

— 県外オーナー向け —

沖縄民泊・宿泊業 税務会計チェックリスト

すでに沖縄で宿泊業・民泊を運営中の方のセルフチェック資料です



石野浩也公認会計士・税理士事務所



はじめに

本資料は、すでに沖縄で民泊・宿泊業を運営している県外在住オーナーの方が、年に1度の確定申告前や月次決算前のセルフチェックとして使えるよう作成した実務的なチェックリストです。

沖縄での宿泊事業は、本土とは異なる事業環境（湿気・塩害による修繕費の発生、観光需要の季節変動、県外オーナーゆえの管理体制等）があり、税務・会計面でも独自の論点が存在します。

本資料が、ご自身の運営状況を整理し、必要に応じて専門家に相談する際の出発点になれば幸いです。



本資料の使い方

- まず通読し、ご自身の運営に関係する章を確認する
- 各章の「セルフチェック」項目で、現状を確認する
- 「実務メモ」で、つまづきやすいポイントを把握する
- 未対応の項目があれば、巻末の「お問い合わせ・サービス案内」を参照





目次

1	OTA 売上の記帳	4
2	管理会社の精算書	6
3	清掃費・備品・修繕費	8
4	建物・内装・減価償却	10
5	消費税・インボイス・簡易課税	12
6	個人利用・家事按分	14
7	県外オーナーの納税地	16
8	法人 vs 個人の判断	18
9	確定申告前の必要書類	20
10.	税理士に渡すべき資料一覧	22
付録.	お問い合わせ・サービス案内	24



1. OTA 売上の記帳



Airbnb・Booking.com等のOTA経由で得た売上は、ホストペイアウト（手数料控除後の入金額）ではなく、売上総額（gross）で計上するのが原則です。手数料を別途経費計上する形が、消費税判定や損益管理の両面で正しい処理になります。



セルフチェック

- OTAごとの売上総額（gross）と入金額（net）の差額（手数料）を把握しているか
- 手数料は「支払手数料」または「販売手数料」として処理しているか
- 売上計上時期を「収入すべき権利が確定した時期（宿泊サービス提供完了時点）」で統一しているか
- 各OTAから取得できる月次・年間明細をすべて保管しているか
- 売上総額ベースで消費税の課税売上を判定しているか



実務メモ

- 税務上は入金日ではなく「収入すべき権利が確定した時期」で判定（所得税法36条、所基通36-8）。宿泊業（人的役務の提供）は、宿泊サービスの提供を完了した日が原則
- Airbnbは「ホストペイアウト」（手数料控除後）が振り込まれる仕組み。入金額のみで売上計上すると、消費税の課税売上判定が過小になる
- 楽天トラベル・じゃらん等は売上総額が表示され、別途手数料明細が出るタイプが多い
- 各OTAから取得できる年間集計レポートは、年度をまたぐ前にダウンロード保存しておくのが安全



関連コラム：民泊の帳簿のつけ方 | OTA売上の記帳・按分計算・会計ソフトの選び方





2. 管理会社の精算書



管理会社経由で運営している場合、月次精算書の構造を理解した上で、売上総額・手数料・立替経費を分けて会計処理する必要があります。「ネット送金額のみを売上計上」は誤りです。



セルフチェック

- 管理会社からの月次精算書を毎月受領しているか
- 精算書上の「売上」「手数料」「立替経費」「ネット送金額」の関係を理解しているか
- 立替経費（清掃費・水道光熱費等）は別科目で計上しているか
- 管理委託費の消費税区分を確認しているか
- 月をまたぐ売上の期間帰属を確認しているか



実務メモ

- 管理会社が代理で受領した売上＝オーナーの売上として総額計上するのが原則
- 立替経費の精算は、原則としてオーナーの経費として計上する（清掃費・水道光熱費・備品代など）
- 精算書のデータ形式（PDF・CSV・スプレッドシート等）を統一してもらえると、会計入力の負担が減る



