

## ごあいさつ

春3月です。水ぬるみ、風やわらぎ、ずいぶん過ごしやすくなりました。「三寒四温」、その繰り返して本格的な春が来るでしょう。厚い上着を脱ぎすて、戸外に足を踏み出せば、気分も身体もぼかぼか陽気になること請け合いです。

しかし、この穏やかな季節とはうらはらに、目にするニュースは悲嘆、悲劇の連続でやるせなくなります。ウクライナではロシアの侵攻が1年を超え、トルコやシリアでは2月6日未明にマグニチュード7.8の大きな地震の発生です。

国内に目を移すと、こちらは残虐卑劣な「広域連続強盗事件」が報じられています。これまでは特殊詐欺(オレオレ詐欺、振り込め詐欺など)が主な犯罪で、被害は経済的なものに止まっていたましたが、今や窃盗・強盗、ついには強盗殺人事件にまでエスカレートしたのです。携帯電話、SNSという“便利な”通信手段を駆使した犯罪というのも非常に特徴的でした。お金欲しさにここまで残虐な行為に及ぶとは、にわかに信じられません。事件はまだ捜査の途中にありますが、公安当局には一日も早い全容解明を進めてもらいたいと思います。今後、同じような犯罪が起きないように願うばかりです。そして、私たちは被害者にならないための十分な注意が必要です。

さて、この時期、日本列島は卒業、進学、就職、転勤など、人の異動シーズン真っ只中です。不動産業にとっては毎年のことですが、賃貸住宅の業務は多忙を極めます。誠意をもって情報の提供、賃貸借契約の締結などを進め、貸主様、借主様、関係業者様、それぞれがウィンウィンの関係となって、新しい快適な生活環境が満たされますよう願っております。ご関係各位のご協力ご支援をお願い申し上げます。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

## インボイス制度開始まであと半年です！

消費税のインボイス制度が令和5年10月から開始されます。制度開始まであと半年に迫っていますが、対応はお済みでしょうか？セイワ通信では令和3年12月号、令和4年4月号でも取り上げてきましたが、今まで消費税申告をされたことがない免税事業者は、対応に悩まれておられる方も多いのではないのでしょうか。そこで、今回は不動産に関わる消費税についてタイプ別に対応策のポイントをまとめました。判断の材料にいただければ幸いです。

## 消費税制度のしくみ

## 消費税のかかるものとからないもの

不動産賃貸業でいうと住宅家賃や地代は消費税がかかりません。上記以外の事務所・店舗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

消費税のかかる売上が年間1,000万円以下(税込みで判定)であれば「免税事業者」になり、1,000万円を超えると「課税事業者」になり、消費税申告が必要となります。

(※個人は2年前、法人は2期前の売上高で判定します。)

「課税事業者」のうち消費税のかかる売上が年間5,000万円以下は「簡易課税制度」(みなし仕入率を使った簡便計算)を選択できます。

年間売上が5,000万円を超える事業者は「本則課税制度」しか適用できません。

## 本則課税の計算

$$\text{納付する消費税} = \text{受取った消費税} - \text{支払った消費税}$$

$$\text{納付する消費税} = \text{課税売上にかかる消費税額} - \text{課税仕入にかかる消費税額}$$

この「支払った消費税」を「仕入税額控除」といい、令和5年10月1日以降はインボイス(適格請求書)がない場合、仕入税額控除の対象にできなくなります。(その分多く消費税を納税することとなる)

【タイプ別対応表】

タイプ	賃料収入の種類	貸主	借主	対応
A	住宅・地代のみ	免税事業者	いずれでもよい	インボイス登録不要
B	事務所・店舗・駐車場	免税事業者	免税事業者又は簡易課税事業者	インボイス登録不要
C	事務所・店舗・駐車場	免税事業者	課税事業者(本則)	インボイス登録の検討
D	事務所・店舗・駐車場	課税事業者 (本則又は簡易)	課税事業者(本則)	インボイス登録をする

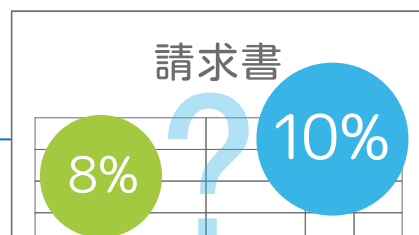
## Aタイプ

住宅家賃や地代には消費税が課税されていないので、家賃収入が年間1,000万円超であっても消費税申告は必要ありません。インボイス登録は不要です。

適格請求書等保存方式

インボイス

制度



## Bタイプ

事務所・店舗・駐車場など住宅以外を賃貸しているが、年間収入が1,000万円(税込みで判断)以下であれば、貸主様は「免税事業者」です。

現在の借主が免税事業者(年間売上1,000万円以下)または簡易課税事業者(年間売上5,000万円以下)であれば、インボイス登録は不要です。

## Cタイプ

賃貸物件の1室(駐車場なら1台)でも本則課税事業者に賃貸していた場合、借主からインボイス番号を求められます。

インボイス番号を求められたからといって必ず登録する必要はありませんが、免税事業者のままでいると借主から賃料の値下げ(消費税相当額)やインボイス登録している物件へ引越されるおそれがあります。

