

不動産に関する 会計基準の 最近動向と 減損リスク対策

CASE STUDY

公認会計士・税理士

小川 昭夫

税理士・宅地建物取引主任者

石垣 雄一郎

1

新会計基準設定の経緯と背景

(1) 平成20年秋以降の米国発の金融危機は世界中の経済不況を引き起こし、株価のみならず不動産の価格下落をもたらす結果となりました。この不動産価格下落時において、上場企業等是不動産を所有することによる評価損が決算書に反映されることになり、不動産の所有規模に比例して企業の経営数値が影響を受けることとなります^{※1}。企業を取り巻く経済環境が著しく変化するに伴い、企業の所有する不動産に関する環境も変化してきました。例えば、収益還元法に基づく資産評価、人的包括保証融資からプロジェクト・ファイナンスへの転換、不動産は値上がりもすれば値下がりもするものだということ、そして、不動産の証券化等々が挙げられます。

(2) 現在、上場企業等は事業用不動産に対して減損会計^{※2}の適用を強制されています。減損会計の適用に関しては、だいぶ浸透してきているように思われますが、昨年、不動産に関する新たな会計基準、すなわち「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（以下、賃貸等不動産に関する新会計基準）の適用が公表されました。賃貸等不動産に関する資産評価方法については、減損会計基準設定時から将来的な検討事項とされていたのですが、平成20年6月に、企業会計基準の設定機関である企業会計基準委員会から、賃貸等不動産に関する新会計基準の公開草案が公表され、同年11月末に正式に設定、平成22年3月31日以後終了する事業年度から実施予定となりました。

※1.減損会計が強制適用となる会社とは、株式公開会社および会社法における大会社に分類されるものをいう。

※2.減損会計とは、「固定資産の減損に係る会計基準（企業会計審議会H14.8.9）」に基づいて、使用している資産の収益性が低下してその帳簿価額の回収可能性が不確定と認識される場合に、その帳簿価額を減額して損失認識する会計処理である。

(3) 今回の賃貸等不動産に関する新会計基準が

出されたことにより、あらゆる不動産について取得原価主義ではなく、時価を基調とした資産評価主義への転換が決定付けられたといえます。企業の決算書に不動産の時価を開示するという考え方は、国際会計基準で採用・実施されており、日本もこれに追随する形となったわけです。そこで本稿では、この一連の会計制度変更に際し、今後の不動産対策のために、新会計基準を含めた不動産関連の会計基準に関する知識を整理する一助としながら、会計シミュレーションおよび企業の実際の取り組み事例を交えながら、今後の不動産戦略を考える上でのヒントについて解説を試んでいます。

また、これら会計基準は上場企業等に適用されるものではありますが、企業経営者の意思決定をより合理的に導き、企業価値を高めていくことにつながるという意味では、非上場企業にとっても参考に資するものと考えます。なお、本稿は会計初心者の方にもできるだけ平易に読んでいただけるよう意識した内容を心がけました。

2

不動産に関連する新会計基準および最近の企業会計基準の動向

繰り返しになりますが、上場会社等に適用される企業会計基準を作成している企業会計基準委員会は、平成20年11月に賃貸等不動産に関する新会計基準および同基準の適用指針を公表しました。同会計基準では、企業が保有する賃貸等不動産に関して、決算書で時価を開示することを強制することとなっています。

企業会計の世界では、我が国の会計基準とは別に国際会計基準が存在しますが、国内企業の決算書と諸外国の企業の決算書とを比較する際、それぞれの国の決算書が異なる会計基準をもとに作成されていると、業績等の比較がしづらくなるため、各国の会計基準を統一しようとする動き(会計コンバージェンス)が加速しており、この流れの中で今回の新会計基準の設定が行われたというわけです。

今回の賃貸等不動産に関する新会計基準の設定も、日本の取得原価主義から時価主義へ軸足を置いた国際会計基準への歩み寄りを図るために行われています(取得原価主義と時価主義の違い、両者の特徴については本稿末尾の解説を参照)。

(1) 不動産に関する会計基準の体系別整理

まず、企業が所有する不動産の用途に応じて適用される会計基準を整理すると、**別表1**の通りになります。

■別表1：会計処理別不動産の分類

日本の会計基準による不動産の取り扱い

資産区分	会計処理
事業用不動産	減損会計処理
賃貸等不動産(投資不動産)	時価を決算書に注記の形で開示
棚卸資産	時価評価し、評価損益は当期の損益とする

国際会計基準による不動産の取り扱い

資産区分	会計処理
事業用不動産	減損会計処理(または時価処理)
投資不動産	時価処理または原価処理(ただし原価処理の場合は時価を注記)
棚卸資産	低価法(原価または時価のいずれか低い金額)または時価法

