NOT A HOTEL

税務関連参考資料

税理士にご相談ください

本資料は一般的な見解を示す参考情報であり、取り扱いを保証するものではありません。
最終的な判断は、必ず税理士にご相談ください。

契約タイプをご確認ください

契約タイプによって見解が異なります。契約書もあわせてご確認ください。

契約タイプの違い

契約タイプによって精算方法が異なります。次頁にてご自身の所有するハウスの契約タイプをご確認ください。

01

賃貸借契約

オーナー様の所有泊数に応じて、NOT A HOTELから賃料をお支払いします。
オーナー様はご自身でご利用になった泊数分のみ、自己利用料をご負担いただく仕組みです。

02

使用貸借契約

毎月、月額管理費（デポジット）をお支払いいただき、NOT A HOTELでお預かりします。
ご宿泊時には、お預かりした金額からご利用料金を充当する仕組みです。年度終了時に残っている月額管理費をご返金いたします。

※ 一部のご契約に限り、自己利用料の負担がなく、既定の管理費のお支払いのみ（返金なし）のケースがございます。

03

準オーナー契約

毎月、準オーナー会員費（デポジット）をお支払いいただき、NOT A HOTELでお預かりします。
ご宿泊時には、お預かりした準オーナー会員費からご利用料金を充当する仕組みです。年度終了時に残っている月額管理費をご返金いたします。

※返金の有無は本契約に準じます

※ご契約ハウスが未開業で、準オーナー制度ご利用の場合は、準オーナーに関する見解をご確認ください。

契約タイプ別ハウス一覧

所有するハウスの契約形態によって、精算ルールが異なります。

01

賃貸借契約

- ✓ AOSHIMA
- ✓ NASU
- ✓ FUKUOKA
- ✓ KITAKARUIZAWA BASE ※
- ✓ KITAKARUIZAWA IRORI 1/2
- ✓ MINAKAMI
- ✓ ISHIGAKI

02

使用貸借契約

- ✓ KITAKARUIZAWA MASU
- ✓ KITAKARUIZAWA IRORI 3/4/5/6
- ✓ KITAKARUIZAWA BASE L6/7/8 ※
- ✓ SETOUCHI
- ✓ TOKYO
- ✓ MIURA
- ✓ RUSUTSU
- ✓ YUGAWARA

03

準オーナー契約

未開業ハウスをご契約で、
準オーナー制度にお申込みいただ
いたオーナー様

※ご契約ハウスが未開業で、準オーナー制度ご利用の場合は、準オーナーに関する見解をご確認ください。

※ KITAKARUIZAWA BASEは、L6/7/8のみ使用貸借契約です。

税務処理（法人または個人事業主）

法人または個人事業主(*1)としてビジネス利用が認められた場合(*2)、
土地・ライセンスを除く不動産部分の償却や、維持管理費等を費用化できる可能性があります。

■ 商品内訳イメージ(償却期間＆可否)

一般的な不動産の販売価格	NOT A HOTELの販売価格	
	オーナーライセンス(不可) / ソフトウェアライセンス(5年)	(15-20%)
建物 30年以上	償却保証金 10年	(5%前後)
附属設備等 2-15年	建物*3 39年	(70-80%)
土地 不可	附属設備等 2-15年	

■経費処理しうる項目

項目	処理	勘定科目
管理料（賃貸借契約のみ）、借地料	費用計上	地代家賃/管理委託料
登録免許税、印紙、固定資産税、取得税	費用計上	租税公課
火災保険料・地震保険料	費用計上	保険料

■消費税還付

課税仕入れの対象として消費税が還付されるケースあり

*1 AOSHIMA各ハウスおよびKITAKARUIZAWA IRORIは信託受益権のため、個人名義の場合に損益通算はできません。
*2 物件やご利用状況によって不動産賃貸業として認められないケースがあります。またご利用方法によっては法人としての資産性・費用が認められない可能性がございます。
*3 建物は、構造によって償却年数が異なります。

