

提言 8：長寿命化には建物としての適正な評価が必要であり、ER の一層の充実・普及が不可欠である。既存の建物の状況やリスクの適正な調査・評価と、これへの対応が、建物の価値向上とロングライフ化に帰結する。このためにも ER を充実させ、健全な発展・普及を図ることが必要である。

(a) 現状

従来、不動産は土地の価値を中心に評価され、取引されてきた。近年は、既存の建物も、スクラップアンドビルドからロングライフ化へ移行する傾向が進行している。既存の建物を長く大切に使うことを念頭に置き維持保全のレベルを向上させたことで、良い状況の建物となり、取引の場面では結果的に高く評価されるようになってきている。

建物の物理的な評価をするものとして、エンジニアリング・レポート（以下、ER という）が登場し、不動産の証券化とともに普及し、経済活動の一環を担うこととなったが、平成 19 年 7 月からの「証券化不動産の鑑定評価での ER 添付の義務化」を契機にさらに普及する傾向にある。

(b) 課題の整理

ER による建物の状況・リスク評価をもとに、良い建物は適正価格で取引されあるいは資産価値評価されることが一般化してきた。この背景には建物・設備の維持管理の質的向上がある。建物の良好な状況を維持し、さらには価値向上のために、建物所有者は、建物の維持保全を重要と考え、時代の要求に沿った改修等を行なうこととなる。「維持保全とその評価」という因果関係が広く認識されることによって、建物のロングライフ化が実現できる。

このようなことから、建物の所有・管理・取引に関与する人々等が ER について理解を深め、建物の状況を適切に把握する意識を共有するようにならなければならない。

また、建物の状況を把握し評価するための記録・情報の整備が不足していることで、建物の実際の状況が適正に評価されていない事例も多い。

さらに、時代に経過とともに建築・設備に要求される水準・基準等が変化しており、これに対応して、ER 作成ガイドライン<sup>6</sup>も見直していく必要がある。

(c) 実現化への提案

これらの課題に対して特に建物所有者・管理者、ER 作成者、及び BELCA それぞれが果たすべき役割と責務について認識して連携をとることが必要である。

建物所有者 管理者	ER 作成者ができるだけ適正な調査を行なえるように、普段から設計図書、竣工図、修繕履歴等の記録・情報等を整備し、ER 作成（現地調査時を含む）にあたって、それらの情報等を提供し、状況を的確に説明する。
ER 作成者	建物の状況を評価する専門家としての誇りと倫理観を持ち、最新の情報・知見と自らの経験とにより、調査・分析・評価を行ない、説明責任を果たす。このために自らの情報・知見を深める努力を怠らない。
BELCA	広く関係者に ER についての理解を深めるために関係機関等との情報交流を密にし、また ER 作成者間の意識・情報・知見を共有できるよう情報交流を密にするとともに、ER 作成ガイドラインの時点修正等に努める。

<sup>6</sup> 「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(2007年版)」平成 19 年、BELCA