



TOPICS

消費税に関する「インボイス制度」が 2023年10月1日から施行されます

消費税に関する「インボイス制度」が、2023年10月1日から施行されます。インボイスとは消費税の仕入税額控除の適用を受けるために、新たに適格請求書が必要になる制度です。企業は仕入先から適格請求書を受け取ることで、仕入れ時に支払った消費税の納税額から控除できるようになります。

適格請求書発行事業者は消費税の課税事業者のみが登録できます。事務所・店舗等の家賃収入があり、賃借人が課税事業者の場合で、現在、オーナー様が、消費税を支払っていない免税事業者で、賃借人から消費税の負担がないように、家賃の減額請求を受ける可能

性があるので、インボイス対策の検討が必要です。すでに、課税事業者の場合は、インボイス発行事業者の登録が必要です。

◆現在、免税事業者の場合はどうするべきか？

免税事業者は、現状のままでは、適格請求書発行事業者になることができないため、インボイスを発行することができません。インボイスを発行するためには、①課税事業者になり、②適格請求書発行事業者になることが必要になります。

適格請求書発行事業者になると言う事は、課税事業者になるという事なので、今後その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下となった場合でも、免税事業者とならず、課税事業者のままです。※免税事業者に戻りたい場合は、適格請求書発行事業者の取り消しと課税事業者選択不適用届出書の提出が必要となります。

◆インボイス登録申請の期限が、半年間延長に

免税事業者が登録申請をして課税事業者になる場合の期限が「2023年9月30日まで」に変更されました。もともとインボイス制度開始の10月1日を登録開始日とする場合の申請期限は「2023



年3月31日」とされていたため、実質的に半年間延びた形です。個人事業主にとっては、課税事業者になるかどうか検討し準備するための時間的猶予ができたと言えます。

また、インボイス制度開始から2026年9月30日までの3年間は、売り手が納付する消費税額は「受け取った消費税の20%でよい」(8割の仕入税額控除を受けられる)ことになりました。詳しくは国税庁のインボイス特集サイトをご確認ください。

【出典】賃貸Life view 70

物件種類	オーナー様の状況	対策
●住宅の家賃収入のみ ※非課税の収入のみ ●住宅の家賃、駐車場、賃料 (家賃に含まれている場合)、土地の賃料、土地の売却、収入 ※相手も非課税取引となるため、どちらにしても仕入れ税額控除できない	消費税はもともと非課税	インボイス対策の必要なし
事務所・店舗等の家賃収入があり、また、賃借人が免税事業者・消費者 ※賃借人はインボイスを必要としない	免税事業者	インボイス対策の必要なし
事務所・店舗等の家賃収入があり、また、賃借人が課税事業者 ※賃借人はインボイスが必要	免税事業者	インボイス対策を検討
事務所・店舗の家賃収入あり	課税事業者	インボイス発行事業者の登録をする



ハウスドゥ二の宮



ハウスドゥ 白樺通



ハウスドゥ 帯広



アパマンショップ
音更店



アパマンショップ
帯広南店



アパマンショップ
帯広西店



(株)賃貸管理

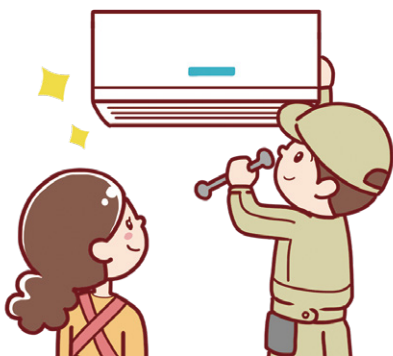
大家さんのための情報アラカルト

**エアコン購入・取り付けはお早めに
GW頃に購入しても取付工事は1か月後になることも**

5月に最高気温が30度を超える真夏日を4日連続で観測（2016年）したこともある帯広。所有物件に「エアコン設置」を考えているオーナー様もいらっしゃると思います。昨年は、コロナ禍やウクライナ情勢の影響もあり、エアコンなどの設備機器が在庫不足になりました。今年の動向はどうなのでしょう？帯広市内の大手電機店によると、エアコンは、「型落ち」の2022年モデルは、やはり在庫が少なく選べる機種が限られています。2023年の新モデルはこの時期であればまだ数に余裕があるそうです。帯広・十勝地域では、3月末にはすでにエアコン購入・取り付けの注文が入っており、特に土日

