

エンジニアリング・レポート業務受託基本事項

エンジニアリング・レポート（建物状況調査報告書（以下、「報告書」という））作成業務の受託にあたっては、以下の内容を基本事項とします。

（以下、「依頼者」とは、エンジニアリング・レポートの作成を依頼する不動産取引の関係者（所有者（オリジネーター）、購入予定者、建物管理者、アセットマネジメント会社、融資機関（レンダー）、鑑定評価会社等の利害関係を有する者（ステークホルダー））の一員をいい、「TBTC」とは、株式会社東京建築検査機構をいう）

【1. 目的、網羅性】

- 報告書作成は、依頼者が対象不動産の状況を把握するため、または対象不動産の評価を受ける等のために、依頼者からの依頼により行ないます。
- 報告書は、その性質上概略的なものであり、かつ包括的に全てを網羅するものではないため、報告書中に記載されていない箇所が存在する可能性があります。

【2. 業務の開始、機密保持】

・報告書作成業務は、依頼者がTBTCへ見積依頼し、依頼者がTBTC作成の見積書および見積書に添付した本業務受託基本事項の内容を確認・承諾したうえで、TBTCへの業務着手指示

（書面又は、電磁的記録による）をもって業務委任契約の成立となり、業務を開始するものとします。依頼者・TBTC間で本業務

受託基本事項とは異なる内容で合意し業務が開始さ

れる場合には、業務開始前にその異なる内容を証する書面を取り交わさせていただきます。

- 本業務の受託にあたり、依頼者から提示された資料、現地調査および建物管理者等から知り得た情報など対象不動産に関わる一切の情報については、この機密を保持するものとし
- ます。なお、機密保持に関しては、TBTCが規定した方法によるものとします。

【3. 調査診断方法】

・報告書作成は、依頼者その他の関係者から提示された資料、目視による現地調査、建物管理者その他からの聞き取り調査に基づき、これらの資料・情報が正確であることを前提と

します。

・現地調査は、建物内・外部の許可された範囲に立ち入り、外部からの目視によって判断できる事項を対象に行ないます。建築・設備部材などの抜き取り検査、機器の運転は行ない

ません。また、報告書の内容は、現地調査が実施された時点の調査範囲の状況に基づくものであり、更なる調査や新たな資料・情報により、報告書の内容と相違する場合があります。

- 報告書作成業務の一部について、TBTC以外の第三者に委託する場合があります。

【4. 業務の範囲】

（**概況把握**）

- 対象不動産の立地条件、敷地条件、建物概要（建築概要、建物構造、仕上仕様、設備概要）について、概略の状況把握を行ないます。
- 敷地および建物の実測は行ないません。また、敷地境界標の確認および越境物の確認を行う場合は、目視によるものとします。

（**遵法性調査**）

- 新築時の遵法性については、検査済証の交付がなされていれば、建築基準関係規定に適合しているものと判断します。
- 竣工後の増改築・用途変更その他の改変については、基本的に竣工図その他受領資料と現況との照合を行ない、建築確認手続上の問題および実態上の問題について評価を行ないます。
- 評価の対象は、立ち入る事ができた共用部分（設備を含む）および専用部分となります。
- 建築基準関係規定とは、建築基準法施行令第9条に定められた規定をいい、当該規定のほか建築物の耐震改修の促進に関する法律、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、エネルギーの使用の合理化に関する法律、都市緑地法、屋外広告物法および各法律に関する施行令、施行規則、関係告示、条例をエンジニアリング・レポートの調査範囲とします。
- 建築設備、昇降機、消防用設備、給排水衛生設備、電気工作物等に関しては、各種の法定点検報告書に基づき判定し、個々の設備機器類についての検査、機器の運転等に基づく判定は行ないません。
- 建築物の構造関係規定における構造計算の妥当性についての確認（構造計算レビュー、再計算）、検査済証の交付がなされていない建築物・建築設備・工作物についての遵法性判定等は、別途の業務とさせていただきます。

（**環境調査**）

- 建物環境に関する調査は、主に吹付アスベスト、アスベスト含有吹付、PCB、フロンガスなどの有害物質、ばい煙、危険物を対象に行ないます。
- 調査は、基本的に現地における目視調査、竣工図その他受領資料および建物管理者等からの聞き取り調査に基づいて行ない、建築部材のサンプリング・分析等を行ないません。
- 敷地における土壌汚染状況についての調査は、主に過去の住宅地図に基づく利用履歴調査とします。
- 上記を除くフェーズⅠ調査、フェーズⅡ調査、他社作成の報告書レビュー等は、別途の業務とさせていただきます。

