

建物概要					
建物名称	FORECAST茅場町	敷地面積	970 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区新川一丁目10番14号	建築面積	715 m ²	評価の実施日	2025年5月15日
用途地域	商業地域	延床面積	5155.66 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務所	階数	地下1階 地上8階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1990年1月22日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	確認日	2025年5月15日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 將登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果									
73.0 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
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									
				取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5			
				B6-B6		C1-C4			

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		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)	1,147	MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築 エネルギー削減にテナントと共同で取組み	一次エネルギー(計画値)	1,146.7	MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	117.5	kWh/m ² ・年
		根拠等 統計平均値と実績値から算出 C/S=0.684	GHG排出量(*)	53.7	kg-CO _{2eq} /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)	1,146.7	MJ/m ² ・年
		根拠等 ガス利用なし	二次エネルギー(*)	117.5	kWh/m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	53.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0	%
		根拠等 なし			
30.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	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	水使用量(目標値)	839.1	L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	883	L/m ² ・年
	0	根拠等 オフィス水計算ソフトにて算出			
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	839.1	L/m ² ・年
		根拠等 水使用量実績値から算出			
6.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	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	根拠等 建築基準法に定められた耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 なし		
2.0	5	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	なし		
1.0		② 非構造材料	なし		
3.0	5	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
3.0		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	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1	項目
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	2	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
10.0	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		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		
8.0	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	2	ポイント
4.2対象外の時は点数を倍		根拠等 ①多様な生態空間の創出 ③自生種の植栽			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
[対策不要は対象外]		根拠等 対象外			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		根拠等 茅場町駅 徒歩5分			
3.0	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	リスクの合計数	3	種類
		根拠等 リスク:水害、液状化、地震動 対策:液状化、地震動			
16.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
3.0	5	5.1 星光利用	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	14.7	%
3.0		根拠等 8F事務室 床面積214.86㎡ 採光面積31.51㎡			
3.0		5.1.2 星光利用設備	星光利用設備	0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	20.7	㎡
		根拠等 8F事務室 床面積214.86㎡ 開口率9.6%			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5	m以上
		根拠等 天井高2.6m			
11.0	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	A1-A5		項目
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

