

エンジニアリング・レポート作成業務のご案内

投資用不動産の価格を構成する第一の要因は収益性であり、不動産の収益性は、立地や経済環境だけでなく、対象不動産のもつ物理的性能によるところも大きいといえます。エンジニアリングレポート（以下‘ER’）は、不動産取引のデュー・デリジェンスにおける物理的調査の報告書です。

ERは技術的見地から中立的立場で対象不動産の物理的性能を評価し、収益性に影響を及ぼす様々なリスクを明らかにし、できるものは定量化するという役割があります。

現在では、不動産証券化取引に限らず相対取引やリファイナンス、M&Aにおける資産評価などERは多岐にわたって活用されています。弊社は1998年の不動産証券化の黎明期より、業界のパイオニアとしてエンジニアリング・レポートを提供しております。

【デュー・デリジェンス】
Due Diligence

法的
調査

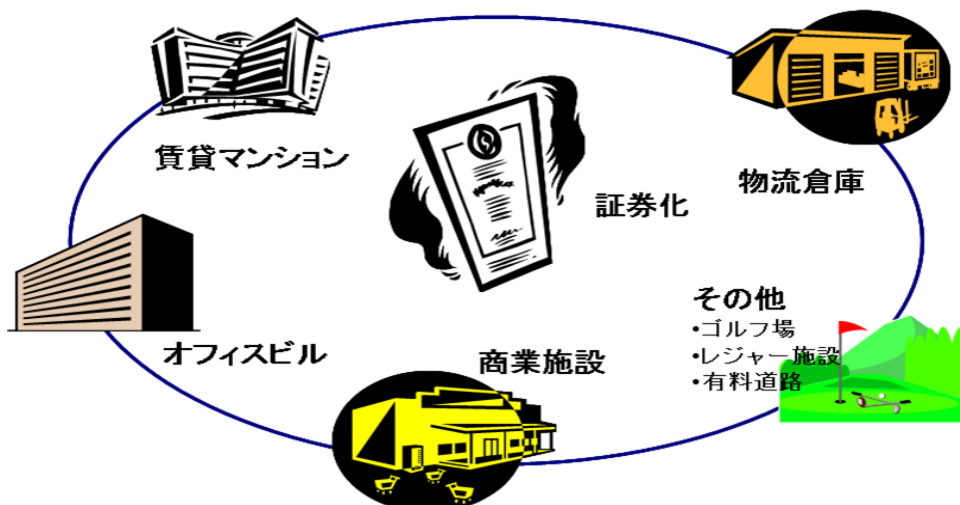
経済的
調査

物理的
調査

エンジニアリングレポート
E R = Engineering Report

調査対象となる不動産

収益物件、特にオフィス、SCや物流施設などの投資用不動産を主たるターゲットとして、評価を行います。このほか有料道路やレジャー施設、また再生可能エネルギー（太陽光、バイオマス施設や地熱発電所など売電目的の発電所）も手掛けております。



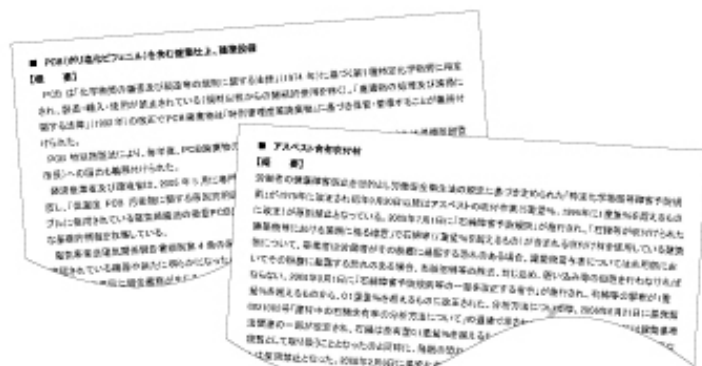
現地視察風景。提供資料やインタビューの精度がレポートの品質に大きく影響します！

ERSの3つの特徴



最新の知見を反映！

最新情報や法改正はいち早く取入れ、評価に反映しております。
(ERの変遷) http://www.ers-co.co.jp/images_hensen1.6.pdf



見やすい「チェックリスト式」

F. 防災、防火システム			
全体的評価 消防設備点検の状況等について、消防設備が2項目あり、管理会社とアラートによる点検項目は改善済みであり、残り1項目は改善予定との事である。 その他、現地視察風景および管理会社との打ち合わせの結果、以下の修繕計画は更新を要する。			
消防設備点検(点検)	■ 無 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有
消防設備点検(点検)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有 ■ 有(2007年10月01日)	■ 有



