

不動産時価会計(1) ー 販売用不動産等の強制評価減 ー

寿 山 泰 二

Accounting for Property (1) ー Write-down of Property held for Sale ー

要 旨：ゼネコン、不動産、商社等が所有する大幅な含み損を抱えた販売用不動産等の強制評価減が、2000年（平成12年）3月期から1年前倒しで実施された。この背景には、グローバル・スタンダードであるIASや米国基準が提唱する時価主義の影響力も確かに大きい¹⁾が、直接的にはバブル経済崩壊後の地価暴落に伴う販売用不動産等の「時価」の著しい下落に起因する突然の倒産や債権放棄要請が相次いだことに対する日本公認会計士協会の厳格な監査方針があった。換言すれば、日本公認会計士協会がゼネコン等に対する不十分な監査への批判に対応して、現行取得原価主義会計の枠内で、改めて棚卸資産である販売用不動産等の評価損の計上を厳格に要請したのである。本稿では、2000年（平成12年）3月期の決算数値から上記業界の販売用不動産等の強制評価減による影響を分析するとともに、現状の不動産評価及び会計処理方法の問題点と課題を考察している。

キーワード：販売用不動産等、強制評価減、ゼネコン、債務免除、正味実現可能価額

I. はじめに

2001年（平成13年）3月期決算から導入される金融商品の時価会計に伴い、日本公認会計士協会からゼネコン、不動産、商社等が保有する販売用不動産等においても本格的に時価評価を行う強制評価減ルールが発表された²⁾。

バブル経済崩壊以降、不動産価格の大幅な下落により、収益率を縮小させてきた上記業界にとって、いよいよ会社存続をも問われる決断の時期がやってきたのである。

この背景には、グローバル・スタンダードである国際会計基準（IAS）による影響も大きい³⁾が、直接的にはゼネコン等に対する不十分な監査への批判に対応する日本公認会計士協会の厳格な監査方針があった。

これまで、放置してきたバブル経済の「負の遺産」をここで整理しなければ、日本基準による財務諸表の国際的信頼の回復は得られないばかりか、監査法人自らの存在意義をも疑問視されるからである。

すなわち、1999年（平成11年）から我が国大手監査法人が英文で作成する監査報告書において、「この決算書は日本基準に基づいて作られたものであり、国際的に通用するものとは異なる」旨の警句をつけなければならなくなったことに起因する。

2000年（平成12年）3月期は、個別会計士の強い指導により、1年前倒しして、販売用不動産等の強制評価減を適用せざるを得なくなったゼネコン企業等は、巨額の特別損失を計上し、大幅な

赤字決算を余儀なくされた。

しかし、それらの決算数値は、まだまだ真の企業実態を開示しているとは言い難く、とても「適正」なものとは認識し得ない。本稿では、2000年（平成12年）3月期の決算数値から上記業界の販売用不動産等の強制評価減による影響を分析するとともに、現状の不動産評価及び会計処理の問題点並びに今後の検討課題について考察してみたい。

II. 販売用不動産等の評価減処理

日本公認会計士協会は、2000年（平成12年）1月19日に公開草案「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い(案)」を公表した。その内容は、バブル崩壊後低迷している住宅業界、建設業界、商社等が所有する大幅な含み損を抱えた販売用不動産及び開発事業等支出金（以下「販売用不動産等」という。）について、強制評価減の実施を要請するものであった。

これまでも、上記業界では販売用不動産等は棚卸資産に含まれ、原則原価法にて評価されてきたが、著しい「時価」の下落にもかかわらず、「時価」の算定が一般に困難であるとの理由から、強制評価減が適時に実施されてこなかった。

このように、資産処分時まで損失計上が先送りされた結果、地価暴落に伴う平成不況の影響をともに受けたゼネコン業界において、資金繰りのつかなくなった企業の突然の倒産や債権放棄要請が相次いだのであった。

〔表1〕自力再建を断念したゼネコン

時期	会社名	再建方法
1993年11月	村本建設	会社更生法適用申請
1996年10月	飛島建設	6400億円保証債務減額要請
1997年7月	東海興業	会社更生法適用申請
1997年7月	多田建設	会社更生法適用申請
1997年8月	大都工業	会社更生法適用申請
1998年7月	浅川組	会社更生法適用申請
1998年11月	青木建設	2049億円債権放棄要請
1998年12月	日本国土開発	会社更生法適用申請
1998年12月	長谷エコーポレーション	3900億円債権放棄要請
1998年12月	フジタ	1200億円債権放棄要請
1999年2月	佐藤工業	1200億円債権放棄要請
2000年3月	井上工業	150億円債権放棄要請
2000年5月	ハザマ	1050億円債権放棄要請
2000年11月	熊谷組	4500億円債権放棄要請
2000年12月	三井建設	1630億円債権放棄要請

※資料：『日経ビジネス』日経BP社、2000年6月26日、27頁を基に最新データを挿入作成。

この事態を重く見た日本公認会計士協会は、ゼネコン業界を巡る会計監査の実態を調査するため監査問題特別調査会を設置した。その調査を受け、ゼネコン業界だけではなく、不動産、商社等においても販売用不動産等の著しい下落に対応して評価減を実施するか否かの監査上の判断基準として先の公開草案を実務指針としたのである。

