

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 高度化助言サービス

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おり、民間・公的金融機関による不動産業向け融資残高は大幅な伸びを示しています。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。

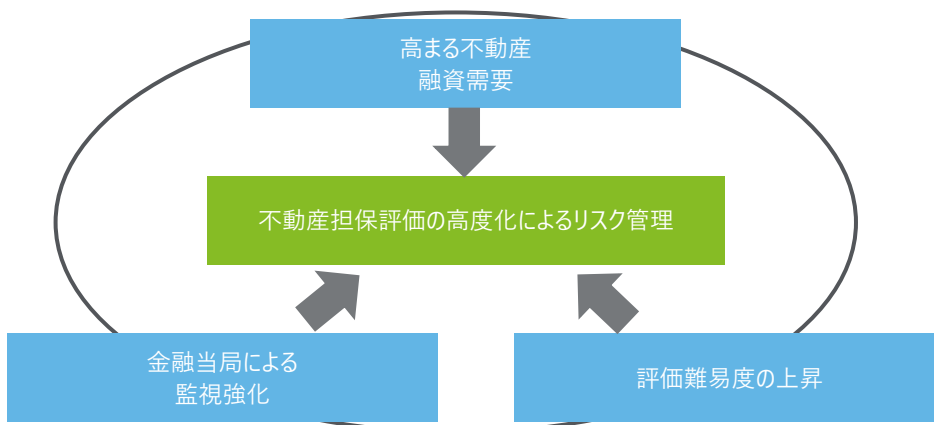
マイナス金利が導入され、有望な貸出先が乏しい中、このような融資環境は今後も継続すると考えられ、監督当局による監視も一層強化されることが予想されます。

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。

有限責任監査法人トーマツでは、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助言します。

【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）の高度化助言

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助言を行います。

■ 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、改善に向けた助言を行います。

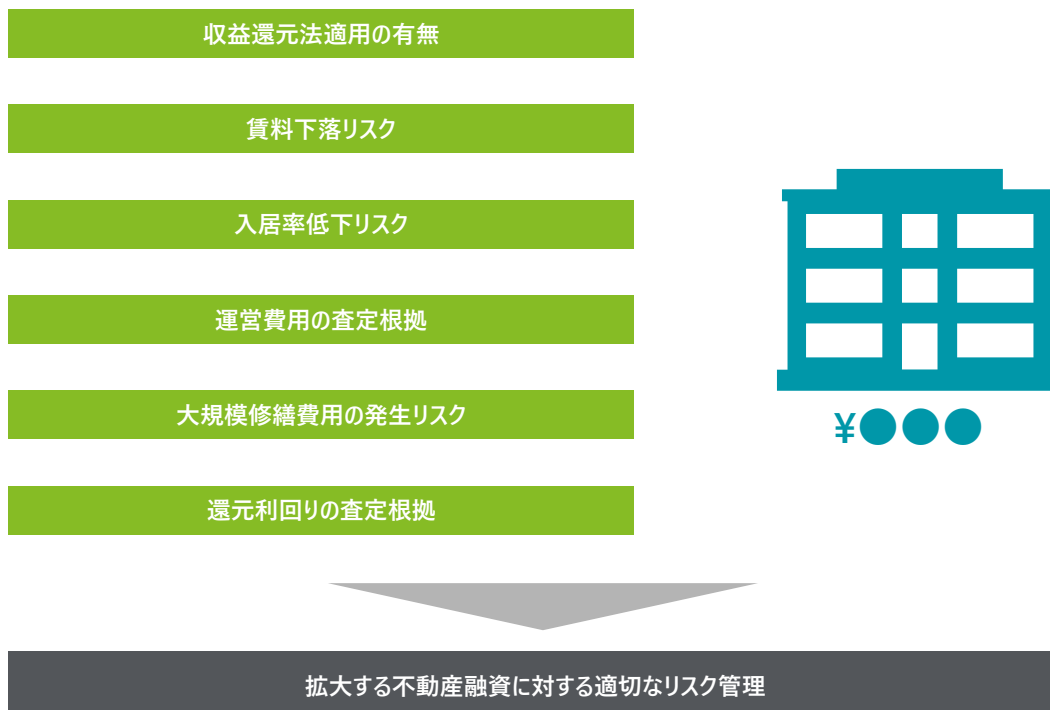
■ 担保評価書のサンプル調査

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、評価額的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? 有限責任監査法人トーマツの強み

