

税理

2006

1

VOL.49 NO.1

CONTENTS

年頭所感

会計参与の普及・定着に向け全力を傾注 …………… 森 金次郎◆ 2

メリハリのある税務行政の推進 …………… 木村 幸俊◆ 4

審判所の使命達成に向けて …………… 春日 通良◆ 6

巻頭論文

日本の社会経済構造の大転換と税務行政の改革 …………… 大武健一郎◆ 8

税務論文

営業権の財産評価をめぐる最近の動向と問題点 …………… 大森 健◆ 14

税務研究建物・設備等の除却損を活用した節税効果 …………… 土屋 清人◆ 23
天野 俊裕

クライアントの引継ぎと専門家責任 …………… 坂田 純一◆ 32

<関与先を引き継ぐ場合の税目別チェック>

過去の申告状況の把握とトラブル回避策 …………… 浅野 洋◆ 39

所得税申告を引き継ぐ際の留意点 …………… 今仲 清◆ 47

法人税申告を引き継ぐ際の留意点 …………… 藤山 浩泰◆ 53

消費税申告を引き継ぐ際の留意点 …………… 三上 広美◆ 60

相続・贈与税申告を引き継ぐ際の留意点 …………… 江本 尚浩◆ 68

<廃業・合併等の関与先の引継ぎ>

自主廃業に伴う関与先の引継ぎと周辺問題 …………… 守田 啓一◆ 77

死亡等に伴う事務所の引継ぎと周辺問題 …………… 内田久美子◆ 84

税理士事務所の合併等と営業権評価の考え方 …………… 徳田 孝司◆ 89

関与の継続を考えた税理士法人の設立・加入 …………… 津田 明人◆ 96

税務情報 平成18年度の税制改正に関する答申・ほか

建物・設備等の除却損を 活用した節税効果

- 税理士
土屋 清人
- 税理士
天野 俊裕

I ● 建物に隠れている利益損失

平成18年3月期に完全実施される減損会計を目前にして、土地や建物などの固定資産の評価については興味あるところとなっている。

ところが、土地に関しての時価評価は不動産鑑定士による鑑定評価が認知され活用されているものの、建物の時価になると困惑する人が多くいるのが実情ではないだろうか。

固定資産税評価額では低すぎるし、書店の陳列棚にある建物評価の冊数からして難しいことが想像つく。そこで頻繁に用いられるのが、帳簿価額である。取得価額から減価償却累計額を差し引いた未償却残高である。通常は税法の規定の下に償却限度額の範囲内で行われる減価償却であるからこそ、信憑性も高く、恣意性も排除されるため、建物の時価として代替的に使用されている。

しかし、多くの企業において、帳簿上の未償却残高は、実体としての未償却残高を投影していないのではないだろうか。この点が、

本稿の問題提起である。

この帳簿と実体との乖離を的確に把握できないことにより、企業は法人税を過大に支払い、その結果、多大の利益損失を引き起こしている。この現象の背景には、会計手続上の慣行における問題が内在している。

この論文では、建物・設備等に関する帳簿と実体との未償却残高の乖離を、損金計上することにより利益の損失を防御する方法と、その節税効果を検証する。

なお、本論文での方法は、企業側（財務担当者、公認会計士、税理士）及び国税側の承認を受けていることで傍証されていることを付け加えておく。

II ● 除却損を計上できない 会計慣行

建物や設備等を取得した場合、実務家の多くは、会計慣行として建物を建物勘定に一括で計上管理する傾向がある。

極端な例でいえば、10億5,000万円の建物

を購入した場合、

(建物) 1,050,000,000
/ (預貯金) 1,050,000,000

上記の仕訳で終了しているのではないか。

もちろん、この建物勘定を建物附属設備勘定などに分類することもある。

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

それでは資産の取得時に上記のような仕訳を切り、その数年後に、竣工時のタイルの床を高価な大理石に変更した場合を想定する。

この場合、建物の取得時においてタイルを建物勘定に含めて一括計上管理していたら、そのタイルの金額を除却として処理することができない。

[タイルの未償却残高10,000,000円]
(減価償却累計額) 5,000,000
(除却損) 10,000,000
/ (建物) 15,000,000

つまり上記の仕訳を切ることができない。

なぜならば、タイルの部分を建物勘定に含めて一括計上管理しているからである。

このまま大理石への変更を行えば、そのための支出が会計上、資本的支出とみなされ、その金額が新たに建物勘定に加算される。

つまり、タイルの未償却残高が放置されたまま、新たに大理石の金額が建物勘定に加わり、実体としての資産と帳簿上の資産との間に乖離が生じる。いわば帳簿資産が水ぶくれをきたしているのである。これを「帳簿資産の水ぶくれ」という。特に建物などは高額資産なため、この水ぶくれを損金計上できれば、節税効果は非常に大きくなる。

