

## ごあいさつ



暦は4月となり各地から花だよりが届く昨今です。コロナ禍からは抜け出せないものの、暖かい春の陽気が私たちを戸外へと誘い、気分も少しは晴れやかになります。

わが国では平和を当たり前のように享受し、それぞれが概ね自由な生活を送ることができます。しかし、ちょっと海外に目を向けると、それどころではない非日常の世界があります。直近の出来事としてはウクライナ情勢です。2月24日、ロシアがウクライナへ侵攻しました。私たちにとっては本当に「まさかの坂」で、21世紀にこのような武力による侵略がなされるなど想定外でした。ロシア

は短期間での制圧を目論んでいたようですが、ウクライナ軍と民衆の抵抗が強く、本稿を書く時点では、まだ戦闘が続いています。ただ、ロシアが圧倒的な軍備差で優位に立っています。戦地では多くの犠牲者と多くの難民が出ており事態は深刻です。わが国をはじめ欧米諸国は、ウクライナへの支援を行うとともにロシアに対する経済制裁を実施しています。

経済制裁は今後の世界経済、社会生活に大きな影響を及ぼすに違いありません。ロシア経済は大きくダメージを受けるでしょうが、この制裁は諸刃の剣です。何しろロシアは石油、天然ガス、パラジウムなどの資源大国ですから、世界経済にとっても資源エネルギー高、物価高、生産・流通の混迷、金融政策など、マイナスの影響は多大です。当然、建築不動産業、サービス業も資材の高騰など、余波は避けられません。

今後のロシアとウクライナ、そして各国の動向に注視していく必要があります。そして、早く停戦の日が来ることを祈っています。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

## 免税事業者のインボイス制度の対応方法



令和5年10月から開始される「消費税のインボイス制度」については、セイワ通信の令和3年12月号や令和4年3月号で取り上げましたが、「制度自体がよくわからない」とか「結局どうしたらいいの?」という話をよく耳にするようになりました。そこで、今まで消費税の申告をしてこなかった免税事業者の不動産賃貸業に絞って対応方法を検討したいと思います。

## 消費税のしくみ

消費税は商品やサービスなどの価格に上乗せされる間接税です。商品（取引）によって「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。不動産賃貸業でいうと、地代や住宅家賃は消費税がかかりませんが、事務所や店舗の家賃や駐車場代には消費税がかかります。

## 免税事業者と課税事業者

消費税は買い手から預かった税金ですから、事業者全員が申告すべきですが、消費税のかかる売上（※）が1,000万円以下の小規模な事業者は「免税事業者」として消費税申告が免除されています。一方、消費税のかかる売上（※）が1,000万円を超える事業者を「課税事業者」といい、法人・個人を問わず消費税の申告をしなければいけません。

（※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。）

## 原則課税と簡易課税

消費税申告には「原則課税方式」と「簡易課税方式」があり、「原則課税方式」では次の計算式で納付消費税が計算されます。

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

(受け取った消費税)                      (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。

簡易課税方式は、売上が把握できれば消費税が簡便計算できる方法で、消費税のかかる売上が5,000万円以下の事業者が選択適用できます。（紙面の都合で詳細説明は省略）

## インボイス制度とは

「インボイス」とは消費税法上の要件を満たした「請求書」のことで、「適格請求書」といいます。「インボイス制度」とは、この「適格請求書」を保存した場合に限り、上記の計算式にある「仕入税額控除」を認めるというもので、原則課税方式の課税事業者に影響します。

「適格請求書」の発行には、事前に税務署の登録を受けておく必要があります。

「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、法人税や所得税では経費にできますが、消費税の仕入税額控除ができないことで消費税を多く払うこととなります。重要なのは、インボイスを発行できるのは課税事業者に限られるので、免税事業者はインボイスを発行できないということです。



## 免税事業者にとって何が問題なのか？

前述したように事務所や店舗、駐車場の賃料には消費税がかかりますが、おそらく賃料収入が1,000万円以下のオーナー様は、消費税の申告をしない「免税事業者」になっておられることと思います。

免税事業者だから、消費税の計算は関係ないと思いがちですが、令和5年10月から改正される「インボイス制度」は、免税事業者にも大きな影響を及ぼします。

免税事業者のオーナー様から、事務所や店舗、駐車場を借りているお客様の中には売上高が1,000万円を超える課税事業者で、原則課税方式で申告している事業者もあります。

借主の事業者は、貸主のオーナー様が免税事業者かどうかにかかわらず、消費税を普通どおりに計算するために、オーナー様に仕入税額控除の対象となる「適格請求書」を求めてきます。

