

特集：3.11 後の土地評価

IFRSと不動産評価

榊吉村総合計画鑑定

不動産鑑定士・一級建築士・

再開発プランナー

吉村 真行

IFRS導入は不動産評価にどのような影響を与えるのか、企業のCRE戦略マネジメントにとっても大きなテーマである。IFRSで採用する評価モデル如何では、時価評価の変動額により企業収益ひいては財務の各指標、株価、企業格付、資金調達などにも大きく影響を及ぼす可能性がある。また、公正価値の評価は、不動産鑑定士の評価によるのか簡便な評価処理が認められるのか、その他、資産除去債務、建物の減価償却についても触れながら、IFRSと不動産評価について考察する。

はじめに

IFRSは、2005年にEU加盟国の上場企業7000社以上に適用されたことを契機に世界中に広がり、既に世界110カ国以上の国で適用または準用されており、国際会計基準と言われるようにグローバルスタンダードの会計基準と言える。

我が国においても、IFRSはコンバージェンス(収斂、共通化)からアドプション(導入、強制適用)の方向でスケジュール調整されているところであるが、IFRS導入は土地評価及び建物を含めた不動産評価にどのような影響を与えるのか、企業のCRE(Corporate Real Estate)戦略マネジメントにとっても大きなテーマである。

また、資産除去債務に関する会計基準については、2010年4月1日以降開始する事業年度から強制適用がスタートしている。2011年3月11日に起こった東日本大震災によるがれき、放射能汚染等に関する資産除去債務などについても気になるところである。

建物に関連したところでは、コンポーネント・アカウ

ンティング(以下、「CA」という)が挙げられ、建物の減価償却が問題となる。「重要性のある各構成部分」毎に異なる減価償却方法、耐用年数、残存価額を適用する必要があり、建物の構造体、外装、内装、設備といった重要性がある構成部分に細分して、個別に減価償却を行うこととなるが、企業の期待する使用計画に基づいて設定することが求められる。

本稿においては、これらの動向によって不動産評価がどのように変わるかについて考察してみたい。

なお、不動産鑑定士から見た不動産評価は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価等を示すものであり、IFRS導入如何に関わらず不動産鑑定評価による正常価格(証券化等の場合は特定価格)は、いわゆる時価を求めるものであり、昔も今も変わらない。

昨今、社会経済活動においては、鑑定評価が活用される局面が増えているが、IFRS導入は、まさに時価主義へのシフトであると言えるので、企業会計・財務において不動産評価にいわゆる時価が全面採用されるということは大変大きな変化である。

また、本稿におけるIFRSとは、狭義のIFRS(国際財務報告基準)のほかIAS(国際会計基準)、IFRIC、SIC(解釈指針)を含めてIASB(国際会計基準審議会)が作成する会計基準及び制度全般を指すものとする。

なお、本稿においては、見解の部分については私見であることを申し添える。

IFRSと不動産評価

1 減損会計導入以前

我が国の会計基準は取得原価主義を採用してきた。

不動産の簿価は、建物に関しては減価償却や資本的支出等によって変動するが、土地に関しては取得時の取得価格のまま一定であった。

しかしながら、平成バブル崩壊によって土地神話が終焉し、巨額の不動産の含み損が問題としてクローズアップされた。

旧商法第34条第2項に、固定資産に予測できない減損が生じたときは相当の減額を要するとの規定が存在していたが、平成バブル崩壊後においてこの規定を適用して減損処理を行った企業は殆どなかったのではないであろうか。

1998年3月に、土地の再評価に関する法律(以下、「再評価法」という)が時限立法で公布・施行され、企業が保有する全ての土地(販売目的を除く)の再評価を一回に限り認め、含み益を含み損と相殺した上で自己資本に計上することにより、不良債権処理問題を抱えていた銀行等の自己資本の充実を図った。

