

セキュリティ&セーフティ

CRE(企業不動産)とリスク管理①

多岐にわたるリスク

■ 第一歩

仕事柄、中堅・中小企業経営者の方々と、不動産についてお話をさせて頂く機会が多い。不動産に対する経営者の考え方は近年大きく変わり、現在では、不動産を所有することに固執する経営者は減っている。「不動産はリスク資産」という言葉もしばしば聞かれるようになった。実際、不動産はさまざまなリスクを含

「Estate」を略して「CRE」と記す。

■ 広く深い

む資産であるが、多くの場合、リスク認識は「地価が下がる(かもしれない)」「といった経済的価値(の不確実性)の範囲にとどまっている。

改めて書けば、経営者には企業のリスクを認識することが求められており、事が起きてから「知らなかった」では済まされない。自社にどのようなリスクがあるか、網羅的に認識する作業に踏み出すことが、リスク管理の第一歩になる。

網羅的に課題認識

適切な活用方針が重要

経営コンサルタント
中小企業診断士
93年(平5)東京大学工学部卒、ヤマハ開発コンソル
社。半導体、AV機器、通信機器の企画・営業、マーケティング(ソニー経営)を経て、09年経営コンサルティング支援・中小企業サポート等。中堅・中小企業マーケティング支援・モ



入山 央

出ることが、リスク管理の第一歩になる。企業不動産という資産のリスク管理も第一歩は同じなのだが、企業不動産には固有のリスクが多く、まず第一歩をどう踏み出すかが課題になる。そこで今回から数回にわたって企業不動産に特徴的なリスクをなるべく網羅する。

図1 CREとリスク・マネジメント：概念の進化

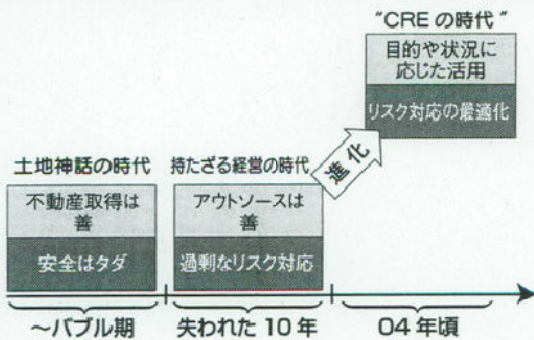
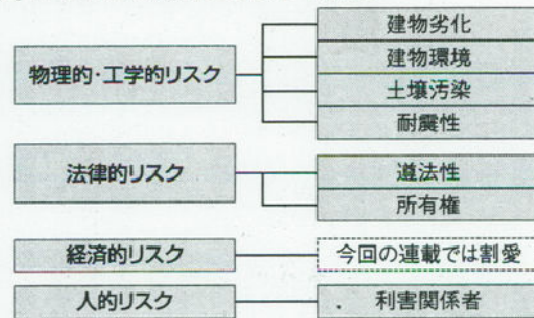


図2 CREに関わるリスク：概観



ど、やや過剰なリスクの回避・低減の姿勢も見られた。ここ数年の「CREの時代」には、失われた10年を経て、CREは買つてはよいが、借りるにせよ、企業に必要なリスク資産であり、適切な活用方針が重要だと認識されるよう

一に発展したかのように見えることに気付く。バブル期までの「土地神話の時代」には、地価は必ず上昇するという認識に立ち、CREは「所有が善」という姿勢が一般的だった。また「水と安全はタダ」という安全神話も広く信じられていた。リスク感度の低さが、極端なリスク嗜好の立場につながった。

バブル後の「持たざる経営の時代」には、バブルの反動からCREなどを徹底的にアウトソースする「所有しないことが善」という逆の姿勢が支持された。また、安全神話が至るところで破たんしたが、一般住宅に生体認証装置を売り込むようになった。

今回、CREのリスク管理を概観するため、図2のようなフレームワークを用意した、すなわちCREのリスクを大きく、物理的・工学的側面から見たリスク、法的側面から見たリスク、経済的側面から見たリスク、CREに関する人的関係から見たリスクに分類した。このうち経済的リスクは、既に不動産投資などに関連して十分語られているので、今回は割愛した。次回から、このフレームワークに沿ってCREリスクを説明する。

「CREの時代」には、失われた10年を経て、CREは買つてはよいが、借りるにせよ、企業に必要なリスク資産であり、適切な活用方針が重要だと認識されるよう

「CREの時代」には、失われた10年を経て、CREは買つてはよいが、借りるにせよ、企業に必要なリスク資産であり、適切な活用方針が重要だと認識されるよう