現行制度会計の下では、上記業界の販売用不動産等は、営業循環過程で販売又は開発して販売する資産、すなわち、棚卸資産に該当する。企業会計原則では、「商品、製品、半製品、原材料、仕掛品等の棚卸資産については、原則として購入代価又は製造原価に引取費用等の付随費用を加算し、これに個別法、先入先出法、後入先出法、平均原価法等の方法を適用して算定した取得原価をもって貸借対照表価額とする。ただし、時価が取得原価より著しく下落したときは、回復する見込みがあると認められる場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない⁽²⁾。」として、棚卸資産に原価法を適用した場合の強制評価減を要請する一方、さらに、「棚卸資産の貸借対照表価額は、時価が取得原価よりも下落した場合には時価による方法を適用して算定することができる⁽³⁾。」として低価法も容認している。

また、商法においても、「流動資産ニ付テハ其ノ取得価額又ハ製作価額ヲ附スルコトヲ要ス但シ時価ガ取得価額又ハ製作価額ヨリ著シク低キトキハ其ノ価格ガ取得価額又ハ製作価額迄回復スルト認メラルル場合ヲ除クノ外時価ヲ附スルコトヲ要ス⁽⁴⁾。」と規定するとともに、「前項ノ規定ハ時価ガ取得価額又ハ製作価額ヨリ低キトキハ時価ヲ附スルモノトスルコトヲ妨ゲズ⁽⁵⁾。」と企業会計原則と同様低価法の処理も認めている。

つまり、棚卸資産である販売用不動産等の「時価」が取得原価を下回った時に低価法を採用している場合には毎期評価損を計上するが、原価法を採用している場合には「時価」が著しく下落し、回復の見込みがない場合は強制評価減による評価損を計上しなければならないということである。

厳密に言えば、今回の日本公認会計士協会の公開草案は、グローバル・スタンダード(国際標準)であるIASが提唱する時価評価と言うよりも、我が国現行制度会計が採用する取得原価主義会計の枠内において厳格な適用を行うものである。

このあたりの評価問題は、次節において検討することとし、本節では、上記公開草案を2000年(平成12年)3月期から前倒し適用したゼネコン業界、不動産業界及び商社の決算数値からその影響を分析してみたい。

ゼネコン業界における2000年(平成12年)3月決算で、今回の販売用不動産等の強制評価減により、最も影響を受けた企業はハザマと熊谷組であろう。単独ベースで販売用不動産等の評価損97億円を含む460億円を特別損失に計上し、最終赤字が255億円となったハザマは、これまで自助努力と自主再建にこだわってきたが、2000年(平成12年)5月24日に東証で開いた決算説明会で突然総額1050億円の債権放棄要請を行うとともに、前期発生した単体の繰損41億円を資

本金の額面超過額分82億円の減資で解消し、1050億円の債務免除益により、不動産売却損550億円など1200億円の損失処理をする財務再建計画を発表した⁽⁶⁾。

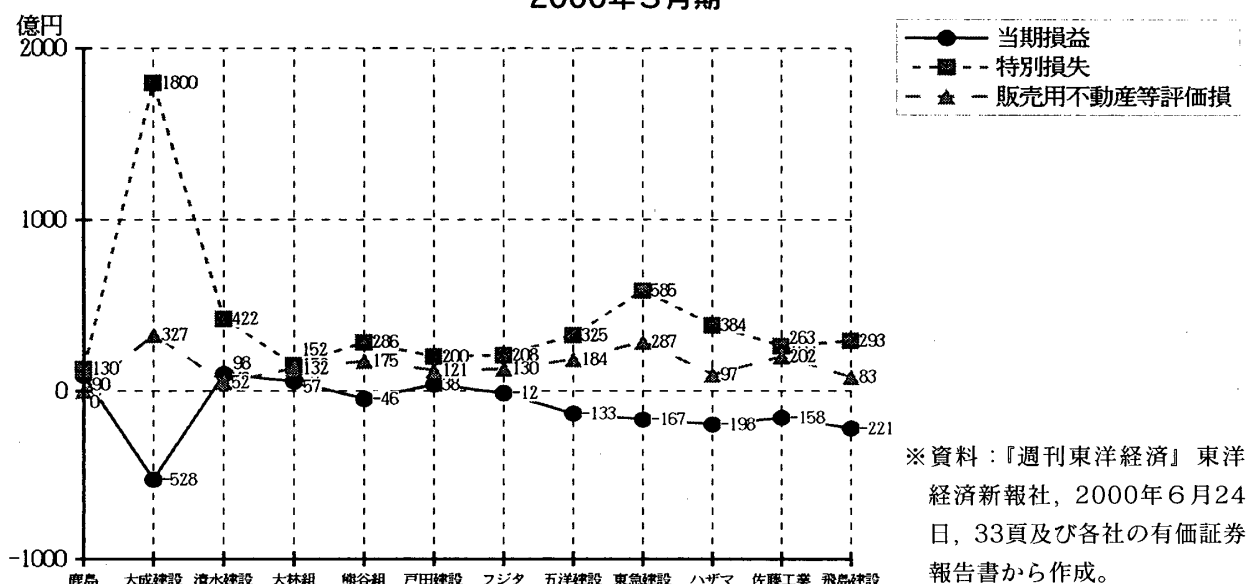
ただ、債権放棄要請を受けた第一勧業銀行、三菱信託銀行、新生銀行（旧日本長期信用銀行）、日本債券信用銀行の四行のうち、新生銀行と日債銀がこれに応じるかが不安要因となっている。この両行には、貸出債権が2割以上劣化した場合、政府が簿価で買い取るという特約があり、債権放棄に応じるとこの特約が消滅するという契約になっているため、債権放棄には容易に応じないとみられている⁽⁷⁾。

