

これが減価償却費

■ 計算方法は？

[定額法]と[定率法]の2種類があり、建物は定額法のみ、設備は[定率法]と[定額法]のいずれかから選択できます。

- **[定額法]** 取得価額(購入価格)×償却率* (償却額は毎年同額となります。備忘価額**として1円を残し、全額を償却することができます)
- **[定率法]** 期首の帳簿価額(初年度は購入価格に同じ)×償却率* (期首の帳簿価額が毎年減少していくので、償却額も年々減っていきます。備忘価額として1円を残し、全額を償却することができます)
 なお、償却額が「償却保証額」***より小さくなる年度以降は、その年度の期首帳簿価額に「改定償却率」****を掛けて得られた金額を償却額として、備忘価額1円まで毎年同額を償却します。

* 償却率は、耐用年数に応じて「省令・別表」で定められており、<http://www.mof.go.jp/jouhou/syuzei/genkajoubun/09.html>に一覧があります。

** 備忘価額とは、実質的に価額がゼロになる場合においても、その資産が存続している場合に付される名目的な価額で、通常1円です。

*** 償却保証額とは、取得価額に保証率を掛けて得られる金額です。保証率も、償却率と同じように耐用年数に応じて定められ、上記別表に掲載されています。

**** 改定償却率は、償却率と同じように耐用年数に応じて定められ、上記別表に掲載されています。

計算例) 耐用年数15年の500万円の資産(設備)を減価償却すると

	定 額 法	定 率 法
償 却 率	0.067 (省令-別表による)	0.167 (保証率:0.03217、改定償却率:0.200)
1年目の償却額	335,000円 (500万円×0.067)	835,000円 ① (500万円×0.167)
2年目の償却額	335,000円	695,555円 ② (500万円－①)×0.167
3年目の償却額	335,000円	579,397円 (500万円－①－②)×0.167
10年目の償却額	335,000円	161,247円 (500万円－9年目までの償却額累計)×0.167

● 減価償却できる期間(法定耐用年数)と償却率

構造	償却可能期間(耐用年数)	償却率(定額法)	償却率(定率法)
鉄筋コンクリート造	47年	0.022	— *
鉄骨造	34年	0.030	—
軽量鉄骨造	27年	0.038	—
木造	22年	0.046	—
一般的な付帯設備 (給排水・ガス・電気など)	15年	0.067	0.167
エレベーター	17年	0.059	0.147
消火設備など	8年	0.125	0.313

* 建物本体については、定額法しか認められません

定率法なら開業当初の経理が楽に

賃貸住宅経営の開始当初は、開始年だけに掛かる登録免許税や不動産取得税があり、また開業のための費用も必要になるので、できるだけ出費を抑えたいところです。その点、定率法を選択すれば、開業当初、減価償却費として計上できる経費の額が大きくなります。その分、税額が低く抑えられることになるので、資金繰りが楽になります。