

CRE戦略、関係会社間の取引、IFRS対応の海外不動産の評価、審査体制の強化等、会社の事業経営においては、不動産の価値把握を必要とする様々な課題に直面することがあります。今回は、企業が抱えるこれらの課題と、それに対してシービー・リチャードエリス(CBRE)がご提供する解決策の一部をご紹介します。もし、このような事情でお困りの企業ご担当者の方がいらっしゃいましたら、ぜひ当社まで、お気軽にご相談ください。

不動産鑑定 の賢い活用法

はじめまして！
私が不動産鑑定士です。
よろしくお願いたします！



お問い合わせ先
バリュエーション&アドバイザリー・サービス本部
TEL. 03-5470-8585

CRE戦略には まず資産価値の把握！

今やCRE戦略への対応は企業経営の常識。保有か賃借か、自社利用か賃貸か、いつ実行(購入・売却・賃借・賃貸・解約etc.)するのか、資産価値や経済効果を把握しマーケット動向を見極めて、戦略立案・実行に活かすのは、そう簡単なことではありません。

節電も
昇給停止も
原価削減も
したのに
3期目の
赤字!?

決算説明会や
株主総会が
コワイですね…

仕方がない、
売れる不動産を
売ろう！
閉鎖中の工場は
もちろん、
自社保有の支社も
借りた方が
よければ
売ってしまうう！

急げ！
大至急！

お任せください！
売却前にまず客観的な鑑定評価で適正価値の把握を。当社はあらゆるアセットタイプの評価実績が豊富です。今、何をどのように売るのがベストか、よりよい選択が可能です。

CBREが
解決

あらゆるアセットタイプの評価実績が豊富です！

賃貸・売買仲介部門やリサーチ部門といったCBREの多岐にわたるビジネスラインナップの総合力を活かし、価値ある鑑定評価・関連コンサルティングを提供します。

オフィス	レジデンシャル	ロジスティクス	リテール	ホテル	その他
● Aクラス ● Bクラス ● データセンター	● ワンルーム ● ファミリー ● 高級賃貸 ● サービスアパートメント ● ウィークリー ● 寮・社宅 ● 別荘	● 倉庫 ● 配送センター ● 物流施設 ● 工場	● 都心型専門店 ● ショッピングセンター ● アウトレット ● 高級ブランド店 ● パチンコ店	● フルサービス ● リミテッドサービス ● ビジネス ● レジャー	● ゴルフ場 ● スキー場 ● ボウリング場 ● 介護施設 ● 借地権 ● 底地 ● 賃料(新規・継続)

複合施設

鑑定評価のご活用例

経営資源再配分のために

- 保有物件を賃借に切り替えた場合(その逆の場合)の価格は？ 賃料は？
 - 遊休資産の価値を最大化するには売却か賃貸か利用か？ 潜在的な買主は？
- 複数のシナリオに基づいてリアリティのある査定を行います。

事業展開のために

- 現拠点(保有・賃借)の適正価格は？ 適正賃料は？
- 最新の現地情報からムダのない拠点統廃合や拡大戦略を立案。海外対応も可能です。

早期売却のために

- 決算時に合わせて売り切りたい！ 現実的な想定売却額は？ 潜在的な買主は？ 予想される期間は？
- 全国15拠点の仲介部門との連携から、現実的なシナリオをサポートします。

戦略立案からソリューション提供まで

鑑定評価・コンサルのみのご依頼も、購入・売却・賃借・賃貸などのソリューションを含むご依頼も、どちらでも！

関係会社間取引では 適正価格の証明を！

後日、税務当局のチェックが入りやすい取引、会社とそのオーナー個人、親会社と子会社・関係会社・海外現地法人等における取引においては、当事者で決められた取引価格の裏付けが求められます。



CBREが
解決

関係会社間の取引では適正価格の証明を！

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| <p>ケース1
関係会社間の売買</p> | ➡ | 関係会社間の売買は一般的な第三者間の取引ではないため、後日、税務当局から指摘が入ることを想定し、事前準備として評価を行うことをおすすめします。 |
| <p>ケース2
不動産の現物出資</p> | ➡ | 子会社の設立や増資における不動産の現物出資では、裁判所選任の検査役調査に代わる不動産鑑定士による第三者評価がおすすめです。 |
| <p>ケース3
M&A、清算</p> | ➡ | M&Aや清算の対象会社の企業価値査定の際、当該会社が保有する不動産の時価を正確に把握するため、不動産鑑定士による評価を行ってみてはいかがでしょうか。 |
| <p>ケース4
不動産の交換</p> | ➡ | 交換価値を事前に把握することで、円滑な取引交渉が可能。また、税務当局等から求められる第三者への交換価格証明を見越して、事前準備としての評価も有効です。 |
| <p>ケース5
決算対応</p> | ➡ | 財務諸表への賃貸等不動産の注記等、株主に対する説明責任として、決算資料を裏付ける不動産の評価を準備しておくとういでしょう。 |

※上記の他、関係会社間の賃貸借や訴訟用の賃料鑑定評価等、何でもお気軽にお問い合わせください。

IFRS対応、 海外不動産の評価は？

IFRSへの対応は、国内不動産のみではありません。海外にて保有する不動産についての対応も必要となりますが、それぞれ異なる市場における評価について、内容を理解するのは容易なことではありません。



CBREが
解決

グローバル・ネットワーク

■シービー・リチャードエリス(CBRE)は世界58カ国以上に300拠点以上・従業員29,000人以上、“FORTUNE”や“S&P500”にランクされた世界最大※の事業用不動産サービス会社です。(※2010年の売上ベース)

