

建物概要					
建物名称	パシフィックマークス月島(オフィス部分)	敷地面積	3,311.35 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区月島一丁目15番7号	建築面積	1,227.37 m ²	評価の実施日	2023年1月27日
用途地域	第二種住居地域(準防火地域)	延床面積	10,808.65 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上13階 地下2階	不動産評価員番号	ふー000932-25
竣工年月	1990年3月20日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	770 人	確認者	
		年間使用時間	0 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
67.3 /100 (得点 / 満点)	合計		S ランク:★★★★★ ≥ 78 A ランク:★★★★ ≥ 66 B+ランク:★★★ ≥ 60 B ランク:★★ ≥ 50	78 66 60 50	
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

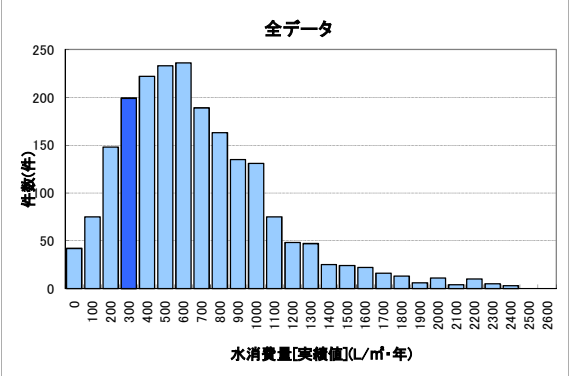
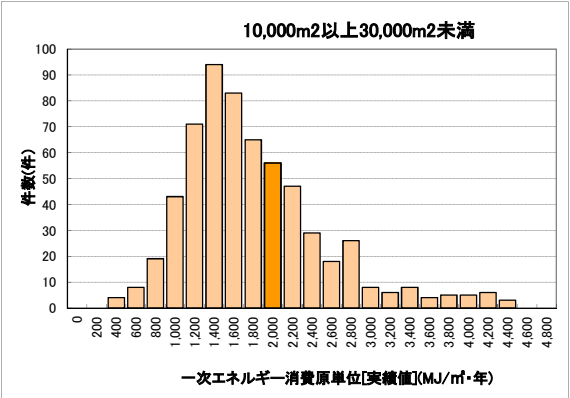
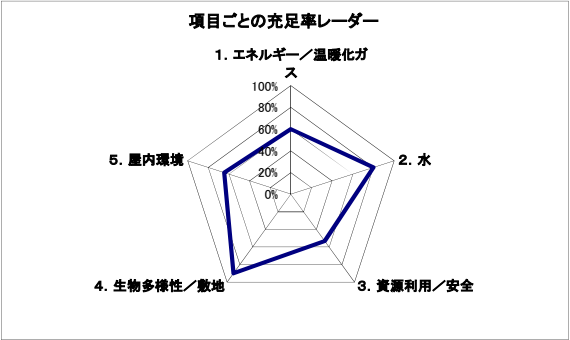
1. エネルギー/温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0.0	加点 1	根拠等	実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	1,985.7 MJ/m ² ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	2,005.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=2,005.8/2,068.0=0.970	二次エネルギー(*)	205.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	95.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.464として算出		
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	2,005.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	二次エネルギー(*)	205.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量	CO2排出量(*)	95.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	=二次エネルギー×実排出係数0.464として算出		
	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			
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
21.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	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		
3.0	5	根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	374.7 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(計画値)	745.3 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	374.7 L/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値		
8.0	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	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等	1990年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		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		
		3.1.1 耐震性	根拠等		
		根拠等	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等		
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	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		
		① 躯体材料	導入なし		
3.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等	建築基準法に準拠		
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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	26 年
		根拠等	受変電30、非常用発電30、水槽30、空調20、ポンプ類20		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	11 ポイント
		根拠等	1),2),3),4),5),7)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
		根拠等	基準を満たしていない		
10.7	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	: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		
		根拠等	自ら導入していない。	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②取組による場合のポイント	5 ポイント
		根拠等	1),2),3),4),5)について取り組み		
(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	根拠等		
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	東京メトロ有楽町線 月島駅から徒歩4分		
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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	3 種類
		根拠等	水害、液状化:対策あり、地震:対策なし		
18.0	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	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。	なし	
1.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	9.3 %
		根拠等	開口率計算		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	0 種類
		根拠等	該当なし		
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	42.0 m ²
		根拠等	開口率計算。1/10.8>1/15		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.5 m以上
		根拠等	天井高2.6m、窓あり		
9.7	15	合計			



環境性能の特徴

良好な水使用量実績
最寄駅から徒歩4分の交通利便性
生物多様性について多様な在来種の導入
高い自然換気性能