

不動産時価会計(2) —減損会計の適用—

寿 山 泰 二

Accounting for Property(2) —Recognition of Impairment Loss—

要 旨：流動資産に計上している販売用不動産等が抱える含み損は、2001年3月期から損失処理をしなければならなくなった。いわゆる、販売用不動産等の強制評価減である。適用前年度（2000年3月期）決算において、ゼネコン、不動産、商社等の各企業では、販売用不動産等を固定資産に振り替え、保有目的変更という名目で損失発生を回避する動きが多々見られた。

このような会計処理は、企業の恣意性によって、すでに健全な財務諸表ではなくなっている。「減損会計」は、こうした企業の恣意性に関係なく、固定資産に振り替えられた販売用不動産等だけでなく、事業用固定資産においても、含み損処理を強制的に行い、投資家保護の観点から極めて健全な財務諸表を開示するものである。本稿は、我が国においても今後導入されるであろう「減損会計」について、国際比較検討を行い、問題点並びにあるべき方向性を考察している。

キーワード：減損、正味売却価格、使用価値、将来キャッシュ・フロー、公正価値

1. はじめに

バブル経済崩壊以後、一向に下げ止まらぬ地価にもかかわらず、我が国では、時価算定の困難を理由に販売用不動産等の評価損計上が長年見送られてきたが、2000年3月期において、これまでの負の遺産を精算すべく、販売用不動産等の強制評価減の適用が1年前倒しで実施された。

この背景には、我が国にも押し寄せてきた会計基準の国際的潮流による圧力等に屈した日本公認会計士協会による強い指導があったことは周知の事実である。しかしながら、任意適用の域を脱せず、各企業の恣意性が現れた会計処理に大きな疑問が残った。すなわち、保有目的変更による固定資産への振り替えである。これにより、大幅な評価損の計上を免れたのである。

事業用資産である不動産等においても、その価格や収益性が著しく低下している現在、それらの帳簿価額が価値を過大に表示したまま将来の損失を繰り延べ、財務諸表への社会的信頼を損ねているという指摘もある⁽¹⁾。換言すれば、投資家等に有用な会計情報を提供し、会計基準の国際的調和を図る上でも固定資産の時価評価は重大な意味を持っているということである。

本稿では、我が国にも今後導入されるであろう固定資産の「減損会計」について国際比較検討

を行い、不動産等の位置付けが特殊な我が国における独自のありべき「減損会計」の方向性を考察してみたい。

II. 減損会計の意義

我が国の「減損会計」導入の背景には、時価会計を中心とした投資家等に対する有用な情報提供を目的とする会計基準の国際的調和が存在する。海外で資金調達をしようとする我が国の国際企業が日本基準で作成した財務諸表では投資家等の確固たる信頼を得ることができないのは、旧態依然とした取得原価主義会計に固持してきたからでもある。

特に、バブル経済崩壊後の不良債権処理がバランスシート上においても未だに解消せず、真の企業実態を反映していないのは、会計システム上の「欠陥」と言わざるを得ない。バブル時代に高値で購入した不動産等には多額の評価損が生じているはずである。しかし、これらは売却されるまで実現することなく、「含み損」として企業の中に蓄積されたままになっている⁽²⁾。これでは、海外の投資家等でなくても、我が国企業への投資はリスクが大きすぎると判断するのは無理からぬことである。

グローバル・スタンダード（国際標準）の財務諸表では、「将来キャッシュ・フロー」の見積りが企業の収益性とリスクを明確にするため、「将来キャッシュ・フロー」を生み出す保有資産の現時点での正確な評価が不可欠なものとなっている。

この結果、米国では1995年から、国際会計基準（IAS）では1998年から固定資産において、「減損会計」が公表され、より適正な企業実態の開示を要請している。こうした背景を踏まえて、我が国でも固定資産の「減損会計」導入の必要性が議論されてきた。

企業会計審議会が2000年6月に公表した「固定資産の会計処理に関する論点の整理」において、固定資産の減損処理（減損会計）とは、「収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった帳簿価額を、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように減額する会計処理である。……帳簿価額の切り上げを認めずに切り下げだけを求める点で、金融商品の一部に適用される時価評価とは異質である。帳簿価額の修正といっても、価値の変動によって利益を測るためではなく、また決算日における価値を表示するためのものでもない。将来に損失を繰り越さないための臨時的な減額と考えることが妥当である⁽³⁾。」と定義している。

我が国では、現在事業用固定資産については、取得原価主義会計が適用され、取得原価から減価償却等の価値減耗を差し引いて評価している。しかし、これらの事業用固定資産においても、収益性が当初の予想よりも著しく低下して、投資額の回収が見込めなくなった場合には、価値の下落を帳簿価額に反映させるため、「臨時償却」として帳簿価額を下方に修正を行っている。

確かに、取得原価主義会計のフレームワーク内で帳簿価額を下方にのみ修正し、含み益を反映さ

せない点で金融商品の時価評価とは厳密に言えば異なるが、結果として時価評価を行い、企業実態を適正に開示を行うという意味では広義の時価会計とも解される。

いずれにしても、取得原価主義会計であれ時価会計であれ、保有資産をよりの確に評価する会計処理であるなら、投資家等に見ればこのような細かい区分けなど現実には何の意味も持たないものと思われる。

それでは、我が国における固定資産の現状の会計処理から検討してみたい。まず、企業会計原則の固定資産の評価であるが、「貸借対照表に記載する資産の価額は、原則として、当該資産の取得原価を基礎として計上しなければならない。……有形固定資産は、当該資産の耐用期間にわたり、定額法、定率法等の一定の減価償却の方法によって、その取得原価を各事業年度に配分し、……⁽⁴⁾。」と取得原価評価を行い、「有形固定資産については、その取得原価から減価償却累計額を控除した価額をもって貸借対照表額とする⁽⁵⁾。」とだけ表記され、減損について詳細に記載された部分は見当たらない。

ただ、企業会計原則と関係法令との調整に関する連続意見書第三において、「減価償却計画の設定に当たって予見することのできなかった新技術の発明等の外的事情により、固定資産が機能的に著しく減価した場合には、この事実に対応して臨時に減価償却を行う必要がある⁽⁶⁾。」と前期損益修正項目としての「臨時償却」を定義している。また、「災害、事故等の偶発的事情によって固定資産の実体が滅失した場合には、その滅失部分の金額だけ当該資産の簿価を切り下げねばならない⁽⁷⁾。」とするものの、この切り下げは「臨時損失」であり、費用配分としての「臨時償却」とは異なるものと区別している。

一方、商法の固定資産の評価は、「固定資産ニ付イテハ其ノ取得価額又ハ製作価額ヲ附シ毎年1回一定ノ時期、会社ニ在リテハ毎決算期ニ相当ノ償却ヲ為シ予測スルコト能ハザル減損ガ生ジタルトキハ相当ノ減額ヲ為スコトヲ要ス⁽⁸⁾。」と企業会計原則と同様に取得原価で評価を行うものの、減損については明記している。