また、再評価法は、商法上の大企業や証券取引法適用企業にも適用が認められたため、再評価を行った企業も多く見られた。

2 減損会計導入

2000年6月に、企業会計審議会より減損会計導入に向けた論点整理が公表されると、減損会計導入の是非を巡って産業界を中心に大議論となったが、2005年4月に減損会計が強制適用され、多くの企業において不動産の含み損が顕在化し、多額の減損損失を計上するケースが散見された。これまで長期保有していた社宅、保養所、遊休不動産のみならず本社ビル、工場等保有不動産の売却が相次いだのも記憶に新しい。

3 国際会計基準へのコンバージェンスとアドプション

2007年頃から、会計基準の国際的なコンバージェンス(収斂、共通化)を図る必要があるという潮流が本格化し、その後、2009年6月に金融庁から公表された「我が国における国際会計基準の取扱いに関する意見書(中間報告)」により、アドプション(導入、強制適用)の方向が明確となり、その概要が明らかとなった。

2010年3月31日以降終了の事業年度より、賃貸等不動産の時価開示が強制適用となったが、投資不動産の収益性や市場変動リスクなどが顕在化される会計処理が導入されたとと言える。

賃貸等不動産の時価開示は、IFRSの1つであるIAS第40号「投資不動産」の規定の一部を日本基準に取り入れたものである。

IAS第40号では、キャピタル・ゲインまたはインカム・ゲイン目的で保有する不動産について、毎期末に時価評価を行い、その差損益を純損益に計上するという時価会計処理を行う、または、毎期末の時価を注記により開示することを企業に求めている。

IAS第40号の我が国への導入にあたっては、当初から上記の時価の注記による開示を前提として議論が進められたと思う。

また、2010年4月1日以降開始の事業年度より、資産除去債務に関する会計基準が強制適用となったが、不動産の環境リスクや除去コストなどを前倒しで財務諸表に取り込むという会計処理が導入されたと言える。

4 IFRS導入

土地の簿価は、再評価法による再評価や固定資産の減損会計が導入されるまでは、取得原価にて資産計上し、その後は一定であった。

(1) 時価評価

IFRSが導入されると保有不動産の時価評価が必要となるが、採用する評価モデル如何では、時価評価の変動額を每期、財務諸表に直接反映することとなる。地価の変動が著しい時期には不動産の評価額が企業収益に大きく影響を及ぼすこととなり、財務の各指標、株価、企業格付、資金調達などにも大きく影響を及ぼす可能性があり、不動産と企業価値との関係がこれまで以上に深くなってくる。

(2) 原則主義

また、IFRSの特徴として、「原則主義」が挙げられる。

これまでの我が国の会計処理は、具体的なルールが定められていた「細則主義」であったが、IFRSでは原則的な会計処理の考え方を規定化するだけであり、企業が自ら合理的な計算方法を策定して運用するという方法に変わる。

(3) 経済実態重視とリース会計

また、もう1つの特徴として、「経済実態重視」という考え方が挙げられ、リース会計が大きな問題の1つと捉えられている。

2007年3月に企業会計基準第13号「リース取引

に関する会計基準」が改定され、日本基準においてもファイナンス・リース取引については経済実態に合わせて資産・負債計上することとなった。

2010年8月に、IASB(国際会計基準審議会)とFASB(米国財務会計基準審議会)のダブルネームで公表された公開草案「リース」は、リース実務のみならず日本の不動産慣行にも大きく影響を及ぼす可能性がある。リース契約に係る権利・義務をオンバランスにすること、リースの「境界線」をなくすことの2つが改正の主な目的であり、オペレーティング・リースについてもファイナンス・リースと同様の会計処理を求める方向で検討がなされている。

このルールが適用されると、全ての賃借不動産について、購入した場合と同様に不動産を使用する権利を「使用権資産」として資産に計上するとともに、賃料を支払う義務を負債に計上することが求められる。

企業にとっては、自己資本比率や有利子負債比率等の財務指標の悪化を招くこととなり、賃借のメリットが薄れるケースも多くなるであろう。賃借か保有かというCRE戦略マネジメントの課題の1つとして企業にとっては大きな問題である。

