

不動産価格に影響を与える外部要因 ーオペレーショナルリスクー

原 誠一 (PwCアドバイザー)

2009年9月16日

オペレーショナル・リスクとは(ご参考: 金融機関の場合)

バーゼル銀行監督委員会

『内部プロセス・人・システムが不適切であること若しくは機能しないこと、又は外生的事象に起因する損失に係るリスク』 (“the risk of loss resulting from inadequate or failed internal processes, people and systems or from external events”)

金融検査マニュアル

金融機関の業務の過程、役職員の活動若しくはシステムが不適切であること又は外生的な事象により損失を被るリスク(自己資本比率の算定に含まれる分)及び金融機関自らが「オペレーショナル・リスク」と定義したリスク(自己資本比率の算定に含まれない分)



最終的には、オペリスクの定義はそれぞれの金融機関が業務の特性や規模を鑑みて、自ら定義する必要がある
(各企業が、オペリスクとして捉えたい管理範囲を特定し、定義に反映)

オペレーショナル・リスクの体系 (ご参考: 本邦金融検査マニュアルにおけるもの)

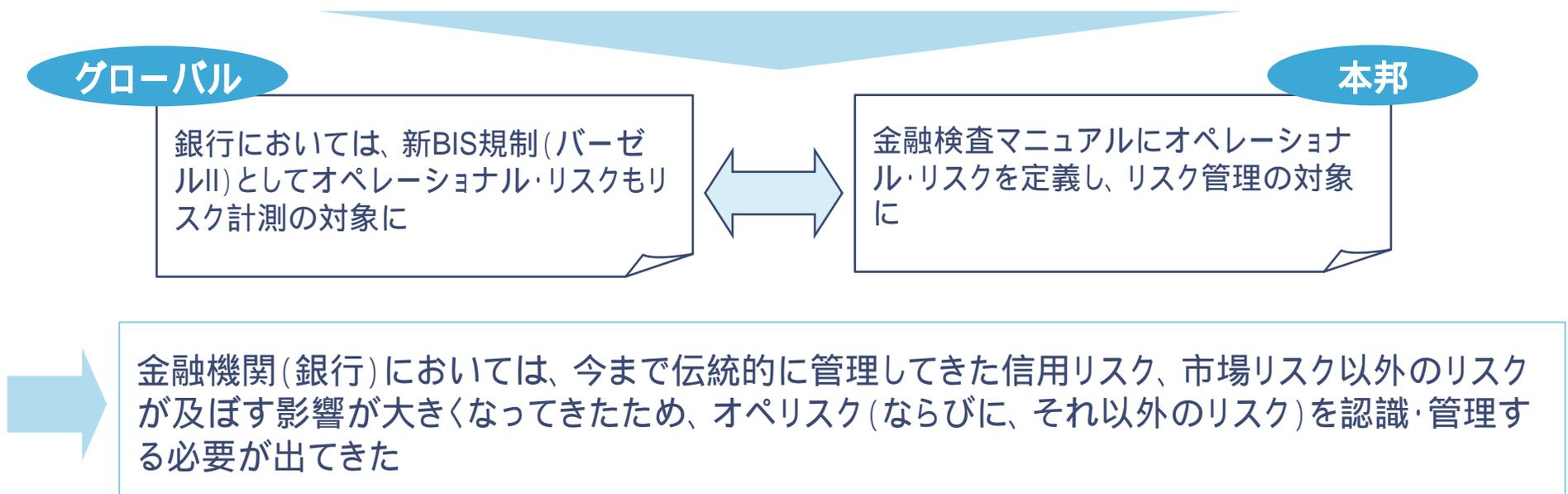
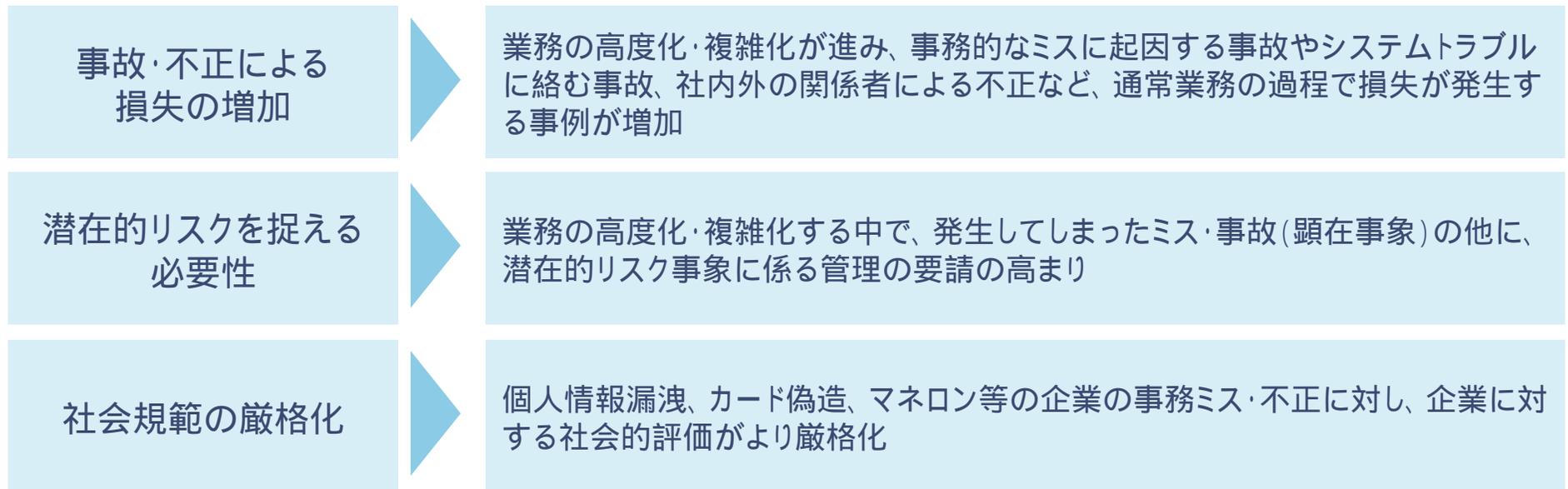
オペレーショナルリスク

