

## 「自己査定」( 3 ) ポイント

### 担保評価と掛目

1. 担保評価上、担保評価額(時価)と処分見込額(担保価値)は異なる場合が一般的です。
2. 掛目とは、担保評価額の精度が高くない現状を前提に用いられる便法です。

担保、特に不動産担保の評価が難しい時代となっています。地価が上昇する時代は「甘い評価」や「評価替放置」でも問題はそれほど発生しませんでした。地価が下落する時代にあっては、処分可能価額を絶えず意識して評価することになります。その結果、当然ですが評価替を頻繁に行う必要が生じてきます。債務者区分上下位の先は、半年に一度評価替を行うことが求められているようです。評価替によって債務者の担保状況を自己査定に反映させることになる訳ですが、担保評価額下落による担保不足額増加が銀行の与信行動を鈍くしているのは否めないと思います。

今回は担保の種類毎の評価方法と掛目を書いてみます。もちろん金融機関によって若干の違いがあることはご承知おき下さい。

#### 1. 不動産担保

不動産評価は、客観的・合理的な評価方法で評価することになっています。一般的には、地価公示価格、基準地価、路線価、あるいは実際の取引価格で評価されますが、地価が下落トレンドにありますので、そうした価格から一定割合を控除して評価するケースが多いようです。それが時価で、更に時価に一定割合(掛目)を掛けたものが担保価値となります。

掛目は、大凡下記の通りです。

土地 = 評価額の 70%

建物 = 評価額の 60% (但し、賃貸物件は更に減額)

この掛目は処分可能価額という考え方に基づいています。処分可能価額は換金可能価額を意味しています。ただ処分可能価額も常に変化しますので、基本となる評価額を短期間に見直す作業を行って担保価値を修正しています。

尚、設定登記留保の担保は一般担保として取扱わないのが原則です。但し、登記に必要な書類が揃っていて直ちに登記出来る状態にあれば担保として試しているようです。

#### 2. 有価証券

有価証券は不動産と違って価格が市場で決まってくるので評価は簡単です。ただ、非上場の有価証券の評価は難しく担保として評価してくれないケースが多いようです。また有価証券は評価が簡単なこともあり評価替は頻繁に行われます。有価証券の掛目は大凡次の通りです。

国債 = 95%

政府保証債 = 90%

地方債・公社債、金融債、上場社債、証券投資信託受益券 = 85%

上場株式 = 70%

店頭株式 = 60%

同じ上場株式でも、無配・欠損企業や株価が著しく低い企業などは担保として適格性を欠くと判断される場合があると思われます。又、ナスダック・ジャパンや東証マザーズ等の新興市場に上場している企業の株式の掛目はかなり低くなるものと思われます。

正確な償却や貸倒引当を行うために、金融機関には精度の高い担保評価を行うことが求められていますが、それが返って銀行の担保依存姿勢を強めているのではないかと懸念されます。