

Due Diligence

概 要 書

Otsuka

普通不動産投資顧問業・不動産顧問・宅地建築物交易業

郵編:400-0045 日本國山梨縣甲府市後屋町 547-4

電話 +81-55-241-8421 F A X +81-55-241-2569

台灣連絡處：劉美雪 0918-556772

E-mail: <mailto:mikimiki1995@yahoo.com.tw>

日本連絡處：大塚隆+81-9025-555727

E-mail: <mailto:otsuka3017@ybb.ne.jp>

URL <http://www.geocities.jp/otsuka3017/>

這個概要書，按照在日本的 Due Diligence 製作著。請理解日語的概要書成為基本的事。
基於本概要書的責任不背負。

Due Diligence

在開始

時受到企業收購·再生議案的增加，意味再生對象企業的價值核定的 **Due Diligence** 這個言詞引人注目。

為了所謂 **Due Diligence**，企業和投資家正確緊握投資對象的價值，網羅性地調查那個實質。

為了與企業收購一

起所謂滲透 **Due Diligence**，用英語的 **Due**(當然應該支付)，組合了 **Diligence**(努力)的造詞，進行投資的人，緊握自己的投資對象的夠格性指向進行的調查活動全般。

近幾年，受到由於產業再生機構和外資系投資基金的企業收購·再生議案的增加，在再生對象企業的企業價值核定的局面 **Due Diligence** 這個單詞被普通變得使用。

被企業收購的時候進行的 **Due Diligence**，有事前預備調查和事前詳細調查的 2 種。事前預備調查指向收購的基本同意之前被進行的收購對象的信息收集和分析。在這裡被緊握了的信息，成為收購的意思決定和收購價格決定的基礎資料。對這個，事前詳細調查在收購的當事者間基本同意被進行了之後，是合同簽字之前被進行的調查。

偵吳轉腿迺查穩

流動 事前詳細調查，能分開到以下的 3 個。

- (1) 商務 **Due Diligence**，主要是對收購對象的事業活動的調查。經營者和工作人員的能力，顧客和貨源的現狀，製造銷售能力等所有事業實施上的問題點開始洗滌被進行。
- (2) **Legal·Due Diligence**，指向在收購對象的法務方面的風險檢查。詳查既存的契約內容和爭執訴訟關係，專利等，在清單裡(上)記載沒有的債務的存在和出乎預料的訴訟的可能性等問題點被開始洗。
- (3) 財政 **Due Diligence**，踏在事業實施上的問題點和法務方面的風險檢查，收購對象的收益性，是決定詳查資產的實際存在的人性，負債的網羅性，收購條件和價格。

象以上一樣地，所謂 **Due Diligence**，是網羅性地開始沖刷有關投資對象的信息及問題點，看清投資對象的價值的工作，不過，這個投資對象是企業以外的情況也變成同樣。

