

◆ 建物評価シート

	チェックポイント	確認内容	記入欄
建物 関 連	建物外観	<ul style="list-style-type: none"> ・古さを感じるか？ ・自社のイメージに合うか？ ・リニューアルが必要か？ ・最後に塗装が行われたのはいつか？ 	
	エントランス周辺 & エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・照明が明るいか？ ・清掃の際、電源がとりやすい位置にコンセントがあるか？ ・エントランスホールに空調はあるか？ ・リニューアルが必要か？ 	
	築年数	<ul style="list-style-type: none"> ・築浅物件か、古い物件か ・築年数と比べて管理状況はどうか？ ・登記簿等の資料と定礎プレートの表示は一致するか？ ・竣工は1975年より前か？ (アスベスト使用の可能性) ・施工会社はどこか？ 	
	エレベータ	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベータがあるか？ 何台か？ ・積載人数は何人か？ 籠の形は？ ・リニューアルが必要か？ ・製造メーカーは？ ・書類(検査済証など)は揃っているか？ ・メンテナンス契約の方式は？ 	
	新耐震基準	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認の日付が1981年(昭和56年)6月以降か？ ・旧基準の場合は、耐震補強工事が必要か？ ・壁にヒビなどが入っていないか？ 	
	フロア間配管	<ul style="list-style-type: none"> ・フロア間配管に余裕があるか？ ・余裕がない場合、増設工事が可能か？ 	
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場スペースがあるか？ ・ない場合は、付近に確保できるか？ ・機械式立体駐車場の場合、メンテナンス費用はいくらか？ ・テナント用の駐車スペースを確保できるか？ 	
	延床面積	<ul style="list-style-type: none"> ・建て直す場合に、現在の建築基準法で同じ延床面積を確保できるか？ ・できない場合は、どれだけ確保できるのか？ 	
I T 設 備	電気容量	<ul style="list-style-type: none"> ・業務で使用する電力をまかなえるか？ ・将来の使用電力の増大に対応する余裕があるか？ ・足りない場合は、増設が可能か？ 	
	光ファイバー	<ul style="list-style-type: none"> ・光ファイバーは引かれているか？ ・これから引く場合は提供エリア内か？ ・フロア間配管が対応できるか？ 	

I T 設 備	OAフロア	<ul style="list-style-type: none"> ・OAフロアか? ・OAフロアでない場合、OAフロア化できるか? ・その場合、天井高は問題ないか? ・無線LAN等で代替できるか? 	
	電話回線	<ul style="list-style-type: none"> ・回線は何本まで契約できるか? ・増設する場合に工事が必要か? ・IP電話に対応可能か? 	
	コンセント数	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な場所に、必要な数があるか? ・清掃の際に便利な場所にあるか? ・増設工事が可能か? ・OAフロアでケーブルを見せずに配線できるか? 	
	床荷重	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な床荷重があるか? (オフィスは300kg/㎡程度、サーバーールームなど特定用途の場合は500kg/㎡程度) ・下のフロアの天井梁の場所がわかるか?(梁の上は多少重い物を置いても大丈夫) 	
室 内 関 係	室内面積	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスとして利用できる面積はどれくらいか? ・トイレ、給湯室、通路、その他の用途にあてる面積はどれくらいか? ・想定しているレイアウトができる面積があるか? 	
	オフィス形状	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスの形状は整形か? ・特殊な形状の場合、デッドスペースがどの程度発生するか? 	
	空調機器	<ul style="list-style-type: none"> ・空調はセントラル空調か、個別空調か? ・設備が古い場合、リニューアル可能か? ・室内機が移動できるシステム天井か? ・24時間稼働ができるか? ・できる場合は部分運用ができるか? ・調節はどのように行うのか? ・個別の調節が可能か? ・メンテナンスはどのように行っているか? 	
	内装	<ul style="list-style-type: none"> ・床、壁、天井それぞれの内装にリニューアルが必要か? ・清潔感のある内装か? ・企業イメージに合った内装か? 	
	眺望	<ul style="list-style-type: none"> ・窓からの眺望が、業務の効率に悪影響を与えるようなものではないか? ・外部からも内部が見える場合、どのような処置を行うか? 	
	天井高	<ul style="list-style-type: none"> ・天井高が低すぎないか? ・OAフロアの施工ができるか? 	
	床仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・用途に合った仕上げか?(タイルカーペット、プラスチックタイル、長尺シートなど) ・自社のイメージに合っているか? 	

室内関係	採光・照度	<ul style="list-style-type: none"> ・窓からの採光は十分か？ ・窓の増設は必要か？ ・モニターへの映り込みが発生しそうか？ ・照明の照度は十分か？ ・照明器具の省エネ性能はどの程度か？ 	
衛生設備	男女別トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレは男女別になっているか？ ・なっていない場合はフロア別に使い分けられるか？ ・男女別にリニューアルできるか？ 	
	トイレの種類	<ul style="list-style-type: none"> ・和式トイレか洋式トイレか？ ・洋式へのリニューアルが可能か？ ・その場合に配管等は詰まらないか？ ・節水トイレ等に変えられるか？ 	
	トイレ設備	<ul style="list-style-type: none"> ・便器は必要な数量があるか？ ・男性用トイレの小便器を分けるか？ ・シンクやミラーは、必要な場所に必要だけ設置されているか？(特に女性用トイレには大きなものが必要) ・ウォシュレットや便座温熱機能等が必要か？ ・女性用トイレに小物入れはあるか？ ・社員が気持ちよく働ける環境か？ 	
	給湯スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯スペースはあるか？ ・給湯器はあるか？ ・お客さまから見えてしまう位置に給湯スペースがないか？ ・ポットだけで代用可能か？ 	
	ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス設備が必要か？ ・必要な場合は、必要な場所にガス設備があるか？ ・リニューアルで必要な場所に新たに設置できるか？ 	
	賃貸運営やフロア分割に対応可能か	<ul style="list-style-type: none"> ・フロアを分割したり、一部を賃貸運用する際に、トイレや給湯室などの共用衛生設備をどう対応させるか？ ・電気や水道のメーターを分割したり増設したりできるか？ 	
	給排水管、漏水	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化で漏水が起きていないか？ ・給排水管の更新が行われているか？ ・行われている場合はいつ行ったか？ 	
その他	総額、坪単価、賃貸利回り	<ul style="list-style-type: none"> ・総額は予算内に収まるか？ ・ほかの物件と比較して、坪単価が著しく高くないか？ ・賃貸利回りはどうか？ 	
	テナントの管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント企業が入っている場合、不良テナントや賃料の滞納がないか？ ・賃貸スペースがある場合、どんな条件で貸し出していたのか？ ・テナント企業の管理や募集仲介などはどのように行っていたのか？ 	
	書類関係	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本に不審な点はないか？ ・必要な書類は揃っているか？ 	