

事業所税貸付申告の手引き

この「手引き」は、貸しビル等の事業所用家屋を事業所税の納税義務者に貸し付けた場合、または既に申告した事業所用家屋の入居者若しくは事業所床面積などに異動が生じた場合について、横浜市市税条例第129条の9第2項の規定に基づいて「事業所用家屋の貸付けに係る申告書」を提出するときに必要な一般的事項について説明したものです。

(目次)

1	事業所税のあらまし	1頁
2	事業所用家屋の貸付けに係る申告のあらまし	2頁
3	事業所床面積について	3頁
4	駐車場の取扱いについて	4頁
5	共用部分に非課税の適用がある場合	5頁
6	特定防火対象物に設置される消防用設備等及び防災施設等	6頁
7	一部の者に係る共用部分と全体に係る共用部分とがある場合の取扱い	7頁
8	申告書の記載例	9頁

横 浜 市

1 事業所税のあらまし

事業所税は、人口、企業が集中し、都市環境の整備を必要とする都市の行政サービスとそこに所在する事務所又は事業所(以下「事業所等」といいます。)との受益関係に着目し、これらの事業所等に対して特別の税負担を求めるものです。

(事業所税の概要)

課税対象	事務所・事業所において法人又は個人の行う事業	
納税義務者	事務所・事業所において事業を行う法人又は個人	
課税標準	資産割	事務所・事業所の用に供する事業所用家屋の延床面積
	従業者割	課税標準の算定期間中に支払われた従業者給与総額
税 率	資産割	1㎡につき600円
	従業者割	従業者給与総額の100分の0.25
免 税 点	資産割	市内合計事業所床面積(非課税部分を除く)1,000㎡以下
	従業者割	市内合計従業者数(非課税に係る者を除く)100人以下
納付の方法	申告納付	
申 告 先	横浜市 財政局 主税部 法人課税課 事業所税担当	
納付期限	法人	事業年度終了後2月以内
	個人	翌年の3月15日まで

事業所税の納付方法は、納税義務者が一定の期限内に自らの税額を計算して申告し、かつ、納付する申告納付制度がとられていますが、事業所税の適正、公平な運用を図るため、事業所税の納税義務者に事業所用家屋を貸し付けている方に、当該事業所用家屋の貸付けの状況を申告していただくことになっています。

この申告は、事業所用家屋の貸付けを行っている方に税負担を求めるものではありませんが、横浜市市税条例に基づいて、事業所税の賦課徴収について必要な事項を申告していただくものです。

(問) 当社は、横浜市内でオフィスビル等の不動産貸付業を行っていますが、貸しビルと事業所税との関係について説明してください。

(答) 事業所等において、事業を行う者に対しては、事業所税が課税されますが、この場合の事業所等とは、それが自己の所有に属するものであると否とを問いませんので、貸しビル等にあつては、その貸しビル等の全部又は一部を借りて事業を行う者が納税義務者となります。

したがって、貴社がオフィスビル等の不動産貸付業を行っている場合には、管理要員室等の貴社の事業所等と認定される部分(自社で使用している部分がある場合は、その部分も含まれます。)を除いて、貴社が事業所税の納税義務を負うものではありませんが、事業所税の納税義務者に事業用家屋の貸付けを行った場合には、「事業所用家屋の貸付けに係る申告書」を提出することが必要です。

なお、中小零細事業者の負担を排除するために、事業所税には免税点が設けられていますが、「事業所用家屋の貸付けに係る申告書」は、貸付ける事業所床面積の大小に関わらず提出していただくことが必要です。

2 事業所用家屋の貸付けに係る申告のあらまし

事業所税の納税義務者に事業所用家屋を貸し付けている方は、その貸付けを行うこととなった日から1月以内に、当該事業所用家屋の床面積その他必要な事項を記載した申告書を市長に提出してください。

申告した事項に異動を生じた場合も同様です。

(地方税法第701条の52第2項、横浜州市税条例第129条の9第2項)

なお、事業所用家屋とは、家屋の全部又は一部で人の居住の用に供するもの以外のものをいいます。

申告義務者	事業所用家屋を事業所税の納税義務者に貸付けている方 (貸付けている面積の大小を問いません。)
申告事項	貸付けた日(又は異動を生じた日)現在の貸付け状況
申告期限	貸付けた日(又は異動を生じた日)から1月以内
申告先	横浜市 財政局 主税部 法人課税課 事業所税担当 〒231-8312 横浜市中区真砂町2-22 関内中央ビル9階 電話:045-671-4491
添付書類	事業所用家屋の求積図、求積表及び各階平面図

