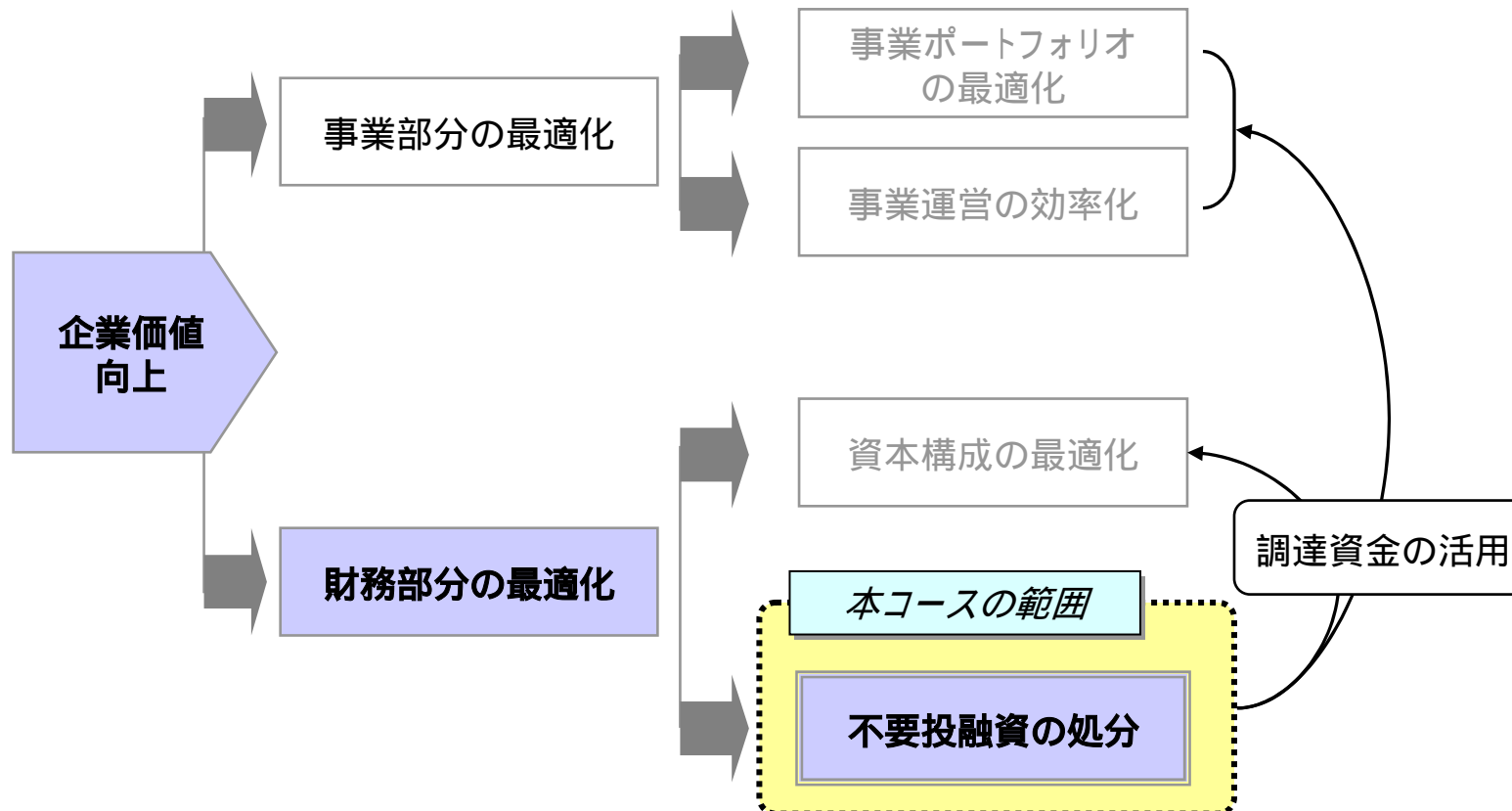

不要投融資の処分
スライド

目次

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
. 不要投融資処分の位置付けと効果		. 非事業用資産の価値	
本コースの位置付け		不動産の価値	
財務上の課題体系における位置付け	2	不動産に対する価値観の変化	18
本コースで扱う資産の範囲	3	不動産価格の種類	19
不要投融資処分の財務上の効果	4	不動産価格の公的評価	20
		不動産鑑定評価	21
. 非事業用資産売却の検討		直接還元法による不動産の価値評価	22
企業の経営状況と売却検討の基準	5	DCF法による不動産の価値評価	23
売却検討ステップ: 過剰な負債を抱えた企業の場合	6	株式の価値	
自社の財務状況の把握と負債圧縮の目標設定	7	未公開株式の評価方法	24
保有する非事業用資産の情報整理	8	財産評価基本通達による未公開株式の評価	25
不動産	9		
株式	10	. 非事業用資産に関連する会計制度の動向	
収益性の変動リスク要因	11	会計ビッグバンと時価・減損会計	26
調達額を下げる要因と収益性以外の保有継続要因	12	金融商品の時価会計: 有価証券の時価評価	27
売却候補資産の絞り込み	13	固定資産の減損会計: 減損損失計上のステップ	28
売却シミュレーションによる検証と意思決定	14	時価・減損会計が経営に及ぼすインパクト	29
過剰な負債を抱えた企業の非事業用資産売却検討: まとめ	15		
非事業用資産売却検討の際の基本的な考え方			
資金繰りがひっ迫している企業の場合	16		
財務体質が健全な企業の場合	17		

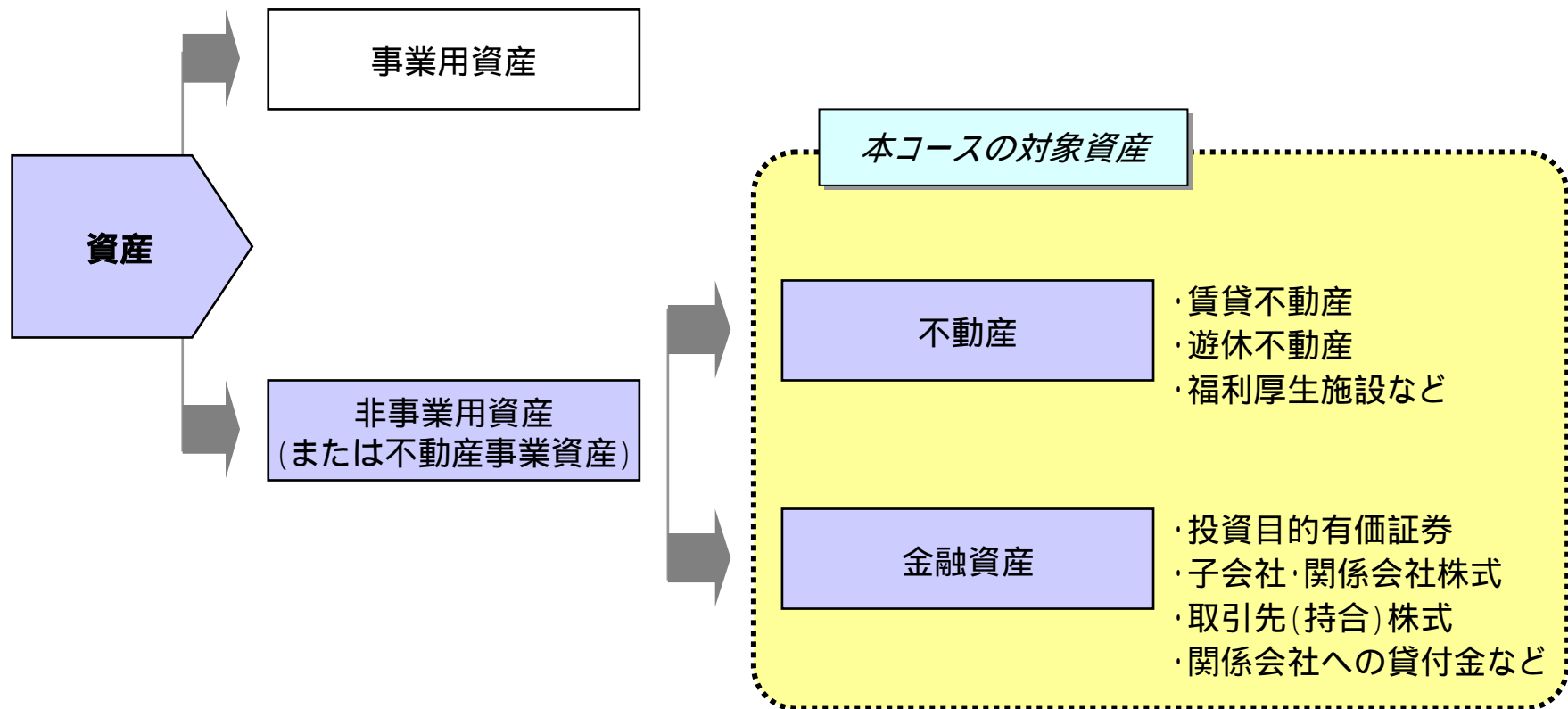
・本コースの位置付け 財務上の課題体系における位置付け

- ・企業価値を向上させるための財務上の課題の1つとして「不要投融資の処分」が挙げられます。
- ・経営体質強化のためには適宜各課題におけるソリューションの施策を効果的に推進する必要がありますが、「不要投融資の処分」によって資金を捻出して、負債の圧縮を通じた「資本構成の最適化」の実現や、成長のための投資に回すことで「事業部分の最適化」の実現を支えることができます。



