

資産価値の評価

HCアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者
加入協会

関東財務局長（金商）第430号
一般社団法人資産運用業協会

人+産業金融=成長
成長を支える投資の原点へ

<https://www.fromhc.com>

2026.8.4



資産価値とインカム

株式といい、債券(権)といい、資産とは、資本構成上の地位に従い、事業から生じる現金の分配を受け取る権利である。この資産に内包された創造された現金(分配金)をインカムといい、インカムは、利息配当金等の総称である。インカムの期待値を内包しないようなものは、投資対象という意味での資産ではあり得ない。資産から将来創出される現金の価値と時期の測定は、資産の種類、投資家の経験や評価基準などに基づいて判断される。将来の現金創造額の不確実性が増すに伴い測定が困難になるため、資産の種類により評価の難易度は異なる。

資産価値の評価

資産価値の評価は、将来創出される現金の現在価値、いわゆるディスカウント・キャッシュ・フロー(DCF: discounted cash flow)で評価される。算出するための要素は第一に、将来創出されるネット現金を予測すること、第二に、そのネット現金を現在価値に割引くための利率(割引率、discount rate)を選定すること、第三に、将来創出されるネット現金の発生スケジュール(時間軸)、最後に、将来創出されるネット現金の予測金額の確実性。

債券の資産価値

債券の多くは、固定金利で発行されている。従って、金利が変動すれば、債券の価値は、価格の変動によって調整される。金利が上がれば、債券価格は下がる。また、債券の満期が長いほど、金利変動の影響は大きくなる。

株式の資産価値

株式を所有することの本来的な意味は、将来にわたる配当を受け取る権利を手にいれること。株価の上昇があり得るとしたら、それは、将来の配当の期待値が上昇することの結果である。

不動産の資産価値

不動産の投資価値は、不動産を賃貸に出すことから生じる賃料収入にある。同じ物件でも、テナント政策や営業の巧拙、改修等の管理方法の巧拙によって、賃料収入の量と安定性は、異なってくる。賃料収入の量と安定性を高めるように不動産を管理(マネジメント)することが、不動産投資(インベストメント・マネジメント)の意味である。

用語集もご参照ください <https://www.fromhc.com/glossary/>

乳牛と牛乳についての古い格言

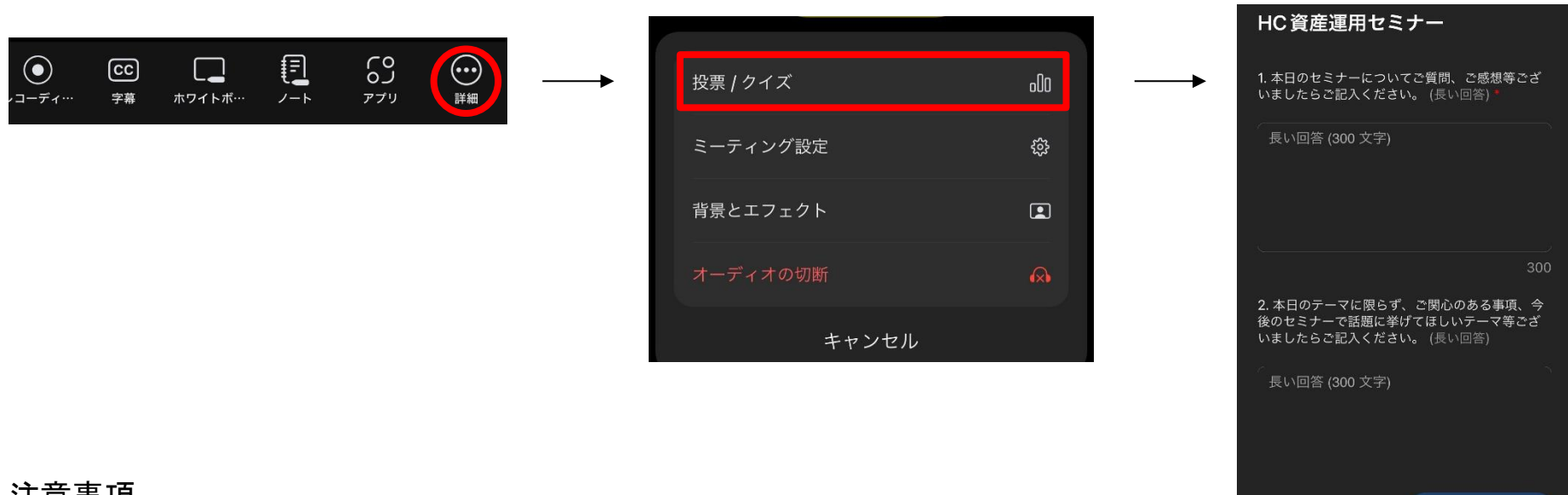
- 乳牛への投資は、ネットの事業キャッシュフロー（牛乳の売却代金から飼料代等の飼育費を控除したもの）を得ることが目的である。
- 乳牛の価格（価値）は、当該乳牛から期待されるネット事業キャッシュフローの現在価値である。



- ① いい乳牛を買う（キャッシュフローの源泉の厳選）
- ② 飼育技術を改善する（飼料や飼育環境の工夫）
- ③ 資金調達（逆の立場からいえば乳牛投資）の方法を工夫する

講演後アンケート/注意事項

今後の運営に活かしたく、ご質問やご意見、ご感想、ご興味あるテーマなどを承っておりますので、ご自由にご意見をお寄せください。
回答方法: 各セミナー講演途上でZoom上で配信します。配信後は一度閉じた場合でも、以下の通り詳細から再表示できます。



注意事項

- 本セミナーは、資本市場における種々の投資対象や投資に関する概念等について解説・検討を行うものであり、当社が行う金融商品取引業の内容に関する情報提供及び関連する特定の金融商品等の勧誘を行うものではありません。
- 本資料中のいかなる内容も将来の投資成果及び将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 本資料の著作権その他知的財産権は当社に帰属し、当社の事前の許可なく、本資料を第三者に交付することや記載された内容を転用することは固く禁じます。