

1 「一不動産リスクマネジメントのための一エンジニアリング・レポート(ER)ハンドブック Q&A」の作成(平成28年度～)

(1) 趣旨

当協会内に設置しているエンジニアリング・レポート(ER)作成者連絡会の普及委員会の協力を得て検討を進めたもので、不動産証券化等における不動産取引で活用されているERをより一層普及させるために、①現にERを使用していて更にERの理解を深めたい方、②今後ERを取得して使用したいと考えている方、③ERに興味を持っている方々に向けて、ERの役割、内容、取得方法、活用の仕方等をQ&A形式で分かり易く解説し、ERの全体像の理解に資するため、平成29年12月に書籍「一不動産リスクマネジメントのための一エンジニアリング・レポート(ER)ハンドブック Q&A」を刊行した。

(2) 委員会名簿(順不同、敬称略)

委員長	島本 正男	(株)シミズ・ビルライフケア
委員	糸山 克平	日本管財(株)
委員	小川 哲夫	デロイト トーマツ PRS(株)
委員	織田 雄洋	(株)東京建築検査機構
委員	表 武史	東京海上日動リスクコンサルティング(株)
委員	楠 浩一	(株)竹中工務店
委員	杉本 和城	SOMP Oリスクアマネジメント(株)
委員	鈴木 康人	(株)竹中工務店
委員	諏訪 仁	(株)大林組
委員	土佐林忠史	(株)シティエボリューション
委員	毛利 郁史	大和不動産鑑定(株)
委員	森 博志	(株)イー・アール・エス
委員	山崎 和彦	清水建設(株)
委員	中島 光夫	(株)シミズ・ビルライフケア

(3) 普及委員会開催日及び検討内容

第19回 平成29年 7月20日

- 1) 冊子「不動産リスクマネジメントとER活用ハンドブック(仮称)」の原稿(案)の確認について
- 2) ERの普及に向けたセミナーの実施について

第20回 平成29年 9月11日

- 1) 書籍「ERハンドブック(仮題)」の原稿(案)の確認について
- 2) 今後について

(4) 活動の成果

書籍「一不動産リスクマネジメントのための一エンジニアリング・レポート(ER)ハンドブック Q&A」(別紙参照)



書籍「－不動産リスクマネジメントのための－エンジニアリング・レポート（ER）ハンドブック Q&A」抜
粋

刊行にあたって

公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）は、エンジニアリング・レポート（ER）の重要性について、わが国における草創期の段階から着目するとともに、研究を開始いたしました。その成果は、平成12年発行の「不動産投資・取引におけるER作成の考え方」、平成13年発行の「不動産投資・取引におけるERレポート作成に係るガイドライン」（いずれも、一般社団法人日本ビルディング協会連合会との共同発行で、その後の改訂あり。）という形で結実いたしました。また、平成19年には、ERの作成に関わる正会員で構成される「ER作成者連絡会議」を立ち上げ、ERの品質の確保を目指して、情報交流、調査研究等さまざまな活動を展開してきているところであります。

その結果、ERは不動産投資に関わる場面において活用されるようになってきてはいますが、今後、より一層の普及を図るためには、これまで以上に多くの方々の関心や理解を深めていくことが必要となりました。こうしたことから、ERをQ&A方式でわかりやすく解説したハンデインな図書を発行することを企画するに至ったわけです。

本書の編集は、ER作成者連絡会議内に作成委員会を設置してあたりました。ここに上梓の運びとなりましたのも、島本委員長並びに中村前委員長をはじめとする委員各位のご努力の賜物であり、ここに厚くお礼申し上げます。

本書が、ERがより広く活用されるきっかけとなり、ひいては、わが国の良好な建築物ストック形成につながりますことを願っています。

平成29年12月

公益社団法人 ロングライフビル推進協会
専務理事 田中 淳

はじめに

皆さんは高価な不動産を購入する際に、通常であれば土地や建物に問題がないか色々と確認し、購入後にも割高な投資ではなかったか、何か隠れた問題がないのかなどを検討されるのではないのでしょうか。大きな取引では多方面から不動産の投資適格性を確認するために、デューデリジェンス (Due Diligence : DD) という調査が行われます。本書で解説するエンジニアリング・レポート (Engineering Report : ER) とは、DD 中のリスクマネジメントツールであり、不動産の物理的リスクを洗い出すことを目的としています。