一方、連結ベースで販売用不動産等の評価損175億円を含む286億円の特別損失を計上し、最終46億円の赤字を計上し、七期連続で連結最終赤字となった熊谷組も厳しい局面を迎えている。連結有利子負債・保証債務が減らない上に、受注額は大幅に減少しており、今期の連結最終利益を15億円と計画しているものの、この数字には、2001年（平成13年）3月期から導入される金融商品の時価評価問題は織り込まれていない。ゴルフ会員権の評価損を考えると、赤字になる可能性があることを会社側も認めている⁽⁸⁾。

上記を裏付けるように、2000年（平成12年）3月決算の監査報告書において、追加的な損失発生の可能性について投資家の注意を促す「特記事項」が付けられていたことも後日明らかになっている⁽⁹⁾。

この他、同じく連結ベースで販売用不動産等の評価損287億円を含む特別損失585億円を計上し、大成建設に次ぐ巨額損失を計上した東急建設は、親会社の東急電鉄から支援金250億円、後配株250億円の増資で単体の債務超過は回避したが、それでも期末繰越損失1278億円を残した⁽¹⁰⁾。このままでは、「特定建設業」の許可基準、すなわち、「欠損金が資本金の額の20%を超えないこと。」に抵触すれば、ゼネコンの看板自体を返上することにもなりかねず、さらなる増資を視野に入れた対応に迫られるであろう。

【図1】ゼネコン12社の業績
—2000年3月期—



このように、ゼネコン経営の根幹を大きく揺さぶる今回の販売用不動産等の強制評価減であったが、「時価」の算定に際し、複数の指標から企業が任意に「時価」を選択できることや賃貸物件を中心に販売用不動産等から固定資産の土地勘定に振替える会計処理で評価損の圧縮が行われたことなどから、倒産消滅にまで至った企業はなかった⁽¹⁾。

そんな中、大林組は連結ベースで販売用不動産等に対する強制評価減の基準である「時価」が簿価に対して50%以下下落している商法規定をさらに30%にまで拡大して評価減を実施した。

また、固定資産の土地についても、「土地の再評価に関する法律」を2000年（平成12年）3月期に適用し、そのすべてを時価評価した。これにより、将来導入が予定されている固定資産の「減損会計」にもいち早く積極的に対応を示したことが注目される⁽²⁾。

こうした会計処理の対応も株式市場では、すでに各社の企業評価として株価に織り込まれており、現状の企業間体力差を明確に反映していると解する。

次に、不動産業界及び商社の2000年（平成12年）3月期の状況を簡単に検証しておこう。三井不動産1307億円、三菱地所326億円、東急不動産265億円、住友不動産246億円とそれぞれ販売用不動産等の評価損を計上、その棚卸資産に対する償却率はいずれも10%以上となった。この結果、三井不動産と東急不動産は当期損益が大幅な赤字となった。

その一方、5000億円を超える棚卸資産を有する大京にいたっては、100億円（償却率1.8%）しか販売用不動産等の評価損が計上されておらず、逆に当期損益が1億円の黒字となっている。

この背景には、やはり棚卸資産から固定資産への振替処理による評価損の圧縮があったとみられる。大京では、塩漬けになった土地の一部を賃貸マンション12物件110億円、商業施設23物件590億円と事業別に振り分けている⁽³⁾。

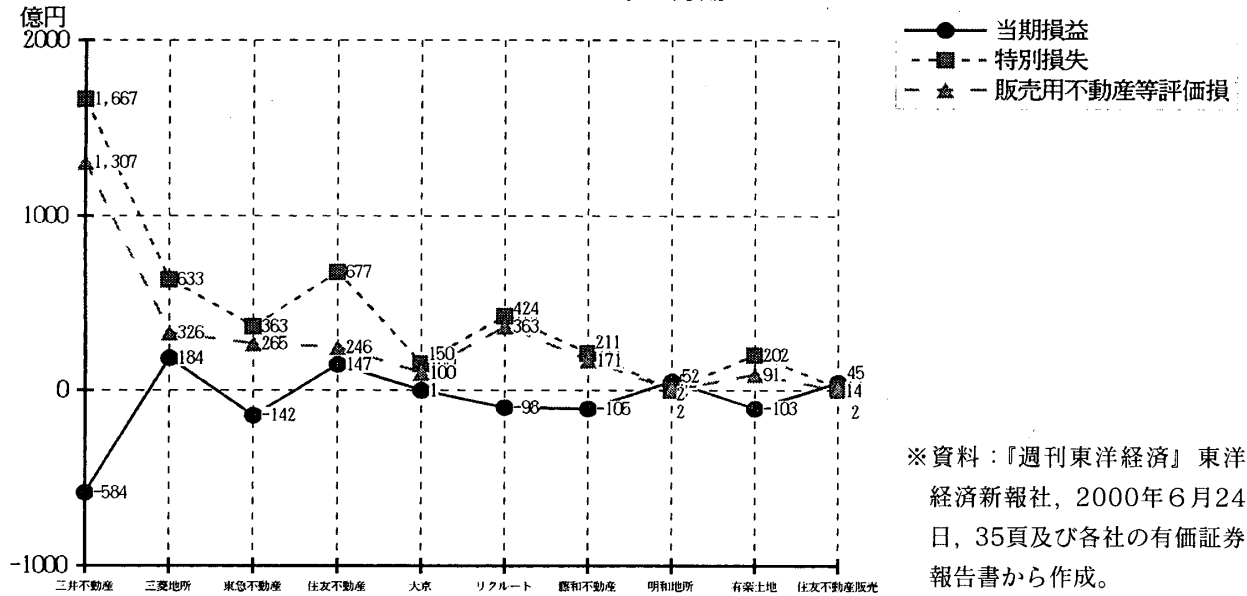
しかし、ここでも振り替えた事業化についての土地投資段階に引き戻した利回りは非開示となっており、土地代込みの資金回収時期が不明であれば、その塩漬けした土地の活性化を確かめる術はなく、「評価損隠し」かどうかわからないのである。

