



特集

J Aの自己査定

① 自己査定、償却・引当制度と

近年の金融行政の変化

J Aは、組合員のためにJ A運営の健全性を確保する必要があり、適正な償却・引当の算定と正確な自己査定が欠かせない。本稿では、まず自己査定とは何か、その意義と重要性を改めて整理する。「系統金融検査マニュアル」の変遷と役割も押さえておきたい。

みのり監査法人

公認会計士 鳥飼 順一

福井県出身。2016年6月まで大手監査法人にて金融機関（地銀、信金、信託銀行）や包括外部監査等の監査業務に従事。2016年7月より全国農業協同組合中央会に出向。2018年7月にみのり監査法人に入所。現在は、J A、信連、厚生連、経済連、全国連の監査業務を担当。



1. 自己査定、償却・引当制度と早期是正措置

(1) 自己査定、償却・引当制度と自己資本比率

信用事業を行うJ Aにおいては、事業目的として主に組合員の貯金額を原資に組合員等への融資や有価証券等の自主運用を行なっていることから、貯金者の保護を図るため、その健全性を確保することが非常に重要です。

このことは、J Aに限らず、

金融機関すべてに当てはまることであり、金融監督当局は「自己資本比率」という客観的な基準を用いて、必要な是正措置命令を迅速かつ適切に発動していくことで金融機関の経営の早期是正を促す行政手法を導入しています。

この「自己資本比率」はJ Aの計算書類を基礎に算定されるため、正確な算定のためには、適正な計算書類の作成が不可欠となります。金融機関の場合には、貸出金等に係る償却・引当額が計算書類に重要な影響を与

える場合が多いため、償却・引当額を適正に算定する前提となる自己査定をいかに正確に実施するかが重要となります（図表1）。

(2) 早期是正措置制度について

前述した金融機関に経営の早期是正を促す行政手法は、早期是正措置制度とよばれ、平成一〇年四月に導入されています。バブル経済が崩壊し、金融機関における不良債権が社会問題化したことが導入の契機となつて

おり、導入の趣旨には次の三つが掲げられています。

①金融機関の経営状況を客観的な指標で捉え、適時には是正措置を講じることにより金融機関経営の健全性確保と経営破綻の未然防止を図ること。

②是正措置の発動ルールを明確化することにより、行政の透明性確保にも資すること。

③結果として金融機関が破綻した場合の破綻処理コストの抑制につながる。

②のJ Aに対する行政庁による命令は、農協法九四条の二第

【図表 1】 自己資本比率の計算式

$$\text{自己資本比率} = \frac{\text{自己資本（資本金等）の額（コア資本に係る基礎項目の額－コア資本に係る調整項目の額）}}{\text{信用リスクアセットの合計額} + \text{オペレーショナルリスク相当額を8％で除して得た額}}$$

三項に規定されており、発動ルール（措置基準）の概要は、図表2のとおりです。

この早期是正措置制度の実効性を高めるために、平成一年七月に、当時の金融監督庁（現金融庁）から「預金等受入金融機関に係る検査マニユアル」（以下、「金融検査マニユアル」という）が検査官に到達されています。これは検査官が金融機関を検査する際の手引書として位置づけられるものであり、JA等向けには、平成一年一月に農林水産省において「預貯金等受入系統金融機関に係る検

【図表 2】 JAの自己資本の充実の状況に係る区分およびこれに応じた命令

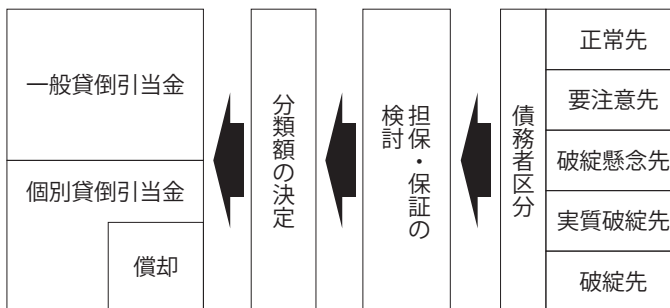
	自己資本比率	措置の内容
第1区分	2%以上 4%未満	経営改善計画（原則として資本増強に係る措置を含む）の提出・実行命令。
第2区分	0%以上 2%未満	自己資本充実に係る合理的と認められる計画の提出・実行、配当・役員賞与の禁止または抑制、総資産の圧縮または増加の抑制等。
第3区分	0%未満	業務の全部または一部の停止命令。

