

減損会計に係る不動産の鑑定について

不動産鑑定士 芳賀美紀子

1. はじめに

企業会計審議会は平成14年8月9日「固定資産の減損に係る会計基準の設定に係る意見書」(以下「意見書」)を公表し、併せて「固定資産の減損に関する会計基準」(以下「減損会計基準」)を設定した。これを受け企業会計基準委員会は、平成15年10月31日に「固定資産の減損にかかる会計基準の適用指針」(以下「適用指針」)を公表した。適用指針には、減損会計について一定の例示や目安を示していることから、平成16年(平成17年3月期)による強制適用に向け企業は早急に準備を進めることになる。

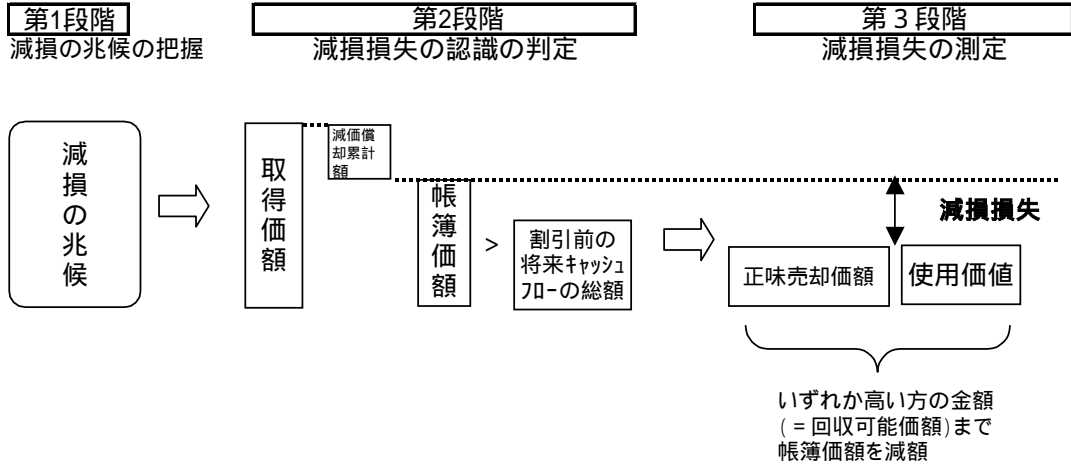
本稿では減損会計の適用指針に示された例示に従い、減損処理の各段階において発生する問題の内、特に土地の評価について焦点をあてると共に、既に減損会計に取り組んでいる企業がどのような処理を進めているか紹介することとする。

2. 減損会計の概要

減損会計は、意見書において「資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態であり、減損処理とはそのような場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映するように帳簿価格を減額する会計処理である」と定義されている。

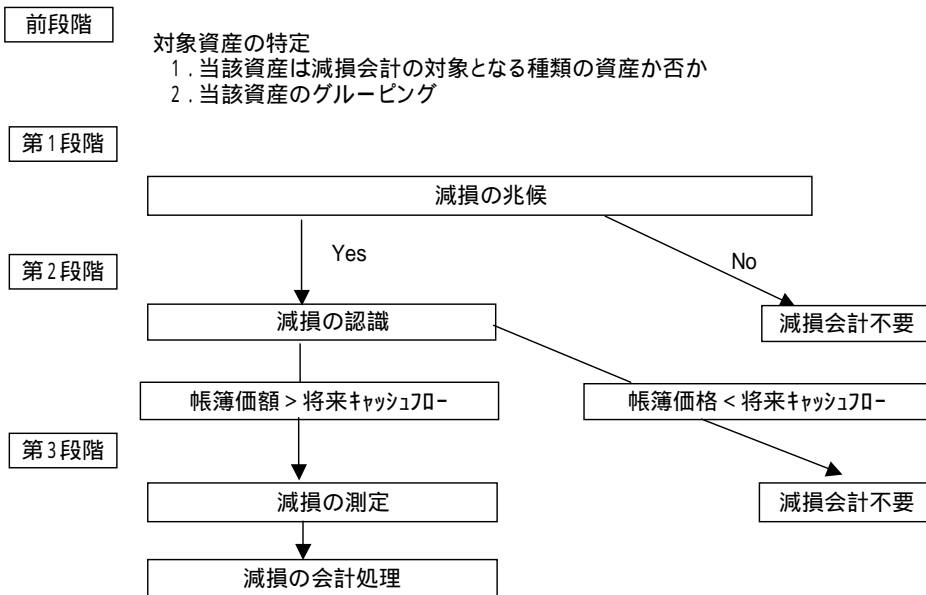
すなわち固定資産の減損とは経営環境の変化等により収益性が投資時の見込みを下回ることにより、固定資産投資額の回収の見込みがたたなくなった状態をいい、減損会計は「投資の回収可能性」言い換えれば、資産が将来産み出すことのできる収益及びキャッシュフローに着目し、将来キャッシュフローにより回収不能と見込まれる部分(損失)だけ帳簿価額を減らす会計処理といえる。従って減損会計処理後の帳簿価額は、毎期の収益による回収可能な額とり、帳簿価額切下げ時に生じる損失は、特別損失として損益計算書に計上する必要が生じることとなる。