・本コースの位置付け 本コースで扱う資産の範囲

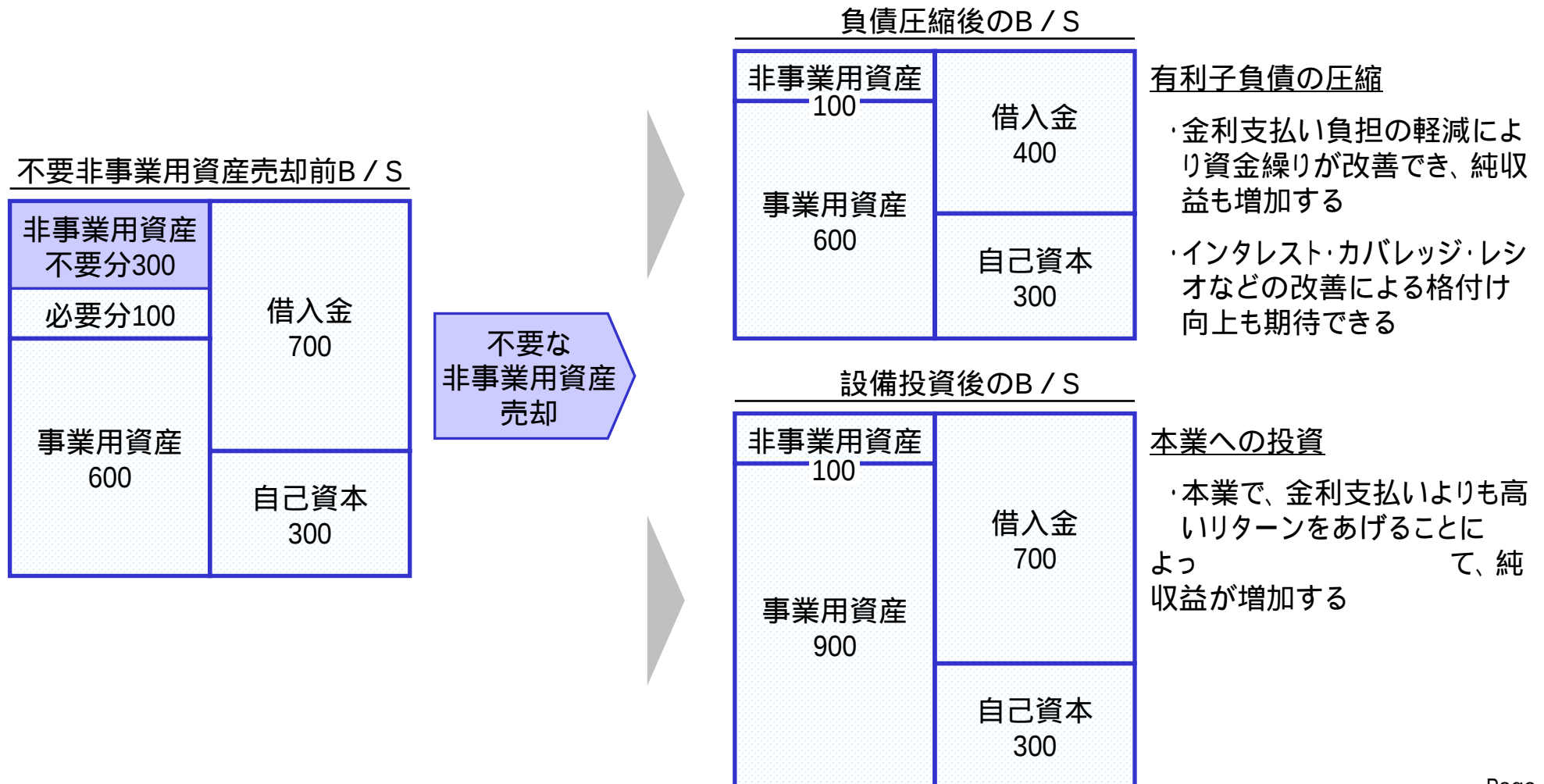
- ・本コースでは、投資不動産や株式などの投融資およびノンコア事業としての不動産事業の資産を売却して資金を調達する際の考え方について解説します。
- ・事業用資産であれば、所有するかどうかは別としても今後も継続して使用する必要がありますが、非事業用資産は、自社の経営戦略上、絶対に必要な資産ではありません。そこで本コースでは、そのような非事業用資産について、どの資産は売却して資金化すべきか、どの資産は保有しておくべきかといった判断の際のポイントについて解説していきます。



ただし、関係会社への貸付金は貸付先が返済できない場合などには自社のみで対応策をとることが難しい性質の資産であるため、本コースでは、非事業用資産のうち自社独自の対応策を検討しやすい資産(不動産・株式など)の売却について解説する

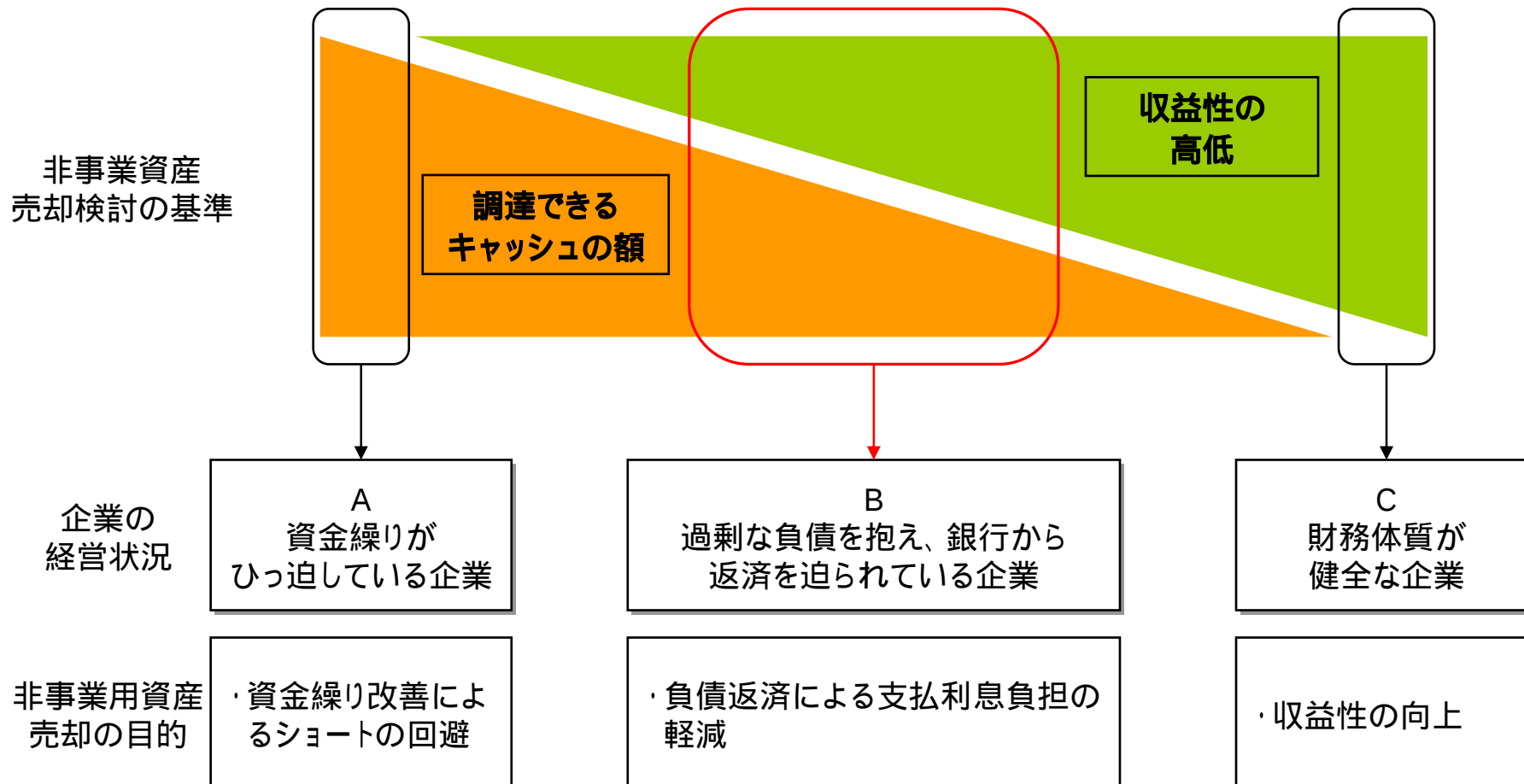
・不要投融資処分の財務上の効果

- ・本業に使用しない資産のうち、十分な収益をあげていないものなど不要な資産を売却し、B / Sに長期間固定化していた資本を現金化することで、外部からの調達を行わずに負債の圧縮や本業への投資資金を捻出することができます。
- ・金利支払いより少ないリターンしか生まない非事業用資産を売却して負債を返済すれば、利益を圧迫していた金利支払い負担が軽減され、純収益の増加が見込まれます。また各種の財務指標も改善して格付け向上にも貢献します。
- ・金利支払いより大きなリターンを期待できる本業への投資を行った場合にも純収益の増加が見込まれます。



