

世界が進むチカラになる。



不動産等保有資産のリスク計測

2025年5月

三菱UFJリサーチ&コンサルティング

「金利のある世界」で懸念される事業会社のリスク

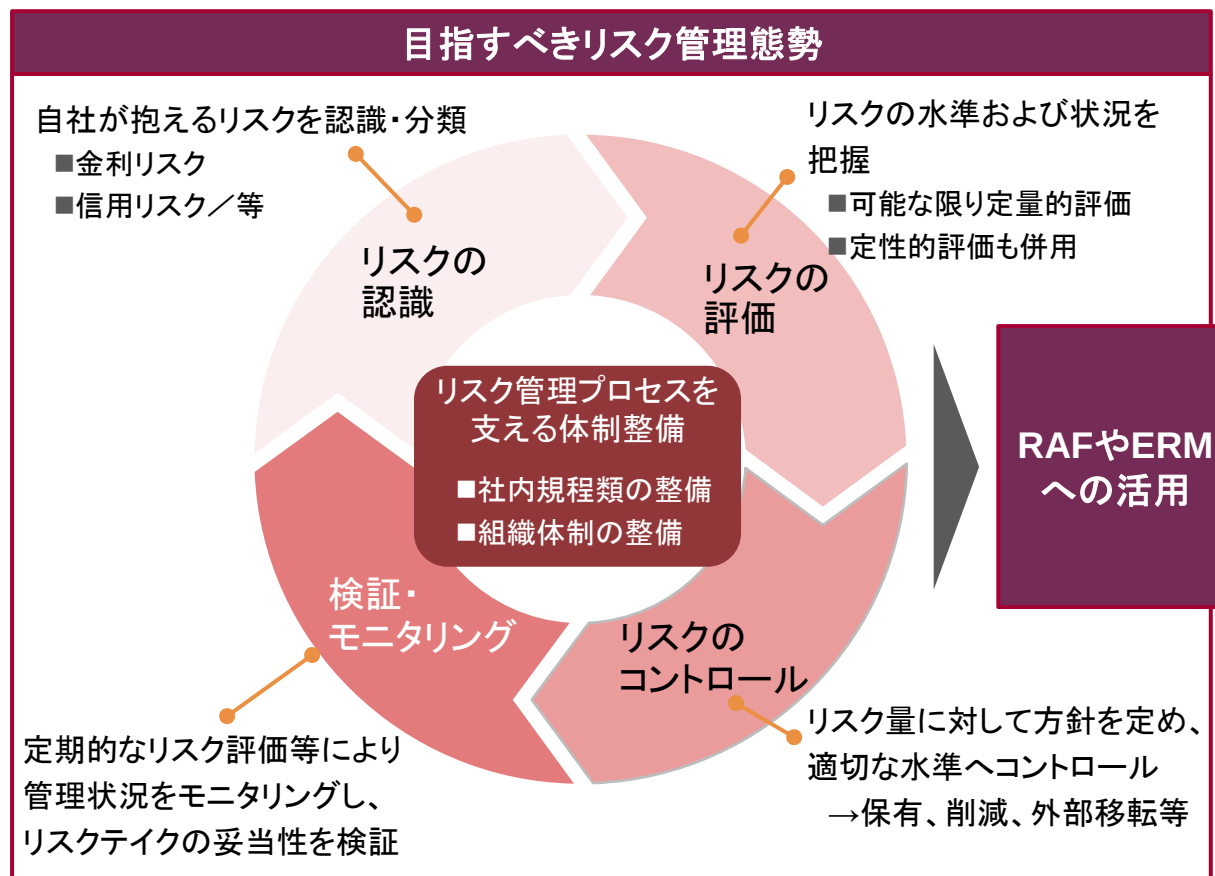
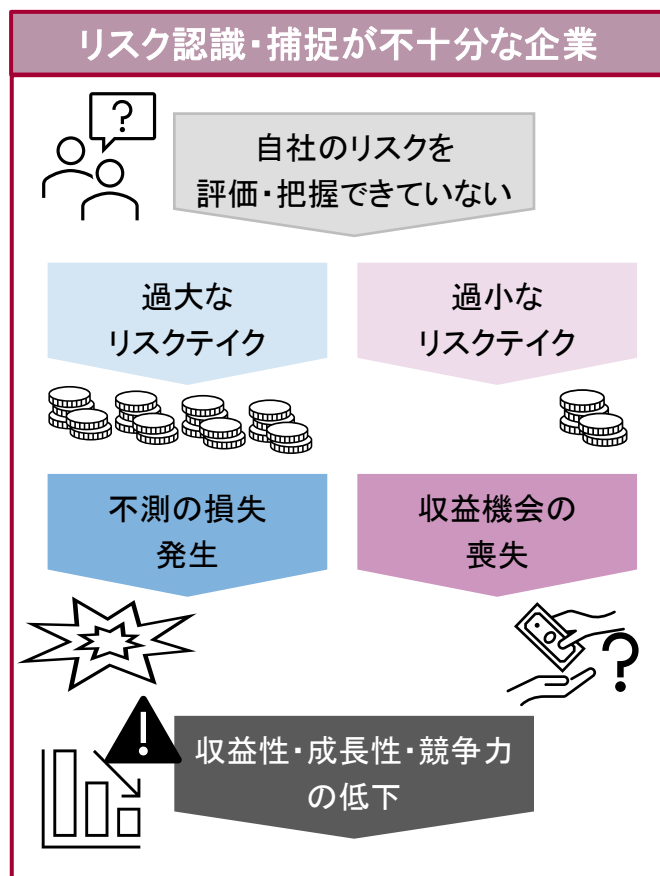
- 金利上昇局面において事業法人のバランスシートが受ける影響は多岐にわたるため、あらかじめ自社が抱えるリスクの「種類」と「大きさ」を把握しなければ、想定外のリスクが生じて損失を被る可能性があります。
- その中でも、市場金利等の環境変化により資産価値が上昇・下落するリスクを「保有資産の価値変動リスク」として認識します。

