

土地時価評価と企業行動に関する一考察

— 土地時価評価の必要性 —

A study of Current Real Estate Market Value and Corporate Action

The Necessity of Real Estate Market Value

豊嶋 聡

TOYOSHIMA, Satoshi

本論文において、取得原価主義における土地の時価評価の必要性を(1)「時価修正資本」の認識・測定により資本修正された財政状態が企業の「真実の財政状態」を示し、(2)修正された資本を活用した経営結果が真実の経営成績であること、(3)財務諸表の利用が経営者の結果報告ではなく、これからの意思決定に必要な情報かつ、利害関係者にとっても情報の非対称性を排除する為に必要であること、また経営責任の明確化と監視機能の強化の為に「土地・建物利用状況報告書」の導入が求められること、(4)包括利益計算書の適用可能性を否定し、財務諸表における「時価修正資本」の表示が必要であること、の各項目との関連において主張すると共に論述する。

キーワード：時価修正資本 (current capital)、包括利益 (comprehensive income)、情報の非対称性 (asymmetry of information)

1. はじめに

現在のわが国における会計制度は、取得原価主義に基づいている。第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間における検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保が可能なが、取得原価主義を採用する主な論拠である。また、収益は実現主義により計上され未実現利益の計上を否定し、費用は発生主義により認識・測定される。これにより、取得原価主義に基づいた配当可能利益額や課税額の算定が行なわれている。しかし企業会計原則の一つである保守主義の原則に「企業の財政に不利な影響を及ぼす可能性がある場合には、これに備えて適当に健全な会計処理をしなければならない。」とあり、これに基づく会計処理として取得原価主義における低価法を是認している。この評価基準は、時価会計とは異なり、含み益の認識はせずに含み損だけを認識する。

土地は減損会計導入前、取得原価で簿価計上されていた。土地は経済成長と共に時価が上昇し取得原価と時価との乖離が顕著となり、企業の「含み益経営」を誘発した。1980年代のいわゆるバブル経済時に金融機関は、この取得原価と時価との差額である「含み益」についても担保力を評価し、企業に融資を実行した。その後、いわゆる当該経済は破綻し金融機関の倒産や政府による金融機関への公的資金投入など、社会的影響は今も続いている。このような背景があるものの、現在でも土地の収益力を評価し、証券化による資金調達や「買取優先交渉権」を付与した売却等による資金調達に利用されている。

減損会計の導入により時価が取得原価を著しく下回った場合、減損を認識・測定し取得原価を修正する。しかし、取得原価より著しい時価の下落と認識されるまでは会計処理されない。この差額と、前述の減損差額及び時価が取得原価を上回った場合の差額について、筆者はこれ

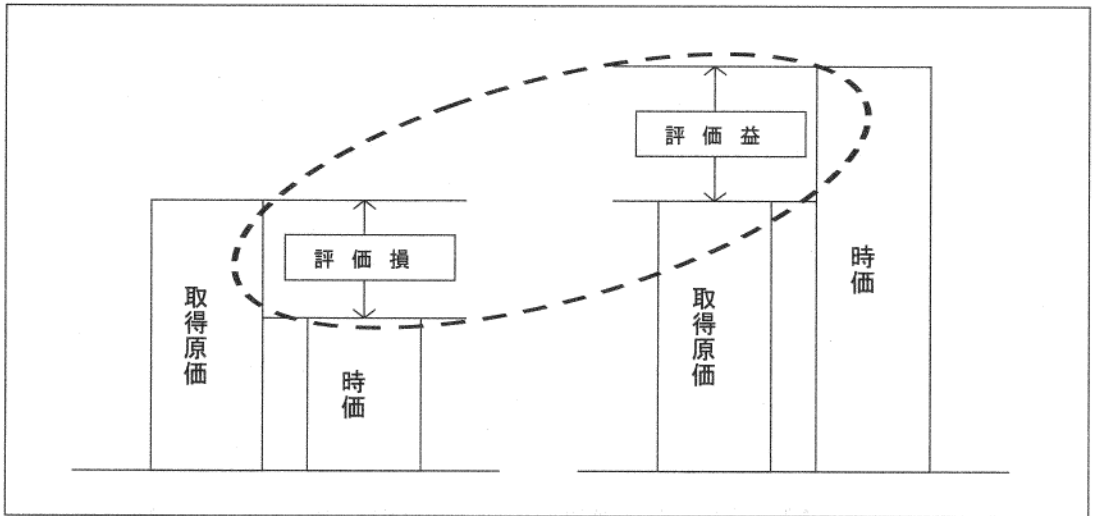


図1 時価修正資本

出所：筆者作成

を「時価修正資本」と定義する。(図1)

土地は社会的に影響を与える資産ながら、減損の認識がされるまでは取得原価で簿価計上されている。この為歴史の長い企業が所有する土地には多くの「時価修正資本」が発生しているが、取得原価にはそれが反映されていない。「時価修正資本」を多く含む土地を所有する経営者は、「時価修正資本」を都合により利益として実現化し、また政府による時限立法として成立した土地再評価法により、含み益と減損を相殺するなど財務戦略に活かしている。この為、真実の経営成績と財政状態の実態が不透明なものとなっている。

土地の時価評価による「時価修正資本」の認識・測定とは、取得原価主義における時価評価による「資本修正」を意味する。筆者は企業の「真実な財政状態」とは、土地の時価評価による「時価修正資本」の認識・測定により資本修正された財政状態を指し、「真実な経営成績」とは先の資本修正された財政状態の基における経営者の経営努力の成果であると考えている。

