

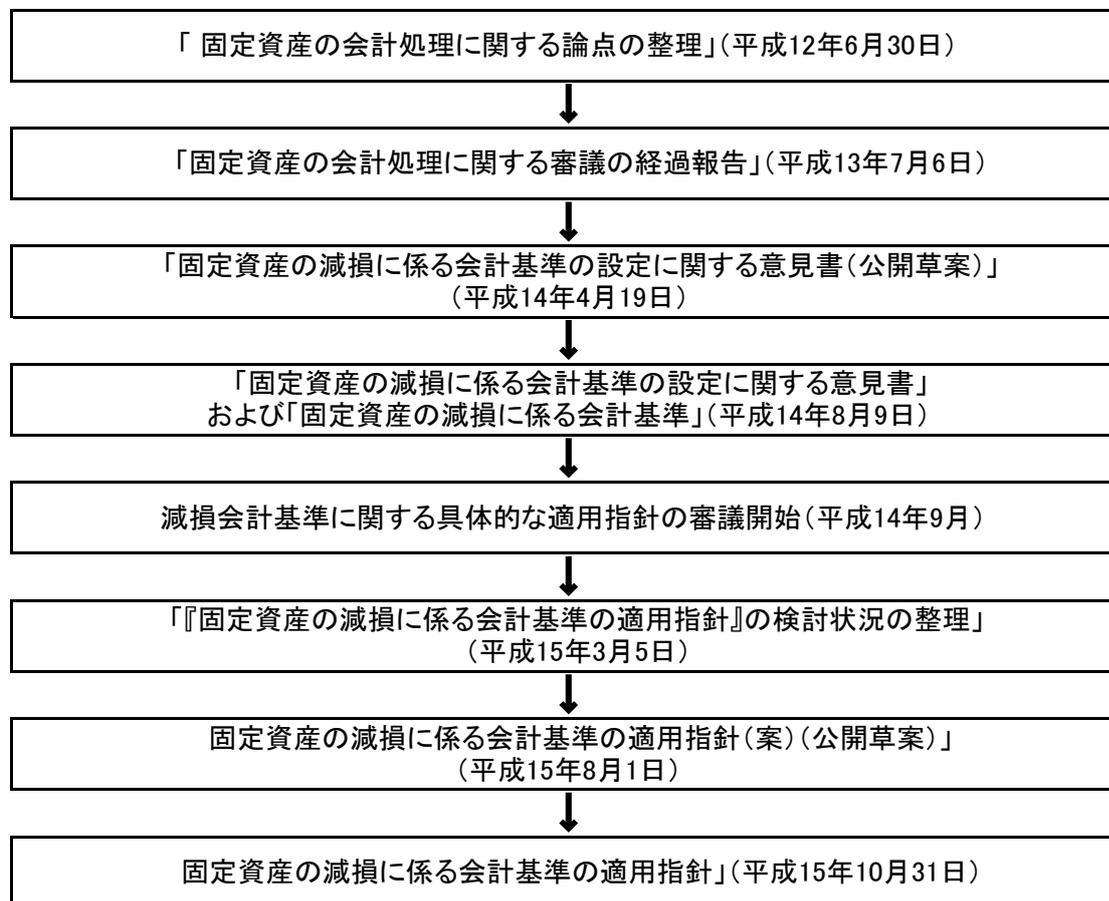
# 減損会計と鑑定評価

平成21年9月25日(金)  
高橋 雄三(不動産鑑定士)

株式会社 高橋不動産鑑定事務所  
福島市北五老内町1-3 福島法曹ビル2F  
( <http://www3.plala.or.jp/kantei/> )  
TEL 024-531-8288  
FAX 024-531-8367

## (1)時価評価・減損会計が求められる時代背景

### ① 時代背景



減損会計が導入されるに至った背景には、固定資産(特に土地)の評価に時価の変動は無視してよいとする従来の取得原価主義の考え方では全く見られなかった視点が採り入れられたことである。ここでは将来における収益性の低下という視点が評価額に反映されるが、収益性という見方は鑑定評価においても収益還元法の基礎をなすものであり、両者間に類似性・共通点がみられる。

