

報道関係各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

東京メトロ「西新宿」徒歩 4 分・(仮称)成子天神社再整備プロジェクト内に誕生する
約 70 年定期借地権付マンション

「パークタワー西新宿エムズポート (総戸数 179 戸)」

9 月 21 日 (金) よりグランドオープン

～日本初、エネルギーマネジメントシステムとデマンドレスポンスによる
居住者へのインセンティブ還元を組み合わせた次世代マンション～

■三井不動産レジデンシャル株式会社は、新宿区西新宿において開発中の分譲マンション「パークタワー西新宿エムズポート」(総戸数 179 戸)のモデルルームを平成 24 年 9 月 21 日 (金) よりオープンいたします。

■当プロジェクトは、「(仮称)成子天神社再整備プロジェクト」の一角、神社境内に建つ定期借地権付マンション(土地所有者:成子天神社、借地期間:約 70 年)として、神社の既存樹の活用や新たな植樹による緑豊かな住環境に誕生します。神社と一体開発の定期借地権付マンションとしては、弊社が手掛ける第 2 号物件となります。(第 1 号物件は新宿区「赤城神社再生プロジェクト(パークコート神楽坂 2010 年竣工)」)

■また、大型蓄電池制御などを行うマンション共用部のエネルギーマネジメントシステム(MEMS)と各住戸のエネルギーマネジメントシステム(HEMS)の連携や、電力需給ピーク情報に応じたデマンドレスポンスなど、マンション全体の電力を最適化する最新のエネルギーマネジメントシステムを導入いたします。さらに、デマンドレスポンスによる電力使用量低減に対して居住者への電気料金割引のインセンティブを還元する仕組みを構築。これらを組み合わせたシステムの導入は分譲マンションとして初となります。

<パークタワー西新宿エムズポートの主な特徴>

【「西新宿」駅徒歩 4 分、(仮称)成子天神社と一体的に開発】

- ・東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩 4 分、JR 山手線他「新宿」駅徒歩 13 分の立地に誕生
- ・(仮称)成子天神社再整備プロジェクトの一角として開発、約 70 年の定期借地権付タワーマンション
- ・成子天神社の既存樹木の活用や新たな植栽計画により、緑豊かな住環境の創出

【マンションをスマート化し、居住者メリットの高い「エネルギーマネジメントシステム」を導入】

- ・電力一括受電とデマンドレスポンスのインセンティブ還元、太陽光発電の活用により電気料金の削減に寄与
- ・MEMS と HEMS 連携、電力需給ピーク情報に応じたデマンドレスポンスにより効率的な電力ピークカットを実現
- ・停電時における MEMS による電力制御と、大型蓄電池・太陽光発電・非常用発電機による電源の複層化



外観完成予想 CG



MEMS モニター画面 イメージ

【「西新宿」駅徒歩4分、(仮称)成子天神社と一体的に開発】

千百年以上の歴史をもつ菅原道真公をお祀りしている成子天神社の建替え（2014年竣工予定）と一体的に開発。(仮称)成子天神社再整備プロジェクトとして、本殿・社殿の建替え、参道の整備、富士塚の整備などに加え、四季を感じられる自然豊かな整備計画の中に、約70年の定期借地権付きマンションとして誕生します。外観やエントランスは、参道との連続性を意識し、神社の緑と調和するよう天然石を使用し上質感を演出しています。

