

Q1 土地付き一戸建てを貸している場合で、契約書上、土地建物駐車場の区分がない場合

Q2 アパートの1室を駐車場込みで貸している場合

項目	項目の説明及び取扱い	判定	参考法令等
(1) 土地	<ul style="list-style-type: none"> 土地と一体として譲渡する場合の庭木、石垣、庭園等の定着物も土地に含まれる。 	非課税	基通6-1-1
チェックポイント	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 課税売上割合の計算上、分母に含まれる。 		
誤りやすい事例	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 温泉利用権付土地の譲渡の場合、すべて非課税取引としていた(温泉利用権の譲渡は課税取引になる。) 		基通6-1-2
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独立して取引の対象となる立木等は土地から除かれる。 	課税	基通6-1-1
(2) 地上権、借地権、地役権、永小作権	<ul style="list-style-type: none"> 土地の上に存する権利とは、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権等の土地の使用収益に関する権利をいう。 	非課税	基通6-1-2
(3) 耕作権	<ul style="list-style-type: none"> 耕作権は、土地の上に存する権利に該当する。 	非課税	
(4) 鉱業権、土石採取権、温泉利用権	<ul style="list-style-type: none"> 採掘料や採石料等は、鉱石等の採取の対価であり、土地の使用収益の対価ではないので、課税対象になる。土地の賃貸借の形態により行われる鉱石や砂利の採取であっても、採石法第33条(採取計画の認可)、砂利採取法第16条(採取計画の認可)に規定する採取計画の認可を受けて行う鉱石又は砂利の採取は、課税対象になる。 	課税	基通6-1-2
(5) 土地に設定された抵当権の譲渡	<ul style="list-style-type: none"> 土地に対する抵当権を他の債権者に譲渡する場合や第一順位の抵当権を有する者が後順位の抵当権者に譲渡する場合は、課税対象(抵当権は土地の使用収益に関する権利ではない。)になる。 	課税	基通6-1-2
(6) 土地建物の一括譲渡	<ul style="list-style-type: none"> 土地と建物を同一の者に同時に譲渡した場合には、対価の額を合理的に区分する必要があるが、所得税又は法人税の土地の譲渡等に係る課税の特例による計算において区分している場合(契約書において明らかな場合は、その区分したところによる。) 		法28 令45③ 基通10-1-5
	<ul style="list-style-type: none"> ① 土地部分 ② 建物部分 	非課税 課税	
	<ul style="list-style-type: none"> ① その区分しようとする取引における合理的な基準は、通常所得税又は法人税と消費税との間で異なる。 ② 合理的に区分されていない場合には、それぞれの譲渡に係る通常の取引価額を基礎として区分することになる。 		

項目	項目の説明及び取扱い	判定	参考法令等
チェックポイント	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 未経過固定資産税相当額は、譲渡金額に含まれることになっている。 		基通10-1-6
誤りやすい事例	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 借地権付建物を一括譲渡した際に、それぞれの譲渡価額を合理的に按分していなかった。 		
(7) 掘りこみガレージ	<ul style="list-style-type: none"> 掘りこみガレージ(土地を掘削してコンクリートの壁、床、天井を設置し、シャッターを取り付けた地下ガレージで、住宅に付帯するもの)の譲渡は、土地と建物の一括取引であるので、その掘りこみガレージの部分が課税対象となる。 	非課税 課税	
	<ul style="list-style-type: none"> ① 土地部分 ② 建物及び掘りこみガレージ部分 		
(8) 土地類似株式	<ul style="list-style-type: none"> 土地類似株式の譲渡は、土地等の譲渡には当たらず、有価証券の譲渡(P.70参照)に該当する。 	非課税	基通6-2-1
(9) 土地取引の仲介手数料	<ul style="list-style-type: none"> 土地等の譲渡代金は、非課税であるが、土地の売買又は貸付け等に関する仲介手数料は売買等のあっせんという役務の提供の対価であり、課税対象になる。 	課税	基通6-1-6
誤りやすい事例	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 不動産業者が、土地の売上げが非課税になることから、土地の売買に関する仲介手数料を課税売上げにしていなかった。 		
【土地及び土地の上に存する権利の貸付け】			
(1) 地代	<ul style="list-style-type: none"> 原則として非課税になる。 	非課税	法別表第一-1
(2) 短期貸付け	<ul style="list-style-type: none"> 貸付期間が1月に満たない場合(日曜日だけ1年間貸すような場合を含む。)は課税対象になる。 	課税	令8 基通6-1-4
アドバイス	<ul style="list-style-type: none"> ★ あらかじめ定められた貸付期間が1月以上であったものが、その後の事情によりその貸付期間が結果的に1月未満となったとしても、その土地の貸付けは非課税である。また、これとは反対にあらかじめ定められた貸付期間が1月未満であったものが、その後の事情によりその貸付期間が結果的に1月以上となったとしても、その土地の貸付けは課税になる。 		