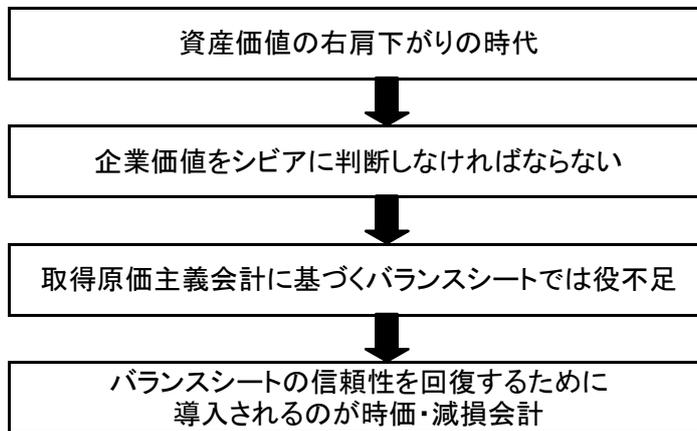
従来、会計と鑑定評価との間には、会計が取得原価を帳簿価額に計上し、鑑定評価が時価を追求するという点で、資産評価という面ではお互いに相容れないものとされてきた。

減損会計の導入を契機として、このような考え方は大きく変わろうとしている。減損会計の諸手続きを実施していく上で、不動産の時価評価を避けて通ることができない状況となってきました。

従来のように会計サイドに立ったものの見方、あるいは鑑定評価サイドに立ったものの見方のみでは的確な会計システムとして機能し得ない時代が到来したといえます。

## ② 時価会計・減損会計の必要性

### ○ バランスシートに対する信頼の回復

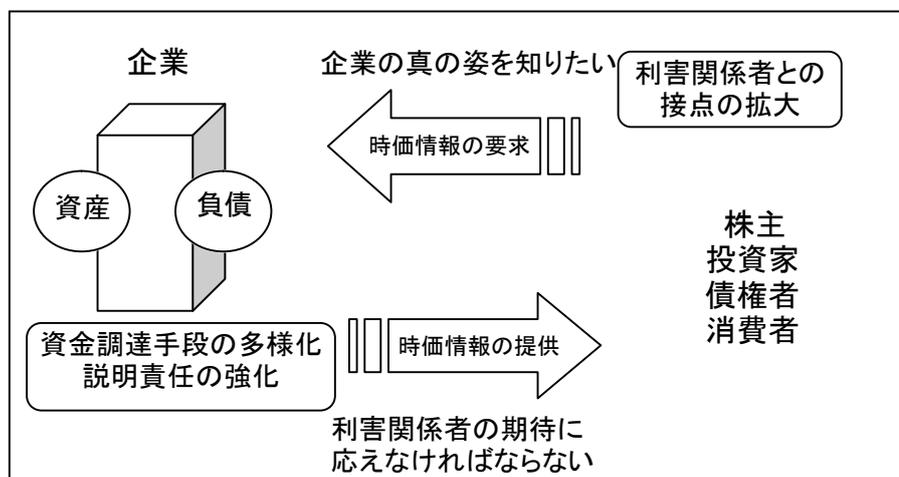


### ○ グローバルスタンダードと時価・減損会計

日本企業が海外で資金調達をする際には、日本基準に基づく財務諸表を開示資料とすることは認められていない。国際会計基準などグローバルスタンダードに基づいた財務諸表を作成することが必要となる。また、海外の投資家が日本の投資市場で日本企業に投資するにあたって、日本独自の会計基準に基づいた財務諸表では投資家の理解が得られません。

