

目次

刊行にあたって	i
第2版の刊行にあたって	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。区分所有の建物も調査可能ですか。	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の委託時にスコ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 建物状況調査の資料等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 現地調査の内容や調査方法を教えてください。.....	45
Q22 遵法性調査で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等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 再調達価格は、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、中・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の修繕更新費用について、一般的な長期修繕計画やライフ サイクルコスト（LCC）との違いや注意点を教えてください。.....	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のフ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II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うのですか。	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、土壌汚染は見た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有るのですか。	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。 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