第956号 〈第3種郵便物認可〉

不動産節税相談所

袴田会計総合事務所
（静岡県沼津市）
税理士 袴田学

Q 土地・建物および建物付属設備の取得価額の算定法

賃貸目的でＲＣ造の中古マンション一棟を取得して賃貸事業を行っております。しかし売買代金は土地・建物一括購入となっており、両者の区分ができません。このような場合、土地・建物及び建物付属設備の取得価額はどうように算定したらよろしいでしょうか？

A 相続税評価額・固定資産税評価額による按分法

売買契約書に土地・建物の区分がない場合には、原則として購入時の時価で区分することになりますが、当該時価の把握は非常に困難といえます。そこで下記の按分方法が検討され、最も合理的な手法を適用することになります。

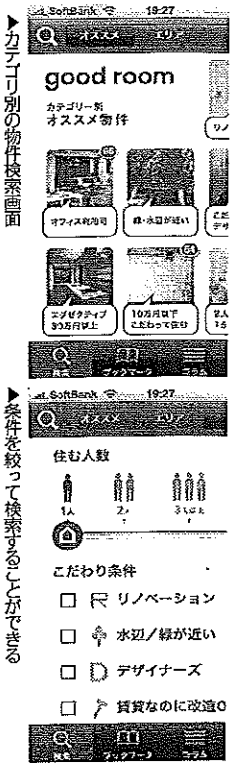
① 当該物件の過去の売買価額を基礎とする方法
② 当該物件に類似する物件の売買実例を基礎とする方法
③ 相続税評価額や固定資産税評価額等で取得価額を合理的に按分する方法

実務的には③の手法が最も多く適用されており、その中でも固定資産税評価額により按分する方法が特に合理性が高いと言われております。

というのも相続税評価額の計算上、建物の評価は固定資産税評価額をベースに計算されることから、「土地は国税当局が算定した路線価評価額」で「建物は地方公共団体が算定した固定資産税評価額」と別個の基準で按分するよりも、土地・建物いずれも同一機関の評価額で按分したほうが合理的なケースが大半を占めるためです。

さらに建物と建物付属設備の区分ですが、当初建築時の工事請負契約書が入手できる場合には、上記で按分計算された建物取得価額を当該契約書に記載された工事費の割合により按分するのが合理的といえます。ただし中古資産であるため新築時から購入時までの減損部分を減価償却費などで勘案した割合を使用する必要があります。また工事請負契約書の入手が困難な場合には、不動産鑑定士等の専門家による再建築費の割合より按分する方法なども認められております。

プロフィール 静岡県立韮山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南青山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M＆A・企業再生など。



▶カテゴリ別の物件検索画面
▶条件を絞って検索することができる

情報までたどりつけるほか、内装写真を多数閲覧できることなどの特徴を持たせた。

料金は成功報酬型。掲載は無料、成約した段階で1件程度。今後掲載物件数を約10倍を目指す。来年度中には3万ダウンロードを目指す。

現在の掲載数は500だ。

来客用駐車場をモバイル予約

オフィスビービー（東京都大田区）は、マンションの来客用駐車場管理ができる「ヨヤクちゃん！Parking」を発表した。サービス開始は2011年2月1日。

不法駐車の多いマンション来客用駐車場を管理できるというもので、分譲・賃貸マンションでサービスを提供する。入居者は来客がある場合、携帯電話や共有部に設置されるタッチパネルからも予約可能だ。基本料金は初期費用10万5000円、月額費用1万500円のAタイプと、初期費用21万5250円、月額費用3150円のBタイプがある。携帯、パソコン、タッチパネルそれぞれの端末の予約機能にも初期費用と月額費用が必要。駐車場台数には基本制限がない。

UR都市機構 カーシェア初導入

マツダレンタカー、パーク24と共同

UR都市機構（神奈川県横浜市）はマツダレンタカー（広島県広島市）、パーク24（東京都千代田区）と共同し、12月13日から集合住宅におけるカーシェアリング事業の検証を開始した。UR都市機構が運営するUR賃貸住宅へのカーシェアリング導入は今回が初めて。

サービスを開始したのは大阪府のUR賃貸住宅「アルビス旭ヶ丘」（豊中市）と「高見フローラルタウン」（大阪市）。マツダレンタカーとパーク24は特性の異なる2カ所で試験運用を行い、事業性について多角的に検証していく。物件にはフィアット社「500」とマツダ「デミオ」をそれぞれ1台ずつ導入。入居者は会員登録してサービスを利用できるという。

と会場に集まったシステム利用者たちに向けて一層の奮起を促した。

また、「物件情報賞」など各部門の受賞者6名が順番にスピーチを述べ、今年の「@ドリーム大賞」の最終選考を実施。場所を移して行われた謝恩パーティで選考結果が発表され、eせいゆう住宅（滋賀県守山市）の西田有希氏が今年の大賞に輝いた。

イベントには約400名が参加し、盛況のなか幕を閉じた。

録

設立

会

の情報共有と相談窓口を通して、不動産オーナーの自立を支援すること。「オーナーよりどころ

◀錦開きが行われた

経験に基づいた不動産投資セミナーに高い関心

う。また、低コストのリフォーム方法、効果的な配色などリフォー