

土地及び建物を一括して取得した場合の土地・建物の区分の方法 ～公表裁決事例の検討～ その3

今回は、不動産賃貸に係る土地と建物（マンション）を一括購入した場合の土地及び建物の区分と、減価償却資産となる建物本体と建物附属設備の取得価額の算定方法について争われた事例について、公表裁決事例（平成12年12月28日裁決）を紹介します。

1. 事案の概要

本件は、会社員である審査請求人が不動産買付の業務に供したマンションの減価償却費の計算に関して、土地及び建物並びに建物本体及び建物附属設備の取得価額の区分を争点とする事案です。

2. 原処分庁（税務署）の主張

① 土地及び建物の取得価額の区分

土地及び建物を一括購入した場合におけるそれぞれの取得価額の算出に当たっては、売買契約書等でそれぞれの価額が判明している場合を除き、一括購入した資産の取得価額総額をその取得した時における土地及び建物のそれぞれの通常の状態における取引価額の比によるなどして、合理的にあん分することが必要である。

② 土地及び建物のあん分計算

信頼のおける機関等が合理的な評価基準によりそれぞれを評価した額をもって土地及び建物のあん分比を算出し、その比率を取得価額総額に乗じて土地及び建物の価額を算出するのが相当と判断し、そのあん分の基礎として固定資産税評価額を用いたものである。

3. 請求人（納税者）の主張

① 土地及び建物の取得価額の区分

土地及び建物を一括購入した場合に、それぞれの取得価額を区分する方法は、原則として購入価額の総額から土地又は建物の価額として相当と認められる金額を控除して、残額を土地又は建物の価額として算出することとされている。

② 土地及び建物のあん分計算

購入価額の総額を土地及び建物の固定資産税評価額によりあん分して土地の価額を算出しているが、これにより算出した土地の価額は、路線価を基に算出した土地の実勢価格を上回っており、その差額について何ら説明がなされていないから、原処分庁が主張する算出方法は合理的とはいえない。

4. 審判所の判断（要旨）

請求人は、不動産賃貸に係る土地と建物（マンション）を一括購入し、①その減価償却資産となる建物本体の取得価額は、一括購入価額から路線価を基に算出した土地の実勢価額及び建物附属設備の価額を控除した額とし、②建物附属設備の取得価額は、一括購入価額から路線価を基に算出した土地の実勢価額を控除した額の30%相当額と主張し、原処分庁は、③建物本体の取得価額は、土地と建物の固定資産税評価額の比を一括購入価額に乗じて算出した額とし、④建物附属設備の取得価額は、建物本体に含めて計算すると主張する。

本件賃貸物件は新築マンションと中古マンションであり、新築マンションについては、売主等において土地と建物とに区分経理されているから、建物の取得価額はその金額によることが相当と認められ、また、建築時の工事費の割合が把握できることから、建物本体及び建物附属設備の取得価額は、その工事費の割合を基に計算することが相当と認められる。

次に、中古マンションについては、土地と建物の価額の区分について、その売主等においても把握できず、また、類似譲渡事例等もないところ、相続税評価額や固定資産税評価額等を基に合理的と認められる価額を見積もる必要があるが、固定資産税評価額は同一の機関で土地及び建物の評価を行うものであることなどから、本件においては、土地と建物の固定資産税評価額の比を一括購入価額に乗じて建物の価額を算出し、建物本体と建物附属設備のそれぞれの取得価額については、建築時の工事費の割合が把握できることから、その工事費の割合を基に計算することが相当と認められる。