

ASA # _____

申請者氏名

Candidate Name _____

機械設備評価チェックリストの作成方法 (USPAP 準拠)

はじめに

ASA の機械設備認定の要件の一つに、評価士を審査するための評価報告書の提出があります。ASA 試験委員会は、Candidate (資格取得予定者) が ASA 国際資産評価士 (機械設備) の資格取得審査の為に評価報告書を作成するガイドとなるように、チェックリストを用意しています。資格申請をされる皆様は、このリストを評価書提出前の自主レビューの資料としてご活用ください。このチェックリストは日本国内での審査から米国 ASA 本部での最終審査の全ての課程で審査書類の一部として使用されます。

このチェック項目一覧表は、機械設備評価報告書作成にあたって唯一のクライテリアとして取り扱うべきではありませんが、必要とされる主要な点はすべて網羅されています。なお、このリストの内容は、米国 ASA のウェブサイト上(www.appraisers.org)にある機械設備の箇所で、項目一覧表の最新版を確認することができます。

提出前の自主レビューに関するお願い：

1. 評価書と照らし、評価書の中の、各チェック項目(但し、7.1、7.2、7.4、7.5、7.7 は除く)に該当する記述があるページの番号を、下記のページ#に記載してください。
2. 評価書の中で、チェック項目に該当する箇所に、項目番号 (No.3 など) を記載し、下線を施してください。(複数箇所の指定も可)
3. ★印の項目のチェック項目は Pass/Fail 項目と呼ばれ基本的事項で、1 つでも「No」の場合は、即不合格となりますので、注意してください。

REPORT REVIEW CHECKLIST

1.資産の特定

1. Identification

自己チェック✓ 記載ページ#
Self - Check Ref. Page#

★1.1 – 依頼者名及び想定される評価の利用者またはタイプ [8-2 i]

1.1 Pass/Fail – Identity of client and intended users by name or type [8.2i]

Examiner Comments

★1.2 – 評価対象資産 [8-2 iii]

1.2 Pass/Fail – Property to be appraised [8.2iii]

Examiner	Comments
_____	_____

1.3 – 評価対象資産に対する権利及び所有権(例: 賃借権、分割所有)
[8-2 iv]

1.3 Significant – Rights or interest in the property to be appraised (e.g. free and clear, leasehold, fractional) [8.2iv]

Examiner	Comments
_____	_____

1.4 – 会社及びその会社が提供する主要商品/サービスについての概要

1.4 Material – Basic company description of products and/or services

Examiner	Comments
_____	_____

2.目的の記述

Statement of Obejectives

自己チェック✓ 記載ページ#
Self - Check Ref. Page#

★2.1 – 評価業務の範囲、用いられた評価手法及び行われた評価分析
[8-2 vii]

2.1 Pass/Fail - Describe the scope of work, i.e., the approach(es) used, research and analyses performed etc.[8.2vii]

Examiner	Comments
_____	_____

★2.2 – 評価基準日 [8-2 vi]

2.2 Pass/Fail – Effective valuation date [8.2vi]

Examiner	Comments
_____	_____

★2.3 – レポート作成日 [8-2 vi]

2.3 Pass/Fail – Date report prepared [8.2vi]

Examiner	Comments
_____	_____

★2.4 – 評価の目的(求める価値の定義)の明確な記述があるか [8-2 ii]

2.4 Pass/Fail – Purpose clearly stated [8.2ii]

Examiner	Comments
_____	_____

★2.5 – 価値の定義と出典が明示されているか [8-2 v]

2.5 Pass/Fail – Definition and source or authority for the value provided [8.2v]

Examiner	Comments
_____	_____

2.6 – 価値の前提が、記述されている評価結果の使用目的に適合しているか

[8-2]

2.6 Significant – Premise of value appropriate for the stated use of the appraisal

[8.2]

Examiner	Comments
_____	_____

3. 評価手法

3. APPRAISAL METHODOLOGY

自己チェック ✓
Self - Check

記載ページ#
Ref. Page#

3.1 – 評価の根拠として使用した情報の明記 (例：資産登録リスト、アセットリストなど)

3.1 Significant – Identification of any sources used as the basis for the appraisal

(e.g. Depreciation schedules, lease exhibits, asset lists)

Examiner	Comments
_____	_____

3.2 – 全ての現地調査/訪問の詳細

3.2 Material – Details of any site visits

Examiner	Comments
_____	_____

3.3 – 資産の状態に関する協議内容

3.3 Significant – Discussion about the condition of the assets

Examiner	Comments
_____	_____

★3.4 – 収益還元法について記述されているか [8-2 viii]

3.4 Pass/Fail – Income approach described and explained if not used [8.2viii]

Examiner	Comments
_____	_____

★3.5 – 取引事例比較法について記述されているか [8-2 viii]

3.5 Pass/Fail – Market approach described and explained if not used.[8.2viii]

Examiner	Comments
_____	_____

★3.6 – 原価法について記述されているか [8-2 viii]

3.6 Pass/Fail – Cost approach described and explained if not used [8.2viii]

Examiner	Comments
_____	_____

3.7 – 適用されなかった手法について、その理由の説明

3.7 Critical – Explanation for not using an approach [8.2viii]

Examiner	Comments
_____	_____

3.8 – 適用された手法は対象資産、及び評価結果の使用目的に適しているか
(事前確認事項)

