

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

『コロナ禍で減損増加の傾向 ～減損への早期対応と不動産戦略～』

- コロナ禍で 2021 年 3 月期の固定資産の減損損失は増加の見込み
- 早期の資産価値把握で不動産戦略の再考を
- 迅速な減損処理は、アフターコロナに向けた事業再構築の契機となりうる

コロナ禍で減損損失は増加の見込み

コロナ禍が企業業績を悪化させている。2020 年 4~6 月期決算発表によると、東証上場企業 3,693 社のうち、過半数の 2,061 社が前年同期比減収となった⁽¹⁾。コロナ収束の見通しは未だ不透明であり、年度決算においても約 6 割の 2,263 社が前年比減収の業績予想を発表する⁽²⁾など、業績回復の見通しは立っていない。

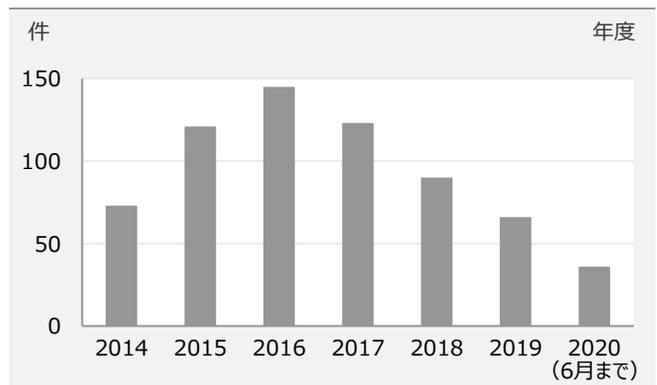
注(1)、(2) 2020 年 9 月 4 日時点の各社決算資料を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

加えて、人口減少や自然災害のあった地域を除き全国的に上昇を続けてきた地価は、一部で下落傾向に転じている。2020 年地価調査(価格時点 2020 年 7 月 1 日)では、三大都市圏の商業地及び工業地の上昇幅が縮小し、住宅地は 7 年ぶりに下落に転じた。地方四市(札幌・仙台・広島・福岡)以外の地方都市では、全ての用途で地価の下落幅が拡大している。

企業会計では、資産の収益性の低下や地価下落により、投資額の回収が見込めなくなった時点で、簿価を減額する「減損処理」が行われる。保有資産の「使用価値」と「正味売却価額」との比較を行い、企業にとっての資産価値を捉え直す必要があるからだ。

ここ数年の景気拡大局面では、減損対応が重要な経営課題となる機会は少なかったものの、いわゆるチャイナショックが起きた 2015 年度や翌 2016 年度には、減損対応を目的とした資産評価に対する需要が増加した(図表 1)。企業業績と地価が下落に転じ始めた今、保有資産の価値をタイムリーに把握し、その結果を踏まえた経営判断が必要な状況になっている。

図表 1: 減損対応を目的とした当社資産評価受注件数



出所 三菱 UFJ 信託銀行

注 当社が受注した資産評価案件のうち、減損対応が目的であることが明らかであるものを集計

2021 年 3 月期における減損の見通し

2020 年 3 月期決算においては、新型コロナウイルス感染拡大の急激な環境変化の中で、日本公認会計士協会が「新型コロナウイルス感染症に関連する監査上の留意事項(その2)」により弾力的な方針を示したことから、目立った減損損失の増加は見られなかった。しかし、緊急事態宣言下で外出自粛等の影響を直接的に受けた、外食、小売、宿泊、レジャー等の業種を中心に、すでに減損損失を計上した企業もある。前述の通り、上場企業の約 6 割が減収を見込む中、稼働率が著しく低下した資産を保有する企業等を中心に、減損処理が必要な資産増加が予想される。

減損会計とは

ここで、減損損失計上までのフローを確認する(図表 2)。

第 1 段階として、キャッシュ・フロー(以下、CF)を生み出している資産グループごとに、減損の兆候を示す事象の有無を把握する。事象の例として、①営業損益・営業 CF が継続してマイナス(過去 2 期マイナスかつ当期の見込みも明らかにプラスではない、又は前期マイナスかつ当期見込みも明らかにマイナス)、②資産の使用範囲・方法の変化(事業廃止・再編等で遊休化又は用途転換した資産等)、③経営環境の著しい悪化(材料価格の高騰や製品価格の大幅下落、技術革新による商品・サービスの陳腐化、特許権の終了、重要な法改正等)、④市場価格の著しい下落(簿価から概ね 50%以上)等が挙げられる。