パークタワー西新宿エムズポート



(仮称)成子天神社再整備プロジェクト完成予想CG



エントランスCG

【マンションをスマート化し、居住者メリットの高い「エネルギーマネジメントシステム」を導入】

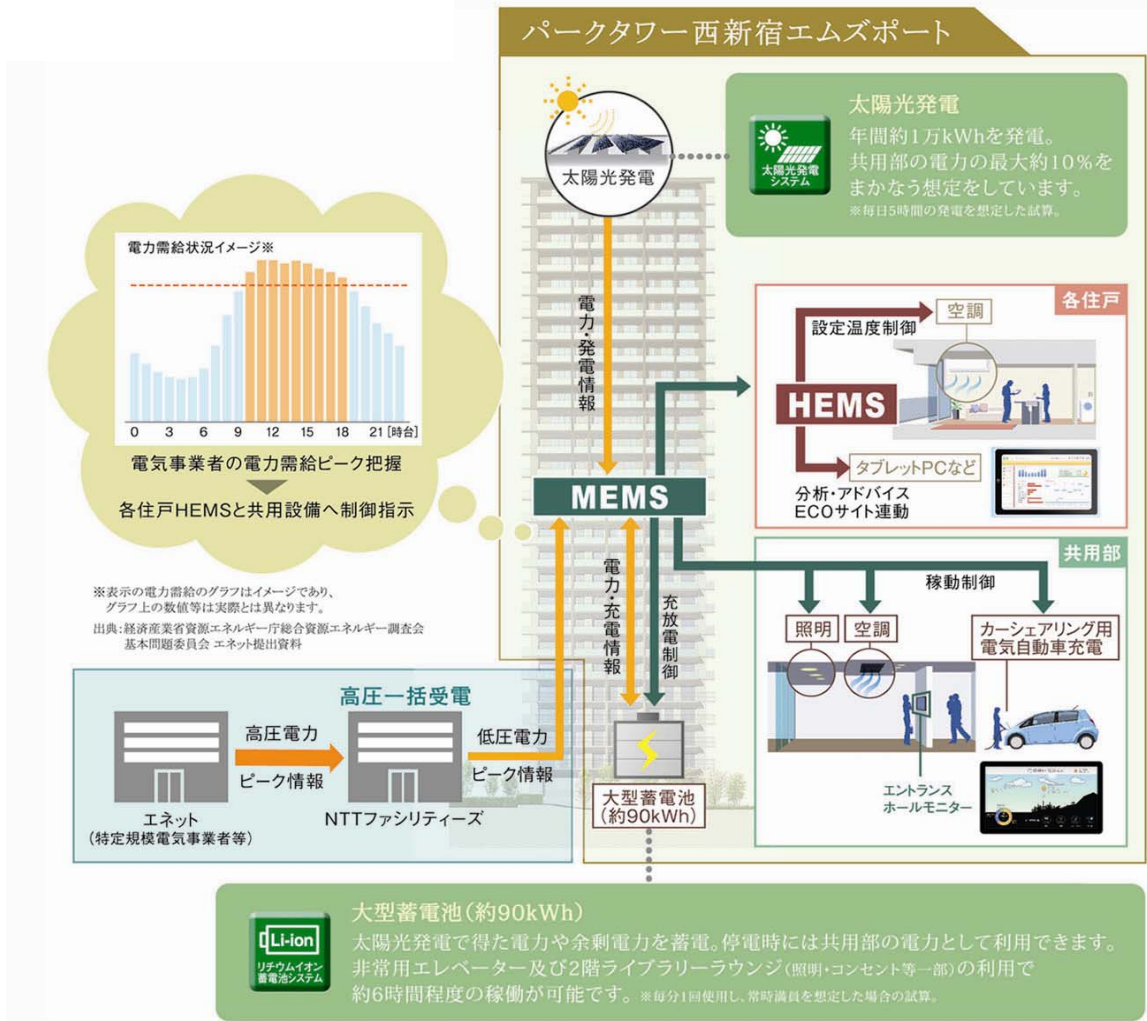
当プロジェクトは、最新のエネルギーマネジメントシステムを導入し、マンション内のエネルギー制御・最適化を図ります。電力需給ピークに応じて、共用部に設置した大型蓄電池（約90kWh）の充放電制御や各住戸のエアコン設定温度の制御をするなどMEMSとHEMSを連動させ、マンション全体で状況に応じた電力の自動制御によるエネルギーマネジメントを行います。より高度なスマート化の実現によって居住者メリットを生み出すとともに、サステナブルなすまいとくらしの実現を目指します。

<共用部におけるエネルギーマネジメントシステム>

- ・電力需給ピーク情報やマンション全体の電力需要情報に応じて共用設備（大型蓄電池（約90kWh）、電気自動車充電器、照明、空調）の自動制御を実施
- ・共用部の電力使用量、太陽光発電量、大型蓄電池の蓄電量などの状況をマンション共用部に設置したモニターにて「見える化」
- ・停電時はMEMSにより大型蓄電池の自動制御、太陽光発電（約10kW）と、非常用発電機を監視制御

