

特集

危機に備える BCPの導入

Special Contents

① BCPの有無が 回復の早さを決める

日本大学危機管理学部危機管理学科 専任講師
山下 博之氏

② 不動産オーナーのための クライシス対策

BCPチェックリスト「事前対策編」
PwC総合研究所合同会社 上席主任研究員
小山 和博氏

③ コロナに負けない！ 主な中小企業向け 国・地方自治体の支援策



VORT 吉祥寺

区分所有オフィスのボルテックス

Vortex

1 事業継続の対策早わかり

BCPの有無が
回復の早さを決める

自然災害や疫病、事故など、企業にとって不測の災難はいつ起きてもおかしくありません。事業継続に向けて、危機的状況を想定した対応策を練っておくことが、今切実に求められています。ますます注目されるBCP（事業継続計画）について、危機管理を専門とする大学研究者の立場からポイントを解説します。



日本大学危機管理学部危機管理学科
専任講師

山下 博之氏

災害による企業の被害と深刻な事業中断

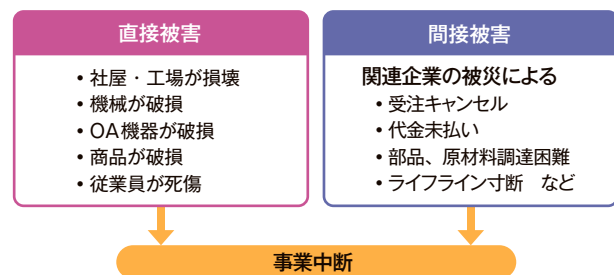
近年、地震や風水害、感染症などの大きな災害が相次ぎ、事業者の方々が大きな被害を受けるケースも少なくありません。今回取り上げるのは、こうした災害に備えて事業者の方々が作成するBCP（Business Continuity Plan：事業継続計画）です。

BCPとはどのようなものかを知るために、まず災害によって企業が受ける被害の種類を把握しておきましょう。大きく分けると、直接被害と間接被害の二つになります。

直接被害とは、地震や津波、風水害などの災害によって社屋・工場、機械、商品が破損・流失する、あるいは従業員が死傷するなど、事業者みずからが被災することです。一方、間接被害は、災害による直接被害が自社ではなく、部品や原材料の仕入先企業やライフライン企業などの関連企業に生じることで、間接的に自社にも被害が及ぶことです。

感染症の場合は職場でクラスター感染発生、あるいは外部で感染した社員が潜伏期間に出社していれば、事業をいったん停止せざるをえず、直接被害となるでしょう。しかし、新型コロナウイルスの場合は、感染防止のために人が移動できず、出勤停止やサプライチェーンの停滞を引き起こしたため、間接被害に遭っているケースがほとんどです。

図1 災害による企業の被害と事業中断



直接被害、間接被害のどちらも事業に必要な資源の不足を招き、事業を一時的に中断する状況に追い込まれることもあります（図1）。

独立行政法人経済産業研究所がこうした事業の中断について東日本大震災の例を調査しています。調査対象となった青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県の2,118社のうち、震災後に操業停止を経験した事業者は約70%（1,497社）でした。操業停止状態だった期間は平均で約16日、個々の事業者で見ると、数カ月に及んだケースもありました。

事業継続計画として準備する「三つの取り組み」

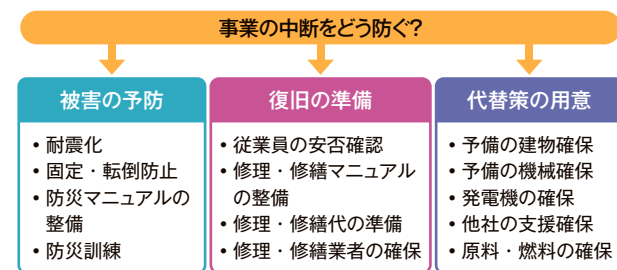
一方、東日本大震災ではこうした事業の中断という事態に対し、BCPに基づく対応で、自ら被害を受けながらも早期に事業を復旧させた例も報告されています。

たとえば、宮城県のリサイクル事業者は、津波により大型のタンクが流失し、機械設備を破損するなどの壊滅的な被害を受けたにもかかわらず、BCPに基づく復旧作業により約1週間後には業務を再開しています。また、茨城県に工場を持つ配電盤メーカーは、地震により工場の建屋の天井が一部崩落し、機械類の位置ズレが起きた上、ライフラインの途絶により電気、ガス、水道のすべてが供給されない状況に陥りました。しかし、BCPに基づいて復旧作業に取り組み、12日後には工場を本格稼働させたそうです。