5 IFRSにおける不動産評価

(1) IFRSにおける不動産の種類

IFRSでは、不動産の種類別に評価モデルが示されている。

IAS(国際会計基準)では、有形資産すなわち有形固定資産を、さらに「有形固定資産」と「投資不動産」に分けている。

有形固定資産

「有形固定資産」とは、『(a)財貨の生産または役務の提供に使用する目的、外部へ賃貸する目的ま

たは管理する目的で企業が保有するものであり、かつ、(b)一会計期間を超えて使用されると予測される「有形の資産」(IAS第16号「有形固定資産」第6項)と定義され、「自己使用不動産」がこれに該当する。

投資不動産

「投資不動産」とは、『「製品の製造もしくは販売またはサービスの提供、または経営管理目的のため」に使用されたり、販売目的で保有される不動産ではなく、賃貸収益もしくはキャピタル・ゲインまたはその両方を目的として保有する不動産」(IAS第40号第5項)と定義され、「賃貸等不動産」の概念とほぼ同じと考えられる。

(2) 評価モデル

評価モデルとして、「公正価値モデル」、「原価モデル」、「再評価モデル」が挙げられる。

公正価値モデル

毎期、公正価値をもって簿価とする方式

原価モデル

取得原価を基本として、減価償却累計額及び減損損失累計額を控除する方式

再評価モデル

原価モデルと公正価値モデルをミックスしたもので、再評価した簿価からその後の減価償却累計額及び減損損失累計額を控除して数年間は処理するが、一定の期間経過後は簿価を公正価値に洗い替えていく方式

取得当初においては「有形固定資産」、「投資不動産」とともに取得原価で認識を行うが、その後は「有形固定資産」については「原価モデル」または「再評価モデル」のいずれか(IAS第16号第29項)、「投資不動産」については「公正価値モデル」または「原

価モデル」のいずれか(IAS第40号第30項)を選択適用することとされている。

但し、「再評価モデル」は実務的に煩雑となるため、実際に再評価モデルを採用する企業は多くないものと考えられる。

また、流動資産のうち「棚卸資産(販売用不動産)」については、IAS(IAS第2号)も日本の現行基準も変わらず低価法を適用する。

なお、「投資不動産」については、「原価モデル」を採用した場合でも時価を注記する必要があるため(IAS第40号第79項)、賃貸等不動産については、毎期、時価を把握する必要がある。

「有形固定資産」については、「原価モデル」を採用した場合には毎期の時価把握は不要ということになるが、IFRS移行日においては、取得当初よりIFRSにより処理してきた場合の簿価としなければならないので、実務的にはIFRS移行日における公正価値を算定しなければならないこととなるであろう。

(3) 公正価値とは

公正価値とは、「測定日において、市場参加者間で秩序ある取引が行われた場合、当事者が資産の売却によって受け取るであろう価格もしくは負債の移転のために支払うであろう価格」と定義づけられ、市場価格、不動産鑑定評価における正常価格(証券化等の場合は特定価格)と同義と考えられる。

公正価値の評価にあたって、会計上どのような方法が容認されるであろうか。

賃貸等不動産の時価開示における注記の時価の算定において、重要性がある場合は外部の不動産鑑定士による鑑定評価額または自社による合理的な見積もりによる方法によるが、重要性が乏しい場合は「一定の評価額や適切に市場価値を反映していると考えられる指標に基づく価額等を時価とみなすことができる」として簡便な評価処理が認められ

た。

IFRSが導入された場合、上記の場合と同様に、自社による合理的な見積もりによる方法や簡便な評価処理が認められるのであろうか、あるいはそれで十分であろうか。

IASでは、「有形固定資産」においては「土地及び建物の公正価値は、通常、専門家としての資格を持つ鑑定人の行う評価により市場価値に基づく証拠によって決定される」(IAS第16号第32項)とされており、「投資不動産」においては「企業は、承認され適切である専門的資格を所有し、かつ、評価対象の投資不動産の所在地及び分野について最近の実績を有する独立の鑑定人による評価に基づいて、投資不動産の公正価値を算定することを、強制はされてないが奨励されている」(IAS第40号第32項)として外部の不動産鑑定士による評価を基本として位置づけている。