<専有部におけるエネルギーマネジメント>

- ・MEMSからの指令による、各住戸内エアコンの設定温度自動制御
- ・家電や部屋ごとの電力使用状況の「見える化」
- ・家電等の効率利用、省エネ目標設定と目標達成ペースなど各種アドバイスの実施
- ・デマンドレスポンス要請の告知情報

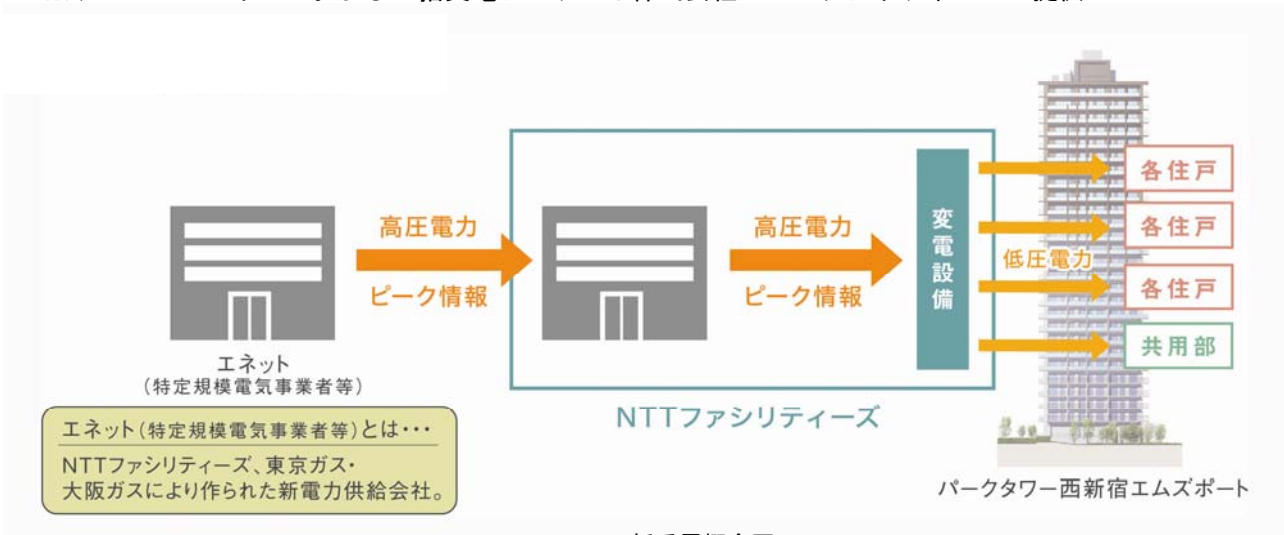


エネルギーマネジメントシステム概念図

《エネルギーマネジメントシステムの3大メリット》

＜電力一括受電とデマンドレスポンスのインセンティブ還元、太陽光発電の活用により電気料金の削減に寄与＞
家庭用の低圧電力より安価な高圧電力を一括購入することで、低圧電力契約より最大5%程度安価な料金で電力が利用できます。また、電力需給ピーク予想情報（ピーク時の節電依頼）に応じてMEMS・HEMSが設備機器を自動制御し、居住者の節電により削減した電力量に応じて翌月以降の電気料金に利用可能なポイントが還元されます。各住戸が削減した分は各住戸に還元され、共用部で削減した分は管理組合に還元されます。また太陽光発電を共用部電力に活用することにより購入電力をより抑制することができます。

※デマンドレスポンスおよび一括受電システムは株式会社NTTファシリティーズが提供



一括受電概念図

<MEMS と HEMS の連携、デマンドレスポンスにより効率的な電力ピークカットを実現>

MEMS がマンション全体の電力使用状況を管理し、電力需給ピーク情報に応じて共用設備（大型蓄電池の充放電、EV 充電器や照明の稼働、空調の設定温度）を自動制御します。同時に各住戸の HEMS へ制御指示も行い、マンション全体のエネルギー管理・最適化を行います。共用部における電力使用状況（電力使用量、太陽光発電量、大型蓄電池の蓄電量など）はエントランスホールに設置したモニターにて「見える化」します。

