

BELCA

Building and Equipment Long-life Cycle Association

NEWS

quarterly
Vol. 33
No. 178

2022

1

CONTENTS

新年のご挨拶	公益社団法人ロングライフビル推進協会 会長 蓮輪 賢治	1
トップ・オピニオン		
『ホワイトインフラ』の考えを盛り込んだ建築づくり・街づくり	㈱三菱地所設計 代表取締役社長 林 総一郎	2
サステナブルで安全・安心な建物を	三井住友建設㈱ 代表取締役執行役員副社長 建築本部長 三森 義隆	3
特集	不動産デュー・デリジェンスにおける エンジニアリング・レポートの重要性	4
座談会「ERの果たしてきた役割とさらなる活用の期待に向けて」	司会 中城 康彦 (明海大学 不動産学部長) 参加者 土佐林忠史 (ER作成者連絡会議幹事長、㈱シティエポリューション) 糸山 克平 (ER作成者連絡会議副幹事長、日本管財㈱) 鈴木 康人 (ER作成者連絡会議副幹事長、㈱竹中工務店)	5
不動産証券化市場の成長とますます高まるエンジニアリング・レポートの役割	公立大学法人 宮城大学事業構想学群 教授 田邊 信之	16
ERの今後とER作成者連絡会議の役割	ER作成者連絡会議幹事長、㈱シティエポリューション 土佐林忠史	21
—J-REITの運用における— エンジニアリング・レポートの重要性・活用方法について	㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 三田 厚	25
不動産の鑑定評価等におけるエンジニアリング・レポートの役割	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 会長、㈱吉村総合計画鑑定 吉村 真行	30
不動産鑑定士から見たエンジニアリング・レポートの役割	大和不動産鑑定㈱ 廣戸 訓	33
利用者側から見たER活用の必要性やメリット、今後に向けた期待について	三井住友信託銀行㈱ 脇本 和也	38
格付機関から見たエンジニアリング・レポート活用の必要性、メリット、および今後に向けた期待	S&PグローバルSFジャパン㈱ 松田 吉隆	43
ERガイドライン(2019年版)等書籍の紹介	公益社団法人ロングライフビル推進協会	46
しあわせな建築	第30回BELCA賞受賞建築物紹介	
西脇小学校の保存改修工事について 一懐かしい木造校舎を残すために—	神戸大学名誉教授 足立 裕司	54
日本橋高島屋S.C.本館(日本橋二丁目地区再開発B街区) —今ある資源を保存し活かすことで、街の再生を促す—	㈱日本設計 雨宮 正弥 山下 博満 内藤 浩司、㈱プランテック 飯土井 充	62
会員コーナー	【for Decision Makers】 「判断」のテーブルに、必要なすべてを用意する三友の総合資産デューデリジェンス ～不動産の枠に囚われることなく、資産全般の評価・調査サービスを提供致します～	
	㈱三友システムアプライザル	68
事務局だより		69
刊行図書一覧		73

特集

不動産デュー・デリジェンスにおける エンジニアリング・レポートの重要性

不動産投資・取引の対象となる物件にはリスクが潜んでいるものが少なからずあり、物件の価値を正しく見極めるためには、「不動産デュー・デリジェンス(DD)」が欠かせません。しかしながらどのような手順で実行されるかはわからないという方も多いのではないのでしょうか。

不動産デュー・デリジェンスは、不動産投資家や企業が不動産を売買する際に実施される不動産の分析と調査のことを指しますが、①所有権利などの法的調査、②マーケットの収益性などの経済調査、③建物の物理的調査の3つの調査から成り立っています。

このうち、③の物理的調査結果をまとめた報告書をエンジニアリング・レポート(ER)と呼びますが、BELCAは早くからこのERの重要性に着目し、2001年にはERの作成方法を纏めた「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」を発行しました。そして、その後3回(2007・2011・2019年)の改訂を行って内容を向上し、ER作成の指針として実務者の方々に幅広く活用されています。さらに2017年には、ERをQ&A形式でわかり易く解説した「不動産リスクマネジメントのためのERハンドブックQ&A」を発行し、ERの一層の普及を図っています。

近年高水準で推移してきた日本企業が関連する企業の合併・買収(M&A)は、経済構造の変革に合わせてその傾向を維持するものと考えられます。資産見直しの一環として不動産投資・取引は今後も増加し、その重要性も益々増していくことになると考えられます。

そこで、今回の特集では、ビル関連事業者の皆様のお役に立つよう、ER関連の実務に中心となって取り組まれている方々にお集まり頂き、不動産DDにおけるERの意義と役割を振り返りつつ、ER作成各社の特色ある取り組みや、発注者側(関係団体・格付機関・企業等)からの今後に向けた期待などについて、座談会形式でご議論頂きました。また関連する事項についての最新の取り組みを第一線で活躍されている方々にご寄稿頂いておりますので、是非ご活用ください。

特集目次

座談会「ERの果たしてきた役割とさらなる活用の期待に向けて」.....	5
司 会 中城 康彦 (明海大学不動産学部長)	
参加者 土佐林 忠史 (ER作成者連絡会議幹事長、(株)シティエポリューション)	
糸山 克平 (ER作成者連絡会議副幹事長、日本管財(株))	
鈴木 康人 (ER作成者連絡会議副幹事長、(株)竹中工務店)	
不動産証券化市場の成長とますます高まるエンジニアリング・レポートの役割	
公立大学法人宮城大学事業構想学群 教授 田邊 信之.....	16
ERの今後とER作成者連絡会議の役割	
ER作成者連絡会議幹事長、(株)シティエポリューション代表取締役 土佐林 忠史.....	21
ーJ-REITの運用におけるー エンジニアリング・レポートの重要性・活用方法について	
(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 投資運用部 アセットエンジニアリンググループ グループ長 三田 厚.....	25
不動産の鑑定評価等におけるエンジニアリング・レポートの役割	
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長 (株)吉村総合計画鑑定 代表取締役社長 吉村 真行.....	30
不動産鑑定士から見たエンジニアリング・レポートの役割	
大和不動産鑑定(株) 次長 廣戸 訓.....	33
利用者側から見たER活用の必要性やメリット、今後に向けた期待について	
三井住友信託銀行(株) グローバル不動産業務部 担当部長 脇本 和也.....	38
格付機関から見たエンジニアリング・レポート活用の必要性、メリット、および今後に向けた期待	
S&PグローバルSFジャパン(株) ストラクチャード・ファイナンス部 松田 吉隆.....	43
ERガイドライン(2019年版)等書籍の紹介	
公益社団法人ロングライフビル推進協会.....	46