

資産評価(機械・設備)のご案内

～ ASA認定資産評価士と資産評価(時価評価)の重要性 ～

不動産鑑定とコンサルティング



Sakuro Real Estate Appraisal Co., Ltd.



株式会社さくら総合鑑定所

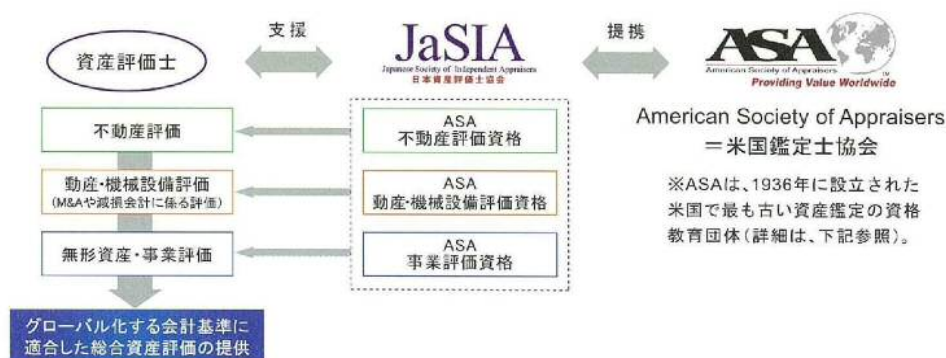
ASA認定資産評価士とは

認定資産評価士とは

認定資産評価士とは、米国鑑定士協会（American Society of Appraisers）が認定する資産評価に関する民間資格を言う。

評価対象資産は多岐にわたり、不動産をはじめ、動産、機械設備、事業（知財を含む）、美術品、宝石等の評価を行うことが可能である。

日本においては一般社団法人日本資産評価士協会（JaSIA）がASAに代わり、認定資産評価士養成講座を開催している。



米国鑑定士協会(ASA)とは

American Society of Appraisers（米国鑑定士協会）の略称で、世界有数の資産評価のプロフェッショナルを統括する国際的な組織で、評価のプロフェッショナルの教育機関である。

全ての資産評価の専門分野を網羅する、世界最古の資格教育機関として、最高レベルの倫理規定、専門性、資格認定基準を有している。

動産、機械・設備、事業評価の分野に於いては特に高い権威と信用力を誇っており、ASAの鑑定教育・資格は、北米に加え、欧州（東欧を含む）、南米、アフリカ、中国、その他アジア諸国、オセアニア等にて広く受け入れられ、これらの国々における評価のスタンダードとなっている。

特に機械設備評価では、世界4大会計事務所（ビッグ4）をはじめ、国際的に認知される世界で唯一の機関です。

日本における資産評価の問題点

日本はこれまで確定決算主義のもと会計と課税所得との連動性を重視し、**機械・設備等の動産評価は税法に基づく減価償却をベースとした簿価を採用するのが一般的**で、不動産以外の資産の評価に係る国内インフラは専門家の育成を含めて殆どされていない。

しかし、1999年のレジェンド問題を契機として始まった会計ビッグバンにより、連結会計、金融商品の時価会計、減損会計、合併会計の導入等、グローバル化に向けて時価会計に向けて動きが活発化しておりますが、両輪の一方の評価インフラは不動産以外は不在なのが実情。**その結果次の様な問題が発生。**

1. M&Aやその他投融資の場面では、海外の評価人に頼らざるを得ない状況（JAL、エルピーダメモリー、映画等）
2. 米国では企業融資の25%（農業分野では50%超）を占めるABL等、不動産以外のアセットファイナンスの発展・定着が遅い（会社整理、破産時等において、日本では機械設備は殆ど評価されない）
3. 社会インフラに対する民間資金の導入も目指して現在政府が進めているヘルスケア・インフラリーの組成では、アセットの主要部分を占め収益の鍵を握る機械、設備の評価が不可欠であるが、現状日本のインフラでは対応が出来ない。
4. 国際的に時価会計が加速する中、今後時間の問題で導入されると考えられるIFRS（国際財務報告基準）等、更に加速化するグローバル化に対応できない。

日本は機械・設備に関し世界トップクラスの技術力を有しながら、日本特有の確定決算主義の影響で、時価評価は実質的に不在で、発展途上の状況。グローバル化に向けた対応が望まれる。

