

---

# 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

## 不動産リスクマネジメント研究会 第5回資料

2010年2月26日

---

株式会社野村総合研究所  
公共経営戦略コンサルティング部

〒100-0005  
東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル

---

## アンケート調査の実施概要

---

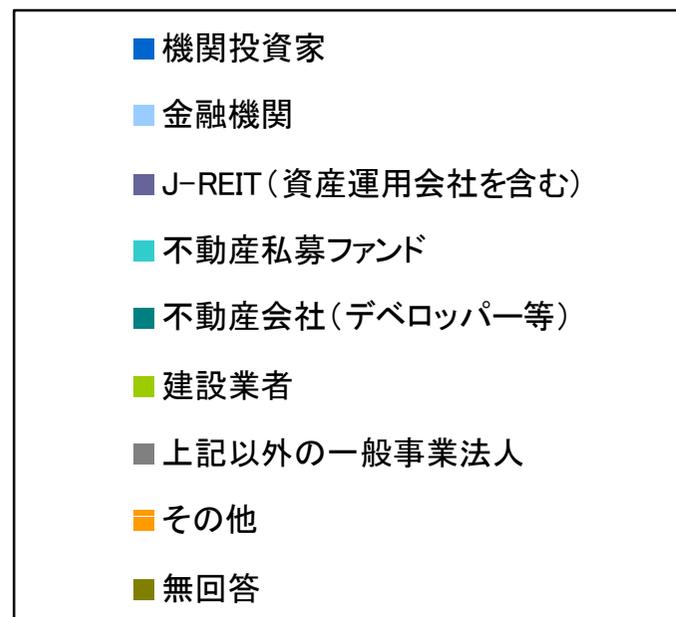
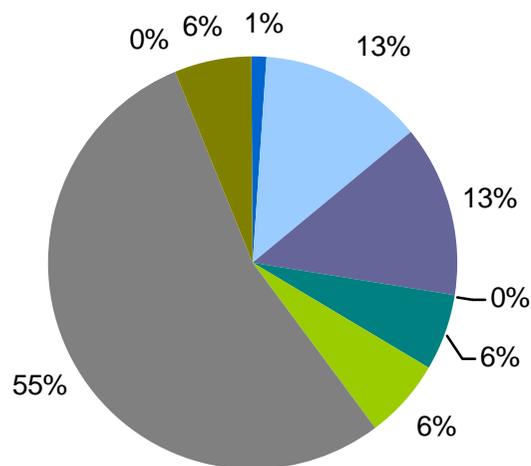
- 実施期間: 2009年12月16日～12月28日
- 実施方法: 郵送による紙アンケート
- 調査対象: 2008年度決算において有形固定資産計上額が大きい順に上位500社
- 発送数 500社
- 回収数 98社(19.6%)

## 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調査

### 回答者の経営や事業活動の業態

---

【問1】経営や事業活動の業態(ひとつだけ)

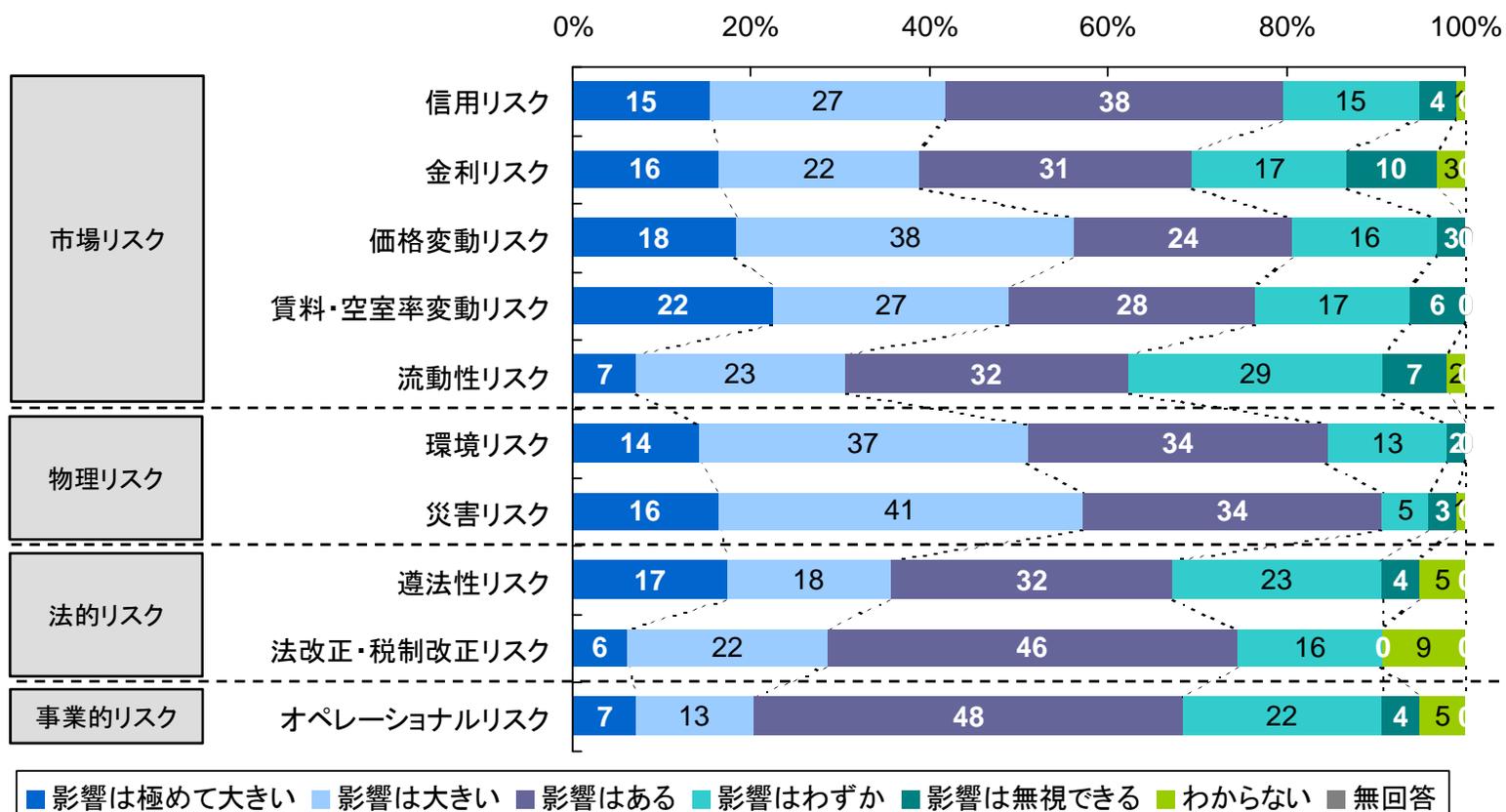


Base: 全体 N=98

## 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調査

### 不動産に関連するリスクが経営に与える影響の程度

【問2】不動産に関連するリスクが経営に与える影響の程度(ひとつだけ)



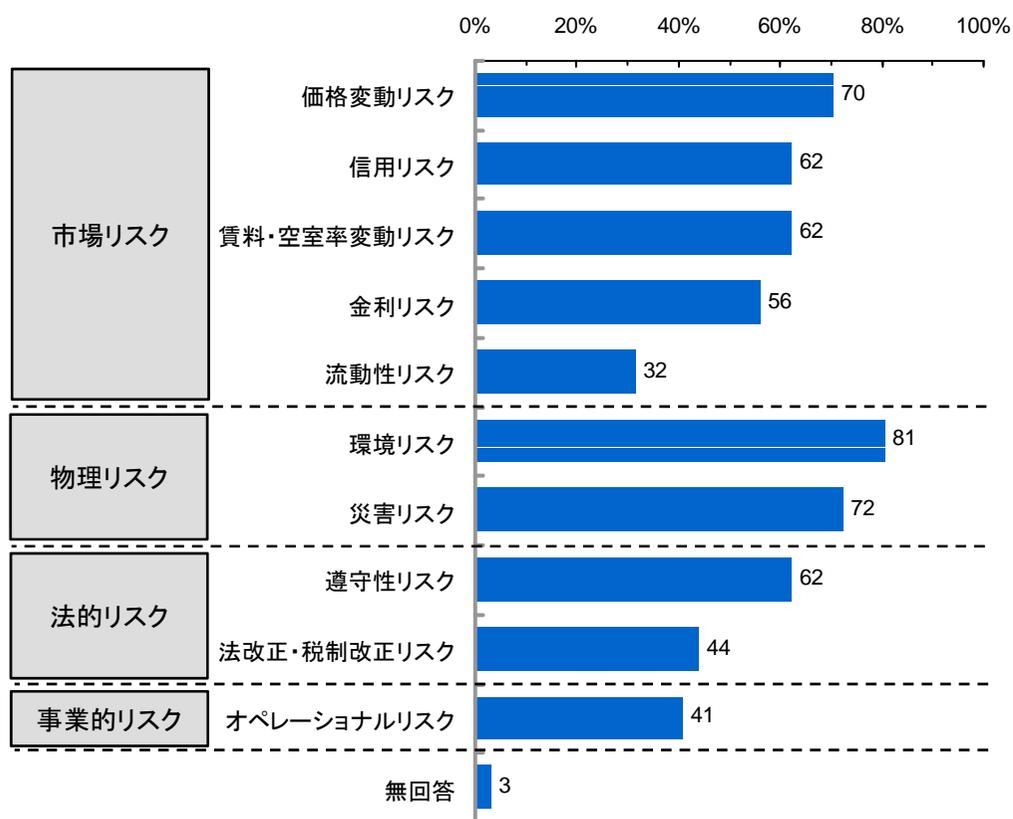
Base: 全体 N=98

出所: 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調査(2009年12月)

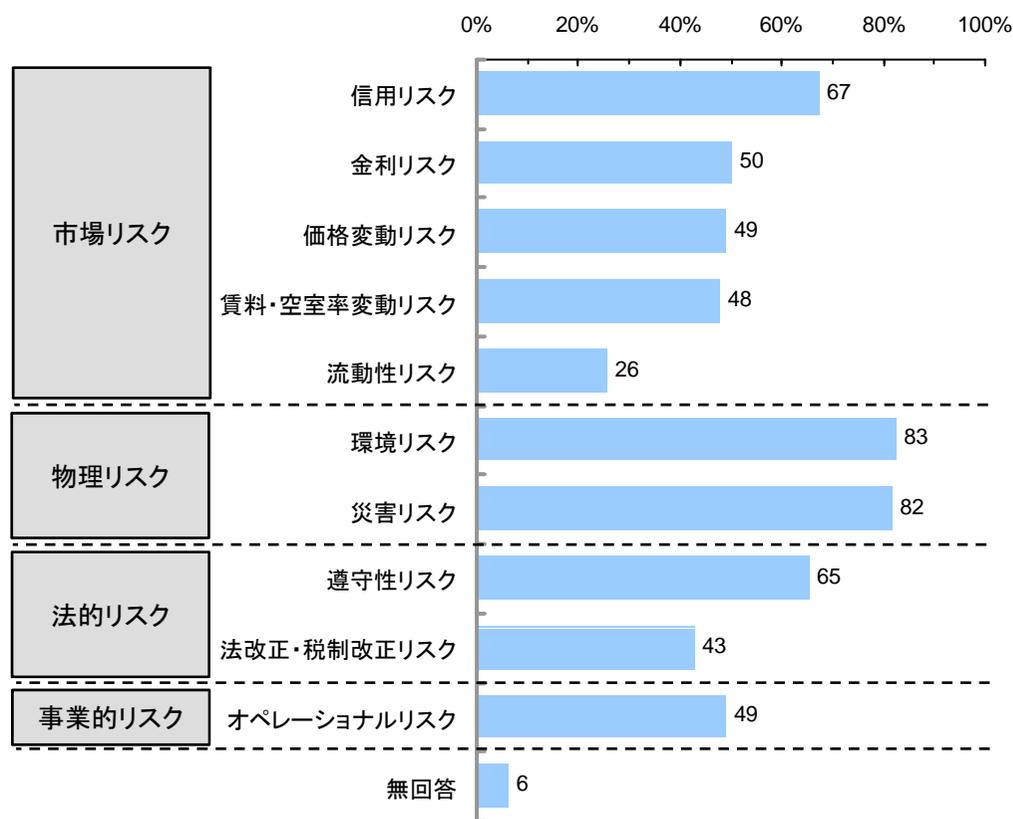
# 企業における不動産に関わるリスクとその対応に関する現状調査

## 評価している・対応している不動産に関連するリスク

【問3】評価している不動産に関連するリスク(いくつかも)



【問4】対応している不動産に関連するリスク(いくつかも)



Base: 全体 N=98

出所: 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調査(2009年12月)



