

ごあいさつ

今年もコロナに始まりコロナに終わった 1 年でした。コロナウイルスとの戦いが始まってからほぼ 2 年。一時は危機的な感染状況もありましたが、わが国では今年の 10 月頃から感染者数、重症者数も低減し、安堵感が広まっています。減少した要因について、はっきりと検証はされていませんが、免疫ワクチン接種の普及、人流抑制の効果、企業や人の行動様式の変化などが考えられます。その中でもワクチン効果は大きかったのではないかと思います。ワクチンに関しては、当初その接種行程の立ち遅れ、情報発信力の不足などを問われ、政権明け渡しを余儀なくされた菅内閣でしたが、今になって考えれば、スタートは遅れたものの総理主導で「1 日 100 万回の接種」という高いハードル設定で号令し、実行に移した指揮力はもう少し評価されてもよかったように思います。おかげで、我が国は世界の中でも比較的高い接種率を実現できました。しかし、世界を見ると、まだコロナが治まっていない国・地域が多数あります。世界は繋がっていますし、社会の油断が表れたなら、いつ、第 6 波が襲って来ても不思議はありません。これまで通り、基本的なコロナ対策は続けていきましょう。

年末といえば、例年、京都・清水寺で「今年の漢字」が発表されます。3 年前の 2018 年は「災」でした。その次は「令」、そして「密」と続いています。今年 2021 年（令和 3 年）は何が来るのでしょうか？東京オリンピックでの活躍が印象的だった「金」、感動と感染の「感」、環境問題への関心の高まりから「環」、相変わらずコロナ禍が続いていることで「疫」や「籠」、弱者への暴力やいじめが目につく「暴」や「虐」、火山活動や公共エリアでの放火などが目につく「火」、自然災害や政事を治める意味で「治」、コロナへの防疫や外交上の防衛意識から「防」等々。さて、皆さまの記憶に残る今年の漢字は何でしょうか？

そして、今年一年のお引き立て本当にありがとうございました。年末年始を迎えるにあたりまして皆さまのご多幸をお祈り申し上げます。

大晦日 こゝに生きとし 生けるもの

高浜 虚子

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

消費税インボイス制度と不動産賃貸業への影響

最近お客様から「消費税のインボイス制度って何？」とか「不動産賃貸業の我々に関係あるの？」という質問を受けるようになりました。インボイス制度がスタートするのは令和5年10月1日とまだ先のことですが、登録申請が令和3年10月1日から始まりました。そこで、制度の内容及び不動産賃貸業に与える影響と対応策についてご紹介いたします。



消費税の基本的しくみ

インボイス制度を説明する前に消費税の基本的しくみを理解していただく必要があります。消費税は商品やサービスなどの取引の際に価格に上乗せされる間接税です。売上や経費には「消費税のかかるもの」と「消費税のかからないもの」があります。皆さんが理解しやすいように不動産賃貸業の事例でご説明します。

- ・消費税のかかるもの 店舗、事務所、駐車場などの賃料
修繕費、備品消耗品費、管理手数料など
- ・消費税のかからないもの 地代、住宅家賃
人件費、減価償却費、支払利息、保険料など

消費税のかかる売上（※1）が1,000万円を超える事業者は消費税申告が必要です。消費税のかかる売上が1,000万円以下で消費税の申告をしない事業者を「免税事業者」といいます。（※1. 消費税申告をする対象年度の2年前（法人は2期前）の売上で判定します。）

消費税の計算方法は「簡易課税方式」と「原則課税方式」があります。「簡易課税方式」は消費税のかかる売上（課税売上）に「みなし仕入率」という業種ごとに異なる率を乗じて消費税を算出する簡易的な方法で、売上（※1）が5,000万円以下で、かつ、簡易課税を適用したいという届出書を事前に税務署に提出している事業者が適用できます。

一方「原則課税方式」は、次の計算式で納付する消費税を求めます。

$$\text{（計算式） 納付する消費税額} = \text{課税売上に係る消費税} - \text{課税仕入に係る消費税}$$

$$\text{（受け取った消費税）} \qquad \qquad \qquad \text{（支払った消費税）}$$

この課税仕入に係る消費税を「仕入税額控除」といいます。

インボイス制度とは

正式には「適格請求書等保存方式」といいます。消費税の仕入税額控除を受けるためには、取引内容や取引年月日、消費税率、金額といった要件を満たす請求書（※2）を発行し、保存しておきなさいという制度です。

※2. 適格請求書（インボイス）には、手書きであっても下記事項の記載が必要です。

- ①適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ②取引年月日
- ③取引内容（軽減税率の対象項目である旨）
- ④税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤税率ごとの消費税額等
- ⑥書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称



