

鑑定セミナー

機械設備評価の 現状と展望 ——わが国における 普及に向けて

近藤 武史 氏

谷澤総合鑑定所



野田 慧 氏

ゴードン・ブラザーズ・ジャパン



平井 清司 氏

EYトランザクション・アドバイザー・サービス



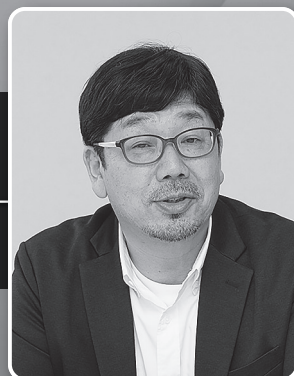
若山 和夫 氏

日本資産評価士協会



司会 山下 誠之 氏

日本不動産鑑定士協会連合会



関しては、英語で直接アメリカに資格を取りに行つて受けてらっしゃった方は、当時、10名いるか、いないかぐらいだったと思います。

我々は2010年にASAと日本語での教育及び試験の提供と資格者に対するサポートをするということ合意し、2011年に初めて資格講習を実施しました。

例えば日本の不動産鑑定士制度というのは、アメリカのAI (Appraisal Institute) のものをかなり参考にしてつくっているという歴史的背景もありますけど、ASAとの提携はこれと同じパターンかと思っています。後でちょっとチャンスがあれば、アメリカの機械設備評価の歴史というものをお話できればなと思いますけど、かなり古い歴史もありますが、IFRSへの移行や、最近の東芝ののれんに係る問題等、時価評価にかかる問題がますます顕在化するなか、今回の連合会さんとの正式な提携は、日本でのそういう流れにそったものかと思っております。私共協会としても、皆さんにもっと専門的な機械設備評価に関心を持っていただければ非常にいいなと考えている状況です。

○山下 続いて、連合会で動産を含む不動産の鑑定評価に関する実務指針の策定に参加いただいている近藤さんからお願いします。

○近藤 谷澤総合鑑定所の近藤と申します。弊社ではもともと不動産全般の鑑定評価や損失補償の算定を行っておりまして、事例としてはあまり多くないのですが、工場財団や鉄道財団、ゴルフ場などの事業用不動産の評価も以前から行っておりました。そんな中、最近では機械設備単体の評価や太陽光発電所等の事業用不動産の評価など、従来の不動産評価の枠から離れる評価依頼が増えてきておりますので、そういったところをもっとしっかりと対応していきたいということで、弊社も資産評価士協会に参加させて

いただいています。

動産評価の依頼目的には、大きく分けると

担保など金融目的のものと、会計目的のものがありますが、弊社には会計目的のご依頼が多いので、機械設備特有の論点や評価手順等の習得と併せて会計についても学んでいきたいと思っています。

会計目的のご依頼は、減損のための評価やPPA (Purchase Price Allocation) のための評価が中心となっています。弊社はVRG (Valuation Research Group) という評価に関する国際メンバーファームに参加していますので、現在はこちらから米国の評価ノウハウをご提供いただいたりしながらこれらのご依頼に対応している状況です。

○山下 大手会計事務所系のコンサルティング会社でご活躍の平井さん、よろしくお願いします。

○平井 私、EYトランザクション・アドバイザリー・サービスの平井と申します。私も長く不動産鑑定の世界にいましたが、2002年にEYグループに入りました。2005年ぐらいからPPAで時価評価が必要ということで、以降、動産評価に関与しております。当時は国内に動産評価チームがなかったため、オーストラリアやアメリカの動産評価専門チームと連携しつつ、私も実地調査に同行しながら動産評価の実務を習得していったというのが実情です。

私どもの会社は、主にM&Aや組織再編に関するアドバイザリー業務やデューデリジェンスを行っており、私はその中でも、「バリュエーション、モデリング&エコノミクス」という株式(事業)、無形資産、有形固定資産等の評価を専門に行う部門に属しております。

私自身の業務は、主にPPAに関わる動産及び不動産に関する評価が中心ですが、EY新日本有限責任監査法人が所属するEYグループの一社ということで、会計監査における内部専門家という立場から動産評価に関与しております。

