

# ちよだ通信

2023年2月 (株)千代田建設 不動産事業部 企画・管理課

## MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。千代田建設の杉山です。  
今年の冬は大寒波で関東周辺の公共交通機関や物流にも大きな影響が出ているようですが、オーナー様、ご家族の皆様もお元気で過ごしてはいかがでしょうか？  
2月6日にはトルコ・シリアで起きた大規模地震で、死者2万人を超えるとの報道がありました。子供のころから東海地震が来ると言われている静岡に住んでいる私達からすると他人ごとではない光景を目にし、とても心が痛みました。今後募金活動なども始まると思いますが、積極的に協力したいと思います。

本号2月の「ちよだ通信」は今年10月1日から始まるインボイス制度のお話です。  
ご参考にしていただければ幸甚です。

## スタッフ紹介



名前	杉山 理絵
所属	企画・管理課
出身地	静岡県静岡市
趣味・特技	カラオケ・カフェ巡り
お客様へのメッセージ	お住まいについてのご相談、笑顔で承ります！

## TOPIC!

インボイスの申請は今年の3月31日まで！

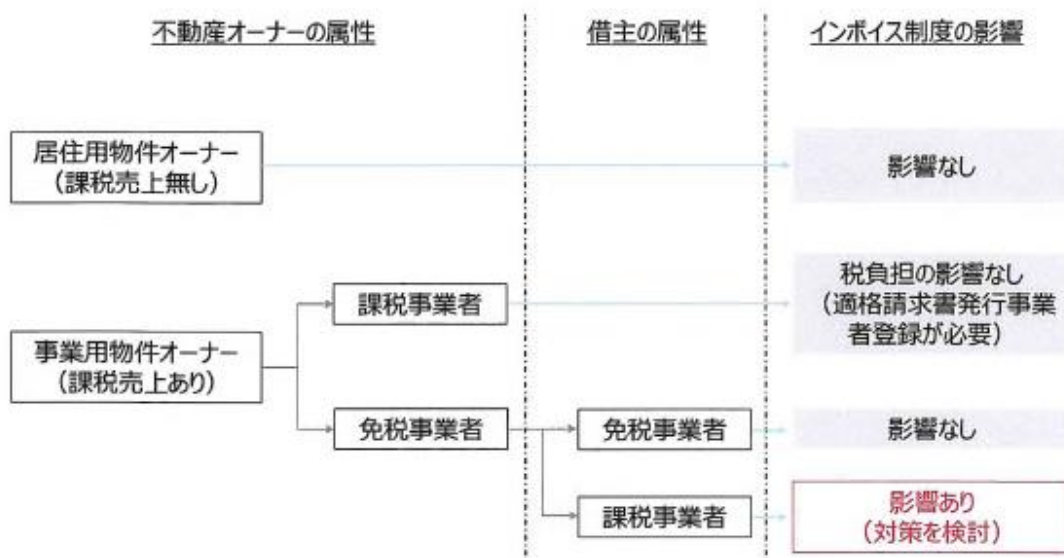
インボイス制度とは、2023年（令和5年）10月1日から導入される新しい制度です。登録申請は2023年3月31日までにを行う必要があります。インボイス制度は不動産賃貸経営にも影響があります。特にインボイス制度の影響を考える必要があるのは、事務所や店舗を賃貸しているオーナー様です。事業用の駐車場を貸しているオーナー様も影響を受ける可能性がありますので、対策を検討する必要があります。インボイス制度は、一言で言うなら**消費税に関する制度の変更**です。「私は年間の売り上げが1,000万円未満の免税事業者だから関係ないのでは？」と思ってしまう方もいると思いますが、消費税の免税業者のオーナー様こそ、インボイス制度の対策を考える必要があります。

# Data! ①

## 不動産オーナーへの影響

インボイス制度は不動産オーナーにも影響があります。特に影響が想定されるのは事業用物件（貸事務所、貸店舗）のオーナーです。

また、免税事業者の物件の借主は消費税負担が増加するため、物件から退去して他の物件へ転居してしまうことも考えられます。したがって、課税事業者より免税事業者であるオーナーの方が影響が大きいと言えます。



### ケース1.

#### 居住用不動産（アパート・マンション）の場合



貸主（オーナー）  
免税事業者

・家賃収入は非課税  
(消費税を預かっていない)



アパート・マンション  
家賃は非課税



借主  
一般消費者

・支払家賃は非課税  
(消費税を払っていない)

[結論] 改正による影響はありません。



# Data! ②

## ケース2.

事業用不動産（事務所・店舗）

オーナーが課税事業者、借主が課税事業者の場合



[結論] 改正による消費税負担への影響はありません。

## ケース3.

事業用不動産（事務所・店舗）

オーナーが免税事業者、借主が免税事業者の場合



[結論] 改正による影響はありません。

ただし、全ての借主が免税事業者等のケースに限ります。

# Data! ③

## ケース4.

事業用不動産（事務所・店舗）

オーナーが免税事業者、借主が課税事業者の場合



貸主（オーナー）  
免税事業者



事務所・店舗  
家賃は課税



借主  
課税事業者

家賃収入は課税売上



(改正後)  
免税事業者のままでは、  
インボイスを交付できない。

支払家賃は課税仕入



(改正後)  
消費税申告をしている。  
インボイスが交付されないと  
仕入税額控除ができない。  
支払った消費税は、自己負担となる。

(結論) 改正により影響が生じます。

### (改正後のオーナーの対応)

(ケース1)  
課税事業者を選択してインボイスを  
交付する。  
(ケース2)  
借主が負担する消費税分の家賃値下げ  
をする。  
(ケース3)  
何もしない。



### (改正後の借主への影響)

(ケース1)  
消費税負担には影響しない。  
(ケース2)  
トータルの損益には影響しない。  
(ケース3)  
消費税負担が増加する。負担増を避け  
るために他の物件に転居する可能性が  
ある。

では、免税事業者のオーナー様はインボイス制度にどのように対応したらよいのか？

まず、アパートや、マンションなどの居住用の賃貸のみを取り扱うオーナー様はインボイス制度による影響はございませんのでご安心ください。

次に事務所や店舗の家賃収入があるけれども、テナント（借主）が免税業者の場合も特に問題ございません。賃貸事務所や賃貸店舗などで、消費税の課税対象となる売り上げがあって、テナントが課税事業者の場合にはインボイス対策が必要です。対策としては、「あえて課税業者になる」「賃料の減額を検討する」という2つの方向性があります。気になる方は千代田建設までご連絡ください。

