

別表9 償却資産と家屋の区分表(東京都(23区)の取扱い)

※家屋と設備等の所有者が同じ場合の、主な設備等の例示です。

※一般的な施工状況を想定して作成しています。

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
建築工事	内装・造作等		床・壁・天井仕上 (フリーアクセス床含む) 店舗造作等工事一式	
電気設備	動力配線設備	特定の生産又は業務用(*)の 動力配線設備一式	動力配線設備一式 動力分電盤 動力操作盤 手元開閉器 金属ダクト 配線 プルボックス	
	幹線設備	高圧幹線設備一式	低圧幹線設備一式 (配電盤から分電盤等までの配 線・配管)	
	電力引込工事	設備一式		
	中央監視装置	装置一式 監視盤・センサー 配管・配線		
	受変電設備 (特別)高圧受変電 設備 (キュービクル)	受変電設備一式 受電盤 開閉装置 開閉器 断路器 遮断器 計器類 電圧計・電流計 力率計・電力計 積算電力計 保護装置 保護継電器 避雷器 変圧器(トランス) フィーダ盤 蓄電器(コンデンサー) 配電盤 配管・配線		
	予備電源設備	発電機設備一式 発電機 燃料タンク 配管・配線 蓄電池設備一式 蓄電池 充電器 配管・配線 無停電電源設備(UPS) 定電圧定周波電源装置(CVCF) 直流電源設備 静止形電源設備 配管・配線		
太陽光発電設備	発電設備一式 太陽電池パネル(屋根材一体 型ソーラーパネルを除く) パワーコンディショナー 保護回路 配管・配線 架台	太陽電池パネル(屋根材一体型 ソーラーパネル)		

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
	電灯設備 (電灯コンセント配線設備・照明設備)	屋外の照明設備 照明器具 外灯、庭園灯、街路灯、 フットライト、地中埋込灯 配管・配線 避難口誘導灯、非常用照明器具等 航空障害灯 投光器、スポットライト 電球・蛍光管	電灯コンセント配線設備 電灯分電盤 配管・配線 アウトレットボックス スイッチコンセント類 フロアコンセント類 ワイヤリングダクト 屋内の照明設備	非常用照明器具等について、常時は消灯し、非常時のみ電池等により点灯するものは償却資産、階段踊場等に設置されている階段通路誘導灯や一般照明としても使用できる非常用照明器具は家屋。
	電話設備	電話機 交換機 電源装置 蓄電池 充電器 携帯電話・PHS用アンテナ設備	電話配線設備 端子盤 配管・配線 プルボックス ボックス類 ケーブルラック ローテーションスタッド	
	呼出表示設備 (呼出信号設備、盗難非常通報装置、ナースコール設備)		信号盤・表示盤 押ボタン盤 機器一式(管理機器・通報装置・警戒装置・センサー等) 配管・配線 ボックス類	
	出退表示設備		表示器 押ボタン 配管・配線 ボックス類	平成24基準年度より家屋評価基準より削除されているが、建築設備の要件を満たすものは家屋評価の対象となる。
	入退室管理設備	設備一式 監視盤・操作盤、ゲート カードリーダー・カード 配管・配線		
	インターホン設備 (有線通話設備)		親機、子機 配管・配線 ボックス 集合玄関機	親機、子機については、平成20年1月1日以前の取得分は償却資産、平成20年1月2日以降の取得分は家屋。 集合玄関機については、平成26年12月31日以前の取得分は償却資産、平成27年1月1日以降の取得分は家屋。