2. 企業の不動産所有における問題

土地は本来使用目的の為に取得し資本として認識されてきた。歴史のある企業ほど低い取得価額で簿価計上されている。土地はその特質から一物多価といわれ、同じものが二つと存在しない。またインフレーションやデフレーションによる物価水準の変動と土地の個別性による価格変動により時価が変動し、土地を所有するだけで簿価と時価の差額である含み損益が発生する。

土地の時価評価益はいわゆるバブル経済の終焉による不良債権を誘発し、政府による金融機関への公的資金投入等、経済社会に影響を及ぼした。企業はこの時価評価益を「含み益」として認識し、財務戦略に活用する。また、政府による公的資金投入等により社会的に影響を及ぼしたにも係らず、取得原価主義に基づく現行の会計制度では認識しない。このことは、企業と利害関係者の間に「情報の非対称性」が存在する事になり、これは投資家保護の視点から考えて望ましい事ではない。投資家は企業の価値を財務諸表と経営指標である ROA (総資本利益率) や ROE (株主資本利益率)、PBR (株価純資産倍率) 等から資産や資本の効率性を投資の判断の一つと考えている。

現行会計制度における取得原価主義による土地の簿価は、過去の投資の結果報告の意味しか

持たない。経営指標においても過去の記録でしか意味を持たない取得原価により算出された結果では、その信頼性は低い。投資効率を算出するためには、現在の時価に対して経営者がどのくらいの付加価値を加え利益をもたらすかの測定が必要である。土地の時価修正資本を認識しない現在、企業の財務諸表からはその規模が判断できない。企業間の経営指標を比べるときに、土地の取得時期が異なる企業間の比較を信頼性の低いものとしてしまう。比較検証の信頼性を高める為には、過去の同一時点若しくは現在の時点で同等の価値や基準で再評価する必要がある。また、企業価値を純資産額で判断する事は土地の価値を取得原価で認識することであり、利害関係者の意思決定に際し、ミスリードする恐れがある。これを防ぐ為にも企業の測定時現在の実態を認識する為には、取得原価主義に基づく時価評価を算定するのが真実の姿を反映しているものとする。

土地の時価は経済の発展と後退を繰り返すにより高騰下落を繰り返す、そこに発生する「時価修正資本」を経営者が財務戦略に活用するならば会計制度においてもその実態を捉え、測定と認識をすべきである。現行会計制度においては取得原価主義における時価評価であり、資産により評価益を認識する場合としない場合が混在する会計制度である。

3. 取得原価主義における時価評価

(1) 取得原価主義

第二次大戦後50年我が国の会計は商法・証券取引法及び税法のトライアングル体制下で運用が図られてきた。近代会計理論の根幹を形成する期間損益計算を重視した取得原価主義は、企業の期間成績の開示をさせ、配当可能利益の計算の必要性から利害関係者、とりわけ投資家の保護を図る事をその目的としていた。

取得原価主義は第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間による検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保及び収益は実現主義、費用は発生主義により認識・測定され未実現利益の計上を否定している事で、企業の真実な経営成績を把握する為にはこれ以上の原則は存在しない。しかし、企業の真実な財政状態を認識するには至っていない。土地は企業経営に大きな影響を与えるにも係わらず、時代背景による経済の波動が土地に及ぼす影響を認識・測定できないところに企業の財政状態に透明性をみる事が出来ない。長い歴史のある企業が、低い取得原価の土地を時価に換算し倉庫として賃貸借する事で高利益率企業と評価され、当該企業が毎年新聞紙面を賑あわせる事になっている。

(2) 取得原価基準の存在理由

1986年アメリカ・イギリスはインフレーション会計に積極的であった。しかし両国ともその導入を断念し、当時は取得原価主義を維持していた。我が国においては時価情報の開示が制度化され、アメリカでは時価主義が一部導入に至り、また、国際会計基準公開草案48号等も公正価値による評価を提案していた。

このように国際的にも時価主義の導入が検討されてきたが、現在でも取得原価主義に基づく一部資産の時価評価であり、取得原価主義を否定し完全な時価主義を意義のあるものと説得できる根拠はない。

取得原価主義における費用収益対応の原則に基づく収益の実現主義と、期間損益算定において費用配分の原則による未実現利益の排除は、名目資本または貨幣資本の維持回収計算を目的にし、財務諸表作成の本質を明確に捉えその目的を達成している。

財務諸表の機能をストックとフローの視点で捉えてみると、フロー機能は配当可能利益の計算であり課税所得の算定である。一方ストック機能は企業の決算日現在の資産の有り高をその

取得価額で示す。財産計算を目的とする静態論においては、資産は換金価値を有するもの、つまり売却時価基準で評価されたが、損益計算を目的とする動態論思考では費用性資産は取得原価で評価される。資産は時に経済波動に同調して、時にそれとは関係なく高騰下落を繰り返す。この実態によりストックには「含み損益」が発生し、経営者はこの「含み損益」を活用するのは先述した。取得原価主義において資産の「含み損益」は認識できず、経営者に「含み益」経営を可能とさせる。

しかし資産のストック評価における「評価差額」を認識できないところに問題を提議する。取得原価主義においては時間経過に伴う経済波動の認識・測定が一部資産を除き、行なわれない。土地は社会的に影響を与える資産ながら、減損の認識がされるまでは取得原価で簿価計上されている。この為歴史の長い企業が所有する土地には多くの「評価差額」が発生しているが、簿価にはそれが反映されていない。「評価差額」を多く含む土地を所有する経営者は、「評価差額」を都合により利益として実現化し、また再評価により含み益と減損を相殺するなど財務戦略に活かしている。この為、真実の経営成績と財政状態の実態が不透明なものとなっている。