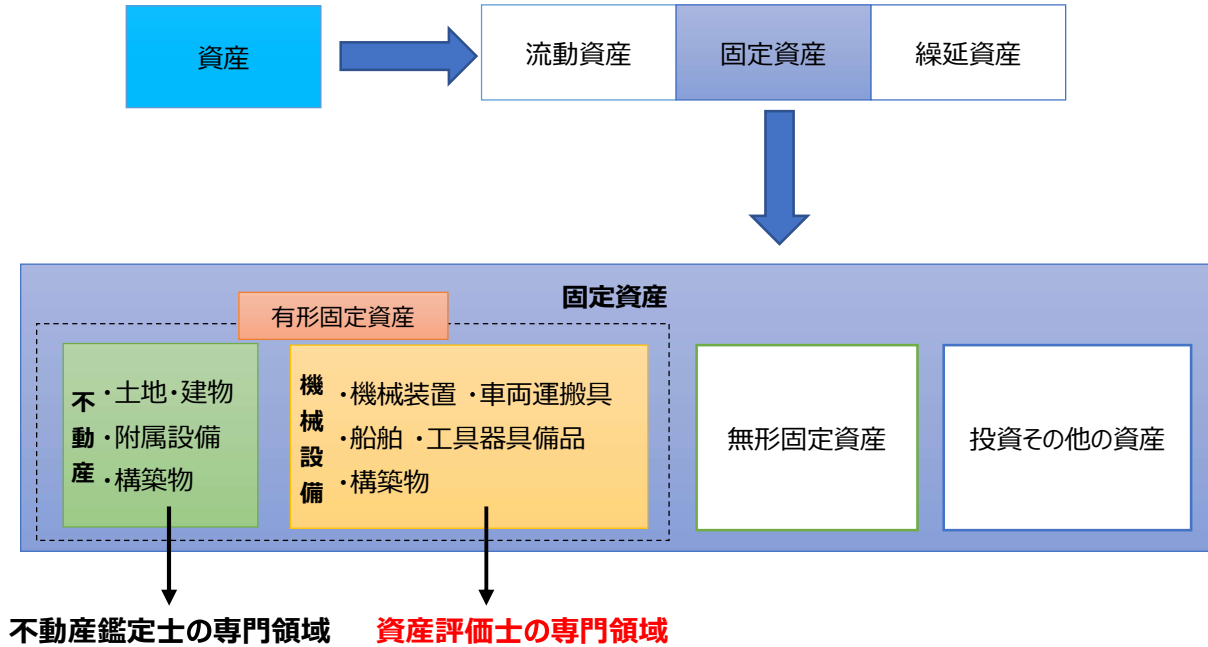


グローバル化に対応した総合資産評価の提供に向けた国内インフラの構築が急務であり、これを担うのが**資産評価士**である。

動産評価における評価対象資産

対象資産

資産評価における評価対象は不動産以外の資産 = 動産。すなわち土地・建物以外のもの全て。



民間企業の投資状況

令和元年度

資産項目	投資額(百万円)
土地	3,853,595
建物	6,289,539
建物附属設備	3,879,844
構築物	2,415,737
機械及び装置	11,311,009
船舶	314,397
航空機	91,175
車両及び運搬具	2,646,656
工具・器具及び備品	4,087,895
その他(含む大動植物等)	95,691
建設仮勘定	9,504,395
合計	44,489,933



