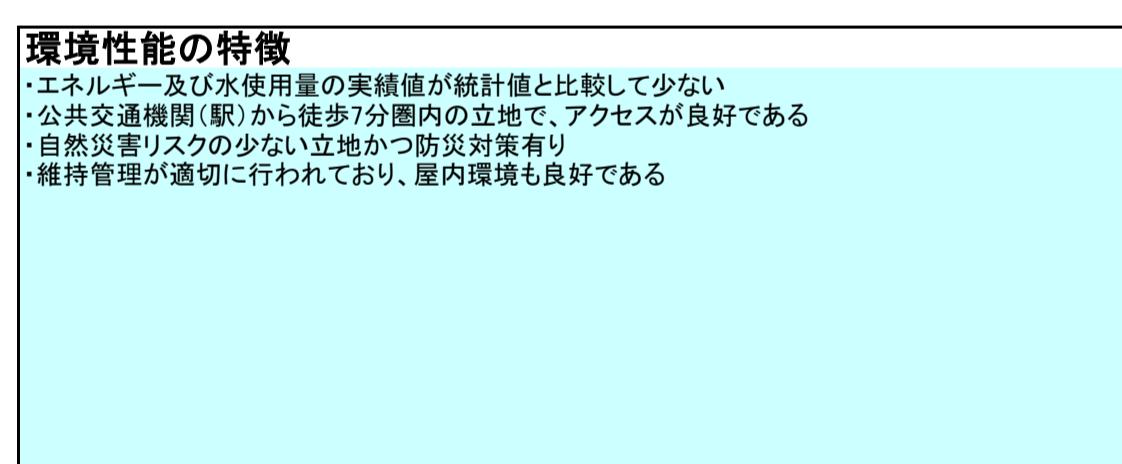
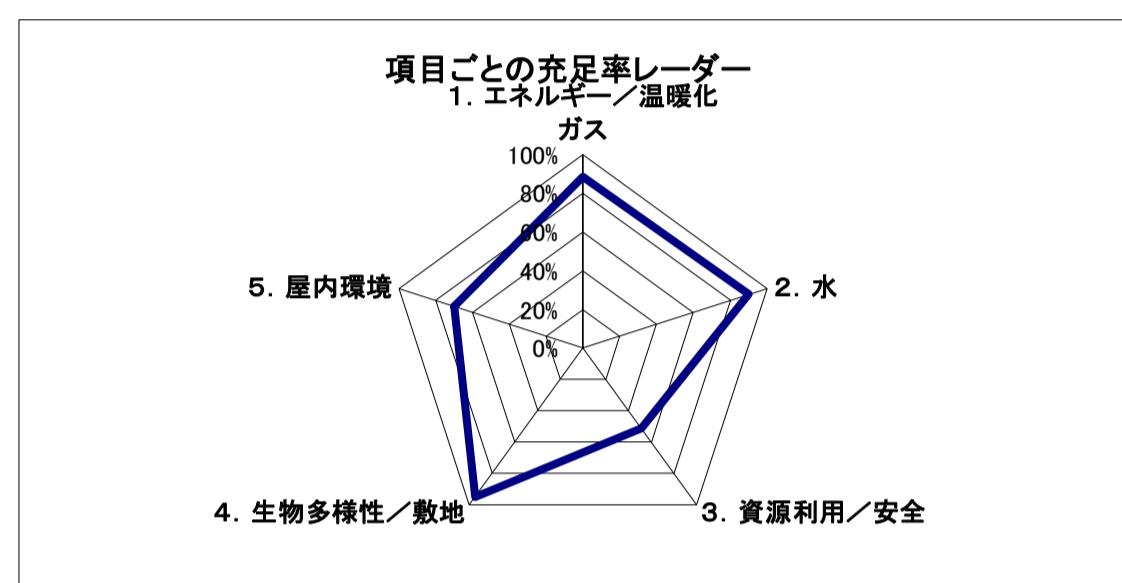