減損が生じている固定資産



固定資産の減損会計にはまず、前段階として、対象資産の特定を行い 減損の兆候、減損の認識、 減損の測定 の3段階を踏まえた後、 減損の会計処理を行うこととなる。減損の兆候と減損の認識という二段階に分けて判定するのは、減損の有無をまず判定することにより、減損の兆候のない資産の評価額を見積もるコストや労力を削減するためである。この減損会計の処理について簡単なフローチャート形式で示すと以下のようになる。

減損処理のフローチャート



3. 減損の各段階における問題点について

3 - 1. 第1段階 減損の兆候

適用指針においては、以下の点が「減損の兆候」として例示されている。

(1) 営業活動から生じる損益又はキャッシュフローが継続してマイナスの場合

「継続してマイナス」とは、おおむね過去2期がマイナスであったことを指すが、当期の見込みが明らかにプラスとなる場合は該当しないものとされている(適用指針12項)。しかし、不動産の占める割合が高い事業は黒字に転化するまでの期間が長く、事業の立ち上げ時より、当初から営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなることが予定されている場合も多い。このような場合には、「予め合理的な事業計画が策定しており、実際のマイナス額が当初計画にて予定されていたマイナス額よりも著しく下方に乖離していないときには、減損の兆候には該当しない」としている(適用指針第12項(4)、第81項)。

(2) 使用範囲又は方法について回収可能性額を著しく低下させる変化がある場合

上記の具体例として、「土壤汚染のおそれにより当初の予定よりも著しく早期に処分することとなった場合」(適用指針84項)があげられている。土壤汚染については、土壤汚染対策法が平成14年5月に成立・公布され、平成15年1月から施行されている。この法律は土壤汚染に関してリスク低減措置の主体を土地所有者としていることから、土壤汚染の原因者でなくても企業がリスクを追う可能性がでてきたことに留意しなければならない。

また、異なる用途への転換は通常回収可能性額を著しく低下させる変化に該当する(第13条(3))としている。具体例として「事業を縮小し余剰となった店舗を賃貸する場合」を減損の兆候にあたる一方、**「ある土地を平面駐車場から最有効使用と考えられるビルへ転用した場合」**は、減損の兆候に該当しないとしている。しかし必ずしも店舗に賃貸したからといって回収可能性額が減少するとは限らず、また最有効使用へのビルへ転用が回収可能性額の増加へ直結しない場合もあるためこの具体例だけで回収可能性額を判断することは難しいと考えられる。

(3) 経営環境の著しい悪化

不動産に関連するものとして市場環境の中の賃料水準の大幅な下落があげられる。また都市計画法や建築基準法の改正による用途規制或いは容積率の変化や建築規制などによる法律的环境の変化に注意すべきである。

(4) 市場価格の著しい下落

適用指針においては「少なくとも市場価値が帳簿価格から50%程度下落した場合が該当する」(適用指針第15項)としている。

しかし、固定資産については、市場価格を把握することは容易ではない。適用指針では、

容易に入手できる評価額土地の価格指標として以下を例示している。

種類	公示価格	都道府県 基準地価格	路線価による 相続税評価額	固定資産税評価額
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年毎に基準年を置き その年の1月1日
公表時期	毎年3月下旬頃	毎年9月下旬頃	毎年8月中旬頃	基準年の3月頃
地点数	約31,000地点	約28,000地点	路線価地区すべて	課税土地すべて
備考	都市計画区域のみ	ほぼ公示価格と同 一価格水準(都市計 画区域外を含む)	公示価格の80%程度	公示価格の70%程度

