

建物の耐用年数 & 減価償却 計算早見表

1. 対象資産の前提確認

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	対象が「建物」であることを確認した（建物附属設備・構築物・土地を混在させない） - 基準・補足：土地は減価償却資産ではない。
<input type="checkbox"/>	取得日（平成10年4月1日以後か、平成19年4月1日以後か）を確定した - 基準・補足：建物は平成10年4月1日以後取得なら「旧定額法または定額法のみ」。
<input type="checkbox"/>	事業の用に供した日（供用開始日）を確定した - 基準・補足：年中取得・売却・取壊しなどがある場合、月数按分が必要になる。

2. 取得価額の確定

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	建物の取得価額（建物部分）を確定した（契約書等で土地と区分している） - 基準・補足：土地と建物を一括購入した場合、建物の金額を明確にする。
<input type="checkbox"/>	建物取得に直接要した費用を取得価額に算入した（例：購入手数料等） - 基準・補足：購入代価+購入に要した費用及び事業供用のために直接要した費用が原則。
<input type="checkbox"/>	固定資産税等の清算金について、建物分は取得価額に算入する処理にした - 基準・補足：清算金は取得価額算入となる取扱い。
<input type="checkbox"/>	不動産取得税・印紙税・登記関連費用など、取得価額に算入しないことが「できる」付随費用を、方針どおり整理した（算入／経費の選択を含む） - 基準・補足：取得価額に算入しないことができる付随費用がある。

3. 法定耐用年数の決定（建物：構造×用途 早見）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	建物の「構造・用途」を確定し、法定耐用年数を以下の早見表で確定した - 基準・補足：該当しない用途・構造がある場合は判断を保留し、根拠資料を追加する。

木造・合成樹脂造／木骨モルタル造（用途別）

構造	事務所用	店舗用・住宅用	飲食店用	旅館・ホテル・ 病院・車庫用	公衆浴場用	工場・倉庫 （一般用）
木造・合成樹脂造	24年	22年	20年	17年	12年	15年
木骨モルタル造	22年	20年	19年	15年	11年	14年

3. 法定耐用年数の決定（建物：構造×用途 早見）

鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造（用途別＋内装区分）

区分	耐用年数
事務所用	50年
住宅用	47年
飲食店用（その他）	41年
飲食店用（木造内装部分が延べ面積の30%超）	34年
旅館・ホテル用（その他）	39年
旅館・ホテル用（木造内装部分が延べ面積の30%超）	31年

区分	耐用年数
店舗用・病院用	39年
車庫用	38年
公衆浴場用	31年
工場・倉庫（一般用）	38年

4. 中古建物の残存耐用年数（簡便法）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	中古建物かどうかを判定し、中古の場合は残存耐用年数（見積耐用年数）を計算した - 基準・補足：法定耐用年数の一部経過＝（法定耐用年数－経過年数）＋（経過年数×20%）。
<input type="checkbox"/>	法定耐用年数の全部を経過している場合、残存耐用年数＝法定耐用年数×20%とした
<input type="checkbox"/>	残存耐用年数の端数処理（1年未満切捨て／2年未満は2年）を適用した - 基準・補足：端数切捨て、2年未満は2年。
<input type="checkbox"/>	中古資産の耐用年数は「事業の用に供した事業年度」で算定した

5. 償却方法と償却率の確定（定額法中心・早見）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	建物の償却方法を確定した（平成10年4月1日以後取得の建物は旧定額法または定額法のみ） - 基準・補足：建物の償却方法制限の適用関係を満たしている。
<input type="checkbox"/>	取得日が「平成19年3月31日以前／平成19年4月1日以後」のどちらかを確定し、償却率を選択した - 基準・補足：平成19年4月1日以後取得→定額法償却率、平成19年3月31日以前取得→旧定額法償却率。
<input type="checkbox"/>	耐用年数に対応する償却率を、以下の早見表で確定した（必要年数のみ使用） - 基準・補足：耐用年数が該当しない場合は、償却率の根拠を追加して確定する。

定額法／旧定額法 償却率（抜粋早見表）

耐用年数	定額法 償却率 (H19/4/1以後取得)	旧定額法 償却率 (H19/3/31以前取得)	耐用年数	定額法 償却率 (H19/4/1以後取得)	旧定額法 償却率 (H19/3/31以前取得)
50年	0.020	0.020	25年	0.040	0.040
47年	0.022	0.022	24年	0.042	0.042
41年	0.025	0.025	22年	0.046	0.046
39年	0.026	0.026	20年	0.050	0.050
38年	0.027	0.027	19年	0.053	0.052
36年	0.028	0.028	17年	0.059	0.058
34年	0.030	0.030	15年	0.067	0.066
31年	0.033	0.033	14年	0.072	0.071
30年	0.034	0.034	12年	0.084	0.083
29年	0.035	0.035	11年	0.091	0.090
27年	0.038	0.037			

6. 減価償却費（当期）の計算

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	当期の償却限度額（減価償却費）を「取得価額×償却率」で計算した（定額法）
<input type="checkbox"/>	期中供用開始（または期中除却）の場合、月数按分（年額÷12×使用月数）を適用した
<input type="checkbox"/>	計算根拠（取得価額の内訳、耐用年数の区分、償却率、月数）を1枚に整理し、再現できる状態にした

7. 記帳・証憑整理

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	固定資産台帳に、取得価額・供用開始日・耐用年数・償却方法・償却率・当期償却額を登録した
<input type="checkbox"/>	取得関連証憑（契約書、請求書、精算書、按分根拠、耐用年数判定根拠）を案件単位で保管した

チェック漏れ防止のための注意事項

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	建物は取得日により、採用できる償却方法（旧定額法／定額法）が制限されるため、取得日の確定を先に行うこと。
<input type="checkbox"/>	中古建物の残存耐用年数は端数処理（切捨て・最低2年）があるため、計算後の年数確定まで含めてチェックすること。
<input type="checkbox"/>	期中に取得・供用開始した場合は月数按分を落としやすいので、供用開始日を必ず確認すること。
<input type="checkbox"/>	土地は減価償却資産ではないため、建物取得価額と混在させないこと。

※2026年2月時点の情報をもとに作成しています