

「『固定資産の減損に係わる会計基準の適用指針』の検討状況の整理」に対するコメント

平成 15 年 4 月 19 日

公認会計士・不動産鑑定士補 中澤省一郎

平成 15 年 3 月 5 日に公表されました「『固定資産の減損に係わる会計基準の適用指針』の検討状況の整理」に対しましてコメントいたします。

私のコメントは大きく分けて 4 点であります。

I 「固定資産の減損」の定義の明確化

II 第 7 項「減損の兆候」（第 9 項から 12 項、及び第 50 項から第 61 項へも関連）

III 第 21 項「正味売却価額」（第 22 項及び第 75 項から第 83 項へも関連）

IV 他の会計基準の適用による本会計基準回避の防止

（販売用不動産等の低価法の強制、ファイナンスリースのオンバランス化の強制、SPC の連結の強制等）

I 「固定資産の減損処理」の目的の明確化

「固定資産の減損に係わる会計基準」（以下、「本基準」という）及び「固定資産の減損に係わる会計基準の設定に関する意見書」（以下、「本意見書」という、並びに「『固定資産の減損に係わる会計基準の適用指針』の検討状況の整理」（以下、「本適用指針」という）の何れを見ても、本会計基準の明確な「目的」が規定されていない。

IAS 第 36 号によれば「企業が回収可能額を越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」と、冒頭に記述されている。

しかし、本会計基準が既に公表されていることを鑑みると、上記のような目的を本会計基準に入れることは不可能であると思われるので、本適用指針の冒頭に、この目的を明示する項を表示することが望ましい。

その文言は、原則的には、上記の IAS 第 36 号の文言に、その趣旨を大きく逸脱しない範囲で日本固有の事情を反映させることが適当であると考えられます。

例えば

「企業が回収可能額を越える帳簿価額を付さないことを保証（重要性のないものを除く）するための手続きを規定する手続き」

等の文言であります。

また、本意見書三 1. に

「事業用資産の過大な帳簿価額を減額し、将来に損失を繰り延べないために行われる会計処理」

と記述されているので、本会計基準の対象資産が事業用資産に限定されないもので、

「固定資産の過大な帳簿価額を減額し、将来に損失を繰り延べないために行われる会計処理」

を目的としてもいいのではないかと思います。

会計基準全体が、形式基準より実質基準を優先する世界的な潮流からしても、本会計基準の目的を明示し、会計に携わる者が「実質的な判断」を容易に行えるようにお願いいたします。

Ⅱ第7項「減損の兆候」(第9項から12項、及び第50項から第61項へも関連) 本会計基準21. では

「減損が生じている可能性を示す事象(以下「減損の兆候」という。)がある場合には当該資産又は資産グループについて、減損損失を認識するかどうかの判定を行う。減損の兆候としては、例えば、次の事象が考えられる」と記述されており、

本意見書四2.(1)では「対象資産すべてについてこのような判定を行うことが実務上、過大な負担となるおそれがあることを考慮したため」とあります。

しかし、本適用指針第7項では「第8項から第12項に示される減損の兆候がある資産又は資産グループを識別する。」となっております。

この表現は、

本会計基準では「例示」とし

本意見書では「過大な負担となるおそれ」としているにも係わらず、

本適用指針では「限定列举」と取られかねない表現となっております。

従いまして、本適用指針でも、「例示」であり、かつ、「過大な負担とならない場合にはその限りではない」旨を明示すべきであります。

例えば、帳簿価額	1 0 0 0
路線価による相続税評価額	6 0 0 (公示価格ベース 725)
年間地代	1 2 (相続税評価額の2%)
定期借地期間	50 年
市場価額	5 0 0

(実際に、明確な第三者に売却した場合には、ほとんど場合相続税評価額を下回る場合が多いの実態です。)

本適用指針第8項から13項には該当しないため、「兆候がない」と判定されてしまい、減損損失が認識、測定されない可能性があります。

仮に、企業の純資産額が500以下であったり、当期利益が500以下である場合には、明らかに重要性があるにも係わらず、減損が認識されないと、企業の財務諸表の信頼性が保証されません。

本会計基準では、減損処理するかしないかは、「減損の兆候」があるものについて、「減損の認識をするか」を判定しますので、「減損の兆候は広く」取り、「減損の認識」で厳格に行えば足りるので、「過大な負担とならないように、かつ、重要性のあるものこのスコープから漏れないように」にすることが肝要であ

