

特集 第3章

# 棚卸資産の制度改正と鑑定評価

土居 博輝

- 1. 棚卸資産の制度改正の経緯
- 2. 棚卸資産（販売用不動産等）の評価方法
- 3. 制度改正の留意点及び改正による影響

## 1. 棚卸資産の制度改正の経緯

日本では棚卸資産の評価は従来、取得原価をもって貸借対照表価額とする方法（原価法）が採用され、時価が取得原価より下落した場合に時価による方法（低価法）の選択適用が認められてきた。また、原価法を適用している場合でも、時価の下落が著しい場合は、回復する見込みがある場合を除き時価をもって貸借対照表価額としなければならない（強制評価減）とされてきた。

棚卸資産は通常長期の保有を前提としないが、不動産の場合、素地の取得から販売までに長期間を要することも珍しくなく、保有期間中に不動産市況が変動することもよくあった。しかしながら、日本では高度成長期に支えられ戦後ほぼ一貫して土地価格が上昇傾向にあったことも背景にあり、棚卸資産の不動産について、強制評価減が適用されるケースは殆どなかった。

その後、平成以降のバブル経済崩壊により、こ

れまで右肩上がりであった土地価格は一転、大幅な下落基調へと反転し、不動産会社・建設会社等が保有する販売用の不動産は巨額の含み損を抱え、処分の見通しが立たず長期間滞留した。しかし、販売用不動産について時価の算定が一般的に困難である等の理由から、強制評価減が適切に実施されることなく、資産の販売・処分時まで損失が先送りとされる会計処理が多くみられた。その結果、これら企業の経営破綻が相次ぎ、日本の投資市場の信頼回復のため不動産の簿価と時価の乖離を改善することが、透明性の高い決算書を作成する上で急務とされた。

このような社会的背景をもとに、日本公認会計士協会は、平成12年7月8日に「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」（監査委員会報告第69号、平成21年2月17日付で「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」：監査・保証実務委員会報告第69号に改正された、以下「監査等委員会報告第69号」とする）を公表し、その後、企業会計基準委員会が平成17年10月に「棚卸資産の評価基準に関する論点整理」を、平成18年7月5日に「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号、以下「棚卸資産会計基準」とする）を公表し、日本においても国際会計基準と同様に低価法への一本化が図られた。

この棚卸資産会計基準は、平成20年4月1日

|| 棚卸資産の制度改正と鑑定評価 ||

以後開始する事業年度より強制適用され、同基準によると「通常の販売目的（販売するための製造目的を含む）で保有する棚卸資産は取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とする」とされている。さらに国際会計基準との調和を図るため、平成 20 年 9 月 26 日付で後入先出法を廃止する旨の改正が行われ、平成 22 年 4 月 1 日以降開始する事業年度から適用されることとなった。

不動産鑑定評価の分野でも、このような会計基準の国際化の流れに対応すべく、国土交通省が平成 21 年 3 月に「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」、同年 8 月に「価格等調査ガイドライン」、同年 12 月に「財表価格調査の基本的考え方」をそれぞれ公表し、適宜実施されることとなった。

## 2. 棚卸資産（販売用不動産等）の評価方法

### （1）監査上における評価方法

棚卸資産のうち、不動産鑑定評価と関連の深いものが「販売用不動産等」である。ここで、販売用不動産等とは、①棚卸資産のうち会社が保有する販売用不動産及び②開発事業等支出金（未成工事支出金等で処理されているものを含む）をいう。「監査等委員会報告第 69 号」によると、販売用不動産等の時価、つまり「正味売却価額」とは、売価（売却市場の時価）から見積追加製造原価及び見積販売直接経費を控除したものをいい、評価方法については次の通り定められている。

開発を行わない不動産又は 開発が完了した不動産	販売用不動産の正味売却価額 = 販売見込額 - 販売経費等見込額
開発後販売する不動産	開発事業等支出金の正味売却価額 = 完成後販売見込額 - (造成・建築工事原価今後発生見込額 + 販売経費等見込額)

また、「同報告 69 号」では開発計画の実現可能性の程度に応じて、販売用不動産等を『開発を行わない不動産』、『開発が完了した不動産』、『開発後販売する不動産』に分類し、具体的な評価額として次の通り例示している。

