

200604  
zeiri.pdf

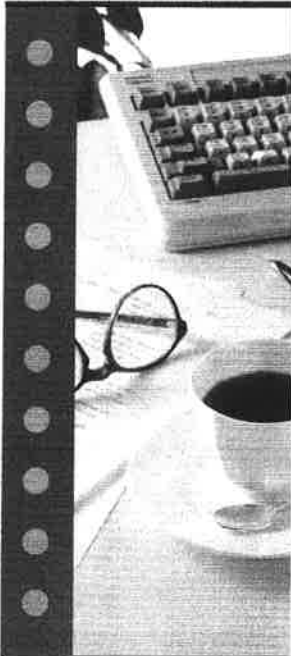
|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 租税法実務 | 従業員の仮装・隠ぺい行為による重加算税賦課の分岐点…益子 良一◆140   |
| 徴収官実務 | 第二次納税義務者による不服申立ての可否……………田代 行孝◆147     |
| 法人税実務 | 過大な費用に対する否認のケースとトラブル防止策……………山口 義夫◆154 |
|       | 消滅時効に係る債権者の税務処理とその手続……………増子 豊彦◆160    |
|       | 建物・設備等の除却・修繕に生命保険を活用した節税対策…土屋 清人◆168  |
|       | 天野 俊裕                                 |
| 相続対策  | 円満相続を意識した「遺言信託」の活用と税理士の役割…高田 隆央◆178   |
| 業種別税務 | 調剤薬局の税務と経営改善指導……………吉田 久子◆129          |
| 利益計画  | 情報通信機器の企画・販売業のモデル利益計画……………田中 秀文◆192   |
| 贈与税   | 譲渡所得における取得費(4)……………右山昌一郎◆185          |
| 海外事情  | ベトナムに対する税務行政協力を通して想うこと……………大武健一郎◆202  |

## コラム・連載

|  |
|--|
| ポイント・オブ・ビュー 菊池 英博 氏に聞く ……………113          |
| 税理士事務所みてある記 大林 茂樹 税理士事務所 ……………114        |
| 好調関与先にはワケがある！ 日本商工(株)／立野 晴朗 税理士 ……………116 |

|  |
|--|
| クローズアップ税務争訟 不良債権に係る貸倒損失の損金算入時期／山本 守之 ……………107      |
| クマオーの消費税トラブル・バスター 課税仕入れの用途区分は難しい(Part 1)／熊王 征秀 120 |
| 税務調査 そここがアブナイ!! 有姿除却の落とし穴／嶋 協 ……………124             |
| 法律問題ワンポイント・レクチャー 従業員が逮捕された！ その後どうなる？／服部 弘 ……138    |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 多税目取引の落とし穴 ……………136   | 実務の焦点……………24,217     |
| 新時代の中小企業会計 ……………118   | ミニ情報……………34,41,50    |
| 私の Key Word ……………122  | ブックレビュー ……………112     |
| 税理士の休日 ……………123       | 税務・会計相談コーナー ……………206 |
| 頭の体操室 ……………126        | 速報税理トピックス ……………218   |
| 趣味講座 将棋・囲碁教室 ……………128 | 編集局より ……………216       |



## 法人税実務

# 建物・設備等の除却・修繕 に生命保険を活用した 節税対策

税理士  
土屋 清人  
税理士  
天野 俊裕

### I

## 企業防衛策としての 新たな生命保険活用法

法人企業の財務スキルとして、生命保険が退職金の資金調達的手段に利用されていることは、ほぼ一般化された手法である。しかし、本稿で展開する手法は、建物・設備等の修繕費を、生命保険を活用して準備するという、償却資産を所有している法人企業にとっては、非常に効果的なものである。

生命保険を退職金のプランとして活用した場合（以下「退職金プラン」という。）を引合いにした方が、本稿の意図を理解しやすいと考えるので、まずはじめに、退職金プランを導入した場合のメリットを再確認しておく。

