

平成20年度 不動産リスクマネジメント研究会（第2回） 議事概要について

< 問い合わせ先 >

土地・水資源局 土地市場課

（内線 30-213）

Tel：03-5253-8111（代表）

平成21年2月17日に「不動産リスクマネジメント研究会」の第2回会合を開催しました。議事の概要については以下のとおりです。

- 1．開催日時：平成21年2月17日（火）15:00～17:00
- 2．開催場所：国土交通省土地・水資源局会議室（中央合同庁舎2号館11階）
- 3．出席者：青沼委員、加藤委員、田苗委員、谷山幹事、原委員、福島幹事、横田委員、
吉田委員（渡部氏）
（事務局：国土交通省、株式会社野村総合研究所）
- 4．議事概要
〔 議事 〕
（1）委員による報告及び意見交換
「不動産リスクマネジメント ～物的リスクについて～」(吉田委員による報告)
「パーゼル と不動産リスク」(青沼委員による報告)

〔 意見交換における主な指摘事項等 〕

不動産リスクマネジメントの方向性について

- ・ 不動産にリスクがあるから危ないという話ではなく、不動産市場の透明化、不動産リスクの見える化を行い、そのリスクマネジメントを考えることによって、健全な市場の発展に誘導することが最大の目的である。そのためには、リスクの定義、リスクマネジメントの手法と、その基礎となるデータ整備は重要な課題である。

物理的リスクについて

- ・ 物理的リスクについては、地震リスク、土壤汚染リスク、建物瑕疵などのリスクの種類毎に捉え、それぞれのリスクを評価していく必要がある。また、それとともに、特に金融機関の立場としては、物理的リスクを全て一括して評価できる指標があるとよいと思われる。リスクの評価の仕方だけではなく、それをどう解釈するかということも重要であり、それに関して何らかの基準があってもいいのではないか。
- ・ 物理的リスクは、法制度の改正などによって、事業者にとってはコストアップ要因とな

る。二酸化炭素への対応は今後数年間における喫緊の課題であり、現時点で出口を想定する場合、コストアップ要因として考えておく必要がある。今後、不動産リスクマネジメントのガイドラインを考える際にも考慮が必要であろう。

- ・ 物理的リスクのヘッジには、保険とデリバティブがあるが、補填する金額を大きくしたい場合は、デリバティブが用いられるケースが多い。保険は損害額に応じて支払われるが、デリバティブはイベントがあれば損害額に関係なく支払われるからである。一方、保険は費用計上できるが、デリバティブは費用計上できないこともある。また、デリバティブには、保険にはないベシスリスクがある。ユーザーは費用対効果を適切に判断する必要がある。
- ・ 保険会社や金融機関等にリスクが集積してしまっている状況を考えると、適切なリスク配分の仕組みとして、このようなリスクファイナンスのフレームワークは重要である。保険・再保険市場に比べれば、リスクの証券化などのデリバティブ市場の方が、圧倒的に規模が大きい。ただし、買い手がいないと成立しないという制約がある。

バーゼル と不動産リスクについて

- ・ 金融機関には、リスクの見え難いものについては、そのリスクをより多めに評価するインセンティブが働く。多めのリスク評価は、金融機関にとって資本コストの増加につながり、すなわちそのマーケットに資金が集まりにくくなる。不動産市場により多くの資金を集める為には、リスクの見える化を推進する試みが必要。具体的には、不動産価格や属性などの情報（データベース）の整備や、不動産リスクをコントロールできる市場の整備が必要となるだろう。
- ・ 金融機関が抱えている不動産リスクをヘッジする手段としては、まだ日本には存在しないが、不動産デリバティブも有効な手段であろう。ただし、英国では不動産デリバティブがあるが、まだ金融機関のリスクヘッジに活用されるまでには至っていない。
- ・ バーゼル における第一の柱はリスク計量化であり、保有できるリスク量の数値基準の明確化である。これは保険、デリバティブでコントロールすることができる。第二の柱は定性的なリスク管理であり、定量化できないリスクは明確な説明が必要である。第三の柱は情報開示による経営監視である。関わる情報開示を通じて不動産の取引の透明化も進むのではないか。
- ・ 不動産は、ロングしかできない。リスクを定量化するなり、インデックス化できれば、ショートするデリバティブも可能になるかもしれない。また、不動産の売買等のコストを低減させることも、不動産リスクを移転できる仕組み作りに有効であろう。
- ・ 積極的な情報開示とともに、その情報をどのように理解し、伝えるかが重要である。例えば、数値の計算についても PD、LGD の計算をするためのトラックレコードがない。さらに、現状においては、主要な金融機関のみが対応できているだけで、地方の金融機関などへの啓蒙活動も必要であろう。

- ・ 金融機関にとっては、不動産の情報開示としては、路線価ぐらいの細分化があれば、リスク把握の精度も向上するだろう。また、一般の人も含め誰もがアクセスできる公開性とわかりやすい情報提供も重要である。

以上