

建物概要		評価結果	
建物名称	新宿メインズタワー	敷地面積	11,501 m ²
建設地	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	建築面積	3,659 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	91,100 m ²
建物用途	事務所、店舗	階数	地上34F、地下3階
竣工年月	1995年9月	構造	S造、一部SRC造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	5,000 人
		年間使用時間	5,415 時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2021年2月1日
		作成者	成田まゆみ
		不動産評価員番号	ふ-000924-25
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥ 78	
78.9 /100	合計	A ランク: ★★★★★ ≥ 66	
(得点 / 満点)		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

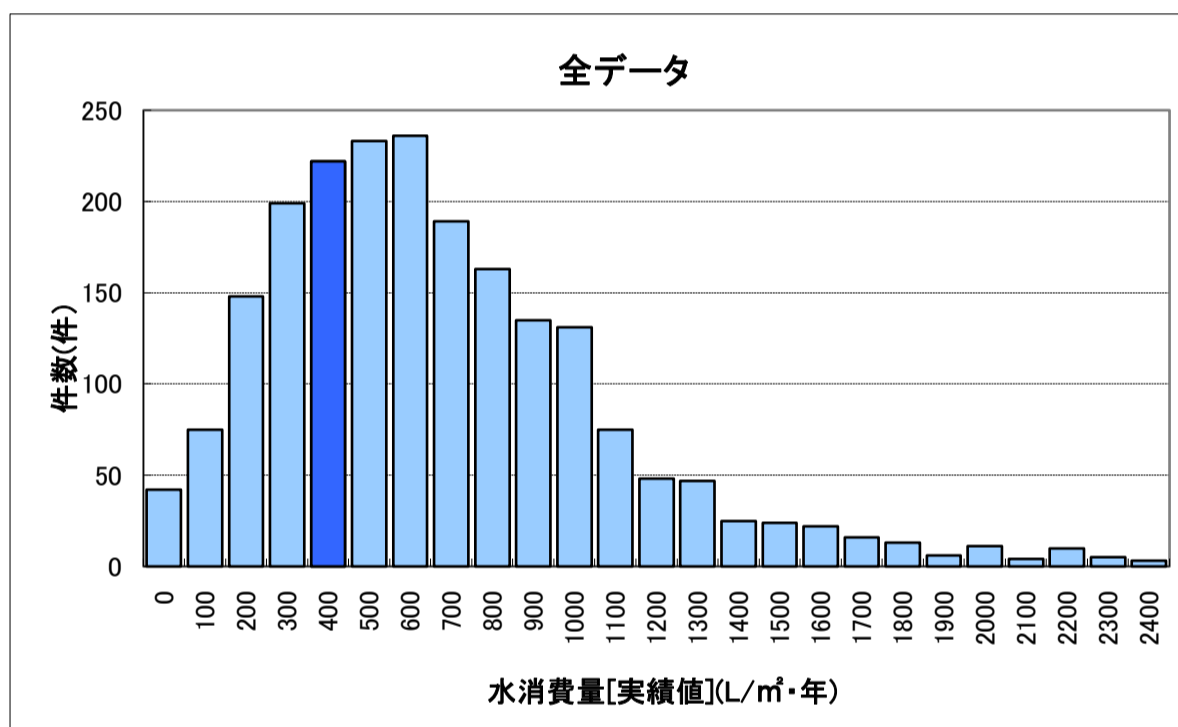
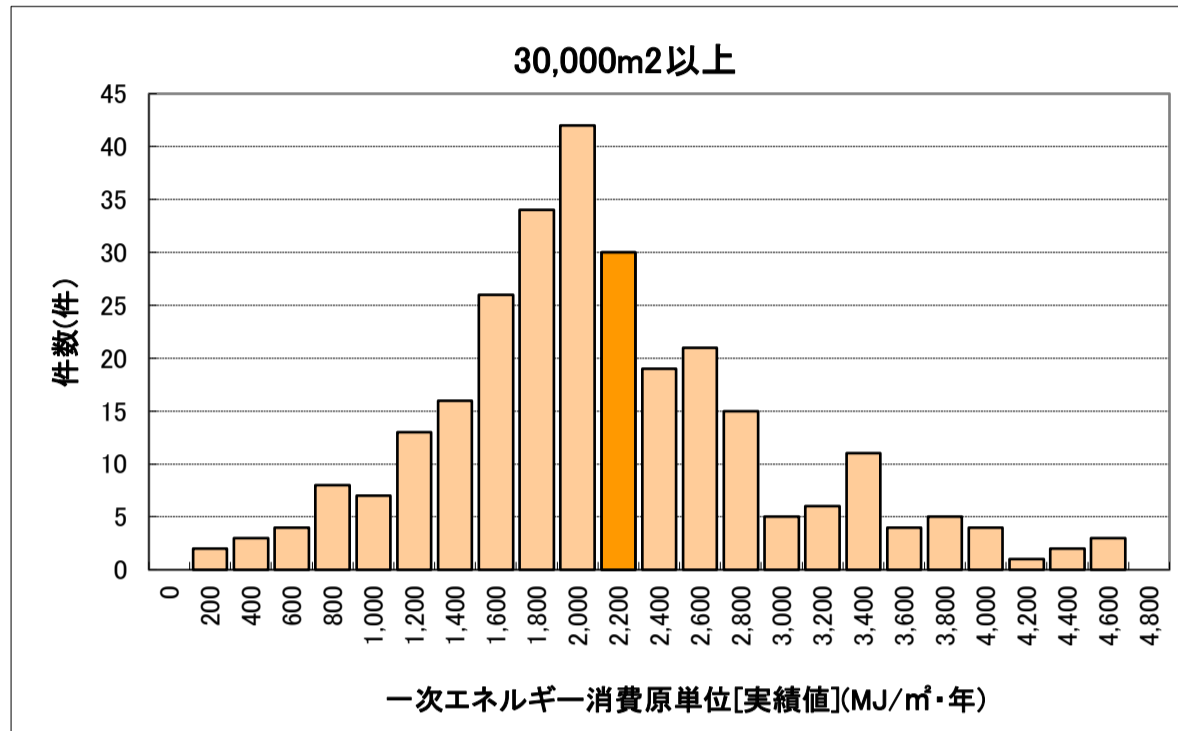
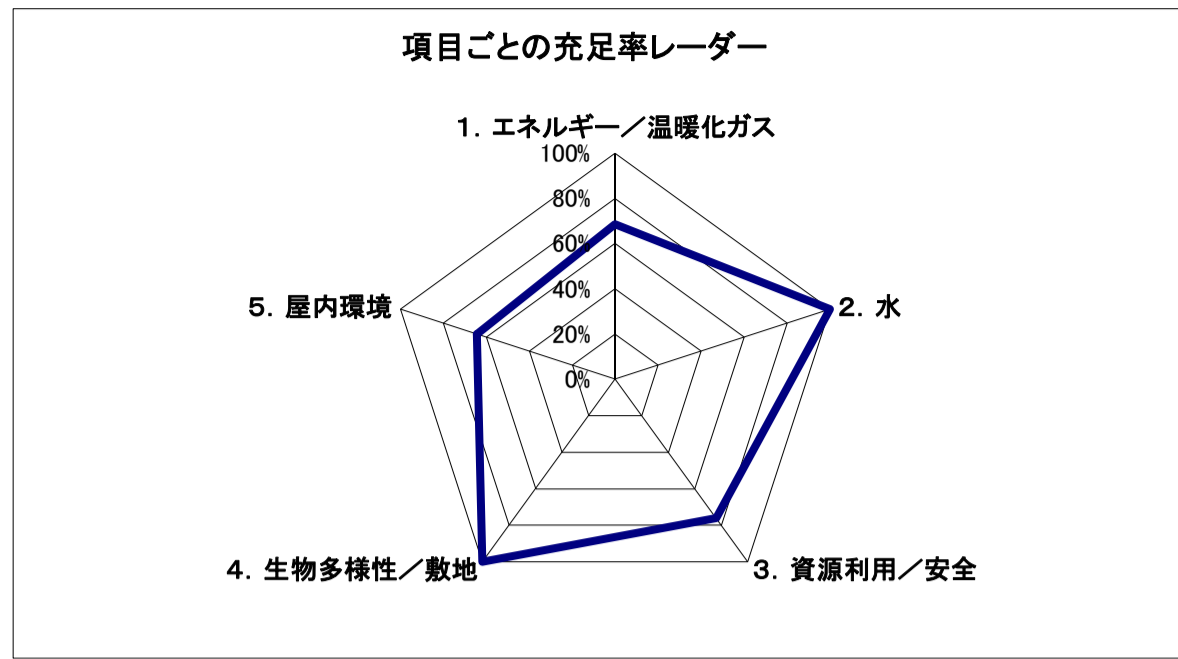
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加点		
適合	必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	
1.0	加点 1	実績値レベル3、目標設定しモニタリング実施、運営管理体制構築、PM・BM会社と連携して運用や設備改善の検討を実施	一次エネルギー(目標値) 2,201 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
		根拠等 C/S=2223.5÷2526=0.88	一次エネルギー(計画値) 2,223.5 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 227.8 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*) 115.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	
		根拠等 2019/4-2020/3実績値	一次エネルギー(実績値) 2,223.5 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 227.8 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*) 115.0 kg-CO ₂ /m ² ・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 該当なし	利用率 %
24.0	35	合計	

