

平成 21 年 12 月 9 日

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 アンケート調査へのご協力をお願い

国土交通省土地・水資源局
土地市場課

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、国土交通省土地・水資源局土地市場課では、不動産に関わるリスクとその対応の実態に関する調査を実施しております。

近年、不動産市場においては、不動産価格や賃料の変動をはじめとして、自然災害や土壌汚染、法制度上のリスク等、多様なリスクが顕在化しつつあり、不動産市場の不確実性に対する認識が高まっています。不動産市場が過度の変動を引き起こすことなく、安定的に成長するためには、不動産に関わる経済主体が不動産の収益性と不確実性を適切に判断することが重要であると考えられます。

そのような不動産に関わるリスクの戦略的なマネジメントについて検討するために、国土交通省では、平成 20 年度に「不動産リスクマネジメント研究会」を立ち上げ、今年度も引き続き開催し、議論を行っております。

本アンケート調査は、企業が不動産に関するさまざまなリスクについて、どのように認識しており、どのように対応しているかを明らかにし、この結果をもとに、不動産のリスクマネジメントを推進するための政策課題の検討を行うことを目的としています。

このアンケート調査の結果は、統計的に処理し、今後の施策立案のための資料とさせていただきますが、本調査以外の目的には一切使用せず、貴企業名や個別の回答結果が公になることはございません。

なお、本調査の事務作業は（株）野村総合研究所に委託しております。
末筆ながら皆様の益々のご発展を心より祈念申し上げます。

【ご記入上のお願い】

□ご回答者様について

- このアンケートは、貴社において不動産の管理、または不動産への投資をご担当されている方にご回答いただければ幸いです。

□記入方法について

- ご回答は、当てはまる回答項目の数字を○印で囲む場合と、実際に数字や具体的な内容をご記入頂く場合があります。
具体的な記入で書ききれない場合は、恐れ入りますが回答用紙の空いているところにご記入いただくか、別の紙をご用意いただき、回答用紙と一緒に添付の封筒にて郵送いただけますようお願いいたします。

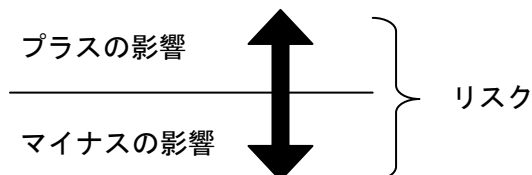
□ご返送期限について

- ご記入済の調査票は、同封の返信用封筒にて、平成 21 年 12 月 28 日（月）までにご投函くださいますようお願いいたします。

はじめに 本アンケートにおける「リスク」の定義

本アンケートで言う「リスク」とは、貴社の事業に影響を与える多様な「**不確実性**」を意味しています。資産価格・原材料価格などの変動や、地震や風水害などの突発的な事象に起因する不確実性であり、「**損失**」や「**危険**」などネガティブなものだけを意味するものではありません。以下の設問では、上記の前提に基づいてお答えください。

本アンケートにおける「リスク」のイメージ



Ⅰ. 貴社の業態についてお伺いします。

【問1】貴社の経営や事業活動は、主にどのような業態でしょうか。以下の中から最も近い選択肢を1つお答えください（○は1つだけ）。

1. 機関投資家
2. 金融機関
3. J-REIT（資産運用会社を含む）
4. 不動産私募ファンド
5. 不動産会社（デベロッパー等）
6. 建設業者
7. 上記以外の一般事業法人
8. その他（具体的に： _____)

本アンケートの以下の設問では、全て【問1】でお答えいただいた

主な業態の観点からお答えください。

II. 貴社における「不動産に関連するリスク」に対するお考えについてお伺いします。

【問2】以下に示すような不動産に関連するリスクは、貴社の事業や経営にどの程度影響を与えるものとして認識されていますか。それぞれのリスクに関して該当するものを1つお答えください（○は1つだけ）。

不動産に関連するリスク		影響は極めて大きい	影響は大きい	影響はある	影響はわずか	影響は無視できる	わからない
市場リスク	①信用リスク (取引相手の債務不履行等) →	1	2	3	4	5	6
	②金利リスク (借入金利の上昇等) →	1	2	3	4	5	6
	③価格変動リスク (不動産価格の下落等) →	1	2	3	4	5	6
	④賃料・空室率変動リスク (賃料下落・空室率上昇等) →	1	2	3	4	5	6
	⑤流動性リスク (不動産取引量の減少等) →	1	2	3	4	5	6
物理的リスク	⑥環境リスク (土壌汚染、アスベスト等) →	1	2	3	4	5	6
	⑦災害リスク (自然災害、事故・火災等) →	1	2	3	4	5	6
法的リスク	⑧遵法性リスク (取得段階において、違法性が確認できないリスク等) →	1	2	3	4	5	6
	⑨法改正・税制改正リスク (今後の制度改正によって発生するリスク等) →	1	2	3	4	5	6
事業的リスク	⑩オペレーショナルリスク (事務リスク、風評リスク等) →	1	2	3	4	5	6