○山下 最後になりましたが、機械設備評価の分野では世界的に有名なゴードン・ブラザーズの野田さんからお願いいたします。



PROFILE

野田 慧 (のだ さとし)

株式会社ゴードン・ブラザーズ・ジャパン
バリュエーション部マネージングディレクター

商工組合中央金庫での法人融資を経て、2007年にゴードン・ブラザーズ・ジャパンに入社。ゴードン・ブラザーズ・ジャパンでは動産担保融資(ABL)、M&A、会計(PPA、減損)、税務、リース、私的整理、財産評定等を評価目的とした、日本国内およびアジア地域での様々な在庫・機械設備の価値評価業務に従事。2016年より米国鑑定士協会の国際資産評価士資格の審査委員を務める。中小企業診断士、上級資産評価士(ASA)

ったそうです。ASAが創設されたのは1936年ですが、アメリカン・アプレーザルは産業設備評価の専門会社として1896年に創業され、1900年代に入り、機械設備に対する従価税の導入、更には機械設備等の動産を担保にした金融が盛んになり、大きく発展したと聞いています。機械設備評価の特徴は、不動産評価は税金の関係で国が主導したきたのに対し、機械設備評価は民間のニーズから発祥し、民間が主体となって、その創意工夫により発展してきたという特徴があり、歴史的には不動産より厚いと思います。

わが国における機械設備評価の現状

○山下 機械設備評価には古い歴史があるのですね。アダム・スミスやリカードの時代から発展してきた土地の評価も長い歴史がありますが、機械設備評価もいろいろな歴史を経て発展してきたことがよくわかりました。不動産のように、位置的に定着していて、まさに人間の生活そのものと密着している資産は、どうしても公的な分野と関わりが深くなりますが、機械設備評価は不動産とはまた違う民主導の発展過程をたどってきているというわけですね。

機械設備評価は、そういう意味でも古くて新しいテーマかなと思っていますけれども、日本における従来の機械設備評価は、先ほどもお話がありましたけど、簿価による評価が一般的でした。機械設備は耐久消費財のような償却資産で、初期投資を一定の年数、特に途中で換金化もせずに利用しながら償却していくものだという捉え方が普通だったと思います。これは不動産評価の分野では建物も同様です。建物を建てて、だんだん使っていくうちに価値が減っていくという考え方から、途中で追加投資をして、長く建物を使っていくということに徐々に変わ

ってきています。その背景には、建物の機能向上という技術革新もあるでしょうし、それに伴う長寿命化ということもあります。機械設備の場合にはもっと耐用年数が短くて、技術革新も激しい分野なので、建物の評価の延長というとらえ方ができるかもしれませんが、短い耐用年数の中で、しかも技術革新が激しい。場合によっては、もうビジネスモデル自体が変わって、機械設備自体が全く違うものに入れかわってしまう可能性もあるという性格を有する資産である機械設備の評価は、建物評価とはまた違ったものであるともいえます。とはいえ、我が国では、過去、機械設備が途中で市場に売りに出されることは通常はほとんどなかったですし、その裏返しとして途中で評価をきちんと行う機会もあまりなかったわけです。ここにきて徐々に、いろいろな局面で機械設備評価が必要になってきているというお話がありました。機械設備評価の現状について皆さんからお話をおうかがいしたいと思っています。

まず、日本における実績が一番豊富ではないかと思われるゴードン・ブラザーズでずっと実務に携わっていらっしゃる野田さんからお話しただけませんか。海外との対比を含めて今の状況についてお願いいたします。先ほどお話しがありましたけれども、初めは、日本政策投資銀行さんとゴードン・ブラザーズさんがジョイントして、日本で機械設備評価のビジネスを立ち上げられてきて、この分野における日本でのパイオニアというか、この市場をつくってこられたと思います。

○野田 機械設備評価に関しては、「評価理論」と各動産に関する「専門性」の2つが必要になります。評価理論に関しては日本資産評価士協会が開催するASA資格講座を通じて習得することができます。米国だとASA資格を持った評価人が機械設備を評価するというのが当然のように認識されており、評価人だけでなく、監査法人などのレビューワーもAS



