

# 会計制度と不動産鑑定評価との関係について教えてください



公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 副会長

やまうち はやと  
山内 博人

不動産鑑定士の立場から一般的なお話をしますと不動産(特に土地価格)価値は常に変動しておりますが、会計において不動産は、取得原価主義によって処理されるため固定資産(不動産)の簿価と時価との関係が問題となります。

固定資産は取得後、会計処理上、土地は地価が変動しても取得価格を変えることは基本的に行いません。建物は税務上認められる減価償却費を控除した額に変更することができます。

その際、建物の減価償却費は損益計算書(PL)に費用計上されます。企業財務の立場から不動産には、①経済情勢等の変動により発生する取得価格と時価との差額いわゆる「含み益」「含み損」が分からない、②減価償却費はPLにおいて費用認定されているが実際にお金が支出されるものではない、などの問題点があります。

株式に投資する場合、その企業が「含み益」「含み損」をどれくらい持っているのか?という情報は非常に重要です。

現在の景気動向の下、利活用困難な物件において売却、資産圧縮等が進展している中で、評価作業にあたり不動産に係る情報の精度やその信頼性、また情報自体が得られないという問題も発生しています。

会計制度の発生主義では、財や役務の提供を行なった時点で収入、逆に提供を受けた時点で費用計上することができます。ところが、金融機関にとっては融資先の資金探りが重要なのであり、実際に現金が支出されることがない建物の減価償却費を費用とみる必要はないと考えています。

時価主義、現金主義という言葉を目にした方も多いと思いますが、これは前記会計制度上の取得原価主義、発生主義の対照として主張されるものです。不動産鑑定評価においては時価主義、現金主義の立場を採用しています。不動産に帰属する収益を求める場合、基本的に減価償却費は費用計

上しません。企業が所有する事業用不動産の評価においては、主にキャッシュフローに基づいて鑑定評価が行われております。

わが国の企業は、戦後のメインバンク制度の下、経済成長と共に成長してきました。メインバンクは、融資先企業が保有する資産価値を十分認知し、不動産を担保に融資(間接金融)を行ってきました。

企業の資金調達金融システムは、90年代のバブル経済崩壊により金融機関からの間接金融、株式市場における一般投資家からの公募などの直接金融又は両者の組み合わせなど多様化しています。こうした背景において登場したのが減損会計などの鑑定評価です。

減損会計による鑑定評価は「含み損」が発生している場合で、事業用不動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うものであります。

また、地価下落等が認められるも未だ不動産の時価が簿価を上回る「含み益」が発生している場合の鑑定評価も少なくありません。例えば自社ビル等を売却する場合、売却額(流動資産)から簿価(固定資産)を控除するとBS借方の現金は売却額の分増え(含み益分だけではない)、貸方の自己資本部分も同様に増えます。

自己資本が貸方の中で占める比率が高くなるほど企業の信用リスクは低くなり、株式発行等で資金調達する場合において有利になります。特に事業用不動産は、大規模・総額の嵩む物件が多く、時の政策や景気動向等により市場がダイナミックに変動し簿価との乖離により処分や資産圧縮の判断に当たり時価把握は重要となります。