これらの指標は容易に入手することが可能であるが、公示価格は都市計画区域内のみに地点があり、都市計画外に存する不動産について利用することが難しい。また路線価による相続税路線価は上記やにくらべて評価地点数が圧倒的に多いというメリットがあるが、市街地以外は倍率地域となっており路線価を設定していない。固定資産税評価額については課税土地全てにおいて評価額が存するが、3年に1度評価替となっており、しかも価格調査基準日は賦課期日年の前年である。従って評価額そのものが「市場価格」を表しているとは言い難い。

また～に共通していえることは、いずれも「更地として」(建物等の敷地となっても建物等が存しない土地として、また使用収益を制約する権利が付着していてもそれらの権利がないものとして)評価が行われていることで、対象となる土地自体の評価額をあらわすものではない点である。

従って、「容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整」することが必要となってくる。適用指針においては「合理的な調整方法」は具体的に示されていないが、「経理情報」誌における横井広明氏によると下記の4段階とされている。

横井氏によると土地再評価法における土地評価において実務的に採用された方法は
時点修正 地域要因の格差修正 個別的要因の格差修正 権利関係の修正に分けられるとしている。

時点修正は、企業が減損会計を行う時点とそれぞれの指標が算定の基準としている時点との時点間の価格修正を行う作業である。時点間に価格変動が起きれば修正する必要が生じる。

地域要因の格差修正については、近隣地域内にあれば地域要因の格差は不要となるが、多くの場合地域要因の格差が必要となる。一方路線価や固定資産税評価額はその土地そのものの評価額であるから地域要因の格差修正は不要となる。

個別的要因の格差は、対象となる不動産の個性(画地条件が主となる)を修正する作業である。固定資産税評価額は土地そのものの評価額であるから個別格差による修正は不要となる。

権利関係の修正は、企業が保有する土地の上に使用収益を制約する権利(借地権・地役権等)が付着している場合に更地価格からその使用収益権が付着することによる減価額を差し引く必要がある。また企業が借地権を無形固定資産として計上している場合においては、更地価格をもとに借地権価格を求める作業をいう。

まとめると下表の通りとなる。

種類	公示価格	都道府県 基準地価格	路線価による 相続税評価額	固定資産税評価額
時点修正				
地域要因の格差修正			-	-
個別的要因の格差修正				-
権利関係の修正				

3 - 2. 第2段階 減損の認識

減損の兆候がある資産また資産グループについて、当該資産または資産グループ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こととしている。この際割引前将来キャッシュフローを見積もる期間は資産又は資産グループの主要な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(適用指針第96項)。なお、経済的残存使用年数が当該資産の減価償却計算に用いられている税法耐用年数と著しい相違がある等の不合理と認められる事情のない限り当該残存耐用年数を経済的残存使用耐用年数とみなすことができる。

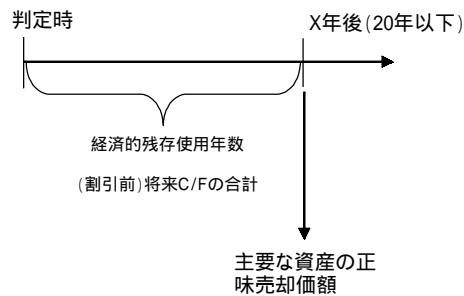
特に土地については使用時間が無限になりうることから、その見積もり期間を制限する意味で20年と規定しているが、これは2.5%の利回りで20年間で簿価の50%であることから妥当であると考えられる。

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。

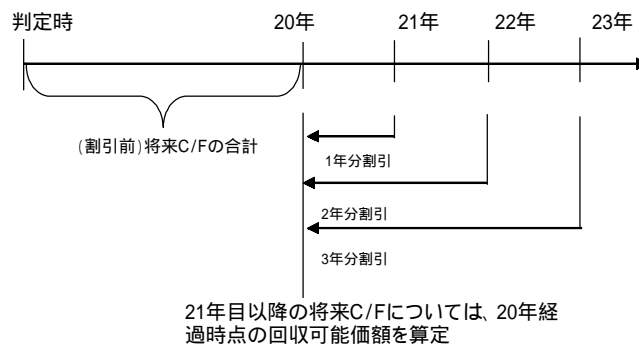
主要な資産の経済的残存耐用使用年数が20年を超えない場合	(割引前)将来キャッシュフローの総額 = 経済的残存使用年数までの(割引前)の将来C/Fの合計 + 使用年数経過時点の主要な正味売却価額
主要な資産の経済的残存耐用使用年数が20年超の場合	(割引前)将来キャッシュフローの総額 = 経済的残存使用年数までの(割引前)の将来C/Fの合計 + 20年超過時点の回収可能価額

