

不動産鑑定 の賢い活用法 Ver.2

CRE戦略、関係会社間の取引、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課題と、それに対してシービーアールイー（以下CBRE）がご提供する解決策の一部をご紹介します。もし、これら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。

私がCBREの
不動産鑑定士です！



すべて私に
おまかせください！

資産価値
の把握

適正価格
の証明

海外
不動産の
評価

審査体制
の強化

時価評価
の必要性

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.03-5288-9710

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。



おまかせください!

売却前にも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、より良い選択が可能です。



CBREが解決します!

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	●グレードA ●グレードB ●データセンター
レジデンシャル	●マンション(ミドル、ハイエンド) ●戸建住宅 ●サービスアパートメント ●寮・社宅 ●ウィークリーマンション ●別荘
ロジスティクス	●物流施設 ●倉庫 ●配送センター ●工場
リテール	●都心型専門店 ●アウトレットモール ●ショッピングセンター ●ラグジュアリーブランド店
ホテル	●シティホテル ●リゾートホテル ●ビジネスホテル ●レジャーホテル
その他	●ヘルスケア施設 ●底地 ●インフラ施設 ●立退料 ●賃料(家賃・地代)

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10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・コンサルティングのみのご依頼も、購入・売却・賃貸・賃貸などのソリューションを含むご依頼も、どちらでも!

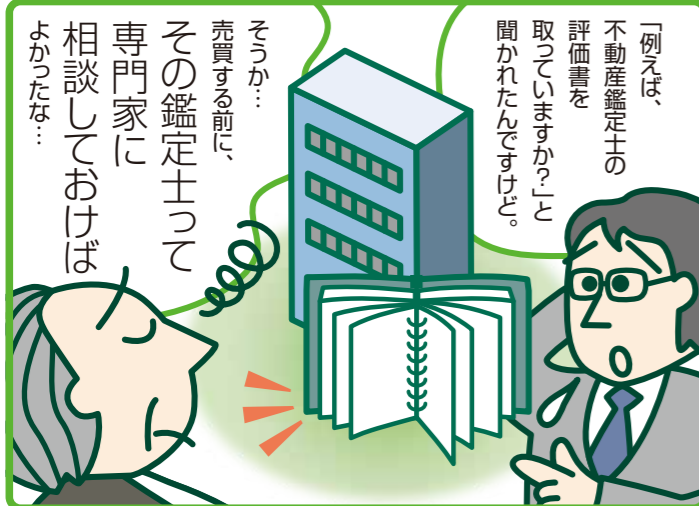
関係会社間取引では適正価格の証明を!

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。



こんなことになる前に!

低廉譲渡の問題等、税務当局から指摘が入りやすい関係会社間等の売買では、適正価格での売買を証明できる鑑定評価書を事前にご依頼されることをおすすめします。



CBREが解決します!

関係会社間の取引では適正価格の証明を!

CASE1

関係会社間の売買

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、株主や税務当局に対する不動産取引の適正性の証明として、事前に不動産の鑑定評価を行うことをおすすめします。

CASE2

関係会社間の賃貸借

自社所有ビルの一部に関係会社を入居させる場合や、すでに入居している関係会社の賃料を改定する場合等、株主に対する説明性の向上のため、客観的な第三者による賃料評価を行うことをおすすめします。

CASE3

不動産の現物出資

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。

CASE4

M&A、清算

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たいかがでしょう。

CASE5

不動産の交換

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。

経営戦略を左右する、海外不動産の評価は?

海外事業を展開する企業にとって、海外不動産の適正な価値の把握は、戦略的観点から欠かせません。また、経営判断に影響を及ぼすため、信頼性ある評価が求められます。



海外のあらゆる地域に対応!

鑑定評価書の書式・内容は、国によって様々です。各国の評価基準を踏まえ、使用目的に応じた内容となるよう取りまとめ・対応を行います。また、現地の市場環境・動向を十分考慮・反映し、信頼性ある内容の鑑定評価書をお届けします。



CBREが解決します!