なお、開発計画の実現可能性が認められない販売用不動産等については、開発利益を見込めないため、原則として『開発を行わない不動産』として評価するものとする。

#### ■ 開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産

対象となる不動産	算定方法	販売見込額	販売経費等見込額
<ul style="list-style-type: none"> <li>●山林・田畑・雑種地等</li> <li>●宅地 (更地及びその利用又は売却に際して除去する必要のある建物等が存在する土地を含む)</li> <li>●新築住宅・新築ビルディング</li> <li>●中古住宅・中古ビルディング</li> </ul> <p>※当初より販売を目的として取得した販売用不動産であるが、一時的に賃貸を行っているものを含む</p>	販売用不動産の正味売却価額 = 販売見込額 - 販売経費等見込額	<p>①販売公表価格又は販売予定価格がある場合</p> <p>当該販売公表価格又は販売予定価格を販売見込額とする。但し、販売公表価格又は販売予定価格で販売する見込みが乏しい物件については、販売可能見込額による。</p> <p>②販売公表価格及び販売予定価格がない場合(適切でない場合含む)</p> <p>次の評価額を基礎にして販売可能見込額を見積もる</p> <p>a. 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額                      自社による合理的な見積額                      不動産鑑定士による鑑定評価額</p> <p>b. 一般に公表されている地価又は取引事例価格                      公示価格、都道府県基準地価から比準した価格                      路線価による相続税評価額                      固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額                      近隣の取引事例から比準した価格</p> <p>※いずれの場合も、時点修正、規模、地形、道路付等の要素を比較考慮する必要がある。</p> <p>C. 収益還元価額</p>	必要とされる販売手数料、広告宣伝費及び土壌汚染対策費等を見積もる。

■ 開発後販売する不動産

対象となる不動産	評価額	完成後販売見込額	造成・建築工事原価 今後発生見込額	販売経費等見込額
● 造成計画のある未造成土地 (造成中の土地含む) ● 住宅、ビルディング等の建築計画のある土地 (建築中の建物を含む) ※いずれの場合も、計画が実現可能な物件に限る	開発事業等支出金の正味売却価額＝ 完成後販売見込額－ (造成・建築工事原価今後発生見込額＋ 販売経費等見込額)	開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産の評価における販売見込額の見積方法に準ずる。	過去の実績、工事の難易度、工法等を斟酌して、造成工事、建築工事原価の金額を見積もる。	必要とされる販売手数料、広告宣伝費及び土壌汚染対策費等を見積もる。

ここで、それぞれの不動産の定義は次の通りである。

- ★『開発を行わない不動産』とは所有者自らが開発を行う計画のない不動産又は所有者自らが開発を行えない不動産
- ★『開発が完了した不動産』とは開発が完了し、販売中又は販売を計画中の不動産
- ★『開発後販売する不動産』とは開発計画に実現可能性のある、これから開発する不動産又は開発途中の不動産

通常、不動産開発事業は土地等をそのまま販売するのではなく、宅地の造成分譲、マンションの分譲、地域の再開発、ゴルフ場の造成等のような開発行為を実施することにより、付加価値を高めて投下資金を回収し、開発利益を得る事業である。よって、これら開発計画は、その着工から開発工事等の完了までに長期間を要し、また土地の取得、造成、建築等に多額の資金を必要とする場合が多く、開発計画の合理性を判断するには、その客観性、具体性及び採算性について検討する必要がある。

また、開発計画は、開発期間中にその開発目的を変更する場合があるが、その場合にも変更後の開発計画の合理性を検討する必要がある。

次に、開発計画の実現可能性の判断については、開発許可の取得可能性並びに用地の買収計画、造成建築計画、販売計画及び資金計画等の客観性及び具体性を検討する必要がある。また、不動産開発事業は、前述の通りその開発に長期間を要することから、当初予想し得なかった種々の原因により、

開発計画の延期又は中断が生じる場合があり、「同報告 69号」では以下の事項に留意して実現可能性の検討を行うものとされている。

- ① 開発事業を取り巻く経済環境の変化により、開発利益が見込めないこと
- ② 官公庁による転用許可、開発許可等が得られないこと
- ③ 買収及び造成・建築等の開発資金が不足すること
- ④ 開発予定地域の重要な地区に地主の反対があること
- ⑤ 埋蔵文化財の発見による調査が必要となったこと
- ⑥ 開発工事に伴う近隣対策が必要となったこと

さらに、「同報告 69号」では開発計画の実現可能性の具体的指針として以下のように定めている。開発計画がその立案時及びその後の状況の変化により、明らかに合理性がないと認められる場合は、その時点で開発計画の実現可能性はないものと判断する。

また、開発工事が一定期間延期又は中断され、次の状況にある場合には、通常、今後短期間にそれらの原因が解決し、買収の完了や開発工事の着工等が行えるとは見込めないことから、原則として、開発計画の実現可能性はないものと判断する。