では、商法のいう減損とはどういう意味なのか。それは正規の減価償却方法に基づき、固定資産に費用配分が継続していく過程において、予期せぬ原因により、固定資産の帳簿上残存価額である未償却残高が適正価額として表示しえなくなった時に、それは将来の企業活動における収益に対応できなくなった費用部分として価値を喪失したものとみられる。

したがって、商法では、予測することができない減損、すなわち、「臨時償却」並びに「臨時損失」が生じる場合は、通常の減価償却とは別の評価額相当の減額が強制されているのである。これは、企業が資産に含み損を抱えたまま、配当や納税等の社外流出をすることに対し、適正な期間損益計算が目的というより、商法の基本理念である債権者保護の観点から好ましくないからであろう。

このように、近年国際的にも大きく注目される「減損会計」も我が国では会計基準として明確

にされてはいないものの、商法規定には明示されているように、全く目新しいものでもない。ただ、現実問題として、地価が大幅に下落しているにもかかわらず、不動産等においては、時価算定が困難であるという我が国固有の理由でほとんど実施されてこなかっただけなのである。しかし、それが原因で、直前期まで黒字決算であった企業が突然債務超過に陥るといった現象が続出し、我が国財務諸表の信頼性が喪失したこともまた事実である。

グローバル・スタンダード（国際標準）である米国基準や国際会計基準（IAS）が投資家保護の観点から「減損会計」を明確に適用する新たな流れの中で、国際的信頼性を喪失した我が国の財務諸表をいかに修復するかが今大きく問われている。

Ⅲ．国際標準の会計処理

本節では、我が国に先行してすでに「減損会計」を適用している米国基準と国際会計基準（IAS）について考察を行い、現状の問題点等を検討してみたい。

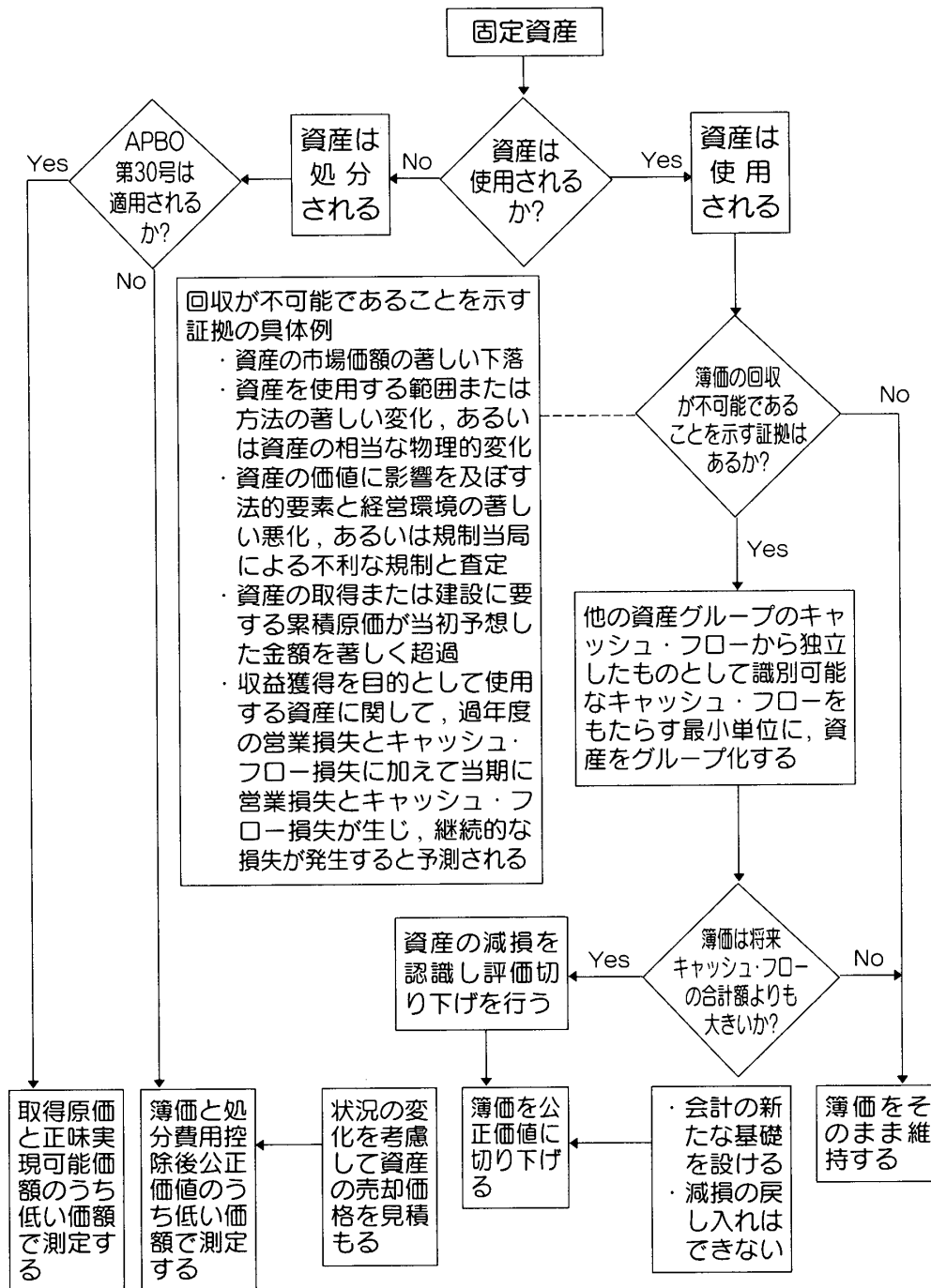
まず、先発の米国基準であるが、1995年3月にFAS121「長期性資産の減損及び処分予定の長期性資産の会計処理」(Accounting for the impairment of Long-Lived Assets and for Long-Lived Assets to be Disposed of)が公表された。

これは、有形・無形固定資産（営業権を含む）の評価損計上について定めたものである。「減損会計」の対象となる適用範囲を①長期性資産、特定の識別可能無形資産及びこれらの資産に関連した営業権で「継続使用資産」、②長期性資産及び特定の識別可能無形資産で「処分予定資産」と二つに大別している。

ただし、金融商品、繰延税金資産、金融機関の長期的顧客関係などには適用されない。また、FAS86（販売用、リース用等のコンピュータソフトウェア）、FAS50,53,63（音楽、映画、放送の各業界特有のソフト資産）、FAS90（電力事業など規制対象事業の設備コストの廃棄）も適用対象外となっている⁽⁹⁾。

