

土地再評価法にみる企業会計の政策手段化

吉田康英

はじめに

金融システム安定化対策の一環として、今国会に議員立法で提出されていた「土地の再評価に関する法律案（以下「土地再評価法」）」が3月31日に成立、同日から施行されることになった。本法律は昨年12月の自民党緊急金融システム安定化対策本部にて大原一三議員が提唱、同氏を委員長とする党財政部会・資産再評価小委員会にて検討された原案がタタキ台となっている。これによって3月決算会社であれば平成10年3月31日時点の貸借対照表から、その保有土地を時価に評価替えして表示できることになった。早期是正措置下での金融機関の自己資本比率対策として、また近年の時価情報開示の拡大から幾度となく取りざたされていた土地の再評価が、ついに日の目をみたのである。

しかしながら、土地再評価法は立法化を急いだことから、様々な問題を積み残したことも事実である。したがって本稿では土地再評価法の概要とその問題点につき、諸外国や国際会計基準の取り扱いにも触れつつ検討してみるとしたい。

第1章 土地再評価法の概要と経緯

第1節 土地再評価法の概要

土地再評価法は固定資産について取得原価を付すとした商法第34条第2号に対する特例法として、全12条にて構成されている。その具体的な取り扱いの多くは政令に委ねられているが、法律から読み取れる主な特徴は次の通りである。

① 適用会社は商法上の大会社等及び金融機関のみであること（第3条）

本法律に基づき土地の再評価を行えるのは、商法監査特例法にて会計監査人の監査対象となる株式会社等⁽¹⁾及び信用金庫等の金融機関である。したがって、全ての株式会社等が適用対象となるわけではなく、実際には上場会社のほとんどを含む商法監査適用会社と金融機関だけがその対象となる。

(1) 負債200億円または資本金5億円以上の株式会社及び保険業法に基づく相互会社が対象となる。

② 対象は国内に所在する全ての事業用土地であること（第2条）

再評価の対象となるのは本法律の施行地内にある土地で、販売を目的として所有するもの以外（事業用土地）である。したがって、海外で所有する土地は施行地外につき、本法律に基づく再評価の対象とはならない。また、再評価を行う場合には、適用対象土地の全てを対象とする必要があり、一部の土地のみといったつまみ食いはできない。

③ 再評価は任意であること（第3条、第7条）

本法律は「再評価を行うことができる」規定であって、全ての適用会社に対して一律的に強制するものではない。なお、再評価を行った場合には再評価の方法と再評価差額金（再評価額－再評価直前の帳簿価格）を貸借対照表に示すことになっている。政令では、この再評価差額金を負債として計上するよう定めている。

④ 再評価実施期間は2年、1回限りの時限措置であること（第5条、第10条）

本法律での再評価は、施行日である平成10年3月31日以後2年を経過する期間内でのいずれか1決算期のみの実施となる。したがって、再評価実施期間内であっても会社として再評価できる機会は一回限りであって、再評価後は取得原価主義による著しい下落からの評価損だけが認識されることになる。なお、再評価時点での再評価合計額、すなわち時価合計額が再評価後の決算期での時価合計額を下回る場合には、その評価損相当を貸借対照表に注記することになっている。

⑤ 再評価時は課税関係が生じないこと

本法律では特に再評価益に課税する等の規定はなく、また税法では原則として評価益を益金に算入しない扱いとなっていることから⁽²⁾、再評価時には特段の課税関係が生じない。再評価後も税務上は従来の取得原価にて変わらないことから、再評価差額金は将来の処分時に課税されることになる。

第2節 立法に至る背景と経緯

本法律の国会提出理由は「金融の円滑に資するとともに、企業経営の健全性の向上に寄与するため」とある。ここでは立法に至った背景と経緯について、「金融の円滑化」視点と「企業経営の健全性の向上」視点から検討してみる。

(2) 法人税法では会社更生等を除き、同法25条にて評価益は益金に算入しないことになっている。また評価損においても同法33条にて、原則として損金に算入しないこととされている。

① 金融の円滑化からの視点

本年4月から金融機関には、自己資本比率に基づく早期是正措置が適用される⁽³⁾。不良債権を抱えれば貸倒引当金等の計上を通じて自己資本（分子）が減少するため、貸出に対して慎重にならざるをえない。また、不採算貸出先や不良債権予備軍的な貸出先には返済を迫り、資産量（分母）を圧縮することも必要となる。多くの金融機関が一斉に自己資本比率の分子・分母対策を始めたことが、「貸し渋り」問題である。金融機関の有する土地を再評価することによって、その再評価益を何らかの形で自己資本に組み入れることができれば自己資本比率の引き上げが可能となる。このように土地再評価法は公的資金投入等の負担なく、貸し渋り問題の解決を図ることができる妙案として誕生した経緯にある。

