

先日「『固定資産の減損に係る会計基準の適用指針』の検討状況の整理」に関して、コメントを送付させていただきましたが、追加として、以下の通り、コメントを送付させていただきます。

①減損の兆候判断の一つである『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の場合』について

⇒ プラスマイナスゼロについては、マイナスでない、と判断して良いのか？

②減損の兆候判断の一つである『市場価格の著しい下落の場合』について

⇒ 販売用不動産の強制評価減を導入した際、販売用不動産を長期保有の事業資産として固定資産に振り替えた企業が多かった。今回下落率を概ね30%以上とすれば、事業用の固定資産を売却するという事由から、販売用不動産に切り替える、という事態が発生する可能性があると思料される。よって、同じ『不動産』に関する損失処理という観点からは販売用不動産同様、下落率を50%とする方が妥当と思料される。尚、例えば、長期保有目的で賃貸ビルを取得する時に、本来は固定資産に計上すべき処を、取得後転売するとして、販売用不動産に計上するようなことになる可能性は捨てきれない。

③減損の兆候判断の一つである『市場価格の著しい下落の場合』について

⇒ 市場価格の著しい下落を判定する際に、市場価格が観察可能な場合は多くない為、公示価格や路線価・固定資産税評価額等、容易に入手出来る指標をもって、市場価格と見なす、としている。この表現であれば、市場価格イコール公示価格・路線価等となってしまうが、現実的には公示価格や路線価といった指標が『市場価格』に反映しているとは必ずしも言えない。寧ろ、正味売却価額を設定する際に市場価格が観察出来ない場合に許容されている、コストアプローチ・マーケットアプローチ・インカムアプローチといった『不動産鑑定』の方が適切なケースも十分にあり得ると思料される。よって、市場価格については、公示価格や路線価等といった『容易に入手出来る指標』だけでなく、現実的な市場価格を算出する為に、コストアプローチ・マーケットアプローチ・インカムアプローチといった『不動産鑑定』についても許容することが望ましい。

④減損の兆候判断の一つである『市場価格の著しい下落の場合』について

⇒ 『市場価格』を考える場合は、『流通性』を前提に考えるべきである。流通実績（イコール売買）がほとんどないような事業用資産については『市場価格』という考え方は馴染まなく、寧ろ営業活動から生じる損益やCFを減損の兆候判断とするべき。

以 上

三井住友建設株式会社
経営企画部 高森 勲