



Vol.50
2023.01

ニッポンインシュア
株式会社

発行人：坂本 真也
〒810-0001
福岡市中央区天神
2丁目14番2号
福岡証券ビル6階
TEL:0570-05-1080
FAX:092-726-1082

取材・編集
株式会社 Hello News

業界ニュース

インボイス制度による賃貸経営への影響

インボイス制度の内容と 注意すべきポイント

「インボイス制度は、2023年10月1日から導入される新しい課税制度です。今回は、インボイス制度が導入されることで想定される賃貸経営への影響について考えていきます。

まず、インボイス制度についてご説明します。インボイス制度のインボイスとは、「適格請求書」のことです。売り手が買い手に対して正確な適用税率や消費税額を伝えるための手段を言います。

インボイス（適格請求書）の記載事項は、図表1をご確認ください。

① 適格請求書発行事業者の氏名、または名称、及び登録番号（※1）
② 取引年月日
③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）

図表1：インボイスの記載事項

請求書		△△商事(株) 登録番号 T012345...	
(株)〇〇御中		××年11月30日	
11月分	131,200円		
日付	品名	金額	
11/1	魚 *	5,000円	
11/1	豚肉 *	10,000円	
11/2	タオルセット	2,000円	
合計		120,000円	消費税 11,200円
8%対象		40,000円	消費税 3,200円
10%対象		80,000円	消費税 8,000円
		* 軽減税率対象	

参考：国土交通省HPより

オーナー様が 気を付けるべき ケースとその対策とは

賃貸経営に置き換えて考えてみましょう。賃貸物件の家賃収入は、消費税がかからないため、インボイス制度の影響はありません。しかし、テナントからの家賃収入や

④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜、または税込）、および適用税率
⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名、または名称

※1 インボイス発行事業者になると付与されます。事業者への登録受付は2021年10月から2023年3月31日までとなっています。

もし、課税事業者同士の取引であれば、消費税についてはこれまでど何の変更もありませんが、例えば買い手が課税事業者、売り手が免税事業者だった場合はどうでしょうか。

現在、課税事業者は、消費税を納税している一方で、免税事業者は預かった消費税を納税せずに、益税として手元に残すことができます。インボイス制度の導入後は、消費税を預かった免税事業者は、インボイスを発行できないため、仕入税額控除が認められず、つまり、課税事業者が、免税事業者が得た消費税分を負担して納税しなくてはならないということになります。

④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜、または税込）、および適用税率
⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名、または名称

※1 インボイス発行事業者になると付与されます。事業者への登録受付は2021年10月から2023年3月31日までとなっています。

もし、課税事業者同士の取引であれば、消費税についてはこれまでど何の変更もありませんが、例えば買い手が課税事業者、売り手が免税事業者だった場合はどうでしょうか。

現在、課税事業者は、消費税を納税している一方で、免税事業者は預かった消費税を納税せずに、益税として手元に残すことができます。インボイス制度の導入後は、消費税を預かった免税事業者は、インボイスを発行できないため、仕入税額控除が認められず、つまり、課税事業者が、免税事業者が得た消費税分を負担して納税しなくてはならないということになります。

④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜、または税込）、および適用税率
⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名、または名称

※1 インボイス発行事業者になると付与されます。事業者への登録受付は2021年10月から2023年3月31日までとなっています。

もし、課税事業者同士の取引であれば、消費税についてはこれまでど何の変更もありませんが、例えば買い手が課税事業者、売り手が免税事業者だった場合はどうでしょうか。

現在、課税事業者は、消費税を納税している一方で、免税事業者は預かった消費税を納税せずに、益税として手元に残すことができます。インボイス制度の導入後は、消費税を預かった免税事業者は、インボイスを発行できないため、仕入税額控除が認められず、つまり、課税事業者が、免税事業者が得た消費税分を負担して納税しなくてはならないということになります。

④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜、または税込）、および適用税率
⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名、または名称