一方、商社もゼネコン・不動産業界と同様、今回の販売用不動産等の強制評価減により、多大な影響を受けている。トーメン600億円、丸紅214億円、住友商事170億円、三菱商事152億円、伊藤忠115億円と5社が100億円以上の評価損を計上した。

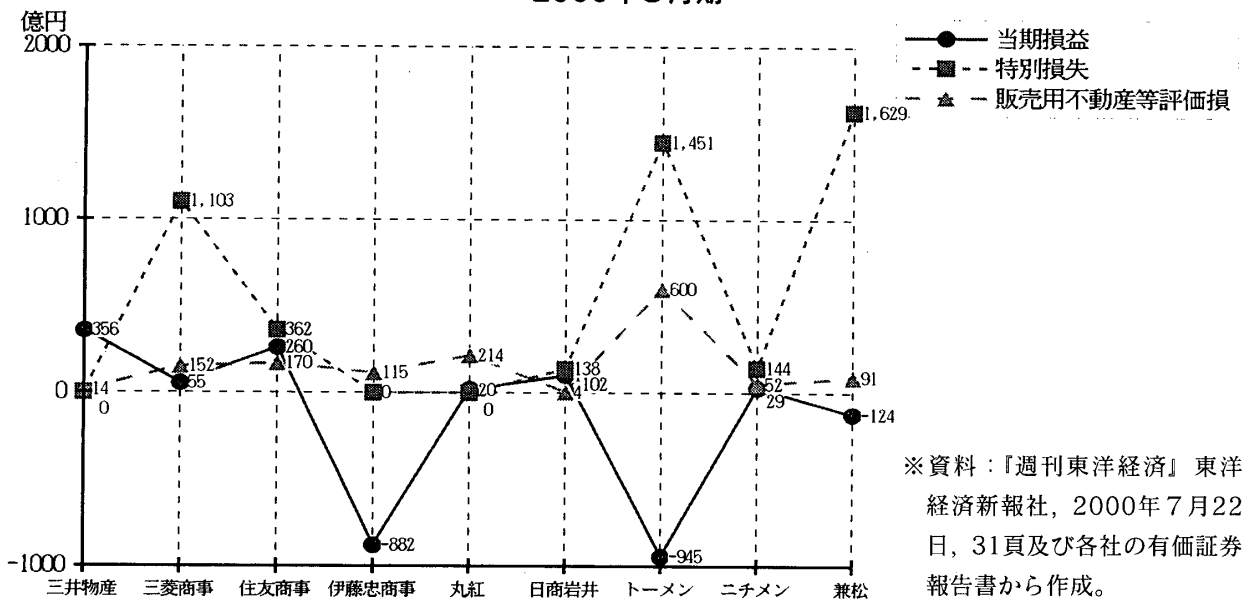
特に、トーメンは本体の販売用不動産等が少ないにもかかわらず、多額の評価損を計上することになったのは、2000年（平成12年）3月期から連結決算が中心となり、その連結範囲に「支配力基準」が導入されたためである。

すなわち、マンションや戸建て住宅の開発を行うトーメン不動産やオフィスビルの賃貸、リゾート開発などを行う不動産関連の連結子会社が60社近くあったこと。さらには、塩漬けの土地を1.2万坪も所有し、債務超過に陥り、すでに清算会社となったエヌエスエー興発の土地処理が遅れた結果、連結対象に再びなったことも大きな要因とみられる⁽⁴⁾。

[図2] 不動産業10社の業績
—2000年3月期—



[図3] 商社9社の業績
—2000年3月期—



この結果，トーメンは自主再建を断念し，2000億円もの債務免除をメインバンクの東海銀行に要請したことは記憶に新しいところである。

2001年（平成13年）3月期から販売用不動産等の強制評価減は厳密に適用される。これまで「時価」の算定が難しいことから販売用不動産等の評価損の計上が見送られてきたが，ここにきて，日本公認会計士協会の強固な姿勢により，該当企業が2000年（平成12年）3月期から1年前

倒して適用した結果、最終損益が赤字となったばかりでなく、債務超過に陥り、債務免除を要請する企業が続出した。

これは、グローバル・スタンダードであるIASの時価主義会計の流れを汲むものではなく、現行取得原価主義会計の枠内での会計処理である。

しかし、実態は時価評価であることに間違いはなく、投資家にしてみれば、こうした区別は現実には何の意味も持たないと考える。いずれにしても、今回の販売用不動産等の強制評価減も対象資産の実態を把握するための会計処理であるなら、それは投資家にとって歓迎すべきものだからである。

Ⅲ. 国際標準の会計処理

本節では、販売用不動産等の会計処理について、国際標準となっているIASと米国基準について考察を行い、我が国の今回の会計処理方法と比較検討してみることにはしたい。

ゼネコンや不動産会社等の販売用不動産等は棚卸資産に分類され、IASにおいては、棚卸資産に関する会計処理はIAS2「棚卸資産（1993年12月改訂）」で詳細に規定されている。

