

# 金融機関向け不動産関連アドバイザー 不動産融資リスク管理手法の 高度化助言サービス

## 不動産融資リスク管理高度化への要請

昨今、土地所有者、富裕層の資産運用や節税ニーズの高まりを背景として、アパートローンを中心とする貸家業向け貸出が多く実行されています。また、金融機関のSPC向け不動産ノンリコースローン融資も拡大しています。

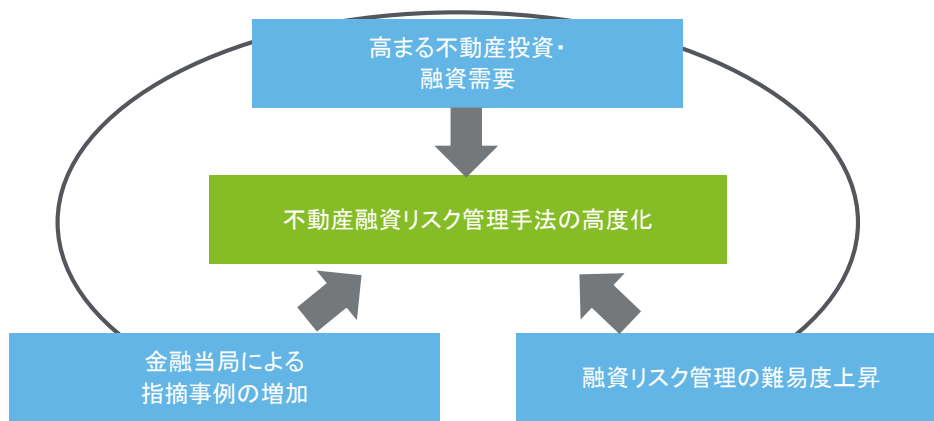
不動産融資の拡大に伴うリスク管理のためには、入口時点での担保評価や案件審査だけでなく、継続的な入居率想定 の妥当性検証や、収入減少・金利上昇シミュレーション等のシナリオ分析、ポートフォリオ全体の総合的かつ時系列的な分析などの中間管理もリスク管理の観点から有用と考えられますが、十分な対応ができていない金融機関は多くないのが実情です。

また、日銀や金融庁の検査においては、上記のような物件シミュレーション関連での指摘事例に加えて、大口与信集中や業種集中といった信用集中の問題が生じ、限度額を超過していることを看過しているといった事案や、営業店別・信用格付け別の与信残高や与信先数の分析など実態についての詳細な分析をしていないといった事案が指摘事例になるケースが発生しています。

金融インダストリーグループ(FSI)は、金融と不動産の専門家の視点から、豊富な知見と実績を活かし、不動産融資リスク管理の高度化を助言します。

### 【不動産融資リスク管理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)



## 不動産融資リスク管理手法の高度化助言

プロジェクトにおいては、アパートローンやノンリコースローンの融資リスク管理手法について、まず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。

### ■ 物件の収支シミュレーションに関する助言

- 物件所在地の経年別家賃相場・入居実績・先行きの世帯数推計をふまえた家賃・空室率の検討・設定、運営費用、固定費用等を含む収支項目に関する検討・設定
- 融資期間に応じたキャッシュフローの安定性分析(DSCRの確認等)、ストレス事象(空室率上昇、収入減少、金利上昇等)を前提としたリスク評価

### ■ 入口審査基準の高度化に関する助言

- 案件採り上げ可否や採り上げ条件(自己資金・融資期間)等
- 中間管理の頻度、物件の稼働状況のモニタリングに関する助言

### ■ 不動産リスクの計量化・高度化に関する助言

### ■ ポートフォリオベースのデータ整備・分析に関する助言

### ■ 財務ストレスモデル、スコアリングモデルの高度化に関する助言

### ■ リスク評価基準の枠組み検討、規程整備の助言

### ■ 想定賃料モデル構築に関する助言

### ■ 不動産アナリティクスサービス(地域別融資方針に関する助言)

### ■ 生涯収益シミュレーション及びデフォルト要因分析に関する助言

### ■ 不動産融資リスク管理研修サービス

- リスク管理研修(金融当局の模擬検査)
- 行員向け研修

【不動産融資においては、見えないリスクが存在】

賃料下落リスク

入居率低下リスク

大規模修繕リスク

金利上昇リスク

不動産融資においては、見えないリスクの把握および将来シミュレーション、ポートフォリオ分析等の適切なリスク管理が重要です

## 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、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29年度における会計監査実績(銀行・信託銀行)】

大手銀行			
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			
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			
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			
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			
あおぞら信託銀行	新生信託銀行	三菱UFJ信託銀行	

※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@tohmatsu.co.jp

URL [www.deloitte.com/jp/risk-advisory](http://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トウシュ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であるデロイトトーマツ合同会社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・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40都市に約11,000名の専門家を擁し、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](http://www.deloitte.com/jp))をご覧ください。

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サービス、リスクアドバイザリー、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245,000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**

© 2018. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu LLC.  
2018.06\_0039

**50**<sup>th</sup> Making another half century of Impact  
デロイトトーマツ 50周年 次の50年へ  
Deloitte Tohmatsu



**IS 669126 / ISO 27001**