

**セミナー「エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2019年版）」  
質問及び回答について**

2019年7月3日に開催しましたセミナー「エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2019年版）」に寄せられた質問とその回答について、以下掲載いたします。

■回答にあたっての「共通事項」

ガイドライン（以下「GL」という。）及びセミナー資料等にも明確に示している通り「ER 自体は、何らかの根拠法を持つものではない。」としております。従って、各法律・基準に必ずしも準拠する必要性は有りませんが、標準の調査レベル内で、委託者とER作成者が合議の上で、当該事項（法律・基準に準拠する事項）にそった報告内容を報告書内で言及することはあり得ます。同様に、各種法的な資格等で実施する調査報告書とは一線を画するものですが、リスクの多寡により、より専門性を有する有資格者や専門家が、標準的な業務の範囲を超えて調査・診断を実施することはオプション業務として行われます。

質問番号	プログラム	質問内容	回答
1	PG①	スライド No27 の中に 1 棟あたり半日以内の調査とあるが、規模・調査人員の目安はあるか？	GL P.10 及び P80～82 を参照ください。
2	PG ①④	対象 GL p21,74,12,18,158 フルスコープで業務委託する際に、ER 作成会社によっては建築と設備の担当のみの実査で土壌汚染リスク評価の実施者である環境プロフェッショナルが実査をしているのか、報告書を受領するまで把握できない場合があります。 複数の ER 作成会社に対して経済合理性判断のために見積もりをしていただきますが、調査スコープに応じた各専門のエンジニアの人数に至るまで委託者側から各 ER 作成会社へ指定しなければならないのでしょうか。 フルスコープで業務委託した場合は、P158「(4) 現地調査の調査担当者」の「十分な経験及び知識を備えた者が望ましい。」は「環境プロフェッショナルが望ましい」という意味でしょうか。 p74 の関連資格一覧の土壌汚染リスク評価において建築士（一級、構造、設	委託者と ER 作成者との個別の業務内容・スコープの設定の問題になります。「環境系」の調査に限らず、ER の精度と正確性に大きく関係する事項なので、共通事項に記載のように、業務仕様書・要綱書等により、業務範囲と言及範囲に関して、双方が事前に合議・了解して実施する事項と思います。 なお、P158 の「十分な経験及び知識を備えた者」は、環境プロフェッショナルが望ましいですが、現地での土壌汚染の観点をしっかりと把握することができる経験を積み、視点が確かな者であれば建築士でも対応可能です。 建築士の件ですが、現地調査の際、建物等の都合により人数が制

		備、二級)は「環境プロフェッショナル」となるのでしょうか。十分な経験等を備えたものとなるのでしょうか。p74の一覧はあくまでも関連業務を示しているのみでしょうか。	限される場合がございます。各社の技術者の状況にもよりますが、ほぼ全ての案件で必ず現地に行く建築士も、前述の技量と技術者間の意思疎通があれば、現地の確認を任せることもあるため、建築士にも○を入れています。
3	PG②	<p>現在の ER は RC および SRC 造の建物が中心になっていると理解しています。今後、木造建築物に関する「ER 作成に係るガイドライン」を作成される予定はあるのでしょうか？</p> <p>木造建築物のうち、CLT 工法によれば欧米等でも中高層の建築物が建てられている例を聞き及んでいます。また、国内においてもヘルスケア施設に至っては木造建築物の例を見ることが増えております。ホテル等の宿泊施設も同様です。</p> <p>これらの例で木造建築物を中心としてファンドの組成を検討したことがありますが、不動産鑑定以外に ER の取得が課題となり、数社の ER 会社の方に質問等させていただきましたが、木造に関する研究成果物等が少ないため実質的に ER 作成できないという回答を 2 年ほど前に受けた経緯があります。</p> <p>つきましては現在ないとしても、今後の見込みも含めて考え方等をお伺いいたしたくお願いいたします。</p>	<p>本 GL は、現状の証券化を含む不動産流動化の『商用不動産』を対象としているため、一般的な木造戸建て住宅等は、対象としておりません。このため、現状の証券化を含む不動産流動化の『商用不動産』では、木造建築物の ER は、一般的に取り扱われていないのが現状ですが、事前に ER 会社へ資料を開示・相談すると、物理的調査の中でのスコープオブワークで、対応可能な範囲があるかも知れません。</p> <p>なお、CLT(Cross Laminated Timber)工法は、構造体として同仕様を採用していますが、他の建築・設備に係る事項は、他構造の建物と変わりが少ないため、ER の作成は、地震 PML 算定を含めて可能です。</p> <p>他の ER 会社へも相談してみても如何でしょうか。</p>
4	PG②	該当スライド無。現地調査の結果、明らかな建築基準法違反があり、その状況が悪質な場合にも「可能性の指摘」でよいのか？調査者が建築士の場合の士法上の取り扱いが疑問に思った(その後、放置された場合、違反の相談に応じたとみなされないか？)	共通事項記載の通り「ER 自体は何らかの根拠法をもつものではない」ものです。建築基準法に則り、「違法」と判定できるのは、所轄官公庁及び確認検査機関等であるため、ER 作成者の範囲外です。
5	PG②	<p>遵法性の評価について「不適合の可能性あり」という評価に止める旨の話がありました。</p> <p>現実的には「可能性有」の記載は依頼者が混乱すると思われるのです。評価者の判断で「不適合」なり「適合」なり評価するべきではないでしょうか。</p>	共通事項記載の通り「ER 自体は何らかの根拠法をもつものではない」ものです。建築基準法に則り、「違法」と判定できるのは、所轄官公庁及び確認検査機関等であるため、ER 作成者の範囲外です。