第 2 段階では、第 1 段階で“減損の兆候あり”と判断された資産グループに対し、減損損失を認識するか否かを判定する。当該資産グループが生み出す**割引前将来 CF の総額⁽⁵⁾が簿価より低い**場合に、減損損失の認識が必要となる。

第 3 段階では、第 2 段階で減損損失が認識された資産グループに対し、減損損失を測定する。具体的には、**簿価 > 回収可能価額**(使用価値と正味売却価額のうち高い方)⁽⁶⁾であった場合に、その差額を減損損失として計上する。すなわち、継続使用又は売却によって簿価を回収できるかどうかを判定し、回収できないと判断された場合に回収可能な水準まで簿価を引き下げる。

注 (5) 割引前将来 CF の総額：対象資産を使用して毎年得られる CF(最長 20 年間分) + 将来使用終了時点の正味売却価額又は見積り期間満了時点の回収可能価額

(6) 使用価値：当該資産の継続的使用及び処分により得られる将来 CF の現在価値

正味売却価額：当該資産を減損処理時点で売却したと仮定した場合に得られる正味の手取り額(処分費用控除後)

図表 2: 減損損失計上までのフローと資産評価の方法



出所 三菱 UFJ 信託銀行

注 (3)原則的時価算定：不動産鑑定評価基準に基づく資産評価

(4)みなし時価算定：市場価格を適切に反映していると考えられる一定の指標等に基づく資産評価

減損対応に早期着手すべき 3 つの理由

本決算前のダウンサイドリスクの軽減

減損処理は、期末に限らず、365 日、いつでも行うことができるが、期末までの業績を慎重に見極めて判断したいとの考えから、第 4 四半期まで減損損失を計上しない企業は多い。しかし、減損会計の目的は、期末における資産の時価評価を行うことではなく、将来に損失を繰り越さないことにある。業績下方圧力が強まる環境下、早期に資産価値を把握することは、結果として減損損失を計上することとなったとしても、将来のダウンサイドリスクを軽減することとなる。また、経営方針策定時の現状認識にあっても、有用と考えられる。

事業戦略・不動産戦略の見直しの契機

資産評価の結果、簿価 < 正味売却価額であれば減損計上には至らない。しかし、足許では、一部で地価下落の兆候も見え始めている。したがって、今後、本業としての使用価値(将来 CF)の低下が見込まれる資産については、なるべく早いタイミングで換価をし、より使用価値の高い資産への投資に充てるなど、事業戦略や不動産戦略を見直す契機になると考えられる。

テレワークを前提とした期末決算作業の負荷軽減

コロナの収束が見通せない現状では、今年度末の決算作業もテレワークが中心となる可能性が高いと思われる。前回決算時に比べれば、テレワークによる作業体制が整備されてきたとはいえ、早期に減損対応を進めておくことで、スムーズな決算作業に向けた、年度末の作業負荷軽減効果が見込まれる。

減損を不動産戦略にどう活かすか？

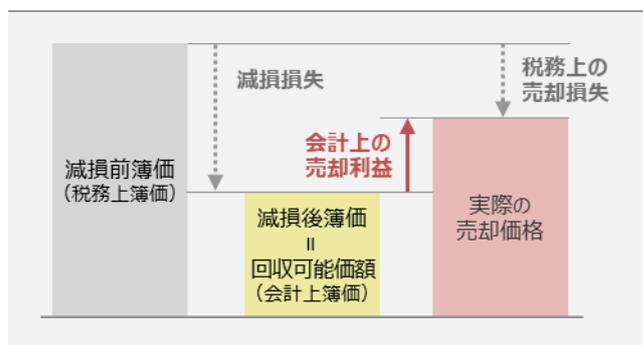
減損の判定は、簿価と回収可能価額との比較で行うが、企業戦略上は、資産の本業への貢献度(使用価値)と第三者に売却した場合の価格(正味売却価額)を比較することが重要である。

資産が本業に十分に貢献しているならば、**使用価値 > 正味売却価額**となり、仮に減損処理を行った場合でも、その後の償却負担の圧縮効果も最大限に活用して、引き続き利益貢献していくことが求められる。

一方、**使用価値 < 正味売却価額**であれば、当該資産を売却し、その資金を他の事業投資に充てることが有力な選択肢となる。しかし、当該事業の今後の在り方、雇用や移転先の確保等検討課題は多いため、「売却へ向けて事業再編・整理を進める」か、または「継続保有を前提として、資産の使用価値を高める事業戦略を再構築するか」等の早急な対応が求められる。

