

Q4 ERに統一的な評価基準はありますか。

1990年代後半より日本で不動産の流動化が行われるようになり、それに伴って対象不動産の投資適格性を判断するためにERが取得され始めました。当時は、各社が手探りでERを作成している状況にあり、ER作成者によりERの考え方にばらつきがあったため、公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)では2001年にER作成の考え方を取りまとめた書籍「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン」(ERガイドライン)を刊行しました。

その後、2007年にERガイドラインが改訂されましたが、時を同じくして「不動産鑑定評価基準」が改正され、証券化対象不動産の鑑定評価に際して不動産鑑定士は委託者にERの提出を求め、その内容を分析・判断した上で鑑定評価を行うことが規定されました。ERが「不動産鑑定評価基準」に位置付けられたことを契機にERガイドラインは、ER作成のデファクト・スタンダード(事実上の標準)となり、不動産鑑定士をはじめ証券化業界の関係者等に認知され、定着するに至りました。

また、2007年にはBELCA内に正会員企業で構成される「ER作成者連絡会議」が設置され、連絡会議はER作成技術及びERの品質の向上等に努めており、ERガイドラインの改訂等についても協力しています。ERガイドラインは2019年版が最新のもので、連絡会議の活動成果等が反映されています。

現行のERガイドライン2019年版の構成は、図2-3のとおりです。



第1章 総則
第2章 ER総論
第3章 建物状況調査
第4章 遵法性調査
第5章 修繕更新費用
第6章 再調達価格の算定
第7章 建物環境リスク評価
第8章 土壌汚染リスク評価
第9章 地震リスク評価
第10章 レポートニング

図2-3 ERガイドライン2019年版の構成