

建物概要		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	QFRONT(キューフロント)	敷地面積	784 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区宇田川町21番6号	建築面積	718 m ²	評価の実施日	2022年2月15日
用途地域	商業地域、防火地域、駐車場整備地区	延床面積	6,808 m ²	作成者	橋本 幸夫
建物用途	物品販売業を営む店舗、飲食店	階数	地下3階、地上8階	不動産評価員番号	ふ-000805-24
竣工年月	1999年10月20日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2022年2月16日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	30-5000 人	確認者	宮木 聡
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		S ランク:★★★★		78
77.3	/100	A ランク:★★★★		66
(得点 / 満点)		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	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		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)	3,815 MJ/m ² ・年
1.0	加算点1	根拠等 省エネルギー消費量実績レベル3以上。エネルギー消費量の目標設定し、モニタリングを実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	3,853.3 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	394.8 kWh/m ² ・年
		根拠等 実測値での評価 C/S=0.69	CO2排出量(*)	161.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	3,853.3 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値 3,851MJ/m ² 2,940MJ/m ² 以上、4,289MJ/m ² 未満:レベル4	二次エネルギー(*)	394.8 kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	161.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 設置無し		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	2,005.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	4,196.0 L/m ² ・年
		根拠等 2,764L/m ² 以上、4,460L/m ² 未満:レベル4		
		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)	2,025.0 L/m ² ・年
		根拠等 2,764L/m ² ・年未満:レベル5		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

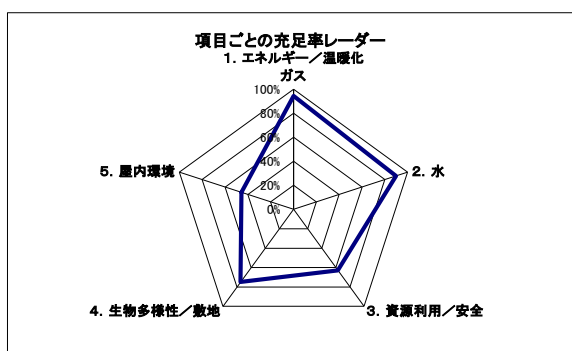
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIa値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 新耐震基準への適合		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.0		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
		3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
7.0	10	3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料		
3.0		採用無し		
1.0		② 非構造材料		
5.0		採用無し		
		3.2.2 廃棄物処理抑制		
3.0	5	根拠等 1)~11)		
		3.3 躯体材料の耐用年数		
2.7	5	根拠等 建築基準法に準拠		
3.8		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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
2.0		根拠等 変電設備、発電機、冷凍機、空調機、水槽類、ポンプ類		
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
4.0		根拠等 防災負荷以外の重要負荷に電力を供給している		
		3.4.3 維持管理		
1.0		根拠等 2)、3)、4)、5)、6)		
		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 該当なし		
15.7	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 敷地内に植栽はない		
4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
0.0	0	根拠等 保全すべき自然資源はない。		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
5.0		根拠等 UR渋谷駅より徒歩1分圏内		
		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		
		根拠等 液状化、津波、斜面災害、落雷の恐れはない。水害、地震動のリスクがあるが、有効な対策(1種)を実施している。		
15.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		一部環境基準を超えているが、保健所とは運用上の理由より、了解が得られている。		
1.7	4	5.1 昼光利用		
1.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率5%未満		
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 昼光利用設備はない		
1.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等 ※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。		
		5.3 眺望・視環境		
1.9	2	根拠等 自然換気が可能な開口部はない		
		根拠等 天井高3.0m以上		
4.6	10	合計		



環境性能の特徴

エネルギー消費効率は非常に高い傾向を示している。
 上水使用量単位は高い傾向を示している。
 新耐震基準で設計されている。
 防災負荷以外の重要負荷に非常用発電機より電力供給を可能としている。
 最寄駅より徒歩1分圏内と好立地に位置している。
 自然災害リスクは水害と地震のみで、地震に関しては、対策が実施されている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