

# 三井住友銀行における 土壌汚染への取組

2007年9月7日



三井住友銀行



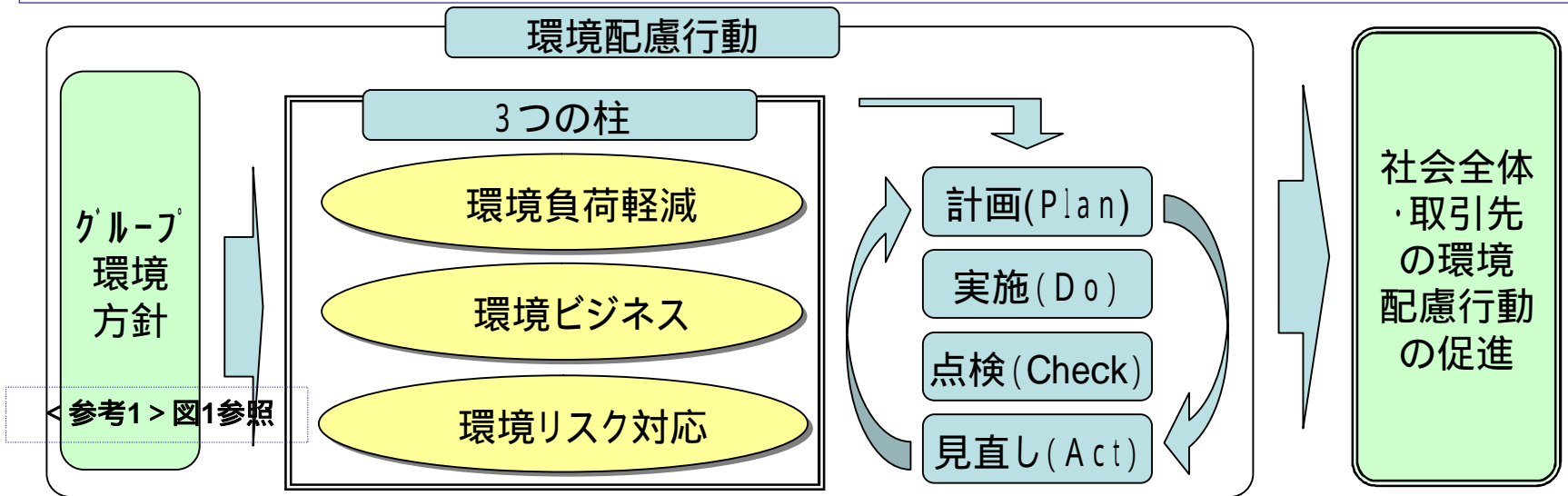
## 【目次】

1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動 …… p1
2. 銀行から見た土壌汚染リスクとその影響 …… p3
3. 信用リスクに関する当行の対応 …… p5
4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応 …… p7

# 1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動

三井住友フィナンシャルグループでは「グループ環境方針」のもと、環境負荷軽減、環境ビジネス、環境リスク対応の3つの柱に則り、計画・実施・点検・見直しのPDCAサイクルで環境配慮行動を展開。

- 1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動
- 2. 銀行から見た土壌汚染リスクとその影響
- 3. 信用リスクに関する当行の対応
- 4. 担保下落リスクに関する当行の対応



項目	内容	主な取り組み
環境負荷軽減	銀行オフィスでの省エネや紙の使用量削減等を通じて、直接的な環境への負荷を軽減。	Web通帳・電子帳票システムの導入 環境教育
環境ビジネス	資金の供給等を通じて、環境関連のビジネスを育成したり環境配慮設備導入等の支援を行う。	環境配慮企業支援ローン創設 環境ビジネス交流会の開催
環境リスク対応	取引先の環境リスクの把握・評価を通じて、銀行の信用リスクを低減。	与信上の環境リスクを銀行のクレジットポリシーに明記 <参考1> 図2参照

