

ごあいさつ

今年の春は異常です。本当に異常です。というのも原因はただ一つ、「新型コロナウイルス」の脅威です。WHO（世界保健機関）は「新型コロナウイルス」に対して、世界的な感染の流行を意味する「パンデミック」と認定しました。

気候は日を追うにつれ暖かくなり、花が咲き、生き物が動き出す、例年と変わらない春なのですが、目に見えない「新型コロナウイルス」が地球のあちこちで蔓延しています。ウイルスは人々の健康を阻害し、暮らしを大きく圧迫します。健康被害に関していうと、若年者や成人は発熱や咳など比較的軽度の被害で済んでいるようですが、お年寄りや既往症がある方などには重篤なケースが見られます。要注意です。

健康被害はそれだけでも大きな問題なのですが、二次被害というか、社会生活への影響が甚大です。人とモノの移動が制限され、あるいは止まり、産業活動における仕入・加工・販売・消費といった「つながり」が絶たれる現象がありました。今の時代は部品など、モノの動きが世界の中でリンクし、強く影響しあっていることがよく分かりました。サービス業の観光・レジャー、イベント事業では人が動かず、開催中止などに追い込まれ大打撃を受けたほか、学校等、教育現場でも授業中止、卒業・入学などの行事中止が伝えられ大混乱でした。大きなイベントとして、今年の「東京五輪」が開催の危機に瀕しています。そのほか世間では、心理的パニックからの買い占めで、マスクやトイレットペーパーなどの物不足現象も見られました。

景気のバロメーターである株式市場もニューヨーク市場では1987年の「ブラックマンデー」に次ぐ値下がり記録、東京市場でも1990年のバブル期終末に近い下げとなりました。多くのマスコミや経済評論家たちは先行きの不安や不透明感を述べるだけでこれといった手立てなど、その先の説明はありません。

われわれ不動産は社会における人や諸企業の経済的影響を受けやすい業種ですので、今後、「新型コロナウイルス」の余波といったものを注視しながら、慎重に営業活動を続けていきたいと思えます。

人はよく、病気をしたときに健康のありがたみが分かり、停電したときに電気のありがたみが分かり、断水したときに水道のありがたみが分かるといいます。今回の一連の事象は、普段の生活で、普通に健康で、普通にモノがある幸せ、そのありがたみを感じる一起点になったことでしょうか。ただ、何よりも優先すべきは感染の抑え込みです。このレポート出稿時点では、世界中で「新型コロナウイルス」との闘いが真っ最中です。一日も早く医薬品の開発などが進み、収束に向かうことを願っています。そして、それまで皆さんが感染被害に遭われないように、万が一感染されても軽微な程度で済みますように祈念するばかりです。

最後に、手洗い、うがいをまめにしましょう。人の集まるところは避けましょう。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

消費税還付スキームに歯止め

賃貸住宅建物での消費税還付ができなくなります

昨年12月12日に公表された「令和2年度税制改正大綱」ですが、専門家の間では大きな改正がなかったといわれています。しかしながら、消費税に関して不動産賃貸業のオーナー様に影響のある改正項目がありましたのでご紹介します。



居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除等の適正化

長いタイトルでなんだか難しそうですが、簡単に言うと次のとおりです。これまで居住用の賃貸マンションやアパートを取得（建築又は購入）した時に支払った消費税を申告することで還付を受けることができました。しかしその制度をできなくしようという改正です。（2020年10月1日以後の取得から適用）

消費税の仕組み

消費税は、最終消費者が負担しますが、申告納税するのは事業者です。

ご存知のように、居住用マンションやアパートの賃料については消費税が非課税となっています。しかし、建築や購入した建物については、自宅や賃貸用に関わらず消費税が課税されています。消費税は原則、次の計算式で算出されます。

計算式

$$\begin{aligned} \text{事業者が納める消費税} &= \text{売上にかかる消費税} - \text{仕入にかかる消費税} \\ &= \text{受け取った消費税} - \text{支払った消費税} \end{aligned}$$