生命保険が退職金に活用されるメリットは、主に次の二点ある。

第一点は、退職金の原資を解約返戻金で調達できるということ。これは、法人企業が、現金・預金で退職金の原資を確保しようとすると、そのための資金が運転資金や他の設備

投資として使われてしまうおそれがあるため、まずはそれを防止する観点からの対処法である。

第二点は、課税の繰延べ効果。これは退職金の原資とするために毎期支払われる保険料が損金に計上できるために生じる効果といえる。

この二つのメリットを享受できる背景には、ある不文律が存在する。

それは、法人企業が、役員・従業員に退職金を支払う期と、生命保険の解約返戻金を雑収入として計上する期とが同時期であるということ。つまり、退職金としての損金の額と解約返戻金の雑収入の額とが相殺されるため、課税関係を生じさせることなく、退職金の資金調達と各役員・従業員への支給とが同時に可能となるわけだ。

ただ、この生命保険のシステムが、建物・設備等の除却に活用できることは、あまり知られていない。

建物・設備等は法定耐用年数にかかわらず、およそ10年から15年で改装・改築などの修繕

を行わなければ、経営戦略上、不利益を被る業種が非常に多い。そのために意図的に改装・改築を行い、他の競合相手との差別化を図る。つまり、新規取得して10年から15年後には、建物・設備等の一部を除却することがおおよそ確定していることになる。

この除却の時期に生命保険の解約を上手くあわせることができれば、そのメリットとして退職金プランと同様な効果を生み出すことができる。

また、法人企業にとっては役員・従業員等の人的資源だけではなく、同様に建物・設備等の物的資源もまた重要不可欠なことは言うまでもない。法人企業を契約者・受取人にするからこそ、企業防衛の視点で生命保険を活用することができるわけだ。

本稿では、新たな生命保険の活用法である建物・設備等に関する修繕積立金としての資金調達のメソッド（以下「償却資産プラン」

という。）を展開していく。

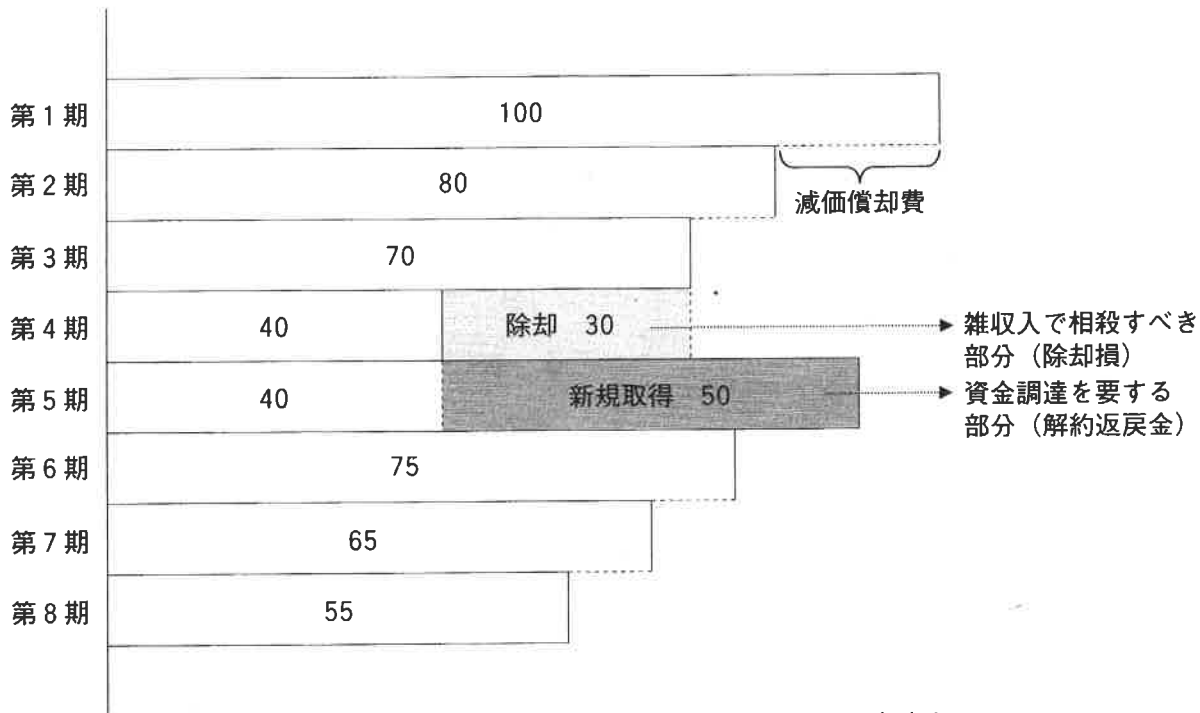
## Ⅱ 償却資産プランのポイント

まずは図表－1「建物の除却と増加のポイント」を参照されたい。これは、ある法人企業の各決算期における建物の推移に関して、その除却（減少）と取得（増加）とを分かりやすく図示したものである。