ご紹介した二つの会社は両社ともBCPを作成し、事業継続の基本方針や目的、優先的に復旧すべき中核事業や優先業務、情報収集や安否確認などの初動の手順をあらかじめ決めていました。このようにBCPを策定していたことで、一つひとつの判断に迷いやブレが生じることなく、スムーズに復旧することができたそうです*。

BCPの内容を簡単に説明すると、まず目的は、優先的に復旧すべき事業を示した上で、直接被害と間接被害

図2 事業の中断を防ぐための三つの取り組み



による中核事業の中断を防ぎ、中断した場合に迅速に事業を復旧することにあります。そのために次の三つの取り組みを計画的、効率的に実施していきます（図2）。

第一に、被害の予防です。これは、災害発生時にみずからの企業に直接的に生じる被害を予防するための取り組みです。社屋や工場などの建物の耐震化や機械を固定し転倒防止を施すなどの取り組みがあげられます。

第二に、復旧の準備です。このとき、真っ先に考えなくてはならないのが従業員の安否確認です。労働契約法第5条には「使用者は、労働契約に伴い、労働者がその生命、身体等の安全を確保しつつ労働することができるよう、必要な配慮をするものとする」と安全配慮義務が明示されています。就業時間外であれば自宅での安否確認が必要ですし、就業中であれば職場で社員の状況確認とともに、従業員の家族へ安否連絡も行わなくてはなりません。本人と家族の緊急連絡先をあらかじめ把握しておくことは必須となります。

次に、社屋・工場、機械などが破損してしまった場合に、修理・修繕の準備をしておくことです。修理・修繕のマニュアルや手順を確認し、誰でもわかる場所にそれを保管しておくこと、いざというときに修理・修繕を頼める業者を確保しておくなどの取り組みがこれに当たります。

第三に、代替策を用意しておくことです。建物や機械の予備を確保しておいたり、部品や原材料の代わりの仕入先をあらかじめ決めておいたり、他社の支援を確保しておくなどの取り組みです。

経営者にとっては人・モノと同時に切実なのが「お金」です。財務状況は企業によってそれぞれでしょうが、新型コロナウイルス対策に限らず、不測の事態に備えるため、日頃から金融機関や取引先と「信頼関係」を構築しておくことが大切です。財務的なアドバイスや支援機関を紹介してくれる顧問税理士や社労士など、専門家とも良い関係を保つべきでしょう。

また、新型コロナウイルスに関しては、公的な助成金や緊急支援策が非常に役立ちます。特に資金繰りが厳しい場合は、早めに助成制度の情報をキャッチしておくことが、事業継続の大きな助けとなります（本誌5ページ）。

BCP対策は災害時に検討したのでは遅く、あらかじめ平常時の段階で準備しておく必要があります。また、ただでさえ忙しい事業者の方々が取り組むのであれば、やみくもに行うのではなく、計画的、効率的にBCPを策定したいもの。自社を取り巻く災害のリスクと自社の災害に対する脆弱性を特定し、被害の予防、復旧の準備、代替策の用意に計画的に取り組んでいくべきでしょう。

ますます求められるBCPの策定

BCPを策定している企業なら、先の三つの取り組みを計画的に実施しているため、災害時にも慌てることなく復旧できるはずです。しかし、BCPを策定していない企業では、災害が発生し会社に被害が生じたとき、どの事業や業務を優先的に復旧するか、どのような作業をどのような手順で行うかといった諸々の問題を、混乱する現場で一つひとつ検討し判断しなければなりません。逆に、BCPを作成し実践することで、災害を通じた直接・間接被害による事業の中断の予防になりますし、万が一事業が中断した場合には、復旧する事業やその手順をゼロから検討しなければならないという事態を回避できるようになるのです。

もし、どうしてもBCPの策定に割く時間や余力がない場合は、せめて被害の予防の一つひとつをToDoリスト化し、定期的に取り組んでいくことをお勧めします。耐震化や設備の固定などの取り組みは被害の程度を抑えることにもなり、建屋や機材の復旧時間を早め、事業中断の短縮化が期待できるからです。

現在、パンデミックが世界中を席巻し、日本でも危機的な状況にあるという事業者の方々の声も耳にします。会社や従業員をどう守るのか。その第一歩が、BCPを策定することであるといえます。これを機にぜひ事業継続計画の策定に積極的に取り組んでいただきたいと願います。