3 事業所床面積について

事業所床面積とは、事業所用家屋の延べ床面積(二以上の階を有する事業所用家屋の場合は、各階の床面積の合計)をいい、当該床面積の算定は、各階ごとに壁、その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により行い、1㎡の100分の1未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てます。

また、一の事業所用家屋を二以上の者で使用する場合において、専ら事業所等の用に供する部分(以下「事業所部分」という。)に係る共同の用に供する部分(以下「共用部分」という。)がある場合、各事業者の事業所床面積は、次により算定します。

$$\boxed{\text{その者の事業所床面積}} = \boxed{\text{その者の専用部分の床面積}} + \boxed{\text{共用部分の床面積}} \times \frac{\boxed{\text{その者の専用部分のうち共用部分に関連を有する部分の床面積}}}{\boxed{\text{共用部分に関連を有する者の各専用部分の床面積の合計}}}$$

この場合、この共用部分であるか否かについては、当該事業所用家屋の構造、当該部分の効用及び使用の実態等により判定しますが、具体的には、エントランスホール、廊下、共用トイレ、エレベーターの昇降路、エレベーターホール、階段、機械室、電気室、受水槽室等が該当します。

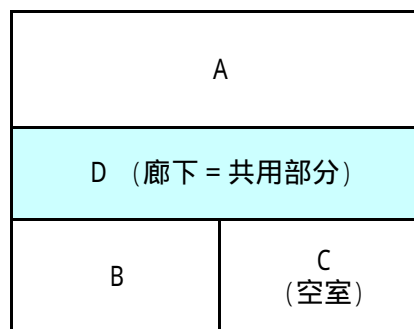
また、貸しビルの管理要員室、管理用品倉庫等の管理施設は、貸しビルの管理者の専用部分に該当します。

(例)右図の場合における

Aの事業所床面積

Aの事業所床面積

$$= A + D \times \frac{A}{A + B + C}$$



(注) 空室は事業所床面積の計算上専用部分として取り扱います。

4 駐車場の取扱いについて

貸しビル等内の駐車場について使用者が特定されている場合は、当該使用者の事業所床面積として算定します。

(1) 月極貸し、年貸し等の駐車場の場合

月極駐車場のように特定の者が専用借りする場合は、当該専用借りする者の事業所床面積として算定します。

この場合、駐車場を専用借りする者が、貸しビル等の入居者(=テナント)であるかどうかは問いません。

(2) 時間貸し等の駐車場である場合

時間貸し駐車場のように不特定多数の者が使用する場合は、当該駐車場を管理・運営する者の事業所床面積として算定します。

ア 店舗等に付設された顧客専用の駐車場については、当該店舗等の経営者の事業所床面積として算定します。

イ 駐車場法に規定する路外駐車場に該当する場合には、当該路外駐車場の経営者の事業所床面積として算定します。

なお、路外駐車場とは、道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供するものをいい(駐車場法第2条第2号)、時間貸しの対象となっている部分が該当します。路外駐車場については、事業所税の非課税規定があります。

(問) 特定の者が専用借りする場合は、駐車場の通路(車路)は共用部分に該当すると思われませんが、事業所床面積の算定においては、駐車場部分のみの専用面積比とビル全体の専用面積比のいずれによりあん分すべきでしょうか。

(答) 駐車場の通路にあたる部分等については、駐車場を専用借りする者の間で、それぞれが専有している駐車場の面積比によってあん分してください。

なお、1台あたりの駐車スペースが概ね同一である場合には、通路等の部分を含めた駐車場施設全体の面積を台数あん分し、専用部分として床面積を算定してください。

例えば、次頁の図のような場合、Aの事業所床面積は次により算定します。

$$(Aの事業所床面積) = A + D \times \frac{A}{A + B + C} + E \times \frac{3(台)}{4(台)}$$

A	E (駐車場)
D (廊下 = 共用部分)	
B	C (空室)

駐車場Eの収容台数は乗用車4台とし、そのうち3台分の駐車スペースをAが使用し、残り1台分をBが使用するものとします。

(問) ゴンドラ式駐車場の床面積はどのように算定しますか。

(答) ゴンドラが工作物に該当する場合には、一般的には床面積は1階にしか存しないこととなりますので、当該1階の床面積を台数あん分することとなります。

5 共用部分に非課税の適用がある場合

一の事業所用家屋を二以上の者で使用する場合の各事業者の事業所床面積は、「3 事業所床面積について」に記載のとおり、各事業者の専用部分の床面積に専用部分の床面積の割合によりあん分した共用部分の床面積を加えて算出しますが、共用部分に事業所税が非課税とされる部分がある場合には、あらかじめ非課税に係る床面積を控除した後の共用部分の床面積をあん分します。