この図表－1によると、第1期目に建物100を新規に取得して、それ以後、減価償却費を毎期計上していくことにより、減価償却累計額を差し引いた建物の未償却残高は順次減少していく。したがって、第1期目の減価償却20を差し引いた80が、第2期目末時点での建物の未償却残高となる。

ここで注視して頂きたいのは、第4期目と第5期目である。改装のため第4期目に建物30を除却したため、実線の40になっている。

図表－1 建物の除却と増加のポイント



※ 第5期目の減価償却費は、説明をわかりやすくするために省略する。

そして、第5期目の改装に伴い、新たに増築した建物50が加わり90となる（ただし第5期目の減価償却は、説明を単純化するために省略する。また、実際にはこの除却と増築はほぼ同時期に行われる。）。

この新たに加わる建物50の資金を、生命保険の解約返戻金で調達することこそが、生命保険を活用するメリットの一つである。

また、第4期目の建物30の除却対象部分（点線から実線）と、第5期目の改装に伴い新たに増築した建物50（グレー部分）とが重なった部分が「除却損 $\geq$ 雑収入（除却損が雑収入と同額かそれ以上の場合）」であれば、その部分を相殺することができるため、課税関係は生じない（実際には同時期に行うため）。つまり、償却資産プランを構築する場合、解約時に雑収入に計上すべき金額を、除却損の金額と同額となるように設定する必要がある。この点が、生命保険を活用するもう一つのメリットといえる。

ただし、退職金プランと違って、償却資産プランでは修繕のための資金の額と除却損の額とが一致することはほとんどない。この点を考慮に入れると、償却資産プランにおける生命保険としては、全額損金タイプのものよりも、1/2損金タイプないし1/4損金タイプの方が適していることになる。

全額損金タイプの取扱いの動向が懸念されている昨今、この償却資産プランは、その問題を大きくクリアすることができているわけである。

### Ⅲ 逓増定期保険の比較

#### ◆1◆ 1/2損金タイプの逓増定期保険

次に図表-2「逓増定期保険のチェックポイント」を参照されたい。

償却資産プランにおいて、生命保険の解約返戻金を活用する場合の重要な点はその修繕に必要な資金に匹敵する額を解約返戻金で準備しておかなければならないということである。

また、その解約返戻金は、下記のように収益計上部分と資産計上部分との二つからなっているため、収益計上部分が除却すべき金額を超えないようにすることによって、課税を回避することができる。このため、解約返戻率を視野に入れ、どの損金タイプを選定するかがポイントとなる。

解約返戻金 { 収益計上部分（雑収入）  
資産計上部分

基本的に全損タイプは図表-2に示されているように、雑収入の割合が100%であり、解約返戻率も100%に満たないため、償却資産プランには不向きである。

よって1/2損金タイプ、1/4損金タイプが良い。

#### ◆2◆ 1/4損金タイプの逓増定期保険

償却資産プランにおいては1/4損金タイプ

図表-2 逓増定期保険のチェックポイント

| 保険料経費割合 | 雑収入割合 | 資産割合  | 解約返戻率       |
|---------|-------|-------|-------------|
| 全損100%  | 100%  | 0     | 80%弱        |
| 1/2損金   | 1/2損金 | 1/2資産 | 100%弱       |
| 1/4損金   | 1/4損金 | 3/4資産 | 100から120%前後 |

※生命保険会社により異なる

プも非常にメリットがある。基本的に償却資産プランは、解約時に雑収入に計上すべき金額を、除却損の金額と同額となるように設定することが、課税回避の視点で肝要である。つまり、除却損が少ない場合は、1/4損金タイプを使用した方が、メリットがあるのだ。

定額法を強いられている建物より定率法の建物附属設備の割合が大きい場合は、1/4損金タイプを選択すべきである。

節税という視点では、1/4損金タイプと全損タイプを比較すると、1/4損金タイプはメリットがないように思われるかもしれない。しかし、この償却資産プランを使用する修繕・改築・リニューアルは、一つの場所で1回限りのものではない。

修繕・改築・リニューアルは、10年から15年の周期で継続的に行われるものである。そのビルが20階建てであれば、さまざまな階で修繕等が、10年から15年の周期で継続的に行われる。