## 評価している・対応している不動産に関連するリスクのマッピング(金融系)

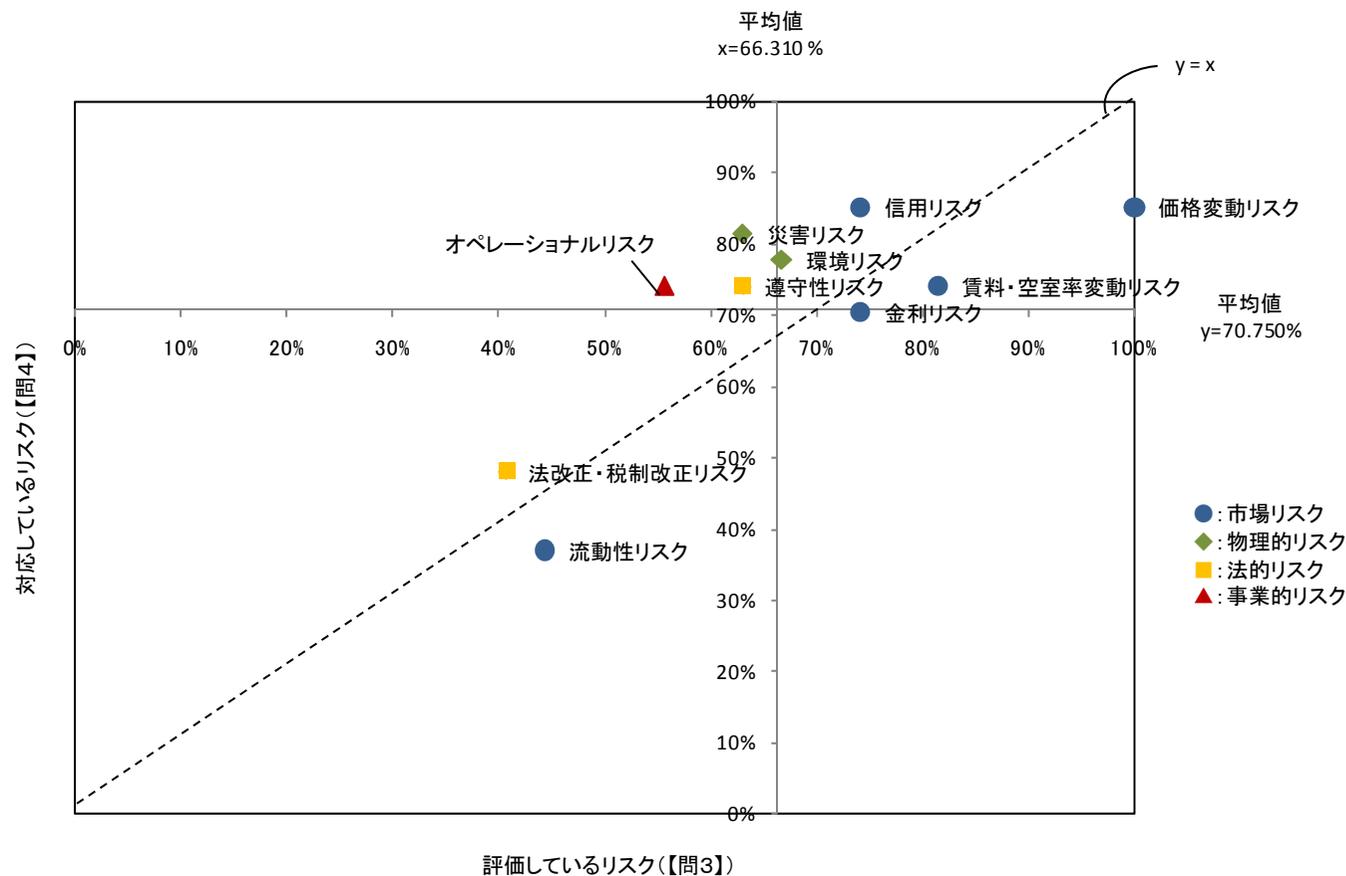
【問3】評価している不動産に関連するリスク(ひとつだけ)

【問4】対応している不動産に関連するリスク(ひとつだけ)

金融系(機関投資家、金融機関、J-REIT、不動産私募ファンド)

### <グラフの見方>

評価していないが、対応しているリスク	評価しており、対応しているリスク
評価していないし、対応していないリスク	評価しているが、対応していないリスク



Base: 金融系(機関投資家、金融機関、J-REIT、不動産私募ファンド) N=27

出所: 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調査(2009年12月)

## 評価している・対応している不動産に関連するリスクのマッピング(不動産系)

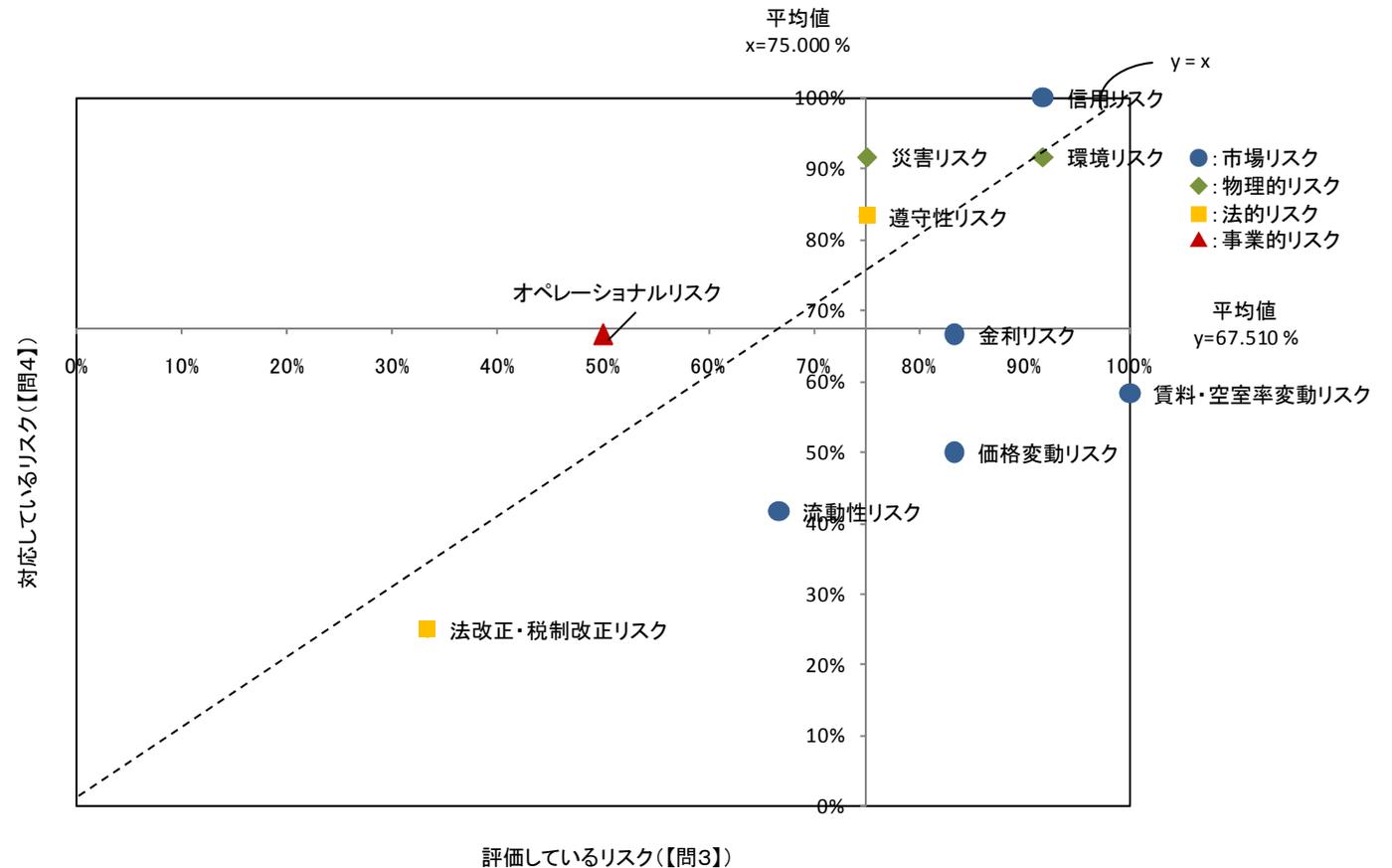
【問3】評価している不動産に関連するリスク(ひとつだけ)

【問4】対応している不動産に関連するリスク(ひとつだけ)

不動産系(不動産会社(デベロッパー等)、建設業者)

### <グラフの見方>

評価していないが、対応しているリスク	評価しており、対応しているリスク
評価していないし、対応していないリスク	評価しているが、対応していないリスク



Base: 不動産系(不動産会社(デベロッパー等)、建設業者) N=12

出所: 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調査(2009年12月)

## 評価している・対応している不動産に関連するリスクのマッピング(その他一般事業法人)

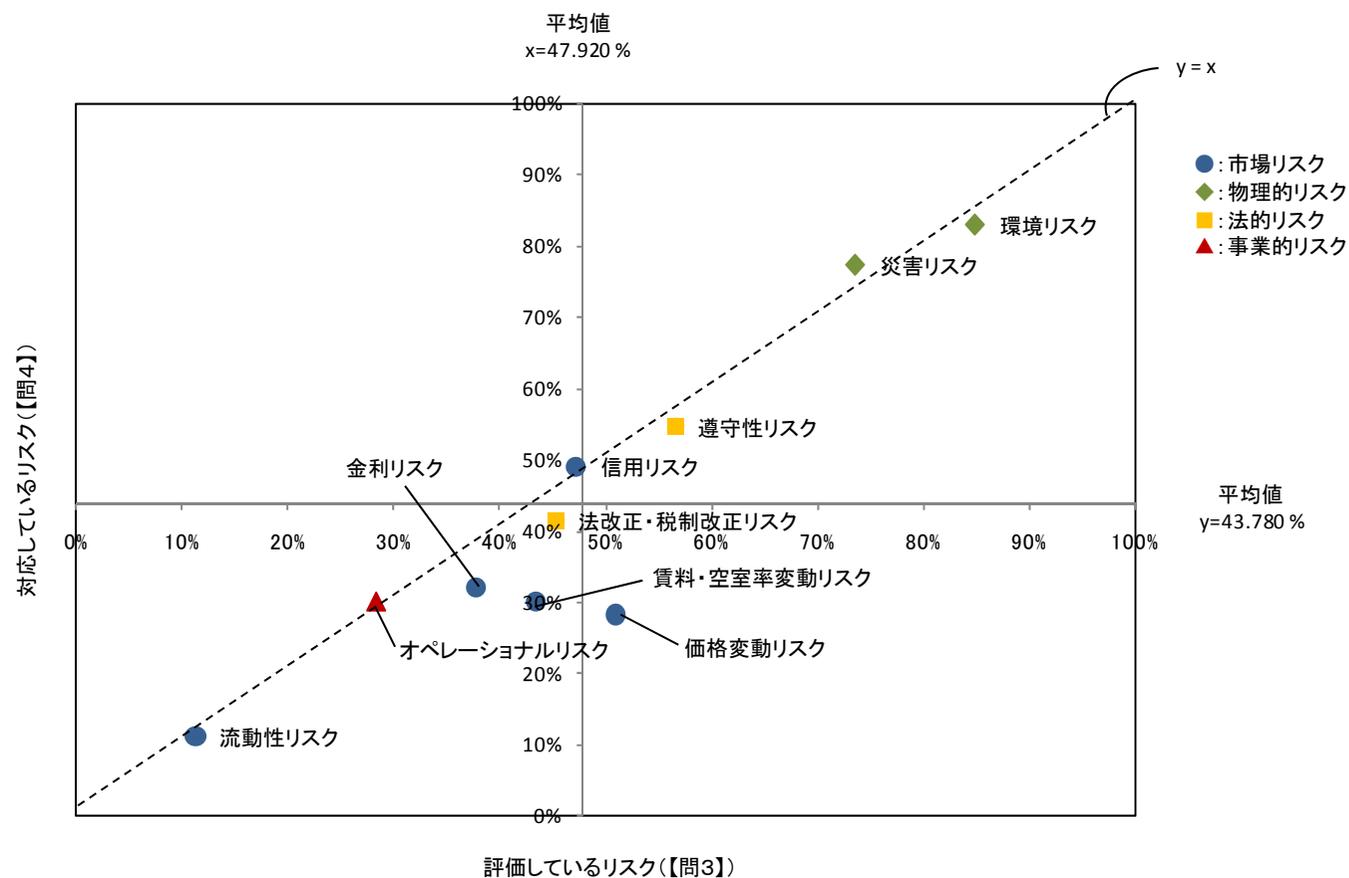
【問3】評価している不動産に関連するリスク(ひとつだけ)

【問4】対応している不動産に関連するリスク(ひとつだけ)