金融機関の業務の過程、役職員の活動若しくはシステムが不適切であること又は外生的な事象により損失を被るリスク及び金融機関自ら定義したリスク

事務 リスク	役職員が正確な事務を怠る、あるいは事故・不正等を起こすことにより損失を被るリスク	
システム リスク	コンピュータシステムのダウン又は誤作動等、システムの不備等に伴い金融機関が損失を被るリスク、さらにコンピュータが不正に使用されることにより損失を被るリスク	
その 他の リスク	人的 リスク	人事運営上の不公平・不公、正(報酬・手当・解雇等の問題)・差別的行為(セクシュアルハラスメント等)から生じる損失・損害を被るリスク
	法務 リスク	顧客に対する過失による義務違反及び不適切なビジネス・マーケット慣行から生じる損失・損害(監督上の措置並びに和解等により生じる罰金、違約金及び損害賠償金等を含む)を被るリスク
	有形資産 リスク	災害その他の事象から生じる有形資産の毀損・損害を被るリスク
	風評 リスク	評判の悪化や風説の流布等により、信用が低下することから生じる損失・損害を被るリスク

金融検査マニュアルでは、従来、本邦金融機関で「事務リスク」「システムリスク」として個別に管理されてきたリスク分類に加え、「その他のリスク」を含め、オペリスクとして統合的に管理することを要請している