それだけではない。グループ企業であれば、全国各地にビル等を所有しているため、その波及効果は1/4損金タイプでも絶大であることが分かる。1/2損金タイプの効果の絶大さは、いうまでもない。

## IV 法的根拠

次に償却資産プランに遡増定期保険が活用できる法的根拠を明確にしていく。

ここで一番肝要な点は法人における支払保険料の取扱いの問題だ。この点については、法人税基本通達9-3-4、9-3-5において、法人が自己を契約者とし、役員又は使用人（これらの者の親族を含む。）を被保険者とする生命保険で、死亡保険金の受取人が当該法人の場合の処理の仕方が明確に示され

ている。

法人税基本通達9-3-4においては、資産性のある保険（養老保険）についての処理について明記されている。

すなわち、「法人が、自己を契約者とし、役員又は使用人を被保険者とする養老保険に加入してその保険料を支払った場合には、その支払った保険料の額については、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次により取り扱うものとする」〔(1)死亡保険金及び生存保険金の受取人が当該法人である場合、その支払った保険料の額は、保険事故の発生又は保険契約の解除若しくは失効により当該保険契約が終了する時までは資産に計上するものとする〕

また、損金性のある保険（定期保険）については、法人税基本通達9-3-5において明記されている。すなわち、「法人が、自己を契約者とし、役員又は使用人を被保険者とする定期保険に加入してその保険料を支払った場合には、その支払った保険料の額については、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次により取り扱うものとする」〔(1)死亡保険金の受取人が当該法人である場合、その支払った保険料の額は、期間の経過に応じて損金の額に算入する〕

以上のように、法人が償却資産プランにおいて生命保険を活用することに関して、問題がないことが分かる。

遡増定期保険や長期平準定期保険に関しては、昭和62.6.16直法2-2（平成8.7.4課法2-3により改正）により、別段に定められている。この背景には、昨今、保険期間が長期にわたる定期保険や、保険期間中に保険金額が遡増する定期保険が販売されているためである。

それゆえ、このような保険は、定期保険で

図表一 3 「法人が支払う長期平準定期保険等の保険料の取扱いについて」の概要  
 (昭和62.6.16直法2-2(平成8.7.4課法2-3により改正))

|          | 区 分   | 支払保険料の取扱い |      |
|----------|---|-----------|------|
|          |   | 資産計上      | 損金計上 |
| 長期平準定期保険 | 保険期間満了時の被保険者の年齢……70歳超<br>かつ<br>[加入時の被保険者の年齢]と[保険期間の2倍の数]との和……105超 | 1/2       | 1/2  |
|          | 保険期間満了時の被保険者の年齢……60歳超<br>かつ<br>[加入時の被保険者の年齢]と[保険期間の2倍の数]との和……90超  | 1/2       | 1/2  |
| 通増定期保険   | 保険期間満了時の被保険者の年齢……70歳超<br>かつ<br>[加入時の被保険者の年齢]と[保険期間の2倍の数]との和……105超 | 2/3       | 1/3  |
|          | 保険期間満了時の被保険者の年齢……80歳超<br>かつ<br>[加入時の被保険者の年齢]と[保険期間の2倍の数]との和……120超 | 3/4       | 1/4  |
|          |   |           |      |

あって支払保険料も平準化されているものであるが、保険期間の前半における支払保険料の中には、保険期間の後半における保険料に充当される部分、すなわち前払部分の保険料が相当多額に含まれている。個別通達により別途定められているわけだ。

## V 長期修繕計画書の重要性

### ◆1◆長期修繕計画書に基づいた改装・改築の重要性

建物・設備等の改装・改築に生命保険を活用する際に、最も重要なものが長期修繕計画書である。

退職金に生命保険を活用するシステムでいうと、長期修繕計画書は『退職金規定』に該当する。つまり、長期修繕計画書なくして建物・設備等に関して生命保険を活用することはできないといっても過言ではない。

その理由は二点ある。

第一に、恣意性の排除である。建物・設備

等の修繕(改装・改築)が突発的に行われたものではなく、当初からの計画に基づいて行われていることの証拠であり、安易に節税対策のものではなく、法人存続を導く重要な経営戦略であることの立証物となる。

