

# 経営者向け 『会社の税務会計通信』 R5. 1月号

初めが肝心  
アパート経営

中古物件で不動産投資？

～建物は何年で償却したら良いのか？～



**一番使われる方法が「簡便法」です。**

## 簡便法による中古物件の場合の耐用年数の計算方法

### (1) 法定耐用年数を過ぎた物件・・・法定耐用年数×20%

例えば木造物件（法定耐用年数22年）で築22年以上を経過した物件は、  
「 $22年 \times 20\% = 4.4年$ 」、端数を切り捨てた**4年**が耐用年数です。

### (2) 法定耐用年数を過ぎていない物件・・・(法定耐用年数－経過年数)+経過年数×20%

例えば鉄筋コンクリート造（法定耐用年数47年）で築35年の物件は、  
「 $47年 - 35年$ 」 +  $35年 \times 20\% =$  **19年**が耐用年数です。

※算出した年数に1年未満の端数がある時は、その端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合には2年とします。

※中古物件を購入して、賃貸を開始するためにしたリフォームなどの改良を行った場合には、その改良の額によっては簡便法は使えないので注意が必要です。

新築物件の場合、法定耐用年数がそのまま適用できると考えるのが一般的ですが、中古物件の場合は、「法定耐用年数を過ぎた物件」とまだ「法定耐用年数を過ぎていない物件」で計算方法が異なります。判断に困ったときは是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

※この記事は、配信用に税金を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認することをお奨めします。

#### ■ 電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301  
FAX : 03-3344-9053  
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30～17:30  
(土・日・祝は12:00～13:00除く)



#### 面接相談

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分） 03-3344-3301  
横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結） 045-440-6678  
東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分）  
03-3344-3308