仕入にかかる消費税は全額が控除できるわけではなく、支払った消費税に「課税売上割合」を乗じるようになっていきます。

「課税売上割合」とは、全部の売上（消費税のかかる売上＋非課税売上）のうち消費税のかかる売上の割合のことです。不動産賃貸業者でみると、事務所、駐車場、レンタルコンテナ等は消費税のかかる売上になりますが、賃貸住宅は非課税売上となります。

仮に、住宅のみを賃貸している事業者が、新たに1億円（税抜金額）のアパートを建築して年間家賃が500万円の場合、売上に係る消費税は0円ですが、アパート取得に係る消費税は1,000万円になります。上記の計算式にあてはめると次のようになり、消費税の還付は生じません。

計算式

$$\begin{aligned} \text{事業者が納める消費税} &= \begin{matrix} \text{(売上に係る消費税)} & \text{(仕入に係る消費税)} & \text{(課税売上割合)} \\ 0 \text{円} & - 1,000 \text{万円} & \times 0\% \end{matrix} \\ &= 0 \text{円} \end{aligned}$$

過去の還付スキームと改正のポイント

意図的に課税売上割合を作る方法で消費税の還付を受ける人が多く現れたので、国税庁は過去に次のような改正を行い規制してきました。

かつて自動販売機を設置して課税売上を作り、一時的に課税売上割合を高くして消費税の還付を受ける「自動販売機スキーム」が流行りました。そこで2010年に賃貸住宅を取得して消費税の還付を受けた年度から3年間の課税売上割合をチェックし、大きく変動した場合は3年後に還付された消費税を税務署に戻さなければいけないという改正を行いました。また2016年には建物等を取得してから3年間は免税事業者に戻れず、簡易課税も適用できないという改正を行うことで、過度な還付スキームはいったん収束しました。しかし、今度は「金」の購入と売却を繰り返すことで3年間の課税売上割合を合法的に高く設定するという「金取引スキーム」が横行したため、今回の改正になりました。

今回の改正のポイント

規制しても新たなスキームが出てくるので、今回は小手先の改正ではなく、居住用賃貸建物そのものを課税仕入の対象からはずすという改正です。居住用賃貸建物には消費税が課税されないということではなく、あくまでも消費税の計算において、仕入税額控除をできなくするというものです。上記の計算例にあてはめると次のように変わります。

	(売上に係る消費税)	(仕入に係る消費税)	(課税売上割合)
事業者が納める消費税	= 0円	- 0万円	× 100%
	= 0円		

これだと課税売上割合を限りなく100%に引き上げたとしても仕入に係る消費税は出ないことになります。

事務所や店舗の建物、駐車場等の取得した場合

今回の改正は、居住用の賃貸建物についての改正で、事務所や店舗の建物、駐車場等の取得(建築や購入)については、今まで同様に仕入税額控除の対象のままです。したがって、事前に税務署に所定の届出書を提出した上で、消費税申告を行えば、消費税を還付又は納付税額を減額することができます。新たな設備投資によりどれくらいの消費税が節税できるかは、皆様それぞれに税の専門家にご相談の上ご検討下さい。

詳しくは税務署のホームページをご覧ください。か税理士さんにお尋ね下さい。
何かございましたらお気軽にセイワ地研に問合せ下さい。

ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

民法改正において賃貸借契約に関する ルールが変わります。 2020年4月1日から



① 賃貸借継続中のルール

- 賃借物に修繕に関する要件の見直し
- 賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化

② 賃貸終了時のルール

- 賃借人の原状回復義務及び取去義務等の明確化
- 敷金に関するルールの明確化

③ 賃貸借契約から生ずる債務の保証に関するルール

1 賃貸目的物の一部滅失等による賃料の減額

例えば雨漏りなどで物件の一部が使用できなくなった場合には、これまでのように賃借人の請求を待たずに、その事実があった時から使用できなくなった割合に応じて賃料が減額されるということになります。

