

背景

住宅分野では、住生活基本計画や性能表示制度等により、基本理念や質の目標、表示制度が構築されている。

建築分野では、誘導的な基準は省エネやバリアフリー等一部の分野にとどまっている。
主に環境面での総合的な性能を評価するシステムは開発・普及が進んでいる。
民間等で「建築基本法」の議論がなされている。

建築物総体としての質の向上を図る方策が必要

建築基準法で定める最低限の基準を超える質の高い建築物の整備を進めるための方策が必要

検討課題

質の高い建築物の整備に向けた目標・基本理念や関係者の責務とそれらの共有方策
建築物の質についての目標設定や表示方策
学際・業際ともいべき幅広い観点からの質の高い建築物の整備促進方策等

【住宅分野の取り組み】

住生活基本法
基本理念を定めるとともに、「住生活基本計画」において、質の向上の目標等を設定
住宅性能表示制度（住宅品質確保法）

【建築分野における質向上の取り組み】

建築物の省エネルギーの判断基準
（エネルギーの使用の合理化に関する法律）
移動円滑化（バリアフリー）基準
（バリアフリー法、遵守基準及び誘導基準）

建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）
室内環境の向上と地球環境への負荷の低減等を一体的に評価を行うシステム

民間等で「建築基本法」の議論がなされている
（建築の基本理念等）

質の高い建築物の整備方策に係る検討課題

質の高い建築物の整備に向けた目標・基本理念や関係者の責務とそれらの共有方策

- 質の高い建築物の整備に向けた目標・基本理念や関係者の責務(建築主、設計者、施工者、所有者、国、地方公共団体等の責務)について検討するとともに、それらを建築関係者はもとより広く国民が共有するための方策について検討。

建築物の質についての目標設定や表示方策

- 安全性・利便性・快適性の確保をはじめ、良好な環境の保全・形成、都市や地域の景観形成、さらには科学技術・文化・芸術の振興にも関わる建築物の質について、その目標設定や的確でわかりやすい表示方策について検討。

学際・業際ともいべき幅広い観点からの質の高い建築物の整備促進方策

- 学際・業際ともいべき幅広い観点から、研究開発の促進、市場の環境整備、人材の育成、産業の振興、国民の啓発など、質の高い建築物の整備を促進する方策について検討。

住宅を巡る主な法令

住生活基本法

・住宅の品質・性能の維持向上
 ・住宅の管理の合理化・適正化
 (耐震改修、省エネ化、管理に関する知識の普及・情報提供等)

【住宅の品質・性能の維持向上】

建築基準法・確認対象法令

・耐震改修法
 ・住宅品確法、移動円滑化法、省エネ法

【良質な住宅の供給、管理の合理化・適正化】

(良質普及促進、維持管理適正化)・長期優良住宅法、優良田園法
 (マンション管理等の適正化)・マンション管理適正化法
 ・マンション建替え円滑化法
 (良質な賃貸住宅の供給、管理)・特優賃法、高齢者居住安定確保法

・地域における居住環境の維持向上
 (共同福祉・利便施設の整備、良好な景観形成等)

【居住環境の維持向上】

都市計画法

・景観法、都市再生法、区画整理法、再開発法
 ・密集法、改良法
 ・都市公園法、公園緑地法、下水道法、街路法、廃掃法

・住宅の適正取引の確保、流通の円滑化
 (事業者による正確かつ適切な情報提供、性能表示制度の普及等)

【適正取引の確保】

住宅品確法

・住宅瑕疵担保履行確保法
 【流通の円滑化】
 (住宅金融)・住宅金融支援機構法、住宅融資保険法
 (借家流通)・借地借家法
 ・良質な賃貸住宅の供給促進に関する特措法(定期借家権)
 (業規制)・建設業法、宅地建物取引業法、建築士法

・居住の安定確保のための住宅供給の促進等
 (公営住宅・災害復興用住宅の供給、高齢者・子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進等)

【居住の安定確保】

住宅セーフティネット法

(公的賃貸住宅供給促進)・公営住宅法、都市再生機構法、公社法
 ・特優賃法、高齢者居住安定確保法
 (災害復興用住宅供給等)・被災市街地復興特措法、公営住宅法
 ・罹災都市借地借家臨時処理法

関連法令

ライフライン関連法

・電気事業法
 ・ガス事業法
 ・水道法等

区分所有法

消費者保護関連法

・特定商取引法
 ・消費者契約法
 ・景品表示法等

福祉関連法

・介護保険法
 ・老人福祉法
 ・障害者福祉法等

災害関連法

・災害救助法等

建築基準整備促進補助金事業による「建築の質の向上に関する検討」等について

1. 概要

平成20年度に創設した「建築基準整備促進補助金事業」の中で「建築の質の向上に関する検討」、「建築物の性能表示に関する検討」について調査提案を募集。(8月～9月)

2. 「建築の質の向上に関する検討」

- ・質の高い建築物が有すべき性能、建築に関する基本理念、建築に係る関係者の責務及び役割などの調査提案に取り組む団体を募集。
- ・8団体の調査提案を採択(10月)
(参加団体)

