

CRE(企業不動産)とリスク管理②

日常の計画的な対応がカギ

■損害賠償も

CREの一部である建物... 劣化が進行する。劣化、つまり本来の機能の不足(瑕疵)によって他人に損害を及ぼせば、所有者は損害賠償を求められる可能性がある(民法第717条)。

建物の劣化・環境を把握

維持コスト抑制に効果

ように劣化を認識し金額を算出、予算・実行計画を作成する。

■陳腐化

ところで、建物の修理・改良の会計処理(修繕費として支出、もしくは固定資産として計上)について、節税指南の観点から「修繕費」として認められる範囲で修理・改良をしよう」と述べたものを目にする。長年、修

計画でいつ、どのような更新を実施するかは、CREに対する経営判断ポイントの一つである。

環境悪化などがある。アスベストはおおむね88年以前に使用された吹き付け材や、04年以前に使用された建材に使用されている可能性がある。国土交通省やメーカーなどが吹き付け材や建材の商品名からアスベスト含有を判別できるリストを公開している。築年数が経過した建物・設備については、まずは設計図・施工記録など文書調査が実施可能である。また、VOCはシックハウスの地球温暖化に伴

住宅リフォーム・紛争処理支援センターではアンケートを行い、VOCを分析できる機関を掲載している。

②事業活動に伴う環境悪化要因が生じるリスク。危険物や有害物質の貯蔵や使用、産業廃棄物やばい煙等の排出、騒音や振動の発生が挙げられる。例えば、加工工場が受注拡大のため塗装も請け負った結果、いつの間にか消防法の定めを超える量の塗料を保管している、といったように、事業に伴うリスク水準は増す傾向があるため、事業に関連する法令などを定期的に見直し、社内基準として反映させる必要がある。

③日常の維持・改善活動の不備が環境悪化要因となるリスク。室内の換気や清掃、設備の点検や整備、害虫やネズミ等の駆除など、日常行すべき作業に不備があることで、思わぬ事態を招く可能性がある。広い意味では、建物環境リスクの3要因はすべて同じ日常のリスク対応の課題である。つまり事業活動にどのような法令や基準が関係するか、定期的に見直し社内基準を設けること、社内基準を継続的にクリアするよう、社員が対応すべき作業をマニュアル化して、日常業務として組み込むことを実施すべきである。



入山 央
経営コンサルタント
中小企業診断士

図1 建物劣化リスクと対応

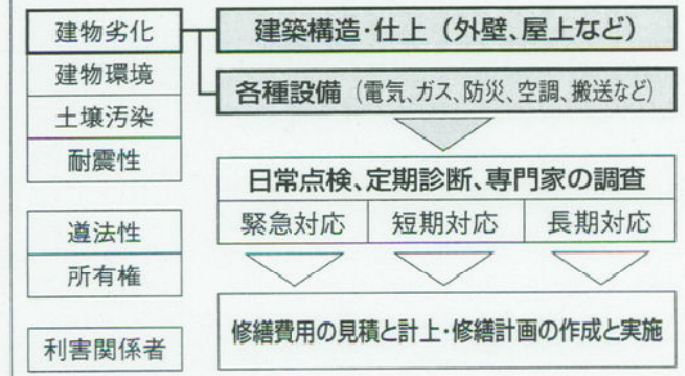


図2 建物環境リスクと対応