- ① 開発用の土地等の買収が完了しないため、開発工事の着工予定時からおおむね5年を経過している開発計画

- ② 開発用の土地等は買収済みであるが、買収後おおむね5年を経過しても開発工事に着工していない開発計画
- ③ 開発工事に着工したが、途中で工事を中断し、その後おおむね2年を経過している開発計画

(2) 不動産鑑定における評価方法

「財表価格調査の基本的考え方」によると、棚卸資産の正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求める目的で、不動産鑑定士が価格調査を行う場合においては、原則的時価算定を行うものとし、一部目的で価格調査を行う場合は原則的時価算定又はみなし時価算定を行うものと定められており、

まとめると次の通りとなる。

下表によると、重要性がある不動産については、原則的時価算定を用いるのが原則である。一方、大規模分譲地内の複数画地や一棟のマンションの複数専有部分については、代表的な画地等の価格を原則的時価算定で求めることにより、その他画地等は当該不動産との個別格差のみ判断して価格を求めることが可能で、鑑定評価の実務上でもよく用いられる手法であることから、みなし時価算定も認められている。

重要性が乏しい不動産については、原則的時価算定、みなし時価算定いずれを用いることも認められている。

■ 棚卸資産の評価 算定方法の概要

調査場面		重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
(1)	正味売却価額	原則的時価算定	原則的時価算定又はみなし時価算定
(2)	大規模分譲地内 複数画地	①代表画地(1つ)	原則的時価算定又はみなし時価算定
		②代表画地以外	原則的時価算定又はみなし時価算定
(3)	一棟区分所有建物内 複数専有部分 (価格形成要因大半共通)	①代表専有部分(1つ)	原則的時価算定又はみなし時価算定
		②代表専有部分以外	原則的時価算定又はみなし時価算定

次に、販売用不動産等の評価（低価法）適用についての流れは次頁の通りとなる。

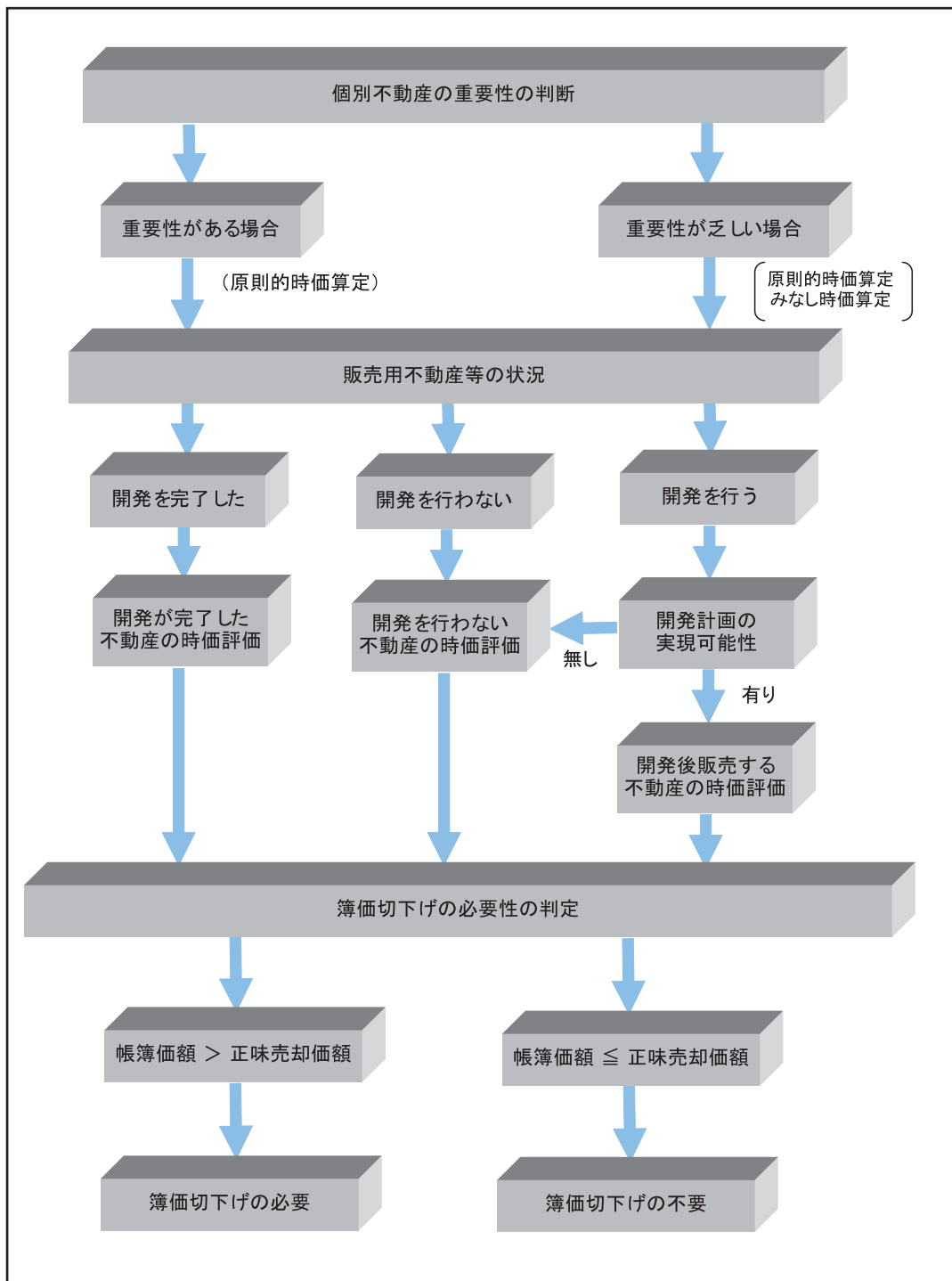
販売用不動産等の評価に当たっては、個別不動産の重要性の程度、開発事業の進捗状況・実現可能性の程度に応じて評価方法が異なり、不動産鑑定士が調査を行うのは「簿価切下げの必要性の判定」の手前までの段階となる。