6	PG②	<p>遵法性違反があった際に、行政に内容確認した結果、違反箇所がテナント占有部にあることなどを理由に「行政としては直ちに改善を求めることではない。テナント入れ替えの際など適宜のタイミングで改善されたい」というような回答がなされることがあります。この場合、建物所有者としては、以下の点をどのように理解・認識すればよろしいでしょうか？</p> <p>①行政の現状容認をもってERの遵法性判定に「適」となりますか？あるいは「不適」となりますか？</p> <p>②行政の担当者が替わった場合、容認⇒非容認になるリスクは通常どの程度あるものでしょうか</p> <p>③実際に火災などが発生し利用者に被害が出た場合においてその原因が遵法性違反にあった時は、容認した行政は建物所有者を守ってくれるものでしょうか。行政の容認を得ていたことをもって建物所有者の責任は一定程度軽減されるものでしょうか？</p>	<p>上記の通りですが、</p> <p>①ERで判定すべき事柄ではありません。</p> <p>②「建築主事判断変更」等々は、ER作成者では判断できかねます。</p> <p>③②と同様に、ER作成者では判断できかねます。弁護士にご相談されたほうが良い内容かと存じます。</p>
7	PG②	<p>対象 PPT9.20、GLp111～118</p> <p>遵法性の指摘に関して「申請図面や計算書など提供された資料で根拠が確認できた範囲」と説明をいただきました。</p> <p>一方で「行政等への内容確認を求められる場合がある」と説明いただきましたが、ER作成会社によっては委託者から求めていなくても「一般ヒアリング」と称して行政等へ確認した結果を報告書へ記載されています。</p> <p>遵法性の判定については、指定確認検査機関または建築主事の判断によるものではありませんが、「一般ヒアリング」での判定物件固有情報を開示したうえでの判定では、情報量の差により異なると考えられますが、ERガイドラインでの「一般ヒアリング」の取扱いについてご教示いただけないでしょうか。</p> <p>また「一般ヒアリング」の「～～～だから問題ない」の報告に対して委託者側として留意すべき事項はあるでしょうか。</p>	<p>「一般的なヒアリング」とは、現地調査時の施設管理者等への口頭での質疑を想定しています。所轄官公庁への個別なヒアリングや聞き取りは、「オプション業務」と考えます。</p> <p>また、「～～～だから問題ない」という報告に対しての留意事項についてですが、報告内容からその後の判断をするのは委託者自身であるので、必要に応じてER作成者に報告された内容を確認することかと存じます。</p>