不動産投資の合計
16,438,715



機械設備投資の合計
28,051,218

出展：令和2年度民間企業投資・除却調査(令和元年度計数)結果の概要

不動産以外への投資額が多く、不動産の約1.7倍！！

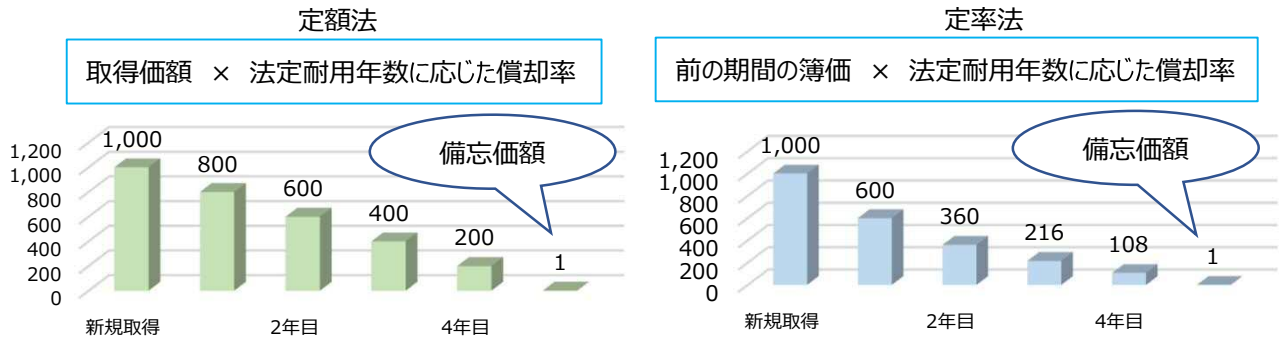
従来の資産評価における問題点

簿価評価の問題点

これまで機械設備の評価すなわち価値の把握は簿価(帳簿価格)によってその価値を把握していた。

簿価による価値の把握は…

- ▲減価償却をベースに行う
- ▲会計と課税の連動性を重視
- ▲価値把握管理が容易



上記方法による簿価は規則正しく下がっていくが、ここで問題が生じる

簿価 ≠ 時価
簿価と時価の乖離が生じる

簿価と時価が一致しない原因①

機械設備は、法定耐用年数を用い定期的に償却を行いますが、その**法定耐用年数は実態より短いことがほとんど**であるため、現在稼働中であるにも関わらず**簿価は1円**となる資産が多いのが現状。

実際の使用期間と法定耐用年数の相違は以下のとおり。

資産項目	令和元年度平均使用期間	法定耐用年数	乖離
製材・木工・合板機械	19.7年	12年	1.6倍
印刷・製本・紙加工機械	18.9年	10年	1.9倍
食料品加工機械	18.0年	10年	1.8倍
金属工作機械	23.7年	10年	2.4倍
金属加工機械	22.5年	10年	2.3倍
半導体製造装置	17.2年	7年	2.5倍
繊維機械	24.9年	7年	3.6倍
農業用機械	15.0年	7年	2.1倍
自家用自動車	10.5年	4年 / 6年	2.6倍 / 1.8倍

出展：国税庁HP、令和2年度民間企業投資・除却調査(令和元年度計数)結果の概要

このように法定耐用年数に基づくと概ね10年を経過すると満了するのに対し、実際の使用期間は平均で約2倍程度長い**ため乖離が生じる原因となる。**

簿価と時価が一致しない原因②

機械設備は、法定耐用年数を用い定期的に償却を行います。実際の機械設備は定期的に価値が減少するものではなく使用頻度や使用方法、メンテナンス等の維持管理の状態如何で大きく変わります。

例えば..... 機械設備A



機械設備B



機械設備C



A、B、Cいずれも2021年に新品で取得

365日フル稼働

四半期毎にメンテナンス

年間稼働日数2/3

半年毎にメンテナンス

年間稼働日数1/3

年に1回メンテナンス

このようにそれぞれの**機械設備毎に稼働状況や維持管理の状態は異なるにも関わらず同じ時期に取得したA、B、Cは同じ価格になる。**

簿価と時価が一致しない原因③

機械設備は、昨今の脱炭素やSDGs、DX等様々な政策、外的な要因が大きく影響しますが、従来の評価方法では技術革新等が反映できないため時価と乖離が生じます。

例えば、1990年代におけるDVDの誕生とDVDプレイヤーの登場によるVHS、ビデオデッキの退廃や、ガラケーに代わるスマートフォンの台頭等、機械設備の世界においては、技術の進歩により従来製品の陳腐化が一気に加速し、生産終了・生産停止となるケースが多く見受けられます。

このような場合に、既に需要や価値の喪失が生じた際にも、法定耐用年数に基づく従来の評価方法では簿価が残存することになり乖離が生じます。

つまり、技術革新等による機能的な減価分やリーマンショック、コロナウイルス等による経済的要因による減価を反映していない！！



機械設備等の動産評価において、依頼の背景や対象資産は案件毎に多種多様であるものの、現状は帳簿価格すなわち簿価で譲渡等が行われることが一般的な慣習となっているため、より資産の個別的な状態を反映する「**適正な時価**」で査定を行うことが重要である。