第二に、修繕費の概算の見積りである。実際、建物・設備等の修繕を行う場合は、高額な資金が必要となるため、場合によっては運転資金に多大な影響を及ぼすことになる。そのため、具体的にどの部分を、どのくらいのサイクルで、どの程度の規模で改装・改築するのかを決定した上で、どのくらいの予算が必要となるのかを事前に把握する必要がある。

そのため、建物の物理的耐用年数等を基盤にした計画書の作成が必要不可欠である。長期修繕計画書は、退職金規定のように一定のサンプルがあるわけではなく、一つ一つがそれぞれの建物固有の特徴を反映したものでなければならない。そのため、作成に当たっては相当な時間・労力・技術・経験等を要することになる。

それでは、次に長期修繕計画書を作成する

ための手順をみていく。

## ◆2◆償却資産管理システムが重要不可欠

実務家の多くは、建物等の資産を購入した場合、会計慣行に従い下記のような仕訳をきる。

(建物)735,000,000 (預貯金)1,050,000,000  
(建物附属設備)315,000,000

この仕訳に基づいて作成した固定資産台帳もまた、建物を一括計上し、建物附属設備も一括計上もしくは電気設備や給排水設備などに分けて把握しているのが現状である。

そのような固定資産台帳では、ある1フロアを全面改築した場合などには、改築に伴い生じる内装や設備などの未償却残高を的確に把握することができない。つまり除却処理できないわけである。

そこで重要な点は、一つ一つの資産のパーツを、特定の場所の情報を具備した資産として捉えることによって、それぞれを個別の資産に区分けすることが重要となる。

それを具現化したものが、償却資産管理システムであり、その特徴を次に説明する。

### ① 緻密な配賦

実務家は、建物等を取得した場合、見積書又は工事内訳書をもとにして、それを建物勘定や建物附属設備勘定に区分けする。

見積書や工事内訳書をベースにすることに關しては、従来の手法と変わらない。しかし、この償却資産管理システムのポイントは、それぞれの取得価額を算出する過程で、共通仮設費、現場管理費、一般管理費等、出精値引等を、直接工事費を基に按分配賦計算するところにある。このことにより、建物の一部を取り壊し・改築するときには、この共通経費を含めた除却対象資産の未償却残高を正確に把握することが可能となる。

そのため、共通仮設費などを単独で建物勘定に計上してしまうと、建物全体を全て取り壊さない限り、それらの共通経費部分のすべてが存続資産の未償却残高として帳簿に取り残されることになる。

### ② 場所コードの設定

場所コードの設定は、ただ場所を特定するためにコード分類するのではなく、当該建物についての特徴を加味した固有の分類とする。

すなわち、面（外部面、内部面、低層部面、高層部面、方位面など）、階（地下階、地上階、塔屋階、屋上など）、部屋（共用部、専用部、部屋用途など）、系統（コア部、外周部、方位部など）等を単位として、図面で確認できる分類を設定しなければならない。この場所コードの設定により、除却の対象とされた建物・設備等に関する図面上の配置と、それぞれの帳簿金額とが連動することになる。

上記の特徴を盛り込んだものが次頁の図表-4の「工事分類・資産計上分類コードの体系」である。償却資産管理システムの中核をなす部分である。

## ◆3◆償却資産プランの位置づけ

ここまで論じてきたことを再度振り返ってみると、償却資産プランとは、「長期修繕計画に沿った建物・設備等の管理に伴う財務計画である」ということができる。

建物・設備等のライフサイクルという非常に長期的な視点で計画が立てられているため、その計画を実行に移すためには、一定の財務上の裏づけが必要となる。いかに個々の建物・設備等の特徴や利用状況をつぶさに調査して、完全無比な修繕計画を立てられたとしても、それらの計画を実行に移す段階において、そのための資金を実際に支弁することができなければ、まったく意味のないものとな