・企業の経営状況と売却検討の基準

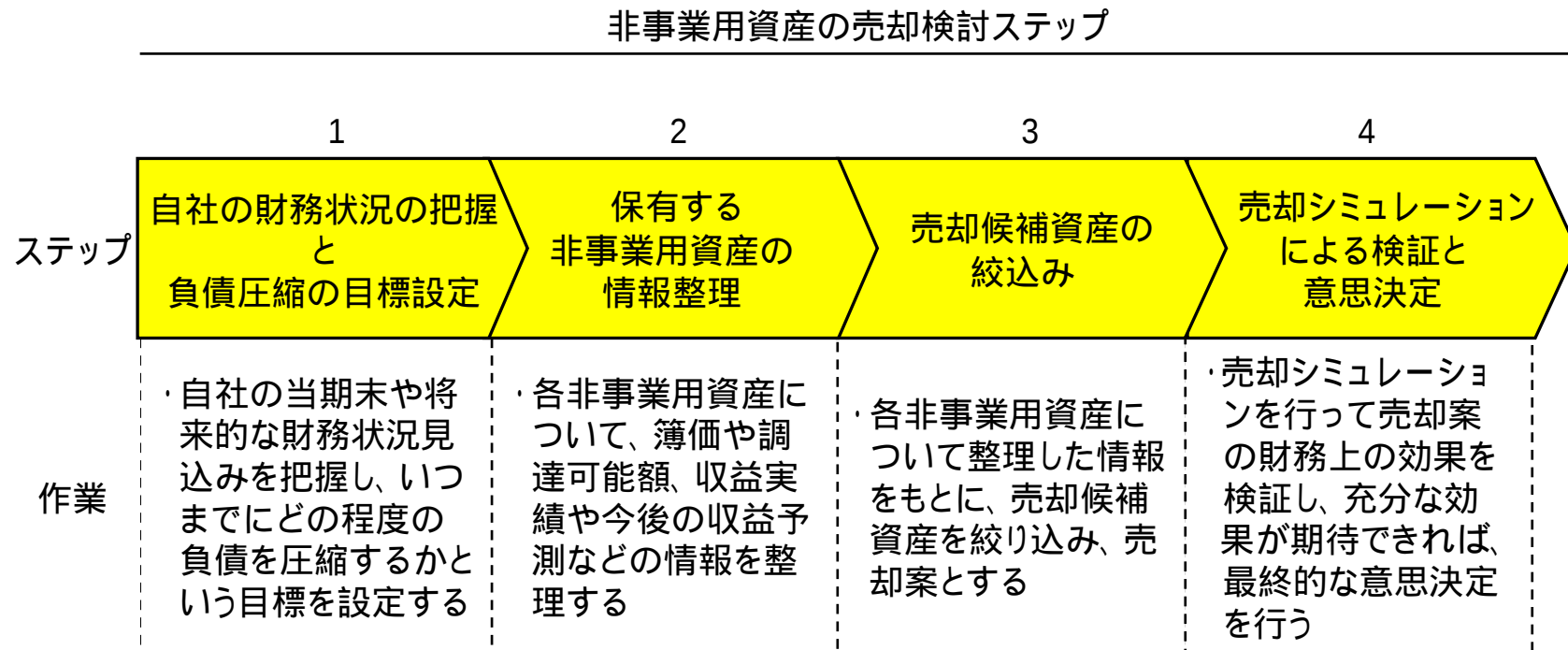
- ・非事業用資産の売却を検討する際の基本的な基準には、調達できるキャッシュの額と収益性の高低の2つがあります。
- ・経営状況の違いにより、A.資金繰りがひっ迫している企業、B.過剰な負債を抱えている企業、C.財務体質が健全な企業、の3つの場合によって非事業用資産売却の目的も異なります。



▶ ・Bの企業では、キャッシュと収益性という2つの基準を考慮して判断する必要があります。次ページ以下では、このBの企業が非事業用資産の売却を検討する場合を中心に解説する。

・売却検討ステップ：過剰な負債を抱えた企業の場合

- ・過剰な負債を抱え、取引銀行から負債返済の要請を受けている企業が、負債圧縮を目的として非事業用資産の売却を検討する際には、以下のようなステップを踏むことが効果的です。



. 自社の財務状況の把握と負債圧縮の目標設定

- ・B社では、取引銀行から1年以内に5億円以上の負債返済を要請されました。返済できない場合には、金利が現在よりも引き上げられる可能性が高いと思われます。以下は、B社の当期末の財務状況見込と、もし金利が1%引き上げられた場合の財務状況見込です。金利が引き上げられると支払利息が増加し、経常利益が減少してしまいます。
- ・B社では、非事業用資産のうち不要なものを売却し、調達した資金を活用して1年間で5億円以上の有利子負債を削減するという目標を設定しました。

銀行からの要請

- ・1年以内に5億円以上の負債返済
- 返済できない場合には金利を現在よりも引き上げられる可能性が高い

目標

- ・不要な非事業用資産を売却して、1年以内に5億円以上の負債を圧縮する

B社の財務状況

当期末
見込

金利1%上昇
来期末見込

単位：百万円

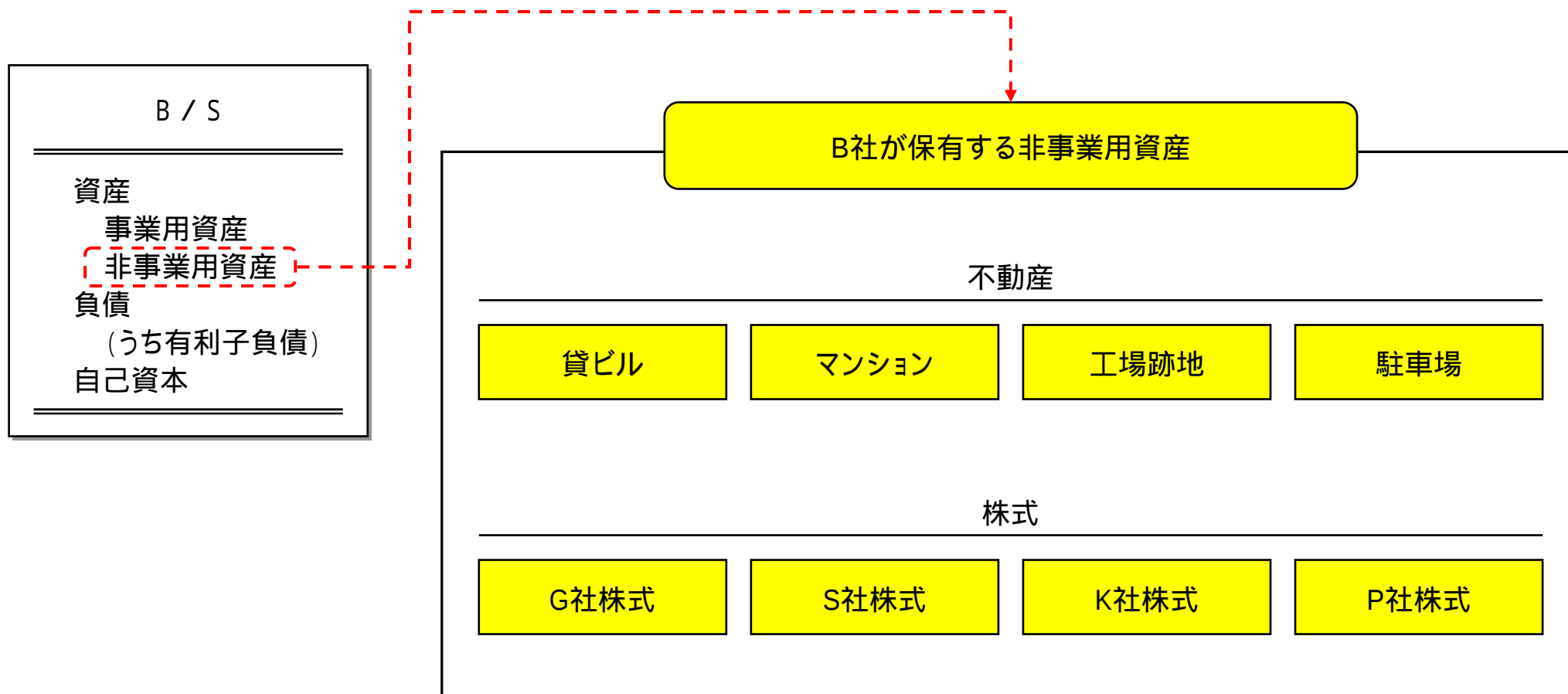
	当期末 見込	金利1%上昇 来期末見込
B / S		
資産	4,000	4,036
事業用資産	2,300	2,336 ¹
非事業用資産	1,700	1,700
負債	3,300	3,300
(うち有利子負債)	1,800	1,800
自己資本	700	736
P / L		
売上高	200	200
売上原価・販管費	140	140
営業利益	60	60
営業外収益	90	90
営業外費用 (支払利息)	72	90
経常利益	78	60
固定資産売却損益	0	0
税引前当期利益	78	60
法人税等 (40%)	31	24
当期純利益	47	36