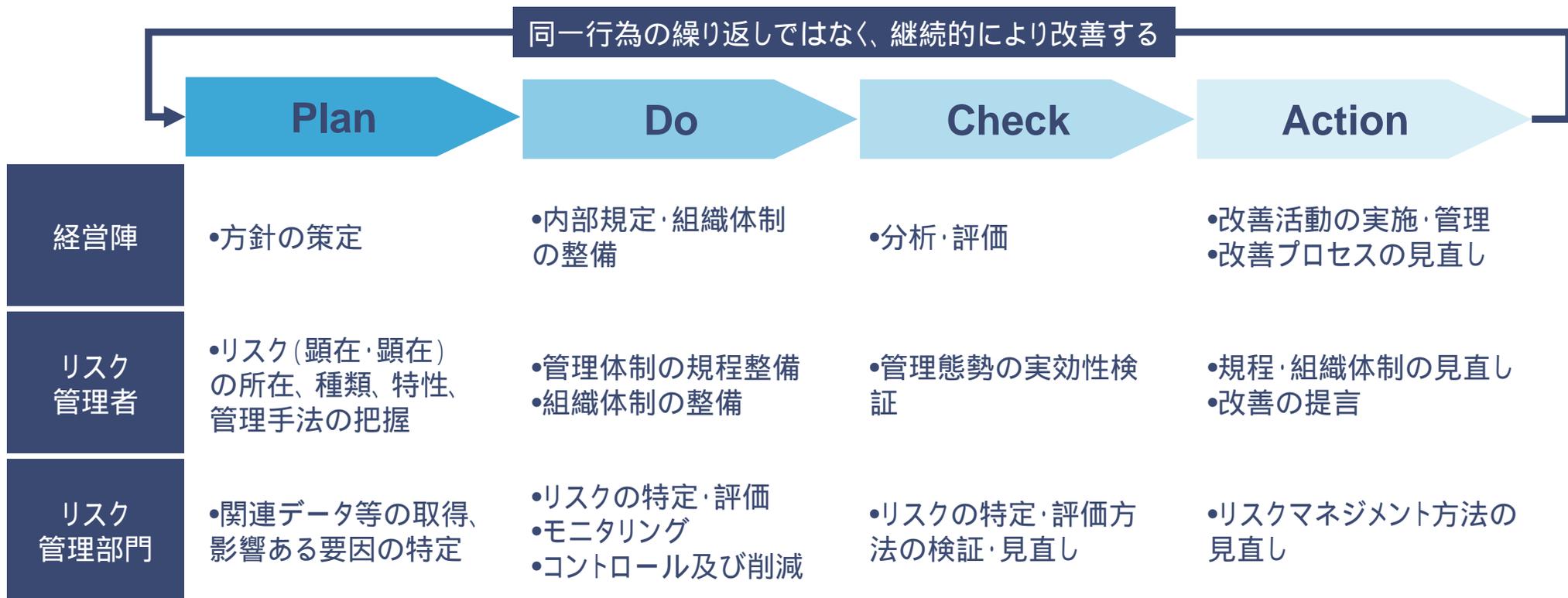
なぜオペレーショナル・リスクの管理が必要とされてきたか



オペレーショナルリスク管理として実際に何を行うのか

金融検査マニュアル

オペレーショナル・リスクの(総合的な)管理とは、金融機関全体として総合的に、オペレーショナル・リスクを特定、評価、モニタリング、コントロール及び削減すること



金融検査マニュアルでは、経営陣の主体的な関与やオペレーショナルリスク管理のフレームワークとしてのPDCAサイクルの導入が重視されている

不動産価格に影響を与える外部要因 ー財務会計ー

原 誠一 (PwCアドバイザー)

2009年9月16日

不動産の減損会計の全体像

固定資産(不動産等)の減損会計について

- 固定資産の減損会計とは、資産の収益性の低下により、投資額の回収が見込めなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を帳簿価額に反映させる会計処理をいいます。
- 減損処理を行うまでには、減損の兆候 減損損失の認識の2つの判定作業があり、いずれにも該当する場合に減損損失の測定を行います(損失の測定は、将来CFではなく、回収可能額によって行います)。



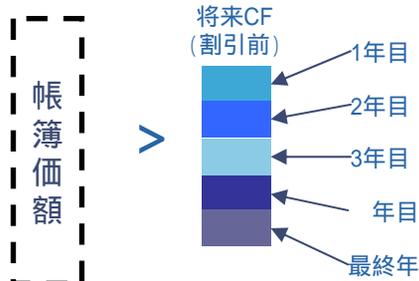
不動産について減損が生じている可能性を示す事象(兆候)を把握します。

(減損の兆候を示す事象 4つ)

- 不動産が使用されている営業活動の損益・CFの継続的な赤字
- 回収可能額を著しく低下させる変化(事業廃止、遊休状態等)
- 経営環境の著しい悪化
- 市場価格の著しい下落



減損の兆候がある場合で、将来CFの総額が帳簿価額を下回る場合に減損損失を認識します。



減損損失が認識された場合は、帳簿価額と回収可能額の差額を減損損失とします。

	帳簿価額	回収可能額	減損損失 (-)
資産A	100万	50万	50万
資産B	200万	70万	130万
...