② 企業経営の健全性の向上からの視点

本邦における取得原価会計システムは含み益経営を可能にさせ、経営者責任が明示されない、透明性に欠ける等の批判がなされている。取得原価会計システムの得失は別として、特に狭い国土のもとで戦後インフレの影響を受けた土地について、その貸借対照表の計上金額と時価とのかい離はバブル経済崩壊後にあっても見逃せないことも事実である。会計情報の有用性確保の観点から、財務諸表の注記情報にする等の何らかの形で開示すべきとの主張もある。また、国際会計基準では認められる代替処理の位置付けながら、財務諸表の本体情報（オンバランス化）としての土地の再評価を認めている。国際会計基準は全ての資産・負債に対する時価会計を提倡しているわけではないが、国際的な潮流の中で財務諸表利用者の視点から時価情報の比重は増している。土地再評価法は金融システム安定化が主眼にあるが、企業経営の健全性の尺度として時価情報を活用すべきとの流れが後押ししたことを見逃せない。

第3節 土地再評価のメリット・デメリット

① 土地再評価のメリット

今般の土地再評価による最大のメリットは、早期是正措置における金融機関の自己資本比率の引き上げにあり、またこれが本法律の目指したところである。早期是正措置上の自己資本比率には、海外に営業拠点を有する金融機関用（いわゆるBIS基準）とそれ以外（国内基準）との2種類がある。国内の金融機関だけであれば、本邦規制当局である大蔵省が早期是正措置上の自己資本比率には土地の評価損益を概念的に含むと規定すれば足り、あえて法律とする必要はなかったともいえる。法律まで押し上げるに至った背景には、海外拠点を有する本邦の主要銀行に適用されるBIS基準にあった。BIS基準とは国際的な銀行業務を営む金融機関に対する国際統一ルール

(3) 国内基準適用行（自己資本比率4%以上）に対する早期是正措置には、合理的な改善計画を策定した場合は一段階緩めの措置にとどめる等の弾力化が図られている。

であり⁽⁴⁾、基本的な算式は次のようになっている。

$$\begin{aligned} & \text{Tier I (純資産等) + Tier II (長期劣後債務、評価損益)} \\ & \quad + \text{Tier III (短期劣後債務)} \end{aligned}$$

$$\text{自己資本比率(8\%以上)=} \frac{\text{リスクアセット (資産項目毎に信用リスクウェイトを乗じた合計)}}{\text{+ マーケットリスク相当額} \div 8\%}$$

算式上のTier IIは長期劣後債務のように貸借対照表上は負債であっても、実質的に資本に近いとされる項目や一定の要件を満たす評価損益が含まれるが、Tier IからTier IIIを控除した額までの上限がある(Tier IIIにも上限あり)。土地の評価損益はTier IIとなるが、組入要件として貸借対照表上での正式な評価(オンバランス化)が課せられている。したがって、土地再評価法にて評価損益を正式にオンバランス化することによって、BIS基準上のTier IIに含めることができる。本邦のBIS基準適用行は、有価証券含み益をTier IIに含めることによって8%をクリアしてきたが、株価下落による含み益減少、ジャパンプレミアム等からの劣後債務発行条件の悪化からTier II対策が必要となっていた。土地の含み益のTier II算入は、これらの減少効果を相殺するに十分な効果がある。また、再評価時点では課税関係が生じないことから、金融機関としては再評価に係る事務負担だけですむことになる。

② 土地再評価のデメリット

土地再評価に伴う再評価差額金の貸借対照表上の取扱いは政令にて負債と定められたことから、一般事業会社での自己資本比率の改善効果は生じないこととなった。さらに、今般の再評価差額金は、再評価後の処分や評価減以外では取り崩せないことになっている(第8条)。したがって、当初騒がれていた土地の再評価益の資本組入れによる株式の無償交付からの株価引上効果や不良資産の処理損失との相殺効果は、仮に資本の部になったとしてもその原資には充てられないことからあてはずれとなった。ただし、金融機関におけるBIS基準では貸借対照表上の資本・負債の区分に関わらず、再評価差額金はTier IIに含まれることになる。したがって、再評価差額金が負債とされたことから、金融機関以外に特段のメリットは見出せず、インセンティブに欠けることが仕組みとしてのデメリットであろう。

(4) 1988年7月に国際決済銀行(Bank of International Settlement)での銀行規制監督委員会にて合意された信用リスクに関する自己資本比率規制であり、銀行経営に大きな影響を与えている。また、1998年1月からはマーケットリスクも考慮したものとなっている。

