



不動産マーケット普及版

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE不動産マーケット普及版(2013年版) 2013v1.0

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	新宿マイズタワー	11,501	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区代々木2丁目1番1号	3,805	m ²	評価の実施日	2013年6月12日
用途地域	商業地域、防火地域	102,694	m ²	作成者	堀江 隆一
建物用途	事務所、店舗、駐車場	階数	B3F / 34F	不動産評価員番号	ふ-000262-18
竣工年月	1995年9月26日	構造	S造、SRC造	確認日	2013年6月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	5,000 人	確認者	山田 章博
		年間使用時間	6,570 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★★		78
70.5	/100	★★★★★		
(得点)	(満点)			
ポイントは小数点第1位までの表示とする		A ランク:★★★★		66
		B+ランク:★★★★		60
		B-ランク:★★★		50
		C ランク:★★		50

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		: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 1	根拠等 「1.2エネルギー使用・排出原単位」による実績値2,677.46(MJ/m ² ・年)となり、レベル3以上	一次エネルギー(目標値)	2,842 MJ/m ² ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,677.5 MJ/m ² ・年
		根拠等 C=2677.5(MJ/m ² ・年) : 実績値 S=2,526(MJ/m ² ・年) : 統計平均値 C/S=1.060→>0.95→15ポイント	二次エネルギー(*)	274.3 kWh/m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	137.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 231,416,267.08/(MJ・年)/86,431.22m ² =2,677.5(MJ/m ² ・年)→30,000m ² 以上の物件で2.296以上、2.756以下→レベル3	一次エネルギー(実績値)	2,677.5 MJ/m ² ・年
		1.3 自然エネルギー	二次エネルギー(*)	274.3 kWh/m ² ・年
		根拠等 自然エネルギーは利用していない。	CO2排出量(*)	137.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
			利用率	0.0 %
22.0	36	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		
4.0	5	根拠等 月次でのモニタリング、節水運用管理体制あり	水使用量(目標値)	579.5 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	516.0 L/m ² ・年
		根拠等 水使用量算定ソフト516.0L/m ² ・年→480以上、700未満→レベル4	水使用量(実績値)	573.9 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(実績値)		
		根拠等 58,937,000L・年/102,694.62m ² =480以上700未満→レベル4		
8.0	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		
5.0	5	根拠等 1995年竣工の建物であり、新耐震基準を満たしている	なし	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等 ①と②の点数の高い方で評価		
3.0		① 耐震性 高層建築物に対する構造評定を取得		
		② 免震・制振機能 免震、及び制振機能は設置されていない		
2.0	5	3.2 再生材利用 ①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料 主要構造部にリサイクル資材の使用が確認できなかった		
1.0		② 非構造材料 リサイクル資材の使用が確認できなかった。	リサイクル材品目数(非構造材)	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等級1と想定する。	経過年数+今後の想定耐用年数	年
3.1	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、②、③の平均値で評価		
4.4		① 主要設備機器 主要更新間隔を、電気関係は30年、空調・衛生関係は20年と計画	更新年数の平均値	24 年
2.0		② 設備(電力等) 非常用発電機稼働時間36時間	自給率向上の取組数	1 ポイント
3.0		③ 維持管理 契約形態、業務手順、インスペクション、計画で加点点	維持管理に関する取組数	7 ポイント
13.1	20	合計		

