

■標準的なパッケージメニュー



- ※ 一目で結果がわかり易いチェックリスト式のレポートです。
- ※ 主に格付版は J-REIT のお客様、相対取引・ノンリコース版はプライベートファンドのお客様にご活用いただいています。
- ※ 上記以外の組み合わせや単独での調査も可能です。
- ※ その他、地震リスクポートフォリオ、土壌汚染状況調査（Phase II）、アスベスト調査（Phase II）などについてもご相談承ります。

「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)－(公)ロングライフビル推進協会・(社)日本ビルディング協会連合会」（以下、ガイドライン）で示されている「調査項目一覧表」に準じたものです。

■各報告書の調査項目一覧（各報告書単独での調査も可能です。）

☐ 1. 建物状況調査報告書

- 1) 現況調査
 - ・ 敷地
 - ・ 構造
 - ・ 外部仕上
 - ・ 内部仕上
 - ・ 電気、空調、衛生システム
 - ・ 防災・防火システム
 - ・ 搬送機
 - ・ 高齢者・身体障害者用施設
 - ・ 管理体制
- 2) 緊急・短期修繕更新費用
- 3) 長期修繕更新費用（※結果のみ記載）
- 4) 再調達価格
- 5) 地震リスク評価：（☐簡易評価 ☐詳細評価 ※結果のみ記載）
- 6) 遵法性

☐ 2. 建物機能維持基本計画報告書（長期修繕更新費用）

- 1) 年間平均修繕更新費用
 - ・ 合計（更新費用＋修繕費用）
 - ・ 更新費用
 - ・ 修繕費用

検討期間：☐10 ☐12 ☐15 ☐20年表示

☐ 3. 建物環境リスク評価（Phase I）報告書※

- 1) 現況調査

☐主な調査項目

- ・ アスベスト（含有吹付材）
- ・ PCB

☐その他の調査項目

- ・ オゾン層破壊ガス（ハロン・フロンガス）
- ・ 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
- ・ 空気調和設備用水質
- ・ 雑用水質
- ・ 害虫・害獣防除
- ・ 排水関係（雑排水槽、浄化槽等からの排水）
- ・ 産業廃棄物

- 2) 対応費用

※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）で示されている建物環境リスク評価の留意事項（仕上塗料（鉛を始めとする有害重金属及びその他塗料含有物質）、地下室の換気設備（ラドンガス等）、保全すべき湿地等（ラムサール条約で指定された湿地））については、物件特性に応じ協議の上追加する。

□ 4. 土壤汚染リスク評価（Phase I）報告書

- 1) 調査結果
 - ・ 土地利用履歴調査
 - ・ 現地視察・ヒアリング調査
 - ・ 依頼者提供情報の確認
 - ・ 公的な環境情報の確認
 - ・ 地形・地質および地下水に関する調査
- 2) 土壤汚染リスクの評価（RECの有無）
 - ・ 対象地に起因する汚染について
 - ・ 対象地周辺に起因する汚染について
- 3) 結論

□ 5. 地震リスク評価報告書

地震リスク評価は、応用アール・エム・エス株式会社の所有する自然災害リスク評価システム RiskLink®を用い、地震発生・地震動伝播の評価、地盤特性の評価および建物の脆弱性評価に基づき、予測不確実性を考慮し予想損失の算出を実施する。

建物の脆弱性評価は、下記いずれかの評価方法を実施する。

□簡易評価（※建物状況調査報告書に結果のみ記載）

過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線（地震動の大きさと損失の関係）から対象建物の属性（構造種別、設計年代、階数等）に対応したものを選択し、評価を行う。現地調査・構造検討等は行わない。

