

エンジニアリング・レポートについて

平成 19 年 7 月の不動産鑑定評価基準の改正により、「証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定士は、依頼者に対しエンジニアリング・レポート（以下ERという）の提出を求め、その内容を分析・判断した上で、鑑定評価に活用しなければならない。」と規定しています。

又、昨今では、証券化対象不動産に限らず、一般の売買等に当たってもERが活用されるケースが増加しつつあります。

そこで今回の豆知識ではERの概要について纏めてみました。

尚、平成 20 年の不動産鑑定士三次試験午前問でもERについて出題されました。

I ERの意義

ERとは、建築物・建築設備等及び環境に関する専門知識を有する者が行った不動産の物理的状況に関する報告書です。我が国では 1990 年代後半より始まった不動産の証券化に必要な手続きとしてデューデリジェンス（以下DDという）が導入された事により普及しました。DDとは、投資家が投資判断を行うために必要となる事項に関する詳細な調査をいい、一般に①法的調査、②経済的調査、③物理的調査により構成されていますが、このうち、物理的調査に関する報告書がERです。

物理的調査とは、対象不動産の立地状況、管理状況、遵法性、建築物の仕上・構造、設備の劣化状況、耐震性能、有害物質含有状況、土壌汚染等について、第三者の見地から行った調査です。

II ERの基本的な構成

ERの基本的な構成は、BELCA^{*1}のガイドラインによれば次の通りです。

1、建物状況調査報告書

- (1) 立地概要調査：立地特性・地理的条件等
- (2) 建物概要調査：建築物の敷地・建築面積・延床面積・竣工年月日・設計者・施工者等
- (3) 設備概要調査：電気・空調・給排水・衛生・防災等の設備の状況
- (4) 構造概要調査：構造計算書・構造設計図、現地調査等をもとに、特定行政庁が受理し合法とした内容の確認状況
- (5) 公法上及び私法上の規制、制約等：公法上・私法上の規制や法令遵守状況
- (6) 更新・改修履歴とその計画の調査：建物の維持・管理の実施状況やその計画
- (7) 緊急修繕更新費：実査時において機能していないもの、建築基準法違反や消防指摘事項で、非常時において人命・安全に問題がある事項
- (8) 短期修繕更新費：著しい瑕疵や欠陥のあるもので、緊急修繕更新費に含まれない事項
- (9) 長期修繕更新費：通常「長期修繕計画」と言われ、DDにおいて特に注目される項目です。資本的支出と修繕費（資本的支出以外の改修費用）の二つで構成されています。

^{*1} BELCA：社団法人建築設備維持保全推進協会の略

- (10) 再調達価格：鑑定評価基準の再調達原価の概念ですが、「発注者が直接負担すべき通常の付帯費用」は含んでいません。

2、建物環境リスク評価

- (1) アスベスト（フェーズⅠ^{*2}）：アスベストのうち、「アスベスト含有吹付け材」を主な評価対象としており、「アスベスト含有成形材」は飛散の可能性がある場合のみ指摘されます。
- (2) PCB：「廃棄PCB」の有無、保管状況、PCB含有機器が使用されている場合にはその管理状況について記載しています。
- (3) その他の項目

3、土壌汚染リスク評価（フェーズⅠ）：ERではフェーズⅠが原則であります。

4、耐震リスク評価：地震による損失を統計的な手法によって予測し、通称PML（最大予想損失）によりリスクを定量化しています。

- (1) 簡易分析：基礎的な情報（所在地、構造、階数、竣工年度、面積）だけで分析する方法であり、当該建物の固有の耐震性能は反映していません。
- (2) 詳細分析：当該建物の固有の性能を解析し、そのデータをもとに損失率を算出する方法です。

以上がBELCAに定義するERの内容ですが、問題の有無により更に鑑定評価においては追加的に行われる次の専門的調査もERの一つとして取り扱っています。

5、地下埋設物：従前建物の基礎杭、地下室等の地下施設、地下タンク、廃棄物等の有無及び措置費用等を検討します。

6、建物環境調査（アスベスト：フェーズⅡ）：フェーズⅠ調査及び不動産鑑定士の独自の調査結果を踏まえ、問題が有る場合は、フェーズⅡ・Ⅲの調査により措置費用等を検討します。

7、土壌汚染リスク評価：フェーズⅠ調査及び不動産鑑定士独自の調査結果を踏まえ、土壌汚染が存する端緒がない等、土壌汚染への影響が大きいと判断できる場合以外は、フェーズⅡ調査を実施する必要がある、その結果によってはフェーズⅢ調査が必要となる場合が有ります。

- (1) 土壌調査（フェーズⅡ）

- (2) 環境アセスメント等

8、耐震性調査（建築士等による耐震診断）：建築基準法で定められた耐震基準に適合しているか否か、耐震改修促進法に基づく建物の調査・診断の実施、耐震補強の有無等の調査です。

Ⅲ ERが活用される理由

ERは前述の通り、もともと不動産証券化に不可欠なDDの一部として導入されたものですが、不動産証券化の進展とともにERが広く普及したことに伴い、証券化市場のみな

^{*2} フェーズⅠ：現地調査・資料収集分析・ヒアリングによる有害又は汚染物質の可能性の調査

フェーズⅡ：試料採取と化学的分析による有害又は汚染物質の有無の確認を行う調査

フェーズⅢ：フェーズⅠ・Ⅱ以降に行われる汚染範囲の特定・対策の設計及び費用算定を行うための調査。

らず広く不動産市場全般においても、遵法性や環境リスクなど建物に係る価格形成因に対する感心が高まっています。

これらの価格形成要因の調査分析には高度な専門的知識や経験が必要とされること、更には証券化対象不動産の鑑定評価に当たってはE Rが必要資料と定義されたこと、などから証券化対象不動産に限らず複合不動産の鑑定評価に当たってはE Rが活用されるケース（例えば、再調達原価の把握・耐震性能・有害物質使用の有無等）が多くなっています。

IV E Rを活用する上での留意点

他の専門家による調査結果であるE Rを活用する場合であっても、当該調査結果を妥当なものとして活用した事については、不動産鑑定士としての善管注意義務の範囲で不動産鑑定士の責任が問われることとなります。

そもそもE Rは、依頼者が投資判断等の目的で取得するもので、鑑定評価のために作成されたものではないため、鑑定評価に活用する内容として不十分な場合もあり、又、強制力のある統一的な基準があるわけではなく、作成者の技量等によって品質にもバラツキが生じやすいものです。

従って、E Rを活用するに当たっては、出来る限り内容の充実したE Rを入手するべく依頼者に働きかけるとともに、E Rの内容を十分に理解し、主体的に自ら責任を持ってこれを分析・判断した上で活用しなければなりません。

そのために不動産鑑定士は不断の勉強と研鑽によってこれを体得しなければならないものです。