事業所用家屋が、次頁以下「6 特定防火対象物に設置される消防用設備等及び防災施設等」に掲げる「特定防火対象物」に該当する場合には、廊下等の共用部分に非課税部分が生じることが一般的ですから注意してください。

この計算は、次の例によります。

特定防火対象物である場合(廊下Cについて、2分の1非課税の適用があります。)

$$(Aの事業所床面積) = A + \frac{1}{2} C \times \frac{A}{A+B}$$

A
C (廊下 = 1/2非課税)
B

共用部分に非課税部分がある場合の計算は、具体的には「共用部分等の計算書(貸付けに係る分)」において行います。

6 特定防火対象物に設置される消防用設備等及び防災施設等

消防法第17条第1項に規定する防火対象物で多数の者が出入りするものとして地方税法施行令で定めるもの(以下「特定防火対象物」といいます。)に設置される消防用設備等及び防災に関する施設又は設備で一定のものは、非課税の規定が適用され、これらの施設等に係る床面積が課税対象から除かれることとされています。

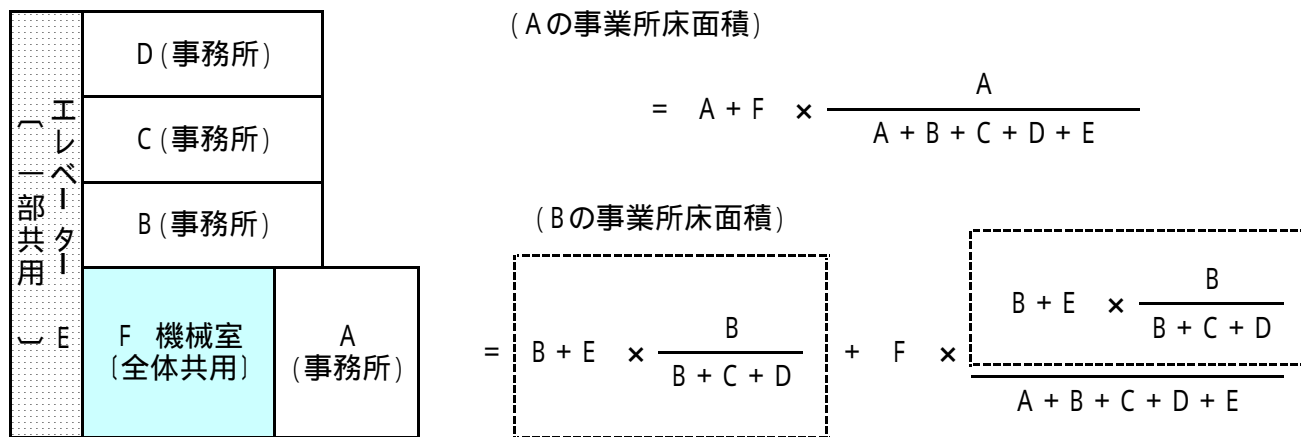
貸付けに係る事業所用家屋の共用部分にこれらの施設等がある場合には、当該共用部分の床面積から非課税に係る床面積をあらかじめ控除しておくことが必要となります。

なお、各事業者の専用部分にこれらの非課税施設がある場合には、それらの事業者の申告において非課税部分の控除を行いますので、事業所用家屋の貸付けに係る申告書上での控除は不要です。

特定防火対象物の範囲及び事業所税が非課税とされる消防用設備等及び防災に関する施設又は設備の範囲については、別紙「非課税対象施設一覧表」(ホームページからダウンロードできます。)をご覧ください。

7 一部の者に係る共用部分と全体に係る共用部分とがある場合の取扱い

三以上の者が使用する事業所用家屋において、一部の者のみの用に供する廊下等の共用部分がある場合の共用部分の計算は、次の例によります。



(注) 建物の構造上、Aはエレベーターを使用できないものとする。

ここで、Bの事業所床面積の算定式の 部分に着目すると、Bの事業所床面積として含めるべきFの全体共用部分の持分に相当する面積の算定にあたっては、Bの専用部分の床面積にEの一部共用部分のうちBの持分に相当する面積をあらかじめ加算して得た面積を、Bの専用部分の床面積として計算していることが分かります。

すなわち、一部の者に係る共用部分と全体に係る共用部分とがある場合のそれぞれの者に含めるべき全体に係る共用部分の持分に相当する面積は、次の2段階に分けて算定していただくものです。