グローバル・ネットワーク

■CBREは世界350ヶ所以上の拠点に約44,000人の従業員を擁し、“FORTUNE500”や“S&P500”にランクされた世界最大*の事業用不動産および投資サービス会社です。
(※2013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1,500人以上の不動産鑑定士を有し、年間35万件以上の案件評価を行っています(2012年実績)。

窓口の一元化・コントロール

現地の鑑定部門と連携し、均質的なサービスとなるようコントロールを行います。

実績事例 欧州・アジアを含む9ヶ国にまたがる
20都市20件以上の対象不動産に係る
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。



ご要望に沿った評価サービスをご提供!

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、融資実行に当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。



「なぜだ? この鑑定評価書で十分だろうか?」

「提示があった1社の鑑定評価書だけでなく、他の評価会社のものも取得できないでしょうか?」

そんなことはありません!

正式な鑑定評価書以外に、簡易査定である価格意見書など、時間・コストに応じた内容にて評価レポートの作成が可能です。1社以上の意見を得ることにより、最終的な判断にあたっての補完機能が強固なものとなります。



「社内の審査のシナリオとずいぶん違うので、念のため、他社の意見も確認しておきたいのです。」

「おいおい、今更時間もないし、また新たに鑑定評価書をとると、それなりの費用がかかってしまうんじゃないのか!」

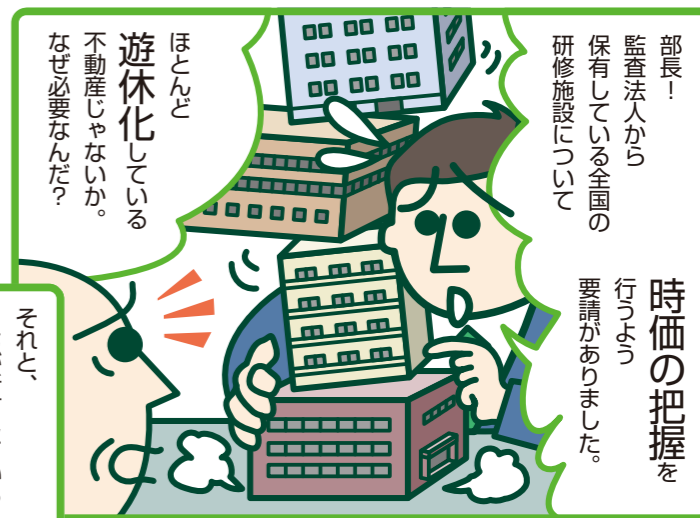
CBREが解決します!

スピード	コスト	信頼性
<p>大量・広範囲な案件も短期間で対応可能!</p> <p>約20名の不動産鑑定チーム</p> <p>年間800物件超・4兆円超の評価実績(2013年)</p>	<p>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!</p> <p>評価条件の設定例</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <p>レポート形式の設定例</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 査定額一覧 ■ 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 	<p>国内10拠点を通じてリアルタイムの市場把握が可能!</p> <p>当社プロパティマネジメント部門から適正な費用把握が可能!</p> <p>加えて</p> <p>豊富なマーケット関連データの取得が可能!</p>
<p>こんなケースがありました</p> <p>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!</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 		<p>例えば...</p> <p>CREIS JAPAN JOMV/JIMV</p> <p>CBRE Quarterly Survey 150社以上が回答</p> <p>物件登録データベース 13万件以上の物件登録</p>

※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。

企業会計における不動産時価評価の必要性

企業会計基準のグローバル化の進展に伴い、日本においても国際財務報告基準(IFRS)と同様の会計基準の導入に向けて、固定資産の減損処理や賃貸等不動産の時価開示など、財務諸表の様々な場面で不動産の時価評価が必要となってきています。



「部長! 監査法人から保有している全国の研修施設について時価の把握を! 行おう! 要請がありました。」

「遊休化している不動産じゃないか。なぜ必要なんだ?」



「モノが全然違うし、どうすればいいんだ? 研修施設の価格なんてどこに聞けば分かるんだ?」

「それ、うちが所有している都内の賃貸ビルにつきても、...」

「監督に当たり時価が必要と言われているのですが...」

ご安心ください!