関連コラム： 沖縄民泊で管理委託するときの注意点 7選





3. 清掃費・備品・修繕費



清掃費は売上原価に近い経常的な費用、備品は金額帯ごとにと扱が変わり、修繕費は「経費」と「資本的支出」の判断が論点になります。

沖縄は湿気・塩害で修繕費が本土より大きくなりがちな点も意識が必要です。



セルフチェック

- 清掃費は「外注費」または「清掃費」として継続的に計上しているか
- 10万円未満の備品は「消耗品費」で即時経費処理しているか（所令 138）
- 10万円以上 20万円未満の備品について、一括償却資産（3年均等償却）の選択を検討したか（所令 139）
- 青色申告者は、少額減価償却資産特例（個人：措法 28 の 2 / 法人：措法 67 の 5）の適用を検討したか
- 上記特例の対象外となる資産は、耐用年数に応じて減価償却しているか
- 突発的な修理（雨漏り・設備故障）と定期メンテ（カビ清掃等）を分けて記録しているか
- 大規模修繕（リフォーム・大規模改装）は資本的支出として計上しているか



実務メモ

- 備品の取扱は4段階に整理：①10万円未満（即時償却・所令 138） / ②10万円以上 20万円未満（一括償却資産・3年均等償却・所令 139） / ③40万円未満（青色申告者の少額減価償却資産特例。個人は措法 28 の 2、法人は措法 67 の 5、年間 300万円まで・令和 11年 3月 31日まで） / ④それ以上（耐用年数に応じた通常の減価償却）
- 上記③は、令和 8年度税制改正により上限が 30万円未満から 40万円未満に引き上げられ、令和 8年 4月 1日以後の取得分から適用されています
- 沖縄は湿気・塩害が強く、エアコン・水回り・外装の劣化が早い
- 「修繕費」と「資本的支出」の判断は税務調査でも論点。20万円未満またはおおむね 3年以内周期は修繕費に該当しやすい



関連コラム： 沖縄民泊の修繕費問題とは？カビ対策・費用の考え方





4 4. 建物・内装・減価償却

建物本体・内装・家具家電は耐用年数が異なり、それぞれを分けて減価償却計算をする必要があります。用途実態に応じた耐用年数区分の判定、中古物件の簡便法、登録免許税・不動産取得税の取扱（個人と法人で異なる点）が論点です。

☑ セルフチェック

- 建物の構造（木造／鉄骨／RC等）と耐用年数を確認しているか
- 建物の用途実態（住宅用、宿泊所用、ホテル・旅館用、店舗用等）に応じた耐用年数区分を確認しているか
- 中古物件の場合、簡便法による耐用年数を計算しているか
- 内装工事は建物附属設備または建物本体として区分しているか
- 家具家電・備品の取得時期と耐用年数を一覧化しているか
- 取得時の登録免許税・不動産取得税の取扱を整理しているか（個人と法人で取扱が異なる）

📝 実務メモ

- 用途区分は「住宅用」「宿泊所用」「ホテル・旅館用」「店舗用」等があり、用途実態に応じて判定する。民泊・宿泊事業の用に供する場合、住宅用とは異なる耐用年数区分が適用されるケースがある
- 中古資産の耐用年数（簡便法）： $(\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}) + \text{経過年数} \times 20\%$ 。ただし、法定耐用年数を経過しているものは法定耐用年数 $\times 20\%$ 。計算結果が2年未満となる場合は2年とする
- 取得価額の50%超の資本的支出がある等の場合は、簡便法を使えない、または計算が制限される場合があるため、別途判定が必要
- 個人事業の場合、業務用資産に係る登録免許税（取得価額に算入されるものを除く）・不動産取得税は原則として必要経費に算入（所基通37-5）
- 法人の場合、登録免許税・不動産取得税は取得価額に算入することも、損金経理して費用計上することも可能（法人税基本通達7-3-3の2）

📖 関連コラム：沖縄の民泊物件を売却するときの税金 | 譲渡所得・減価償却・保有期間



5. 消費税・インボイス・簡易課税

開業初期は免税となるケースが多い一方、特定期間・資本金・インボイス登録等により課税事業者となる場合があります。建物取得時の還付を狙う場合の課税事業者選択も論点です。インボイス制度では登録の要否、簡易課税、2割特例の選択を整理します。