【事業会社への影響・懸念されるリスク】



「金利のある世界」に向けた事業法人のリスク管理

- リスク管理では分類・定量化したリスクを、リスク・リターンを勘案しながら適切な水準にコントロールする手段を整備し、そのコントロールの状況を適切に検証・モニタリングする、リスク管理態勢全体を整備することが重要です。
- こうした態勢整備はリスクアペタイト・フレームワーク(RAF)や全社リスク管理(ERM)の構築にも活用することができます。



リスクの特性に応じた管理手法の構築

- 「金利ある世界」において、適切なリスク管理態勢を整備するためには、リスクの特性に応じたリスク管理手法を導入・構築することが望ましいです。

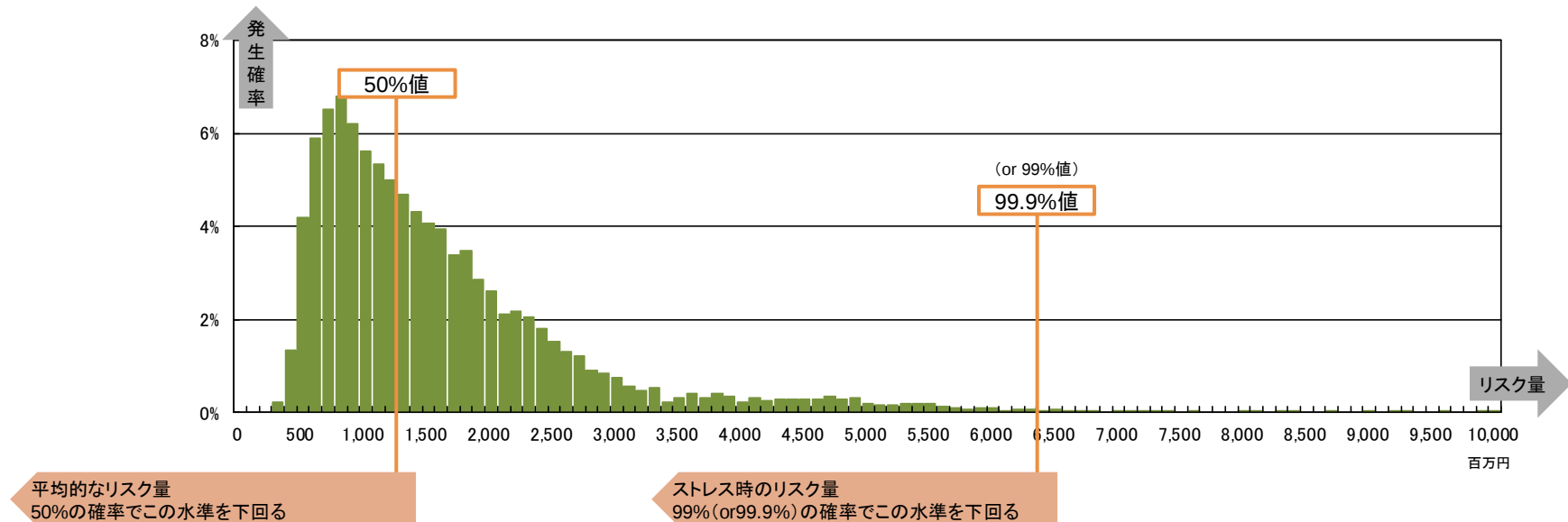
リスクの種類	リスク特性	望ましいリスク管理手法	
金利リスク (市場リスク)	■ 市場金利等の変動に起因するリスク ■ 資金調達費用・運用収益に変化が生じる ■ リスクの定量化が可能	■ 自社B/Sの金利感応の特徴を把握し、資金調達・運用における収支(PL)の変動を把握 ■ 自社の経営計画・目標に沿ったB/Sの検討・構築 ■ 上記観点に加えて、リスク定量化も含めた「資産負債の総合管理(ALM)」の構築	資料リンク
信用リスク	■ 取引先の信用力に起因するリスク ■ 貸倒引当金の増加や売掛債権が回収不能となる実損が生じる ■ リスクの定量化が可能	■ 取引先の信用力を評価することにより、信用力に応じた取引条件を設定・審査する態勢 ■ 定期的な信用力評価の見直し ■ リスク定量化によるポートフォリオ分析の実施など	資料リンク
不動産等 保有資産の 価値変動 リスク	■ 保有資産の価値の変動に起因するリスク ■ B/Sの現在価値に変化が生じる ■ リスクの定量化が可能 (定量化の難易度が高い科目もあり)	■ 保有資産のリスクファクターを把握・認識する ■ 保有資産の現在価値の変化から、B/S・PLへの影響を整理し、リスク許容水準を把握・検討する ■ リスク定量化を通じた投資審査基準等の整備	本資料でご説明
その他の リスク	■ オペレーショナルリスクなど ■ 一般的にリスクの定量化が難しい ■ 発生頻度は低いものの、顕在時の影響は大きい	■ リスク指標(KRI)等の設定・モニタリング ■ 業務フローやシステムの脆弱性点検・改善 ■ リスク発生時のBCP等の整備	

1. 保有資産のリスク計測

- リスクの定量化とは、リスクの大きさを数字、特に金額で把握することです。リスクを定量化して把握することで、リスクとリターンのバランスが取れているか、発生し得るリスクが許容範囲に収まっているか、リスクを減らすにはどうすればよいか など、経営における意思決定に役立てることができます。
- 必ずしも全てのリスクを定量化できるというわけではありませんが、可能なものは定量化して把握しておくことが望ましいと言えます。

