

平成21年度 不動産リスクマネジメント研究会（第5回） 議事概要について

平成22年2月26日に「不動産リスクマネジメント研究会」の第5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22年2月26日（金） 10:00～12:00
2. 開催場所：国土交通省合同庁舎2号館11階土地・水資源局会議室
3. 出席者：福島座長、青沼委員、加藤委員、原委員、張替委員、横田委員、吉田委員
（事務局：株式会社野村総合研究所）

4. 議事概要

〔Ⅰ 議事〕

- （1）企業における不動産に関わるリスクとその対応に関する現状について
- （2）不動産リスクマネジメントのフレームワークと政策課題（案）について
- （3）報告書の構成（案）について
- （4）今後の予定

〔Ⅱ 意見交換における主な指摘事項等〕

- 企業における不動産に関わるリスクとその対応に関する現状について
 - ・ アンケート結果の自由記述の中でも、不動産情報のデータベース化に対する要望や、リスク事例集作成への要望は、特に注目すべきではないか。
 - ・ 事業主体によってリスク対応への力点は異なるはずなので、報告書作成の際には、その違いについて論じる必要がある。
 - ・ リスクに対して具体的を取っている手段として内部管理的手段が多く挙げられているが、これがどれ程リスクマネジメントの観点から効果があるかは注意して見る必要がある。
- 不動産リスクマネジメントのフレームワークと政策課題（案）について
 - ・ 不動産の価格と不動産に関わるリスクの関係を示す際には、わかりやすい記述にしつつ、同時に理論的な厳密性を重視した説明を脚注等に載せるなどの対応が必要ではないか。
 - ・ リスクの概念整理やリスクの分類は非常に多岐に渡っていて良くできているが、これから不動産に関連したリスクを管理しようとする方がいきなりこの資料を見ると、対応すべきリスクが多すぎて何から手をつけて良いのかわからなくなってしまう可能性がある。従って、報告書作成の際には、最低限行うべきことと可能であれば行った方が良いことを分けて書くなどの工夫が必要ではないか。

- ・ 不動産に関わるリスクの評価において必要となる情報基盤の整備として、「取引価格、成約賃料情報の整備・公開」とあるが、取引価格は良いとして、ここで成約賃料も取り上げてしまうと賃貸不動産だけに注目している様に見えるか懸念がある。当然、賃貸不動産以外の不動産も考えて行く必要がある。
- ・ 不動産情報を解釈するための指針の整備として、既存不適格が取り上げられているが、既存不適格は違法建築物ではない。世の中には違法建築物も多くあるため、既存不適格に対する考え方を取り上げるなら違法建築物に対する考え方も取り上げるべきではないか。
- ・ 不動産価格は人為的に評価をするプロセスが入るので、それに対する理解の促進も政策課題の1つなのではないか。
- ・ 本研究会の趣旨は、リスク情報を公開することによって不動産市場を活性化させることであるから、報告書を見た方がリスクの多さに驚いて逆効果にならないよう、書き方には工夫が必要である。
- ・ 現状で挙げられている政策課題は、リスクマネジメントそのものに関するものがない。リスクに対する評価方法と対応方法についても事例やケーススタディー等の情報提供や認知の向上も政策課題として盛り込むべきではないか。
- ・ エンジニアリング・レポートに関する理解の促進（評価指標の設定）という政策課題が示されているが、一般の方にとってエンジニアリング・レポートは馴染みが薄いと思われる。エンジニアリング・レポートを取得しなければリスクマネジメントはできないと思われまいように、エンジニアリング・レポートがなくても行える基本的なリスクマネジメントにはどんなものがあるか、そのために必要な情報整備やガイドラインの整備はどうあるべきかという視点で考えていく必要がある。

■ 報告書の構成（案）について

- ・ リスクをきちんと評価することにより、不動産市場を活性化させることができるという具体例を記載した方がよいのではないかと。例えばアスベストは評価しないと全損になってしまうが、きちんとリスク評価をして封じ込めをすれば適正な価格をつけて売ることができる。これは適切なリスク評価が取引を活性化している事例と言える。また違う事例では、利根川の上流付近のハザードマップを自治体が作成しようとしたときに、地価への影響を懸念して地元が相当反対したが、結局作成してみたら地元住民の反対も地価への影響もほとんどなかったそうである。これはリスク情報が公開されたからといってネガティブな影響が出る訳ではないことを表す事例である。同様に 2000 年頃にイギリスの環境省がリスクマップを作成しようとしたときに、宅建業者が反対したが、作成してみたら国民からの支持があり、自然災害に関するリスクマップが整備されてきている事例もある。今後国土交通省が情報公開をする際には、デリケートな情報もあると思うが、自然災害のリスクマップで言えばイギリスやフランスと言った先進的な事例を引用

