

# 金融機関向け不動産関連アドバイザー 不動産担保評価(収益還元法)の 高度化支援サービス

## 適切な担保価値把握とリスク管理の要請

景気に対する不透明さを反映し、企業の設備資金需要に限られる中、多額な資金が必要な不動産業は金融機関にとって有望な貸付先となっています。民間・公的金融機関による不動産業向け融資残高は史上最高を更新し、2016年3月末時点で86兆円に達しています。そのような状況の中、日銀や金融庁が、リスク管理の観点から、金融機関に対し、不動産のリスク管理や今後のビジネスモデルの動向をヒアリングする動きも見られます。

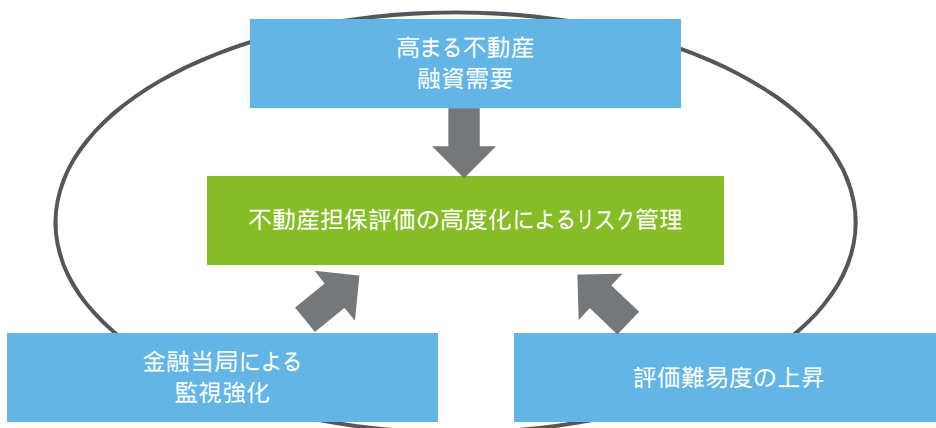
マイナス金利が導入され、有望な貸出先が乏しい中、このような融資環境は今後も継続すると考えられ、監督当局による監視も一層強化されることが予想されます。

拡大傾向にある不動産向け融資のリスク管理には、担保不動産の価値を正しく把握することが必須です。また不動産向け融資の担保は、担保物件そのものがキャッシュフローを生む事業体になることから、融資に当たっては、適切な担保価値の把握に努めることが重要です。

金融インダストリーグループ(FSI)では、金融と不動産の専門家の視点から、担保評価基準の内容やバックテストについて検証し、収益還元法評価の高度化を支援します。

### 【不動産担保評価の高度化が必要となる背景】

(アパートローン・ノンリコースローン等)



## 担保評価(収益還元法)の高度化支援

収益還元法を中心に、融資の前提となる不動産担保価値把握のため、不動産担保評価基準および採用パラメータ等の現状把握を実施します。そのうえで、課題を抽出し、より適切な手法を確立するための支援を行います。

