

# 減損会計と不動産鑑定評価の実務

固定資産の減損会計とは、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場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理です。

## 1.減損会計の手順

減損会計の対象となるのは固定資産、すなわち有形固定資産、無形固定資産、投資その他の資産です。ただし、固定資産であっても、「金融商品に関する会計基準」など他の基準に定めがある資産については、減損会計は適用されません。

減損会計は、以下の手順で行われます。

- I. 資産のグルーピング
- II. 減損の兆候の有無の確認
- III. 減損損失の認識
- IV. 減損損失の測定

### I. 資産のグルーピング

固定資産に関しては、個々の資産単位ではなく、土地・建物等の複数の資産を一体として利用しているケースが多く見受けられます。このような場合には、個別の資産を一まとめにしてグルーピングし、一つの単位として減損会計の処理を行います。

資産のグルーピングに際しては、経営の実態が適切に反映されるよう配慮して、原則として、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位で行います。

### II. 減損の兆候の有無の確認

減損の兆候とは、資産の一部又は全部について、回収が不可能とされる事象が発生している場合のことを指します。赤字事業に使われている資産、遊休状態にある資産、著しく時価が下がり含み損を抱えている資産等が、減損の兆候があるものとみなされます。

減損会計基準では、以下のような兆候の例示をあげています。

- |  |
|--|
| ① 営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、又は継続してマイナスとなる見込みであること。      |
| ② 資産が使用されている範囲又は方法について、当該資産の回収可能価額を著しく低下させるような変化が生じたか、又は生ずる見込みであること。 |
| ③ 資産が使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、又は悪化する見込みであること。                    |
| ④ 資産の市場価格が著しく下落したこと。   |

### Ⅲ. 減損損失の認識

減損損失を認識するか否かの判定は、当該資産が生み出すと予想される将来キャッシュ・フローをもとに行います。将来キャッシュ・フローは、資産の継続的使用によって生じるキャッシュ・フローと、資産の処分によって生じるキャッシュ・フローの2種類によって構成されます。

見積もった将来キャッシュ・フローは、現在価値に割り引かずに単純に合計した総額を算出した上で、帳簿価額との比較を行います。

もし、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回っている場合には、減損損失を認識しなければならないという判定が下されることとなります。

将来キャッシュ・フローを見積もる期間は無制限ではありません。減損会計基準では、将来キャッシュ・フローの見積もり期間を、資産の経済的残存耐用年数と20年のいずれか短い方とするよう定められています。減損損失認識の判定においては、将来キャッシュ・フローの見積もりが重要な意味を持ちます。

### Ⅳ. 減損損失の測定

減損損失を認識すべきであると判定さ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当期の損失とします。

回収可能価額とは、資産又は資産グループの「正味売却価額」と「使用価値」のいずれか高い方の金額をいいます。

「正味売却価額」とは、資産の時価から処分費用見込み額を控除して算定される金額のことをいいます。当該資産に既に売買契約が存在する場合には、その契約額から処分費用を控除した契約した金額となります。売買契約がない場合には、当該資産について取引市場がある場合、市場価格から処分費用を控除した金額となります。取引市場がない場合、当該資産について取引知識のある第三者間で、特別の事情がなく通常に取引される金額を見積もり、その見積額から処分費用を控除した金額となります。

「使用価値」とは、資産の継続的使用と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・フローの現在価値をいいます。使用価値の算定に用いられる割引率は、「貨幣の時間価値を反映した税引前の利率」とされています。

## わが国における減損会計のまとめ

項目	減損会計基準の規定
資産のグルーピング単位	原則として、概ね独立したキャッシュ・フローを生成する最小の単位
回収可能性を検討しなければならない資産	減損の兆候がある資産
減損損失の認識	割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額よりも低いとき
減損損失の測定	帳簿価額が回収可能価額を超える金額
回収可能価額	資産の使用価値（見積将来キャッシュ・フローの現在価値）と正味売却価額のいずれか高い金額
将来キャッシュ・フローの見積もり	企業に固有の事情に照らして合理的で説明可能な仮定・予測に基づく
割引前キャッシュ・フローの見積もり期間	資産の経済的残存耐用年数と20年のいずれか短い方
使用価値算定の際の割引率	貨幣の時間価値を反映した税引前の利率
減損損失の戻入	60位 芦屋市 大阪府 24位