■不動産鑑定部門(バリュエーション&アドバイザリーサービス)は米国、欧州、中近東、アフリカ、アジア・パシフィックの全世界総勢約1,250人の不動産鑑定士を有し、アジア・パシフィック地域では、14カ国(60拠点)で総勢約360人の不動産鑑定士が在籍しています。

世界中のあらゆる地域で物件評価が可能！

窓口の一元化・コントロール

国・地域ごとに異なる法規制・商慣習等を把握し、現地の鑑定部門と連携のもと、均質的なサービスとなるようクオリティ・コントロールを行います。

実績事例

欧州・アジアを含む9カ国にまたがる
20都市20件以上の対象不動産にかかる
各国評価をコントロールしてご提供。

要望に合わせたオプションサービス

現地レポート(英語)をはじめ日本語レポートにおいて、内容・ご予算等に合わせた個別の組み合わせにより、ニーズに沿ったサービスをご提供します。

現地

メニュー
●詳細レポート
●簡易レポート

日本

メニュー
●案件コントロール
●翻訳 → 全訳、概訳
●意見書・検証レポート

メニューの選択から

必要最小コストで、ご要望に沿ったレポート完成！

審査体制強化に、セカンド・オピニオンを！

リーマン・ショック後、また昨今の震災をも踏まえ、融資実行にあたっての審査の重要性がますます高まっています。不動産の価額について様々な見方を把握した上での融資実行の可否判断は、中長期的なリスク管理の観点から不可欠です。



CBREが解決

スピード

大量・広範囲な案件も
短期間で対応可能！

- 総勢25名の
不動産鑑定有資格者チーム
- 年間800物件超・4兆円超の
評価実績(2010年)

ポートフォリオを
1社の統一した視点で
査定して欲しい！

物件数：約50物件
納期：2週間以内
レポート形式：査定額一覧
+収益還元法査定シート
+賃貸事例

こんな
ケースが
ありました

コスト

評価条件やアウトプット(レポート形式)
を絞りコストダウンが可能！

評価条件の設定例

- 実地調査は行わない。
- 土壌汚染、アスベスト等については
条件により考慮外とする。
- 地域分析、個別分析については
一部についてのみ行う。
- 鑑定評価手法のうち
収益還元法のみを適用する。

レポート形式の設定例

- 査定額一覧(エクセルのみ)
- 数ページの概略レポートと
価格査定シート
- 10ページ程度の簡易レポート

※ご利用目的によってはご希望に沿えない場合
があります点、ご注意ください。

信頼性

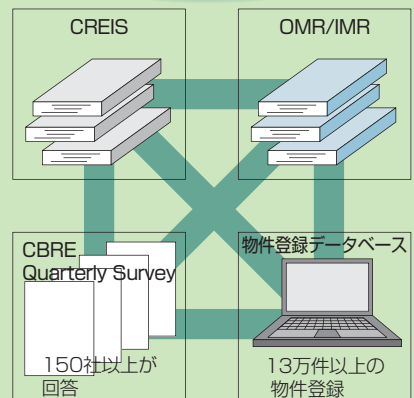
国内15拠点を通じて
リアルタイムの市場把握が可能！

関連プロパティマネジメント会社から
適正な費用把握が可能！

加えて

豊富なマーケット関連データの取得が
可能！

例えば...



バリュエーション&アドバイザリー・サービス本部のご紹介

資格者数 2011年8月1日時点

	CBRE グループ全体	(内)バリュエーション& アドバイザリー・ サービス本部
不動産鑑定士	32	20
不動産鑑定士補	3	0
試験合格者	5	5
合計	40	25

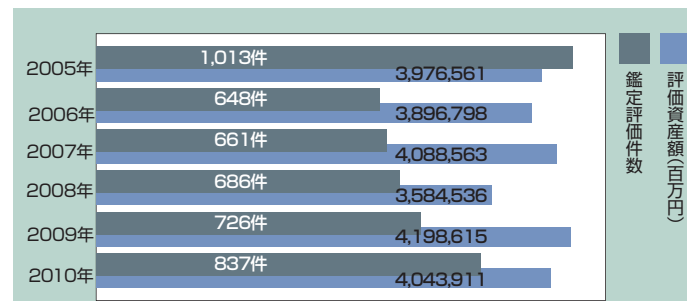
バリュエーション&アドバイザリー・サービス本部内

MAI (Master of Appraisal Institute): 米国の不動産鑑定士資格
MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors)
: 英国王立勘定士協会会員(不動産鑑定評価を含む不動産各分野に関わる専門家の資格)

MAI 2名
MRICS 3名

評価実績

2010年実績837件・資産総額 約4兆円



J-REIT(日本リートファンド投資法人、産業ファンド投資法人、
日本プライムリアルティ投資法人)、豪州REITの評価実績あり。

お問い合わせは下記にご連絡ください。



マネージング
ディレクター
菊池 由美子



ディレクター
佐々木 清次



インテリナショナル
バリュエーション部
ディレクター
水谷 賀子

CBRE

バリュエーション&アドバイザリー・サービス本部
TEL. 03-5470-8585
FAX. 03-5470-8580
MAIL: info@cbre.co.jp

国内免許

国土交通大臣登録(1)第261号

国内拠点

東京・名古屋・大阪

加盟団体

社団法人日本不動産鑑定協会
社団法人不動産証券化協会

審査体制

社内審査規定を制定し、審査コ
ミッティ、検算、校正等の実施
など、評価書等の品質の保持お
よび向上に努めております。



エグゼクティブ
ディレクター
矢島 祥裕



ディレクター
森山 香



アソシエイト
ディレクター
永井 隆夫

CBREの投資用不動産サービス&事業用不動産サービス