①インボイス番号を取得して消費税を納税した方がよいのか、②免税事業者のままでいくのか、①、②のいずれが有利になるのかを予測して判断することが必要です。

## Dタイプ

すでに課税事業者として消費税申告をしている貸主様は、インボイス登録をしたからといって税額が変わるわけではありませぬので、インボイス登録をしても問題ありません。

## 負担軽減措置

免税事業者のインボイス登録が思ったよりも進んでいないため、令和5年税制改正で負担軽減措置を講じています。

### 4月以降の登録申請でも大丈夫

課税事業者については令和5年3月31日までにインボイス登録申請する必要がありましたが、4月以降も申請を受けつけるように緩和されました。

### 納税額が売上税額の2割に軽減

不動産賃貸業で簡易課税を選択している事業者は「第6種」に該当し「みなし仕入率」は40%です。(つまり売上税額の60%が納付税額になります)

免税事業者からインボイス発行事業者になった方限定で、3年間(令和5年10月1日～令和8年9月30日を含む課税期間) 売上税額の2割を納税額とする(「みなし仕入率」を80%にする)軽減措置が設けられました。

#### 課税売上が990万円(税込み)の家主様が簡易課税で申告する場合

・本来	990万円	×	10/110	×	(1-0.4)	=	54万円
・軽減措置	990万円	×	10/110	×	(1-0.8)	=	18万円
差引							△36万円

タイプ別の中でもCタイプは判断が難しいと思います。負担軽減措置などもふまえて細かいシミュレーションが必要です。制度開始直前の申請が込み合うことが予想されています。早めに税務署や税理士など税の専門家に相談されることをおすすめします。

何か困りごとがございましたら、お気軽に弊社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



西鉄バス「席田小学校前」より徒歩2分。パーク・サンリヤン博多の森4番館の1階に新規トランクルームがオープンしました！

空調設備を完備しているため1年中快適にご利用いただけます！また、専用駐車スペースやALSOKによる機械警備を導入しておりますので、安心してお荷物を収納出来ます。ホームページから最新の空き状況や初期費用の計算も可能です。

ぜひ一度QRコードから  
ご覧ください！



ご不明な点やご内覧をご希望の際はお気軽にお問い合わせ下さい。

参考料金

1階

タイプ	幅/奥行/高さ(cm)	料金/月額
0.32m <sup>2</sup> (約0.2帖)~	83×26×206~	1,650円~
0.58m <sup>2</sup> (約0.4帖)~	74×66×206~	2,970円~
1.67m <sup>2</sup> (約1.0帖)~	86×176×206~	8,800円~
2.50m <sup>2</sup> (約1.5帖)~	129×176×206~	12,100円~
3.20m <sup>2</sup> (約1.9帖)~	179×176×206~	15,400円~
4.05m <sup>2</sup> (約2.5帖)~	131×295×206~	17,600円~
4.73m <sup>2</sup> (約2.9帖)~	132×342×206~	19,800円~
6.30m <sup>2</sup> (約3.8帖)~	177×341×206~	25,300円~



● 所在地：福岡市糟屋郡志免町別府西2丁目23-4

お申込・お問合せは、  
レンタル事業部までご連絡ください。

☎ 092-715-0003



FUKUOKA  
DAIMYO  
GARDEN CITY  
RESIDENCE

## 福岡大名ガーデンシティ・レジデンス

4月から入居開始の新築賃貸マンションのご紹介です。

140年の歴史とともに幕を閉じた大名小学校の跡地に「天神ビックバン」の西ゲートとして、九州初となるラグジュアリーホテル「ザ・リッツ・カールトン・ホテル」や商業施設に隣接し、生活利便性・交通利便性はもとより国際性・分化性・界索性など多様かつ個性的な暮らしを求めるグローバル企業の方にもお住まい頂けるレジデンスが誕生。