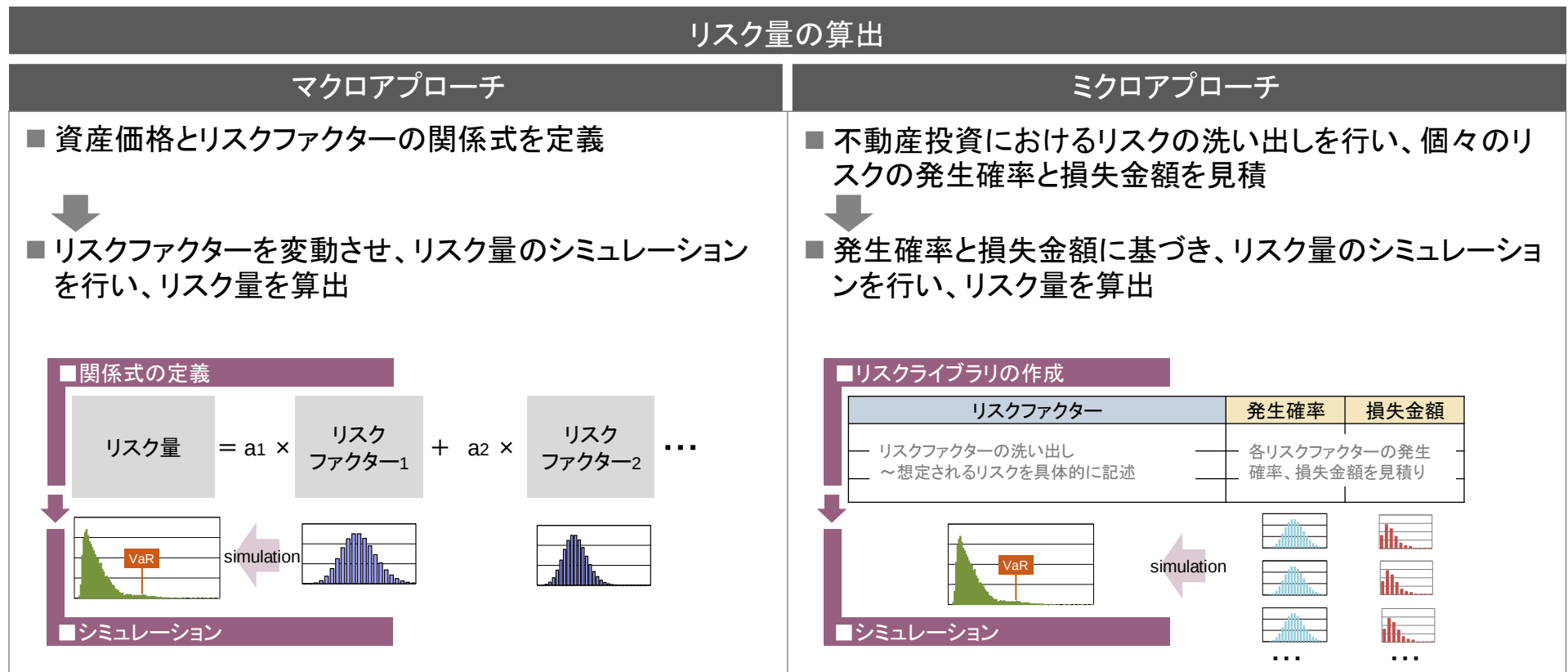
【保有資産のリスク計測】

- 不動産をはじめとする保有資産の価値が、一定期間経過後にどの程度下落するおそれがあるのかリスクを計測します。
 - 平均的なリスク量
 - ストレス時のリスク量 --- VaR (Value at Risk) を算出



2. リスク量の算出方法

- リスク量の算出方法としては、リスク量を説明する関係式を定義する方法(マクロアプローチ)、発生し得るリスクの発生確率と損失金額を見積る方法(ミクロアプローチ)などが考えられます。
- 貴社に適した算出方法を採用します。



3. リスクリミットの検討

- 計測したリスクが自社にとって許容できる水準に収まっているのかを判断するため、P/L影響、B/S影響の両面からリスクリミットを検討します。
 - P/L影響 --- リスクと収益の対比
 - B/S影響 --- リスクと自己資本の対比
- リスク量の平均値やストレス値を算出した後、予想収益や自己資本と比較します。

(影響)	リスクの影響	着目点、分析結果の活用
P/L影響	経常収益、当期純利益の減少	■ 平均的な損失額、現実には発生する可能性がある損失額に着目 ● 当期収益がどの程度ブレる可能性があるか ● リスク発生により当期収益の下振れは許容範囲か
B/S影響	債務超過への転落	■ 最大規模の損失額に着目 ● ストレスケースの損失額が発生した場合に、債務超過にならない自己資本をリスクバッファとして確保できているか

4. 投資審査手順の整備

- 既存の保有資産のリスク量を計測することに加えて、新規に投資を行う際の審査手順を検討し規程化します。
- 投資にあたっては、
 - リスクが顕在化した場合に許容できる範囲か
 - 得られる収益が期待水準に達しているか
 - 当該投資を行う経営上の意義はあるか など、多様な観点から審査を行います。
- 審査の判断基準は、案件発生の都度、考えるのではなく、意思決定にあたっての目線を定めておくことが重要です。

投資審査規程(例)

- 対象範囲 --- 本規程が対象とする投資案件の範囲
- 投資審査の体制 --- 審査に係る部署、取締役、取締役会等の役割
- 投資審査項目 --- 審査の項目

