

CASBEE® 不動産マーケット普及版 | 評価結果 |

■使用評価マニュアル: CASBEE不動産マーケット普及版(2012年版)

v1.04

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	グラスシティ渋谷	敷地面積	2,348 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区南平台16-28	建築面積	1,600 m ²	評価の実施日	2013年3月13日
用途地域	第2種住居地域,商業地域(玉川通りから30m)	延床面積	11,770 m ²	作成者	緒方秀和
気候区分	Ⅲ (CEC地域区分)	階数	地上11階、地下1階	確認日	
建物用途	事務所	構造	S造、一部SRC造	確認者	
竣工年	2004年2月13日	平均居住人員	1,269 人		
		年間使用時間	2,640 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
68.1 /100	合計	★★★★★		A ランク:★★★★	
(得点 / 満点)				66	
ポイントは小数点第1位までの表示とする				B+ランク:★★★★	
				60	
				B-ランク:★★	
				50	
				C ランク:★	
				< 50	

1. エネルギー・温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	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	一次エネルギー(目標値)	1,697 MJ/m ² ・年
適合		根拠等	前年度比1%削減目標。物件全体のエネルギーを計測し、前年度比を確認。テナントと協働し、エネルギー使用量削減を推進。	一次エネルギー(計画値)	1,713.8 MJ/m ² ・年
1.0	加点点 1	1.1 使用・排出原単位(計算値)	統計平均値を用いて評価。 C/S=1,713.82(MJ/m ² ・年)/2,068.00(MJ/m ² ・年)=0.8288<0.85 CO2排出量を算出する係数は、0.464kg-CO2/kWh(電気)を使用。	二次エネルギー(*)	175.6 kWh/m ² ・年
18.0	25	根拠等		CO2排出量(*)	82.3 kg-CO2/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2011年度(2011/4-2012/3)の実績値を用いて評価。 CO2排出量を算出する係数は、0.464kg-CO2/kWh(電気)、0.0499kg-CO2/MJ(都市ガス)を使用。	一次エネルギー(実績値)	1,713.8 MJ/m ² ・年
3.0	5	根拠等		二次エネルギー(*)	175.6 kWh/m ² ・年
1.3 自然エネルギー		根拠等	導入無し。	CO2排出量(*)	82.3 kg-CO2/m ² ・年
26.0	36	利用率			0.0 %

