

# 次代への軌跡

-series.111-

## [ シティエボリューション ]

エンジニアリングレポート（以下ER）とは建築状況調査報告書のこと、不動産投資信託やファンドの運営会社などが、中古のビルやマンションなどの建物を購入する際に判断材料となる文書だ。

「日本の不動産業界は、スクラップ&ビルドから老朽化した建物の資産価値をいかにして高めるかが重要になっている。そこでERが役立つ」

そう語るのはシティエボリューションの土佐林忠史社長。同社はERの作成を一手に引き受けている建築コンサルタント会社だ。同社は社団法人建築・設備維持保全推進協会、BELCA（ベルカ）の正会員。ベルカは建築・設備関連企業が加盟する国内唯一のERのガイドラインを策定する国土交通省所管の公益法人だ。

土佐林社長は「ERの調査範囲は建物の劣化・欠陥や構造耐震性、アスベスト使用の有無など多岐にわたる。これらの問題を主に建築上のコンプライアンス（法令順守）の視点で調査し、建物の適正な維持管理の提案を目的としている」と説明する。

ERの作成には、建築基準法以外に消防法や土壌汚染対策法などの最

新知識のほか、古い建造物の診断では、その時代の知識の収集も必要だ。

土佐林社長は「建物は人間と同様、健康であり続けるためには、しっかりとした調査に基づくメンテナンスが必要だ。ERに沿って、問題点を解消すれば建物の寿命は延ばせる。いわばERは建物の診断カルテといえる」と語る。

### 建物が健康であり続けるために ERは建物の診断カルテ

現在、同社ではERの作成における不動産鑑定士からの依頼も増えているという。これは2007年7月に不動産鑑定評価基準が改正され、建物の評価が従来以上に厳格化したことを受け、高精度の評価文書であるERの必要性が高まっているためだ。

また、来年4月から省エネ法が改正され、企業のエネルギー使用量の記録が義務化される。これに合わせ、同社では建物単位でのエネルギー量を測定するサービス展開を視野に入れ、二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）の削減に尽力していく。

「今後も高精度のER作成を続け、ERの普及・有用性を高めていきたい」と土佐林社長は語る。



土佐林 忠史 社長

住所＝東京都港区新橋  
2-10-5 新橋原ビル8F  
☎03-3519-8171  
ホームページ＝  
<http://www.city-evo.co.jp>