

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ミレーネT仙台ビル	敷地面積	1,242 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	宮城県仙台市	建築面積	909 m ²	評価の実施日	2024年9月17日
用途地域	商業地域	延床面積	9782.05 m ²	作成者	
建物用途	事務所・駐車場・駐輪場	階数	地上10階、地下1階	不動産評価員番号	
竣工年月	2021年7月31日	構造	S造一部RC造	確認日	2024年9月17日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	1,080 人	確認者	
		年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
79.8 /100		合計		S ランク:★★★★★		Ⅳ	78		
(得点 / 満点)				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									

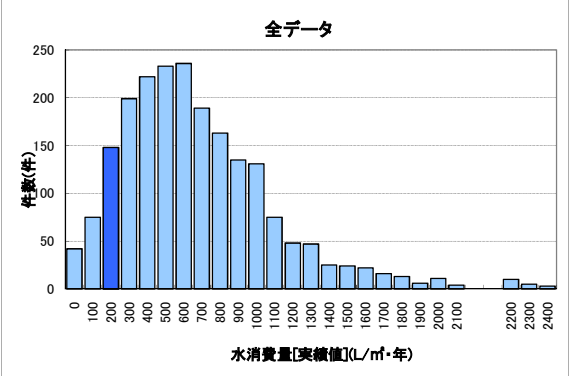
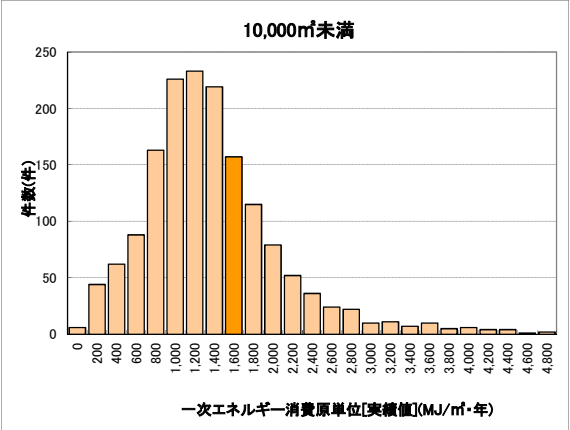
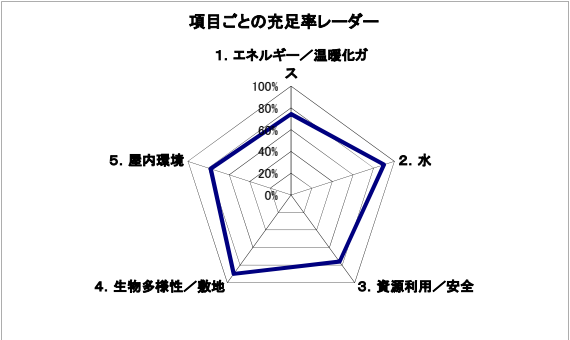
1. エネルギー／温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,590	MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 モデル建物法でのBEIm=0.81は1.0未満である。運用管理体制も整備され、定期的なモニタリングも実施している。	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
		C/S=BEIm値で評価 → BEIm=0.81≦0.84	一次エネルギー(実績値)	1,606.0	MJ/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	165.0	kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量(*)	77.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
		実績値1606MJ/m ² ・年<1780MJ/m ² ・年			
	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	利用率	0.0	%
		取組みなし。			
26.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)	288.0	L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	656.0	L/m ² ・年
	0	根拠等			
		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)	291.0	L/m ² ・年
		根拠等			
		計算値291L/m ² ・年<原単位490L/m ² ・年			
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等			
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		根拠等			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
4.0	5	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	取組みなし。		
		② 非構造材料	外壁タイル(グリーン)、ビニル床タイル(グリーン・エコマーク)、岩綿吸音板(エコマーク)	3	品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等			
3.2	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	60	年
3.9		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			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	24	年
		根拠等			
		防災負荷以外への非常用電源の供給、非常用発電機72時間稼働	自給率向上の取組数	2	項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	8	ポイント
		根拠等			
		バリアフリー新法の基準項目の半分以上を満たしている。			
15.2	20	合計			

4. 生物多様性／敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
		根拠等			
4.2対象外の時は点数を倍		③・⑤)に取り組んでいる。	②取組表による場合のポイント数	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			
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			
		最寄りの鉄道駅出口から徒歩3分の場所に位置している。	鉄道駅またはバス停からの距離	3	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			
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等			
		リスクの合計数は0である。	リスクの合計数	0	種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等			
		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
3.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等			
		自然採光を取り込むことができ、開口率は15%以上である。	開口率	15.3	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等			
		取組みなし	昼光利用設備	0	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等			
		自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上である。	自然換気有効開口面積	23.0	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等			
		オフィスの天井高さは2.8mである。	天井高	2.8	m以上
11.6	15	合計			



環境性能の特徴

- ・耐震性能が高く、免震装置も導入している。
- ・再生材を積極的に使用している。
- ・鉄道駅に近接する立地であり、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの該当がない。