

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	新宿エルタワー	敷地面積	6,500 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区	建築面積	4,847 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年6月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	56500.2 m <sup>2</sup>	作成者	柿沼 香奈慧
建物用途	事務所	階数	地上31F	不動産評価員番号	ふ-001397-28
竣工年月	1989年5月30日	構造	RC造	確認日	2023年6月2日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	薄井 芳文
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000811-24

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
74.9	/100	合計	★★★★★	≧	66
(得点 / 満点)			★★★★	≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする					
B+ランク: ★★★					
B ランク: ★★					
≧ 50					

### 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		
1.0	1	根拠等: 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	2,020 MJ/m <sup>2</sup> ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,020.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: C/S=0.80	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	97.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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)	2,020.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2021/4~2022/3 実績値による	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	97.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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	利用率	%
		根拠等: 特になし		
28.0	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		
3.0	5	根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制を実施	水使用量(目標値)	217.5 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	884.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 別紙計算書参照		
	0	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)	水使用量(実績値)	217.5 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2021/4~2022/3 実績値による		
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

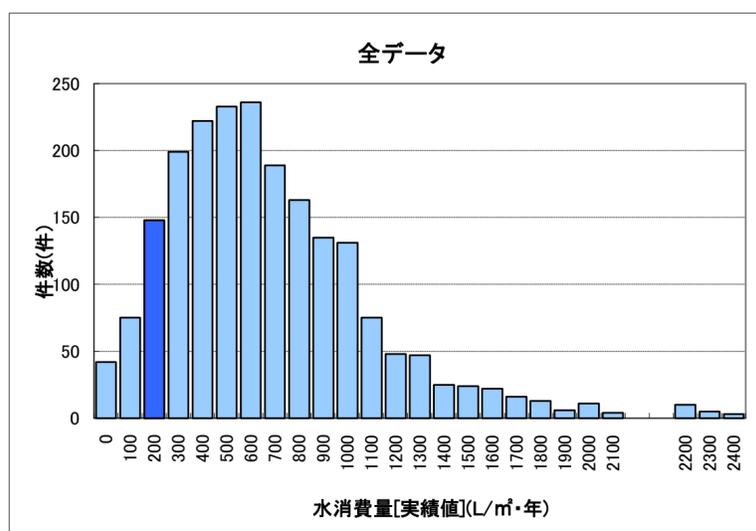
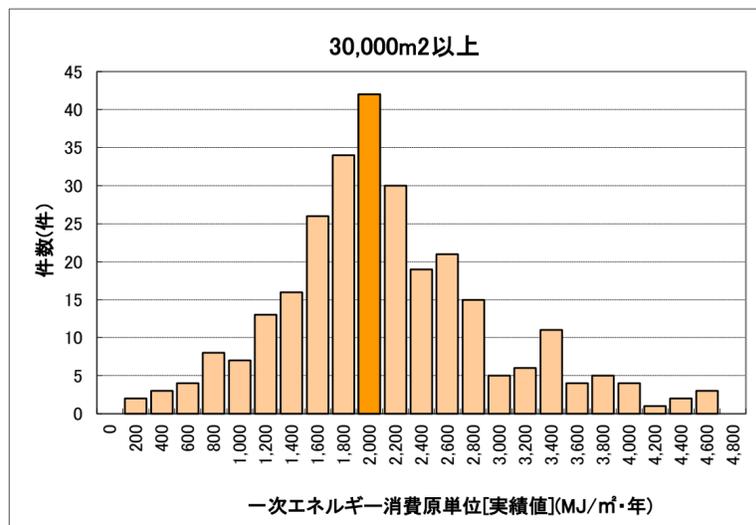
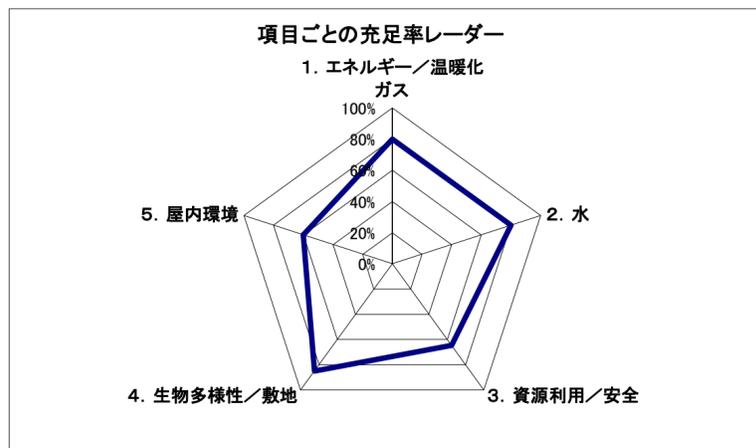
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等: 新耐震基準に適合している。	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 60m以上の高層建築物。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料	特になし	
		② 非構造材料	特になし	
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年数	年
2.9	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
		根拠等: 別途計算書による		
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
		根拠等: 重要負荷(排水ポンプ)に非常用発電機から電力供給している		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等: 環境配慮の明示、業務手順書の用意、インスペクション記録		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: バリアフリー新法の建築物円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
12.9	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		
8.0	10	根拠等: 生態系被害防止外来種が確認できるが、特定外来生物、未判定外来生物に該当しない。	なし	
		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
		根拠等: 種の多様性に配慮、自生種の採用		
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: 土壌汚染の要措置区域外		
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		
		根拠等: JR新宿駅に近接	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	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 自然災害リスクの調査資料	リスクの合計数	1 種類
17.0	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		
		根拠等: 建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	なし	
3.0	5	5.1 屋光利用	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: 10%以上15%未満	開口率	13.2 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等: 特になし	屋光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 機械換気設備による換気	自然換気有効開口面積	1.0 m <sup>2</sup>
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 事務室の天井: 2.56m	天井高	2.5 m以上
9.0	15	合計		