まず、「取得原価主義会計の下で作成される財務諸表上、以下の項目⁶⁶⁾を除く棚卸資産の会計処理に当たって適用されなければならない⁶⁶⁾。」と棚卸資産の範囲を規定している。

具体的には、「(a)通常の営業過程において販売を目的として保有されているもの、(b)このような販売を目的とする生産の過程にあるもの、(c)生産過程もしくは役務の提供に当たって消費される原材料又は貯蔵品⁶⁷⁾。」を言い、販売用不動産等もこの範疇に含まれるものと解される。

また、「棚卸資産は、原価と正味実現可能価額とのいずれか低い額で計上されなければならない⁶⁸⁾。」として、低価法が強制されていることが、我が国の会計処理と大きく相違する点である。

ここでいう正味実現可能価額(net realizable value)とは、「通常の営業過程における予想売価から完成までに要する見積原価及び販売に要する見積費用を控除した額である⁶⁹⁾。」

そして、正味実現可能価額の見積りについては、「棚卸資産によって実現すると見込まれる金額の見積りを行う時点において入手可能な最も信頼しうる証拠に基づいて行われる⁷⁰⁾。」と規定している。

正味実現可能価額については、「新たな評価が次期以降の每期行われる。棚卸資産を原価以下に評価減する原因となった以前の状況がもはや存在しない時には、評価減額の戻入れを行う。新しい帳簿価額は、原価と修正正味実現可能価額とのいずれかの低い額となる⁷¹⁾。」と洗替え方式を採用している。

一方、我が国では、低価基準を適用する場合における「時価」を正味実現可能価額が適当であるが、再調達原価を採ることも認められている⁷²⁾。

[表2] 棚卸資産会計処理の国際比較

項目	国際会計基準 (IAS2)	米国基準 (ARB43)	日本基準
測定基準	低価法を強制	左記と同じ	原価法が原則で、低価法は選択適用
低価法における時価	正味実現可能価額	再調達原価が原則、ただし、 正味実現可能価額と(正味実現 可能価額－通常利益)の範囲内	再調達原価の採用も認められる(法人税法は 再調達原価を採用)
評価減後の原価	洗替え方式	切放し方式	切放し方式、洗替え方式いずれも認めている
原価配分方法	個別法 標準処理: 先入先出法・加重平均法 代替処理: 後入先出法	先入先出法、平均法、 後入先出法等	個別法、先入先出法、後入先出法、平均原価 法等
標準原価法・売価還元法	簡便法として条件付きで認めている	左記と同じ	認めている
後入先出法採用会社の開示	標準処理または時価との差額を開示	SEC規則で時価との差額を規定	規定なし

※資料：青山監査法人・プライスウォーターハウス『国際会計基準ハンドブック』，東洋経済新報社，1996年10月，62頁。

しかし、現実には法人税法において再調達原価が採用されており、実務上は、再調達原価を適用している会社が多いのが特徴である。

次に、米国基準 (ARB43) における棚卸資産の会計処理であるが、基本的にIAS2と同様である。しかし、[表2]に見られる通り、低価法の「時価」や評価減後の原価などが相違している。

ARB43では、低価法の「時価」を再調達原価とするものの、①正味実現可能価額を超えてはならない。すなわち、通常の事業過程における見積販売価格から合理的に見積られる処分等の費用を控除した額（上限）。②時価は、正味実現可能価額からほぼ通常の売上利益を控除した価額を下回ってはならない（下限）と規定している。

これは、①と②の制限内にない再調達原価は「時価」を構成せず、したがって、棚卸資産の状況により適用される「時価」は異なっている²³。

このような上限・下限を定めているのは、再調達原価と売価との関係から再調達原価の評価切り下げが過大又は過小の評価切り下げとなるのを防ぐ意味があると解される。

また、米国基準では、低価法を購入契約済みである未受入の棚卸資産にまで拡大して適用することを要請している。すなわち、購入契約において発生する正味損失は、棚卸資産評価額と同様の方法で制定し、それが重要である場合には、会計上認識し、損益計算上金額を独立表示することを求めている。これは、長期請負工事契約について、原価上昇等の理由により損失が見込まれる場合は、それが認識できた時点で、売上の計上とは関係なく計上するという原理を生み出している²⁴。

我が国では、米国基準のような上限・下限はなく、「低価法上の時価としては、正味実現可能価額、再調達原価（再買原価又は再造原価）、正味実現可能価額から正常利益を差し引いた価額のうちからこれを自由に選択する余地を与え、継続適用を前提として企業が評価切下額を自主的に決定することを認めるべきである²⁵。」としている。

評価減後の原価では、我が国では洗替え方式も切放し方式も認められてはいるが、実務上は税務面で有利な切放し方式の適用が一般的になっている。

要するに、我が国の棚卸資産の会計処理は、前節でも述べたが、IASや米国基準が低価法を強制するものに対し、原価法を原則としながらも、「時価が取得原価よりも下落した場合には時価による方法を適用して算定することができる⁹⁹。」として、低価法の選択適用を容認している。

原価法適用企業においては、「時価」が著しく下落し回復の見込みがない場合、強制評価減による評価損を計上しなければならない。当然のことながら、低価法が強制されているIASや米国基準にはこの強制評価減の規定はないのである。

