

平成21年度 不動産リスクマネジメント研究会（第6回） 議事概要について

平成22年3月25日に「不動産リスクマネジメント研究会」の第6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25日（木） 13:30～15:30
2. 開催場所：国土交通省合同庁舎2号館15階海事局会議室
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〕

- ・報告書（案）について

〔Ⅱ 意見交換における主な指摘事項等〕

■ 報告書（案）について

- ・ 難しい表現は脚注に出すなどすることにより、一般事業会社の不動産ご担当者の方にとっても読みやすいものになったのではないか。
- ・ 報告書のタイトルについても研究会の趣旨に沿ったものとなったのではないか。
- ・ 報告書の概要版を作成する必要性を検討しても良いのではないか。
- ・ 「リスク管理」と「リスクマネジメント」という言葉は若干ニュアンスが異なる。「リスク管理」とはリスクに対応する手法やアクション、行為と言ったものを意味することが多く、「リスクマネジメント」とはフレームワークや経営を意識したものを意味することが多い。報告書の書き振りではこの点に注意して書くべきではないか。
- ・ 「今回の研究会における主な検討範囲」において、法的リスク、管理運営リスク、市場リスク、物理的リスクがピラミッド型に描かれているが、順番に意味がないのなら、列挙する方が誤解を生じさせないのではないか。
- ・ 報告書中に東証 REIT 指数のボラティリティに関する指摘があるが、REIT は時系列データも短く銘柄数も少ない。また、株式市場の影響を強く受けたことが考えられるので、単純にボラティリティのみで指摘することには注意が必要である。また、ボラティリティのみに過度に注目することも避けた方がよいのではないか。
- ・ 金利リスクに関して、金利とは融資を受ける時の金利と現在価値を算出する際の金利は同じではないので、書き振りに注意する必要があるのではないか。
- ・ 本研究会のリスク分類における管理・運営リスクは一般的に言うプロパティ・マネジメントを含んだより広い概念であるので、管理・運営リスクとプロパティ・マネジメント

という表現の使用には注意が必要ではないか。

- ・ 市場が期待しているのは今後の対応策であると思われる。現状の整理やあるべき姿の考察は、それはそれで重要な意味があるが、今後どのような対応策を具体的に実施するべきかについては、継続的に議論して行く必要がある。
- ・ 本研究会が定義するリスクの意味は第Ⅱ章で紹介されており、第Ⅰ章ではリスクや不確実性といった言葉が定義されずに使用されている側面がある。報告書でも第Ⅰ章の脚注にリスクの定義は第Ⅱ章で定義する旨は書かれているが、第Ⅰ章においてもよりわかりやすい形で定義について言及し、言葉の使用には注意すべきではないか。
- ・ 第Ⅴ章と第Ⅵ章の内容の違いが不明確なので、今後の対応策に関する提言という形で統合的に議論しても良いのではないか。
- ・ 第Ⅴ章・第Ⅵ章の提言内容の中には、現状においても一部対応されているものもあれば、取り組むべき課題の多いものもあるため、現状を踏まえた書き振りに修正すべきではないか。

以 上