「減損会計」の会計処理方法は、先の「継続使用資産」と「処分予定資産」では異なっており、評価損の認識については、前者において減損の兆候が見られる事象。(a)資産の市場価値の著しい下落、(b)固定資産の使用方法等の著しい変化又は資産の物理的变化、(c)資産価値に影響を及ぼさないような法的要因や事業環境の著しく不利な変化、(d)当初の購入・建設予算に対する大幅なコスト超過、(e)当期において、その資産に関連する営業損失又はキャッシュ・フローのマイナスが発生しており、過去の実績又は将来の予想から今後も継続的な損失の発生が予想される場合には「将来キャッシュ・フロー（割引前・支払利息控除前）」が簿価を下回っていれば、減損と認識し、「公正価値」まで切り下げて「切り放し低価法」で測定する。これは、減損した資産について、それまでの投資を清算し、その時点の時価で再び同じ資産を買い戻して新しい投資を始めたという考

[図1] FAS121のフローチャート



出典：Pierre and Pariser [1996.p.58]

(出所) 醍醐 聡編著『国際会計基準と日本の企業会計』中央経済社、1999年12月、92頁。

え方である。

他方、後者において、「洗い替え低価法」で「公正価値（売却費用控除後）」が簿価を下回っていれば、減損を認識し測定する。ただし、事業セグメントの売却にかかわる場合には、会計原則審議会意見書第30号(APBO30)が適用され、正味実現可能価額が簿価を下回っていれば減損を認識、測定する。

このように、FAS121では「継続使用資産」に関して減損の認識基準と測定基準が相違している。これは、帳簿価額を回収することができなくなった可能性が高くなった時点で初めて減損を認識する「確率基準」を採用しているからである。また、「切り放し低価法」により簿価を切り下げた場合、その後、「公正価値」が増加しても以前に計上した減損を戻し入れすることができないところが主な特徴である。

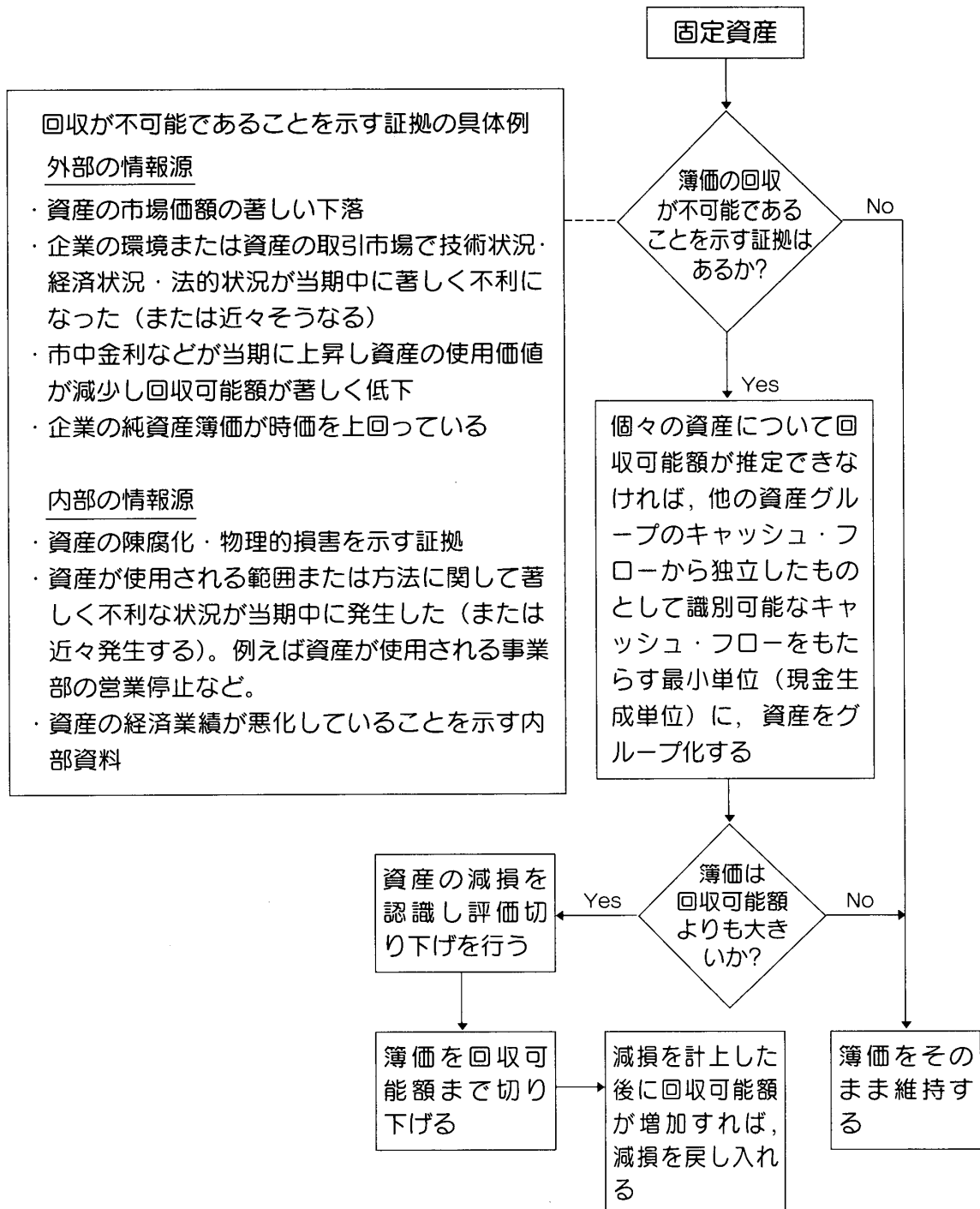
次に、国際会計基準 (IAS) では、1998年6月にIAS36「資産の減損」(Impairment of Assets) が公表された。IAS36が設定されることとなった目的は、「企業が資産に回収可能価額を超える帳簿価額を付さないことを保証するための手続きを規定することにある。資産は、その帳簿価額が使用もしくは売却によって回収される金額を超過する場合には、回収可能価額を超える価額を付されていることになる。このような場合には、資産は減損しているものとされ、本基準書は企業が減損損失を認識することを要求している。本基準書は企業が減損損失の戻し入れをしなければならない場合を特定し、減損した資産に関する一定の開示についても規定している⁽¹⁰⁾。」と米国基準と会計処理方法を異にしている。

まず対象となる適用範囲であるが、「次に示す項目を除くすべての資産の減損の会計処理に適用されなければならない。(a) たな卸資産 (IAS2), (b) 工事契約から生じる資産 (IAS11), (c) 繰延税金資産 (IAS12), (d) 従業員給付から生じる資産 (IAS19), (e) IAS32「金融商品—開示及び表示—」の範囲に含まれる金融資産の五つの項目を除くすべての資産に減損の会計処理適用を要請している⁽¹¹⁾。

IAS36では、減損している可能性のある資産の識別に際し、「資産が減損している可能性を示す兆候があるか否かを評価する場合、企業は少なくとも次の兆候を考慮しなければならない⁽¹²⁾。」として「外部情報源」と「内部情報源」を挙げている。

