

4 「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」の改訂に向けた検討

(1) 改訂の趣旨

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 (2011年版)」については、2011年11月の刊行から約8年が経過したため、その間におけるER作成者連絡会議の検討内容、法令やASTMの改正、自然災害によるニーズの変化等に対応するとともに、ERの解説書であるERハンドブック(2017年12月刊行)の記載内容も反映させて改訂し、改めてERの普及・啓発を図ることとする。

(2) 委員会等名簿(順不同、敬称略)

・委員会

委員長	中城 康彦	明海大学
委員	森山 賢二	一般財団法人日本不動産研究所
委員	原田 英利	三井不動産(株)
委員	丸山 省吾	三菱地所(株)
委員	楠 浩一	(株)竹中工務店
委員	土佐林忠史	(株)シティエボリューション
委員	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	毛利 郁史	大和不動産鑑定(株)
委員	杉本 和城	SOMPOリスクマネジメント(株)

・専門部会

統括

楠 浩一	(株)竹中工務店
島本 正男	(株)シミズ・ビルライフケア
中島 光夫	(株)シミズ・ビルライフケア
鈴木 康人	(株)竹中工務店

建物状況調査

土佐林忠史	(株)シティエボリューション
鈴木 康人	(株)竹中工務店
織田 雄洋	(株)東京建築検査機構
表 武史	東京海上日動リスクコンサルティング(株)
中里 謙	SOMPOリスクマネジメント(株)

建物環境リスク評価

糸山 克平	日本管財(株)
森 博志	(株)イー・アール・エス

土壌汚染リスク評価

毛利 郁史	大和不動産鑑定(株)
小川 哲夫	デロイトトーマツ PRS(株)

地震リスク評価

杉本 和城	SOMPOリスクマネジメント(株)
諏訪 仁	(株)大林組
山崎 和彦	清水建設(株)

・監修協力者

吉野川健一	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
溝越 祐輔	一般社団法人不動産証券化協会
杉山 成夫	(株)日本格付研究所
橋本 祐志	スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン(株)
吉田 淳	(株)ザイマックス不動産総合研究所

(3) 委員会等開催日及び検討内容

・委員会

第1回 平成30年 9月 20日

- 1) ERガイドライン改訂について
- 2) ERガイドライン改訂の論点について
- 3) 今後のスケジュールについて
- 4) その他

第2回 平成31年 4月 5日

- 1) ERガイドライン改訂について
- 2) 今後のスケジュールについて
- 3) ERGLセミナーについて
- 4) その他

・合同専門部会

第1回 平成30年 12月 20日

- 1) ERガイドライン 改訂原稿案のうち主要な検討項目について
- 2) 今後のスケジュールについて
- 3) その他

第2回 平成31年 3月 4日

- 1) 第2次原稿案への受領意見についての対応等
- 2) 今後のスケジュールについて
- 3) その他

・統括部会

第1回 平成30年 10月 9日

- 1) ERガイドライン改訂委員会等の報告
- 2) ERガイドラインの改訂点の検討
- 3) 執筆担当割の検討
- 4) その他

第2回 平成30年 11月 19日

- 1) ERガイドラインの改訂について
- 2) その他

・建物状況調査部会

第1回 平成30年 10月 2日

- 1) 第1回 ERガイドライン改訂委員会報告
- 2) ERガイドラインの改訂点の検討
- 3) 執筆担当割の検討
- 4) その他

第2回 平成30年11月7日

- 1) ERガイドライン改訂原稿(案)の検討
- 2) 今後のスケジュールについて
- 3) その他

第3回 平成30年11月30日 (建物状況調査分科会と同時開催)

- 1) ERガイドラインの改訂について
- 2) ERガイドラインの改訂(案)について
- 3) その他

・建物環境・土壌汚染リスク評価部会(建物環境・土壌汚染リスク評価分科会と同時開催)

第1回 平成30年11月2日

- 1) ERガイドラインの改訂について
- 2) ERガイドラインの改訂(案)について
 - ①建物環境リスク評価
 - ②土壌汚染リスク評価
- 3) その他

・地震リスク評価部会

第1回 平成30年10月3日 (地震リスク評価分科会と同時開催)