次の【問3】、【問4】では本ページ下部にある表に回答をご記入ください。

【問3】 下表に示すような不動産に関連するリスクが、貴社の事業や経営にどの程度影響を与えるか、何らかの指標を用いて評価していますか。評価しているリスクとして該当するものを全てお答えください（○はいくつでも）。

【問4】 下表に示すような不動産に関連するリスクが、貴社の事業や経営に与える影響に対して、何らかの対応策（金融的手段、保険的手段、物理的手段、IT的手段、内部管理的手段等）を取っていますか。対応しているリスクとして該当するものを全てお答えください（○はいくつでも）。

不動産に関連するリスク		【問3】	【問4】
		評価しているリスク ↓	対応しているリスク ↓
市場リスク	①信用リスク (取引相手の債務不履行等)	1	1
	②金利リスク (借入金利の上昇等)	2	2
	③価格変動リスク (不動産価格の下落等)	3	3
	④賃料・空室率変動リスク (賃料下落・空室率上昇等)	4	4
	⑤流動性リスク (不動産取引量の減少等)	5	5
物理的リスク	⑥環境リスク (土壌汚染、アスベスト等)	6	6
	⑦災害リスク (自然災害、事故・火災等)	7	7
法的リスク	⑧遵法性リスク (取得段階において、違法性が確認できないリスク等)	8	8
	⑨法改正・税制改正リスク (今後の制度改正によって発生するリスク等)	9	9
事業的リスク	⑩オペレーショナルリスク (事務リスク、風評リスク等)	10	10

次の【問5】では不動産に関連するリスクのうち、貴社の事業や経営に与える影響を評価して

いないリスク(【問3】で○を付けなかったリスク)についてお伺いします。

【問5】 以下に示すような不動産に関連するリスクが、貴社の事業や経営に与える影響を評価していない理由は何ですか。それぞれのリスクに関して該当するもの全てお答えください (○はいくつでも)。

不動産に関連するリスク		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のかわからない	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 (ご記入ください)	既に評価している 【問3】で○を付けた)
市場 リスク	①信用リスク (取引相手の債務不履行等) →	1	2	3	4	5		6
	②金利リスク (借入金利の上昇等) →	1	2	3	4	5		6
	③価格変動リスク (不動産価格の下落等) →	1	2	3	4	5		6
	④賃料・空室率変動リスク (賃料下落・空室率上昇等) →	1	2	3	4	5		6
	⑤流動性リスク (不動産取引量の減少等) →	1	2	3	4	5		6
物理的 リスク	⑥環境リスク (土壌汚染、アスベスト等) →	1	2	3	4	5		6
	⑦災害リスク (自然災害、事故・火災等) →	1	2	3	4	5		6
法的 リスク	⑧遵法性リスク (取得段階において、違法性が確認できないリスク等) →	1	2	3	4	5		6
	⑨法改正・税制改正リスク (今後の制度改正によって発生するリスク等) →	1	2	3	4	5		6
事業的 リスク	⑩オペレーショナルリスク (事務リスク、風評リスク等) →	1	2	3	4	5		6

次の【問6】では不動産に関連するリスクのうち、何らかの対応策を取っているリスク

(【問4】で○を付けたリスク)についてお伺いします。

【問6】 以下に示すような不動産に関連するリスクに対して、具体的にどのような対応を取っていますか。それぞれのリスクに関して該当するものを全てお答えください(○はいくつでも)。

不動産に関連するリスク		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(ご記入ください)	対応していない 【問4】で○を付けていない
市場リスク	①信用リスク (取引相手の債務不履行等) →	1	2	3	4	5		6
	②金利リスク (借入金利の上昇等) →	1	2	3	4	5		6
	③価格変動リスク (不動産価格の下落等) →	1	2	3	4	5		6
	④賃料・空室率変動リスク (賃料下落・空室率上昇等) →	1	2	3	4	5		6
	⑤流動性リスク (不動産取引量の減少等) →	1	2	3	4	5		6
物理的リスク	⑥環境リスク (土壌汚染、アスベスト等) →	1	2	3	4	5		6
	⑦災害リスク (自然災害、事故・火災等) →	1	2	3	4	5		6
法的リスク	⑧遵法性リスク (取得段階において、違法性が確認できないリスク等) →	1	2	3	4	5		6
	⑨法改正・税制改正リスク (今後の制度改正によって発生するリスク等) →	1	2	3	4	5		6
事業的リスク	⑩オペレーショナルリスク (事務リスク、風評リスク等) →	1	2	3	4	5		6