金利が1%上がった場合の
1年後の財務状況 ²

- 1 事業用資産の増加は、当期純利益による自己資本の増加分(3,600万円)に対応しているものであって、新たに事業用の固定資産を購入したわけではない。
- 2 支払利息の利率は、当期末見込(左)では4%であり、金利1%上昇来期末見込(右)では5%となる。

. 保有する非事業用資産の情報整理

- ・以下は、B社が保有する非事業用資産です。B社では、不動産と株式を複数保有しています。
- ・この中から、負債返済原資を調達するために売却する資産を選択します。



. 保有する非事業用資産の情報整理：不動産

- ・保有する資産について、保有継続 / 売却を検討する際に重要となる情報を整理します。
- ・以下は、B社が保有する非事業用資産のうち、不動産に関する情報を整理したものです。

項目	B社が保有する不動産			
	貸ビル	マンション	工場跡地	駐車場
簿価	600	300	150	100
平均純損益額 (過去5年間) 1	50	20	0	4
平均利益率 (過去5年間) 2	40%	22%	-	18%
収益性変動リスク 要因	・最寄駅の乗入路線数 が増加する予定	特になし	特になし	・周辺駐車場が増加傾向 で収益減の可能性あり
調達額を下げる (または上げる) 要因	特になし	特になし	・工場建物の取壊しコスト がかかる	・複数の企業が購入を希 望している
調達見込額	550	250	100 3	200
含み損益 (調達見込額 - 簿価)	▲ 50 (550 - 600)	▲ 50 (250 - 300)	▲ 50 (100 - 150)	100 (200 - 100)
収益性以外の 保有継続要因	・一部を市民広場として開 放し、知名度向上に貢献	特になし	特になし	特になし

1 純損益額 = 賃貸収入 - 諸経費

2 利益率 = 純損益 ÷ 賃貸収入

3 取壊しコストも反映させた後の純調達見込額

単位：百万円

. 保有する非事業用資産の情報整理：株式

- ・以下は、B社が保有する非事業用資産のうち、株式に関する情報を整理したものです。
- ・株式では、純粹に収益を目的とした投資目的株式のほかに、取引先との持合株式や関係会社・子会社株式などを保有する場合があります、自社にとって本当に保有する必要があるものか検討する必要があります。

項目	B社が保有する株式			
	G社株式	S社株式	K社株式	P社株式
保有目的	投資目的株式	取引先株 (未公開株式)	取引先株式	投資目的株式
簿価	200	70	130	150
平均純損益額 (過去5年間)	10	1	2	3
収益性変動リスク 要因	・ G社の業界は技術革新 のサイクルが早い	特になし	特になし	特になし
調達額を下げる (または上げる)要因	特になし	・ 時価純資産価額で経営 者に売却可能な状況	特になし	特になし
調達見込額	150	80	80	120
含み損益 (調達見込額 - 簿価)	▲ 50 (150 - 200)	10 (80 - 70)	▲ 50 (80 - 130)	▲ 30 (120 - 150)
収益性以外の 保有継続要因	特になし	・ 現在は取引なし	・ 主力商品の取引先	特になし

主に配当収入

単位：百万円

・保有する非事業用資産の情報整理 収益性の変動リスク要因

- ・不動産、株式などの非事業用資産の情報を整理する際に検討する収益性変動リスク要因には、主に以下のようなものがあります。

不動産：収益性を悪化させるリスク・コスト要因の例

金利上昇リスク	・借入金で購入・建築した不動産については、賃料収入から利息を支払わなくてはならないため、金利が上昇し支払い利息負担が増加すると収支が悪化する恐れがある	
不動産賃料収入減少リスク	A. 物件の陳腐化リスク	・物件が流行遅れになり、空室率が上昇したり、それを防ぐために賃料値下げをしなければならない恐れがある
	B. 人口減少リスク	・交通機関の変化や近隣施設の移転などにより、近隣の人口が減少する恐れがある
	C. 競合物件増加リスク	・近隣に競合物件が増加し、賃料値下げの必要に迫られたり、空室率が上昇する恐れがある
地価下落リスク	・近隣の不動産価格の下落に伴い、売却時の価格が下落する恐れがある	
多大な物件修繕費	・老朽化した物件などは、数年内に大規模な修繕が必要になる可能性があり、一時的に収支が大きく悪化してしまう	

株式：収益性を悪化させるリスク要因の例

マーケットリスク	・日経平均株価など市場全体の株価水準が下落することによって、個別株式の価格が影響を受けるリスク
発行企業の業績悪化リスク	・投資先の企業の業績が悪化し、配当および株価が下落するリスク

・保有する非事業用資産の情報整理 調達額を下げる要因と収益性以外の保有継続要因

- ・不動産、株式などの非事業用資産の情報を整理する際に検討する、調達額を下げる要因および収益性以外の保有継続要因には、主に以下のようなものがあります。

不動産：調達額を下げる要因および収益性以外の保有継続要因

調達額を下げる要因	売却額低下要因	・事業性がない場合や、売り急ぐ場合などには、売却額を下げる必要がある。
	売却コスト増加要因	・調査の結果、土壌汚染が発見され、その対策費用が発生する場合や建物を取壊す必要がある場合などがある。
収益性以外の保有継続要因	経営戦略上の活用余地	・自社の経営戦略の実現に有効に活用できる場合がある。（例えば、展示会場や配送拠点としての活用など）
	間接的貢献	・一般開放施設や福利厚生施設など、集客や知名度向上効果、従業員のモチベーション向上効果など自社の経営に間接的に重要な貢献をしている場合がある。

株式：調達額を下げる要因および収益性以外の保有継続要因

調達額を下げる要因	売却額低下要因	・未公開株式は流動性が低いため、買い手が見つからないような場合は、売却額を下げる必要がある。
収益性以外の保有継続要因	グループ戦略上の保有必要性	・自社グループ全体のコア事業に位置付けられる子会社の株式は、グループ戦略上、売却すべきでない場合が多い。
	間接的貢献	・取引先との持合株式は、取引・信頼関係の維持や安定株主としての機能など自社の経営に間接的に重要な貢献をしている場合がある。

・売却候補資産の絞り込み

- ・各資産ごとに整理した情報のうち、保有継続 / 売却を判断する際に自社にとって特に重要となる情報を整理し、売却候補資産を絞り込み、売却案とします。

非事業用資産	各資産に関して重視した情報	調達 見込額	簿価	保有 / 売却の 判断	
貸ビル	・現在も大きな収益をあげており、今後さらに収益が増加することが期待できる ・自社の知名度向上に貢献している	550	600	保有継続	
マンション	・貸ビルに次いで大きな収益をあげており、売却した場合の減収効果も大きい	250	300	保有継続	
工場跡地	・収益を生んでいない(遊休状態) ・工場の取壊しコストが必要だが、それを差し引いても約1億円を調達できる	100	150	売却	→
駐車場	・今後、収益性が低下する可能性が高い ・複数の企業が購入を希望 ・多額の含み益がある	200	100	売却	
G社株式	・G社の業界特性上、今後収益性が低下する可能性が高い	150	200	売却	
S社株式	・取引先株式として保有したが、現在は取引なし ・未公開株式だが、経営者に時価純資産価額で売却することは可能	80	70	売却	
K社株式	・K社は自社の主力商品の取引先のため、売却すると取引関係に悪影響を及ぼす恐れがある	80	130	保有継続	
P社株式	・投資目的で保有しているが、株価は下落を続けており、また配当収入もわずかしかない	120	150	売却	

売却案

【売却資産】
工場跡地、駐車場、
G社、S社、P社株式

【調達見込額合計】
6億5,000万円

【簿価合計】
6億7,000万円

【含み損益合計】
2,000万円の含み損

単位：百万円

・売却シミュレーションによる検証と意思決定

- ・売却シミュレーションを行い、売却案が財務上どのような効果を及ぼすのかを検証します。
- ・B社の経営者は、目標額を上回る有利子負債を削減できるうえに、売却損の発生も支払利息の低減などでカバーし得るため、売却案(工場跡地、駐車場、G社、S社、P社株式の売却)を実施することを最終的に決定しました。

売却シミュレーション		金利1%上昇 来期末見込	負債圧縮後 来期末見込	単位：百万円
B / S	資産	4,036	3,390	
	事業用資産	2,336	2,360	
	非事業用資産	1,700	1,030	
	負債	3,300	2,650	
	(うち有利子負債)	1,800	1,150	
	自己資本	736	740	
P / L	売上高	200	200	
	売上原価・販管費	140	140	
	営業利益	60	60	
	営業外収益	90	72	
	営業外費用(支払利息)	90	46	
	経常利益	60	86	
	固定資産売却損益	0	-20	
	税引前当期利益	60	66	
	法人税等(40%)	24	26	
	当期純利益	36	40	
指標	自己資本比率	18%	22%	
	有利子負債依存度	45%	34%	

非事業用資産を売却し、
調達した資金で負債を圧縮

・有利子負債6億5,000万円削減(目標の5億円を上回る)