調査主体名	調査概要		調査主体名	調査概要	
社団法人 日本建築学会	【テーマ】建築関連法制度の基本に関する調査		社団法人 日本建築構造 技術者協会	【テーマ】建築の耐震性能向上に関する検討調査	
	【目的】	【調査内容】		【目的】	【調査内容】
	「建築基準法の複雑さは、良質な建築確保の弊害となる」という認識のもと、自治体単位のルール化や、協議調整型制度の実効性等を検討し、新たな社会・法規範の構築のため、国のルールを原則にとどめた法制度を提言する。	・現行の法・制度について、分野別の整理 ・制度と社会需要の齟齬によって生じる軋轢の把握 ・諸外国における建築関連法制度の調査研究 ・他分野の類似事例研究、諸外国の実態調査・研究 ・外部有識者からのヒアリング		基準法改正を機会に建築物に求められる耐震性能のあり方について見直す。具体的には建築物の耐震性能に関する基本理念を明らかにし、性能表示項目・指標値を検討するとともに、関係者の責務を検討する。	・建物の耐震性能の実情の整理 ・耐震性能と要求性能の考え方のとりまとめ ・耐震性能表示方法の提案 ・建築に係る関係者の責務・役割、支援措置等の整理
社団法人 日本建築士会連合会	【テーマ】生活者参加による質の高い建築づくり作法の事例研究調査		社団法人 日本木造住宅 産業協会	【テーマ】木造住宅の質・性能に関する調査	
	【目的】	【調査内容】		【目的】	【調査内容】
	質の高い建築づくりを実現するには、生活者のニーズに応える「生活者参加」の建築作りの作法が不可欠である。実務家である建築士の立場から、「創造的ワークショップ方式」による建築づくりの作法を提案する。	・ワークショップの代表的事例の抽出と討議 ・代表的事例の特質・問題点の整理 ・ワークショップ方式の条件の整理 ・創造的ワークショップの提案		木造住宅の質・性能レベルは、誰がどう定めているのか、また設計時・材料手配時・施工時・引渡し時、各プロセスでどんな要素が重要になっているのかをアンケート調査等により明らかにする。	・木造住宅の質・性能に関するアンケートの実施
社団法人 日本建築家協会	【テーマ】「『美しい建築』に対する行政の誘導」に関する提言		社団法人 全国ビル メンテナンス協会	【テーマ】建築物の維持管理情報に関する調査	
	【目的】	【調査内容】		【目的】	【調査内容】
	現在の日本の開発許可制度と建築確認制度では、美しい建築と街を誘導するのは難しいが、この中間の「建築許可制度」はこの欠点を補う。本調査では英国の「プランニング・パーミッション(建築許可)」を研究し、法制化への提案を行う。	・英国の建築許可制度の情報収集 ・英国の建築許可制度の現地ヒアリング ・日本における適用の検討 ・法制化への手順の検討		建築の質の向上には、維持管理活動の適正化が不可欠である。本調査では建築物の維持管理段階での保全活用の実態を明らかにした上で、これら維持管理に関する情報を設計段階にフィードバックするためのシステムを検討する。	・維持管理に必要な建築物情報の整理 ・維持管理段階で取得すべき情報の整理 ・維持管理現場での情報の整備・活用の実態調査
社団法人 建築業協会	【テーマ】建築の質の向上に関する提案		特定非営利活動法人 木の建築フォーラム	【テーマ】木の建築の質の向上に関する調査	
	【目的】	【調査内容】		【目的】	【調査内容】
	近年の建築を取り巻く環境の変化に伴い、質の高い建築物のイメージや各種制度を統括する基本的理念を整理する必要がある。これまでの協会の活動で得られた知見に加え、関係団体、英国CIE等との意見交換を通じて「質の高い建築」に関する提案を実施する。	・質の高い建築物が有すべき性能の検討・整理 ・建築に関する基本理念の検討・整理 ・建築に関する関係者の責務及び役割の整理		木の建築の質を決定する因子と重要度を明らかにし、有すべき性能とそれを確保するための問題点・課題を整理する。また、木造建築をとりまく環境・問題を鑑みながら、木の建築に係る関係者の責務・役割を明らかにする。	・木の建築の質・性能に関するアンケートの実施 ・木の建築の質・性能に関するヒアリングの実施

3. 「建築物の性能の表示に関する検討」

建築物の性能表示に係る法制度・ニーズなどの調査、性能表示のあり方について検討(調査主体：㈱日建設計)

現行の建築関係法制度における主な関係者の責任

1. 罰則対象

法律	罰則の対象(主なもの)	対象者
建築基準法	・技術基準規定に違反した場合 等	設計者 (設計図書に従わなかった場合等は工事施工者、建築主の故意による場合は設計者等及び建築主)
	・建築確認を受けずに建築物を建築した場合 ・完了検査済証交付前に建築物を使用した場合 等	建築主
	・違反建築物についてなされた工事施工停止命令、是正命令等に違反した場合	建築主 工事請負人、現場管理者 所有者、管理者、占有者
	・対象建築物について、定期報告をせず、又は虚偽の報告をした場合	所有者 管理者
建築士法	・業務停止命令に違反した場合 ・無資格者等に対する名義貸し行為の禁止に違反した場合 等 <small>(技術基準違反の設計については、建築基準法で罰則対象)</small>	建築士
	・管理建築士を置かなかった場合 ・虚偽の業務報告書を提出した場合 等	建築士事務所の開設者