また、各住戸には HEMS の「フェミニティ」を全戸標準装備。MEMS からの指令により、各住戸内のエアコン設定温度自動制御をするとともに、タブレット型端末にて系統ごとの詳細な電力使用状況の「見える化」、省エネアドバイス、デマンドレスポンス要請の告知などを行い、居住者の自発的な省エネアクションの促進を図ります。



MEMS モニター画面 イメージ

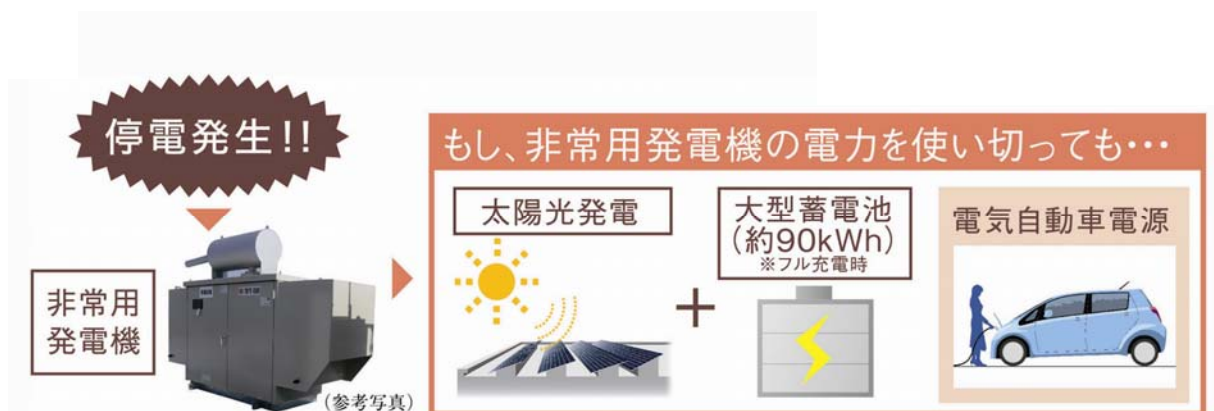


HEMS モニター画面 イメージ

<停電時における MEMS による電力制御、大容量蓄電池・太陽光発電・非常用発電機による電源の複層化>

万一の停電時にも電力を必要箇所へ供給できるように、MEMS がマンション全体の電力を制御します。停電の際は非常用発電機が稼働し、災害対策拠点となるライブラリーラウンジ（2F）の電源確保や保安灯の点灯、非常用エレベーターの稼働を行います。また、非常用発電機の燃料を使いきった際は、太陽光発電、大型蓄電池、電気自動車の蓄電池電源が電力を供給します。住戸内においても懐中電灯として利用可能な足元停電灯を標準設置し、給排水ポンプの稼働により上下水道の使用が可能です。マンション内には「防災備蓄倉庫」が設けられており、災害時の非常用食料や飲料水、非常用トイレ、暖房器具などを用意しています。

※災害により配管・配線などのインフラが破損した場合は使用できないことがあります





非常時の電気経路概念図

■当プロジェクトでは、「MEMS」×「HEMS」によるエネルギーマネジメントのほか、太陽光発電による日中のピークカット、各住戸および共用部へのLED照明導入、遮熱・断熱性能に優れたエコガラスの導入、電気自動車カーシェアリング、エコ活動を応援する当社の独自サイト「すまいのECOチャレンジ」との連携など、複合的な環境対策を実施しています。

■今後も、「すまいとくらしの未来へ」というコーポレートステートメントのもと、上質な住まいの提供と新たな暮らしの提案に努めてまいります。

●当プロジェクト紹介ホームページ <http://www.31-shinjuku.com>

* 『&EARTH』(アンド・アース)は、三井不動産グループのロゴである「 (アンド) マーク」に象徴される「共生・共存」という理念のもと、当社グループの活動が常に地球とともにあることを表現しています。当社グループは、グループ一体となって、豊かで幸福な未来へと繋がる新しい街を、お客様とともに創り出してまいります。