IFRSが導入された場合に、いわゆるお手盛り評価とならぬよう、公正価値を外部の不動産鑑定士による鑑定評価で求めることがベストであると考えられるが、企業にとって過大なコスト負担とならないように、一定の要件を満たした場合にはレビューやセカンドオピニオンなどを活用することも併せて検討する必要があるであろう。

資産除去債務と不動産評価

1 資産除去債務の概要

(1) 資産除去債務の規定

資産除去債務について直接的な規定があるのは米国基準であり、旧FAS第143号「資産の除去に関する会計処理」、旧FIN第47号「条件付資産除去債務に関する会計処理」に資産除去債務の規定が置かれていたが、2009年7月よりASCサブトピックス

410「資産除去債務と環境義務」に統合された。

IFRSでは、BSの処理についてはIAS第16号「有形固定資産」、貸方の処理についてはIAS第37号「引当金、偶発債務及び偶発資産」の規定が適用される。また、見積もり要素に変更があった場合の処理についてはIFRIC第1号「廃棄、原状回復及びそれらに類似する既存の負債の変動」の規定が適用される。

我が国においては、2008年3月に企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第21号「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」が公表され、2010年4月1日以降開始の事業年度より強制適用が始まった。

(2) 資産除去債務の定義

資産除去債務とは、「有形固定資産の取得、建設、開発または通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令または契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるもの」と定義されている。

この場合の法律上の義務及びそれに準ずるものとしては、「有形固定資産を除去する義務」と「有形固定資産を除去する際に当該有形固定資産に使用されている有害物質等を法律等の要求による特別の方法で除去する義務」の2つが挙げられる。

1つ目の「有形固定資産を除去する義務」としては、定期借地権設定契約における借地上に建設した建物等を除去する義務、賃借建物の原状回復義務などが挙げられる。

2つ目の「有形固定資産を除去する際に当該有形固定資産に使用されている有害物質等を法律等の要求による特別の方法で除去する義務」としては、アスベスト、PCBの除去の義務などが挙げられる。

2 資産除去債務と不動産評価

資産除去債務は負債として計上するため、土壤汚染地の評価のように不動産の評価額に直接反映されるものではないが、保有する不動産または賃借する不動産に係る債務となるため、企業経営においては大きな影響が生じている。

建物に存するアスベスト・PCBや通常の土壤汚染(工場からの排水等の漏洩や不法投棄、事故や不適正な処理により、有害物質が土壤中に排出され蓄積されている状態)であれば、対処についての方策がある程度イメージができるであろう。

しかしながら、2011年3月11日に起こった東日本大震災によるがれき、放射能汚染等に関する資産除去債務、特に、放射能汚染については見積もり及び計上がなかなか難しいのではないかと。

もっとも、資産除去債務に計上される土壤汚染関係費用については、調査費用だけが該当し、浄化費用は該当しないと考えられるため、それなりの対応は可能ではないかと思われるが、引当金としての定量予測となると相当難しいのではないだろうか。

建物の減価償却

1 コンポーネント・アカウントینگ

建物に関しては、IFRS導入により減価償却が論点となり、その主なテーマとして耐用年数が挙げられる。

我が国では、これまで減価償却にあたっては一般的には法人税法上の耐用年数が用いられてきたが、IFRSにおける耐用年数は、企業の期待する使用計画に基づいて設定しなければならないため、原則として、全ての固定資産について経済的使用可能期間を自社で見積もることが求められる。

IFRSの適用により大きな問題となると考えられるのがCAであり、建物を重要な要素(構造体、外装、

内装、電気設備、空調設備等)、つまりコンポーネントに細分化して、個別に減価償却を行うこととなる。その際、コンポーネント毎に使用計画に基づいた耐用年数を見積もる必要があるため、例えば、同じ仕様の建物が複数あったとしても、それぞれの使用計画が異なれば、別々の耐用年数を持つことになる。また、内装等については建物用途により磨耗の程度等が異なるため、将来の経済的便益の消費パターンを鑑みて耐用年数が変わることとなる。