セルフチェック

- 基準期間（個人：前々年／法人：前々事業年度）の課税売上高が1,000万円超か否かを確認したか
- 特定期間（個人：前年1～6月／法人：前事業年度開始日以後6月）の課税売上高が1,000万円を超えるか確認したか（給与等支払額による判定への切替も選択可）
- 法人設立の場合、設立時の資本金（または出資金）が1,000万円以上か否かを確認したか
- 建物取得時の還付を狙う場合、消費税課税事業者選択届出書の提出を検討したか
- 適格請求書発行事業者の登録を行っているか／保留しているか判断済みか
- 簡易課税制度の適用可否を検討したか（基準期間の課税売上5,000万円以下）
- 2割特例（インボイス制度の負担軽減措置）の適用要件・期限を確認したか



実務メモ

- 開業初期は免税となるケースが多い一方、（1）特定期間（前年1～6月）の課税売上高が1,000万円を超える場合は課税事業者となる（消法9の2）。なお、特定期間の課税売上高に代えて、給与等支払額により判定することも選択できる（同条3項）。両方を確認することが重要
- （2）新設法人の資本金1,000万円以上（消法12の2）、（3）インボイス登録済みの場合も課税事業者となる
- 民泊・宿泊業は簡易課税の第五種事業（みなし仕入率50%・消令57）。サービス業（飲食店業を除く）に該当
- 2割特例は経過措置のため、適用期限を必ず確認（最新の税制改正を要確認）





5. 消費税・インボイス・簡易課税 (つづき)



セルフチェック

- 仕入れや経費の中で、消費税が「控除できるもの」と「控除できないもの」を区別して把握しているか
- インボイス制度の対応状況（登録番号の取得・請求書様式の整備・取引先からの適格請求書の受領など）を確認しているか
- 簡易課税制度のメリット・デメリットを比較検討したか
- 簡易課税制度を選択する場合、原則として「選択届出書」を課税期間開始前に提出しているか
- 建物取得時の還付を狙う場合、原則として課税期間開始前に「課税事業者選択届出書」の提出が必要



実務メモ

- 課税売上高が1,000万円を超えると、原則として翌々事業年度から消費税の課税事業者になる（基準期間の判定に注意）
- インボイス非対応の取引先がいる場合、経費の一部が控除できない可能性がある
- 簡易課税制度は事前の届出が必要で、原則2年間に変更できない
- 建物取得時の消費税還付は大きな金額になることが多く、事前の準備が重要



関連コラム： 民泊の消費税はいつから課税される？
判定・インボイス・建物取得を税理士が解説





6. 個人利用・家事按分

自己利用や家族利用がある場合、その日数に対応する売上は計上せず、経費は事業利用割合で按分する必要があります。法人保有物件を役員・親族が私的利用する場合は、現物給与（経済的利益）の論点が生じるため特に注意が必要です。



セルフチェック

- 自己利用・家族利用の宿泊日数を把握しているか
- 個人利用日は売上計上していないか／自己消費として処理しているか
- 経費（水道光熱費・通信費・減価償却費）は事業利用割合で按分しているか
- 按分の根拠（稼働日数、面積、利用時間等）を記録しているか
- 法人保有の場合、役員・親族の私的利用について現物給与（経済的利益）の整理ができているか
- 法人保有で役員社宅扱いとする場合、適正な賃貸料の徴収と通常賃貸料の計算をしているか（所基通 36-40）



実務メモ

- 「365日のうち事業利用が何日か」が按分の最も基本的な根拠
- 個人利用日は、その日の経費（水道光熱費等）も按分対象から除外
- 法人保有物件を役員・親族が私的利用する場合、通常の賃貸料と実際支払額との差額が経済的利益として給与課税の対象となる（所得税法 36条、所基通 36-15）
- 役員社宅とする場合、所基通 36-40の算式で「通常の賃貸料」を計算し、その額（または所定割合）を徴収しないと、不足額が現物給与となる
- 法人での役員私的利用は、現物給与のほか、役員賞与（損金不算入）・役員貸付金等の論点も派生し得るため、個別の整理が必要



