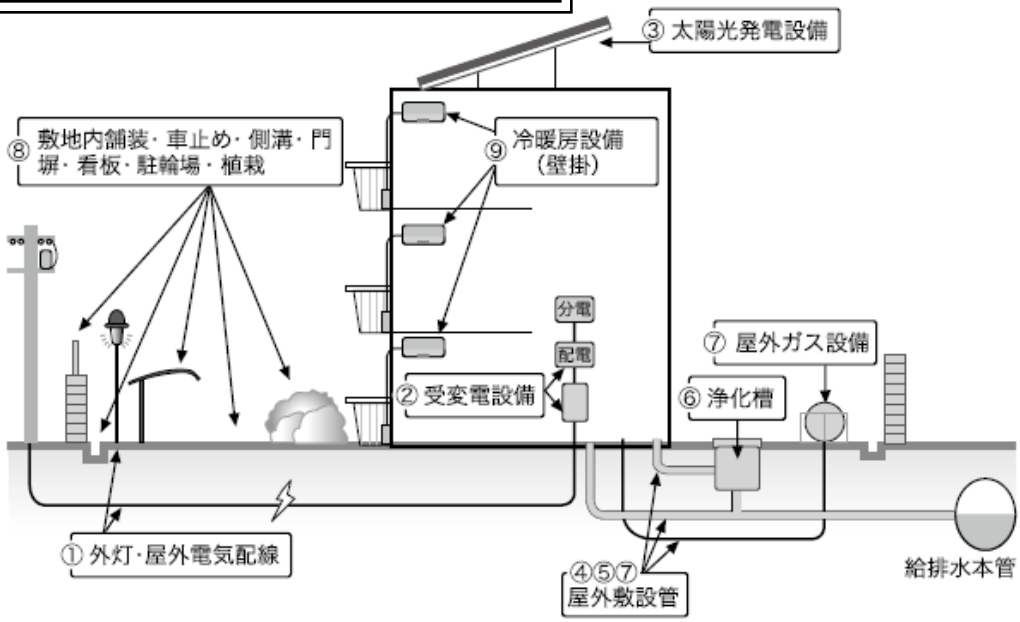
アパート・マンション・共同住宅など賃貸住宅を建てられた方へ
《固定資産税（償却資産）のお知らせ》

賃貸用家屋・駐車場などの事業用資産は、土地・家屋の固定資産税とは別に、償却資産として固定資産税の対象となります。償却資産（事業用資産）を所有されている方は、毎年１月１日現在の所有状況を申告していただくことになっています。（地方税法第383条）

償却資産とは

償却資産とは、会社や個人の方が事業を営むために所有している土地及び家屋以外の有形の固定資産で、所得税法又は法人税法の所得の計算上、減価償却の対象となる資産をいいます。償却資産に該当する主なものを例示しますと次のようになります。これらは、土地・家屋の評価には含まれておらず、償却資産として課税の対象となります。（その他詳細は、12 月中旬送付予定の申告の手引きでご確認ください。）

賃貸住宅における償却資産の例（図解：主なもの）



該当物件の工事見積明細書・工事内訳明細書の中の以下の項目が主に申告の対象となります。

名称	項目	項目詳細	申告金額	図解	評価区分
建築本体		建物			家屋
建築付帯工事	電気設備工事	屋内電気設備工事			家屋
		屋外電気設備工事	¥（取得価額）	①	償却
		受変電設備工事	¥（取得価額）	②	償却
		太陽光発電設備工事	¥（取得価額）	③	償却
	給排水衛生設備工事	屋内給排水設備工事			家屋
		屋外給排水設備工事	¥（取得価額）	④	償却
		給排水本管取出工事	¥（取得価額）	⑤	償却
		浄化槽（基礎一体は家屋）	¥（取得価額）	⑥	償却
	ガス設備工事	屋内ガス設備工事			家屋
		屋外ガス設備工事	¥（取得価額）	⑦	償却
その他	外構工事	舗装・フェンス設置等工事	¥（取得価額）	⑧	償却
	冷暖房等設備	ルームエアコン（壁掛型）	¥（取得価額）	⑨	償却

参考資料

●申告にあたってご準備いただくもの

1　工事費見積書、内訳書など（個別詳細は建設業者に確認してください。）
2　個人の場合は、所得税の申告（確定申告）における減価償却費計算書や固定資産を管理している帳簿など（ただし、「〇〇一式」としてまとめて計上されている場合は、1をご準備ください。）
3　法人の場合は、固定資産台帳、法人税申告書の別表16（2）、減価償却費明細書など

アパート、賃貸住宅における償却資産の具体例

アパート等で償却資産の対象となるものとしては、資産の種類ごとに次のようなものが考えられます。（ただし、家屋の評価対象となっているものは除く。）

資産の種類	主なものの例示
構築物 （建物附属設備を含む。）	駐車場・敷地内の舗装（車止め、ラインを含む）、門、周囲のフェンス、塀、側溝（地中に埋設された雨水排水管を含む）、屋外に敷設されたガス及び上下水道の埋設管、し尿浄化槽、LAN 設備（配線等）、メール（宅配）ボックス、掲示板、自転車置場、ゴミ置場、植栽、擁壁、土留工事など
機械及び装置	受変電設備、発電機設備、外灯など
工具、器具備品	防犯カメラ、ＬＡＮ設備（器具）、電化製品・家具付き賃貸住宅等は、エアコン、冷蔵庫、テレビ、カーテンなど

各資産の詳細は次のとおりです。工事見積書や内訳書、所得税の申告における減価償却費計算書で「　〇〇　一式　」等まとめられている場合は、必ず個別詳細を建設業者に確認してください。

資産の名称等	説　　明
建物本体	対象外（家屋の評価対象のため）です。
外階段・ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	対象外（家屋の評価対象のため）です。
造成工事	造成（敷地整備）工事など税務会計上土地取得価格に含むものは対象外。ただし、擁壁や土留工事については、対象となる場合があります。
駐車場・敷地舗装	屋外の構築物ですので、車止め・ラインを含めて対象となります。
外構工事	側溝、フェンス、門、塀、モニュメント等を一括して「外構工事」という名称を使用される場合がありますが、いずれも屋外の構築物ですので対象となります。
植栽	花壇、植樹は緑化施設ですので対象となります。
自転車置場 ごみ置き場	屋根及び三面の周壁によって形成されていなければ対象となります。（風除け、目隠しのための腰壁は周壁には該当しません。）
物置	スチール製等の小さな物置で、地面やブロックの上に単に置いているようなものは土地への定着性が認められず「基礎のない建造物」ですので対象となります。
給排水、ガス設備	敷地内で屋外の上下水道及びガス埋設管は対象となります。 （屋内の配管等は家屋に含まれます。）
し尿浄化槽設備	屋外の構築物ですので対象となります。（ただし、建物本体の真下にあり基礎と一体となっている設備については、家屋本体に含まれます。）
その他	LAN 設備や屋外照明（屋外配線も含む）は対象となります。発電設備のうち屋根材一体型の太陽電池パネルは対象外（家屋の評価対象のため）です。

※取得価格が20万円未満の資産については、会計処理上、償却資産申告の対象外になるものもあります。

お問合せ　尾道市企画財政部資産税課家屋係（償却資産担当）：0848－38－9164