※1 インボイス発行事業者になると付与されます。事業者への登録受付は2021年10月から2023年3月31日までとなっています。

もし、課税事業者同士の取引であれば、消費税についてはこれまでど何の変更もありませんが、例えば買い手が課税事業者、売り手が免税事業者だった場合はどうでしょうか。

現在、課税事業者は、消費税を納税している一方で、免税事業者は預かった消費税を納税せずに、益税として手元に残すことができます。インボイス制度の導入後は、消費税を預かった免税事業者は、インボイスを発行できないため、仕入税額控除が認められず、つまり、課税事業者が、免税事業者が得た消費税分を負担して納税しなくてはならないということになります。

駐車場収入、賃貸物件の売却収入は消費税が課税されます。

注意すべき点は、オーナー様の収入が年間1000万円以上あり、かつ所有物件に入居しているテナントが課税事業者の場合や、駐車場の契約相手は課税事業者だった場合は、「インボイス制度」に対応する必要があります、ということです。

インボイス制度の導入後、オーナー様が免税事業者だった場合、インボイスが発行できません。すると、テナントは、家賃の消費税を仕入税額控除できなくなり、自己負担額が増えてしまいます。その結果、負担することになった消費税分を家賃から減額して欲しい」と依頼されるかもしれませんし、更新時にインボイスを発行してもらえない物件への転居を考慮することもありません。

もし、所有物件に課税事業者のテナントが多く入居していたり、業務を拡大したいとお考えのオーナー様は、これを機に課税事業者に登録されるのもよいかもしれません。

とはいえ、課税事業者になると、例えば賃貸物件の売却時に、これまで売却時に課税された消費税は納税する必要はありませんでした。が、後は消費税として売却金額の10%を納税する必要があります。課税事業者がよいのか、免税事業者のほうがいいのかは、オーナー様によっても異なるでしょう。まずはよく考えて選択することが大切です。

Withコロナ時代 各地に広がる

移住支援制度



新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、テレワークなど場所にとられない働き方に注目が集まっています。そんな中、国や自治体では、地方移住や地方での起業を後押しする動きが広がってきています。本コーナーでは、全国各地で行われている様々な移住支援制度について紹介します。

東京圏からの引っ越しで最大100万円

新潟県小千谷市

東京圏に在住し、東京23区に通勤していた方が移住をされる場合、最大100万円を支給します。18歳未満の世帯員がいる場合は、一人につき30万円を加算します。

県外からの移住者向け支援金

大分県豊後高田市

大分県ふるさと求人マッチングサイト掲載企業に就職した移住者などを対象に、2人以上の世帯には100万円、単身者には60万円が支給されます。子育て世帯には子ども1人につき30万円が加算されます。

新生活スタートアップキャンペーン

兵庫県洲本市

住宅を購入・賃借する「移住世帯」や「新婚世帯」に、住宅取得費用や引越費用、自動車購入費用などの新生活に必要な費用の一部を最大300万円まで助成します。

業界ニュース

リモートワーク時代の人気物件

コロナ禍により、リモートワークを取り入れる企業が増え、自宅で仕事をする人が増えています。賃貸住宅でも「自宅で仕事ができる落ち着いた空間が必要」というニーズが増加し、リモートワーク部屋を設けたり、共用のフリースペース空間を設置したりする物件も登場しています。



例えば、リビングの壁にデスクと棚を設置し、仕事はもちろん、子供の勉強やちょっとした家事など多目的に使えるスペースを作れば、入居者の属性を選ぶことなく様々な形に活用可能です。空室にデスクと椅子を置き、入居者が誰でも使えるシェア型ワークスペースにするのもよいでしょう。こうした設備を整えることで物件の価値も上がります。

また、日中、家にいる機会が増えたことで、騒音に対して、敏感になって入居者も多いと思います。そこで重要となってくるのは、防音性能です。先ほどの多目的スペースの仕切りを防音素材にすれば、ある程度の音は吸収してくれる