PROFILE

若山 和夫（わかやま かずお）

一般社団法人日本資産評価士協会（JaSIA）専務理事兼代表理事

国際基督教大学教養学部卒・米国ペンシルバニア大学・ウォートンスクール経営学修士（MBA）。伊藤忠商事・大和証券・三井住友海上を経て、現在三井住友海上のCSRの一環としてJaSIAに出向（～2016）、現在、現職専任。大和証券では、企業財務・M&A（ロンドン）、証券化商品の開発に従事。三井住友海上では、財務企画部にてリスク管理、ファイナンシャルソリューション部（兼務）で資産担保証券の保証業務を企画。米国の中立総合資産評価会社であるAmerican Appraisal Associateと合併で、日本初の中立評価専門会社であるアメリカン・アプレーザル・ジャパン（AAJ）の設立を企画・立ち上げを担当。JaSIA設立を支援。現在、京都大学経営管理大学院講師（リスクマネジメントおよびファイナンス担当）を兼務。

A資格を取得・理解していることからASAのメソッドロジは共通言語となっており、クロスボーダー案件が増加する中、グローバルにも通用する考え方です。

動産に関する専門性という観点からは、動産評価というのは個別性が極めて強く、それぞれの動産に関する知見は欠くことができません。評価テクニクに加え、設備の技術動向や製造プロセスなどエンジニアリングに関する要素を十分に理解した上で、評価に反映させることが重要になってきます。今でこそ米国のゴードン・ブラザーズは最大手の総合評価会社となりましたが、もともとは消費財が強く、製造業に特化したような評価会社やハイテク設備に特化した評価会社などの買収を繰り返して、大きくなってきているという経緯があり、動産毎の専門部隊を擁しています。

不動産鑑定士の方々が今後、不動産に加えて動産評価を手がけていく際には、すべて1人で抱えこむ必要はなくて、メーカーや中古業者へのヒアリング、あとは我々のような外部の専門評価会社やエンジニアとの連携などを活用することで、足りない部分を補うことが可能だと思います。

○山下 機械設備にはいろんな分野に特有のものがあって、それについて評価人が1人ですべて精通するということは到底不可能な話だともちろん思います。そういう意味では、技術的とか、その産業分野について詳しい人たちとの連携、例えばヒアリングしたり、資料提供を受けたりすることで、足りない専門性を補完できる場所もあるでしょうけれども、基本的にはいろいろな業種に強い方々がそろっているということが、多様なニーズに対応するためには非常に重要になってくるということなんでしょうか。

○若山 私もアメリカン・アプレーザルの営業をやっていたときに、工場っていろんな種類があるから、いろんな専門家がいらしゃるんでしょというのをよく聞かれました。これは半分言い訳かもしれないんですけど、それに対するお答えは、我々は評価の専門家であって、技術とかの専門家ではありませんというものです。ただ、評価において技術的な側面が関わってくるのも事実ですが、評価で必要となる技術情報は限定的で、それらのポイントは技術の専門家から情報を聴取します。評価の専門家として技術の専門家から何を聴取すべきか逃さず理解していれば、技術の専門家である必要はありません。ただ、技術に関する理解があれば、専門家から聴取す

る時間を省けますので仕事は早く、安く出来ると思います。

○山下 いや、非常に納得感があるお話で、不動産鑑定士がやるというときでさえも、例えばヘルスケア施設の中で、特に病院の評価をやるときには医療機器とか、対象になる、ならないはともかくとして、やっぱり全体の収益を上げている一つのパーツであって、全く知らないわけにはいかないんでしょうけれども、だからといって、別に医療機器なり、医療の専門家であることは不可能なので、どこまでそれを理解して、ポイントを理解して、実際に運営している人たちの大事な話を引き出せるかみたいなところが、我々も不動産の評価をやっているポイントかなと常々思うので、今のお話は非常にわかりやすく納得感がありました。

○若山 ありがとうございます。

○山下 多くの読者の方々は、例えば半導体製造設備だとしたら、その分野にかなり詳しくないと評価はできないんじゃないか、そういう認識を持っているのではないかと思いますけれども、半導体ビジネスのポイントというのはどこで、この機械設備というのはその中でどういう位置づけなのかということをしきっと把握するということが基本になってくるという理解でよろしいでしょうか。その産業分野の技術や知識といったスキルで機械設備評価に必要なことは何でしょうか。

