仕　様　書

1　業務の名称

令和元年度建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）作成業務

2　業務の目的

本業務は、機構が対象不動産の管理・運営等を検討するにあたり、対象不動産の状況評価を目的として建物状況評価報告書（以下「ＥＲ」という。）を作成するものである。

3　履行期間

契約締結日から令和元（2019）年９月９日（月）まで

4　本業務の対象とする不動産（以下「対象不動産」という。）

末尾記載のとおり。

5　業務内容

以下の項目を含むＥＲの作成

①　建物状況調査

・立地概要調査

・建築概要調査

・設備概要調査

※「公益社団法人ロングライフビル推進協会」が設定している標準耐用年数を基礎として、建物・設備について、材料・部材及び機器ごとに本業務の対象不動産に必要とされる機能を考慮し、対象不動産に関する資料や現地目視調査、必要に応じてヒアリング等により劣化状況の診断を行うこと。

・更新・改修履歴及び更新・改修計画の調査

・構造概要調査、設計基準

・遵法性

※遵法性の改善（建物の検査時点又は届出が必要な工事の検査完了時点における遵法性を回復するための取組み）に係る費用の算定を含む。

※バリアフリー新法（旧ハートビル法）、各自治体の条例等の遵法性についても調査すること。

※型式失効を含む有効期限についても調査すること。

・緊急を要する修繕更新費用の算定

・短期修繕更新費用の算定

② 建物環境リスク調査（フェーズⅠ）及び土壌汚染リスク評価（フェーズⅠ環境アセスメント）

※建物環境リスク調査（フェーズⅠ）については以下の項目を調査すること。

・アスベスト

・ＰＣＢ

※再生絶縁油に存在する微量ＰＣＢについても評価を行うこと（試料採取調査は含まない）。

・オゾン層破壊ガス（フロン・ハロンガス）

・大気汚染（ばい煙等排出ガス）

・危険物・特殊薬液等貯蔵施設

・排水関係（雑排水槽、浄化槽等からの排水）

・空気環境

・飲料水質

・空気調和設備用水質

・雑用水質

・害虫・害獣防除

・産業廃棄物

6 担当部署

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

アセット活用部　土地・施設業務課（施設経営担当）

（住所）東京都新宿区西新宿六丁目５番１号

（電話）03-5323-0702

7 業務の方法等

（１）受注者は中立性を保持し、第三者の立場から物件を評価すること。

（２）本業務の履行に当たっては、「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）（発行：公益社団法人ロングライフビル推進協会、社団法人日本ビルヂング協会）」に則って行うこととし、本業務において作成されるＥＲ報告書への記載内容については、当該ガイドラインにおいて「標準的」、「一般的」とされている以上の水準とすること。

（３）建物状況調査にあたって必要となる資料については、受注者にて施設管理者より借受け、必要に応じてコピーするものとすること。なお、発注者は、施設管理者へ委任状等提出することにより、受注者が必要書類を入手できるよう補助する。

（４）調査対象不動産の管理者等との接触、協議は、事前に機構と協議し、承諾を得た上で実施

すること。

（５）現地調査において、立入の範囲等については、契約後、機構と受注者が協議の上、決定する。

（６）現地調査及びヒアリング調査（アンケート調査に代えることは可）の実施については、機構が別途指示するものとする。なお、現地調査及びヒアリング調査を行う場合、その結果は議事録（任意様式）にてとりまとめ、報告書に添付すること。また、必要に応じて機器類に関してメーカー等にヒアリングを行った場合は、確認先及び内容を簡潔に報告書に記載すること。

