

# John Foord

ESTABLISHED 1828

## 資産評価を利用 したリスクマネジ メントの改善





## キーマッセージ:

- 保険事故における不十分な保障は、企業およびその投資家に物的損失のリスクを与えることはすでによく知られています
- しかし、無保険者の損失はまた法的困難を取締役や上級職員へ生じさせる可能性があり、解決が遅れる原因となります
- よって通常の資産評価は、物的損傷保障が十分かつ適切であるかをはかるために重要なレビューです
- モデルと机上分析の使用は、通常の評価が現在ではより効果的かつ通常事業業務への支障がより少ないことを意味します
- インハウスエンジニアチーム、建設会社またはブローカーは、再取得原価評価準備に求められる適切な十分な経験、スキルまたは目標を保持していない場合があります
- 通常独立評価は、保険業者にオーナーがリスクマネジメントにおいて誠実であることを示し、申し立ておよび解決を加速することがよくあります
- 保険価値評価はエンジニアリング、財務及びマネジメントチームの資産情報においてさらなる利点となっています



## 保険価値評価実施を妨げている要因は？



### 「上級管理者にとって十分に必要ではない」

増加したコーポレート・ガバナンス規定により、多くの管轄区では、取締役による執行の結果として企業に発生したいかなる財務損失への責任が企業の取締役、個人的に株主によって求められる可能性があります。

例えばオーストラリアでは、企業の取締役は企業での責務があり、それに違反した際には、2001年企業法に違反したことになります。

イギリスでは、企業の取締役は企業の保有する財産の正式な管財人であり、企業財産に発生したいかなる財務損失において責任を求められることがあります。

故意にまたは無謀に事業の資産を保険非加入にし、その結果として保険給付支払い請求で不足が生じた財務損失は取締役の義務の違反の典型例です。

取締役は、専門家の助言に基づいて誠実に執行しているが、財務損失、遅延または不足後に緊急課題かつ事業へのネガティブなインパクトを解決する必要がないと証明される場合にそのような義務の「軽減」を求めることができます。



### 「高価である」

情報技術の発展における最大利点の一つは、過去の時間がかかるタスク費用の激減です。主要価値査定官には、迅速に要求される正確な再調達原価評価での分析を加速するのに使用できるソフトウェアツールや企業価値評価モデル技術という強い見方があります。

この時間短縮は、クライアントの費用削減または最終報告書での分析の増加に直接つながります。

さらに、多くの対物損害保険方針では、保険加入者は「エンジニア費用」を資産評価、リスクアセスメントなどのために別に取っておき、頻繁にこの費用の一部及び全費用を資産の通常公式企業価値評価を構築するために使用することにためらいはありません。



## 「当社のブローカーは価値へのアドバイスができます」

ブローカーは、リスク、保険方針の種類を認識し、そのリスクに対して必要な保障と競争率の高いプレミアムなレートをどこで見つけるべきかを知る保険の専門家です。

しかし、その専門家は適切な保険を多くの商業および産業環境下で提供する経験がある一方で、現在のそのような機関への再取得原価の同様な深い知識があるとは限りません。プレミアムを基に保険ブローカー費用が設定される市場で、潜在的な利益相反もあります。独立した評価は、ブローカーとオーナーともに再取得原価が適切であり、彼らの利益が保護されていることを保証します。



## 「確実に指標があがった過去の費用が十分になるときがきます」

今日までに、資産登録者が100%に満たない事実を除いて、通常は保険適用されるべき借りているおよび第三者の資産は含みません。さらに、登録者は正確な取得原価主義指標を生むのに不十分な情報で、頻繁に保障できないおよびワンオフ資産を含みます。

また、M&A取引の一貫として移行された可能性のある機関は、帳簿での資産「費用」は購入・取引価格の割り当てであり、サプライヤーからの元来の価格ではないことがあります。同時に、時に獲得日が会計で価格が認識された日であり、資産が購入された日ではない場合があります。



## 「社内で評価ができます」

企業で働く人間以外、あなたよりも資産についてよく知る人はいません。しかし、植物や建物に関する徹底した知識がある事は必ずしも企業の誰もが保険のための再取得原価を知っているわけではありません。