★ER は次の4つの評価報告書で構成され、各分野の専門家が協力して、①技術的見地から、②第三者の立場で、③対象不動産の性能を評価し、④収益性に影響を及ぼす様々なリスクを明らかにし、⑤出来るものはリスクを定量化します。



★ER は、書籍調査、現地目視調査、ヒアリング調査を基に専門家が普管注意義務を持って作成します。

本書は、①現に ER を使用していて更に ER の理解を深めたい方、②今後 ER を取得して使用したいとお考えの方、③ER に興味を持たれている方々に向けて、ER の全体像を Q&A 形式で分かり易く解説しました。

更に技術的に詳細なことを知りたい場合は、書籍「不動産投資・取引における ER 作成に係るガイドライン」をお読みいただくことをお勧めします。

目次

刊行にあたって	i
はじめに	ii
第1編 不動産リスクの把握の重要性と ER	1
第2編 ER の基礎知識	9
Q1 不動産のデューデリジェンスにおける ER の位置付けを教えてください。	11
Q2 ER の役割を教えてください。	12
Q3 ER の調査対象となる用途は何ですか。	13
Q4 ER に統一的な評価基準はありますか。	14
Q5 ER を取得すれば建物の全ての物理的リスクが分かるのですか。	15
Q6 ER の業務範囲を教えてください。	16
Q7 ER の委託時にスクープ外の調査も依頼できますか。	17
Q8 ER の調査の特徴を教えてください。	18
Q9 取得した ER はいつまで使用できますか。	20
Q10 不動産鑑定評価と ER の関係を教えてください。	21
第3編 ER の活用の仕方	23
Q11 ER はどのような場面で取得され、活用されているのですか。	25
Q12 ER では建物状況、建物環境リスク、土壌汚染リスク、地震リスク以外の調査も行ってくれるのでしょうか。	27
Q13 ER は委託者の利用目的に応じて作成されますが、第三者が ER を使用しても問題ありませんか。	28
Q14 ER は一般の不動産取引や自己資産の把握にも活用できますか。	29
Q15 ER は建築基準法や消防法の検査済証等として代替できますか。	30
Q16 ER 作成業務のオプションの例を教えてください。	32

第4編 ERの読み方	35
①建物状況調査	35
Q17 建物状況調査ではどのようなリスクが把握できるのですか。また、どのような調査が行われるのですか。	37
Q18 建物状況調査の書類調査に必要な資料は何ですか。	39
Q19 確認申請図、確認済証、検査済証が無いのですが建物状況調査を行うことは可能ですか。	41
Q20 特定建築物定期調査報告等の法定点検報告書や既往のERがあるのですが、調査項目を減らすことはできますか。	43
Q21 現地調査の調査内容や調査方法を教えてください。	45
Q22 遵法性調査の対象となる法律は何ですか。また、どのように調査を行うのですか。	49
Q23 特定建築物定期調査では遵法性の指摘が無かったのですが、ERで指摘を受けました。その場合、違反建築となり、利用制限等が生じることになるのですか。	51
Q24 ERで指摘された劣化、不具合、遵法性の違反に対して、改善方法のアドバイスや是正費用の算出をしてもらえるのですか。	52
Q25 再調査価格は、どのように算出されるのですか。	53
Q26 緊急を要する修繕更新費用、短期修繕更新費用、長期修繕更新費用の違いは何ですか。また、どのように算出されるのですか。	55
Q27 ERの修繕更新費用と一般的な長期修繕計画やライフサイクルコスト(LCC)の違いを教えてください。	58
Q28 ERに記載されている耐用年数の算出根拠は何ですか。また、経済的残存年数はERで算出できますか。	61
Q29 遵法性調査の違反事例を教えてください。	63
②建物環境リスク評価	67
Q30 建物環境リスク評価の調査方法や必要資料を教えてください。	69
Q31 ERのアスベスト調査について教えてください。	73
Q32 ERのPCB調査について教えてください。	77
Q33 ERのプロロン類の調査について教えてください。	79
Q34 その他の調査項目(アスベスト、PCBフロン類以外)の調査について教えてください。	81
Q35 フェーズ2評価について教えてください。	85