## 2.減損会計の特徴

減損会計では、固定資産の評価額の算定にあたり、固定資産が生み出すキャッシュ・フローに基づく評価を重視します。固定資産が生み出すキャッシュ・フローは、資産本来の生産性のみならず企業の技術力、販売力など様々な要因によって左右されることとなります。したがって、固定資産固有の価値は、固定資産の利用者や利用の仕方によって大きく異なっても不思議ではありません。

減損会計基準では、上述の通り、回収可能価額を算定する際に、その資産について正味売却価額と使用価値の2つの額を見積もることを企業に要請していますが、その理由として、その根底に欧米流の合理主義が貫かれていることがあげられます。

国際会計基準では、固定資産について帳簿価額と将来キャッシュ・フローの現在価値、売却予定額との比較に基づき有利・不利の判定を行っている「合理的な経営者」の存在を想定しています。

「合理的な経営者」が、ある資産について減損が生じていることを認識したと仮定します。その場合には、今後の方針として、その資産を売却するか、継続して利用し続けるかの二者択一しかありません。そのどちらかを選択する際には、当然企業にとって有利な方針を選択します。

したがって、売却による収入（＝正味売却価額）と、継続使用及び使用後の処分によって生じるキャッシュ・フローの現在価値（＝使用価値）を比較して、いずれか高い金額となる方針を選択することとなります。

減損損失の測定をするにあたって、この「合理的な経営者」の判断の基準を用いて、正味売

却価額と使用価値のいずれか高い金額を回収可能価額とするものとされています。つまり回収可能価額は、固定資産について企業が見出す経済的価値を表しています。

### 3.不動産の時価・減損会計

#### ①販売用不動産等の強制評価減

ゼネコン等が保有する棚卸資産(販売用不動産等)に生じている含み損について、2000年3月期から、証券取引法適用会社、商法上の大会社などにおいて、強制評価減を実施することが徹底されています。

#### ②固定資産の減損会計

企業が固定資産として保有する土地・建物について、回収可能価額が帳簿価額を下回っている時に減損損失を認識する「減損会計」が、2006年3月期から義務付けられます。

#### ③投資不動産の時価会計

賃貸目的で保有する投資不動産について、国際会計基準では、時価会計もしくは取得原価(一定の場合には減損会計を適用)プラス時価の注記によって開示する方法との選択適用が義務付けられています。一方わが国では、投資不動産の処理について、時価会計は採用せずに、取得原価(減損会計)を採用する方針です。

#### ④不動産の価格の種類

時価評価・減損会計の基準となる不動産価格としては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額のほか、公的な評価である公示価格、標準価格、路線価、路線価、固定資産税評価額が考えられます。このうち時価・減損会計制度において求める時価としては、不動産鑑定評価額が最も適しています。これに対して公的評価は、簡便的に不動産の時価を算定するために使用されています。

### 4.不動産の鑑定評価と減損会計

減損会計において不動産の鑑定評価が実際に用いられるケースは、減損損失の測定時における正味売却価額を算定するための時価を求める場合と、使用価値を求める場合に区分されます。このうち、正味売却価額を算定するための時価を求める場合は、鑑定評価上、正常価格を求める場合に該当し、使用価値を求める場合は特定価格に該当するものとされています。

#### ①正味売却価額を算定する場合

不動産鑑定評価基準を用いて正味売却価額を算定する場合には、上述の通り、通常の鑑定評価で正常価格を求める場合に該当します。すなわち、通常の不動産の価格を求める鑑定評価と同様、価格の三面性に着目し、原則として原価法、取引事例比較法、収益還元法の三手法を併用し、試算価格の調整を経て鑑定評価額を算出します。

## ②使用価値を求める場合

次に、不動産鑑定評価基準を用いて使用価値を求める場合、上述の通り、特定価格を求める場合に該当します。ここでまず特定価格の定義について改めて考えます。

特定価格とは、「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の価値を適正に表示する価格」をいう。そして、ここでいう法令等のなかには企業会計の基準も含まれる。