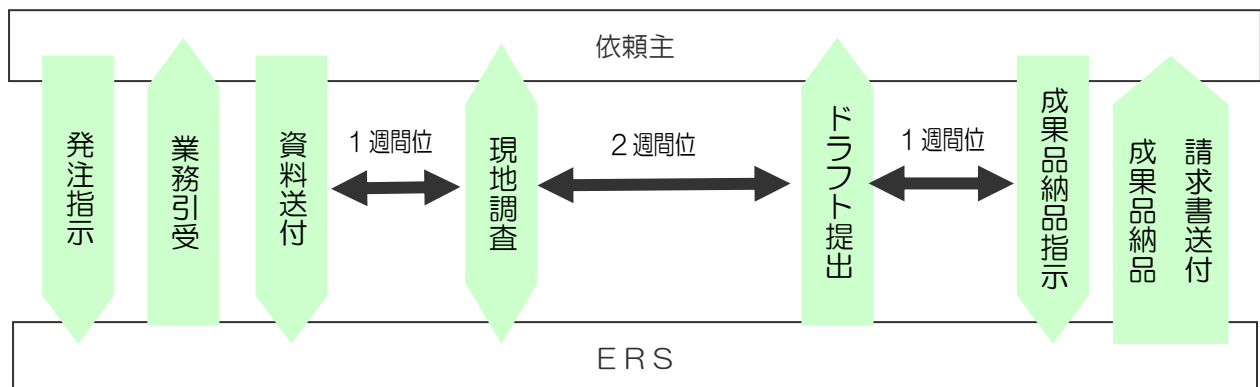
□詳細評価

対象建物の設計図書等の情報および現地調査に基づき地震応答解析を行い、各建物構成要素（構造、非構造、および設備）を考慮し、建物全体に固有な損失率曲線（地震動の大きさと損失の関係）を求めて評価を行う。

□ポートフォリオ

対象ポートフォリオを構成する各建物の情報に基づき評価を行う。

標準的な業務の流れ



※上記はあくまで標準的な期間です。物件数やご発注時期、ご希望により、納期は都度ご相談させていただきます。

■標準的な現地調査の流れ

所要時間 120～150 分（建物の規模や状況により延長する場合があります。）

依頼者又は第三者により提供される情報の分析と目視による調査（抜取調査）です。

00～30 分 ヒアリング・書類確認

あらかじめご準備をお願いしてある管理関係の書類を閲覧しながら、ERS の建築・構造・設備・土壌のそれぞれの専門家から建物管理者様にヒアリングをします。

管理内容の良否を問うものではなく、建物管理の実態を把握するために行うものです。

- あらかじめお願いしてある書類（定期検査関連書類等）のご準備をお願いします。
- 場合により、コピーをお願いすることがございます。
- ヒアリングを行う部屋のご準備をお願いします。

ヒアリング例

ERS 書類を拝見しますと〇年〇月〇日
消防立ち入り検査で、指摘事項が
2 件あり、△年△月△日に
改善済みとなっていますが、
間違いありませんか。

管理者様 間違いありません。

ERS 最新の空気環境測定結果の
データを拝見します。

管理者様 ことです。

ERS 資料の〇ページのコピーを
お願いします。

管理者様 了解しました。

30～120（150）分 現地調査

建築・構造・設備・土壌の専門家が担当箇所の調査を行います。

◎調査対象となるフロアや部屋の例（建物の用途や形状により変更する場合があります。）

屋上 : 機械室、キュービクルなど

最上階 : テナント部分

テナント階 : 共有部分（電気・衛生等機械室、トイレ、パントリーなど）

1 階 : エントランス、管理室、ゴミ置場など

地下階 : 空調・電気・衛生機械室、駐車場、受水槽、危険物保管室、テナント部分など

- 建物管理者様によるご案内をお願いします。
- マスターキーのご準備、セキュリティシステムの解除などをお願いします。
また、キュービクル等、管理者様の管理以外のマスターキーのご用意もお願いします。
- テナント様に入室の了解を事前に得ておいてください。（入室は 1～2 名、数分で終了します。）
- 最上階天井裏やピロティー天井裏等を目視調査することがありますので、
脚立のご用意をお願いします。

終了

■問合せ先

株式会社イー・アール・エス エンジニアリング部 TEL 03-5786-0092 FAX 03-5786-0094