

仕様書

- 1 業務の名称
平成 30 年度エンジニアリング・レポート作成業務(その 2)
- 2 業務の目的
本業務は、機構が保有する対象不動産の管理・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（エンジニアリング・レポート、以下「ER」という。）を作成するものである。
- 3 履行期間
契約締結の翌日から平成 30 年 10 月 31 日（水）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
 - ・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
 - ・緊急を要する修繕更新費用
 - ・短期修繕更新費用
 - ・長期修繕更新費用
 - ・再調達価格の算定
 - ② 建物環境リスク調査（フェーズ I）
 - ・アスベスト
 - ・PCB
 - ・排水関係(雑排水槽、浄化槽等からの排水)
 - ・飲料水質
 - ③ 土壌汚染リスク評価（フェーズ I）
- 6 担当部署
独立行政法人都市再生機構 西日本支社
ストック事業推進部 資産活用推進課

(住所) 大阪市城東区森之宮 1-6-85
(電話) 06-6969-9704

7 業務の方法等

- (1) 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、社団法人日本ビルディング協会)」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。
- (2) 建物状況調査にあたって必要となる資料については、機構からの提供による他、受注者にて施設管理者より借受け、必要に応じて自己の費用で複写するものとする。なお、機構は、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ものとする。
- (3) ER作成について、受注者は平成30年9月下旬に機構にドラフトを提示し、機構の確認後、成果としてとりまとめること。
- (4) 報告書に、調査担当者と資格について次の項目を記載すること。
 - ①受注者について、一級建築士事務所等の登録状況
 - ②調査担当者について、担当区分、氏名、保有資格

8 ER報告書の提出

- (1) ER報告書 正本1部 副本2部
- (2) デジタルデータ(CD-R)1枚((1)の報告書をPDFデータにしたもの)

なお、報告書用紙については、国等による環境物品等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25年2月5日変更閣議決定)の判断の基準を満たしている物品を使用すること。

9 秘密の保持

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。

10 ER報告書の公開

受注者は以下の場合において、機構がER報告書を公開することを予め了承すること。

- (1) 対象不動産の売却、賃貸、管理及び調査(ERの再作成を含む。)等の目的により、購入者、購入検討者、不動産鑑定士、弁護士、会計士、

税理士、対象物件を信託財産とする場合の受託銀行、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、E R 報告書（ドラフトを含む。）を開示すること。

- (2) 「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 E R 報告書に対する問合せ等の対応

提出された E R 報告書について、機構（機構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機構に報告すること。
- (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、機構と協議を行うこと。

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、機構協議して定めるものとする。

以 上

対象不動産

以下の土地・建物情報を有する団地を「平成30年度エンジニアリング・レポート作成業務(その2)」の対象不動産とする。

土地

所在	地目	面積 (公簿)
香川県高松市屋島西町字亥浜 2475 番 1	宅地	15,458.58 m ²

建物

建物の所在 [家屋番号]	種類・棟数	構造等	延床面積	竣工年
香川県 高松市 屋島西町字亥浜 2475 番 1 の 1	集会所：1 棟	1 階建 RC 造	8,092.96 m ²	1977 年
香川県 高松市 屋島西町字亥浜 2475 番 1 の 2	ポンプ室：1 棟	2 階建 RC 造		
香川県 高松市 屋島西町字亥浜 2475 番 1 の 3 他 [2475 番 1 の 3～7]	共同住宅：5 棟	5 階建 RC 造 EV 無し		