・負債削減により支払利息が減少し、経常利益が増加

・負債削減により自己資本比率が4%上昇し、有利子負債依存度は11%減少

・工場跡地、駐車場、G社、S社、P社株式を売却することを最終的に決定

・過剰な負債を抱えた企業の非事業用資産売却検討：まとめ

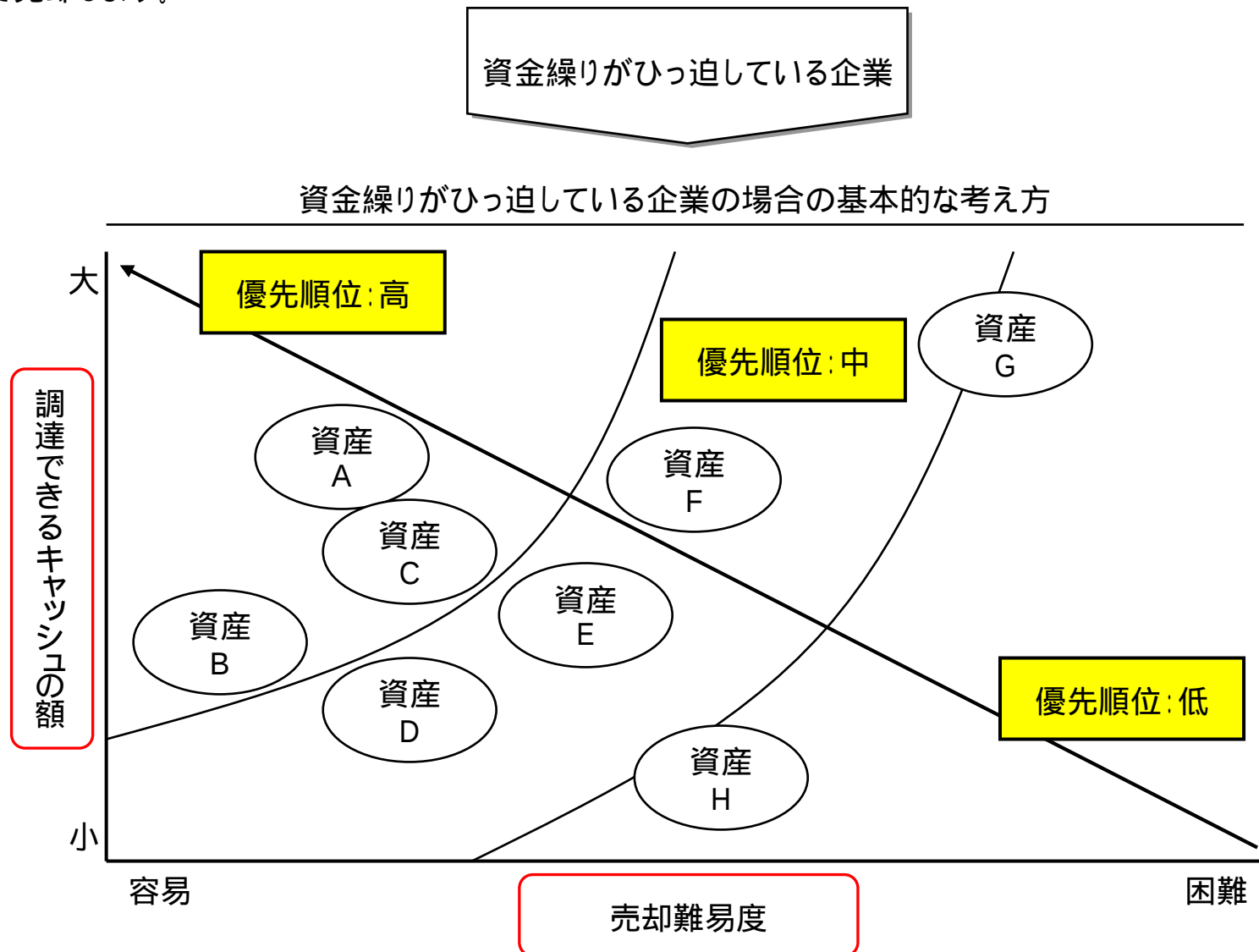
- ・以上、B社のケースによって、過剰な負債を抱え、取引銀行から早期の負債返済を要請されている企業が、負債削減原資を調達するために非事業用資産の売却を検討するプロセスを説明しました。
- ・以下は、各ステップにおいてポイントとなる事項です。資産売却の意思決定は、最終的には経営者の判断にゆだねられる事項かもしれませんが、より有効な売却を行うためには、意思決定の前に以下に挙げたポイントに留意して十分な検討を行っておくことが重要です。

B社のケースのまとめと各ステップにおけるポイント

	1	2	3	4
ステップ	自社の財務状況の把握と負債圧縮の目標設定	保有する非事業用資産の情報整理	売却候補資産の絞り込み	売却シミュレーションによる検証と意思決定
B社のケース	・銀行の要請に従って、1年間で5億円以上の負債削減を目標とした	・保有する不動産、株式について、収益性や調達見込額などを整理した	・収益性が高いものや収益性以外の理由から売却すべきでないものを除いて、売却候補資産を絞り込んだ	・負債削減目標を達成するだけでなく、売却損の発生も吸収可能なため、最終的に売却を決定した
各ステップにおけるポイント	・あるべき姿(目標)を明確にすること	・保有する非事業用資産について、保有継続／売却の判断に関連する情報を可能な限り洗い出し整理すること	・整理した情報のうち、自社にとって特に重視すべき情報はどれかを検討し、それに沿って売却候補資産を絞り込むこと	・負債削減額だけでなく、収益性の変化なども同時に検証すること

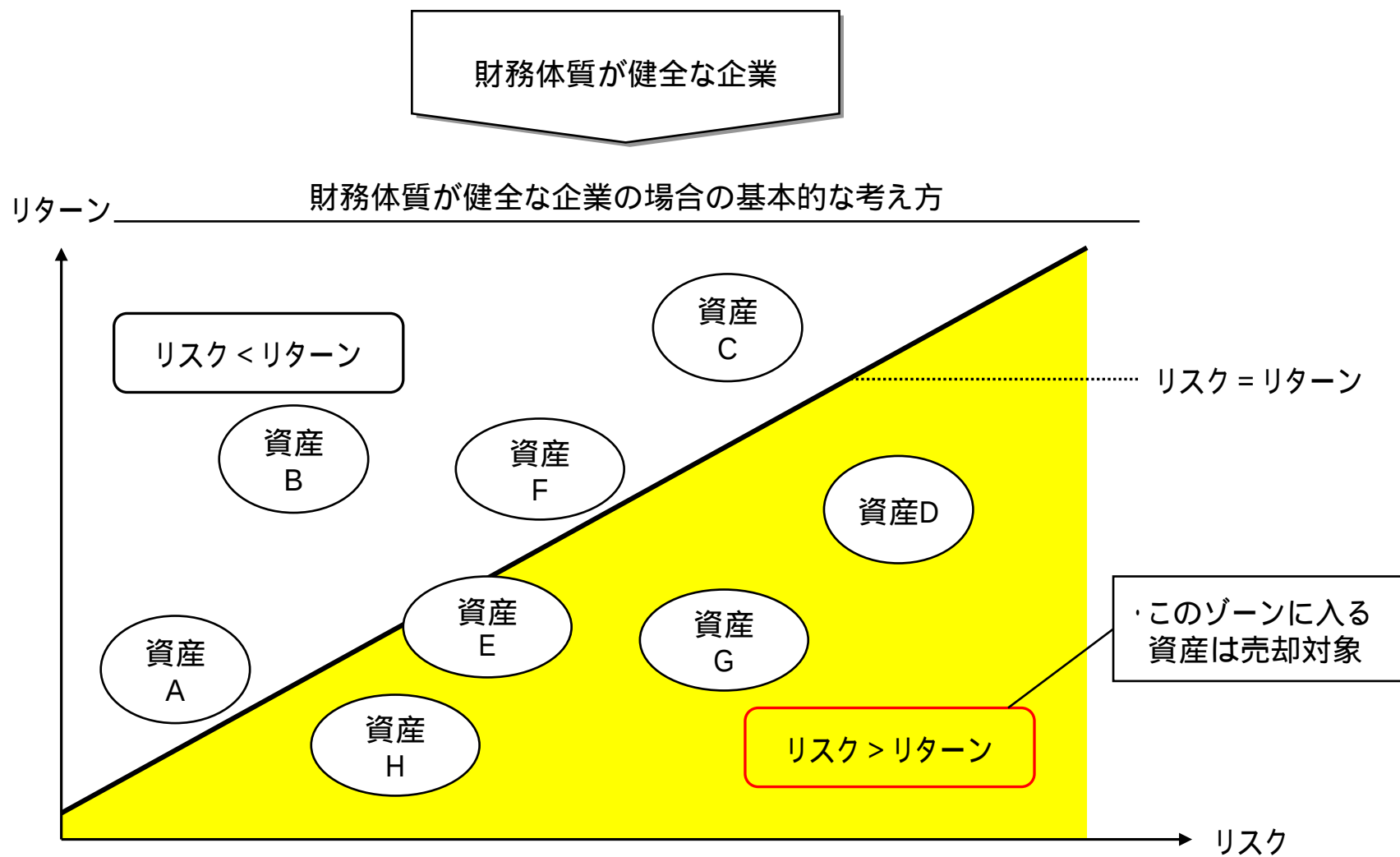
・非事業用資産の売却検討の際の基本的な考え方 資金繰りがひっ迫している企業の場合

