

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	LaSante 池田山	敷地面積	1,948 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区東五反田	建築面積	1,256 m ²	評価の実施日	2025年11月5日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	4007.79 m ²	作成者	年森真実
建物用途	集合住宅、店舗	階数	地下1F、地上19F	不動産評価員番号	ふ-001666-30
竣工年月	2005年1月13日	構造	RC造	確認日	2025年11月5日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	小崎 麻莉菜
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001450-29

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
78.8 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク:★★★★★	≥ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク:★★★★	≥ 66	B6-B7	
B+ランク:★★★	≥ 60	B1,B3-B5	
B ランク:★★	≥ 50	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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	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	一次エネルギー(目標値)	1,001	MJ/m ² ・年
25.0	25	省エネルギー基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,001	MJ/m ² ・年
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	102.5	kWh/m ² ・年
0	0	実績値との比較	GHG排出量(*)	46.9	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	C/S=1,000.61/1,676=0.60	一次エネルギー(実績値)	1,001	MJ/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	102.5	kWh/m ² ・年
0	0	2024/3~2025/2実績値による	GHG排出量(*)	46.9	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	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)			
33.0	35	合計			

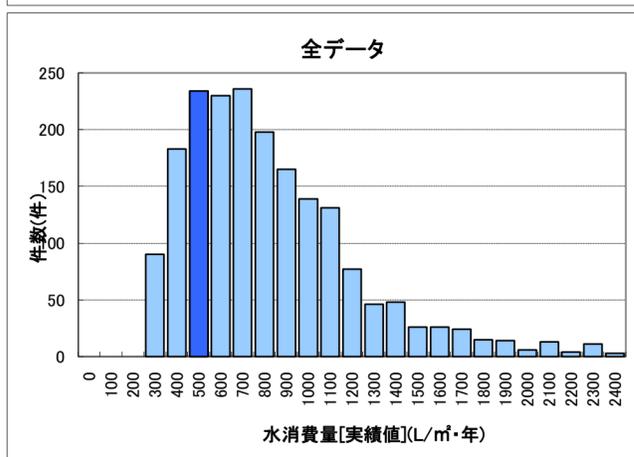
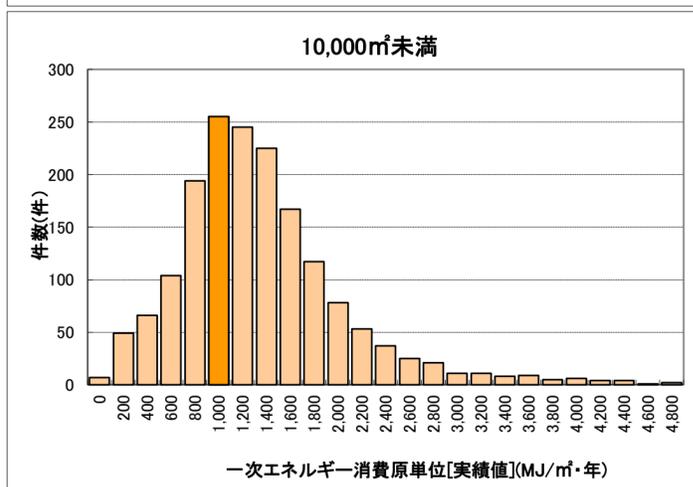
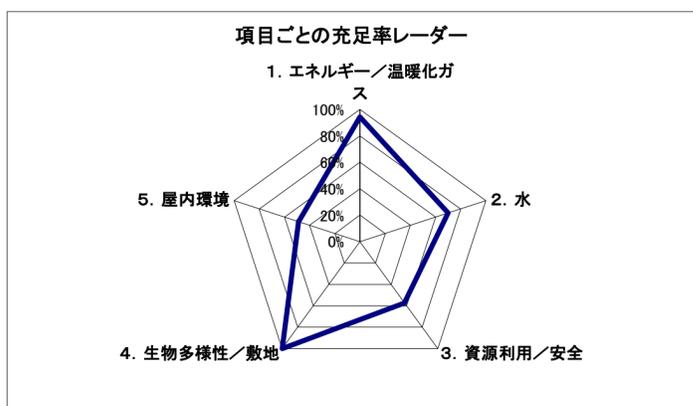
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	569.3	L/m ² ・年
3.0	5	目標設定、モニタリング、運用管理体制を実施	水使用量(計画値)	907.0	L/m ² ・年
0	0	2.1 水使用量(計算値)			
4.0	5	別紙計算書参照	水使用量(実績値)	569.3	L/m ² ・年
7.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
		2.3 水使用量(実績値)			
		2024/3~2025/2実績値による			
		合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
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	なし		
3.0	5	新耐震基準への適合			
3.0	3.0	3.1 高耐震・免震等			
3.0	3.0	3.1.1 耐震性			
3.0	3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
3.0	3.0	3.2.1 再生材利用率			
4.0	4.0	① 躯体材料			
3.0	3.0	② 非構造材料			
3.0	5	RC-40と押出法ポリスチレンフォームの採用	リサイクル材目数(非構造材)	2	品目
1.9	5	3.2.2 廃棄物処理抑制			
3.8	3.0	3.3 躯体材料の耐用年数			
2.0	2.0	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			
1.0	1.0	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
1.0	1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
1.0	1.0	3.4.3 維持管理			
1.0	1.0	3.4.4 バリアフリー対策			
11.5	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点	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			
10.0	10	外来種を自ら導入していない			
0.0	0	4.1 生物多様性の向上			
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0	5	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	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
20.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.3	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
3.3	5	建築物環境衛生基準の項目について測定を実施している			
3.0	3.0	5.1 屋光利用			
4.0	4.0	5.1.1 自然採光			
3.0	3.0	5.1.2 屋光利用設備			
3.0	5	5.2 自然換気性能			
1.0	5	5.3 眺望・視環境			
7.3	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】		指標		評価値	
評価	最大(加点点なし)	必須項目	指標	評価値	
5	5		取組数		
			A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