田中弘教授は現行会計制度における固定資産の評価が取得原価主義であることを支持する4つの理由を述べている。

- (1)原価が価値の便宜的な尺度である。少なくとも取得時は将来価値をも予測して評価しており、その時点では取得原価イコール価値である。
- (2)固定資産は長期的使用を目的として取得するものであり、売却を意図しない限り価値尺度を発見する必要性が乏しい。少なくとも短期売却目的で保有する棚卸資産以上に価値評価の必要性は低い。
- (3)時価による評価をしたくとも、個性的な固定資産市場は容易に見つからない。また、評価コストが高くつき、その評価結果は信頼性が乏しい事が多い。
- (4)そもそも会計の任務は本質的に資産を評価する事ではなく、期間収益に見合う形で原価を適性に配分するものである。

このような考え方は一般的にも認められるところであり、現代会計における固定資産評価の基礎となる考え方である。企業は「ゴーイングコンサーン」あるいは「企業活動の長期的継続性」の基礎概念に基づき、土地は継続使用を前提に考えられている為に田中弘教授の支持する概念となる。

醍醐聰教授は、原価主義の問題点として「原価評価の欠陥や含み益経営の弊害が様々な角度で指摘されてきた。」として次の3項目を挙げている。

- (1)業績評価と比較に役に立たない

財務諸表の数字は取得時における記録でしかなく、時間経過に伴う評価差額増減額の測定と認識を行わない為に情報として有用ではない。

- (2)リスク管理に役に立たない

資本が効率的に配分される為には株主・債権者及び市場への参加者が、企業の負っているリスクを的確に評価できる情報を入手し、それを当該企業の株価、資金調達コスト、借入れ条件等に適切に反映させなければならない。会計情報はこのような企業のリスクを伝達する重要な情報源の一つであり、現状は役に立っていない。

- (3)不合理な企業行動を誘発する。

情報の開示が不十分な事を経営者が理解し、それを上手く利用する事で必ずしも企業にとって合理的な判断が下されているわけではない。

醍醐聰教授は現在の実現主義を実現可能主義に転換する事を主張している。

このように取得原価主義を肯定する田中弘教授や他の研究者は、「第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間による検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保が可能な事」を根拠としている。一方、取得原価基準に問題を提議する醍醐聰教授や他の研究者は、企業の経済活動の実態が取得原価主義では把握できない事を問題視している。しかしこの場合においても取得原価主義を完全に否定し、時価主義の必要性を唱える研究者は少ない。取得原価主義に基づく資産の時価評価が必要である事を主張する意見が多く、その必要性は企業の実態認識のためである。

会計は「企業の財政状態及び経営成績に関して、真実の報告を提供するものでなければならない。」ものであるから、現在の経営実態と財政状態の乖離の現実よりその必要性を唱える。

(3)時価修正資本の会計処理

土地を時価評価し「時価修正資本」を認識・測定する場合の会計処理にみる特徴は、損益計算書を経由させない事にある。時価修正資本とは企業の真実の財政状態の認識に必要であり、土地の時価評価による評価損益は経営者の経営成績ではなく、また、資本修正である為に損益計算書を経由させない。

【取得原価100万円の土地で80万円に時価評価した土地を120万円で売却した場合】

t 1期（購入時）土地 1,000,000 / 当座 1,000,000（取得原価）

t 1期期末（時価評価）時価修正資本 200,000 / 土地 200,000

t 2期（売却）当座 1,200,000 / 土地 800,000

時価修正資本 200,000

未処分利益 200,000

【取得原価100万円の土地で80万円に時価評価した土地を100万円で売却した場合】

t 2期（売却）当座 1,000,000 / 土地 800,000

時価修正資本 200,000

【取得原価100万円の土地で80万円に時価評価した土地を80万円で売却した場合】

t 2期（売却）当座 800,000 / 土地 800,000

未処分利益 200,000 / 時価修正資本 200,000

【取得原価100万円の土地で120万円に時価評価した土地を120万円で売却した場合】

t 1期（購入時）土地 1,000,000 / 当座 1,000,000（取得原価）

t 1期期末（時価評価）土地 200,000 / 時価修正資本 200,000

t 2期（売却）当座 1,200,000 / 土地 1,200,000

時価修正資本 200,000 / 未処分利益 200,000

【取得原価100万円の土地で120万円に時価評価した土地を100万円で売却した場合】

t 1期（購入時）土地 1,000,000 / 当座 1,000,000（取得原価）

t 1期期末（時価評価）土地 200,000 / 時価修正資本 200,000

t 2期（売却）当座 1,000,000 / 土地 1,200,000

時価修正資本 200,000 / 未処分利益 200,000

【取得原価100万円の土地で120万円に時価評価した土地を80万円で売却した場合】

t 1期（購入時）土地 1,000,000 / 当座 1,000,000（取得原価）

t 1期期末（時価評価）土地 200,000 / 時価修正資本 200,000

t 2期（売却）当座 800,000 / 土地 1,200,000

時価修正資本 200,000 /

未処分利益 200,000 /

この会計処理は土地の時価評価により時価修正資本を増減させる事で、土地の現在価値の認識を行なう。土地を売却した場合は時価修正した土地の帳簿価額を減額し、当該土地の時価修正資本を消去する。これに伴い未処分利益を対比させ利益の増減を行なう。時価修正資本の表示は貸借対照表の資本の部に計上する。しかし、未実現である事から、資本の部においては実資本と時価修正資本とは明確に区分する。取得原価においては後述する「土地・建物利用状況報告書」において記録する。