正常価格と使用価値を比較した場合、使用価値は以下の理由で正常価格の要件を満たしません。

- ・(使用価値は)市場価値を求めるものではないこと。
- ・(使用価値は)現在の利用状況の継続を前提とするので必ずしも最有効使用を前提としないこと。
- ・(使用価値は)標準的な市場参加者を前提とするのではなく、現在の使用者固有の事情を反映させるものであること。

使用価値を求める算式そのものは、収益還元法の一手法であるDCF法と極めて類似しています。ただし、算定の基礎となる収益のとらえ方の本質が両者間で大きく異なります。使用価値の算定にあたっては、鑑定評価における正常価格と異なり、当該企業に固有の事情を反映した将来キャッシュ・フローを適用しなければならないからです。

対象不動産が賃貸に供されている場合には、現在の利用状況に基づいたキャッシュ・フローの金額を適用するので、鑑定評価上の類型である「貸家及びその敷地」の評価方法に準じたものとなります。しかし、賃貸用以外の事業用不動産である場合には、これを事業の将来見通しを反映したキャッシュ・フローの金額に置き換えなければなりません。

## 5.設例

最後に、減損会計が具体的にどのようなものであるのかを、設例を通してみていきます。

賃貸用以外の事業用不動産の設例を通して減損損失を実際に求めてみます。

下の表は、ある製造企業の甲工場(土地建物)を対象とした使用価値算定のための資料です。これを参照しながら、使用価値の算定と減損損失の金額を求めていきます。

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	正味売却価額	総額
割引前将来 キャッシュ・フロー	90,000	80,000	70,000	60,000	50,000	40,000	30,000	20,000	15,000	12,000	360,000	827,000
複利現価率	0.952	0.907	0.864	0.823	0.783	0.746	0.710	0.676	0.644	0.613	0.613	—
現在価値	85,680	72,560	60,480	49,380	39,150	29,840	21,300	13,520	9,660	7,356	220,680	609,606

(注)経済的残存耐用年数 10年

割引率 5%

評価を行おうとする時点での帳簿価額(土地建物) 900,000千円

当該工場において減損の兆候が見られたため、経済的残存耐用年数終了時までの割引前将来キャッシュ・フローを見積もったところ、総額が帳簿価額を下回った(キャッシュ・フロー総額 827,000 千円<帳簿価額 900,000 千円)。

このため、回収可能価額の算定にあたり、正味売却価額とともに、以下の手順により使用価値の見積もりを行った。

① 当該工場から得られるであろうと予測される正味キャッシュ・フローを、経済的残存耐用年数に対応する 10 年間にわたって見積もり、年毎の見積り金額に割引率 5 %に対応する複利現価率を乗じて現在価値を求めたところ、1 年目から 10 年目までの現在価値の合計額は 388,926 円となった。
② 経済的残存耐用年数 10 年を経過した時点での正味売却価額については 10 年先の正味キャッシュ・フローを最終還元利回りで割り戻す方法の適用が難しかったため、現時点の正味売却価額を鑑定評価の手法を適用して求め(過程は省略)、これをもって 10 年先の正味売却価額とみなした。その結果は 360,000 千円となった。
③ 上記の 10 年経過時点における正味売却価額に対し、この期間に該当する複利現価率を乗じた結果、現在価値は 220,680 千円となった。
④ 使用価値は、①と③を合計して 609,606 千円となった。
⑤ 使用価値と回収可能価額を比較し、回収可能価額の判定を行なった。正味売却価額 360,000 千円<使用価値 609,606 千円 となり、使用価値のほうが高いので、回収可能価額は 609,606 千円と求められる。
⑥ 以上より、減損損失は、帳簿価額 900,000 千円－使用価値 609,606 千円＝減損損失 290,394 千円 と求められる。

(参考資料)

『減損会計と不動産評価の実務』(株)プログレス 黒沢泰著

『ひとめでわかる時価・減損会計』東洋経済新報社 小澤善哉著