

## 建物と建物附属設備の取得価額の区分方法

1. 投資用マンションを買ったら減価償却計算が必要  
低金利、来年4月に予定されているペイオフ解禁等の影響から、バブル崩壊後、低下傾向にあったマンション投資に再び関心が集まっています。

個人が、賃貸目的でマンションを購入した場合、不動産所得の計算上、建物と建物附属設備の減価償却費を計上する必要があります。

### 2. 建物と建物附属設備は区分して減価償却計算

平成10年4月1日以後に取得した建物の減価償却の計算方法は定額法のみ限定されています(平成10年3月31日以前に取得した建物の減価償却の計算方法は定額法または定率法のうち、あらかじめ税務署に届け出ている方法によります)。建物附属設備は、取得時期に関わらず、定額法または定率法のうち、あらかじめ税務署に届け出ている方法によります。

建物本体の耐用年数は、例えば、鉄筋コンクリート造の住宅は47年、木造の住宅は22年等です。建物附属設備の耐用年数は、例えば、給排水、ガス設備は15年、冷暖房設備は13年、エレベーターは17年等です。

このように建物と建物附属設備に関する減価償却の計算方法と耐用年数は、税法上、区分して規定されています。建物と建物附属設備の取得価額を区分する必要があります。ただし、木造、合成樹脂または木骨モルタル造の建物の附属設備は、建物本体と一括して建物の耐用年数を適用することができます。

### 3. 審判所、取得価額が不明な事案で区分方法を示す

建物と建物附属設備の取得価額の区分は紛らわしいものです。しかし、区分方法について、所得税法上、今のところ規定がありません。そこで、国税不服審判所が判決で示した区分方法を紹介します。

### (1) 審判所の判断(平成12年12月28日判決)

契約書で明らかな場合はその金額で

建物及び建物附属設備の購入代価等が売買契約書等で区分されている場合は、その区分によります。

契約書でわからない場合には合理的区分方法で

購入代価等が区分されていない場合、建物(本体及び附属設備)の取得価額を合理的な方法により、建物及び建物附属設備に区分計算する必要があります。

合理的区分方法として工事費割合を利用

この事案は、請求人が中古マンションを11,500,000円で一括購入したものの、売買契約書に土地及び建物の各々の価額が記載されていなかったというものです。審判所は、合理的な区分方法として次のように判断しました。

土地と建物(本体及び附属設備)の取得価額は、固定資産評価額で按分しました。その結果、土地は4,850,700円、建物は6,649,300円となりました。

建物の取得価額6,649,300円を建築工事に係る資料に基づき計算される工事費の割合にもとづいて、建物と建物附属設備の取得価額に区分しました。

ただし、工事費割合は新築時におけるものです。中古マンションの場合、合理性を確保するために、新築時から買主の取得時までの損耗を見込んで、その割合を補正しました。具体的な計算は、下記の表(工事費割合による方法の具体例)に示した通りです。

### (2) 工事費割合が算出できないなら...

(平成13年2月19日判決要旨)

審判所は、工事費割合が算出できない場合、固定資産税評価額の再建築費評点数表による構造別の再建築費評点数の割合による方法が合理的と判断しました。

### <工事費割合による方法の具体例>

区分	工事費割合	未償却残高の割合 (注)	工事費割合の補正 (×)	の構成比	取得価額 (6,649,300×)
建物	69.60%	93.75%	65.25%	72.91%	4,848,005円
建物附属設備	30.40%	79.78%	24.25%	27.09%	1,801,295円
合計	100.00%		89.50%	100.00%	6,649,300円

(注) 未償却残高の割合 =  $1 - 1 \times 0.9 \times \text{償却率} \times (\text{経過月数} \div 12)$ 。算式中の「経過月数」は、新築時から取得時までの経過月数です。

建物の償却率(定額法)は耐用年数60年に対応する0.017です。なお、この事案におけるマンションは、平成2年に建てられ平成6年に取得されたため、平成10年度税制改正前における耐用年数を使用しています。

建物附属設備の償却率(定額法)は、耐用年数18年に対応する0.055です。審判所が、耐用年数を18年とした理由は、請求人が当該設備をその構造又は用途ごとに区分せず一括して償却しており、また、当該設備は主として金属製のものと認められると判断したためです。建物附属設備のうち「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」の「主として金属製のもの」の耐用年数は18年です。

(担当:伊藤 里美)