## 免税事業者はどう対応すればよいのか

免税事業者のオーナー様の対応方法として下記の選択肢が考えられます。

＜選択1＞

税務署に「適格請求書発行事業者」の届け出申請をする。「適格請求書発行事業者」になるためには、同時に「消費税課税事業者届出書」を提出し課税事業者にならなければなりません。不動産賃貸業は簡易課税を選択した場合が有利になる可能性が高いので、「簡易課税制度選択届出書」を同時提出した方がよいか検討して下さい。

＜選択2＞

何もしない。

「インボイス」を発行できないので、借主の事業者から消費税相当額の賃料値引きを求められるかもしれません。また、借り替えが容易な駐車場であれば、借主が契約解除し「適格請求書発行事業者」の駐車場に移ることも考えられますが、この場合オーナー様は消費税申告が不要で納税もありません。

## 経過措置

制度導入後6年間は、免税事業者からの課税仕入についても、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が、借主の意向と調整する必要があるでしょう。

■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

## 免税事業者の特例

「インボイス制度」の開始は令和5年10月1日からですが、適格請求書発行事業者の登録は半年前の令和5年3月31日までに税務署に申請書を届出るのが原則となっています。

しかし、免税事業者については、令和5年10月1日以後も登録日から適格請求書発行事業者になることができるように令和4年の税制改正で措置されました。

制度概要といくつか対応方法についてご説明いたしました  
が、各事業者にとって有利不利があります。

今まで消費税申告をされてこなかった免税事業者にとってインボイス制度は複雑です。制度開始まで時間はありますが、早めに税務署や税理士など税の専門家にご相談されることをおすすめします。

一般的なことでしたら、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

# Renovation

## リノベーション ファミリー警固(福岡市中央区)

管理課：浦志 美之

今回は 30 年以上ご入居を頂いていたお部屋で、新たにご入居者を募集するにあたり、大規模なリノベーションを実施致しました。

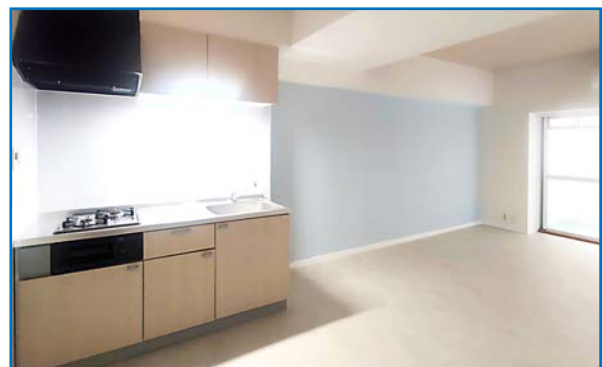
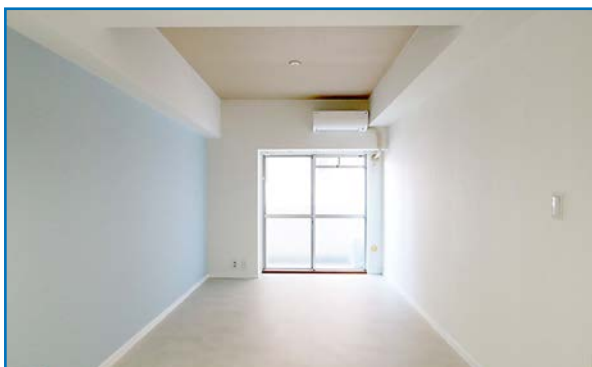
一番大きな変更は間取りで、2DK からゆとりのある 1LDK に造り変えています。

### 間取り Madori



### LDK

床はよくある木のフローリングから、白い色味のフロアタイルに敷き替え、お部屋全体が明るくモダンな印象になっています。元洋室の天井部には便利な収納スペースが在りましたので、間取変更後も同じ場所に収納スペースを確保しました。



## ROOM

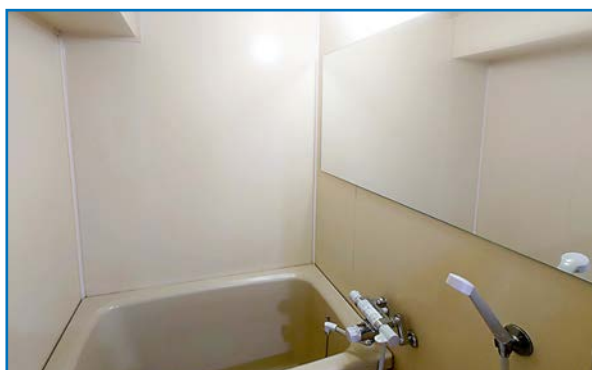
和室だったお部屋をフローリングに変更し、物を置いたり、掛け下げの事が出来る長押を壁面に設置しました。また、上下3段に分かれていた押入れを解体し、パイプハンガーや可動棚を備えた収納に造り変えています。