し、リスクマップの公開が不動産市場の活性化にどう影響しているかを紹介しても良いのではないか。

- ・ 不動産の物理的リスク情報の整備は、既に国土交通省で取り組んでいる部分もあるので、既存の政策と今後の政策課題を関連させて整理した方がよいのではないか。
- ・ 今後の政策課題として、取引価格や成約賃料の整備の際には、属性情報も含めて整備した方が分析する立場としては使い易い。あまり属性情報を詳細に公開すると個人が特定されてしまうので、そこは注意が必要だが、属性情報の公開も合わせて検討する必要がある。
- ・ 不動産の評価において、CAPM 的な表現には違和感を覚える。不動産のリスクは、下方リスクの方が多いため、この式だけが一人歩きしないように他の理論モデル等も含めて記載する等の工夫が必要である。
- ・ 市場全体の傾向を分析する場合と、個別物件の分析をする場合では立場が異なると考えられる。例えば金融機関の経営者層が不動産に関連するリスクを把握したい場合、個別物件のリスクではなく、「日本の GDP が 5% 落ちたときに当行の信用リスクがどの程度膨らむか」と言ったような観点でリスクを見たいと考えている。従って市場全体の動きを表すインデックスと個別物件の両方の観点を報告書に盛り込むことが出来たら良いのではないか。
- ・ 不動産リスクマネジメント研究会の背景と目的の部分の書き振りが、現状では不動産“投資”リスクマネジメント、あるいは不動産の投資家のためのリスクマネジメントを連想させるものになってしまっているのではないか。本研究会の報告書は企業の不動産保有担当者の方にも読んで欲しい。内容は既に充実したものとなっているので、わかりやすさと理論的厳密性のバランス等難しい面もあるが、書き振り、特に導入部分の書き振りは工夫が必要である。
- ・ アンケート結果において「どのようにリスクを評価したらわからない」あるいは「どのようにリスクに対応したらわからない」と回答した方が、この報告書を見て不動産に関連するリスクの評価・対応方法がわかるようになって欲しい。特に管理運営リスクは内生的要因によるリスクであるためコントロール可能な部分が大きい。最終報告書作成の際には評価・対応方法を充実させて記載したい。
- ・ 企業の経営者や財務部門の方で「不動産は怖い」と思っている方に、不動産はきちんと管理すればマネジメントできるあるいはコントロールできるということを伝えたい。以前、経済産業省が、事業リスクのマネジメントを徹底して頂く目的で、企業のメーカーの財務部門の方を呼んで研修を行った事例がある。この研究会も将来的には実務に展開させる形で発展させることができるようにすべきではないか。
- ・ 情報整備をする際に、分析する立場としては大量な情報を一気にダウンロードできる方が使い勝手が良い。現場で既に公開されているデータの利便性を向上させることも重要である。

- ・ 不動産情報の評価指標やガイドラインの策定として、今後格付けのようなものを整備していく必要性についても報告書の構成（案）に示されているが、例えば物理的リスクの場合、エンジニアリング・レポートの作成事業者が個社で格付けを実施しても、活用されないだろう。よって、格付けを作成する場合、第3者的な立場である業界団体や国が関わる必要があると考えられ、そうした点も盛り込むことを検討してはどうか。
- ・ 不動産価格に影響を与えるであろうニュースや事象の一覧のような情報整備がされても有益ではないか。そのような不動産に影響を与える情報整備が進めば、不動産のマクロモデルなどを検討することができるようになるだろう。
- ・ ほとんどの会社は不動産に関連するリスクマネジメントを行っていないという現状ではあるが、紹介できる事例に関してはケーススタディーとして報告書の中で積極的に記載した方がよいのではないか。
- ・ 不動産リスクマネジメント研究会の背景と目的として、不動産に関連するリスクマネジメントに関して企業は株主に対する説明責任の重要性が増していることを明示した方がよいのではないか。
- ・ 情報整備に関しては、タイムシリーズの観点とクロスセクションの観点、つまりパネルデータとしての情報整備の観点から考える必要があるのではないか。
- ・ 不動産に疎い方が呼んでもわかるように、必要に応じて専門用語に注釈をつける必要があるのではないか。
- ・ 最終報告書のタイトルについては、再度検討する必要がある。

以 上