床をタイルから大理石に取り替えた場合、実務家の多くは、大理石の取得が資本的支出に当たることを考慮はしても、物理的になく

なってしまうタイルについての会計処理を、意識することはあまりない。

会計上の資産に関する考え方は多々あるにしても、実際にはすでになくなってしまい、かつ、取得時の支出の効果が将来に向かってこれ以上発現しえなくなったものを、帳簿上、資産として、さもあるがごとく表示させておくことが、はたして一般に公正妥当な会計処理として認められうるのであろうか。

III “水ぶくれ”を防止できない知識の欠如

水ぶくれが生じる原因について、先ほどは会計手続としての問題点を挙げた。

しかし、この会計手続を引き起こす原因は、実は実務家のある知識の欠如にも起因する。ある知識とは、建物の知識である。広義的には設備投資への認識不足にある。

建物などの固定資産は、企業の長期経営計画としての設備投資によって発生し、そのライフサイクルに渡って長期的に計画・管理されるものである。

設備投資は、新規投資をライフサイクルの始点とすれば、その延長線上に改良投資、取替え投資が生じてくる。その「改良・取替え」の言葉には、新たなものを付け加えるだけではなく、不必要なものは除去する、つまり除却することが内包されている。実務家の建物がライフサイクルを描くという知識の欠如こそ、建物の一括計上管理を誘発している。

IV ● 除却会計の考え方

除却損の計上を導くプロセス（過程）を、本論では除却会計^(注)と呼ぶ。この除却会計の定義は、「既存の建物・設備等の固定資産

の一部を建替え（取付け）、取壊し（除去）を行う際に、その建替え（取付け）又は取壊した（除去）部分に当たる帳簿上の金額を確実に減額させることを目的とした一連の会計手続」である。

敷衍的にいえば、償却資産の取得後に改良・取替え・損耗・陳腐化が発生することを予見し、それに対処できるように取得資産を細分化管理することにより、除却損を計上できるようにすることである。

固定資産を取り巻く今までの実務家の仕事は、固定資産に対してなされた支出を、法規に照らし合わせた修繕費の規定どおりに損金計上することであった。しかし、この除却会計は、設備投資のライフサイクルという非常に長いスタンスに立ち、仮にある時点の支出が資本的支出とみなされても、いかに将来においてその支出の一部を損金計上させるかという点にポイントがある。

除却会計は、減価償却以外の方法で損金計上するシステムを構築する。この意味で除却会計は、法規の呪縛から脱するための一つのメソッドといえる。

ところで、この除却会計の構築の基盤は、大沢幸雄工学博士（大成建設（株）FM推進部長）・技術士（総合技術管理部門・建設部門）が考案した償却資産管理システムにある。詳細については、大沢幸雄稿「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」に譲ることとする。

償却資産管理システムのポイントを一点挙げるならば、償却資産管理を行うに当たっては、まず建物等に将来的に起こるであろう事態を予見して長期修繕計画を作成し、それを基に場所コードなどを設定した上で建物等を空間的（三次元的）に捉えることが肝要であるといえる。

近い将来、この考え方が現在の償却資産に関する「会計慣行」を「公正妥当な会計慣行」へと導くのは間違いない。なぜなら、現状のままでは、企業は「水ぶくれ」という名の架空資産を財務報告に記載していることになり、このことによって、企業を取り巻く利害関係者（主に債権者・投資家等）が誤った判断を行う可能性があるからだ。

それでは、Vで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、どの程度の水ぶくれが生じ、どれほどの節税効果が得られるのかを検証する。

V ● 水ぶくれ問題の把握

<例> ホテル宴会場の改装

ホテル（取得価額20億円）

15年後 ホテル宴会場を全面リニューアル、内装部分7,000万円、電気設備4,000万円

条件：除却資産の見積売却価額は、0円。
15年後の決算期末に除却。

取得価額の内訳（図表-1参照）

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

リニューアルの資本的支出

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

15年後の帳簿価額

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）

ホテル業界では通例であるが、宴会場の改装はしばしば行われる。

このホテルは、15年前に総工費20億円をか

けて建設された。その時の宴会場の内装費は1億円で、この部分は建物勘定で経理処理された。また宴会場の電気設備は5,000万円で、これは建物附属設備勘定で仕訳された（図表-1, 2参照）。

