

ごあいさつ

いよいよ師走です。昔の師走は先生が忙しく走り回る季節と言われていましたが、最近はどうも違うようです。街なかには飲食物宅配の「Uber Eats (ウーバーイーツ)」の自転車が時を競って走り回る姿をよく目にするようになりました。これも新型コロナが生み出した新業態の一つなのでしょう。

わが国はこの一年間、新型コロナと自然災害という大きな災難に見舞われました。前者にはその拡大抑止、後者にはその早期復興という大きな命題が突き付けられ、官民ともにその対応に明け暮れました。とりわけ新型コロナはわれわれにとって、未知・未経験の部分が多く、多くの人が不安や恐怖に駆られました。自分の健康や生命のこと、家族のこと、仕事や生活のこと、これからどうなるのだろうかという先行きの大きな不安です。生命が大事か、経済が大事かという、単純な択一ではないにしても、いろんな取り組みが求められたのです。

そのコロナですが、我が国では秋の初めに少し治まりかけたように見えたものの、ここへ来て再び感染拡大の様相を呈してきました。世界では欧米、南米、アジアと多くの感染者の増加が見られます。国や地域で対応は様々ですが、これ以上感染者が増えるようであれば、都市のロックダウンも避けられなくなるかも知れません。対するワクチンも治験が進められ、一部で効果の手掛かりとなるような情報も聞かれますが、今のところ安心して使用できる段階には至ってないようです。これからも医化学の力に大きな期待を寄せています。

逆風の時代にあって、「ポジティブシンキング(前向き思考)」は重要です。

ポジティブシンキングは企業経営に有益だと説く経営者がいました。「経営の神様」と言われている松下幸之助さんです。松下幸之助さんが松下電器(現;パナソニック)の社長だった時、「好況良し、不況また良し」という言葉を残されました。「景気が悪くなると、好況時には見えなかった経営の問題点が見えてくる。不況はそこを直して強い会社にする又とないチャンスである」と・・・

新型コロナ感染症で働き方の変化、需要の変化など大きな生活の変化が起きています。今の時代、まさに「ポジティブシンキング」が求められるのではないのでしょうか。

本年も大変お世話になりました。「ピンチの後にはチャンスあり」です。来年は明るい方向へ進みますよう従業員一同心より願っています。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

敷金・保証金・原状回復の取り扱いと経理処理

事務所や店舗、住居を賃貸借する時に発生するものとして敷金や保証金があります。また、契約内容にもよりますが退去する時には原状回復という費用が発生します。令和2年4月1日から改正民法が施行され、従来あいまいだった敷金返還や原状回復のルールが明確化されました。そこで今回は、改正民法で敷金や原状回復の規定がどうなったのか、経理処理はどのように行うのかについてご紹介します。



1. 敷金・保証金とは

一般的に、「敷金」や「保証金」は部屋を借りた人が家賃の滞納をしたときに備えて、あるいは退去時の原状回復費用に充てるために、大家さんが担保として預かっておく性格のお金です。改正前の民法では敷金について明文規定はなく、解釈による運用が行われていました。敷金についてはトラブルも多かったので、改正後の民法では敷金に関する従来の解釈による取り扱いを明文化する形で、敷金を規律する条文が新設されました。

(1) 敷金の定義

(改正民法 622 条の 2 第 1 項)

敷金とは、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と規定されました。

(2) 返還すべき敷金

(改正民法 622 条の 2 第 1 項)

返還すべき敷金は、「①賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額（※）を控除した残額。」と規定されました。

※債務の額とは「未払い賃料」や「原状回復に伴う費用」を指します。

2. 原状回復について

改正民法では、賃貸借契約終了時における賃借人の原状回復義務の内容については次のように明文化されました。

(1) 賃借人の原状回復義務

(改正民法 621 条)

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を現状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

ただし、改正民法では、「通常損耗」と「経年変化」について明らかにされておらず、国土交通省の「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**」に、「通常損耗」とは、賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられる損耗で、「経年変化」とは、建物・設備等の自然的な劣化・損耗と定義されています。

3. 賃貸人の経理処理について

税法上は、「敷金や保証金は本来は預り金ですから、受け取っても収入にはなりません。返還を要しないものは、返還を要しないことが確定した日に収入に計上する必要がある。」としています。
(所得税法 36 条、所得税基本通達 36-5 ～ 7)