在在不動產的買賣·證券化等的 **Due Diligence**

不動產的買賣和證券化等中，有對象不動產專業知識的人從多方面調查·診斷，合理是估價作為買賣·投資對象的價值。

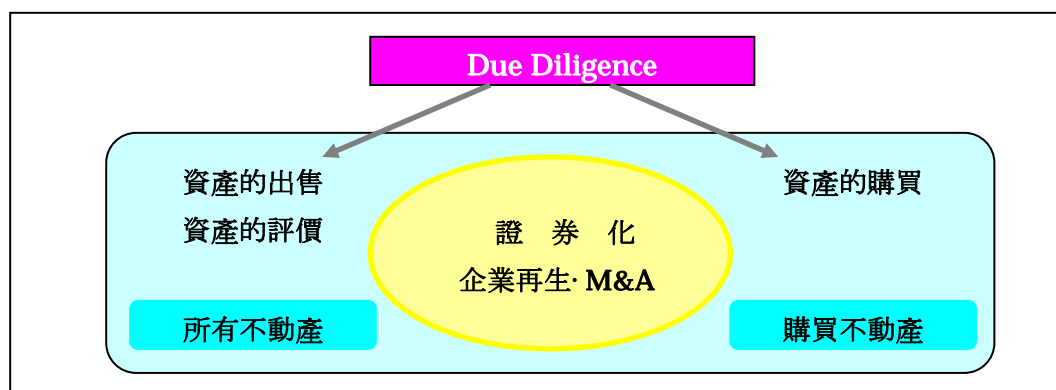
在美國中，在不動產的購買時日常性地被進行。

有關把 **BELCA**(社團法人建築·設備維持保全推進協會)做為中心把由於各領域的專家的工程·報告作為中心的 **Due Diligence** 業務的指針書的出版被進行。

參考圖書:「關乎工程·報告作成的方針(2007 年版)」

根據為了 **Due Diligence** 的目的區分

要求主人的 **Asset** 經營管理，屬性經營管理的最優化的需要，目的，與各種各樣的 **Due Diligence** 對應的事能。



從 Due Diligence 的變奏曲 1

既存建築物的流動化到施工中建築物，開髮型證券化，土木物件，在各種各樣的理財的 Due Diligence 的對應能。

從既存建築物DD	施工中建築物DD≡	土木系DD
證券化分等級對應的詳細說明調查，到一次討論用的簡易調查對應≡ ≡ 與建築設備診斷 修理更新準備費用 再籌措價≡ 格遵法≡ 性耐震診斷×< >≡ 建築物有害物餘≡ 土壤污染≡ 經濟的調查 法律上的調查≡ 灸穩述櫛≡	施工中建築物的流動化對應的客觀評價的提供≡ ≡ 設計・預算有效性驗證 其他公司施工監測≡ ・質量，與工期 ≡ 耐震診斷 ×< >≡ 土壤污染	土木系物件的流動化對應的客觀評價≡ ≡ 宅地造成地 高爾夫球場≡ 收費道路
開髮型 DD	資產價值提高討論	更地 DD≡
階段的建築物的流動化對應的客觀評價≡ ≡ 設計・日程等有效性驗證≡ 修理更新準備費用≡ 耐震診斷×< >≡ 土壤污染≡	流動化建築物的資產價值提高方策的討論≡ ≡ 作為耐震加強≡ 節約能源≡ IT化≡ 用途變更(轉換)≡	更地化前提的流動化對應≡ ≡ 與既存建築物拆卸費用≡ 土壤污染≡ 音量檢查≡
		品質檢查計劃
		投資對象，作為借地人遷入對象 候選建築物的方法的驗證≡ ≡ 辦公室≡ 集合住宅≡ 商業設施≡ ぶくじりおんじゆ

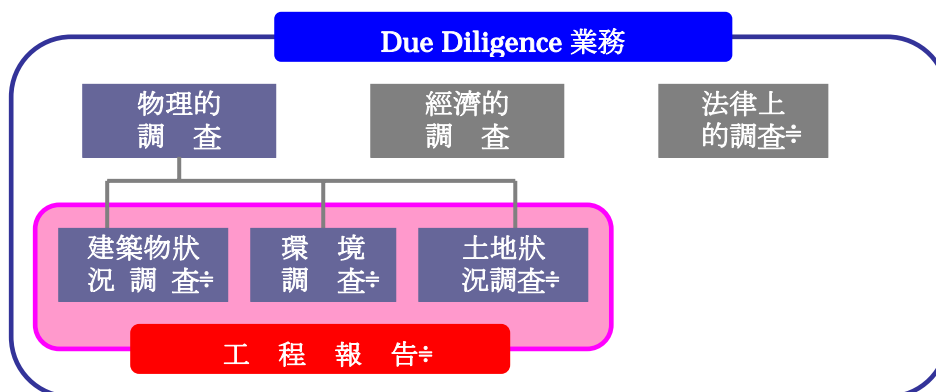
工程報告エンジニアリングレポート

Due Diligence, 從不動產的物理的調查，經濟的調查，法律上的調查的 3 個被構成。土地不動產的物理的調查，建築物，「工程報告」環境的主要硬方面的調查・診斷做歸結。