項目	項目の説明及び取扱い	判定	参考法令等
(3) 駐車場	・ 駐車場その他の施設の利用に伴う土地の利用は、課税対象になる。例えば、砂利敷、アスファルト敷、コンクリート敷の駐車場は構築物であり、施設の貸付けに該当する。	課税	令8 基通6-1-5
	・ 駐車場等として利用する場合であっても、地面の整備、フェンス、区画、建物の設置等をしていないときは、その土地の利用は、土地の貸付けに該当し、原則として、非課税取引になる。	非課税	基通6-1-5 (注)1
	・ 一戸建住宅に係る駐車場のほか、集合住宅に係る駐車場で一戸一台以上の駐車スペースが必ず割り当てられる等、駐車場が住宅の貸付けに含まれていると認められる場合で、住宅の貸付けの対価とは別に駐車場使用料等を収受していないものは、駐車場部分を含めた全体が住宅の貸付け（非課税）に該当する（マンション管理組合が収受する駐車場代等は、P.69参照）。	非課税	基通6-13-3
(ア)アドバイス	★ 駐車場が住宅の貸付けに付随していると認められる場合であっても、駐車場料金を住宅の貸付けの対価とは別に徴収している場合には、その駐車場料金は課税対象になる。		
(4) テニスコート、野球場、プール	・ 施設の利用が土地の使用を伴う場合でも土地の貸付けには含まれず、課税対象になる。	課税	基通6-1-5
(5) 高架下の貸付け	・ 高架式線路の支柱間の空スペースを何ら施設を設けることなく貸し付けた場合は、土地の貸付けに該当し、非課税になる。	非課税	
	・ フェンス等を設け、駐車場等として貸し付けた場合は、施設の貸付けに該当し、課税対象になる。	課税	基通6-1-5
(6) 墓地の永代使用料等	・ 墓地の永代使用料や霊園墓地における地中納骨施設の貸付けは、非課税になる。	非課税	
	・ 墓地等の管理料（墓地の清掃等を行うための費用）は、役務の提供の対価であり、課税対象になる。	課税	
(7) 公有水	・ 土地の貸付けに該当し、占用許可を受けた期間が1月以	非課税	基通6-1-7

項目	項目の説明及び取扱い	判定	参考法令等
面使用料、河川占用料	上である場合は、非課税になる。		
(8) 道路占用料	・ 貸付期間が1月以上である場合は、非課税になる。	非課税	基通6-1-7
(9) 電柱使用料	・ 国又は地方公共団体等がその有する道路、土地の使用許可に基づき収受する電柱使用料は、土地の貸付けに係る対価に該当し、非課税になる。	非課税	
	・ 電柱を広告等のために使用させる場合に電力会社が収受する電柱使用料は、課税対象になる。	課税	
(10) 借地権の更新料、更改料、名義書換料	・ 借地権に係る更新料等は、土地の上に存する権利の設定、譲渡又は土地の貸付けに係る対価に該当し、非課税になる。	非課税	基通6-1-3
(誤りやすい事例)	◆ 借地権の更新料を受け取ったが、課税売上割合の算出に当たって、分母に算入していなかった。		
【建物の貸付け】			
(1) 家賃、敷金、保証金、権利金等、共益費	・ 住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいい、一戸建て住宅のほか、マンション、アパート、社宅、寮、貸間等が含まれる。）の貸付け（契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限られる。）に係る家賃は、非課税になる。	非課税	法別表第一13 令16の2
(ア)アドバイス	★ 家賃には、月決め等の家賃のほか、敷金、保証金、権利金等のうち返還されない部分（原状回復費を除く。P.69参照）及び共同住宅における共用部分に係る費用を入居者が応分に負担するいわゆる共益費も含まれる。		基通6-13-9
	★ 住宅と店舗又は事務所等の事業用施設が併設されている建物を一括して貸し付けた場合には、住宅の部分を合理的に区分し、住宅として貸し付けた部分のみが非課税になる。		基通6-13-5
	★ 駐車場付貸家住宅における駐車場部分については、一定の要件を満たしている場合には、非課税になる（P.66参照）。		基通6-13-3