評価手法等について

評価基準及び手法

日本において動産評価の基準は存在しないため、国際評価基準IVS（International Valuation Standards）を原則採用している。

IVSとは、不動産を含む資産評価に関する国際評価基準で、すべての資産及び負債を評価の対象としており、市場価格を、

【評価方式】

- ▲原価方式(Cost Approach)
- ▲比較方式(Market Approach)
- ▲収益方式(Income Approach)

【評価手法】

- ▲コストアプローチ(原価法)
- ▲マーケットアプローチ(取引事例比較法)
- ▲インカムアプローチ(収益還元法)

の三方式を基本として評価を行っており不動産鑑定評価基準と同一の概念である。

評価手法についても、上記3手法があり評価対象資産の実態等に応じ複数手法の適用又は単独手法での適用、各比較検討等を行って評価額を決定するためこの点も不動産鑑定評価基準と同様である。

なお、車両等に代表される汎用性の高い資産はセカンダリーマーケットが存在するため、マーケットアプローチ(取引事例比較法)の適用可能性が高いが、最も適用されるのはコストアプローチ(原価法)で、適切な収益配分の困難性からインカムアプローチ(収益還元法)は適用されないことが多い。

資産評価における代表的な価値の定義

▲公正市場価値(FMV : Fair Market Value)

自発的な買い手と自発的な売り手が、いずれも売買を強制されることなく、また双方があらゆる関連事実を十分に知った上で、双方に公正に取引を行う場合に、資産に対し合理的に期待され得る、特定日現在における金銭的に表示された予想額

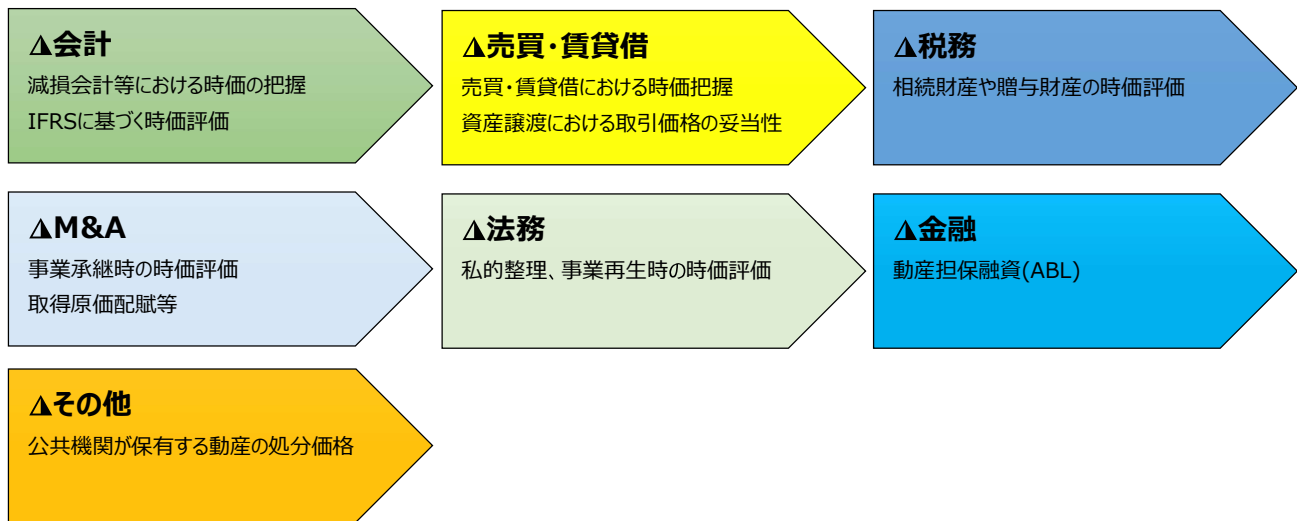
▲任意清算価値(OLV : Orderly Liquidation Value)

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に実現され得る、特定日現在における金銭的に表示された予想額

▲強制清算価値(FLV : Forced Liquidation Value)

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、適切に公告され実施された競売によって一般に実現され得る、特定日現在における金銭的に表示された予想額

機械設備評価の活用場面



株式会社 さくら総合鑑定所

宮崎県宮崎市旭一丁目1番11号

代表取締役 不動産鑑定士 上村 芳朗
不動産鑑定士・認定資産評価士 上村 巴樹

Mail : kantei@sakurakantei.com

Tel : 0985-48-6011

Fax : 0985-83-0066