daily コラム

2026年11月12日(木)

〒308-0842　茨城県筑西市一本松624-3
税理士法人和敬会筑西事務所　TEL 0296-22-3689　FAX 0296-25-0627
Email tfc@wakei-kai.com

管理会社が発行するインボイス「媒介者交付特例」とは？

管理会社がインボイスを発行する場合

事務所を賃借したときに、不動産管理会社が賃借物件の管理受託をしていて、家賃のやり取りを、管理会社を介して行う場合があります。このとき、借主は管理会社が発行するインボイスを受け取ることあります。借主の経理担当は「オーナー（大家）が発行したインボイスでないけど、消費税は大丈夫なのかな？」と思うかもしれません。そのような場合、「媒介者交付特例」を適用しているのかもしれません。

「代理交付」と「媒介者交付」

インボイスをオーナーが発行せず、管理会社経由で発行する方法は２通りあります。

⑴　代理交付

管理会社がオーナーを代理して、インボイスを借主に交付する方法です。このインボイスには、オーナーの氏名と適格請求書発行事業者番号を記載します。

⑵　媒介者交付

次の①と②の要件を満たすことにより、管理会社がオーナーに代わりインボイスを交付する方法です。このインボイスには、管理会社の氏名と適格請求書事業者番号を記載します（オーナーの氏名や番号を記載する必要はありません）。

① オーナーと管理会社のいずれもが適格請求書発行事業者であること
② 書面や契約書などにより、オーナーが適格請求書発行事業者である旨を取引前に管理会社に通知すること

この制度（媒介者交付特例）は、もともと、委託販売や受託販売、又は請求・集金事務の代行など、売手（委託者）と買手の間に「媒介者（受託者）」が入って取引を行う場合の特例です。上記の家賃のやり取りの他に、次のようなケースでも用いられます。

・ＥＣサイトを介した商品の販売
・旅行代理店を通じた航空券等の手配
・請求・集金事務のみの外部委託

「媒介交付特例を適用」と書いた方が親切

ただ、このオーナーと管理会社のやり取りを知らない借主から「オーナーが発行したインボイスでないが、仕入税額控除ができるのか？」と管理会社へ確認や問合せがあるかもしれません。そのため、法的な義務はありませんが、管理会社は、請求書に「この請求書は、媒介者交付特例を適用し、当社の登録番号にて交付しています」と記載した方が丁寧かもしれませんね。



オーナー名はないけど、仕入税額控除はOK！