○野田 ここ1～2年で、機械設備評価資格の取得を目指す不動産鑑定士が急増しています。私は実務で機械設備評価を行う傍ら、国内におけるASA資格の審査員も務めており、数多くの不動産鑑定士の先生方のレポートをレビューしていますが、その中で評価書の質に関して気になることがあります。例えば、コスト・アプローチのFMVを算出する際、新規再調達価格から3つの減価、具体的には物理的減価、機能的退化、経済的退化を見積もる必要がありますが、当初取得価格に物価指数を乗じて新規再調達価格を算出し、物理的減価だけを考慮して、FMVを算定。それ以外の減価については言及していないレポートが非常に多いんですね。

その理由を考えたとき、設備に対する知見というのか、理解があまり深くないのではと感じることも多々あって、そこを補うための調査をする努力というのか。当然、先ほど若山さんがおっしゃったように、すべてわかる必要は全くないのですが、足りない部分は、メーカーや中古業者にヒアリングするという



減価が異なることは少なくなく、時価評価する意義というのはあると思います。

○山下 さらに一步進めると、金融の世界にそれが活用されて、簿価プラスアルファの価値に資金調達余力を見出す。そういう世界もありそうですか。

○野田 最近では金融機関から担保目的ではなく実態把握のための時価評価をご依頼いただくこともあります。または、私的整理手続き中の企業の実質債務超過額を正確に算定するために動産の時価評価を行うケース、これらは実態BSへ反映されます。私的整理案件における計画策定の前段階にあたるDDフェーズですと、これまで財務DDの先生方が動産部分について機械的に評価されていたことも多かったのですが、ただそれだと債権者を納得させることが困難なケースが増えてきたため、動産部分については動産専門の評価会社に、と切り出されることが増えてきました。

○山下 わかりました。では、平井さんから提言をお願いします。

○平井 私としては、動産評価の対象というのは非常にバラエティに富んでおり、ソフトウェアから人工衛星まで非常に幅の広い資産を対象としますので、様々なバックグラウンドを持つ方に参入していただきたいと個人的には思っております。海外の動産評価担当者はエンジニア出身者も多く、彼らが持つ実務経験に裏打ちされた着眼点やデータ分析能力は大いに参考になります。オークションハウス、リース会社、ソフトウェアのエンジニアといった経験者も多く参入されると、業界の認知度とともにニーズも広がるのではないかと思います。

○山下 近藤さん、お願いします。

○近藤 はい。我々はどちらかというと会計目的の

動産評価を不動産評価とセットで受任したいと思っているのですが、評価業務の普及のためには、ABLも同様ですが、評価のもととなるような取引事例を集めたり、分析したりすることが必要かと思いますので、そういった面では取引価格を把握されているリース関係の方とかオークション関係の方になるべくご興味を持っていただいて、各業界が協力して価格情報に関するインフラを整備していけたら嬉しいですね。

インフラさえ整理されればABL目的の評価も広がると思います。ABLの評価というのは、数百万円から数億円と評価額が比較的小さいので、フィーの観点からもより早く、より簡単に評価ができる仕組みを考えて、あらゆる場面で評価が活用されるようにしたいと思っています。

○山下 では、最後に若山さんにまとめていただければと思います。

○若山 いやいや、まとめるというほどではないですが、さっきの担い手ということではいいますと、我々、毎年、評価の資格講座をやっている、平井さんのところからも多数来ていただいているんですが、決して安い講座ではないんですけど、毎年ほとんど積極的な募集活動することなく、コンスタントに25名とか30名くらいの受講生に来ていただいています。ただ、最近受講生の構成が変わってきていて、リサイクル会社さん等、新たな業態の方も増えています。

あとは、当初、不動産鑑定士さんが多かった中で、今、監査法人の事務所で動産評価を強化されていらっしゃる場所も増えています。輸出入関係をずっとやっている機関で、輸出入に絡む評価を強化されているケースもあります。それとあとは、弁理士さんとは、知財を含めて昨年、一昨年と共同で講座をやらせて