更に具体的な算定方法を示すと以下の通りである。

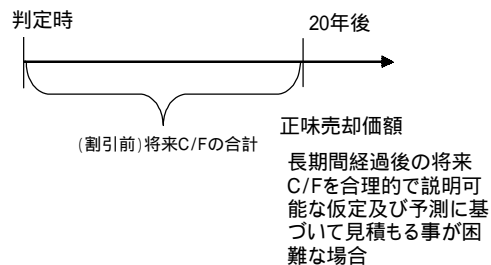
(1) 経済的残存使用年数が20年以下の場合



(2) 現在の残存使用年数が20年超の場合
方法1



方法2



一般的に企業において将来キャッシュフローを20年間に亘って描くことはあまり行われていないと考えられるため、中長期計画の前提となった数値にそれまでの計画に基づく趨勢にを踏まえた一定又は逓減する成長率(ゼロかマイナスになる)場合の仮定をおいて見積もる(適用指針36項(3))しか方法がないと思われる。

3 - 3 . 第3段階 減損の測定

減損損失があると考えられた資産又は資産グループについては、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しなければならない。

ここで回収可能額とは、a) 正味売却価額 b) 使用価値のいずれか高い方をさす。

使用価値について

通常使用価値は、正味売却額より高いと考えられる(適用指針第28項)。もともと企業が保有する固定資産は市場平均を超える成果を予定して事業に使用されているからである。

使用価値の算定に当たっては、割引前将来キャッシュフローの場合と異なり20年に制限されていない。使用価値が将来キャッシュフローの現在価値として算定されるため、その見積期間を制限する必要はないと考えられる(適用指針第119項)からである。とすれば、経済的残存使用年数が50年なら50年のキャッシュフローを描く必要があるとも読める。事業用固定資産の内土地が占める割合は高いと考えられることから、土地が主要資産である場合の経済的残存使用年数をどう見積もるかは今後の大きな問題となると考える。いずれにせよ、キャッシュフロー表はとりあえず20年間作成し、それ以降は償却資産については有期還元、土地については永久還元するのが現実的な対処方法であろう。

割引率について

適用指針においては割引率として以下を例示している。(適用指針第45項)

- a. 当該企業における当該資産または資産グループの固有のリスクを反映した割引率
- b. 当該企業に要求される資本コスト
- c. 当該資産または資産グループに類似した資産または資産グループに固有のリスクを反映した市場平均と考えられる合理的な収益率。
- d. 当該資産または資産グループのみを裏付け(いわゆるノンリコース)として大部分の資金調達を行ったときに適用される合理的に見積もられる利率
 - a. はいわゆる内部収益率で資産または資産グループに固有のリスクを反映した割引率であることから最も望ましい割引率であると考えられるが、ハードルレートや事業部別資本コストを用いる方法はそれほど多くないと考えられるため、実務上はb～dの方法を用いることが多くなると考えられる。

正味売却価額について

正味売却価額 = (資産又は資産グループの時価 - 処分費用見込額)

時価とは、市場価格に基づく価額かあるいは合理的に算定された価額をいい、対象となる固定資産が不動産の場合は「不動産鑑定評価基準」(国土交通省平成14年7月3日改定)に基づいて算定する。

処分費用見積額とは、減損会計で対象となる資産があくまで固定資産であるので、販売用

不動産の場合と異なり限定される。不動産の場合は、仲介手数料、印紙代、抵当権抹消費
用等や建物を取り壊す場合には取り壊し費用も含まれる。これらの費用は過去の実績や処
分を行う業者からの情報等を参考に決定することになる。

4. 減損会計によって影響を受ける資産とは

この減損会計によって影響を受ける資産とは以下の3種類に分類される。

業績の悪い事業に供されている資産

業績不振或いはキャッシュフローが過去2年連続マイナスである事業に供されている固定資
産は、キャッシュフローを基に算定する使用価値は低くなる。このような場合には固定資産の
時価(正味売却価額)が帳簿価額を上回らないと減損損失を計上しなければならない。事業が
赤字の場合は赤字に加えて減損損失を計上しなければならずダブルパンチを受けることにな
る。

資産デフレの影響をうけている資産

都心部の一部の地価は下げ止まりを見せ始めたが、殆どの地点でまだ地価は下げ止まってお
らず、1990年にピークをつけた地価は現在まで下落し続け、下落率はピーク時にくらべ、
全国平均地価で36.7%、全国の商業地で53.8%、6大都市の商業地に至っては
68.5%の下落となっている。このような状況下ではバブル期はもちろんここ10数年に本社ビ
ルや賃貸ビル、工場、倉庫用地などの不動産を取得した企業は何らかの含み損を抱えている
可能性を否定できない。