不動産に関する我が国の最も新しい会計基準である、賃貸等不動産に関する新会計基準で対象となっている「賃貸等不動産」とは、同会計基準によると、棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産（ファイナンス・リース取引の貸し手における不動産を除く）をいいます。したがって、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている場合は賃貸等不動産には含まれません（同会計基準第4項）。そして、同会計基準第5項および第6項で「賃貸等不動産」に含まれるものについてさらに詳しい説明があります。それらを整理すると**別表2**の通りになります。同会計基準では、賃貸等不動産の決算年度末における時価とその算定方法、賃貸等不動産に関する損益等を決算書に注記する形での開示を求めています。

■別表2：賃貸等不動産に関する
新会計基準における賃貸等不動産の範囲

賃貸等不動産に含まれるもの

- 投資の目的で所有する不動産
- 将来の使用が見込まれていない遊休不動産
- 上記以外で賃貸されている不動産
- 開発あるいは再開発中の賃貸等用途の不動産

賃貸等不動産に含まれないもの

- 棚卸資産として区分される不動産
- 工場等の事業用不動産

(2) その他の
不動産関連会計基準の動向

賃貸等不動産に関する新会計基準のほか、ここ最近では以下のような会計基準が設定されています。

①「資産除去債務に関する会計基準」

（設定：平成20年3月、適用：平成22年4月1日以後
開始事業年度から）

将来、不動産等の資産の除去に伴い支出が発生する場合、その費用を見積もって会計処理を要求するので、国際会計基準では同様の会計基準がすでに実施されています。この会計基準は不動産の時価評価の必要性から生じたものではありませんが、例えば土壌汚染からの原状回復等、将来において支出が生じる場合の債務を認識し、債務と同額を資産計上した上で、一定期間にわたって償却し各期間で費用計上する会計処理を求めています。これは、資産と債務を両建てで計上するため、総資産を膨らませることになり、また、各種経営指標に影響すると同時に、計上された負債は予測される資金の流出となりますから、将来に発生するキャッシュ・フローを明確にする会計基準といえます。

②リース会計基準の改正

（以下、新リース会計基準）

（改正：平成19年3月、適用：平成20年4月1日以後
開始事業年度から）

新リース会計基準では、不動産リースに関してどのように会計処理を行うべきかが明確化されました。旧リース会計基準では、リース取引をオペレーティング・リースとファイナンス・リースとに区分することとし、さらに、後者はリース期間満了時等において、リース対象資産の所有権がリース受け手側に移転するか否かで区別され、このうち「所有権移転外ファイナンス・リース」は資産計上を行わなくてもよい取り扱いになっていました。

しかし、新リース会計基準では、旧リース会計基準において資産計上が不要だったこの「所有権移転外ファイナンス・リース」について、資産計上（負債と両建て）が強制されることになりました。しかし、土地のリースに関しては、土地という特殊な資産の性格を考慮し、「所有権移転外ファイナンス・リース」に該当する場合でも、一定の要件のもとで、資産計上を求めないことになりました。すなわち、土地リースにおいては、所有権移転条項付きまたは割安購入選択権条項付きでないこと、その他一定の条件を満たせば、資産計上は不要とされました。このように新リース会計基準では、旧リ

ース会計基準で明確にされていなかった不動産に関するリース取引の内容が明確化されたというわけです。

(3) 各会計基準における 税務調整について

減損会計基準の適用によって生じる資産の評価損は、実際に生じた損失ではないため、法人税法上は原則として損金扱いとはならず、法人税の税務申告書において所得に加算するという調整が必要になります。除去債務会計基準の適用に基づく会計処理から生じる費用についても、税務上は損金と認められませんので税務調整が必要となります。新リース会計基準においては「所有権移転外ファイナンス・リース」についても、リース対象資産の資産計上を借り手側で行うことになりましたが、計上された資産の減価償却を所定の方法で行った場合は、その減価償却費が税務上も認められることになり、税務調整が不要となります。賃貸等不動産に関する新会計基準では、単に資産の時価開示を求めるだけで損益計算書に評価損益を反映させるわけではないため、税務調整は生じません。

3

経済不況下において減損会計が 企業経営に与える影響

不動産に関連する会計基準のうち、最近の金融危機を引き金に、企業が所有する不動産に最も影響を及ぼしているのは減損会計基準といえるでしょう。減損会計とは事業用資産について、その不動産を用いている事業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、一定の要件の下に帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理のことです。以下において減損会計処理がもたらす実際的な影響、あるいは、もたらしうる問題等を概観することになります。