税務 - 経理処理に関する見解

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

費用項目		経理処理	勘定科目(一般的な例)	備考
購入時	土地	資産計上	土地・建物等	償却不可
	建物	資産計上	土地・建物等	39年(構造によっては、短くなる可能性あり) ※北軽井沢BASEは木造のため17年
	附属設備・家具備品	資産計上	建物付属設備等	2-15年（細目による）
	ソフトウェアライセンス	資産計上	ソフトウェア / 長期前払費用	5年
	オーナーライセンス	資産計上	登録料等、ライセンス権など	償却不可
	修繕積立金	資産計上	修繕積立金	実費精算（修繕レポート提示予定）
	償却保証金	資産計上	長期前払費用	10年按分費用計上
	消費税	-	仮払消費税等	建物、附属設備、ソフトウェアに伴うもの
購入後	賃料売上	売上計上	売上高	-
	管理費、借地料	費用計上	管理委託料/地代家賃	-
	登録免許税、印紙、固定資産税、取得税	費用計上	租税公課	-
	火災保険料・地震保険料	費用計上	保険料	-
宿泊利用時	自己利用料	費用計上	福利厚生費、交際費等	-

・固定資産の計上は、開業時に計上することが一般的です。
・建物の用途は旅館・ホテルを想定しています。

税務 - 経理処理に関する見解

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

費用項目		経理処理	勘定科目(一般的な例)	備考
購入時	土地	資産計上	土地・建物等	償却不可
	建物	資産計上	土地・建物等	RCの場合39年(構造によっては、短くなる可能性あり)
	附属設備・家具備品	資産計上	建物付属設備等	2-15年（細目による）
	ソフトウェアライセンス	資産計上	ソフトウェア / 長期前払費用	5年
	オーナーライセンス	資産計上	会員権	償却不可
	償却保証金	資産計上	長期前払費用	10年按分費用計上
	消費税	-	仮払消費税等	建物、附属設備、ソフトウェアに伴うもの
購入後	月額管理費	資産計上	前払費用	利用実績に関係なく、月額固定にて前払いによる引き落としをいたします。 ※利用実績に応じて、年度終了後に精算します。
	登録免許税、印紙、固定資産税、取得税	費用計上	租税公課	固定資産税は弊社で立替納税を行い、10月の半期精算の際に徴収させていただく予定です。
	火災保険料・地震保険料	費用計上	保険料	-
宿泊利用時	自己利用料	費用計上	前払費用から福利厚生費、交際費等へ振替	利用に応じて前払金を取崩して費用計上するもの
年度終了時	前払金の精算	資産振替	前払費用から現預金へ振替	利用がない日数に応じて前払金から返金があるもの

・固定資産の計上は、開業時に計上することが一般的です。
・建物の用途は旅館・ホテルを想定しています。

税務 - 経理処理に関する見解

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

費用項目		経理処理	勘定科目(一般的な例)	備考
購入時	土地	資産計上	土地・建物等	償却不可
	建物	資産計上	土地・建物等	RCの場合39年(構造によっては、短くなる可能性あり)
	附属設備・家具備品	資産計上	建物付属設備等	2-15年（細目による）
	ソフトウェアライセンス	資産計上	ソフトウェア 長期前払費用	5年
	償却保証金	資産計上	長期前払費用	10年按分費用計上
	消費税	-	仮払消費税等	建物、附属設備、ソフトウェアに伴うもの
購入後	月額固定管理費	費用計上	管理委託料	-
	登録免許税、印紙、固定資産税、取得税	費用計上	租税公課	固定資産税は弊社で立替納税を行い、10月の半期精算の際に徴収させていただく予定です。
	火災保険料・地震保険料	費用計上	保険料	-
宿泊利用時	相互利用差額	費用計上	福利厚生費、交際費等	-

・固定資産の計上は、開業時に計上することが一般的です。
・建物の用途は旅館・ホテルを想定しています。

税務 - 経理処理に関する見解

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

	費用項目	経理処理	勘定科目(一般的な例)	備考
利用開始後	月額準オーナー会員費	資産計上	前払費用	利用実績に関係なく、月額固定にて前払いによる引き落としをいたします。 ※利用がない日数に応じて、年度終了後に精算します。
宿泊利用	自己利用料等	費用計上	前払費用から福利厚生費、交際費等へ振替	利用に応じて前払金を取り崩して費用計上するもの
年度終了時	前払金の精算	資産振替	前払費用から現預金へ振替	利用がない日数に応じて前払金から返金があるもの※