## < 参考1 >

### 【図1】「グループ環境方針」

三井住友フィナンシャルグループでは、環境問題を重要な経営課題と認識し、活動の基本方針として以下を制定。

地球環境の維持向上に貢献できる商品・情報・ソリューションの提供を通じてお客さまの環境問題への対応をご支援します。環境に関するリスクを認識し、当社および社会全体の環境リスク低減を図ります。

省資源、省エネルギー、廃棄物の削減などの取り組みを通じ、社会的責任の履行を果たします。

環境関連法令・規則等を遵守します。

環境に関する情報を開示し、社内外との対話を通じて環境保全活動の継続的な改善を図ります。

本方針の社員への徹底と社内教育に努めます。

「環境経営」を積極的、かつ効率的に実践するために、各事業年度に目的・目標を設定し、それらの見直しを行い、取り組みの継続的な改善に努めます。

本方針は、当社ホームページ等で公表し、外部からの要請があれば配付を行います。

### 【図2】「環境リスク」

三井住友銀行のクレジットポリシーにおける環境リスクの定義。

与信先の企業活動における環境負荷の高まりが、法律的・社会的な規制等を通じて、売上・資産価値の減少や費用・負債の増大といった経営リスクとして顕在化し、与信先の債務返済能力の低下(信用リスク)や担保価値下落リスクとして、与信を行う銀行のリスクに繋がる可能性がある。

また、環境への悪影響が顕在化した企業に貸付を行った銀行が貸し手責任を問われるリスクや、広くイメージダウンに晒されるといった風評リスクも懸念される。

#### 【与信先の経営リスク】

売上減少

資産価値の減少

費用・負債の増大

#### 【銀行への影響】

信用リスク

担保価値  
下落リスク

風評リスク  
等

## 2. 銀行から見た土壤汚染リスクとその影響

銀行から見た土壤汚染に関連する主なリスクは、信用リスク、担保価値下落リスク、風評リスク等で、与信先の実態把握や、担保評価にあたっては、これらの土壤汚染リスクを考慮。

<p>信用リスク</p>	<p>土壤汚染の調査や浄化対策に関するコスト負担等に起因して、与信先の財務内容が悪化し、結果的に、貸出金の返済可能性が低下するリスク</p>
<p>担保価値下落リスク</p> <p>&lt;参考2&gt; 図3参照</p>	<p>融資の見合いとして担保設定を行った土地に関して、土壤汚染が顕在化したことにより、市場評価が下がり、万一の場合に想定した水準での回収確実性が低下するリスク</p>
<p>風評リスク等</p>	<p>銀行融資をもとに建設された工場等が原因となって、土壤汚染が発生した場合の風評リスク、等</p>