Profile 山下 博之氏

明治大学社会科学研究所RA（危機管理研究センター研究助手）、同政治経済学部助手を経て、2009年一般財団法人日本防火・危機管理促進協会研究員、同主任研究員ののち、2016年より現職。

* 「リスク対策.com」Vol.25、2011年5月号、14-24頁、新建新聞社。

2 不動産オーナーのための クライシス対策

BCPチェックリスト【事前対策編】

不動産オーナーは本業のBCPとともに、保有物件の経営者としても対策を考える必要があります。危機に備える対策を、まず「事前対策」を中心に解説します。



PwC総合研究所合同会社
上席主任研究員

小山 和博氏

不動産オーナーの危機への心構え

不動産オーナーが大規模災害などの緊急事態に立ち向かうときに大切なことは、万一の際に慌てて判断を誤らないよう、事前に行動指針を定めておくことです。それにはまず、ご自身の不動産経営の現状や位置づけを日頃から整理しておく必要があります。

個人事業なのか法人事業なのか、どれだけ資金的な余裕があってリスクを取れるのか、賃貸経営の資産の中での位置づけなど、ご自身や会社が置かれた状況を改めて確認し、行動の優先順位を決めておきます。代々受け継いできた資産の維持を目的とされる方と、今積極的な投資をして資産形成を図っていらっしゃる方とでは、当然リスクに対する考え方は違ってきます。

また、賃貸借契約においては、建物の安全性などの責任は原則としてオーナーにあります。実際、阪神・淡路大震災で、賃貸マンションの1階部分が押しつぶされて住人が死亡した事例について、十分な耐震性を有していない瑕疵のある建屋を貸して被害が生じた場合、たとえ瑕疵について借主と共通認識があったとしても、オーナーは賠償責任を負うという趣旨の下級審裁判例もあります。

事前対策

事前対策でまず重要なことは、不動産経営に関わる書類の保管です。建築確認申請書、検査済証、設計図書は、賃貸不動産物件の状況を確実に把握する上で大切な文書ですが、所在不明となっているケースが少なくありません。これらの文書の所在は定期的に確認しておくことが必要です。

緊急事態による被害が生じた場合、最終的には管理委託契約書等の有無と記述が問題となりますから、協力会社との契約書類の作成は確実にしておきましょう。

保険への加入や保険金額の検討も必要です。それには、ご自身の資産がどのようなリスクにさらされているのかを把握しておくことが欠かせません。耐震診断のほ

か、浸水が想定される地域であれば自治体が作成しているハザードマップを確認しておきます。

オーナーが加入を検討する主な保険は、設備の瑕疵によって怪我をさせた場合などに補償される施設賠償保険と火災保険です。火災保険は火災だけでなく河川の氾濫などによる水害も担保されています。

なお、商業ビルは政府が参画する地震保険には入れず、民間保険会社が用意している火災保険の地震危険補償特約などと契約することになります。この場合、保険料が高額になることが一般的であり、原則として加入できる火災保険金額の半分までしか入れません。建物によっては、建て直すには不十分な補償しか得られない場合がありますから、建物ごとに慎重な判断が必要です。

また、自分が被災や感染して隔離されたときのことを考え、信頼のおける従業員や親族に、その際の指示をできるだけ具体的に出しておきます。文書にしておくこと万全です。そのときにも、事前にご自身の不動産経営の現状と位置づけを整理しておくこと、いざというときに安心です。（次号に続く）

不動産オーナーのための事業継続チェックリスト

【事前対策編】	できている	準備中・検討中	未着手
1 協力会社(不動産会社、ビル管理会社等)の災害時対応やBCPを把握しておく	☒	☒	☒
2 設計図書や協力会社との契約書類の保管状況を確認する	☒	☒	☒
3 協力会社の緊急連絡先(建物ごと)を定期的に見直す	☒	☒	☒
4 施設賠償保険や火災保険、地震保険等への加入を検討する	☒	☒	☒
5 自分の身に万一が起こった際の対応策を徹底しておく	☒	☒	☒

Profile 小山 和博氏

外食業、会計事務所勤務を経て、損害保険会社系コンサルティング会社にて2007～17年の間、事業継続、危機管理、労働安全衛生、事故防止、組織文化に関するコンサルティングに従事。2017年よりPwC総合研究所合同会社に参画し、引き続き同分野の調査研究、研修、コンサルティングを行っている。