2 賃借物の修繕につき、賃借人ができる場合を明文化

賃貸人が相当の期間内に必要な修繕しないときや、急迫の事情があるときには、賃借人が目的物を修繕することができることとされました。これによりこれらの場合には賃借人が目的物を修繕したとしても、賃貸人から責任を追及されることはないことが明確になりました。

3 賃借人の原状回復義務の明確化

通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことを明記しました。

4 敷金に関するルールの明確化

賃貸借契約が終了して賃貸物が返還された時点で敷金返還債務が生じること、その額は受領した敷金の額からその時点で残っている金銭債務の額を控除した残額であることなどのルールを明確化しています。

5 賃貸借契約により生ずる債務の保証に関するルールの見直し

この極度限度額は「●●円」などと確定した金額を定め、書面に記載しておかなければなりません。根保証契約の極度額が仮に100万円であれば、保証人は100万円までの支払い義務しか負いません。

6 賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化

不動産が譲渡されたときは、賃貸人としての地位は原則として不動産の譲受人(新たな所有者)に移転するという規定を設けました。

7 経過措置

賃貸借や保証などの契約については原則として、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され施行日後に締結された契約については改正後の新しい民法が適用されます。



賃貸 LIFEvol57 引用

思 い で

私は、福岡県京都郡みやこ町にあります、みやこ町立城井小学校という小学校に通っていました。その小学校が開校したのは、明治時代の1875年のことで、創業145年続いており、長い歴史を積み重ねて参りました。ピーク時には200名以上生徒がいた時もあったみたいですが、現在の生徒数は10数名だそうです。

もともと私が卒業した約30年前、同級生15人全校生徒が50人でした。それから考えますと、よく30年も続いているなと思っていましたが、ついにその小学校も3月末をもって、閉校することになりました。

平成28年に町内小学校10校を3校に再編整備する事が決定し、私の近くの小学校は、犀川地区の4つの小学校が統合し、4月から新小学校のもとで授業がスタート致します。

母校がなくなるというのは非常に寂しい気持ちがありますが、3月の21日に閉校式が予定され、「出席し、最後を見届けたいな」と思っていたんですが、それもコロナウイルスの影響で、中止が決定し、夢かなわずとなりました。

小学校が減っていくのは少子化により、小学生数が減少していますので、当然学校数も減少して参ります。文部科学省のデータによりますと、1957年の約2万7,000校が最多で、その後は徐々に減少し、1972年に2万4,000校に減少しています。1972年以降から1985年頃まで横ばいに推移し、それ以降は減少し続け、2019年の約1万9,000校が最少です。

閉校の知らせをうけ、もし私が福岡市内でなく地元で就職していたら、どうなっていたらと思うました。私の息子も全校生徒10数名の環境で生活をし、今回の学校統合により今後バス通学を余儀なくされていたでしょう。

今は糟屋郡の志免西小学校に通っており、全校生徒1,100人ぐらいの環境にいます。どちらが良いというものではありませんが、選べるなら間違いなく人数の多い小学校を選びたいです。

息子は現在4月から小学4年生、友達もたくさんでき、都会好きで大人になったら東京に行き、ユーチューバーになると夢描いております(笑)。どういう道に進んで行くかはわかりませんが、親としては少しでも環境の良いところや刺激が多い場所に通わせ、立派な大人に成長してほしいものです。



Image photo

※画像はイメージです。

『祝日』と『祭日』 の違いとは？

おばあちゃんとお孫さんの会話です。

「おばあちゃん、明日建国記念の日でお休みだから、遊びに来ていい？」

「あら、明日は祭日なんだね。いいよ」

「えっ？明日は祝日じゃないの？」

「祭日で、天皇陛下のお祝いの日だよ」

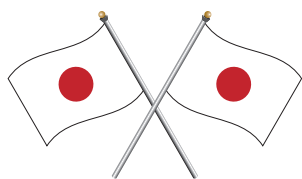
結局、「建国記念の日」は「祭日」なのでしょうか？
 「祝日」なのでしょうか？

🇯🇵 「祭日」とは

読んで字のごとく「お祭りの日」です。何の「お祭りの日」かと言うと、皇室を中心とする神道のお祭りの日のことです。「そんなお祭りの日、あったっけ？」と思われる人も多いでしょうが、しっかりと「祭日」といった規定があったのは、戦前までのことで、戦後の法律改定により「祭日」という言葉は、名目上、暦の上からはなくなってしまいました。では、なぜ今でもこの言葉が残っているかと言うと、ふたつの要因が考えられます。

