

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 ニュース

12月

- 発行日 ; 2022.12.1 第1巻1号
- 発行所 ; 株式会社〇〇〇〇  
〇〇県〇〇市〇〇1-2-34 TEL.001-234-5678
- 発行人 ; 〇〇 〇〇 <http://geonetwork.co.jp>

記事1 大家さんのための税金基礎講座

## インボイス制度と賃貸経営

記事2 賃貸業界のニュースから

## 円安が与える 賃貸経営への影響は？

記事3 管理スタッフの現場レポート

## 繁忙期の準備と冬の賃貸トラブル ～年末の賃貸管理 〳あるある〳 をレポートします～

### 12月の花 プリムラ

サクラソウ科 花言葉「青春のはじまりと悲しみ」「青春の恋」

プリムラは寒さに強く種類も豊富で色鮮やかで冬の花壇や鉢花として定番です。英語ではプリムローズとも呼ばれその名前の由来は「最初」という意味を持つラテン語の「primus」です。他の花に先駆けて一番初めに春の訪れを告げる花、という意味でこのような名前が付けられています。花言葉の「青春のはじまりと悲しみ」は寒いころに咲きだし夏を待ちながらそれに逢わずに死んでしまうことに由来するともいわれます。日本にも古くから伝統園芸植物としてサクラソウ属の原種を品種改良した「サクラソウ」または「日本桜草」と呼ばれる花があり混同されることもありましたが。しかし現在は「サクラソウ」と「プリムラ」とは区別して扱うのが一般的です。プリムラの園芸種は明治時代後期から日本にも輸入されていましたが当初は定着せず第2次世界大戦後に鉢物として家庭でも栽培されるようになったそうです。

# 税金基礎講座

## インボイス制度と賃貸経営

2023年（来年）の10月1日から消費税のインボイス制度がスタートします。賃貸経営に与える影響について、大家Aさんを例に解説いたします。Aさんはアパート1棟とオフィスビル1棟を所有しています。オフィスビルの賃料収入は年間1000万円を下回っています。

消費税は原則として、事業者が「預かった消費税」から「支払った消費税」を控除して納付する制度です。消費税は基準期間（個人事業主は前々年、法人は前々事業年度）における課税売上高（消費税がかかる取引の売上高）が、1,000万円を超えている場合には課税事業者となり納付義務があります。Aさんのように課税売上高が1,000万円以下の場合には免税事業者となり消費税の納付義務はありません。

### Aさんはインボイス登録の必要があるか？

Aさんのオフィスビルの借主であるテナントBは、課税売上高1,000万円を超える課税事業者です。現在、テナントBは「預かった消費税」から「賃料として支払った消費税」を控除することができますが、インボイス制度が始まると、Aさんがインボイス制度に登録して適格請求書発行事業者となったうえで、必要な書類を提出した場合のみ、「支払った消費税」を控除することができることとなります。つまり、Aさんがインボイス制度に登録しないと、賃料で支払った消費税を控除ができなくなります。Aさんがインボイス制度に登録すれば問題ないのでは？ と思うかもしれませんが、登録したAさんは強制的に課税事業者となってしまいますので、これまでは手元に残していた消費税を納付する必要がでてきてしまいます。

### 居住用不動産オーナーは影響を受けない

アパートやマンションなどの居住用不動産だけを所有している不動産オーナーはインボイス制度に登録する必要はありません。つまりインボイス制度の影響はないのです。これは、そもそもアパートやマンションなどの居住用不動産の賃料には消費税が課税されていないためです。一方のオフィスビルの賃料は消費税の課税対象となりますし、その借主の多くが課税事業者であると思われるから、不動産オーナーがインボイス制度に登録しないと、賃料として支払った消費税を控除ができなくなってしまう。そのことに不満を持つ借主は、消費税

相当額を賃料から減額することを求める可能性があり、拒否されれば退去につながる場合があります。今後Aさんは課税事業者となってインボイスの要件を満たすか、免税事業者のまま賃料減額に应ずるか、の二択になると思われます。

なお、インボイス制度には一定の猶予期間が認められています。仮にAさんがインボイス制度に登録しなかった場合でも、テナントBは2023年10月1日から2026年9月30日までは消費税相当額の80%、2026年10月1日から2029年9月30日までは消費税相当額の50%を控除することができますので、すぐに消費税相当の全額を賃料減額する必要はありません。