(1) 今般の経済不況下では、あらためて減損会計の問題が浮き彫りになっています。例えば、「外食『減損リスク』高まる、売り上げ低迷、赤字店舗増の恐れ」

(平成21年1月14日、日本経済新聞)、その他に、不動産賃貸業を営む上場企業が、純利益を半分近く減らしていることを報じた記事が見られます。前者はファミリーレストラン等をはじめとする外食店舗での売り上げが大幅に減り、固定資産の減損処理の対象となる赤字店舗が増えるおそれがあるということです。後者は、商業施設の減損損失など特別損失を数十億円計上したとされています。

(2) 注意深い投資家ならば、事業資産を会社が著しく減損している場合には、その事業が好ましい状況にないと推測し、場合によっては投資を躊躇することにつながるかもしれません。また、既存株主は現経営者に対して経営責任を問うことも考えられます。一方で、減損会計の情報は競合他社にとって有用な情報源ともなりえます。つまり減損会計は、ある事業部門の設備に関して、その事業部門から生成される将来のネット・キャッシュフローを見積り、当該設備の減損の是非を判断することになりますので、減損をするとすれば、場合によってはその事業部門の将来性はかんばしくないと判断されるからです。上場企業は有価証券報告書を每期金融庁に提出する義務を負い、ほとんどの会社の有価証券報告書はインターネットで閲覧できるようになっています。減損情報を事業毎の業績結果(セグメント情報)と併せて用いれば、より効果的にその事業の状態を把握することができるというわけです。

(3) 上記のように、減損会計は投資家に対して極めて有用な情報源となりうる一方で、経営者に対してはシリアスな問題に発展する危険性も内包しています。ただし、減損会計は正しく理解しないと誤った投資判断あるいは経営判断のデータを与えることにもなります。投資家の投資判断や経営者の経営判断に資する有用な指標としてROA(総資産利益率)やROE(自己資本利益率)が用いられていますが、簡単な例を用いて減損処理前と減損処理後でこれらの経営指標がどのような影響を受けるか検討してみます(別表3、別表4参照)。

別表3で示した事例の通り、①企業のオペレーションから得られる利益である経常利益は、減損処理後

■別表3：減損処理に関する決算書の例

減損処理前

貸借対照表

流動資産	3,000	負債	2,700
減損対象の固定資産	3,000	資本	
減価償却累計額	-300		
資産合計	5,700	資本金	1,000
		利益	2,000
		負債資本合計	5,700

減損処理後（1,000の減損が生じているとして）

貸借対照表

流動資産	3,000	負債	2,700
減損対象の固定資産	2,000	資本	
減価償却累計額	-200		
資産合計	4,800	資本金	1,000
		利益	1,100
		負債資本合計	4,800

$$3,000 - 1,000 = 2,000$$

（減損処理前固定資産） （減損：特別損失で処理） （減損後固定資産帳簿価額）

■別表4：別表3の決算書をもとにした経営指標

	減損処理前	
	（経常利益ベース）	（当期利益ベース）
ROA（総資産利益率）	0.351	0.351
ROE（自己資本利益率）	0.667	0.667

経常利益をベースとした場合、ROA、ROEともに

の損益計算書で2,100となっています。他方、減損処理前のそれは2,000となり、減損処理後の方がベターな結果を示しています。これは、減価償却費という営業経費が減損処理後の方が少なくなるために生じる矛盾です。また、②経常利益を分子とした場合の経営指標は、減損処理後の方がベターな数値を示す結果となります（別表4）。本来、減損が生じている状態は、その減損対象資産の帰属する事業部の経営状況が良くないはずであるにもかかわらず、逆に良い経営指標が出る結果となるので経営指標を鵜

呑みにすることはできず、経営指標の分析をする場合には注意を要します。また、減損会計の対象となる事業用資産に、かなり古くに購入した土地を含んでいる場合には、ROAの分母である総資産金額は時価評価ベースで計算した金額よりも低く抑えられることになり、この場合も良い指標が算出されることになります。資産の有効活用レベルを測定する場合には、分母となるこの土地の価額を時価に置き換えることによって実力値を客観的に測る試みが必要と思われます。