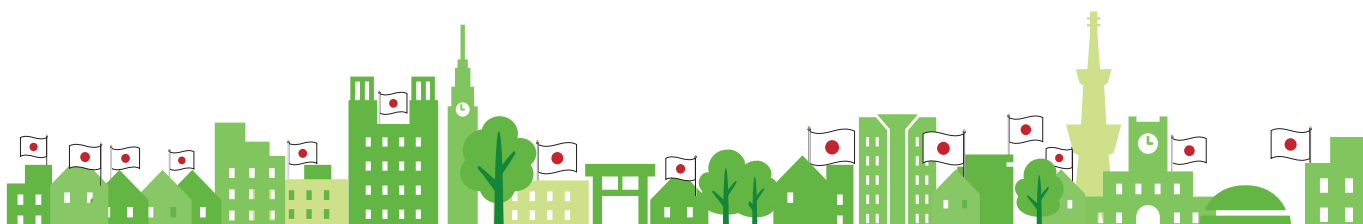
ひとつめは、以前「祭日」とされていた日が、そのまま「祝日」として残っていること。ふたつめは、戦前・戦中を過ごした世代の方が「祭日」の言葉を使っていること。

戦前に「祭日」として規定されていた日をあげてみましょう。



四方節	現在の「お正月」
紀元節	現在の「建国記念の日」
春季皇霊祭	現在の「春分の日」
天長節	第二次世界大戦以前における「天皇誕生日」の呼称。天皇の誕生日
秋季皇霊祭	現在の「秋分の日」
明治節	現在の「文化の日」
新嘗祭	現在の「勤労感謝の日」

以上が、戦前「祭日」として規定されていた日でしたが、全て現在「祝日」として残っているので混同されても仕方がない気がします。



 「祝日」とは

正式には「国民の祝日に関する法律」第2条で「国民の祝日」として定められており、年間16日の祝日があります。(建国記念の日のみ政令で定める日となっています。)

名称	日付	祝日の意義
元日	1月1日	年のはじめを祝う
成人の日	1月第2月曜	大人になったことを自覚し、自ら生き抜こうとする青年を祝いはげます。
建国記念の日	2月11日	建国をしのび、国を愛する心を養う。
天皇誕生日	2月23日	天皇の誕生日を祝う
春分の日	3月20日～21日頃	自然をたたえ、生物をいつくしむ
昭和の日	4月29日	激動の日々を経て、復興を遂げた昭和の時代を顧み、国の将来に思いをいたす。
憲法記念日	5月3日	日本国憲法の施行を記念し、国の成長を期する。
みどりの日	5月4日	自然に親しむとともにその恩恵に感謝し、豊かな心をはぐくむ。
こどもの日	5月5日	こどもの人格を重んじ、こどもの幸福をはかるとともに、母に感謝する。
海の日	7月第3月曜	海の恩恵に感謝し、海洋国日本の繁栄を願う。
山の日	8月11日	山に親しむ機会を得て、山の恩恵に感謝する。
敬老の日	9月第3月曜	多年にわたり社会につくしてきた老人を敬愛し、長寿を祝う。
秋分の日	9月22日～23日頃	祖先をうやまい、なくなった人々をしのぶ。
スポーツの日	10月第2月曜	スポーツに楽しみ、健康な心身をつちかう。
文化の日	11月3日	自由と平和を愛し、文化をすすめる。
勤労感謝の日	11月23日	勤労をたつとび、生産を祝い、国民たがいに感謝しあう。