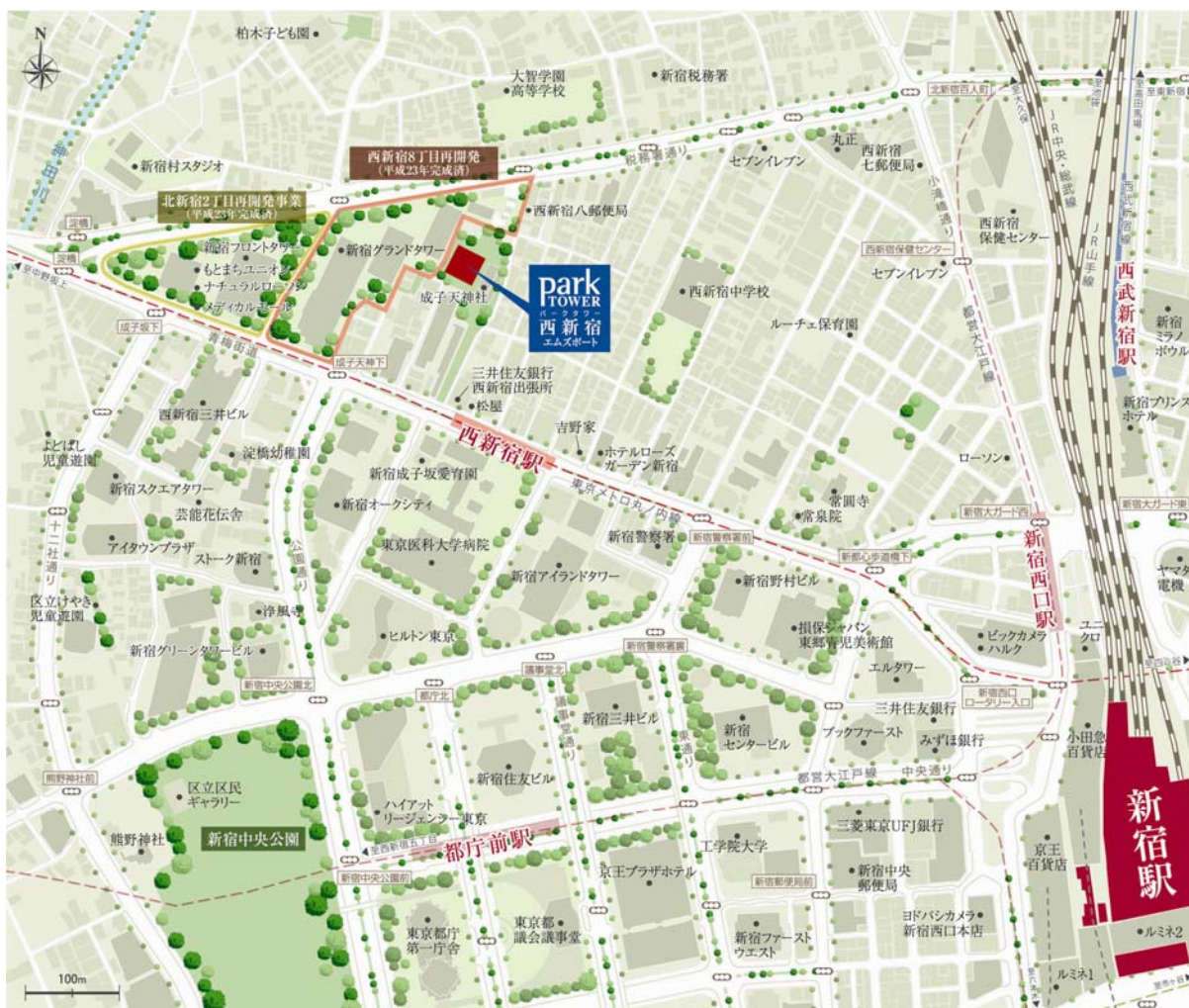
* 「 (アンド) マーク」の理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、とらえられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を「あれかこれか」という「or」の形でなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創出していくもので、平成3年4月に制定されました。

