

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	FORECAST新宿AVENUE	敷地面積	664 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区新宿2丁目5-12	建築面積	540 m ²	評価の実施日	2024年9月13日
用途地域	商業地域	延床面積	5758.28 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務所、店舗、駐車場	階数	地上10階、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2008年9月16日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2024年9月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	柳澤 将登
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果		指標	
68.5 /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

★☆☆☆☆

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	0.0	必須項目: 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)	1,597 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 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(計画値)	1,596.6 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	163.6 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	73.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: BEI=0.89	一次エネルギー(実績値)	1,596.6 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	163.6 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	73.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
0	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: 自然エネルギー導入無	利用率	0.0 %
23.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	1,323.2 L/m ² ・年
2.1 水使用量(計算値)	0	根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(計画値)	495.0 L/m ² ・年
2.2 水使用量(仕様評価)	0	根拠等: オフィス水計算ソフトから算出	評価しない	
2.3 水使用量(実績値)	1.0	根拠等: 水使用量実績値から算出	水使用量(実績値)	1,323.2 L/m ² ・年
5.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

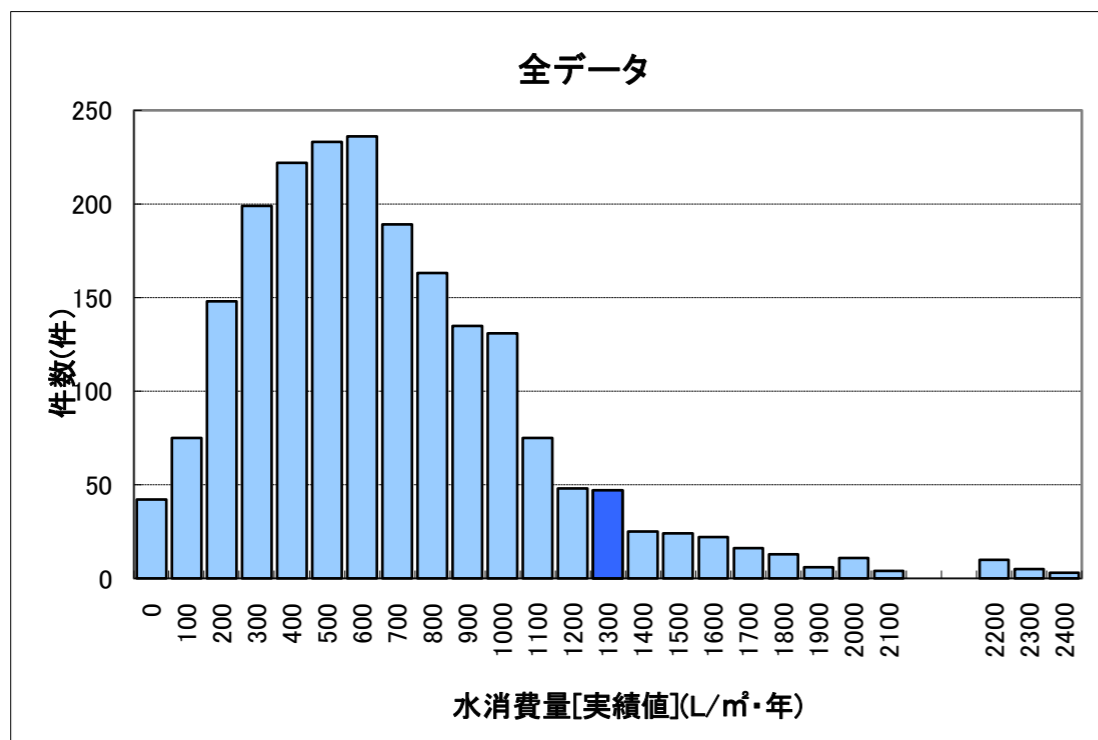
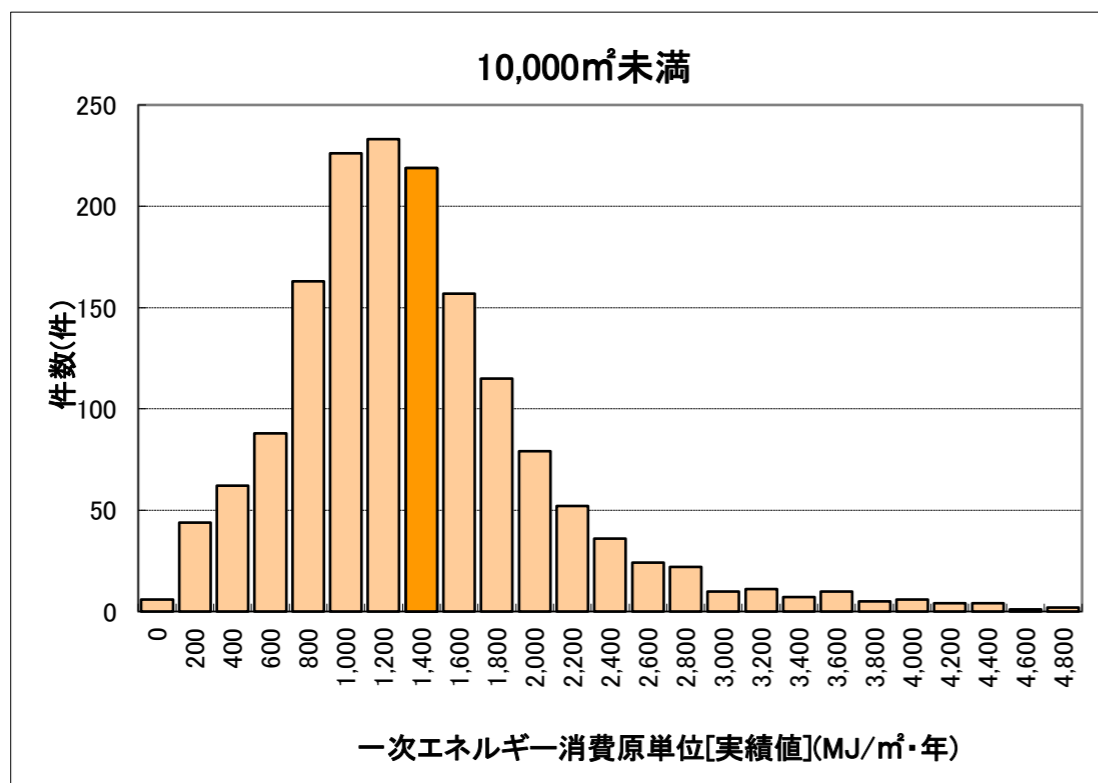
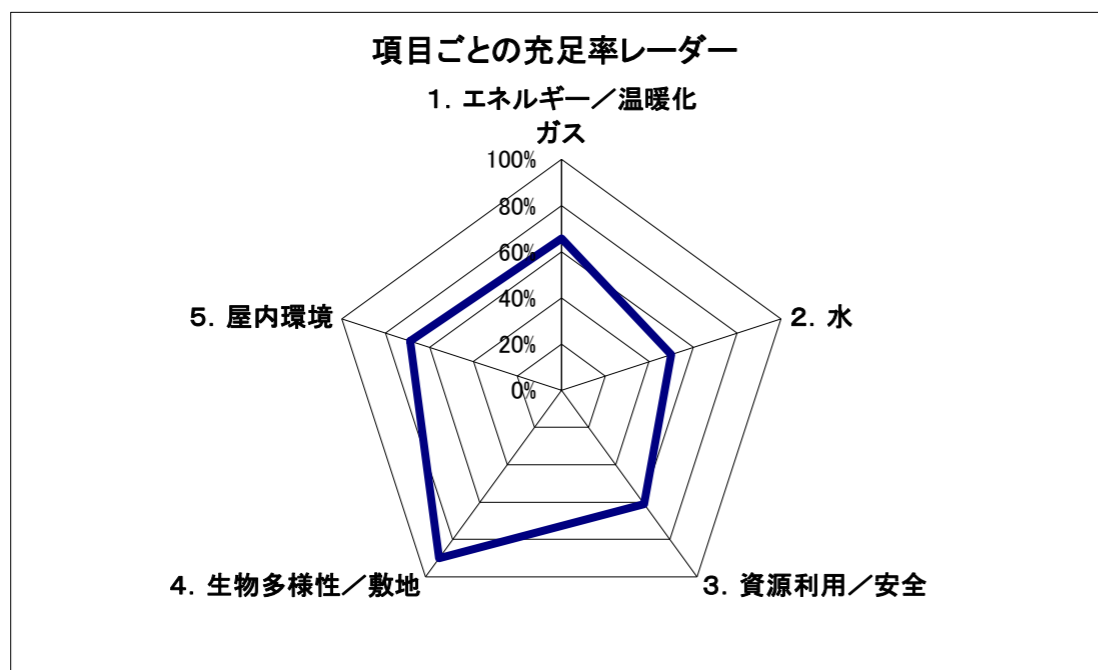
