

# 遵法性重視のERをお求めの事業者様へ！

指定確認検査機関としての建築確認・検査業務の豊富な知識・知見をもとに、特に「遵法性」については詳細な調査レポートを提供し、遵法性の回復を通じた建築物の価値向上のお手伝いをさせていただきます。



## エンジニアリング・レポート（ER）

不動産の証券化における鑑定評価での活用はもとより、一般の不動産再売買及び資産査定等においても、エンジニアリング・レポート（以下「ER」）が求められるケースがあります。

### ERとは

○ERは証券化対象不動産に対する鑑定評価をはじめ、不動産の売買やプロパティマネジメント等への活用を目的に専門的知見を有する者が実施する不動産の状況に関する調査報告書であり、以下の項目によって構成されています。

- 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

○不動産の評価や収益性に影響を及ぼす、遵法性をはじめとした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、環境リスクの存在等について調査し、リスクを明らかにすることがERの目的です。

○「不動産鑑定評価基準 各論」の第3章に、証券化不動産の鑑定評価を行う場合には、原則としてERを活用しなければならない旨が記載されています。



### ERの構成

○BCJが行うERの構成は以下のとおりです。  
お客様ニーズに応じて、希望される項目のみを実施することも可能です。

物件概要	敷地情報、法規制、建築概要（建築及び設備）、確認申請の履歴等について調査します。
遵法性	建築基準関係規定等について、目視可能な範囲で調査します。
劣化状況	建築（外構、屋上、外装、内装、躯体）と設備（電気、給排水衛生、空調、防止、搬送）の劣化状況を目視可能な範囲で調査します。調査結果は修繕更新費用とリンクします。
修繕更新費用	劣化状況調査の結果を踏まえて、建物の修繕更新費用（緊急、短期、中長期）を算出します。
再調達価格	調査対象となる建物を現時点で再び建設すると仮定した際に必要な一般的な費用の総額を算定します。
環境リスク	石綿、PCB、フロン類、大気汚染（ばい煙等排出ガス）、危険物・特殊薬液貯蔵施設、空気環境、飲料水質、空調設備用水質、雑用水質、害虫・害獣防除、排水関係、産業廃棄物等について、資料・現地目視・ヒアリングにより評価（フェーズⅠ評価）を行います。
土壌汚染リスク	土壌汚染を引き起こす可能性のある事実を把握し、その重要度について、資料・現地目視・ヒアリングにより評価（フェーズⅠ評価）します。
地震リスク	対象不動産の地震による経済的損失を地震PML（予測最大損失率）という指標により評価（レベルⅠ評価；物件概要と一部資料による簡易評価）します。

### ERの対象

- 延べ面積が500㎡を超える建築物
- 調査の対象となるのは、建築物の「現況」です。

### BCJの特徴

- 指定確認検査機関であるBCJのERは、建築基準適合判定資格者が担当するため、特に遵法性については精度の高い調査が実施されます。
- 物件概要で過去の申請履歴を整理のうえ、遵法性について現行規定及び建築当時の規定に基づいて既存不適格を含めた法適合性を判断します。
- 報告書は写真や表を多用しており、読みやすい構成となっています。