- ・資金繰りがひっ迫している企業が非事業用資産の売却を検討する際は、売却の目的が短期的な資金繰りの改善によるショート回避であるため、基本的には、より早く(売却難易度)、より高く(調達できるキャッシュの額)売却できる資産から優先して売却します。



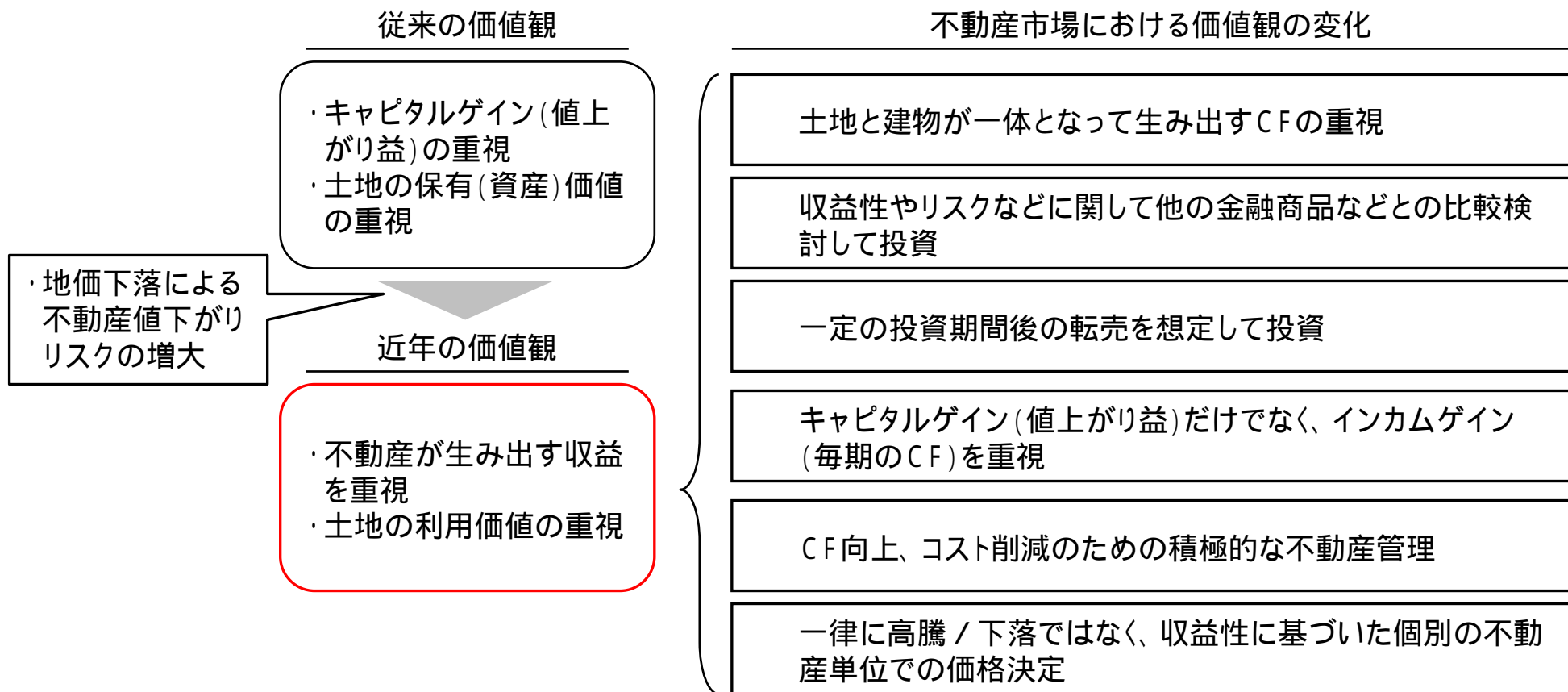
・非事業用資産の売却検討の際の基本的な考え方 財務体質が健全な企業の場合

- ・財務体質が健全な企業が非事業用資産の売却を検討する際は、売却の目的が収益性の向上であるため、基本的には、リスクに見合ったリターンをあげていない資産(リスク>リターン)は売却対象になります。



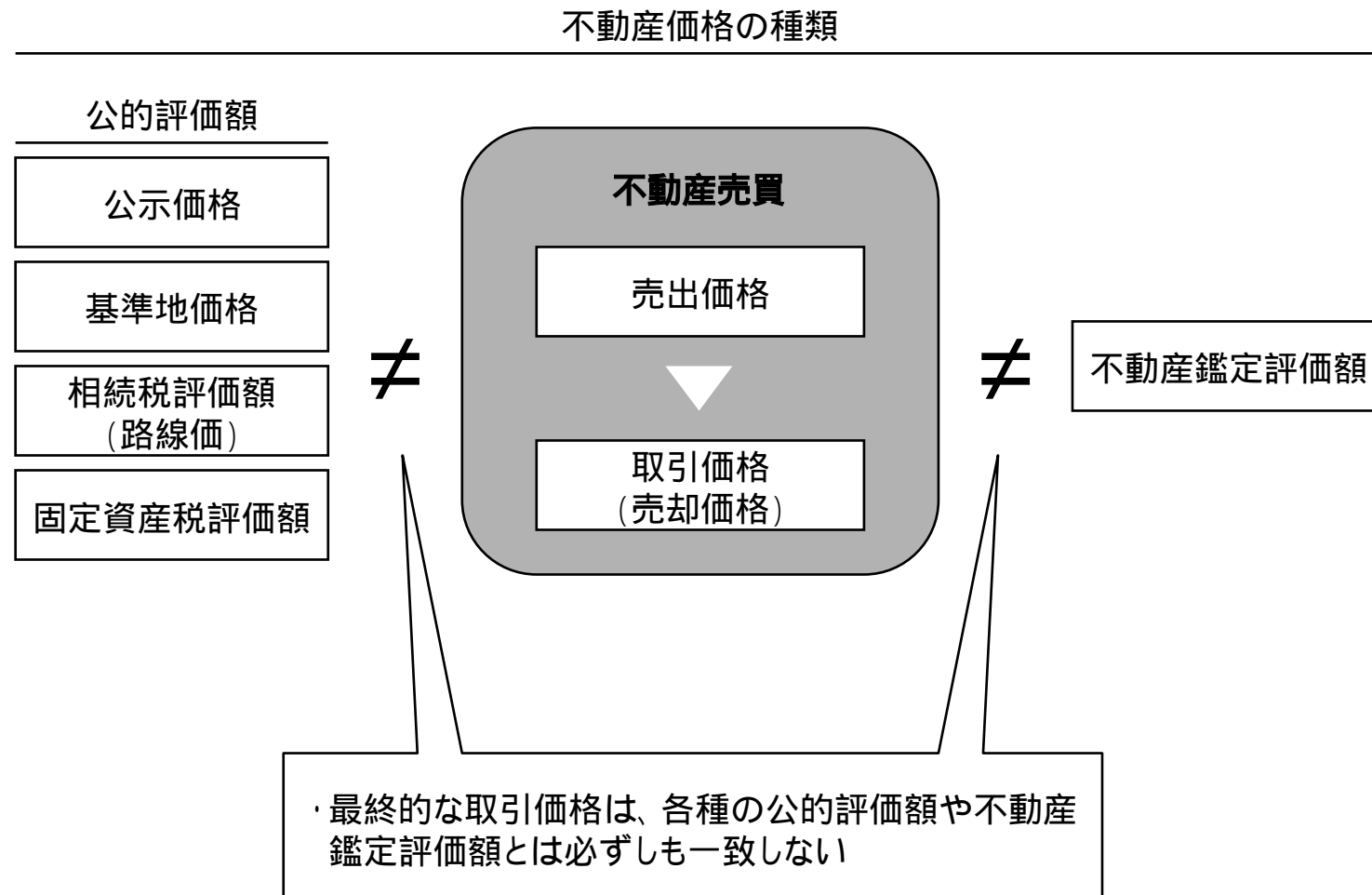
・不動産の価値 不動産に対する価値観の変化

- ・近年、不動産に対する価値観が従来とは大きく変化しています。不動産は従来のような「特別な資産」ではなくなり、個々の不動産の収益性がより重視されるようになっていきます。
- ・ただ保有しているだけで資産価値が増加した時代は終わり、長期的な地価下落傾向が続いている現在では、その不動産がキャッシュフローをどれだけ生み出すか(収益性)が不動産の価格に大きく影響しているのです。



・不動産の価値 不動産価格の種類

- ・不動産には、「全く同じものが存在しない」という大きな特徴があります。そのため、市場での適正な価格が形成されにくく、また同一の不動産でも、様々な観点から複数の価格を持つことになります。
- ・取引価格の基準としては、各種の公的評価額や不動産鑑定評価額がありますが、実際の取引価格と乖離している場合も少なくありません。