8	PG②	CAPEX の資本的支出とは具体的にどのような費用を指すのでしょうか	ER では、修繕・更新費を算定しており、資本的支出と経費(修繕費)の判定は、していません。なお、修繕費と資本的支出の違いについては、GL 巻末の参考資料の 220pが参考となるかと存じます。
9	PG②	対象 PPT28.29GLp133～135 方式1・2ともに「工事代金内訳書の分析」と記載があるため、ER 作成会社に「工事代金内訳書(請負契約書)」提供すれば方式2においても概算コスト算定ツールのみでの算出ではなく、工事内訳書の分析はどの ER 作成会社に委託しても対応は可能と考えて良いのでしょうか？(「工事代金内訳書を提供したが「概算コストにより算出」と明記されたドラフトレポートを受領し「内訳書の情報(所有者資産)」が反映されていなかった経験があるため)	ER 作成者毎の算定方式であるため、個別にご確認下さい。
10	PG③	対象 PPT1、GLp142～143 経済合理性の判断のために複数の ER 作成会社に見積もりをお願いしておりますが、建物環境リスク評価を依頼した場合、12 項目(2+10)が標準的なスコープなのでしょうか？ アスベスト、PCB、フロンガス、空気環境、煤煙の5項目が記された ER の開示を受けたことがあり、前委託者がスコープを限定していたと理解すればよいでしょうか？または、ER 作成会社の標準スコープとして5項目のみ調査された ER と理解すればよいでしょうか？	本 GL では、「アスベスト」「PCB」を最低限の調査項目と定めており、他項目は「必要に応じて対応」としております。立地・建物自体及びその事業内容・使用履歴等々により、調査項目は、個別に定める必要性があります。 なお、質問記載の5項目のみの調査の理由については、前委託者がスコープを限定したのか、ER 作成会社の標準スコープだったのかは判断出来ません。前委託者へ確認されては如何でしょうか。
11	PG③	仕上塗料に含有されるアスベストについて「除去等を行わない場合は成形材と同じ扱いとなる」(GLp142 注記6)とありますが、ER の評価で「レベル3」と表記すると将来、委託者のリスクとなるとと思いますが評価ではどのような表現(レベル表記)が適切でしょうか？ * 建物に解体・改修を伴うのは前提であると思います。	アスベスト評価では、全ての建材の解体を行う際の作業レベルへ分類する評価は行っておりません。もし、作業レベルの分類について質問がある場合は、所管の厚生労働省関連機関へご相談されると良いと思います。 また、ER のアスベスト評価は、現況の評価であって、解体・改修などの不確実な将来予測を含めた評価は行っておりません。ER のスコープとしてこれらの評価を行う場合は、別途「オプション」業務として、含有の可能性がある仕上塗料の有無や範囲・サンプリング分析等の調査が対応可能か確認する必要があります。

12	PG③	<p>塗料に混入された PCB(鉄骨造等での事例あり)について、ER で言及する場合の表現事例などありますか？あるいは、建築物に使用されている塗料では PCB 混入がないなどの情報はありますか？</p>	<p>ER での通常の調査範囲外です(試料採取・検体分析しないと当該材料との判定場出来ません)。 また ER は、建物を現状の使用を継続する事を前提としており、改修・解体工事の前提は、考慮していません。</p>
13	PG③	<p>PCB の微量 PCB の混入可能性が低いと評価できる年代・月は 1990～1991 年 ○月製造の明確な判断基準はありますか？「1991 年の○月製造のため混入可能性は低い」など。 製造年が不明な場合は、建物の竣工年から判断することがあると思いますが、「～年の～月竣工」であれば可能性は低いと判断できますか？</p>	<p>製造年だけで、含有判断は出来ません。分析結果や油入替え情報、諸官庁・メーカー等の情報を整理してご判断下さい。また、竣工年のみでも含有判断は出来ないのので、前述と同様に、情報を整理してご判断下さい。</p>
14	PG③	<p>対象 PPT11,16、GLp143 フロン類について、ガイドラインに「フロン及びハロンが使用されている機器の有無を確認し、適切に管理しているか評価する」とは、フロン排出抑制法に準じた点検の実施状況についても適切に管理しているか評価しているのでしょうか？ 例えば、 ・3 か月に 1 回以上の頻度で簡易点検をしているか ・3 年に 1 回以上の頻度で定期点検をしているか ガイドラインにおける評価では、フロン類の漏洩の有無のみの確認および評価なののでしょうか？</p>	<p>フロン類の評価では、資料等調査、現地調査、ヒアリング調査の中で、必要資料としてフロン・ハロンの点検資料を請求し、フロン類の評価を行います。フロンの点検資料が無ければ、ヒアリングにより点検実施状況等を確認し、適切に管理しているか評価します。</p>
15	PG③	<p>対象 PPT13、GLp143 ER では空気調査設備水質の加湿器の点検頻度やドレンパンの点検頻度まで確認するのでしょうか？ 一方の ER 作成会社は PM レポートにて点検頻度を確認しビル管法の頻度についても確認および評価していますが、他方の ER 作成会社では直近の点検資料のみの確認で点検の実施の有無だけを確認および評価しています。 適法な頻度で点検が実施され建物内部の空気が汚染されていないかを調査するとガイドラインに書かれていると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>空気調和設備用水質の評価は、資料等調査、現地調査、ヒアリング調査によって確認された供給する水質、汚れの状況に応じて、建物内部の空気が汚染されることを防止する為の措置や必要な清掃が行われているかを確認します。過去不具合が有るが現在改善されているケースや、逆も有ったりする為、現況において、問題があるかを評価する必要があります。その際、点検頻度については、ガイドラインでは特に言及はしておりません。 なお、「調査深度(レベル及び各 PH)」に関しては、委託者と ER 作</p>

