

|              |                              |             |                                  |          |             |
|--------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|----------|-------------|
| <b>建物概要</b>  |                              |             |                                  |          |             |
| 建物名称         | フォーポイント フレックス by シェラトン 東京東神田 | 敷地面積        | 209 m <sup>2</sup>               | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都千代田区                      | 建築面積        | 168 m <sup>2</sup>               | 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) | 1,310.13(1,299.71)m <sup>2</sup> | 作成者      | 青柳 正幸       |
| 建物用途         | ホテル                          | 階数          | 地上9F                             | 不動産評価員番号 | ふ-001114-27 |
| 竣工年月         | 2022年6月27日                   | 構造          | S造                               | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 |                              | 常勤者・宿泊者     | 10・114 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 |             |

|                        |      |                      |  |       |  |
|------------------------|------|----------------------|--|-------|--|
| <b>評価結果</b>            |      | <b>ホールライフカーボンの評価</b> |  | 評価しない |  |
| 79.9 /100<br>(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    |      |                      |  |       |  |

|                       |       |                   |              |                                              |  |
|-----------------------|-------|-------------------|--------------|----------------------------------------------|--|
| <b>1. エネルギー／温暖化ガス</b> |       |                   |              |                                              |  |
| 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               | 一次エネルギー(目標値) | 776 MJ/m <sup>2</sup> ・年                     |  |
| 1.0                   | 加算点 1 | 根拠等               | 一次エネルギー(計画値) | 784.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
| 25.0                  | 25    | 1.1 使用・排出原単位(計算値) | 二次エネルギー(*)   | 72.8 kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
|                       |       | 根拠等               | GHG排出量(*)    | 35.7 kg-CO <sub>2</sub> eq/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) | 784.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
|                       |       | 根拠等               | 二次エネルギー(*)   | 72.8 kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
|                       |       | 1.3 省エネルギー(仕様評価)  | GHG排出量(*)    | 35.7 kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・年 |  |
| 3.0                   | 5     | 1.4 自然エネルギー(間接利用) | 利用率          |                                              |  |
| 34.0                  | 35    | 合計                |              |                                              |  |

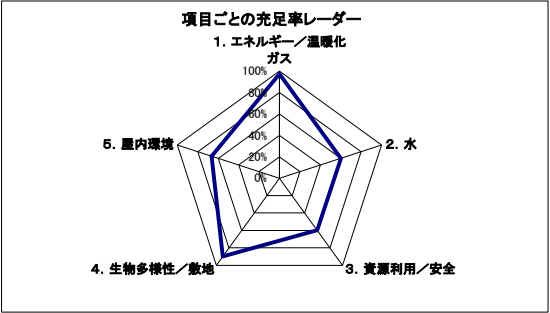
|             |       |                |           |                             |  |
|-------------|-------|----------------|-----------|-----------------------------|--|
| <b>2. 水</b> |       |                |           |                             |  |
| 評価          | 最大加算点 | 必須項目           | 指標        | 評価値                         |  |
| 適合          |       | 根拠等            | 水使用量(目標値) | 1,793.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |  |
| 1.0         | 5     | 2.1 水使用量(計算値)  | 水使用量(計画値) | 8,949.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |  |
|             |       | 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) | 1,811.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |  |
| 6.0         | 10    | 合計             |           |                             |  |

|                   |       |                                        |                            |      |  |
|-------------------|-------|----------------------------------------|----------------------------|------|--|
| <b>3. 資源利用／安全</b> |       |                                        |                            |      |  |
| 評価                | 最大加算点 | 必須項目                                   | 指標                         | 評価値  |  |
| 適合                |       | 根拠等                                    | なし                         |      |  |
| 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                              |                            |      |  |
| 3.0               |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                            |      |  |
| 2.0               | 5     | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制                     | 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                  |                            |      |  |
| 1.0               |       | 3.2.2 廃棄物処理抑制                          |                            |      |  |
| 4.0               | 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             | 70 年 |  |
| 2.9               | 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 | 20 年 |  |
| 3.7               |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                            |      |  |
| 1.0               |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |      |  |
| 4.0               |       | 3.4.3 維持管理                             |                            |      |  |
| 3.0               |       | 3.4.4 バリアフリー計画                         |                            |      |  |
| 11.9              | 20    | 合計                                     |                            |      |  |

|                    |       |                           |                 |        |  |
|--------------------|-------|---------------------------|-----------------|--------|--|
| <b>4. 生物多様性／敷地</b> |       |                           |                 |        |  |
| 評価                 | 最大加算点 | 必須項目                      | 指標              | 評価値    |  |
| 適合                 |       | 根拠等                       | なし              |        |  |
| 10.0               | 10    | 4.1 生物多様性の向上              | ②取組表による場合のポイント数 | 3 ポイント |  |
| 4.2対象外の時は点数を割      |       | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生    |                 |        |  |
| 0.0                | 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          |                 |        |  |
| 5.0                |       | 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 |                 |        |  |
| 3.0                | 5     | 4.4 自然災害リスク対策             | リスクの合計数         | 3 種類   |  |
| 18.0               | 20    | 合計                        |                 |        |  |

|                |       |              |                           |         |  |
|----------------|-------|--------------|---------------------------|---------|--|
| <b>5. 屋内環境</b> |       |              |                           |         |  |
| 評価             | 最大加算点 | 必須項目         | 指標                        | 評価値     |  |
| 適合             |       | 根拠等          | なし                        |         |  |
| 3.0            | 5     | 5.1 星光利用     | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 |         |  |
| 3.0            |       | 5.1.1 自然採光   | 開口率                       | 13.8 %  |  |
| 3.0            |       | 5.1.2 星光利用設備 | 星光利用設備                    | 種類      |  |
| 4.0            | 5     | 5.2 自然換気性能   |                           |         |  |
| 3.0            | 5     | 5.3 眺望・視環境   | 天井高                       | 2.5 m以上 |  |
| 10.0           | 15    | 合計           |                           |         |  |

|                              |          |     |          |      |  |
|------------------------------|----------|-----|----------|------|--|
| <b>6. ホールライフカーボンの評価 [任意]</b> |          |     |          |      |  |
| 評価                           | 最大(加算なし) | 指標  | 評価値      |      |  |
| 1 評価しない場合は空欄                 | 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 |  |



**環境性能の特徴**  
2022年竣工のホテルである。  
都営地下鉄馬喰横山駅徒歩5分の利便性の良い立地である。  
維持管理を良好に行っている。