15年を経過し、宴会場を一新するために、今回宴会場の内装費に7,000万円、電気設備

図表-1 竣工当初の状況

全体の取得価額 2,000,000,000円		
(取得価額) 1,850,000,000円	(取得価額) 100,000,000円	(取得価額) 50,000,000円
(耐用年数) 39年	(耐用年数) 39年	(耐用年数) 15年
(償却方法) 定額法	(償却方法) 定額法	(償却方法) 定率法
(残存価額) 取得価額の10%	(残存価額) 取得価額の10%	(残存価額) 取得価額の10%
(償却率) 0.026	(償却率) 0.026	(償却率) 0.142
(勘定科目) 建物	(勘定科目) 建物	(勘定科目) 建物附属設備
<建物本体>	<内装>	<電気設備>

将来の除却を予見した部分

図表-2 15年後のリニューアル対象資産の内訳

減価償却累計額 35,100,000円 (約35.1%が償却済み)	減価償却 累計額 44,973,342円 (約89.9%が 償却済み)
未償却残高 64,900,000円	
<内装>	未償却残高 5,026,658円
<電気設備>	

リニューアルにより除却の対象となる部分

図表-3 除却をしなかった場合の帳簿価額（単位：円）

	取得価額	15年後残存価額(A)	リニューアル分(B)	帳簿価額 A+B
内装部分	100,000,000	64,900,000	70,000,000	134,900,000
電気設備	50,000,000	5,026,658	40,000,000	45,026,658
合計	150,000,000	69,926,658	110,000,000	179,926,658

※建物本体にかかる部分を除く

図表-4 除却をした場合の帳簿価額（単位：円）

	取得価額	15年後残存価額(A)	リニューアル分(B)	帳簿価額
内装部分	100,000,000	64,900,000	70,000,000	70,000,000
電気設備	50,000,000	5,026,658	40,000,000	40,000,000
合計	150,000,000	69,926,658	110,000,000	110,000,000

※建物本体にかかる部分を除く

に4,000万円を投資することとなった。

ここで竣工時の仕訳処理として、総工費20億円のうち建物勘定・建物附属設備勘定に分類されるものを従来どおり一括計上した場合（前頁図表-3）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合（前頁図表-4）とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

まずは図表-3「除却をしなかった場合の帳簿価額」を参照されたい。これは総工費20億円について建物勘定・建物附属設備勘定に一括計上していた場合を示したものである。

15年後の宴会場の内装部分（取得時1億円）の帳簿価額は、減価償却累計額を差し引くと6,490万円になり、電気設備部分（取得時4,000万円）の帳簿価額は、502万6,658円になる。改装工事をすると、本来この6,490万円と502万6,658円の合計額699万26,658円が取り壊されるため、この部分（図表-2のグレーの部分）が消滅するはずである。

しかし、建物勘定に分類されるものをすべて一括計上してあるため、699万26,658円を個別に除却損として計上することができない。そのため帳簿価額は、15年後の残存価額(A)とリニューアル分(B)の金額とを加算した金額1億7,992万6,658円になる。

改装したのであれば、当初の内装部分と電気設備部分はすべて廃棄され、改装完了後の帳簿価額は図表-4「除却をした場合の帳簿価額」のように、今回のリニューアル分である内装費7,000万円、電気設備4,000万円の合計1億1,000万円だけにならないといけない。

よって、この場合の水ぶくれの金額は、15年前の内装部分と電気設備部分の未償却残高6,992万6,658円ということになる。

VI ● 除却損による節税効果

節税効果としては、どの程度の金額が見込めるのであろうか。

このホテルは、東京都23区内にあるため、実効税率は42.05%になる。水ぶくれの部分が損金計上できることを鑑みると、

$$\begin{aligned} & \text{未償却残高} 69,926,658 \text{円} \times 42.05\% \\ & = 29,404,159 \text{円} \end{aligned}$$

となり、2,940万4,159円もの税額が節税できる。水ぶくれの問題が、いかに深刻であるかがわかる。

上記の例は、15年後の1回目のリニューアルのみを取り上げたが、このような改装が建物本体の耐用年数にわたって、2回目、3回目と繰り返された場合は、除却会計の効果は、さらに倍加していくことになる。

ところで来春導入される減損会計は、確かに投資家・債権者に有益な情報を与える点では意義あることだが、会計上は固定資産の減損損失を計上できても、税法上では損金不算入とされ、税額には何ら影響を及ぼすことはない。

しかし、除却会計を行えば、税額は確実に減少する。すなわち除却会計は、税というキャッシュを支出させない点で画期的なメソッドである。

そればかりではない。減損会計を行うに当たり、建物の評価については、帳簿価額を時価とみなしているという話を聞く。その点を考慮しても、除却会計を用いれば、より実体に近い帳簿価額が表示できるという面で、投資家・債権者に確かで有益な情報を提供することができる。除却会計は資産の取得価額を細分化管理することによって成立するため、『評価』という恣意性は確実に排除される。