4. 資本修正

平成15年の商法改正後「商法施行規則89条」は「その他資本剰余金」の区分を設ける事を求めている。しかし「その他資本剰余金」の定義は明確ではない。

企業会計基準委員会による「企業会計基準第1号 自己株式及び法定準備金の取崩額に関する会計基準」においては「資本金及び資本準備金減少差益及び自己株式処分差益」が「その他資本剰余金」に含まれるものとしている。つまり未処理損失と相殺された額、自己株式の買入にあてられた額、株主に分配された額、資本準備金減少額等は「その他資本剰余金」とされる。「企業会計原則」[注解2]¹⁾によると資本剰余金は資本取引から生じた剰余金であるとする。弥永真生教授(2005)による資本取引とは、企業の資本増減の原因となる取引であると定義する。また資本取引は資本修正であり、資本修正とは株式の資本構成を現存する法人格の範囲内で変更する事としている。また、[注解19]²⁾においては会社の純資産額が法定資本の額を超える部分を剰余金とする。剰余金は資本剰余金と利益剰余金とに区分されるとしたうえで、資本剰余金を定義せずに、利益剰余金は利益を源泉とする剰余金と定義しているから、資本剰余金は利益剰余金以外の剰余金といえる。

全ての資産評価が資本取引ではなく、自己資本修正の目的をもってする財産評価替による評価益が資本剰余金となる。個別の価格変動に基づく評価差額は未実現利益の性質を有するが、一般物価変動に基づくものは貨幣価値の変動に基づくものであり、資本の修正にほかならないから資本剰余金の性質を有するとの学説がある。田中弘教授によると会社更生や資産再評価による評価益は資本準備金とすべきとされた。また、昭和37年商法改正前288条ノ2第3号は財産評価に該当する額を資本準備金とする事を要求していた事実がある。しかし弥永教授によれば、個別物価の変動に基づく評価益は株式評価差額金と土地再評価差額金が設けられていることから、資産の売却益が損益計算書に反映されている事からも明らかなように資本剰余金には属さないものと考えられるとの見解も見られる。なお、資産再評価法に基づく再評価積立金は商法上、資本準備金とはされていなかったが、配当可能限度額算定上は控除項目とされた。(資産再評価法9条)

このような実体が現実ではあるが、現代会計は「貨幣価値安定の公準」を基礎とされており、一般物価水準変動を考慮するのは新たな問題を発生させる原因になる。また森藤一男教授(1986)によれば、商法の配当規制は明らかに名目資本維持を考えられており、企業会計も購買力資本維持を前提に組み立てられていない以上、一般物価変動に基づくプラスの評価差額を資本剰余金とみることには問題があるとの見解もある。

本論文において、土地の時価評価による「評価差額」を「資本修正」とする根拠は、自己資本修正の目的をもってする財産評価替による評価益が資本剰余金となる事から、評価損を含む「評価差額」相当額についても、個別の価格変動に基づく評価差額であり未実現ではあるが、一般物価変動に基づくものは貨幣価値の変動に基づくものであり、資本剰余金の性質を有すると考え、「時価修正資本」はこれをもって「資本修正」と考える。

5. 土地時価評価による適正なる財政状態の認識

(1) 時価修正資本と真実の財政状態

ここで土地の実態を振り返ってみると、資本金3億円以上の大企業はH15年現在で凡そ70%弱の企業が土地を所有している。³⁾ またその半数が資金調達において土地の重要性を認めている。現在企業の間接金融における利用割合は低下してきているが、証券化などのファイナンスが開発され、土地の売却と証券化による資金調達が拡大している実態がある。

三菱地所が不動産を売却せずに再開発する事により賃貸収益獲得を経営基盤とし、投資総額に対するキャッシュフローの利回りを17%と高水準で維持している。⁴⁾ これは新規に土地を購入せずに、明治時代に国から取得した不動産で簿価が無いに等しい資産利用をしている為である。しかし同社が明治時代より保有する土地の内、丸の内周辺の土地を公示価格による時価評価を行ない、現在価値に換算し直すと1兆円を越す含み益(表2)が発生する。

財務諸表のデータに基づき、財務分析した結果によるROAは平成16年度で3.8%、同17年

表2 三菱地所丸の内周辺ビルの公示価格による時価換算

ビル名	m2	簿価(千円)	公示価格 m ² /千円	公示価格に よる時価	評価差額 (千円)
東京ビル	2,663	11,216,000	15,500	41,276,500	30,060,500
東京銀行協会ビル	976	7,570,000	15,500	15,128,000	7,558,000
三菱信託銀行本店ビル	6,990	43,890,000	15,500	108,345,000	64,455,000
丸の内ビル	10,027	73,228,000	15,500	155,418,500	82,190,500
丸の内オアゾ	6,280	39,288,000	15,500	97,340,000	58,052,000
三菱ビル	5,343	39,804,000	22,000	117,546,000	77,742,000
三菱商事ビル	3,505	26,132,000	22,000	77,110,000	50,978,000
古河ビル	4,830	23,764,000	22,000	106,260,000	82,496,000
三菱電機ビル	4,529	28,030,000	22,000	99,638,000	71,608,000
文部科学省ビル	4,268	39,840,000	22,000	93,896,000	54,056,000
丸の内八重洲ビル	3,326	25,349,000	22,000	73,172,000	47,823,000
岸本ビル	1,154	8,913,000	22,000	25,388,000	16,475,000
東京三菱銀行本館	5,397	37,719,000	22,000	118,734,000	81,015,000
新東京ビル	9,639	56,187,000	15,300	147,476,700	91,289,700
国際ビル	5,623	34,847,000	15,300	86,031,900	51,184,900
新国際ビル	7,090	32,897,000	15,300	108,477,000	75,580,000
富士ビル	5,922	33,184,000	15,300	90,606,600	57,422,600
新日石ビル	737	5,095,000	15,300	11,276,100	6,181,100
合計	88,299	566,953,000		1,573,120,300	1,006,167,300