図表一 4 工事分類・資産計上分類コードの体系

| 工事分類コード    |             |                           | 場所コード         | 資産固有コード | 資産計上分類コード   |                       |             | 取得価額 |
|------------|-------------|---------------------------|---------------|---------|-------------|-----------------------|-------------|------|
| 大分類        | 中分類         | 小分類                       |               |         | 資産の種類       | 構造又は用途                | 細目          |      |
| 建築外部 (01)  | 屋根 (01)     | アスファルト防水<br>押えコンクリート (01) | 塔屋屋上 (01)     |         | 建物 (01)     | SCR造又はRC造のもの (01)     | 事務所用 (01)   | 〇〇〇  |
| 建築内部 (02)  | 外壁 (02)     | 露出砂付防水 (02)               | 最上階屋上 (02)    |         |             |                       |             |      |
|            | 建具 (03)     | シート防水 (03)                | 低層部屋上 (03)    |         | 建物 (01)     | SCR造又はRC造のもの (01)     | 店舗用 (05)    | □□□  |
|            | 天井 (04)     | ：                         |               |         |             |                       |             |      |
|            | 外部雜 (05)    | ：                         |               |         |             |                       |             |      |
|            |             | 床タイル仕上 (08)               |               |         |             |                       |             |      |
| 空調・換気 (08) | 熱源機器 (01)   | 冷凍機 (01)                  | B3F空調機械室 (01) | ER-1    | 建物附属設備 (02) | 冷房、暖房、通風又はボイラー設備 (03) | その他のもの (02) | △△△  |
|            | 潜熱蓄熱設備 (02) | 冷却塔 (02)                  |               | ER-2    |             |                       |             |      |
|            | 空調機器 (03)   | ポンプ (03)                  |               | ER-3    |             |                       |             |      |
|            | ：           | ：                         |               |         |             |                       |             |      |
| 解体・撤去 (10) | ：           | ：                         |               |         |             |                       |             |      |

(出典) 大沢幸雄「建築物ライフサイクルにおける償却資産管理手法の構築」より引用。

ってしまう。

特に、除却に伴うリニューアル設備の更新には、莫大な設備投資のための資金が必要となる。さらには、この償却資産管理システムを用いることによって、除却が発生した年度においては多額の除却損が計上されることになる。

仮に新規の設備投資が行われた時点において、企業の経営戦略上、次の修繕・除却がある程度予想することができるのであれば、その修繕・除却に伴う資金の流出や損益の発生の影響を、それらが行われた年度にのみ負担させるべきではない。

すなわち、長期修繕計画によって建物・設備等にあらかじめ見込まれている事象が引き起こすキャッシュフローや損益の変動は、その建物・設備等を利用できる各期間に影響させるべきである。そのための「キャッシュフローの平準化」「損益の平準化」を示した財務計画が必要である。この二つを同時に可能せしめるのが、生命保険を活用した償却資産プランである。

この点から、生命保険の解約返戻金を活用した償却資産プランが財務計画の中心的役割

を担うこととなる。

## VI 生命保険を活用した事例

では、都内にある某ホテルの宴会場を改装した場合を例に挙げ、いかに生命保険を活用するかを検証していく。

都内にあるこの某ホテルは、取得後15年が経過した時点で、宴会場を一新することになった。このホテルの取得価額などの詳細事項は次頁の〈事例〉のとおりである。

リニューアルに伴って必要となる資金は、宴会場の内装部分(建物)7,000万円、宴会場の電気設備(建物附属設備)4,000万円の合計1億1,000万円である。

次頁の例では、この1億1,000万円を解約返戻金で調達できるように、2名を被保険者とした通増定期保険を設定している。

そして、次頁の図表一5「解約返戻金額及び返戻率 50歳」及び図表一6「解約返戻金額及び返戻率 55歳」を参照されたい。これは、保険加入から15年経過した解約返戻金額及び返戻率を示したものである。

これらの図表によると、15年後の解約返戻



<事例> ホテル宴会場の改装

ホテル (取得価額2,000,000,000円)  
 15年後 ホテル宴会場を全面リニューアル, 内装部分70,000,000円,  
 電気設備40,000,000円

条件: 除却資産の見積売却価額はゼロ円。15年後の決算期末に除却。

- ① 取得価額の内訳  
 宴会場の内装部分 (建物) .....100,000,000円  
 宴会場の電気設備 (建物附属設備) .....50,000,000円
- ② リニューアルに必要な資金  
 宴会場の内装部分 (建物) .....70,000,000円  
 宴会場の電気設備 (建物附属設備) .....40,000,000円
- ③ 15年後に除却すべき金額  
 宴会場の内装部分 (建物) 100,000,000円 ⇒ 64,900,000円  
 (法定耐用年数39年 定額法)  
 宴会場の電気設備 (建物附属設備) 50,000,000円 ⇒ 5,026,658円  
 (法定耐用年数15年 定率法)
- ④ 必要な解約返戻金 (リニューアル金額)  
 内装部分70,000,000円, 電気設備40,000,000円
- ⑤ 生命保険の諸条件と15年後の解約返戻金額 (1/2 損金タイプ)  
 生命保険の種類 逓増定期保険 基本保険金 6,600万円  
 契約者 法人 / 被保険者 取締役 (50歳) / 受取人 法人