2. 行政処分の対象

法律	処分の対象	処分の内容	対象者
建築基準法	・建築物が建築基準法令等に違反している場合	是正命令	建築主、工事請負人、現場管理者、所有者、管理者、占有者
	・業務規程によらず確認検査等を行った場合 ・業務に関し著しく不適当な行為をした場合 等	指定の取り消し 業務停止命令	指定確認検査機関 指定構造計算適合性判定機関等
	・指針に従って確認審査等を行わなかった場合等	登録の消除 業務の禁止	建築基準適合判定資格者 (建築主事等)
建築士法	・建築物に関する基準に違反する設計をした場合 ・工事監理を適切に行わなかった場合 ・業務停止処分に違反した場合 等	免許取り消し 業務停止命令 戒告	建築士 (設計者、工事監理者)
	・帳簿の保存義務に違反した場合 ・管理建築士が懲戒処分を受けた場合 等	事務所登録の取消し 事務所の閉鎖命令 戒告	建築士事務所の開設者

3. 瑕疵担保の対象

法律	対象者	内容	対象となる建築物
住宅品質確保法	売主、 請負人	構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵担保責任(引渡時から10年間(短縮不可))	新築住宅
民法	売主*) (売買契約)	瑕疵担保責任(期間については定めがなく契約による。請求については買主が瑕疵の事実を知ってから1年以内)	上記以外
	請負人 (請負契約)	瑕疵担保責任(引渡時から5年間、コンクリート造等については10年間(契約により短縮可)。滅失・損傷の場合の請求は、その滅失・損傷の時から1年以内)	

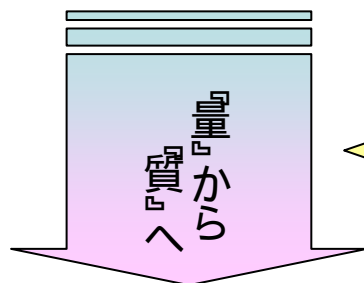
国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

<平成18年6月8日公布・施行>

背景

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



社会経済情勢の著しい変化

- ・住宅ストックの量の充足
- ・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

新たな住宅政策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築



住生活基本法 構成

目的【1条】

住生活安定向上施策の推進

国民生活の安定向上・社会福祉の増進・国民経済の健全な発展

基本的施策【11～14条】

住宅の品質・性能の維持向上
住宅の管理の合理化・適正化
(耐震改修、省エネ化、管理に関する知識の普及・情報提供等)

地域における居住環境の維持向上
(共同福祉・利便施設の整備、良好な景観形成等)

住宅の適正取引の確保、流通の円滑化
(事業者による正確かつ適切な情報提供、性能表示制度の普及等)

居住の安定確保のための住宅供給の促進等
(公営住宅・災害復興用住宅の供給、高齢者・子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進等)

基本理念【3～6条】

現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給・建設・改良・管理

住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成

居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

責務等【7～10条】

<国・地方公共団体>
施策の策定と実施 <国・地方公共団体>
教育活動・広報活動等 <国・地方公共団体>
国民の理解・協力を得る努力
技術情報の収集・提供等 <国>
品質・性能の維持向上に資する技術の研究開発
木材使用の伝統技術の継承向上

<住宅関連事業者>
安全性確保等の最重要責任の自覚
設計・建設・販売・管理の各段階で適切に措置
正確かつ適切な情報の提供努力

<国・地方公共団体・事業者・住民等>
住生活安定向上のため相互に連携・協力

<政府> 法制・財政・金融上の措置

住生活基本計画

全国計画【15条】

計画期間
施策の基本的な方針
全国的見地からの目標・基本的施策 等

全国計画に係る政策評価【16条】

都道府県計画【17条】

計画期間
施策の基本的な方針
地域特性に応じた目標・基本的施策
公営住宅の供給目標量 等

全国計画に即して策定

住生活基本計画の実施【18条】

<国・地方公共団体> 公営住宅供給等、目標達成措置

<国> 情報提供・「指針」策定等
事業者・住民等の活動等支援

<公庫・機構・公社> 住宅供給時等に目標達成に努力

関係行政機関の協力【19条】

資料の提出等【20条】

-9-

施策実施状況の公表(毎年度)【21条】

国の事務委任【22条】

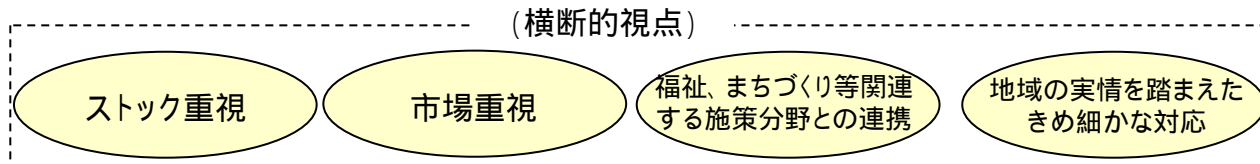
住生活基本法 住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
施策についての横断的視点