投資市場のグローバル化、ボーダレス化とともに、グローバルスタンダードに合わせた会計基準への見直しの機運がわが国で高まってきました。

### ○ コーポレート・ガバナンスの変貌

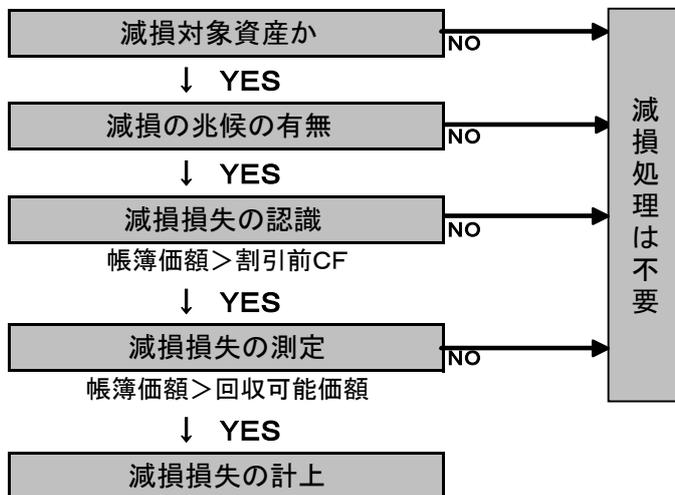


## (2)時価会計と減損会計の違い

|      | 概要                                                                                                              | 対象科目                                          | 損益計上           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| 時価会計 | 期末時点で、保有する資産・負債のうち、その種類や目的に照らして「時価評価」すべきものを「時価」で評価し財務諸表に反映させる手法                                                 | 主として金融商品                                      | 基本的に評価益も評価損も計上 |
| 減損会計 | 固定資産の収益性の低下により投資額の回収見込の立たなくなった「固定資産グループ」について、「回収可能額」(≠時価)を求め、この「回収可能額」が帳簿価額を下回った場合に一定の条件のもとで評価損を計上し財務諸表に反映させる手法 | 有形固定資産・無形固定資産・投資その他の資産(金融資産、繰延税金資産、前払年金費用は除く) | 減損損失のみ計上       |

### (3) 固定資産の減損会計の実施方法

#### ① 減損会計の基準の処理手続き



#### ② 減損会計の対象資産

貸借対照表

|           |          |      |
|-----------|----------|------|
|           | 流動資産     | 流動負債 |
| 減価会計基準の対象 | 固定資産     | 固定負債 |
|           | 有形固定資産   |      |
|           | 建物       |      |
|           | ...      |      |
|           | 土地       |      |
| 他の基準で減損処理 | 無形固定資産   | 資本   |
|           | ソフトウェア   |      |
|           | その他      |      |
|           | 投資その他の資産 |      |
|           | 投資有価証券   |      |
| 減損会計基準の対象 | 前払年金費用   |      |
|           | 繰延税金資産   |      |
|           | その他      |      |

### ③ 減損兆候のチェックリスト

- イ. 2年間、赤字が継続している事業に使用されている資産
- ロ. 廃止・再編成予定の事業に使用されている資産
- ハ. 当初の予定よりも早期に処分することが決まった資産
- ニ. 当初の予定と異なる用途に転用された資産
- ホ. 一時的でない遊休資産
- ヘ. 稼働率が著しく低下している資産
- ト. 著しい、陳腐化、物理的損傷を受けた状態が続いている資産
- チ. 経営環境が著しく悪化している事業に使用されている資産
- リ. おおむね50%以上市場価値が下落している資産