その他一般事業法人※

### <グラフの見方>

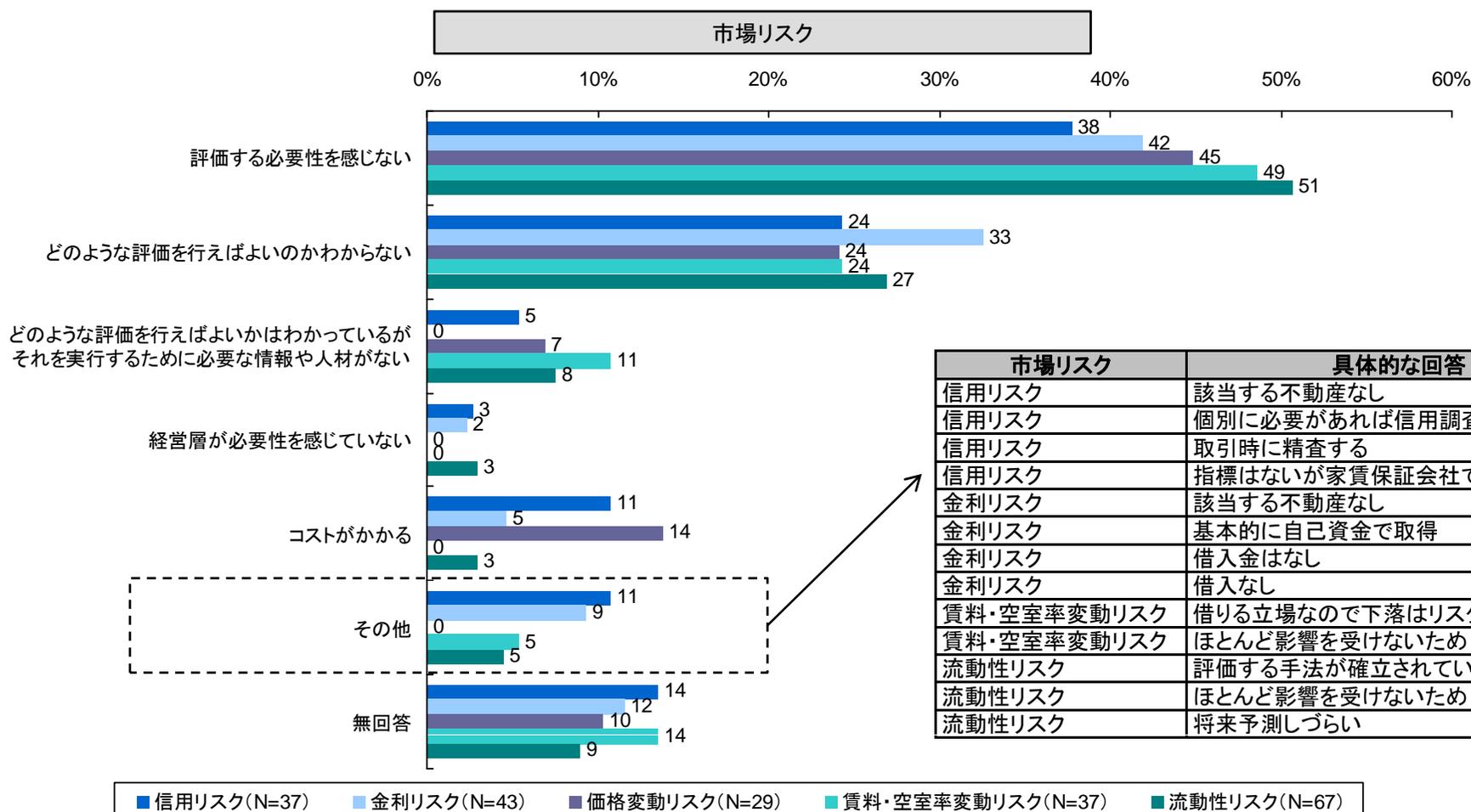
評価していないが、対応しているリスク	評価しており、対応しているリスク
評価していないし、対応していないリスク	評価しているが、対応していないリスク



# 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調査

## 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(市場リスク)

【問5】不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(いくつでも)



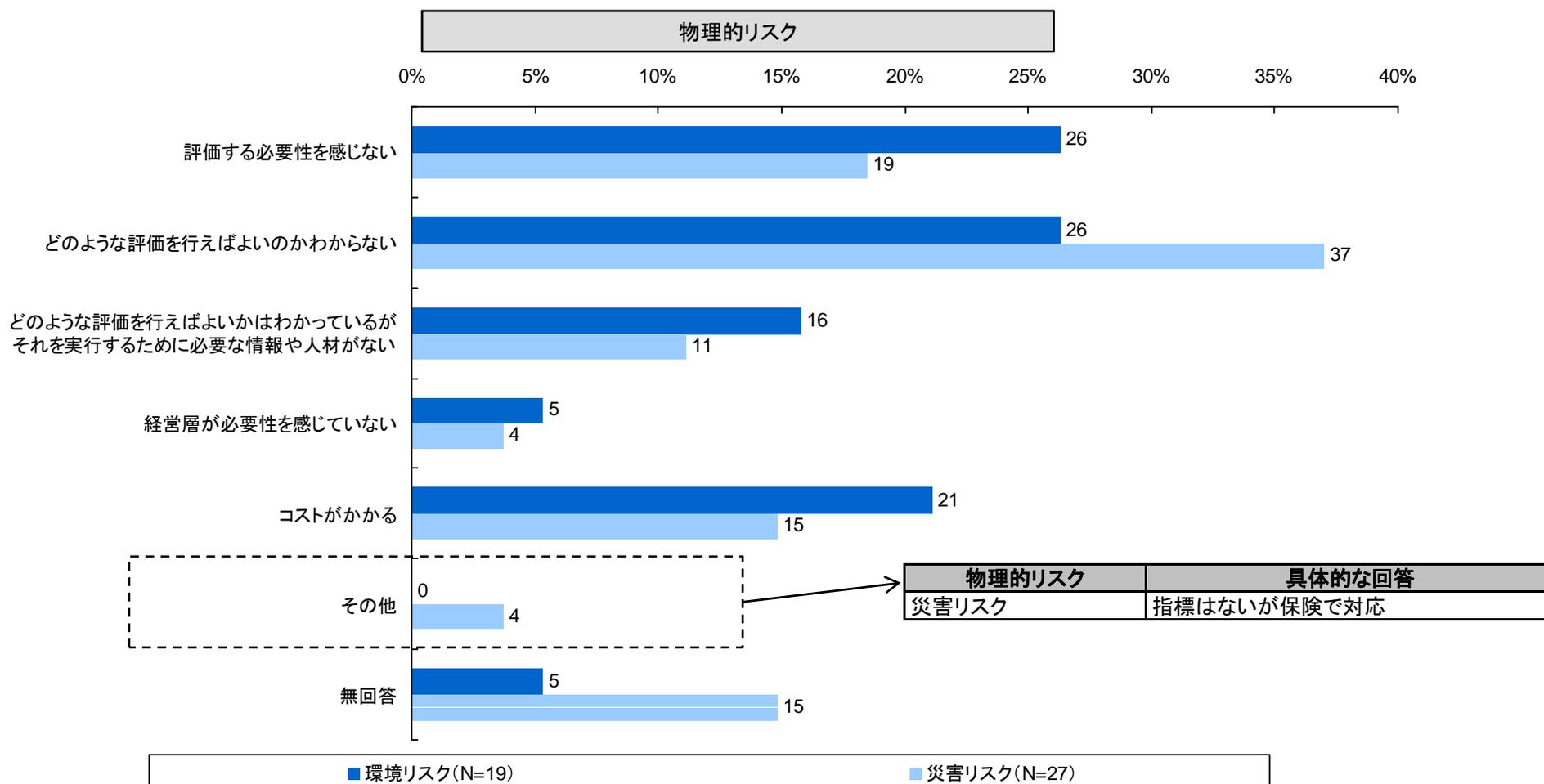
Base: 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない主体

出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(物理的リスク)

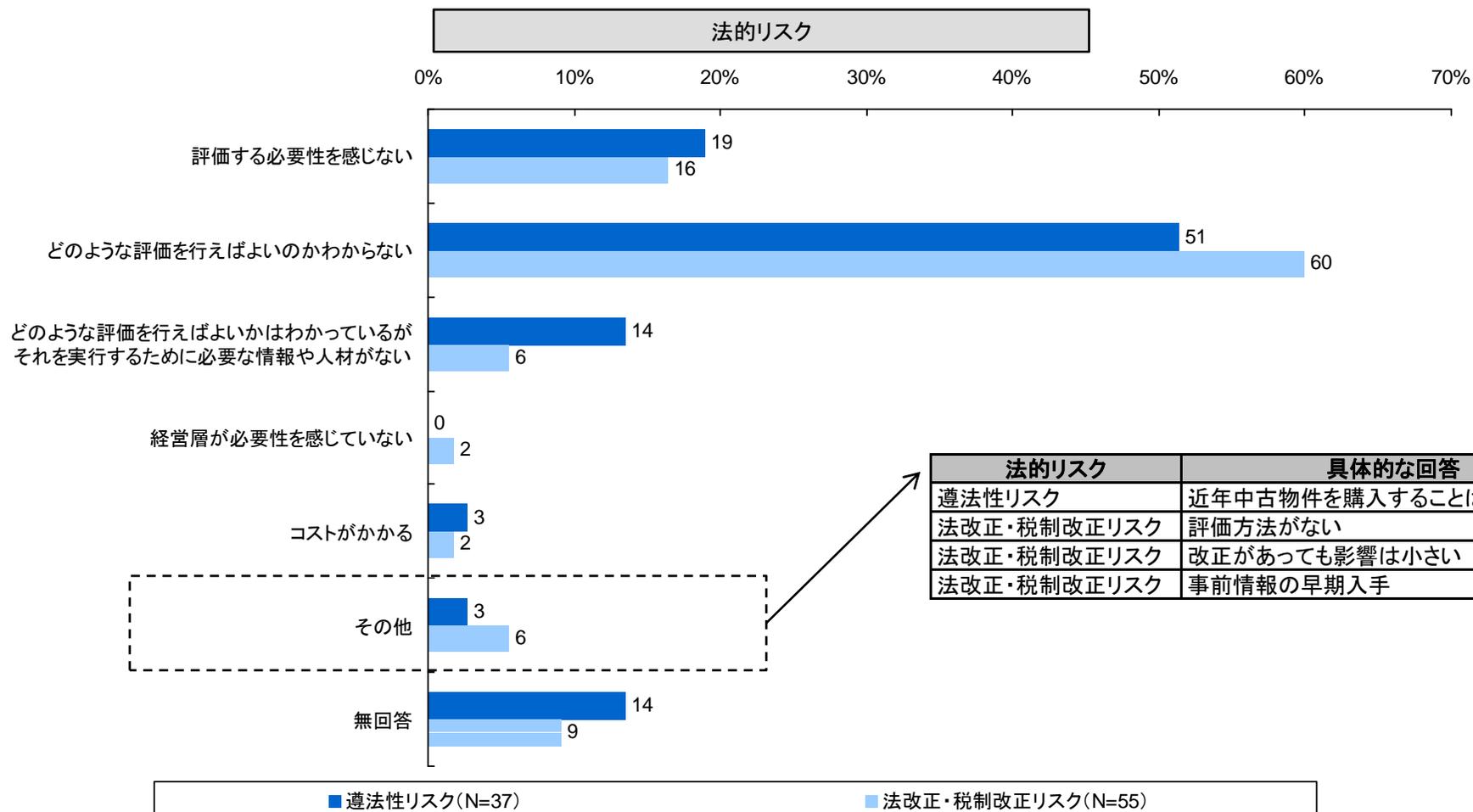
【問5】不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(いくつでも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(法的リスク)

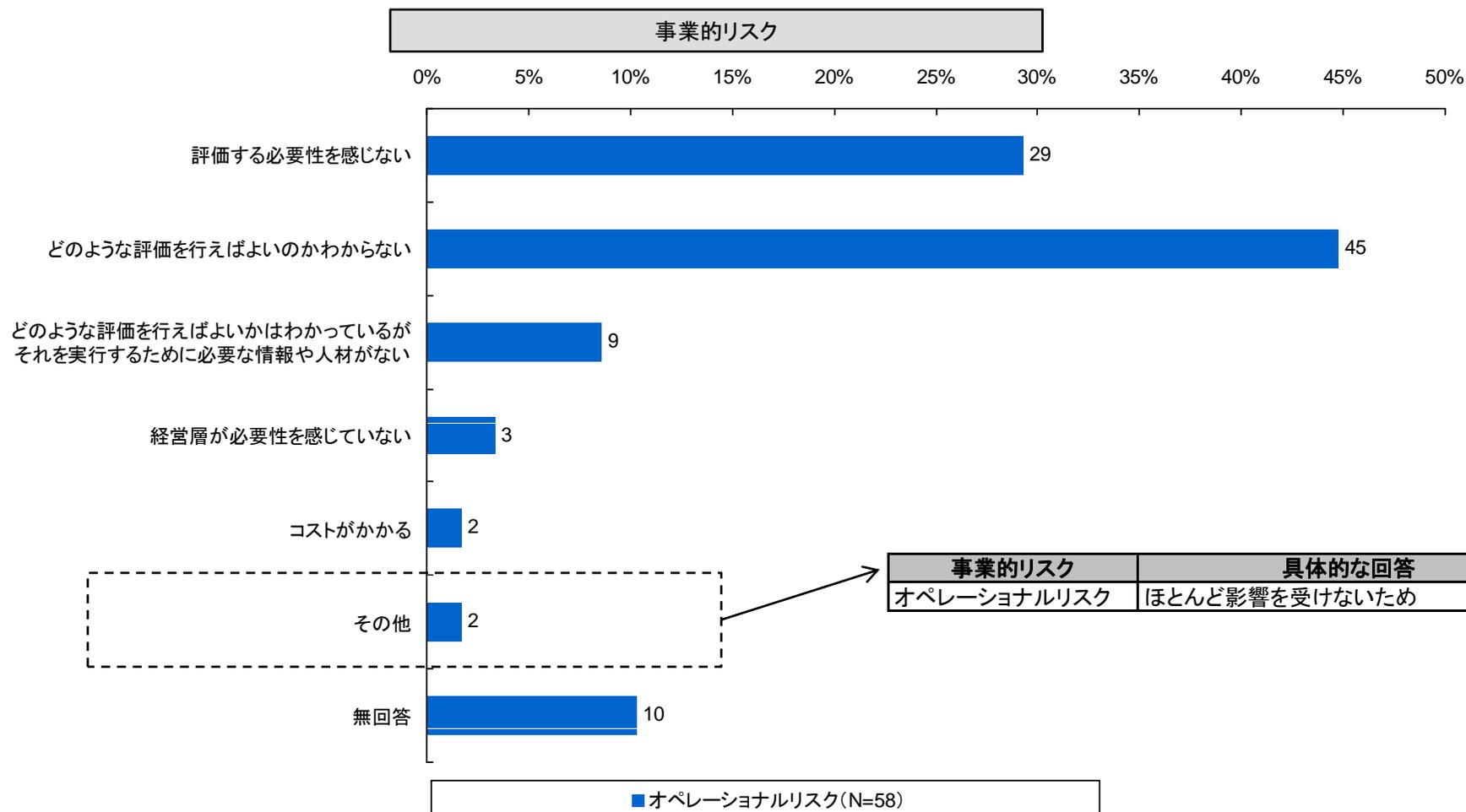
【問5】不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(いくつでも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(事業的リスク)