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
	電気時計設備	時計 (親時計・子時計・電光時計等) 端子盤 その他器具類	配管・配線 ボックス	平成24基準年 度より家屋評価 基準より削除さ れているが、建 築設備の要件を 満たすものは家 屋評価の対象と なる。
	拡声装置設備 (放送・拡声設備)	装置及び機器類 非常用業務放送架 アンプ マイク スピーカー	配管・配線 ボックス	
	テレビジョン共同聴 視設備	受像機(テレビ)	共同聴視設備 アンテナ ブースターアンプ 分配器 整合器 同軸ケーブル 配管 ボックス類	
	監視カメラ設備 (ITV・CCTカメラ)	カメラ 受像機(テレビ) ITV架	配管 同軸ケーブル(配線) 接栓 ボックス類	
	LAN設備	設備一式 LANボード サーバー ハブ・ルーター ケーブル		
衛生設備	給水設備	水道引込設備(水道メーターから 外側の水道本管等) 特定の生産又は業務用(*)の 給水設備 水質改良等のための機器類 (浄水器・活水器等) 給水塔 その他屋外の給水設備 (洗車用等)	屋内の給水設備 配管 高架水槽 バルブ ポンプ ボールタップ カラン(水栓) 受水槽・受水タンク	屋外に設置され ている高架水槽 や受水槽等の 給水設備であっ ても、配管等に より屋内の機器 と一体になって 効用を発揮して いるものは、家 屋。
	揚水設備	ポンプ、揚水管 (地下水用のもの)	ポンプ、揚水管 (高架水槽用のもの)	
	排水設備	屋外の排水設備 特定の生産又は業務用(*)の 排水設備	屋内の排水設備 配管 バルブ、ポンプ	

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
	中央式給湯設備 (直接加熱式・ 間接加熱式)	屋外の配管 独立煙突・煙道	ボイラー オイルタンク ストレージタンク 温度調節弁、ポンプ 屋内の配管、バルブ、カラン	
	局所式給湯設備 (電気湯沸器・ ガス湯沸器)	給湯器(流し用等)	給湯器(浴室、床暖房用等) 給湯管	ユニットバス等と 一体型の湯沸 器(給湯器)及 び電気温水器 (配管、室外機 を含む)につい ては、平成14年 1月1日以前の 取得分は償却 資産、平成14年 1月2日以降の 取得分は家屋。
	局所式給湯設備 (貯湯式)	電気温水器(流し用等)	機器等一式(浴室、床暖房用等)	家屋評点項目 「給湯器(貯湯 式)」は平成24 基準年度より設 定。
	中央式冷水設備		設備一式 チラーユニット ポンプ タンク 冷却塔 配管	平成24基準年 度から家屋評価 基準より削除さ れているが、建 築設備の要件を 満たすものは家 屋評価の対象と なる。
	衛生器具設備	タオル掛け 化粧鏡・姿見 紙巻器 ハンドドライヤー ベビーシート、ベビーチェア 多目的シート、着替え台	屋内の器具設備 大便器、小便器 洗面器、流し等 ユニットバス、ユニットシャワー システムキッチン ミニシステムキッチン 洗面化粧台、浴槽、風呂釜 浴室換気乾燥機 温水洗浄便座	
	浄化槽設備		し尿浄化槽等設備一式	平成27基準年 度より家屋評価 基準より削除さ れているが、建 築設備の要件を 満たすものは家 屋評価の対象と なる。
	ガス設備	屋外の供給本管 (ガスメーターから外側の配管)	配管 バルブ ガスカラン	

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
空気調和設備	空調設備	ルームエアコンディショナー (ウインド型・壁掛型) 特定の生産又は業務用(*)の 空調設備	中央式空調設備 冷凍機 冷却塔 ボイラー オイルタンク ポンプ 配管・ダクト・バルブ 空調機、送風機 吹出口、吸込口 ダンパー 自動制御機器 個別空調設備 マルチユニット機器 パッケージ機器 換気用機器(送風機、吹出口、吸込口、ダンパー等) バルブ 全熱交換器 自動制御機器	ダクト設備等を伴うパッケージ型エアコンディショナー(ダクトを通じて相当広範囲にわたって冷房するもの)については、昭和62年1月1日以前取得分は償却資産、昭和62年1月2日以降取得分は家屋。
	換気設備		送排風機 吹出口 ダンパー 換気扇、換気口	
	エアカーテン		吹出口、送風機、吸込口	
	排煙設備 (機械排煙設備)		排煙機 排煙口、給気口 ダクト、ダンパー	
	ベンチレーター		機器一式	
	クリーンルーム設備	空調浄化システム機器一式		
防災設備	火災報知設備	屋外の装置(配線を含む)	火災報知設備 受信機、副受信機 感知器 配管、配線 P型手動発信機	
	避雷設備		避雷設備 突針 導線 接地電極	