リスク	投資のリスクを評価。 ・当該投資の価値が大きく毀損するリスクはないか。 ・リスクは、自社の許容できる範囲内か。
リターン	当該投資によって十分な収益が期待できるかどうか評価。 ・自社の資金調達コスト(≒ハードルレート)を確保できるか。 ・ハードルレートを上回る収益が期待できるか。
定性的な意義	数字として評価できない投資の意義を評価。 ・既存事業とのシナジー効果が期待できる。 ・事業パートナーとの有意義なコネクションが構築できる。 ・将来性がある新しい事業ノウハウが獲得できる。 /等

- 投資実行後の管理 --- 投資実行後のモニタリング
- 報告 --- 投資状況についての報告

/等

GRCコンサルティング部における金融リスク関連コンサルティング・サービスの特徴

定量化に基づく コンサルティング

- リスク管理態勢の高度化は、リスク量を「見える化」することが第一歩であり、高度化に向けて社内意識を共有するための重要なカギになります
- 金融機関での収益・リスク定量化ノウハウをベースとして、さまざまな定量化手法を考慮し、企業全体や事業部別・拠点別等必要な管理単位での適切なリスク・リターン定量化を支援します
- リスク・リターン状況を見ながら、リスク特性や脆弱性に応じた管理態勢高度化をご支援します

金融機関における ノウハウの活用

- 金融機関は、金融規制強化の影響もあり、リスク管理の高度化が大きく進展しました
- MURCでは、メガバンク・地方銀行を中心とする金融機関において、豊富な収益・リスク管理態勢の高度化支援コンサルティングの実績を有しており、金融機関での収益・リスク管理ノウハウを活用したご支援が可能です
- 金融機関ノウハウに基づくモデル・テンプレート等がご提供可能です

Excel等の ツール作成も可能

- 定期的なリスク管理のためには、リスク管理・計測システム等の活用が望ましいケースもありますが、その場合、比較的大きなシステム投資負担も必要になります
- 手法や計測範囲によりますが、Excel等のPCツール(EUC)で管理した方が投資負担や柔軟性の観点から活用しやすい場合もあります
- MURCでは、金融機関でのEUCツール構築ノウハウを活用し、リスクの状況を計測するためのExcel等のPCツールを構築・ご提供することが可能です

関連ニーズへの 対応

- MURCは総合シンクタンクとして、収益・リスク管理を起点としたさまざまなニーズに対応可能です
→計画策定・経営資源配分、ガバナンス強化、気候変動リスク、BPR 等

お問い合わせ

コンサルティングのご依頼・ご相談は、以下のボタンをクリックください。
お問い合わせページに移動しますので、必要事項を記入ください。



お問い合わせはこちら



<https://reg18.smp.ne.jp/regist/is?SMPFORM=nekf-ldkgpe-1648b29f41f462760deae4cdc248144>



—本資料のご利用に際して—

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません
- また、本資料は、作成者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およびその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客さまご自身でご判断くださいようお願い申し上げます
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず、出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください

本資料に関する問い合わせ先： 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 コンサルティング事業本部 <https://www.murc.jp/inquiry/>

当社概要

三菱UFJリサーチ&コンサルティングは、三菱UFJフィナンシャル・グループ(MUFG)のシンクタンク・コンサルティングファームです。東京・名古屋・大阪を拠点に、国や地方自治体の政策に関する調査研究・提言、民間企業向けの各種コンサルティング、経営情報サービスの提供、企業人材の育成支援、マクロ経済に関する調査研究・提言など、幅広い事業を展開しています。



会社概要はこちら

<https://www.murc.jp/corporate/about/>

当社コンサルタントによる知見発信

出版物（一部抜粋、部分執筆含む）



[その他市販書籍のご案内](#)



当社コンサルタント出演のテレビ番組

BSテレビ東京 特別番組
「日本はこうなる!？」
～2025年を生き抜くビジネス戦略～
(2024年冬)



[日本はこうなる
特設サイト](#)
(番組アーカイブ
視聴可)



WEB上での情報発信

コンサルティング
レポート

<https://www.murc.jp/library/report/>



Quick
経営トレンド

[https://www.murc.jp/library/tags/
tag_593/](https://www.murc.jp/library/tags/tag_593/)



オンラインセミナー
過去動画

[https://www.murc.jp/information/se
minar/w_230414/](https://www.murc.jp/information/seminar/w_230414/)



