

今回から、土地及び建物を一括して取得した場合の土地及び建物の区分の方法について4回にわたり検討します。第一回目は、「土地及び建物の区分」についてです。

土地及び建物を区分する必要があるのは、土地は「非減価償却資産」で、建物は「減価償却資産」に該当し、建物は法定耐用年数によって償却（損金又は必要経費に算入する）することになります。そのため、建物のウエイトが高ければ高いほど、減価償却費を多く計上することができて、課税所得を少なくすることにつながります。

そのため、土地及び建物の区分については、合理的な方法によってそれぞれの価額を求めなければなりません。

1. 売買契約書等による購入代価等が明らかな場合

売買契約書等により建物の購入代価等が明らかな場合には、通常、その価額となります（措通35の2-9(1)）。

また、売主において、土地及び建物の販売価額を区分経理しており、その価額が客観的かつ合理的なもの認められるときには、その金額によります（措通35の2-9(2)）。

2. 売買契約書等により建物の購入代価等が明らかでない場合

土地及び建物を一括購入し、建物の購入代価等が明らかでない場合に、中古マンションの合理的な区分方法には、以下のようなものが考えられます（平成13年2月19日裁判）。

- ① 当該物件の過去の売買価額が土地及び建物に区分されている場合に、その価額を基礎とする方法
- ② 当該物件に類似する物件の売買実例があり、その売買価額を土地及び建物に区分されている場合に、その価額を基礎とする方法
- ③ 財産評価基本通達により算出した価額（相続税評価額）や固定資産税評価額等で、当該物件の土地及び建物につき合理的と認められる価額を見積もることが可能な場合に、その価額を基礎とする方法

なお、上記いずれの方法による場合でも、当該物件を取得した日が、上記の区分計算の基礎とする価額が定まった日と比較的近い場合を除き、これらの日が離れているときは、その間に土地及び建物の価格変動や建物の損耗があることから、その基礎となる土地及び建物の価額を、相続税評価額や固定資産税評価額、建築統計等の何らかの指標等を用いて補正する必要があります。

3. 建物と土地を一括で取得している場合の「建物の取得価額」について（平成12年8月29日資産税課情報第25号）

契約書等に記載されている消費税額を基に建物の価額を逆算して建物の価額を算定することができます。また、取得時の契約において土地と建物の価額が区分されていない場合には、土地と建物の取得時の時価の割合により区分するときに、建物の標準的な建築価額を基に建物の取得価額を算定して差し支えないとしています。

4. 差引法による方法

差引法とは、路線価をもって土地の実勢価格を算出（又は建物の合理的な価格を算出し）し、取得価額総額から土地（又は建物）の価額を控除して建物（又は土地）の価額を算出する方法です。

5. あん分法による方法

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こともできますが、固定資産税評価額は、土地及び建物双方とも同一の機関（地方公共団体）で定めています。そのため、あん分法による方法では、固定資産税評価額によってあん分して、土地及び建物の価額を算出することが多く行われています（平成12年12月28日裁判）。

この場合、固定資産税評価額は3年に一度しか評価替えが行われないことから、評価替えを行った年度（基準年度）以外の年度に取得した物件については、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する必要があります（平成12年7月3日裁判）。

マンションは土地及び建物が不可分一体となっているため、通常の実勢価格よりも高額又は低額で販売された場合、差引法によると一方の価額が実態から著しく離れた価額となる場合がある。

あん分法によれば、その差額は土地及び建物の双方の価額に反映されることとなるから、あん分法の方がより実態に近似的な蓋然性が高い（平成12年7月3日裁判・平成13年2月19日裁判）。