（出所）平成12年総理府・大蔵省・農林水産省令第13号

査マニユアル」（以下、「系統金融検査マニユアル」という）が制定されています。

なお、背景については後述しますが、令和元年一月、金融庁は「金融検査マニユアル」を廃止、同時に廃止後の融資に関する検査・監督の考え方を示しています。ただし、「金融検査マニユアル」は廃止されたものの、従来の自己査定や償却引当

【図表 3】 自己査定における分類区分



に関する実務が否定されるものではありません。一方、JAでは「系統金融検査マニユアル」は継続され、所定の改正を繰り返し、現在に至っています。

2. 自己査定とは

（1）自己査定の定義と目的

（定義）

「系統金融検査マニユアル」

において資産査定は、「系統金融機関の保有する資産を個別に検討して、回収の危険性、または価値の毀損の危険性の度合いに従って区分することであり、貯金者の貯金などがどの程度安全確実な資産に見合っているか、言い換えれば、資産の不良化によりどの程度の危険にさらされているかを判定するもの」と定義されています。

JAでは、「系統金融検査マニユアル」により、債務者を正常先、要注意先、破綻懸念先、実質破綻先、破綻先の五つの債務者区分に分け、分類対象債権を把握したうえで、担保・保証により保全される額を非分類額あるいはⅡ分類額、それ以外の担保・保証により保全されない部分をⅢ分類およびⅣ分類額として分類額を決定し、この分類額に応じて償却・引当額を算出することになります（図表3）。

（目的）

自己査定には、主に三つの目的があります。

特集

JAの自己査定

② 債務者概況表作成の実務

一次・二次査定部署に必要な債務者概況表作成について、基礎知識は正確に押さえておきたい。特に、定性項目の具体的記載についてのポイント等、実務で活用できる点を整理する。

1. 債務者区分判定の流れ

債務者区分判定の流れは、J Aごとに異なることも想定されますが、主に、次のような流れが考えられます。

- ・名寄せ
 - ・債務者概況表作成
 - ・実態修正
 - ・形式判定
 - ・最終判定
- 今回は、この流れのなかで、債務者概況表作成にポイントを絞って説明していきます。

2. 債務者概況表とは

債務者区分の判定に際しては、財務内容、資金繰り、収益力、貸出条件およびその履行状況、業種特殊性等の多くの要素を考慮する必要があるため、債務者等から収集する情報も多岐にわたります。債務者概況表は、幅広い情報を一定のルールに従って体系的に整理するためのツールの一つです。記載項目についてはJ Aによって異なりますが、次の事項が考えられます。

- ・融資経緯
- ・債務者の事業内容
- ・債務者の現況
- ・資産・負債の状況（個人）または貸借対照表（法人）
- ・収支状況（個人）または損益計算書（法人）
- ・延滞の有無
- ・キャッシュ・フローおよび債務償還年数
- ・債務者の今後の見通し
- ・その他（経営改善計画等）
- ・債務者との折衝記録
- ・債務者区分判定（形式判定）
- ・債務者区分判定（最終判定）

記載項目については、「資産・負債の状況（個人）または貸借対照表（法人）」等の定量的項目と、「融資経緯」等の定性的項目に区分できますが、特に定性的項目については、債務者区分の検討経緯を明確化するためにも、具体的な記載を行うことが必要となります。

具体的な記載を行うためには、定性的な情報を数値に置き換えて記載し、説明することがポイントとなります。



みのり監査法人

公認会計士 小出 俊次

千葉県出身。2017年6月まで大手監査法人にて金融機関（地銀、信金、信組、生保）や一般事業会社の監査業務に従事。2017年7月より全国農業協同組合中央会に出向。2018年7月にみのり監査法人に入所。現在は、J Aおよび信連の監査業務を担当。

3. 債務者概況表の記載項目

(1) 名寄せの対象

名寄せの検討経緯について記載するとともに、名寄せが法人と個人を合算する場合、法人における貸借対照表や損益計算書と、個人における申告書等の項目が一致しないことから、合算方法について整理しておく必要があります。