（７）報告書に記載する指摘事項や掲載する写真は、該当する箇所の位置を平面図等にプロットする等して明示すること。

（８）受注者は、令和元（2019）年８月 28 日（水）までに建物状況調査の修繕・更新費用の算定を除く項目について一次報告を提出すること。

（９）受注者は、令和元（2019）年９月２日（月）までに建物状況調査の修繕・更新費用の算定について一次報告を提出すること。

(10) 受注者は、報告書の内容について機構への一次報告を行い、確認を得てから成果としてとりまとめること。

(11) 調査において、対象不動産について遵法性の観点から是正事項があると認められる場合における、機構への当該事項の説明、是正方法等に係る助言を行うこと。

(12) 本業務と並行して、本業務の対象不動産に対する他の調査が実施されている場合は、現地調査等においてこれらの業務受託者と協力して調査にあたること。

(13) 業務完了の報告は、業務完了報告書により報告するものとすること。

８　成果物の提出

（１）ＥＲ報告書　　正本１部　副本１部

（２）デジタルデータ（ＤＶＤ－Ｒ）１枚　※（１）の報告書をＰＤＦデータにしたもの

成果物は、国等による環境物品の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）の環境物品等の調達の推進に関する基本方針（平成 30 年２月９日変更閣議決定）の判断の基準を満たしていること。また、その旨を下記例のように裏表紙に明記すること。

例）本冊子はグリーン購入法（国等による環境物品等の調達の推進に関する法律）に基づく基本方針判断の基準を満たす紙等を使用しています。

９　秘密の保持

（１）受注者は業務の実施に当たって、正当な理由なくその業務に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。上記３の契約期間満了後も同様とする。

（２）個人情報等の保護に関する特約条項第１条に定める個人情報等（以下「個人情報等」とい

う。）の保管場所、取扱場所及び取扱場所から持ち出す場合の手続き等については、下記のとおりとする。

① 保管場所は受注者の事務所内とし、施錠できる場所に保管する。

② 取扱場所は受注者の事務所内とし、取扱い終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。

③ 次に該当する行為を行おうとするときは、個人情報等取扱記録台帳に記録し、現場代理人を通じて監督員の承諾を得るものとする。

イ）個人情報等を定められた場所から持ち出すとき（郵送及び電子メールによる送信等も含む。）。

ロ）個人情報等を複製するとき。

ハ）個人情報等の複製を交付するとき。

10　ＥＲ報告書の公開

受注者は以下の場合において、発注者がＥＲ報告書を開示することを予め了承すること。

（１）対象不動産の売却、賃貸借、管理及び調査（ＥＲの再作成を含む。）等の目的により、対象不動産の所有者（管理組合）、管理会社、購入者、購入検討者、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士、税理士、対象不動産を信託財産とする場合の受託会社、仲介会社、調査会社、管理会社、保険会社及びコンサルティング会社等に対し、ＥＲ報告書（一次報告を含む。）及びその成果を開示すること。

（２）適用法令又は行政官庁の要請があった場合、または訴訟・調停等資料として使用する場合に、ＥＲ報告書（一時報告を含む）及びその成果を開示すること。

（３）「独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律」（平成 13 年 12 月 5 日法律第 140 号）に基づき、開示請求者（法人、個人を問わない。）から請求があった場合に、当該法人、団体及び個人の権利や競争上の地位等を害する恐れがないものについては、開示対象文書となる場合があること。

11　ＥＲ報告書に対する問合せ等の対応

提出されたＥＲ報告書について、発注者（発注者が指示する者を含む。）が問合せを行ったときは、受注者は上記３の契約期間満了後も誠実に対応し、協力しなければならない。

12　暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

（１）業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。

（２）（１）により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにそ

の内容を記載した文書により発注者に報告すること。

（３）暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

13　その他

受注者は関係法令等を遵守の上、適正に業務を遂行しなければならない。

14　協議事項

この仕様書に定めのない事項又は解釈について疑義を生じた事項については、受注者、発注者協議して定めるものとする。

以　上

対象不動産

項目	内容
調査棟数・権利形態	１棟・単有
物件所在	東京都
地域地区	商業地域
防火指定	防火地域
敷地数	１敷地
建物の構造／延床面積／主要用途等	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建／約 6,300 ㎡（うち現地調査対象面積約 1,200 ㎡）／店舗、事務所、診療所
その他	新耐震基準（建築時期：平成８年）、稼働物件