

減損会計シーンでの鑑定評価のご案内



目次

1.よくあるご質問	1
2.減損処理のフロー	2

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員
株式会社 不動産市場科学研究所

〒100-0005 東京都千代田区有楽町一丁目 12 番 1 号

TEL 03-5218-5540 FAX 03-5219-9988

E-MAIL info@resi.co.jp

HOME PAGE <http://www.resi.co.jp>

減損会計シーンでの鑑定評価のご案内

1.よくあるご質問

Q なぜ固定資産を減損処理しなくてはならないのでしょうか？

A 「国際的な財務諸表の比較可能性の確保」や、「財務諸表を健全化し、その信頼性を回復し、資金調達能力の向上」等を目的として、減損処理が必要となります。

Q なぜ、不動産鑑定士による鑑定評価が減損会計に有用なのでしょう？

A 確かに減損処理に伴う回収可能額は、他の専門家でも算定することができます。しかし、代表的な固定資産である不動産は個別性が強く、精度の高い減損処理を行うには不動産鑑定士による鑑定評価が有用です。客観的で規範性のある回収可能額を算出し、財務諸表の信頼性回復を強力にバックアップいたします。

Q 不動産鑑定評価基準に基づく正味売却価額の算定は容易でしょうか？

A 減損処理をする際に求める正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づき算出します。不動産は個別性が強く、また「不動産鑑定評価基準」は難解なことから、その適正な価格を求めることは容易ではありません。

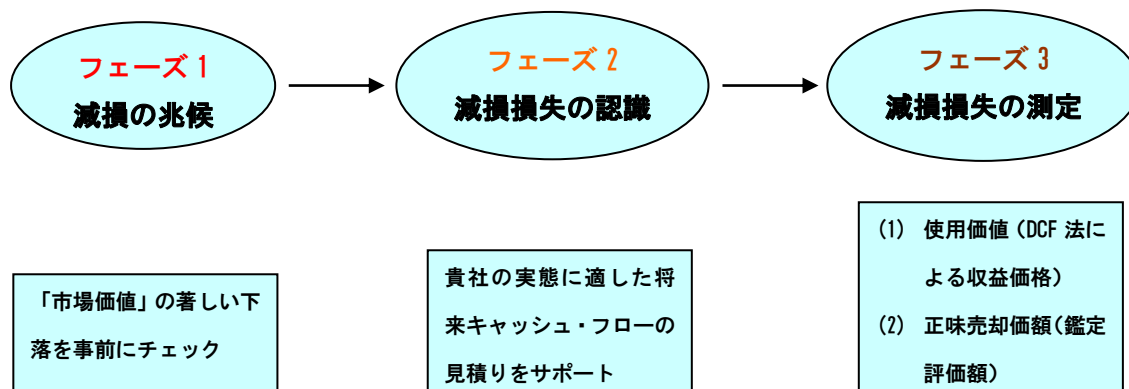
Q 回収可能価額の算定にはいくらかかるのでしょうか？

A フェーズ1(減損の兆候)までの場合・・・ 5万円~/1件
フェーズ2(減損損失の認識の判定)までの場合・ 20万円~/1件
フェーズ3(減損損失の測定)までの場合・・・ 50万円~/1件

※フェーズ2にはフェーズ1の価格が、フェーズ3にはフェーズ1・フェーズ2の価格がそれぞれ含まれます。

2.減損処理のフロー

減損処理は、大きく分けて次の3つのフェーズがあります。



● フェーズ1 減損の兆候

減損会計における不動産評価の作業として第一に発生するのは、「減損の兆候」の把握です。簡便なチェックができないと、兆候の把握だけで多くの時間を費やし、経営判断が遅れることにもなりかねません。弊社では貴社から御提示いただいた「固定資産課税明細書」、「住宅地図」、「対象物件の写真」等をもとに、各指標から合理的な調整を行って、「著しい下落」の有無について、精度の高い説明資料を作成します。

● フェーズ2 減損損失の認識の判定

フェーズ1で減損の兆候がある場合には、減損損失を認識するかの判定が必要になります。減損の兆候が認められた資産については「割引前将来キャッシュ・フロー」の総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識することになります。将来キャッシュ・フローの見積りは資産の現在の使用状況に基づき、合理的で説明可能な仮定及び予測に従って行わなければなりません。

● フェーズ3 減損損失の測定 (鑑定評価書による使用価値・正味売却価額の算定)

回収可能価額は、資産の使用価値と正味売却価額のいずれか高い方の金額となります。弊社では、不動産の鑑定評価で培ってきたDCF法の技術を活用し、不動産市場の実態を反映した回収可能価額の算定を行います。