

# 賃貸物件に関わる主な費用と課税区分

協力監修: 辻・本郷 税理士法人

2014年4月1日より消費税率の引き上げが決定しました。

お部屋探しの際にどのような費用に消費税がかかるのか気になりますよね？

賃貸物件に関わる費用については、家賃・共益費などの主な費用のほか、設備・サービスの利用に際して発生する費用があります。下記の表では、賃貸物件に関わる費用で「支払いが必要なもの」について消費税の課税区分を一覧化しました。

契約内容により例外もありますので、あくまでも目安としてお部屋探しにお役立てください。

※具体的なご質問は、取り扱いの不動産会社までお問い合わせください。

費用カテゴリ	費用名と内容				消費税対象区分 (消費税がかかる→○ 消費税がかからない→×)	消費税率(原則)	
	費用名	内容	支払い先	主な支払い時期 (契約時/毎月/ 退去時)		5%	8%
家賃等	家賃	借家(部屋)を使用することに対して、家主に支払う費用	原則、家主	契約時(前家賃)/ 毎月	×	-	-
	管理費・共益費	建物の共有部分の維持管理のために家賃とは別に毎月支払う費用		毎月	×	-	-
	敷金・保証金	入居者が家賃を支払わなかったときに家賃に充当したり、借家(部屋)を傷つけたときなどに修理費に充てたりするための預かり金		契約時	×	-	-
	礼金	家主へ契約成立の謝礼として支払うもの		契約時	×	-	-
	償却金	賃貸借契約時の預け金(敷金や保証金)のうち、解約時や契約終了時に入居者に返還されない金額		契約時	×	-	-
	仲介手数料	不動産会社を通して契約する上で、契約成立の報酬として不動産会社に支払うもの	仲介業者 (不動産会社)	契約時	○	契約書記載の入居開始日が 2014年3月31日まで	契約書記載の入居開始日が 2014年4月1日以降
設備利用系	駐車場代	駐車場の施設がある物件において、車の所有の有無に関わらず、駐車場の契約・支払いが必要なもの	原則、家主	毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	駐輪場代	自転車、バイク等を停車するための施設がある物件で、入居者が一律で負担するもの		毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	トランクルーム使用料	共用部分にあるトランクルーム(収納庫)の利用料を入居者が一律で負担するもの		毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	ロードヒーティング利用料	道路の融雪や凍結防止のために路面温度を上げる設備の利用料を入居者が一律で負担するもの		毎月	×	-	-
	給湯利用料	専有部分の浴室・洗面所・キッチンなどに設置の瞬間的に湯を供給する設備の利用に関する費用		毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	家具・家電利用料	設備として借家(部屋)に付けて貸出する家具・家電の利用に関する費用		毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	鍵交換代	前の入居者が利用していた鍵を交換する為の費用		家主または指定会社 に個別に支払い	契約時	○	鍵交換の完了日が 2014年3月31日までの場合
清掃料	クリーニング代	入居または退去時に発生する、部屋の清掃費用	契約時/退去時	○	作業完了日が 2014年3月31日までの場合	作業完了日が 2014年4月1日以降の場合	
視聴料系	インターネット使用代	全ての住戸にインターネットに接続できる環境が用意されている建物で、一律入居者が支払う費用	家主 指定会社	毎月	×	-	-
	CATV視聴料	全ての住戸で視聴できる環境が用意されている建物において、視聴の有無に関わらずあらかじめ決められた金額を入居者が支払うもの	家主 指定会社	毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
公共料金定額系	電気料・上下水道代(固定料金)	専有部分で使用使用する電気・上下水道について、使用量に関わらず、あらかじめ決められた金額を入居者が支払うもの	原則、家主	毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
保証料系	家賃保証会社利用料	賃貸保証制度(家賃等の滞納時に借主に代わり賃貸保証会社が一旦支払いを弁済する制度)を利用することが決められており、賃貸保証会社に支払う保証料	個別に支払い (指定の有無あり)	毎月	×	-	-
	損害保険加入料	火災や水漏れ事故など、入居中の不慮のトラブルによる損失を補償するもの		契約時	×	-	-
サポート料系	警備料	マンション全体の警備や各住戸の防犯・防火等のチェック等をセキュリティ会社に委託している物件において、入居者が負担する費用	家主	毎月	×	-	-
	24時間緊急対応費	居室内の施設・設備の緊急時のトラブルに対して専門スタッフが修理・点検等の対応を行ってくれる物件において、入居者が一律で負担する費用	家主 指定会社	毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
店舗・事務所・倉庫等	家賃	借家(部屋)を使用することに対して、家主に支払う費用	原則、家主	契約時(前家賃)/ 毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	管理費・共益費	建物の共有部分の維持管理のために家賃とは別に毎月支払う費用		毎月	○	2014年3月分まで	2014年4月分から
	敷金・保証金	入居者が家賃を支払わなかったときに家賃に充当したり、借家(部屋)を傷つけたときなどに修理費に充てたりするための預かり金		契約時	×	-	-
	礼金	家主へ契約成立の謝礼として支払うもの		契約時	○	入金日が 2014年3月31日までの場合	入金日が 2014年4月1日以降の場合
	償却金	賃貸借契約時の預け金(敷金や保証金)のうち、解約時や契約終了時に入居者に返還されない金額		契約時	○	返還不要確定日が 2014年3月31日までの場合	返還不要確定日が 2014年4月1日以降の場合
	仲介手数料	不動産会社を通して契約する上で、契約成立の報酬として不動産会社に支払うもの	仲介業者 (不動産会社)	契約時	○	契約書記載の入居開始日が 2014年3月31日まで	契約書記載の入居開始日が 2014年4月1日以降