

実務研究

日本税務会計学会
令和4年6月 月次研究会



土屋 清人(目黒)

持続可能な社会における「建物」早期償却の方法論

1. 問題の所在

わが国のRC造の建物であれば100年以上使用し続けることが可能なことは、建築学会の常識である。工事もせずに古くなられたら建替えるという行為は、資金の無駄だけではない。環境問題や資源問題から考えても良くないことは明らかだ。

必要な税金の支払いが発生するということ看過できない問題を引き起こす。本来であれば、一部除却(会計処理)を行うべきであるが、財務会計でも税務会計でも、一部除却の重要性を度外視してきた。

3. 建物価格設定の考え方を変える

そのための建物の大規模修繕工事をすればするほど、建物勘定の架空資産が増え、不必要な税金が発生するという、信じ難い悪循環に陥る。これはもはや、会計・税務の問題というより社会的問題といえよう。

現在の建物の価格設定は、コスト(原価)に基づいて価格設定を行う。つまり原価に対して一定率、一定額のマージン(利幅)を定めて価格を設定するもので、これをコスト・プラス法という。このコスト・プラス法は、織田信長や豊臣秀吉が活躍していた500年前の価格設定法である。

この建物価格構造比率を50・50にすれば、早期償却できるということだ。償却という視点で考えれば、一部除却も建物価格構造比率50・50にすることは同じであり、一部除却が難しい企業にとっては、架空資産を縮小することができ、かつ無駄な税金を支払わずに済む。早期に建物を償却することのメリットは、内部留保を厚くすることにより、大規模修繕工事を資金面でバックアップできることだ。

4. 価格設定の自由は憲法で保障されている

企業が自由に価格を決定することは、憲法のどの条文に規定されているのか。わが国においては、企業の人権を明確に保障する条文は見当たらない。しかし、経済的自由権は、憲法22条1項「何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。」により定められている。

価格構造の変更、つまり企業の利益追求の自由性はこの条文に該当するかを考察すると、「営業の自由」という解釈になる。この営業の自由も、憲法には直接これを保障する規定はない。したがって、営業の自由なくして職業選択の自由もありえないので、営業の自由は憲法22条1項により保障されると解するのが通説となっている。

行政は、ときには政令や省令、通達を用いて国民の自由を抑制することもあつた。仮に国民が裁判で憲法違反であることを主張しても認められない。なぜなら、二重の基準論というものがあつた。二重の基準論とは、裁判所が国の法令などの違憲性を判断するときに使用する基準をいふ。

立については、国家財政、社会経済、国民所得、国民生活等の実態についての正確な資料を基礎とする立法府の政策的、技術的な判断にゆだねるほかはなく、裁判所は、基本的にはその裁量的判断を尊重せざるを得ないものというべきである。と論じている。

5. CSRと価格構造メソッド

CSR(企業の社会的責任)とは一体どのようなものか。「社会的責任」はISO26000によって定義されている。ISOとは国際標準化機構のことである。

ISO26000による社会的責任とは、持続可能な発展に影響を及ぼす社会問題や環境問題に対して事業を通して改善していくことを意味している。したがって、CSRとは、駅前の清掃やNPOなどに寄付することではない。

このように考えると、建設会社が、顧客の満足する価格設定に変更することは、貸借対照表から架空資産を排除し、無駄な税金を支払わずに済む効果が発揮できるわけであり、建設会社の社会的責任を果たすことになるのではないかと。

6. 空き家問題の打開策

空き家を社宅用、シェアハウス用、民泊用にそれぞれ用途に合わせた機能を備えたものに改修工事をするとき、価格構造メソッドの考え方を活用することが可能である。

居住用物件であったものをコンバージョン(用途変更)する場合、それぞれの目的に一致したものに作り直さなければならない。

このための用途変更の工事内訳書を教科書通りに資本的支出の処理をしたら、ビジネスとして採算性は如何なものか。

2. 建物と建物附属設備との取得原価の割合が問題

税法では、建物を建物(躯体部分)と建物附属設備という資産に分類して減価償却を行う。RC造りの事務所ビルであれば、50年間で償却する建物の範囲は、基礎工事、躯体、床、壁、天井などである。一方、建物附属設備とは、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備などのことで、これら建物附属設備の償却期間はおおむね15年間で償却する。