出所：三菱地所 平成17年3月期有価証券報告書から筆者作成

表3 三菱地所株式会社財務諸表におけるROA

	H16年3月31日	H17年3月31日
I. 営業収益	679918	775381
II. 営業原価	530729	606967
営業総利益	103749	118233
資産合計	2743562	2836083
ROA	3.8%	4.2%
資産合計(時価評価差額含む)	3749729	3842250
ROA(税効果考慮の時価含む)	3.1%	3.4%

(単位/百万)

出所：三菱地所 平成17年3月期有価証券報告書から筆者作成

たデータに基づき算定すると（表3）平成16年度で3.1%、同17年度で3.4%となり、時価考慮前後のROA対比によると20%前後下がる。土地は長期にわたって企業内に拘束されている営業資産であり、一般物価水準の変動の影響を受ける影響は大きい。これは土地の取得時期により異なる為、また個々の土地の特性により異なる為に一様ではない。

現行会計制度は原価主義会計に基づくものであり、その目的は配当可能利益の算定である。当該制度における問題点の考察は時価主義会計を考察する事を意味すると主張する研究者もいるが、取得原価主義が土地の「時価修正資本」の問題を除き、「第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間における検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保が可能」なことにより、測定時における企業の経営成績と財政状態を示すものである。

土地については「含み益経営」を誘発し、国際的な投資家から財務諸表の透明性を求められ「会計ビクバン」により時価評価が適用されるに至った。が、しかし時価評価における減損の認識しか行なわれない。この根底には土地の時価評価が、土地の利用は継続使用を前提としており売却による含み益の実現可能性は低いという企業継続の公準による概念が存在する為である。この為実態と会計処理の間に歪が生じ、企業の実態認識が出来なくなっている。先の三菱地所の例はまさにその実例である。三菱地所は丸の内周辺の土地を売却する事は考えてもいないだろうし、この先も継続所有を前提にするならば土地の含み益を実現させる事は出来ない。（含み益経営による子会社への売却等の問題とされる方法を除く）しかし土地の時価はその時々現在の価値を貨幣価値に換算しているものであり、企業の経営が資本を活用し、付加価値を創造する事で利益の捻出を目的にしていることから、現在価値の土地を時価で評価しなければ、経営者の経営努力や経営成績の実態を認識することは出来ない。ここには資産の取得時期の違いにより発生している土地の簿価差額を競争の源泉としている経営者も存在するであろう。経営者は与えられた資本や条件において利益の最大化に貢献するのが役割であり、与えられた簿価が著しく低い土地を活用する事による利益の捻出にさほどの経営努力は必要としない。土地を時価評価に換算しても企業の収益力に影響するわけではなく、キャッシュフローにおいては変わらない。土地の時価による再換算は企業間においてその経営努力を公平に判断する為にも必要である。取得原価はその時期が異なる為に企業間比較を同一条件で対比させる事は出来ない。可能なのは現在時点の価値に換算する事で同一スタートラインに立つ。これにより経営者の能力による経営成績の比較検証が可能となり、投資家もこの情報に基づき適性で公正な投資判断が可能となる。

土地は近年使用目的ではなく、「使用」と「所有」に目的が分離している。これは証券化等の資金調達などにおいて利用されている為である。この証券化には「買取交渉優先権」が付与されており、企業は買戻しを念頭におき土地を売却する。となると実質売却益は借入金となり負債の計上となるが、実態は営業外収益となり資産圧縮と売却益の計上により経営指標が向上する。

現行の土地利用の実態から企業の財政状態の実態を認識する為に、土地の時価評価と「土地・建物利用状況報告書」作成により下記の5つを根拠にその必要性を主張する。「土地・建物利用状況報告書」には個々の土地に関する記録として、会社名・名称・所在地・構造規模・竣工（取得年月日）・建物床面積」土地面積等の従来の財務諸表に記載されている項目の他に、資金調達における活用の有無や利用方法、担保提供額、買取優先権の有無や売却先、売却価額、SPCの活用、金利、期間、利用状況と、所有目的、借地契約明細（広さ・期間・条件等）、「時価修正資本金額」等を追記する。

土地の時価評価による資本修正だけではその効果に十分な根拠を示す事は出来ない。時価評

価と共に「土地・建物利用状況報告書」を新たに作成し財務情報として開示する事で土地の時価評価の有用性を示す事が可能となる。これにより企業の真実な財政状態が示され、経営者はもちろん利害関係者にとっても有益な情報となり、「情報の非対称性」の回避に貢献できる。

(1)資金調達における利用実態

土地を資金調達に利用する場合は、その担保に付した額や借入れ条件、返済期間などを記録する事でリスクが管理可能となる。証券化における「買取優先交渉権」についても企業のリスクになる可能性があることから証券化の実態や売却価額、売却先等についても記録する。

(2)経営責任の明確化

土地購入などの意思決定を下した経営者を記録することで、土地投資に対する責任を明確にし、売却に至っては売却金額や売却先や売却目的等を明確にする事で、売却の意思決定の整合性を記録しておく。

(3)適正な利用状況測定

企業が所有する土地の周辺環境と企業の存在を、社会的責任の視点で判断する事が可能となる。これは土地の時価は利用価値が高いほど高騰する原理原則を利用し、社会貢献の立場より時価を目安にすることで、移転や売却等の意思決定を行う。東芝の川崎駅前工場が参考事例となる。

