

CASBEE<sup>®</sup>-不動産

【店舗】

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

v1.11

建物概要

建物名称	神宮前グリーンテラス	敷地面積	581 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区神宮前6-16-12	建築面積	459 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年9月24日
用途地域	商業地域、第1種住居地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	1259.24 m <sup>2</sup>	作成者	羽賀 香苗
建物用途	店舗、事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	2019年3月15日	構造	S造	確認日	2025年9月24日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	常勤者78・来場者234 人	確認者	渡部 まき
部分評価の場合の特記事項		年間使用日数		不動産評価員番号	ふ-000980-27

評価結果

78.8 /100

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★

A ランク:★★★★★

B+ランク:★★★★

B ランク:★★★

ポイントは小数点第1位までの表示とする

合計

ホールライフカーボンの評価

評価しない

取組項目数: A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	加点 1	根拠等: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)	2,489 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,513.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:BEI=0.68<0.70	二次エネルギー(*)	257.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量(*)	111.0 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	2,513.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:2,513.7MJ/m <sup>2</sup> ・年 < 2,900MJ/m <sup>2</sup> ・年 (物販店舗)	二次エネルギー(*)	257.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量(*)	111.0 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		根拠等:取組なし		
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	136.6 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	581.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:計算値:581L/m <sup>2</sup> ・年 < 原単位:1,102L/m <sup>2</sup> ・年		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	138.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:実績値:138L/m <sup>2</sup> ・年 < 原単位:404L/m <sup>2</sup> ・年		
9.0	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		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
4.0	5	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	
4.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等:建築基準法に定められた25%増の耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:取組なし		
3.0	10	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	取組なし	
1.0		② 非構造材料	取組なし	
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
		根拠等:取組なし	取組数	ポイント
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:建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.7	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		
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等:更新年数の平均値:20年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	項目
		根拠等:取組なし		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等:1)、2)、4)～6)について取組あり		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等:バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている		
12.8	25	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		根拠等: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	なし	
10.0	5	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:上記通りの対策を実施		
5		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
[対策不要は対象外]		根拠等:取組が3項目、4.2が対象外のため、レベル10		
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	7 分圏内
		根拠等:鉄道駅から徒歩7分		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等:リスクの種類は2種、防災対策有り1種		
19.0	20	合計		

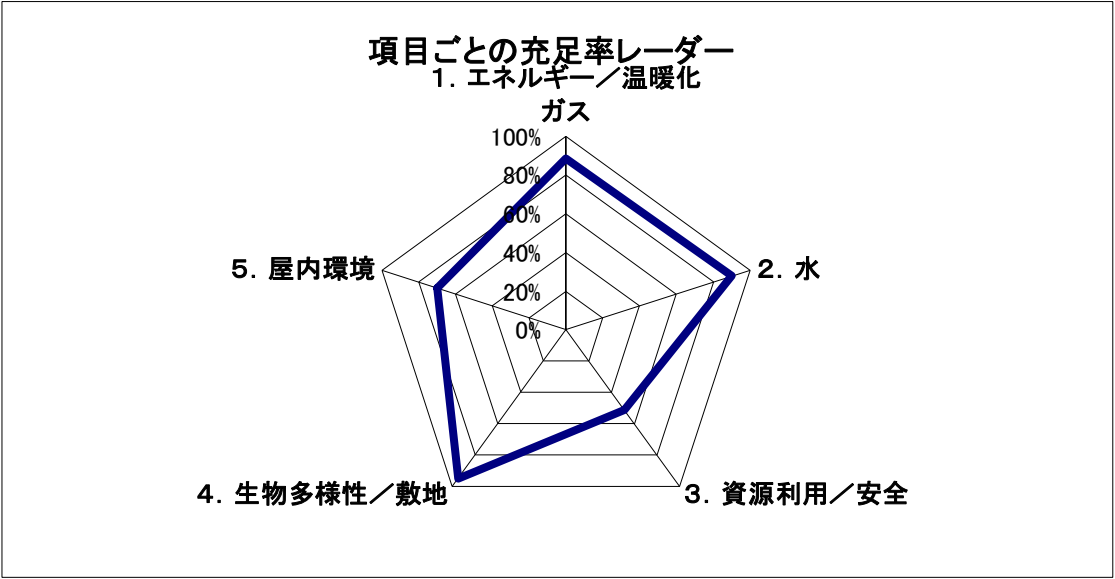
5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
3.0	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光	開口率	18.0 %
		根拠等:開口率18.0%>10%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
		根拠等:取組なし		
2.0	4	5.2 自然換気性能		
		※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等:売場に自然換気が可能な開口部を有する		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.8 m以上
		根拠等:天井高3.78mかつ来場者が屋外の十分な情報を得られる		
7.0	10	合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
5		取組数	項目
↑ 評価しない場合は空欄		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目

