

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.11

建物概要

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	ふー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	ふー001450-29

評価結果

78.8 /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-B7

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	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0.0	根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,001 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,001 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	102.5 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	46.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,001 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	102.5 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	46.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	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)	利用率	- %
		根拠等		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	根拠等	水使用量(目標値)	569.3 L/m ² ・年
	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	907.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	569.3 L/m ² ・年
		根拠等		
7.0	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	3.0	根拠等	なし	
	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		
	3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能		
	3.5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
	3.0	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		
		② 非構造材料	RC-40と押出法ポリスチレンフォームの採用	2 品目
	3.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
	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
	1.9	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	
	3.8	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
	2.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	22 年
	1.0	3.4.3 維持管理	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	維持管理に関する取組数	- ポイント
		根拠等		
11.5	20	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	10.0	根拠等	なし	
	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	3 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍	0.0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
[対策不要は対象外]	5.0	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	4 分圏内
	5.0	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	
	5.0	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等		
20.0	20	合計		

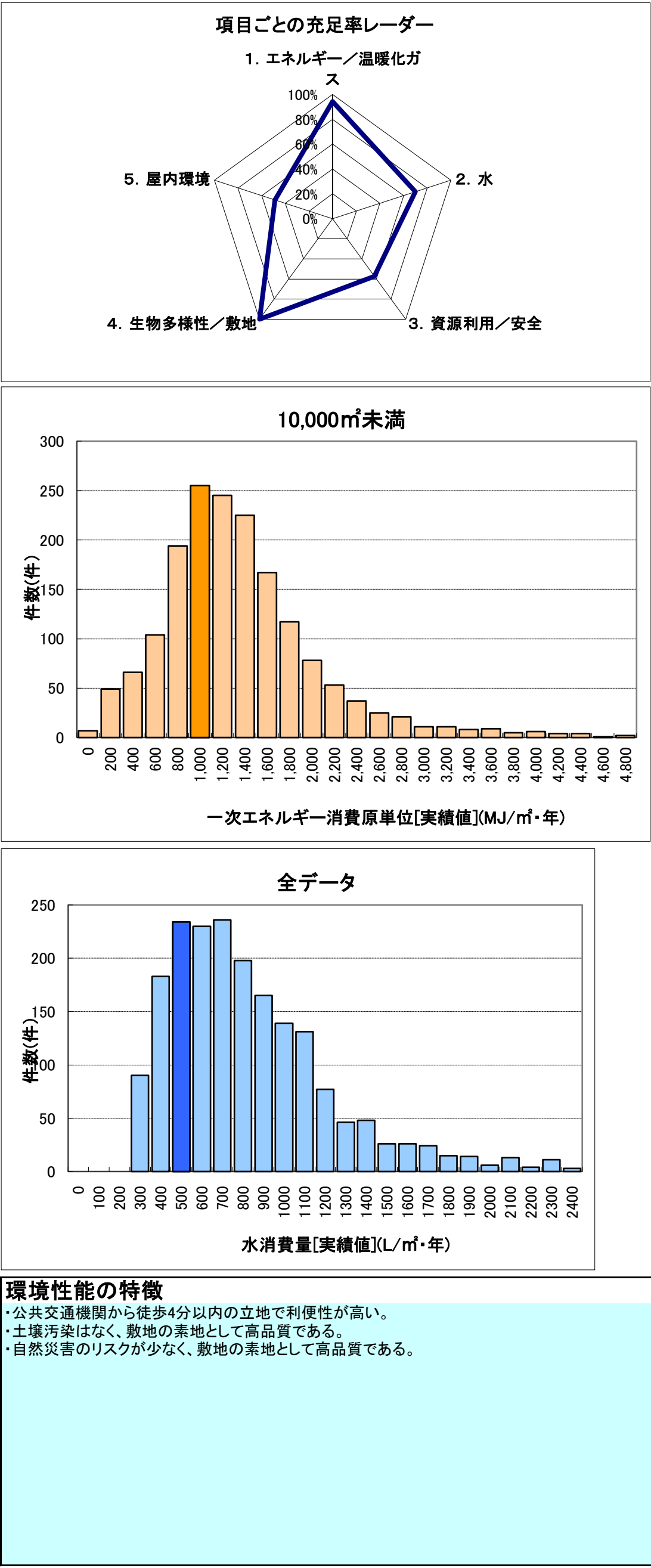
5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.3	根拠等	なし	
	5	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	開口率	11.3 %
	4.0	5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
	3.0	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	- m ²
	1.0	5.3 眺望・視環境	天井高	- m以上
		根拠等		
7.3	15	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
	5	取組数	項目
↑評価しない場合は空欄		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目