「3.信用リスクに関する当行の対応」・「4.担保価値下落リスクに関する当行の対応」

1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動

2. 銀行から見た土壤汚染リスクとその影響

3. 信用リスクに関する当行の対応

4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応

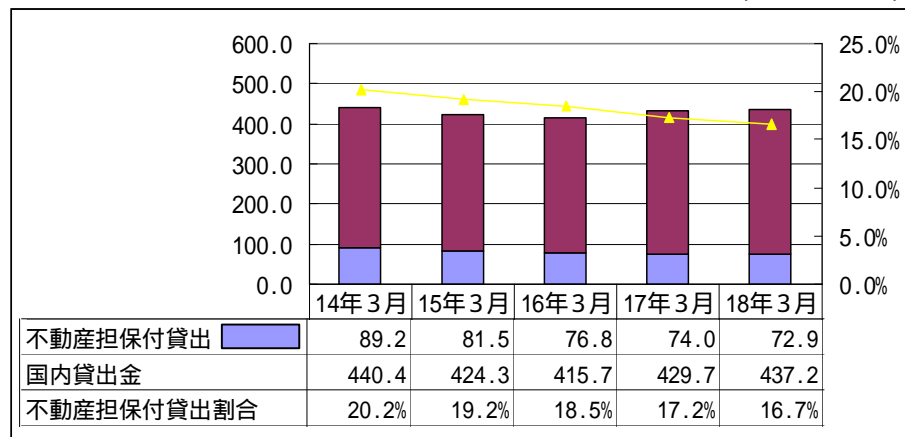
## < 参考2 >

### 【図3】銀行貸出金の動向 と 不動産担保付貸出金 の割合

国内の銀行貸出残高約437兆円のうち、不動産担保付貸出は約73兆円(16.7%)。  
 当行の国内貸出残高約47兆円のうち、不動産担保付貸出は約7兆円(14.6%)。  
 近年、当行を含め、銀行業界では過度に不動産担保に依存しない貸出姿勢を強めており  
不動産担保付貸出の割合はやや減少しているものの、やはり不動産担保は一定の機能を  
果たしている。

日銀と取引のある国内金融機関の不動産担保付貸出残高推移

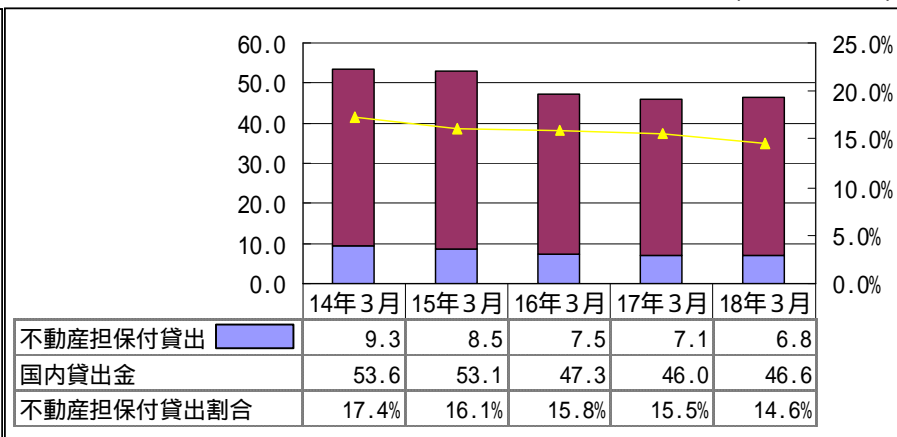
(単位:兆円)



(出典) 日本銀行「預金・貸出関連統計」

当行の不動産担保付貸出残高推移

(単位:兆円)



(出典) 三井住友銀行「ディスクロージャー誌」

### 3. 信用リスクに関する当行の対応

土壌汚染に起因する信用リスクについては、与信先の実態把握を経常的に行う「債務者モニタリング制度」の中で、与信先のリスクを表象する格付や債務者区分への反映を行う。

1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動

2. 銀行から見た土壌汚染リスクとその影響

3. 信用リスクに関する当行の対応

4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応

債務者モニタリング制度とは

融資案件審査の前提として、債務者の財務状況や与信状況等について経常的に見直しを行うことを通じて、債務者の信用状況について適時的確な把握を行い、適切な対応を早期に立案・実施する与信管理手法・制度

<参考3> 図4参照

P/L(業績)への影響 :

土壌汚染リスク顕在時に浄化コスト負担や、売上減少など業績面への影響度合を検討し、影響が大きい場合には格付を下方修正

B/S(資産)への影響 :

