

CASBEE[®]-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) v1.2

建物概要		評価の段階	
建物名称	渋谷ヒカリエ	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21番1号	評価の実施日	2024年9月30日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	金森 勝博
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-001292-28
竣工年月	2021年8月30日	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	確認者	-
		不動産評価員番号	-
敷地面積	9,640 m ²		
建築面積	8,314 m ²		
延床面積	62,722 m ²		
階数	地下4F、地上34F		
構造	SRC造、一部RC及びS造		
平均居住人員	2,000 人		
年間使用時間	1,920 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		78
86.0 /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	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合	1.0	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 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、運用管理体制図、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	928 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: C/S=937.6/2.526=0.372≤0.6	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	937.6 MJ/m ² ・年 96.1 kWh/m ² ・年 45.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 2023年～2024年の実績値を用いて評価、CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)、0.0693kg-CO2/MJ(A重油)	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	937.6 MJ/m ² ・年 96.1 kWh/m ² ・年 45.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価) 評価しない		
3.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等: 屋上に太陽光発電システムが導入されている (1%未満)	利用率	0.0 %
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等: 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図有り	水使用量(目標値)	430.4 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 算定ソフト利用、統計値を使用	水使用量(計画値)	230.5 L/m ² ・年
0	0	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) 根拠等: 2023年～2024年の実績値を用いて評価	水使用量(実績値)	434.7 L/m ² ・年
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

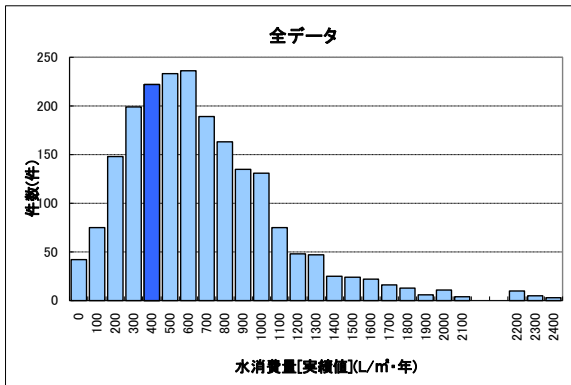
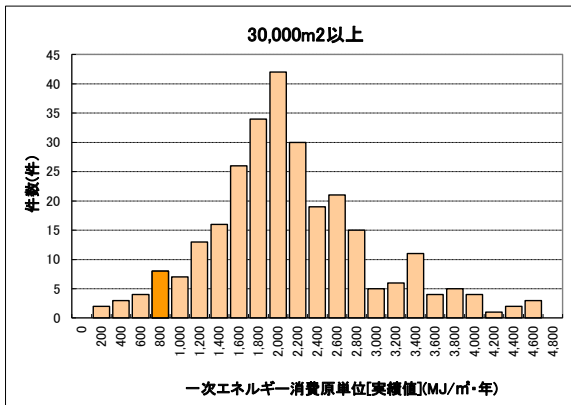
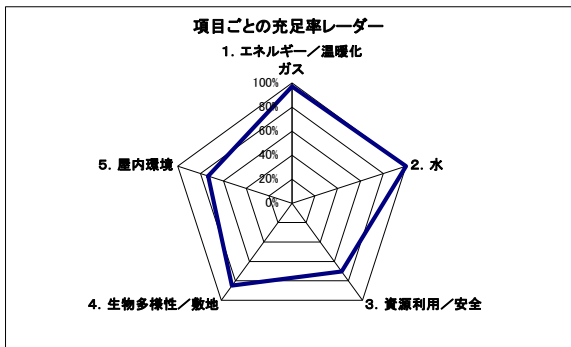
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等: 損傷制御設計が行われている	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	3	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 導入なし		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料: 高炉セメントB種 ② 非構造材料: 非構造材料にリサイクル資材を用いていない	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
5.0	5	3.2 廃棄物処理抑制 根拠等: 評価しない		
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	- 年
4.2	4	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 変換設備25、発電機30、AHU20、ポンプ20、水槽25	4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 更新年数の平均値	24 年
4.0	4	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 1～3の取組みが行われている	自給率向上の取組数	3 項目
3.0	3	3.4.3 維持管理 根拠等: 2～5の取組みが行われている	維持管理に関する取組数	7 ポイント
1.0	1	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: レベル3を満たしていない		
14.0	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	8.0	必須項目: 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 根拠等: 外来生物法を遵守、適切な管理を行うことを確認	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 1.5の取組みが行われている	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 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	なし	
5.0	5	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: 東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅直結	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等: 評価しない		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 該当リスク:1種(地震動)、対策-	リスクの合計数	1 種類
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	4.0	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: 記録を保管し数値の把握・管理を実施	なし	
4.0	5	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 有効面積407.94m ² 基準階面積2147.35m ² =0.19	開口率	19.0 %
4.0	4	5.1.2 星光利用設備 根拠等: ハイサイドライト	星光利用設備	1 種類
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	0.0 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 基準階天井高2.8m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高	2.7 m以上
11.0	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及び水使用量が抑えられている。
- ・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)に直結しており利便性が高い。
- ・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。