

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	大同生命水戸ビル	敷地面積	898.10 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	茨城県水戸市桜川一丁目1番25号	建築面積	706.36 m ²	評価の実施日	2026年5月26日
用途地域	商業地域	延床面積(評価対象分)	5432.95 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上10F	不動産評価員番号	ふ-000660-31
竣工年月	1989年12月	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	180 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	4,260 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
81.2 /100 (得点 / 満点)	合計	評価しない	
S ランク:★★★★★	≧ 78		
A ランク:★★★★	≧ 66		
B+ランク:★★★	≧ 60		
B ランク:★★	≧ 50		
ポイントは小数点第1位までの表示とする		取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
		B6-B7	C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス		指標 (※は参考値)	
評価 最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合 1.0 加算点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	664 MJ/m ² ・年
25.0 25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	698.7 MJ/m ² ・年
	根拠等 1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図	二次エネルギー(※)	71.6 kWh/m ² ・年
	実績値による評価	GHG排出量(※)	32.7 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
	C/S=698.7MJ/m ² ・年/1676MJ/m ² ・年=0.417≦0.6		
5.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	698.7 MJ/m ² ・年
	根拠等 一次エネルギー実績値	二次エネルギー(※)	71.6 kWh/m ² ・年
	698.7MJ/m ² ・年<1010MJ/m ² ・年	GHG排出量(※)	32.7 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
	0		
3.0 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0 %
	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
	根拠等 該当しない		
34.0 35	合計		

2. 水		指標	
評価 最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合 4.0 5	根拠等 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	286.8 L/m ² ・年
	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	509.0 L/m ² ・年
	根拠等 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等		
	水使用計算値490L/m ² ・年≦509L/m ² ・年<693L/m ² ・年		
	0		
5.0 5	2.2 水使用量(仕様評価)		
	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	301.9 L/m ² ・年
	根拠等 水使用実績値301.9L/m ² ・年<490L/m ² ・年		
9.0 10	合計		

3. 資源利用／安全		指標	
評価 最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合 3.0 5	根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
	3.1.1 耐震性	なし	
	根拠等 1981年以降の建物で新耐震基準に適合している		
	3.1.2 免震・制震・制振性能		
	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
	3.2 再生利用率・廃棄物処理抑制		
	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
	① 躯体材料	杭に高炉セメントを採用している	
	② 非構造材料	塩ビタイルにグリーン購入法適合品を採用している。	リサイクル材品目数(非構造材)
	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	1 品目
	3.3 躯体材料の耐用年数		
	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	
	3.4 主要設備機器の更新必要間隔／設備の自給率向上／維持管理／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
	根拠等 受変電設備36年、非常用発電機36年等	更新年数の平均値	32 年
	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
	根拠等 該当しない	自給率向上の取組数	0 項目
	3.4.3 維持管理		
	根拠等 該当しない	維持管理に関する取組数	0 ポイント
	3.4.4 バリアフリー対策		
	根拠等 該当しない		
11.9 20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	
評価 最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合 6.0 10	根拠等 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
	4.1 生物多様性の向上	根拠等 外来生物法を遵守している	なし
	根拠等 4.2対象外の時は点数を倍	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
	根拠等 保全すべき自然資源が無い		
	[対策不要は対象外]	なし	
	4.3 公共交通機関の接近性		
	4.3.1 公共交通機関の接近性		
	根拠等 [水戸]駅より徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない	
	4.4 自然災害リスク対策		
	根拠等 水害、地震動のリスクあり。	リスクの合計数	2 種類
	水害のリスクに対しては、土壌を準備している。		
15.0 20	合計		

5. 屋内環境		指標	
評価 最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合 3.3 5	根拠等 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
	5.1.1 自然採光	開口率	14.0 %
	根拠等 開口率10%以上		
	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
	根拠等 エントランスホールにハイサイドライトあり		
	5.2 自然換気性能		
	根拠等 自然換気有効開口面積が居室面積の1/15以上	自然換気有効開口面積	28.1 m ²
	5.3 眺望・視環境		
	根拠等 天井高2.6mかつ執務者が屋外の充分な情報を得られる	天井高	2.6 m以上
11.3 15	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】		指標	
評価 最大(加算点なし)	必須項目	指標	評価値
1 評価しない場合は空欄	根拠等	取組数	
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目