※ 東京オリンピック・パラリンピックが開催されるため、2020年に限り、海の日は7月23日(木)、スポーツの日は7月24日(金)に移動しています。

上記以外に、「祝日法」によって定められた休日には、次のものがあります。

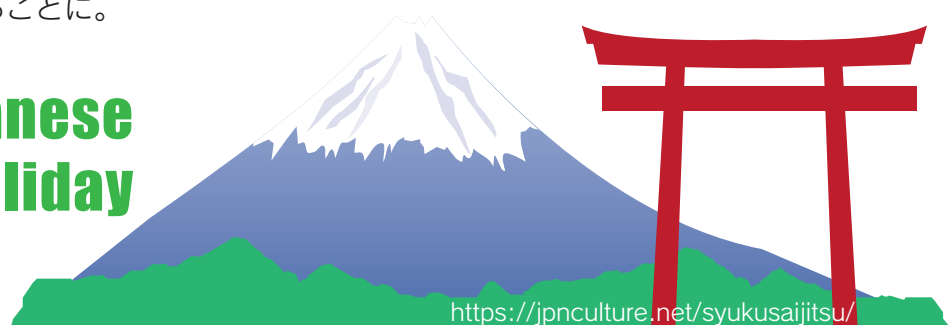


日曜日と祝日が重なった場合、翌日以降の祝日ではない日を「振替休日」としてお休みにする。



1986年の法律改正により、祝日と祝日の間に挟まれた平日を「国民の休日」として休みすることに。

Japanese
national holiday



<https://jpn-culture.net/syukusaijitsu/>



★新型コロナの影響 不動産業界は55.2%がマイナスと回答 (株)帝国データバンク

(株)帝国データバンクは3月6日、「新型コロナウイルス感染症に対する企業の意識調査」結果を発表した。調査対象は2万3,668社(有効回答は1万704社)。「マイナスの影響がある」と見込む企業は63.4%、「すでにマイナスの影響がある」が30.2%、「今後マイナスの影響がある」が33.2%となった。

「マイナスの影響がある」と回答した業者は、「運輸・倉庫業」が72.8%と最も高く、「卸売業」が72.5%、「小売業」が66.9%、「不動産業」が55.2%だった。

不動産業の個別回答では、「リフォーム資材の納期遅れ、納期不明、新築物件の完成引渡し時期が未定となった」などが挙げられた。

★約1割が実店舗訪問せずに部屋探し (株)FJネクスト

(株)FJネクストは3月10日、「令和の引越し事情」アンケート結果を公表した。部屋探して訪ねる不動産会社の数は「1社」が33.8%。「2社訪問」が29.5%と併せて6割を占める。一方で「実店舗には行かない(0社)」という回答も1割程度に上る。

いくつの部屋を内覧するかについては、「3部屋」が33.3%が最も高く、「5部屋」が16.8%、「4部屋」が13.3%と続いた。さらに部屋決めのポイントは「家賃」が85.3%でトップ。2位は「駅からの距離」が47.5%、3位は「部屋の広さ」で44.0%だった。

★賃貸管理適正化法が閣議決定 国土交通省

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が3月6日、閣議決定した。単身世帯の増加を背景に生活基盤としての重要度が増している賃貸住宅ではあるが、管理業務の実施をめぐる管理事業者とオーナー・入居者との間でトラブルが増加。特にサブリース事業者については家賃保証等の契約条件誤認に由来とするトラブルが社会問題化している。こうした背景を受け、諸問題へ対応すると共に管理業の適正化を図るのが同法律案の狙い。

★LINE 福岡市で引越し手続き効率化 LINE Fukuoka

LINE子会社のLINE Fukuoka(福岡市)は、対話アプリ「LINE」が福岡市の公式アカウントとなったことで、引越しに関わる手続き効率化の機能を追加したと発表した。必要書類についての情報や、申請書類の提出窓口の混雑状況などをチャット形式で確認できる。2019年から別アカウントでの実証実験を重ねており、このほど福岡市の公式アカウントに同じ機能を実装した。対話アプリに家族構成や転出先を入力すると、瞬時に必要な書類などを教えてくれる。同社によると、実証実験では利用者の9割以上が使い勝手に満足と回答したという。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部:平島康廣