ここで注意すべきは、今回の強制評価減は、上述のごとく取得原価主義会計の枠内の会計処理であって、IASが提唱する時価会計ではないということである。これまで、販売用不動産等については、「時価」の算定が困難であったことから適用が回避されてきたが、バブル期から2000年（平成12年）の現在までとどまることなく地価が下落し続けた結果、簿価と「時価」の著しい乖離による歪んだバランスシートとなり、真の企業実態が解明できずに、ゼネコン等の倒産劇に結びついたことは周知の事実である。

また、今回の強制評価減について、2000年（平成12年）3月期から「前倒し適用」という表現も使用されるが、厳密に言えば、前節で論じたように会計上及び商法上に既存する規定を日本公認会計士協会の強い指導により、各監査法人がゼネコン等企業に対し厳格に適用しただけなのである。

しかし、2000年（平成12年）3月期の各企業の決算数値を見れば、まだまだ厳格に適用したとは言えないことは、前節の分析結果から明らかである。ただ、21世紀に向けてバブル期の「負の遺産」との決別に道を開いた点については、遅ればせながらではあるが、大いに評価したい。今後は、今回監査のメスが入られなかった点を再検討し、投資家に対するアカウンタビリティ（説明責任）を発揮できる会計処理並びに監査体制を望むものである。

IV. 今後の検討課題

日本公認会計士協会は、2000年（平成12年）7月6日、「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」を公表した。企業が保有する販売用不動産等について強制評価減を行うか否かの判断基準として監査上留意すべき事項を実務指針として示したもので、強制評価減を必要とする「時価」の著しい下落の判断基準を具体的に取得原価よりおおむね50%以上下落した場合として、2000年（平成12年）4月1日以後に開始する事業年度の監査から適用が行われ、同年9月末の中間決算から実施される予定である。なお、このガイドラインは同年1月19日に公表された「公開草案」を一部修正したものの、基本的な考え方に変更はなく、厳格に実施される。

[表3] 販売用不動産等の強制評価減の指針

販売見込額の基礎となる土地の時価	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士による鑑定評価額 ・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 ・固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額 ・近隣の取引事例から比準した価格
時価の著しい下落の判断基準	おおむね50%以上下落した場合：強制評価減実施 50%以上下落していない場合：全体の含み損の金額の重要性を考へ判断
時価の回復可能性	対象となっている販売用不動産等の具体的個別的な回復可能性の検討が必要 土地利用規制の解除、開発計画の認可、計画道路や鉄道等の計画など
監査上妥当とされる時価の算定方法	①開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産の評価 <対象となる不動産> <ul style="list-style-type: none"> ・山林・田畑・雑種地等 ・宅地(更地及びその利用又は売却に際して除去する必要のある建物等が存在する土地を含む) ・新築住宅、新築ビルディング ・中古住宅、中古ビルディング <時価の算定方法> 販売用不動産の時価＝販売見込額－販売経費等見込額 ②開発後販売する不動産の評価 <対象となる不動産> <ul style="list-style-type: none"> ・造成計画の未造成土地(造成中の土地を含む) ・住宅、ビルディング等の建築計画のある土地(建築中の建物を含む) <時価の算定方法> 開発事業等支出金の時価＝完成後販売見込額－(造成・建築工事原価今後発生見込額＋販売経費等見込額)
不動産開発計画の実現可能性の判断	開発許可の取得可能性並びに用地の買収計画、造成建築計画、販売計画及び資金計画等の客観性や具体性を検討
時価評価の方法の選択と継続性	個別物件ごとに選択し、継続適用が原則 評価は1事業年度に1回は行う。また、中間期においても簡便な方法等によって再評価を実施
強制評価減を実施しなかった場合	商法上は注記が必要(計規14①)。証取法上も注記が望ましい。
保有目的の変更	経済的合理性があれば可能
適用時期	平成12年4月1日以後開始する事業年度に係る監査から

※資料：『週刊経営財務』税務研究会、2000年7月17日、3頁。

第II節において、ゼネコン、不動産、商社の2000年(平成12年)3月期決算状況を分析してきたが、個々の企業の財務状況により販売用不動産等の強制評価減の適用にバラツキが出ていることを確認した。

それは、上記ガイドラインが強制的に適用される2001年(平成13年)3月期を控えて任意適用である前年度、すなわち、2000年(平成12年)3月期の間、現在自社で実施可能な対応策の限界を示していることに他ならない。

そのガイドラインを遵守しながらも、企業実態の真の把握には結びつかない投資家保護に非道義的な手法も少なからず見られた。ここに、今後の検討すべき課題が残されているのではないかと考える。

本節では、今回の強制評価減をなんなくクリアした二つの非道義的手法を具体的に検討してみたい。まず、一つめの手法であるが、これは、不動産特有の複数の「時価」を利用した評価減逃れである。強制評価減の適用に当たり、一番大きな問題点は、不動産の時価評価に係る「時価」をどのように求めるかということである。この「時価」の算定の困難さゆえ、これまで販売用不動産等の強制評価減ができなかったわけである。

先のガイドラインによれば、宅地の評価額は、①販売公表価格、販売予定価格、販売可能見込額、②鑑定評価額、③公示価格から比準した価格、④都道府県基準地価から比準した価格、⑤路線価による相続税評価額、⑥固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額、⑦近隣の取引事例から比準した価格と7種類の「時価」を容認している。

