

# 不動産リスクマネジメント研究会の総括と今後の課題について(概要)

## 1. 研究会における議論の総括

### (1) 研究会の趣旨

- ・ 本研究会で考慮する「リスク」とは、不動産に関連する多様な「不確実性」を意味している。
- ・ 我が国の不動産市場は大きな発展余地があると見込まれるものの、近年、多様なリスクが顕在化しつつある。
- ・ しかし、現状の不動産取引を巡る環境は、不動産のリスクマネジメントを行う上で十分なものであるとは言い難い。今後、不動産におけるリスクを検討することを通じて、不動産市場の透明性が向上し、不動産市場全体のリスク配分が最適化されれば、不動産市場への長期安定資金の流入の活発化、リスクマネーの適切な配分による新規不動産開発の創出、企業財務の安定を通じた経済の安定的成長などの効果が期待されるのではないか。

### (2) 不動産に関わるリスクとその対応

#### (物理的リスク)

- ・ 不動産における物理的リスクについては、自然災害(地震、水害等)、環境側面(アスベスト、土壤汚染、PCB 等)、建物遵法性等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。一方、特に金融機関などの立場としては、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。
- ・ しかし、カバーすべきリスクの範囲、リスクの評価方法、対応策等に関わるモデルがない。また、物理的リスクに関するデータインフラも整備されていない。リスク評価の解釈についても、理解の浸透を図ることが重要である。

#### (不動産市場リスク)

- ・ 価格や賃料等不動産市場の過度の変動は、不動産市場の発展にとって望ましいことではない。適度な変動で推移する健全な不動産市場の形成を目指すため、不動産市場のリスク要因を「見える化」することが重要である。
- ・ そのためには、不動産投資に関わるプレイヤーが協力し、不動産市場の中ではもとより、金融市場等の他の投資市場とも比較できるよう情報を整備し、市場間の比較可能性を高めることが重要である。具体的には、過去のトラックレコードの整備と公開、そしてそれらの情報に基づいた情報サービス産業の発展が求められる。

#### (金融機関における不動産に関わるリスクへの対応)

- ・ 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、そのマーケットには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考えられるのではないか。
- ・ 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、不動産のリスクをコントロールできる市場の整備が必要であり、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が重要である。

## 2. 今後の課題

### 不動産のリスクマネジメントに関する研究の更なる促進

- ・ 今回の研究会ではカバーできなかった「法的リスク」や「事業的リスク」も含め、想定されるリスクファクターの洗い出しと、現状の整理・把握等さらに詳細な議論を進める必要がある。
- ・ また、金融資本市場等における既存のリスクマネジメント手法の不動産への応用可能性の検討、諸外国等における不動産のリスクマネジメントの取り組み等についても検討を行うことが望ましい。

### 不動産のリスクマネジメントに関するガイドライン、チェックリストの作成

- ・ より幅広いプレイヤーが不動産市場に参加するために、不動産のリスクマネジメントに関するガイドラインの作成が有効ではないか。また、それを要約したチェックリストの作成が必要ではないか。

### 不動産のリスクマネジメントの基礎となるデータベース整備の更なる推進

- ・ オープンな不動産評価データが整備されることにより、リスクの評価をより精緻に行うことができ、過大なリスク評価という現象も少なくなる。データベースの整備・充実を推進するとともに、不動産市場のベンチマークとなるインデックス等さまざまな情報が多様な主体により提供される環境の整備を目指すべきではないか。
- ・ 自然災害や土壤汚染等の物理的リスクに関してもデータベースが整備されることを期待する。

### 不動産のリスクマネジメントに関する理解の促進

- ・ 不動産デリバティブなど不動産投資のリスクをヘッジ・コントロールする方策の開発と理解の促進が必要である。また、不動産の利用者側のリスク認知レベルを向上させることも必要である。