2. 水		指標	評価値
評価	最大加点		
適合	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
5.0	5	根拠等 目標設定を行いモニタリングを実施、運営管理体制構築	水使用量(目標値) 418.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	
		根拠等 水計算ソフトによる	水使用量(計画値) 307.8 L/m ² ・年
		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 2019/4-2020/3実績値	水使用量(実績値) 418.0 L/m ² ・年
10.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点		
適合	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	
5.0	5	根拠等 1995年築、新耐震	なし
5.0		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 建物高さ161.018m>60m	
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	
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
3.0		① 躯体材料	該当なし
1.0		② 非構造材料	該当なし
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	
		根拠等 ER記載	経過年数+今後の想定耐用年 63 年
4.2	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	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 受変電30、発電30、空調20、水槽類30、ポンプ類20	更新年数の平均値 26 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	
		根拠等 ①、②に該当	自給率向上の取組数 2 項目
5.0		3.4.3 維持管理	
		根拠等 1,2,3,4,5,6に該当	維持管理に関する取組数 12 ポイント
15.2	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
適合	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	
10.0	10	根拠等 ①②自ら導入していない、③適切な管理を行っている	なし
		4.1 生物多様性の向上	
		根拠等 1,2,3,4について取り組み	②取組表による場合のポイント 4 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	
		根拠等 該当なし	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 都営大江戸線新宿駅徒歩4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
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 地震動に該当し対策している	リスクの合計数 1 種類
20.0	20	合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点		
適合	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	
		根拠等 適合(温度、相対湿度、CO2濃度に基準外の箇所あるも感染症対応を除き、空調調節等により常態化回避)	なし
3.7	5	5.1 昼光利用	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	
		根拠等 開口率計算	開口率 13.1 %
5.0		5.1.2 昼光利用設備	
		根拠等 エントランスにハイサイドライト、アトリウムを有す	昼光利用設備 2 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	
		根拠等 機械換気設備	自然換気有効開口面積 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	
		根拠等 天井高さ2.67m	天井高 2.5 m以上
9.7	15	合計	



環境性能の特徴

高い省エネ性能の実現
耐震性の高い構造
生物多様性に配慮した緑化計画

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