

建物オーナー・管理者向け

『建物の自己診断・評価シート』

～ビル収益力アップの第一歩～

有限会社 環境設計コンサルタント

スタート！

1 目的

ビルの資産価値や収益性を高めたい！そう思いませんか？

それにはまず、ビルの現状を知ることが大切です。現状を把握し、問題点を改善していくことがビルの資産価値や収益性を高めるための第一歩につながります。

この自己診断・評価シートは、資産価値や収益性を高めたいがどうやっていいのかわからないオーナー・管理者の皆様のためのご参考になればと考え作られました。

ぜひ、このシートをご活用いただき、ご自身でビルを診断。評価をしてみてください。そして、資産価値・収益性を高めるためにお役立てください。

2 診断の手順

診断シートは大きく4つに区分してあり、設問は

A . の基本性能	-	設問A1からA10	
B . の建築現況	-	設問B1からB9	
C . の設備現況	-	設問C1からC18	
D . の保全のあり方	-	設問D1からD24	合計61あります。

自己診断は次の手順によって進めてください。

- ステップ 1 「診断シート」の各設問(全61問)について、現況欄の該当する点数欄に印をつける。
- ステップ 2 全問チェックし終わったら、順に点数を計算してください。
- ステップ 3 ステップ2で計算した点数を10ページの評価の手順に従って「評価表」と照らし合わせてください。

区分	設問	現況					0点	
		4点	3点	2点	1点	0.5点		
A1	基準階の天井の高さは？		2.8m以上	2.6m以上・ 2.8m未満	2.5m以上・ 2.6m未満		2.5m未満	
A2	フリーアクセスフロアは採用している場合の高さはどのくらいですか？	はい 100mm以上	はい 50mm以上・ 100mm未満	はい 50mm未満			いいえ	
A3	空調設備の主要方式は何ですか？ 1		個別分散式 (個別制御)	フロア別方式 (1フロア同一ゾーン ニング)	セントラル方式 (複数フロア同時制御)			
A4	主要な部屋の床面積当たりのOA電源容量は？	50VA/m ² 以上	35VA/m ² 以上・ 50VA/m ² 未満	35VA/m ² 未満	わからない			
A5	耐震性 2		1981年以降		1980年以前			
A6	アスベストはありますか？			いいえ	わからない		はい	
A7	PCBの使用はありますか？				いいえ	わからない	はい	
A8	代替フロンへの転換は進んでいますか？				はい	わからない	いいえ	
A9	雨水・雑排水の中水利用など自然資源の有効かつ効率的配慮がなされていますか？				はい		いいえ	
A10	防犯システム(ITV、鍵管理システムなど)はありますか？			ある			ない	
[コメント]		A. 集計欄					チェック回数	得点小計

区分		設問	現況					
			4点	3点	2点	1点	0.5点	0点
B1	外部仕上げ	外部の状態で気になっている所・外壁にひび割れが見られる			いいえ	わからない		はい
B2		外部の状態で気になっている所・屋上の防水層が膨らんでいる。			いいえ	わからない		はい
B3		外部の状態で気になっている所・屋根の排水がうまくなされていない。			いいえ	わからない		はい
B4		外部の状態で気になっている所・屋根に雑草が生えている。			いいえ	わからない		はい
B5		外部の状態で気になっている所・窓があきにくい。			いいえ	わからない		はい
B6	内部仕上げ	床の仕上材で、割れたり剥がれたり、変色している所はありますか？				いいえ	わからない	はい
B7		壁の仕上材で、割れたり剥がれたり、変色している所はありますか？				いいえ	わからない	はい
B8		天井の仕上材で、割れたり剥がれたり、変色している所はありますか？				いいえ	わからない	はい
B9	その他	雨漏りがありますか？		いいえ		わからない		はい
[コメント]			B. 集計欄	チェック個数	得点小計			

