

賃貸アパート
マンション
オーナー様向け

ハートフルハウス便り

第31号

今月のテーマ

- 1 ご挨拶・スタッフ紹介
- 2 インボイス制度って？
- 4 2022年度人気設備ランキング
- 5 築24年のアパートを塗装！
- 6 適切な状態で物件を使用させる義務

お役立ち
情報満載!!



ハートフルハウス

ハートフルハウス便り



新代表
佐々木 裕夏

オーナーの皆様へご挨拶

初めてのご挨拶となります。これまで皆様にお世話になってまいりました父雅宣が、病気療養しておりましたが昨年10月29日永眠いたしました。長女の私が会社を引き継ぐこととなりました。まだまだ若い私ですので、努力して勉強し、しっかりとした土台を作り私もスタッフもこれからも皆様に満足して頂けるサービスを提供できるよう努めて参りたいと思います。これからも、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。私とともに、頑張っていきますスタッフをあらためて紹介致します。これからも宜しくお願い致します。

スタッフ紹介



統括部長
上野 光昭

いつもお世話になっております。前代表が急逝し、スタッフ一同悲しみを胸に抱きつつ、スタッフ一丸となり新代表を支えて、これまで以上に皆様のお役にたてる会社になれるよう頑張っていきたいと思っております。これからも、まじめな情報発信・おもしろ話などを交えながら、これまでと変わらぬお付き合いの程宜しくお願い致します。



店長
佐藤 雄平

これからもお客様を精一杯サポートしてまいりますので、ご相談やご要望などご遠慮なくお申し付けください。



総務・経理
福原 千笑

笑顔と丁寧さを心掛けています。これからもどうぞよろしくお願ひします。



営業
西野 麻衣

いつも笑顔でお客様の気持ちに寄り添える接客を目指しております！



管理
伊藤 歩

わかりやすい説明を心掛けております。宜しくお願ひいたします。

お客様に愛され続けて30年以上



まごころのお部屋探し

ハートフルハウス

管理

お部屋・駐車場
テナントなど
多数の管理実績

売買

土地・家屋
マンションなど
多数の売買実績

賃貸

丁寧なお部屋
探しのお手伝い
多数の契約実績

その他ご相談

塗装・リフォーム工事
住まいのご相談など
多数の実績

インボイス制度って？

パート1

最近何かと耳にする「インボイス制度」とは何でしょう？既に準備しているオーナー様もいらっしゃるかと思いますが、まだ準備できていないオーナー様へのご案内です。
今回は、不動産業界に特化してお話いたします。

＜インボイス制度とは＞

インボイス制度とは「適格請求書等保存方式」のことをいいます。2023年10月1日から開始される仕入税額控除を受けるための制度です。事業者・個人（以下事業者）ごとに国税庁に適格請求書発行登録を実施し、各事業者が取得した登録番号が記載された請求書を「適格請求書」と呼び、その「適格請求書」を使用しない場合は、税控除を受けられません。