以上

<添付資料 1> 「パークタワー西新宿エムズポート」 概要

所在地／東京都新宿区西新宿 8 丁目 168 番 39 (地番)
 交通／東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩 4 分、JR 山手線他「新宿」駅徒歩 13 分
 敷地面積／1,324.06 m² [一般定期借地権 (地上権)]
 建築面積／742.32 m²
 延床面積／17,098.24 m²
 構造・規模／鉄筋コンクリート造地上 27 階建、地下 2 階、塔屋 1 階建
 総戸数／179 戸
 予定販売価格／2,790 万円台～6,700 万円 ※建物価格、権利金含む
 予定最多販売価格帯／3,000 万円台、4,600 万円台 ※100 万円単位 ※建物価格、権利金含む
 間取り／1LDK～3LDK
 専有面積／38.51 m² (12 戸) ～77.99 m² (14 戸) ※総戸数に対応
 事業主・売主／三井不動産レジデンシャル株式会社
 設計・監理／株式会社熊谷組 一級建築士事務所
 施工／株式会社熊谷組 首都圏支店
 管理会社／三井不動産住宅サービス株式会社
 建物竣工予定時期／平成 26 年 1 月下旬
 入居予定時期／平成 26 年 1 月下旬
 販売スケジュール／平成 24 年 9 月 21 日 (金) よりモデルルームグランドオープン
 販売予定時期／平成 24 年 10 月中旬