保有する不動産の時価に含み損があったとしても、そこでの事業が好調で高い収益性を保っ
ていれば、第1段階の減損の兆候に該当したとしても、第2段階で割引前のキャッシュフロー合
計が簿価を上回ることになり、減損にはならない。しかし事業が不調であれば減損が生じてい
る資産となるため、減損会計の影響を受けることになる。

キャッシュを生まない資産

管理部門のみが入っているビルや社宅・保養所などの福利厚生施設は、それ自体ではほとん
どキャッシュを生むことはない。これらの資産は「共用資産」として他のキャッシュを生む資金グ
ループと帳簿価額を合計して減損損失の算定を行う。

企業活動に対して目に見えない効用を与えている共用資産であるが、減損会計では帳簿価
額を上回る使用価値の上昇に貢献しなければ企業にとって不利な存在となる。その資産が本
当にその企業にとって必要なかどうかを企業は真剣に検討する必要性が生じてくる。

5. 各企業の取り組み

特に不動産業・小売業・鉄道業など不動産と関連の深い業種で既に減損会計に取り組んでいる企業について紹介する。以下は新聞・雑誌で紹介されたものや各企業のIR情報で公表されている情報を基に作成したものである。

5-1. 大手不動産会社の対応

減損会計導入を目前に迫り、大手不動産会社各社は固定資産として保有する遊休資産・賃貸ビル・ゴルフ場などの含み損処理の対応に着手している。

(1) 三菱地所

平成14年3月、三菱地所は「土地・建物の評価見直しに伴う平成14年3月期業績予想の修正について」を公表し、固定資産の評価減及び棚卸資産の評価減の見直しにより1,624億円の特別損失を計上すると発表した。

これによると、まず「土地の再評価に関する法律」(以下「土地再評価法」)を適用し、所有資産を固定資産税評価額に再評価し直すことにより、再評価差益6,908億円を計上した。次に土地再評価実施後の固定資産(土地・建物)をキャッシュフローに基づく収益還元法で評価し直した金額が簿価に対して30%以上下落しているものの評価損として1,579億円及び棚卸資産の評価損約45億円の計1,624億円を特別損失として計上している。まとめると下記の通りとなる。

1. 土地の再評価 (固定資産税評価額による)

含み益(9,624億円) - 含み損(2,715億円) = 6,908億円

2. $\underbrace{\text{土地の再評価額(1で求めた価格)} + \text{建物の簿価}} > \underbrace{\text{土地建物一体の収益還元価格}}$

3. が に対し30%以上の下落が見られる場合には、その差額(1,579億円)を評価損として計上

三菱地所は、今回の処理により建物の簿価を一気に落とした結果、翌期以降の減価償却率の負担が軽減でき、結果として営業損益のV字回復を演出することが可能であると思われるが、一方で含み益がでている土地については再評価によって簿価が高くなっているため、今後の動向次第によっては減損が発生する可能性もある。

(2) 住友不動産

平成 14 年 11 月に住友不動産は「固定資産減損会計の対応方針の決定通期業績予想の修正について」の中で「減損の兆候あり」と判断される固定資産を売却すると発表した。

これは帳簿簿価約 1,400 億円分で総資産の約 7%、有形固定資産の 10%強にあたる。売却による損失は約 1000 億円で、2003 年と 2004 年で 500 億円ずつ売却損を計上するとのことである。

住友不動産がこの場合に「減損の兆候」と判断した固定資産は

a) 開発予定が具体化していない山林などの素地

b) 簿価ベースで収益利回りが 2.5%に満たない賃貸不動産としている。

この基準により、連結ベースの帳簿価格で約 1 兆 3 千億円ある固定資産全体の内、新宿の賃貸ビル、バブル期に取得した地上げ用の土地、リゾート施設（ヴィラージュ伊豆高原）など計 70 物件が該当することになった。

なお、住友不動産が定めた「利回り 2.5%未満」とはキャッシュフローを見積もった場合、20 年たっても簿価の半分も回収できない賃貸不動産だということを意味することになる。

住友不動産はこの処理によって現時点で「減損の兆候あり」と考えられる資産が一掃され、事実上の前倒しができると判断している。

5 - 2 . 小売業の対応

減損会計を適用して帳簿価額を下げればしばらくは適用する可能性が低い他の業種と異なり、不採算店舗の存在が減損損失に直結する小売業では、每期において減損損失の計上を余儀なくされるため、減損会計を常に意識した対応を迫られることになる。

