求められるリスク管理

不動産経営者倶楽部勉強会 紙上再現 管理部会編

未曾有の被害をもたらし、日本中を震撼させた東日本大震災の発生から半年が経過した9月14日。東京・丸の内のパシフィックセンチュリープレイスにおいて「不動産経営者倶楽部」管理部会主催の勉強会が開催された。今回の勉強会は震災をふまえ、ビル管理における安心・安全をテーマに据えた講演とパネルディスカッション、賛助会員セミナーから構成。震災の教訓から新たな災害に対する備えまで、その内容を抜粋してお送りする。

特別講演

テーマ 中小ビルオーナーが知っておくべき耐震・防災のイロハ

再生計画研究所
代表取締役
清水　博氏

最高裁で平成19年7月6日にでた判例をまずテーマにいたします。オーナーとしてはショッキングかと思いますが、「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」には「放置するといずれは居住者等の生命、身体または財産に対する危険が現実化することになる瑕疵」も含まれるということが謳われました。経年劣化にともなうリスクは所有者の責任であるということが明確になりました。今回の震災による補償問題もかなりでてきています。国交省は地震から保護すべき項目として「機能・生活維持」「財産保護」「人命保護」を挙げておりでも、今回鉄骨に関する被害がでています。一概に、昭和56年以前だから不安、あるいは56年以降だから安全といえるものではないとご理解いただきたい。補強方法の選択のポイントとしては、耐震・制震・免震とありますが、いずれも被害を軽減することはできますがゼロにすることは不可能です。つまり耐震改修促進法に基づいて改修し、Is値0・6を確保したからといって絶対安心ということはありません。今回の地震では、構造体が大丈夫でも非構造部の被害も多くでました。こうしたことも合わせて判断したほうがいいかと思います。次に耐震補強と投資効果をみていきますと、最近「PML（予想最大損失率）」という言葉をよく聞きます。これは耐用年数50年の間に、確率論的に起こりうる最大規模の地震により生ずる損失を表し、想定する地震による被害修復費用が、最大型ビルへの集約傾向にあります。来年以降については意見の大きく分かれるところですが、比較的楽観的な意見では、来年は稼働率が下げ止まり賃料も戻るだろうと数ヶ月前まで言われていました。しかし最近の株価などを見ますと、円高もあり、不透明としか言いようがないかと思います。さてビルの価値を高めるということとでもあります。そのためには運用コストの削減も考えなければなりません。我々ビル管理業務というのは、コストパフォーマンスに配慮したうえで、ビル性能の維持・向上に努めていくことだと考えています。内容的には、効率的な日常管理と設備異常への的確な対応。これがビルで快適に過ごしていただくための前提条件です。また建築費用の何%に相当するかを予測した数値です。十億のビルが1億5000万円の被害を受けた場合は15%となるわけです。通常30%以上は建築年数50年の間に、確率論的に起こりうる最大規模の地震により生ずる損失を表し、想定する地震による被害修復費用が、最大値0・6以上であれば倒壊しないという見解です。昭和40年代に建てられたビルでもIs値が1を超えるものもあり、昭和56年以降に建った建物だけでなく環境リスクの調査も必要です。飛散防止には限界があり、除去を徹底して行っていただきたい。耐震化とアスベストはセットになるのではないかと思います。ビルの弱点も含めた見える化をすすめ、的確な判断をしていただきたいと思います。

