

建物概要

建物名称	コトクロス阪急河原町	敷地面積	633 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都府京都市下京区	建築面積	547 m ²	評価の実施日	2025年5月12日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4428.18 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	店舗	階数	地上9F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2007年10月5日	構造	S造	確認日	2025年7月4日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	50,900 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

70.0 /100

(得点 / 満点)

合計

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

★ ★ ★ ★ ★ ☆

取組項目数：A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

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	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)	2,620 MJ/m ² ・年
1.0	加	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(計画値)	2,646.1 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	271.1 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	116.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
16.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(実績値)	2,646.1 MJ/m ² ・年
		実績値より	二次エネルギー(*)	271.1 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	116.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値)	2,646.1 MJ/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	271.1 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	116.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)		
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
23.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加	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)	1,667.6 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	600.0 L/m ² ・年
		水計算ソフト参照		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,684.4 L/m ² ・年
		水使用量実績一覧参照		
7.0	10	合計		

3. 資源利用／安全

評価	最大加	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	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		
		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		
7.0	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	
3.0		① 躯体材料	使用していない	
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		3 品目
		1)、2)、3)、4)、11)	取組数	5 ポイント
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
		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	
2.0	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	21 年
		計算式参照	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		1)	維持管理に関する取組数	1 ポイント
1.0		3.4.3 維持管理		
		2)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
15.0	25	合計		

4. 生物多様性／敷地

評価	最大加	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	なし	
		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		
6.0	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	1 ポイント
		4.2対象外の時は点数を倍]		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない		
		[対策不要は対象外]		
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
		京都河原町駅 徒歩4分		
		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	リスクの合計数	1 種類
		リスクの合計数が1種		
15.0	20	合計		

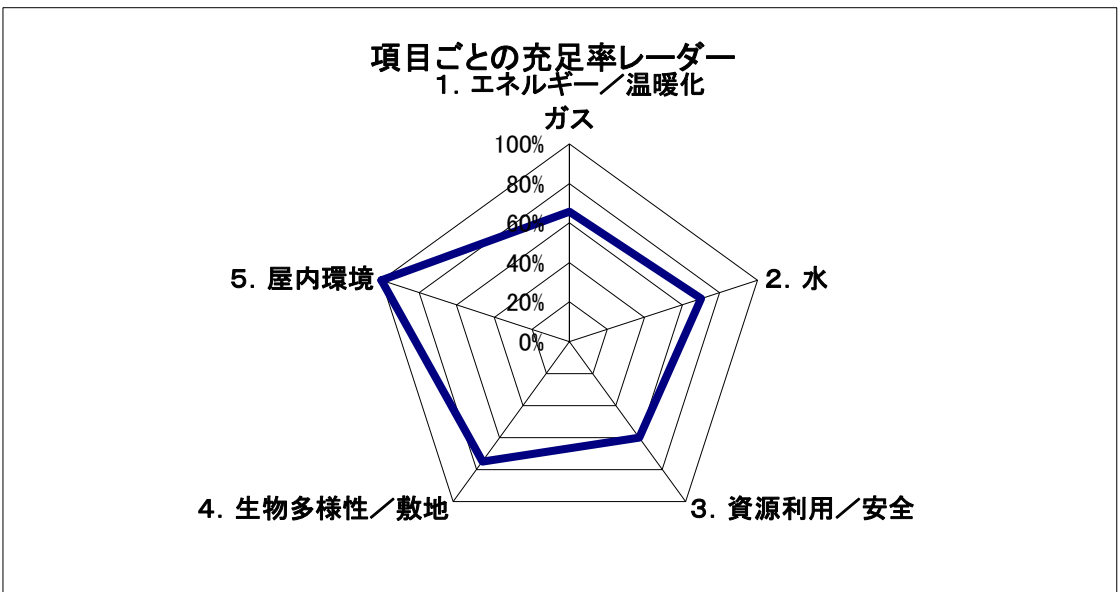
5. 屋内環境

評価	最大加	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	
		空気環境測定の実施記録		
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	開口率	10.8 %
		計算式参照		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
		屋光利用設備がある		
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。	
		自然換気が可能な開口部、屋上広場を有する		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
		天井高3.0m以上、窓の設置		
10.0	10	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加	指標	評価値
5		取組数	
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目

↑評価しない場合は空欄



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。
- ・非構造材にリサイクル材を採用しており、再生材利用率が高い
- ・廃棄物処理負荷抑制の対策がなされている。
- ・公共交通機関から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策がなされている。
- ・屋内環境も良好である。