③土壌汚染リスク評価	87
Q36 ERの土壌汚染リスク評価について教えてください。	89
Q37 ERの土壌汚染リスク評価と土壌汚染対策法に基づく調査は調査内容が違いますか。	91
Q38 土壌汚染リスク評価の調査方法を教えてください。また、土壌汚染は見目で分かるのですか。	94
Q39 土壌汚染リスク評価に必要な情報を教えてください。	96
Q40 土壌汚染リスクの評価結果は、どのように示されるのですか。	98
Q41 土壌汚染があると、どんな問題が生じますか。	100
Q42 土壌汚染調査の進め方を教えてください。	103
Q43 土壌汚染の原因にはどのようなケースがあるのですか。	105
Q44 ERの土壌汚染リスク評価で指摘を受けたのですが、浄化をしないと資産評価に影響がありますか。	107
Q45 過去の調査で土壌汚染に関する指摘は無かったのですが、再開発時に改めて調査を行った方が良いのですか。	109
④地震リスク評価	111
Q46 過去の大地震で、どのような建物被害が発生していますか。	113
Q47 地震被害を踏まえ、耐震設計はどのように変化していますか。	117
Q48 地震リスク評価の評価指標であるPMLとは何ですか。	119
Q49 PML評価と耐震診断は、どこが違うのですか。	122
Q50 PML評価の対象とする災害は何ですか。また、PML評価の対象となる建物の部位を教えてください。	124
Q51 PML評価の依頼時に準備が必要な資料を教えてください。また、それらの資料はどのように使用されるのですか。	127
Q52 評価結果を受け取る際に確認した方が良い事項はありますか。	130
Q53 PML評価の結果をどう見たら良いのですか。	133
Q54 PMLの大きさと被害程度の関係はどのようになっていますか。	135
Q55 地震リスク評価の活用事例を教えてください。	138

第5編 ERの頼み方.....141

Q56 ERの委託先を選ぶときにどのような配慮が必要ですか。.....143

Q57 ERの委託手順、作成に要する期間の目安を教えてください。.....146

Q58 ERの委託費用は、どの程度掛かるのですか。.....147

Q59 ERは必ずフルスコープで調査しなければいけませんか。調査項目の一部のみ委託することは可能ですか。.....149

Q60 ERの契約書のスタイルを教えてください。また、ERの記載内容はどこまで保証されますか。.....150

Q61 ERを委託する際にはどのような準備が必要ですか。必要資料が全て揃わない場合でもERは作成できるのですか。.....151

Q62 現地調査を行わないとERは作成できないのですか。現地調査に要する時間や事前に必要な準備を教えてください。.....153

Q63 英語版のERを委託することはできますか。また、ASTM等の海外規格に準拠したERも委託できますか。.....155

巻末資料.....157

(1) ER作成業務委託契約書の例.....159

(2) 不動産鑑定評価基準 各論第3章.....163

(3) BELCA書籍案内.....172

Q1 不動産のデューデリジェンスにおけるERの位置付けを教えてください。

「デューデリジェンス (Due Diligence : DD)」を直訳すれば、「当然支払うべき注意義務」となりますが、もともとはアメリカにおいて、証券発行時の情報が証券法の開示基準に適合するかどうかを弁護士が確認する業務が始まりです。

現在では、不動産取引、M&A、プロジェクトファイナンス等の場合に実施される法律的、経済的、物理的側面の調査全般を意味しています。

不動産を対象としたDDにおいては、法律、経済、建築等の分野の専門家である弁護士、会計士、建築士、不動産鑑定士等の専門家が担当するのが一般的です。このうちの物理的調査として建築士等が作成する報告書がERと呼ばれます。ちなみに、不動産証券化等においては、一般投資家、格付会社、金融機関等の不特定かつ多岐にわたる利害関係者が関与するため、調査は中立的立場によって行われた公正なものでなければならず、市場では第三者への説明責任を果たし得るERが求められることとなります。

