



# 動産評価・調査



—不動産だけじゃない、動産だって大切な資産です！—

## なぜ、今、動産評価が重要なのか

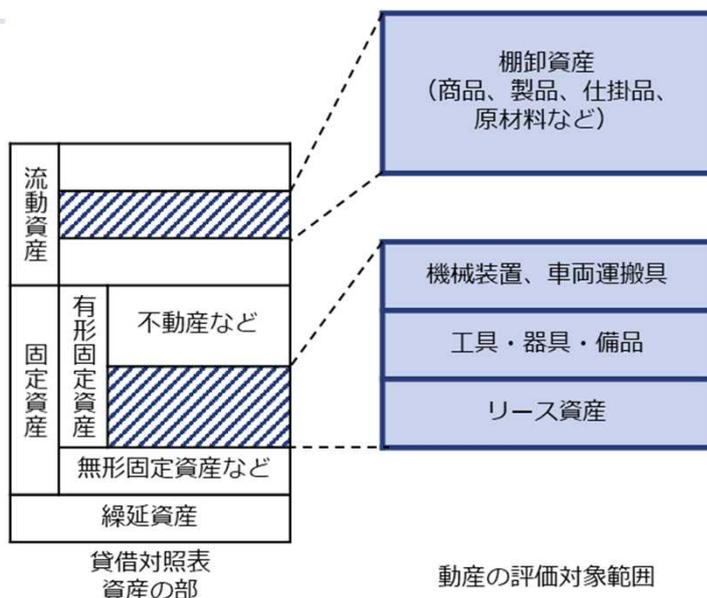
動産評価の重要性が高まっている背景として、国際会計基準（IFRS）を導入する企業の増加や会計監査の厳格化、さらにリース会計の変更が検討され始めているなど、企業が保有する固定資産の計上方法を見直す動きが影響しているものと考えられます。また、M&Aや企業再生などで動産に対する適正な時価を把握したいニーズが背景にある点も大きなポイントです。

なお、現在、金融庁や法務省の主導で「事業成長担保権」の創設が検討されるなど、事業性価値の把握のために固定資産や棚卸資産など動産としての「時価」の把握が今後さらに重要視されることが予想されます。

そのため、機械設備をはじめ動産の評価専門家の存在意義は益々高まっていると言えます。

## 不動産だけが資産じゃない

動産の評価対象範囲は右図の通り、貸借対照表における流動資産や固定資産の一部に該当する動産の評価対象範囲は、総資産に対する保有割合が比較的高い主要資産（事業資産）となる企業も多いと考えられます。上述の通り、機械設備など固定資産および棚卸資産（在庫）への公正価値測定の必要性は、今後も多くの局面で高まると予測されます。



## 動産の時価把握メリット

機械設備などの固定資産における「簿価」は、あくまで税務や企業会計上の要請に基づくものであり、当該資産の「時価」ではないことから真の価値を表していません。

実際に「時価」の評価結果が「簿価」を上回る、あるいは下回るケースがありますが、以下の通り、依頼目的に応じて時価把握のメリットも変わります。

### ◇時価把握メリットを享受し易い依頼目的

- i) 時価 > 簿価 ⇒ 売買価格の適正化（合意形成）、資金調達（融資）、のれん圧縮
- ii) 時価 < 簿価 ⇒ 減損会計における損失額計上
- iii) 譲渡取引時の曖昧性排除 ⇒ 賃借人退去に伴う残置資産の時価評価など

## 動産評価の実績、絶賛拡大中

当社への動産評価のご依頼件数は、右図の通り年々増加傾向にあり、2019年と比較して2022年は約3倍に増加しており、2023年の実績は半年が経過した段階ですでに前年と同水準に達しています。

今後もM&Aや企業再生等の時価評価をはじめとして、太陽光発電所などの再生可能エネルギー設備の投融資など、様々な目的での動産評価の活用が期待されます。

直近5期における動産評価の売上実績推移



## 有資格者による安心の鑑定クオリティ

### ・安心の国際基準を準拠

当社の動産評価報告書では、国際評価基準（IVS）および米国鑑定業務統一基準（USPAP）に準拠しています。

### ・動産評価の人員体制拡充中

社内での専門家養成だけでなく、一般社団法人日本資産評価士協会（JaSIA）が開講しているASA（米国鑑定士協会）認定の機械設備における資産評価士の資格養成講座を受講するなど、有資格者を増員して動産評価の実施体制を拡充しています。

