

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	CUBE代官山	敷地面積	897 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区	建築面積	542 m ²	評価の実施日	2025年9月26日
用途地域	第2種低層住居専用地域、準防火地域	延床面積	900 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	店舗	階数	地上2F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2003年1月27日	構造	S造	確認日	2026年1月29日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	15,100 人	確認者	若山香保
		年間使用日数	355 日/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
76.3 /100	合計	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-B6	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	1.0	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 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取り組む	一次エネルギー(目標値)	2,289 MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 実績値より	一次エネルギー(計画値)	2,312.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	236.9 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	101.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) エネルギー消費実績値一覧参照 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	一次エネルギー(実績値)	2,312.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	236.9 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	101.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 評価しない		
		1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	%
		根拠等 特になし		
27.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	504.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値) 水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	527.0 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値) 水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	509.1 L/m ² ・年
8.0	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	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合	なし	
3.0	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		
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 導入していない		
5.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 ①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
3.0		① 躯体材料 使用していない		
3.0		② 非構造材料 リサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等 1), 2), 4)	取組数	3 ポイント
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	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年
2.2	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 根拠等 空調機15年	更新年数の平均値	15 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特になし	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), 5), 6)	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 レベル3を満たさない		
13.3	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

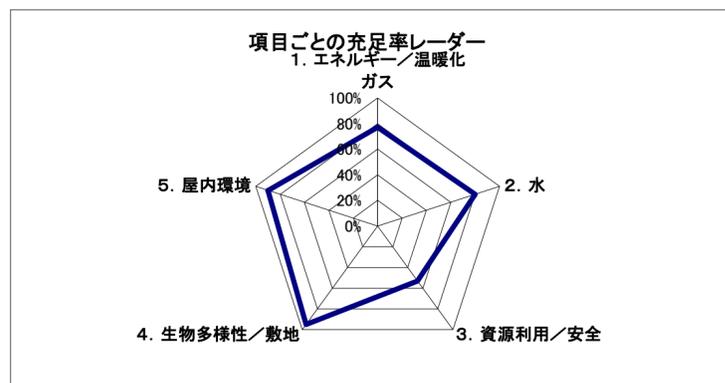
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	10.0	特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 1), 3), 5)	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等 土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 代官山駅 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 評価しない		
4.0		4.4 自然災害リスク対策 根拠等 リスクの合計数は2種で、1種について有効な防災対策を実施している	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	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 質問票への適合	なし	
4.0	4	5.1 屋光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光 根拠等 計算式参照	開口率	60.4 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等 屋光利用設備がある	屋光利用設備	1 種類
4.0	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 自然換気が可能な開口部、オープンモールを有する		
1.0	2	5.3 眺望・視環境 根拠等 レベル2を満たさない	天井高	m以上
9.0	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
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能・節水性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・廃棄物処理負荷抑制対策が適切に行われている。
- ・維持管理への対策がなされている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。