

CASBEE<sup>®</sup>-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

評価結果

| 建物概要         |                    |        |           |                |          |             |
|--------------|--------------------|--------|-----------|----------------|----------|-------------|
| 建物名称         | パシフィックマークス赤坂見附     | 敷地面積   | 396       | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都港区赤坂三丁目20 番 6 号 | 建築面積   | 323       | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2024年5月20日  |
| 用途地域         | 商業地域(防火地域)         | 延床面積   | 1415.83   | m <sup>2</sup> | 作成者      | 森 和枝        |
| 建物用途         | 事務所                | 階数     | 地上7階 地下1階 |                | 不動産評価員番号 | ふ-000932-25 |
| 竣工年月         | 1994年10月27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 | 80        | 人              | 確認者      |             |
|              |                    | 年間使用時間 | 2,470     | 時間/年           | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果                |      |    |                                                                               |             |      |
|---------------------|------|----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| 67.4                | /100 | 合計 | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | S ランク:★★★★★ | ≧ 78 |
| (得点                 | /満点) |    |                                                                               | 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                                       |                        |                                            |
| 1.0            | 加点点   | 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し、テナントと共同で省エネに取り組み。                  | 一次エネルギー(目標値)           | 1,622 MJ/m <sup>2</sup> ・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)           | 1,638.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|                |       | 根拠等               | C/S=1.638.5/1.676.0=0.978                                             | 二次エネルギー(*)             | 167.9 kWh/m <sup>2</sup> ・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                                             | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 85.5 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                |       | 根拠等               | CO <sub>2</sub> 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.509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)           | 1,638.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|                |       | 根拠等               | 2022/4-2023/3実績値                                                      | 二次エネルギー(*)             | 167.9 kWh/m <sup>2</sup> ・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、CO <sub>2</sub> 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.509として算出 | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 85.5 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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       | 根拠等                                                                   | 利用率                    | 0.0 %                                      |
|                |       | 根拠等               | 自然エネルギーなし                                                             |                        |                                            |
| 22.0           | 35    | 合計                |                                                                       |                        |                                            |

