

家屋と償却資産の区分について

家屋かどうかを定め難い建造物について、家屋と認められるには、次の要件が全て満たされることが必要です。

- ① 屋根及び周壁などの外気を分断するものを有すること。(外気分断性)
- ② 土地に定着したものであること。(定着性)
- ③ その目的とする用途に供し得る状態にあること。(用途性)

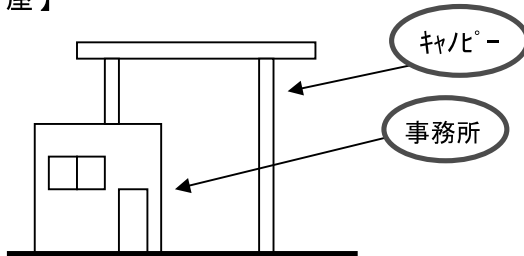
例えば、スチール製の小さな物置で地面やブロックの上に単に置いてあるもの、ボルト等で簡単に止められている程度のものなどは、土地に定着していないものと考えられ、償却資産として取り扱います。

渡り廊下、通路、上屋は、これらが取り付けられている家屋と構造上一体となっていれば家屋として評価します。しかし、建物とは独立して築造されている場合には、償却資産に該当する場合があります。

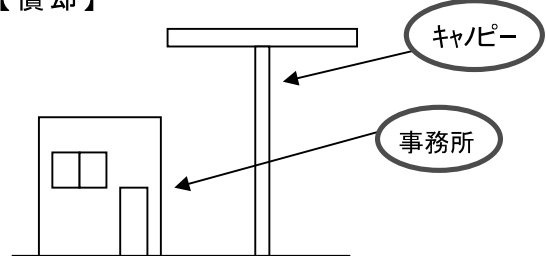
(なお、駐車場の乗降場及び荷物積卸上場の上屋を有する部分は家屋となります。)

建造物の種類		家屋	償却	条件又は理由等
ガソリンスタンドのキャビン	ビル・事務所と一体のもの	○		下図参照
	建物と独立しているもの		◎	
車庫・倉庫	車庫又はコンテナ利用の倉庫	○		基礎等により土地に定着している
	出入口が解放された車庫等	○		三方に周壁を有している
	周壁無い車庫、資材置き場		◎	周壁等により外界と遮断されていない
ゴルフ練習場の打席部分	屋根及び周壁を有するもの	○		
	屋根及び一方のみ壁を有するもの		◎	周壁等により外界と遮断されていない
農業用温室	合成樹脂板	○		基礎等を有し、屋根及び周壁に該当する部分が恒久的資材と認められること
	ガラス	○		
	ビニールフィルム(耐用年数3年程度)		◎	
家屋・小屋	組立式簡易家屋	○		定着性、外気分断性、用途性
展示用家屋	モデルハウス	○		賦課期日を含め概ね1年以上設置
土工施設等	テニスコート、野球場、陸上競技場の暗渠		◎	土地と区分されている

【家屋】



【償却】



建築設備の家屋と償却資産の区分について

家屋には、電気設備、空調設備、給排水設備等の建物附属設備がありますが、家屋の評価に含まれないものは、償却資産として取扱いますので、申告をお願いします。

- 家屋とするもの** …家屋の所有者が所有し、家屋と構造上一体となり、その家屋の効用を高めるもの
- 償却とするもの** …●構造的に家屋と一体でないもの(簡単に取り外して移動できるもの、屋外のもの等)
- 独立した機械・装置としての性格が強いもの(受変電設備、電話交換機等)
 - サービス設備としての性格が強いもの(ホテル・病院等の厨房設備、洗濯設備等)
 - 特定の生産又は業務の用に供されるもの

(例:工場機械用動力配線、給排水、精密機械工場用空調、集塵、熱処理用ボイラー等)

※事務室用の電気配線や生活用の給排水、冷房用空調配管等は家屋評価の対象です。

- 特定附帯設備** …賃借人等(テナント)の方が取り付け内装等建物附属設備を特定附帯設備といいます。償却資産として取扱いますので、申告をお願いします。(下表右欄参照)

家屋と償却資産の区分表(建築設備)