尚、減損処理を実施した後に、当該不動産を売却することとなった場合、減損後の簿価よりも高く売却できるケースでは、税務・会計不一致による効果が得られる場合もある。減損損失は税務上損金算入されず、実際に売却しなければ税務上の簿価には反映されない。売却時に、**減損後の簿価(会計上簿価) < 実際の売却価格 < 減損前の簿価(税務上簿価)**になると、会計上は売却益を計上し、税務上は実現損失を計上することとなる(図表 3)。不動産市場には、環境変化により、様々な買手候補者が現れるため、戦略策定にあたっては、常に実際の市場参加者の購入価格を確認しておくことも有用と考えられる。

図表 3: 減損後の不動産売却



出所 三菱UFJ信託銀行

現在のマーケット下での戦略は？

正味売却価額は評価時点の不動産マーケットの動向に左右される。コロナ禍による不動産マーケットの変動は、建物の利用用途により大きく差が出ているのが特徴である。図表 4 で、用途別の評価方法と現状のマーケット下での評価結果の傾向を整理している。

例えば、**使用価値 < 簿価 < 正味売却価額**に該当する資産がある場合には、アフターコロナに向けた事業再構築の観点から、売却による他の事業への投資等の検討が求められるだろう。

図表 4: 用途別の評価方法と現状マーケット下での評価結果の傾向

用途	評価方法	現在のマーケット下での評価結果の傾向	投資家の投資意欲
本社・事務所	原価法及び収益還元法	立地条件に優れ、都心部等賃借需要が期待でき、市場性が高い場合は、 簿価 < 正味売却価額	○ 業績の悪化や働き方の変化に伴うオフィス需要の見通しに、一部懸念はあるものの、都心部での需要は比較的安定的と見られる
店舗	原価法及び収益還元法	立地条件に優れ、賃借需要が期待できる場合は、 簿価 < 正味売却価額 但し、特殊な仕様である場合や、コロナ禍で来訪客が激減した宿泊・レジャー施設・物販・飲食店舗等は、市場性をより考慮する必要がある	△ 観光客の減少、ネット通販の増加等で実店舗での購買需要が低下しており、投資意欲が一部で減退
工場	原価法が一般的物件によっては収益還元法	地価が伸び悩んだ地方・郊外等では 簿価 > 正味売却価額 となることが多い 都市近郊部では、マンション用地や最新の大型物流施設用地として収益還元法により高く評価され、 簿価 < 正味売却価額 となる可能性がある	◎ ネット通販の需要がコロナ禍でさらに増加し、物流施設の賃借需要が拡大しており、投資意欲は旺盛
寮・社宅賃貸住宅	原価法及び収益還元法	マンション用地として市場では高く評価されることが多く、 簿価 < 正味売却価額	○ コロナ禍でも需要が安定的なアセットとして評価されている
保養所	原価法	市場性が低く、殆どが 簿価 > 正味売却価額	× 有効活用が困難で収益性が期待できないため、需要は極めて限定的

出所 三菱UFJ信託銀行

注 上記評価方法および現状マーケット下での評価結果は一般的なケースを想定しており、物件特性や取得時のタイミング等諸条件により記載の通りにならない場合もある

原価法：対象不動産の価格時点における再調達原価を求め、再調達原価について減価修正を行って対象不動産の価格を求める方法

収益還元法(直接還元法)：対象不動産の一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法

「KAM⁽⁷⁾と減損」

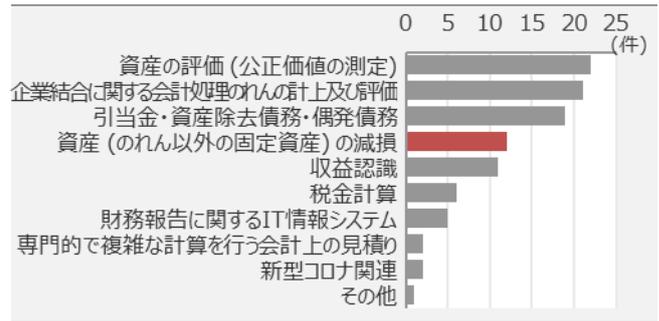
2021年3月期の期末決算から、監査報告書にKAMの記載が義務化されている。

早期適用した45社は、図表5のようなKAM項目を挙げている。そのうち、資産の減損について12件の記載があり、さらにその中で、店舗や賃貸不動産等の固定資産の減損に関する記載は6件あった。図表6はその具体例である。

KAMの記載義務化により、減損対応についての監査目線が、より慎重に、もしくは厳しくなることも予想され、企業においては従来以上にきめ細かな対応が求められる。一方、これを機に、経営層と監査法人との間のコミュニケーションが深まり、リスクの共有やガバナンス強化等の効果も期待されている。