(5) 時価が慎重に評価されていると自国の規制当局が認めた場合には、土地評価損益の全額をTier IIとすることができる。本邦では全額ではなく、再評価益の45%相当がTier II対象とされる。

第2章 本邦における過去の資産再評価と諸外国等の状況

第1節 本邦における過去の資産再評価

本邦にとって、資産再評価は今回の土地再評価法が始めてというわけではない。昭和25年に資産再評価法が成立、これにもとづき3回にわたり任意再評価が行われた。次いで昭和29年の資本充実法では、一定規模以上の株式会社が有する減価償却資産に対して強制再評価がなされた。最後に昭和32年に中小企業再評価法が制定、再評価が強制された法人以外の法人や個人に対して、任意で再評価できる機会が与えられた。このように本邦では、過去に特別立法の形で5回にわたる資産再評価が行われているが、その特徴について今般の土地再評価法と対比すると次の通りである。

① 過去の資産再評価は減価償却資産が主体

過去の資産再評価の目的は、昭和24年1月の税制審議会中間報告での「法人企業の適正妥当な減価償却を可能ならしめ、比較的資本が僅少である旧会社の超過所得に対する課税を軽減し、外資導入を容易ならしめる等のため」との表現に集約できる。戦後の激しいインフレーション下で取得原価ベースの減価償却を行うならば、過少償却による課税及び利益処分によって企業は縮小再生産に陥ることになる。経済復興の観点から資産再評価にて減価償却額を実態ベースに改め、インフレ利益からの社外流出を防止する政策が必要となつたのである。しかしながら、減価償却対象外の土地には、このような問題は生じない。したがって、過去5回の資産再評価の主役は減価償却資産であり、土地の再評価については一貫として任意または対象外であった。逆に今般の資産再評価は減価償却資産を除外し、土地のみを対象とするところに大きな相違がある。

② 過去の資産再評価は課税対象

過去の資産再評価では、再評価税が課せられている。資産再評価法では6%、資本充実法では3%、中小企業再評価法では1.5%の税率であり、納付方法は分納方式が採用された。課税理由の一つは、再評価対象が減価償却資産であれば、その後の減価償却費の増加に伴う税収の落ち込みを補填する必要があったためである。また、再評価差額金は、原則として資本の部に組み入れられることになった。なお、土地を再評価した場合の再評価税は処分時に納付とされたが、処分しなかった場合でも再評価実施の5年後には完納することとされた。したがって、当面売却予定のない土地を再評価した場合には再評価税の負担のみが先行するため、あえて再評価税を支払ってまで土地を自発的に再評価しようとするインセンティブは働かなかったのである。なお、今般の土地再評価は、あくまでも処分時に課税関係が生じるだけにつき、税負担面から再評価を妨げるような問題は生じないことになる。

第2節 諸外国等での状況

諸外国において、土地等の固定資産に対する再評価は行われているのか。また、国際会計基準では有形固定資産の再評価につき、どのような規定を置いているのか。ここでは有形固定資産再評価に関する諸外国及び国際会計基準の規定に触れてみることとする。

① 諸外国の状況

土地を含む有形固定資産の再評価は、EC諸国を中心にEC第4号指令をはじめ、各国の制度に基づいて広く行われている。例えば英国の1985年会社法では有形固定資産の評価方法につき原則として取得原価としながら、時価にて評価する代替的な方法も認めている。実務では主に土地・建物について再評価がなされているが、企業が保有する全ての土地・建物を一括して行うことなく、個々の物件単位毎に行うことができる。また、評価替の実施サイクルは特に定められておらず、経営者の裁量に委ねられている。再評価差額金は貸借対照表の資本の部に計上されるとともに、課税時点は再評価時ではなく、処分時とされている。フランスでは1977年財政法にて非償却性固定資産の再評価を認め、また1983年調和化法では固定資産全体の再評価を認めている。再評価差額金は貸借対照表の資本の部に計上されるとともに、再評価時において課税対象とされている。

② 国際会計基準第16号「有形固定資産」

国際会計基準における有形固定資産の評価に関する標準処理は取得原価ベースであるが、認められる代替処理として再評価による時価ベースも認容している⁽⁶⁾。これは前述のEC諸国での会計慣行を考慮したものである。国際会計基準では再評価に際して、(1) 固定資産の区分グループ毎に（土地を含む8区分を例示）、一括して再評価すること、(2) 再評価金額とその後の決算期末の時価に大きなかい離が生じないように、再評価は定期的に行うこと、(3) 再評価益は損益計算書上の損益を経由させることなく、貸借対照表の資本の部に直接計上すること、としている。またその説明において、時価見積りは不動産鑑定士等の職業専門家によることを想定するとともに、評価替の実施サイクルとして3年または5年置きを例示している。さらに再評価差額金が将来において課税対象となるならば、国際会計基準第12号に基づく税効果を認識するとある。したがって再評価益は処分時に課税、すなわち課税の繰延にすぎないのであれば、将来の税負担（負債）を控除した残額のみが資本の部に計上されることになる。