理解しやすいようにケース別に事例で示すと次のようになります。

<前提条件> 月額家賃 10 万円、敷金 50 万円(家賃の 5 ヶ月分)、原状回復費 30 万円
※「契約終了時」とは、契約終了と物件の明け渡しの両方が行われた時点です。

- (1) 返還不能額がない場合 契約時に、敷金 50 万円を受け取り、「預り敷金」として 50 万円を負債計上します。契約終了時に、「預り敷金」50 万円を全額賃借人に返済します。
- (2) 原状回復にかかる費用がある場合 契約時の処理は(1)と同じになります。契約終了時は、「預り敷金」50 万円から原状回復費用 30 万円を控除した残額 20 万円を賃借人に返還します。賃貸人は、敷金から控除した 30 万円を「雑収入」として収入計上し、原状回復費用 30 万円を「修繕費」として費用計上します。費用と収入が同額で両建てになるので、不動産所得は増加しません。
- (3) 契約時に返還しない額(いわゆる「敷引き」)の確定がある場合 賃貸借契約書に「月額家賃の 2 ヶ月分は返還を要しない」旨の記載がある場合は、契約時に、返還しない金額 20 万円を「雑収入」として収入計上し、残額の 30 万円を「預り敷金」とします。契約終了時は、「預り敷金」30 万円を全額賃借人に返還することになります。

4. 賃借人の経理処理について

敷金は契約時に「敷金」または「差入保証金」として資産計上し、契約終了時に「敷金」を取り崩して現金預金で受け入れます。契約終了時に原状回復費が敷金から控除された場合は、契約終了時に「修繕費」または「雑損失」として費用計上します。

賃貸借契約書に「返還しない額」の記載がある場合は少し面倒で、契約時に返還しない額は「長期前払費用」という繰延資産として計上し、契約期間が 5 年以上であれば 5 年間で、5 年未満であれば契約期間で均等償却することになります。仮に「長期前払費用」が 100 万円、契約期間が 5 年の場合、毎年の申告で「長期前払費用償却」として 20 万円を費用計上していきます。

ただし、返還されない金額が 20 万円未満の場合は、契約時に「雑損失」として全額経費(損金)にすることができます。なお、事業用の店舗や事務所に係る「長期前払費用」は、消費税の課税対象となるので注意が必要です。

敷金・保証金の返還や原状回復については、個々の契約内容による判断が必要であり、法律問題ですので、弁護士又は司法書士等の専門家にご相談下さい。また、個別の税務処理については税理士にご相談下さい。

一般のお困りごとが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

インターネット・IT 編

インターネットや新聞、ニュース等でご存知の方もいるかと思いますが、数年前に囲碁の画期的な対戦が催されました。Google が買収した DeepMind 社の囲碁 AI「AlphaGo」と2000年以降最強棋士の1人とも評される李世石(イ・セドル)九段との対局です。

結果は4勝1敗で「AlphaGo」が勝利。囲碁は将棋よりも何倍もの指し手パターンがあるため、まだまだ人間の方が有利であろうと言われていました。しかし、AlphaGo が世界最強の囲碁棋士であったイ九段を下したことで「囲碁で初めて人工知能が人間を上回った」と評されました。

今回のことで人工知能のめざましい発展スピードに違和感と同時に恐怖感すら覚えます。AI 分野の進歩はすさまじく、我々の身近にも数多く存在しています。

毎日利用しているスマートフォンに『一番近くのコンビニを教えて』と聞けば現在地を読み取り、周辺の状況から登録されているコンビニを検索し、最短のルートを表示してくれます。また『富士山の高さを教えて』と聞くと、すぐにその答えを返してくれます。これは膨大なデータから質問に対する答えを瞬時に判断して取り出している訳ですが、学習型なので質問のパターンが増えれば増えるほど、より難解な質問も回答できるようになるでしょう。

ただ、この人工知能のめざましい進化を危惧している学者も多くいるようです。2018年に亡くなったイギリスの物理学者スティーブン・ホーキング博士は大きく2つのことを危惧していました。ひとつは、人工知能が自分の意志を持つてしまうこと。そうすると人間の言うことを聞かなくなり、ハリウッド映画で上映されるような、人類と人工知能との戦争が起こりかねないということ。