賛助会員セミナー

テーマ 現在価値→未来価値を高めるビル管理

東急ビルメンテナンス
取締役社長
鈴木　和俊氏

ビルは長らく保有していくものであり、資産価値を高めていかなければなりません。資産価値とは何かというと、いかに賃料収入を得ることができるか、コストを抑えていかに効率のいいビル経営ができるかであり、これは将来の「未来価値」でもあります。現在の収益力を高めることが将来の投資余力を生み、長期的な原資だろうといわれております。しかし賃料水準は、過去1年間でも平均4%くらい落ちているようです。震災の影響につきましては、マーケット全体に対する大きな影響はありませんでしたが、耐震性能えのニーズなども含めたくという趣旨です。ご存知のとおり、首都圏の空室率は横ばいから改善に向かっていくと思います。来年以降については意見の大きく分かれるところですが、比較的楽観的な意見では、来年は稼働率が下げ止まり賃料も戻るだろうと数ヶ月前まで言われていました。しかし最近の株価などを見ますと、円高もあり、不透明としか言いようがないかと思います。さてビルの価値を高めるということとでもあります。そのためには運用コストの削減も考えなければなりません。我々ビル管理業務というのは、コストパフォーマンスに配慮したうえで、ビル性能の維持・向上に努めていくことだと考えています。内容的には、効率的な日常管理と設備異常への的確な対応。これがビルで快適に過ごしていただくための前提条件です。また建築費用の何%に相当するかを予測した数値です。十億のビルが1億5000万円の被害を受けた場合は15%となるわけです。通常30%以上は建築年数50年の間に、確率論的に起こりうる最大規模の地震により生ずる損失を表し、想定する地震による被害修復費用が、最大値0・6以上であれば倒壊しないという見解です。昭和40年代に建てられたビルでもIs値が1を超えるものもあり、昭和56年以降に建った建物だけでなく環境リスクの調査も必要です。飛散防止には限界があり、除去を徹底して行っていただきたい。耐震化とアスベストはセットになるのではないかと思います。ビルの弱点も含めた見える化をすすめ、的確な判断をしていただきたいと思います。

パネルディスカッション

テーマ ビルオーナーの本音　顕在化したリスクにどのように立ち向かうか

耐震改修・防災対策・省エネ対策・資金調達は？オーナーの責任とコンプライアンスは？
ビル経営者の立場から専門家に現場の実態と本音のアドバイスを求めます。

パネリスト

再生計画研究所
代表取締役
清水　博氏

東京美装興業
技術顧問（元常務取締役）
再生計画研究所顧問
古橋　秀夫氏

コーディネーター

鈴文エステートサービス
代表取締役
青木　邦啓氏

青木　最近の言葉でいえば「BCP（business continuity plan）＝事業継続計画」をいかに計画していけるのかという問題ができています。東京都では特定緊急輸送道路沿線に建つ建築物のうち条件を満たすものについて耐震診断が義務化されました。

清水　この診断の助成額は1000㎡で200万円というのが目安です。エクスパンションの入っているビルは2棟あつかいになりますからその分費用がかかります。また建築時の資料などがないビルも、費用はかかります。

青木　義務化されていないビルでも診断は行うべきでしょうか

清水　通称「耐震改修促進法」という法律があります。東京都が条例をスタートしました。これが拡がってくると思います。診断を躊躇されている方も、自分のビルのウィークポイントは知っておくべきと思います。

青木　建物の老朽化によるリスクも震災によって顕在化してきました。耐震の問題も含めてテナントへの対応が必要となってきています。

古橋　地震に限らず、テナントの安全確保はビル経営におけるトップ事項です。今回の震災ではテナントのことを知らなかった、あるいはビル経営サイドでその逆も散見されました。テナントとのコミュニケーションを充分にとり、日頃から信頼関係を築いておくことが必要です。

青木　改修の際、テナントの休業や建物の使用制限をする例は多いのですか。

清水　多いです。外側から補強すれば居ながら工事も可能ですが、敷地いっぱいに建っている場合は補強部分が道路上に張り出しますので、道路占有許可が必要になります。

青木　今回の震災における問題点などについてお聞きしたい。

古橋　まず電気に頼りすぎていた点です。耐震・制震・免震は有効との認識でいますが、装置自体の損傷の修理に数ヶ月かかるという結果がでています。他にも非構造部材の損傷や家具などの転倒、備蓄の不備。近隣地域住民との連携。ビルには一定の公共性・社会性があり、防災拠点としての機能も検討すべきかと思います。またBCPがあるビルとないビルでは対応に大きな差がありました。

青木　これまで有事を考える余裕がありませんでした。これからは希望をもって仕事にあたっていきたいと思います。

▲メモをとりながら熱心に聞く参加者も