

2024年1月25日

ResReal 運営主体

想定被害額（ResReal 反映版）のサービスの提供開始

この度、不動産分野におけるレジリエンス検討委員会は、ResReal（水害版）の評価結果を活かした、想定被害額（ResReal 評価反映版）の算定手法を構築しました。

つきましては、この構築手法に基づく有償オプションサービスの提供を、本日より ResReal 運営主体（認証機関：一般財団法人日本不動産研究所、評価機関：株式会社イー・アール・エス、株式会社建設技術研究所）が開始します。

1. 背景

不動産分野におけるレジリエンス検討委員会では、2023年1月27日より、不動産レジリエンス認証（水害版）の運用とともに、無償のオプションサービスとして、「45cm 被害額」の提供を開始しました。45cm 被害額とは、一定の仮定のもと、浸水深45cm に対して対象不動産（建物）が被る想定被害額を算定するサービスです。

近年、自然災害の激甚化が指摘される中、一般に災害への対策を講じる際、稀に起きるレベルへの対策を打たなければ効果が低いと考えがちです。ところが、私たちの日常で頻発しているのは、ハザードマップに示される稀に起きるレベルではなく、高頻度で発生する床下浸水レベルの災害です。そこで、現実には高頻度で発生する災害への対策、すなわち床下浸水相当の浸水を防ぐ対策でも十分効果がある事をお伝えしたく、無償のオプションサービスとして45cm 被害額をお示ししています。45cm 被害額を表記することで、不動産のレジリエンスを向上させる支援情報として、また、TCFD 提言に伴う情報開示にも活用できる可能性があります。

2. 想定被害額（ResReal 反映版）の概要

(1) サービス概要

45cm 被害額は、基本的に水害対策の実施を促す目的で算定する被害額です。一方、より具体的な観点で、対策の効果、あるいは費用対効果、TCFD 提言や金融機関の融資等を目的とした情報開示、また損害保険に代表されるリスクファイナンスを検討するためには、建物現況、すなわち建物の固有性を反映した被害額を評価することが必要です。そこで、被害額の詳細評価では、ResReal（水害版）で評価基準としている年超過確率 1/200 に対する外水氾濫、想定最大規模に対する内水氾濫のそれぞれに対して、当該建物の用途や水害対策、仕様などを考慮した被害額をお示しします。これにより、水害リスクの財務影響把握やリスクマネジメントにおける意思決定・判断を合理的かつ適切に行うことが可能になります。

(2) 想定被害額の算定に必要な資料等

想定被害額(ResReal 評価反映版)を算定するためには、以下の資料等が必要になります。

- ResReal (水害版) の回答用スコアリングシート
 - ・ 水害リスクレポート、また対象不動産(建物)の状況を記載した回答用スコアリングシートを提供して頂きます。なお、回答用スコアリングシートはResRealの評価機関が精査したものであることが前提となります。
- ヒアリングシート
 - ・ レジリエンスの向上策に関する簡単な設問にお答えいただきます。ヒアリングシートはご依頼時にお渡しします。
- 再調達価格、または工事見積内訳書
 - ・ 再調達価格、または工事見積内訳書を、大項目レベルの内訳(例えば、躯体工事、仕上工事、直接仮設、土工・地業、外構工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事、空調設備工事、搬送機設備工事、機械式駐車場工事、共通仮設工事、諸経費)で提供いただきます。

3. サービス体制と費用・期間について

(1) サービス体制について

想定被害額(ResReal 評価反映版)の提供主体は、ResReal 運営主体における評価機関の株式会社イー・アール・エスになり、結果を記載した評価書も同社名で発行いたします。但し、ご依頼者の窓口は認証機関の一般財団法人日本不動産研究所が行います。一般財団法人日本不動産研究所は、株式会社イー・アール・エスの販売代理店の位置付けになります。

(2) 費用及び期間について

想定被害額(ResReal 評価反映版)の算定費用は一物件当たり、66万円(税込)です。算定結果を記載した評価書の作成には、必要資料を受領してから概ね2週間が必要になります。

以上