税務 - 経理処理に関する見解

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

	費用項目	経理処理	勘定科目(一般的な例)	備考
利用開始後	月額準オーナー会員費	費用計上	管理委託料	-
宿泊利用	相互利用差額	費用計上	福利厚生費、交際費等	-

税務手続きに関してよくあるご質問

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

	質問	回答
1	個人名義で契約していますが、償却を取ることはできますか？	（賃貸借契約の場合） 個人名義でご契約の場合、減価償却に限らず、費用計上することができない可能性が高いと考えられます。個々人のご状況にもよりますので、顧問税理士へご相談ください。 （使用貸借契約の場合） 個人名義でのご契約の場合、費用計上することはできません。
2	ソフトウェアライセンスが固定資産台帳に載っていないです。	ソフトウェアライセンスは固定資産台帳に記載していません。契約書から金額をご確認ください。
3	資産内訳一覧で、30万円未満の資産については費用計上でよいですか？	便宜上、持分割合で按分した金額が10万円未満になる品目等も、器具備品等の資産科目で台帳を提供しております。消耗品費等で費用計上、または一括償却資産、少額減価償却資産計上も一般的かと存じます。具体的な会計処理につきましては、顧問税理士にご相談ください。
4	引き渡し前ですが、費用計上できるものはありますか？	賃料や管理費は、契約ハウスの開業から発生いたします。ソフトウエアライセンス、オーナーライセンスにつきましては、税理士の方にご相談ください。ご参考まで、基準となりうるタイミングとしては以下のとおりです。(オーナーライセンス契約の場合は、費用計上不可) • オーナーとしてソフトウェアの利用開始時 • 契約ハウスの 開業時
5	固定資産税の支払いはどうなりますか？	固定資産税は弊社で立替納税を行い、10月の半期精算の際に徴収させていただく予定です。
6	償却資産税の申告はどうしたらよいでしょうか？	償却資産税の申告は、弊社等で行いますので、オーナーでの申告は不要です。事業主側で立替納税を行い、10月の半期精算の際に徴収させていただく予定です。税額の詳細は、固定資産税とあわせて6月以降にあらためてご案内します。
7	不動産取得税の支払いはどうなりますか？	購入物件によりお支払方法等が異なるため、各物件ごとにご案内いたします。

税務手続きに関してよくあるご質問

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

	質問	回答
8	固定資産台帳（資産内訳一覧）はありますか？	所有ハウス開業後に、メールにてご案内しておりますが、見当たらない場合は改めてお送りいたしますので、support@notahotel.com までご連絡ください。 オーナー様の利用実態により、会計・税務処理方法が異なるため、具体的な償却金額や償却方針につきましては、顧問税理士の方へご相談ください。
9	今年度の「固定資産台帳（資産内訳一覧）」を発行してもらえますか？	オーナー様によって償却方針が異なるため、資産内訳一覧の発行は「開業時のみ」となっております。毎年の減価償却費計算および帳簿上の残高管理については、オーナー様にて実施をお願いしております。
10	契約金等の領収証を発行して欲しいです。	契約書や請求書と通帳明細等で証憑として代用可能ですので、基本的に、契約金等の領収書発行はしておりません。契約書のpdfがお手元にない場合は、弊社側でダウンロードできますので、お申し付けください。
11	4月と10月の引き落とし金額が、毎月の管理費と異なります。なぜでしょうか？ 4月と10月に、NOT A HOTELから振り込みがありましたが、何の支払いでしょうか？	10月は4月~9月の、4月は10月~3月の半期精算を実施しているため、毎月の管理費等とは別で引き落としや振り込みが発生します。 ・NOT A HOTELからオーナーへの支払いが発生した場合、管理費引き落とし口座へ振込み ・オーナーからNOT A HOTELへのお支払いが発生した場合、翌月の月額管理費とは別で引き落とし（2025年4月以前は、月額管理費と合算して引き落としておりました。） 半期精算の詳細については、オーナー専用アプリの収支レポートメニューからご確認いただけます。
12	個人の確定申告においてNOT A HOTEL分の申告は特段不要ということであってますでしょうか？	（賃貸借契約の場合） 原則として不動産所得として申告が必要です。ただし、不動産所得（収入金額−必要経費）が20万円以下であれば申告不要の場合がありますので税理士にご確認ください。 （使用貸借・準オーナーの場合） 不要です。