実勢価格よりも高い「時価」を選択適用すれば、強制評価減の対象となる50%以上の下落幅をここでいくらかでも調整できるわけである。

さらに、任意適用である2000年（平成12年）3月期において、仮に、簿価100に対して「時価」が45であった場合に、とりあえず「時価」を80まで下げておけば、強制適用される2001年（平成13年）3月期では、「時価」がその50%である40以下にならなければ強制評価減の対象とはならない。

つまり、監査法人のチェックの甘い任意適用のうちに少し評価を下げておけば、強制適用される2001年（平成13年）3月期には、現行の「時価」が45のままであれば、もう評価減をする必要はないということである。

結局、次年度適用の強制評価減で、すべての企業の真の企業実態を把握できるわけではなく、評価損の発生していない企業においても、含み損がかなり発生しているケースがあることに注意する必要があるだろう。

この他に「時価」に関連する事項としては、ガイドラインにおいて、「時価」の著しい下落の判断基準に税法基準である50%以上の下落を対象としたが、その適用範囲自体に問題はないか。さらには、「時価」の回復可能性の有無の判断基準にも恣意性が残されていると考える。

次に、二つめの手法であるが、棚卸資産である販売用不動産等を賃貸ビルや賃貸駐車場などに所有目的を変更し、固定資産の項目に移し替え強制評価減の対象から意図的に外す手法である。

企業側は、現況の所有状態に合わせ所有目的を変更したに過ぎないとの主張がみられるが、経営の悪化しているゼネコンなどは販売用不動産等が減少し、その分固定資産が増加していることからほとんどが強制評価減逃れと見てよいだろう。

ガイドラインの保有目的変更には、経済的合理性の有無の判断基準に困難さを伴う他、不動産開発計画の実現可能性の検討にも詳細な監査が要請される。

現実的に監査法人がどこまでガイドラインに沿った厳格な監査が行えるかどうか21世紀に向けて強制評価減の適用から始まる我が国の不動産時価評価の本格的な実施に道筋をつけ、弾みを

つける意味においても大変重要な意義を持つと考える。

では、上記二つの会計処理方法に対する有効な具体的対応策について論じてみることにする。まず、不動産の「時価」については、ガイドラインで種類別に複数の「時価」が容認されているが、上述した企業の恣意性を排除するには、時価評価に当たり、客観的な評価手法の統一を図り、「時価」を一元化する以外に根本的な方策はない。

筆者は、以前から公的土地評価（公示地価・相続税評価額・固定資産税評価額）を収益還元法を中心に一元化し、併せて4種類の土地保有税（固定資産税・都市計画税・特別土地保有税・地価税）についても統合を行うことを提言してきた²⁷⁾。

現実的には、政府課税政策に関連する重要事項であるため、簡単には改正できるとは思わないが、国際的潮流を踏まえた「適正」な時価評価のできる体制を構築する努力を要請したい。

「時価」の算定には、まだまだ高いハードルが残されているが、「時価」の評価方法には改善すべき点が見いだされる。我が国では、現行取得原価主義会計の枠内における販売用不動産等の棚卸資産の評価は原則原価法を採用している。

それ故、通常の資産価格の下落には長期的な含み損が発生し、著しい「時価」の下落があつて初めて強制評価減の適用が行われるというものである。

原価法では、每期含み損のタイムリーな情報開示は不可能であり、財務諸表上に、企業の存続をも左右する多大な評価損が突然発生するようであれば、市場の信頼性は損なわれ、投資家にとって、決して有用な評価方法とは言えないだろう。

そこで、我が国においても、IASや米国基準と同様に原則的評価方法を低価法に改めることで、強制評価減の対象となる50%という数字に捕われることなく、評価損の計上が每期「適正」に行われ、上述した企業の恣意的会計処理を排除することが可能になると思われる。

次に、保有目的変更による固定資産の振替処理への対応策であるが、結論から言えば、固定資産科目においても時価評価を行うことで、評価損逃れは回避できる。すなわち、IASや米国基準が採用する「減損会計」の導入である。

先般、企業会計審議会より、「固定資産の会計処理に関する論点整理」が発表されたが、その中にも、「不動産を始め事業用資産の価格や収益性が著しく低下している昨今の状況では、それらの帳簿価格が価値を過大に表示したまま、将来に損失を繰り延べているおそれは少なくない。その疑念が、財務諸表への社会的信頼性を損ねているという指摘もある。投資者にとって、有用な情報を提供するうえで、固定資産の評価は避けて通れない問題になっている²⁸⁾。」と認めた上で、「国際的にも、近年になって固定資産の減損処理に関する会計基準の整備が進められており、米国財務会計基準審議会（FASB）では、1995年（平成7年）3月に「長期性資産の減損及び処分予定の長期性資産の会計処理」（SFAS第121号）を、また、国際会計基準委員会（IASB）では、1998年（平成10年）6月に「資産の減損」（IAS第36号）を公表している。さらには、2000年（平成12年）

5月には、投資不動産の評価について、IASCが時価基準と原価基準の選択適用を認める基準書「投資不動産」(IAS第40号)を公表している²⁹⁾。」と国際的潮流をもにらんだ会計処理の検討を考えている。

この「減損会計」が導入されるまでの応急措置として、保有目的変更を認めないというのではなく、現況に応じた「適正」な変更は認めるが、その場合には、強制的に「時価」の見直しを行う方向で振替を認めれば、安易な会計処理による評価損逃れを捕捉することも可能ではないだろうか。

