

CASBEE[®]-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

v1.0

建物概要

建物名称	コスモリード池上	敷地面積	651 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区	建築面積	535 m ²	評価の実施日	2025年3月5日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,986 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅、店舗	階数	地下1階、地上12F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2000年8月3日	構造	SRC造	確認日	2025年6月4日
直近の大規模改修実施年月	-	常勤者・来場者	人	確認者	米田 拓朗
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果

81.6 /100

合計

ホールライフカーボンの評価

評価しない

S ランク:★★★★★

A ランク:★★★★

B+ランク:★★★

B ランク:★★

ポイント是小数点第1位までの表示とする

★ ★ ★ ★ ★

取組項目数：A1-A5

B6-B6

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	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 省エネ基準適合・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、テナントと共同してエネルギー削減に取り組んでいる	一次エネルギー(目標値)	3,078 MJ/m ² ・年
25.0	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) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	3,108.7 MJ/m ² ・年 318.5 kWh/m ² ・年 136.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 CO2排出量を算出する係数は0.429 k g -CO2/kWh (電気)	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	3,108.7 MJ/m ² ・年 318.5 kWh/m ² ・年 136.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	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) 導入していない	利用率	%
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 水消費実績を把握、省エネ目標設定	水使用量(目標値)	272.4 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	1,025.0 L/m ² ・年
5.0	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)	275.2 L/m ² ・年
10.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1.1 耐震性 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 導入していない		
6.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
5.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料 構造耐力上主な部分に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)	2 品目
2.0		② 非構造材料 リサイクル材を使用している		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 2～4)	取組数	3 ポイント
3.0		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	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／バリアフリー 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 計算式参照	更新年数の平均値	21 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 特になし	自給率向上の取組数	項目
5.0		3.4.3 維持管理 1)、2)、3)、4)、5)、6)	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 レベル3を満たさない		
15.3	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		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	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 4.2対象外の時は点数を倍	②取組表による場合のポイント数	2 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 [対策不要は対象外] 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	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 池上駅 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0	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 該当リスクが3種で、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3 種類
16.0	20	合計		

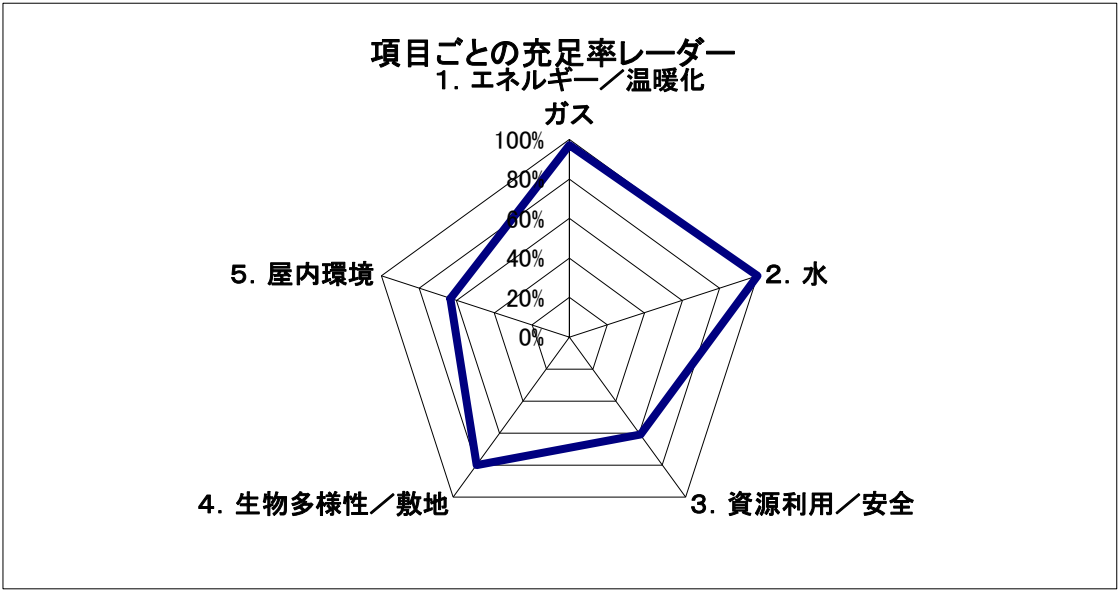
5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
3.3	4	5.1 屋光利用 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 計算式参照	開口率	13.1 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備 屋光利用設備がある	屋光利用設備	1 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。 売場に自然換気が可能な開口部を有する		
1.0	2	5.3 眺望・視環境 レベル2を満たさない	天井高	m以上
6.3	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
↑評価しない場合は空欄	5	取組数	項目
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目

