

実務研究

日本税務会計学会
平成19年2月 月次研究会



土屋 清人 [世田谷]

建物・設備等の除却損を活用した節税効果

—建物は100年の物質耐用年数がある—

建物等の除却の処理を適正に行なうためには、先ず専門家は建物等に関する基礎的知識を知っておく必要がある。この知識があれば、建物等の除却損を計上する途が開かれることがわかる。

つまり建物は、10年から15年ごとに大規模修繕を行なわなければ、100年もの間建物としての機能を果たさないということである。

これを、除却という視点で説明すると、大規模修繕等と実際に取り除いた旧建物・旧建物附属設備は、会計においてもその「取り除いた」部分の未償却残高（建物勘定・建物附属設備勘定等）としてバランス・シートから除去しなければならぬ。

この建物の基礎的知識とは、「建物自体は、100年もつように作られている」ということである。なぜならば、地球温暖化の防止や産業廃棄物の排出抑制、資源・エネルギーの有効活用など点から、建物の耐久性は100年にする必要があるのである。しかし、100年間建物としての機能を果たすためには、空調設備などの保守管理が必要である。そのため、10年から15年ごとに大規模修繕を執り行なわなければならない。「水ぶくれ」である。

購入した場合（表1(a)）の仕訳で終了しているのではない。もちろんこの建物勘定を建物附属設備勘定などに分類（b）することもあ

① 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10億5000万円の建物を

購入した場合（表1(a)）の仕訳で終了しているのではない。もちろんこの建物勘定を建物附属設備勘定などに分類（b）することもあ

あるため、固定資産台帳においても大雑把な管理しかできない。固定資産台帳において部分的な除却ができていないと、またバランス・シートに「水ぶくれ」が生じることになる。

それ故、建物等の除却損を適正に算出しなければ、会計参与のトラブルや、信託法のトラブルを引き起こすことになる。

「具体例」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（表2）どの程度の水ぶくれが生じ、どれ程の節税効果が得られるかを検証する。

（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（表3(2)）とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

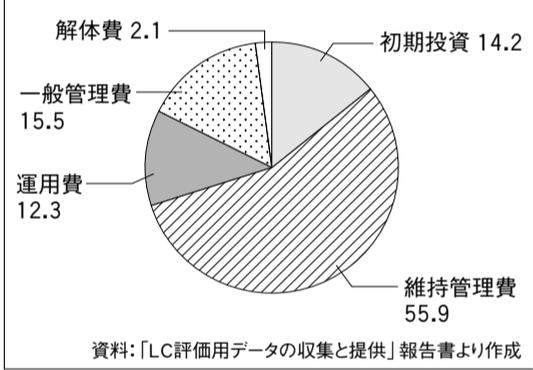
まずは（表3(1)）「除却をしなかった場合の帳簿価額」を参照されたい。これは総工費20億円について建物勘定・建物附属設備勘定を一括計上していた場合を示したものである。

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、未償却残高69,926,658円×42.05%＝29,404,159円となり、29,404,159円と、本来改装工事をする、本来

(表1)

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

図1 建築物の生涯支出の内訳(単位:%)



② 水ぶくれの大きさ

「水ぶくれ」なんか大きな金額ではない」とお考えの方も多いのではないだろうか。ここで「償却可能限度額の撤廃」の問題を考

図1は建築物（床面積5700㎡の事務所ビル）の100年間にわたるライフサイクルコスト（生涯支出）を100%とした場合の内訳をそれぞれ示したものである。

（表3(1)）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（表3(2)）とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

（表3(1)）「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・建物附属設備勘定を一括計上していた場合を示したものである。

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、未償却残高69,926,658円×42.05%＝29,404,159円となり、29,404,159円と、本来

159円もの税額が節税できる。水ぶくれの問題が如何に深刻であるかわかる。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、更に倍加していくことになる。

③ 水ぶくれ問題の把握

（表3(1)）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（表3(2)）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（表3(1)）「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・建物附属設備勘定を一括計上していた場合を示したものである。

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、未償却残高69,926,658円×42.05%＝29,404,159円となり、29,404,159円と、本来

初の内装部分と電気設備部分は全て廃棄され、改装完了後の帳簿価額は（表3(2)）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7千万円、電気設備4千万円の合計1億1千万円だけにならない。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69,926,658円ということになる。

④ 除却損による節税効果

（表3(1)）「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・建物附属設備勘定を一括計上していた場合を示したものである。

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、未償却残高69,926,658円×42.05%＝29,404,159円となり、29,404,159円と、本来

(表2)

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。

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

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）

(表3)

(1) 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

(2) 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