

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	東急渋谷駅前ビル(区分所有建物)	敷地面積	1,204 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区神南一丁目23番10号	建築面積	1,122 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年9月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	10,109 m <sup>2</sup>	作成者	金森 勝博
建物用途	店舗	階数	地下3F、地上9F	不動産評価員番号	ふ-001292-28
竣工年月	1988年4月25日	構造	SRC造	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	常勤者・来場者	105・11031 人	確認者	-
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
76.2 /100	合計	★★★★★		≧ 66	
(得点 / 満点)		★★★★★		≧ 60	
		★★★★★		≧ 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	最大加点点	必須項目	指標	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 根拠等 1.2の実績値レベル3以上のため適合、前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	2,179 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 店舗全体 C/S=2,201/4,519=0.488≤0.7	一次エネルギー(計画値)	2,200.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	225.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	107.8 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 2023年の実績値を用いて評価、CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477kg-co <sub>2</sub> /KWh(電気)、0.0499kg-CO <sub>2</sub> /MJ(都市ガス)、0.0693kg-CO <sub>2</sub> /MJ(A重油)	一次エネルギー(実績値)	2,200.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	225.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	107.8 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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		
		根拠等 購入なし	利用率	- %
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点点	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 根拠等 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図有り	水使用量(目標値)	1,210.7 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値) 根拠等 算定ソフト利用、一部統計値を使用	水使用量(計画値)	2,008.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		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年の実績値を用いて評価	水使用量(実績値)	1,222.9 L/m <sup>2</sup> ・年
9.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

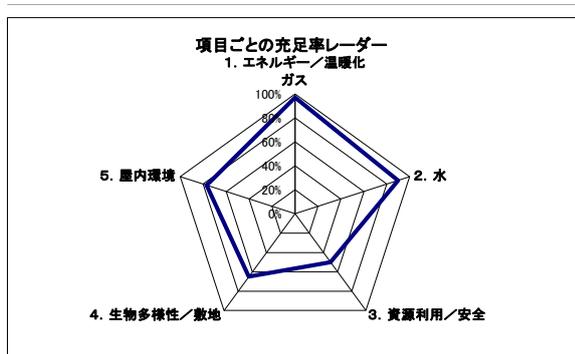
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 購入なし		
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する ① 躯体材料 主要構造部にリサイクル資材を用いていない ② 非構造材料 リサイクル材にリサイクル資材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等 ②,3,8,9の取組みが行われている	取組数	4 ポイント
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	- 年
2.5	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 変電設備25,発電機30,空調機15,ポンプ20,水槽25	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	23 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 ①の取組みが行われている	更新年数の平均値	23 年
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ②~5の取組みが行われている	自給率向上の取組数	1 項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 レベル3を満たしていない	維持管理に関する取組数	7 ポイント
12.5	25	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	6.0	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 根拠等 外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認	なし	
[4.2対象外の時は点数を倍]	0.0	4.1 生物多様性の向上 根拠等 保全すべき自然資源がない	②取組による場合のポイント数	1 ポイント
[対策不要は対象外]	5.0	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汚染除去等の区域指定外	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 東急電鉄田園都市線「渋谷」駅直結	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
2.0	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		
		4.4 自然災害リスク対策 根拠等 該当リスク2種(水害、地震動)、対策-	リスクの合計数	2 種類
13.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	2.8	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 記録を保管し数値の把握・管理を実施、一部基準値外項目は適切な対応を行う	なし	
2.2	4	5.1 屋光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光 根拠等 物販店舗5.4%、飲食店舗18.0%、かつ屋外テラスを有する	開口率	- %
4.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等 ハイサイドライト	屋光利用設備	1 種類
3.9	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 売場に開口部を有し、かつ屋外テラスを有する		
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
7.7	10	合計		



**環境性能の特徴**

- ・設備機器の適切な管理によりエネルギー消費量が抑えられている。
- ・衛生器具が節水仕様を更新されており、水使用量が抑えられている。
- ・公共交通機関(駅)に直結しており利便性が高い。

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