に仕事が集中。5月のGW頃に申し込むとその時点で取付工事は「1か月待ち」になり、その後はさらに工事日が先送りになるそうです。

また、エアコン修理を行う業者さんの人手不足などもあり、所有物件でエアコン等が故障しても、すぐに修理や交換ができない可能性があります。さらに原材料価格の高騰により、設備機器は値上がり傾向です。連日の気温30度越えも珍しくなくな



**今後も需要が増す高齢者を受け入れる様々な
リスクには家賃保証などで対応**

日本の総人口は1億2470万人で、65歳以上が占める高齢化率は29.1%です。（2022年9月15日現在総務省調べ）。2036年には33.3%となり「高齢者の割合が3人に1人になる」と予測されています。（2017年、国立社会保障・人口問題研究所の公表推計）。

これは予測値ですが、いずれにしても、高齢者が増え続けるのは間違いありません。そのため、空室対策と言う視点で高齢者を積極的に入居ターゲットにするのが有効です。しかし、オーナー様の中には「年金生活だから家賃滞納が発生しやすい」「孤独死などのリスクがある」といった理由により、高齢者の入居をNGにしているケースも少なくありません。

確かに、高齢者には、ある程度リスクもありますが、今は様々な方法でリスクヘッジが可能です。例えば、滞納に関して言えば、高齢者が契約可能な家賃債務保

証が存在します。さらに、孤独死に対応している保険も、大家さんや入居者加入タイプなどいろいろあります。空室にお困りのオーナー様は、これらをうまく活用しながら、高齢者を積極的に受け入れて、収益性の改善に繋がりたいですね。



【出典】賃貸Life vol.70

入居率アップにつながるリフォームや情報に関しては、どうぞお気軽にお問合せ下さい。

株式会社賃貸管理

帯広市西5条南15丁目3番地 ドットコムビル1階
0155-67-6579



たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限23年4月30日まで。



——北海道十勝生まれの鯛焼き店——

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
0155-24-2522 営10:00~19:00

麺処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

**500円
割引**

1グループ1枚限り

キリトリ線

キリトリ線



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
0155-67-6926



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
0155-46-2337

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶3LDK平家住戸住宅

POINT②

▶2016年4月フルリノベーション済



帯広市西10条北7丁目

土地面積:346.60㎡

延床面積:87.48㎡

宅地:1981年(昭和56年)11月

拓殖バス【西12条北7丁目】停 徒歩 4分

啓北小学校/帯広第一中学校

価格 2,680万円



中古住宅

POINT①

▶3LDK平家住宅

POINT②

▶全室6帖以上



幕別町札内北栄町

土地面積:301.18㎡

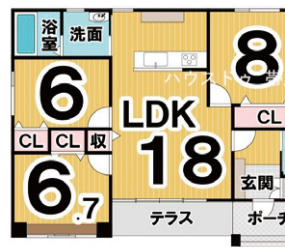
延床面積:84.46㎡

宅地:2007年(平成19年)9月築

コミバス【札内さかえ保育所前】停 徒歩3分

札内南小学校/札内中学校

価格 2,380万円



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り
8.3%

戸数:8戸 築年数:8年

構造:木造

土地面積:235.85坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

「相続・税制」 一問一答Q&A

相続人にかけてくれていた保険の申告は不要?

Q
質問

亡くなった父が私にかけてくれていた保険契約がありま
す。相続税の申告に含めなく
ても良いですか?



A
回答

被保険者がお父様でない場
合、お父様が亡くなった際には
保険金の支払はありません。
しかし、相続人は『保険契
約』を相続することになるた
め、お父様が亡くなった時点
の解約返戻金の額で申告する
必要があります。

解説

相続の発生により支払わ
れる保険金がないため、『相続
財産ではない』と思っている

方が多くいらつしやいます。確
かに今回の相続では何ももら
えないですが、将来保険金を
もらうために、保険契約の名
義変更手続をしますよね?つ
まりは『保険契約』を相続す
ることになり、この保険契約
も財産価値のある相続財産
になります。

