

建物概要		敷地面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	FORECAST市ヶ谷	敷地面積	809 m ²	評価の段階		運用段階評価	
建設地	東京都新宿区市谷本村町3番29号	建築面積	649 m ²	評価の実施日		2016年11月14日	
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	5,498 m ²	作成者		三井加代子	
建物用途	事務所	階数	地上9F	不動産評価員番号		ふ-000470-19	
竣工年月	2009年9月30日	構造	SRC,RC,S造	確認日			
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	235 人	確認者			
		年間使用時間	1,920 時間/年	不動産評価員番号			

評価結果		S ランク;		78			
79.0 /100 合計	(得点 / 満点)	★★★★★				A ランク;	66
ポイントは小数点第1位までの表示とする						B+ランク;	60
						B ランク;	50

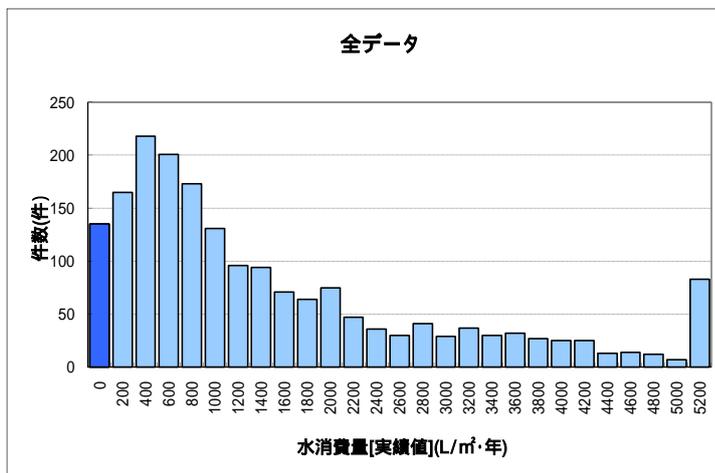
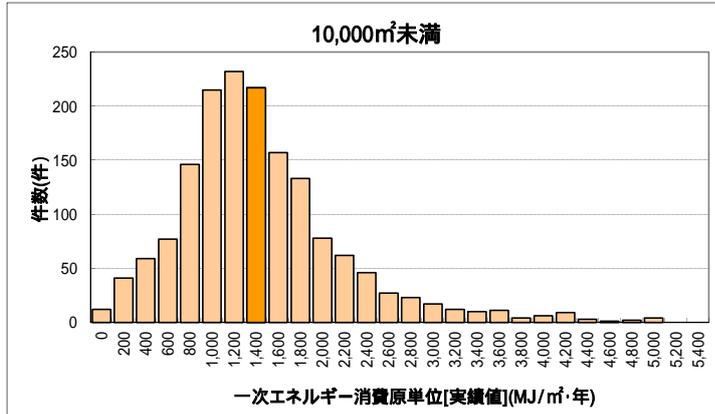
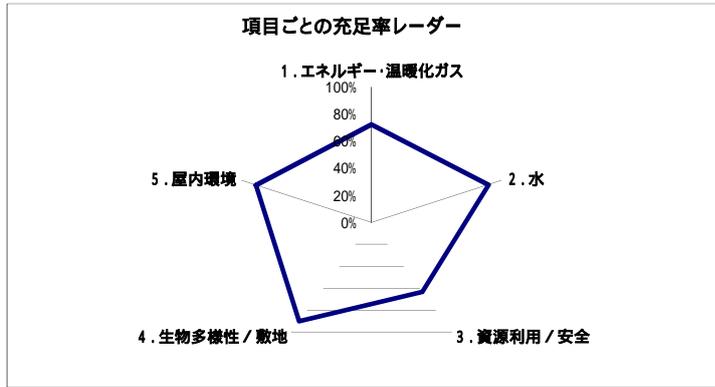
1. エネルギー・温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,427 MJ/m ² ・年
1.0	加点点	根拠等	実績値がレベル4. エネルギー消費量の目標設定、モニタリング実施、運用管理体制固あり、目標設定を行っている。	一次エネルギー(計画値)	1,441.6 MJ/m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		二次エネルギー(*)	147.7 kWh/m ² ・年
		根拠等	実績値に基づく (C/S=1441.6/1676=0.86) 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 CO2排出量=二次エネルギー×0.429として算出	CO2排出量(*)	63.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		一次エネルギー(実績値)	1,441.6 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値に基づく (C/S=1441.6/1676=0.86) 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 CO2排出量=二次エネルギー×0.429として算出	二次エネルギー(*)	147.7 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.3 自然エネルギー		CO2排出量(*)	63.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
26.0	36	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	131.4 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	513.0 L/m ² ・年
		根拠等	実績値と目標値定めている。水使用量を年間計測し比較が可能	水使用量(実績値)	131.4 L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(実績値)			
		根拠等	算定シート		
9.0	10	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			
適合		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
4.0	5	3.1 高耐震・免震等			
		根拠等	2009年9月竣工。新耐震		
4.0		と の点数の高い方で評価			
3.0		耐震性	エンジニアリングレポート(P.101)より、Qu/Qun=1.44 >1.25		
		免震・制振機能	導入なし		
3.0	5	3.2 再生材利用			
		と の平均で評価する			
5.0		躯体材料	高炉セメントB種使用		
1.0		非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数 + 今後の想定耐用年数	
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		の平均値で評価	
		主要設備機器	受変電25年,ERより空調和機 (P50)15年,給湯機器類(P51)15	更新年数の平均値	18 年
1.0		設備(電力等)	該当なし	自給率向上の取組数	0 ポイント
3.0		維持管理	3)、4)、5)、に該当	維持管理に関する取組数	6 ポイント
12.7	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			
適合		根拠等	:特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない		
5.0	5	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	自ら導入していない		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	1,2,3に対して、取り組み	取組表による場合のポイント	3 ポイント
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等	2013年に要届出区域に指定、調査で汚染がない事を確認		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	市ヶ谷駅徒歩2分		
4.0	5	根拠等	液化状と地震の危険のみ、地震対策は特定業者が調査済み、ERで結果を報告している。段差のあるB1階はSRC造	リスクの合計数	1 種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合		根拠等	:建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
4.3	5	5.1 昼光利用			
		根拠等	適合(湿度、二酸化炭素に基準外があるが、管理会社にて指導が行われている。平均では基準内。)		
5.0		の点数×2/3 + の点数×1/3			
3.0		自然採光	開口率計算	開口率	28.6 %
		昼光利用設備	昼光利用設備がない	昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	自然換気有効開口 270 cm ² /m ² 50 cm ² /m ²		
4.0	5	5.3 眺望			
		根拠等	天井高2.8m	天井高	2.7 m以上
13.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・運用管理体制の構築で高いレベルの節水を実現
- ・JR市ヶ谷駅より徒歩2分であり、交通利便が非常に高い
- ・床面積に対して、28.6%の開口があり自然採光の取得が可能、かつ換気口の開口が東・南面に所在、自然開口・自然換気がレベル5と高い

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