次の【問7】では不動産に関連するリスクのうち、何の対応策も取っていないリスク

(【問4】で○を付けなかったリスク)についてお伺いします。

【問7】 以下に示すような不動産に関連するリスクが、貴社の事業や経営に与える影響に対して、何の対応策も取っていない理由は何ですか。それぞれのリスクに関して該当するもの全てお答えください (○はいくつでも)。

不動産に関連するリスク		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のかわからない	どのような対応策を取ればよいの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 (ご記入ください)	既に対応している (【問4】で○を付けた)
市場 リスク	①信用リスク (取引相手の債務不履行等) →	1	2	3	4	5		6
	②金利リスク (借入金利の上昇等) →	1	2	3	4	5		6
	③価格変動リスク (不動産価格の下落等) →	1	2	3	4	5		6
	④賃料・空室率変動リスク (賃料下落・空室率上昇等) →	1	2	3	4	5		6
	⑤流動性リスク (不動産取引量の減少等) →	1	2	3	4	5		6
物理的 リスク	⑥環境リスク (土壌汚染、アスベスト等) →	1	2	3	4	5		6
	⑦災害リスク (自然災害、事故・火災等) →	1	2	3	4	5		6
法的 リスク	⑧遵法性リスク (取得段階において、違法性が確認できないリスク等) →	1	2	3	4	5		6
	⑨法改正・税制改正リスク (今後の制度改正によって発生するリスク等) →	1	2	3	4	5		6
事業的 リスク	⑩オペレーショナルリスク (事務リスク、風評リスク等) →	1	2	3	4	5		6

Ⅲ. 貴社が「不動産リスク」を評価・対応する際に利用している情報についてお伺いします。

以下の【問8】、【問9】の設問では、次ページにある表中に回答をご記入ください。

- 【問8】 貴社が不動産に関連するリスクを評価・対応する際、次ページ表中に示すような情報のうちどれを利用されていますか。自己の不動産に関する情報、自己の不動産と比較するための他の不動産の情報を含みます。該当するものを全てお答えください（○はいくつでも）。
- 【問9】 貴社が不動産に関連するリスクを評価・対応する際、次ページ表中に示すような情報のうち、今後どのような情報が充実されるのが望ましいですか。自己の不動産に関する情報、自己の不動産と比較するための他の不動産の情報を含みます。該当するものを全てお答えください（○はいくつでも）。

不動産に関連するリスクを 評価・対応するための情報			【問8】	【問9】
			るもの 利用して い ↓	しいもの 充実が望ま ↓
個別不動産に 関する情報	不動産市場関連 情報 (市場リスクの 評価・対応)	取引価格	1	1
		募集価格	2	2
		鑑定価格	3	3
		成約賃料	4	4
		募集賃料	5	5
		空室率	6	6
		管理費用	7	7
		NOI または NCF	8	8
		収益率 (キャップレートなど)	9	9
		DCF 法適用時における割引率	10	10
		負債コスト (借入金利など)	11	11
	不動産の物理的 情報 (物理的リ スクの評価・対 応)	物件基本情報	12	12
		地盤・地質	13	13
		地歴	14	14
		周辺環境	15	15
		構造計算	16	16
		設計図	17	17
		耐震性能・耐水性能	18	18
		環境負荷	19	19
		土壌汚染・有害物質	20	20
		資本的支出 (CAPEX)	21	21
		工事履歴	22	22
	修繕履歴	23	23	
	不動産の法関連 情報 (法的リ スクの評価・対 応)	行政許認可	24	24
		計画変更履歴	25	25
		改正対応履歴	26	26
		違法事例	27	27
	不動産の事業関 連情報 (事業リ スクの評価・対 応)	近隣トラブル・住民訴訟事例	28	28
		所有者情報	29	29
		リース情報	30	30
		取引履歴	31	31
		テナント履歴	32	32
	不動産市場全体に関する情報	価格インデックス	33	33
		賃料インデックス	34	34
		投資 (利回り) インデックス	35	35
		REIT 投資口価格指数	36	36
		需給動向	37	37
		不動産業の業況	38	38
あてはまるものはない			39	39

【問 10】 貴社が不動産に関連するリスクを評価・対応する際に、前ページ表中に記載にされている情報以外の情報を利用している場合、その内容を具体的にお書きください。

【問 11】 貴社が不動産に関連するリスクを評価・対応する際に、前ページ表中に記載にされている情報以外の情報で充実されるのが望ましいものがある場合、その内容を具体的にお書きください。

【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・ご要望がございましたら、具体的に以下の欄にご記入ください。

