

# 経営者向け『会社の税務会計通信』R5. 8月号

投資用不動産を購入しましたが取得総額のうち、いくらが土地でいくらが建物かどうやって区分するのでしょうか？

契約書

## 3つの計算方法があります

1. 消費税額の割戻 2. 標準的な建築価額 3. 固定資産税評価額による按分

### (1) 売買契約書に消費税の記載がある場合は、消費税から算出します。

【例 平成17年3月31日に取得の場合 売買代金56,000,000円(消費税相当額1,400,000円含む)】

- ①  $1,400,000円 \div 0.05(\ast) + 1,400,000円 = 29,400,000円$  (建物の取得価格)  
※平成17年当時の消費税率5%
- ②  $56,000,000円 - 29,400,000円 = 26,600,000円$  (土地の取得価額)



売買契約書で消費税額がわかる場合は、消費税額より計算して、建物取得価格を計算いたします。

### (2) 建物の標準的な建築価額表から建物価格を算出します。

【例 鉄筋コンクリート造(※)・平成13年3月12日新築・床面積82.67㎡・平成17年3月31日取得・売買代金5600万円】  
※平成13年築、鉄筋コンクリート造の標準的な建築価格 1㎡あたり177,800円(国税庁HPより)

①新築時の建物価格	②新築時から購入時までの減価償却費相当	③購入時の建物価格
$177,800円 \times 82.67㎡ = 14,698,726円$	$① \times 0.9 \times 0.015 \times 4年 = 793,731円$	$① - ② = 13,904,995円$

土地の取得価格 56,000,000円 — 13,904,995円 = 42,095,005円

③購入時の建物価格

### (3) 売買価格を土地と建物の固定資産税評価額で按分して算出します。

【例 売買代金56,000,000円 土地の固定資産税評価額6,505,582(※) 建物の固定資産税評価額8,517,400】  
※マンションの場合は「固定資産税評価額×敷地権割合」

①固定資産税評価額の比率を計算します。	②売買価格に固定資産税評価額の比率をかけます。
土地の比率 $6,505,582 / 15,022,982(\ast) = 43\%$ 建物の比率 $8,517,400 / 15,022,982(\ast) = 57\%$ <small>※<math>6,505,582 + 8,517,400 = 15,022,982</math></small>	土地の取得価格 $5600万円 \times 43\% = 2408万円$ 建物の取得価格 $5600万円 \times 57\% = 3192万円$

売買代金総額を土地と建物に按分する方法は主に3つあります。契約書に消費税額の記載があるのなら(1)による按分が最も妥当です。消費税額の記載がない場合は(2)又は(3)によって算出します。契約書に最初から土地価格と建物価格が按分されて記載してあるのならその記載金額に従うことになります。

#### ■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 月～金 09:30～17:30  
 土・日・祝 09:30～17:30  
 (土・日・祝は12:00～13:00除く)

編集担当: 米山 悟子

#### ■面接相談 TEL : 03-3344-3301



新宿相談所 (新宿三井ビル33階: 新宿駅徒歩7分)  
 横浜相談所 (横浜スカイビル20階: 横浜駅直結)  
 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)