

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	PMO渋谷	敷地面積	625	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区渋谷1-17-4	建築面積	391	m ²	評価の実施日	2024年7月31日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	5,163	m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	事務所	階数	地上14階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	2017年6月6日	構造	CFT造、一部SRC造等		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	360	人	確認者	
		年間使用時間	3,900	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
79.8 /100 (得点 / 満点)		合計	★★★★★			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									

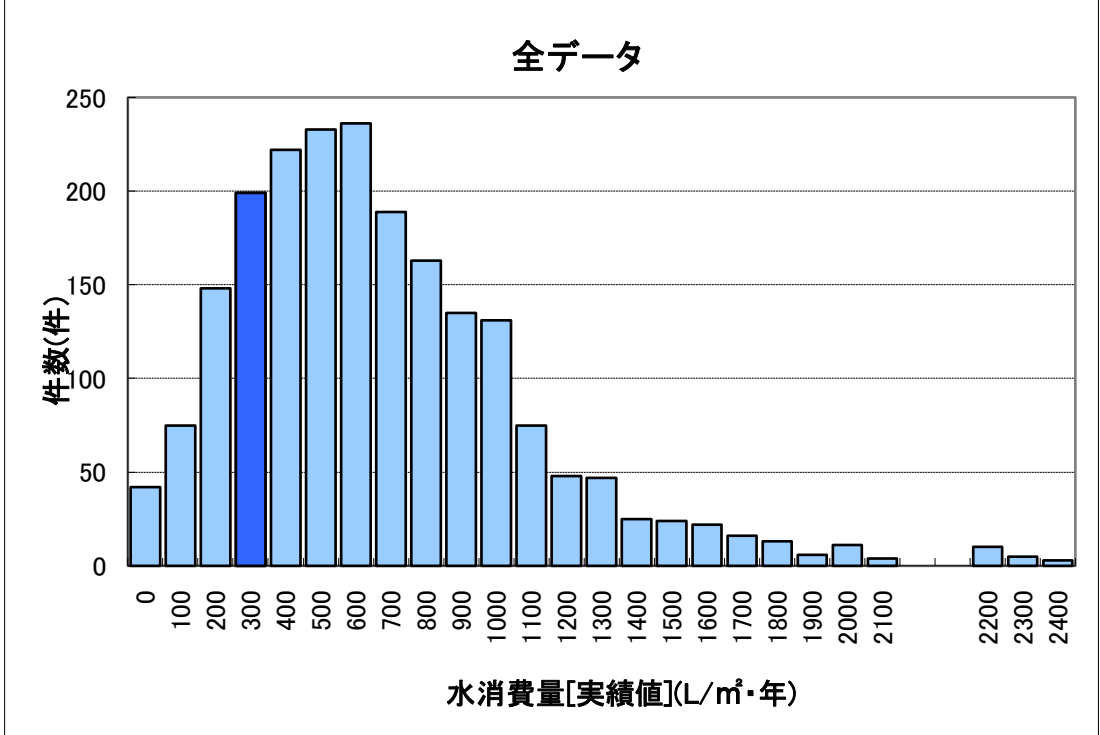
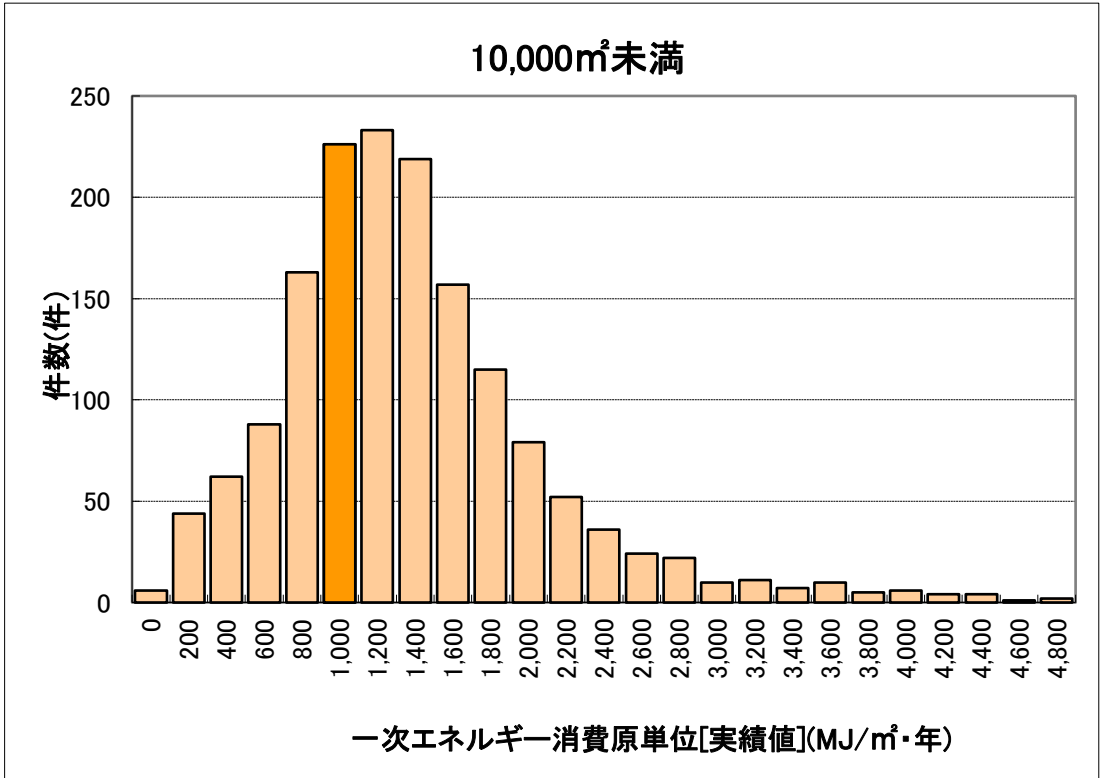
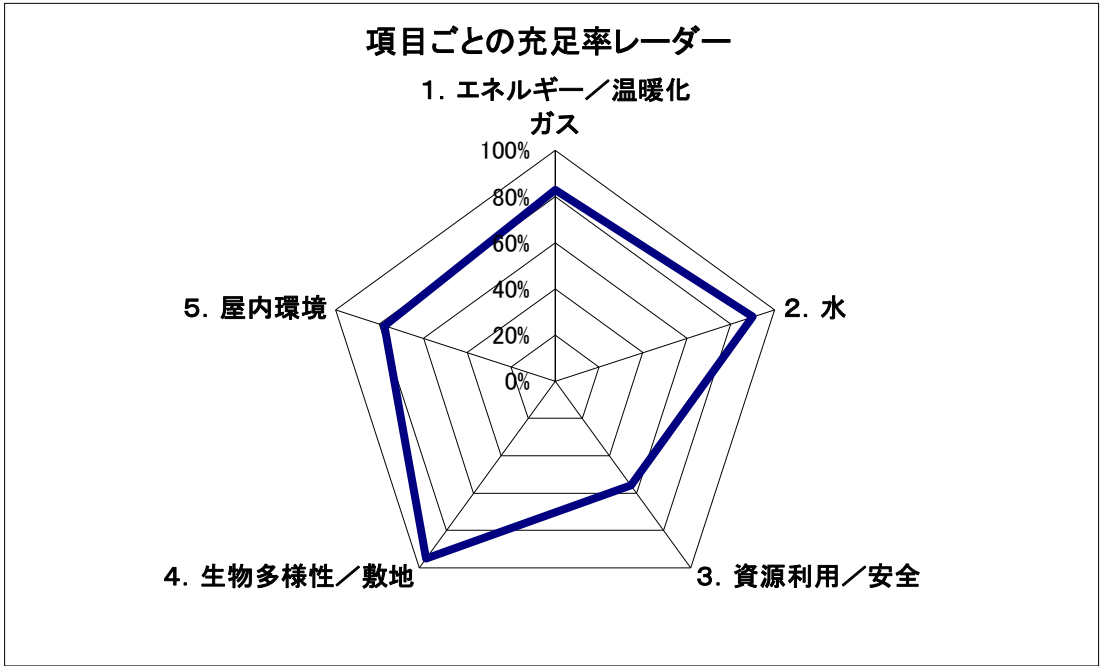
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加			指標	(*)は参考値)	評価値
適合		必須項目	;省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
0.0	加	根拠等	省エネ基準クリア。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。		一次エネルギー(目標値)	1,062 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	BEI=0.72 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		一次エネルギー(計画値)	928.6 MJ/m ² ・年
		根拠等			二次エネルギー(*)	95.1 kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	43.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2023/3-2024/2実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		一次エネルギー(実績値)	1,072.9 MJ/m ² ・年
		根拠等			二次エネルギー(*)	109.9 kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	50.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
	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	自然エネルギーなし		利用率	0.0 %
29.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加			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			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(目標値)	358.5 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	662.3 L/m ² ・年
	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	2023/3-2024/2実績値		水使用量(実績値)	358.5 L/m ² ・年