----- 主な設備等を次のとおり例示します。

設備等の種類	設備等の分類	設備等の内容	家屋と設備等の所有関係				
			同じ場合		異なる場合		
			家屋	償却	家屋	償却	
建築工事	内装・造作等	床・壁・天井仕上げ、店舗造作等工事（※取り外し容易な間仕切りは償却）	○			◎	
電気設備	変電設備	キュービクル、変圧器並びに附属する配線一式、配電設備一式		◎		◎	
	予備電源設備	発電機・蓄電池設備、無停電電源設備、充電器、配線・配管等		◎		◎	
	太陽光発電	太陽光発電設備一式（※屋根建材一体型は家屋）		◎		◎	
	中央監視装置	電灯、動力、電源設備関係の遠隔操作制御盤一式		◎		◎	
	電力引込設備	電力会社から供給を受けるための建物までの引込工事一式		◎		◎	
	動力配線設備		特定の生産又は業務用設備、屋外設備一式		◎		◎
			事務室用照明用電気配線、低圧幹線設備等上記以外の設備	○			◎
	照明器具設備		スポットライト、材押し、投光器、外灯、蛍光灯等の消耗品等		◎		◎
			屋内照明等上記以外の照明器具設備	○			◎
	TV等共同視聴設備		受信機(テレビ)、電波障害対策設備		◎		◎
			配線・配管、親アンテナ、整合器、分岐器、増幅器、	○			◎
	LAN設備		サーバ、光ファイバケーブル、配線等設備一式（※OAフロア工事は家屋）		◎		◎
	監視カメラ設備(ITV)		受信機(テレビ)、カメラ、録画装置、遠隔操作盤等の機器		◎		◎
			配線・配管等	○			◎
	電話設備・放送・拡声設備		電話機、交換機、マイク、スピーカー、アンプ等の機器		◎		◎
配線・配管、端子盤等			○			◎	
非常等設備		ガス漏れ警報装置、漏電警報装置		◎		◎	
		避雷設備、非常用照明設備、火災報知設備、非常通報設備等	○			◎	
給排水設備	衛生設備	大小便器、洗面器、浴槽	○			◎	
	給排水設備	屋外設備、引込工事、井戸工事、特定の生産又は業務用設備		◎		◎	
		配管、受水槽、ポンプ等	○			◎	
	給湯設備	局所式給湯設備（取り外しが容易な瞬間湯沸器）、独立煙突・煙道		◎		◎	
		局所式給湯設備（ユニットバス用、床暖房用等）、中央式給湯設備	○			◎	
ガス設備	屋外設備、引込工事、特定の生産又は業務用設備		◎		◎		
	屋内の配管等	○			◎		
空調設備	空調・換気設備	ルームエアコン等（壁掛、床置き型）、エア Handler、特定の生産又は業務用設備		◎		◎	
		天井埋め込み等容易に移動できないもの、ダクト、エア Handler、配管等	○			◎	
運搬設備	昇降機等	工場用ベルトコンベア、垂直搬送機		◎		◎	
		エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機(タムウエーター)、マルチユート設備等	○			◎	
厨房設備	厨房機器	顧客の求めに応じるサービス設備(飲食店、ホテル等)、寮・社員食堂等		◎		◎	
		上記以外の設備	○			◎	
消火設備	消火設備	消火器、避難器具、ホース・ノズル、ガススポット、屋外消火栓設備等		◎		◎	
		消火栓設備、スプリンクラー設備、ドレンチャー設備、ハロゲンガス消火設備等	○			◎	
清掃設備	清掃設備	窓ふきゴンドラ、ダストシュート	○			◎	
事業用設備	看板等	看板、案内板、サイン表示等		◎		◎	
	病院等	ナースコール設備、特定要件表示設備(表示盤と発信器で構成)	○			◎	
		医療用ガス設備、吸引設備、ポンプ、真空ポンプ、X線設備、消毒設備		◎		◎	
	倉庫等	ドックシッター、エアシッター、冷蔵冷凍用冷却装置、天井クレーン等		◎		◎	
	金融機関等	夜間金庫、株式価格表示設備		◎		◎	
その他		POSシステム、浴場等のろ過機、ホール等のスクリーン(※幕吊下げ装置は家屋)		◎		◎	
外構工事	外構工事	工事一式(門・塀・フェンス・緑化設備等)		◎		◎	
	駐車場等	自動車管制設備	○			◎	
		機械式駐車設備(ターンテーブル装置等)、路面舗装、駐輪場等		◎		◎	
焼却炉等		ゴミ置場、ゴミ焼却炉、メルベックス		◎		◎	
その他	カーテン等	ブラインド、カーテン等		◎		◎	