目標・成果指標

目標	目標の達成状況を示す成果指標	
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	基礎的安全性	ストックの新耐震基準適合率【75%(H15) 90%(H27)】
	高齢社会対応	共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15) 25%(H27)】
	地球環境対策	ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15) 40%(H27)】 新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)
	適切な維持管理(長寿命化)	リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11～15平均) 5%(H27)】 25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15) 50%(H27)】
良好な居住環境の形成	住宅市街地の基礎的安全性	重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14) 概ね100%(H23)】 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17) 約500箇所(H27)】
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	適切な情報提供	住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17) 50%(H22)】
	循環型市場形成(長寿命化)	既存住宅の流通シェア(既存/(既存+新築))【13%(H15) 23%(H27)】 住宅の利活用期間 1)滅失住宅の築後平均年数【約30年(H15) 約40年(H27)】 2)住宅の滅失率(5年間・対ストック)【8%(H10～15) 7%(H22～27)】
	ミスマッチ解消(子育て支援)	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 【全国42%(H15) 50%(H22)、大都市37%(H15) 50%(H27)】
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	住宅困窮者対策	最低居住面積水準未満率【早期に解消】
	高齢者の安全・安心の確保	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15) 75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15) 25%(H27)】

住宅品質確保法 概要

住宅の品質確保の促進等に関する法律
宅の品質確保の促進と、消費者が安心して住宅を取得できる市場条件、住宅に係る紛争の処理体制の整備を図るため、次の措置を講じる。(平成11年制定、平成12年施行)

瑕疵担保責任の特例

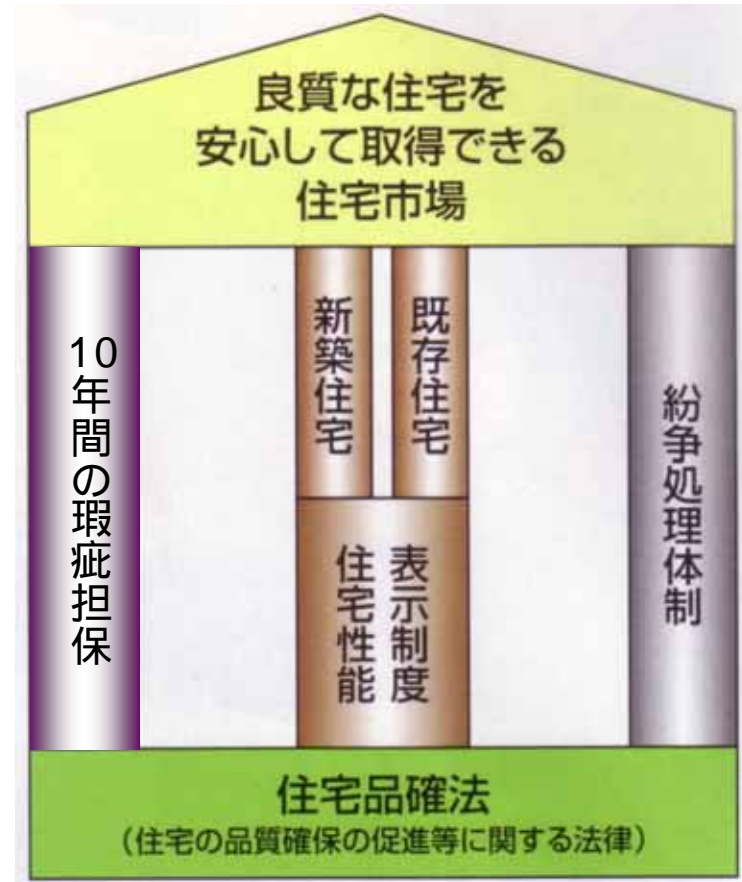
住宅性能表示制度

住宅に係る紛争処理体制

* 住宅瑕疵担保履行法の制定 (平成19年)

(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律)

住宅の売主等の瑕疵担保責任の実効を確保するための
資力確保措置の義務付けなどを定める。



- ・住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルール(日本住宅性能表示基準、評価方法基準)を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。
- ・住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関(登録住宅性能評価機関)を整備し、評価結果の信頼性を向上。
- ・評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることを原則とすることにより、表示された性能を実現。

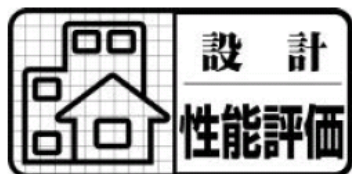
性能表示の分野

構造の安定 火災時の安全 劣化の軽減
 維持管理・更新への配慮 温熱環境 空気環境
 光・視環境 音環境 高齢者等への配慮 防犯対策

評価書交付実績 (平成20年3月末までの累計)