いずれにしても、棚卸資産だけでなく、固定資産においても時価評価することが、投資家にとって現行情報よりも有用な投資情報であるのなら、小手先の修正ではなく、企業の実態が把握可能な本質的な修正に基づく早急な対応策を講じる必要があるだろう。

V. おわりに

経営再建中の準大手ゼネコンの熊谷組は、2000年(平成12年)9月中間期において、連結ベースで約4689億円の債務超過となり、最終的に15の取引金融機関と4300億円の債権放棄並びに200億円の第三者割当増資引き受けの計4500億円の支援を受けることで合意した³⁰⁾。

また、三井建設でも、同中間期に連結ベースで約880億円の債務超過に陥り、さくら銀行など取引金融機関12行に対し、総額1630億円の債権放棄を近く要請すると発表した³¹⁾。

ゼネコン業界では、2001年(平成13年)3月期を待たずして、早くも上期から販売用不動産等の強制評価減の影響が出始めた。追い討ちをかけるように、金融商品の時価会計、退職給付会計も同年度から実施され、さらなる赤字幅の拡大要因となっている。

2000年(平成12年)3月期から前倒して販売用不動産等の強制評価減が実施されたが、販売用不動産等という性格上、多大な影響を受ける業界は、ゼネコン、不動産、商社に限定される。

これらの業界は、バブル期にキャピタルゲインを狙った積極的な土地の買い占めや壮大な実現可能とは思えない開発計画を基に無意味な投機を繰り返してきた。バブルが弾けた後、とどまることなく下がり続ける地価により、販売用不動産等の「時価」は著しく下落し、平成不況も重なり、収益を大きく圧迫してきた。

その結果、倒産や債務免除を要請する企業が多発し、その監査に当たった監査法人への社会の信頼度が揺らいだことが、販売用不動産等の強制評価減の適用に踏み切った直接的な要因である。

もちろん、国際的潮流(IASや米国基準)が、棚卸資産だけでなく、固定資産にも時価評価の対象として我が国への導入を要請していることも確かに大きな後ろ楯であった。

しかし、今回の販売用不動産等の強制評価減の適用は、従来から企業会計原則及び商法にも規定されていたものであり、これまで適用してこなかったこと自体が問題なのである。これこそが、取

得原価主義会計の「欠陥」を自ら露呈する会計処理であることを認識しなければならない。

各企業に計上した多額の評価損ばかりに目を奪われ、何ゆえ急に評価損を計上せざるを得なくなったかという現行会計システムに関する本質的な部分での議論は少ないように思われる。

取得原価主義会計の「欠陥」を補い、前向きに情報開示する時価評価に有用性を認めて、ここは原則的評価法を低価法に改めるとともに、固定資産への時価評価の導入を急ぐべきである。

今回の販売用不動産等の強制評価減は、21世紀に向けての不動産評価を時価評価に統一するための是正会計処理として大きな意味があると考えられる。今後は、投資家が不動産等の「時価」を容易に認識でき、真の企業実態が把握できる「適正」な財務諸表に移行可能な会計処理及び開示方法をさらに検討していかなければならない。

[注]

- (1) 『日本経済新聞』, 2000年7月8日, 朝刊。
- (2) 『企業会計原則』 第三貸借対照表五A。
- (3) 同上。
- (4) 商法285条ノ2①。
- (5) 商法285条ノ2②。
- (6) 『週刊東洋経済』 東洋経済新報社, 2000年6月24日, 32頁。
- (7) 『週刊ダイヤモンド』 ダイヤモンド社, 2000年7月1日, 30頁。
- (8) 『週刊東洋経済』 前掲誌, 32-33頁。
- (9) 『日本経済新聞』, 2000年7月7日, 朝刊。
- (10) 『週刊東洋経済』 前掲誌, 33頁。
- (11) 『エコノミスト』 毎日新聞社, 2000年6月13日, 30頁。
- (12) 同上, 47頁。
- (13) 『週刊東洋経済』 前掲誌, 34頁。
- (14) 『週刊東洋経済』 東洋経済新報社, 2000年4月22日, 36-37頁。
- (15)(a) 直接役務提供契約書等をも含む請負工事契約のもとで発生する未成工事原価(IAS11号「工事契約」参照)
- (b) 金融商品
- (c) 特定業種で、一般に認められた慣行に従って正味実現可能価額で測定される棚卸資産。例えば、家畜、農林生産物及び鉱物資源のような生産者の棚卸資産
- (16) IASC, IAS2(revised 1993), *Inventories*, Nov.1993, par.1.
- (17) *Ibid.*, par.4.
- (18) *Ibid.*, par.6.

- (19) *Ibid.*, par.4.
- (20) *Ibid.*, par.27.
- (21) *Ibid.*, par.30.
- (22) 連続意見書第四, 第一, 三, 1。
- (23) 青山監査法人・プライスウォーターハウス『アメリカの会計原則1998年版』, 東洋経済新報社, 1997年12月, 166頁。
- (24) 同上, 167頁。
- (25) 連続意見書第四, 第三, 四。
- (26) 『企業会計原則』第三貸借対照表五A。
- (27) 拙稿「土地課税に関する実証分析」『星陵台論集』, 1998年6月, 199頁を参照されたい。
- (28) 企業会計審議会「固定資産の会計処理に関する論点整理」, 2000年6月23日, 1。
- (29) 同上。
- (30) 『日本経済新聞』, 2000年12月28日, 夕刊。
- (31) 『朝日新聞』, 2000年12月30日, 朝刊。