「外部情報源」とは、「(a) 当期中に時間の経過又は正常な使用によって予想される以上に、資産の市場価値が異常に低下した。(b) 企業が営業している技術的、市場、経済的若しくは法的環境において、又は資産が利用されている市場において、当期中に企業にとって悪影響のある著しい変化が発生したか、又は、近い将来に発生すると予想される。(c) 市場利率又は投資についてのその他の市場収益率が当期中に上昇し、かつ、これらの上昇が資産の使用価値の計算に用いられる割引率に影響して資産の回収可能価額を著しく減少させそうである。(d) 報告企業の純資産の帳簿価額が、企業の株式の市場価値を超過している⁽¹³⁾。」ことをいう。

[図2] IAS36のフローチャート



（出所）醍醐 聡編著『国際会計基準と日本の企業会計』中央経済社、1999年12月、95頁。

また、「内部情報源」とは、「(e)資産の陳腐化又は物的損害の証拠が入手できる。(f)資産が利用されており又は利用されると予想される程度又は方法に関して、当期中に企業に悪影響のある著しい変化が発生し、又は近い将来に発生すると予測される。これらの変化は、資産の属する事業の廃止又はリストラクチャリング若しくは予め予定されていた期日以前に資産を処分する計画を含む。(g)資産の経済的効果が予測していたより悪化し又は悪化するであろうということを示す証拠が内部報告から入手できる⁽¹⁴⁾。」ものをいう。これらの兆候が顕著に見られ、回収可能価額が帳簿価額を下回ったときに、減損の認識が行われるのである。

ここでいう回収可能価額とは、「資産の正味売却価格と使用価値のどちらか高い金額⁽¹⁵⁾」をいい、「正味売却価格」については、「取引の知識がある当事者の間で、独立第三者間取引条件による資産の売却から得られる金額から処分費用を控除したもの⁽¹⁶⁾」とし、「使用価値」については、「資産の継続的使用とその耐用年数の終了時における処分によって生じると予測される見積将来キャッシュ・フローの現在価値⁽¹⁷⁾」と定義している。

つまり、帳簿価額を回収可能価額である「正味売却価格」と「使用価値」のどちらか高い方で引き下げて減損損失を測定するのである。換言すれば、「正味売却価格」と「使用価値」の金額のどちらかでも資産の帳簿価額を超過する場合には、資産は減損していないということでもある。

減損の戻し入れについては、「過年度の資産について認識された減損損失は、減損損失が最後に認識されてから、当該資産の回収可能価額を算定するために用いられた見積りに変更があった場合にかつ、その場合にのみ、戻し入れなければならない。この場合には、資産の帳簿価額は、その回収可能価額まで増加されなければならない。その増加は、減損損失の戻し入れである⁽¹⁸⁾。」とし、「減損損失の戻し入れによって増加した資産の帳簿価額は、過年度において当該資産について認識された減損損失がなかったとした場合の（減価償却控除後）帳簿価額を超えてはならない⁽¹⁹⁾。」と規定している。

最後に、米国基準と国際会計基準(IAS)の会計処理方法を比較してみたい。FAS121では、当該資産からの「将来キャッシュ・フロー」の見積りを回収可能価額としており、IAS36では、「将来キャッシュ・フロー」の見積り、すなわち、「使用価値」か当該資産の「正味売却価格」のどちらか高い方としている。「将来キャッシュ・フロー」の見積りにおいても、FAS121では、現在価値に割引く前の「将来キャッシュ・フロー」を使用しているのに対し、IAS36では、割引利率を適用した現在価値を使用している。この結果、FAS121で減損が認識される範囲はIAS36より狭いものとなっている。

また、減損の認識基準がFAS121は「確率基準（減損の可能性がかなり高いと考えられる場合）」、IAS36は「経済基準（回収可能価額が帳簿価額を下回る場合）」を採用していることもそれぞれの減損に対するスタンスを表している。

[表1] 減損会計処理の国際比較

項 目	国際会計基準 (IAS36)	米国基準 (FAS121)	
		継続使用する資産	処分予定の資産 (注1)
対 象 資 産	全ての資産 (棚卸資産、工事契約から生じる資産、繰延税金資産、従業員給付から生じる資産、金融資産を除く)	長期性資産 識別可能無形資産 これらに関連するのれん (注2) (金融商品、繰延税金資産などを除く)	原価法が原則で、低価法は選択適用 長期性資産 識別可能無形資産
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	減損の兆候がある資産	全ての処分予定の資産
減 損 の 認 識	回収可能価額が帳簿価額より低いとき	見積将来キャッシュ・フロー (割引前・支払利息控除前) が帳簿価額より低いとき	公正価値 (売却費用控除後) が帳簿価額より低いとき
減損損失の測定	帳簿価額が回収可能価額を超える金額	帳簿価額が公正価値を超える金額	帳簿価額が公正価値 (売却費用控除後) を超える金額
回 収 可 能 価 額	資産の正味売却価格と使用価値 (見積将来キャッシュ・フローの現在価値) のいずれか高い金額	—	
公 正 価 値	—	活発な市場における公表市場価格に基づく価額。公表市場価格がない場合には最善の情報に基づいて見積る。見積りに当たっては、類似資産の価格及び評価技法の結果 (見積将来キャッシュ・フローの現在価値など) を考慮する	
減損損失の戻し入れ	一定の要件の下で戻し入れを行う	不 可	公正価値 (売却費用控除後) の見積りが変更された場合に戻し入れが行われることがある

(注1) APB意見書第30号による事業セグメント処分損益の算定に係る資産を除く。

(注2) 減損した資産に関連しないのれんはAPB意見書第17号に基づき評価される。

(出所) 企業会計審議会「固定資産の会計処理に関する論点の整理」、2000年6月23日、参考資料。

IAS36が減損の認識基準と測定基準が同一で会計処理が首尾一貫しているのに対し、FAS121は減損の測定に使用する「公正価値」については、公表市場価格に基づく価額とするものの、その価格がない場合には「将来キャッシュ・フロー」の現在価値を考慮するなど測定基準と認識基準が相違している。

減損の戻し入れについても、FAS121が「切り放し低価法」により減損後の帳簿価額が新しい取得原価となり、その戻し入れは認められないのに対し、IAS36では、「洗い替え低価法」により減損後の帳簿価額が増加した場合には、減損前の帳簿価額までは戻し入れを行い、損益計算書に、また、再評価により評価増している資産については、再評価剰余金の増加として処理されるのである⁽²⁰⁾。

このように、グローバル・スタンダード (国際標準) である米国基準と国際会計基準 (IAS) の「減損会計」においても、微妙に相違していることが理解できる。次節では、米国基準と国際会計基準 (IAS) の問題点をさらに詳細に比較検討して、我が国への導入にあたり、新たな課題となる点を考察してみたい。

IV. 我が国導入への課題

「減損会計」を我が国に導入するのあたり、先行する米国基準と国際会計基準 (IAS) の問題点をまず分析することから始めたい。前節において、それぞれの「減損会計」の特徴を考察してきたが、微妙に会計処理方法が相違していることが理解できた。