設計住宅性能評価(新築住宅) 114 万戸
 建設住宅性能評価(新築住宅) 73 万戸

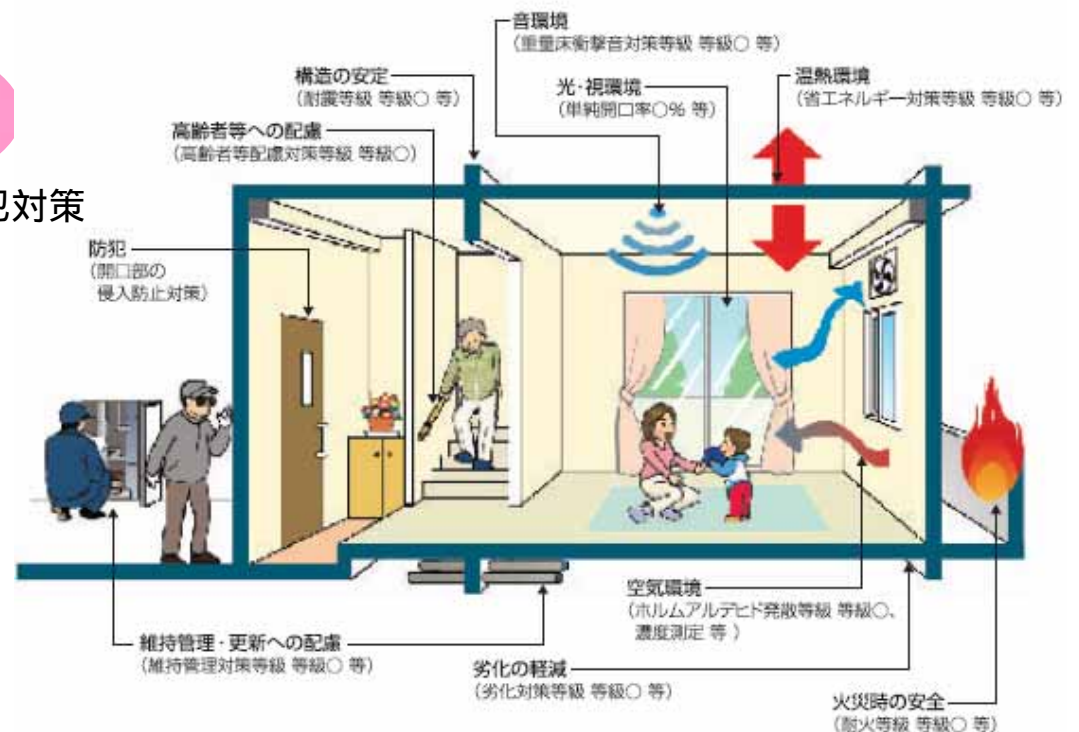
設計住宅性能評価書のマーク



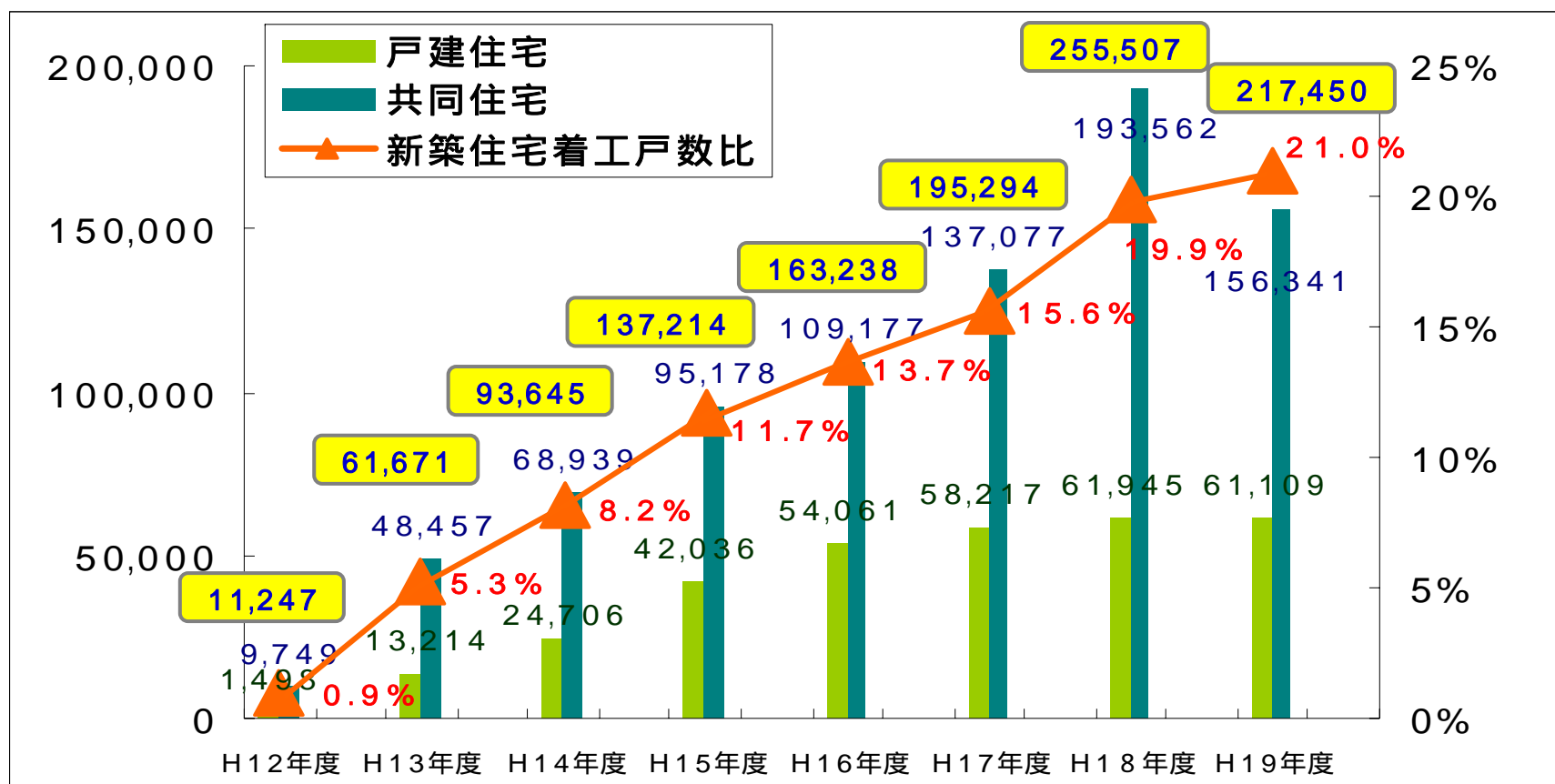
建設住宅性能評価書のマーク



【住宅性能表示のイメージ】



(設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数の推移)