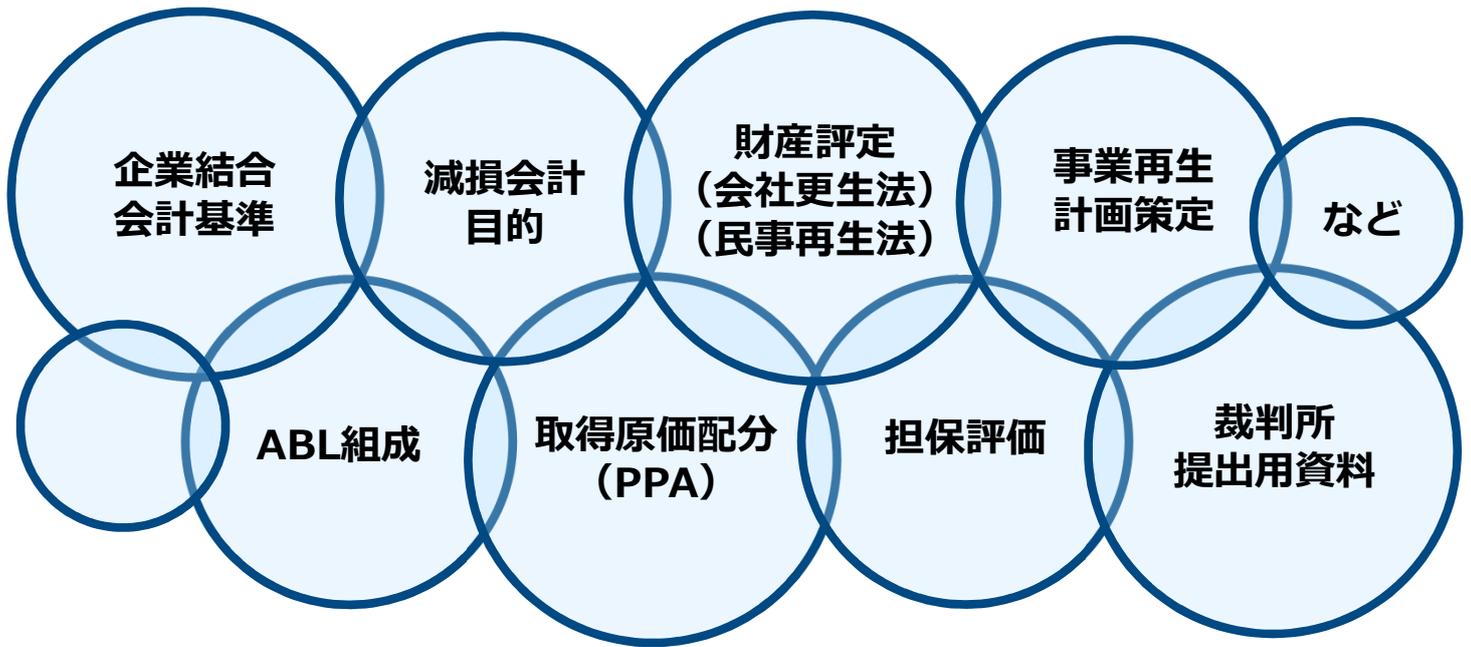


### ・三友グループ「事業性評価研究所」との連携強化

株式会社事業性評価研究所は、農林水産業における事業性評価や動産モニタリングで業績を積み上げている三友グループの一員ですが、すでに農産物や畜産物などの在庫評価へのニーズに応えるべく連携しており、あらゆる対象の動産に対応できる体制を構築しています。



# 主な依頼目的



固定資産や棚卸資産の動産評価では、お客様それぞれにご依頼の背景があります。当社ではその依頼目的に応じて、評価において求めるべき価値定義（下記参照）を照らし合わせ、慎重に評価方針（Scope of Work）を決定していますので、これまでお客様にご満足をいただいています。