CASBEE®-不動産【店舗】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版 v1.11

建物概要		敷地面積 581 m ²	評価の段階 運用段階評価
建物名称 神宮前グリーンテラス	建築面積 459 m ²	評価の実施日 2025年9月24日	
建設地 東京都渋谷区神宮前6-16-12	延床面積(評価対象分) 1259.24 m ²	作成者 羽賀 香苗	
用途地域 商業地域、第1種住居地域、防火地域	階数 地上8F	不動産評価員番号 ふ-001477-29	
建物用途 店舗、事務所	構造 S造	確認日 2025年9月24日	
竣工年月 2019年3月15日	常勤者・来場者 常勤者78・来場者234人	確認者 渡部 まき	
直近の大規模改修実施年月 部分評価の場合の特記事項	年間使用日数 日/年	不動産評価員番号 ふ-000980-27	
評価結果			
78.8 /100 合計 (得点 / 満点)		ホールライフカーボンの評価 評価しない	
S ランク: ★★★★★ ≥ 78		取組項目数: A1-A5 [] B1,B3-B5 [] B6-B7 [] C1-C4 []	
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 適合	最大加点 必須項目 加点 1	指標 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 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。	評価値 一次エネルギー(目標値) 2,489 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 BEI=0.68<0.70	一次エネルギー(計画値) 2,513.7 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 257.6 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 111.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 2,513.7MJ/m ² ・年 < 2,900MJ/m ² ・年 (物販店舗)	一次エネルギー(実績値) 2,513.7 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 257.6 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 111.0 kg-CO _{2eq} /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(間接利用) 根拠等 取組なし	利用率 %
31.0	35	合計	
2. 水			
評価 適合	最大加点 必須項目 目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 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	指標 水使用量(目標値) 136.6 L/m ² ・年	評価値
4.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等 計算値: 581L/m ² ・年 < 原単位: 1,102L/m ² ・年	水使用量(計画値) 581.0 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 実績値: 138L/m ² ・年 < 原単位: 404L/m ² ・年	水使用量(実績値) 138.0 L/m ² ・年
9.0	10	合計	
3. 資源利用／安全			
評価 適合	最大加点 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	指標 なし	評価値
4.0	5	3.1 高耐震・免震等 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	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
3.0	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 軸体材料 取組なし ② 非構造材料 取組なし	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材) 品目
1.0	1.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 取組なし	取組数 ポイント
3.0	5	3.3 軸体材料の耐用年数 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 1 年
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／パリアフリー 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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 更新年数の平均値 20 年
3.0	0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組なし	自給率向上の取組数 項目
1.0	4.0	3.4.3 維持管理 根拠等 (1)、(2)、(4)～(6)について取組あり	維持管理に関する取組数 10 ポイント
3.0	0	3.4.4 パリアフリー対策 根拠等 パ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 適合	最大加点 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 上記通りの対策を実施	指標 なし	評価値
10.0	5	4.1 生物多様性の向上 根拠等 取組が3項目、4.2が対象外のため、レベル10	②取組による場合のポイント数 3 ポイント
5	5	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区域指定にないため、評価対象外	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 鉄道駅から徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離 7 分圏内
5.0	0	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 リスクの種類は2種、防災対策有り1種	リスクの合計数 2 種類
19.0	20	合計	
5. 屋内環境			
評価 適合	最大加点 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 質問票への適合	指標 なし	評価値
3.0	4	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 開口率18.0% > 10%	5.1.1の点数×2/3 + 5.1.2の点数×1/3 開口率 18.0 %
3.0	0	5.1.2 星光利用設備 根拠等 取組なし	星光利用設備 種類
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 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	天井高 3.8 m以上
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)	根拠等	指標 取組数 A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4	評価値 項目 項目 項目 項目
† 評価しない場合は空欄			

神宮前グリーンテラス



CASBEE®-不動産 【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版 v1.11

建物概要		敷地面積 建築面積 延床面積(評価対象分) 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	581 m ² 459 m ² 1104.42 m ² 地上8F S造 180 人 時間/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2025年9月24日 羽賀 香苗 ふ-001477-29 2025年9月24日 渡部 まき ふ-000980-27
評価結果					
80.1 /100 合計 (得点 / 満点)		ホールライフカーボンの評価 評価しない			
S ランク: ★★★★★ ≥ 78	A ランク: ★★★★ ≥ 66	B+ランク: ★★★ ≥ 60	B ランク: ★★ ≥ 50	5つ星評価	
取組項目数: A1-A5 B1,B3-B5 B6-B7 C1-C4					
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 適合	必須項目 根拠等	指標 (*は参考値)	評価値		
23.0 25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 BEI=0.68≤0.68	一次エネルギー(目標値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,371 MJ/m ² ・年 1,385.2 kWh/m ² ・年 61.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年		
3.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 1,385.2MJ/m ² ・年 < 1,766MJ/m ² ・年 (10,000m ² 未満)	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,385.2 MJ/m ² ・年 141.9 kWh/m ² ・年 61.2 kg-CO _{2eq} /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(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 適合	必須項目 根拠等	指標	評価値		
2.0 5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等 計算値: 1,191L/m ² ・年 < 原単位: 1,293L/m ² ・年	水使用量(目標値) 水使用量(計画値)	355.2 L/m ² ・年 1,191.0 L/m ² ・年		
5.0 5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 実績値: 358.8L/m ² ・年 < 原単位: 490L/m ² ・年	水使用量(実績値)	358.8 L/m ² ・年		
7.0 10	合計				
3. 資源利用／安全					
評価 最大加点 適合	必須項目 根拠等	指標	評価値		
4.0 5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	なし		
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 艋体材料 ② 非構造材料	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材)	品目		
3.0 5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等	評価しない			
2.7 5	3.3 艋体材料の耐用年数 根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている 経年数+今後の想定耐用年数	年		
3.0	3.4 主要設備機器の更新必要間隔 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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 更新年数の平均値	年		
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組なし	自給率向上の取組数	項目		
4.0	3.4.3 維持管理 根拠等 1、2、4～6について取組あり	維持管理に関する取組数	10 ポイント		
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				
11.8 20	合計				
4. 生物多様性／敷地					
評価 最大加点 適合	必須項目 根拠等	指標	評価値		
10.0 5	4.1 生物多様性の向上 根拠等 取組が3項目、4.2が対象外のため、レベル10	上記通りの対策を実施 ②取組による場合のポイント数	なし 3 ポイント		
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)]	土壤汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外	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 鉄道駅から徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	7 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 リスクの種類は2種、防災対策有り1種	リスクの合計数	2 種類		
19.0 20	合計				
5. 屋内環境					
評価 最大加点 適合	必須項目 根拠等	指標	評価値		
4.3 5	5.1 曜光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 開口率25.3% > 20%	5.1.1の点数×2/3 + 5.1.2の点数×1/3 開口率	25.3 %		
3.0	5.1.2 曜光利用設備 根拠等 取組なし	曜光利用設備	種類		
5.0 5	5.2 自然換気性能 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 ²		
4.0 5	5.3 眺望・視環境 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) 5	根拠等	指標 取組数	評価値 項目		
†評価しない場合は空欄		B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4	項目 項目 項目 項目		

神宮前グリーンテラス