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
	消火設備	消火器 ホース ノズル ガスボンベ(ハロゲン・炭酸ガス) 屋外の消火栓設備 パッケージ型消火設備	消火栓設備 消火ポンプ 配管 バルブ 消火栓 連結送水管 サイアミーズコネクション ドレンチャー設備 ポンプ、配管 バルブ、ヘッド スプリンクラー設備(水道直結型を含む) ポンプ、エンジン 配管、バルブ ヘッド 不活性ガス消火設備 ガスボンベ用架台 配管、バルブ ノズル、サイレン 押ボタン 泡消火設備 原液タンク ポンプ、ポンプ架台 配管、バルブ、ヘッド	
	免震設備		機器一式	
	制振装置	屋上等に設置された振り子装置	左記以外の装置	
	その他	緩降機 避難梯子		
運搬設備	気送管設備	気送子	気送管設備(エア・シューター)	
	昇降設備	リフト(工場用)	エレベーター エスカレーター 小荷物専用昇降機	
	垂直搬送設備	設備一式		
	製品搬送設備	工場用ベルトコンベア設備 ループシステム設備 搬送個(カルテ・書類等の運搬用)	事務用ベルトコンベア設備(カルテ・書類等の運搬用)	事務用ベルトコンベア設備については、平成18基準年度から家屋評価基準より削除されているが、建築設備の要件を満たすものは家屋評価の対象となる。
清掃設備	清掃設備	チェアゴンドラ等簡易なもの	窓ふき用ゴンドラ	窓ふき用ゴンドラについては、昭和63年1月1日以前の設置分は償却資産、昭和63年1月2日以降の設置分は家屋。
	セントラルバキュームクリーナー		セントラルバキュームクリーナー 配管 バキューム口	平成27基準年度より家屋評価基準より削除されているが、建築設備の要件を満たすものは家屋評価の対象となる。

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
その他の設備	劇場用(舞台)設備	舞台幕 袖幕 緞帳 劇場スクリーン	舞台 巻取り装置 吊下げ装置 舞台転換用装置	
	既製間仕切パーティション	簡易な可動間仕切・既製間仕切(取付支柱等が天井まででないもの) 衝立	可動間仕切・既製間仕切(取付支柱等が天井までであるもの) スライディングウォール	
	カウンター	造り付けのもの以外	造り付けカウンター	
	家具	造り付けのもの以外	造り付け家具	建物本体の一部として作った家具又は取り外しできない戸棚は家屋。
	自動扉装置		開閉装置一式	
	中水処理設備(雨水処理含む) 雑用水設備	ろ過装置等一式 流量調整槽 汚泥貯槽 ばっき槽	配管	
	塵芥(ゴミ)処理設備	設備一式 ゴミ処理機 生ゴミ用冷蔵庫 脱臭装置 ディスプレイ設備		
	厨房設備	事業用の厨房設備(飲食店・ホテル・百貨店・病院・社員食堂等) 機器一式(調理器具、食器洗浄機、製氷機、食品保存庫、冷蔵庫、温蔵庫、下膳システム機器等) 厨房除害設備(グリストラップ等)	システムキッチン (特定の生産又は業務用(飲食店等)の厨房設備を除く)	
	洗濯設備	洗濯機 脱水機 乾燥機 プレス機		
	医療機器設備	各種の医療機器・装置及びユニット 医療用ガス設備及び吸引設備における配管 医療用ガス設備一式(吸入口、ボンベ等) 吸引設備一式(真空ポンプ等) 消毒設備一式(消毒機器) 手術設備一式(手術台等) X線設備一式(X線装置、配線)		
	POSシステム	機器、配管・配線		
	自動車管制装置		設備一式 感知器 各種表示灯 案内灯、満車灯、信号灯 配管・配線	