減損会計導入の背景・影響

- 導入の背景

- 経済及び経営環境の変化

バブル崩壊後の日本経済の長期低迷により、バブル期の過剰な不動産投資等の収益性や時価が著しく下落し、帳簿価額を大幅に下回る状況が発生しました。このような状況にあっても日本の会計基準では、取得原価主義を採用しており、投資の価値の下落が、財務諸表に反映されず、含み損が表面化しませんでした。この結果、資産価値の透明化を図る要請が強まり、減損会計の導入が求められました。

- 国際的な会計基準との調和

グローバルに活躍する企業が増える中で、企業間の比較が可能な会計基準の導入が求められました。日本でも会計ビッグバンにより、ここ数年で会計基準が大幅に改訂され、国際会計基準や米国基準との比較可能性が高まりました。その流れにあって、減損会計は、米国及び国際会計基準ともに適用されており、日本でも導入の検討を求められました。

- 導入による影響

- 不動産価値の下落による多額の損失の計上(企業資本の毀損)
- 不動産投資の採算管理態勢の高度化への取り組み(PDCAサイクルの確立)
- 減損対応のための経理・財務部門の体制強化等のためのコスト負担の増加
- 不採算事業からの撤退及び保有資産(遊休資産等)の処分の促進 等

IFRS導入と減損会計

- IFRS導入による減損会計への影響

- 下の表は、固定資産(不動産等)の減損会計に関する主なポイントについて、日本基準とIFRS(国際会計基準)とを比較したものです。
- 減損の兆候の把握、減損損失の測定では、ほぼ同様の考え方ですが、減損損失の認識の判定においては、日米両基準のような割引前CFとの比較は行ないません。
- IFRSの導入においては、上記の減損損失の認識判定の基準の相違から、導入時に追加減損が発生する可能性があることが重要なポイントと言えます。

比較項目	日本の減損会計基準	国際会計基準(IAS 36号)
減損の兆候の把握	減損の兆候に関しては、 <u>以下の4つの</u> ポイントを検討する。 <ul style="list-style-type: none"> 不動産が使用されている営業活動の損益・CFの継続的な赤字 回収可能額を著しく低下させる変化(事業廃止、遊休状態等) 経営環境の著しい悪化 市場価格の著しい下落 	減損の兆候に関しては、 <u>以下の2つの</u> 指標について考慮する。 <ul style="list-style-type: none"> 外部の指標(技術的、経済環境等が企業に不利な方向に著しく変化したことや市場利率の上昇等) 内部の指標(資産の陳腐化・物的損失の証拠の存在や資産の経済的成果が予想よりも悪化したこと等)
減損損失の認識	<ul style="list-style-type: none"> 資産の(割引前)将来CF総額が帳簿価額より低い場合に減損損失を認識。 	<ul style="list-style-type: none"> 資産の回収可能価額が帳簿価額より低い場合に減損損失を認識。
減損損失の測定	<ul style="list-style-type: none"> 帳簿価額を回収可能額まで減額 回収可能額は、<u>正味売却価額</u>と使用価値のいずれか高い方 	<ul style="list-style-type: none"> 帳簿価額を回収可能額まで減額 回収可能額は、<u>売却費用控除後の公正価値</u>と使用価値のいずれか高い方

(参考) 不動産会社の販売用不動産について

- 販売用不動産(棚卸資産)は原則、時価で評価
 - 不動産会社(デベロッパー等)が自社で保有する資産(貸ビル等)は減損会計の適用を受けますが、販売目的で保有するマンション等の資産(棚卸資産)は、棚卸資産とし棚卸資産評価基準の適用を受けます。
 - 棚卸資産評価基準では、収益性の低下(物理的劣化、経済的陳腐化、市場の需給変化等)に基づき、販売用不動産を正味売却価額(時価とほぼ同様)まで評価を下げる必要があります。
 - 販売用不動産は、固定資産と異なり、減損の有無に関わらず、每期評価替えされて、市場価値に近い価格で評価されているということになります。

項目	住友不動産	大京	藤和不動産	野村不動産HD	三井不動産	三菱地所
期末棚卸資産額	518,882	243,600	174,349	480,869	773,858	600,533
(不動産関連)	(512,533)	(241,025)	(174,260)	(480,869)	(756,629)	(590,411)
(その他)	(6,349)	(2,575)	(89)	-	(17,229)	(10,122)
棚卸資産評価損	15,547	43,452	19,527	26,994	15,896	33,153
= ÷	3.0%	17.8%	11.2%	5.6%	2.1%	5.5%

数値は、各社の2009年3月期の有価証券報告書(連結数値)より抜粋(単位:百万円)

並びは、50音順。住友、藤和、三菱は今期から、大京、野村、三井は前年度以前から当該評価方法を適用。

今期から適用の住友、藤和、三菱の評価損は、特別損益計上額(期首棚卸資産分)も含む。