インボイス制度を導入する目的は2つあるといわれています。

- ①2019年10月から軽減税率制度が導入され複数税率（8%、10%）となったことにより、税率ごとに明確に区分し正確な税額計算を行うため。
- ②免税制度や簡易課税制度を適用することにより、消費税の一部が事業者の手元にのこってしまう「益税」を解消するため。

インボイス制度のポイント

登録申請書の受付：令和3年10月1日～令和5年3月31日

■インボイス制度の開始：令和5年10月1日～

■適格請求書を交付することができるのは、税務署長の登録を受けた「適格請求書発行事業者」に限られる。

言い換えると、この「適格請求書発行事業者」の登録を受けていない事業者から受け取った請求書は経費になりませんが、消費税の仕入税額控除ができないということです。

経過措置

制度導入後6年間は、免税事業者等からの課税仕入についても、仕入税額相当額の一定割合を仕入税額として控除できるような措置が設けられています。

■令和5年10月1日～令和8年9月30日：80%控除可能

■令和8年10月1日～令和11年9月30日：50%控除可能

■令和11年10月1日～：控除不可

※経過措置を受けるためには、課税仕入を記載した帳簿の保存が必要です。

不動産賃貸業者への影響

賃貸住宅の オーナー様

インボイス制度の影響はないものと思われます。

住宅家賃は消費税の非課税です。免税事業者であれば消費税申告は不要です。また、消費税が課税されていないので、入居者からも適格請求書を求められることもないものと思われます。

事務所・店舗 駐車場の オーナー様

インボイス制度の影響があります。

事務所等の賃料は消費税がかかるため、課税売上1,000万円超のオーナー様は消費税の申告が必要です。オーナー様が業者に修繕工事を依頼したり、備品等を購入する場合は、業者から適格請求書をもらわないと仕入税額控除ができなくなります。(簡易課税を選択していれば従来の請求書でもかまいません。)

また、テナントから適格請求書を発行してくれるよう求められることもありますので、課税売上が1,000万円以下の免税事業者のオーナー様でも課税事業者を選択し、適格請求書発行事業者の登録をしておくことが必要になるものと思われます。

制度導入前までに検討すべきこと

以上みてきたようにインボイス制度は、お金をもらう側、支払う側の2つの視点で考えておかないといけません。自分はどうか対応したらよいか、登録申請期限の令和5年3月31日までによく税理士と検討しておくことをお奨めします。

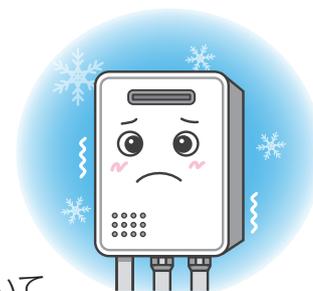
インボイス制度の問題点

EU諸国では消費税にインボイス制度が導入されたことで、インボイスを発行できない小規模事業者(免税事業者)が廃業に追い込まれたともいわれています。導入まで2年弱あります。今のうちから少しずつ準備していきましょう。

インボイス制度への具体的な対応につきましては、オーナー様の状況によって制度利用の有利不利があります。税務署や税理士など税の専門家にご相談下さい。一般的なことでお尋ねになりたいことがありましたら、お気軽に(株)セイワ地研にお問い合わせください。

(問い合わせ先)
ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

『給湯器・給水管の凍結』未然防止について



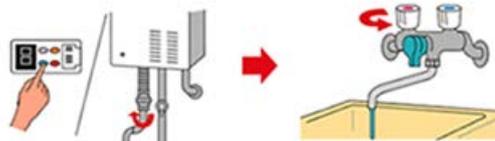
12月に入り、日に日に寒さが増して参りました。今年の冬は例年よりも寒いのではないかと予想されております。そんな冬の賃貸物件の管理において、私たちは寒さに凍えるよりも寒さにおびえることがあります。それは『給湯器・給水管の凍結』です。冬の寒くなる時期は、常に天気予報を気につけ、氷点下に近い冷え込みが予想される前には、下記の防止策を取り事故の未然防止に努めて参ります。

管理物件の空室物件においては、給湯器や給水管の凍結を防ぐ方法として、

1. 空室のブレーカーを上げておく。給湯器が通電されておけば、凍結予防ヒーターが点いている給湯器が多い為、凍結を防げます。
2. 給湯器・給水管の水抜きをする。凍る水を抜いておけば凍ることも防げます。詳しくは、給湯器メーカー（ノーリツ・リンナイ等）のHPにも記載がございます。

凍結予防方法

- ① リモコンあり：運転スイッチオフ
リモコンなし：ガス給湯器のガス栓を閉める
- ② お湯が出る蛇口から1分間に約400ミリリットルの水を流し続ける



また、過去凍ったことがある物件のデータを確認して、凍った場所等に保温材や保温シート、タオル等を巻いておくことも行っております。



(注意)