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
	駐車場設備	自走式駐車場 簡易な組立式のもの 垂直循環式駐車場 (メリーゴーランド式) 機械装置一式 エレベータースライド方式駐車場 (格納部分への水平移動も エレベーターのもの) エレベーター等機械装置一式 ターンテーブル 駐車料金自動収納装置一式 料金精算機 駐車券発行機 車番認識装置 カーゲート、フラッパーゲート 車止め コーナーガード (柱・壁と一体となっているものを 除く) カーブミラー	自走式駐車場 鉄筋コンクリート造等の建造物 垂直循環式駐車場 (メリーゴーランド式) 外壁、屋根、基礎 エレベータースライド方式駐車場 (格納部分への水平移動も エレベーターのもの) 外壁、屋根、基礎 エレベーター方式駐車場 (駐車スペースへは自走に より移動するもの) 外壁、エレベーター、基礎	屋内のターン テーブルについ ては、平成3年1 月1日以前の取 得分は家屋、平 成3年1月2日以 降の取得分は 償却資産。
	駐輪場設備	駐輪設備一式 駐輪ラック、サイクルコンベア		
	コージェネレーショ ンシステム	機器一式		附属の貯湯タン ク、バックアップ 用給湯器等は 家屋。
	広告塔・看板 サイン	広告塔・看板 ネオンサイン 文字看板、袖看板、案内板		
	カーテン ブラインド	カーテン ブラインド ロールスクリーン	カーテンボックス ブラインドボックス	
	外構工事	外構工事 囲障工事 (塀、防壁、門扉、フェンス) 舗装路面(構内舗装・舗装道路) 庭園、花壇、芝生 パーゴラ、ポール 貯水池、井戸		
	緑化設備 水景設備	緑化設備一式 植栽、散水設備、排水設備、 屋上・壁面緑化設備 水景設備一式		
	キャンピー(ガソリン スタンド等)	家屋と構造上一体となっていな いもの	家屋と構造上一体となっているも の	
	ゴルフ練習場	打席部分に屋根はあるが、周壁 がないもの	打席部分に屋根があり、打球の 飛ぶ方向のみ解放され、その他 は周壁があるもの	
	温室	恒久的なものではないもの(ビ ニールフィルムで覆っているも の)	基礎等を有し、屋根及び周壁に 該当する部分が恒久的と認めら れるもの(屋根及び周壁が合成 樹脂板、ガラス等を使用している もの)	

設備の種類	分類	償却資産とする主なもの	家屋に含める主なもの	備考
	その他	メールボックス (集合郵便受、宅配ボックス) キーボックス 掲示板 防水板・防潮板 ウッドデッキ 防鳥ネット AED 独立焼却炉 電波障害設備 屋上とは別の骨組等でできたヘリポート 日よけテント バトン 家屋としての三要件(外気分断性、土地定着性、用途性)を満たしていない自転車置場、車庫、物置、ゴミ置場、ポンベ置場、切符売り場、簡易トイレ等 ガスタンク 石油タンク アークード	シャッター 犬走り キャットウォーク ハト小屋 庇・樋 外階段 手摺り	

* 特定の生産又は業務用の設備について

家屋には電気設備、空調設備、給排水設備等の建築設備が取り付けられますが、家屋評価の対象となる建築設備とは、①「家屋の所有者が所有するもの」、②「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっているもの」及び③「家屋の効用を高めるもの」の3要件を備えているものを言います。

このうち③「家屋の効用を高めるもの」とは、当該建築設備を家屋に設置することにより、「家屋自体の利便性」が高まるものを言います。したがって、家屋に設置される設備のうち、必ずしも家屋自体の効用と関係のない他の事業用目的のために設置される設備(特定の生産又は業務用の設備)は、家屋評価に含まれず、償却資産として取扱います。

例えば、工場等のように物の生産・加工を業とする者がその業のために使用する家屋には、通常の家屋に設置される設備(照明用電気配線や給水配管など)のほか、物の生産・加工のために必要とされる設備(工場機械用の動力配線など)が設置されます。この場合、通常の家屋に設置される設備は家屋評価の対象となりますが、物の生産・加工のために必要とされる設備は償却資産として取扱います。

<具体例>

- ・工場における機械を動かすための動力配線等の電気設備
- ・紡績業、精密機械工業等の工場における温湿度調和設備、集塵設備
- ・工業用水道配管・汚水配管
- ・浴場ボイラー(浴場業用、ホテル又は旅館用)
- ・厨房ボイラー(飲食店業用、ホテル又は旅館用)
- ・サーバー室(人が作業することが想定されない部屋)に設置されている大型サーバーの冷却のための専用空調設備