

# CASBEE<sup>®</sup>-不動産 【オフィス】 評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応) v1.1

建物概要		評価の段階	
建物名称	TOKYUREIT渋谷宮下公園ビル	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区渋谷1丁目17番2号	評価の実施日	2022年2月1日
用途地域	商業地域	作成者	満田 雅
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-001019-26
竣工年月	2008年4月	確認日	2022年2月1日
直近の大規模改修実施年月		確認者	宮木 聡
		不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		S ランク:★★★★		78
76.1	/100	合計	A ランク:★★★★	66
(得点 / 満点)			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

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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		
1.0	加算点 1	根拠等: ①一次エネルギー消費量の実績よりレベル3以上。 ②③エネルギー使用量の把握、次年度目標値の設定 ④運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,481 MJ/m <sup>2</sup> ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,496.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 空調、換気、照明、給湯器、昇降機等のエネルギー使用量	二次エネルギー(*)	153.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	70.1 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 建物全体のエネルギー使用量	一次エネルギー(実績値)	1,496.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	153.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	70.1 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		1.4 自然エネルギー	利用率	%
		根拠等: 導入無し		
24.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	根拠等: 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	379.3 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	840.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: オフィス水計算ソフト(雨水利用を含まない)		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	383.1 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 雨水再利用設備なし		
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

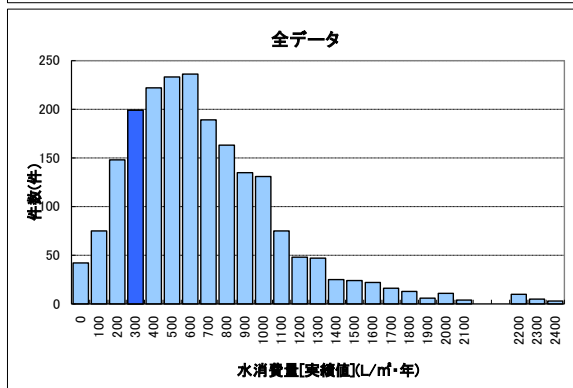
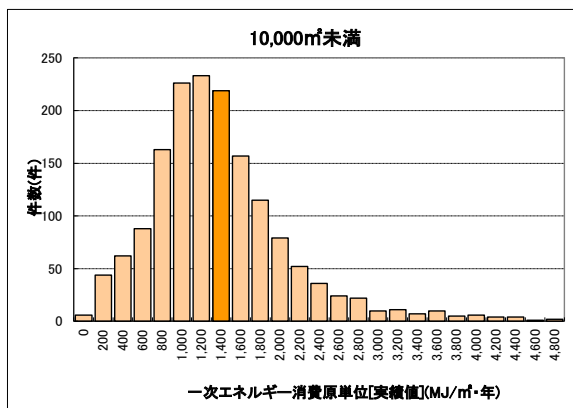
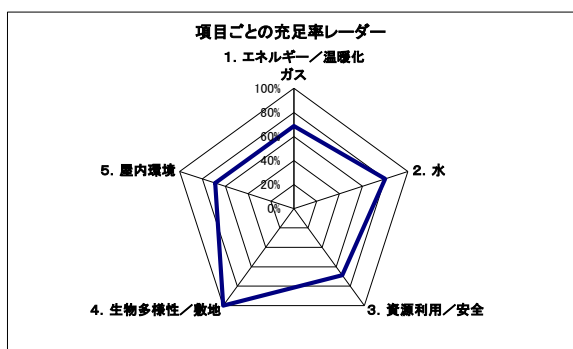
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIa値、II値		
5.0	5	根拠等: 2008年4月竣工	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 構造計算概要書 Qu/Qun > 1.5		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 免震・耐震・制振性能を有する装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料	使用なし	
		② 非構造材料	岩綿吸音材	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	年
		根拠等: 日本住宅性能表示基準で等級1相当		
2.8	5	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	1,3,4,2,3,4,3の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等: 変圧機25、発電機30、空調機15、ポンプ類20の平均		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等: 防災負荷以外の重要負荷へ非常用発電機から電力を供給		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9 ポイント
		根拠等: 手順設定、責任者・委託先の決定、点検・実施記録		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 該当なし		
13.8	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
		根拠等: 外来生物を導入していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
		根拠等: 保全すべき自然資源無し、緑化率20%以上、維持管理設備あり		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等: 対象外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
		根拠等: 鉄道駅(JR渋谷駅)が徒歩2分		
		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	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等: 地震動(対策あり)		
20.0	20	合計		

### 5. 室内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等: 質問票の全項目において適切な対策が行われている	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光	開口率	21.2 %
		根拠等: 20%≤開口率		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等: 導入無し		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	4.2 m <sup>2</sup>
		根拠等: 窓が開閉可能、かつ自然換気有効開口が床面積の2%以上		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上
		根拠等: 天井高2.6m、屋外の情報が得られる窓あり		
10.3	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー性能は標準的だが、水使用に関する実績について省水性能が高いことを示している。
- ・緑化率が20%以上で、かつ緑地維持の設備を保有ならびに管理方針を示している。
- ・最寄の鉄道駅(JR渋谷駅)は徒歩2分圏内に位置している。
- ・自然災害リスクのうち地震動が該当するが、対策がされている。(PML3.0%)
- ・事務室の自然採光有効開口面積の割合が、極めて大きい。(開口率21%)