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.1 高耐震・免震等	3.0	根拠等: 新耐震基準適合	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.1.1 耐震性	3.0	根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.1.2 免震・制震・制振性能	0	根拠等: なし		
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	4.0	必須項目: ①と②の平均で評価する		
3.2.1 再生材利用率	3.0	① 躯体材料: なし		
	5.0	② 非構造材料: カーペット 磁器質タイル 断熱材	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.2.2 廃棄物処理抑制	0	根拠等: 評価しない		
3.3 躯体材料の耐用年数	3.0	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	- 年
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	2.2	根拠等: 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.8	根拠等: 受変電25年 発電機30年 空調15年 水槽25年 ポンプ15年	更新年数の平均値	22 年
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	1.0	根拠等: なし	自給率向上の取組数	0 項目
3.4.3 維持管理	3.0	根拠等: 3 4 7	維持管理に関する取組数	6 ポイント
3.4.4 バリアフリー対策	1.0	根拠等: レベル3を満たさない		
12.2	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	8.0	必須項目: 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	なし	
4.1 生物多様性の向上	0.0	根拠等: 自ら導入していない		
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	0.0	根拠等: ②生態空間の創出 ③自生種の植栽	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
4.3 公共交通機関の接近性	5.0	根拠等: 対象外	なし	
4.3.1 公共交通機関の接近性	5.0	根拠等: 新宿御苑前駅 徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内
4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	0	根拠等: 評価しない		
4.4 自然災害リスク対策	5.0	根拠等: リスク有:地震 対策有:地震	リスクの合計数	1 種類
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	4.3	必須項目: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
5.1 昼光利用	5.0	根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.1.1 自然採光	3.0	根拠等: 開口率20%≦27.3%	開口率	27.3 %
5.1.2 昼光利用設備	0	根拠等: 昼光利用設備無	昼光利用設備	0 種類
5.2 自然換気性能	3.0	根拠等: 機械換気設備の換気のみで窓の開閉不可、自然換気有効開口無	自然換気有効開口面積	0.0 m ²
5.3 眺望・視環境	3.0	根拠等: 事務所の天井高2.5m以上	天井高	2.5 m以上
10.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好