### Aさんに面倒な手続きが必要なのか？

インボイス制度がスタートすると、売手は「適格請求書（インボイス）」を発行することになります。では、オフィスビル等のオーナーも、2023年10月1日から適格請求書（インボイス）を発行しなければならないか、というとそうではありません。賃料は、振込みや引き落としで支払われるので、その都度に請求書を発行することはほとんどありません。したがってオーナー側が契約書等に、インボイス登録後に交付される登録番号や、適用税率と消費税額を明記することで要件が満たされます。テナント側は必要項目が記載された契約書とともに、振り込みで支払っている場合は振込金受取書を、引き落としで支払っている場合は通帳を併せて保存することで、賃料で支払った消費税を控除することができます。今後、新規に賃貸借契約を結ぶ際には、従来の契約書式に登録番号や適用税率と消費税額を明記する必要があります。また既存の契約の場合でも契約を結び直す必要はなく、登録番号や適用税率、消費税額などの不足している記載項目について、別途書面やメールにて通知すれば問題ないということになっております。



インボイス制度が始まる2023年10月1日からインボイスの登録を受けるには、原則、2023年（来年）の3月31日までに税務署に申請を行う必要があります。なお、申請書を提出することに「困難な事情」があった場合は、その事情を申請書に記載し2023年9月30日までに提出すれば認められることになります。

税理士法人レディング 代表税理士 木村英幸

## 賃貸業界のニュースから

# 円安が与える賃貸経営への影響は？

円安が続いています。年初の1ドル＝110円前後が、10月以降は150円前後で乱高下しています。円安は日本経済にプラス面とマイナス面がありますが、賃貸経営にはどんな影響を及ぼすのでしょうか。たとえ小さな影響であっても認識しておく必要はあるのではないのでしょうか。

### 物価上昇で入居者の滞納リスク増？

円安の最も広範囲への影響は物価上昇であり、食品などの生活必需品の値上がりが続いています。9月の消費者物価指数（生鮮食品は除外）は前年同月を3%も上回りました。これは消費税率アップを除けば1991年8月以来31年1カ月ぶりの水準となっています。現在の円安状況が続くと、家計の負担は年間平均8万6000円増という予測もあります。家計圧迫の影響で外食やアパレルは買い控えが増え、円安による原材料上昇を転化できずに倒産する企業が増加すると、わずかでも家賃滞納リスクが増えることが予想できます。

### 海外の投資増で不動産を売りやすくなる？

もう一つ、見逃せない影響は外国人投資家による日本不動産への投資です。円安に伴って、日本の不動産価格は割安感が増しているようです。中国・台湾の投資家との取引が多い東京都内の不動産販売会社の代表は、「1月から10月までの間で、日本不動産の海外投資家向けの販売数は2割近く増えている。」と語っています。さらにウクライナや香港などの問題で、独裁的な国家で資産を保有することに対するリスクが浮き彫りになりつつある影響で、安定感のある日本の社会状況に好感を持つ投資家の動きも背景にあるようです。日本全体からみると外国人に日本の不動産が買い進められるのはいい状況とは思えませんが、売却を検討している所有者にとってはチャンスといえるのかもしれない。

### 留学性など外国人入居者動向は不明

日本から海外に留学している学生は、急速な円安で生活費の値上がりに苦労しているようです。これから留学予定だった日本人学生は学費を含めた留学費用の総額が2～3割以上増えてしまった人もいて、留学断念者も増加中という悲しいニュースも増えています。一方で日本で学びたい外国人留学生は日本に来やすくなるのでしょうか？ 外国人留学生の受け入れに尽力し

てきた不動産会社の社長によると、「円安で学費や生活費が安くなったことで日本留学を見当する学生が増える可能性はある」とする一方で、「外国人留学生は母国で留学費を借りて来ている子も少なくない。日本でアルバイトしてお金を返す予定だったり、学校卒業後に日本で就職して仕送りしたいという計画を立てていたりすれば、あてが外れることになる」と、今後の予想が難しいと困惑気味です。留学生は単身者向け物件のターゲットですが、この円安が増加と減少のどちらに影響するかは未知数と言えそうです。

### 金利上昇ならば変動金利が経営圧迫

円安の原因の一つとされるのが金融緩和策です。日本は先進国の中でも唯一、大規模な金融緩和策を継続中ですが、一方でアメリカは物価上昇を抑え込むために利上げを繰り返しています。このため世界中でドルを買う動きが広がり続け、反対に円が売られているという構造です。日本も金融緩和を止めるべきではないか、という意見もありますが金融政策を決定する日本銀行では、「日本経済は緩やかに回復基調にあるため金利を上げると本格的な景気回復のチャンスを逃してしまう」と考えて金融緩和を継続したいようです。専門外の私たちにとっては、どちらの判断が正しいのかは分かりませんが、今後アメリカに追従して利上げが検討される可能性がゼロとは言い切れませんので、もし金利が上げられれば不動産向けの融資も引き締められることとなり、ここ数年続いた不動産市場の活況にも冷や水が浴びせられることとなりかねません。変動金利でアパートローンを借りている大家さんは金利上昇で返済額が増えることになり、その影響は大です。現在、アパートローンは金利優遇を含めて1.5～1.8%くらいが相場とも言われていますが、これが金融機関の店頭にある2%台にまで引き上げられる事態となれば賃貸経営に大きなマイナスになるでしょう。これから借入をする場合は、固定金利か変動金利かの選択には慎重な検討が必要になりそうです。