第一に、米国基準では減損の認識基準と測定基準が同一でないこと。したがって、国際会計基準 (IAS) に比較して減損の認識範囲が狭くなっている。これは、減損の認識基準が米国基準は「確率基準」を、国際会計基準 (IAS) では「経済基準」を採用していることに起因する。

第二に、減損の測定基準である時価に米国基準では「公正価値」を、国際会計基準 (IAS) では回収可能価額（「正味売却価格」と「使用価値」のどちらか高い方）を適用している。

第三に、減損の戻し入れが米国基準では認められないのに対し、国際会計基準 (IAS) では一定の要件の下で認めている。上記の相違点を中心に我が国ではどのように減損を取り扱うべきかを検討したい。

第一の相違点については、減損の認識基準の問題でもある。米国基準が採用する「確率基準」は資産が減損している可能性が高いと考えられる場合、すなわち、企業が資産の帳簿価額を回収しない可能性が高い場合に認識するものであり、一方の国際会計基準 (IAS) が採用する「経済基準」は、回収可能価額が帳簿価額を下回る場合に直ちに認識するものである。

IASB理事会は、この「経済基準」を採用するにあたり、以下の理由で「確率基準」を拒否している。(a)資産の減損の可能性を決定するにあたって、貨幣の時間価値と資産に固有のリスクを考慮することは適切である。これは、資産が長期の耐用年数を保有している場合には、特に当てはまる。(b)適切な方法で減価償却されている資産は、回収可能価額の見積りを急激に減少させる事象又は環境の変化がない限り、重要な減損が生ずることは少ない。(c)確率要素は、「使用価値」の決定、「将来キャッシュ・フロー」の予測及び回収可能価額が「正味売却価格」と「使用価値」のどちらか高い金額であることの要求において既に包含されている。(d)回収可能価額を算定する前提に不利な変化がある場合に、この変化の情報を適時に与えられるならば、利用者にとって有益である⁽²¹⁾。

第二の相違点については、減損の測定基準である時価に回収可能価額としての「公正価値」が相応しいものかどうかである。これについては、(a)企業によっては、市場で入手できる情報よりすぐれた「将来キャッシュ・フロー」に関する情報を有することもある。又は、その最善の用途とする市場の見解と異なる方法により、資産を使用することを計画することもある。(b)市場価値は、「公正価値」を見積る方法であるが、それは買手及び売手の双方に取引を行う意思があることを反映する場合のみである。企業が資産を使用することによって、それを売却するよりも大きなキャッシュ・フローを生成させることができる場合には、合理的な企業は資産を売却しようとは

しないとして、企業による使用からの当該資産の用役潜在力をも考慮しなければならない。(c)資産の回収可能価額を評価するに当たって、目的適合性を有するものは、他の資産との相乗作用による効果を含めて、当該資産から回収すると企業が予測し得る金額である⁽²²⁾。

IASC理事会は、上記理由により、「公正価値」に基づく回収可能価額を否定しているものの、層の厚い流動的な市場が存在しない場合には、「使用価値」が「公正価値」の合理的な見積りであるとして、「公正価値」を基礎とする回収可能価額に類似するであろう⁽²³⁾とも述べている。

第三の相違点については、減損の戻し入れの認否であるが、(a)当該資産から以前には流入すると予測されなかった将来の経済的便益が流入する可能性がかなり大きいとして再評価されたとするIASCのフレームワーク及び見解と一致している。(b)戻し入れは再評価ではなく、資産の帳簿価額が、減損損失が認識されなかった場合の償却・減価償却控除後の取得原価の金額を超えない限り、取得原価会計制度と整合しているとし、減価償却後の取得原価を超過する戻し入れは、すべて再評価として会計処理しなければならない。(c)減損損失の測定における変更は見積り変更に類似しているとし、IAS8「期間純利益、重大な誤謬及び会計方針の変更」は、その変更がその期だけに影響を与える場合には、その変更の期間のみに、その変更がその期及び将来の期の双方に影響を与える場合には、その期及び将来の期間中の純利益の決定に含めることを要求している。(d)利用者に資産又は資産グループの将来の便益の可能性に関するより有用な指標を提供する。(e)減価償却費又は償却費がもはや関連性のない以前の減損損失を反映しなくなるため、当期及び将来の期間の経営成績がより適正に表示される。戻し入れの禁止は、ある年度に重要な損失を認識し、後の年度にその結果として、少額の償却費・減価償却費と高い利益が計上されること等の乱用を招く可能性がある⁽²⁴⁾として戻し入れを要求している。

このように、IAS36では、先発のFAS121の問題点を分析し、国際会計基準 (IAS) のフレームワーク内において、理論整合性のある会計処理方法を選択していると言える。

我が国が今後「減損会計」を導入するに当たり、理論整合性の観点からは米国基準よりも国際会計基準 (IAS) の方がより参考になると思われる。ただ、このIAS36においても、全く問題がないわけではない。「将来キャッシュ・フロー」の割引現在価値である「使用価値」を見積る際に、三つの大きな困難が伴うのである。

まず第一に、「将来キャッシュ・フロー」をどのようにして合理的正確さを持って見積るか。第二に、割引計算に適用すべき利率をいかに決定するか。第三に、当該資産だけでなく、他の多数の資産を一体となって貢献している場合、特定の資産の評価をどう行うか⁽²⁵⁾である。

IAS36は、「使用価値」の測定に当たり、(a)当該資産の残存耐用年数にわたり存在するであろう一連の経済的状況に関する経営者の最善の見積りを反映する合理的かつ支持し得る前提を基礎にしなければならない。外部の証拠により重点を置かなければならない。(b)経営者によって承認された直近の財務予算・予測を基礎にしなければならない。これらの基礎として予測は、より長い

期間を正当化し得ない限り、最長でも5年間でなければならない。(c)直近の予算・予測の期間を超えたキャッシュ・フロー予測は、通増率を正当化し得ない限り、後続の年度に対し一定の又は通減する成長率を使用した予算・予測に基づくキャッシュ・フロー予測を推測延長することにより見積らなければならない。この成長率は、より高い成長率を正当化し得ない限り、当該製品、産業又は企業が活動している単数又は複数の国の長期平均成長率、又は資産が使用されている市場の長期平均成長率を超えてはならない⁽²⁶⁾と5年を超える将来の期間について、経営者の恣意性や個人的思い入れなどの主観が介入することを排除しようと制約を課している。

また、割引利子率については、「貨幣の時間価値と当該資産に固有なリスクについての現在の市場評価を反映した税引前の利率でなければならない。割引率は、将来キャッシュ・フローの見積りにおいて、調整済みのリスクを反映してはならない⁽²⁷⁾。」と明確に規定している。

しかし、「使用価値」が異なる期間についての異なるリスク又は利子率の期間構成に大きく影響される場合には、企業は異なる将来の期間について個別の割引率を使用する⁽²⁸⁾として、複数の割引率を容認している。さらには、企業間の財務構造の差に起因する借入利子率の差は考慮されず、同一資産でも企業によって異なった評価額になる可能性も残されており、この割引利子率の決定には経営者の恣意的要素が織り込まれる余地があることが危惧される。

