

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JR新宿ミライナタワー(事務所部分)	敷地面積	17,861 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区新宿四丁目1番6号	建築面積	18,416 m ²	評価の実施日	2026年1月30日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積(評価対象分)	80,744 m ²	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所	階数	地上32階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	2016年7月8日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2026年2月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	8,000 人	確認者	成田 まゆみ
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000924-31

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
89.2 /100 (得点 /満点)	合計	評価しない	
S ランク:★★★★★	≥ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク:★★★★	≥ 66	B6-B7	
B+ランク:★★★	≥ 60	B1,B3-B5	
B ランク:★★	≥ 50	C1-C4	

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合	1.0	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		
24.1	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)	1,589 MJ/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値)	1,605.4 MJ/m ² ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	164.5 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	GHG排出量(*)	51.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
34.1	35	合計	利用率	1.0 %

2. 水

評価	最大加算点	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		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	938.0 L/m ² ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	599.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	938.0 L/m ² ・年
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
5.0	5	3.1.1 耐震性		
5.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0	5	3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
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
3.4	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	
4.6	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	27 年
3.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
2.0	5	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3 ポイント
4.0	5	3.4.4 バリアフリー計画		
15.4	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

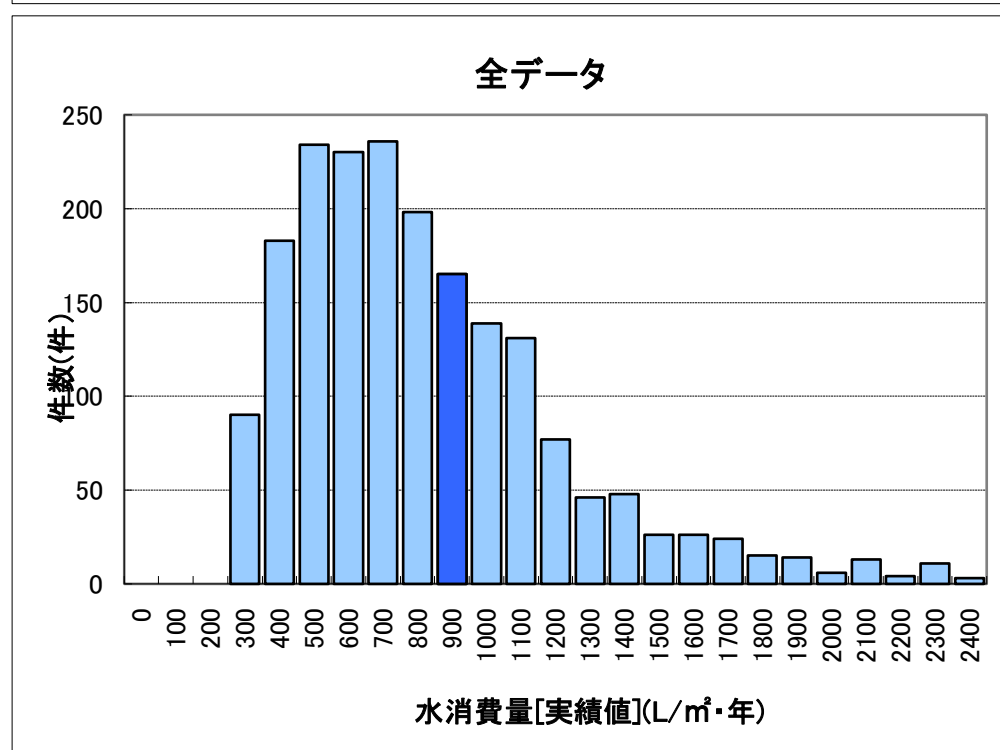
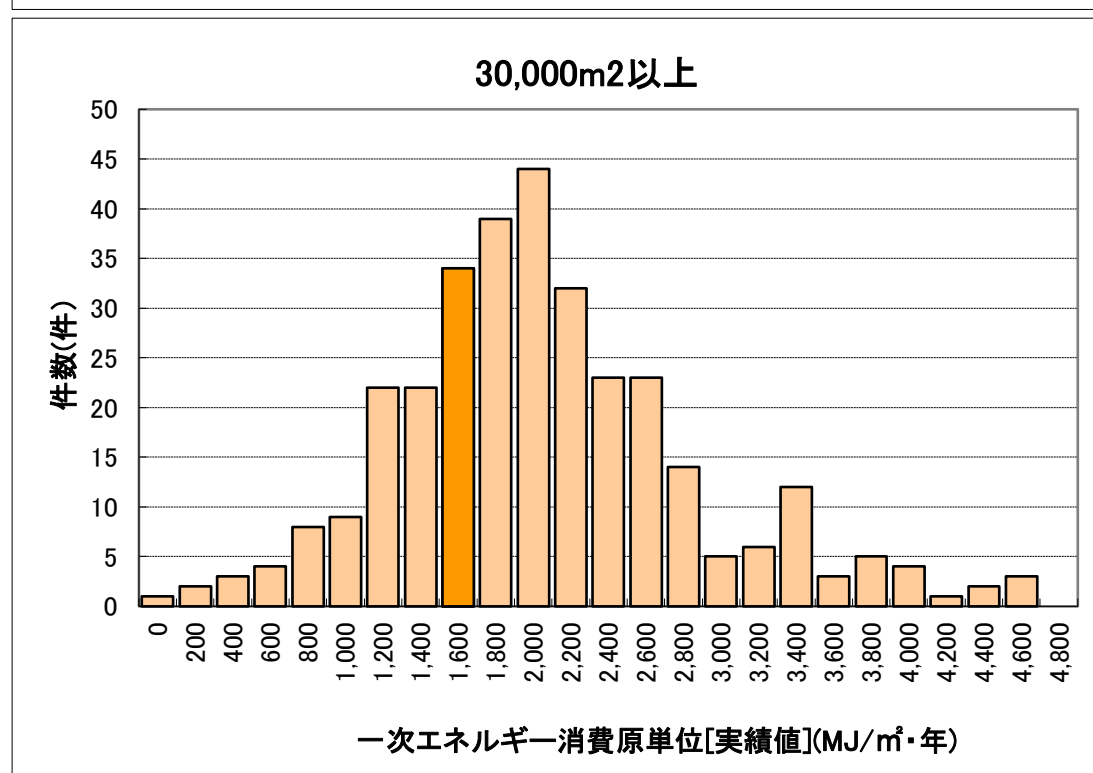
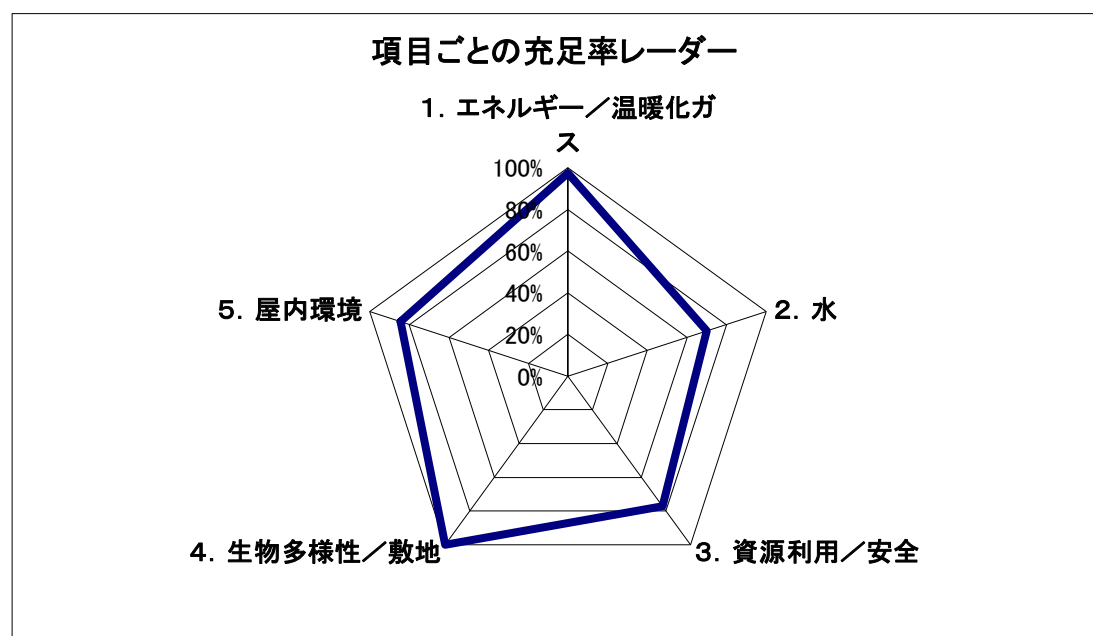
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10.0	必須項目: 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)	0.0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	4 ポイント
[対策不要は対象外]	5.0	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	4.6	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		
5.0	5	5.1 屋光利用	なし	
4.0	5	5.1.1 自然採光	開口率	22.0 %
3.0	5	5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	cm ² /m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
12.6	15	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加算なし)	指標	評価値
5	5	取組数	ポイント
↑評価しない場合は空欄		A1-A5	ポイント
		B6-B7	ポイント
		B1,B3-B5	ポイント
		C1-C4	ポイント



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・建物全体に制振装置を導入している。
- ・非構造部材にリサイクル資材を採用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・公共交通機関からの接近性に優れ、利便性が高い。
- ・窓面積を多くし、光環境向上に配慮している。