インハウスチームは再取得原価と価値を混同することが多く、会計帳簿の価値、または資産が事業にもたらす価値に関するその他の形式の判断に基づいた価値を決定します。







指標と同様に、重要なのは保険の観点から何を含め、何を除外するかを理解し、これが保険契約条件と一致することを確認することです。

さらに、近年の限られた資源で、地方運営またはエンジニアチームは再取得原価の詳細な評価を用意する通常業務以外を行うプラスの時間がないことがあります。



「私の資産は新しくなったため、この費用を使えません」

倉庫施設を購入するために2,000,000ドル使用したとします。施設を2,000,000ドル分保障したいという衝動に駆られる事でしょう。しかし、もし新しい建物を建設する前に、火事によって建物が破壊されたら、実地のクリアランス費用はどのようになるでしょうか？ 元の建設物を入札した時から価格は変化しましたか？ サプライヤーは同じものを提示していますか、または元々のものより安く売りましたか？

価値査定官は、保険契約条件と確立した総括引受保険に密接にマッチする再取得原価評価をするためにトレーニングを受けています。



「プレミアムにはそれほど問題ではありません」

市場全体で過少保険が普及しているため、保険会社および再保険会社は所有者によって提示された価値観に懐疑的であることがよくあります。リスクのプライシング（したがってプレミアムの設定）を執行する引受会社は、申告された金額と施設のリスク管理だけでなく、保険更新プロセスなどの全体的な管理も考慮します。

あなたの保険ブローカーが確定するように、資格があり、独立し、経験豊富な外部の価値査定官はによる正確な評価は保険業者と再保険業者にプロセスがよく管理されるさらなる快適さを与え、最終的にオファーされるプレミアムに反映されている事が多いです。



## 「プロの保険評価はとても破壊的です」

ここ、John Foordでの目的は、できるだけ目立たないようにし、貴重な有益な情報を提供しながらも、できるだけ上級管理職の時間をとらないことです。

再取得原価評価には、限られた以下の情報のみが求められます：

- 実地レイアウトと装備配置計画
- 主要装備の高レベル技術仕様
- 最新の資産登録の複写
- 資産についてよく知る技術またはエンジニアスタッフへの限定的なアクセス



## 「保険価値評価は限定的な価値のものです」

専門的な保険の評価では、事業の資産の徹底的な調査を要することがあり、事業運営に信じられないほどの付加価値をもたらすことがあります。特定の分野では、これは監査と似ていないわけではないため、次のようなトピックに関する財務またはエンジニアの記録を更新する機会を与えます：

- 余剰または十分に活用されていない資産
- 条件調査
- 推定余命評価
- 固定資産台帳の記載漏れまたは不一致、財務報告の改善
- 交換のリードタイムが長い（そのため災害復興計画に役立つ）特定の主要機器を特定。

例として、クライアントのために最近の事例の中では、クライアントが少数の機器サプライヤーに依存していることを発見しているため、クライアントは損失後の機器のリードタイムは想定以上に長くなっていました。



## 結論

一部のリスクマネジャーは独立した再調達原価評価を全体の保険保障の中では最小で優先度が低いと考えています。しかし、保険市場での損失の数年後に保険会社は保険に入っている金額に細心の注意を払っており、保険保障が不十分であることが明らかな場合には、全請求を拒否する可能性があります。資産、保険契約条件、および実際の損失後のシナリオに関する知識を持った専門価値査定会社によるモデリングおよび机上分析の使用つまり定期的なレビューが費用対効果を高め、日々の業務に支障をきたすことがなくなりました。

書類はJohn Foordによって、一意見として用意され、そのように取り扱われるべきあります。John Foordとそのアフィリエイトは、本文書で供述される情報の信頼性から発生するいかなる直接的または間接的責任を負いかねます。オーダーメイドで専門的で詳細な評価アドバイスはJohn Foordにお問い合わせください。John Foord評価は資格のある担当者によって執行されます。



**John Foord**  
ESTABLISHED 1828

[johnfoord.com](http://johnfoord.com)