一般財団法人日本建築センター

The Building Center of Japan

## 提出していただく図書

○以下の図書をPDFでご提出ください。

### ■敷地・権利関係

登記簿謄本（土地、建物）
敷地測量図
越境物に関する覚書
地盤調査報告書

### ■確認申請関係（建築・建築設備・工作物）

確認申請副本
確認済証、確認通知書
中間検査合格証
建築基準法第12条第5項報告（旧12条3項）
検査済証
台帳記載事項証明
各種許可書・認定書関係

### ■各種設置届・使用届等

消防関係（防火対象物、消防用設備等、火気使用、危険物等）
電気関係

### ■工事関係

竣工図（新築工事、改修工事）
工事費内訳明細書（新築工事、改修工事）

### ■管理関係

修繕更新履歴
被災履歴
テナント関係（賃貸借契約書等）

### ■定期報告関係

特定建築物
建築設備（昇降機以外）
防火設備
昇降機
消防関係
自家用電気工作物
各種メーカー点検資料

### ■環境関係

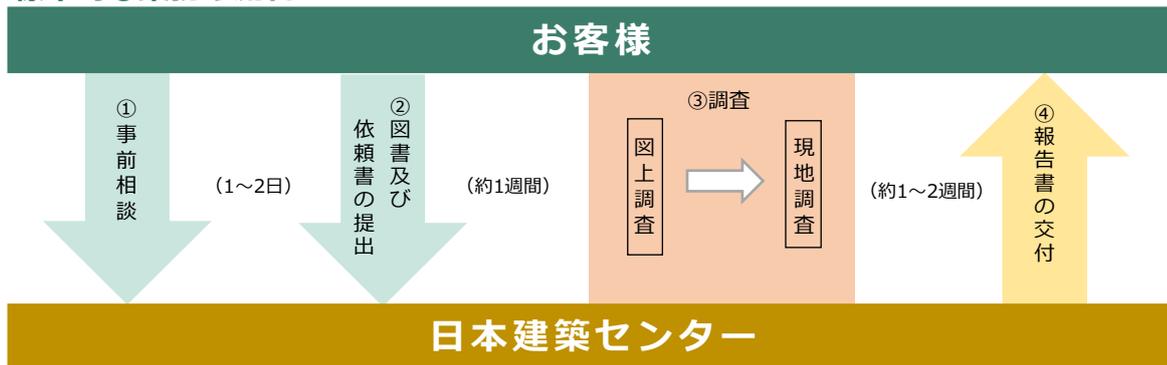
石綿関係（分析調査、対策報告、管理台帳等）
PCB関係（調査報告、各種届出等）
フロン排出抑制法点検記録
ばい煙測定記録
地下オイルタンク点検記録
空気環境測定結果
受水槽清掃記録
水質検査記録
害虫駆除点検記録、清掃記録
し尿浄化槽、汚水槽、排水槽の点検記録や清掃記録
産業廃棄物管理票（マニフェスト）
土壌汚染関係報告書

### ■地震リスク関係

耐震診断報告書
耐震改修設計図書
構造関係の各種書類（第三者評価書等）

○不動産取引にはスピードが求められるため、復元図等を改めて作成する必要はありません。現存する図書をご提出ください。ただし、現況を反映する図書がないために、判定が「不明」となることがあります。

## 標準的な業務の流れ



### ①事前相談

- ◆ 随時受け付けています。お気軽に電話ください。
- ◆ 以下の情報を教えてください。
  - ・ 建築物の概要（竣工年、建築物の用途、構造、階数、延べ面積）
  - ・ 現地調査日
  - ・ 調査項目（遵法性、修繕更新費用、再調達価格、環境リスク、土壌汚染、地震リスク）
  - ・ 資料をご提出いただける日
  - ・ ERの提出期限
- ◆ 後日、御見積書を発送します。

### ③調査

- ◆ 図上調査
- ◆ 現地調査
  - ・ 立ち入り可能な範囲で、目視と簡易な計測により調査します。
  - ・ 必ず依頼者様（又は代理者）もご同行のうえ、立入り範囲をご案内ください。
  - ・ 脚立をお借りできる場合は、天井内を目視することも可能です。

### ②図書及び依頼書の提出

- ◆ 図書：必ずPDFでご提出願います（原本不可）
- ◆ 依頼書：BCJの業務規程と約款をご確認のうえ、依頼書及び委任状をご提出願います。

### ④報告書の提出

- ◆ ドラフト版をご確認いただいた後、報告書1部（CD-R付）を発行します。



一般財団法人 **日本建築センター**

The Building Center of Japan

〒101-8986 東京都千代田区神田錦町1-9

お問合せ先

既存建築物技術審査部

TEL : 03-5283-0468

kison@bcj.or.jp