地下鉄赤坂駅徒歩4分・天神駅徒歩5分と天神・大名エリアは博多へ空港へそして世界へスピーディに繋がりビジネスの可能性を広げる抜群のアクセスを誇る立地。

1階から4階にコミュニティ棟

1階公民館・老人いこいの家・多目的空間

2階創業支援施設

3階創業支援施設・保育施設

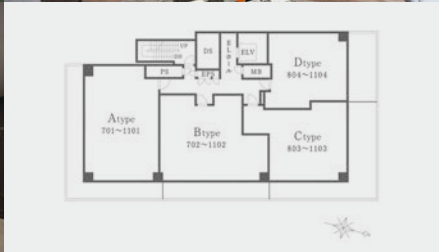
4階クリニック

7階から11階 レジデンス

福岡大名ガーデンシティ・レジデンスは全て賃貸マンション、当社が専任で募集しております。

1LDK 49.67㎡から64.61㎡ 家賃18万円から27万円 9戸

2LDK 70.27㎡から74.00㎡ 家賃29万円から42万円 10戸 計19戸



<https://daimyo.seiwachiken.jp/>

## 「桜餅」といえば、どっち派？

春めいてくると和菓子店に並ぶ「桜餅」。実は、桜餅には2種類あるって知っていましたか？またその違いをご存知でしょうか？今回は桜餅の種類や違いについてご紹介します。桜餅には関東で食べられている「長命寺」（ちょうめいじ）と、関西で食べられている「道明寺」（どうみょうじ）2種類の桜餅があります。

### 長命寺 / 関東風

小麦粉などの生地を焼いた皮で餡を巻いた、クレープ状のお餅です。享保2年（1717年）、隅田川沿いにある長命寺の門番・山本新六が、桜の落葉掃除に悩まされ、ふと思いついて桜の葉を塩漬けにして、薄い皮に餡を包んだものに巻いて売り出したところ、これが江戸で大ヒット。「長命寺」または「長命寺餅」と呼ばれ、関東ではこちらのタイプの桜餅が主流です。



### 道明寺 / 関西風

道明寺粉で皮を作り、餡を包んだ、まんじゅう状のお餅で、道明寺粉のつぶつぶした食感が特徴です。道明寺粉とは、もち米を蒸して乾燥させ粗挽きしたもの。大阪の道明寺で保存食として作られたのが起源で、道明寺粉と呼ばれています。関西では、こちらのタイプの桜餅が主流で、「道明寺」または「道明寺餅」と呼ばれています。



### 桜の葉は食べる？ 食べない？

「長命寺」「道明寺」どちらの桜餅も塩漬けの桜の葉で包まれています。この葉には、やわらかくて毛が少ない「大島桜」が主に使われ、全国で使われている桜餅の葉の約7割が伊豆の松崎町で生産されています。桜の葉を塩漬けすることでクマリンという芳香成分が生まれ、独特の風味を醸し出します。生の葉にはあの香りはありません。この塩漬けの葉で包むことで、桜餅に桜の香りや、塩気がついておいしくなるのです。この葉を食べる人と食べない人で意見が分かれるようですが、正式な食べ方は、葉をむいて食べることが推奨されているようです。葉の移り香を楽しみつつも、桜餅そのものの味を感じることがオススメなのだから。もちろん葉は食べても問題ないので、お好みで楽しんでください。

参考： <https://www.i-nekko.jp/gyoujishoku/haru/sakuramochi/>

遅ればせながら…

**BTS** のファンになりました。  
防弾少年団

中国で新型のウィルスが出現し話題になり始めた頃だったでしょうか、仕事から帰宅すると娘が毎日のようにヘッドホンをして YouTube 動画を見ながら、リビングで踊るようになりました。そのうちに英語でもフランス語でもない謎の言語を口ずさむようになったかと思ったら、今度は真剣な顔つきでノートにハングル文字を書き並べ、スマートフォンで単語を調べては覚え、ちょっとした文章を訳したり話したりするまでになりました。そんな娘の様子を見守るうちに、私も自然と彼ら (BTS) に関心をもつようになりました。

ひとたび私が興味を示すと、それが嬉しかったらしく娘のスパルタ教育が始まりました。まずは、メンバー7人全員の顔と名前を覚えること。これが想像以上に難しいのです。皆同じ背格好で動きが速いうえに、曲によって髪色やメイクが変わるので、覚えるポイント(目印)がない。どう見ても同じ顔にしか見えん…。名前もキムさんやら、チョンさんやら、似た発音で頭がこんがらがり、なかなか覚えられない。毎日毎日、画像を指さしては「これは誰?」「全員フルネームで言ってみて。」とテストされ続け、1ヶ月くらいかけてようやく覚えることができました。

続いて、曲のタイトルと声の聴き分け。初めは曲がまったく分からないので、とにかく毎日聴かされました。夕飯の準備をしながら、洗濯物を干しながら、寝る直前までループループ…。気が付いたらいつでもどこでも BTS の曲が頭の中を流れるようになり、それぞれのパートを聴き分けられるようになりました。