土壌汚染想定浄化額を考慮して、土地の含み損を試算し、含み損が大きい場合には格付を下方修正

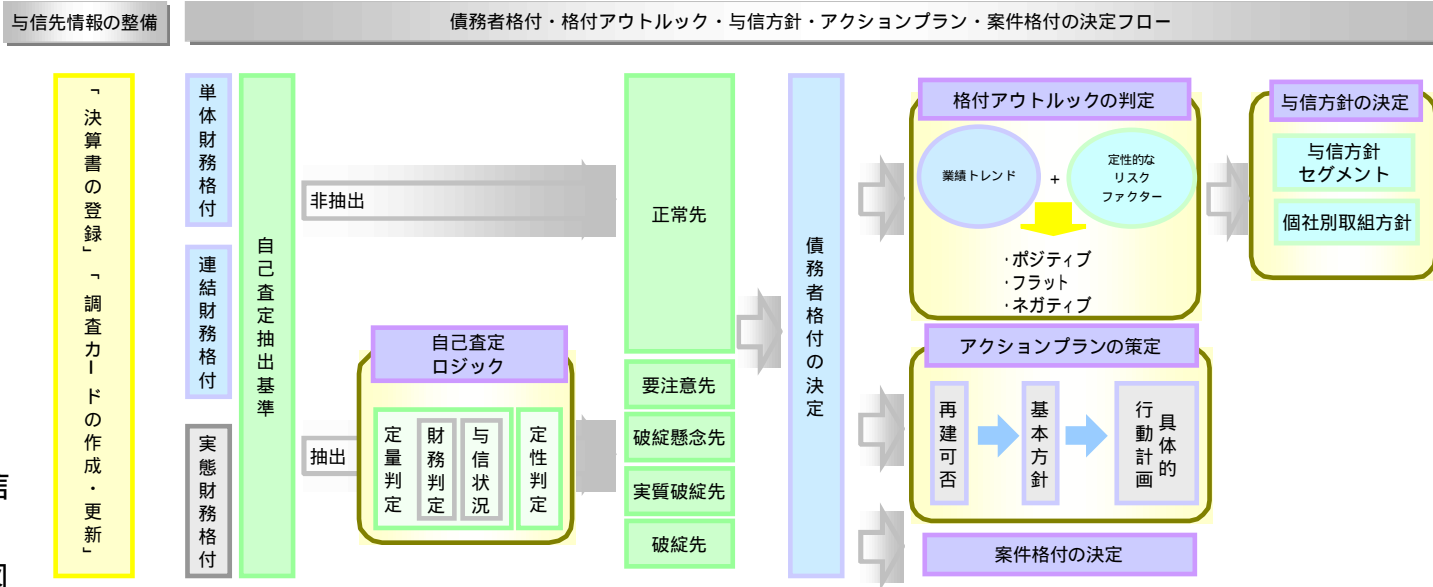
<参考3> 図5参照



## < 参考3 >

【図4】「債務者モニタリング制度」の業務フロー (当社グループホームページトップ > 企業の社会的責任(CSR) > リスク管理体制 > 信用リスク管理)

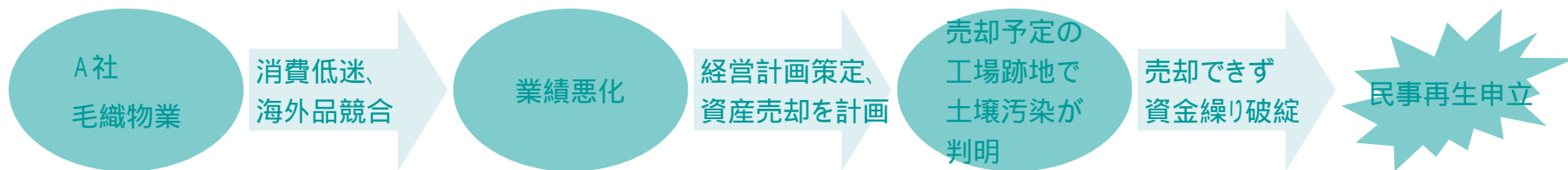
融資案件の審査に加えて、「債務者モニタリング制度」に基づき経常的に与信先の実態把握を行い、格付・自己査定・与信方針等を見直すことで、与信実行後の問題発生兆候をいち早くとらえ、早期の適切な対応に努めています。具体的には、与信先から新しい決算書を入手した段階で定期的に行う「決算モニタリング」と、信用状況・与信状況の変動等に応じて都度行う「経常モニタリング」を右図のプロセスにて実施しています。