		または、ER 作成会社毎に評価方法は異なり、委託者側からの調査深度を指定する必要があるのでしょうか？	成者が合議して決定する事項なので、個別に協議する必要性があります。
16	PG④	対象 PPT13、GLp159 ガイドラインp159「(4)ヒアリング調査の方法」に関して、ヒアリング調査結果は議事録としてとりまとめ、報告書に添付する」と記されていますが、ER 作成者連絡会議に参加している ER 作成会社は全て同様の対応をしていると解して良いのでしょうか？ または、ER 作成者毎に異なり委託者側から添付を指定する必要があるのでしょうか？	GL は、「業務マニュアル」では無いため、各 ER 作成者が個別に対応すべき事項です。委託者は、必要に応じて、報告書の内容として、ER 作成者へ指示する必要があります。
17	PG④	評価対象物件の周辺地に過去に工場などが存在した場合(過去住宅地図などにより)現地調査、ヒアリング調査では事業内容や有害物質の情報が入手できないことがあります。このようなケースでは「評価」に悩みますが、報告書の中で評価の対象とせず情報の提供に止める、という考え方も認められるのでしょうか？	調査範囲・レベルの問題でもあるため、個別の状況について委託者・ER 作成者が合議して決定すべき事項です。
18	PG⑤	地震リスクでは現地調査は必ず実施しなくても良い、ということですか？	調査範囲・レベルの問題でもあるため、個別の状況について委託者・ER 作成者が合議して決定すべき事項です。
19	PG⑤	対象 PPT7、GLp171.172 PML 評価の定義は ER 作成者連絡会議の参加メンバーの ER 作成会社は必ず「PML1, 2, 3」の定義を明記されると理解しても良いのでしょうか？	PML の定義「PML1, 2, 3」は、「地震リスク評価とリスクコミュニケーション」((一社)日本建築学会)執筆時のメンバーから集めた情報を基に分類したものです。ER 作成会社によっては、ASTM の SL, PL を用いている場合もあり、3個の定義に分類できない可能性もありますので、記載のない場合には評価者にご確認ください。

20	PG⑤	<p>対象 PPT10、GLp173-175</p> <p>ER 作成会社によっては建設中以外の物件でも現地調査を行わない地震リスク評価メニューがありますがガイドラインにおける位置づけについてご教示ください。</p>	<p>現地調査を行わない地震リスク評価メニューの「現地調査を行わない」場合に不足する情報をどう補完しているかは、地震リスク評価者ごとに異なりますので、評価者にご確認ください。</p>
21	PG⑤	<p>対象 PPT なし、GLp260</p> <p>鑑定評価書の別表1に「簡易分析」と「詳細分析」がありますが、当ガイドラインではどこを読めば良いでしょうか？</p>	<p>「簡易分析」「詳細分析」は、「GL(2007年版)」で「分析レベル」として分類していた内容になります。『GL2019年版』では、「詳細分析(解析的な方法)」を原則として解説しており、「簡易分析(統計的な方法)」については、あまり触れていません。</p> <p>なお、「簡易分析」に関連する箇所は、「9.3.5 建物の各要素の耐震性能評価(P.181)」の項を参照とした場合に、「詳細分析」は「構造設計における動的評価・静的評価に準じた方法」となり、「簡易分析」は「建物を基本データによって類型化し、統計的なデータに基づいて構造性能を評価する方法」となります。「簡易分析」では、建物は用途・構造種別・架構形式・設計年代・階数等によって類型化され、統計的なデータに基づいた構造性能として、例えば、過去の地震被害データを用いて作成された被害率曲線が用いられます。</p>