## 浴室・洗面所

浴槽は既存のままですが、壁面に大きな鏡を設置して、浴室内が明るく広く感じられるようになりました。洗面スペースには収納が無かったので、洗濯機置き場上部に棚を新設しています。

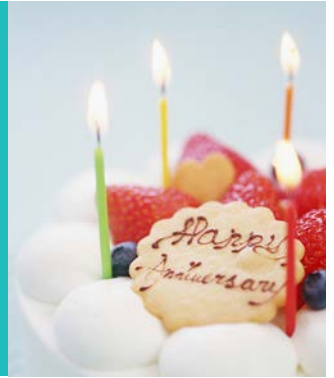
bathroom



この新しく生まれ変わったお部屋は現在ご入居者様の募集を行っておりますが、キッチン一式・カラーモニター付インターホン・エアコン・洗面台・ウオシュレット等、多くの設備品を新品設置しておりますので、ご入居後は快適にお過ごし頂けると思います。

また、室内リノベーションが完成して終了ではなく、安心して永くお住まい頂けるよう、ご入居後のサポートも努めて参ります。

オーナー様、このようなリノベーションの機会を頂きまして、有り難うございました。



## 「4月1日生まれ」と「4月2日生まれ」で学年が変わる理由

同じ学年の人の中で誕生日が一番早いのは「4月2日生まれの人」だということは、多くの人が知っていると思います。

では、どうして4月1日ではなく、4月2日が先頭なのでしょう。

その理由について調べてみました。

### 入学年齢と学年の定義

学校に入学させる年齢、および1学年の定義については『学校教育法』では次のように定められています。

“保護者は、子の満6歳に達した日の翌日以後における最初の学年の初めから、(中略)小学校、義務教育学校の前期課程又は特別支援学校の小学部に就学させる義務を負う”

“小学校の学年は、4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。”

注目すべきは「満6歳に達した日(の翌日)」という箇所です。普通に考えると、4月1日生まれであれば、3月31日から日付が変わった瞬間の4月1日午前0時に満6歳になるという考え方になると思います。しかし実情は異なります。

### 年齢の計算は法律で決められている

年齢の数は『年齢計算ニ関スル法律』と『民法』によって次のように定められています。

“人は誕生日の前日が終了する時(午後12時)に年を一つとる(満年齢に達する)”

すなわち法律上では以下のような考え方になります。

【4月1日生まれの子】は3月31日の午後12時に「満6歳」に、

【4月2日生まれの子】は4月1日の午後12時に「満6歳」になる

要は満年齢に達する＝誕生日ではなく、“満年齢に達する＝誕生日の前日(の終了時)”ということになります。

これらを踏まえて入学年齢の話に戻すと、小学校1年生となるのは「満6歳に達した日の翌日以後(本来の誕生日)」における「最初の学年の初め(4月1日)」ということですから、3月31日の午後12時に満6歳になった子は、翌日の4月1日誕生日早々に1年生になるということになります。これが、4月1日生まれの子は学年が1つ上になる(4月2日生まれの子は、来年の4月1日入学となる)、というカラクリです。

ちなみに年齢加算のタイミングが「前日の午後12時」と決められている理由は「2月29日生まれ」の人、すなわち閏年生まれの人に配慮しているためです。歳を取るタイミングが誕生日当日の0時となると、2月29日生まれの人は4年に1回しか歳を取らないということになってしまいます。そのため、歳を取るタイミングは「誕生日の前日が終了した午後12時」となっています。



## 読書のすすめ

レンタル課：三船 琴絵

幼いころから読書くらいしか趣味がない！と嘆いていた私ですが、今や大きな癒しの時間となっています。同じ趣味の人に会うと必ずおすすめ本を尋ね、好きな作家が被るとついつい熱が入っておしゃべりしてしまう悪い癖があります。そんな本仲間を増やしたいと、この場を借りてとっつきやすく、個人的に万人受けしやすいようなおすすめの小説家さんをご紹介します。

### 1. 群ようこさん

映画化された「かもめ食堂」を筆頭に、身近に感じる世界をくすくと笑える話にして届けてくれます。小学生の頃から大好きで、どれも素敵で迷うのですが・・・私のおすすめは『パンとスープとねこ日和』シリーズ。悩み事があるときでも、群さんのお話に触れればふっと心が軽くなること間違いなし。

### 2. 原田マハさん

2012年に山本周五郎賞受賞の『楽園のカンヴァス』はかなり話題となり、手に取った方も多いのでは。フリーキュレーターもされている彼女の作品の多くは美術を題材としたものが多く、学びとなります。現在私のマイブーム作家さん。中でも『異邦人(いりびと)』は特に心に残りました。