では、この生命保険契約、一
体いくらで申告するのか?と
いう事ですが、『解約返戻金の
額』です。要は、亡くなった時点
で解約した場合に戻ってくる
金額です。解約返戻金の額は
保険会社に問い合わせれば証
明書等の発行をしてくれます。

【参考】国税庁HP
生命保険契約に関する権利の評価

夫婦間での現金の贈与

Q
質問

妻が夫から2,000万円
の現金贈与を受け、そのまま
何もしないで、無税になるこ
とがあるのでしょうか。



A
回答

贈与税の配偶者控除額は
2,000万円ですが、婚姻期
間が20年以上であること、居
住用不動産の取得とその家屋
に居住すること、申告書を提
出することが要件です。

また、相続時精算課税制度
では配偶者は受贈者の範囲か
ら除外されています。贈与税の
基礎控除額は110万円です
から、現金の贈与を受け手続
もしないで無税になることは
ありません。

※平成27年4月1日現在法令等

【参考条文等】

相続税法 第21条の6、第21条の9 相続特別
措置法 第70条の2

【出典】オネスタ税務会計事務所税務Q&A
(一部抜粋)公益財団法人日本税務研究センタ
ー税務相談室 <https://www.jtr.or.jp/>(一部抜粋)



おすすめのお店



たれの味が最高です!
とかち豚丼いっぴん
 帯広本店
 帯広市西21条南3丁目5
 営業時間／11:00～21:00
 (LO 20:30)
 定休日／木曜日



これからも益々精進し、「日々前進」を心掛け、仕事を通して地域の皆様のお役にたてるよう頑張りますので、どうぞよろしくお願い致します。

「不動産管理」の仕事はもろもろ初めてですが、自分の今まで培った経験なども少しは活かせる事務職と思い入社させて頂きました。帯広での生活は初めてですが、自衛隊員の時は何度か訪れており、都市基盤がしっかりしていて、とても好感をもっていた街でしたので、いいご縁を頂いたと感じております。

「日々前進」で頑張ります！
 昨年の12月から勤務しています。物件管理業務、電話対応など苦戦しながらも回りの方々の協力を頂きながら毎日进行しています。

株式会社 賃貸管理 **遠藤 直宏**
 (えんどう なおひろ)
 して、隊内の必要物資、糧食品の調達や業者との契約業務、さらに給与業務などもしました。恵庭、函館、登別、名寄、別海、日高の駐屯地などで任務にあたり、昨年12月に55歳で定年退官しました。

スタッフ紹介 このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介しています。

池原<帯広ドットコム代表>が綴るブログから抜粋

ベンチプレス

2023年3月23日

3月。ほぼ毎日の感じで、送別会や帯広に来るお客さんとの付き合いなどで、飲み会の席が続いております。夜のお付き合いは大切ですが、体重が増えます。

そこで運動。大切ですね。

昨年から続けている筋トレ。この筋トレですが、コーチが、本業の仕事で海外遠征に行かれていたため、休止中でした。コーチが帯広に凱旋し、今朝、久しぶりに招集が掛かりました。コーチ含め4名、朝からベンチプレスあげておりました。さぼっていたので、かなり刺激的な朝となりました。

さあ、たるみ切ったお腹周りを剥ぎ取りましょう! ねえ、宮浦店長(アパマンショップ音更店)。



手前は何か笑みを浮かべて私のトレーニングをみる星久保社長(ドットコム不動産)。ベンチプレスの重さはトータル60kg。久しぶりなのできつかった…。右奥は小原コーチ(JOCスピードスケートナショナルコーチ)。

家賃とクラブ会費だけで住める!

ゼロ賃貸

- 敷金礼金
- 保証料
- 仲介手数料
- 鍵交換費
- 防災用品
- 24時間管理料

全部ゼロ!

アパマンショップ 帯広南店

帯広市西5条南28丁目3-1

☎(0155) 66-6123

仲介 ■北海道知事十勝(4)第642号

(有)帯広ドットコム

www.obihiroshi.com

社全日本不動産協会
財東日本不動産流通機構
社不動産保証協会

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	ハウスドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833
	有限会社帯広ドットコム			株式会社福井不動産ドットコム		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	ハウスドゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	株式会社賃貸管理	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ドットコム不動産株式会社			株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウスドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005			