2 IFRSにおける耐用年数

IFRS導入にあたって、適用企業及びその監査法人等が判断に苦慮すると予測されるのがこの耐用年数ではないだろうか。

本来的には、使用頻度、修繕の度合、立地条件等によって耐用年数も異なるべきであると考えられるが、我が国の会計慣行等では、法人税法上の耐用年数を適用して、例えばRC造の住宅であれば47年を用いている。

IFRSでは、耐用年数は物理的耐用年数と機能的耐用年数を同種の資産を有する企業の経験に基づき、将来の期待効用を考慮して、経営者が決定することとなる。

経営的に耐用年数を決定するには、先ず建物の工学的な寿命である物理的耐用年数を把握する必要があるが、物理的耐用年数は建物の使用頻度や修繕の度合によって変化するため、専門家による見解や指標の活用などが必要となるであろう。

このため、公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)では「IFRS建築物耐用年数ガイドライン(仮称)」の策定準備を進めており、2011年度は当該ガイドラインのオーソライズを目指している。

また、IFRSの機能的耐用年数とは、『生産技術の変化もしくは向上、または当該資産によって製造される製品もしくは提供される役務に対する市場需

要の変化から生ずる技術的または経済的陳腐化」から算出される』(IAS第16号第56項)とされていて、将来の経営に必要なイノベーションやマーケティングを含んだ経営判断によって決定される耐用年数であり、難易度は相当程度高いものと考えられる。

なお、物理的耐用年数と機能的耐用年数はそれぞれ独立しているものではなく、物理的耐用年数の把握を前提として、機能的耐用年数が決定されるという関係となる。

したがって、今後、経営者及び企業の実務担当者は建物の物理的耐用年数を把握することが必要となり、また重要なコンポーネント別の工学的な物理的耐用年数の整理は重要度が増していくであろうと考えられる。

おわりに

最近の企業会計審議会等の情報によれば、米国の状況等を踏まえて、日本においても「少なくとも2015年3月期の強制適用は考えておらず、仮に強制適用する場合であってもその決定から5~7年程度の十分な準備期間の設定を行う」とされ、延期の具体策について検討が始められている。

しかしながら、会計の国際化という潮流、またこれと符合して評価の国際化という潮流はグローバルな視点からは必然のことであり、全面後退するという事ではないであろう。

評価の国際化というテーマはまだ認知度が低いですが、IVS(International Valuation Standard)という国際評価基準があり、IFRSと深い関わりがあるため、今後IFRSが導入された場合にはIVSの重要性が高まるであろう。

我が国における不動産評価の基準は「不動産鑑定評価基準」及びこれに関連するガイドライン、実務指針等が現存しているが、財務諸表作成のための資産評価のグローバルスタンダードとなることを目的

としているIVSとの整合を図っていくという方向で検討が進められるものと考えられる。

今後は、会計、評価それぞれの世界において、我が国の国益を損なわないような制度設計を進めていくことが大変重要であり、また、今後の動向に注目したい。

[Profile]

吉村 真行(よしむら まさゆき)

㈱吉村総合計画鑑定 代表取締役社長

不動産鑑定士・一級建築士・再開発プランナー

1988年東京大学工学部建築学科卒業。90年同大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了。同年より安田信託銀行(現みずほ信託銀行)にて再開発・信託・コンサル・鑑定業務等に従事した後、99年吉村総合計画鑑定を創業。東京都不動産鑑定士協会理事、不動産鑑定士試験委員、不動産鑑定業将来ビジョン研究会委員、有楽町駅前第1地区再開発事業審査委員等を歴任。現在、日本不動産鑑定協会理事、日本不動産カウンセラー協会理事ほか複数の公職、企業の顧問等を務める。