図表一 5 解約返戻金額及び返戻率 50歳 (単位: 万円)

| 経過<br>年数 | 年間<br>保険料 | 累計<br>保険料 | 実質負担<br>累計 | 資産計上額<br>累計 | 解約<br>返戻金 | 単純<br>返戻率 | 実質<br>返戻率 |
|----------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 15       | 377       | 5,667     | 4,508      | 2,833       | 5,474     | 96.5      | 121.4     |

(筆者試算により作成)

生命保険の種類 逓増定期保険 基本保険金 5,400万円  
 契約者 法人 / 被保険者 取締役 (55歳) / 受取人 法人

図表一 6 解約返戻金額及び返戻率 55歳 (単位: 万円)

| 経過<br>年数 | 年間<br>保険料 | 累計<br>保険料 | 実質負担<br>累計 | 資産計上額<br>累計 | 解約<br>返戻金 | 単純<br>返戻率 | 実質<br>返戻率 |
|----------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 15       | 382       | 5,739     | 4,565      | 2,869       | 5,563     | 96.9      | 121.8     |

(筆者試算により作成)

金は5,474万円, 5,563万円の合計1億1,037万円になる。つまり, この1/2 損金タイプの逓増定期保険の解約返戻金によって, 今回のリニューアルに必要な資金1億1,000万円が調達できることが分かる。

また, この保険は, 保険料の1/2が損金となるため, 保険料の支払段階において税効

果が生じることになる。例えば図表一 5の場合, 15年間の保険料の支払総額は5,667万円であり, それに対する解約返戻金が5,474万円となる。また, 税効果を加味した実質返戻率は121.4%となり, 現金・預金で修繕積立金を確保するよりも生命保険を活用したほうが, メリットのあることが分かる。

それだけではない。この保険の収入と旧建物等の除却損を相殺できるメリットも生じる。償却資産管理システムを導入しているため、リニューアルに伴い除却すべき建物・建物附属設備の未償却残高を容易に把握することができる。

その金額は、宴会場の内装部分(建物)6,490万円、宴会場の電気設備(建物附属設備)502万6,658円の合計6,992万6,658円である。生命保険の収入部分は、合計5,335万円(下記仕訳の雑収入金額の合計額)となり、解約返戻金(雑収入)の部分が、建物・設備等の除却損により相殺され、解約に伴う課税関係は生じないことになる。

念のため、解約返戻金を得た時の仕訳をそれぞれ下記に示す。

図表-5の場合

(預貯金) 5,474万円 / (前払保険料) 2,833万円  
(雑収入) 2,641万円

図表-6の場合

(預貯金) 5,563万円 / (前払保険料) 2,869万円  
(雑収入) 2,694万円

## VII 解約返戻金額の推移と実質返戻率

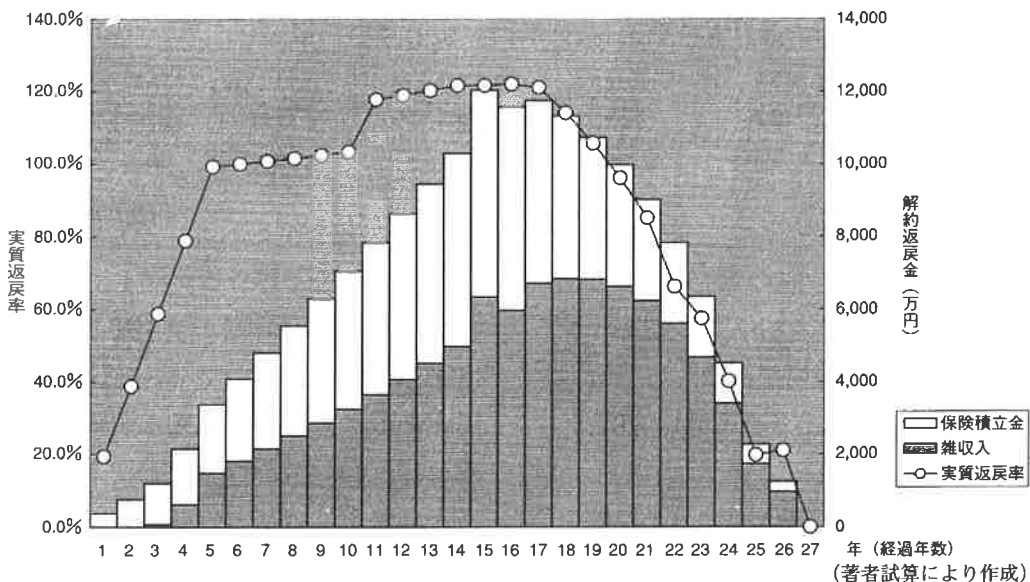
図表-7「二つの保険契約の実質返戻率及び解約返戻金の内訳の推移」を参照されたい。