特集

危機に備える BCPの導入



コロナに負けない！ 主な中小企業向け 国・地方自治体の支援策

形態	名称	対象	支援内容	申請・問い合わせ先
保証	セーフティネット保証制度*	前年同月からの売上減少(20%以上、5号指定業種は5%以上)や仕入価格の高騰(20%以上) ※令和3年1月31日までは一部例外を除く全業種が5号の対象に	・4号(借入債務の100%保証) ・5号(同80%保証) ・最大2.8億円	信用保証協会 https://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/sefu_net_gaiyou.htm
特別融資	経営環境変化対応資金 (ほかに「新型コロナウイルス感染症特別貸付」あり)	社会的な要因などにより(一時的な売上の減少等の悪化を来しており)企業維持上緊急に必要な設備資金および経営基盤の強化を図るために必要な長期運転資金	・国民生活事業 最大4,800万円 ・中小事業 最大7.2億円	日本政策金融公庫 https://www.jfc.go.jp/n/finance/search/07_keisien_m_t.html
	新型コロナウイルス感染症特別貸付 (中小企業向け)	・前年または前々年からの売上減少(5%以上) ・設備資金20年以内、運転資金15年以内(共に据置5年以内) ・一定の要件で利息引き下げ+利子補給制度の併用で当初3年実質無利子	・最大3億円 (利子補給上限は1億円) ※日本政策金融公庫、民間金融機関にも同様の制度あり	商工中金 https://www.shokochukin.co.jp/disaster/pdf/corona_brochure.pdf
	新型コロナウイルス感染症対応緊急融資	中小企業者等特別相談窓口設置/専門家派遣あり/最近3カ月間の売上実績または今後3カ月間の売上見込が令和元年12月以前の同期比較5%以上減少している場合の設備・運転資金	・最大2.8億円(組合は4.8億円) ・その他既存融資制度の要件緩和、金融機関へのあっせん事業あり	東京都 (他自治体も同様の制度あり) https://covid19.supportnavi.metro.tokyo.lg.jp/service/h1aVcyJV1npISrNU
給付金	持続化給付金	中堅企業、中小企業、小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者等、その他各種法人等で、新型コロナウイルス感染症の影響により、売上が前年同月比で50%以上減少している者(別の基準で本年開業した企業も対象とされる予定)	・前年の総売上-前年同月比50%以下月の売上×12カ月 ・法人は200万円以内、個人は100万円以内	中小企業庁 https://www.jizokuka-kyufu.jp
	家賃支援給付金	売上が前年同月比で50%以上減少または3カ月で30%以上減少した事業者	・賃料の3分の2を半年間給付、中小企業等は最大月100万円(6カ月支給) ※自治体にも同様の制度あり	経済産業省 https://www.meti.go.jp/covid-19/support/00/00_01.pdf
助成金	雇用調整助成金	新型コロナウイルス感染症を原因とする経済上の理由などにより、事業活動の縮小を余儀なくされた事業主が、一時的な雇用調整(休業、教育訓練または出向)を実施することによって、従業員の雇用を維持した場合	・受給額は、事業主が支払った休業手当に助成率(中小企業は5分の4以上)を掛けて算出される(ただし1人1日あたり1万5,000円を上限とするなど、いくつかの基準がある) ・休業の場合、休業初日から1年の間に最大100日分、3年の間に最大150日分(+「緊急対応期間」分)受給できる	都道府県労働局 もしくは ハローワーク https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakuni-tsuite/bunya/koyou_roudou/koyou/kyufukin/pageL07.html
税金・社会保険料等の支払猶予	①国税の納税猶予 ②地方税の納税猶予 ③固定資産税等の軽減 ④欠損金の繰戻しによる還付の特例	⑤税務申告・納付期限の延長 ⑥厚生年金保険料等の支払猶予制度 ⑦電気・ガス料金の支払期日の猶予	対象や支援内容、申請先はそれぞれ定められている	財務省、経済産業省、厚生労働省、国税庁 https://corona.go.jp/action/

※6月2日時点の情報を元に作成(このほかにもさまざまな支援制度が用意されています)

*セーフティネット保証制度……中小企業信用保険法第2条に基づく保証制度。新型コロナウイルス対策で同保証4号(突発的災害:自然災害等)と5号(業況の悪化している業種:全国的)が指定されている。

ボルテックスからお客様へのご提案

今、オンライン面談をおすすめします!!