純資産の合算や、法人の当期純利益と個人の差引課税所得（家計費を控除後）の合算、法人（当期純利益＋減価償却費）キャッシュ・フローと個人（差引課税所得（家計費を控除後）＋減価償却費）キャッシュ・フローの合算などが考えられます。

(2) 融資経緯

債務者が返済すべき債務に係る情報を把握する必要があるため、融資を行なった契機、融資条件（融資実行日、融資金額、返済期限、返済条件）等が考え

られます。融資条件が、覚書等により通常の条件と異なるような案件については、その内容は重要な情報となるため、漏れなく記載する必要があります。

(3) 債務者の事業内容

債務者が債務を返済する際の返済財源を明確にするために、債務者の事業内容を把握する必要があります。

農業を行なっている場合には、主に、農産物の販売代金が収入源と考えられます。具体的に、農産物の品目や品目別の耕作面積、販売先、農産物の品質、販路の拡大見込や後継者の有無などの情報を記載することが考えられます。

不動産賃貸業を行なっている場合には、収入源は賃貸収入となります。具体的に、物件の種類（賃貸アパート、駐車場等）、物件の数（アパートの棟数や戸数、駐車場の台数等）、建築時期、一括借上契約の有無等の情報を記載することが考えられ、賃貸アパートにおける記載例は

図表1のように考えられます。

(4) 債務者の現況

債務者の現況の記載は、債務者の事業内容を受けての記載です。基本的には、事業内容で記載した項目について、より具体的な状況を記載することとなります。例えば、事業内容に記載した出荷先について、年度ごとの具体的な出荷量を記載するなど、単年度ではなく、複数年度

字発生等のリスク情報については、必ずその原因等を検討することにより、今後の見通しの検討の基礎として重要な情報となります。

例えば、農業に関して、債務者の事業内容に挙げた項目と債務者の現況における記載内容の関係は次頁図表2のとおりです。

(5) 資産・負債の状況（個人） または貸借対照表（法人）

個人の資産・負債の状況につ

【図表1】賃貸アパートにおける事業内容の記載例

項目	記載例
物件の種類、数	賃貸物件A（10戸）および賃貸物件B（16戸）を保有している。
建築時期	賃貸物件Aは2015年5月に建築しており、賃貸物件Bアパートは5年後の2020年5月に、賃貸物件Aの隣接地に建築している。
一括借上契約の有無	賃貸物件Aについては、〇〇不動産(株)との一括借上契約を締結している。
物件の立地	両賃貸物件はともに最寄駅の徒歩圏内（徒歩7分）に位置している。
周辺環境	閑静な住宅街の一角に位置しており、近所には小学校および中学校がある。また、食料品店も徒歩圏内にある等、周辺環境は良好である。
利便性	最寄駅は主要都市まで20分であり、主要都市で働くサラリーマン世帯等にとって利便性が高い。
主な顧客層	通勤の利便性や近隣に小学校等があることから、ファミリー層が主な顧客となっている。
一括借上の契約内容	賃貸物件Aについては、建設時に30年の一括借上契約を締結している。契約書によると、当初5年間は賃料（毎月〇〇千円）の変更はないものの、5年経過後は2年ごとに賃料の改定が行われる。改定に関しては、入居状況や周辺の家賃相場にもとづき行うこととされている。

特集

J Aの自己査定

③事例で確認

不動産担保評価の見直しの実務

自己査定において議論となることが多い不動産の担保評価について、検討すべき論点や実務上の留意点を解説する。また、収益還元法の事例を用いて具体的な担保評価の方法を示すとともに、評価するにあたっての注意点を整理する。

1. 担保評価について

J Aが債権の自己査定を行うにあたり、担保評価は、債権の回収可能性を把握するうえで極めて重要なものです。担保評価は、債務者区分や債権分類と密接に関連しており、破綻懸念先、実質破綻先、破綻先の債権分類について議論になるケースが多くあります。

一般的に、有価証券や動産、不動産等、換金価値を有するものが担保として取り扱うことができますが、金額の重要性や価

格決定の困難さにおいて、不動産担保の評価が問題となるケースが多くみられます。そこで、不動産担保の評価方法について検討すべき論点や実務上の留意点について説明します。