・不動産の価値 不動産の公的評価

- ・不動産の価値を比較的簡便に評価する基準として、公的機関が公表している各種の価格があります。
- ・これらの価格には、公示価格、基準地価格、相続税評価額(路線価)、固定資産税評価額などがあります。

	公示価格	基準地価格	相続税評価額 (路線価)	固定資産税評価額
目的	・民間の土地取引の指標 ・鑑定士等の評価基準 ・公共収用の算定基準	・公示地価と同様 ・公示地の不足地点と調査時点を補う役割	・相続税、贈与税等課税のため	・固定資産税、都市計画税、登録免許税、不動産取得税等課税のため
評価機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
準拠法	地価公示法	国土利用計画法	相続税法	地方税法
評価時点	1月1日 (毎年公示)	7月1日 (毎年公示)	1月1日 (毎年評価替)	1月1日 (3年に1度評価替)
公表時期	3月下旬	9月下旬	8月上旬	3月中 (原則所有者のみ)
標準地数	31,866地点 (平成15年)	27,725地点 (平成14年)	約40万地点 (平成14年)	約45万地点 (平成14年)
価格比率	100%	100%	80%	70%

価格比率は、公示価格を100%としたときのおおよその比率

・不動産の価値 不動産鑑定評価

- ・不動産鑑定評価基準では、不動産評価の方法として、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つの方法が取り入れられています。
- ・原価法は当該不動産に費やした費用の観点から(コスト・アプローチ)、取引事例比較法は周辺の不動産との比較の観点から(マーケット・アプローチ)、収益還元法は当該不動産が生み出す収益の観点から(インカム・アプローチ)、それぞれ評価します。

不動産鑑定評価基準による評価

不動産鑑定 評価とは	・合理的な市場で形成されるであろう不動産の適正な価格に関する不動産鑑定士による判断・意見。		
評価目的	・不動産を売買・交換する場合、不動産に担保を設定する場合、相続などで適正価格が必要な場合、不動産を賃貸借する場合などに使用		
評価法 (アプローチ)	原価法 (コスト)	取引事例比較法 (マーケット)	収益還元法 (インカム)
評価方法	・対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って積算価格を求める ・対象不動産が建物または建物および土地である場合に有効	・多数の取引事例を収集し、選定した事例の取引価格に必要な応じて補正・修正を行い、また地域要因や個別的要因を比較検討し、価格を求める ・近隣地や類似地域に類似取引が行われている場合に有効	・対象不動産が将来生み出すと期待される純収益の現在価値の総和を求めて価格を算出 ・直接還元法とDCF法がある ・賃貸用不動産や事業用不動産に有効
算出価格の名称	積算価格	比準価格	収益価格

・原則的にこれら3手法を併用し、重み付けを行って決定

鑑定評価額

. 不動産の価値 直接還元法による不動産の価値評価

- ・地価の下落に伴い、近年、収益性に着目した収益還元法による不動産評価の重要性が高まっています。
- ・収益還元法の一手法である直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元することで不動産の価値を算定する方法です。

直接還元法とDCF法

直接還元法	・一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法
DCF法	・連続する複数の期間に発生する純収益および将来時点での売却収入(最終還元利回りをを用いて算出)を、その発生時期に応じて割引率を用いて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法

還元利回り ・一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率
 ・収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含む
 ・最終還元利回りとは、保有期間満了時における還元利回り

割引率 ・ある将来時点の収益を現在価値に割り戻す際に使用される率
 ・還元利回りから、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係る不確実性を除いたもの

直接還元法の算定式

$$P = \frac{a}{R}$$

P : 求める不動産の収益価格
 a : 一期間の純収益
 R : 還元利回り
 (純収益 = 賃貸収入 - 諸経費)

直接還元法による不動産価値評価の例

$$\frac{100}{0.08} = 1,250 \rightarrow \text{この不動産の価値} \\ \text{1億2,500万円}$$

単位: 百万円
 純収益は毎年一定で1億円と想定
 還元利回りは8%と設定

復帰価格とは、保有期間の満了時点における対象不動産の価格

. 不動産の価値 DCF法による不動産の価値評価

- ・収益還元法のもう一つの手法であるDCF法は、当該不動産が将来的に生み出す収益及び将来時点での売却収入を現在の価値に割引いた価格の総和として不動産の価値を算出する手法です。

DCF法による賃貸不動産の価値評価の例

年	純収益 (賃料収入 - 諸経費)	純収益の 現在価値 ¹	調達額(売却額-売却コスト)の 現在価値 ²
1	80	74.8	
2	85	74.2	
3	90	73.5	
4	95	72.5	
5	100	71.3	
6	100	66.6	
7	100	62.3	
8	100	58.2	
9	100	54.4	
10	100	50.8	554.7

単位：百万円

設定条件

- ・当初は空きテナントが残るものの、次第に空室率が低下し、純収益は、5年目以降1億円で安定すると想定
- ・10年後に売却処分する

売却価格

1,500



不動産の現在価値

1,213.3

- 1 毎期の純収益の現在価値を算出する際の割引率は7%とした。現在価値の算出式は、 $\frac{100}{(1+0.07)^N}$ で、N=年である。
- 2 10年後の売却額算出の際の最終還元利回りは9%とした。11年後以降も純収益は每期1億円と想定し、算出式は、 $\frac{100}{0.09}$ (=1,111.1) である。
売却コストは2,000万円と想定し、10年後の調達額(1,091.1)を7%の割引率で現在価値に割り戻した。算出式は、 $\frac{1,091.1}{(1+0.07)^{10}}$ (=554.7) である。

株式の価値 未公開株式の評価方法

- ・市場価格のない未公開企業の株式を売買する際は、企業価値を反映した合理的株価を算定する必要があります。
- ・算定方法としては、DCF法、類似会社比準法、時価純資産法などが使用される場合が多いですが、実際の売却取引時には事業の性質や企業の成長段階などを考慮して、当該企業の価値評価に適する方法を用いるようにします。

未公開株式評価の代表的な方法

	DCF法	類似会社比準法	時価純資産法
アプローチ	インカム・アプローチ	マーケット・アプローチ	コスト・アプローチ
算定方法	・将来獲得するであろうキャッシュフローを一定の割引率で現在価値に還元して算定する方法	・適当な複数の会社(類似会社)を選定し、評価対象会社とその類似会社との1株当たりの利益や純資産などの要素について比準割合を求め、その平均比率を類似会社の株価に乗じて算定する方法	・評価対象会社の資産・負債を時価で評価することにより自己資本を時価で計算し、それを発行済株式数で除した金額により評価する方法

・これらの方法を併用し、それぞれの株価の重み付けを行って最終的な株価を決定することが多い

株式の価値 財産評価基本通達による未公開株式の評価

- ・財産評価基本通達とは、国税庁によって示された税務上の時価算定方法の指針です。この通達では、取引相場のない株式の時価算定方法も示されています。
- ・財産評価基本通達では詳細な算定方法が示されており、算定者が異なっても近似の数値が算定できることから実用性が高く税目的以外の場面でも、未公開株式の時価評価の際によく利用されます。