### ④ 減損の認識

- イ. 業績の悪い事業に供されている資産
- ロ. 資産デフレの影響をうけている資産
- ハ. キャッシュを生まない資産
- ニ. 基本的な考え方

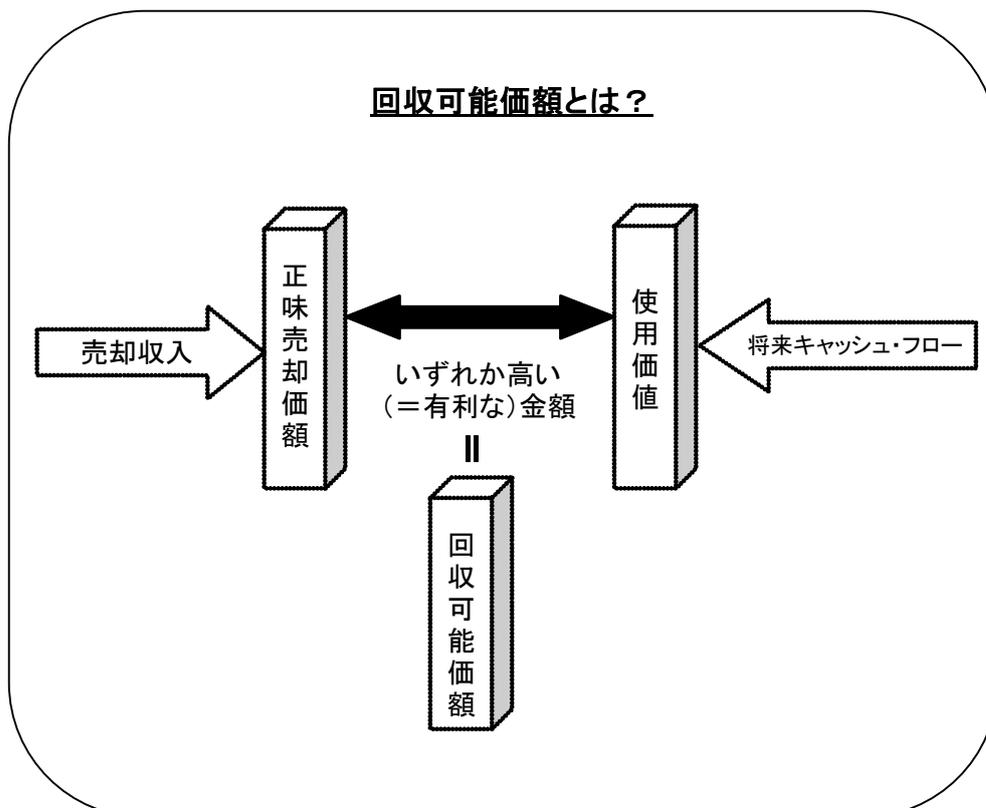
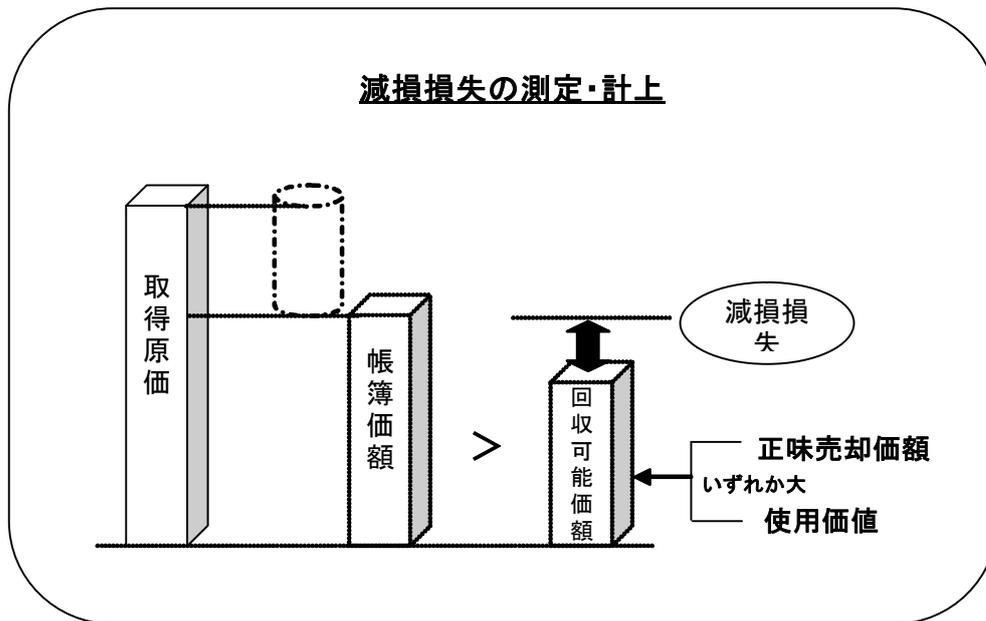
減損の兆候がある資産について、当該資産から得られる割引前将来キャッシュフローの総額がこれらの帳簿価格を下回る場合には減損の認識をする。将来キャッシュフローを見積もる期間は資産の経済的残存使用年数と20年のいずれか短い方と規定している。

土地については使用期間が無限になりうることから、その見積もり期間を制限する意味で20年と規定しているが、これは2.5%の利回りで20年間で簿価の50%であることから妥当であると考えられる。

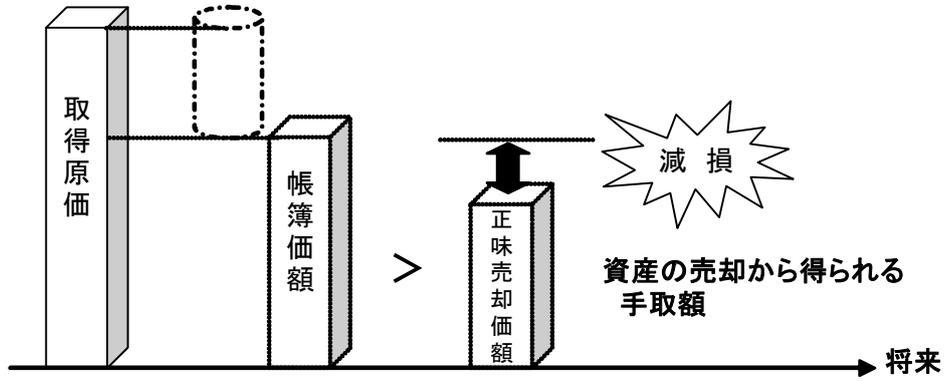
割引前将来キャッシュフロー総額の見積もりについては主要な資産の経済的残存耐用年数が20年を超えるか否かで以下のように分けられる。