【問5】不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(いくつでも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由

【問5】不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない理由(いくつでも)

1位	2位	3位
----	----	----

※「その他」と「無回答」はランキングから除外

		影響を評価している 不動産に関連するリスク		不動産に関連するリスクを評価していない理由							
		N	評価している	N	評価する必要性を感じない	どのような評価を行えばよいかはわからない	どのような評価を行えばよいかはわかっているがそれを実行するために必要な情報や人材がない	経営層が必要性を感じていない	コストがかかる	その他	無回答
市場リスク	価格変動リスク	98	70 %	29	45 %	24 %	7 %	0 %	14 %	0 %	10 %
	信用リスク	98	62 %	37	38 %	24 %	5 %	3 %	11 %	11 %	14 %
	賃料・空室率変動リスク	98	62 %	37	49 %	24 %	11 %	0 %	0 %	5 %	14 %
	金利リスク	98	56 %	43	42 %	33 %	0 %	2 %	5 %	9 %	12 %
	流動性リスク	98	↓ 32 %	67	51 %	27 %	8 %	3 %	3 %	5 %	9 %
物理的リスク	環境リスク	98	↓ 81 %	19	26 %	26 %	16 %	5 %	21 %	0 %	5 %
	災害リスク	98	↓ 72 %	27	19 %	37 %	11 %	4 %	15 %	4 %	15 %
法的リスク	遵法性リスク	98	↓ 62 %	37	19 %	51 %	14 %	0 %	3 %	3 %	14 %
	法改正・税制改正リスク	98	↓ 44 %	55	16 %	60 %	6 %	2 %	2 %	6 %	9 %
事業的リスク	オペレーショナルリスク	98	↓ 41 %	58	29 %	45 %	9 %	3 %	2 %	2 %	10 %
-	無回答	98	3 %	-							

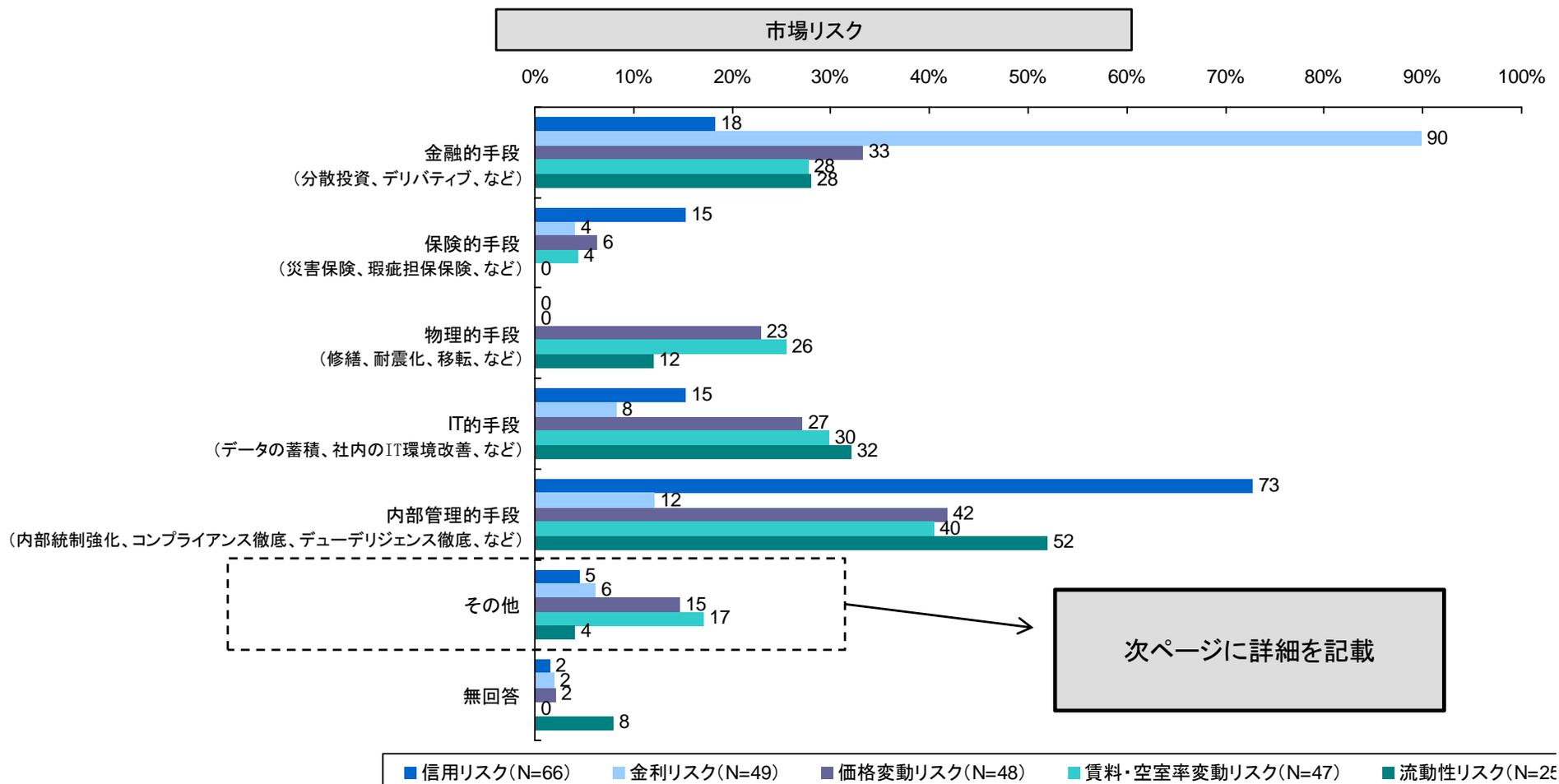
Base: 不動産に関連するリスクが経営に与える影響を評価していない主体

出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(市場リスク)

【問6】不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(いくつでも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(市場リスク)

【問6】不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(いくつでも)

市場リスク

#### その他の対応

市場リスク	具体的な回答
信用リスク	敷金や手付け金などの金銭確保
信用リスク	物権化
信用リスク	敷金、保証金
金利リスク	リファイナンス時期の見極め
金利リスク	借入金の分散、長期化
金利リスク	金利の固定化
価格変動リスク	流動化促進
価格変動リスク	一定の担保率を採用
価格変動リスク	モニタリングの徹底
価格変動リスク	店舗収益力の強化
価格変動リスク	減損
価格変動リスク	ポートフォリオ分散
価格変動リスク	規定の制定
賃料・空室率変動リスク	賃料交渉
賃料・空室率変動リスク	モニタリングの徹底
賃料・空室率変動リスク	長期固定賃料
賃料・空室率変動リスク	良質な建物管理やサービスの提供、必要な修繕(改修)工事を実践したうえで、周辺相場を見据えた適正な賃貸条件設置を行い、従前賃料に固執してNOIを毀損させることのないよう、柔軟な募集を実施する方針です。また既存テナントの解約阻止策として、更新料免除や賃料減額交渉についても個々の物件やテナントの状況を見極め対応する方針です。
賃料・空室率変動リスク	テナント付営業力の強化
賃料・空室率変動リスク	契約期間長期化変動賃料に固定部分を設定
賃料・空室率変動リスク	マスターリースによる賃料保証
賃料・空室率変動リスク	リーシング活動の強化
流動性リスク	流動化促進

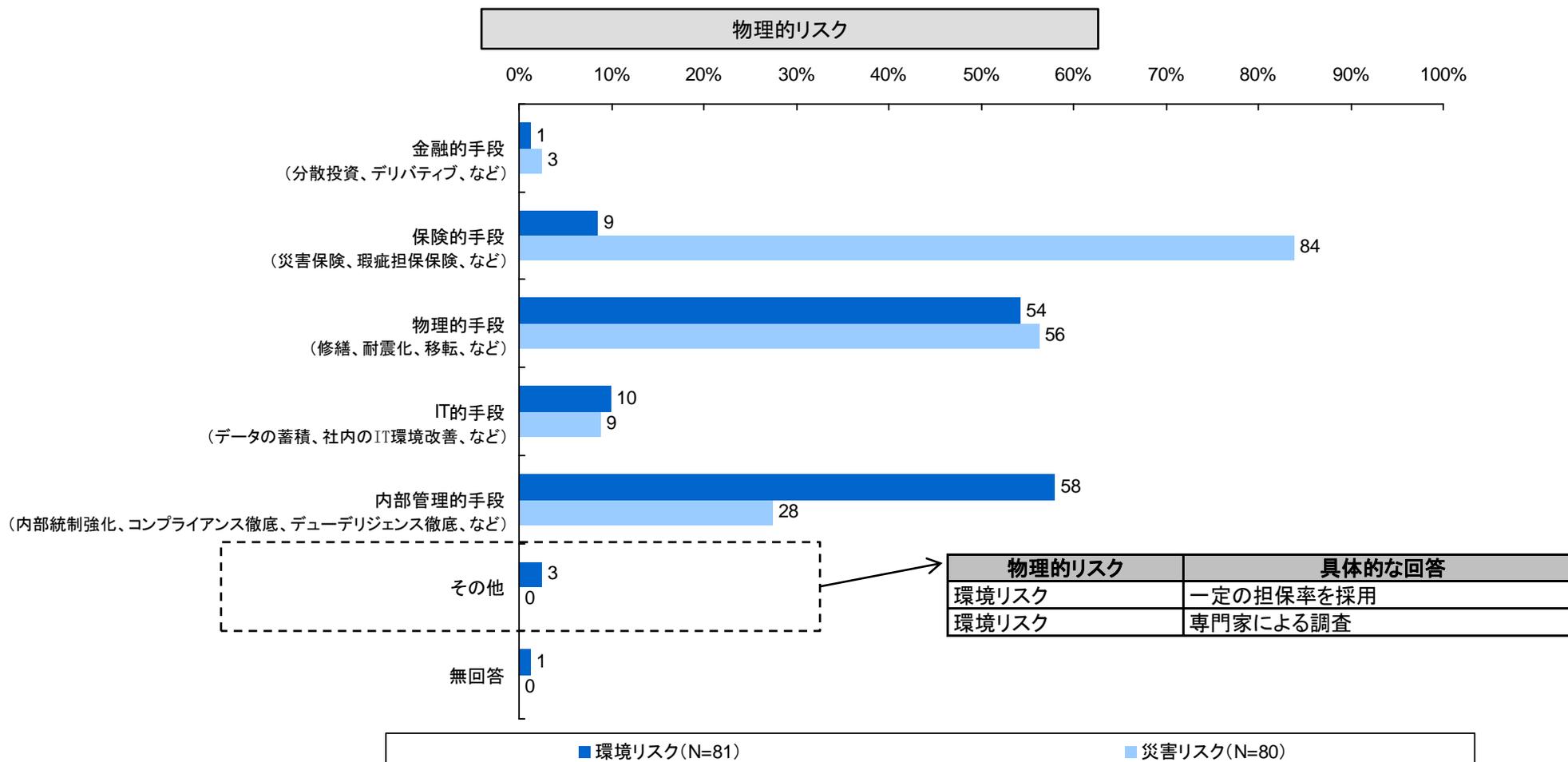
Base: 不動産に関連するリスクに何らかの対応をしている主体

出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(物理的リスク)

【問6】不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(いくつでも)



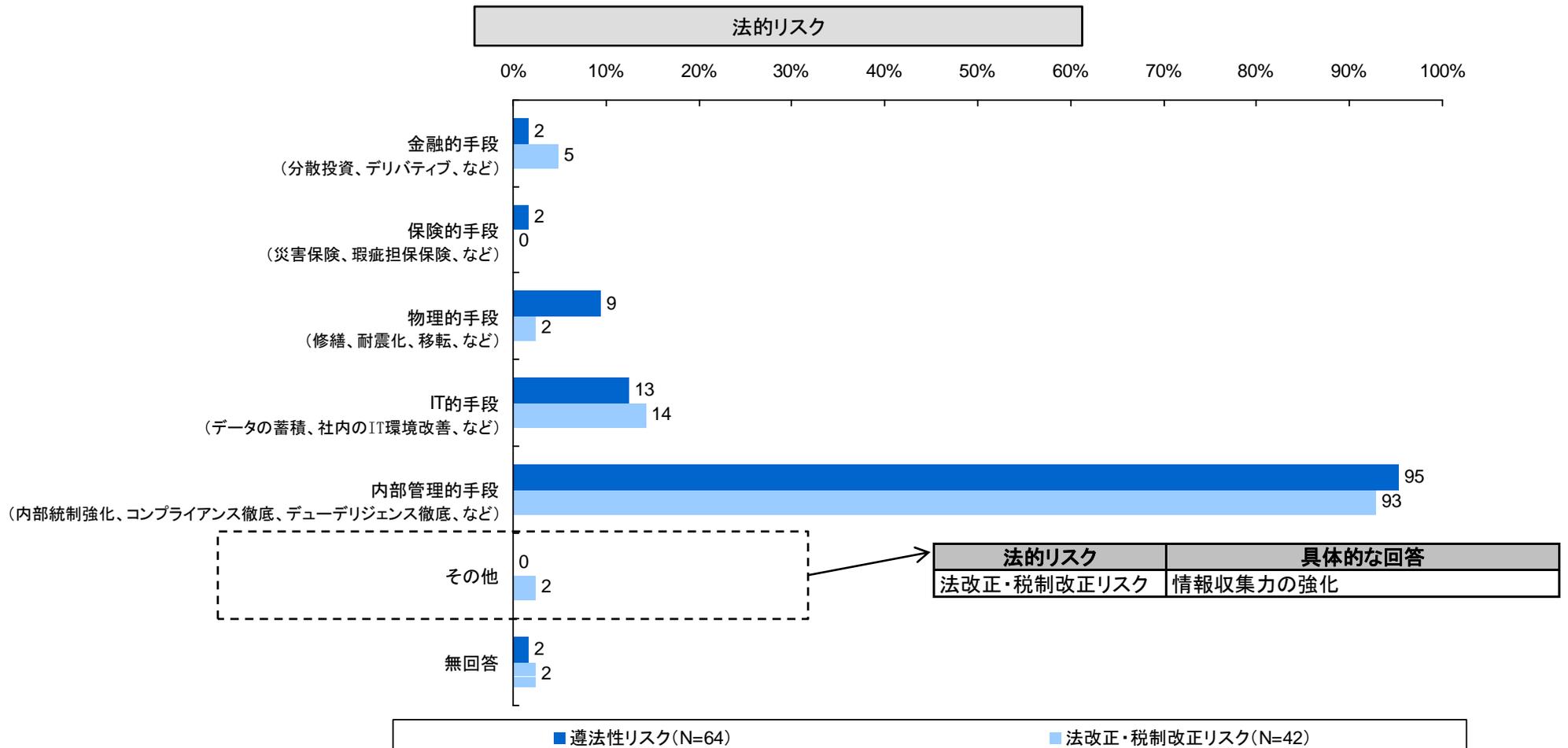
Base: 不動産に関連するリスクに何らかの対応をしている主体

出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(法的リスク)