ます。もし入居者が退去した際に、リフォームをするのであれば、その時に壁を防音素材にするのもよいでしょう。基本的な防音対策はリモートワーク時代にとっても大切なことです。

時代に合わせて入居者のニーズを読み取ることがB、安定した賃貸経営につながります。

INSURE VISION #50



鎌田 愛子
(かまた あいこ)

所属部署
営業事業部 審査課 審査グループ
趣味・休日の過ごし方
美容研究・読書

Q1 ニッポンインシュアに入社した理由を教えてください

これまで、医療機関に長年勤めていました。また、

コールセンター、ネイリストなど、様々な職種でも働いていました。そんな中、子供の成長に伴い、正社員での雇用を目指していたところ、ご縁が重なり、当社で働くことになりました。業界のことは何も知らなかった私ですが、入社後に学んでいくにつれ、今はもちろん、これからの時代に欠かすことのできない業界だと感じています。

Q2 どのような業務に就かれていますか？またやりがいを教えてください

審査を担当しています。不動産会社様からお申し込みをいただいた案件を、できる限り早く結果をお

出しするため、迅速かつ正確にと心がけて業務に取り組んでいます。入社してから今年で7年目ですが、今では多くの経験をし、自分自身、成長できていると実感しています。

Q3 ニッポンインシュアの魅力を教えてください

当社には大学支援制度があります。学費等の費用を会社が出してくれるなんて、とてもありがたい制度だと思います。私は自ら志願し、大学に入学してきました。これからは大学で学んだ経営学をこの会社で活かしていきたいと思っています。

知って得する豆知識

節分の日は、家の玄関に草の葉やイワシの頭を飾っているのを見たことがある人も多いと思います。これは「柊鰯ヒイラギイワシ」と呼ばれ、トゲトゲしたヒイラギの葉が鬼の目に刺さり、イワシの匂いで鬼を近づけないための、魔よけの一種なのです。



オススメ書籍

成熟スイッチ



著者自身の成熟の現在地を明かしながら、「人間関係の心得」「世間を渡る作法」ほか四つの成熟のテーマについて綴られた、成熟世代における人生論新書です。著者ならではの成熟テクニクが詰まっています。

写真で世界一周



～2013年から2016年にかけて世界各地を巡った旅の記録を写真と共に紹介します～



▲オンダ湖(標高4114m)。イスラエルとベルギー出身のツアーメイトと筆者



▲ウユニ塩湖(標高3653m)。面積は岐阜県とほぼ同じ



▲ボルケス温泉(標高4500m)。世界一標高の高い露天風呂



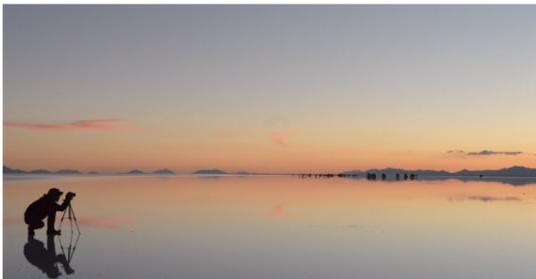
▲コロラダ湖(標高4278m)。ピンクフラミンゴの生息地。水が赤いのは藻によるもの



▲塩のホテル。椅子、テーブル、ベッド、床、壁が塩のブロックで作られている



▲ウユニ定番のトリック写真。雨季と乾季が降り合う時期は白い大地と鏡張りが両方見える



▲鏡張りを撮るコツは風が止むまで辛抱強く待つこと。少しでもさざ波が立つと反射しない(ウユニ塩湖)

#026

ボリビア アンデス山脈



底なしの恐怖

ボリビアには12月から4月の雨期にかけて出現する景色がある。ウユニ塩湖の天空の鏡だ。湖面に張った水が鏡のように空を写し出す。そこからそう呼ばれている。2月にウユニ塩湖へ行ったら旅人によると、直近1ヶ月は晴天続きで地面の水は干上がりつつあるらしい。そして今は3月。鏡張りを狙って雨期に来たというのに、見られるかどうかは運任せになりそう。