環境性能の特徴

- ・公共交通機関から徒歩4分以内の立地で利便性が高い。
- ・土壌汚染はなく、敷地の素地として高品質である。
- ・自然災害のリスクが少なく、敷地の素地として高品質である。

建物概要 table with columns: 建物名称, 建設地, 用途地域, 建物用途, 竣工年月, 直近の大規模改修実施年月, 敷地面積, 建築面積, 延床面積, 階数, 構造, 平均居住人員, 年間使用時間, 評価の段階, 評価の実施日, 作成者, 不動産評価員番号, 確認日, 確認者, 不動産評価員番号

評価結果 summary table with columns: 合計 (59.5/100), ホールライフカーボンの評価 (評価しない), 取組項目数 (A1-A5, B6-B7, B1,B3-B5, C1-C4)

1. エネルギー/温暖化ガス table with columns: 評価, 最大加点, 必須項目, 指標, 評価値. Includes sub-sections 1.1 to 1.4.

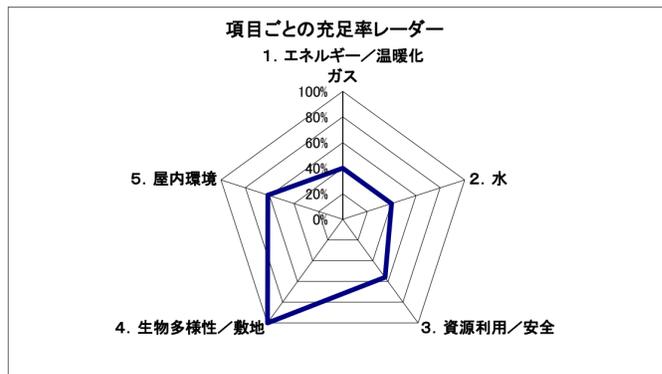
2. 水 table with columns: 評価, 最大加点, 必須項目, 指標, 評価値. Includes sub-sections 2.1 to 2.3.

3. 資源利用/安全 table with columns: 評価, 最大加点, 必須項目, 指標, 評価値. Includes sub-sections 3.1 to 3.4.

4. 生物多様性/敷地 table with columns: 評価, 最大加点, 必須項目, 指標, 評価値. Includes sub-sections 4.1 to 4.4.

5. 屋内環境 table with columns: 評価, 最大加点, 必須項目, 指標, 評価値. Includes sub-sections 5.1 to 5.3.

6. ホールライフカーボンの評価【任意】 table with columns: 評価, 最大(加点なし), 指標, 評価値. Includes sub-sections A1-A5, B6-B7, B1,B3-B5, C1-C4.



環境性能の特徴

- ・公共交通機関から徒歩4分以内の立地で利便性が高い。
- ・土壌汚染はなく、敷地の素地として高品質である。
- ・自然災害のリスクが少なく、敷地の素地として高品質である。