

あなたのビルの健康を

徹底説明

必要性高まるビルの「健康診断」 保有・建替え・売却の判断にも

改正建築基準法施行 安全への要求強まる

不動産売買や証券化の際などに実行されるデューデリジェンス。これまでも中小ビルオーナーにとっては馴染みが薄く、「プロ向け」と評されてきた。が、これからのビル経営において、長期保有を志向するオーナーにとって規模の大小を問わず必要性が高くなってきている。なぜか。

その理由のひとつが、防災面におけるテナント側のニーズが高まっている点である。大きな契機となったのは2011年の東日本大震災。首都圏の建物でも相応の被害が報告されており、都内のある施設では天井が崩落し人的被害が発生した。そうした報道にテナント側の不安が一気に強まった。千葉県内のあるオーナーは「ビルの管理者が常駐していないビルではテナントの不安が強まり、震災直後退去に動くケースが少なくなかったと聞いている」と話す。同時に建物の耐震性などへの不安が強まり、適正な管理・メンテナンスを求める動きが強まった。昨年の熊本地震でも建物が大ダメージを受けたことは地震頻発国として災害対策の重要性を再認識させた。

建物における事故は身近なものとなっている。東日本大震災や熊本地震などの自然災害はもとより、今年的大型物流倉庫における火災は記憶にも新しいところも重なり、管理・メンテナンス次第ではこのような事故の可能性は高まっているとも言える。事故が起きればオーナーにも責任が及ぶことが予想される。オーナーにはどのようにすればいいか。このひとつの手段として有効なのが、デューデリジェンスの実施とエンジニアリングレポートに沿ったビル管理の改善だ。オーナーのための活用術を見ていこう。

法律面での強化の動きも理由の一つに挙げられる。2014年成立の「改正建築基準法」が昨年6月より施行された。強化と防災面におけるテナントのニーズを背景として、オーナーに「建物

の「安全上、防災上又は衛生上特に重要である建築物等」については一律「健康診断」といえるデューデリジェンスの重要性が認識されてきている。定期的報告の対象となると同時に、現行通り特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体など）が指定する建築物についても報告対象となっている。

改正の背景のひとつに2013年の福岡市診療所における火災事故が挙げられる。当該建築物では防火設備や防火区画、排煙設備などで法令違反があったことから被害が拡大したと判断された。

万が一の事態のときに人命に影響を及ぼさない日頃の配慮がオーナーの使命。法令順守がこれまで以上に求められている。テナント側の利用が重大事故につながるケースも少なくない。こうした流れの中「ビルオーナーからのデューデリジェンスの依頼が多くなってきている」と話

またテナントの運用に

「消防設備の定期点検は年1回実施されているが、なかには作業漏れが指摘されるケースもあります。おそらくは作業員の単純ミスによるものと思われま

更新のままで残っていること、またテナントの運用に

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

またテナントの運用に

またテナントの運用に

平成ビルディング

執行役員 デューデリジェンス部長
高田 文三氏

当社はみずほ信託銀行グループのビル管理会社として、管理業務から工事、リノベーション、デューデリジェンスなど、オーナーの立場に立つて業務を行ってきた。デューデリジェンスは、ビルオーナーからの依頼が増えてきました。理由はふたつありま

エンズはこれまで売買取引がスムーズに行き、リポートなど証券化やIPOなどの対象となるビルオーナーからの依頼が増えてきました。理由はふたつありま

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

オーナーにとって意義の大きい デューデリジェンス

デューデリジェンスは「建物に潜在的な重大事故が発生するリスクを事前に洗い出すこと」を目的として、オーナー側から建物

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話

「健康診断」の依頼が多くなってきている」と話