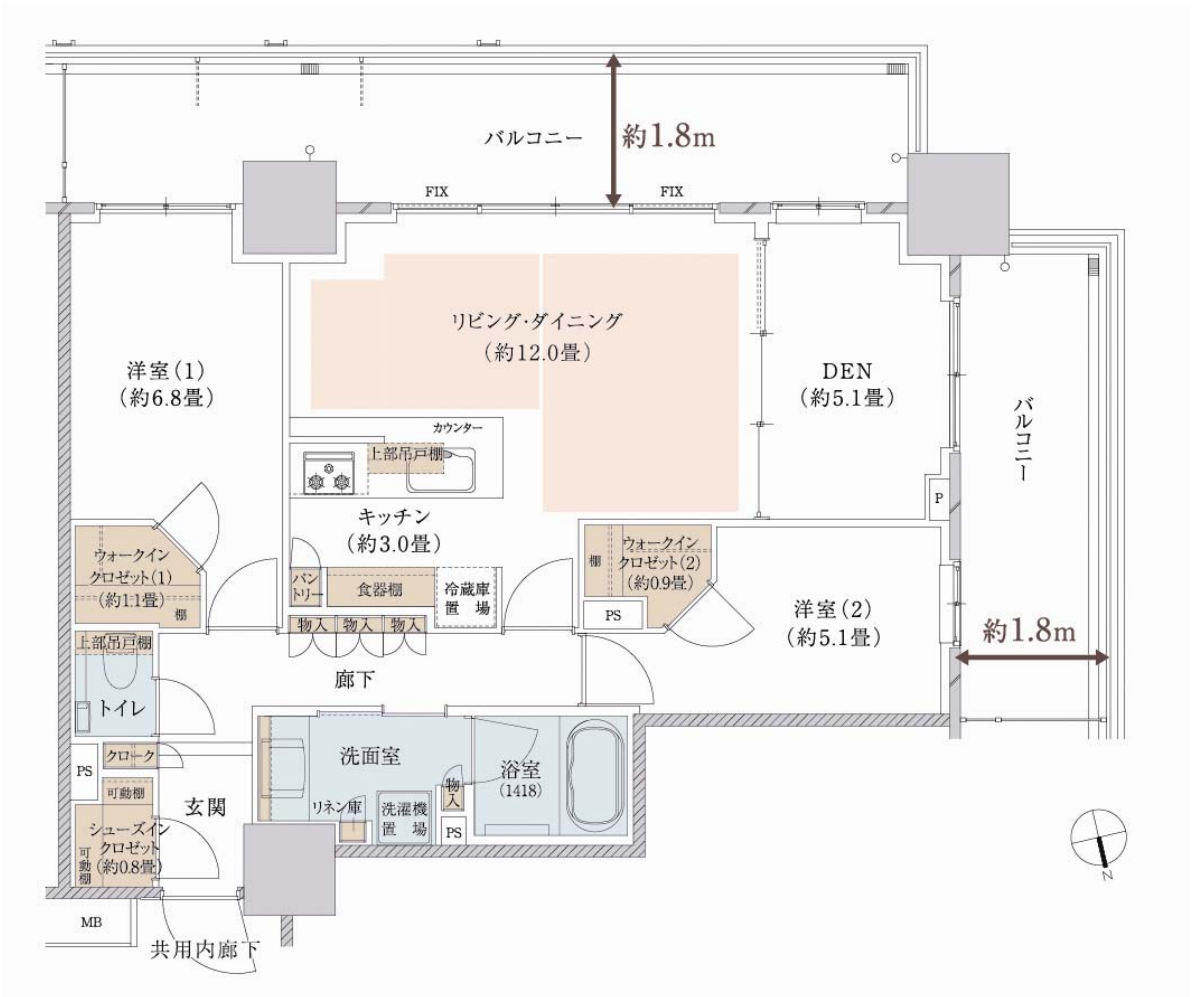
<位置図>



<添付資料 2> モデルルーム図面・写真

1LDK~3LDKの基本プランに加え、豊富なメニュープランなど、様々なライフスタイルに応じた多彩なプランニング。

<75-H3 タイプ> 2LDK+DEN+2WIC+SIC 74.64㎡ (約22.57坪)

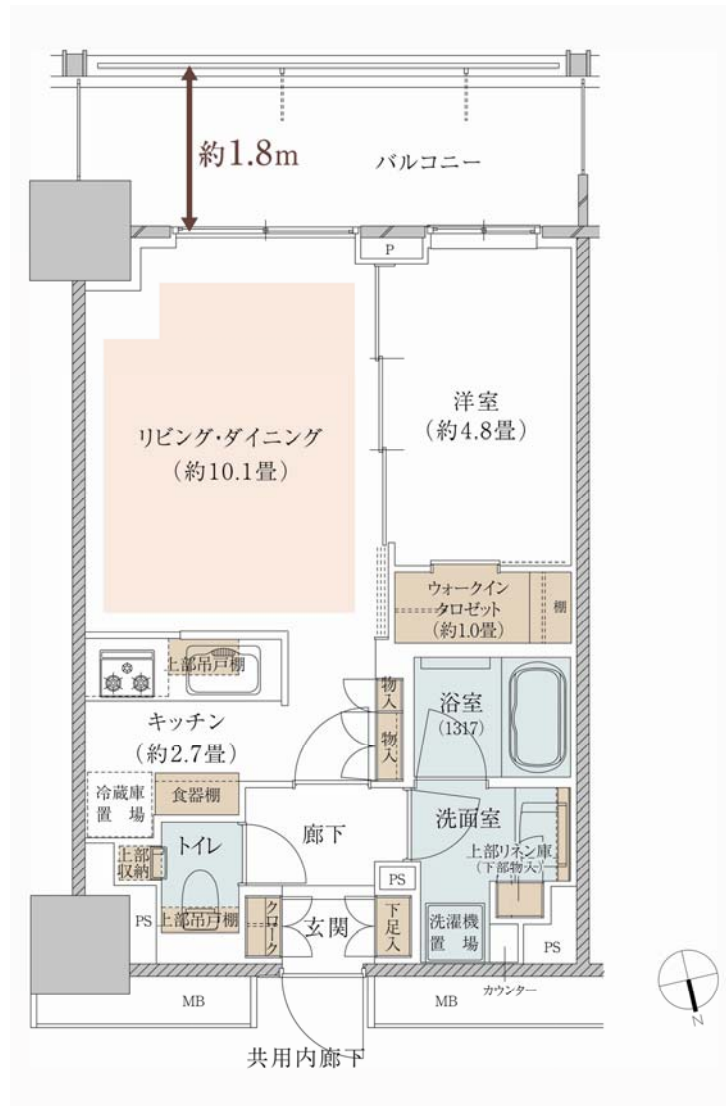


リビングダイニング



リビングダイニング

<45-L5 タイプ> 1LDK+WIC 44.11 m² (約 13.34 坪)



リビングダイニング



洋室