もうひとつは、人類が間違った使い方をしてしまうこと。これは戦争等の道具として使うことと思いがちですが、そうではなく、もっと単純で、例えば永遠の課題である『地球温暖化を解決してくれ』と人工知能に命じた場合、温暖化の根本原因が我々人類にあると判断し、我々を滅ぼしてしまうかも知れません。

今後20年で人間の仕事の約50%が人工知能で賄われると言われていています。冷戦時代のアメリカとソ連が宇宙開発でしのぎを削っていた時代と同様、この分野の発展が国の力や威信と考えられるようなところもありますので開発競争の流れは止まることはないでしょう。ただ、医療や介護、生産の分野での貢献は間違い無く高いので、我々が使い道を間違えないようにうまく付き合っていくことが重要な課題かと思われまます。



新型コロナウイルス感染症対策として、様々な場所での検温が定着しつつある中で、自分の平熱が何度だったか低いのか高いのか分からない方も多いのではないのでしょうか。

健康的な人の平熱は 36.5 度～ 37.1 度。一方で、近年、平熱が 36 度以下という「低体温」の人が増えているそうです。「低体温」になると、血流が悪くなり様々な不調を引き起こすといわれており、生活習慣や食生活による改善が必要とされています。

●現代人に多い「低体温」の原因は筋肉量の低下

低体温の原因の 9 割は筋肉量の低下と考えられます。50 年前と今では日本人の体温の平均は 0.7 度近く下がっています。その理由の 1 つとして、現在のライフスタイルが明らかな運動不足になっていることが挙げられます。

●体温アップ健康法

● 1日30分必ず歩く

筋肉を維持するためには、毎日の生活で適度な負荷をかけ続けることが必要なのです。人間の筋肉の 7 割は下半身にありますので、「歩く」ということが、効率よく筋肉を鍛えることになります。毎日続けられることが大事ですから、通勤では 1 駅歩いて電車に乗る、買い物時にはバスに乗らないなど、無理なく続けられる方法を考えましょう。

● 湯船に浸かる

最近シャワーで済ませる人も多いですが、必ず湯船に浸かりましょう。湯船に 10 分程度浸かれば、大体体温が 1 度くらい上がります。



● 白湯を飲む

朝は 1 日の中で最も体温が低いので、冷たい水を飲むと体温が下がりすぎてしまいます。冷たい水ではなく白湯を飲みましょう。



● 身体を温める食べ物を食べる

身体を冷やす食べ物を減らして身体を温める食べ物を取るように心がけることも体温をあげることに繋がります。身体を温める食べ物の特徴は、根菜・色が濃い食材・寒い土地が産地の食材・冬が旬の食材だといわれています。これらの食材を使った鍋料理やスープがおすすめです。

●体温を上げるとこんなによいことが！

- ・基礎代謝が上がり、太りにくい体に
- ・ストレスに強く、病気になりにくい体に
- ・新陳代謝が活発になり細胞レベルから若々しくアンチエイジングに
- ・エネルギーを消費する体になり、内臓脂肪の解消につながりメタボ対策に
- ・血行がよくなり血液量が増え、細胞に十分な酸素と栄養が供給される
- ・骨粗しょう症の予防に



年末年始の祝い方はこんなにも違う！



日本では大晦日から元旦にかけておせち料理やお雑煮を食べる風習がありますが、海外ではどのようなのでしょうか？実は、お正月を祝う時期も料理も国や地域によって様々です。そこで今回は、世界のお正月料理事情についてご紹介します。



アメリカ

ニューヨーク・タイムズスクエアのカウントダウンイベントで有名なアメリカ。そんなアメリカですが、年末年始休暇は大晦日と元旦の2日のみで、日本の様に正月三が日をゆっくり過ごす習慣はありません。さらに、アメリカ全土で決まったお正月料理はなく、お酒を飲んでお祝いするくらいです。アメリカは10月に感謝祭、12月にクリスマスを盛大に祝うので新年は日本のように祝う文化はないようです。



フランス

フランスでは日本のように盛大に年末年始を祝う文化はありません。イタリア・イギリスと同様クリスマスの飾りをそのままにしてお正月に入ります。

そんなフランスですが、新年に食べる特別なメニューが一つだけあります。それは、「ガレット・デ・ロワ」という名前のケーキで新年になると様々なパン屋さん・お菓子屋さんで売られます。このケーキの中にはフェーヴというプラスチック製の人形が入っていて取り分けたケーキの中にフェーヴが入っていた人は、王様・女王様となり1年間幸福が続くと信じられています。この「ガレット・デ・ロワ」は正式には公現祭の時に食べるものだそうです。