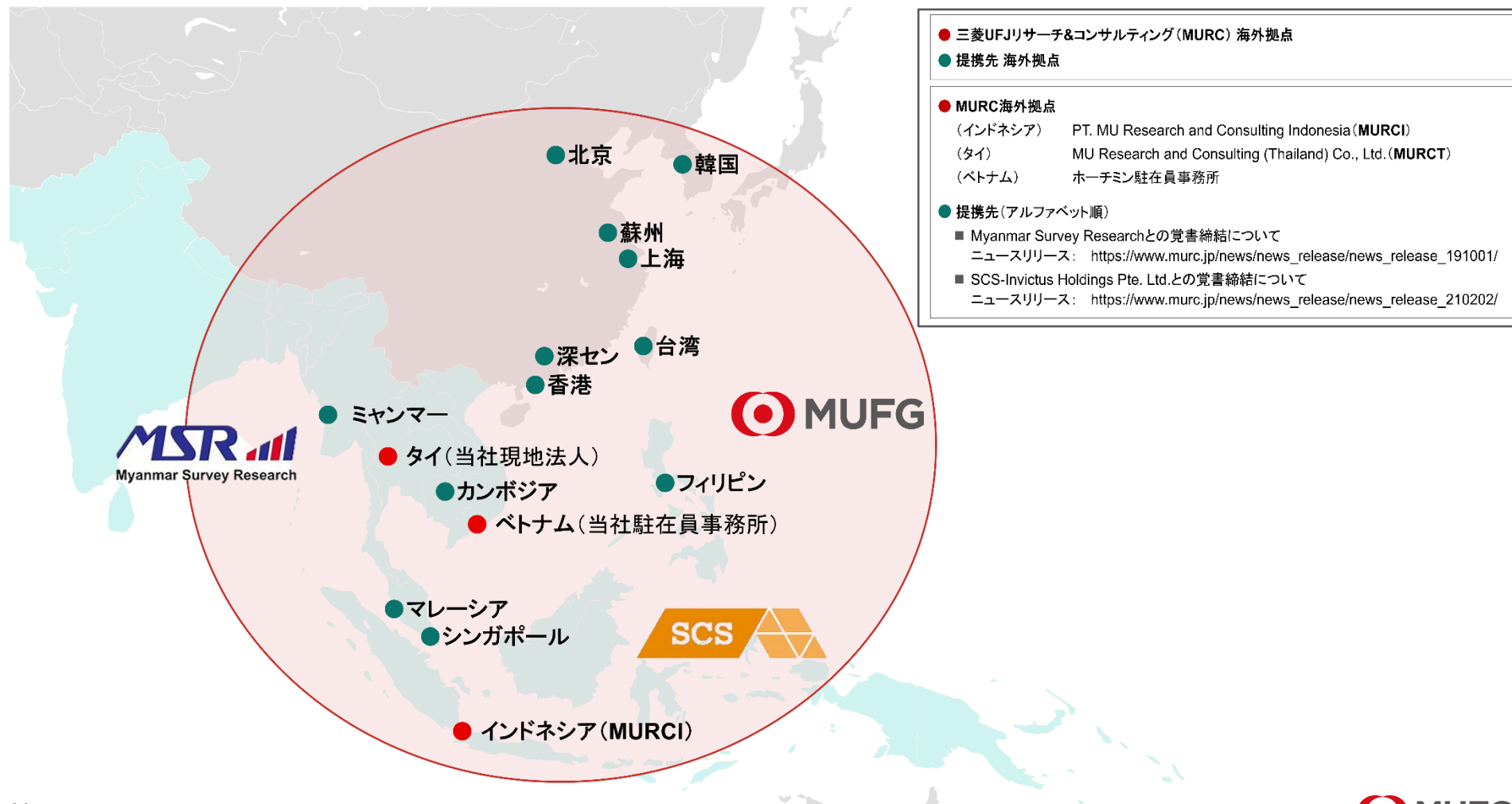
クローズアップ
(取材記事)

<https://www.murc.jp/library/closeup/>



ASEAN地域におけるコンサルティングサービスネットワーク

- 当社はかねてよりアジアを重点市場としてとらえ、ASEANの3カ所に拠点を置いて、コンサルティングサービスを提供しています
- 2021年2月に国際会計事務所グループである「SCS-Invictus Holdings Pte. Ltd.」と覚書を締結し、幅広い領域で、お客さまのニーズにあわせて現地でサポートできるような体制としています



三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

www.murc.jp/