(6) 国際会計基準では複数の会計処理を認める場合、概念フレームワークにより適合する方を標準処理、それ以外を認められる代替処理とする優劣構造になっている。

第3章 残された問題点

土地再評価法は喫緊の課題である金融システムの安定化、貸し渋りによる景気後退感の払拭の観点から議員立法にて施行日を早めたことから、実務上の取扱指針や会計上の取り扱いの大半が政令に委ねられている。ここでは政令に関する問題点につき、実務面と会計面から検討してみることとする。

第1節 実務面での諸問題

政令での再評価方法は、公示価格、基準地価、地価税価格（路線価）、固定資産税評価額、鑑定価額の5つを列挙、各々に合理的な調整を行うとの表現にとどまっている。具体的には個別会社に委ねられたことから、財務諸表作成者及び利用者にとって直面する問題として次のような項目が想定される。

① 「一物四価」の地価水準と個別要因の考慮

土地の時価は、実勢価格、公示価格、相続税路線価、固定資産税評価額の4つがあることから「一物四価」といわれている。相対取引であることから、時価算定に一定の制約があることは否めない。実勢価格は一般の取引市場での売買相場である。公示価格とは地価公示法に基づき、国土庁に置かれる土地鑑定委員会が毎年1月1日時点に全国の標準地における正常な価格（ m^2 当たり）として公示する価格である。相続税路線価は毎年の公示価格比80%を基準として、各国税局から公開される価格（ m^2 当たり）である。固定資産税評価額は3年に一度の割合にて、該当年度の公示価格比70%を基準に各地方公共団体によって評価される。実際の交換価値を想定すると実勢価格であるが、この価格によった場合には検証可能性に問題が生じる。政令でも実勢価格は排除されている。公の機関の運営下にて異常な価格構成要因を排除した適正地価であり、相続税路線価、固定資産税評価額の基礎でもある公示価格が最も妥当な地価水準と考えられる。問題は公示価格が示される標準地は全国で約3万地点にすぎず、これと同様な手法で各都道府県が毎年7月1日現在の地価として公示する地価調査価格（基準地価）の約3万地点を含めても、実際に適用する場合の対象土地をカバーしきれないことがある。カバーされない土地でも相続税路線価（約40万地点）等が付されているならば、逆算（路線価／0.8）することにて公示価格類似とすることも許容されよう。このように、実務的には公示価格（基準地価を含む）を上限水準として、入手可能な参考価格に合理的な調整を行うことになる。なお、土地の評価額は一般に、「評価額=地価水準+個別的要因」にて見積られる。単に保有面積に公示価格等を乗じた更地価額ではない。したがって、地価水準は公示価格またはその類似価格としても、合理的な評価額とするには対象土地毎の個別的要因を加減する必要があり、ここでも合理的な調整を行うこととなる。個別的要因としては、いびつな地形や角地等の形状及び借地権や区分地上権の権利関係等が挙げ

られるが、不動産鑑定士等の手によらない場合には、例えば相続・贈与税での財産評価基本通達等⁽⁷⁾を参考として会社が自ら行うことになる。

② 再評価額に対する信頼性の確保

土地再評価方法への客観性付与からすれば、不動産鑑定士等による鑑定評価額によることが理想である。しかしながら、時間的制約や費用面等を勘案すると、全てについて不動産鑑定士等による評価の義務付けをすることは現実的ではなく、また土地再評価法でも要求していない。結局は貸借対照表に反映されることから、一義には経営者の責任で再評価を行い、会計監査人による監査にて信頼性が付与されることになる⁽⁸⁾。会計監査人は必ずしも土地評価の専門家ではないことから、金額的に重要性のある土地や複雑な土地の評価は、専門家である不動産鑑定士等を利用しつつ監査を行うことになる。ちなみに過去の資産再評価では取得の時期毎に再評価倍数が一律に定められ、取得価額にその倍数を乗じた範囲内で再評価されている。過去の資産再評価は課税対象であったことから、個別の時価の妥当性よりも税務執行面での簡便性・画一性等を重視した結果であろう。