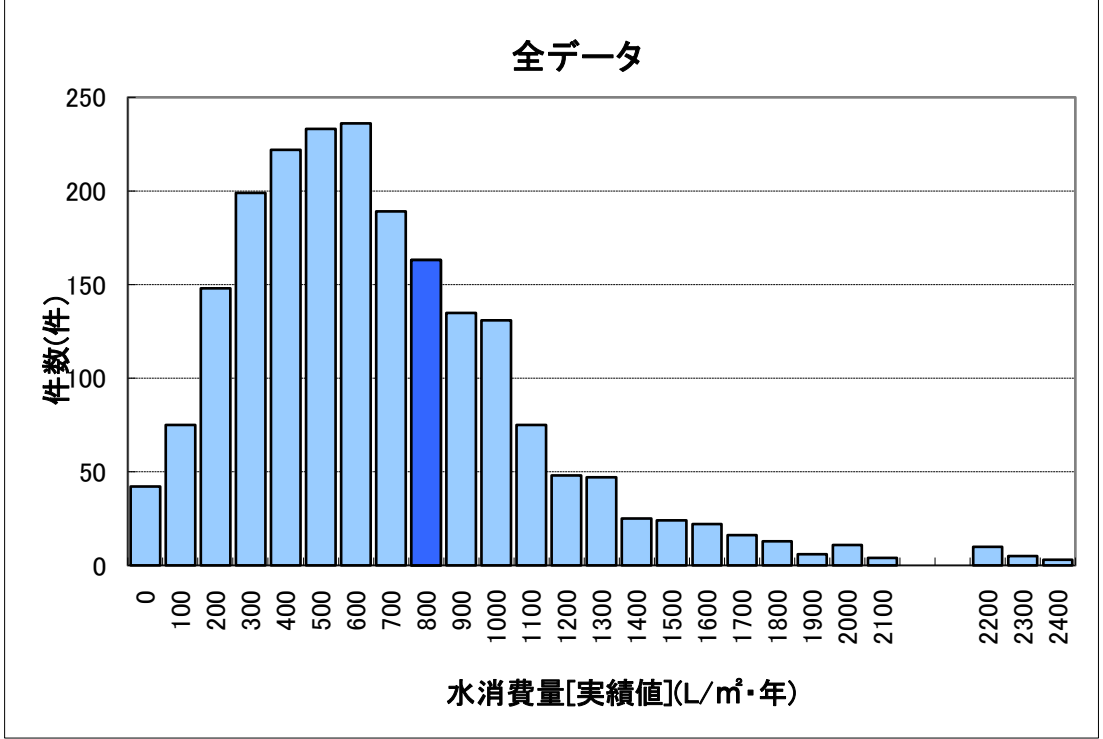
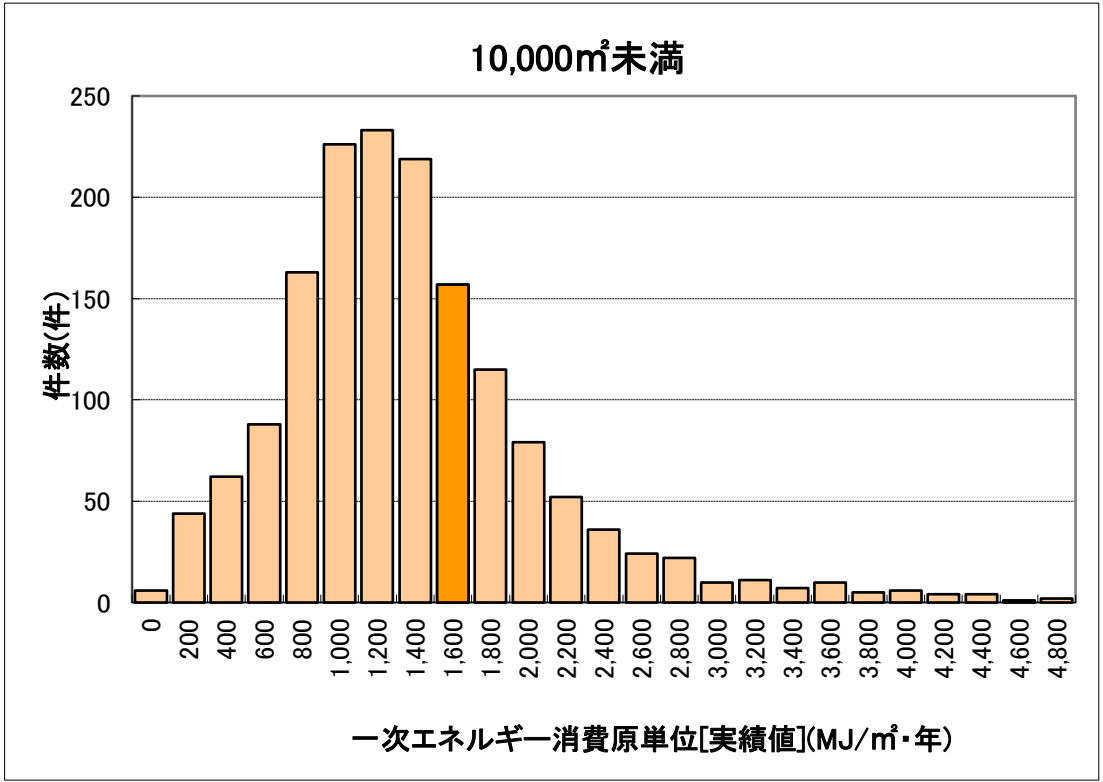
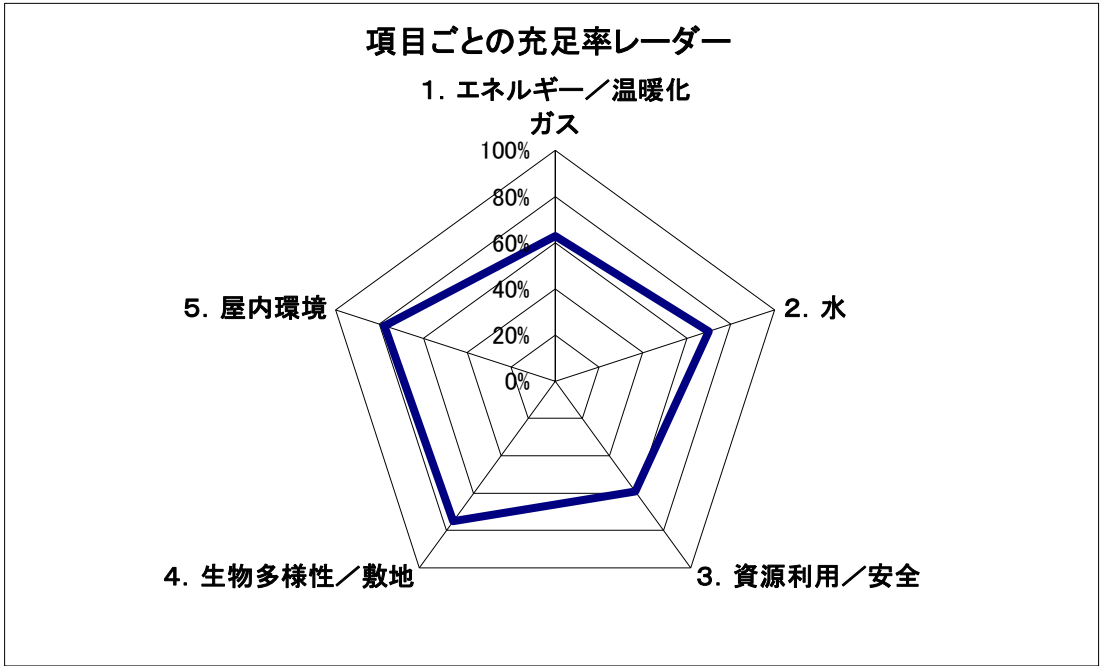
| 2. 水 |       |                |                            |           |                           |
|------|-------|----------------|----------------------------|-----------|---------------------------|
| 評価   | 最大加点点 | 必須項目           | 指標                         |           | 評価値                       |
| 適合   |       | 根拠等            | 目標設定、モニタリング、運用管理体制         |           |                           |
| 4.0  | 5     | 2.1 水使用量(計算値)  | 根拠等                        | 水使用量(目標値) | 878.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 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 |           |                           |
|      | 0     | 2.2 水使用量(仕様評価) | 評価しない                      | 水使用量(計画値) | 624.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 3.0  | 5     | 2.3 水使用量(実績値)  | 根拠等                        | 水使用量(実績値) | 887.1 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等            | 2022/4-2023/3実績値           |           |                           |
| 7.0  | 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        |                     |                |
| 3.0        | 5     | 3.1 高耐震・免震等                            | 根拠等                        | なし                  |                |
| 3.0        |       | 3.1.1 耐震性                              | 根拠等                        | 1994年築、新耐震基準に適合     |                |
|            |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       | 根拠等                        | 建築基準法に準拠            |                |
| 3.0        |       | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制                   | 根拠等                        | 揺れを抑える装置を導入していない    |                |
|            | 5     | 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                                 | 導入なし                       |                     |                |
| 3.0        |       | ② 非構造材料                                | 岩綿吸音板使用                    | リサイクル材品目数(非構造材)     | 1 品目           |
|            |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        | 評価しない                      |                     |                |
| 3.0        | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                          | 根拠等                        | 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠) | 経過年数+今後の想定耐用年数 |
|            |       | 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 |                     | 年              |
| 2.8        | 5     | 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            | 24 年           |