損益計算書

営業収入	4,000
減価償却費	300
営業原価・経費	1,700
経常利益	2,000
減損	0
当期利益	2,000

損益計算書

営業収入	4,000
減価償却費	200
営業原価・経費	1,700
経常利益	2,100
減損（特別損失）	1,000
当期利益	1,100

減損処理により固定資産の帳簿価額が減額となり、その減額後帳簿価額をもとに減価償却が行われるため、減価償却費が低くなる。

減損処理後

(経常利益ベース)	(当期利益ベース)
0.438	0.229
1.000	0.524

減損処理後の方が数値が向上する。

4

会計基準の変更に対応した 経営者の打ち手

(1) 既存不動産の現状把握と モニタリング強化の必要性

今回の不動産に関連する新会計基準が出そろったことをもって、企業が所有する不動産は時価をベース

とした資産評価に全面的に移行したといえます。もちろん、事業用不動産は減損会計適用となっているため、土地の値上がり益が生じている場合などは、その値上り益を決算書に取り込むことはしません。厳密には、取得原価主義の変調タイプと考えられ、時価的発想が取り込まれていることには異論がないといえるでしょう。一方で、賃貸等不動産については、時価評価額を決算書の注記という開示にとどめ、時価評価結果の会計処理を求めるものではないため、これら不動産の分類に応じて、時価の取り扱いに違いが存在する事は事実です。ただし、不動産に関する情報開示という点で時価評価に軸足を置き、伝統的な会計基準である取得原価主義からの別離が強化されたという事実は否めません。そして、この時価情報の開示強化により、不動産の評価減が発生している場合には、改善に向けた不動産対策をとらざるを得なくなり、損失を抱えたまま不動産を放置することは許されなくなるわけです。経営者は不動産に関する取得段階での価格・立地条件を含む意思決定に合理性があるかどうか、利用・管理状況は適切かどうかといった点について、これまで以上に注意を払う必要があります。今後、厳しい経済状況の下、各企業は事業の再構築を行うにあたって、不動産（賃貸借不動産、遊休不動産を含む）の再編成はキャッシュ・フローや経営指標に直接影響するなど、本業の経営戦略と密接に結びつくため、ますます重要度を高めていくことになるでしょう。よって実務においても、不動産関連データを整理・把握し、モニタリングしておくことは、適正かつ迅速な意思決定を行うための前提になることはいうまでもありません。

(2) 投資計画の より一層の精査と減損対策

一般事業会社の多くは、事業用不動産として分類される工場設備や本社ビル等を所有していますが、減損会計基準によると、オペレーションから生じる損益またはキャッシュ・フローが継続して過去2期マイナスの場合や、市場環境が著しく悪化した場合等には減損の兆候があるとして減損試算を行うことになっており、特にこのところの経済不況下においてはそれが悩

みの種となることです。そもそも減損とは、ある事業において貸借対照表に資産として計上された設備投資金額のうち、事業の途中（継続過程）で回収できなくなったと判明した部分の金額を損失として損益計算書に計上するものです。このような事態を避けるため、経営者は事前に十分な調査・検討を実施し、投資計画を練っていることと思われます。また、事業の継続過程においても、事業資産を用いるその事業の業績改善を実施していると思われますが、いったん減損の流れに浸ると、そこからの脱却は困難を極めるのが実情と思われます。今後より一層、新規設備投資については、計画の段階から将来の減損リスクを想定した対策を盛り込むことが重要になってくるでしょう。以上のような減損対策のケースとしては、工場や店舗に関して、次のようなものが挙げられます。

①社内賃料を設定し、事業・資金収支計画に織り込む

新規設備投資において、古くから所有している帳簿価額の低い土地に建物を建てる場合、その事業の資金収支計画上で土地の時価を算定し、その時価に基づく社内賃料を設定し事業に負荷させたり、また、将来的に事業からの撤退が想定される場合には、除去債務の引当てを行う、といった投資計画段階での精査が望まれます。

例えば、あるメーカーでは、新規事業を行う部門において、計画段階だけにとどまらず、実施段階においても、不動産賃借料として建物賃借料部分（定額法による年額減価償却費相当部分）と土地賃借料部分（土地時価の6%相当分）の合計金額の負担を求めています。この条件を踏まえた上で事業採算の見込みが立たなければ、会社は新規事業を行おうとする部門の新規投資（事業）計画を認めていません。こうした社内ルールの設定は、同社が厳しい国際競争にさらされながらも、コスト競争に打ち勝ち、付加価値の高い製品を提供し続け、優良企業として現在も存続し続けている証左の一つのようと思われます。また、当然のことですが、以上の社内ルール設定が結果的に減損リスクを低減させている要因にもなっています。