ポイント①

不動産業界では、消費税対象となる取引は主に下記になります。

- ・店舗・事務所の家賃と共益費
- ・駐車場の賃料
- ・賃貸建物の売却

原則2年前の課税売上高が1,000万円を超えた場合は、消費税を納めなければなりません。

ポイント②

年間の売上高が1,000万円を超えない消費税課税免除の事業者も、インボイス登録し登録番号が発行されれば、課税対象者となり消費税を納めることになります。

ポイント③

なぜ、インボイス登録が必要か？下の例で考えましょう。

貸主・・・Aさん

借主・・・Bさん

Aさんは、月額賃料50万円 + 消費税5万円（10%）家賃55万円の事務所の貸主です。

年間売上高 55万円 × 12ヶ月 = 660万円 年間1,000万円以下の売上高です。

これまでは・・・1,000万円以下の売上であり、消費税を納めていませんでした。

これからは・・・①インボイス登録し（5万円×12ヶ月）60万円消費税を納める。

②インボイス登録せずに、これまで通り消費税を納めない。

①の場合、Aさんは「適格請求書」を発行し、Bさんは仕入税控除を受けることができます。

②の場合、Bさんは仕入税控除を受けることができず、税金対策ができません。



Bさんは、その金額分の賃料の減額を求めるか、退去してインボイス登録をしている物件を借りるか、どちらにするか考えます。

インボイス制度登録が必要なのは・・・

店舗・事務所・駐車場で法人の借主様が、契約している場合です！

インボイス制度って？

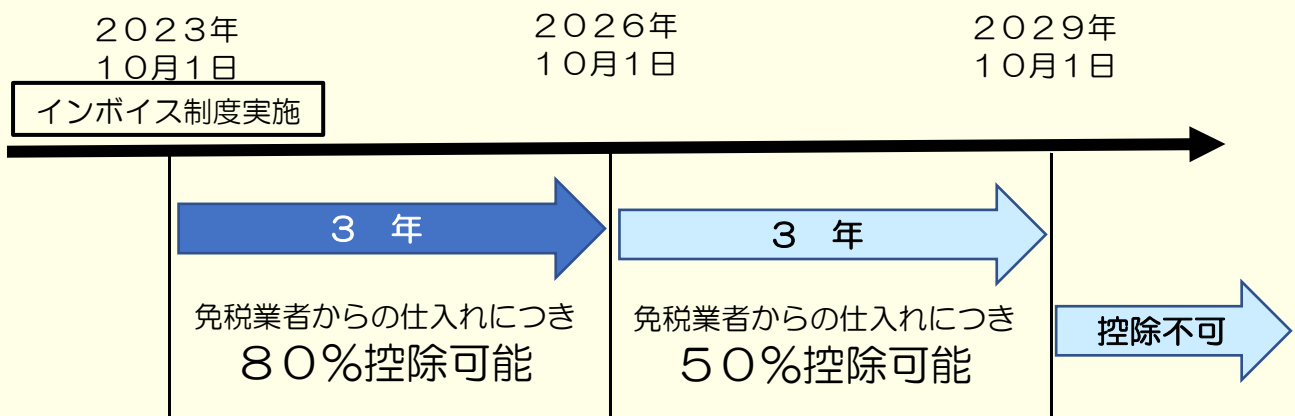
パート2

そのインボイス登録ちょっと待ってください！

前述したように、売上が年間1,000万円以下のオーナー様にとっては大変悩ましい問題です。インボイス登録すると今まで支払っていなかった消費税を納税しなければなりません。

1. **経過措置期間を利用してもらう。**（今後の動向を待って、インボイス登録を検討する。）
インボイス制度が導入しても、急激な変化にならないように経過措置が設けられています。経過措置期間中は、これを利用して免税事業者（消費税を払わない）のまま、仕入先控除ができない部分に関しては、賃料の金額値引きで対応し、借主様の負担が無いようにする。（もちろん、借主様に了解していただければの場合です。）

【 経過措置期間 】



※仕入税額控除の適用にあたっては、免税事業者等から受領する区分記載請求書等と同様の事項が記載された請求書等の保存と本経過措置の適用を受ける旨（8割控除5割控除の特例を受ける課税仕入れである旨）を記載した帳簿の保存が必要です。

経過措置期間に、今後の対応を考えましょう！

2. 影響をやわらげる簡易課税制度の利用

簡易課税制度とは、インボイス登録をして税務署へ「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出することにより仕入れに係る消費税に関係なく、売上げに係る消費税だけで、納税する消費税を計算する制度です。2年前（2期前）の課税売上高が、5,000万円以下であることが条件です。2年間は簡易課税制度をやめることはできません。

不動産業の場合、第六種事業で「みなし仕入れ率」は40%です。

前ページのポイント③Aさんの場合、通常支払う消費税60万円です。

簡易課税制度を利用した場合は・・・

売上に係る消費税 60万円 - 24万円（みなし仕入れ率40%） = 36万円

上記のように通常60万円支払うべき消費税が、36万円の支払いとなります。

控除できる経費等によって税負担が変わるケースもあり、決断は慎重に！

2022年度 入居者に人気の 設備ランキング発表！

全国賃貸住宅新聞にて、下記のランキングが発表になりました。

なかなか空室が埋まらない・・・近所の部屋はすぐに決まるのに・・・

原因はこんなところにもあるのでは？ご参考にしてください。

【この設備があれば周辺より家賃が高くても決まるベスト5】

順位	単身向け	順位	ファミリー向け
1	インターネット無料 8年連続1位！皆様が求めています。	1	インターネット無料 8年連続1位！皆様が求めています。
2	エントランスのオートロック 男女ともに要望が増えています。	2	追炊き機能 昨年5位ファミリーに人気です。
3	高速インターネット（1G以上） インターネット無料が普通になり スピードを求めています。	3	エントランスのオートロック 男女ともに要望が増えています。
4	宅配ボックス	4	高速インターネット（1G以上）
5	浴室換気乾燥機	5	システムキッチン

コロナ問題の影響で、在宅時間が長くなったためか、ファミリー向け物件の追炊き機能が人気となっております。また、インターネット無料さらに高速インターネット回線の物件や日々の生活が非対面化しネットショッピング・フードデリバリーが増えていること、防犯対策を重視することからエントランスのオートロック・TVモニター付きインターホンが人気となっております。

【この設備が無ければ入居が決まらないベスト5】

順位	単身向け	順位	ファミリー向け
1	室内洗濯機置場 設置が当然の設備です。	1	追炊き機能 昨年4位から急浮上コロナの影響も・・・
2	TVモニター付きインターホン セキュリティ最低限設備です。	2	室内洗濯機置場 設置が当然の設備です。
3	インターネット無料 8年連続1位！皆様が求めています。	3	TVモニター付きインターホン セキュリティ最低限設備です。
4	温水洗浄便座	4	独立洗面台
5	独立洗面台	5	温水洗浄便座