| 4.3        |       | 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           |
|            |       | 3.4.3 維持管理                             | 根拠等                        | 維持管理に関する取組数         | 13 ポイント        |
|            |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         | 根拠等                        |                     |                |
|            |       | 根拠等                                    | 1),2),3),4),5),6)について取り組み  |                     |                |
| 1.0        |       | 根拠等                                    | 基準を満たしていない                 |                     |                |
| 11.8       | 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 |                       |                 |
| 6.0             | 10    | 4.1 生物多様性の向上              | 根拠等                             | 植栽なし                  | なし              |
| [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                             | 1)について取り組み            | ②取組表による場合のポイント数 |
| 0.0             | 0     | 根拠等                       | 1)について取り組み                      |                       | 1 ポイント          |
| [対策不要は対象外]      |       | 4.3 公共交通機関の接近性            | 根拠等                             | 要措置区域に該当しない           | なし              |
| 5.0             | 5     | 4.3.1 公共交通機関の接近性          | 根拠等                             | 東京メトロ丸の内線 赤坂見附駅から徒歩3分 | 鉄道駅またはバス停からの距離  |
| 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                           |                       | 8 分圏内           |
|                 |       | 4.4 自然災害リスク対策             | 根拠等                             | 地震動:対策なし、液状化:対策あり     | リスクの合計数         |
| 4.0             | 5     | 根拠等                       | 地震動:対策なし、液状化:対策あり               |                       | 2 種類            |
| 15.0            | 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    |                 |            |
|         |       | 根拠等          | 質問票に適合                    | なし              |            |
| 4.6     | 5     | 5.1 昼光利用     | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 |                 |            |
| 5.0     |       | 5.1.1 自然採光   | 根拠等                       | 開口率計算           | 開口率        |
|         |       | 5.1.2 昼光利用設備 | 根拠等                       | ハイサイドライト        | 昼光利用設備     |
| 4.0     |       | 5.2 自然換気性能   | 根拠等                       | 開口率計算。1/16≧1/30 | 自然換気有効開口面積 |
| 4.0     | 5     | 5.3 眺望・視環境   | 根拠等                       | 天井高2.6m、窓あり     | 天井高        |
| 3.0     | 5     | 根拠等          | 天井高2.6m、窓あり               |                 | 2.5 m以上    |
| 11.6    | 15    | 合計           |                           |                 |            |