区分		設問	現況					0点
			4点	3点	2点	1点	0.5点	
C1	全般	施設部位に応じた席せつな運転制御がなされていますか？			はい	わからない		いいえ
C2		設備の運転、操作担当者はどんな人ですか？			専門者	専門外		なし
C3	空気調和設備	室内温度について苦情はありますか？			ない			ある
C4		室内湿度について苦情はありますか？			ない			ある
C5		空気の気流、部屋内の温度差に不満はありますか？			ない			ある
C6		空気清浄度についてはどのようにお感じですか？			満足	普通		不満足
C7		臭気や目に刺激を与えていることはありませんか？			ない			ある
C8	電気設備	室内環境データは、定期的に測定していますか？			はい	一部		いいえ
C9		電気容量についてどの様にお感じですか？			不足は感じない	増設予定中	心配している	
C10		室内照度についてどの様にお感じですか？			満足	暗い	場所によって差が大きい	
C11		エレベーターの待ち時間が長いなどのクレームはありますか？			いいえ			はい

診断シート
その3

区分		設問	現況					0点
			4点	3点	2点	1点	0.5点	
C12	給排水衛生設備 設備現況	受水槽の周辺は十分な点検スペースがありますか？(六面点検が可能ですか？)			ある	わからない	十分とは言えない	
C13		給水の圧力が弱いと感じる時がありますか？			ない			ある
C14		濁り水あるいは赤水が出るときがありますか？			ない	たまにある		よくある
C15		給湯温度について温度が低い時或いは温度が上がるまでに時間がかかると感じたときはありますか？			ない			ある
C16		排水関係で臭気が気になったことがありますか？			ない	たまにある		よくある
C17		衛生器具の汚れや割れが気になる場所がありますか？			ない			ある
C18		配管から水漏れや騒音が発生したことがありますか？			今はない			現在ある
[コメント]		C.集計欄 チェック個数 得点小計						

区分		設問	現況					0点
			4点	3点	2点	1点	0.5点	
D1	保 全 の あ り 方	建物				はい		いいえ
D2		長期保全計画は作成されていますか？						
D3		計画的に修繕改修をおこなっていますか？				計画的	一部	事後
D4		建物の劣化調査診断は、実施されましたか？				はい	実施の検討をしている	いいえ
D5		劣化調査診断に基づく改修は実施されましたか？				はい	実施の検討をしている	いいえ
D6		省エネルギー管理は行っていますか？				はい	実施の検討をしている	いいえ
D7		器具の修理・更新は安全かつスムーズに行えますか？				はい		いいえ
D8		メンテナンスのし難いところがありますか？				はい	少しある	多くある
D9		保全台帳は整備されていますか？				はい		いいえ
D10		耐用年数を設定した維持保全を行っていますか？				はい		いいえ
D11	業務委託が適切になされていますか？				はい		いいえ	
D11	安 全 性	耐震診断は実施されましたか？(1981年以降に設計された建物の場合ははいに印をする)				はい	実施の検討をしている	いいえ
D12		耐震補強は実施されましたか？(1981年以降に設計された建物の場合ははいに印をする)				はい	実施の検討をしている	いいえ
D13		消防計画届出及び防火管理者を選任していますか？毎年消防訓練を実施していますか？				はい		いいえ

区分		設問	現況					0点	
			4点	3点	2点	1点	0.5点		
D14	保 全 の あ り 方 図 書	居 高齢者対応や身障者対応はされていますか？				はい		いいえ	
D15		住 建物内部・外部からの騒音・振動に対する苦情はありますか？				はい		ある	
D16		性 ゴミ置き場の設置状況・管理は適切に行われていますか？				はい		いいえ	
D17		適 建築基準法・消防法など方基準に適合していますか？また、各種法令の基準を満たすよう努力していますか？				はい	わからない	いいえ	
D18		全 法的な定期報告は適切に実施されていますか？				はい	わからない	いいえ	
D19		あ 完成図書(取扱説明書、試験成績書)はありますか？				はい		いいえ	
D20		り 構造計算書はありますか？				はい		いいえ	
D21		図 改修した場合、適切に竣工図を訂正していますか？(これから改修する方適切に竣工図を訂正することを知っていましたか？)				はい		いいえ	
D22		書 建築意匠竣工図はありますか？				はい	わからない	いいえ	
D23		設備竣工図はありますか？				はい	わからない	いいえ	
D24	確認申請書の控えはお持ちですか？				はい	わからない	いいえ		
[コメント]			D. 集計欄					チェック個数	得点小計