そのため、資産に関するより正確な帳簿価額を提供することができるのである。

また、この除却会計は地方税である固定資産税にも節税効果があることは、自ずと推測がつくところである。

Ⅶ ● 法的根拠

この除却会計の法的な裏づけとなる規定としては、まずは法人税基本通達（以下「法基通」という。）7-7-1（取り壊した建物等の帳簿価額の損金算入）が挙げられる。

この規定は「法人がその有する建物、構築物等でまだ使用に耐え得るものを取り壊し新たにこれに代わる建物、構築物等を取得した場合（7-3-6《土地とともに取得した建物等の取壊し費等》に該当する場合を除く。）には、その取り壊した資産の取壊し直前の帳簿価額（取り壊した時における廃材等の見積額を除く。）は、その取り壊した日の属する事業年度の損金の額に算入する」というものである。

これは、ある建物等を取り壊してその箇所に新しい建物等を建てた場合、すでになくなってしまった旧建物等の未償却残高は、新しい建物等の取得価額に含めないで、そのまま損金の額に算入するというものである。すなわち、既になくなった資産についてはその帳簿価額を引き継がないので、資産の水ぶくれは起きないことになる。

また第二としては、法基通7-7-5（個別償却資産の除却価額）を挙げることができる。この規定は「減価償却資産の種類、構造若しくは用途、細目又は耐用年数が同一であるため規則第18条《種類等を同じくする減価償却資産の償却限度額》の規定により一の償却計算単位として償却限度額を計算している

2以上の減価償却資産について、その一部の資産の除却等があった場合におけるその除却等による損益の計算の基礎となる帳簿価額は、次に掲げる場合に応じ、次による。」とあり、さらにその後「(1)償却費の額が個々の資産に合理的に配賦されている場合 除却等があった資産の除却等の時の帳簿価額（省略）」と続いている。

これは、同じ種類の複数の資産を一つのグループ資産とみなして償却限度額等を計算している場合のそのグループ資産の一部が除却された場合の取扱いである。この規定によれば、グループ全体の償却費がグループ中のそれぞれの資産に合理的に割り当てられている場合には、その割当て後の未償却残高を除却損とすることができるというものである。

この「償却費の額が個々の資産に合理的に配賦されている場合」とは、例えばグループ全体の償却額を個々の資産に係る取得価額や償却限度額の比により按分している場合などを指す。そのため、この規定を適用するためには、除却会計における第一の課題である「除却等を予見して建物等の取得価額を細分化管理しておく」ことが前提となる。このように、資産の水ぶくれを回避するための除却会計によって、除却の対象となる資産の未償却残高を的確に除却損とすることには、税法上もなんら問題がない。

Ⅷ ● 地震にも対応できる唯一の除却会計

時価会計が導入されている昨今、日本のような地震大国において除却会計はさらなる力を発揮する。

地震等の災害が起きた場合に企業が適用する法規は、法人税法33条2項（災害時におけ

る資産の評価の損金算入)であり、通達においては、法基通7-8-6(災害の場合の資本的支出と修繕費の区分の特例)である。

法人税法33条2項によって、固定資産の評価損を計上するにしても、それはそれでまた新たな問題が生じることになる。それは、評価損を計上する場合、建物・設備等の事細かな実態を把握していなければ、その正確な金額を決定することが不可能だという問題である。固定資産の実態を把握しないままに評価損を計上すれば、恣意性が多分に生じる結果となる。

また、法基通7-8-6の規定を用いれば、企業にとって納得いくほどの金額を、損金計上することは是認されない。また、消滅した資産は、帳簿から除却されないまま決算書上に存在することになる。

つまり、どちらも災害等に関する条文・規定であるものの、決算書の重要性という点に関してはほとんど考慮されていない。これでは債権者・投資家に対して適正な決算報告を阻害する恐れが生じる。その点、除却会計は、地震で破損した部分を的確に損金計上できる上に、正確な会計情報を投資家・債権者に提供することもできる。除却会計の根底に流れている理念は、「あるがものを、あるがまま」に捉える「公平」という理念である。たとえば、災害で深刻なダメージを受けても、災害後の経済復興を希望するならば、この「公平」という理念は、死守されなければならない。

それゆえ、除却会計は節税という点だけではなく、広く一般債権者や現在及び将来の投資家を保護するという点や、そして政府等が

災害等の緊急事態においてもなお公平な課税を実現できるという点においても、非常に有用な会計手法といえる。

この意味でも、除却会計を導入することは、一企業の会計テクニックにとどまらず、日本経済の未来にかかわる重要な課題である。会計処理に日本経済の存亡が左右されるといっても過言ではない。

(注) この理論においては、未償却残高が存在することが白ずと前提となるため、特に償却資産を連想しやすい「除却」という言葉をあえて用いた。また除却会計における除却には、除却だけではなく、使用できなくなったとき、廃棄、滅失等も含まれる。

<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)