- 1) 地震リスク評価に関わる情報交換
- 2) ERガイドラインの改訂について
- 3) ER講習会「地震リスク評価の実際と活用の仕方」の開催について
- 4) その他

第2回 平成30年11月19日 (地震リスク評価分科会と同時開催)

- 1) ERガイドラインの改訂について
- 2) その他

(4) 活動の成果

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(2019年版)」(7月発行予定。印刷作業中)(別紙参照)

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

(2019年版)

公益社団法人ロングライフビル推進協会

改訂（2019年版）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・レポートについて、わが国におけるその草創期の段階から注目し、研究を進めてきていました。その成果の一つが2001年6月に初版が刊行された本書「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」であります。本書は、その後も数度にわたる改訂・重刷を繰り返しながら、エンジニアリング・レポートを作成しようとする技術者の指針として、広く活用いただけてきました。

しかしながら、2011年の前回改訂より8年近くが経過し、その間の研究の蓄積や法令等の改正、さらには、不動産市場の発展への対応等が求められる状況となっていました。こうしたことから、改訂に向けた検討を重ねてまいりました結果、今般、2019年版を発行する運びとなったものであります。

この改訂版を、一昨年12月に発刊いたしました利用者向けの書籍である「－不動産リスクマネジメントのための－エンジニアリング・レポートハンドブック Q&A」ともども、エンジニアリング・レポートに関係する方々にご活用いただき、わが国不動産市場の一層の活性化と建物のロングライフ化が進展しますことを心より期待いたしております。

BELCAといたしましては、今後とも、こうした書籍の発刊はもちろんのこと、エンジニアリング・レポートの作成に係る正会員で構成されます「ER作成者連絡会議」による情報交流、調査研究等、さまざまな活動を通じまして、エンジニアリング・レポートの品質確保と普及に努めてまいり所存であります。

最後になりましたが、今回の改訂にあたり、編集委員会委員長をお勤めいただきました明海大学中条康彦教授、同委員会委員、専門部会委員をはじめ多くの方々に、ご多用中にもかかわらず、献身的に検討、執筆、監修にあたっていただきました。あらためて深く感謝申し上げる次第であります。

2019年7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

1 ガイドラインの改訂の背景

1990年代の後半に、日本において不動産の証券化の動きがはじまり、これに必要な手続きとして不動産に関するデュー・デリジェンス（以下本章ではDDと略す）という行為が登場した。

この動きをうけて、社団法人建築・設備維持保全推進協会（2010年4月より「公益社団法人ロングライフビル推進協会」と改称）と社団法人日本ビルディング協会連合会とは、DDの重要な一部をなすエンジニアリング・レポート（以下本章ではERと略す）に着目し、すでにこの業務に携わっている技術者の英知を結集して、2001年6月に『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』¹を作成し、世に公表した。以後、このガイドラインは、新たにERを作成しようとする技術者の指針としての役割を果たしてきたといえる。

丁度このガイドラインが発行された年、つまり2001年にはJ-REITの第1号として、2投資法人が上場を果たした。その後も不動産証券化市場は順調に発展し、私募ファンドと併せてその資産規模は32兆円を超えるに至っている。

しかしながら、市場規模の拡大に伴って、ERの作成・利用に関する認識の未成熟が原因と思われる新たな問題も散見されるようになっていた。こうした背景から2007年には、市場からの投資家保護等の要請に応じて、より一層信頼性の高いERが作成されることを願って、2007年版としてガイドラインの改訂を行った。更に、2007年のガイドライン改訂後、BELCAが事務局となって「ER作成者連絡会議」を組織化し、同活動のERに係る情報の共有化や検討の結果の蓄積を踏まえて2011年版としてガイドラインを改訂した。

今般、2011年の刊行から8年が経過し、その間におけるER作成者連絡会議の検討、法令や初版より考え方のベースとしているASTM Internationalの改正、自然災害によるニーズの変化等に対応するよう、2019年版として改訂する。

2 不動産投資・流通におけるエンジニアリング・レポート（ER）の役割

2.1 デュー・デリジェンスの一部をなす

不動産取引におけるDDは、買手の立場、売手の立場、融資の立場等から、対象不動産を適正に評価するために行われるひとつの手続きであり、その結果は不動産価格と密接に関連する。