新設住宅着工戸数（H19年度 約103万戸）に占める割合：**21.0%**

累計交付戸数（平成20年3月末まで）：1,135,266戸

建築物の省エネ基準

建築物の省エネ基準は、建築計画や外皮設計(ガラスの仕様、断熱材の厚さ等)などの断熱性能に関わる基準「PAL」と建築設備の省エネルギー性能に関わる基準「CEC」からなる。

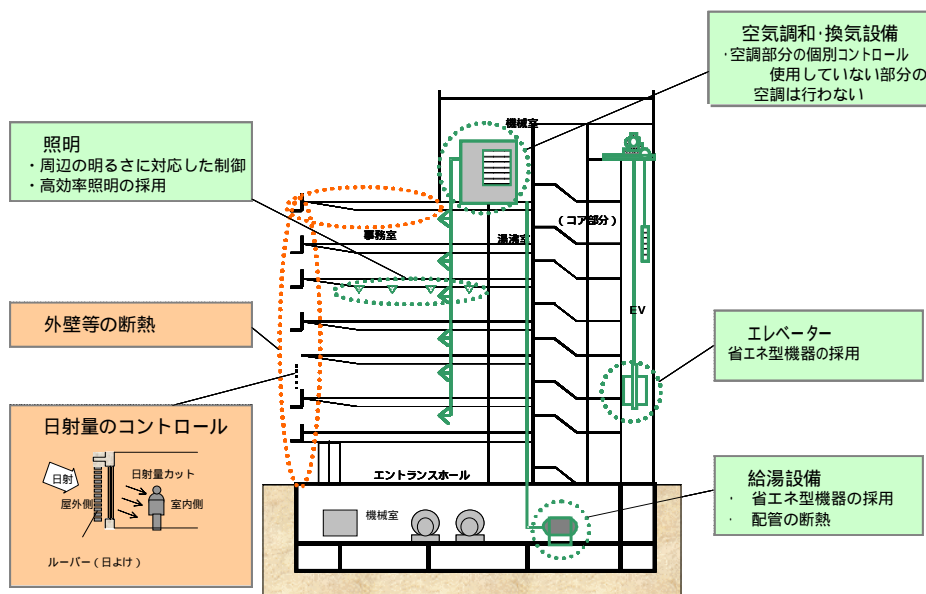
「CEC」は、建築設備毎に基準を規定している。【CEC/AC(空調設備)、CEC/V(機械換気設備)、CEC/L(照明設備)、CEC/HW(給湯設備)、CEC/E(昇降機)】

省エネ基準「PAL」および「CEC」は、建物用途別に規定している。

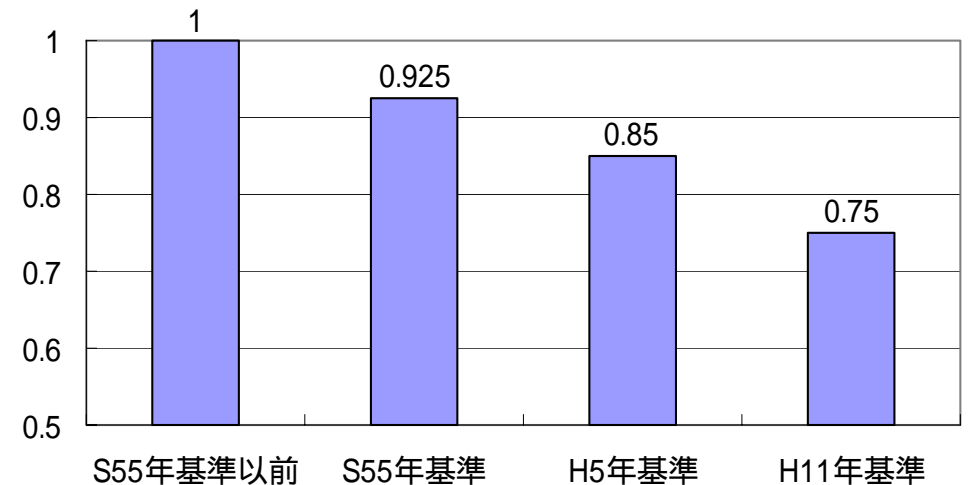
【事務所、ホテル、病院、物販店舗、飲食店、学校、集会所、工場】

省エネ基準は1980(昭和55)年に制定され、1993(平成5)年、1999(平成11)年に順次強化。

建築物の省エネルギー対策のイメージ



各省エネ基準に適合する建築物におけるエネルギー消費量の比較



S55年基準以前(従来型)の建築物におけるエネルギー消費量を1としたとき、それと同等の室内環境等を得るために必要なエネルギー消費量(エネルギー消費指数)