（**劣化診断、中長期修繕・更新費等算出**）

- 劣化診断は、日本建築学会「建築物の調査・劣化診断・修繕の考え方（案）・同解説」に規定された1次診断レベル（目視、体感問診による総合的な内容の診断）とさせ

ていただきます。

- 中長期修繕・更新費用は、現地における建築・設備に関する目視による劣化診断および建物管理者等からの聞き取り調査、過去の修繕・更新履歴等を踏まえて算出します。
- 費用算出にあたっては、TBTCが設定した改修方法、修繕・更新周期、工事単価等を基準とし、基本的には15年間の中長期修繕・更新表の作成を行ないます。この表の内訳は、「仮設」「外壁」「シーリング」「鉄部」「クリーニング」「屋上等防水」「内装」「外装」「空調設備」「換気設備」「給湯設備」「衛生設備」「動力設備」「弱電設備」などの中項目単位となります。
- 修繕・更新には、機能向上分は含まず、原設計の機能・性能レベルへの復旧を前提とします。機能・向上分を含む改修費用算出（バリューアップ、コンバージョン）は、別途の業務とさせていただきます。
- 修繕周期表若しくは残存期間表等の作成は、別途の業務とさせていただきます。

（**再調達価格算出**）

- 対象建築物を現時点で原設計の仕様より新規で建設した場合の建設工事費を算出させていただきます。
- 算出に当たっては、建設市場における標準的な建設単価を基に、技術者等が認めた設計・施工品質、使用資材の仕様等を勘案し、TBTCが設定した算出方法により行ないます。
- 建設費の内訳は、「建築工事」「電気設備工事」「給排水衛生設備工事」「空調設備工事」「昇降機設備工事」「機械駐車設備工事」「外構工事」「ゴンドラ設備工事」「大規模広告塔等の設置工事」「諸経費」の大項目単位となります。
- 上記以外の中項目・小項目単位の費用算出（詳細再調達価格算出）は、別途の業務とさせていただきます。

（**地震リスクPML算定**）

- 地震リスク診断は、（公益社団法人）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「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」で定義されているPML1（50年間で超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失）を算定することにより行ないます。
- 地震災害を被ることで、建物が使用できなくなることによる事業損失・休業損失等の機能的損失ならびに人命や器物等の物的損失など様々な損失が発生しますが、地震リスクPMLの算定にあたっては、建物に与える物的損失のみを対象とし、備品や家具、什器の損失も考慮しません。
- 複数の建物を対象としたポートフォリオ地震リスクPML算定、地盤増幅率の詳細評価などは、別途の業務とさせていただきます。

【5. 業務の期間、納品方法、業務の終了】

- 業務期間は、図面等の必要資料を受領後に現地調査を行ない、現地調査から二週間を目途にドラフト版をPDFファイルにて、依頼者宛にEメールにてご提示させていただきます。（依頼者の要望によりFAX等により開示する場合もあります。）なお、資料の不足、現地調査での問題、またはTBTCの業務状況その他の理由により、ドラフト版の提示が遅れることもあります。
- 成果物としての製本版は、ドラフト版提示後の修正等を踏まえ、依頼者の指示により発行いたします。
- ドラフト版提示後、六ヶ月を経過した時点で、製本版発行に至らない場合、その時点の内容にて製本版の発行（依頼者の指示によりPDFファイルに代える場合を含む）および請求書の発行を依頼者宛に行ないます。
- 報告書作成業務は、製本版の発行をもって終了するものとします。

【6. 依頼者の変更、業務中断】

・事情により依頼者の変更となる場合（報告書宛先が変更となる場合も含む）は、変更前にTBTCへ連絡したうえで、変更前依頼者とTBTCが行なった報告書作成に係る業務の経緯および

本業務受託基本事項等の合意事項について変更前依頼者から変更後依頼者へ充分に引継ぎさせていただきます。

- 依頼者の事情等により報告書作成業務が中断となる場合は、その時点における費用の実費分を依頼者に請求させていただきます。

【7. 業務報酬請求】

・業務報酬の請求は依頼者（報告書宛先）に行ないますが、依頼者に変更された場合で変更後依頼者がTBTCから業務報酬請求に応じない場合には、変更前依頼者から変更後依頼者への引継ぎが充分ではなかったものと判断し、変更前依頼者に業務報酬請求を行なう場合があります。

【8. 反社会的勢力の排除】

- TBTC及び依頼者が次の各号のいずれかに該当すると認められた場合には、何らかの催告を要しないで、契約を解除することができます。但し、故意によらずして次の各号のいずれかに該当するとみとめられる場合に、該当関係を速やかに解消したときはこの限りではありません。
 - TBTC及び依頼者、TBTC及び依頼者の役員もしくは実質的に経営権を有するもの（以下「役員等」という）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋またはこれらの関係者その他政府（犯罪対策閣僚会議）が平成19年6月19日付にて公表した「企業が反社会勢力による被害を防止するための指針」における反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という）である場合。
 - TBTC及び依頼者、TBTC及び依頼者の役員等が反社会的勢力に対し、出資、貸付、資金もしくは役務の提供等をしている場合または反社会的勢力と何らかの取引をしている場合。
- 前項の規定により契約を解除した場合、相手に損害が生じても、TBTC及び依頼者は賠償責任を負わないものとします。

【9. 免責事項】

・TBTCは、TBTCの故意または重大な過失がある場合を除いて、報告書作成業務に起因するあらゆる損失・要求・損害・責務から何ら責任を負うものではありません。

なお、TBTCが依頼者に対して負う損害賠償の額は、当該報告書作成業務に係る業務報酬の額を超えないものとします。

【10. 記載外事項】

- ・本業務受託基本事項に記載のない事項については、必要に応じて協議して決定するものとします。