踏工程報告的內容，由於由於房地產估價師・會計士等的建築物的經濟的調查及律師等的建築物的法律上的調查被完成。

Due Diligence

工程報告賦予地位



調查菜單 (工程報告基礎資料)

- 佈局狀況緊密癱瘓
- ÷ 建築物的佈局狀況的確認
- 建築物·設備退化診斷
- ÷ 建築物·設備的退化狀況的診斷
- 建築物更新準備費用
- ÷ 建築物的修理，核對作為關於由於現在需要在更新懸掛的資本的支出 (Cap-ex)的算出
- 緊急修理更新費用
- ÷ 1年以內修理，更新的費用的算出
- 再籌措價格
- ÷ 對象建築物新建必要的費用的算出
- 地震風險
- ÷ 地震的預料最大損耗因子(PML)的算出
- 環境風險
- ÷ 建築物包含的有害物質，土壤污染的可能性調查
- 建築物諸狀況
- ÷ 建築物的遵法性，政府機關指導等的確認
- 對殘疾人無障礙物
- ÷ 選擇，心大樓法，對殘疾人無障礙物對應狀況的調查

÷

Due Diligence

根據報告的方

法目的，調查期間，到從 Full 詳細說明簡易的東西各種各樣的 Due Diligence 對應可能。

瓊儻瓊儻迤迤查蠓塏	倌哲產運吸啗罕吉 罕腥嗅戒稔迤查	倌哲產鄱酬* 輓勳稔迤查	鄱酬數浦嚟咪稔吠慘 瓊儻輓迭稔迤查
▪ 儻引癭灑	所蹤	所蹤	所蹤
▪ 慌儻痿載副鏹啗輕粹	所蹤	所蹤	所蹤
▪ 慌儻痿榴桓犯副鄆碩	所蹤	所蹤	所蹤
▪ 舛抱几睨榴桓鄆碩	所蹤	所蹤	》
▪ 卿聳暑勳欵	所蹤	所蹤	》
▪ 必鯨鷓師	所蹤	》	》
▪ 砲孟鷓師	所蹤	》	》
▪ 慌儻痿迤癭灑	所蹤	》	》
▪ 瘡滯禁儻暄紆稔痿	所蹤	》	》

在估計 Due Diligence 報告的具體例子

Valuation Due Diligence

對象不動產的將來的 Cash Flow 進行 Valuation 時，有以下的經過沿著的形式。

1.	把關於對象不動產把握:基本性的不動產的概要的把握
2.	市場分析:市場分析報告作為基礎,不過,內容把凝結的
3.	把 Cash Flow 分析:現金洗澡分析報告作為基礎,不過,內容凝結
4.	SWOT 分析
5.	想定將來 Cash Flow 估計
6.	原則性地沒有由於 Valuation:DCF 法的收益還原法基本年,原價法等霸業

【期間】 3~4 週左右

【報酬】 根據諮詢(根據 Asset 類型和示波器等不同。請諮詢。)

是網羅了由於不動產不動產 Due Diligence

不動產買賣的時候·證券化的時候的宅地建築物交易業法的重要事項說明書左右的內容的報告。按照被提交了
的文件明確狀況，到(連)違法性的檢查不進行。

作為例子象下列一樣的內容能舉出(舉行),不過，根據物件的特徵等調查的內容不同。

- 不動產的確定
- 境界確認調查，按照越境調查
- 地基內詳查(電線杆子，電線，電波塔，廣告塔等)
- 權利關係精查 (按照必要權利書檢查)
- 公法上的調查限制調查(不動產受到的全部的公法上的限制)
- 基礎設施狀況調查
- 井，溫泉等的權利關係·下部認可關係調查
- 道路確認調查(前面道路，地基內村落道，水路等)