具体的には、「監査等委員会報告第69号」の評価方法の表記に従うと、①販売用不動産の正味売却価額を求める際の販売見込額、②開発事業等支出金の正味売却価額を求める際の完成後販売見込

価額や開発事業等支出金の正味売却価額が挙げられ、さらには、販売用不動産等の評価手順の妥当性や開発計画の実現可能性に関する意見等のサポート業務も考えられる。

なお、これら個別不動産の重要性の判断については賃貸等不動産同様に、判断自体は所有者である企業が行うこととなるが、会社の規模や業種により販売用不動産の在庫等の内容は異なり、重要性の程度が異なるため、個別不動産の重要性の判断基準は一概には規定できないのが実情のようである。

■販売用不動産等の評価適用フロー表



(3) 不動産鑑定における評価上の留意事項

販売用不動産等の評価方法について、「監査等委員会報告第 69 号」に定められている評価方法は、「財表価格調査の基本的考え方」で定める原則的時

価算定及び不動産鑑定評価で定める不動産の分類と必ずしも一致するものではない。

以下では、両者の相違点に触れながら、不動産鑑定士が価格を求めるに当たっての主な留意点について言及する。



①『販売用不動産の正味売却価額』を求める際に、当該価額と原則的時価算定で求める価格とでは、前者は『販売見込額』から『販売経費等見込額』を控除するという点において異なり、「財表価格調査の基本的考え方」では『販売見込額』を原則的時価算定で求める価格と位置付けている。

よって、不動産鑑定士が『販売用不動産の正味売却価額』の価格調査を行う場合、『販売経費等見込額』については想定した条件等を明示して参考として算定するに留まる。

②『開発事業等支出金の正味売却価額』は原則的時価算定で求める価格となるが、開発事業等支出金は、不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産の範疇に入るもの（開発計画のある土地等）と入らないもの（建築中の建物、原価算入されている費用、金利等）で構成されている場合があり、この場合、不動産鑑定評価書以外の意見書等を発行することとなる点に留意する。

また、『完成後販売見込額』を求める場合も原則的時価算定に該当するが、建物が建築中であることから想定上の要素が多く、上記同様に意見書等を発行することとなる。

③ 開発計画の実現性の判断に当たっては、既に述べているように、市場動向はもとより、開発を行う企業の財務状況を含む事業能力を十分に検討し、その上で、開発計画の合理性・実現可能性について検討することが必要となる。このため、開発計画自体に問題がなくても、開発企業の事業能力を検討した結果、開発を行わずそのまま開発素地として売却したほうが合理的と判断される場合もある。

また、長期的な開発計画の場合、特に山林を宅地に開発する場合等は、販売時点並びに販売に要する期間が非常に長期に渡り、また、分譲宅地等の販売価格は開発企業のブランド力や販売戦略により大きく影響を受けることから、販売見込額の把握が困難なケースも多い。