その他に根本的な問題として、原材料の多くを輸入に頼る住宅設備はさらなる値上げが進みそうです。設備交換やリフォーム代の上昇は賃貸経営に直に影響しますので、工事を実施すべきかどうか、実施するとしても工事内容と予算について、長期的視野による判断が必要です。

# 繁忙期の準備と冬の賃貸トラブル

～年末の賃貸管理「あるある」をレポートします～

賃貸管理の一年は、春夏秋冬にそれぞれの特色があって飽きることがありません。その中で年末の賃貸管理業務についてレポートいたします。

## 繁忙期の準備は年末に始まっている

春にお引越しをされるお客様の多くは、年末年始の空いた時間にインターネットでお部屋探しをして、「どんな物件があるのか」をマークします。そのチャンスに私たちの物件に注目してもらうためには、賃料などの入居条件、内装や設備など、貸室の魅力を最大限に整えておく必要があります。年が明けてからでは遅いのです。そのために、年内に対策を決めてオーナー様に提案をします。もちろん、承諾していただける時があれば、「このままの条件で頑張っよ」と言われる場合もありますが、どちらであれ、提案をするのが私たち管理スタッフの大切な役目です。そして、物件の魅力が100%伝わるような写真や動画を撮り、説明文などを工夫して年内のうちにネットに流して反響を待ちます。このインターネット大作戦は、私たち管理スタッフの年末の大事な仕事になります。

## 3月の退去を早く知るために

3月中の入居を望むお客様が1月から2月にお部屋探しに動くわけですが、その時点で空いているか、空く予定が判明しているお部屋しか紹介することができません。しかし、借主からの退去連絡を待っていたら、3月20日に退去する人は1カ月前の2月20日までに連絡すればいい、というのが大方のルールです。それでは募集活動が間に合いません。そこで3月までに退去する可能性のある借主には、事前に「お尋ね」をします。特に大学4年生や、この時期に更新を迎える単身世帯がターゲットになります。カップルやファミリー世帯であっても、3月頃に更新を迎える借主には、年内の早いうちに「更新のご連絡」をします。この作戦も年末の大切な仕事です。管理スタッフとしてはお部屋が空かないことが一番ですが、退去されるなら一日も早く決めたいので、そのための準備が一番忙しいのが年末というわけです。

## 年末の賃貸トラブル「あるある」とは

冬の気温は日本の北から南で異なりますが、冬になると起こり得る賃貸トラブルがあります。

「エアコンが暖かにならない」のもその一つです。原因が故障ならすぐに手配をしますが、エアコンの暖房機能は外気が下がると動きが悪くなるので、時間をおけば徐々に暖かい風が出ることもあります。室外機の表面に霜が付いたり凍結して外気が取り込めないこともありますし、単に「霜取り作業モードになっていた」という原因もありました。まず入居者さんへの初期確認が必要になります。

冬の賃貸物件では「結露」も問題になります。放置されるとサッシやパッキンにカビが生えたり、フローリングまでカビが広がってしまいます。入居者さんの健康にも被害が及びますので、「定期的に換気する」「除湿器やサーキュレーターを使う」「中性洗剤を薄めた水で窓を拭く」などの対処策を入居者さんにも協力いただく必要があります。

南の地域ではあまり縁がありませんが、この時期に発生するのが給湯器の凍結トラブルです。凍結なんて「北国だけでは？」と思いがちですが、寒冷地は寒さ対策がしっかりしているのに対し、まれに温暖地域に急な寒波が到来したときに起こったりするので備えは必要です。原因は、外気が0度を下回った、排水管の水流が止まっている、の2つが大半です。給湯器が北側に設置されている物件や、水流が止まっている空室は凍結の可能性が高まります。給湯器は通電されていれば、ほとんどの機種で凍結防止装置が作動するはずですが、借主は退去時に電力の契約を解除していることが多いので空室は装置が働きません。そこで空いているお部屋では、給湯器本体の水抜き栓を開けて排水管内の水をカラにする「水抜き」という作業を行います。これも年末の管理スタッフの年中行事になります。

最後に、年末年始の入居者さんに向けた連絡事項があります。前述した、結露を防止するための対処策のお願い、火の取り扱いの注意、緊急時の管理会社への連絡方法、一定期間を留守にするときの日程と連絡先の申告のお願い、ゴミ出しの最終日の確認、その他特に年末にお知らせしておくべき事項などです。これらを、物件ごとに用意したそれぞれの方法で告知して2022年を締めくくります。2023年が明けましたら、繁忙期に向けてスタートダッシュできるように準備を万端にしていまいます。本年もありがとうございました。