

個人で不動産や駐車場を貸し付けておられる方へ

個人で不動産や駐車場を貸し付けておられる場合、その規模等により不動産貸付業や駐車場業として個人事業税の対象になることがあります。不動産貸付業や駐車場業の範囲等は次のとおりです。

業 種	対 象 業 種 の 範 囲 等																
不動産貸付業 (第一種事業)	<p>継続して、対価の取得を目的として、不動産の貸付け（地上権または永小作権の設定によるものを含みます。）を行う事業で、次の認定基準の1つにでも該当すれば不動産貸付業に該当します。</p>																
	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:10%;"></th> <th style="width:50%;">認 定 基 準</th> <th style="width:40%;">該 当 す る 主 な 例 な ど</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align:center;">ア</td> <td>貸付件数の合計が10以上</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アパート、マンション10室以上</li> <li>・土地10件以上</li> <li>・住宅10棟以上</li> <li>・上記の合計が10以上 (例：アパート4室、土地5件、住宅1棟)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">イ</td> <td>住宅以外の建物 5棟以上</td> <td>倉庫、店舗等 5棟</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">ウ</td> <td>住宅用土地 2,000㎡以上</td> <td>アパート等用の駐車場用地を含みます。</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">エ</td> <td>所得税の取扱いで右のいずれかの適用を受け、その事業性を認定されているもの (他の事業を併せて営み、当該事業より適用を受けている者を除きます。)</td> <td>                     青色申告特別控除が65万円または55万円                       青色事業専従者控除または事業専従者控除 など                 </td> </tr> </tbody> </table>			認 定 基 準	該 当 す る 主 な 例 な ど	ア	貸付件数の合計が10以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アパート、マンション10室以上</li> <li>・土地10件以上</li> <li>・住宅10棟以上</li> <li>・上記の合計が10以上 (例：アパート4室、土地5件、住宅1棟)</li> </ul>	イ	住宅以外の建物 5棟以上	倉庫、店舗等 5棟	ウ	住宅用土地 2,000㎡以上	アパート等用の駐車場用地を含みます。	エ	所得税の取扱いで右のいずれかの適用を受け、その事業性を認定されているもの (他の事業を併せて営み、当該事業より適用を受けている者を除きます。)	青色申告特別控除が65万円または55万円  青色事業専従者控除または事業専従者控除 など
		認 定 基 準	該 当 す る 主 な 例 な ど														
	ア	貸付件数の合計が10以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アパート、マンション10室以上</li> <li>・土地10件以上</li> <li>・住宅10棟以上</li> <li>・上記の合計が10以上 (例：アパート4室、土地5件、住宅1棟)</li> </ul>														
	イ	住宅以外の建物 5棟以上	倉庫、店舗等 5棟														
	ウ	住宅用土地 2,000㎡以上	アパート等用の駐車場用地を含みます。														
エ	所得税の取扱いで右のいずれかの適用を受け、その事業性を認定されているもの (他の事業を併せて営み、当該事業より適用を受けている者を除きます。)	青色申告特別控除が65万円または55万円  青色事業専従者控除または事業専従者控除 など															
<p>なお、上のア～エのすべての認定基準に該当しない場合でも、次の場合は不動産貸付業に該当します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 雇用者の給料賃金を必要経費に算入しているもの</li> <li>② 貸付用建物の総面積が600㎡以上で、不動産貸付に係る収入金額（賃貸借契約による土地、建物の賃借料をいいます。）が年1,000万円以上であるとき</li> </ul>																	
駐車場業 (第一種事業)	<p>継続して対価の取得を目的として、自動車の駐車のための場所を提供する事業で、次の認定基準の一つにでも該当すれば、駐車場業に該当します。</p>																
	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align:center;">認 定 基 準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width:10%; text-align:center;">ア</td> <td colspan="2">建築物に該当する駐車場</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">イ</td> <td colspan="2">駐車可能台数が10台以上である駐車場</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">ウ</td> <td colspan="2">駐車区分がなく、駐車台数の把握ができない駐車場においては、駐車場総面積が300㎡以上のもの</td> </tr> </tbody> </table>		認 定 基 準			ア	建築物に該当する駐車場		イ	駐車可能台数が10台以上である駐車場		ウ	駐車区分がなく、駐車台数の把握ができない駐車場においては、駐車場総面積が300㎡以上のもの				
	認 定 基 準																
	ア	建築物に該当する駐車場															
イ	駐車可能台数が10台以上である駐車場																
ウ	駐車区分がなく、駐車台数の把握ができない駐車場においては、駐車場総面積が300㎡以上のもの																
ア	建築物に該当する駐車場																
イ	駐車可能台数が10台以上である駐車場																
ウ	駐車区分がなく、駐車台数の把握ができない駐車場においては、駐車場総面積が300㎡以上のもの																

## 留意事項

- 1 共有物件であっても持ち分にかかわらず貸付件数に算入されます。  
また、共有物件全体の面積をもとに不動産貸付規模を認定します。  
(例1 持ち分1/2が2室 + 持ち分1/3が3室 = 5室)  
(例2 持ち分1/4で500㎡の建物 + 持ち分1/3で100㎡の建物 = 600㎡)
- 2 信託物件も貸付件数等に含まれます。
- 3 「室」とは、住宅にあっては居住の用に供するために独立的に区画された1つの部分をいい、住宅以外の建物にあっては業務の用に供するために独立的に区画された1つの部分をいいます。
- 4 空室や空き家であって他人に貸し付ける目的で取得し、または所有している場合は、これを貸付件数に算入します。
- 5 1つの契約において2画地以上の土地を貸付けている場合は、それぞれを1件とします。
- 6 現状が駐車場であっても、土地所有者が建築物駐車場や機械式駐車設備の設置、駐車場の管理業務（利用者の募集、駐車場利用契約の締結、料金の徴収、清掃、メンテナンス、クレーム処理など駐車場の運営に必要な業務）を行っていない場合は、「土地」の貸付に該当します。また、土地を一括貸しして、賃借人が店舗や医療施設等の無料駐車場として整備している場合は、「土地」の貸付に該当します。