②どちらがより多くのキャッシュを稼げるかという視点

企業は所有不動産を自社で活用するにあたっては、他社に賃貸した場合と自社で利用した場合とを比較して、前者よりも後者の方がより多くのキャッシュ・フローを得られるかどうかを検討するという視点が必要です。投資計画段階で、他社に貸した方がより多くのキャッシュを稼げることが判明したにもかかわらず、あえて自社で利用する場合は、その根拠を明確にし、利害関係者に説明責任を果たせるようにしておくことが肝心です。本稿では詳細な検討はしませんが、この視点を持つことで、企業はより広範に投資計画を検証できることになります。

③賃借による不動産の手当て

新規に土地を購入（借地権設定の対価として権利金を払う場合を含む）して、建物を建設し、設備投資を行う場合、その中で一番金額が多くなると見込まれるのは、通常、不動産です。その支出金額の多寡に応じて、新規設備投資額は大きく変動します。事業による将来キャッシュ・フローの額が不動産を購入した場合と賃借した場合とで一緒であれば、土地価格が長期的に下落傾向にある場合、賃借した方が減損リスクを低くすることができます。

例えば、商業店舗展開を図る企業は、通常、建物を賃借（建築協力金方式を含む）するか、事業用借地権を設定するかのいずれかの方法を選択し、不動産にかかる投資を極力抑えることで、できるだけ早く資金回収しようと考えます。これはごく一般的に、減損会計と関わりなく行われていることですが、結果的に減損リスクを低減させることにつながっています。また、メーカーが工場を建設して製品を生産する場合も、建物を賃借する方が減損リスクを低減する上では望ましいといえます。工場物件の手当ては容易ではないのが現状と思われますが、まずは以上のような視点を持って物件を探してみることも必要と考えます。最近の動向としては、国内工場で生産する製品の需給サイク

ルを考へて、土地を購入するのではなく、事業用借地権を設定して土地を手当てすることで、初期設備投資金額を極力抑えて工場建設を行い、製品製造を実施しているケースが見受けられます。昨今の経済環境の急変は市場動向の先読みを一層難しくしていますので、工場用地についても、購入だけでなく、事業用借地権を設定して手当てするという選択肢を用意しておくことは、減損リスク回避はもちろん、国内産業振興の視点からも、もっと広く検討・実施する必要性があるといえるでしょう。

取得原価主義と時価主義

会計制度には大別して取得原価主義と時価主義がある。大まかな説明としては、取得原価主義とは、企業の資産を原価すなわち購入あるいは支出金額で評価する制度で、時価主義とは資産を時価で評価する制度である。後者は企業の所有する資産が購入金額よりも値上がりした場合、含み益部分を利益として認識する。

また、企業の決算書には、企業の1年間の業績を反映する損益計算書と、決算時点で資産と負債の状態を一覧で表示する貸借対照表がある。取得原価主義は、購入あるいは支出コスト(例:建物コスト)を費用として一定の期間(例:建物の耐用年数期間)に配分。そして、その費用を収益に対応させた上で利益を計算するという当期業績測定と、それを反映している損益計算書を重視する会計制度である。他方、時価主義は一定の時点(決算時点)で前年度と今年度の企業の資産および負債を比較し、1年間の増減額(ただし増資等の資本取引は除外)により利益を算定する会計制度。例えば、土地の含み益は利益として取り扱われることになる。

取得原価主義と時価主義—それぞれの長短所

取得原価主義: 会計帳簿は実際の支出額で記

帳。計上根拠が客観的なため、時価主義と比較して見積もり数値による会計処理の範囲が狭く、決算書の信頼性が高い。一方で、決算書は過去のデータ(取得原価)に依存するため、現況を正しく反映していないという批判がある。

時価主義: 現況の企業価値(時価ベースの資産から負債を控除することにより算出)と資産および負債を表示する貸借対照表を重視する会計制度である。ただし、時価算定においては、見積もり数値(未実現損益)が混入することになり、取得原価主義と比較して客観性に乏しい。取得原価主義が長い間尊重されてきた理由の一つは、この含み益という未実現利益を決算書から排除しているためであり、時価主義に比べて保守的な会計制度だからである。

※上記は、両会計制度について読者の理解を容易にするため、比較目的できわめて単純化して解説したものです。実際には、取得原価主義においても貸倒引当金の計上のため見積もり数値が介入する場合や、棚卸資産評価の際、取得原価主義においても取得原価が時価を超えている場合は時価を採用する等、両制度の特徴は入り組んだものとなっています。

【ご相談・お問い合わせ】

シービー・リチャードエリス(株)

**グローバル・コーポレートサービス本部
アカウントマネジメント部**

石垣 雄一郎

TEL:03-5470-8764 FAX:03-5470-8425