総合判断

E	総合	E = A+B+C+D	〔総評〕
---	----	-------------	------

『診断シート記入』に当たっての注意事項

1:空調の自由度についてお伺いしてます。 2:1981年より耐震設計思想が一新され、通称『新耐震設計法』になりました。竣工年が1980年以前の建物でも新耐震設計法に準拠していれば「1981年以降」(3点)にチェックしていただいて結構です。また逆に竣工年が1981年以降でも旧耐震設計法に準拠している場合は「1980年以前」にチェックしてください。

建物名	
竣工年	
所在地	
記入年月日	
記入者	

評価の手順

診断シートの計算結果を以下の手順で評価してください。

ステップ

ビルの築年数が下の「評価表」のどの欄に該当するか、ご確認ください。

ステップ

該当する築年数の横軸に沿って計算結果がどの評価ランク()に該当するか、評価表に従ってチェックしてください。

「A. 基本性能」「B. 建築現況」「設備現況」「D. 保全のあり方」及び「E. 総合(総合計)」欄をチェックしてください。

評価表

築年数	区分	点数を評価ランク()			
築15年未満	A基本性能	19以上	19未満～12以上	12未満	
	B. 建築現況	14以上	14未満～12以上	12未満	
	C. 設備現況	27以上	27未満～16以上	16未満	
	D. 保全のあり方	18以上	18未満～12以上	12未満	
	E. 総合	78以上	78未満～52以上	52未満	
築15年以上 築25年未満	A基本性能	17以上	17未満～11以上	11未満	
	B. 建築現況	13以上	13未満～11以上	11未満	
	C. 設備現況	25以上	25未満～16以上	16未満	
	D. 保全のあり方	17以上	17未満～11以上	11未満	
	E. 総合	72以上	72未満～49以上	49未満	
築25年以上	A基本性能	14以上	14未満～10以上	10未満	
	B. 建築現況	12以上	12未満～10以上	10未満	
	C. 設備現況	23以上	23未満～14以上	14未満	
	D. 保全のあり方	14以上	14未満～11以上	11未満	
	E. 総合	63以上	63未満～45以上	45未満	

配点の考え方: 当評価では「古い建物(築年数の多い建物)は現在までのニーズにこたえ続けてきた」ことへの価値を評価し、築年数によって若干の差を設けています。

ステップ

以下の「評価結果の判定」をご覧ください。

評価結果の判定

有料建築！と言っていいでしょう。(但し、得点の低かった区分については診断をおすすめします)

特に問題はない様です。(但し、得点の低かった区分については診断をおすすめします)

問題がありそうです！

なお、評価結果の判定は目安としてお考えください。

評価結果が気になったら… 評価の気になる方は、以下の専門技術者のいる会社に調査診断を依頼されることをお勧めします。

建築仕上診断技術者(ビルディングドクター(非構造))

建物の外壁、防水などの「仕上げ」の診断を行い、補修・改修の適切なアドバイスを行う専門家。

建築設備診断技術者(ビルディングドクター(建築設備))

電気、空調、給排水等の建築設備の診断を行い、補修・改修の適切なアドバイスを行う専門家。

建築・設備総合管理技術者

「維持保全計画」を策定し、この遂行に勤める建築物の維持保全のエキスパート。