関連コラム：民泊の経費は何が落とせる？カテゴリ別一覧と按分・証拠書類の実務





7. 県外オーナーの納税地


個人事業の場合は原則住所地（本土）が納税地ですが、事業所所在地特例も選択可能です。法人の場合は本店所在地で申告し、二以上の道府県に「事務所・事業所等」がある場合は地方税の分割申告が必要となります。「支店登記の有無」ではなく、継続的な事務所・事業所等の実態で判定する点に注意。

セルフチェック

- 個人の場合、住所地を納税地としているか／事業所所在地特例を選択しているか
- 法人の場合、本店所在地と、二以上の自治体に「事務所・事業所等」があるか整理しているか
- 沖縄に継続的な事務所・事業所等がある場合、法人住民税・法人事業税の分割申告が必要となることを認識しているか
- 個人事業税の課税事業区分（不動産貸付業 vs 旅館業）を確認しているか
- 償却資産税の申告対象資産を整理しているか

実務メモ

- 個人は原則「住所地（本土）」で申告。事業所所在地での申告も選択可能
- 法人住民税・法人事業税の分割は、登記の有無ではなく、複数自治体に継続的な「事務所・事業所等」があるかで判定（地方税法 72 条の 48 等）。沖縄に物件のみ所有し、現地に常駐する従業員・拠点がない場合は、分割対象に該当しないこともあるため、個別判定が必要
- 個人事業税は事業区分により税率が異なり（不動産貸付業・旅館業ともに 5%）、また旅館業に該当するか不動産貸付業に該当するかは事業実態で判定される
- 償却資産税（固定資産税）は、毎年 1 月 1 日時点の所有資産について、所在地市町村に申告（沖縄物件の場合は沖縄県内の所在地市町村）

 **関連コラム：** [沖縄の民泊で確定申告は必要？](#)
[所得区分・届出期限・県外オーナーの納税地まで解説](#)





8. 法人 vs 個人の判断



法人化の判断は単なる節税論ではなく、利益規模・役員報酬の活用・物件保有形態・融資・将来の規模拡大を総合的に検討する必要があります。



セルフチェック

- 利益規模（年間）と所得税率・法人税率を比較したか
- 役員報酬の設定可否（家族活用含む）を検討したか
- 物件保有を「個人保有・法人運営」とするか「法人保有」とするか整理したか
- 融資を受ける場合、個人と法人どちらが有利か金融機関に確認したか
- 将来の規模拡大（複数物件展開）の可能性を踏まえたか



実務メモ

- 所得が増えるほど法人化の節税効果が出やすくなるが、法人化で増えるコスト（社会保険・税理士費用・均等割等）も併せて試算する必要がある
- 法人化のコスト（設立費・社会保険・税理士費用等）を年間40～60万円程度見込む
- 物件は個人で保有し、運営だけを法人で行う「保有と運営の分離」も選択肢



関連コラム：民泊を法人化するメリット・デメリット | 判断基準と沖縄特有の論点を解説





9. 確定申告前の必要書類

確定申告（または法人決算）の前に、OTA 明細・管理会社精算書・通帳・領収書を整理しておくことで、申告作業の負担と修正リスクを大きく減らせます。



セルフチェック

- 各 OTA（Airbnb・Booking.com 等）の年間売上明細をダウンロード済みか
- 管理会社の月次精算書を 12 ヶ月分揃えているか
- 通帳（事業用口座）のコピー・データを準備したか
- 領収書・請求書を月別に整理しているか
- 開業届・青色申告承認申請書（個人）または定款・登記簿（法人）を保管しているか



実務メモ

- OTA 明細は年度末以降に取得不可になる場合があるので、年度内に保存推奨
- 領収書のスマホ撮影でも電子帳簿保存法の要件を満たす場合が多い（保存要件の確認は要）
- クラウド会計（freee・マネーフォワード）連携で自動取得可能なものは積極的にまとめる



関連コラム：民泊の帳簿のつけ方 | OTA 売上・経費按分・クラウド会計





10.

