

固定資産(不動産・機械設備)の
減損評価サービスについて

1. 減損損失の測定手法について

- (1) 減損の兆候: 市場価格が帳簿価格より50%以上下
- (2) 帳簿価格とグループ資産の割引前将来キャッシュ・フロー(注)の対比の結果、減損損失が認識された場合は、次の方法により、減損損失を確定する。

(注: 経済的残存使用年数と20年のいずれか短い方のキャッシュ・フロー)

- $\text{減損損失} = \text{帳簿価格} - \text{回収可能価額}$
但し、回収可能価額は、正味売却価額と使用価値のいずれか高い方の金額。
- $\text{正味売却価額} = \text{時価} - \text{処分費用見込額}$
- $\text{使用価値} = \text{継続的使用と使用後の処分により生じると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値}$

ポイント:

通常は正味売却価額よりも使用価値が大きくなるが、正味売却額が簿価額を上回れば、減損損失は発生しない。(例: 遊休工場)

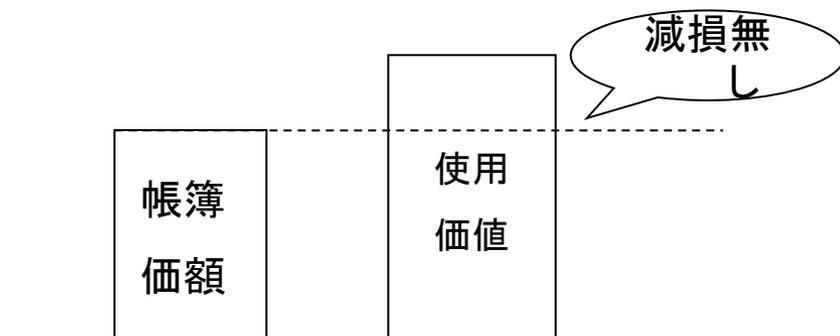
1. 減損損失の測定手法について

(3) 正味売却価額算定に必要なとなる時価は、次のように算定される。

- 市場価額が観察可能な場合：時価＝市場価格に基づく価額
- 市場価額が観察不能な場合：時価＝合理的に算出された価額
- 合理的に算出された価額とは、基本的に次の方法で算定される
 - ① コストアップ・ローチ(原価法)：再調達価格から時価を測定
再調達価格＝経年調整後の取得原価－対象機械設備の機能的後退
 - ② マーケット・アプローチ(取り引き事例非核法)：比準価格より算定
 - ③ インカム・アプローチ(収益還元法)：収益還元価値から時価を測定
同等の資産を利用して将来において期待される収益を持って評価する。

補足資料 ケース別解説

ケース1： 帳簿価額 < 使用価値



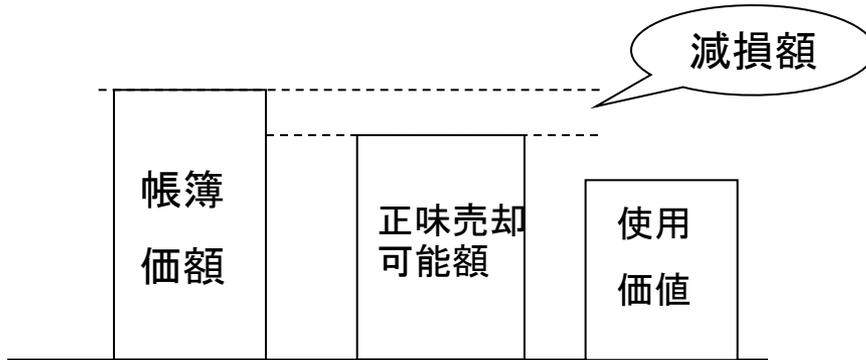
- ・ 正常な状態
- ・ 但し、ステップ2で減損が認識されていなければあり得ないケース。
割引きCF < 割引き前CF

ケース2： 帳簿価額 > 使用価値 > 正味売却可能額



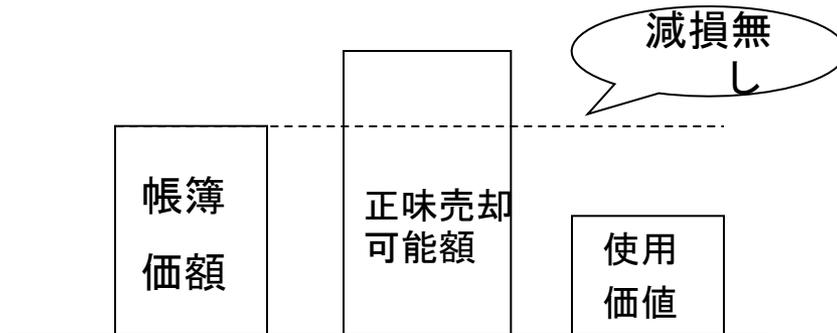
- ・ 通常発生する減損状況。

ケース3: 帳簿価額 > 正味売却可能額 > 使用価値



- ・ 起こり得るケース
- ・ 但し、理論的には、このような状態下での事業の継続は、企業価値の減少を招いている。

ケース4: 帳簿価額 < 正味売却可能額 > 使用価値



- ・ 含みの大きい土地や遊休資産で起こり得る。
- ・ 非効率的な資産・資源の活用を意味する。

2. SFAS144の規則に基づく減損テスト (機能及び経済的後退の観点から)

(1) 減損の源泉

長期償却資産の減損の源泉として、設備の機能的な側面に於ける価値の損失に起因する機能的後退と、使用状況による過剰な物理的滅失・毀損、外部要因による価値の損失に起因する経済的後退が考えられる。

(2) 機能的後退 (Functional Obsolescence)

① 超過建設コスト

原因： 陳腐な設計 効率の悪いレイアウト 設備の規模(大きさ) 技術の進歩
減損値： 現状設備の再現費用と最新合理化設備による更新コストの差額

② 超過オペレーティングコスト

原因： 技術の進歩 陳腐化したプロセス 後追いで断片的に増設された設備
減損値： 省略可能なコスト(人件費、燃料費、材料費)の現在価値

③ 超過資本コスト

原因： 無駄な設備 不適切な工場用地のレイアウト 設備配置
減損値： 不要設備の売却・清算価値

2. SFAS144の規則に基づく減損テスト (機能及び経済的後退の観点から)

(3) 過剰な物理的滅失・毀損

原因： 磨耗、自然環境にさらされた為の劣化、物理的ストレス
減損値： 有効(経済)年数と残余年数の比較

(4) 経済的後退(Economical Obsolescence)

原因: その物の特性／ビジネスにとって外部的な影響

- ① 精製品に対する需要の減少
- ② 業界全体の供給過剰／設備過剰
- ③ 原料供給先の異常事態(dislocation)
- ④ 原料価格と製品の販売価格との逆ザヤ現象
- ⑤ 行政上／環境上の規制

3. 具体的な評価プロセス

設備の再生産コスト (Reproduction Cost New) = 取得原価

— 超過建設コスト (Excess Construction Cost)

= 再調達コスト (Replacement Cost New)

— 物理的減失・毀損 (Physical Deterioration) (%)

— 機能的後退 (Functional Obsolescence) (\$)

・ 超過オペレーティングコスト (Excess Operating Cost)

・ 超過資本コスト (Excess Capital Cost)

= 経済的後退 (Economic Obsolescence) 前の設備価格 --- A

経済的後退 = いずれか大きい方 (A - 設備からのCFのNPV、0)

公正市場価値 (Fair Market Value) = A - 経済的後退