【問6】不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(いくつでも)



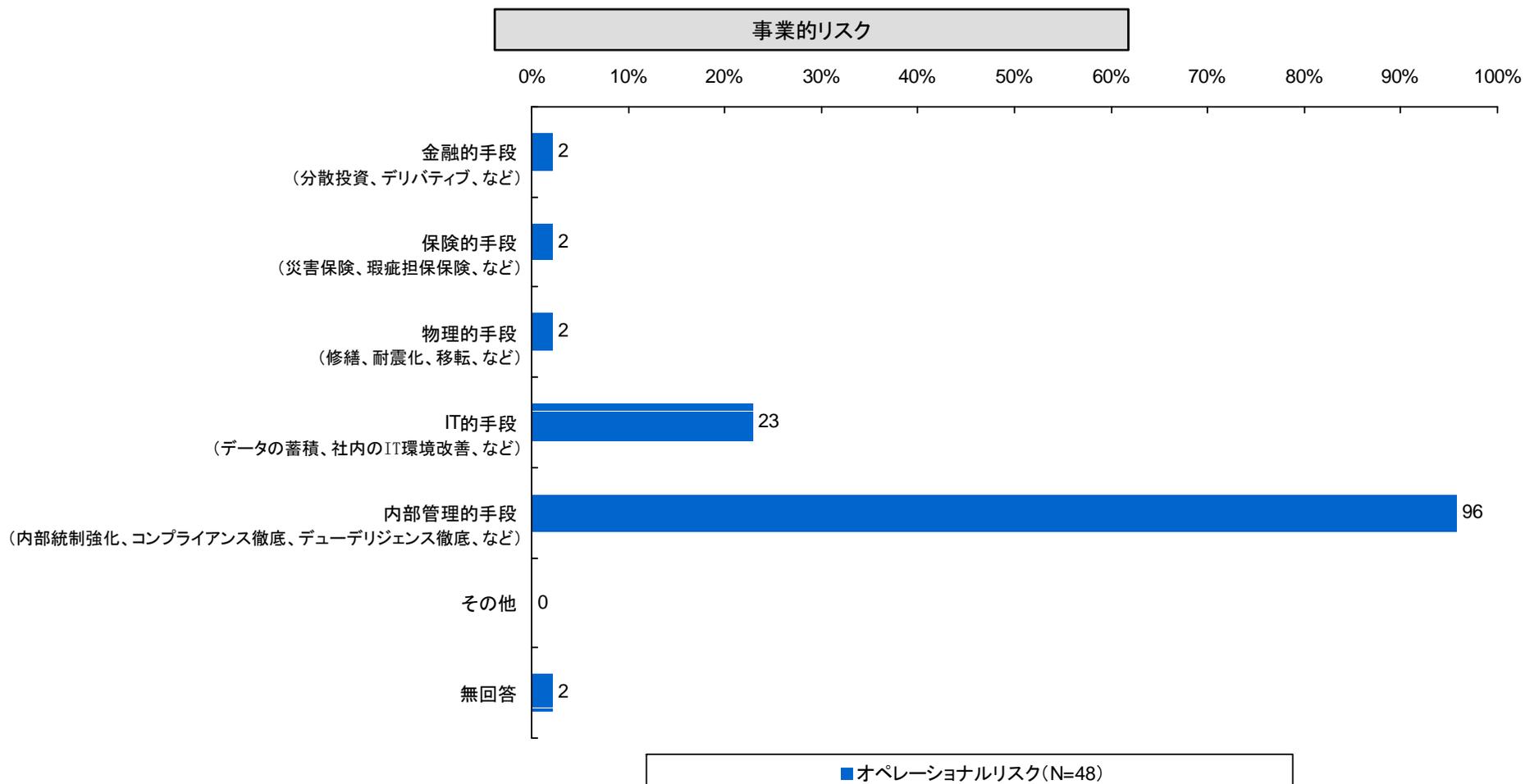
Base: 不動産に関連するリスクに何らかの対応をしている主体

出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(事業的リスク)

【問6】不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(いくつでも)



Base: 不動産に関連するリスクに何らかの対応をしている主体  
出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応

【問6】不動産に関連するリスクに対して取っている具体的な対応(いくつでも)

1位	2位	3位
----	----	----

※「その他」と「無回答」はランキングから除外

		対応している不動産に関連するリスク		不動産に関連するリスクに対して具体的に取っている対応							
		N	対応している	N	金融的手段 (分散投資、 デリバティブ、 など)	保険的手段 (災害保険、 瑕疵担保保 険、など)	物理的手段 (修繕、耐 震化、移転、 など)	IT的手段 (データの 蓄積、社内 のIT環境改 善、など)	内部管理的 手段(内部 統制強化、 コンプライ アンス徹底、 デューデリ ジェンス徹 底、など)	その他	無回答
市場リスク	信用リスク	98	67%	66	18%	15%	0%	15%	73%	5%	2%
	金利リスク	98	50%	49	90%	4%	0%	8%	12%	6%	2%
	価格変動リスク	98	49%	48	33%	6%	23%	27%	42%	15%	2%
	賃料・空室率変動リスク	98	48%	47	28%	4%	26%	30%	40%	17%	0%
	流動性リスク	98	↓ 26%	25	28%	0%	12%	32%	52%	4%	8%
物理的リスク	環境リスク	98	↓ 83%	81	1%	9%	54%	10%	58%	3%	1%
	災害リスク	98	↓ 82%	80	3%	84%	56%	9%	28%	0%	0%
法的リスク	遵法性リスク	98	↓ 65%	64	2%	2%	9%	13%	95%	0%	2%
	法改正・税制改正リスク	98	↓ 43%	42	5%	0%	2%	14%	93%	2%	2%
事業的リスク	オペレーショナルリスク	98	↓ 49%	48	2%	2%	2%	23%	96%	0%	2%
-	無回答	98	6%	-							

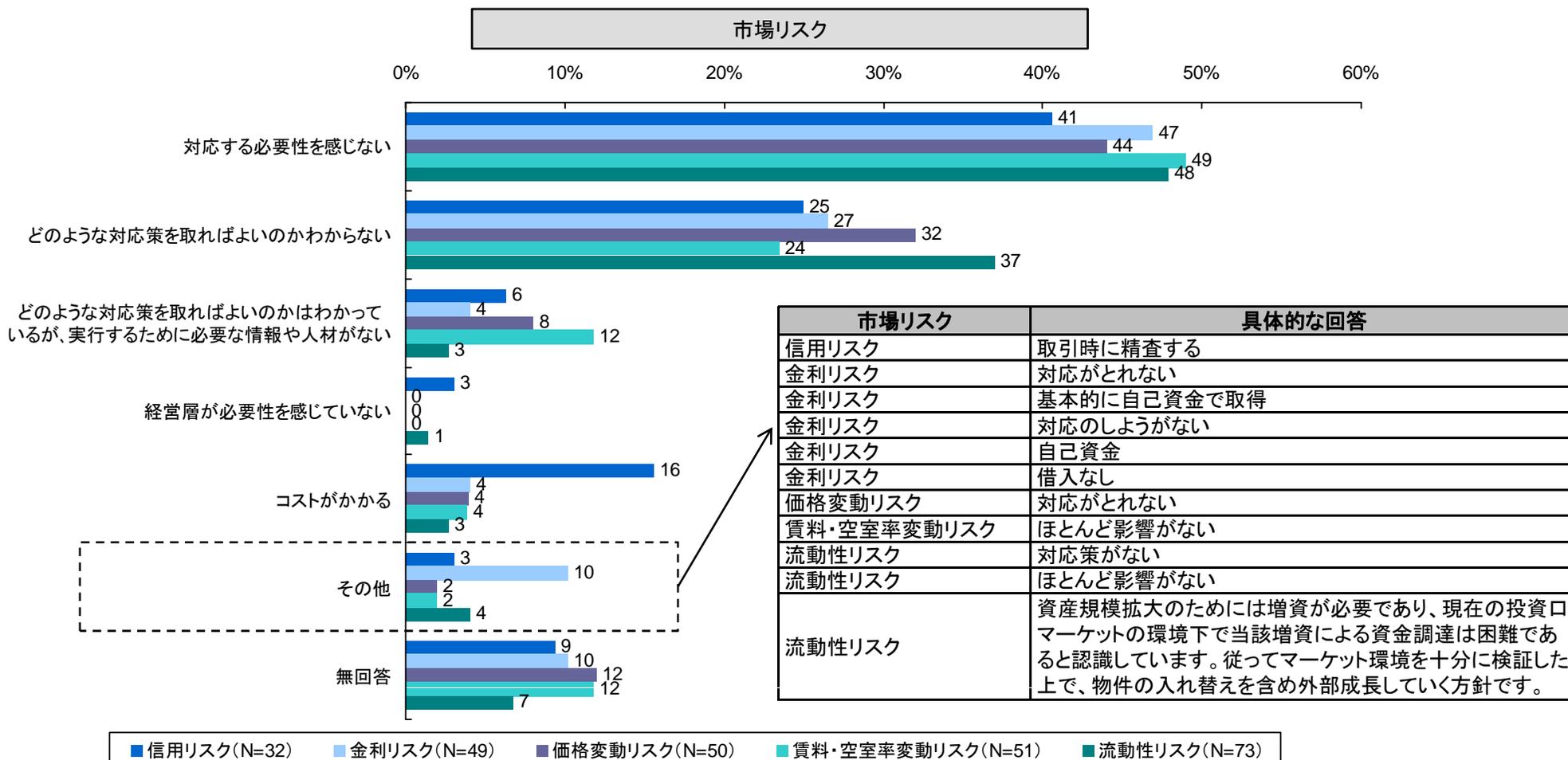
Base: 不動産に関連するリスクに何らかの対応をしている主体

出所: 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調査(2009年12月)

# 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調査

## 不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(市場リスク)

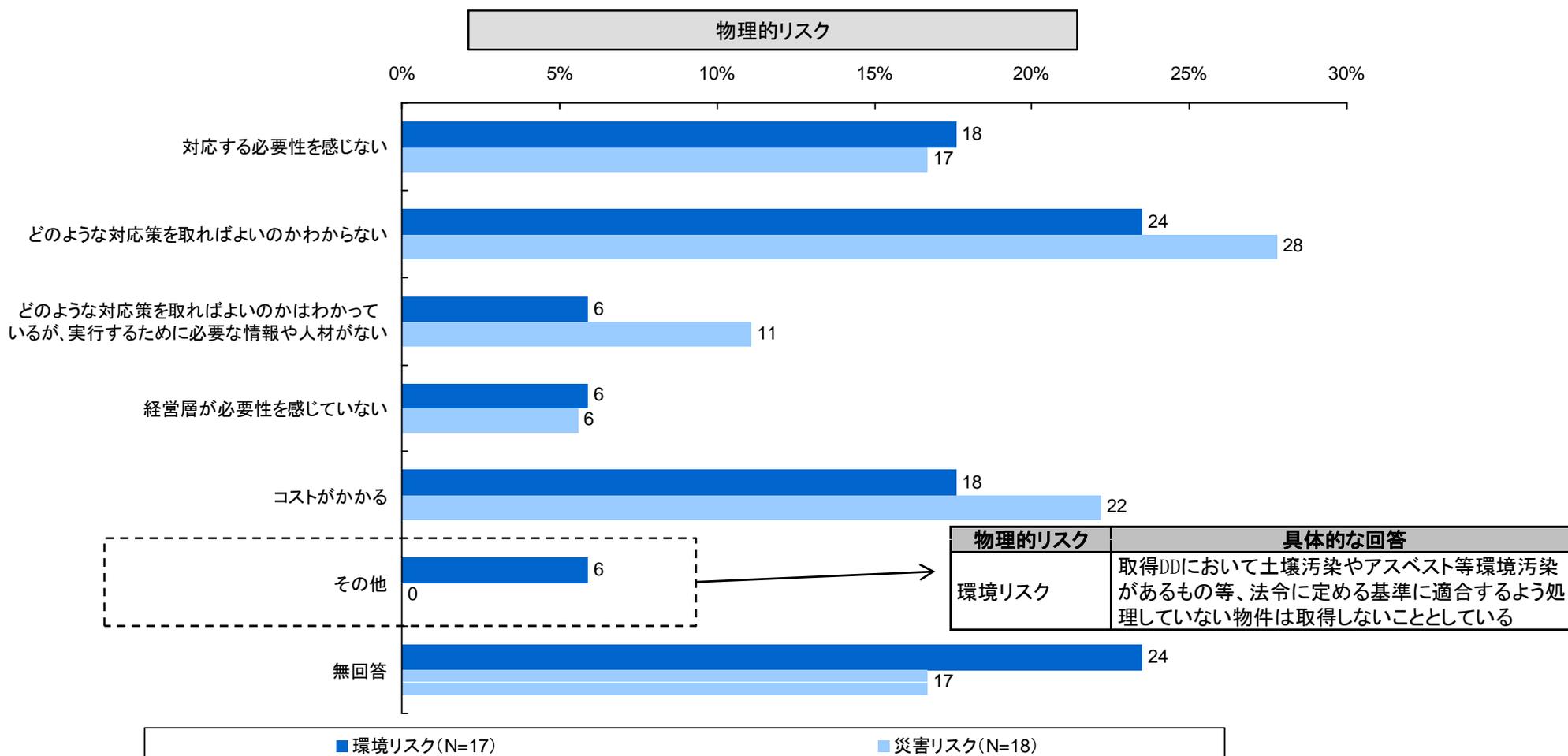
【問7】不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(いくつでも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(物理的リスク)