税理士に渡すべき資料一覧

顧問・スポット相談を問わず、税理士に最初に渡すべき基本資料を一覧化しました。
これらが揃っていれば、初回相談で具体的な議論ができます。



セルフチェック

- 物件情報（所在地・取得年月日・取得価額・構造・面積）
- 借入情報（金融機関・借入額・金利・返済予定表）
- OTA売上明細（各社の年間集計）
- 管理会社精算書（12ヶ月分）
- 通帳コピー（事業用・個人併用問わず）
- 経費の領収書・請求書
- 自己利用・家族利用日数の記録
- 前年度の確定申告書・決算書（前任者がいる場合）
- 開業届・青色申告承認申請書／定款・登記簿
- 過去の税務調査・指摘事項の記録（あれば）



実務メモ

- 顧問税理士への定期共有は、月次か四半期ごとが理想
- スポット相談（セカンドオピニオン・会計レビュー）の場合は、上記から関連資料のみで可
- クラウド会計を使っている場合は閲覧権限を共有するだけで多くの資料が代替可能



関連コラム： 沖縄民泊で税理士に依頼するタイミング | 段階別に整理しやすい論点





付録. お問い合わせ・サービス案内

本チェックリストの中で「対応が必要そうだが進め方がわからない」「整理を手伝ってほしい」という項目があれば、以下のサービスからご相談いただけます。



当事務所のサービス

1 県外オーナー向け 会計・収益レビュー（運営中の方向け）

管理会社の精算書・OTA売上・帳簿・月次損益を確認し、現在の会計処理や収益管理の改善点をレポート化するサービスです。

- ・基本パッケージ 55,000円（税込）／1物件・直近3か月分の資料確認+改善メモ
- ・拡張パッケージ 110,000円（税込）／1物件・直近1期分の資料確認+レビューレポート

※複数物件・複数法人・資料量が多い場合は別途お見積り

2 セカンドオピニオン相談

現在の顧問税理士はそのままに、特定論点（消費税・法人化・所得区分等）だけをスポットで整理する単発相談です。

- ・60分 33,000円（税込）／90分 55,000円（税込）

※事前資料の確認が多い場合は別途お見積り

3 沖縄宿泊業・民泊 開業前相談

物件取得前・開業前・融資前の論点整理、個人/法人判断、消費税の考え方等をまとめて整理する相談サービスです。

- ・60分 33,000円（税込）／90分 55,000円（税込）



4 融資・事業計画サポート

沖縄振興開発金融公庫・地方銀行・信用金庫等への説明資料の整備に対応します。

・110,000円～330,000円（税込）／事業規模・支援範囲・資料作成量に応じてお見積り

※県外在住者による沖縄案件の融資は、自己資金・資産背景・事業計画・運営体制等により大きく左右され、融資の可否を保証するものではありません。現実的な前提整理と金融機関説明資料の整備を支援します。

お問い合わせ

石野浩也公認会計士・税理士事務所

〒所在地：埼玉県所沢市久米551番地 柏谷ビル302号

メール：h.ishino@ishinocpa.com

ウェブ：<https://ishino-cpatax.com/okinawa/>

※当事務所はメールでのお問い合わせを承っております。

著者プロフィール

石野 浩也（公認会計士・税理士・行政書士／認定経営革新等支援機関）

埼玉県所沢市を拠点としながら、沖縄振興開発金融公庫の融資を受けて沖縄で宿泊業を法人運営しています。物件取得・融資・管理会社との連携・OTA売上の会計処理・月次の収益管理・税務申告まで、実際の運営者としての経験を踏まえた実務的な助言を行っています。

単なる制度説明ではなく、県外オーナーが沖縄で宿泊業を運営する際に直面しやすい論点を、会計士・税理士の視点で整理することを心がけています。

本資料の内容は、作成時点の一般的な情報をもとに整理したものです。実際の税務処理は、個別の事実関係や最新の税制改正により異なる場合があります。具体的な判断にあたっては、専門家への確認をおすすめします。

© 石野浩也公認会計士・税理士事務所