コスモリード池上



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が比較的高く、省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・躯体・非構造材とも再生材利用率が高い
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版v1.0

建物概要					
建物名称	コスモロード池上	敷地面積	651 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区	建築面積	535 m ²	評価の実施日	2025年3月5日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,986 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅、店舗	地下1階、地上12F	階数	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2000年8月3日	SRC造	構造	確認日	2025年6月4日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	130 人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果									
71.7 /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-B6				C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合	加点点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)	151	MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	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	一次エネルギー(計画値)	152.4	MJ/m ² ・年
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	15.6	kWh/m ² ・年
		根拠等:実績値より	GHG排出量(*)	6.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等:エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	152.4	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	15.6	kWh/m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)	GHG排出量(*)	6.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	1.0	項目
		根拠等:専有部の省エネ対策	利用率		%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等:導入していない			
24.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	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)	14.6	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等:特になし	取組数		項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	14.7	L/m ² ・年
		根拠等:水使用量実績値一覧参照			
6.0	10	合計			

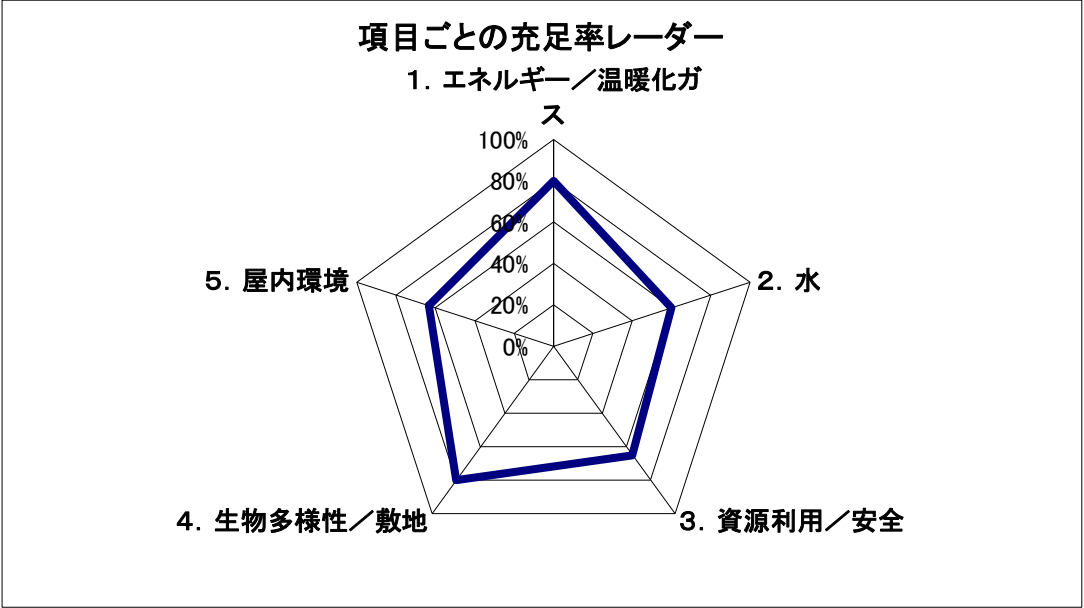
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:導入していない			
4.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を使用している		
4.0		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)	2 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	4 ポイント
	加点点1	根拠等:1)～3)、6)			
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			
4.0		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:計算式参照	自給率向上の取組数		項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:特になし	維持管理に関する取組数	13	ポイント
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:1)、2)、3)、4)、5)、6)			
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			
13.0	20	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		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		
8.0	10	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	2	ポイント
		根拠等:1)、3)			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		根拠等:土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない			
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	8	分圏内
		根拠等:池上駅 徒歩2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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3	種類
		根拠等:該当リスクが3種で、有効な防災対策を実施している			
16.0	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		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		
		質問票への適合			
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	22.8	%
		根拠等:計算式参照	屋光利用設備	1	種類
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等:屋光利用設備がある			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:居室に自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		根拠等:天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房	居室に冷暖房装置を実装している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	化学汚染物質を抑える建材を使用している		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策	エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視		
		根拠等:			
12.6	20	合計			

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

コスモロード池上



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が比較的高く、省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・躯体・非構造材とも再生材利用率が高い
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。