



# 小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F  
TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階  
TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@str-tax.jp](mailto:info@str-tax.jp) <http://www.str-tax.jp>

2026年5月15日(金)

## 「施設の利用」に該当するか否か 青空駐車場と消費税

### 「青空駐車場」貸付けの消費税の取扱い

街中でよく見かける「青空駐車場」。屋根やフェンスがなく、簡単な駐車スペースを設けた平面の屋外駐車場です。初期投資を抑え、空き地を収益化する手法として、活用されています。このような駐車場を賃貸する場合、消費税の取扱いには要注意です。

### ＜消費税が非課税取引とされる場合＞

#### 土地（更地）の貸付けとされる場合

もともと、土地は、使用や時間の経過により消費されるものではありません、そのため、単純な「土地の貸付け」と認められる場合には、消費税は非課税とされます。

### ＜消費税が課税取引とされる場合＞

- ①一時的な土地の使用(契約期間1月未満)
- ②施設の利用に伴う土地の使用

「一時的」または建物・野球場・テニスコート・立体駐車場など「施設」の利用が目的の場合、土地の使用が伴うものでも「消費行為」と取扱われ、非課税とされる「土地の貸付け」から除かれます。

### 「施設の利用」の「施設」とは？

「青空駐車場」の場合、後者の「施設利用に伴う土地の使用」に該当するかは判断が難しいことがあります。

消費税でいう「施設」は建築基準法上の

「工作物」に限られません。判例では、限られた土地で相当数の車両を効率的に駐車できる状態なら「施設」とされます。アスファルト舗装や砂利敷きだけでなく、更地をロープで区切り番号を付けて、貸しただけでも、「施設の利用」とされた例があります。

### ＜消費税が課税取引とされた事例＞

- ① 駐車場であることを示す看板が設置されている場合
- ② 駐車場として使えるように、地面を整地した場合（例 地面の平坦化）
- ③ 駐車場として使えるように、フェンス、区画、車止めが整備されている場合
- ④ ロープ、白線、番号札などの駐車スペースを示す区画割りがされている場合
- ⑤ 運営会社が車両管理している場合

### 非課税となる「青空駐車場」の条件は？

消費税を「非課税」としたいのであれば、少なくとも「地面未整備（舗装・砂利なし）」「区画線・ロープなし」の更地状態で貸付けを行い、借主が自己責任で駐車する（管理人不在）等を契約書に明記し、現況写真を保存する必要があるでしょう。



一般的な駐車場の賃貸借は「課税」と考えた方が無難かな