したがって、完成後の販売見込額を調査するに当たっては、慎重な将来予想が必要であ

り、また、安易に販売予定価格の採用や隣接分譲地等の販売事例を採用せず、周辺地域の将来動向や開発企業のブランド力等についても十分な検討が必要となる。

### 3. 制度改正の留意点及び改正による影響

#### (1) 販売用不動産等の保有目的変更

販売用不動産として保有していた不動産を賃貸不動産又は自社使用不動産等の固定資産へ振り替える際は、流動資産から固定資産に保有目的が変更することとなる。この際、合理的な理由に基づく資産の保有目的の変更は会計方針の変更には該当せず、会計方針の変更として開示する必要はないが、当該保有目的の変更が財務諸表に重要な影響を与える場合は、追加情報として、その旨及び金額を貸借対照表上に注記することが必要とされる。

保有目的の変更に当たって監査人は、変更時点において取締役会等によって承認された具体的かつ確実な事業計画が存在していることを確かめるとともに、当該変更理由に経済的合理性があるか等の慎重な対応が求められる。また、固定資産に振り替えた際は減損会計に従い減損の兆候の有無を判断する必要があることにも留意する必要がある。

■ 不動産の保有区分を振り替えた主な事例

会社名	金額 (億円)	決算期
双 日	約210	10年3月期
野村不動産HD	40	10年3月期
ケネディクス	695	9年12月期
ランドビジネス	87	9年9月期
住友不動産	1,274	9年3月期
平和不動産	123	9年3月期
サンケイビル	98	9年3月期

※決算期は通期ベース

出典：日経新聞より

参考に日経新聞調査によると、流動資産（棚卸資産）から固定資産へ振り替えた主な事例が前頁のように挙げられていた。

## （２）税法上の留意点

法人税法においては従来から原価法と低価法（再調達原価）が選択適用可能であった。しかし、昨今の会計基準の改正に伴い平成 19 年度に改正が行われ、棚卸資産の期末評価に当たって、税務上の低価法を適用する場合の時価評価額としてこれまでの再調達原価から「当該事業年度末における価額（正味実現価額に等しい概念）」が採用され評価損の損金処理を容認することとなった。

このように会計と税務の不整合は解消されることとなったが、会計上低価法を適用し、税務上原価法を採用している場合は、簿価切下げの際の評価損を損金算入することができず、事業年度開始の日の前日までに「棚卸資産の評価方法の変更承認申請書」を所轄税務署長に提出する必要がある。なお、実務上は租税リスクの回避を図る観点等から、損金処理されない場合が多いようである。

## （３）改正による影響

これまでの強制評価減では正味売却価額が取得原価より下落しても、50%以上の下落の場合のみ評価減が求められ、また、時価の回復可能性があれば評価減を行う必要はなかった。しかし、低価法が導入されたことにより、期末時点で正味売却価額が取得原価より下落しているときは、時価の回復可能性があっても帳簿価額を切り下げることとなった。

ここ数年の不動産市況の急速な悪化を背景に、棚卸資産に低価法が実際に適用されたことにより、平成 21 年 3 月期中間決算などでは販売用不動産について、低価法適用により数十億円から数百億円といった多額の評価損を計上する企業もみられ

た。販売用不動産の在庫を抱えるデベロッパー等の不動産開発企業は、制度改正によって今後も大きな影響を受けることが予想されることから、今後更なるリスク管理が要求されることとなる。

これまでの取得原価による不動産情報の開示では、特に昨今のような目まぐるしい不動産マーケットの変動期においては、会計情報としては信頼性に乏しいものと言わざるを得なかった。しかし時価評価の導入によって、企業サイドはより透明性の高い会計情報を投資家に提供できることとなり、一方、投資家においてはこれまで以上に、各企業の有価証券報告書等を理解し・判断する知識が求められることとなる。

棚卸資産（販売用不動産）をはじめ各企業の資産に対して不動産の占めるウエイトは大きく、企業の業績に与える影響も大きい。棚卸資産・賃貸用不動産の評価は自社による算定も可能であるが、一部企業においては客観性を担保するため、積極的に外部の不動産鑑定会社への評価を依頼するケースも見られる。今後、透明性・客観性の高い有用な会計情報の開示に若干でも寄与することができれば幸いである。

以 上

## 参考文献

- 企業会計基準第 9 号  
棚卸資産の評価に関する会計基準
- 監査・保証実務委員会報告第 69 号  
販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い
- 社団法人日本不動産鑑定協会編  
「企業会計のための時価評価」住宅新報社（2010 年）
- 黒澤泰著「不動産の時価評価」  
プロGRESS（2010 年）
- 財団法人日本不動産研究所「季刊不動産研究」  
第 51 巻第 4 号
- 不動産鑑定実務研究会編「不動産鑑定」  
2009.9、2010.2、2010.8 住宅新報社
- 日本経済新聞 2009 年 11 月 27 日