税務手続きに関してよくあるご質問 - 信託受益権関連 -

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

	質問	回答
1	信託受益権について、不動産と同様の処理で問題ないでしょうか？	ご認識のとおりです。税務処理については受託者（NOT A HOTELもしくはキャストグローバル信託株式会社）より信託財産状況報告書が届きますので、そちらも併せてご確認ください。
2	（GARDEN-2、IROR-1、IRORI-2のみ） 信託受益権のハウスを所有しています。収支レポートの収入が0円なのですが、なぜですか？	信託配当はキャストグローバル信託株式会社より支払われるため、NOT A HOTELの収支レポート上は収入を0円で計算しております。キャストグローバル信託株式会社より信託財産状況報告書が届きますので、そちらで信託配当金額をご確認ください。
3	オーナー管理費や保険料などの情報は、信託財産状況報告書には記載されていないのでしょうか?	オーナー管理費や保険料は信託勘定を介さずにご請求しているため、信託財産状況報告書には記載されておりません。オーナー会員費や保険料の金額については、アプリを通して発行させていただいている収支レポートをご参照ください。
4	個人で契約しているのですが、損失取込上限は関係ありますでしょうか?	減価償却を取れるのはあくまでも法人のオーナー様となるため、個人のオーナー様には損失取込上限は影響ございません。詳細につきましてはご自身の顧問税理士様等へご相談ください。
5	「信託財産状況報告書」の固定資産台帳と、NOT A HOTELからの「資産内訳一覧」の金額が一致しませんがなぜでしょうか？	信託財産状況報告書に添付の「固定資産台帳(税務)」の金額は、当初受益者(委託者)が信託組成時に信託財産として拠出した際の金額(簿価)に基づく各信託財産の帳簿価額です。 一方、NOT A HOTEL株式会社から交付された「資産内訳一覧」は、売価ベースに基づく各信託財産の帳簿価額です。なお、「資産内訳一覧」と「備品内訳一覧」をあわせてNOT A HOTEL株式会社から交付済ですが、「備品内訳一覧」に記載の財産は信託財産ではございませんので、「固定資産台帳(税務)」には記載がございません。 二つの台帳の使い分けにつきましては、信託財産状況報告書最終ページをご一読ください。
6	これまで売価ベースによる会計上の簿価に基づいて償却を行ってきましたが、過年度の償却額を変更する必要がありますか?	損失取込制限となる調整出資等金額は、あくまでも損失取込の上限を示すものです。上限に達しない場合は過年度修正は不要と考えられます。信託財産状況報告書を参照しつつご自身の顧問税理士様等へご相談ください。

税務手続きに関してよくあるご質問

会計・税務処理方法の利用実態により異なる場合がございます。会計士・税理士等にご相談のうえ、適切な会計・税務処理をお願いいたします。

	質問	回答
1	準オーナーですが、毎月の引き落とし額が契約書の金額と異なります。	賃貸借契約の場合、準オーナー会員費と、本オーナー開始後の月額管理費は必ずしも同額ではありません。準オーナー利用契約をご確認ください。
2	毎月引き落とされる月額管理費（準オーナー会員費）は、消費税の課税対象ではないですか？	本費用はデポジットの性質を有するため、お支払い時点では消費税の課税対象とはなりません。 毎月のお支払いは前払費用として資産計上し、実際のご利用に応じて前払費用を取り崩し、費用処理を行うものと考えられます（利用内容に応じて、福利厚生費や交際費等として費用計上できる可能性があります）。 なお、費用計上を行うタイミングで消費税の課税処理を行ってください。
3	余った月額管理費（準オーナー会員費）はいつ返金されますか？	年度終了時における、お支払い済みの月額管理費累計額から宿泊単価累積額を差し引いた金額を、管理費引落口座へ返金いたします。 ※一部、月額管理費（準オーナー会員費）がデポジットの性質を持たず、返金されないご契約もございます。

お問い合わせ先

NOT A HOTEL株式会社
mail：support@notahotel.com

最終更新日 : 2026/9/30

©NOT A HOTEL, inc.