【問7】不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(いくつでも)

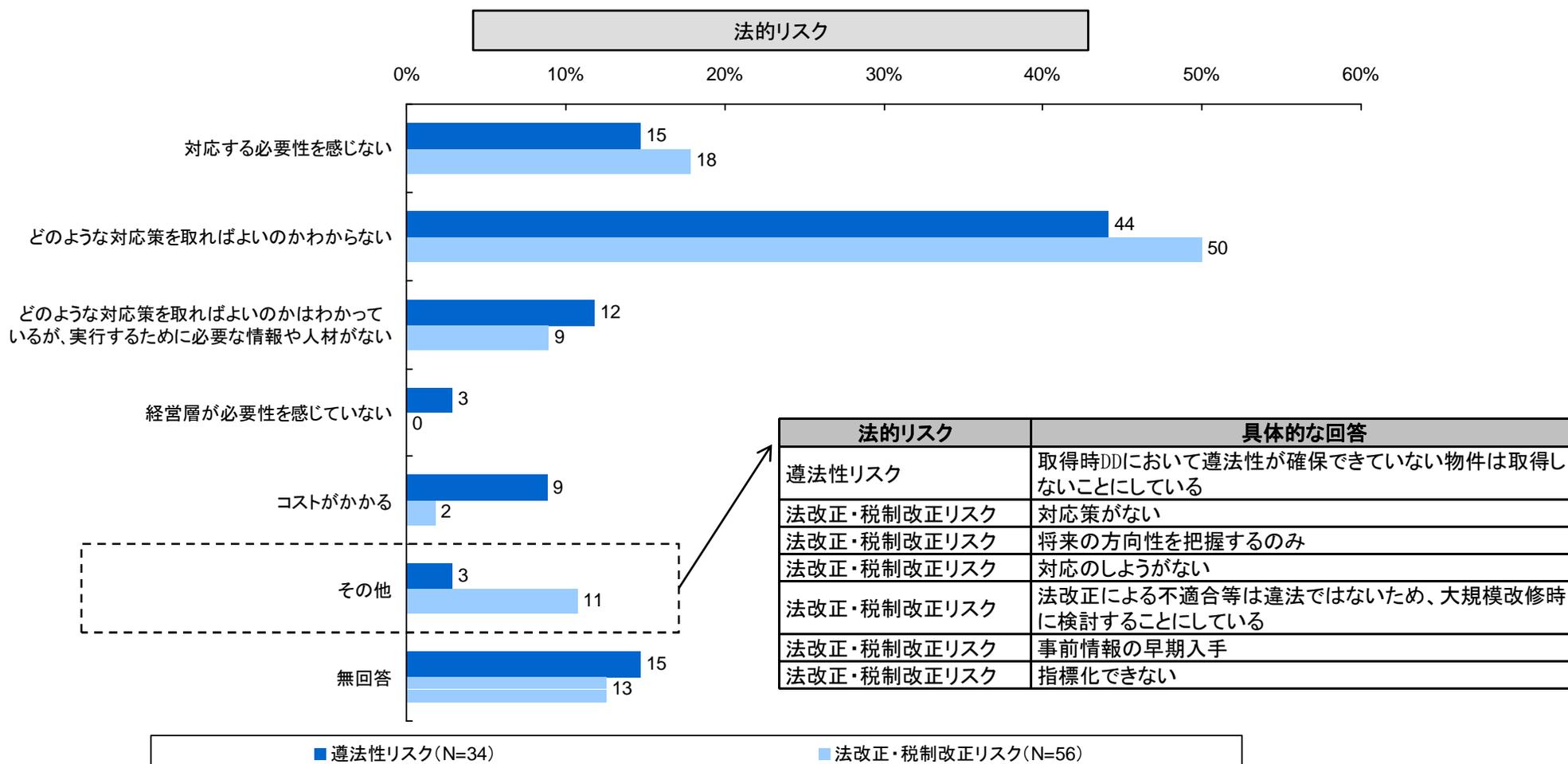


Base: 不動産に関連するリスクに何の対応策も取っていない主体  
出所: 企業における不動産に関わるリスクとその対応に関する現状調査(2009年12月)

## 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調査

# 不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(法的リスク)

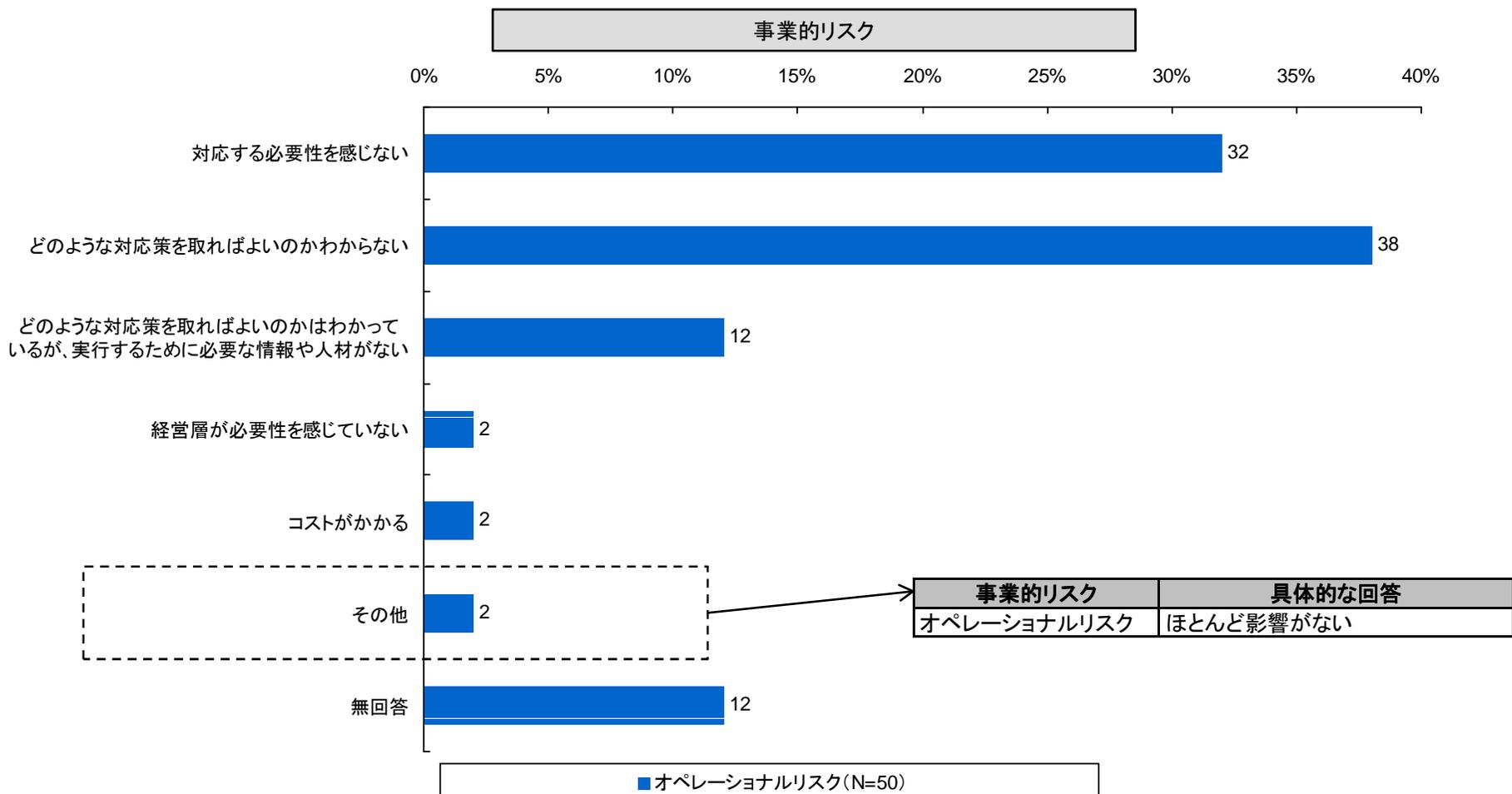
【問7】不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(いくつでも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(事業的リスク)

【問7】不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(いくつでも)



Base: 不動産に関連するリスクに何の対応策も取っていない主体  
出所: 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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由

【問7】不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由(いくつでも)

1位	2位	3位
----	----	----

※「その他」と「無回答」はランキングから除外

		対応している不動産に関連するリスク		不動産に関連するリスクに対して何の対応策も取っていない理由							
		N	対応している	N	対応する必要性を感じない	どのような対応策を取ればよいかかわらない	どのような対応策を取ればよいかはわかっているが、実行するために必要な情報や人材がない	経営層が必要性を感じていない	コストがかかる	その他	無回答
市場リスク	信用リスク	98	67 %	32	41 %	25 %	6 %	3 %	16 %	3 %	9 %
	金利リスク	98	50 %	49	47 %	27 %	4 %	0 %	4 %	10 %	10 %
	価格変動リスク	98	49 %	50	44 %	32 %	8 %	0 %	4 %	2 %	12 %
	賃料・空室率変動リスク	98	48 %	51	49 %	24 %	12 %	0 %	4 %	2 %	12 %
	流動性リスク	98	↓ 26 %	73	48 %	37 %	3 %	1 %	3 %	4 %	7 %
物理的リスク	環境リスク	98	83 %	17	18 %	24 %	6 %	6 %	18 %	6 %	24 %
	災害リスク	98	↓ 82 %	18	17 %	28 %	11 %	6 %	22 %	0 %	17 %
法的リスク	遵法性リスク	98	65 %	34	15 %	44 %	12 %	3 %	9 %	3 %	15 %
	法改正・税制改正リスク	98	↓ 43 %	56	18 %	50 %	9 %	0 %	2 %	11 %	13 %
事業的リスク	オペレーショナルリスク	98	↓ 49 %	50	32 %	38 %	12 %	2 %	2 %	2 %	12 %
-	-	98	6 %								

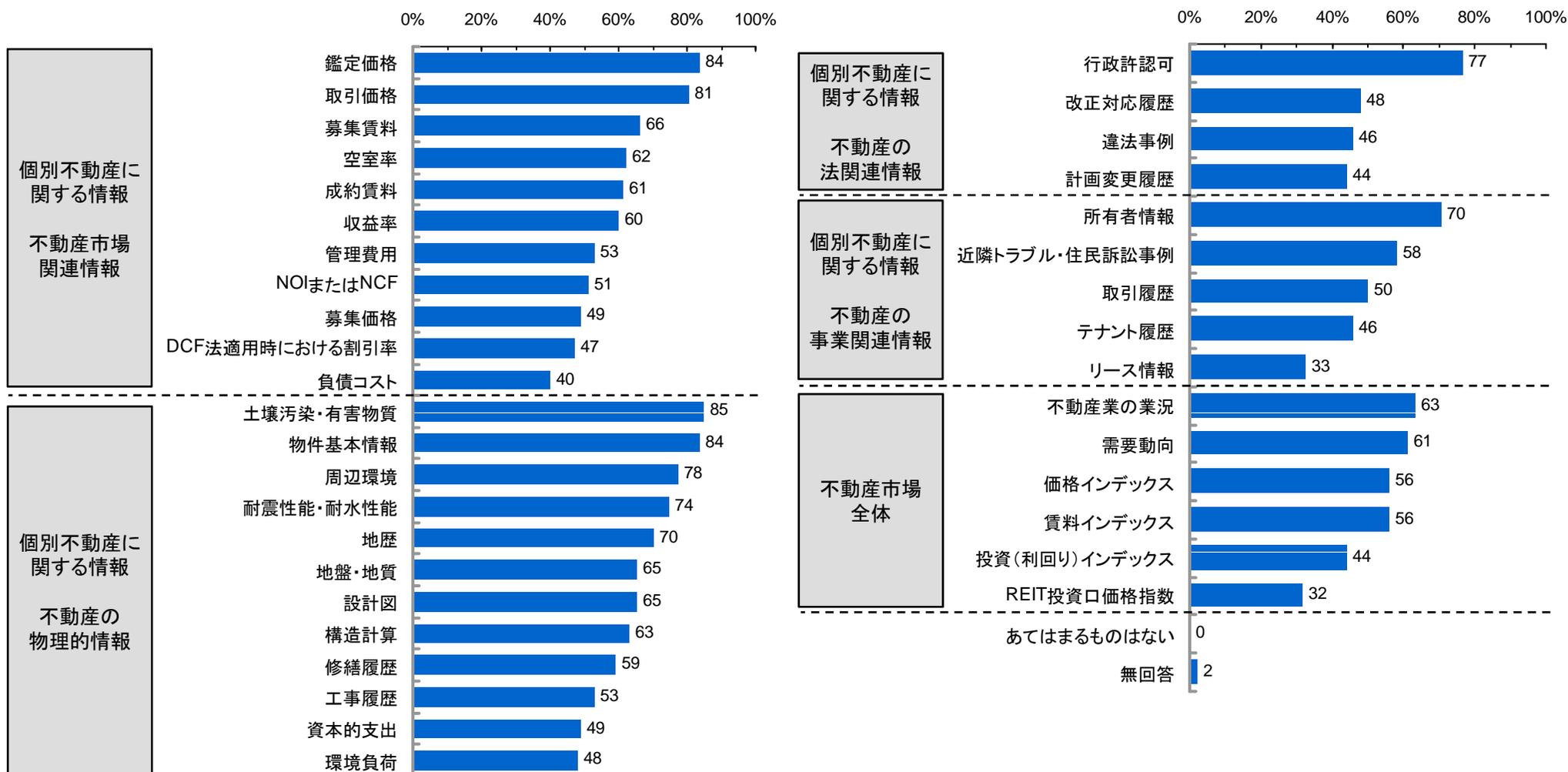
Base: 不動産に関連するリスクに何らかの対応をしている主体

出所: 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調査(2009年12月)

