

事務所コラム

2025 年 12 月 1 日 (月)

〒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

適用する耐用年数に要注意！ 中古建物購入時に改良を加えた場合

中古建物購入時にリフォームを加えた場合

不動産オーナーが新規の投資物件を検討する際には、中古物件が候補によく挙げられます。初期費用が抑えられ、高い利回りが見込まれるためです。ただ、物件が古いと、ある程度のリフォーム工事が必要なケースも少なくありません。税務では、中古物件の建物には、「中古資産の耐用年数」が適用できますが、そのリフォーム工事(改良費)の金額の多寡により、適用できる耐用年数が異なるため、注意が必要です。

リフォーム工事の金額	耐用年数
本体価額の 50%以下	簡便法可
本体価額の 50%超 再取得価額の 50%以下	折衷法可
再取得価額の 50%超	法定耐用年数

「簡便法」が適用できる場合

リフォーム工事の金額が、中古建物の本体価額の 50%以下の場合には、中古建物に適用する耐用年数は、次の算式による「簡便法」によることが認められています。

＜「簡便法」の算式＞

$$(\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}) + \text{経過年数} \times 20\%$$

この算式による計算結果が 2 年未満の場合には、耐用年数は 2 年となります（端数

が生じる場合には切り捨てます）。なお、法定耐用年数を全部経過している場合には、「法定耐用年数×20%」により計算します。

「法定耐用年数」を適用する場合

リフォーム工事の金額が、再取得価額の 50%を超える場合には、「中古資産の耐用年数」を用いることはできず、「法定耐用年数」が適用されます。この場合の「再取得価額」は「取得した中古資産と同じ新品を取得した場合の価額」を言います。建物の構造ごとの「建築単価」×「延べ床面積」で概算額を求める方法などが一般的です。

「折衷法」による耐用年数を適用する場合

リフォーム工事の金額が、建物本体価額の 50%を超え、再取得価額の 50%以下である場合には、「簡便法」と「法定耐用年数」を折衷した方法により耐用年数を求めます。

＜「折衷法」の算式＞

$$(A + B) \div (a + b)$$

A = 中古建物の本体価額

B = リフォーム工事の額

a = A ÷ 「簡便法」による年数

b = B ÷ 「法定耐用年数」による年数

この場合の計算結果に 1 年未満の端数が生じる場合には、切り捨てます。



省エネ・スマート
化、デザイン性重
視がトレンド！