投資不動産の価格を構成する第一の要因は収益性であるが、不動産の収益性は、立地条件や経済的環境ばかりでなく、管理運営の能力（セールスプロモーション、維持管理等）によるところも大きく、更にはその基本となる対象不動産の物理的性能によるところも大きい。

従って、法的調査、経済的調査とあわせて行われる物理的調査、つまり物理的状況を評価するERは重要な意味を持つものである。

ERは、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、出来るものは⑤リスクを定量化するという役割をもつ。

また、2007年4月に国土交通省が「不動産鑑定評価基準」を改正し、第3章の各論に証券化不動産の鑑定評価を行う場合に原則としてERを活用しなければならない旨が記載された（2007年7月より施行）。このことにより、不動産鑑定評価におけるERの位置づけが確立された。

¹社団法人建築・設備維持保全推進協会と社団法人日本ビルディング協会連合会とは2000年5月に『不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成の考え方』を刊行した。その後、ERの考え方等を分かり易くQ&A形式で解説した「不動産リスクマネジメントのためのERハンドブック(Q&A)」を刊行している（2017年12月）

2.2 リスクの指摘、定量化

対象不動産の収益性に影響を及ぼすものとして、物理的な品質や性能の低下に伴う費用の発生、自然災害による損失の発生、更には環境リスクの存在や遵法性などがあるが、これらを調査し、問題を指摘し、リスクを定量化し、説明することが、ERの目的である。

3 ガイドラインの必要性

ERは、不動産の証券化に限らず、今後あらゆる不動産の取引場面で登場する必然的な調査報告書となると思われる。特に不動産証券化においては、利害関係者が多分野かつ多数となり、対象不動産に関するリスクの開示が、取引の公平性・説明責任を果たす上で必要条件となるし、その他の場面、例えば不動産の取引が1対1で行われる場合等でも今後はリスクの開示が前提となっていくであろう。

本ガイドラインでは、不動産の証券化に必要とされるフルスコープのERに関して示すこととした。ER作成業務受託にあたっては、本ガイドラインに示す各調査の持つ内容・意味を理解した上で取り組むことを推奨する。

しかしながら、場合により、フルスコープの内容が要求されないこともあろう。委託者との合意により、調査項目が限定されることもあろう。その際には、未調査の項目についてはリスクが開示されず当該取引における潜在リスクとなることを委託者・受託者の双方ともが認識したうえで、業務に着手すべきである。

ERは、不動産の物理的調査を通じてリスクを評価し、定量化するという重要な役割を有することから、ER作成者においては、本ガイドラインの趣旨をよく理解し、説明責任を果たしうるERの作成を心がけなければならない。

本ガイドラインはマニュアルではなく、あくまでも考え方を示すものである。

本書は、ER作成の際の考え方や重要事項を「ガイドライン」としてまとめて第1編に示し、その解説を第2編で示す構成としている。

4 エンジニアリング・レポートの構成

ERは以下の調査報告書によって構成されている。

- (1) 建物状況調査報告書
- (2) 建物環境リスク評価報告書
- (3) 土壌汚染リスク評価報告書
- (4) 地震リスク評価報告書

本来、ERはこれら一式を備えたものであるべきである。このことは、これらを同一のER作成者が作成したものであるか、そうでないかを問わない。時にこの中の一部報告書を以ってERと称していることもあるので、注意を要する。

それぞれの調査報告書は、いずれもリスクの評価という点では共通しており、対象不動産を別々の専門的見地から評価するものである。

これら調査の結論は、単に委託者の求めるものとして利用されるばかりではなく、結果として委託者と利害関係を異にする立場においても利用されることがあることから、ER作成者としては、常に自らの知見を駆使し、なおかつ厳正な中立性をもって事に当たらねばならない。