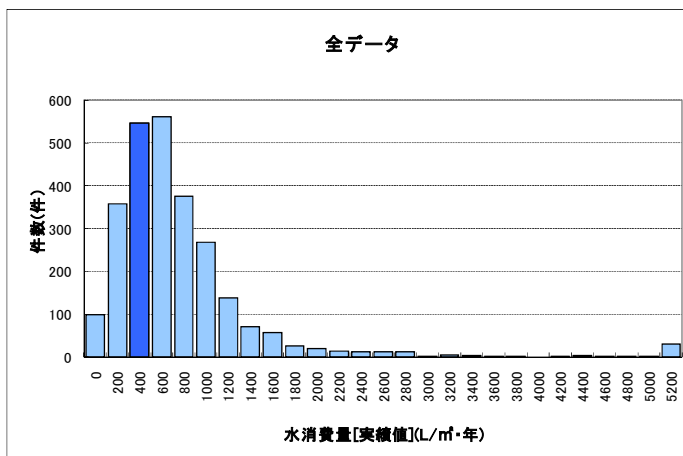
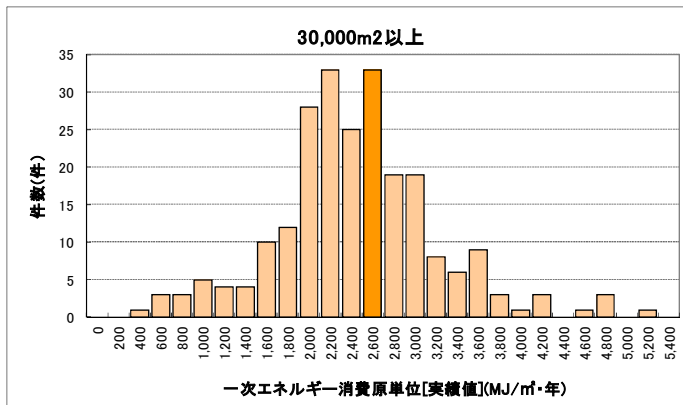
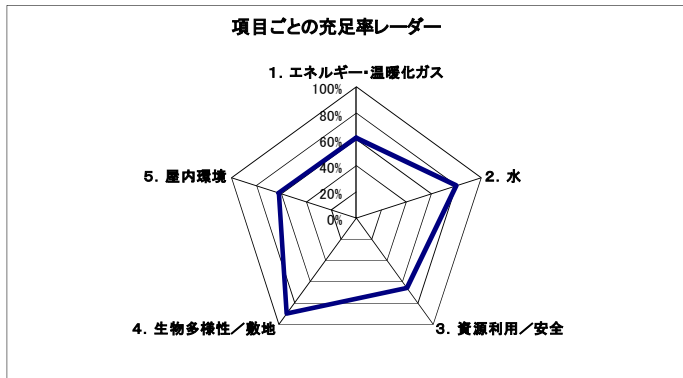
4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		: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		
8.0	10	根拠等 外来生物法、及び環境省の要注意外来生物への「適切な取扱い」について理解と協力をお願い」を順守	なし	
0.0	0	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 保全すべき自然資源なし、緑化率20%以上	②取組表による場合のポイント	2 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 土壌汚染対策法の区域指定外	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 都営線新宿駅、及びJR新宿駅から5分以内	なし	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 地震動には有効な対策が施されている。水害、液状化、津波、斜面災害、落雷の恐れはない。	リスクの合計数	1 種類
18.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		:建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
3.3	5	根拠等 直近1年分の空気環境測定の結果を分析し、日常対応と将来的な改善計画によって屋内環境の向上に努めている。	なし	
3.0		5.1 屋光利用 ①の点数×2/3+②の点数×1/3		
4.0		① 自然採光 51,639.28m ² /6,938.83m ² =13.4%→10%以上、15%未満→レベル3	開口率	13.4 %
		② 屋光利用設備 アトリウムの吹抜け構造	屋光利用設備	1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 居室の窓は全て開閉不可能、機械換気のみ、自然換気有効開口無し		
3.0	5	5.3 眺望		
		根拠等 CH=2,670mm	天井高	2.6 m以上
9.3	15	合計		

新宿マイズタワー



環境性能の特徴

- ・地下階が都営大江戸線新宿駅と直結しており、交通利便性が良い
- ・アトリウム吹き抜け部を全面をガラス面とし、積極的な自然採光による昼光利用を行っている
- ・高層建築物に対する構造評定を取得している