パシフィックマークス赤坂見附



**環境性能の特徴**

- ・維持管理に積極的に取り組み
- ・公共交通機関に隣接、自然災害リスクの少ない立地
- ・窓による自然採光、ハイスайдライト等による良好な屋内環境

CASBEE<sup>®</sup>-不動産【店舗】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

| 建物概要         |                 |         |           |                |          |             |
|--------------|-----------------|---------|-----------|----------------|----------|-------------|
| 建物名称         | パシフィックマークス赤坂見附  | 敷地面積    | 396       | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都港区赤坂三丁目20番6号 | 建築面積    | 323       | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2024年5月20日  |
| 用途地域         | 商業地域(防火地域)      | 延床面積    | 539.74    | m <sup>2</sup> | 作成者      | 森 和枝        |
| 建物用途         | 物販店舗、飲食店舗       | 階数      | 地上7階 地下1階 |                | 不動産評価員番号 | ふ-000932-25 |
| 竣工年月         | 1994年10月27日     | 構造      | SRC造      |                | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 |                 | 常勤者・来場者 | 20・330    | 人              | 確認者      |             |
|              |                 | 年間使用日数  | 247       | 日/年            | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果                |      |    |                                                                               |             |      |
|---------------------|------|----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| 76.9                | /100 | 合計 | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | S ランク:★★★★★ | ≧ 78 |
| (得点                 | /満点) |    |                                                                               | 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             | 最大加点点 | 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                                      |                        |         |                                       |
| 1.0            | 加点点   | 根拠等実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。               | 一次エネルギー(目標値)           | 2,836   | MJ/m <sup>2</sup> ・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)           | 2,865.1 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |       | 根拠等C/S=2865.1/12273.07=0.233                                          | 二次エネルギー(*)             | 293.6   | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出                                             | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 149.4   | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                |       | CO <sub>2</sub> 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.509として算出                           |                        |         |                                       |
| 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)           | 2,865.1 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |       | 根拠等2022/4-2023/3実績値                                                   | 二次エネルギー(*)             | 293.6   | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO <sub>2</sub> 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.509として算出 | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 149.4   | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                                           |                        |         |                                       |
|                |       | 根拠等自然エネルギーなし                                                          | 利用率                    | 0.0     | %                                     |
| 34.0           | 35    | 合計                                                                    |                        |         |                                       |