【図5】土壌汚染に関連して破綻したケース

A社(毛織物業)

業界環境の悪化に伴う業績不振に加え、債務の圧縮のために処分を予定していた不動産に想定外の土壌汚染があることが判明し、売却が頓挫。結局、資金繰りの目処が立たず、破綻。



## 4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応

土壌汚染に起因する担保価値下落リスクについては、土壌汚染関連規制等の動向も踏まえた上で、土壌汚染リスク額を担保評価額(時価)から控除することで対応。

### (1) 土壌汚染関連規制等の動向

2002年 「不動産鑑定評価基準」の改定  
「土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針」の発行

2004年 「土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針」の発行

2006年 金融庁告示第十九号(「新BIS規制(バーゼル )」の告示)

2007年 「金融検査マニュアル」の改定

これらの規制等は、銀行の不動産担保評価において土壌汚染リスクを適切に取扱うことを要請しており、当行においても、これら規制動向を踏まえ、2006/7より土壌汚染リスク額の担保評価額(時価)からの控除を開始。

<参考4> 表1参照

1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動

2. 銀行から見た土壌汚染リスクとその影響

3. 信用リスクに関する当行の対応

4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応

## < 参考4 >

【表1】銀行の不動産担保評価(時価)に影響する土壤汚染関連規制等の具体的内容

	規制対象	規制等		
2002年	担保評価 (法定鑑定評価)	「不動産鑑定評価基準」の改定	国土交通省	【不動産鑑定評価基準運営上の留意事項】 土壤汚染が存することが判明した不動産については、原則として汚染の分布状況、除去等に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする
		「土壤汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針」の発行	(社)日本不動産鑑定協会	土壤汚染を価格形成要因から除外して鑑定評価を行う場合等を明らかにする等
2004年		「土壤汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針」の発行		
2006年	自己資本比率	金融庁告示第十九号 (「新BIS規制(バーゼル )」 の告示)	金融庁	【第一百五十六条4ニチ】 適格不動産に起因する環境保全に関する債務が発生するリスクを適切に監視していること
2007年	自己査定	「金融検査マニュアル」の改定	金融庁	【担保評価額】 担保評価においては、～中略～、土壤汚染、アスベストなどの環境条件等にも留意する

## 4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応

1. 三井住友フィナンシャルグループにおける環境配慮行動

2. 銀行から見た土壌汚染リスクとその影響

3. 信用リスクに関する当行の対応

4. 担保価値下落リスクに関する当行の対応

### (2) 土壌汚染リスク評価の概要

<参考5> 図6参照

当行では、登記簿謄本や与信先へのヒアリングで得た情報に加え、担保評価子会社の現地調査を基に、土壌汚染リスクが高いと判断した担保物件について、指定調査機関の一つである外部専門業者に土壌汚染リスク評価を委託。

外部専門業者の土壌汚染リスク評価(注)を基に算出した土壌汚染リスク額を担保評価額(時価)から控除。

- (注)銀行の担保評価の前提条件(効率性・保守性)に照らして外部専門業者から提案のあった「簡易評価」を利用
- ・実際の土壌分析を行わず、限られた情報から当該地の土壌汚染の状況を推定
  - ・推定した汚染が出現した場合の売却可能を前提とした完全浄化に必要な想定費用を評価

### (3) 土壌汚染リスク額控除の概要

2006/7から2007/8までに当行で実施した土壌汚染リスク額控除の概要は以下の通り。

対象物件 : 約2,000物件 (当行担保物件数の2%程度に相当)

1物件当たりの平均土壌汚染リスク額 : 約90百円

(担保評価額(時価)の平均 10%程度に相当)

担保評価額(時価)から控除した土壌汚染リスク額のレンジ: 5百万円 ~ 10億円

## < 参考5 >

【図6】当行の土壌汚染リスク評価フロー