韓国

ソルラル（旧正月）を祝います。ソルラルに欠かせない料理は「トックク」というお雑煮。牛肉や鶏肉のスープに、うるち米で作った小判型の「トック」というお餅が入っています。



スペイン



ポルトガル

スペイン・ポルトガルでは午前0時の鐘と同時に、12粒のブドウを食べる習慣があります。鐘が12回なる間に12粒のブドウを食べ終わると幸運を招き、願いがかなうといわれています。



欧米はクリスマス、アジアは正月が中心世界的に見てみるとキリスト教圏ではクリスマスを、仏教圏では正月を盛大に祝う傾向があります。欧米ではお正月はカウントダウンを楽しむお祭りの要素としての存在であり、日本のように三が日をゆっくり過ごすのとは違う楽しみ方があるようです。

日々勉強

7月に入社して早くも3ヶ月が経ちました。同業種からの転職ですが、契約書等の書類の作成にミスがあったり、時間がかかってしまったりとまだまだ先輩方に迷惑を掛けてしまう毎日です。

業務課の仕事は、基本的に契約書類の作成ですが、いつも同じパターンではなく物件や契約者によって内容は異なりますし、契約名義変更や保証人変更などもあり、いつもと少し違う案件にまだ慣れていない状況ですが、先輩の皆さまの丁寧なご指導のもと、日々勉強しております。

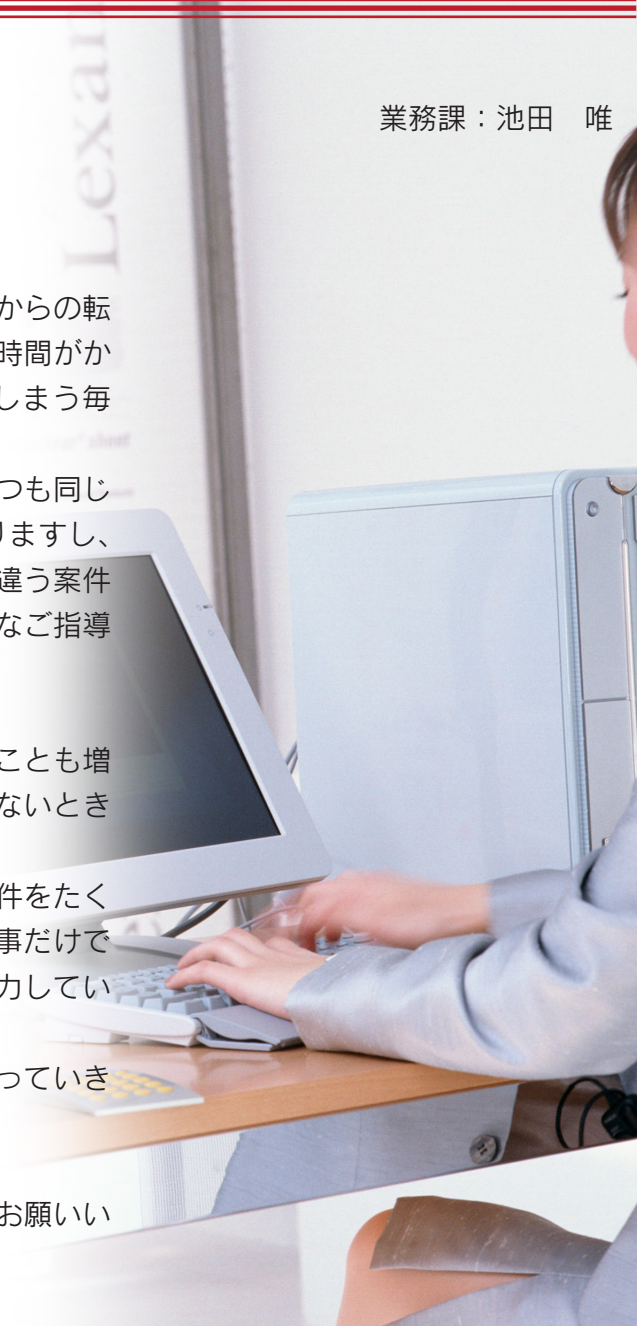
入社直後に比べると少しずつではありますが、できることも増え、やりがいを感じております。書類のミスが一つもないときはとても嬉しいです。