注(7) Key Audit Matters (監査上の主要な検討事項) 当年度の財務諸表監査において、監査役等と協議した事項のうち、監査法人が職業専門家として特に重要であると判断した事項。特別な検討を必要とするリスク、不確実性が高い見積り、当年度に発生した重要な事象・取引などを考慮して決定される。

図表5: 監査報告書に記載されたKAMの項目



出所 各社の監査報告書を基に三菱UFJ信託銀行が作成

注 2020年6月30日までに有報を提出した2020年3月期決算企業のうちKAMを早期適用した44社及び2019年12月期に早期適用した1社から集計。1社につき複数項目記載があるケースや1項目につき複数件の記載があるケースがあるため、各項目の合計数は社数に一致しない。

図表6: 監査報告書におけるKAM記載例

EDINET提出書類 株式会社AOKIホールディングス(E03116) 有価証券報告書	
B ファッション事業における店舗固定資産の減損損失の認識	
<p>会社グループは、全国に展開しているファッション事業において、市場環境の変化に対応した既存店の損益改善に注力する戦略を展開中である。会社グループのファッション事業に係る店舗は、当連結会計年度末現在で638店舗(有形固定資産の帳簿価額: 37,714百万円)である。会社グループは、当連結会計年度において、ファッション事業に係る店舗固定資産について減損損失1,881百万円を計上した(連結財務諸表注記(セグメント情報等)【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】参照)。</p> <p>会社グループは、店舗固定資産の減損の兆候の有無を把握するに際して、各店舗を独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としており、各店舗の営業損益が過去2か年連続してマイナスとなった場合、各店舗の営業損益がマイナスであり翌期予測も継続してマイナスである場合、店舗固定資産の時価が著しく下落した場合、あるいは店舗閉鎖の意思決定をした場合等に減損の兆候があるものとしている(連結財務諸表注記(連結損益計算書関係)※2減損損失参照)。会社グループの店舗固定資産の減損損失の測定にあたっては、減損の兆候が把握された各店舗の将来キャッシュ・フローを見積り、割引前将来キャッシュ・フロー合計が当該店舗固定資産の帳簿価額を下回るものについて、その「回収可能価額」を「正味売却価額」又は「使用価値」との比較により決定し、「回収可能価額」が固定資産の帳簿価額を下回るものについて減損損失を認識している。当該店舗固定資産の「使用価値」の算定は、各店舗の割引前将来キャッシュ・フローの見積り及び当該見積りに用いた複数の仮定に基づいているが、これらは今後の市場の動向等により大きく影響を受ける可能性があり、不確実性を伴うものである。</p> <p>店舗固定資産の減損損失の認識に用いられた重要な仮定には以下が含まれている。</p> <p>1) 各店舗の営業継続期間予測あるいは退店予定 2) 各店舗の将来収益予測 3) 各店舗の営業利益予測</p> <p>さらに、連結財務諸表注記(追加情報)に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症拡大の状況に関連して、当連結会計期間末における会社グループの固定資産の減損損失の認識の判定に係る回収可能価額の見積りには、当該感染症の収束時期を最長で2020年6月末、最長で2021年3月末とする複数のシナリオを想定する期待値法が採用されており、また、新型コロナウイルス感染症の収束後は顧客の需要が当該感染症の拡大以前と同水準に回復するという仮定に基づいている。</p> <p>これらの見積り及び当該見積りに使用された仮定は、経営者による主観的な判断を伴い、不確実性が高い領域であることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と選定した。</p> <p>(監査上の対応)</p> <p>当監査法人は会社グループが実施した減損の兆候判定の方法、減損損失の認識及び測定等について検討した。特に、当監査法人が、会社グループの減損損失の認識に際して行われた重要な見積りや当該見積りに使用された仮定に関連して実施した検討は以下の監査手続を含んでいる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 経営陣へのインタビューによる会社グループのファッション事業に係る事業戦略の理解 ・ 店舗別の年度損益の推移表の入手 ・ 翌期店舗別損益予測及び店舗閉鎖計画の入手 ・ 過年度の店舗別損益予測と実績との乖離分析 ・ 店舗のリニューアルや販促活動等の施策や近隣競合店舗閉鎖に伴う営業損益改善予測の妥当性を過去の同様の事例に照らしつけて検討 ・ 複数シナリオに基づく期待値法による見積りに対するストレス・テスト(会社グループの想定以上の負荷を設定したテスト) 	
一部レイアウトは三菱UFJ信託銀行が編集	

出所 株式会社AOKIホールディングス2020年3月期監査報告書(PwCあらた有限責任監法人)

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

黒澤 直子(監修:公認会計士 小澤 善哉)

- ・本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。
- ・ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。
- ・本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。
- ・弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。
- ・本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されています。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
- ・本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。
- ・本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- ・上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。