### ■ 現状の不動産担保評価基準のレビュー

現状採用している不動産担保基準のレビューを行い、課題の洗い出しを実施します。そのうえで、論点整理や改善事例の紹介等を行い、改善に向けた支援を行います。

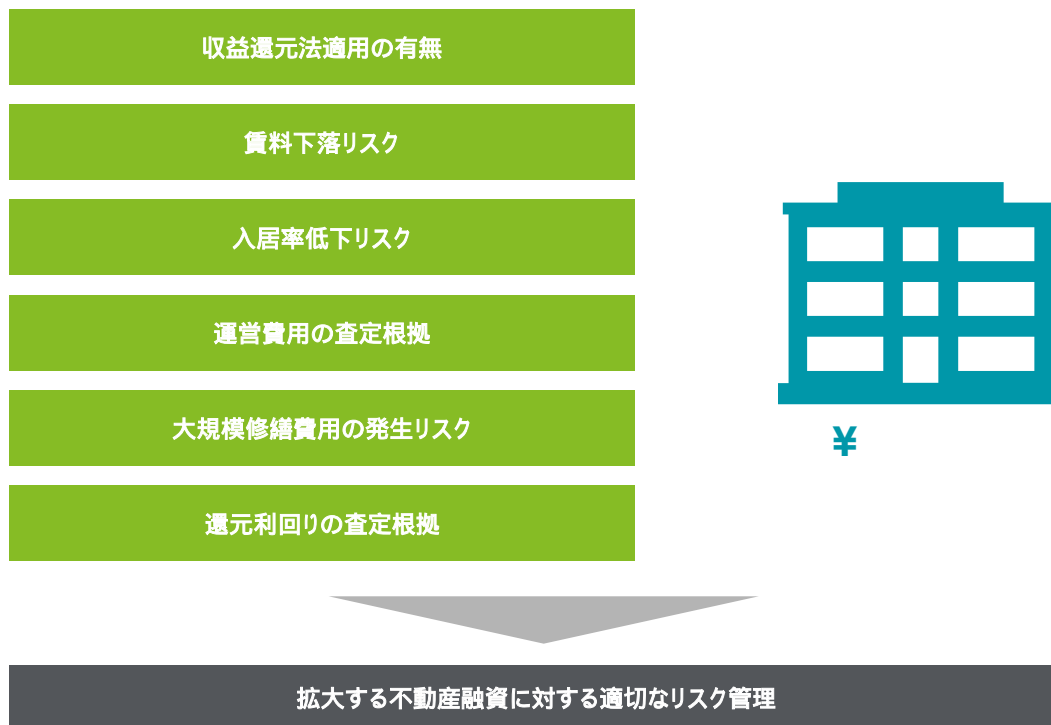
### ■ 担保評価書のサンプル調査

担保評価書のサンプリングを行い、適用している評価手法や、重要な採用パラメータの設定水準、評価額の水準について検証します。

### ■ バックテストによる検証

担保評価額と、担保処分時における売却価額との間に、大きな乖離が発生していないかどうか検証します。乖離が発生している場合、その要因について分析を実施します。

### 【監督当局の検査等において説明が必要な事項】



## Why Deloitte? 金融インダストリーグループ(FSI)の強み

### ■ 金融・不動産の双方の視点と、高い専門性を持つプロフェッショナル集団

FSIは、不動産鑑定士や不動産ファイナンス、不動産仲介経験者からなる不動産のプロフェッショナルを始め、リスク管理領域で豊富な知識と経験を持つ大手金融機関出身者や、公認会計士・税理士からなる会計・ファイナンスのプロフェッショナルを加えたチームを形成することにより、経営課題に即応した多面的なアドバイザリーサービスを提供します。

### ■ グループの高い信頼性と卓越した総合力

デロイト トーマツ グループは、中核となる監査法人だけでなく、M&A、リストラクチャリングなどのディールサポートや、不動産の売買・開発・投資に関するアドバイザリーを行う デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社を始め、コンサルティングを提供するデロイト トーマツ コンサルティング合同会社やデロイト トーマツ税理士法人、DT弁護士法人とも連携することにより、総合的な知見を駆使して、客観的な立場から、信頼性の高いワンストップサービスを提供することが可能です。

### ■ 金融当局との強いネットワークや、監査・アドバイザリーの豊富な業務実績

FSIは、多くの金融庁出身コンサルタントが在籍しており、金融庁との定期的な意見交換により、強いネットワークを構築しています。また、メガバンクを始めとする多くの大手金融機関の監査業務を実施していることや、リスク管理に関するコンサルティング業務、個別案件における不動産関連アドバイザリー業務等の豊富なプロジェクト実績を有しています。これらの業務経験を活かし、顧客目線に立ったアドバイザリーサービスを提供します。

## 【平成28年度における会計監査実績(銀行・信託銀行)】

大手銀行 4行			
あおぞら銀行	新生銀行	三菱東京UFJ銀行	りそな銀行
地方銀行 18行			
足利銀行	大分銀行	沖縄銀行	鹿児島銀行
京都銀行	近畿大阪銀行	滋賀銀行	静岡銀行
七十七銀行	十六銀行	筑邦銀行	八十二銀行
肥後銀行	北陸銀行	北海道銀行	宮崎銀行
山梨中央銀行	横浜銀行		
第二地方銀行 6行			
大光銀行	中京銀行	東和銀行	栃木銀行
東日本銀行	福島銀行		
その他銀行 4行			
イオン銀行	埼玉りそな銀行	じぶん銀行	日本政策投資銀行
信託銀行 3行			
あおぞら信託銀行	新生信託銀行	三菱UFJ信託銀行	

## お問い合わせ

### 有限責任監査法人トーマツ 金融インダストリーグループ / FSI

〒100-0005 東京都千代田区丸の内 3-3-1 新東京ビル

Tel: 03-6213-1163 Fax: 03-6213-1186

デロイトトーマツグループは日本におけるデロイトトウシュートーマツリミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイトトーマツ コンサルティング合同会社、デロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイトトーマツ 税理士法人およびDT弁護士法人を含む)の総称です。デロイトトーマツグループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、法務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約40都市に約8,700名の専門家(公認会計士、税理士、弁護士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイトトーマツグループWebサイト([www.deloitte.com/jp](http://www.deloitte.com/jp))をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクマネジメント、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスをFortune Global 500® の8割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約225,000名の専門家については、[Facebook](#)、[LinkedIn](#)、[Twitter](#)もご覧ください。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュートーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数指します。DTTLおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。Deloitteのメンバーファームによるグローバルネットワークの詳細は [www.deloitte.com/jp/about](http://www.deloitte.com/jp/about) をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of  
**Deloitte Touche Tohmatsu Limited**