そして、個別資産についての回収可能価額の見積りが不可能な場合には、企業は当該資産が属する「キャッシュ生成単位（当該資産のキャッシュ生成単位）」の回収可能価額を算定しなければならない⁽²⁹⁾として、初めて「キャッシュ生成単位」概念を使用し、「他の資産又は資産グループからのキャッシュ・インフローとはほとんど独立した継続的使用によるキャッシュ・インフローを生成するものとして、識別される資産グループの最小単位⁽³⁰⁾。」と定義している。

他の企業を合併したときの超過収益力を評価して資産計上している「のれん」などは個別評価ができないので、「キャッシュ生成単位」とみなして評価することになる。具体的な「キャッシュ生成単位」の減損の認識であるが、個別資産と同様に回収可能価額が帳簿価額より低い場合には、かつ、その場合のみ当該単位について減損損失を認識しなければならない。

「キャッシュ生成単位」に「のれん」が含まれていない場合は、「キャッシュ生成単位」についての減損認識額をその「キャッシュ生成単位」を構成するその他の資産の各資産の帳簿価額に基づいて配分し、個々の資産の帳簿価額が切り下げられる。

「キャッシュ生成単位」に「のれん」が含まれている場合は、まず最初に「のれん」をゼロまで減額し、なおかつ、減損を認識しきれない場合においては、その金額を残りの各資産の帳簿価額に基づき比例按分によって配分し、個別資産の減損損失として処理され認識されなければならない⁽³¹⁾としている。

いずれにしても、新しい概念である「使用価値」算定に当たり、見積り要素が介入することによる問題を理論整合的及び実務合理的の両面から我が国の会計基準に導入可能な会計処理方法を検

討していく必要がある。そのためには、IAS36を参考に、経営者の恣意的判断をさらに排除すべく、より詳細で具体的な我が国独自の実務指針も要請される。

V. ゼネコン決算にみる減損処理

この2年ほどの我が国ゼネコン各社の決算状況を見れば、ゼネコン業界の受注競争が一段と厳しさを増し、体力のあるうちに資産の健全化を急いでいることがわかる。たとえば、大林組や五洋建設などは、2000年（平成12年）3月期は土地再評価を活用して含み損を一掃したが、鹿島は、この土地再評価法を使用すれば、含み損だけでなく、含み益までも実現してしまうため、含み益を温存する狙いから土地再評価は使用しなかった。この結果、2000年（平成12年）3月期の含み損益は、約800億円の含み益となった。

鹿島は、2003年3月期に固定資産の含み損処理を義務付ける「減損会計」の導入を予測して、2001年（平成13年）3月期において、保有する賃貸ビルなど固定資産の含み損140億円程度を特別損失として前倒して償却した。鹿島は、これまでも1999年（平成11年）3月期には固定資産の含み損403億円処理を行い、2000年（平成12年）3月期においても、開発事業関連損失として50億円弱を計上している。

さらに、2002年（平成14年）3月期も収益との見合いで固定資産関連の損失を計上する見通しで、「減損会計」の導入が当初予測された2003年（平成15年）3月期までに固定資産の含み損解消に目処をつける方向だという⁽³²⁾。

一方、2000年（平成12年）3月期の300億円の販売用不動産等を固定資産に振り替え、評価損計上を先送りにした熊谷組は、経営不振に陥り、住友銀行や新生銀行など取引金融機関に対し、有利子負債（連結ベース）の約4割に当たる総額4500億円前後の債権放棄を要請した⁽³³⁾。上記2社の会計処理を見れば、「勝ち組」と「負け組」にゼネコン業界がはっきりと二極分化したことがわかる。

販売用不動産等の強制評価減に続き、固定資産の「減損会計」が本格導入されれば、これまで評価損の例外とされてきた不動産等、特に土地にメスが入ることになり、我が国高度成長の象徴であった日本の経営、すなわち、含み経営の完全な終焉を迎えるであろう。

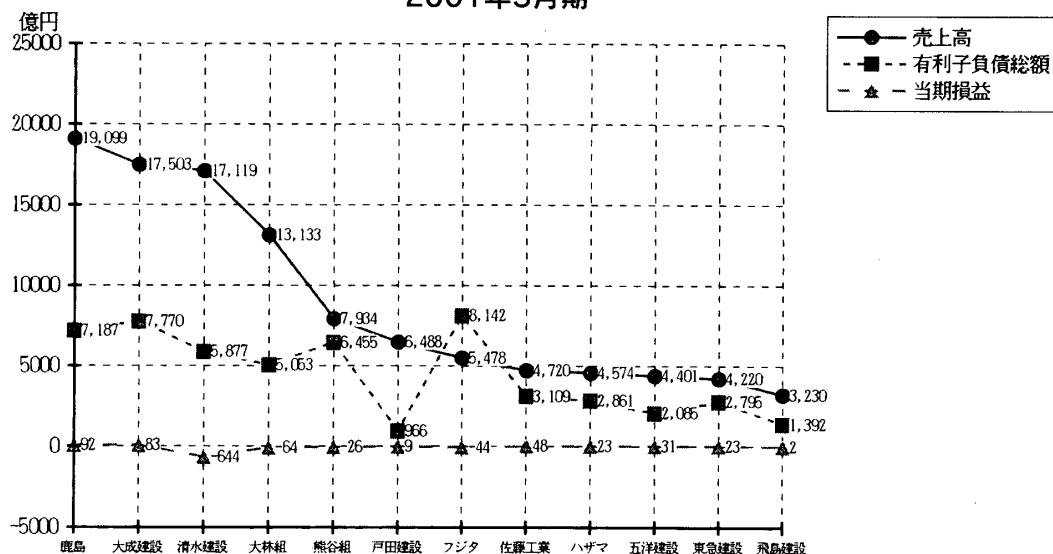
また、ゼネコン再建組の決算分析をしてみると、10社のうち2000年3月期に販売用不動産等を有形固定資産に移し替えたのは、佐藤工業、フジタ、長谷工、三井建設、東急建設、熊谷組、青木建設の8社で、2001年3月期にも有形固定資産を増やしたのは、長谷工、住友建設、東急建設、青木建設、飛島建設（土地）、三井建設（建物・構築物）の6社である。

この中で特に注目すべきはフジタで、有形固定資産に振り替えたにもかかわらず、販売用不動産等の残高が4495億円もあり、有形固定資産自体も2050億円と多額のまま販売用不動産等の処分

も行わず、固定資産評価損も計上せずに2001年3月期の決算を終えたことである。つまり、「減損会計」が導入されれば、再建計画はおろか、存続可能性をも喪失するくらい対応が全くできていないということである。しかも、8142億円という大手ゼネコンをも上回る巨額な有利子負債を抱えており、前途はかなり厳しいものとなっている。