3.8 Significant – Are the approaches used appropriate for the type of property and for the stated purpose of the report?

Examiner	Comments
_____	_____

4. 評価人の資格証明

4. APPRAISER'S QUALIFICATIONS

自己チェック✓
Self - Check

記載ページ#
Ref. Page#

4.1 – 経験と評価人として携わった案件が明示されているか

4.1 Critical – Demonstrated experience and professional

Examiner	Comments
_____	_____

4.2 – 専門的な資格または履歴

4.2 Significant – Professional Qualifications or Curriculum

Examiner	Comments
_____	_____

5. 評価人の保証事項

5. APPRAISER'S CERTIFICATION

自己チェック✓
Self - Check

記載ページ#
Ref. Page#

★5.1 – 公平性の保証文言とそれに対する署名 [8-2 xi]

5.1 Pass/Fail – Signed statement of disinterest [8.2xi]

Examiner	Comments
_____	_____

★5.2 – USPAP に準拠した評価実施

5.2 Pass/Fail – Performed in conformance with USPAP

Examiner	Comments
_____	_____

★5.3 – 評価額、及びその他のいかなる価値の設定においても、評価人に対する報酬が影響を及ぼしていないことを宣言する文言があるか

5.3 Pass/Fail – Includes statement that compensation was not contingent on value reported or on any predetermined value

Examiner Comments

★5.4 – 評価レポートに記載されている者以外による重要な専門的意見は受けていないことを宣言する文言があるか

5.4 Pass/Fail – Includes statement that no person other than those identified had any significant professional input [8.2vii]

Examiner Comments

★5.5 – 評価人の知りうる限りにおいて、評価報告書における事実についての記載記載は真実であり、かつ正確であるということを宣言する文言があるか

5.5 Pass/Fail – Includes statement that, to the best of the appraiser's knowledge, all statements are true and correct

Examiner Comments

★5.6 – 評価の対象とした資産は過去3年以内に評価された

5.6 Pass/Fail – The subject assets have been appraised in the prior three (3) years.

Examiner Comments

6. 仮定及び制約条件の記述

6. STATEMENT OF ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS

自己チェック✓ 記載ページ#
Self - Check Ref. Page#

★6.1 – 価値に関する意見は、評価レポートに記載されている評価基準日及び、記載されている目的に対してのみ有効であるという旨の文言があるか [8-2 vi, 8.2 viii]

6.1 Pass/Fail – Statement included that the opinion of value is only for the stated valuation date and only for the stated purpose [8.2vi, 8.2viii]

Examiner Comments

6.2 – 評価人自身による検証は行わず、正として信頼した第三者から提供されたデータを列挙しているか

6.2 Material – Statement included listing reliance on data supplied by others without independent verification

Examiner	Comments

(事前確認事項)

6.3 Significant – Are the listed assumptions and limiting conditions appropriate for the engagement?

Examiner	Comments

6.4 – 適用可能な、全ての特別な仮定や想定上の条件及び、それらの仮定を使用することでどのように評価額に影響を与えるかについて記載しているか[8.2x]

6.4 Significant – Where applicable, state all extraordinary assumptions and hypothetical conditions and how their use might affect the results of the assignment [8.2x]

Examiner	Comments

7. 全体

7. OVERALL

自己チェック✓
Self - Check

記載ページ#
Ref. Page#

7.1 – 評価レポートは読み手にとってわかりやすいか？

7.1 Critical – Is the report understandable to the reader?

Examiner	Comments

7.2 – 反復可能か？すなわち、別の有能な評価人がこの評価レポートの結論にいたる思考過程を理解できるか（必ずしも合意できなかったとしても、どのようにその結果を導き出したのかが理解できるか）？

7.2 Significant – Is there replicability? Could another competent appraiser follow the thought process leading to the conclusion (not necessarily agree, but be able to understand how it was formed)

Examiner	Comments

7.3 – 適用した評価手法は当該評価案件において適切か？

7.3 Significant – Is the appraisal methodology appropriate for the purpose of the appraisal?

Examiner Comments

7.4 – 報告書の内容に矛盾ないか？（他の箇所と矛盾するところはないか？）

7.4 Material – Is the report internally consistent (e.g., nothing in one place that seems to contradict something somewhere else)?

Examiner Comments

7.5 – 重要事項の記載もれはないか？

7.5 Significant – No obvious omissions were found in the report

Examiner Comments

7.6 – 報告書は、評価の結論に到達するための説得力のある裏付けが論理的に示されているか。

7.6 Critical – Does the report logically provide convincing support for the conclusion(s) reached?

Examiner Comments

7.7 – フォーマットは専門家として受入れられるものか？（スペル、文法、レイアウト等）

7.7 Critical – Is the format acceptable professionally (spelling, grammar, layout)?

Examiner Comments

★7.8 – 評価レポート、及び証明文言に対する署名

（注意：評価レポートに、2名以上の者が署名するとき、その署名した者が担当した箇所の一覧に署名した文書を添付しなくてはならない）

7.8 Pass/Fail – Signature on the report and the certification

Note: If the report was signed by two or more individuals, a signed statement from the other individual(s) must accompany the submission and identify the work product as that of the Candidate.

Examiner Comments

審査委員用コラム (Column for Examiner)

_____ ★P/F 項目の「Fail」の数 (合格基準 0) / TOTAL ITEMS FAILED (0 allowed)

_____ 「Yes」の総回答数 / TOTAL YES ANSWERS

_____ 「Yes」の割合 (合格要件 80%以上) / YES (80% or more required)

(「Fail」が一つでもある場合は、合否判定は否としてください。)

(If there are any fail, it is automatically judged unacceptable.)

_____ 合 / ACCEPTABLE

_____ 否 / UNACCEPTABLE

審査員氏名

EXAMINER

日付

DATE