

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	渋谷スクランブルスクエア	敷地面積	15,276 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区渋谷二丁目24番12号	建築面積	17,640 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年10月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	118,112 m <sup>2</sup>	作成者	浦本 和博
建物用途	事務所	階数	地下7F、地上47F	不動産評価員番号	ふ-001160-27
竣工年月	2023年3月30日 (仮使用認定通知書)	構造	S造、一部SRC造、RC造	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	4,767 人	確認者	-
		年間使用時間	3,705 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
87.9	/100	合計	★★★★★	≧	78
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	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

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標 (‘は参考値)	評価値
適合		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	加点1	根拠等 1.2の実績値レベル3以上のため適合、前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制固、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	1,567 MJ/m <sup>2</sup> ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,582.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S=1,582.9/2,526=0.627≦0.64	二次エネルギー(‘)	162.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(‘)	77.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
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)	1,582.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023~2024年の実績値を用いて評価、CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477kg-CO <sub>2</sub> /kWh(電気)、0.0499kg-CO <sub>2</sub> /MJ(都市ガス)、0.0693kg-CO <sub>2</sub> /MJ(A重油)、0.0562632kg-CO <sub>2</sub> /MJ(DHC)	二次エネルギー(‘)	162.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(‘)	77.9 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)	利用率	- %
		根拠等 購入なし		
33.0	35	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 購入なし		
		合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	根拠等 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制固有り	水使用量(目標値)	455.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	112.5 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 算定ソフト利用、一部統計値を使用		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	460.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023~2024年の実績値を用いて評価		
10.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

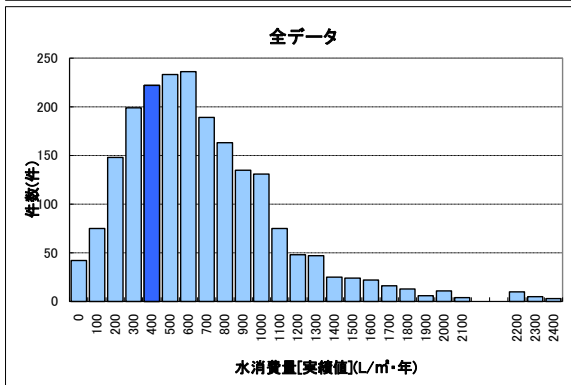
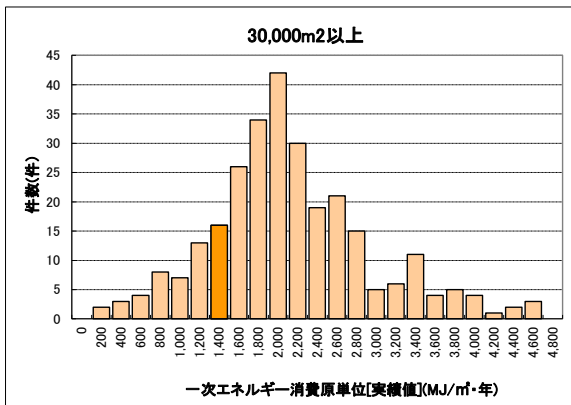
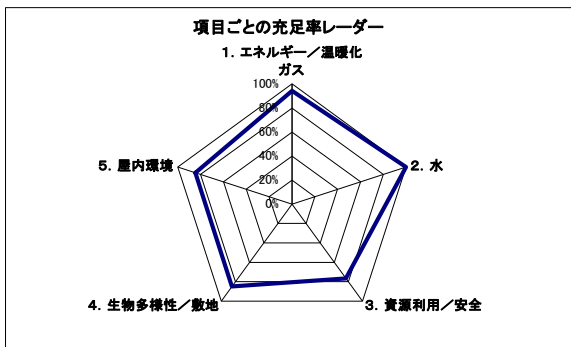
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等 新耐震基準に適合	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 損傷制御設計が行われている		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 制震装置を導入している		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料	高炉セメントB種	
1.0		② 非構造材料	非構造材料にリサイクル資材を用いていない	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	0
3.0	5	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	-
4.3	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/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 変電設備25,発電機30,AHU20,ポンプ20,水槽25	更新年数の平均値	24
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	5
		根拠等 1~5の取組みが行われている		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7
		根拠等 2~5の取組みが行われている		
5.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている		
15.3	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
8.0	10	根拠等 外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	2
0.0	0	根拠等 1.5の取組みが行われている		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
5.0	5	根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定外		
5.0		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	鉄道駅またはバス停からの距離	8
		根拠等 JR東日本山手線 他「渋谷」駅より直結		
4.0	5	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 該当リスク2種(水害、地震動)、対策:雨水貯留槽の設置、制震装置	リスクの合計数	2
17.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
4.6	5	根拠等 記録を保管し数値の把握・管理を実施、一部基準値外項目は空調機の運用の見直しを検討	なし	
5.0		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		
		根拠等 有効面積719.78m <sup>2</sup> /基準階面積2814.83m <sup>2</sup> =0.2557	開口率	25.6
4.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 ハイサイドライト	昼光利用設備	1
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 機械換気による換気、自然換気有効開口なし	自然換気有効開口面積	-
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 基準階天井高2.9m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高	2.9
12.6	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・設備機器の適切な管理によりエネルギー消費量が抑えられている。
- ・衛生器具が節水仕様となっており、水使用量が抑えられている。
- ・再生水利用率が60%と、上水利用量の削減につながっている。
- ・60mを超える高層建物であり、構造評定を得ている。
- ・公共交通機関(駅)から直結で立地で利便性が高い。
- ・災害リスクは水害、地震動が該当するが、水害に対しては雨水貯留槽の設置、地震動に対しては制震装置の設置により適切な対策が講じられている。
- ・カーテンウォールとなっていることから、室内環境の向上に繋がっている。