(1) 丸井

2003 年 9 月の決算報告によると、東京・中野の丸井本社ビルを 2003 年 9 月末に子会社のエイムクリエイツに売却。簿価と売却価格の差額である評価損 140 億円を特別損失として計上した。

これは連結財務諸表では、連結会社間の取引で生じた未実現損益は消去するのが原則であるが、連結財務諸表原則によれば、未実現損失については、売り手側の帳簿価額のうちの回収不能部分は消去しないことを利用したスキームである。このスキームを利用することにより、丸井は連結グループ外部に不動産を売却せずに含み損失を会計上実現することができた。

(2) 高島屋

東京・立川店の土地・建物の評価損 2800 億円を 2004 年 2 月期に計上予定。

(3) 阪急百貨店

2002年3月期に店舗の減損損失100億円を特別損失として計上。

5-3. 鉄道業の対応

路線用地、駅ビル、レジャー施設、開発用地等不動産と大きな関係がある鉄道業界も減損会計導入によって大きな影響を受ける業種の一つである。

(1) 京王電鉄

2003年に3月期に62億円の建物評価損を計上。

京王電鉄は「対象物件は、土地の簿価が安く土地を含めた不動産全体で見ると評価損があまり出ないため、わざわざ建物だけの鑑定評価額を出し、簿価に対し3割の評価損を計上した」とコメントしており、建物だけに特化して減損したところに大きな特徴がある。

(2) 阪急電鉄

2003年3月期に大阪市の開発用地の投資損失引当金など1050億円を特別損失に計上した。同時に大阪市の本社ビルも流動化に伴う54億円の売却損、2003年閉園予定の「宝塚ファミリーランド」の施設撤去費用なども事業整理損失として特別損失に計上した。

(3) 近畿日本鉄道

2003年3月期に志摩スペイン村の不動産の評価見直しにより600億円の特別損失を計上した。

6. まとめ

これまでの会計基準では、固定資産を所有したまま有効活用しなかったとしても損失が認識されることはなかったが、減損会計の導入により今後は固定資産を所有するのであれば収益性の高い利用方法によるかどうかを厳しく精査することが必要となるであろう。経営者は「資産を保有し続ける意味」を常に意識した経営を迫られることになる。

減損会計は、それぞれの企業に特有な事情を反映した合理的で説明可能な仮定及び予測に基づいて将来キャッシュフローを見積もるなど企業の見積もりに基づく要素が多く「企業の判断」に委ねられることが大きい会計処理であるといえる。「企業の判断」は「経営者の判断・思想」を反映されることから減損会計は企業の思想や判断を反映した会計処理であるといえる。

特に減損会計の適否の鍵を握る重要なステップである「減損の兆候の識別」「資産のグルーピング」においては当該企業の判断が大きく左右する。

各企業の置かれている状況が多種多様である以上「減損の兆候の識別」も「資産グル

ーピング」の判断もさまざまであり絶対的な回答は存在しないが、経営者は、これまで以上にコーポレートガバナンスを意識した経営が求められることになる。

一方不動産鑑定士が必要とされる「正味売却価額」の算定が必要となるケースについては減損損失の認識の判定において割引率前将来キャッシュフローの総額を見積もるにあたり、経済的残存使用年数経過時点における正味売却価額を算定する場合

上記の場合において、資産又は資産グループの主要な資産の経過時点の回収可能額を算定する場合

上記の場合において、主要な資産の経済的残存使用年数経過時点における主要な資産以外の構成資産の回収可能価額を算定する場合

減損損失の測定において回収可能価額を算定する場合

減損損失の測定において回収可能価額の内使用価値を算定するにあたり、使用後の処分によって生じると見込まれる将来キャッシュフローを算定する場合

の5つのケースが考えられ、不動産鑑定士が減損会計における役割は大きいといえる。

減損会計を行うにあたって以上述べた不動産評価の問題点を意識しながら作業を進めることが必要であろう。

以上

(参考文献)

「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」 企業会計基準委員会

企業会計 2月号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」の解説 山中成大

「減損会計適用チェックリスト」 荒木和郎

企業会計 3月号「減損会計で求められる経営判断」 中島康晴ほか

経理情報 2003.12.10「土地の評価をめぐる問題点とその対応」横井広明

R M J 12月号 「実務的な視点から見た全体像」 橘田万里恵