一部の者に係る共用部分の床面積を、当該部分に関連を有する者の中で、それぞれの者が有する当該部分に関連を有する専用部分の床面積の割合であん分して得た面積を加算した面積をそれぞれの者の専用部分の床面積とします。

全体に係る共用部分の床面積を、それぞれの者の専用部分の床面積(に係る者にあつては により算定した床面積)の割合であん分します。(この計算は、通常の共用部分のあん分計算と同じです。)

なお、申告書の作成にあたっては、 の計算は「一部の者に係る共用部分等の計算書」によって行います。説例の場合のBの として算定すべき専用部分の床面積(部分)は、次頁の記載の例により算出します。

一部の者に係る共用部分等の計算書(貸付けに係る分)

申告者の氏名又は名称				/ ページ
使用者の氏名又は名称	B			
一部の者に係る共用部分の延べ面積	E	m ²	の内訳	
のうち非課税に係る共用床面積	0		消防設備等に係る共用床面積 ア	m ²
以外の共用床面積 (-)	E		防災に関する設備等 イ	
の共用部分に関連を有する専用部分の延べ面積	B + C + D		2分の1が非課税となる共用床面積 ウ	(×1/2)
この明細書に係る使用者の専用床面積	B	m ²	ア～ウ以外の非課税に係る共用床面積 エ	
この明細書に係る使用者の専用床面積に含めるべき一部の者に係る共用部分の床面積 (× /)	$E \times \frac{B}{(B+C+D)}$		合 計 (ア～エ)	オ
この明細書に係る使用者の一部の者に係る共用部分を含めた専用床面積(+)	$B + E \times \frac{B}{(B+C+D)}$		(備考)	

8 申告書の記載例

横浜中信託銀行は、中区港町に貸しビル(横浜中ビル)を所有しており、同ビルを、A社、B社及びC社の3社に貸し付けています。

(横浜中ビルの概要)

- 1 所在地 中区港町1-1
- 2 所有者 横浜中信託銀行
(中区真砂町1-1、代表者 中 正章)
- 3 同ビルは、消防法上の特定防火対象物に該当します。
- 4 家屋全体の面積 3,130㎡
- 5 同ビルには、A社、B社及びC社の3社が入居しており、それぞれの専用部分及び当該専用部分に係る共用部分の床面積は次のとおりです(6の駐車場部分を除く。)

	専用部分	共用部分
A社	1,200㎡	330㎡
B社	600㎡	
C社	500㎡	

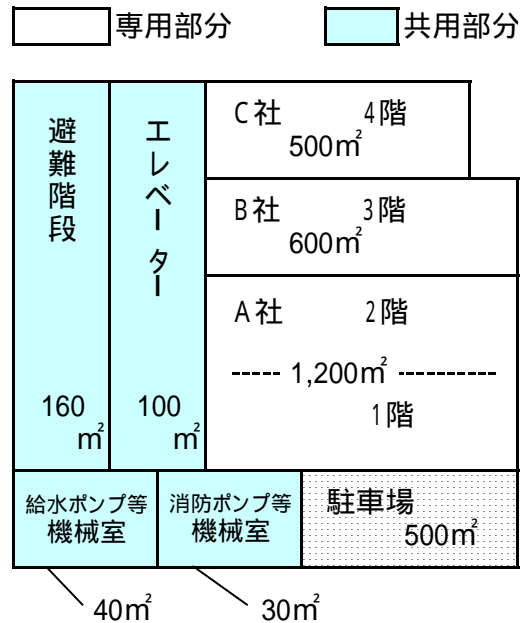
なお、共用部分の内訳は次のとおりです。

- (1)消防ポンプ等機械室(非課税となる消防設備等に該当します。) …………… 30㎡
- (2)給水ポンプ等機械室(非課税施設には該当しません。) …………… 40㎡
- (3)避難階段の階段室(全部が非課税となる防災に関する設備等に該当します。) …………… 160㎡
- (4)エレベーターの昇降路(2分の1が非課税となる防災に関する設備等に該当します。) …………… 100㎡
- 6 同ビルには、収容台数32台の駐車場があり、そのうちA社が25台分を、B社が4台分を、C社が3台分をそれぞれ専用しています。