「鏡張りが見られると良いね!」そんな話をツアーメイトたちとしながら、私たちが乗せたランドクルーザーは塩湖に向けて走り出した。町を出発して20分ほどすると、地面の色が茶色から白に変わっていった。乾燥したまっ白な大地は太陽の照り返しも手伝い、鋭いまぶしさだ。しばらくすると、ぼつぼつと小さな水たまりが現れ、奥へ進むほど大きくなっていった。まだ水が残っている。それともくさん。やがて点と点がつながり、方角によっては見事な鏡張りになっていった。まるで万華鏡の中に入ったような不思議な感覚がした。

アンデス山脈にはウユニ塩湖以外にも行くべき場所がある。チリのアタカマ方面につながる火山地帯に赤やエメラルドグリーンに染まった珍しい湖があるのだ。ところがここで待ち受けていたのは、ここまでの感動が一瞬で吹き飛ばすような出来事だった。

私はコロラダ湖の湖畔で底なし沼にはまった。気がついた時には片足が膝まで埋もれていた。というわけ。湖と言えど、人里離れたボリビアのへき地。整備された歩道もなければ警告版や柵すら存在しない。そんな場所では危ないよと注意してくれる人は自分以外に誰もいないのだ。ツアーメイトたちは200mほど離れた湖畔の宿に戻ったらしく、叫んだところでも聞こえないだろう。足を抜こうと反対の足に体重をかけた瞬間、両足とも沈み始めると、恐怖は今でもはつきりと覚えている。重く粘着質な泥沼の中で、履いていたビーチサンダルがつかかえているのがわかった。最悪だ。10分ほど格闘した末、少しばかり固い地面を見つけた。そこを踏んで、そこに手を着き、ゆっくり脚を上げたところ、抜け出すことに成功した。

底なし沼から生還して湖畔の宿に戻ると、チヨコ泥(フオンデユ)状態の私を見たツアーメイトたちが心配半分にケラケラと笑いだした。もしあのまま足が抜けなかったら、どうにかなっていたのかもしれないと考えると、こうして笑いかけてくれるのは本当に良かったのだ。今になって改めて思う。ふとした瞬間に思い出す鮮やかな赤い湖。その湖の底には今日も静かにビーチサンダルが眠り続けている。



えみ

1987年生まれ。東京都出身。10代、20代にかけて12の国と地域を訪れる。旅と教育系出版者へ、大学卒業後に5年ほど勤務。約3年かけてのケ国を巡る。帰国後は通信社の編集者として、年間不動産業界の取材活動に従事。現在は都内の特許事務所に勤務。

NIPPON INSURE & CO

ニッポンインシュア(株) 営業事業部
TEL:03-6212-2766
FAX:03-6212-2767

担当 喜納(きのう)

インシュア通信の送付をご希望される方は、お届け先のご住所、会社名、ご担当者名、電話番号をご記入の上、送信してください。

お役立ちセミナー・イベント情報

世界の家・投資フェア2023

主催 Property Access
日程 1月27日(金)～28日(土)
会場 LUMINE 0<ルミネゼロ>
東京都渋谷区千駄ヶ谷5-24-55
料金 無料
詳細 <https://propertyaccess.jp/fair>

LIVING&DESIGN2023

主催 ビジネスガイド社
日程 2月15日(水)～17日(金)
会場 東京ビッグサイト(東4ホール)
東京都江東区有明3-11-1
料金 無料(要登録)
詳細 <https://www.living-and-design.com/>

日経メッセ 街づくり・店づくり総合展

主催 日本経済新聞社
日程 2月28日(火)～3月3日(金)
会場 東京ビッグサイト(東1・7ホール等)
東京都江東区有明3-11-1
料金 3000円(事前登録者無料)
詳細 <https://messe.nikkei.co.jp/>

※新型コロナウイルス感染症の影響により、こちらのセミナー・イベントは、中止または延期になる可能性がございます。詳しくは主催者までお問い合わせください。(2022年12月26日現在)