

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF仙台一番町ビルディング	敷地面積	813.06 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1	建築面積	649.08 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月7日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	5,465.53 m <sup>2</sup>	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	1996年3月25日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	260 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	
81.2 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク: ★★★★★	≧ 78
		A ランク: ★★★★★	≧ 66
		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

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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	加算1	根拠等: 実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築、テナントと共同で取組み。	一次エネルギー(目標値)	869.7 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)	878.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: C/S=878.4/1676=0.524	二次エネルギー(*)	90.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	44.6 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)	878.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2022/5-2023/4実績値	二次エネルギー(*)	90.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	44.6 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO <sub>2</sub> 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.496として算出		
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)		
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	478.6 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	309.7 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 水計算ソフトによる		
0		2.2 水使用量(仕様評価)		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	478.6 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2022/5-2023/4実績値		
10.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

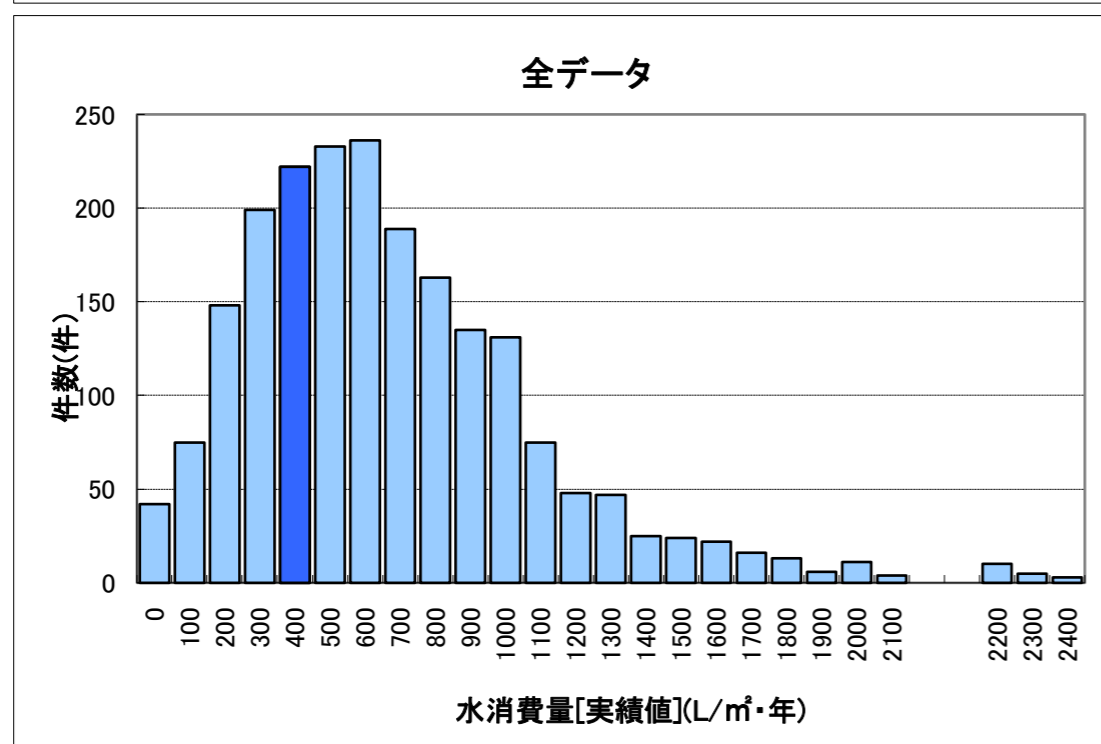
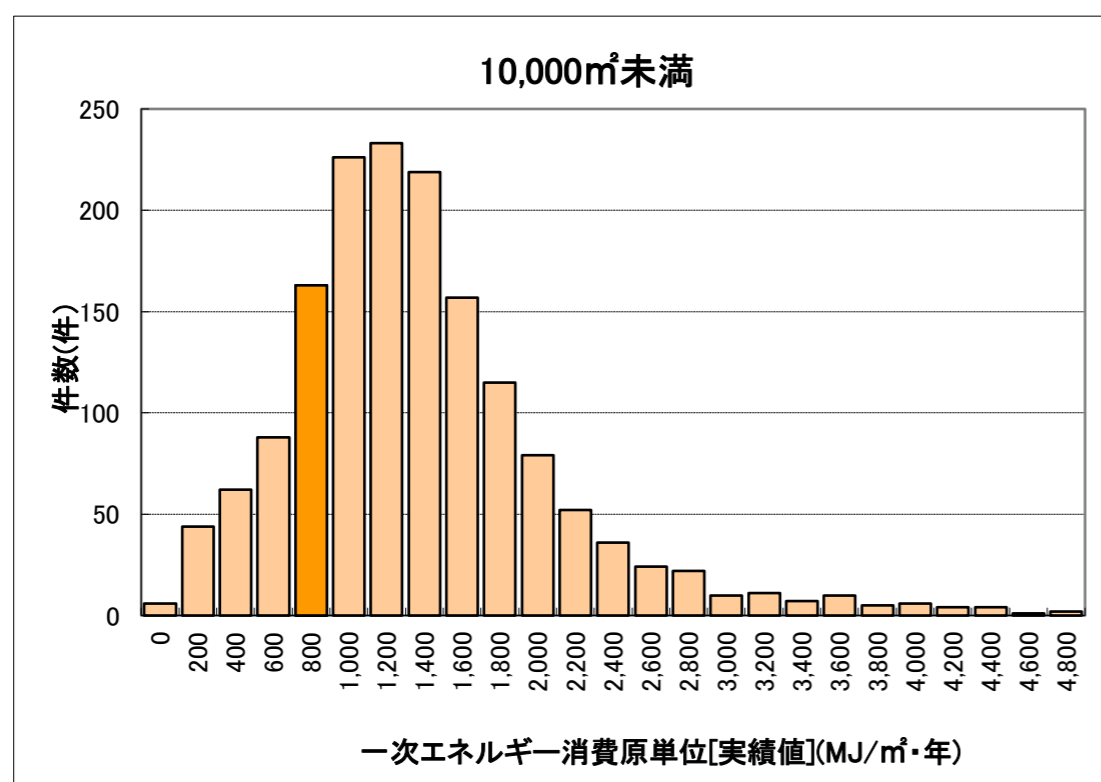
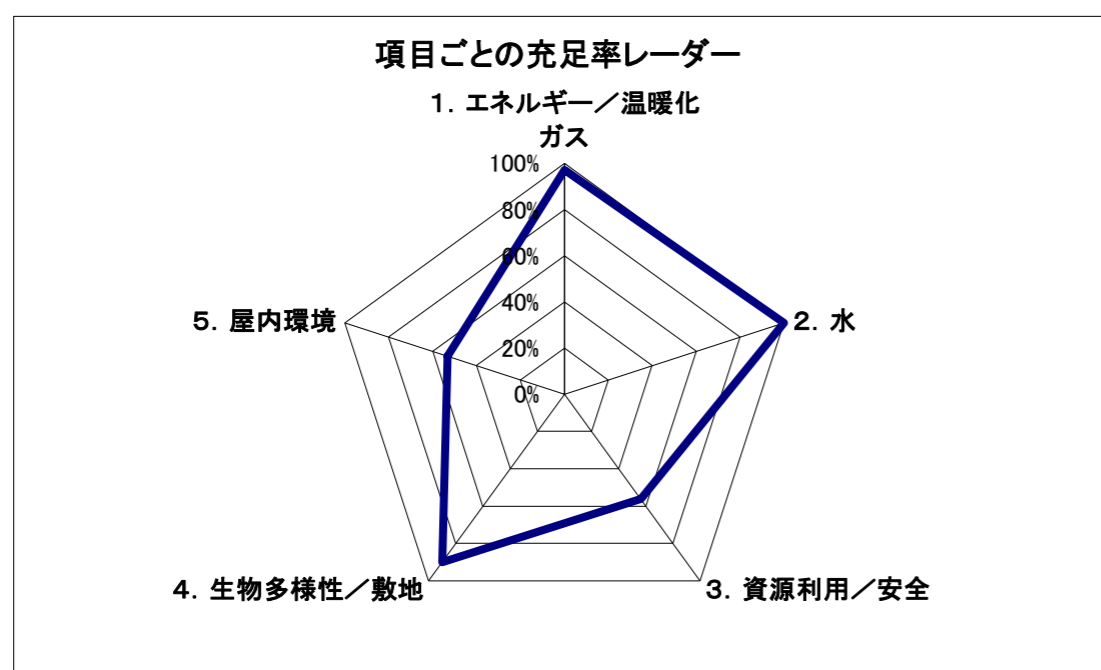
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
3.0		3.1.1 耐震性	なし	
		根拠等: 1996年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: 品確法の等級2相当		
2.2	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/バリアフリー	経過年数+今後の想定耐用年数	65 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
		根拠等: 受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	23 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等: 取組みなし		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等: 2),3),4),5)について取組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 基準を満たしていない		
11.2	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等: 自ら導入していない。		
0.0	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	2 ポイント
		根拠等: 1),5)について取組み		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
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: 東西線 青葉通一番町駅から徒歩8分		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 評価しない		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	0 種類
		根拠等: 該当なし		
18.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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		
2.0	5	5.1 昼光利用	なし	
1.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等: 建築物衛生管理基準に準拠。温度と相対湿度について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	開口率	8.9 %
		根拠等: 開口率計算		
3.0	5	5.2 自然換気性能	昼光利用設備	1 種類
		根拠等: ハイサイドライトあり		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	自然換気有効開口面積	11.2 m <sup>2</sup>
		根拠等: 開口率計算。1/40.3≧1/50		
3.0	5		天井高	2.5 m以上
		根拠等: 天井高2.6m、窓あり		
8.0	15	合計		



#### 環境性能の特徴

- ・高い省エネ・節水性能を実現させている
- ・公共交通機関に至近
- ・環境に配慮した維持管理に取り組んでいる