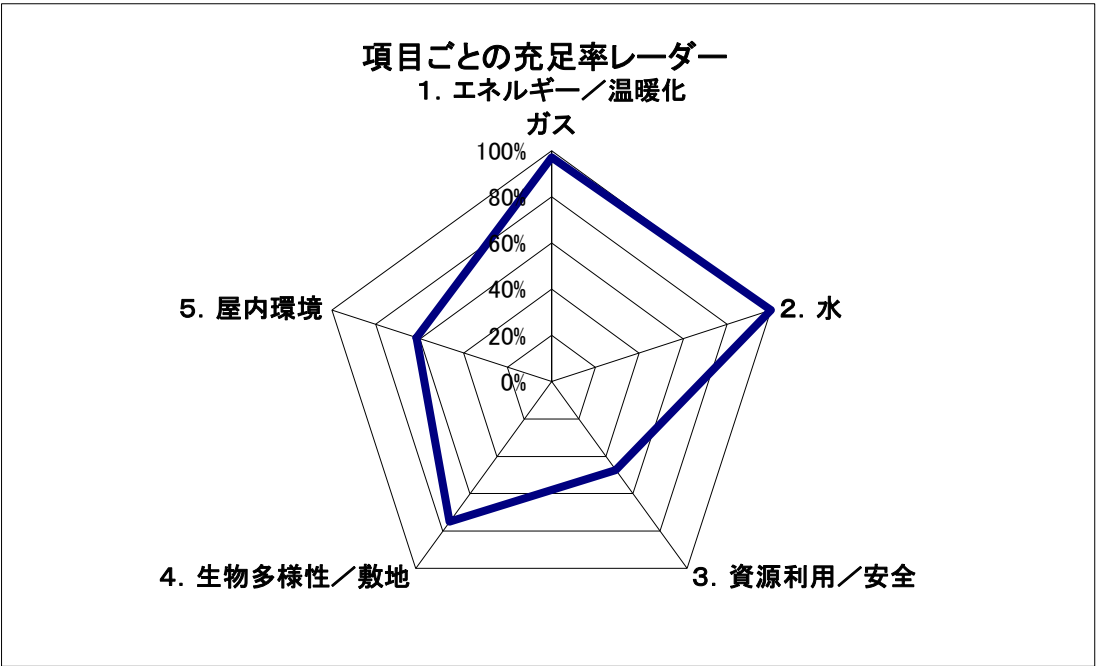
| 2. 水 |       |                               |           |         |                     |
|------|-------|-------------------------------|-----------|---------|---------------------|
| 評価   | 最大加点点 | 必須項目                          | 指標        | 評価値     |                     |
| 適合   |       | :目標設定、モニタリング、運用管理体制           |           |         |                     |
| 5.0  | 5     | 2.1 水使用量(計算値)                 | 水使用量(目標値) | 2,872.4 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 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(計画値) | 4,933.8 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 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)                 | 水使用量(実績値) | 2,901.4 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等2022/4-2023/3実績値           |           |         |                     |
| 10.0 | 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         |       | :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                            | なし                         |     |      |
| 3.0        |       | 3.1.1 耐震性                              | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価      |     |      |
| 3.0        |       | 根拠等建築基準法に準拠                            |                            |     |      |
| 3.0        |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                            |     |      |
|            |       | 根拠等揺れを抑える装置を導入していない                    |                            |     |      |
| 3.0        | 10    | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制                   |                            |     |      |
|            |       | 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                                 | 導入なし                       |     |      |
| 1.0        |       | ② 非構造材料                                | 導入なし                       |     |      |
| 1.0        |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        | リサイクル材品目数(非構造材)            | 0   | 品目   |
|            |       | 根拠等取組みなし                               | 取組数                        | 0   | ポイント |
| 3.0        | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                          |                            |     |      |
|            |       | 根拠等品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)                 | 経過年数＋今後の想定耐用年数             | 0   | 年    |
| 2.8        | 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 |     |      |
| 4.3        |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                            |     |      |
|            |       | 根拠等受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調20              | 更新年数の平均値                   | 24  | 年    |
| 1.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |     |      |
|            |       | 根拠等取組みなし                               | 自給率向上の取組数                  | 0   | 項目   |
| 5.0        |       | 3.4.3 維持管理                             |                            |     |      |
|            |       | 根拠等1),2),3),4),5),6)について取り組み           | 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                         |                            |     |      |
|            |       | 根拠等基準を満たしていない                          |                            |     |      |
| 11.8       | 25    | 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              |       | :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 |                 |     |      |
|                 |       | 根拠等植栽なし                          | なし              |     |      |
| 6.0             | 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1)について取り組み                    | ②取組表による場合のポイント数 | 1   | ポイント |
| 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]      |       | 根拠等要措置区域に該当しない                   | 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                 |                 |     |      |
|                 |       | 根拠等東京メトロ丸の内線 赤坂見附駅から徒歩3分         | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 8   | 分圏内  |
|                 |       | 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           |     |      |
| 4.0             | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                    |                 |     |      |
|                 |       | 根拠等地震:対策なし、液状化:対策あり              | リスクの合計数         | 2   | 種類   |
| 15.0            | 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      |       | :建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 |                                              |      |     |
|         |       | 根拠等質問票に適合               | なし                                           |      |     |
| 2.5     | 4     | 5.1 昼光利用                | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3                    |      |     |
| 1.9     |       | 5.1.1 自然採光              |                                              |      |     |
|         |       | 根拠等開口率計算(右記は物販の開口率)     | 開口率                                          | 31.1 | %   |
| 4.0     |       | 5.1.2 昼光利用設備            |                                              |      |     |
|         |       | 根拠等ハイスайдライト            | 昼光利用設備                                       | 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。 |      |     |
|         |       | 根拠等自然換気可能開口部あり          |                                              |      |     |
| 1.6     | 2     | 5.3 眺望・視環境              |                                              |      |     |
|         |       | 根拠等天井高…物販2.65m、飲食3.0m   | 天井高                                          |      | m以上 |
| 6.1     | 10    | 合計                      |                                              |      |     |

パシフィックマークス赤坂見附



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー、節水性能
- ・維持管理に積極的に取組み
- ・公共交通機関に隣接、自然災害リスクの少ない立地

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

パシフィックマックス赤坂見附