現在、ノートパソコンやスマートフォンを使用した面談や打ち合わせが急速に増えております。

遠隔地においても営業活動が行えるオンラインでの面談がさまざまな企業で活用されており、今後ますます需要が高まっていくと言われております。ぜひ、お試しください。

- お客様がお持ちのノートパソコンやスマートフォンで簡単に打ち合わせが可能
- お客様のご都合に合わせて、時間や場所を問わず打ち合わせが可能
- お客様のご要望に合わせて、資料の事前確認も当日説明も可能
- オンライン面談参加者は、「1対1」「1対複数」「複数対複数」のどんな形でも可能
- もちろん、会議室等の準備の手間などは一切省けます



お問い合わせは弊社担当営業にご連絡ください。

VORT 吉祥寺



アピール
ポイント

「住みたい街ランキング」で常に上位に入る吉祥寺。JR中央線と井の頭線が乗り入れる「吉祥寺」駅は、乗り換えなしで「東京」駅まで28分、「新宿」駅まで15分、「渋谷」駅まで16分と交通至便で、有名な大型商業施設も建ち並び、東京西部では屈指の商業都市です。その吉祥寺の店舗需要も高いエリアに立地する「VORT吉祥寺」を、ぜひご検討ください。（営業本部 課長 大熊）



■名称/VORT 吉祥寺●所在地/東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目12番9号●構造/鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建●用途地域/商業地域●敷地面積/316.58㎡ (95.76坪)●延床面積/1,829.95㎡ (553.55坪)●土地権利/所有権●総戸数/10戸 (事務所:4戸 店舗:6戸)●基準階専有面積/183.45㎡ (55.49坪)●築年月/2007年11月 新耐震基準適合●施工/清水建設㈱●管理/〔全部委託〕〔巡回〕ボルテックス合人社建物管理㈱に変更予定●設備/エレベーター1基●駐車場/2台●現況/入居中●引渡し/相談●取引態様/売主

アクセス

* JR各線・井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩5分

VORT 水道橋Ⅲ



■名称/VORT 水道橋Ⅲ●所在地/東京都千代田区神田猿樂町二丁目8番11号●構造/鉄筋コンクリート造陸屋根9階建●用途地域/商業地域●敷地面積/347.59㎡ (105.14坪)●延床面積/1,795.77㎡ (543.22坪)●土地権利/所有権●総戸数/9戸 (事務所:9戸)●販売戸数/9戸●基準階専有面積/191.49㎡ (57.92坪)●築年月/2020年1月 新耐震基準適合●施工/高松建設㈱●管理/〔全部委託〕〔巡回〕ボルテックス合人社建物管理㈱●設備/エレベーター1基●駐車場/2台●現況/空室●引渡し/相談●取引態様/売主

アクセス

* JR中央・総武線「水道橋」駅 徒歩4分
* 三田線「水道橋」駅 徒歩5分
* 半蔵門線/三田線/新宿線「神保町」駅 徒歩8分
* JR各線「御茶ノ水」駅 徒歩10分
* 丸ノ内線「御茶ノ水」駅 徒歩11分

販売物件については、弊社担当営業までお問い合わせください。

※坪表示は1㎡ = 0.3025坪で換算した表示です。 ※徒歩分は1分 = 80mとして換算したものです。 ※掲載の情報は2020年6月10日現在のものです。掲載情報は予告なく変更される場合があります。また万一ご成約済みの際は、ご容赦ください。 ※現況に相違がある可能性があります。その場合は現況を優先いたします。 ※広告有効期限: 2020年7月9日

ボルテックスのサービス

Vシェア®
不動産小口化商品



500万円から始める不動産小口化商品

経営の 新常識
自社ビルのススメ



賃料コストを削減する実需という選択肢

100年企業戦略
ONLINE



経営者必見の情報サイト



LINEははじめました

株式会社ボルテックス

〈東京本社〉〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F TEL.03-6893-5550(代) FAX.03-6893-5470

宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第8509号 (公社)全国宅地建物取引業保証協会加盟
マンション管理業 国土交通大臣(2)第034052号 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号 (公社)東京都宅地建物取引業協会加盟

オフィシャルサイト
<https://www.vortex-net.com>

2020年6月22日発行 [発行・編集]株式会社ボルテックス ブランドマネジメント課 [TEL]03-6893-5661 [FAX]03-6893-5470 [制作協力]株式会社東洋経済新報社
※「区分所有オフィス」「VORT」「Vシェア」「THE EXPO 百年の計」は株式会社ボルテックスの登録商標です。※本誌は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。お客様が弊社取扱商品をご検討になる際に内部的に利用される場合を除き、弊社の事前の承諾なく、本誌掲載情報の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
※掲載の物件情報は2020年6月10日現在のものです。※掲載情報は予告なく変更される場合があります。