# 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調査

## 不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報

【問8】不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(いくつでも)



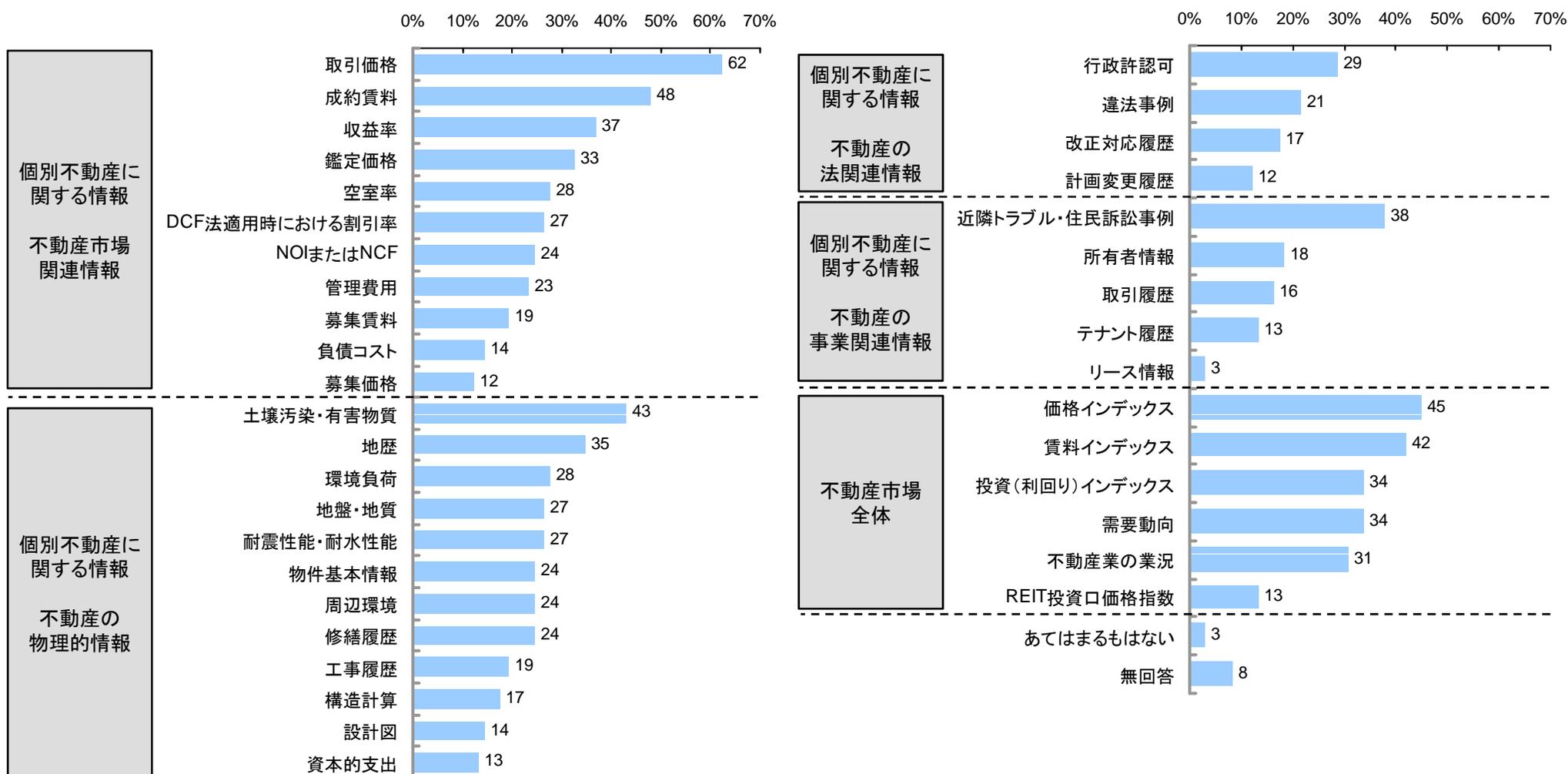
Base: 全体 N=98

出所: 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調査(2009年12月)

# 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調査

## 不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報

【問9】不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報(いくつかも)



Base: 全体 N=98

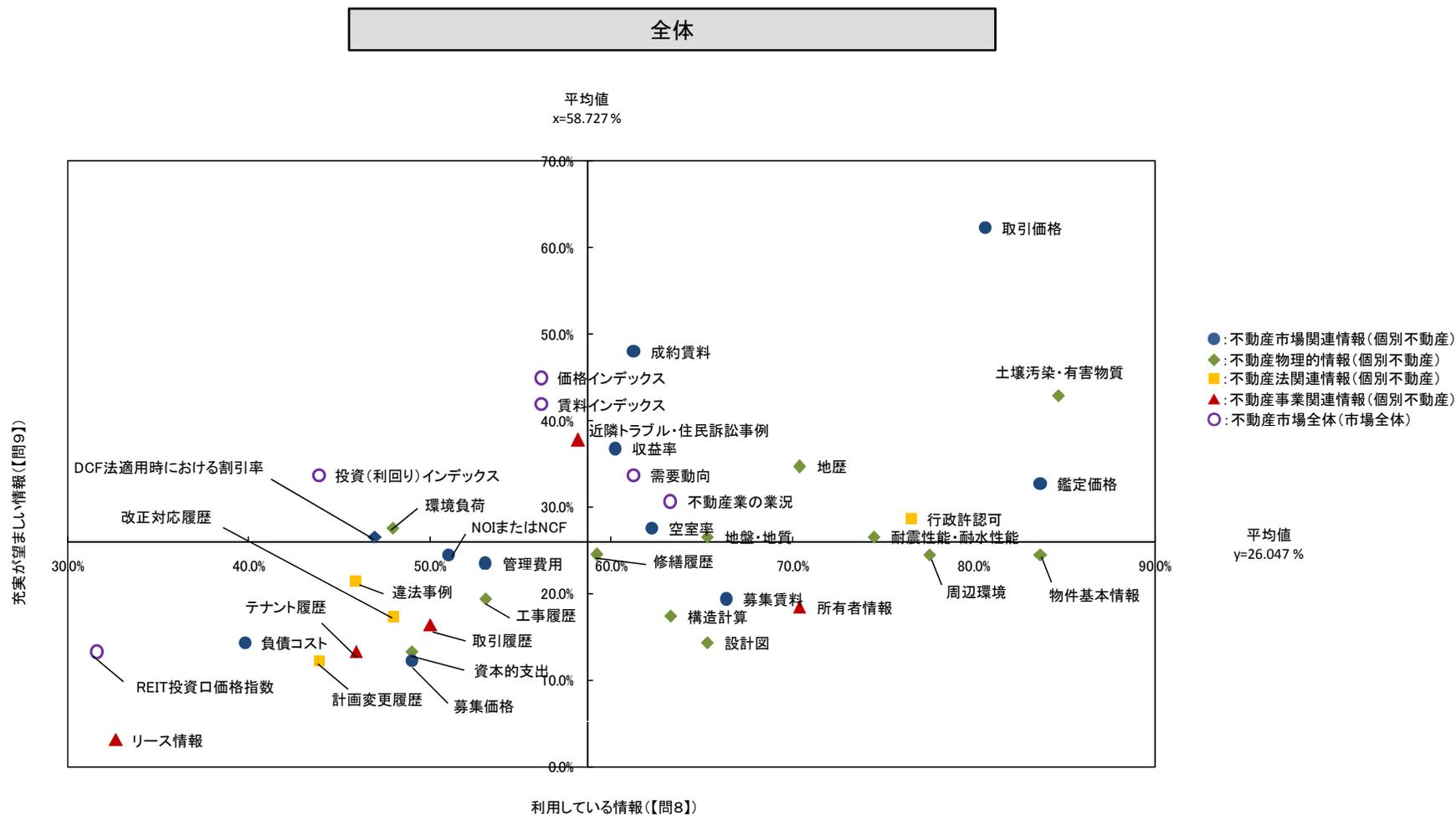
出所: 企業における不動産に関わるリスクとその対応に関する現状調査(2009年12月)

# 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調査

## 不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報

## 不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報

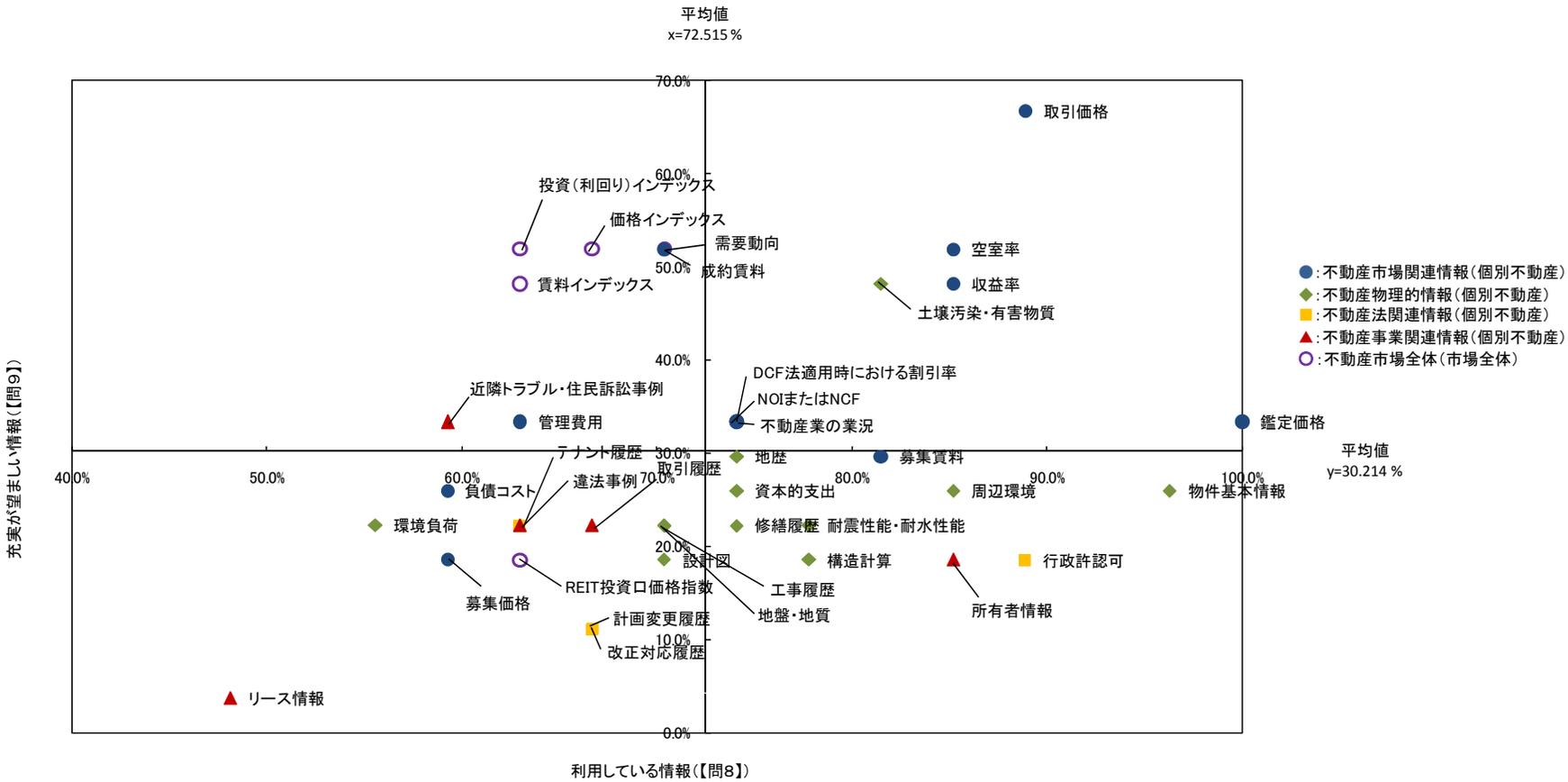
【問8】不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(いくつかも)  
 【問9】不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報(いくつかも)



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調査  
 不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報  
 不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報

【問8】不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(いくつかも)  
 【問9】不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報(いくつかも)