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 主要な資産の経済的残存耐用使用年数が20年を超えない場合 | (割引前)将来キャッシュフローの総額＝<br>経済的残存使用年数までの(割引前)の将来C/Fの<br>合計＋使用年数経過時点の主要な正味売却価額 |
| 主要な資産の経済的残存耐用使用年数が20年超の場合    | (割引前)将来キャッシュフローの総額＝<br>経済的残存使用年数までの(割引前)の将来C/Fの<br>合計＋20年超過時点の回収可能価額     |

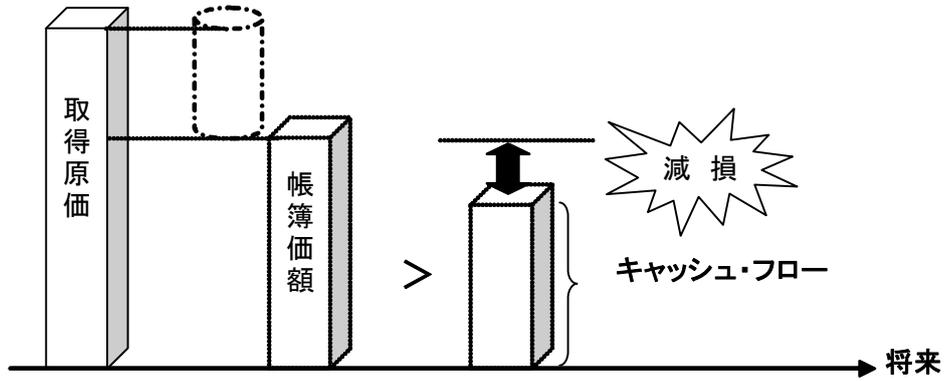
## ⑤ 減損損失の測定



### 正味売却価額



### 使用価値



||

キャッシュ・フローの現在価値の合計

○ 不動産の正味売却価額は必ず鑑定評価額を基礎として算出する必要があるのか否か？

適用指針28(2)では不動産の時価につき、「不動産については「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定する。自社における合理的な見積もりが困難な場合には不動産鑑定士から鑑定評価額を入手して、それを合理的に算定された価額とする事が出来る。しかし、重要性が乏しい不動産については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を合理的に算定された価額とみなす事が出来る。」としています。

適用指針28(2)の文言からも固定資産税評価額や路線価等は「重要性の乏しい場合」の代替的評価方法と考えられますから、重要性がある場合は「不動産鑑定評価基準」に基づいて不動産の正味売却価額を算定すべきでしょう。

## (4)減損会計の必要性は今後も一層増大する

企業経営に大きく影響する各国の会計基準を、国際会計基準(国際財務報告基準・IFRS)に収れんさせる動きが加速しています。日本でも、早ければ2015年からIFRSが全面採用される可能性が高いと予想されます。

IFRSが導入された場合、企業にはどのような影響があるのでしょうか。それを知るためには、IFRSの3つの特徴を押さえておく必要があります。

1つ目は、「資産・負債アプローチ」です。これは貸借対照表(バランスシート)に表れる純資産価額の変動を損益ととらえる考え方です。

2つ目は、資産・負債アプローチの帰結として、貸借対照表と公正価値測定を重視するというものです。IFRSでは、「時価」という言葉は使わず「公正価値」と呼ぶようです。

株式や不動産の評価損益はあらかじめ計上され、決算対策としての不動産・株式の売却などは意味をなさなくなります。

3つ目の特徴は、会計処理の原理原則だけを示して詳細なルールは設けない「原則主義(プリンシプル・ベース)」です。

IFRSの原則主義の考え方は、あいまいなようであり、(経営者の判断が会計方針として開示されることもあり)結果として恣意性を排除することに有効とされています。

日本の場合、不動産市場規模は世界でもトップクラスです。時価総額にして約2300兆円に上る不動産資産のうち、約490兆円を企業が保有。企業のバランスシートの3割以上を不動産が占める、非常にまれな資産構成を示しています。一般事業会社で多額の不動産を保有している場合、それらが時価評価にさらされる可能性が高くなり、減損会計の必要性は今後も一層増大するものと思われます。