電気コンセントは抜かないでください。

入居者さまからの問合せで、給水管の凍結が心配される方には、風呂浴室槽の蛇口の水を少し出しておくことをお勧めしております。流水の量は、1分間に約400ミリリットル程度が目安です。これらの『氷』から性質が変わった『水』という性質のものには、建物を管理していく上で非常に敏感に対応しております。給配水の水はもちろんのこと、建物に降り注ぐ雨水も外壁の劣化を促進し雨漏れ等の被害を発生させます。

生活に欠かすことのできない大切な『水』に対し、しっかりと向き合って事前対応や定期的なメンテナンスと提案を心がけながらこれからも管理して参りたいと思います。



賃貸住宅管理業



賃貸住宅の管理業務範囲は契約に関する業務だけでなく、契約後の家主様や入居者様との調整、建物設備の維持・管理・賃貸経営への支援に関する業務など多岐にわたり、多様なニーズを支える重要な業務です。

一方で管理業務としての標準的な指標がなく、一部の地域や慣習の違いから管理業務の質に差が生まれており適正な管理が行われていないなど、課題がありました。そのような現状を改善すべく賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図る為、賃貸管理業者の登録制度が設立されました。

令和3年6月15日施行

賃貸住宅管理業法の概要について

■賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付 ※管理戸数 200 戸未満の者は任意登録

■賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

①業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者の配置

②管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

④定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して少なくとも年1回以上定期的に報告

セイワ地研も管理戸数 200 戸以上有り、賃貸住宅管理業者の国土交通大臣の登録済みで、「賃貸不動産経営管理士」も在籍しております。

貸主様の大事な資産物件を安心して管理業務委託して頂けるよう努めてまいります。



ふと足元に目を落とすと銀杏の葉が地面に散らばっていました。入社した夏真っ盛りの7月が遙か昔のようでもあり、つい最近のようにも感じます。

この数か月、様々な「奮闘」がありました。まずは不動産業です。前職は全く業種が異なり1からのスタートでした。そんな、わからない・できない自分に対し諸先輩方は何から何まで懇切丁寧に教えていただき、常に私の作業が形になるようバックアップしていただきました。教えていただく中で痛感したのは、誰かに何かを説明する際には必ず「正確で豊富な不動産の知識」、契約書類作成時には知識に加え「緻密さ」、そして何より「人から信頼、信用されること」が求められる仕事であるということです。私もセイワ地研の一員としていち早く一人前として胸を張りたいですが、これらの求められることは一朝一夕で身につくものではないので一步一步前進していきたいです。そしてもう一つの「奮闘」ですが入社して20日経った日に第一子が生まれました。名前は穂泉(ほずみ)と言います。稲穂のようにすくすくと、泉のように才能に溢れる男になってほしいという願いを込めています。こちらも日々、一児の父としてミルク作り、おむつ替え、お風呂など「奮闘」しています。とはいえ、一番頑張っているのは生後間もない息子と奥さんなのでインターネット、本などで必要な知識を備えて父としてバックアップしなければならないなど思っている次第です。



長くなりましたが、これから携わるみなさんにとって北島がいてよかったと思っただけのよう、日々「奮闘」して精進してまいりますので引き続きご指導ご鞭撻の程よろしくお願いたします。

防災インフォメーション

Disaster prevention

防

災

あなたと、
あなたの家族を
守るために。

KEEP OUT CAUTION

年末年始の防犯対策について

Security

早いもので2021年も残すところあとわずかとなりました。年末年始の時期は、帰省や旅行のために自宅を長期間留守にする機会が増え、空き巣被害が多くなる傾向にあります。そこで今回は、年末年始にとるべき防犯対策についてご紹介します。

- 新聞・郵便物を止める。(貯まった状態にしない)
- 窓、扉の戸締まり確認。鍵はツーロックになっているか確認する。特にトイレ、風呂場、踊場、2階などの窓の閉め忘れに注意する。
- カーテンを閉めるなどで室内が外から見えないようにする。
- タイマーでON/OFF設定ができる照明器具などがあれば、夜間に電源が入るように設定しておく。
- 留守番電話にしておかないこと。携帯電話にて受信できるように設定しておく。
- 家を留守にしていることがわかるSNSの投稿は避ける。

空き巣対策はほかにも、防犯カメラの設置や窓からの侵入を防ぐために補助鍵をつけたり防犯フィルムを貼るなどがありますが、特に年末年始の空き巣対策は留守と分からないようにすることが基本です。帰省や旅行に出かける前に、ぜひこれらの対策を行ってください。

