

事務所コラム

2025年9月16日(火)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

どのように算定するの？ 2以上の用途・構造の建物の耐用年数

建物の耐用年数は「用途」「構造」に着目

建物の減価償却に用いられる耐用年数は、耐用年数表に記載されている「用途」と「構造」の別で、年数が定められています。例えば、その建物が「鉄筋コンクリート造」「事務所用」ならば50年と、1棟の建物につき、1つの耐用年数を適用するのが原則です。

用途	事務所用・店舗用・住宅用など
構造	木造・鉄筋コンクリート造など

では、建物が次のような場合には、どのように耐用年数を判断するのでしょうか。

- ・2以上の「用途」に供されている場合
- ・2以上の「構造」からなる場合

2以上の「用途」に供する建物

1棟の建物が2以上の「用途」に使用されている場合、使用状況（用途別の面積や使用頻度の割合）を見て判断します。ただし、特別な内部造作をしている場合には、各々の「用途」に区分した耐用年数を用います。

<例1> 鉄筋コンクリート造の建物

地上 6F	劇場（特別な内部造作）
地上 1～5F	貸事務所
地下 1～2F	駐車場・ビル用電気室等

このビルの主たる用途は、床面積で見ると「貸事務所」ですので、補助的な機能の部分（駐車場、電気室等）を含めて、「鉄筋コ

ンクリート造」「事務所用」の50年を適用します。ただし、6F部分（劇場）は、特別な造作をしているので、「飲食用、貸席用、劇場用等（その他）」の41年を適用します。

2以上の「構造」からなる建物

建物の「構造」は、主要部分（主要柱など）で判断します。ただし、1棟の建物が2以上の「構造」により構成されている場合、①「構造」別に区分することができ、②社会通念上、別の建物とみなされるものは、「構造」の別に区分して耐用年数を適用します。

<例2> 既存建物に増築した場合（事務所）

地上 4F（新）	木造（後から屋上に増築）
地上 1～3F	鉄筋コンクリート造

この例の4Fは、「別の建物」とみなされます。1～3F部分は「鉄筋コンクリート造」の50年、4Fは「木造」の24年となります。

<例3> 高層ビル（賃貸住宅用）

地上 3～15F	金属造（4mm超）
地下 1F～地上 2F	鉄筋コンクリート造 （基礎を兼ねている）

この例は、「別の建物」とみなす事情がない限り、ビル全体を「金属造（4mm超）」の34年を適用することになります。



1Fはコンビニ。2F以上は居住用マンション