神宮前グリーンテラス



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー及び水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・公共交通機関(駅)から徒歩7分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然災害リスクの少ない立地かつ防災対策有り
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である

CASBEE<sup>®</sup>-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.11

建物概要					
建物名称	神宮前グリーンテラス	敷地面積	581 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区神宮前6-16-12	建築面積	459 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年9月24日
用途地域	商業地域、第1種住居地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	1104.42 m <sup>2</sup>	作成者	羽賀 香苗
建物用途	店舗、事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	2019年3月15日	構造	S造	確認日	2025年9月24日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	180 人	確認者	渡部 まき
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000980-27

評価結果									
80.1 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
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									
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B7				C1-C4	

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	加点 1	根拠等: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)	1,371	MJ/m <sup>2</sup> ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,385.2	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:BEI=0.68であるため、省エネ基準クリア。目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築。	二次エネルギー(*)	141.9	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		BEI=0.68±0.68	GHG排出量(*)	61.2	kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,385.2	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:1,385.2MJ/m <sup>2</sup> ・年 < 1,766MJ/m <sup>2</sup> ・年 (10,000m <sup>2</sup> 未満)	二次エネルギー(*)	141.9	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量(*)	61.2	kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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(間接利用)			
		根拠等:取組なし	利用率		%
29.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	355.2	L/m <sup>2</sup> ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	1,191.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:計算値:1,191L/m <sup>2</sup> ・年 < 原単位:1,293L/m <sup>2</sup> ・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)	水使用量(実績値)	358.8	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:実績値:358.8L/m <sup>2</sup> ・年 < 原単位:490L/m <sup>2</sup> ・年			
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全				
評価	最大加点		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	
		根拠等	新耐震基準に適合	なし
4.0	5	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	
4.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等	建築基準法に定められた25%増の耐震性を有する	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等	取組なし	
2.0	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	取組なし	
1.0		② 非構造材料	取組なし	リサイクル材品目数(非構造材)
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	品目
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
2.7	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	— 年
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等	更新年数の平均値：20年	更新年数の平均値
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		20 年
		根拠等	取組なし	
4.0		3.4.3 維持管理		自給率向上の取組数
		根拠等	1)、2)、4)～6)について取組あり	項目
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		維持管理に関する取組数
		根拠等	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている	10 ポイント
11.8	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		根拠等: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	なし		
10.0	5	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	3	ポイント
		根拠等:上記通りの対策を実施			
[4.2対象外の時は点数を倍]	5	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:取組が3項目、4.2が対象外のため、レベル10			
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	7	分圏内
		根拠等:鉄道駅から徒歩7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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2	種類
		根拠等:リスクの種類は2種、防災対策有り1種			
19.0	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		根拠等:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	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	25.3	%
		根拠等:開口率25.3%＞20%	開口率	25.3	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		種類
		根拠等:取組なし	昼光利用設備		種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	15.9	m <sup>2</sup>
		根拠等:有効開口面積が居室面積の1／15以上	自然換気有効開口面積	15.9	m <sup>2</sup>
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.8	m以上
		根拠等:天井高2.765mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.8	m以上
13.3	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑評価しない場合は空欄					

神宮前グリーンテラス