インターネット無料工事は、1室あたり月々2,000円前後で導入可能です。世帯数が多いほど価格は割安になります。（価格内訳は工事費分割×6年+月々メンテナンス料）弊社では、多くのTVモニター付きインターホン設置工事や室内洗濯機置場設置工事など上記の設置工事をご提案を実施してきました。状況によって、工事内容が変わります。いずれの工事もお見積りは無料となりますので、お気軽にお問合せのご連絡お待ちしております。

・ 築24年のアパートを丸ごと塗装！ （外部改修工事 実例）

★築20年以上経過した建物は外壁にチョーキング現象という白い粉が発生し、これが外壁の劣化のサインと言われております。また、度重なる地震で外壁タイルの欠損、屋根に苔が発生するなど、状況が悪化すると費用も高額となる為早めの対応をおすすめいたします。
今回は、築24年経過したアパートの施工事例をご紹介します。

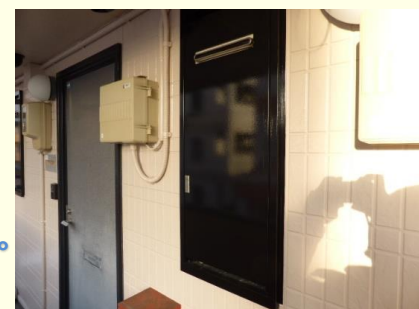
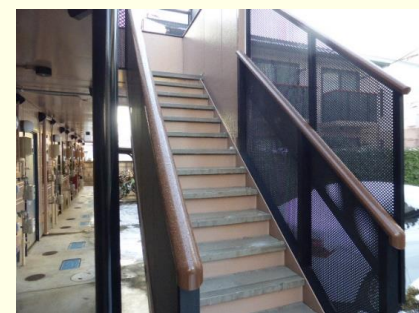


店長 佐藤 雄平

施工前



施工後



◆10月に着工、12月に一棟につき1ヶ月のペースで施工完了しました。
年明け早々空室も成約となり、満室を維持することができております。
お見積りはお気軽に当社までお問い合わせ下さい。

適切な状態で物件を使用させる義務について

害鳥・害虫によるトラブル編・・・



弊社で管理する物件でもよく発生する案件です。

①管理する物件Kアパートでは、“2階空室のベランダに十数羽のハトが集まってきて1階はもちろん近隣周辺まで糞の被害がある”との苦情が寄せられました。

鳥の糞は悪臭はもちろんですが、病原菌や寄生虫により病気やアレルギーをもたらします。また、糞を放置することにより建物の損傷劣化が進んでいきます。

上記のことを踏まえオーナー様へ連絡したところ、すぐにでも対策して欲しいとのお返事いただき、早速対応いたしました。ハトは習性上、自分の臭いが付いた場所に安心感を覚えるため、糞をそのまま放置しておくとも何度も同じ場所を訪れます。

今回は業者さんによる糞の清掃を実施しました。糞を水やお湯で洗い流し消毒液をかけ除菌したところ、ハトの集まりが少なくなりました。継続的に実施していくことで集まりにくい環境を作り上げます。

今回はオーナー様の早急な判断で大きな問題になりませんでした。通常ハトやカラスの駆除は入居者様が“適切な状態で物件を使用させる義務”があるため、オーナー様が実施しなければならいとされており。オーナー様が対応しなかった場合は、病気になった時の治療費や引越しい代、慰謝料請求などにも発展することもあります。

巣の除去は鳥獣保護管理法という法律があり、勝手に撤去すれば懲役刑や罰金刑を科される可能性もあります。都道府県の許可を得た業者をお願いしましょう。

②管理する物件貸家T様邸宅の入居者様から、“ハチの巣ができたので

駆除して欲しい”と連絡がありました。入居者様は庭の除草や

剪定をあまり実施しない方なので、ハチも集まりやすい環境

でした。近年温暖化もあり、ハチの巣の連絡件数は増加傾向にあります。

オーナー様へ連絡したところ、居住していて庭の管理もできていないので、入居者様で駆除して欲しいと言われました。上記同様“適切な状態で物件を使用させる義務”があることをオーナー様にご納得いただき費用負担し業者にて駆除いたしました。

オーナー様が駆除をしなかった場合、入居者様が手配した業者にて駆除をし請求されることもあり、請求が相応の金額であった場合はオーナー様は支払う必要があります。

“オーナー様には、適切な状態で物件を使用させる義務がある”

わたしたち管理会社は、適切な状態を保てるよう日々確認してまいります。



次号はより一層楽しんでいただだけるお便りにしたいと思えます。乞うご期待ください！！

最後まで読んでいただき
ありがとうございます！



地下鉄北四番丁駅北2出口より徒歩2分



株式会社ハートフルハウス
ハートフルハウス

〒980-0801 宮城県仙台市青葉区木町通2丁目2-1
TEL : 022-234-8628 FAX : 022-234-8836