建物、環境、土壌、地震リスク、エネルギーまで各種レポートをワンストップで提供可能

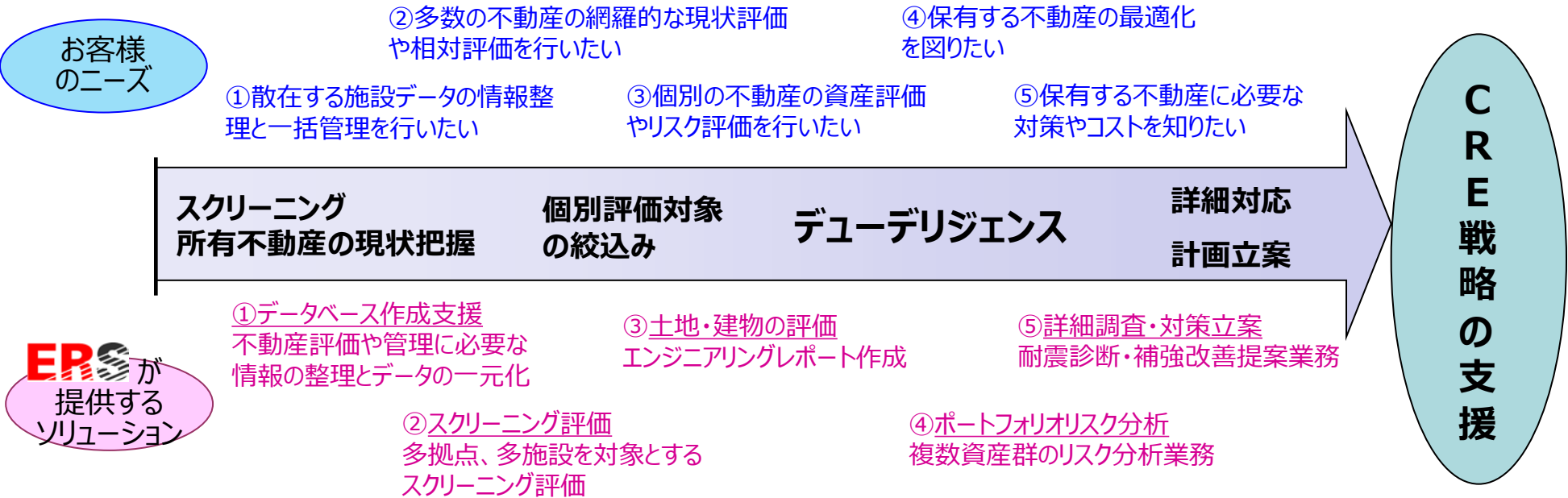
土木施設、生産設備のリスク評価、
エネルギーコンサルティングまで、トータルに対応できます。



企業のCRE戦略まで技術評価を通じてサポート

弊社は、金融機関やデベロッパー・保険会社とは異なるエンジニアリングの側面から、第三者コンサルタントとしてサービスを提供しております。最近では企業のCRE戦略への支援も増えており、評価・分析ソリューションの一端をご紹介します。

CRE戦略におけるニーズと対応する評価・分析ソリューションの一例



※企業のM&Aにおける資産DD、環境DDの実績も豊富です。詳細はお問い合わせください。

ERの概要・リスク評価の活用例、各サービスにおける弊社の強み

	レポート種別	アウトプット	活用目的（取引・投資への影響把握）	ERSの強み
1	建物状況調査 ・建物現地調査	☐ 劣化度合い ☐ 緊急・短期修繕費用 ☐ 遵法性（法違反・不適合の可能性の指摘）	・セールスプロモーションへの影響 ・当座の必要出費と財務インパクト ・安全面で潜在するリスク ・コンプライアンス（是正の要否）	建築意匠、構造、設備の各分野のプロフェッショナルが現地視察・ヒアリングを行います。また累積4000棟に迫る豊富な評価実績をもとに、信頼されるコストデータをベテランの積算技術者のノウハウをもとに算定しております。
	・再調達価格、 ・長期修繕更新費	☐ 総額および費用構成 ☐ 年平均支払費用（積立金）	・再調達原価（不動産鑑定評価） ・PML（最大費用損失）の算定母価 ・CAPEX	
2	地震リスク評価	☐ PML期待損失率・損失額、 ☐ 事業中断期間	・保険加入の必要性 ・再調達額へのインパクト	ソフトウェアRiskLink™によるグローバルスタンダードな地震リスク評価を提供しております。
3	建物環境リスク評価	☐ 問題の有無（定性的判定）とその影響度合い	・措置コスト増、健康影響・遅延リスク、 除去債務	アスベスト診断士などのプロフェッショナルによる評価を提供しております。
4	土壌汚染リスク評価	☐ 汚染の有無（定性的判定）とその影響度合い	・措置コスト増、健康影響・遅延リスク、 除去債務	米国ASTMをベースに設計された精緻な評価サービスを提供しております。

※その他、耐用年数評価、構造ピアチェックも対応可能です。詳細はお問い合わせください。

内部統制・コンプライアンス及び倫理規定の遵守

内部統制等については、独自の企業行動規範と実践の手引き（コンプライアンス・マニュアル）を制定の上、法令遵守の体制を整備しております。情報漏えい防止については、情報セキュリティ規程及び情報セキュリティ対策行動規範を制定の上、情報資産を脅威から守る体制を整備しております。また上記を定期的にe-ラーニングによる教育・研修を実施の上、社員の意識向上に努めております。

また、ER実務に関しては、公益社団法人ロングライフビル推進協会・社団法人日本ビルディング協会連合会」に定めるエンジニアリング・レポート（ER）作成者倫理要綱に倣い、その遵守を徹底しております。