LaSante 池田山





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

v1.11

建物概要					
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)	7,311 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		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	人時間/年	不動産評価員番号	ふ-001450-29

評価結果					
59.5 / 100		合計		ホールライフカーボンの評価	
(得点 / 満点)				評価しない	
S ランク:★★★★★	≧ 78	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>			
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					

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	一次エネルギー(目標値)	958 MJ/m ² ・年	
0.0	加点 1	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(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築			
5.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	957.5 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	98.1 kWh/m ² ・年	
		実績値との比較	GHG排出量(*)	44.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		C/S=957.52/801=1.20			
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	957.5 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	98.1 kWh/m ² ・年	
		2024/3～2025/2実績値による	GHG排出量(*)	44.8 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	- 項目	
		根拠等			
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	- %	
		根拠等			
12.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)	115.3 L/m ² ・年	
	0	2.1 水使用量(計算値)			
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	- 項目	
		根拠等			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	115.3 L/m ² ・年	
		根拠等			
4.0	10	合計			

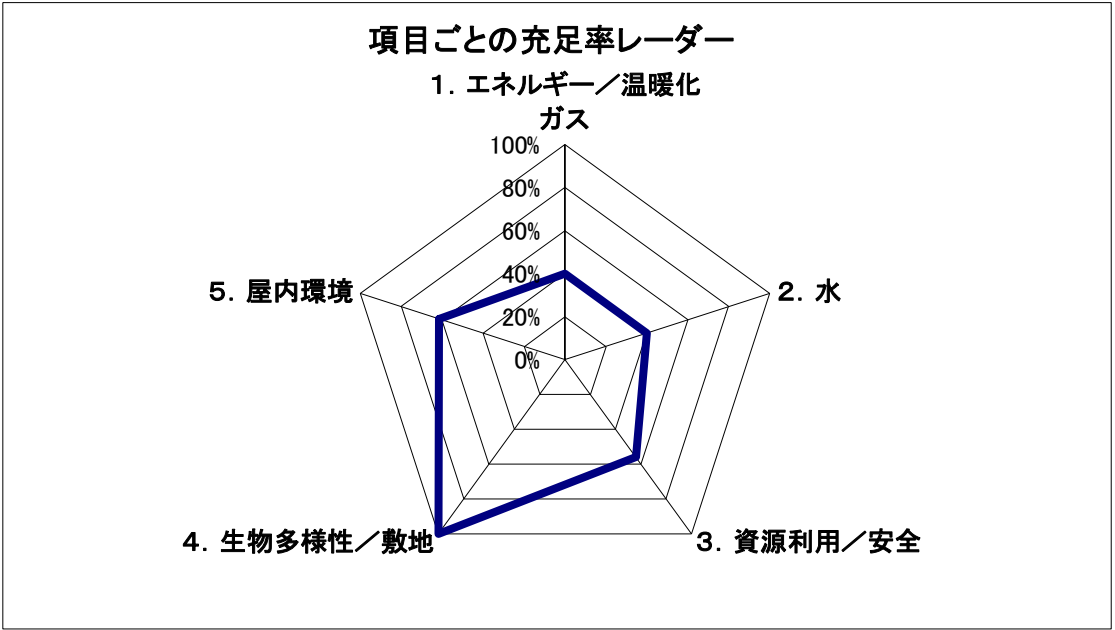
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率			
4.0		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料			
0.0	加点 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等			
1.9	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔／設備の自給率向上／維持管理／バリアフリー			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
1.0		3.4.3 維持管理			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
11.2	20	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		根拠等	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
4.2対象外の時は点数を倍		根拠等			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等			
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			
		根拠等			
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等			
20.0	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		根拠等	なし		
2.3	3	5.1 自然利用			
3.0		5.1.1 昼光利用			
		5.1.1.1 自然採光			
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
2.0	3	5.3 防犯対策			
12.3	20	合計			

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

LaSante 池田山



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。