なお、駐車場の面積は、車路等の部分を含め全体で500㎡あります。

【注意事項】

- 1 事業所用家屋を二以上の者で使用している場合には、一般的に必ず共用部分が生じます。まず、家屋の内部を専用部分と共用部分とに明確に区分してください。
また、事業所用家屋内に駐車場施設がある場合、駐車場に係る床面積についても他の部分と区別して算定してください。
- 2 使用者ごとの事業所床面積は、専用部分の床面積に各使用者の専用部分の面積に応じてあん分した共用部分の床面積を加えて算定します。この場合、当該事業所用家屋が特定防火対象物に該当すること等により非課税となる共用部分を有する場合には、あらかじめ非課税面積を控除した後の共用部分の床面積を各使用者の専用部分の面積に応じてあん分します。共用部分に非課税部分がある場合には、全部が非課税となる共用部分、2分の1が非課税となる共用部分、非課税とならない共用部分とに明確に区分してください。
- 3 使用者ごとの駐車場の床面積は、駐車場全体の床面積を台数あん分することにより算定しますが、車種別等により各駐車部分の床面積が異なる場合には、駐車場を使用者ごとに指定された専用部分と共用部分とに区分し、当該共用部分について、駐車場を使用する者間でそれぞれが占有する駐車場の面積比によりあん分し、これにより算定した床面積を専用部分の床面積に加算して駐車場の面積としてください。



事業所用家屋の貸付けに係る申告書

受付印

平成 18 年 3 月 24 日

横浜市長

住所 横浜市中区真砂町1-1
 申告者 氏名 横浜中信託銀行 (印)
 (法人の場合は、名称・代表者氏名印) 中正章

次のとおり、横浜市市税条例第129条の9第2項の規定により申告します。

家屋の所在地		この申告に係る家屋全体の延べ面積	3,130	00	m ²	
中区港町1-1		専用部分の床面積 (事業所等に係る分)	2,300	00		
ビル名・階数	横浜中ビル 4階	共用部分の床面積 (事業所等に係る分)	90	00		
家屋所有者の住所・氏名 (所在地・名称)		駐車場の床面積 (事業所等に係る分)	500	00		
		に係る駐車場の収容台数	32		台	
		+ +	2,890	00	m ²	
この申告に回答する者の氏名等		係等の名称 貸付係 担当者氏名 港 太郎	電話 671-2254 (内線)	(の欄の合計) 2,889 97		
貸付けている事業所用家屋の明細	階	使用者の住所 又は所在地	貸付等年月日	専用床面積		
		使用者の氏名 又は名称	事由	共用床面積(x /)		
			駐車場の使用台数	駐車場床面積(x /)		
				事業所床面積(+ +)		
	1	西区中央1-5-10	平成18年3月1日	1,200	00	m ²
	2	電話 (320)8484	(ア 貸付) イ 変更 ウ 解約	46	95	
		A社	25 台	390	62	
				1,637	57	
	3	青葉区市ヶ尾町31-4	平成18年3月1日	600	00	m ²
		電話 (978)2323	(ア 貸付) イ 変更 ウ 解約	23	47	
		B社	4 台	62	50	
				685	97	
	4	金沢区泥亀2-9-1	平成18年3月1日	500	00	m ²
		電話 (788)7878	(ア 貸付) イ 変更 ウ 解約	19	56	
		C社	3 台	46	87	
			566	43		
		平成 年 月 日			m ²	
	電話 ()	ア 貸付 イ 変更 ウ 解約				
		台				
		平成 年 月 日			m ²	
	電話 ()	ア 貸付 イ 変更 ウ 解約				
		台				

共用部分等の計算書(貸付けに係る分)

申告者の氏名又は名称		横浜中信託銀行				
家 屋 の 区 分	家屋全体の延べ面積	3,130	m ²	駐車場の収容台数	32	台
	屋内駐車場施設に係る床面積	500		①のうち住宅の用に供する収容台数	0	
	専用部分の床面積(駐車場を除く)	2,300		①以外の収容台数(① - ②)	32	
	共用部分の床面積(駐車場を除く)	330		この申告の対象となる駐車場の収容台数	32	
共 用 部 分 の 計 算	のうち住宅の用に供する専用床面積	0	m ²	この申告の対象となる駐車場面積(× ③ / ①) 又は実測値)	500	m ²
	以外の専用床面積(-)	2,300		消防設備等に係る共用床面積	30	m ²
	この申告の対象となる専用床面積	2,300		防災に関する設備等	160	
	のうち非課税に係る共用床面積(コ)	240		全部が非課税となる共用床面積	(× 1/2)	
	以外の共用床面積(-)	90		2分の1が非課税となる共用床面積	50	
	この申告の対象となる共用床面積(× /)	90		④ ~ ⑥ 以外の非課税に係る共用床面積	0	
			非課税に係る共用床面積の合計面積(④ ~ ⑥)	240		