

シテイエポリユーション

(東京)

高精度のERで建物を適正評価し 実績を上げる独立系建築コンサルタント

目

本の不動産業界は、スクラップ&ビルドの時代が終焉し、今や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な時代です。そこで役立つのが「エンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）（以下ER）です」

そう語るのは建築コンサルタント会社、株式会社シテイエポリユーションの土佐林忠史社長だ。

ERとは不動産リートやファンド運営会社などが、中古のビルやマンションなどの建物を購入する際に判



土佐林 忠史 社長

断材料となる文書。現在、不動産業界で一般化しつつあるデューデリジェンス（不動産の市場価値やリスクを総合的に把握する調査）の「物的調査」という一調査項に当たる。同社はこのERの作成を一手に引き受けている企業だ。

「ERの調査範囲は建物の劣化・欠陥や構造耐震性、アスベストの使用の有無など様々な分野に及びます。これらの問題を主に建築上のコンプライアンス（法令遵守）の視点で調査して、建物の適正な維持管理提案をすることが目的です」

と話す土佐林社長。2000年8月に同社が設立以来、携わった案件は既に1000棟に及ぶ。独立系の企業として第三者の視点から公正な立場でERを作成

してきた事が信頼を醸成してきた。近年ではER作成の精度とノウハウの高さで、建物の調査から各種相談・提案までの総合的なコンサルティングも行っている。

昨年2月には社団法人建築・設備維持保全推進協会（BELCA）に正会員として加盟。BELCAは建築・設備の関連企業が加盟する国内で唯一、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。正会員に大手企業が少なくない中で、同社の加盟は、同社のER作成に対する業界での評価の高さが伺える。

建築作品を後世まで残すERは建物の診断カルテ

土佐林社長は入社以前に、民間から公共建築までを手がける建築設計事務所で設

計の仕事に従事していた経験を持つ。「新しい建物を創り出す一方で、スクラップ&ビルドには抵抗を感じていました。他者が手がけた作品でも後世まで残していける一つの手法としてERの魅力に惹かれ、転進を決意しました」

と話す土佐林社長。ERの作成には、建築基準法だけでなく、消防法や土壌汚染対策法などの最新の知識のほか、古い建造物を診断するには、その時代の知識の収集も必要不可欠。同社では一級建築士や応急危険度判定士などの有資格者が多数活躍し、スタッフの資格取得も支援している。

「ERはその性質上、一つのミスが命取り。今後も精度の高いERの作成に務め

て、更なる普及も進めていきたい」（土佐林社長）

ERに添って、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だ。不動産市場が停滞する今こそ、同社の豊富な建築コンサルタントに相談したい。

【会社データ】

本社 東京都港区新橋2-10-5

新橋原ビル8F

☎ 03-3519-8171

設立 2000年8月

資本金 2000万円

社員数 11名

事業内容 建築物の調査・維持・管理に関するコンサルティング

<http://www.city-evo.co.jp>



不動産の適正な評価を明らかにするエンジニアリングレポート