**環境性能の特徴**

・エネルギーの実績値、計算値共に高い数値となっているため、「エネルギー/温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。

・自生種の採用や野鳥が好む樹種をとりいれる計画により「生物多様性/敷地」の項目が高い点数となっている。

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	新宿エルタワー	敷地面積	6,500 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区	建築面積	4,847 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年6月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	13008.7 m <sup>2</sup>	作成者	柿沼 香奈慧
建物用途	飲食店舗、物販店舗	階数	地上31F	不動産評価員番号	ふ-001397-28
竣工年月	1989年5月30日	構造	RC造	確認日	2023年6月2日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	人	確認者	薄井 芳文
		年間使用日数	日/年	不動産評価員番号	ふ-000811-24

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
74.6	/100	合計	★★★★★	≧	66
(得点 / 満点)			★★★★	≧	60
ポイントは小数点第1位までの表示とする					
B+ランク:★★★					
B ランク:★★					
≧ 50					

### 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		
1.0	1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	14,122 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	14,121.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 飲食店舗、コンビニエンスストア、その他(物販店舗)すべての業態でC/S≤0.70	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	666.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	14,121.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2021/4~2022/3 実績値による	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	666.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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	利用率	%
		根拠等 特になし		
34.0	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		
1.0	5	根拠等 目標設定、モニタリング、運用管理体制を実施	水使用量(目標値)	7,164.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
	0	根拠等 特になし		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	7,164.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2021/4~2022/3 実績値による		
6.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

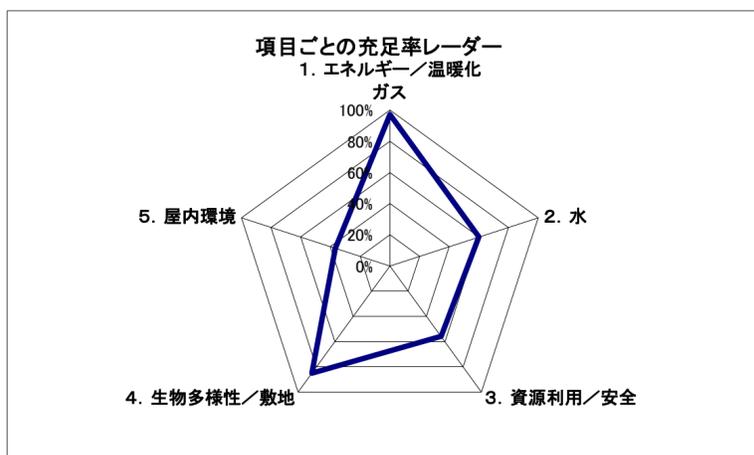
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等 新耐震基準に適合している。	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 60m以上の高層建築物。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	特になし	
		② 非構造材料	特になし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
		根拠等 特になし	取組数	ポイント
3.0	5	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
		根拠等 等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.9	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		
3.8		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
		根拠等 別途計算書による	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	重要負荷(排水ポンプ)に非常用発電機から電力供給している	
		根拠等 重要負荷(排水ポンプ)に非常用発電機から電力供給している	維持管理に関する取組数	8 ポイント
3.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 環境配慮の明示、業務手順書の用意、インスペクション記録		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	バリアフリー新法の建築物円滑化基準項目の半分以上を満たしている	
		根拠等		
13.9	25	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		
		根拠等 生態系被害防止外来種が確認できるが、特定外来生物、未判定外来生物に該当しない。	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
		根拠等 種の多様性に配慮、自生種の採用		
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 土壌汚染の要措置区域外		
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 JR新宿駅に近接		
		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	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等 自然災害リスクの調査資料		
17.0	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		
		根拠等 建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	なし	
1.6	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	%
		根拠等 特になし		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
		根拠等 特になし		
1.0	4	5.2 自然換気性能	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。	
		根拠等 特になし		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	m以上
		根拠等 特になし		
3.6	10	合計		



### 環境性能の特徴

- ・エネルギーの実績値、計算値共に高い数値となっているため、「エネルギー/温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。
- ・自生種の採用や野鳥が好む樹種をとりいれる計画により「生物多様性/敷地」の項目が高い点数となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

新宿エルタワー