

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 ～建物及び附属設備の区分～ その2

今回は、中古マンションを取得した場合の「建物及び附属設備の区分」についてです。

建物の附属設備については、原則として建物本体と区分して耐用年数を適用することとされています。しかし、木造等の建物の附属設備については、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ることとされています。この取扱いは、木造等の建物にあっては、建物本体及び建物附属設備の耐用年数の差がそれほど著しくなく、その建物の附属設備の金額も少額な場合が多いことなどから、経理の簡素化等のため認められた取扱いです。そのため、耐用年数が長期である鉄筋コンクリート造の建物については、建物本体と建物附属設備は区分して耐用年数を適用しなければなりません(平成13年2月19日裁判)。

そこで、合理的に建物本体と附属設備を区分する方法としては、以下のような方法が考えられます。

1. 建築時の工事費の割合が把握できる場合

売買契約書等において、建物本体と建物附属設備の取得価額が区分されている場合には、その区分されているところの価額によって耐用年数を適用して償却額を求めます。

2. 工事費の割合が把握できない場合

建物の取得価額を建物本体と建物附属設備に区分する場合に、建築時の工事費の割合が把握できないときは、以下の2つの方法が考えられます。

- ① 建築会社等が作成した譲渡原価証明等に基づいた建物本体及び建物附属設備の価額の割合により区分する
- ② 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り区分する

なお、上記のいずれの方法による場合でも、中古マンションであるときは、新築時から取得時までの損耗等を見込んでその割合を補正する必要があります。

【設例：中古マンション(平成24年新築)を平成28年に1,000万円で取得し、土地建物の区分が明らかでない場合】

● 土地及び建物の区分(基準年度からその取得した年までの価格変動及び損耗について補正)

区 分		土 地	建 物	合 計
①	平成27年度固定資産税評価額(基準年度)	2,326,615円	2,858,573円	5,185,188円
②	平成30年度固定資産税評価額	2,281,078円	2,529,816円	4,810,894円
③	補正後の金額 (①+(②-①)×1/3)	2,311,436円	2,748,987円	5,060,423円
④	構成比	45.68%	54.32%	100.00%
	取得価額(1,000万円)×④	4,568,000円	5,432,000円	10,000,000円

● 建物本体と附属設備の区分の方法

	① 取得価額	② 工事費の割合	③ 未償却残高の割合	④ ②の補正率 (②×③)	⑤ 構成比	⑥ 取得価額 (①×⑤)
建物本体	5,432,000円	69.60%	93.75%	65.25%	72.91%	3,960,471円
建物附属設備		30.40%	79.78%	24.25%	27.09%	1,471,529円
合 計	5,432,000円	100.0%		89.50%	100.0%	5,432,000円

※ 未償却残高の割合=1-1×0.9×償却率(定額法)×(経過月数÷12)。「経過月数」は、新築時から取得時までの経過月数をいう。

一括取得した建物本体及び建物附属設備の取得価額の合理的な区分方法の裁判例などは、以下のようなものです。

裁判・判決日	判決・裁判	要 旨
平成13年2月19日 非公開裁判 平成12年7月3日 非公開裁判	一部取消し	鉄筋コンクリート造の中古マンションは、建物本体と附属設備とに区分して償却しなければならない(一部取り消し)。
平成12年12月28日 公表裁判	一部取消し	中古マンションの土地及び建物の区分は、「差引法」によらず、「あん分法」(固定資産税評価額)によって区分する。
平成12年11月17日 非公開裁判	一部取消し	固定資産税評価額は、3年に一度の評価替えであることから、評価替えを行った年度以外の年度に取得した物件については、評価額を補正する必要がある(一部取り消し)。

(文責：山本和義)