### 3. 真山 仁さん

2018年綾野剛さん主演のドラマ『ハゲタカ』の原作者といえは「ああ！」となりますか？経済小説をメインとしています。ムズカシイ経済や政治の話も彼の小説はとてもわかりやすく、夢中で読み進められます。中でも私のお気に入り『マグマ』。エネルギー問題を題材としており、大分の地熱発電を取り上げていることもあって、身近に感じるとっても熱い話です。

### 4. 中山七里さん

推理小説を主とする作家ですが、ポップなものからシリアスなものまで幅広い作風で楽しませてくれます。ポップなものとしては『さよならドビュッシー』、シリアスなものは『護られなかった者たちへ』、御子柴礼司シリーズがおすすめです！作風と字面から女性かと思っていたのですが、何と男性でびっくりしました。

気になる作家さんはいましたか？少しでも興味を持っていただけると嬉しいです。そしておすすめの作品・作家さんがいれば、ぜひ教えてください！



## ★家庭の防災意識アンケート調査、「地震」への意識がトップ

住友生命調べ

住友生命は3月2日、家庭の防災対策の実態や意識を把握するアンケート結果を発表した。調査実施日は昨年12月で対象は1000人。全体で見ると、備えが必要だと思ふ災害の1位は「地震」(77.2%)で、2位の「台風」(8.1%)を大きく引き離している。3位は「大雨・洪水」(5.6%)だった。但し、対策についての意識は低く、家庭での防災対策の平均点は「36.8点」と低かった。防災対策費が「0円」という回答が全体の半数を占め、特に20代では55.5%と高かった。自宅の災害危険度の把握に関し、「把握している」は16.8%にとどまり、年代が下がるほど低下する傾向がある。自宅の災害危険度の平均は49.8%だった。また、警戒レベルについては、「警戒レベル4(避難指示)」の発令がされた場合でも避難しないという回答者が45.7%もいた。

## ★「ららぽーと福岡」、いよいよ4月25日開業

三井不動産など

待ちに待った「三井ショッピングパーク ららぽーと福岡」が4月25日に開業します。この大型商業施設は三井不動産、九州電力、西日本鉄道が、福岡市博多区那珂6丁目にあった青果市場の跡地で共同開発してきたもの。ファッション、飲食、エンターテインメント、地域コミュニティ施設などが集結した大型商業施設となっている。「キッザニア」(22年夏開業予定)、「おもちゃ美術館」、「スポーツパーク」、「ガンダム立像」など、お子様からお年寄りまで幅広い世代が見て、体験して、楽しめる施設だ。

## ★部屋探しの意識調査、重要視は「間取り」

イタンジ

賃貸サイト「OHEYAGO」(オヘヤゴ)など不動産テックサービスのイタンジ(東京都港区)は、同社のツイッター・フォロワーを対象に「引越しにおける住まいのこだわりに関する意識調査」を実施し、その結果をまとめた。家賃以外で最も重視する条件の1位は「間取り」(21.6%)、2位は「駅からの距離」(11.3%)、3位は「静かさ」(10.5%)だった。最近のテレワーク環境などの影響が感じられる。また、転居後に実はそれほど重要でなかったとしているのに、「築年数」(12.1%)や「建物の外観」(12.0%)が挙げられていた。

## ★Park-PFI制度利用の国営公園「光と風の広場」開業

三菱地所、積水ハウスなど

海の中道パーク・ツーリズム共同事業体を構成する三菱地所、積水ハウス、公園財団、インザパーク福岡は、国営公園「海の中道海浜公園」(福岡市東区)内に「パーク・ツーリズム」をテーマにした滞在型レクリエーション拠点「光と風の広場」を3月15日にリニューアルオープンした。国土交通省による「Park-PFI制度」の活用、公募による事業で、国営公園の開業は日本初となる。公園一体型宿泊施設「INN THE PARK」と巨大アスレチックタワー「シー・ドラグーン」などが整備された。博多湾と玄界灘に囲まれた絶景のオーシャンビュー、福岡市街の夜景を楽しめるエリア特性を生かし、地域全体を楽しむ趣向を盛り込んだものになっている。

## ★2021年末の分譲マンションストック戸数、全国で約741万5000戸 東京カンテイ調べ

東京カンテイは全国に分譲マンションのストック戸数(2021年末時点)を都道府県・市区町村別に調査した。都道府県別で見ると、最も多いのは東京都で195万2831戸だった。内訳は築30年超が34.8%、築10年以内が20.1%となっていた。2位は神奈川県(99万1706戸)、3位は大阪府(84万6225戸)、4位兵庫県(47万5662戸)、5位埼玉県(46万5205戸)と続く。全国ベースの総数は741万5159戸となり、内訳を見ると、築30年超のシェアが35.2%を占めていた。



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