唐津くんち

営業推進課：朝倉 圭子

九州北部で行われる秋祭り「くんち」皆様ご存じでしょうか？そのうちのひとつに毎年11月2、3、4に開催される唐津神社の秋季例大祭「唐津くんち」があります。新型コロナウイルスの影響で今年2年ぶりの開催でした。

14台の曳山の巡行と、鐘・笛・太鼓が奏でる曳山囃子が唐津の町に響き渡りました。実は曳山囃子は残したい日本の音風景100選のひとつに選ばれています。又、平成28年(2016年)12月にユネスコ無形文化遺産に登録されました。14台曳山の中で大石町6番曳山「鳳凰丸」は長さ4.4m重さ約3トンあり、14台の曳山の中で一番長く重いそうです。

世界最大級の乾漆造の美術工芸品である曳山ですが2日のみ、夜19:30～灯りに照らされた曳山はそれはそれは幻想的でインスタ映えする事間違いなしです。今年は残念ながら3日のみだった為、宵山を観覧する事はできませんでした。

くんち以外では曳山展示場で14台すべてを間近に見ることができますが、現在展示場の建て替えに伴い唐津駅横のふるさと会館アルピノ敷地内に移転しております。間近で見る曳山は漆工芸ならではの光沢感や色使いはまさに豪華絢爛です。

来年こそは11月の秋空のもと、お囃子とエンヤ！エンヤ！ヨイサ！ヨイサ！と掛け声が3日間唐津の町に響き渡りますように…。





★ZEHマンション賃貸でも普及進む

積水ハウス、三菱地所レジデンスなど

ZEHとは経済産業省が推進しているエネルギー政策。Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を略した言葉で読み方は「ゼッチ」という。住まいの断熱性・省エネ性能を上げ、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の一次消費エネルギー量（空調・給湯・照明・換気）の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅を指す。

積水ハウスは10月28日、2023年以降に販売する分譲マンション「グランドメゾン」の全住戸をZEHに、全棟を集合住宅向け基準のZEH-Mにすると発表した。同社は戸建て住宅、賃貸住宅でのZEH普及に積極的に取り組んでいる。また、三菱地所レジデンスは賃貸マンション「ザ・パークハビオ」で、初めてZEH-M基準下の太陽光発電と非石化証明付き電力を使い、電力CO2排出量を実質ゼロにした物件の建設を発表した。

同様の取り組みは三井不動産レジデンシャルや住友不動産などで主要不動産会社でも普及が進んでいる。

★豪華寝台列車「ななつ星in九州」、米旅行誌の投票で首位にランクイン

JR九州

JR九州の豪華寝台列車「ななつ星 in 九州」が、米国の有力旅行誌「コンデナスト・トラベラー」の2021年トレイン部門で見事トップに選ばれた。選考は読者投票による。同誌の旅の評価は高い権威をもつもので、「ななつ星 in 九州」がトップに選ばれるのは初めてだ。昨年第7位からの躍進。ななつ星はJR九州が13年10月に運行を開始してから8年になる。客車は木材を基調とした高級感のある内装で、洗面器には有田の陶磁器を使うなど、伝統工芸を採用している。料理も九州地産の食材にこだわっている。博多駅を発着し、九州の名所を巡る3泊4日のコースや、福岡と佐賀、長崎、熊本、大分各県を走る1泊2日のコースがある。

★富士山噴火時の大丸有エリアの行動手順を策定

三菱地所

政府の中央防災会議は昨年4月、富士山噴火をモデルケースとした「大規模噴火時の広域降灰対策について」という問題を提起した。降灰による首都圏での停電や交通インフラの機能停止などの影響を想定したもので、被害や混乱を軽減するための行動手順を策定したものだ。これに伴い、三菱地所は、富士山噴火による火山灰降灰を想定したビル運営管理の行動手順を策定した。対象エリアは、大手町・丸の内・有楽町エリア。同社の行動手順では、噴火とその後の気象庁の降灰予報、実際の降灰状況などに応じたビル機能の維持・避難誘導・帰宅困難者受入等に関するタイムラインの他、必要資機材や備品について定めた。

★“人の死”告知に関する宅建業者の判断基準示す

国土省

国土交通省は10月8日、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定し、公表した。過去に他殺、自死、事故死など“人の死”が発生した、いわゆる「事故物件」に関する指針をとりまとめたもの。宅建業者が宅建業法上負うべき説明義務の解釈について、これまで取引現場の判断に任せていたが、裁判例や取引実務に照らし整理した。告知の有無で訴訟や契約解除のトラブルになったケースがあり、宅建業者の負担となっていた。今回のガイドラインで、例えば、次のケースなどでは、原則として告知の必要はないとした。「取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）について」や「賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生からおおむね3年が経過した後」などである。

年末年始休業のお知らせ

2021年12月29日(水)～2022年1月4日(火)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。



人につくす、街につくす。

セイワ地研

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