

セキュリティ&セーフティ

CRE(企業不動産)とリスク管理④

土地・建物の 遵法性と所有権

■法令の強化

既存のCREに倉庫や事務所などを増築したり、当初と異なる用途として改装・利用したりするなど、事業運営上の理由からCREやその利用方法を変更することが、法令に違反する場合があります。実際に変更してしまったCREは違法建築となるため、自主的に行うか自治体から指導されてから行うか、いずれにせよ是正が必要になる。

さらに、建築基準法や消防法など、CREが満たすべき要件を定めた法令自体も外部環境の変化や最新の知見を受けて、多くの場合、より厳しくなる方向に改正が繰り返される。すでに建てられた当時は法令に適合していたCREも、現在の法令には適合していないという状況が起きている。

これ以上、周囲からコンプライアンス(法令順守)の意識が低い企業・経営者だと認識されること、大きなリスクである。中堅・中小の事業者には、コンプライアンス委員会の設置など、法令順法意識を高める組織的な取り組みが難しく、経営者本人の努力に頼らざるを得ない場合が多い。マスコミなどを通じて明示的な社会的非難を受け

は、その是正にかかる費用や、是正する間の事業中断が問題になるだけでなく、現在ではむしろ

このような状況にある建築物は「既存不適格(建築物)」と呼ばれる。これは違法建築とは異なり、そのまま使用することは認められているが、増築や建て替えなどの際には法令に適合するよう改めることが原則である。違法状態にあるCRE

社会的高まり経営者が自覚

専門領域敬遠せず確認を

シリアンゲ・レポート(EIR)には、実施項目に遵法性の評価を含むものがある。EIRを活用することもある。

もともと、先に述べた通り、社会的にコンプライアンス意識が高まっており、相対的に見て経営者のコンプライアンス意識は不確実なものだと経営者自身が自覚し、セルフ・チェックを怠らないことが第一歩である。その上で、事業運営上の課題と遵法性を両立させるため、CREの増改築や

単独で専門家に依頼するほか、前回紹介したエン

既に何らかの変更が実施されたCREについて、遵法性を確認する方

■登記事項確認

土地・建物の所有権をめぐるとラブルは古くから知られており、事例も数多く紹介されている。それにもかかわらず、中堅・中小企業を中心に、CREの所有権に関する認識・対策が十分とは言えない場合が多い。所有権リスクの遠因は、所有者(経営者)が専門的な領域を敬遠して関心を持たないこと、あるいは自社に問題ないだろうと思

い込むことにある。

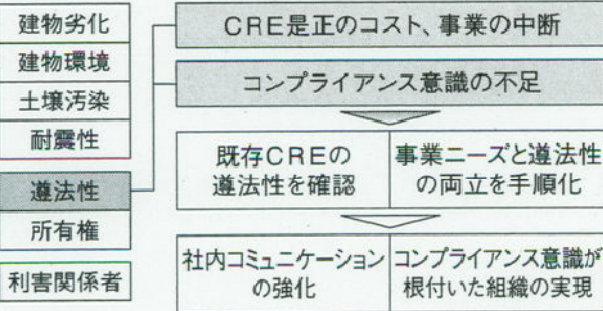
特に中堅・中小企業でCREを所有する経営者であれば、せめて一度は自社のCREについて、

にて地図(公図)、地積測量図、建物図面などに記載されている土地・建物の位置や形状などを確認する。②現地に出向き、不明確な境界や、越境している建築物などがないか確認する。③部分的な賃借(地下や空中を含む)など、所有権に関する過去の取り決めや契約書の有無などを確認する。なお、地図(公図)については、その内容が現地の実情と異なることが、一部の地域でリスク要因となっている。高度経済成長期に造成された土地などに多いとされており、国土交通省では、都市部について「公図と現況のずれ」を公表している。

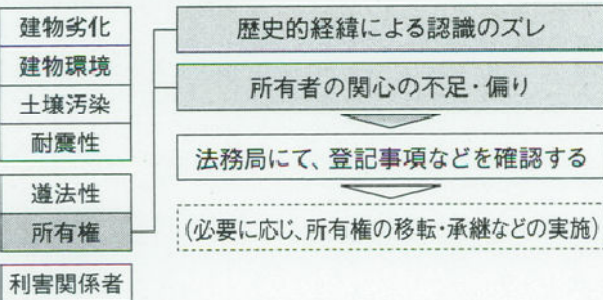
と)にて、高度成長期に創業・成長した中堅・中小企業を中心に、事業承継が(数年大きなターマ)になっている。このような企業ではCREを経営者個人が所有している場合も多く所有権の円滑・効果的な承継が重要なリスク管理項目となる。

CREは企業活動に必要な資産であるが、これをもつ親子間の相続問題と(例えば、節税対策には)関心が高かった結果、CREの所有権を分散させてしまうケースがある。この場合、おのの所有者が将来、利益を主張して対立するなど、事業を円滑に運営する上でリスク要因となることに注意してほしい。

遵法性リスクと対応



所有権リスクと対応



利用方法の変更は、経営判断を得て承認されるよう、手続を社内規定等に明記する。

さらに、経営者自ら社内外に意思表示として、コミュニケーション強化と信頼構築に努めるなど、法令順守意識を企業組織全体に根付かせる活動を実施・継続するべきである。

登記されている内容(所有者や担当権)を自ら確認すべきである。ちなみに、新しい不動産登記法が2005年に施行され、すべての法務局(登記所)の登記事務は電子化されたため、現在では、以前のように登記用紙をバインダーにとじた形の登記簿を見ることは基本的でない。その代わり、所定の申請書を提出することで、登記簿の謄本・抄本と同じ内容を出した、登記事項証明書(登記事項)の交付が受けられる。

登記事項を確認するほかに、典型的な所有権リスクの管理のポイントとして、①法務局(登記所)

登記されている内容(所有者や担当権)を自ら確認すべきである。ちなみに、新しい不動産登記法が2005年に施行され、すべての法務局(登記所)の登記事務は電子化されたため、現在では、以前のように登記用紙をバインダーにとじた形の登記簿を見ることは基本的でない。その代わり、所定の申請書を提出することで、登記簿の謄本・抄本と同じ内容を出した、登記事項証明書(登記事項)の交付が受けられる。

登記事項を確認するほかに、典型的な所有権リスクの管理のポイントとして、①法務局(登記所)

経営コンサルタント
中小企業診断士



入山 央