[図3] ゼネコン12社の業績

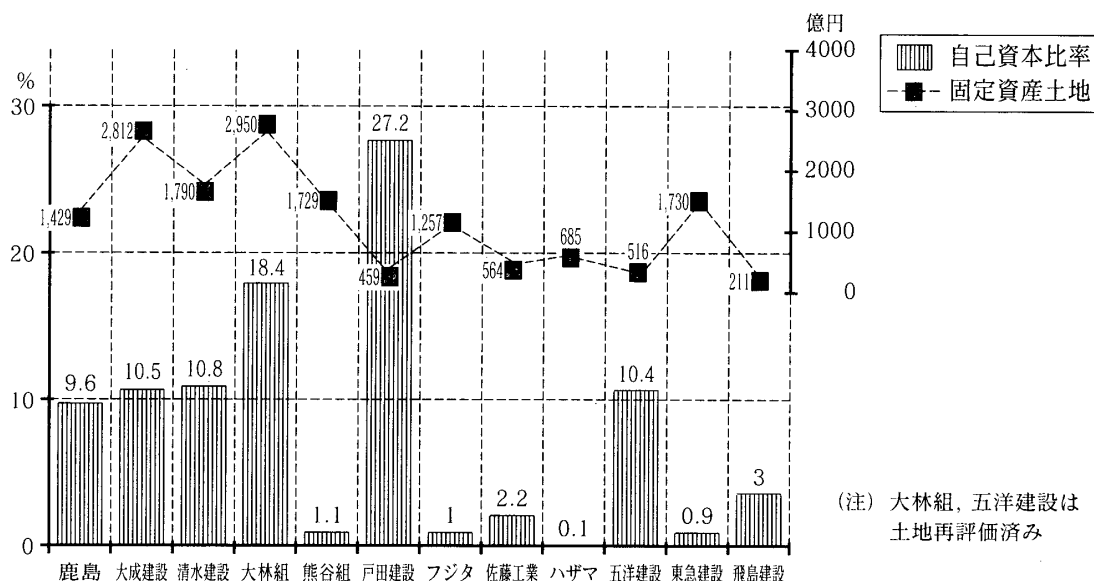
— 2001年3月期 —



(資料)『エコノミスト』毎日新聞社, 2001年6月12日, 28頁より作成。

[図4] ゼネコン12社の自己資本比率と土地

— 2001年3月期 —



(注) 大林組, 五洋建設は土地再評価済み

(資料)『週刊東洋経済』東洋経済新報社, 2001年8月4日, 28頁より作成。

[表2] ゼネコン再建組の資産内容

(単位：百万円)

	有形固定資産（合計）		有形固定資産（建物・構築物）		有形固定資産（土地）		販売用不動産等	
	2001年3月	2000年3月	2001年3月	2000年3月	2001年3月	2000年3月	2001年3月	2000年3月
佐 藤 工 業	94,922	97,406	50,589	50,574	56,463	56,780	107,947	111,781
飛 島 建 設	35,480	35,875	12,972	14,431	21,129	19,675	17,045	18,712
フ ジ タ	205,02	236,780	75,136	97,585	125,789	146,468	449,588	456,921
長 谷 工	213,82	167,025	91,283	80,266	138,693	100,683	198,040	293,979
三 井 建 設	59,891	96,759	20,807	11,979	34,684	87,812	53,899	66,367
住 友 建 設	161,433	157,007	42,778	41,954	120,799	115,087	45,119	51,151
ハ ザ マ	103,658	142,304	52,696	52,016	68,541	104,180	56,185	86,133
東 急 建 設	193,357	193,753	35,030	34,840	173,083	172,682	45,401	55,488
熊 谷 組	294,416	348,247	110,939	125,994	172,988	210,901	120,729	158,953
青 木 建 設	187,075	178,783	107,272	99,633	84,334	81,084	—	—

(注1) 2001年3月決算短信（連結）をもとに作成。貸借対照表に販売用不動産等の項目がない場合は、棚卸資産・不動産をあてた。（ただし、青木建設にはそのいずれにも該当する項目がない）

(注2) 長谷工の販売用不動産には、開発用不動産等を含む。

(出所)『エコノミスト臨時増刊』毎日新聞社、2001年8月6日、9頁。

[表3] ゼネコン再建組の時価・減損会計への対応状況

(単位：百万円)

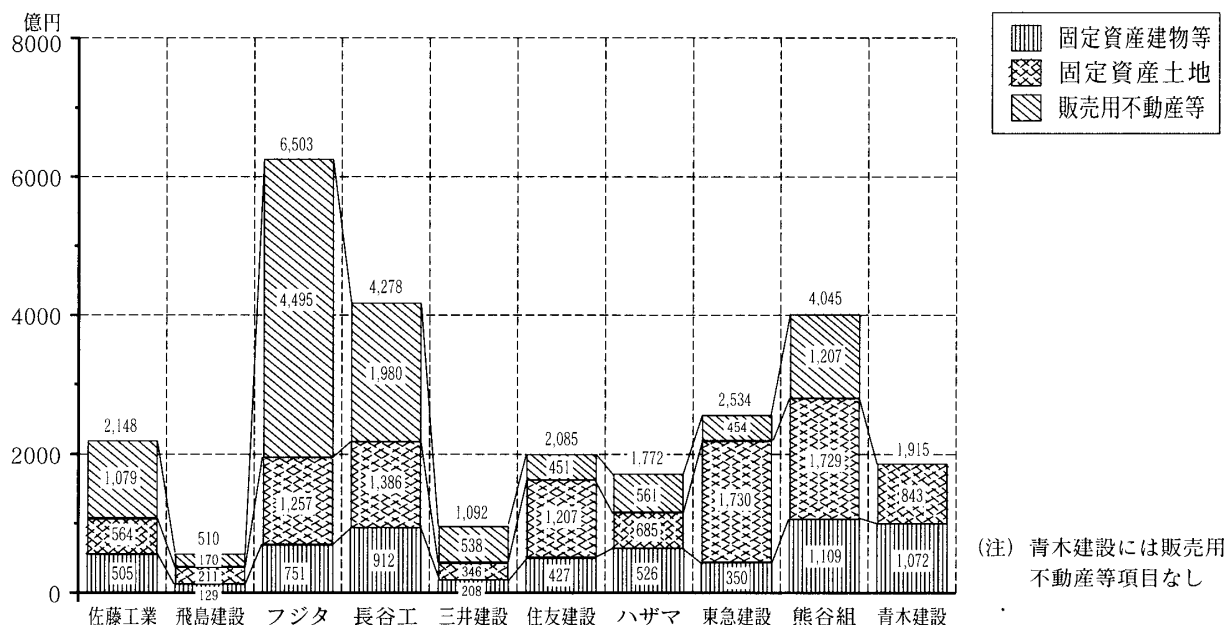
	固定資産処分損益		固定資産評価損		販売用不動産等処分損益		販売用不動産等評価損	
	2001年3月	2000年3月	2001年3月	2000年3月	2001年3月	2000年3月	2001年3月	2000年3月
佐 藤 工 業	199	-732	—	—	—	—	340	20,247
飛 島 建 設	861	1,833	—	—	—	—	0	8,390
フ ジ タ	-4,528	5,539	—	—	—	—	3,013	13,382
長 谷 工	-3,155	-10,492	—	—	-30,739	-94,713	7,065	11,024
三 井 建 設	-9,426	64	71,366	—	—	—	12,306	15,244
住 友 建 設	-41	4,698	—	—	0	-19,744	0	8,936
ハ ザ マ	-18,910	219	—	—	-29,665	0	5,722	10,074
東 急 建 設	3,368	2,916	0	676	—	—	2,787	28,787
熊 谷 組	-34,494	821	14,333	—	—	—	43,842	17,549
青 木 建 設	72	-841	89	972	—	—	—	—