まだまだ経験していないことが多くありますので、案件をたくさんやりながら学んでいきたいと思っております。また、仕事だけでなく、周りに気を配ることのできる人になれるよう努力していきたいと思っております。

一日でも早く、先輩方や上司の方に近づけるよう頑張っております。

そして会社に貢献できる社員になりたいと思っております。

今後ともご関係の皆さまには、ご指導のほどよろしくお願いいたします。



新入社員紹介

new employee



横溝 佑太
よこみぞ ゆうた
レンタル事業部

自己紹介

出身地：北九州市八幡西区
生年月日：H9.5.17
趣味：マンガ集め
特技：たこ焼き作り
好きな食べ物：オムライス
好きなスポーツ：バスケットボール
最近ハマっていること：家周囲散策、
周辺おすすめ店探し

10月14日より入社致しました横溝佑太と申します。この度北九州市より参りました。福岡市には来たばかりで地理にはまだ疎く、休日は散策を楽しんでいます。オススメのスポットがありましたらぜひ教えてください。少しでも早く皆様のお役に立てるように頑張りますのでよろしくお願い致します。



★「天神ビッグバン」新設ビル第1号

ジャパネットホールディングス

通信販売大手ジャパネットたかたを傘下に置くジャパネットホールディングスが東京の拠点機能の一部を、福岡市の再開発委促進事業「天神ビッグバン」の第1号案件である天神ビジネスセンターに移転させることが11月11日分かった。ジャパネットは東京一極集中のリスクを避ける事業継続計画の観点から拠点機能を分散することを検討。入居スペースは3階分、約7千平方メートルになるという。

★賃貸借契約の電子化推進等を要望

ちんたい議連

自由民主党議員349名が所属する自民党賃貸住宅対策議員連盟（ちんたい議連）は11月12日、2020年度総会を開催。総会では、賃貸住宅の維持管理および性能向上を推進するための家賃向け支援措置や家主が安心して住宅を賃貸できるように入居者の遺留品等を処分できる政策を講じること。又、デジタル庁の創設に向け、民間賃貸住宅の賃貸借契約においても電子化を進めることを求めた。

★熊本地震の被災マンション建て替え第1号が竣工

旭化成不動産レジデンス(株)

旭化成不動産レジデンス(株)は11月5日、「平成28年熊本地震」全壊と認定されたマンション「上熊本ハイツ」(熊本市西区、5棟100戸)の建て替えプロジェクト「アトラス上熊本」を竣工したと発表した。同震災の被災マンション建替事業の第1号となる。全壊認定直後の2016年5月に管理組合が「復興特別委員会」を立上げ、被災後の対応について議論。同社は、その時からアドバイザーとして参画し、建替え決議成立後の2017年1月に事業協力者として選定されていた。

★民泊の廃止理由...「収益が見込めない」が約半数

観光庁

観光庁は11月6日、住宅宿泊事業の廃止理由についての調査結果を公表した。調査対象は2020年9月8日～10月18日の間に自治体に廃止の届出があった289件の回答について。廃止理由で最も多かったのは「収益が見込めないため」で全体の49.1%を占め、次いで「旅館業または特区民泊へ転用するため」が18.0%、「他の用途へ転用するため」8.3%となった。

★道路占用の「コロナ特例」来年3月末まで延長

国土交通省

国土交通省は11月10日、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等の支援を目的として6月に導入した、道路占用許可基準の緩和措置(コロナ占用特例)について、占用期間を11月30日から2021年3月31日まで延長すると発表した。同特例は、沿道に立地する飲食店等が新型コロナ対策としてのテイクアウトやテラス営業を暫定的に行えるよう、地方公共団体や関係団体による一括占用に限り、道路占用を認めるもの。地方公共団体にも同様の措置を行うよう要請しており、9月1日現在で約420自治体、約240件の占用許可が実施されている。

年末年始休業のお知らせ

2020年12月26日(土)午後～2021年1月3日(日)はお休みさせていただきます。
みなさまからお預かりしている不動産の管理は休業期間中でも24時間対応致します。



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