項目	項目の説明及び取扱い	判定	参考法令等
誤りやすい事 例	・ 店舗、事務所、工場等の貸付けに係る家賃については、課税対象になる。 ◆ 店舗を貸し付けた際に、賃貸料を建物部分と土地部分とに区分し、建物部分の賃貸料のみを課税売上げにしていた（全体が課税売上げになる。）	課税	基通6-1-5 例2
	・ 賃貸借契約等の締結又は更改に当たって收受する保証金、権利金、敷金、更改料のうち、一定の事由の発生により返還しないものは、権利の設定の対価であるから、資産の譲渡等の対価に該当し、次のとおりになる。 ① 住宅や土地に係るもの ② 店舗、事務所、工場等に係るもの	非課税 課税	基通5-4-3
	・ 賃貸借の終了により返還される保証金、敷金等は、資産の譲渡等の対価に該当しない。	不課税	基通5-4-3
(2) 住宅の貸付けの範囲	・ 「住宅の貸付け」には、通常住宅に付随して貸し付けられると認められるもの（例えば、庭塀等）及び住宅の附属設備として住宅と一体となって貸し付けられると認められるもの（例えば、家具、じゅうたん、照明設備、冷暖房設備等）が含まれる。	非課税	基通6-13-1
	・ 住宅の附属設備又は通常住宅に付随する施設等と認められるものであっても、当事者間において住宅とは別の賃貸借の目的物として、家賃とは別に使用料等を收受している場合には、その設備又は施設の使用料等は、課税対象になる。	課税	基通6-13-1
	・ プール、アスレチック施設等を備えた住宅において、居住者以外の者が利用料を支払えば利用できるような場合は、居住者から家賃の一部としてその利用料に相当する額を徴収していても、その部分は課税対象になる。	課税	基通6-13-2
(3) 住宅の貸付けと役務の提供が混合した契約	・ 例えば、有料老人ホーム、ケア付住宅、食事付の貸間、食事付の寄宿舎等のように、一の契約で住宅の貸付けと役務の提供とを約している場合には、この契約に係る対価の額を合理的に区分し、住宅の貸付けに係る対価の額のみが非課税になる。	非課税	基通6-13-6
	・ 居住用の部屋の貸付けに「まかない」が伴ういわゆる下	課税	

項目	項目の説明及び取扱い	判定	参考法令等
	宿の場合については、下宿代のうちまかない部分のみが課税対象になる。 例1 この場合、まかない部分と部屋代部分が区分されているときは原則としてその区分に従うこととし、区分されていないときには、合理的な方法により区分する。 2 旅館業法の適用を受ける施設の利用は非課税範囲から除かれているが、学生又は独身者等が利用するいわゆる「下宿」は旅館業法上の「下宿営業」には該当しない。		基通6-13-4
(4) 住宅の転貸	・ 転貸であっても住宅用であることが契約書等において明らかでない場合は、非課税になる。 例えば、事業者が従業員の住宅に使用することが明らかにされている建物をその事業者に貸し付ける場合には、貸主とその事業者との間の賃貸料及びその事業者と従業員との間の賃貸料（使用料）ともに非課税になる。	非課税	基通6-13-7
(5) 住宅の貸付けから除外される場合	・ 非課税とされる住宅の貸付けから除外されるものは、住宅の貸付期間が1月未満の場合及びその貸付けが旅館業法第2条第1項《定義》に規定する旅館業に係る施設（ホテル、旅館、リゾートマンション、一時貸し用マンション、貸別荘等）の貸付け（施設の利用期間が1月以上となる場合を含む。）に該当する場合である。	課税	令16の2 基通6-13-4
(6) 原状回復費	・ 建物の賃借人が退去する際に、賃貸人が預り保証金等から差し引く原状回復費相当額は、賃貸人の賃借人に対する役務の提供の対価として課税対象になる。	課税	
(7) マンション管理組合が收受する駐車場代、管理費等	・ 駐車場代 ① 組合員だけに対して貸し付けた場合 ② 組合員以外の者に対して貸し付けた場合	不課税 課税	
	・ 管理費等 ★ マンションの玄関先等に設置したジュース等の自動販売機の設置手数料は課税対象となる。	不課税 課税	
(8) テナントビル等の共益費	・ 原則として課税対象になる。	課税	基通10-1-14
	・ 共益費として收受する金銭のうち、水道光熱費等の費用がメーター等によりテナントごとに区分されており、かつ、	不課税	