建築物に係るバリアフリー法の基準の概要

特定建築物【令第4条】

多数の者が利用する建築物

(例) 学校、事務所、共同住宅、工場 など

注：条例により、特別特定建築物に、特定建築物を追加可

新築、増築、改築、用途変更、修繕又は模様替えについて、建築物移動等円滑化基準への適合**努力義務**

努力義務

特別特定建築物【令第5条】

不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物

(例) 病院、百貨店、ホテル、老人ホーム、美術館 など

2,000㎡以上（公衆便所については50㎡以上）の新築、増築、改築又は用途変更について、建築物移動等円滑化基準への**適合義務**
2,000㎡以下、及び既存建築物に対して建築物移動等円滑化基準への**適合努力義務**

注：条例により、面積要件の引下げ可

努力義務

(2000㎡以下、既存建築物)

適合義務

(2000㎡以上)

建築物移動等円滑化基準【令第10条～第21条】

高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために**必要な**建築物特定施設 の構造及び配置に関する基準。

(例) ・車いす使用者と人がすれ違える廊下幅の確保 ・車いす使用者用のトイレがひとつはある など

注：条例により、必要な事項の付加可

【最低限のレベル】

建築物移動等円滑化誘導基準【省令第1条～第16条】

高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために**誘導すべき**建築物特定施設 の構造及び配置に関する基準。

(義務づけの対象ではない)

(例) ・車いす使用者同士がすれ違える廊下幅の確保 ・車いす使用者用のトイレが必要な階にある など

【望ましいレベル】

建築物特定施設とは、出入口、廊下、階段、エレベーター、トイレ、ホテルの客室、敷地内通路、駐車場、浴室等を指す。

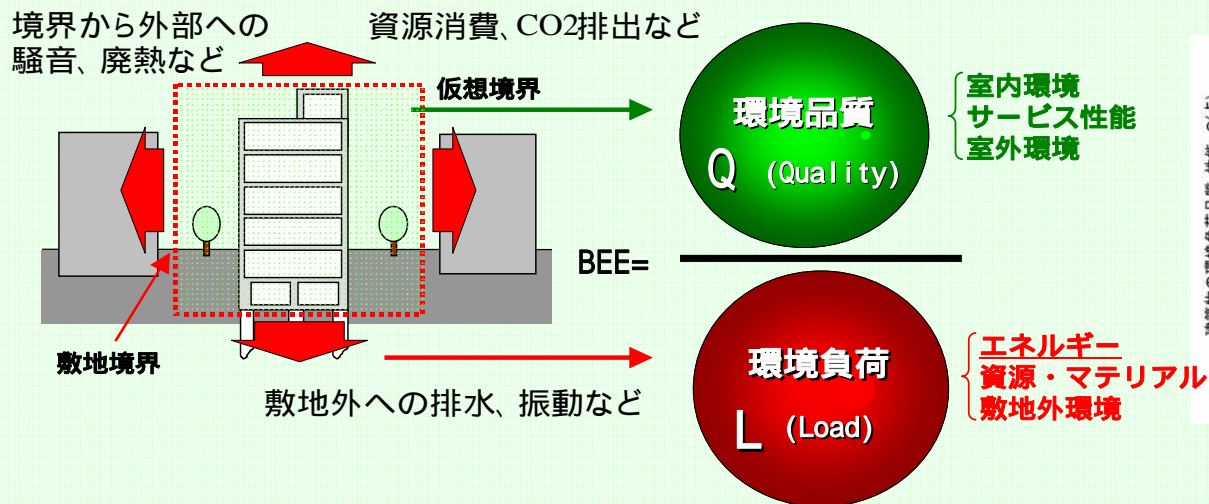
計画の認定【法第17条】

建築物移動等円滑化誘導基準を満たし、所管行政庁の認定を受けると、様々な支援措置を受けることができる。

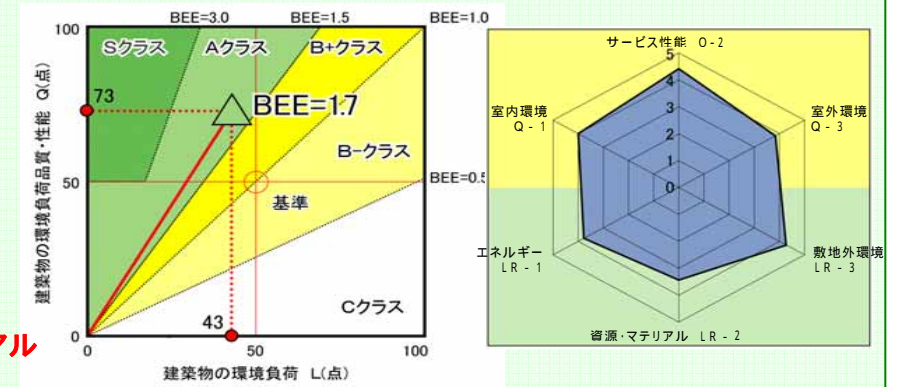
(例) 認定マーク  の表示制度 容積率の特例 税制上の特例措置 低利融資 補助制度