■ 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

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、ビッグデータの分析に知見のあるアナリティクス専門家、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・アドバイザーの豊富な業務実績

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ーサービスを提供します。

【会計監査実績（銀行・信託銀行）2021年9月末現在】

大手行			
(株)あおぞら銀行	(株)新生銀行	(株)りそな銀行	(株)三菱UFJ銀行
地方銀行			
(株)秋田銀行	(株)足利銀行	(株)大分銀行	(株)沖縄銀行
(株)鹿児島銀行	(株)関西みらい銀行	(株)京都銀行	(株)滋賀銀行
(株)静岡銀行	(株)七十七銀行	(株)十六銀行	(株)常陽銀行
(株)筑邦銀行	(株)八十二銀行	(株)肥後銀行	(株)北陸銀行
(株)北海道銀行	(株)宮崎銀行	(株)山梨中央銀行	(株)横浜銀行
第二地方銀行			
(株)大光銀行	(株)中京銀行	(株)東和銀行	(株)栃木銀行
(株)東日本銀行	(株)福島銀行	(株)みなと銀行	
その他銀行			
(株)イオン銀行	(株)埼玉りそな銀行	GMOあおぞらネット銀行 (株)	(株)日本政策投資銀行
PayPay銀行(株)	(株)ローソン銀行		
信託銀行			
新生信託銀行(株)	三菱UFJ信託銀行(株)		

※貴社および貴社の関係会社とデロイト トーマツ グループの関係において監査人としての独立性が要求される場合、本サービス内容をご提供できない可能性があります。詳細はお問合せください。

有限責任監査法人トーマツ

リスクアドバイザリー事業本部

Mail ra_info@tohatsu.co.jp

URL www.deloitte.com/jp/risk-advisory

【国内ネットワーク】 東京・大阪・名古屋・福岡

デロイト トーマツ グループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッドおよびデロイト ネットワークのメンバーであるデロイト トーマツ 合同会社ならびにそのグループ法人（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 アドバイザリー 合同会社、デロイト トーマツ 税理士 法人、DT 弁護士 法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション 合同会社を含む）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・保証業務、リスクアドバイザリー、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザリー、税務、法務等を提供しています。また、国内約30都市以上に1万5千名を超える専門家を擁し、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）をご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、デロイト トウシュート マツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバル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れらの関係法人（総称して“デロイト ネットワーク”）のひとつまたは複数指します。DTTL（または“Deloitte Global”）ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しまたは拘束させることはありません。DTTL および DTTL の各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の作為および不作為について責任を負うものではありません。DTTL はクライアントへのサービス提供を行いません。詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

デロイト アジア パシフィック リミテッドは DTTL のメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィック における100を超える都市（オランダ、バンコク、北京、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

Deloitte（デロイト）は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザリー、リスクアドバイザリー、税務、法務などに関連する最先端のサービスを、Fortune Global 500® の約9割の企業や多数のプライベート（非公開）企業を含むクライアントに提供しています。デロイトは、資本市場に対する社会的な信頼を高め、クライアントの変革と繁栄を促し、より豊かな経済、公正な社会、持続可能な世界の実現に向けて自ら率先して取り組むことを通じて、計測可能で継続性のある成果をもたらすプロフェッショナルの集団です。デロイトは、創設以来175年余りの歴史を有し、150を超える国・地域にわたって活動を展開しています。“Making an impact that matters”をパーパス（存在理由）として標榜するデロイトの約345,000名のプロフェッショナルの活動の詳細については、（www.deloitte.com）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、デロイト トウシュート マツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバル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れらの関係法人（総称して“デロイト ネットワーク”）が本資料をもって専門的な助言やサービスを提供するものではありません。皆様の財務または事業に影響を与えるような意思決定または行動をされる前に、適切な専門家にご相談ください。本資料における情報の正確性や完全性に関して、いかなる表明、保証または確約（明示・黙示を問いません）をするものではありません。またDTTL、そのメンバーファーム、関係法人、社員・職員または代理人のいずれも、本資料に依拠した人に関して直接また間接に発生したいかなる損失および損害に対して責任を負いません。DTTLならびに各メンバーファームおよびそれらの関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2022. For information, contact Deloitte Tohmatsu Group.
2022.02_0038



ISO 669126 / ISO 27001