(4)経営指標向上の為の投資行動の抑制の監視

経営者は投資家が経営指標を重視するからといって、安直に投資行動を抑制するのではなく根拠のある意思決定を下す為の指標として活用し、経営指標向上の為の投資行動抑制を監視する。

(5)経営指標の実態表示

「所有損益」を明確にする事で真実の経営指標が明確になり、企業間の比較検証が可能となり企業の経営努力の成果が対比可能となる。この土地の「時価修正資本」は経営者がコントロール出来ないものであり、経営者がこの未実現の評価差額を経営に用いる実態があることから、詳細なデータ記録と、徹底的かつ継続的な管理、利用活用と実現化の責任の所在を明確にする必要がある。

(2)会計制度にみる真実の財政状態

1)会計制度の信頼性を高める土地時価評価

明治23年の商法はドイツ商法の規定を取り入れ制定された。当時のドイツ商法の目的は債権者保護の為に企業の真実な財政状態を示す事を貸借対照表に求めた。ドイツ商法が財産目録と貸借対照表に求めたものは商人の債権者に対する債務弁済能力の表示であった。企業の期末現在の正確な担保力の表示にそれを求めたのである。当時の資産に付すべき価額は「当時ノ相場又ハ市場価値」であり、明治32年改正において「目録調整ノ時ニ於ケル価格」と定められ、ドイツ商法の時価主義をならったものであった。我が国においてもこのドイツ商法を立法趣旨としていたのであるから、同様に債権者に対する担保能力の表示が重要な意味を持っていた。その後昭和13年商法改正において原価主義評価規定が加えられた。

我が国の会計制度は昭和29年7月9日に当時の経済安定本部企業会計制度対策審査会（現金融庁企業会計審議会）により公表された「企業会計原則」を中心に整備・制定された。第二次大戦後50年我が国の会計は商法・証券取引法及び税法のトライアングル体制下で運用が図られてきた。近代会計理論の根幹を形成する期間損益計算を重視した取得原価主義は、企業の期間成績を明示する為に有効であり、財産目録よりも重要視されるようになった。

取得原価主義は「第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間における検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保が可能なこと」が、取得原価主義を採用する主な論拠である。しかし、取得原価主義は物価変動時において資産保有中の価格変化が資産の売却時点まで認識されないため、貸借対照表に計上された資産額が時価から著しくかけ離れてしまう。また、取得原価に基づいて売上原価や減価償却費が計算されるので、収益と費用の同一貨幣価値水準における対応がなされず、これにより算出される利益には当期の企業活動による真の操業利益だけでなく、資産についてその保有期間に生じた価格変化に起因する時価評価差額が混在することになる。このような取得原価主義により作成された財務諸表では、企業の真実の財政状態を認識出来ていないなどの問題点があり、利害関係者のとの間に「情報の非対称性」をもたらしている。

現代社会において経済・社会両環境、企業経営の高度化、組織の巨大化など高度に発達した資本主義経済の変化に企業会計がその目的を果たせなくなり現在に至る。そもそも会計とは企業の経済活動を貨幣価値で認識・測定し、情報利用者の意思決定に役立てる為のものであるから、企業の経済活動を測定する時の実態を認識・測定しなければその本質を果たしていないと考える。特に企業が所有する土地は社会的影響を及ぼした過去の実績があり、また、企業の財務内容や経営戦略において活用されているが、財務諸表ではその実態が認識できない。明治23年当時のドイツ商法の目的は債権者保護の為に、企業の真実な財政状態を示す事を貸借対照表に求めた。また、その目的は「ドイツ商法が財産目録と貸借対照表に求めたものは商人の債権者に対する債務弁済能力の表示」とし、当時の資産に付すべき価額は「当時ノ相場又ハ市場価値」としたことからも分るように、時価の認識が企業の真実の財政状態の実態認識において必要である事を示している。

明治23年当時の商法規定が、近代会計理論の根幹を形成する期間損益計算を重視した取得原価主義を採用するに至った背景には、「企業の期間成績を明示する為に有効であり、財産目録よりも重要視されるようになった。」からである。利害関係者を企業の内部と外部に分けて考えると、企業外部である債権者に対する「債務弁済能力の表示」や投資家に対する「真実の財政状態の表示」「配当可能利益の額」「企業の期間業績」の情報が必要であり、社内である経営者においては、「配当可能利益の額」「期間業績」「投資等の意思決定」等の情報が必要である。これらは、会計制度の視点で捉えると、取得原価主義における欠点である取得原価と時価との乖離を、企業の財政状態に大きな影響を与える土地の時価評価による「時価修正資本」の認識・測定により資本修正する事で、「真実の財政状態の表示」が可能となり、土地の時価評価が「企業の期間業績測定」に影響を与える事なく、財務諸表の本来の目的を達成する為の課題解決の一翼を担う。

ゴーイングコンサーンにおいて、土地を使用するものと考えるのであれば、土地の取得原価と時価との評価差額を認識する意味はその実現可能性の観点からすれば乏しい。しかし、土地の「時価修正資本」を経営者がコントロール可能な「含み益経営」や土地を担保にした資金調達、証券化等の金融商品として活用されている現在、そのリスクを認識するためには土地の時価評価による認識・測定が必要である。

2)取得原価主義における土地時価評価

筆者は本論文においてこの企業の土地「含み益」の活用実態と、簿価の時価の下落に伴う評価損が認識・測定されないこと、また、時価の著しい下落に伴う減損の認識・測定による取得原価と時価評価の混在により財務諸表では企業の実態を認識できないことを併せて問題とし、土地を時価評価することでその問題解決の一翼を担うものと論じてきた。この問題は様々な研

