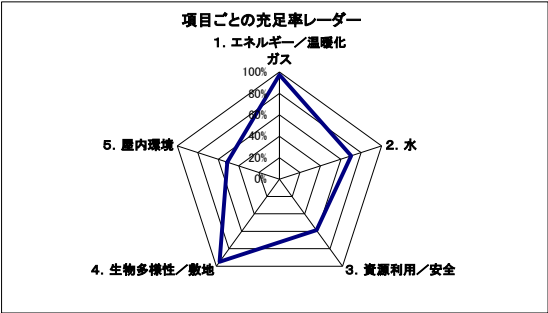


建物概要					
建物名称	フォーポイント フレックス by シェラトン 東京上野	敷地面積	481 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	401 m ²	評価の実施日	2026年4月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	3,517.10(3,367.71 m ²)	作成者	青柳 正幸
建物用途	ホテル	階数	地上13F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2010年12月28日	構造	RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・宿泊者	10・140 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用日数	8,760 日/年	不動産評価員番号	
評価結果					
79.4 /100 合計		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
(得点 / 満点)					
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		取組項目数: A1-A5		B1,B3-B5	
		B6-B7		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		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、運用管理体制		
1.0	加算点 1	根拠等	12実績値レベル3以上、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制表、テナントと共同で省エネに取り組んでいる。	一次エネルギー(目標値)	1,333 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,346.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	BEI値が不明の為、実績値で評価	二次エネルギー(*)	111.1 kWh/m ² ・年
		根拠等	C:実績値、S:2,838MJ/m ² ・年	GHG排出量(*)	62.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	C/S=0.47		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,346.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	直近1年間(2024年12月～2025年11月)の実績値	二次エネルギー(*)	111.1 kWh/m ² ・年
		根拠等		GHG排出量(*)	62.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		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(間接利用)	利用率		%
		根拠等	導入なし		
34.0	35	合計			
2. 水					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	2,620.0 L/m ² ・年
		根拠等	目標設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	4,265.0 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	2,646.3 L/m ² ・年
		根拠等	直近1年間(2024年12月～2025年11月)の実績値による		
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		根拠等	: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	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等	なし	
		根拠等	建築基準法準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等		
		根拠等	取組みなし		
3.0	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		
3.0		3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用	根拠等	リサイクル品目数(非構造材)	1 品目
3.0		① 躯体材料	取組みなし		
		② 非構造材料	磁器質タイル		
4.0	5	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	経過年数+今後の想定耐用年数	70 年
		根拠等	実効物理的耐用年数		
1.7	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	根拠等	更新年数の平均値	23 年
		根拠等	受変電25+自家発電30+空調13+受水槽25+ポンプ類20		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	項目
		根拠等	取組みなし		
1.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	2 ポイント
		根拠等	4)取組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー計画	根拠等		
		根拠等	取組みなし		
11.7	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		根拠等	: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	根拠等	なし	
		根拠等	自ら導入していない		
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0	根拠等	1)保全すべき生物資源がない、2)、5)取組み		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	なし	
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	要措置区域外	
5.0		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		
		4.4 自然災害リスク対策	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	4 分圏内
4.0	5	根拠等	水害:洪水リスク有り、対策なし、地震動リスク有り、対策有り	リスクの合計数	2 種類
		合計			
19.0	20				
5. 屋内環境					
評価	最大加算点	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		
1.6	5	5.1 星光利用	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	根拠等	開口率	%
		根拠等	レベル2を満たさない		
3.0		5.1.2 星光利用設備	根拠等	星光利用設備	種類
		根拠等	星光利用設備がない		
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等		
		根拠等	客室に自然換気開口部を有する		
2.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.5 m以上
		根拠等	代表居室の一部天井高さ2.5m以上で屋外の情報が得られる窓の設置あり		
7.6	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		取組数	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	
↑評価しない場合は空欄					



環境性能の特徴
2010年竣工のホテルである。
JR上野駅徒歩4分と、利便性の良い立地である。
省エネルギー、節水に努めている。