金融系(機関投資家、金融機関、J-REIT、不動産私募ファンド)



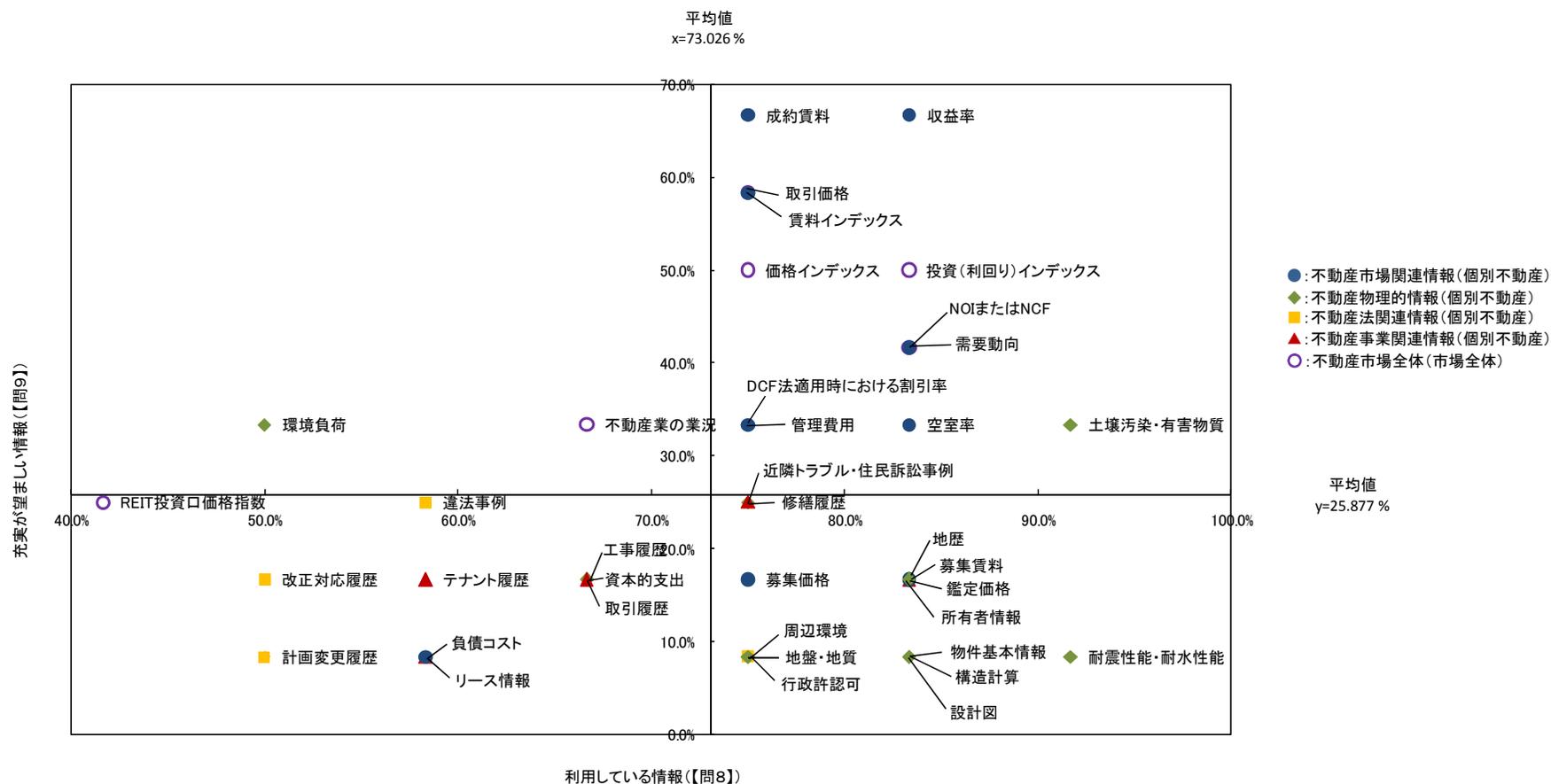
Base: 金融系(機関投資家、金融機関、J-REIT、不動産私募ファンド) N=27  
 出所: 企業における不動産に関わるリスクとその対応に関する現状調査(2009年12月)

# 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調査

## 不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報 不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報

【問8】不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(いくつでも)  
【問9】不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報(いくつでも)

不動産系(不動産会社(デベロッパー等)、建設業者)

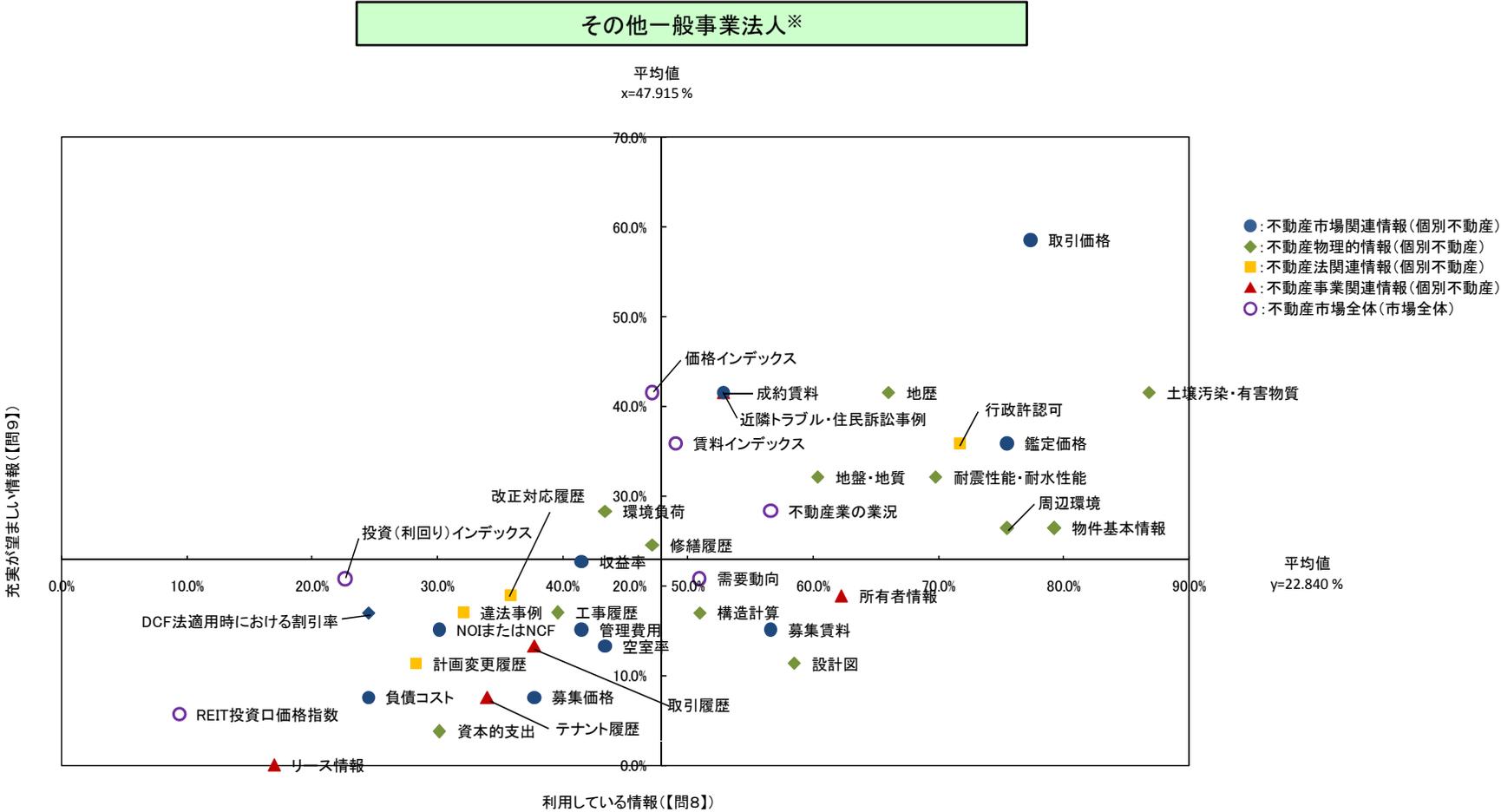


Base: 不動産系(不動産会社(デベロッパー等)、建設業者) N=12

出所: 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調査(2009年12月)

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調査  
 不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報  
 不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報

【問8】不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(いくつかも)  
 【問9】不動産に関連するリスクを評価・対応する際、充実が望まれる情報(いくつかも)



## 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調査

### 不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(自由記述)

【問10】不動産に関連するリスクを評価・対応するために利用している情報(質問項目以外, 自由記述)

具体的な回答
埋蔵文化財等に関する情報
<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有物件にかかる適正賃料水準調査(物件取得時、年2回)</li> <li>・エンジニアリングレポート(物件取得時、5年経過毎)</li> <li>・地震リスク分析(物件取得時)</li> <li>・法的・会計税務監査調査(物件取得時)</li> <li>・事業継続性調査(適宜)</li> <li>・アスベスト含有建材調査(適宜)</li> </ul>
PM会社などの不動産に関連するサービス提供、会社の信用力、実務能力
財産評価基準書(路線評価図、評価倍率表)、公示価格
取引先情報(主に反社会的勢力に関するもの)
受託REITのEPSに与える影響(各リスクのインプットを評価)
公示価格、都道府県調査価格、不動産ライブラリーの取引価格、路線価、工業団地等の募集価格、公図、地積測量図、登記簿謄本、隣地境界明示図、道路台帳、上下水道台帳、固定資産評価証明、都市計画図、埋蔵文化財の有無、占有者の有無、ハザードマップ
失業率(有効求人倍率) 企業の設備投資計画、閉鎖縮小計画 新線の計画
利害関係団体(漁協、土地改良区、各種協議会、環境団体等)
(1)取引先の反社会的勢力との関係の有無 (2)入居テナントとの賃貸借契約の内容
境界立会書の有無 大口テナントの信用調査
エンドユーザーの各種ニーズ
権利関係。登記には公信力がないので、真の所有者について調査・確認する必要がある。

Base:全体 N=98

出所: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調査(2009年12月)

## 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調査

### 不動産に関連するリスクを評価・対応する際に充実されるのが望ましい情報(自由記述)

---

【問11】不動産に関連するリスクを評価・対応する際に、充実されるのが望ましい情報(質問項目以外、自由記述)

具体的な回答
不動産類型ごとに建設コストの推移が把握できるデータ
東京都環境確保条例にかかる総量削減対象物件について、過去排出量、削減の基準排出量、都への報告内容、排出権取引の履歴等(新所有者が義務を負うため)
省エネ法などの削減義務(経済コスト)に関する削減計画、履行状況、実績などの情報
財産評価基準書
豪雨時の周辺河川の排水能力
取引価格情報の充実(件数アップ)
都市計画等の法令制限の道路、上下水道の状況など、自治体が管理する情報をネットを検索できる仕組み
海外の取引情報や税制、法令
路線価のない地域の評価がないので、その分の情報が必要。例えば固定資産税評価額の情報公開。
反社会的勢力と関係のある会社についての情報
エンドユーザーの各種ニーズ
金融機関の融資動向

## 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調査

# 不動産に関するリスクマネジメントについて、国(国土交通省)に対するご意見・ご要望

【問12】不動産に関するリスクマネジメントについて、国(国土交通省)に対するご意見・ご要望(自由記述)

具体的な回答
リスク事例集(あるかもしれませんが)などがあれば参考になります
年に1度まとめてアンケートを行ってほしい。各省庁から複数問い合わせがあり、業務に支障あり。
総量削減対象物件について、物件売買がある際には必ず開示、引き継げるようガイドラインを出していただきたい(今後自治体でも総量削減義務を課す動きがあるかもしれない)
省エネ法で国、地方公共団体で基準も目標も手続きもばらばらに実施されていく方向もあり、統一的な取り扱いを要望する
不動産に関するリスクのうち、過去に影響を受ける土壌汚染や、有害物質への対応が難しく、コストもかかる。運用を解りやすくするとともに、対策への助成を拡充してほしい。
土壌汚染リスクを恐れるあまり、必要以上に対策を実施せざるを得ない状況があり、調査と対策費に莫大なコストがかかる。一般市民が過剰に反応する現状もあり、法整備や指針の策定などにより、本当に必要な調査、対策で済むようにしていただきたい。
より取引実態に基づいた不動産取引事例。価格動向の把握、開示。
不動産価格の下落リストを回避するための手段(オプション、先物等)の充実、およびJ-REITの利用実現。
ちょっと筋違いかもしれませんが、不動産取引に関する税(印紙税とか登録税)が高い。軽減できないか?(5年程度の時限立法でも)
市場インデックス(賃料、取引価格)の整備
<ul style="list-style-type: none"> <li>・国交省のHPにある不動産ライブラリーの取引価格事例の充実</li> <li>・不動産鑑定業者が利用する取引事例等の明示</li> <li>・自己以外の不動産を自治体や法務局で調査する際に、「個人情報保護の理由で開示できない」と言われるケースがあり、不動産リスクを事前に把握することが困難である</li> <li>・不動産の公共性を考えれば、所有者のみが保有する情報(例:建築確認、敷地内の上下水道の管の状況など)も開示してほしい</li> </ul>
実勢取引価格をデータベース化してほしい。
(1) 不動産鑑定評価の精度の向上を図っていただきたい
(2) 特に収益率、還元利回り、割引率の判定に際して、その判定根拠を明確にいただきたい
不動産業界の健全な発展のためにご尽力いただきたい。
H19.6改正(建築基準法)のように、関係官庁の準備体制が不十分なままですスタートするのは今後避けていただきたい。