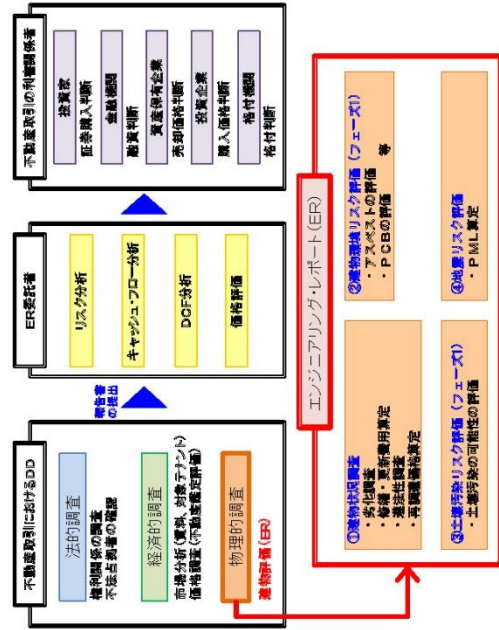


図2-1 不動産取引におけるデューデリジェンスの位置付け

「不動産リスクマネジメントのためのエンジニアリング・レポート (ER) ハンドブック Q&A」編集委員会名簿

委員長	島本 正男	株式会社	シミズ・ビルライフケア
委員	糸山 克平	日本管財株式会社	
委員	小川 哲夫	デロイト トーマツ PRS 株式会社	
委員	織田 雄洋	株式会社	東京建築検査機構
委員	表 武史	株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
委員	楠 浩一	株式会社	竹中工務店
委員	杉本 和城	SOMPO リスクケア マネジメント 株式会社	
委員	鈴木 康人	株式会社	竹中工務店
委員	諏訪 仁	株式会社	大林組
委員	土佐林忠史	株式会社	シテイエポリ ユーション
委員	毛利 郁史	大和不動産鑑定株式会社	
委員	森 博志	株式会社	イー・アール・エス
委員	山崎 和彦	清水建設株式会社	
委員	中島 光夫	株式会社	シミズ・ビルライフケア
(元)委員長	中村 直器	現	応用地質株式会社

(五十音順、敬称略)

事務局 公益社団法人 ロングライフビル推進協会 (BELCA)

田中 淳 専務理事
鈴木 昌治 事務局長
石川 周治 総合企画部
長谷川育生 総合企画部

本書の記載内容の転載にあたって

1. 本書の記載内容の全部又は一部について、著作権者の許諾なく著作物を利用することが法的に認められる場合を除き、事前に文書によって著作権者から許諾を得ることなく、複製、転載、頒布等を禁じます。また、利用が認められる場合でも、著作物の著に反した変更、削除は禁じます。記載内容を要約して利用する場合にも、資料の出所を明記することが必要です。
2. 本書の記載内容の転載を希望する場合、著作権者に対して「転載許諾願」を提出してください。転載許諾の可否については所定の審査を経た上で申請者に文書にて回答いたします。
3. 転載にあたっては以下の要件を遵守してください。
 - ① 本書の記載内容を転載する場合には、公益社団法人 ロングライフビル推進協会 (BELCA) の著作物からの転載であることを明記すること。
 - ② 上記①以外に書名、出版社名、発行年、該当ページを明記すること。
 - ③ 出版物 (書籍、雑誌、新聞等)、又は電子的媒体等に転載する場合、その成果物を1部寄贈すること。
 - ④ 転載を許諾した記載内容の二次利用は行わないよう留意すること。

「不動産リスクマネジメントのための」
エンジニアリング・レポート (ER) ハンドブック Q & A

不許
複製

平成 29 年 12 月 15 日 第 1 版第 1 刷 発行

編集 公益社団法人 ロングライフビル推進協会

発行者 公益社団法人 ロングライフビル推進協会

〒 105-0013 東京都港区浜松町 2-1-13
芝エクセレントビル 4F

TEL 03-5408-9830
FAX 03-5408-9840

印刷・製本 前田印刷株式会社