

建物の耐用年数について 固定資産台帳の耐用年数を総チェック



税務・会計の 集中セミナー



●今回の先生 /
税理士の天野俊裕氏
(執筆協力：
一級建築士 露木博視)

平成10年度改正の 落とし穴とは？

建物は、企業の資金を長期間にわたって拘束する、最も金額の大きな償却資産です。そして、建物に投下された資金は、年々の減価償却を通じて徐々に企业内部に回収されることになり、この回収期間のことを「耐用年数」と呼んでいます。税法では、減価償却の計算をする際の耐用年数を、耐用年数省令(政令)で詳細に定めています(法定耐用年数)。

筆者は、事業用建物の長寿命化(ロングライフ化)を推進している公的団体とともに、さまざまな企業の固定資産台帳の実態を調べる機会を得ました。ここでは、建物の取得時から誤った耐用年数を採用し、そのまま現在に至るまで訂正等がなされずに台帳に登録されている例が散見されました。

図表1は政令に規定されている建物の耐用年数についての一부를抜粋したものです。建物の場合は、その建物の構造(どのようなか)で作られているのかと用途(何のために使われているのか)の2つの要素によって、それぞれの耐用年数が決められています。また、表中のカッコ書きは、平成10年改正以前に政令に規定されていた耐用年数を示しています。

構造 用途	RC・SRC造		金属造 (S造)						木造 (W造)	
	肉厚4ミリ超	肉厚3~4ミリ	肉厚3ミリ以下	肉厚4ミリ超	肉厚3~4ミリ	肉厚3ミリ以下	肉厚4ミリ超	肉厚3~4ミリ	肉厚3ミリ以下	
事務所	50 (65)	38 (45)	30 (34)	22 (24)	24 (26)	24 (26)	24 (26)	24 (26)	24 (26)	
店舗	39 (47)	34 (40)	27 (30)	19 (20)	22 (24)	22 (24)	22 (24)	22 (24)	22 (24)	
倉庫	31 (35)	26 (29)	24 (26)	17 (18)	15 (16)	15 (16)	15 (16)	15 (16)	15 (16)	
工場	38 (45)	31 (35)	24 (26)	17 (18)	15 (16)	15 (16)	15 (16)	15 (16)	15 (16)	
旅館・ホテル	39 (47)	29 (33)	24 (26)	17 (18)	17 (18)	17 (18)	17 (18)	17 (18)	17 (18)	

図表2は、建物の構造を判定する際に、どのような要素が求められているのかを定めた通達です。これを要約すると、建物の空間を作り出すための「柱(柱が無い場合は壁)」と「梁(梁が無い場合は壁)」が「何でできているのか」ということで構造が判定されます。

1-2-1 建物を構造により区分する場合において、どの構造に属するかは、その主要柱、耐力壁又は梁等その建物の主要部分により判定する

図表3は、文科系の経理担当者が建物の構造を判定するにあたって根拠とすべき具体的な資料を示したものです。①②③までの構造の判定については、不動産の登記簿謄本や固定資産税の課税明細書などを確認するのが最も効率的です(建築士などは図面で確認できます)。

図表4は、設計図書などに書かれている一般的な骨格材の種類とその表記記号(呼び寸法といいますが)について示したものです。ここでのポイントは2つあります。

図表5は、設計図書などに書かれている一般的な骨格材の種類とその表記記号(呼び寸法といいますが)について示したものです。ここでのポイントは2つあります。

図表2は、建物の構造を判定する際に、どのような要素が求められているのかを定めた通達です。これを要約すると、建物の空間を作り出すための「柱(柱が無い場合は壁)」と「梁(梁が無い場合は壁)」が「何でできているのか」ということで構造が判定されます。

図表3は、文科系の経理担当者が建物の構造を判定するにあたって根拠とすべき具体的な資料を示したものです。①②③までの構造の判定については、不動産の登記簿謄本や固定資産税の課税明細書などを確認するのが最も効率的です(建築士などは図面で確認できます)。

図表4は、設計図書などに書かれている一般的な骨格材の種類とその表記記号(呼び寸法といいますが)について示したものです。ここでのポイントは2つあります。

図表5は、設計図書などに書かれている一般的な骨格材の種類とその表記記号(呼び寸法といいますが)について示したものです。ここでのポイントは2つあります。

図表6は、設計図書などに書かれている一般的な骨格材の種類とその表記記号(呼び寸法といいますが)について示したものです。ここでのポイントは2つあります。

取得時から現在に至るまでの長期にわたって、誤った耐用年数が採用され続けてしまう根本的な要因は、「前任者が決めた耐用年数を後任者が再精査する機会に恵まれない」という点と、「遠い過去の事実を説明すること及び専門外の知識が必要な判断については担当者が黙認・追認してしまう」という文科系的な2つの発想にあるように思います。