〈債権分類と担保評価の関係〉

破綻懸念先であれば、その債権は非分類（Ⅰ分類）、Ⅱ分類、Ⅲ分類に分類され、実質破綻先、破綻先であれば、非分類（Ⅰ分類）、Ⅱ分類、Ⅲ分類、Ⅳ分類に分類されます。

不動産担保の評価についていえば、担保評価額のうち確実に

回収可能とみられる部分（処分可能見込額）をⅡ分類とし、担保評価額と処分可能見込額の差額をⅢ分類とします。担保評価額は、土地であれば公的価格等をもとに算定し、処分可能見込額は担保評価額に一定の掛け目を乗じることにより算定することが一般的です。

掛け目については、「系統金融検査マニュアル」では図表1のとおり定められています。処分実績が少ないなど、掛け目の合理性を確保できない場合に用いる目安となるものです。実

【図表1】処分可能見込額の掛け目の例

資産種類	掛け目
建物	70%
土地	70%

実績等と比較して妥当性を検証する必要があり、担保物件の個別の状況も考慮する必要があります。

みのり監査法人

公認会計士 吉田 昭夫

大手監査法人にて銀行、証券会社等の金融機関の監査業務に従事。2016年7月より全国農業協同組合中央会に出向。2017年7月にみのり監査法人に入所。現在は、J A、連合会の監査業務を担当。



2. 土地の公的価格と担保評価

(1) 土地の公的価格等について

土地の公的価格には、公示地価、基準地価、路線価、固定資産税評価額があります。

公示地価とは、地価公示法にもとづいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年一月一日時点における標準地の正常な価格を三月に公示するものです。

基準地価とは、国土利用計画法にもとづき、都道府県が毎年七月一日時点における基準値の価格を判定するものであり、九月に公表されます。

路線価とは、国税庁が毎年一月一日時点における主要な道路に面した1㎡当たりの土地価格をその年の七月に公表するものです。公示地価の八割を目安に決められます。

固定資産税評価額とは固定資産税、都市計画税等を計算する

うえで基準となる価格のことです。固定資産課税台帳に記載された土地・家屋の評価額をいいます。土地については公示価格の七割を目安に決められます。土地・家屋の固定資産税評価額については三年に一度評価替えが実施されており、この評価替えの年度を基準年度といえます。

これらの土地の公的価格は、担保評価にあたって極めて有用な情報になります。

一方、不動産の評価にあたっては、不動産鑑定評価基準が参考となります。不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うにあたっての基準を定めたものなので、不動産の担保評価額を算定する際にも利用することが可能な基準です。不動産鑑定評価基準では、個々の不動産価格の算定方法として①原価法、②取引事例比較法、③収益還元法を定めています。

①原価法

原価法とは、不動産の再調達原価を求め、建物については減

価修正を行なって原価を求める方法をいいます。原価法は不動産の費用面に着目した方法といえます。再調達原価は、対象不動産を評価時点において再調達すると想定した場合において必要とされる適正な原価の総額です。

②取引事例比較法

取引事例比較法とは、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に、必要に応じてその不動産が存在する地域、その不動産の個別事情を勘案して補正を行うことで価格を求める方法を行います。取引事例比較法は、不動産の市場性に着目した方法といえます。

③収益還元法

収益還元法とは、不動産が将来生み出すであろうと期待されるキャッシュ・フローの割引現在価値の総和を求めることで価格を求める方法をいいます。

収益還元法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（直接還元法）と連続

する複数の期間に発生する純収益および復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれ合計する方法（デイスカウント・キャッシュ・フロー法（DCF法））があります。収益還元法は不動産の収益性に着目した手法ですが、アパートなどの収益物件で利用されるケースが多く、いくつかの論点があるので詳細を後述します。

このように、不動産の評価方法はその不動産の特徴により様々です。また、土地の公的価格についても、その利用目的により前述のようにいくつかの価格が公表されています。したがって、不動産価格の評価にあたっては、利用目的に応じた複数の価格が存在することを理解し、また、効率的かつ恣意的な評価を避けるため企業内部のルールを明確に定め、このルールに従った担保評価が必要になります。次に、これらを踏まえた土地、建物の担保評価の方法を例示します。