そして上級編のダンス。娘の動きを真似して一緒に練習してみましたが、私には到底踊れません。メンバー全員の息が合った激しくも滑らかな動き。ステップひとつとっても、まったく乱れない。彼らの動きを見れば見るほど、その圧倒的なパフォーマンスに惹き込まれていきました。繊細な手の動き、訴えかけてくる眼差し、圧倒されるほどの表現力に母親世代の私はすっかり心を奪われてしまいました。

昨年末からグループでの活動は一時休止していますが、メンバーそれぞれがソロでも活躍していますし、今年2月には映画『Yet To Come』も公開され、まだまだ話題が尽きない BTS。全員が戻ってくる 2025 年には、私も韓国で出迎えたいと思っています。

再会できるその日まで、まだまだ勉強します！  
行くぞー韓国！！

**BTS: Yet To Come in Cinemas**

劇場公開日: 2023年2月1日



映画 .COM より

<https://eiga.com/movie/98612/>



## ★電子契約システムの導入進む

## インフォマート、弁護士ドットコムなど

電子契約システムのサービスを提供しているインフォマート（東京都港区）が企業の総務または法務担当者を対象に「電子契約に関する調査」（実施時期；22年11月）を行った。それによると、契約書の管理業務面でのコスト削減、効率化、検索性が高まるとして導入が進んでいるという。不動産業・金融業では前年比2倍近く企業が電子契約を導入している。同様に電子契約サービスを提供している弁護士ドットコム、ドキュサイン、SMBCクラウドサインなどでも導入先が増えているようだ。

## ★不動産広告規約、一部変更される(昨年9月から)

## 不動産公正取引協議会連合会

不動産公正取引協議会連合会は広告に関する規約を22年9月に改正した。改正点の1つは物件から駅までの所要時間の表記。それまではマンション敷地内の駅に最も近い場所が起点だったが、改正後は建物エントランスの出入口が起点となった。複数棟がある物件では、最も遠い棟からの所要時間表記が必要だ。広告では、実際に歩く距離を測定し、80メートルを徒歩1分の換算としている。改正後は、大規模複合マンションなど敷地面積の広い物件は特に注意を要する。また、公共交通機関を使った通勤時間の表記については、最短時間の表記を改め、基本的に朝のラッシュ時の時間を表記するよう定めた。

## ★全国のアスベスト飛散防止対策は95%

## 国土交通省

国土交通省は1月27日、建築物防災週間（21年度春季）に実施した「民間建築物における吹付けアスベスト等飛散防止対策に関する調査」の結果を公表した。それによると、同対策の対応率は前の調査から0.3%増加し、95.2%となった。調査対象は、昭和31年から平成元年までに施工された民間の建築物のうち大規模（おおむね1000平米以上）の建築物。調査建材は吹付けアスベストおよびアスベスト含有吹付けロックウール。調査は、地方公共団体から建築物所有者等に報告を求めること等により実施した。

## ★顧客満足度調査、注文住宅部門の第1位は9年連続でスウェーデンハウス oricon ME

ランキング調査のoricon ME（東京都・港区）は2月1日、同社のサービス利用者を対象に、住宅部門における顧客満足度調査のランキングを公表した。戸建て住宅のうち、「ハウスメーカー注文住宅」では、スウェーデンハウスが調査開始以来9年連続で総合1位を獲得した。同社は「営業担当者の対応」「住居の性能」といった全13項目にわたる評価でも、全項目1位を達成した。なお、積水ハウスは総合2位、ヘーベルハウスは総合3位だった。「建売住宅（ビルダー、ハウスメーカー、デベロッパー）」のうち、ハウスメーカーの総合1位は5年連続で積水ハウス、デベロッパーの総合1位は3年連続で三井不動産レジデンシャルだった。

## ★冬の住まいの悩み、1位は「光熱費の高さ」

## カシワバラ・コーポレーション

マンション大規模修繕、内装工事などを行うカシワバラ・コーポレーション（山口県岩国市・東京都港区）は22年12月に「冬の住まいの悩みに関する実態調査」を実施した。それによれば、冬の住まいの悩みの1位は「光熱費が高い」（43.2%）、2位は「室内が寒い」（32.2%）となった。築年数別に見ると、築年数3年未満の住宅所有者の67.7%が「冬の住まいに悩みあり」と回答したのに対し、築40年以上では、これが81.1%に上がり、築年数が長いほど悩みがあった。また、省エネルギーフォームへの関心についての調査では、省エネルギーフォーム経験のない523人のうち、約半数となる45.1%が「近年の光熱費高騰で省エネルギーフォームの関心が高まった」と回答。省エネルギーフォーム経験者（77人）のうち83.1%は家計への節約効果を実感しているという結果が得られた。マンションなどの集合住宅居住者を対象に、マンション住まいでも省エネルギーフォームができることを知っているか質問したところ、「知らなかった」が76.5%を占め、十分に認知されていないことが分かった。



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