究者によりその必要性が訴えられてきた。

取得原価主義を肯定する研究者は、「第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間による検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保が可能な事」を論拠としている。一方、取得原価基準に問題を提議する研究者は、企業の経済活動の実態が取得原価主義では把握できない事を問題視している。しかしこの場合においても取得原価主義を完全に否定し、時価主義の必要性を唱える研究者は少ない。取得原価主義に基づく資産の時価評価が必要である事を主張する意見が多く、その必要性は企業の実態認識のためである。

時価主義における時価評価を提唱する研究者は、資産と負債を貨幣項目と非貨幣項目に分類し貨幣項目については一般物価水準の変動により所有損益（一般物価水準損益）を認識し、非貨幣項目からは一般物価水準の変動と個別物価変動との相違から生じる損益とが認識できるとする研究や、インフレーションによって物価水準が高くなった場合、物価の安かった時に取得または設置・建設した資産を物価水準に照らし再評価し、一般物価水準の変動と価格変動部分とを分離し帳簿価格をこの再評価額に訂正するという研究等があるが、時価主義における時価評価は資産・負債の取得原価と時価との差額を未実現損益又は剰余金として認識・測定し、簿価を修正しようとするものである。

筆者は取得原価主義の最大の特徴である「第三者との取引における実際に確定した取引額を記録する事で、利害関係者間による検証可能性や計算の確実性と信頼性の確保が可能な事」が企業会計において不変的な重要事項と考え、時価主義を提唱する研究者の主張に矛盾と必要性を見受けることが出来ない事を理由に否定する。しかし取得原価主義においても企業の経済活動の実態を捉える事が出来ない現在、この問題を解決する為に資産評価の課題を土地の時価評価をもって解決の一翼を担うものとする。

(3)適正なる財政状態

1)土地建物利用状況報告書の導入による財務諸表の透明性

英米の会計における根本的な考え方は“Full Disclosure”である。株主をはじめ利害関係者である債権者や一般消費者に対する情報開示は法規制や会計基準に基づいて企業活動の成果と現状を伝達することだけでなく、積極的に企業文化のPRの手段として使用し、また、投資の勧誘手段としても考えられている。ここにはより自発的で積極的な情報開示が見受けられる。場合によっては会計基準や規定に準拠していない場合でも、その事実と理由を明らかにして経営者の選択が正当であったかどうかを投資家に判断させようとする。それは法や基準では真実の実態の開示が出来ない為である。

これに対して我が国においては法規制を遵守した情報開示が重要視され、法や規制を遵守すれば企業の実態を正確に利害関係者に伝える事が出来なくとも問題視されない。言い換えれば、経営者と利害関係者間に情報の非対称性があっても法や規制を遵守していれば企業はそれを問題と考えないのである。この為、有価証券報告書の虚偽の報告による企業の不祥事や事件が相次いでいる。

東京証券取引所では、「重要な会社情報の適正な開示は、上場有価証券の公正な価格形成及び円滑な流通を確保する上で不可欠であり、投資者の証券市場に対する信頼の根幹を成すものである。」とし、上場有価証券発行者の誠実な業務遂行に関する基本理念として、「投資者への適時適切な会社情報の開示が健全な証券市場の根幹を成すものである事を十分に認識し、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な会社情報の開示を徹底する等、誠実な業務遂行に努めなければならない」ことを定め、上場有価証券発行者に対して情報開示を真摯な姿勢で臨む旨を宣誓した「適時開示に係わる宣誓書」（以下：宣誓書）の提出を求めた。しかし、ここ

では開示体制の整備ポイントとして「開示業務を執行する体制整備において検討すべき事項」と「業務を執行する体制」に大別し、前者においては経営者の姿勢方針と情報開示に関するリスクの認識と分析からなり、後者は組織の整備や手続きの整備、体制のモニタリング整備から構成されている。また、具体的に「開示が求められる会社情報」として、「上場会社に求められる会社情報」においては「決定事項に係わる情報」「発生事実に関する情報」「決算に関する情報」の3分類、「子会社に係る情報」として「決定事実に関する情報」「発生事実に関する情報」の2分類により構成されている。

一方、経済産業省は経営実態や成長戦略を細かく開示する「知的資産・経営報告書」の作成を促している。この目的は投資家が企業価値を判断する為としている。この背景には企業が開示する有価証券報告書は、企業の過去の活動の結果報告でしかなく、また、自社に都合の良い情報だけに限られる傾向がある為である。「知的資産・経営報告書」は経営の現状と、将来の計画について具体的に説明し、その根拠となる経営指標の開示を求める事としている。開示内容は、「経営スタンス」「経営資源の選択と集中」「対外交渉力」「知識の創造」等である。

このようにわが国においては証券市場が有価証券上場企業に対して、「宣誓書」の提出を求めなければならない状況である。また、この「宣誓書」における開示内容は企業の経営者による決定事項と発生事実及び決算に関する情報である。つまり全てにおいて事後報告であり、利害関係にとっては十分な情報とはならない。この為企業各社は経済産業省により、「知的資産・経営報告書」の作成を促されている。

今後益々情報開示の必要性が高まるが、その課題として情報開示内容や方法が挙げられる。先の「宣誓書」や「知的資産・経営報告書」においては、英米の「法や基準では真実の実態の開示が出来ない」という考えに基づく積極的な開示を見習う事が理想だが、わが国においては情報開示の詳細にわたる規制や、ルール等が定められなければ、「経営者の選択が正当であったかどうかを投資家に判断させる」情報は経営者のリスク回避として開示されない事が考えられる。

