



# LEED O+M

LEED O+M (Operations & Maintenance)は、既存建物の環境性能を運用面や管理面での取組みも含めて評価するグリーンビルディングの認証システムです。建物が関係する地球環境、居住環境を改善していくためには、現在実際に運用されている数多くの既存建物における積極的な運用改善等の取組みが不可欠です。また、財務情報だけでなく環境・社会・ガバナンス要素も考慮したESG投資が不動産投資の分野にも広がりを見せており、建物の資産価値向上のための手法としてLEED O+M認証に対する関心が高まっています。

LEED O+Mは運用中の建物について、基本性能、パフォーマンス、管理方針を含めた総合的な環境性能を評価することができます。新築を対象とするLEED BD+Cは設計段階から認証登録を始めますが、LEED O+Mは運用段階における認証登録が可能であり、適用範囲が広い評価システムとして日本においても認証取得件数が増えています。

## 評価の概要

現時点でO+Mにはv4とv4.1の二つのシステムがあり、どちらのバージョンでも申請ができます。v4.1は「Arc」の使用が前提の評価システムとなっており、インテリアの認証も始まりました。既存建物の評価システムであるため認証には有効期限があり、認証建物であることを継続するためには再認証が必要です。専門資格としては「LEED AP O+M」があります。



Building Operations and Maintenance



### [評価対象建築物]

- |  |   |
|--|---|
| v4での分類   | v4.1での分類  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>既存建物</li> <li>学校</li> <li>店舗</li> <li>宿泊施設</li> <li>データセンター</li> <li>倉庫と配送センター</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>既存建物</li> <li>インテリア</li> </ul> |

## v4とv4.1の違い

	v4	v4.1
認証のシステム	用途別の7種類	建物全体とインテリアの2種類
評価項目	8カテゴリー 52項目	7カテゴリー 22項目
Arc (パフォーマンススコア)の利用	不可	可能 5カテゴリー (エネルギー、水、廃棄物、交通、人間の体験)で評価
有効期限	5年	3年
再認証の有効期限	3年	3年

## ACP (Alternative Compliance Path)

LEEDでは、同じクレジット・インテント（評価項目の意図）を達成するために、それぞれの国や地域で使われている同等の基準またはプログラムを組み込むことができます。

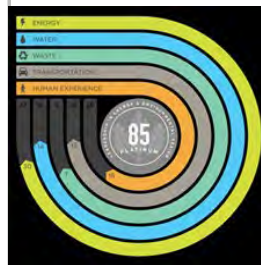
### [日本におけるACPの例]

- 必須項目である「全館禁煙」  
→環境中のタバコ煙(ETS)のコントロールによる代替手法
- 空調エアフィルターの性能  
→米国基準ASHRAEの性能表示を日本のJIS基準に読み替え



## データベースの活用

既存建物の運用状況、エネルギー消費実績等のデータを、オンラインのプラットフォームである「Arc」に入力することで、現時点の環境性能を評価できます。また、認証取得、再認証において「Arc」へのデータ入力により得られるパフォーマンススコアを申請することで効率的に認証を取得できます。(v4.1で利用可能)

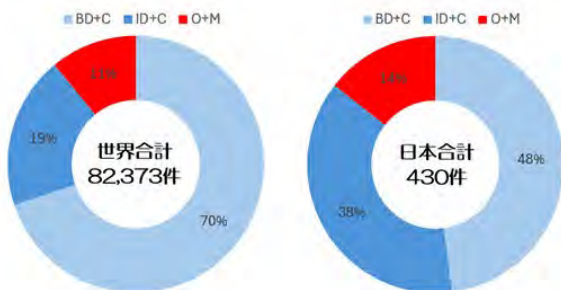


### [評価データ]

- エネルギー(Energy)
- 水(Water)
- 廃棄物(Waste)
- 交通(Transportation)

## 評価システム内訳

O+M認証は、世界の認証済みプロジェクトの中では11%、日本の認証済みプロジェクトの中では14%を占めています。



2026年2月現在

## 認証プロジェクト(日本)

順位	建物名称	用途	評価システム	ランク	認証年
1	PAG東京オフィス	事務所	v4.1 O+M: Interiors	プラチナ	2026
2	札幌コンベンションセンター	公共施設	v4.1 O+M: EB	ゴールド	2025
3	ディーゼル 渋谷	非公開	v4.1 O+M: Interiors	ゴールド	2025
4	ミュージアムタワー京橋	事務所	v4.1 O+M: EB	ゴールド	2025
5	カレイド ティック 成田国際空港第2ターミナル	小売店舗	v4.1 O+M: Interiors	ゴールド	2025
6	赤坂インターシティ AIR	事務所	v4.1 O+M: EB	プラチナ	2025
7	Dプロジェクト 富里II	倉庫	v4.1 O+M: EB	ゴールド	2025
8	バナソニック東京汐留 worXlab	事務所	v4.1 O+M: Interiors	ゴールド	2025
9	リーフみなとみらい	事務所	v4 O+M: EB	ゴールド	2024
10	スタンダードファクトリー 銀行 東京支店	事務所	v4.1 O+M: Interiors	ゴールド	2024
11	高田馬場プロジェクト	事務所	v4.1 O+M: EB	ゴールド	2023
12	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	事務所	v4.1 O+M: EB	ゴールド	2023
13	ウグイスビル	小売店舗	v4.1 O+M: EB	ゴールド	2023
14	ヴォンエルブ	事務所	v4.1 O+M: Interiors	ゴールド	2022
15	PRADA 大阪 心斎橋 フラッグシップ	小売店舗	v4.1 O+M: Interiors	ゴールド	2022

※ 認証年が新しい公表プロジェクトを15件掲載しています。

2026年2月現在