## 価値の定義

正常な営業循環	<b>公正市場価値（Fair Market Value : FMV）</b> 自発的な買い手と自発的な売り手がいずれも売買を強要されることなく、また双方があらゆる関連事実を熟知した上で取引を行う場合に、資産に対して合理的に期待され得る特定日現在における予想金額である。
	<b>公正市場価値 – 継続使用（FMV in Continued Use）</b> 自発的な売り手と自発的な買い手がいずれも売買を強要されることなく、また双方が設置を含むあらゆる関連事項を熟知した上で取引を行う場合に、対象資産が生み出す収益が報告された評価価値を裏付けるものであるとの前提で、当該資産に対して合理的に期待され得る特定日現在における予想金額である。
処分市場	<b>任意清算価値（Orderly Liquidation Value : OLV）</b> 売り手が現状有姿での売却を余儀なくされる場合に、買い手を見つける合理的な期間があるという前提で、清算売却により一般的に実現され得る特定日現在における予想金額である。
	<b>強制清算価値（Forced Liquidation Value : FLV）</b> 売り手が緊急に現状有姿での売却を余儀なくされる場合に、適切に公示され実施された競売によって一般的に実現され得る特定日現在における予想金額である。
賃貸市場	<b>公正賃貸価値（Fair Rental Value : FRV）</b> 独立当事者間取引において、貸与する意思とそれに関連した情報を持った資産の所有者が、賃借をする意思と関連した情報を持った賃借人に資産を一定期間賃貸するために受け入れるであろう価値である。

# 評価手法

動産の時価を把握するにあたり、次の3手法を検討し、評価対象の資産特性等により各手法を併用または選択して評価額を決定します。

## コストアプローチ 原価法 Cost Approach

新規再生産コストまたは新規再調達コストから、あらゆる形の減価分を控除して価値の見積り額を決定する。

## インカムアプローチ 収益還元法 Income Approach

一定の収益水準での資本還元によって測定した所有から生じる将来利益の現在価値を検討する。

## マーケットアプローチ 取引事例比較法 Sales Comparison Approach

類似資産または類似の効用を持つ品目の最近の売却価格及び売り申込価格を対象品目と比較する手法である。

# 評価対象資産

## 機械設備

製造業など機械設備や生産ライン、重機等特殊車両、船舶や航空機などが該当し、正常運転時には稼働年数や稼働率等が評価に影響します。



## 棚卸資産（在庫）

小売・卸売業の商品やブランド品、製造業などの原材料・仕掛品・製品等の在庫が対象となり、実在性や市場換価性が重要なポイントとなります。



玄米や小麦等の農産物、肥育中の牛や豚等の畜産物などが評価対象です。三友グループの事業性評価研究所と連携して評価します。



## 農畜水産物（在庫）

太陽光発電所や風力発電所などの発電設備が評価対象となり、屋根置き太陽光発電設備以外は土地と併せた評価が一般的です。



## 再生可能エネルギー設備

# 評価の実績



# ご依頼から納品までの流れ

## 受付

ご依頼目的をお伺いし、ご提示資料に基づき見積もり範囲を確定。固定資産台帳、在庫明細などによりお見積作成に着手します。

## お見積提出

お見積金額を確認いただき、評価の対象となる価値の定義を確定。「必要書類のご案内」記載の資料をご準備いただきます。

## 評価着手

ご依頼目的に対し、過不足ない最適な評価範囲を確定し、具体的作業をスタートします。

## 資料精査

お預かりした資料の内容を関係各所で横断的に、実査・ヒアリング・クロスチェックなどを行います。

## 現地調査

管理責任者にご同行いただき、機械や在庫の管理状況について調査させていただきます。

## ドラフト提示

不動産鑑定や無形資産評価の専門家も交え、最終的に評価結果の精度追求を図ります。

## 納品・ご説明

共同評価はリスト化して明示し、内容を詳細にご説明の上、納品させていただきます。

## お問い合わせ先

株式会社三友システムアプレイザル 事業開発本部

事業企画部長 川元 涼太 (坪井)

Tel : 03-5213-9754

E-Mail : [inquiry@sanyu-appraisal.co.jp](mailto:inquiry@sanyu-appraisal.co.jp)