先に、土地の時価評価による資本修正と、「土地・建物利用状況報告書」が企業の真実の財政状態を示すと共に、5つの根拠によりその必要性を示した。これにより投資家は企業の土地や建物等、資産の効率的な「使用状況」が判明し、経営者の意思決定の根拠やその整合性が確認が可能となる。また「宣誓書」との関係においては、適時開示が必要な開示項目とされている財務諸表の補完的な機能を有し、「知的資産・経営報告書」においては、その作成の目的である「投資家による企業価値判断」においても同様に補完的な機能をもつ。今後益々その重要性が高まる企業の情報開示において、「土地・建物利用状況報告書」は先述したように「宣誓書」や「知的資産・経営報告書」の補完的な機能により投資家にとって企業価値を判断する有用な情報を提供する。

2) 包括利益制度と財務諸表における表示

イギリスの包括利益制度においては金融商品と土地の時価評価による評価差額を認識する。現行会計制度の利益と当該制度のいう「その他包括利益」としている評価差額を加算した包括利益を企業の当期の業績とするのは、企業の意思決定による以外の経営者が管理不能な経済状況までも業績に反映される事になり、それをもって企業の経営成績として捉える事になる。経営成績とは経営者の意思決定において行動した結果であり、売買目的有価証券などの経営者の意思決定においてその実現可能性が高いものを除き、管理不能な未実現損益は企業の当期の業績に含めるべきではない。

我が国においてこの包括利益制度の導入を検討してみると、金融資産や土地の時価評価によ

る「未実現損益」や「時価修正資本」の認識は、企業の真実の財政状態の認識の為に必要である。しかし、一部経営者による意思決定において、実現可能性が高い売買目的有価証券を除き、「未実現損益」や「時価修正資本」を当期の業績に含める事は経営者が管理不能という事で利益として認識する事は出来ない。本論文において先述したように、「時価修正資本」は「資本修正」であり、投資有価証券の資本直入等、評価差額である未実現損益を期間業績に反映させずに資本修正する事で「企業の真実の財政状態」の把握が可能となる。

わが国において、包括利益制度は「未実現損益」や「時価修正資本」を当期の業績とする事を根拠にその導入を否定する。財政状態の表示として、営業資産の含み益は企業の営業活動においてその成果を測定するうえで有意義な関連をもたないデータであるといった主張もある。一般に営業用の土地の含み益について、正確な情報が投資家に知られていないとしても、その開示によって投資家の期待がどのように変化するのかわからない、また、投資家が何の為に営業用の土地の含み益の情報を必要とするのか、等の意見も存在する。土地の時価評価による評価差額を一括して資本修正とみなし、財務諸表の数字を修正する事だけでは利害関係者に有益な情報を与える事が出来ない。しかし、この情報を補足的に補完する「土地・建物利用状況報告書」の存在があれば、経営者は「含み益」経営が排除され、また、土地を有効的に活用し、その利用状況までも開示される事で経営者の意思決定に慎重さをもたらし、経営責任を明確に出来る等の主張をもって開示の有用性を提議する。

日本銀行が平成17年12月15日発表した資金循環統計（速報値）によると、今年9月末の個人（家計部門）の金融資産残高は前年同期比3.3%増の1454兆円となり、1979年度末の調査開始以来の過去最高を更新した。株価上昇で株式の評価額が上がったことが主要因である。このように今後その存在が益々大きくなる個人投資家に対する「情報の非対称性」は、経済主体の間で投資機会を不均衡にする事から、情報開示を進めて「情報の非対称性」を是正する事が望ましい。

では、本論文において認識の重要性を示した「時価修正資本」はどのようにして、財務諸表に反映させるべきか。

平成17年12月9日の企業会計基準委員会による「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」によると、従来の資本の部を「純資産」の部として、その内訳を「株主資本」と「株主資本以外の各項目」とに区分した。「株主資本」は資本金、資本剰余金及び利益剰余金としている。「株主資本以外の各項目」にはその他有価証券評価差額金や土地再評価差額金、為替換算調整勘定等が挙げられている。つまり従来の資本と資産の時価による再評価差額相当額を明確に区分して表示する事としている。筆者としては「時価修正資本」は未実現である事からも、このように「株主資本」と区分し表示する必要があると考える。

【注】

1) 企業会計原則 [注解2] 資本取引と損益取引との区別について

資本剰余金は、資本取引から生じた剰余金であり、利益剰余金は損益取引から生じた剰余金、すなわち利益の留保額であるから、両者が混同されると、企業の財政状態及び経営成績が適正に示されないことになる。従って、例えば、新株発行による株式払込剰余金から新株発行費用を控除することは許されない。

2) 企業会計原則 [注解19] 剰余金について

会社の純資産額が法定資本の額をこえる部分を剰余金という。

剰余金は、次のように資本剰余金と利益剰余金とに分れる。

(1) 資本剰余金

株式払込剰余金、減資差益、合併差益等

なお、合併差益のうち消滅した会社の利益剰余金に相当する金額については、資本剰余金としないことができる。

3)国土交通省 (2005), p.22.

4)日本経済新聞 平成17年6月5日.

【参考文献】

醍醐聡 (1995)『時価評価と日本経済』, 日本経済新聞社.

藤森和男 (1995)『現代企業会計通論』, 税務経理協会.

国土交通省 (2005)『土地白書17年』, 大蔵省印刷局.

田中弘 (1999)『時価主義を考える [第二版]』, 中央経済社.

弥永真生 (2003)『「資本」の会計』, 中央経済社.