財産評価基本通達による未公開株式の評価方法

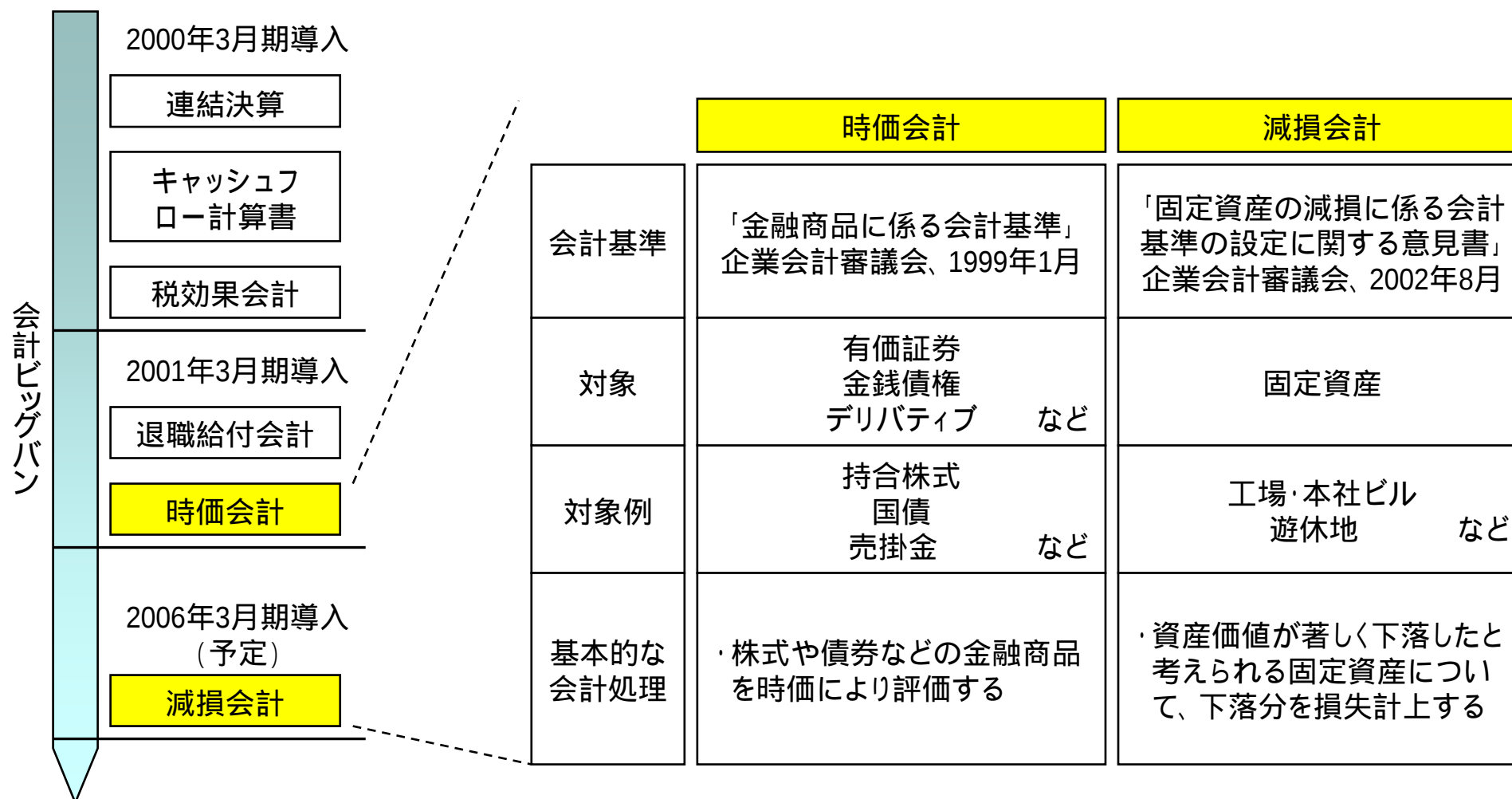
評価方式 会社規模	原則的評価方式		特例的評価方式
	原則	選択	
大会社	類似業種比準価額方式	純資産価額方式	配当還元方式
中会社	類似業種比準方式と純資産価額方式との併用方式	純資産価額方式	
小会社	純資産価額方式	類似業種比準方式と純資産価額方式との併用方式	

会社規模は1年間の取引金額、純資産価額、従業員数の3要素から判定し、評価方式は取得する株主の区分により判定する(特例的評価方式は零細株主等に適用される)

類似業種比準価額方式	純資産価額方式	配当還元方式
・自社と事業内容が類似する業種を選定し、配当、利益、純資産の3要素を比準させて評価する方法	・B / S上の資産・負債を相続税法上の時価に評価し直し、資産から負債を控除した金額(資本)から、時価評価をすることによって生じた含み益の法人税相当額を控除した金額を発行済み株式数で割る方法	・配当金額を資本に還元したものを株価とする方法で、1株当たりの配当金額を資本還元率10%で割り戻して評価する

・会計ビッグバンと時価・減損会計

- ・2000年3月期以降、会計ビッグバンと呼ばれる一連の新会計制度適用の動きが始まりました。このうち、本コースとの関連では、資産の会計処理に関わる時価・減損会計が重要になります。
- ・これらはどちらも、資産・負債の適正な価格を貸借対照表に反映させることを目的として導入されましたが、評価の対象や評価方法において違いがあります。



・金融商品の時価会計：有価証券の時価評価

- ・金融商品の時価会計は、有価証券、金銭債権、デリバティブを対象としていますが、そのうち、ここでは本コースとの関連で有価証券の時価評価について説明します。
- ・金融商品の時価会計では、有価証券を 売買目的有価証券、満期保有目的の債券、子会社株式及び関連会社株式、その他の有価証券の4つに区分し、それぞれ異なった会計処理を設定しています。

金融商品の時価会計の対象資産

有価証券

金銭債権

デリバティブ

売買目的有価証券

満期保有目的の債券

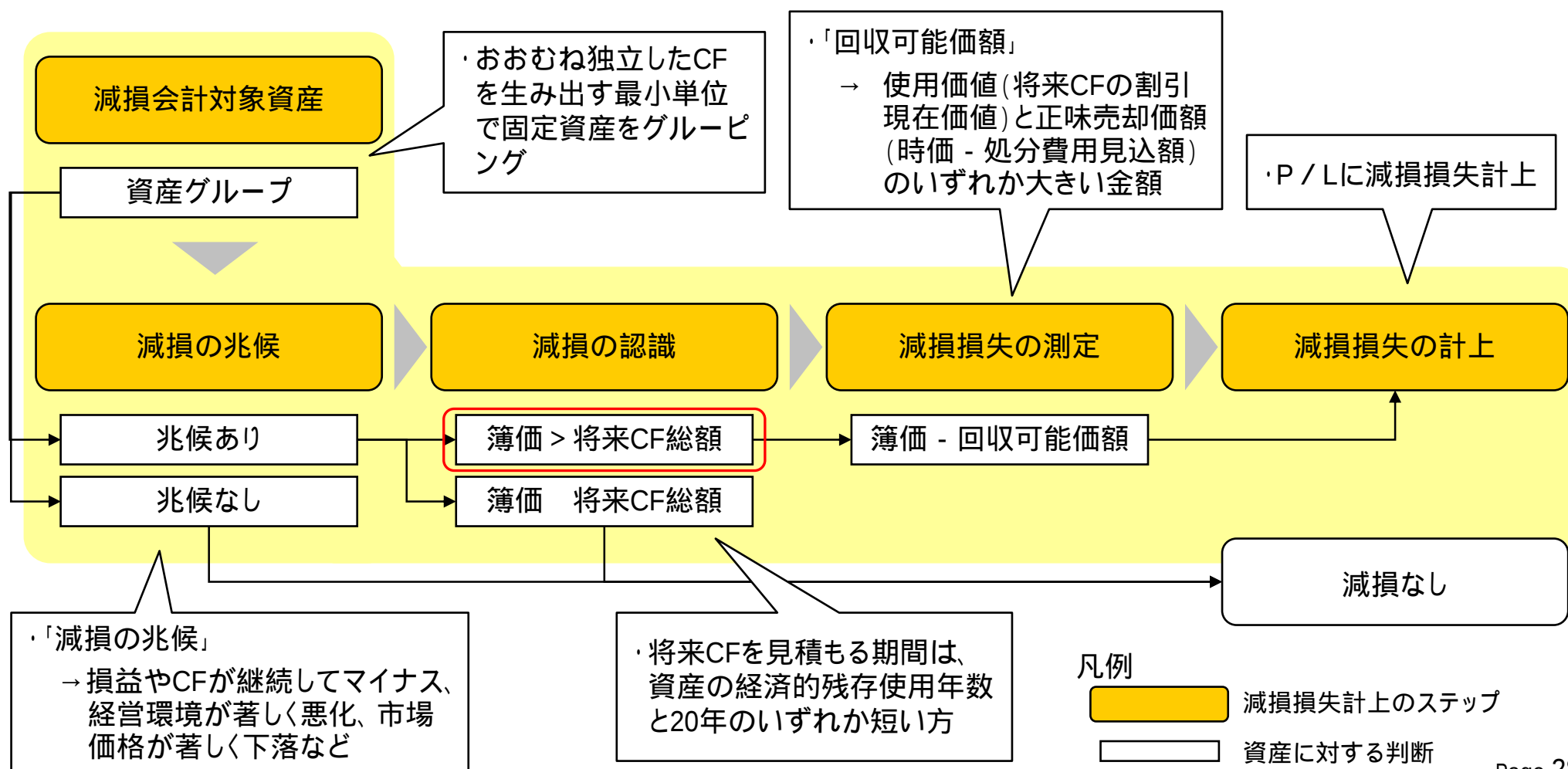
子会社株式及び
関連会社株式

その他の有価証券

保有目的	売買目的	満期まで保有	企業支配 (売買でない)	長期保有 (持ち合いなど)
B / S上の 区分	「有価証券」	「投資有価証券」	「子会社株式」 「関連会社株式」	「投資有価証券」
市場価格の 有無	有	有 無	有 無	有 無
評価基準	時価	償却原価	取得原価	時価 取得原価・ 償却原価
評価差額	損益に計上	処理なし	処理なし	資本勘定 に計上 処理なし

・固定資産の減損会計：減損損失計上のステップ

- ・減損会計とは、固定資産の過大な帳簿価額を減額し、将来に損失を繰延べないために行われる会計処理です。
- ・金融商品の時価評価のように資産価値の変動による利益の測定や、決算日における資産価値を貸借対照表に表示することが目的ではなく、減損会計は取得原価基準の下で行われる帳簿価額の臨時的な減額とすることができます。
- ・企業会計審議会が2002年8月に公表した「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」では、以下のような減損損失計上のステップが示されました。



・時価・減損会計が経営に及ぼすインパクト

- ・時価・減損会計が企業経営に及ぼす影響としては、資産価値下落の財政状態への影響が増大する、投資の失敗など経営責任が財務諸表上に明確になるなどの点が挙げられます。
- ・その結果として今後は、事業用資産であるか非事業用資産であるかに関わらず、リスクに見合ったリターンを確保できない資産は保有しないという、資産効率をより重視した経営へと向かっていくと考えられます。

