

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 16 回

消費税と不動産取引

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 土地は非課税、建物は課税が原則
3. 売主の属性による建物の課税・非課税
4. 土地建物の按分方法
5. 仲介手数料への消費税
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 不動産取引における消費税の課税・非課税の区分を説明できる
- 土地と建物で消費税の扱いが異なる理由を理解する
- 仲介手数料への消費税課税について把握する

2. 土地は非課税、建物は課税が原則

対象	消費税の扱い
土地の譲渡・貸付け	非課税（消費されるものではなく、資本の移転とみなされるため）
建物の譲渡	売主が課税事業者の場合は課税、個人（非事業者）が売主の場合は非課税

土地は面積が減るものではなく消費される性質のものではないため、非課税とされています。建物は『資産の譲渡』にあたり、売主が事業者であれば課税対象になります。

3. 売主の属性による建物の課税・非課税

売主の属性	建物価格の消費税
個人（マイホームの買い替え等）	非課税（消費税は上乗せされない）
不動産会社（自ら売主・買取再販等）	課税（建物価格に消費税が上乗せされる）
個人事業主（賃貸経営者等、課税事業者の場合）	課税

EX 不動産が買取再販として自ら売主となる場合、建物価格には消費税が課税されます。土地部分は非課税のため、売買代金の内訳（土地・建物の按分）を契約書に明記することが実務上重要です。

4. 土地建物の按分方法

- 固定資産税評価額の比率で按分する方法
- 建物の再調達価格（建築費相当額）から算定する方法

● 消費税額から逆算して建物価格を算定し、残りを土地価格とする方法

按分方法によって消費税額が変わるため、税務上合理的な方法を用いることが重要です。判断に迷う場合は税理士に確認することをおすすめします。

5. 仲介手数料への消費税

仲介手数料（媒介報酬）は、宅建業者によるサービスの対価であるため、土地・建物にかかわらず消費税の課税対象です。

仲介手数料の上限額（宅建業法で定める速算式による金額）は税抜金額を基準に計算し、実際の請求時には消費税を加算します。見積もり時に『税込』か『税抜』かを明確に伝えることがトラブル防止につながります。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 自ら売主となる取引で、建物価格に消費税が課税されるかを確認したか
- ☐ 土地建物の按分方法が税務上合理的か、必要に応じて税理士に確認したか
- ☐ 仲介手数料の見積提示時、税込・税抜を明確に伝えたか
- ☐ 消費税率が改定された場合、契約書・見積書の記載に最新税率を反映しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：買取再販物件の価格構成を説明するとき

「弊社が売主となるこちらの物件は、建物価格に消費税が課税されます。土地部分は非課税ですので、内訳としては土地〇〇万円、建物〇〇万円（消費税込み）という構成になります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 個人間売買では消費税はかかりませんか？

A. 個人が売主で事業者でない場合、建物価格にも消費税はかかりません。土地はいずれの場合も非課税です。

Q. 仲介手数料にも消費税はかかりますか？

A. がかかります。仲介手数料はサービスの対価であるため、土地・建物の別にかかわらず課税対象です。

Q. 消費税率が変わったらどうなりますか？

A. 契約締結時点の税率が適用されるのが原則です。引渡しが将来になる契約では、経過措置の適用有無を確認する必要がある場合があります。

9. ケーススタディ

ケース：土地建物按分の説明不足で誤解が生じた

状況：買取再販物件の販売価格を提示した際、消費税の内訳を明確にしていなかったため、買主から『思っていたより建物価格が高い』と誤解された。

原因：土地・建物の価格内訳と消費税額を明示した資料を用意していなかった。

教訓：買取再販物件は、価格提示時に土地・建物の内訳と消費税額を明記した資料を用意し、誤解を防ぐ。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 土地の譲渡の消費税の扱いはどれか。 ①課税 ②非課税 ③軽減税率

問2. 個人（非事業者）が売主の場合、建物価格の消費税はどうなるか。 ①課税される ②非課税 ③半額課税

問3. 仲介手数料の消費税の扱いはどれか。 ①非課税 ②課税対象 ③土地取引のみ非課税

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 土地の譲渡は常に非課税、建物は売主が課税事業者かどうかで課税・非課税が分かれる
- EX 不動産が自ら売主となる買取再販物件は、建物価格に消費税が課税される
- 土地建物の按分方法は税務上合理的な根拠が必要
- 仲介手数料は土地・建物にかかわらず常に課税対象

次回予告：第 17 回「手付金等の保全措置・供託」— 未完成物件取引での買主保護制度を扱います。