9.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	;新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	2017年築、新耐震基準に適合		なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
		根拠等	建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料	導入なし			
3.0		② 非構造材料	タイルカーペットに使用		リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		経過年数＋今後の想定耐用年数	年
2.1	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			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等	受変電25、非常用発電25、ポンプ類20、空調15		更新年数の平均値	21 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
		根拠等	2)について取り組み		自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等	2),4)について取り組み		維持管理に関する取組数	3 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等	基準を満たしていない			
11.1	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加			指標		評価値
適合		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	自ら導入していない。		なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1),2),4)について取り組み		②取組表による場合のポイント数	3 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				
[対策不要は対象外]		根拠等	要措置区域に該当しない		なし	
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				
		根拠等	JR山手線 渋谷駅から徒歩3分		鉄道駅またはバス停からの距離	8 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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等	液状化:対策あり、地震動:対策あり		リスクの合計数	2 種類
19.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加			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	建築物衛生管理基準に準拠。温度と相対湿度について基準外の箇所があるが、空調機の自動制御による調整より、常態化を回避している。		なし	
4.6	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				
		根拠等	開口率計算		開口率	25.6 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備				
		根拠等	ハイサイドライトあり		昼光利用設備	1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能				
		根拠等	機械換気		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	天井高2.7m、窓あり		天井高	2.7 m以上
11.6	15	合計				



環境性能の特徴

- ・多様な樹種の導入と高い緑地率
- ・JR駅徒歩5分の交通利便性
- ・高い自然採光開口率