

## 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。

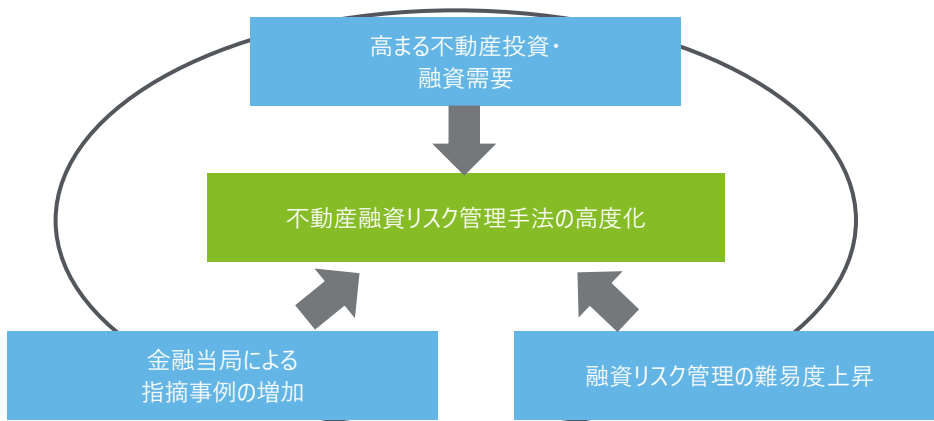
不動産融資の拡大に伴うリスク管理のためには、入口時点での担保評価や案件審査だけでなく、継続的な入居率想定の妥当性検証や、収入減少・金利上昇シミュレーション等のシナリオ分析、ポートフォリオ全体の総合的かつ時系列的な分析などの中間管理もリスク管理の観点から有用と考えられますが、十分な対応ができていない金融機関は多くないのが実情です。

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。

有限責任監査法人トーマツは、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? 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

リスクアドバイザー事業本部

Mail ra\_info@tohatsu.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 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](http://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 フォーム 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 を指します。DTTL（または“Deloitte Global”）ならびに各メンバー フォーム 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 フォーム 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、互いに他のフォーム 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](http://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のメンバーフォームであり、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](http://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 フォーム 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 フォーム、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 フォーム 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\_0039



IS 669126 / ISO 27001