工事内訳書を分析すると、建物の価格構造比率は70・30となる。つまり、建築物の価格を100とする場合、50年で償却する建物が70であり、15年で償却すべき建物附属設備が30ということになる。もちろん工場などは別である。

伊藤忠商事の岡藤会長が読売新聞のインタビューの中で、「ヨーロッパの高級婦人服は1着150万円するが、その生地を納めている日本の会社は、1万5千円しかもらっていない」と述べている。つまり、材料費は売価の1%。材料費の100倍利益を乗せているということだ。日本は原価を積み上げて値段を決めるけれど、ヨーロッパでは原価は関係ない。商品にどれだけの価値があるかという「マーケットイン」の発想で値段を決めることが大切だという趣旨である。

岡藤会長の話から物の値段、価格を考えると、原価に縛られる必要は全くないといえる。自由に利益を乗せる価格設定で良いのである。したがって、建物に

この建物価格構造比率を50・50にすれば、早期償却できるということだ。償却という視点で考えれば、一部除却も建物価格構造比率50・50にすることは同じであり、一部除却が難しい企業にとっては、架空資産を縮小することができ、かつ無駄な税金を支払わずに済む。早期に建物を償却することのメリットは、内部留保を厚くすることにより、大規模修繕工事を資金面でバックアップできることだ。

上記のような視点で空き家を購入する企業や事業主は、社会問題化している空き家を活用しようとしていくにも関わらず税法で縛られたのでは、事業として成立しないと嘆かわしく思うだろう。

このコンバージョンを行うにあたって大きな障害となるものが、資本的支出に関する会計処理、税務処理である。用途変更は原則的に資産計上し、減価償却によって費用化(損金処理)することが求められる。

このコンバージョンを行うにあたって大きな障害となるものが、資本的支出に関する会計処理、税務処理である。用途変更は原則的に資産計上し、減価償却によって費用化(損金処理)することが求められる。

税法では、建物を建物(躯体部分)と建物附属設備という資産に分類して減価償却を行う。RC造りの事務所ビルであれば、50年間で償却する建物の範囲は、基礎工事、躯体、床、壁、天井などである。一方、建物附属設備とは、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備などのことで、これら建物附属設備の償却期間はおおむね15年間で償却する。

伊藤忠商事の岡藤会長が読売新聞のインタビューの中で、「ヨーロッパの高級婦人服は1着150万円するが、その生地を納めている日本の会社は、1万5千円しかもらっていない」と述べている。つまり、材料費は売価の1%。材料費の100倍利益を乗せているということだ。日本は原価を積み上げて値段を決めるけれど、ヨーロッパでは原価は関係ない。商品にどれだけの価値があるかという「マーケットイン」の発想で値段を決めることが大切だという趣旨である。

岡藤会長の話から物の値段、価格を考えると、原価に縛られる必要は全くないといえる。自由に利益を乗せる価格設定で良いのである。したがって、建物に

この建物価格構造比率を50・50にすれば、早期償却できるということだ。償却という視点で考えれば、一部除却も建物価格構造比率50・50にすることは同じであり、一部除却が難しい企業にとっては、架空資産を縮小することができ、かつ無駄な税金を支払わずに済む。早期に建物を償却することのメリットは、内部留保を厚くすることにより、大規模修繕工事を資金面でバックアップできることだ。

上記のような視点で空き家を購入する企業や事業主は、社会問題化している空き家を活用しようとしていくにも関わらず税法で縛られたのでは、事業として成立しないと嘆かわしく思うだろう。

このコンバージョンを行うにあたって大きな障害となるものが、資本的支出に関する会計処理、税務処理である。用途変更は原則的に資産計上し、減価償却によって費用化(損金処理)することが求められる。

このコンバージョンを行うにあたって大きな障害となるものが、資本的支出に関する会計処理、税務処理である。用途変更は原則的に資産計上し、減価償却によって費用化(損金処理)することが求められる。

このコンバージョンを行うにあたって大きな障害となるものが、資本的支出に関する会計処理、税務処理である。用途変更は原則的に資産計上し、減価償却によって費用化(損金処理)することが求められる。