

動産・インフラ評価業務のご案内



一般財団法人
日本不動産研究所

一般財団法人 日本不動産研究所は、

インフラ施設・工場・機械設備・車両船舶

などを対象とした動産・インフラの評価業務も行っております。

● インフラ施設

空港、鉄道、港湾、熱供給施設、発電所など

● 工場

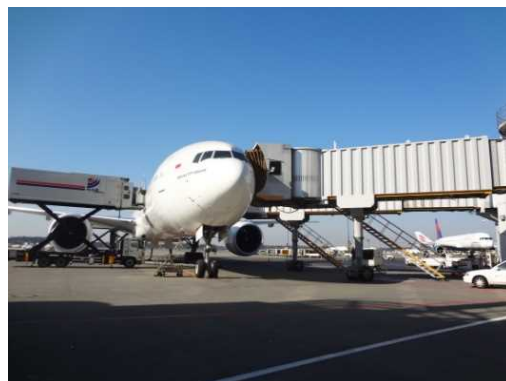
土地建物のほか、製造設備・加工機械・クレーン・構築物・工具器具備品など

● 機械・設備

製造機械、医療機器、オフィスビル設備、重機、店舗造作、什器備品など

● 車両・船舶

旅客船、貨物船、漁船、各種作業車両など



日本不動産研究所の強み

- 全国展開による迅速な対応
- 工場財団・鉄道財団など豊富な評価実績
- 不動産・動産の評価、環境DD、ER作成など
総合的なコンサルティング対応
- 社内公認会計士、弁護士との連携



1. 動産・インフラ評価が活用される場面

■ 売買・賃貸借

資産の売買や賃貸借（第三者間・関連会社間・賃貸借当事者間）など、帳簿価格での取引が適切でない場合や適切なリース料の設定が必要な場合、時価等把握のため動産の時価評価又はリース料評価が活用されます。

■ 資金調達

工場財団抵当や鉄道財団抵当、航空機ファイナンス、船舶ファイナンス、動産担保等に当たっては、適切な担保価値把握のため、動産評価が活用されます。

■ IFRS

IFRS16号では有形固定資産の評価方法として原価モデルと再評価モデルの選択適用が認められています。再評価モデルを適用した場合は定期的に、原価モデルを適用した場合は初度適用のみなし原価として、有形固定資産の公正価値を把握する必要があり、動産・インフラ評価が活用されます。

■ 減損会計

減損会計の対応においては減損の兆候把握・減損損失の測定など、企業会計の様々な局面において時価把握が要請されるため、動産・インフラ評価が活用されます。

■ M&A

買収予定企業が保有する固定資産の時価等を把握するため、また、買収後1年以内にPPA手続きを行うため、動産・インフラ評価が活用されます。

■ 会社更生・民事再生

会社更生手続きや民事再生手続きにおける財産評定などにおいて、動産・インフラ評価が活用されます。

■ インフラ施設の民営化等

PPP・PFIなどを活用したインフラ施設の民営化や運営権設定、証券化などにおいて、施設全体の価値把握のため動産・インフラ評価が活用されます。

2. 評価の方法

■ 報告書の形式

価格調査・コンサルティングなど、ご依頼の目的に応じた報告書を作成いたします。また、必要に応じて、IVS（国際評価基準）及びUSPAP（米国鑑定統一基準）が定める評価基準に準拠した報告書を作成することも可能です。

■ 評価の考え方

評価手法としては、不動産鑑定評価と同様に三手法（原価法・取引事例比較法・収益還元法）があります。

動産評価においては、三手法の適用を検討し、資産の種類やご依頼の目的などに応じて三手法、または、一部の手法を適用いたします。

■ 求める価格

評価の用途（現況利用前提・設備の撤去前提・強制売却前提など）に応じた価格（公正市場価値・任意清算価値・強制清算価値など）を算定いたします。



3. 日本不動産研究所における動産・インフラ評価例

<p>◇ 工場機械 ◇</p>  <p>圧延機、研磨機、旋盤、塗装機 切断機、加工機、乾燥機、包装機 コンプレッサー、ベルトコンベア</p>	<p>◇ 生コンプラント ◇</p>  <p>バッチャープラント、ミキサー 計量ビン、サイロ、骨材ヤード</p>	<p>◇ 鉄道 ◇</p>  <p>駅舎、車両 橋梁、電線 レール</p>	<p>◇ ロープウェイ・リフト ◇</p>  <p>搬器 架線 鉄塔 動力機</p>
<p>◇ 空港 ◇</p>  <p>旅客ターミナル、貨物ターミナル 航空機格納庫、GSE格納庫 機内食工場、駐車場ビル</p>	<p>◇ 造船ドック ◇</p>  <p>乾船渠 浮船渠 棧橋 岸壁</p>	<p>◇ クレーン ◇</p>  <p>ガントリークレーン、ジブクレーン ゴライアスクレーン、天井クレーン ラフタークレーン、ホイスト、レール</p>	<p>◇ 熱供給施設 ◇</p>  <p>ボイラー 冷凍機 蓄熱槽 地域導管</p>
<p>◇ 再生施設 ◇</p>  <p>太陽光発電 風力発電 水力発電 バイオマス発電</p>	<p>◇ 船舶 ◇</p>  <p>旅客船 貨物船 作業船 漁船</p>	<p>◇ レジャー設備 ◇</p>  <p>観覧車 プール 温泉 動物</p>	<p>◇ 建設重機 ◇</p>  <p>ホイールローダー、杭打機 ショベルカー、キャリアカー</p>
<p>◇ ハウス栽培施設 ◇</p>  <p>ハウス施設 CO₂発生器 ボイラー 梱包機 選別機</p>	<p>◇ 医療機器 ◇</p>  <p>MRI、CT 電気メス 内視鏡 エコー</p>	<p>◇ 厨房機器 ◇</p>  <p>冷蔵庫 オープン 食器洗浄機 スライサー</p>	<p>◇ オフィス備品 ◇</p>  <p>事務デスク 事務チェア 応接セット OA機器 書庫・戸棚</p>

(注) 上記掲載写真は実際の評価案件と関係ございません。

動産・インフラ評価業務に関するお問い合わせ先

◇資産ソリューション部／企業資産評価室
インフラ・事業評価専門チーム 藤田

TEL: 03-3503-5275 E-mail: akiyo-fujita@jrei.jp