

目 次

発刊のごあいさつ	i
委員長挨拶	iii
本書の構成	iv
第1編 オフィスビル性能等評価・表示マニュアル	1
第2編 オフィスビル性能等評価・表示マニュアル及び解説	15
第1章 総則	17
第2章 建物性能等評価	19
第3章 不動産鑑定評価への活用	21
第4章 性能等の表示	23
第5章 その他	23
第3編 性能等評価指標・評価基準及び評価方法の説明	25
1. 基本性能	27
1.1 外観	
1) 外観のグレード	27
1.2 外装	
2) 外装材のグレード	29
1.3 内部空間	
<共用部>	
3) エントランス、ELV ホール、廊下等のグレード	31
<専有部>	
4) 内部空間のグレード	33
1.4 空間構成のフレキシビリティ	
5) 基準階の階高の程度	35
6) 間仕切りの変更容易性	37
7) 設備の更新容易性	39
1.5 外部環境	
<敷地内>	
8) 敷地内環境の豊かさ	41
<周辺>	
9) 周辺環境の適合性	43
10) 眺望の優劣	44

2. 安全性	46
2.1 耐震性	
11) 構造躯体の耐震性	46
12) 設備の耐震性	49
13) 内外装（天井）の耐震性	52
2.2 災害対応	
14) 浸水防止対策	54
15) 非常用電源の確保	57
2.3 健康性（有害物質の非含有性）	
16) アスベスト対策（除去・封じ込め等）	60
17) PCB 管理	62
18) 土壌汚染の有無	65
2.4 防犯性	
19) 防犯設備の設置の状況	68
3. 環境性	71
3.1 省エネルギー性	
＜外皮の断熱性＞	
20) 外皮の断熱措置の採用の状況	71
＜設備機器・システムの省エネ性＞	
21) 省エネルギー設備機器・システムの採用の状況	75
3.2 自然エネルギー利用	
22) 自然エネルギー利用機器の採用の状況	81
3.3 省資源・リサイクル	
23) 省資源リサイクル措置の採用の状況	85
総合的評価指標等の活用	
①CASBEE の評価ランク	87
②LEED の格付け	90
③BELS の BEI 値	92
④年間一次エネルギー消費量	95
4. 利便性・快適性	99
4.1 空気環境	
24) 空調制御ゾーン	99
25) 分煙対応	101
4.2 音環境	
26) 遮音性の確保	102
4.3 光環境	
27) 室内照度	105

4.4	アメニティスペースの整備状況	
	28) トイレ、給湯室等の機能性、清潔感及び リフレッシュコーナー等の設置	107
4.5	移動容易性	
	29) エレベーター利用の快適性	108
4.6	バリアフリー性	
	30) バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準への対応の程度	109
4.7	OA 対応	
	31) コンセント容量の確保	112
	32) 冷房増強対応の容易性	113
	33) OA フロアの採用（共用室、会議室を含む）	115
	34) 情報シャフトの設置、複数通信キャリアの引込み	117
4.8	駐車利便性	
	35) 駐車場の有無及び必要台数の確保	118
5.	維持保全	119
5.1	維持保全の状況	
	36) 維持保全の取組み状況	119
5.2	管理システム	
	37) 中央監視システム・BEMS の採用	124
6.	遵法性（上記評価項目に含まれないもの）	129
6.1	建築基準法	
	38) 定期調査・検査報告書（建築・防火設備・設備・昇降機）の提出	129
	39) 建築基準法のその他主要事項への適合	133
6.2	消防法	
	40) 消防設備等の届出	136
	41) 定期点検の指摘事項の是正	139
6.3	建築物衛生法	
	42) 建築物衛生法の主要事項への適合	142
6.4	その他関係法令	
	43) その他関係法令の主要事項への適合	144
第4編	性能等評価結果の不動産鑑定評価への活用方法の説明	145
別表	オフィスビルの性能等評価のための調査・評価シート	163