

## 不動産の価値講座&lt;臨時号&gt;キャプティブ(保険)について

大野興四郎(不動産鑑定士)

夏慶をなでつきそりつ一人哉

正岡子規(M 25)

先号(N0. 32)既存建物の設備更新、大規模修繕・改築等時の固定資産税等評価減についてふれました。ここでは例えば既存所有ビルにかかる設備修繕、維持メンテナンス費用を保険化=キャプティブ(再保険会社)を使って積み立てができる、という仕組みをご案内します。

キャプティブとは、自家保険会社のことで、これを通じてヘッジしていたリスクを内部化し、自社のリスクの所在、想定されるリスク量等を的確に把握し、管理する能力、再保険マーケットのアプローチなど専門的なノウハウが必要。キャプティブのマネージメント会社に業務委託し、専門的なリスク評価・処理の水準を達成することが必要となる。(マネージメント会社には保険ブローカーや有名なロイズなどの再保険会社、保険専門コンサルティング会社がある)

所有ビルの設備修繕、維持メンテナンス費用の平均を1千万円とした場合、毎年の該当補修の金額、保証事例の発生頻度等にもよるが保険設計で保険料を1億円で収支予測をすれば、①元受け保険契約、年間保険料・1億円・年間支払い保険金1000万円(損害率10%で試算) ②リスク保有割合・元受けの85%相当のリスクをキャプティブ引き受け(巨大損害は発生しないので、再々保険の手配は不要。)

<キャプティブの概算収支>

収入 受再保険料8500万円(85%キャプティブに出再。15%は保険会社保有)

支出 保証の支払い850万円(1000万円の85%)

キャプティブ管理運営費600万円(初年度登録費300万円、管理運営費300万円/年)

収支残(税引き前)7050万円(2年目以降は7350万円)

税金(3%)約212万円(マレーシア・ラブワンの法人税率)

税引き後利益6838万円

ここでキャプティブは、初期の設立コストを抑え、例えば手続きが簡単なマレーシア・ラブワンの提携レンタ・キャプティブを活用。(過去数年分の当該保証の対象に基づき、詳細な保険設計が必要。代理店・保険会社への手数料、キャプティブの信用補完等別途ロストがかかる場合の費用除く)

キャプティブは古くて新しい保険で、1973年に三光汽船が元受け型のキャプティブをバミューダに設立したのが我が国初。現在は導入企業は大手では伊藤忠商事、東京電力、アイシン精機外から中小の不動産業、保証事業等で活用されている。製造業では、PL関連リスクを主に対応。リスクマジネマネジメントの内部化において、我が国には税制上リスクに対する内部留保(準備金の積立て)を行っても課税対象になるため、通常タックスヘブンで税制上優遇され、かつキャプティブの設立を誘致する特別法(キャプティブ保険会社法)を持った国に設立されるケースがほとんどで、企業は節税と利益留保が可能となる。