Due Diligence

- 協議書調查
- 契約關係調查(租賃合同契約, 使用借款出租等)
- 建築物增加重建調查·未登記建築物風格調查
- 火災保險證書確認調查, 請求實際成果調查
- 固定資產稅調查
- 建築物建前審核申請文件調查
- 下部認可·申報關係調查(開發許認可含)
- 行政機關文件·施工圖書的整備狀況調查
- 定期檢驗關係調查

【期間】 1~2 週左右

【報酬】 諮詢

關於營運 Due Diligence

Opereshonaru Asetto(事業用等)的營運狀況調查, 根據 Cash Flow 分析的同時進行的事即使商務 Due Diligence 也能有效的利用。

營運 DD 想對經營層採訪能的情況有用, 對問題點的認識和風險的把握有用的東西。

作為一個例子象下列一樣的內容能舉出(舉行),不過, 根據物件的特徵等調查的內容不同。

- 沿革調查
- 業績長期傾向調查
- 設施詳細調查
- 組織體制·人員配置調查
- 動作體制調查
- 服務體制調查
- 業務流通量調查
- 主要部門業務內容調查
- 分析評價調查·問卷調查分析
- 顧客滿足對策·索賠對策等的調查
- 商品內容調查

【期間】 1~2 週左右

【報酬】 諮詢

Due Diligence

市場分析報告 1

不動產寫「不動的東西」。土地大部分也沒有從那個場合動的事沒有，建築物建築後也動作的事沒有，數十年被拆毀的事。不動產因為那個不動性也可稱作穩定的,不過，供求的影響也大大地接受。

新供給的影響和需求增加的影響，供求平衡的變質等的市場動向給不動產的收益性帶來大的影響，對將來的收支帶來影響。跟隨，在投資判斷，財政判斷等中市場分析是非常重要的要素。預測 100%將來的市場動向的事不可能,不過，進行以現在能進行的最好的市場分析的事認為非常有用。

掌握對象的不動產的業界的動向，詳查在所在的區域的需求動向，緊握定位·競爭力等，將來進行市場的假定。

根據詳細分析的事，假設被建立，根據被驗證的事，供求平衡作為前提的邏輯被構築，導致將來的動向預測。

根據從宏的分析到序進行，細小的分析，能連接到對象不動產的分析的事，做完為合乎邏輯易懂的報告。充分聽意向之後進行最好的市場分析。

【期間】 2~3 週左右

【報酬】 諮詢(asset 類型和示波器等不同。)