5 エンジニアリング・レポート作成者の説明責任と倫理

ER作成者は、提供された資料・情報をもとに技術的・工学的見地からの評価を行い、その結論については説明責任を果たさなければならない。

本ガイドラインは、そうした説明責任を果たす上での、技術者として調査・報告すべき内容と範囲、調査のプロセスを示したものである。

なお、2007年版ガイドラインの改訂において、ER作成者倫理要綱を定めた。

目次

	第1編 本文	第2編 解説
1 総則	5	45
1.1 エンジニアリング・レポートの位置付けとガイドライン作成の目的	5	47
1.2 適用範囲	5	51
1.3 基本的性格	5	54
1.4 用語の定義	5	54
2 エンジニアリング・レポート総論	7	57
2.1 エンジニアリング・レポートの作成について	7	59
2.2 エンジニアリング・レポート作成業務の基本事項	8	70
2.3 エンジニアリング・レポートの作成者	9	75
2.4 エンジニアリング・レポートの作成契約、調査時点及び有効期間	10	79
2.5 エンジニアリング・レポート作成業務の流れ等	10	82
2.6 最近の証券化不動産に関連してエンジニアリング・レポートから派生、 追加される業務等	11	86
3 建物状況調査	12	89
3.1 総則	12	91
3.2 建物状況調査の流れ等	12	92
3.3 建物状況調査(物件概要調査項目)	14	94
3.4 建物状況調査(建築の調査項目)	15	96
3.5 建物状況調査(設備の調査項目)	16	103
3.6 調査のまとめ	17	109
4 遵法性調査	18	113
4.1 総則	18	113
4.2 調査の方法	19	114
4.3 調査の結果	19	119
4.4 遵法性違反の主な例	20	119
4.5 遵法性違反の内容確認・是正等を含むオプション業務	20	120
5.修繕更新費用	21	123
5.1.総則	21	125
5.2.修繕更新費用の分類	22	127
5.3.修繕更新費用の算出	22	130
6 再調達価格の算定	23	135
6.1 総則	23	135
6.2 再調達価格の算定方式	23	135

6.3 再調達価格の算定	23	137
7 建物環境リスク評価	25	141
7.1 総則	25	141
7.2 建物環境調査の必要資料(書類)	26	143
7.3 建物環境調査の方法及び調査・評価項目	26	144
7.4 建物環境リスク評価のオプション業務	27	147
8 土壌汚染リスク評価	28	153
8.1 総則	28	153
8.2 フェーズ I 評価の構成	30	156
8.3 フェーズ I 評価の 3 要素と報告書作成	30	157
8.4 土壌汚染リスク評価のオプション業務	32	163
9 地震リスク評価	33	169
9.1 総則	33	169
9.2 PML 評価の分類	35	173
9.3 評価の方法	36	174
9.4 リスク評価結果	37	190
9.5 地震リスク評価のオプション業務	38	191
10 レポーティング	39	201
10.1 総則	39	201
10.2 レポートの提出	40	203
10.3 エンジニアリング・レポート作成に関わる留意事項	40	205
10.4 外国語版のエンジニアリング・レポートの作成(オプション業務)	41	206
参考資料		207
エンジニアリング・レポートを取り巻く背景		209
建物状況調査		217
建物環境リスク評価		225
土壌汚染リスク評価		229
地震リスク評価		235
標準的なエンジニアリング・レポートの構成		239
業務委託契約書例		245
証券化対象不動産の鑑定評価基準		253
参考文献一覧		267

建築物の寿命は、100年程度を目標として
企画・設計・施工・維持管理・診断・改修
されなければならない
—BELCA 宣言より—

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
(2019年版)

発行日	平成13年 6月 15日	初版発行
	平成15年 10月 31日	初版2刷発行
	平成18年 2月 25日	第2版第1刷発行
	平成18年 10月 31日	第2版第2刷発行
	平成19年 4月 15日	改訂版第1刷発行
	平成19年 6月 15日	改訂版第2刷発行
	平成19年 12月 1日	改訂版第3刷発行
	平成23年 11月 15日	改訂版第1刷発行
	令和元年 7月 1日	改訂版第1刷発行

編集	公益社団法人ロングライフビル推進協会	BELCA[®]
発行	公益社団法人ロングライフビル推進協会	BELCA[®]
	〒105-0013 東京都港区浜松町 2-1-13 芝エクセレントビル 4階 TEL : 03-5408-9830 FAX : 03-5408-9840	

印刷・製本 前田印刷 株式会社

本書の一部あるいは全部を無断複写することは、法律で定められた場合を除き、著作権の侵害となります。