第2節 会計面での諸問題

会計面では、貸借対照表上での再評価差額金の取り扱い及び対象土地の範囲・評価サイクルが問題となろう。これらは適正な財政状態の開示を目的とする貸借対照表の役割を搖るがす恐れがある。

① 負債とされた再評価差額金の位置づけ

再評価差額金は非課税ではなく、単に課税の繰延にすぎない。再評価差額金の性格付けをえて行うならば、「未実現保有利得」であり、国際会計基準でも処分後は利益剰余金に振り替えることになっている。したがって、再評価差額金の全額を資本の部とすれば、将来の課税流出としての負債要素が入り込むだけでなく、新たな剰余金概念を創出しかねない。一方、その全額を負債の部とすれば、支払義務のない部分までも負債として表示される。解決策としては、税効果会計を採用することによって再評価差額金を資本と負債に区分するか（国際会計基準の思考）、負債と資本の中間概念を設けること等が挙げられる。しかしながら、現時点では商法決算上にて税効果会計は正式に認知されておらず⁽⁹⁾、また負債と資本の中間といった新たな概念規定は別途

（7）財産評価基本通達では路線価は更地標準価格であることから、画地計算として奥行価格補正、角地補正、不整地補正等の補正方法を定めている。

（8）信用金庫、労働金庫、信用組合には会計監査人監査が義務付けられているが、それ以下の小規模な信用金庫等は監事等のチェックにとどまることになる。

（9）商法規定における税効果会計からの繰延税資産・負債性については、法務省と大蔵省の共同研究会である「商法と企業会計の調整に関する勉強会」が、本年6月に企業会計上で税効果会計が採用されるならば、商法上も基本的に認める内容の報告書を公表している。またこれを受けて、企業会計審議会からは、平成11年度からの適用を目指した「税効果会計に係る企業会計基準の設定に関する意見書（公開草案）」が公表されている。

に議論を要するところである。商法規定が存在する中で株主総会決議を経ることなく、また、課税の洗礼を受けていない多額な評価損益を直接に資本の部とすることは、行政当局においても即断しかねるところである。再評価差額金を負債としたのは、現行規制を前提に消去法的に選択した結果であろう。資本の部以外（借方残であれば資産）に再評価差額金を計上するのであれば、処分等を通じて損益の実現を待つ間の仮勘定とみなさざるを得ない。会計処理面からすれば、新株引受権付社債の新株引受権の取り扱い（仮勘定として負債、行使時または行使期限後に振替）に類似したものといえる⁽¹⁰⁾。

② 適用対象外土地の存在と評価サイクル

土地再評価法の対象は事業用土地に限られ、販売用土地は対象外となっている。本来的には処分する蓋然性の高い資産こそ時価を反映すべきとも考えられるが、いずれにしても販売目的とそれ以外の目的に区分する際に恣意性が介在する余地がある。この区分についても再評価の方法と同様、一義的には経営者の責任で行われ、会計監査人による監査にてチェックされることになる。ただし、貸借対照表上において、全ての事業用土地が時価評価されるわけではない。本法律は施行地内にある土地にのみ適用されることから、海外にて所有する事業用土地は引き続き取得原価のままとなる。日本の法律につき施行地は国内に限られるにしても、その適用結果である貸借対照表上の土地の価額は事業用土地だけをとってみても、一定時点での企業が所有する時価総額とはならない。また、土地再評価法は一回限りの徳政令的なものであり、その後の再評価は想定されていない。しかしながら、これを機会に貸借対照表を通じた財政状態の適正表示を期待するならば、将来的には国際会計基準で示される定期的な評価替を可能とする措置を手当すべきである。さらに土地再評価法を適用しない企業との比較可能性の確保から、財務諸表の注記情報として土地の時価情報を組み入れることの検討を要する。

おわりに

本稿は土地再評価法について、その概要と問題点を検討してきた。金融システム安定化の見地から立法・施行を急いだことから、積み残された問題が多いことも事実である。現行法との調整だけでも、再評価後の土地の現物出資や合併処理に関する税法上の扱いや資産量を基準とする独禁法等の扱い等との整合性を見直す必要がある。また、会計の立場からは取得原価を基本とする商法規制下での財務諸表では、時価評価について特例法の形で対応せざるを得ない。しかしながら、土地再評価法は任意適用、かつ対象土地も限定的であるため、他社との比較可能性はもちろ

(10) 平成6年2月22日付 日本公認会計士協会会計制度委員会「新株引受権付社債の発行体における会計処理及び表示」

ん、会社自体の財政状態の適正開示でも問題を残した形となった。会計情報の有用性が問われる中で、これらの問題を解決するためにも、法規制と会計のあり方について改めて見直す時期が迫ってきているものといえる。

以上