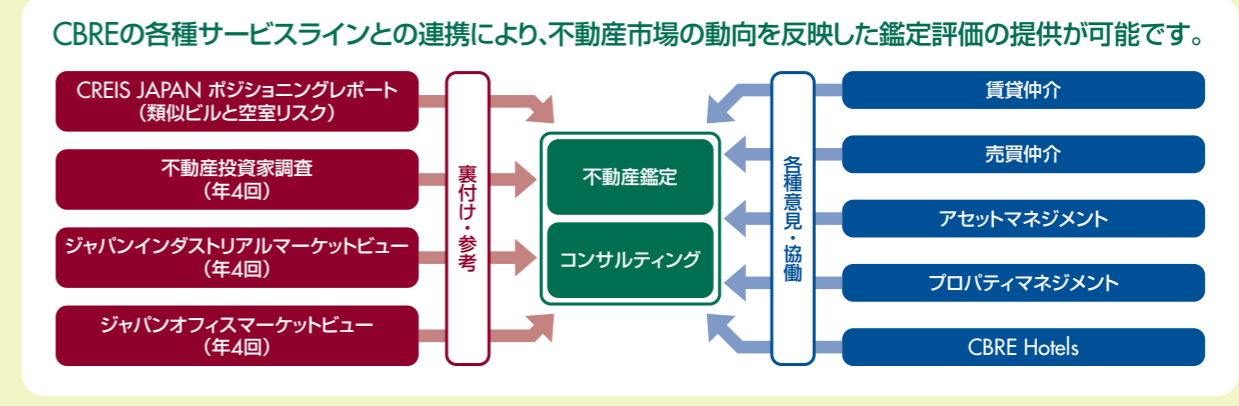
専門知識を持つ不動産鑑定士が、各会計指針に沿った鑑定評価を実施します。また、正味売却価額の算定など、より適切にマーケットを反映した価格を求められる場面でも、売買仲介部門など各種サービスラインと連携し、現実的で説明性の高い鑑定評価をご提供します。



CBREが解決します!

対象資産	価格調査が求められる場面	求める価格の種類
固定資産の減損に係る会計基準	減損の兆候 減損損失の認定の判定 減損損失の測定	回収可能価額を求める際の正味売却価額
棚卸資産の評価に関する会計基準	販売用不動産等の正味売却価額を求める場合 販売用不動産等の販売見込額または完成後販売見込額を求める場合	正味売却価額 販売見込額 完成後販売見込額
賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準	賃貸等不動産に関する注記の要否(賃貸等不動産の総額についての重要性)を判断する場合 賃貸等不動産の時価を財務諸表に注記する場合	市場価格に基づく価額