これは、先の事例の中において示された二つの逡増定期保険についての、各年度ごとの解約返戻金の金額とその返戻率の推移を示したものである。

これをみると、保険加入後の数年間は返戻率が急激に上昇し(1~5年目)、その後は比較的なだらかに逡増してそのピークを迎える(6~16年)。そしてそれ以降は満期に向けて急速に返戻率が低下し、最終的には保険期間満了時点においてゼロになる。

まずは、この実質返戻率がピークを迎える時点(15年目)に保険を解約し、その返戻金をもってリニューアルのための資金とすることができれば、通常の運転資金と設備資金とを区別した形でのリニューアルの資金を効率的に確保することができる。つまり、設備投資のためのキャッシュフローが効率的に平準

図表-7 二つの保険契約の解約返戻金の内訳及び実質返戻率の推移



化されることになる。

また、保険を解約する際に注視すべき点としては、解約返戻金に占める雑収入の部分がどれだけであるかということである（図表一7中の棒グラフの下段部分）。この雑収入の部分は、法人税法上益金として処理されるため、課税関係が生じることになる。

そこで、この雑収入の部分と、償却資産管理システムを導入することによって得られる除却対象資産の未償却残高、すなわち除却損の額（リニューアル費用等もあればそれらも含む。）との金額を同額に近い形にすることができれば、両者は相殺され、これをもって課税関係は生じないことになる。つまり、リニューアルに伴う費用及び除却損が平準化されたことになる。

ただ、償却資産に生命保険を活用する際には、上記のように、リニューアルのタイミングや除却対象資産の細分化管理、そしてリニューアルに伴う新規の設備資金やそれに伴うリニューアル費用の推計を厳密に行う必要性があることから、償却資産管理システムの導入と長期修繕計画書の作成が必須の課題であることはいうまでもない。

## おわりに

これらが、新たな生命保険の活用法である建物・設備等の修繕積立金の資金調達のメソッド「償却資産プラン」の全貌である。

また、今回は1回目のリニューアルのみを取り上げたが、2回目のリニューアルもまた長期修繕計画により想定できるため、この1

回目のリニューアル直後に再び生命保険を活用して2回目のリニューアル資金の確保を設定することは、いうまでもない。

なお、今回の事例は、本誌平成18年1月号の税務研究にて論じた「建物・設備等の除却損を活用した節税効果」と同じものを使用した。なぜならば、そこで用いた方法論（除却損の計上を導く一連のプロセス、これを「除却会計」と定義している。）なくして本稿における生命保険の活用法は存在しないからである。よって、各種生命保険の選定などに当たっては、別途に考慮していただきたいことを付け加える。

### <参考文献>

- ・大沢幸雄「資産管理業務支援ERPシステムにおける設計開発手法の構築—コンピュータを活用したFM支援システムの体系化に関する研究—」日本建築学会 計画系論文集 NO.559 241頁（2002年9月）
- ・大沢幸雄「建築物ライフサイクルにおける償却資産管理手法の構築—コンピュータを活用したFM支援システムの体系化に関する研究—」日本建築学会 計画系論文集 NO.574 153頁（2003年12月）
- ・大沢幸雄「減損会計における長期修繕計画立案手法」第20回日本建築学会建築生産シンポジウム報告書91—98頁（2004年7月）
- ・大沢幸雄「内訳書をベースにした固定資産計上と長期修繕計画の手法」日本建築学会 技術報告集第21号337頁（2005年6月）

【つちや・きよと／あまの・としひろ】

（執筆協力：技術士 大沢 幸雄）