住宅・建築物の居住性(室内環境)の向上と地球環境への負荷の低減等を、総合的な環境性能として一体的に評価を行い、評価結果を分かり易い指標として示す建築物総合環境性能評価システム(CASBEE: Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)の開発・普及を推進。(2001~)

CASBEEのイメージ



評価結果イメージ



地方自治体におけるCASBEEの活用

評価結果の提出義務及び公表

- ・建築物の新築・増築は工事着手21日前までにCASBEEによる評価結果を届出。
- ・届出された建築物環境計画書の概要をインターネット・窓口で公表。

〔名古屋市、大阪市、横浜市、京都市、大阪府、京都府、神戸市、川崎市、兵庫県、静岡県、福岡市、札幌市、北九州市で導入済み〕

評価結果を活用した消費者への情報提供

- ・マンション広告への評価結果表示義務(川崎市)

評価結果を活用したインセンティブの付与

- ・補助事業の採択要件化、優先順位の評価項目(大阪市、名古屋市)
- ・総合設計制度の許可要件化(大阪市、横浜市等)
- ・金融機関との連携による融資優遇(川崎市)



環境配慮マンション向け金利優遇住宅ローン(川崎市)

横浜銀行 : 星印3個以上の新築マンションについて、店頭表示金利より、最大 1.2%の金利優遇。

住友信託銀行 : 星印4個以上の新築マンションについて、店頭表示金利より、星の数に応じて、最大 1.5%の金利優遇。(星印4個: 1.2%、5個: 1.5%)

民間企業におけるCASBEEの活用

民間企業の自主的な取組として、評価結果の自主的な公表によるアピールや物件のプロポーザル要件とするなどの取組例がある。

エンジニアリングレポート(ER)とは

不動産投資・取引における投資等の判断、企業資産の把握等を行うために必要となる不動産の物理的、経済的、法的調査等全般(デューデリジェンス)のうち、主として物理的調査の報告書を一般的にいう呼称。対象不動産の収益性に影響を及ぼす可能性のある建物及び敷地に内在するリスクを調査し、可能な範囲で定量化し、説明することが一般的な目的となっている。

制度的位置づけ

基本的には民間取引において作成されるものであるが、不動産鑑定士の鑑定方法の指針となる「不動産鑑定評価基準(国土交通次官通知)」が平成19年4月に改正され、同年7月から証券化対象不動産の鑑定に際し、ERを活用することが規定されている。

普及状況

建物の瑕疵等のリスクより土地のキャピタルゲインが大きかったこと、建物の耐用年数が短かったこと等から、過去においてはあまり行われていなかったが、海外投資家の参入、建物の収益性評価の重要性の高まり、不動産証券化の進展及び不動産鑑定評価基準への位置づけ(前掲)等を受け、近年では業務系建築物の一般取引の融資審査にも活用されるなど、普及しつつある。

評価項目

立地、建物・設備の仕様・劣化状況、修繕・更新費用、再建築費、アスベスト等の有害物質、土壌汚染リスク、地震リスクなど。海外(アメリカ等)や国内においても特に必要がある場合は、環境対応、デザイン・景観、障害者対応などもERの記載項目となっている。

ERの構成例

第1章 適用範囲・目的

第2章 総括（全体評価概要）

第3章 物件概要（立地（接道、地域特性、地理特性）、建築・設備仕様、修繕・更新・被災履歴 等）

第4章 建物状況調査（対象建築物の利用・劣化状況の調査）

- ・建物の調査（外構、屋上、外装、内装、躯体）
- ・設備の調査（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備、防災設備、搬送機設備、他）
- ・その他

第5章 適法性調査（都市計画法、建築基準法、消防法等の建築基準関係規定への適合性の評価）

第6章 修繕・更新費用（対象建築物の修繕・更新費用の評価）

第7章 再調達価格（対象建築物を再建築すると仮定した場合の費用の評価）

第8章 建物環境リスク評価（アスベスト、PCB等の有害物質、空気質等の建築環境リスクの評価）

第9章 土壌汚染リスク評価（土壌汚染の可能性の把握と重要度の評価）

第10章 地震リスク評価（地震による経済損失の評価（予想事業中断期間等も示す場合も））

第11章 添付資料（現況写真、図書、ヒアリングシート、その他）

不動産投資・取引におけるデュー・デリジェンスとエンジニアリングレポート（（社）建築・設備維持保全推進協会・（社）日本ビルヂング協会連合会）より作成

韓国の建築基本法の概要（2007年12月制定、2008年6月施行）

【 制定理由 】

国民の基本的な生活空間であると同時に多様な社会的要求を調整して受け入れる公的空間であり、進んで将来の未来世代に継承される文化遺産としての公共性を備える建築物に関する基本法を制定することにより、建築分野の基本的な政策理念を提示し、それに伴う国及び地方自治体と国民の責務を明らかにし、必要な施策を策定・推進するための基盤を整備し、建築文化を振興し、国民の生活の質と福利の向上に寄与しようとするもの。

（制定時に官報で公告された同法の制定理由）

【 主な内容 】

- 基本理念
- 国及び地方自治体の責務、国民（国民一般、建築主、所有者、建築関連専門家等）の責務
- 建築政策に関する基本計画の策定（国、地方自治体）
- 重要政策の審議等のための建築政策委員会の設置（国、地方自治体）
- 建築文化の振興等のための建築デザイン基準の設定（国、地方自治体）等