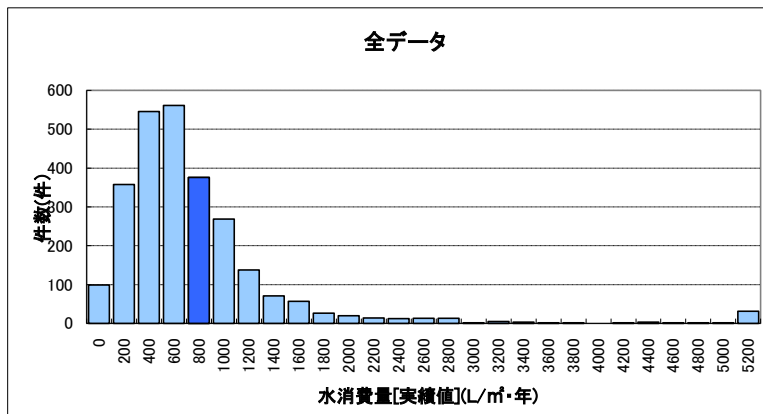
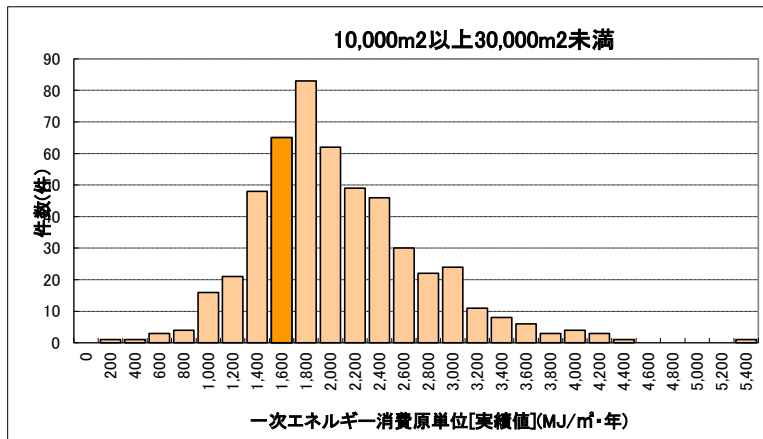
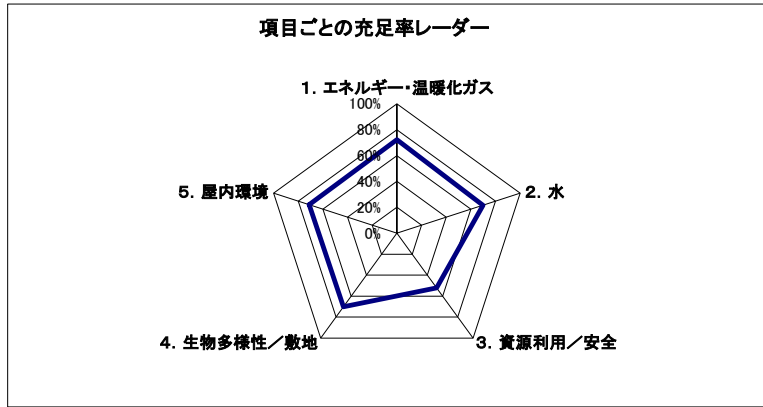
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	814.8 L/m ² ・年
適合		根拠等	前年度比1%削減目標。物件全体のエネルギーを計測し前年度比を	水使用量(計画値)	653.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	男子洗面器、女子洗面器及び湯沸しの吐水量は統計値を使用。	水使用量(実績値)	822.8 L/m ² ・年
3.0	5	根拠等			
2.2 水使用量(実績値)		根拠等	2011年度(2011/4-2012/3)の実績値を用いて評価。		
7.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
適合		根拠等	確認済証及び検査済証から確認。	耐用年数	- 年
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	自給率向上の取組数	0 項目
2.0	5	根拠等	なし。	維持管理に関する取組数	3 項目
3.2 再生材利用		根拠等	なし。		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	建築基準法に定める対策が講じられている。		
2.4	5	根拠等			
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		根拠等	更新必要間隔:「過去の修繕履歴」及び「サイマックス標準LCC」に基づき算出。維持管理:評価項目のうち、契約形態・業務手順・計画について取組みが行われている。		
10.4	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない	生物多様性に関する取組数(b)	0 項目
適合		根拠等	現状未使用。今後使用しない方針を確認。	リスクの合計数	0 種類
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	生物多様性向上のための取り組みを行っていない。		
0.0	0	根拠等			
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		根拠等	土壌対策汚染法に基づく汚染除去等の区域指定に立地していない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	京王井の頭線 神泉駅 徒歩6分		
5.0	5	根拠等			
4.4 自然災害リスク対策		根拠等	ハザードマップ等より、リスクが無いことを確認済。		
14.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:建築物衛生管理	開口率	17.4 %
適合		根拠等	建築物衛生法の記録を保管し、数値の把握・管理を実施。一部、基準を満たしていない項目については、対応策を実施済み。	日光利用設備	0 種類
3.7	5	5.1 日光利用	A:自然採光有効開口率 17.4%。15%≤A<20% 日光利用設備なし。	自然換気開口面積	486 cm ² /m ²
4.0	5	根拠等		天井高	2.5 m以上
5.2 自然換気性能		根拠等	B:自然換気有効開口面積 0.0486m ² /m ² ≧1/21。1/30≤B<		
3.0	5	5.3 眺望	天井高が2.65mであり、十分な屋外情報が得られる窓を設置。		
10.7	15	合計			

グラスシティ渋谷



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び温暖化ガスについては、テナントと協働する形でのエネルギー使用量削減推進等により、一定レベルの省エネルギー化が図られている。
- ・主要設備の更新は、設備の稼働状況及び現状を考慮した適切な検討及び管理がなされている。また、維持管理の面でも、清掃・設備の業務手順書の整備や外気に接するガラス・照明の清掃計画等があり、適正な管理が行われている。
- ・立地については、ブラウンフィールドの指定区域でなく、災害リスクも無い。また、鉄道駅から徒歩6分圏内に位置し、利便性・安全性共に高い。
- ・西面・東面・南面の3面はガラスカーテンウォール又は窓が設けられ、十分な採光が確保されている。また、各階西面及び東面の開閉可能な窓による高い水準の自然換気性能及び十分な加湿性能が確保されており、定期的な空気環境測定についても適正な管理・対応がなされている。

グラスシティ渋谷