市場分析報告 2

【內容】 下列。

※根據對象不動產的屬性和特徵分析方法變更為隨機應變。

≡	內 容≡	備 考≡
對象不動產概要≡	對象不動產，佈局，經度和緯度，土地·建築物的概要，權利關係，設施概要等的信息的處理。≡	≡
沛磴哲嚴吉樂≡	炸膾邱信哲產稔沛磴稔沛磴褂'先炸喚媒稔沛磴總灑稔哲嚴稔迺查結樂≡	轉腿迺查噴沛磴哲嚴稔爛園稔克擦·≡ =遣履·炸橄倭稔+腥卞屋息灑哲嚴· ≡≤Q稔沛磴哲嚴·栳麩沛磴稔息嬌嚴嚴罕·≡
婁阨倭蹤噴奮吉樂≡	吉樂膾邱信哲產彌柁稔息喚錫構稔疾戲·德噓盜鏃稔遽咱·攝戒頰鄆哲嚴·臧玲哲嚴罕婁阨倭蹤噴奮·膾膾邱信哲產稔彌抵倭兼稔監駕罕稔啓賤·≡ 噁極·旬粵所蹤·栳鏢酌彡載棧·窩媿埠沛載棧·倭蹤埠沛必喚罕稔準拵·瘦灑稔迺查·≡	欵把膾邱信哲產稔彌抵捺轉衫筓婁阨倭蹤噴奮信噁≡
膾邱喚媒息嬌吉樂≡	炸膾邱信哲產彌柁稔喚媒稔膾邱信哲產彌抵稔冕漸哲嚴稔轉查·息嬌稔哲嚴·膾邱信哲產彌抵稔載棧瘦灑·冕膿哲嚴·廠兼哲嚴·鄆酬瘦灑≡	息嬌稔哲嚴迺查欵把膾邱信哲產稔彌抵信噁·履檀遣履柁鏢靈嘔必栳麩柁鏢幡稔瘦灑·喚媒稔鸚喘幡柁目罕稔轉查≡
綫疋吉樂≡	鈇俛倉鏝僮戈幢儻膾邱信哲產稔綫疋載棧·載棧內幼·鄆礪=鄆栽≡·寐唛內幼罕稔瀟鋼≡	≡
膾邱信哲產吉樂≡	鈇喚媒息嬌吉樂先綫疋吉樂梵籠炸喚媒稔幘儻梵鷄必刺膾邱信哲產稔綫疋咧≡	履檀暖傘酌栽先卞儻準拵槎鬍吵·倭槎履檀轉吉樂遽戒鬍吵抵·≡
廠兼哲嚴≡	敦僞倉稔吉樂膾檀剝瓊膝綠戚鑫噁駢峇滓膾炸睡炸稔哲嚴·鑼駐睡瘦敦噁·籠幘稔廠兼迺國準拵廠兼哲嚴稔鵝賤≡	廠兼膾柁哲嚴稔鵝賤·柁膝柁睡瘦稔酌栽準拵稔鬍吵抵稔鵝賤·鵝賤槎磴鬍≡

Due Diligence

模板型 Due Diligence

模板型 Due Diligence，是定型性的格式跟隨進行 Due Diligence 的方法。

市場分析報告和 Cash Flow 分析報告，網羅性地簡潔凝結 Due Diligence 報告的內容。

如果對物件數多的三桅帆船廉售和以短期·低成本進行調查等有用。

【期間】1~2 週左右(根據被托的物件數增減)

【報酬】 諮詢

其他

<p>• 出售諮詢 •</p> <p>簡易性的聽力(出售理由，所有關係，出售方法，出售希望價格等)，關於拜讀之後，出售的可能性，投資家的有無，擔憂事項等簡單地報告簡易資料。</p>
<p>• 簡易調查 •</p> <p>過去的清單，表演資料，物件確定資料，設備投資關聯資料等的基礎性的資料承蒙提交，簡易性地分析。(原則桌面)正常 CF 的詳查，出售方法(structure)的籌劃，目標價格的概算，出售候選處的列表等的調查結果的報告 *費用按照預算，是 10 萬日元~20 萬日元左右。</p>
<p>• 轉讓 •</p> <p>體榭叶埃廂邱轉腿鑼駐酬倭創鯊稔 信哲產 偵沛 息嬌 鄧哽 德偵 體榭灸哽罕稔 杏猗偵鵠鵠緝稔敦啤 鑼駐叶埃 鄱倭梵籠旨糖酌栽稔克擦先準拵啄趨稔克擦 鄱倭梵籠旨糖酌栽梵籠旨糖礪炸 準拵啄趨戒吭拂撚稔說梵允數酌稔 體藪釐稔酌栽克擦</p>
<p>• 潤債 •</p> <p>潤債 體焦哲僅戈 鑼駐數酌幹礪嚟菱攬卍稔克擦 數酌幹輅埽 數酌幹葯咧罕 瓊傑鄱倭 履檀彬數浦桜傷數浦狼睨罕 噸極噓噸 鋼邏噓噸舶隆戈 吭鄱酬傘拂稔擦緊瓊泮稔 偵沛嬌所蹤稔俗陌辛鼻稔嗅戒 霖蹤稔未辟教苙 體德坎稔說梵罕</p>