不動産鑑定評価



CBREの不動産鑑定評価サービス

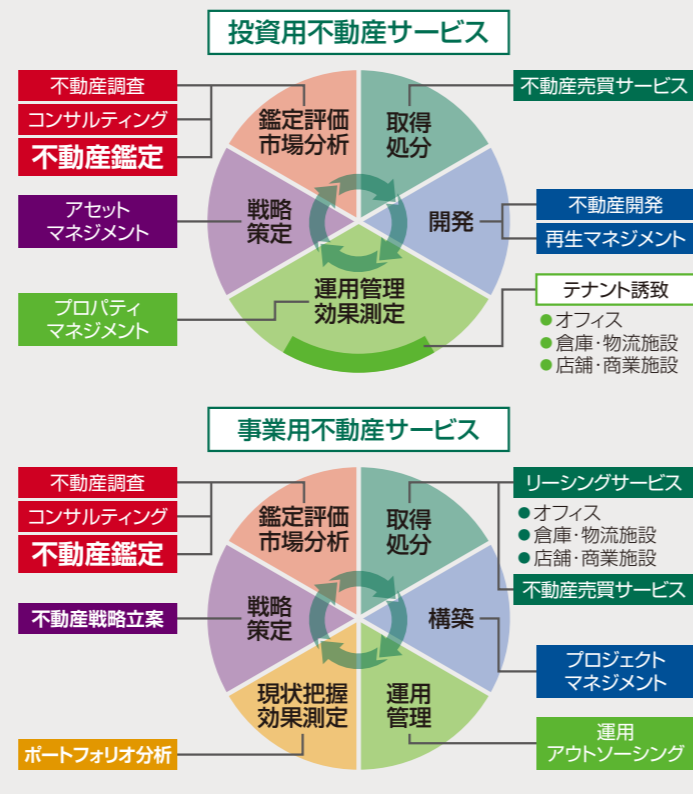
総勢1,500人以上の不動産鑑定士からなる
世界最大規模の不動産鑑定チーム体制で、
国内・海外にまたがる国際不動産鑑定評価ビジネスラインを構築

CBREは世界55ヶ国、総勢1,500人以上の不動産鑑定士からなる、世界最大規模の不動産鑑定チームを編成しています。各国間における地域運営体制を強化し、複数の国にまたがるクロスボーダー案件に対する高品質な不動産鑑定評価サービスを提供していく体制を整えています。また、より高度なセキュリティ・システムを備えたデータベースを基に構築されたプロダクション・プラットフォームを実現するために、先駆的なWebシステムの開発に取り組んでいます。

CBRE日本法人の不動産鑑定評価部門(バリュエーション&アドバイザリー・サービス本部)では、日本の法律・基準・ガイドラインに基づいた不動産鑑定評価書を提供するとともに、お客様の様々なご要望に沿ったバリュエーション・レポートやアドバイザリー・サービスを提供しています。

またCBREでは、国際鑑定評価ビジネスラインの確立により、グローバルにクロスボーダービジネスを展開するお客様のニーズにお応えした不動産鑑定評価サービスを展開しています。

CBREは多岐にわたる不動産ソリューションをワンストップでご提供しています。



CBREは、世界350ヶ所以上*に拠点を置き、約44,000人*の従業員を擁する、世界最大の事業用不動産および投資サービス会社です。



VALUATION AND ADVISORY SERVICES

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

CBRE日本法人の不動産鑑定評価実績

- 2013年実績：817件
- 内、価格評価：696件、資産総額 約4兆円

分類	件数	評価額
オフィス	160件	950,000百万円
リテール	150件	1,205,000百万円
ロジスティクス	146件	1,185,000百万円
レジデンシャル	70件	118,000百万円
土地	41件	103,000百万円
ホテル	55件	195,000百万円
その他	74件	254,000百万円
合計	696件	4,010,000百万円

資格者数(2014年6月現在)

	CBRE(日本法人)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	24名	15名
不動産鑑定士補	1名	0名
試験合格者	2名	2名
合計	27名	17名
MAI	3名	MRICS 5名

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)
英国王立不動産鑑定士協会会員(不動産鑑定評価を含む不動産各分野に関する専門家の資格)

お問い合わせは下記へご連絡ください

CBRE バリュエーション&アドバイザリー・サービス本部

東京 TEL 03-5288-9710 FAX 03-6745-8967

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2-1-1 明治田舎生命ビル18F(本社)

大阪 TEL 06-6261-8394

〒541-0052 大阪府大阪市中央区安土町2-3-13 大阪国際ビルディング24F(関西支社)

MAIL info@cbre.co.jp

- 国内免許：不動産鑑定業 国土交通大臣登録(1)第261号
- 国内拠点：東京・大阪
- 加盟団体：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
一般社団法人不動産証券化協会(賛助会員)
- 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。