る考えられます。

したがって、第 7 項の末尾に、「第 8 項から第 12 項は例示であり、企業にとって当該資産又は資産グループの帳簿価額に重要性がある場合、又は、企業にとって過大な負担とならない場合には、その限りでない」旨を明記すべきである。

Ⅲ第 21 項「正味売却価額」（第 22 項及び第 75 項から第 83 項へも関連）

本会計基準注解（注 1） 1. では

「時価とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう」

となっておりますが

本適用指針第 21 項①では「不動産については「不動産鑑定基準」に基づいて算定する」となっております。

私は、（社）日本不動産鑑定協会がかつて「国際委員会国際会計基準小委員会委員」「時価評価対応委員会委員」を歴任しておりましたが（現在は辞任しております。）、正味売却価額＝「不動産鑑定基準」に基づいて算定した価額」というのは、非常に乱暴であり多額の含み損を温存する結果となると考えます。

不動産鑑定基準が正味売却価額を必ずしも表していないのは、以下の理由であります。

① 地価公示価格に規準していること。（鑑定評価基準第 8 節）

前述した通り、公示価格は、東京都の一部等を除いて、不動産取引の指標としては全く機能しておりません。これは、公示価格が、実勢価格に対して高止まりしていることに起因しており、不動産取引の指標となっているのは、公示価格の 80%程度である相続税路線価であり、それも、交渉の過程では上限として機能しているに過ぎないというのが実態であります。従って、不動産鑑定基準で、地価公示価格に規準しており、かつ、地価公示価格が、実勢価格よりの相当高額であるということから、正味売却価額を「不動産鑑定基準」に一義的に決定するのは非常に危険であり、含み損の温存を許容すると考えられます。

② 取引事例が公開させておらず、地価公示等の目的で収集された取引事例でも一部の不動産鑑定士等が独占的に閲覧可能であることから、取引事例の恣意的な選択の可能性があります。従いまして、誰でも取引事例等のアクセスできる環境が整わない限り、取引事例の選択の妥当性を検証することが不可能であるため、「不動産鑑定評価基準に基づいて算定された価額」を正味売却可能価額と一義的に定義することは、避けるべきです。

以上より、このような一義的な算出方法の定義は、地価公示が実勢価額である又は、実勢価格に近いことの確認ができ、かつ、取引事例が一般に公開されるまで、控えるべきであると考えられます。

従って、第 21 項①及び第 78 項については、あくまで例示であることを明記すべきである。

IV他の会計基準の適用による本会計基準回避の防止

(棚卸資産の低価法の強制、ファイナシャルリースのオフバランス化の強制、SPC の連結の強制等)

本会計基準の適用を回避する目的のみで、会計上の操作が行われる可能性は否定できません。従って、現在検討中の事項を含めて、以下の事項を至急整備すべきであると考えます。

① 棚卸資産の低価法の強制

棚卸資産に関しては、現状では、原価法と低価法の選択適用となっているため、多くの企業で原価法を採用しており、強制評価減のみが適用されております。販売用不動産等に強制評価減の適用が厳格化されたとはいえ、未だに、多額の含み損を抱える企業が存在し、財務諸表の信頼性を低下させております。(販売用不動産であるにも係わらず、売却すると含み損が実現するため、売却しないという選択をしているケースも考えられます。)

従いまして、減損会計の適用試算を棚卸資産に振替えて、含み損が温存されることを避けるためにも、棚卸試算の低価法の適用を強制すべきでありますので、検討をお願いいたします。

② ファイナシャルリースのオフバランス化の強制

現在、リース会計基準の改定に向けて、ファイナシャルリースのオフバランス化の審議が行われていると聞き及んでおりますが、本会計基準の趣旨を貫徹するためには、ファイナシャルリースのオフバランス化は必須でありますので、早期の実現を期待いたします。

③ SPC の連結の強制

SPC に関しましては、20%ルールが確定し、会計士協会よりその実態調査の公表等が行われましたが、連結基準上では、「連結対象外であると推定」されております。

しかし、現状の SPC の利用状況を考えると、この「推定」規定があるがために、実質的には、連結子会社、関連会社であるにも係わらず、非連結等になっており、企業グループの実態を正確に表していないこともあります。

また、本会計基準の適用に当たっても、SPC に譲渡することにより、本会計基準の適用を逃れることも可能であります。

以上より、連結基準を見直し、この「推定」規定を削除すべきであります。現状では、審議されていないと理解しておりますが、議題として取り上げていただきたく存じます。

以上