(注1) 2001年3月期決算短信（連結）より作成。—は損益計算書に項目自体の記載がない。

(注2) 三井建設の固定資産評価損には投資不動産評価損も含む。

(出所)『エコノミスト臨時増刊』毎日新聞社、2001年8月6日、10頁。

[図5] ゼネコン再建組10社の不動産内訳
— 2001年3月期 —



(資料) 『エコノミスト臨時増刊』毎日新聞社, 2001年8月6日, 9頁より作成。

一方、「減損会計」導入を予測してその対応に目処がついた企業は、固定資産処分損189億円、販売用不動産処分損296億円を計上したハザマ、固定資産処分損94億円、販売用不動産処分損123億円、さらには固定資産評価損713億円を計上した三井建設、固定資産処分損344億円、販売用不動産評価損438億円、固定資産評価損143億円を計上した熊谷組の3社のみである。しかしながら、受注高がさらに減少していく現在、フジタと同様に再建への道は高く険しいことには変わりはない。

このように、「減損会計」の導入は、確実にゼネコン再建組の再建計画を狂わせ、引導を渡しかねない重要なものであることが理解できる。しかし、それは投資家等に真の企業実態を開示し、倒産可能性リスクを理解してもらうには必要不可欠で健全な会計処理なのである。

VI. おわりに

バブル経済崩壊後、2001年9月現在も地価は下がり続けている。国税庁が2001年8月に発表した路線価は前年より6.2%の下落し、9年連続のダウンとなった⁽³⁴⁾。不動産等の時価評価や連結決算の強化などの会計ビッグバンにより、これまで借金をして資産を増やしてきた企業が、資産を処分して借金を返済するという従来とは全く正反対の経営戦略が地価の下落に一層の拍車をかけ

たことは間違いない。

その一方、我が国の会計ビッグバンは地価を適正な水準へと導き、本来の土地有効活用を再考させ、より合理的かつ効率的な経営に転換を行う重要な役割も担っている。しかし、地価の下落した土地を始めとする含み損を抱えた多額の固定資産を所有することは、企業の存続をも左右するリスクの大きい社会問題ともなった。そこで、固定資産に対する評価及びその会計処理が注目されたのである。

「固定資産の会計処理に関する論点の整理」の公表から1年後の2001年(平成13年)7月に企業会計審議会は「固定資産の会計処理に関する審議の経過報告」を公表した。「減損会計」導入については、当初予定されていた2003年3月期を先送りすることになった。未だ各界の意見調整がつかず、草案作成にまで至っていない。導入による各企業への影響の大きさをここからも推測できる。

「経過報告」では、米国基準と国際会計基準(IAS)を折衷した内容で審議されており、決して理論整合性があるとは言えない。しかし、それに囚われ過ぎ、導入が遅れること自体が一番大きな問題なのである。実態を隠すのではなく、開示する方向であるのなら我が国の現状に見合う独自の「減損会計」があってもよい。産業界の与える影響が多岐であるなら、退職給付債務の積立不足処理のように損失を15年で均等償却する仕組みの導入⁽³⁵⁾も視野に入れるなど柔軟な方向性も我が国の特殊事情を鑑みれば考慮に値する。

大局的観点から企業の財務諸表は何のために存在し、企業は誰のものかを考えれば、これ以上含み損問題の先送りは許されない。「減損会計」の技術的問題点を克服することも確かに重要であるが、株主・投資家の視点に立ち、まずは企業実態を的確に開示する投資意思決定情報を提供するための会計制度を構築する方が重要と考える。

含み損益のわからない財務諸表では、いつまでたっても国際的信頼は回復できない。断じて株主・投資家不在の会計制度改革であってはならない。株主等への「アカウンタビリティ」こそ企業会計の原点であることを再確認し、「減損会計」の一刻も早い導入を心から願うものである。

[注]

- (1) 企業会計審議会「固定資産の会計処理に関する論点の整理」, 2000年6月23日, I。
- (2) 渡邊 智『減損会計—その会計処理はこうなる』東京教育情報センター, 2000年4月, 32頁。
- (3) 企業会計審議会「固定資産の会計処理に関する論点の整理」, 2000年6月23日, II.1。
- (4) 企業会計原則, 第三貸借対照表原則五。
- (5) 同上, 第三貸借対照表原則五D。
- (6) 連続意見書第三, 第一, 三。
- (7) 同上。
- (8) 商法第34条2

- (9) 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, 86-87頁。
- (10) IASC, IAS36, *Impairment of Assets*, Jun.1998, Objective.
- (11) *Ibid.*, par.1.
- (12) *Ibid.*, par.9.
- (13) *Ibid.*
- (14) *Ibid.*
- (15) *Ibid.*, par.5.
- (16) *Ibid.*
- (17) *Ibid.*
- (18) *Ibid.*, par.99.
- (19) *Ibid.*, par.102.
- (20) *Ibid.*, par.104.
 - ① (有形固定資産) 840 (再評価剰余金) 840
 - ② (有形固定資産) 840 (減損の戻入額) 500
(再評価剰余金) 340
- (21) *Ibid.*, AppendixB, par.B85.
- (22) *Ibid.*, par.B28.
- (23) *Ibid.*, par.B29.
- (24) *Ibid.*, par.B111.
- (25) 桜井久勝「資産の減損(IAS36)国際会計基準の主要論点」『インタビュー国際会計基準』税務経理協会, 1999年10月臨時増刊, 56頁。
- (26) IASC, IAS36, *Impairment of Assets*, Jun. 1998, par.27.
- (27) *Ibid.*, par.48.
- (28) *Ibid.*, par.56.
- (29) *Ibid.*, par.65.
- (30) *Ibid.*, par.5.
- (31) *Ibid.*, pars.88-90.
- (32) 『日本経済新聞』, 2000年8月17日, 朝刊。
- (33) 『日本経済新聞』, 2000年9月1日, 朝刊。
- (34) 『日本経済新聞』, 2001年8月3日, 夕刊。
- (35) 『日本経済新聞』, 2001年7月27日, 朝刊。日本公認会計士協会会長の奥山章雄氏のコメントを参照。