

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2019年 10月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



賃貸経営における消費税の課税、非課税の扱いは明確ですが、「2%」の増税が今後の経営にどのような影響を及ぼすか注目されます

賃貸住宅経営に関する消費税の取り扱い

非課税	
・家賃(住宅の貸付)	・駐車場金(家賃に含まれている場合)
・共益費・管理費(家賃に付随)	・中途解約の違約金(損害賠償金)
・共用部分の管理料(清掃、メンテナンス費用)	・土地貸付の地代、権利金、更新料
・礼金・敷金、保証金等(居住用)	・修繕積立金(共用部分の修繕)
・更新料、更新手数料(居住用)	・衛星放送共同アンテナ使用料
	・損害保険料
課税	
・貸店舗・貸事務所・貸倉庫の賃料(非居住)	
・駐車場金(入居者の選択により貸借する場合)	
・リフォーム等の費用	・原状回復費用
・不動産仲介手数料	・ハウスキーピング料
・ルーム メンテナンス料	

26年4月からは17年ぶりに8%に、そして10月には5年半ぶりに10%に引き上げられます。すでに3%、5%、8%と段階的に増税されてきたのですが、今回の2%の増税で景気回復が腰折れにでもなれば、賃貸市場にも

二度にわたって延期された消費税率が、10月1日に10%に引き上げられます。ポイント還元などの対策が打ち出されていますが、増税に伴い今後の景気の行方についての影響を及ぼすか注目されています。賃貸経営と消費税の関わりについて、まとめてみました。

賃貸経営上、増税分の出費は全体から見れば持ち出し

消費税率10月1日に10%に引き上げ、新たな増税時代の始まり

影響が及ぶことから、増税後の成り行きに気をもみます。消費税率は商品を買ったり、サービスを受けた時にかかってくる間接税です。賃貸関連では居住用の家賃(共益費含む)、共益費、礼金・敷金のほか損害保険料、借入金利息は非課税で、住まいと別契約の駐車場賃料、修繕費、不動産管理会社への管理委託料などには課税されます。

同じ賃貸でも貸事務所、貸店舗、工場、倉庫などは事業用として課税対象。例えば、土地を購入して、賃貸住宅を建てる場合、土地価格は非課税ですが、建設費、土地・建物の登記関連費用は課税対象です。なお、住宅は居住用の扱いの場合、非課税ですが、事務所として使う場合は事業用として課税対象となります。

賃貸経営のメインの収入の家賃には消費税がかかるわけでは無いので、増税分の出費は経営全体から見れば持ち出しとなりません。電球や蛍光灯などの雑費からリフォーム、大規模修繕に要する数百万円、数千円の工事代まで増税分の負担が新たにかけられます。



税金との関わりが強い賃貸経営ですから、税制の動向には目が離せません。煩雑な消費税の税務処理など、困りのことがあればご相談ください

課税売上高一千万円超から納税義務が生じます

また、消費税は他の事業と同じで、年間の課税売上高が一千万円を超える事業者に対して納税義務を課していますが、一千万円以下の事業者は、納税の義務が免除されます。ただ、課税売上が一千万円を超えると、個人事業者でも法人でも課税事業者となり、納税の義務が生じますので注意が必要です。

ところで、10月の消費税率引上げに備え、様々な商品と交換できる「次世代住宅ポイント制度」が運用されています。賃貸住宅は新築は非対象ですが、リフォームが対象になります。窓・ドアの断熱改修、外壁、屋根・天井、床の断熱改修、耐震改修、バリアフリー改修などのリフォームをした場合に、最大30万ポイント(30万円相当)がもらえます。

平成31年4月～令和2年3月31日までに請負契約・着工し、令和元年10月1日以降に引渡しをしたリフォームが対象となります。特例として、平成30年12月21日～平成31年3月に請負契約を締結、着工が令和元年10月～令和2年3月も対象です。

※賃貸住宅関連の消費税の課税・非課税の内容は、国税庁の『集合住宅の家賃共益費、管理料等の課税・非課税の判定』等を参照してください。

ニュースフラッシュ

9年間にマンション・アパート 1棟の価格指数が約36%増

国土交通省が公表した平成31年第1四半期分(1～3月期)の「不動産価格指数」によると、全国のマンション・アパート(一棟)は、平成22年の平均を100として、135.6となっています。

時間の経過とともに不動産の市場価格がどのように変化したかを見るのがこの価格指数ですから、平成22年をベースにマンション・アパート1棟の価格指数が10年足らずで、約4割近い上昇となったことを示しています。

9年間の歩みを見ると、平成22年～25年はほぼ横ばいですが、26年に入って上向き、27年～30年には130台を常時維持し、平成24年～30年の6年間は1期を除き全期間、対前年比増となっています。ちなみに、過去10年で最も高いのは29年の第3四半期(10～12月)の136.3で、賃貸住宅の新築戸数が伸びていた頃と軌を同じにしているのが分かります。ただ、今年1～3月期はこの時期の最高と比べ0.5%しか下がっていません。賃貸住宅の資産としての強みを証明しているようです。



今、地球環境について真剣に考える その① 地球温暖化

9月上旬に関東地方を直撃した台風15号は各地に大きな爪痕を残していききました。特に千葉県各地では人的被害の他にも家屋の損傷や長期間に渡る電気のライフラインの停止等、その被害は甚大です。

もちろん台風やゲリラ豪雨は人間の存在に関わらず地球の営みとして大昔から存在する自然現象であり、そこに人間の介入する余地などありません。つまり地球の気象は主に太陽や火山の活動等の影響で温暖化と寒冷化とを繰り返して来たのです。しかしながら、

今多発する「異常気象」はどうか人間が文明を営む上で日々大量に排出しているCO2が大いに関係しているらしい、と言っているのが大半の科学者の見解です。つまり、人間が快適な暮らしを求めれば求めるほど地球温暖化の道を急速に進んで行き、台風やゲリラ豪雨等で「しつぱ返し」を食らってしまう、と言っているのです。

CO2の増加は、産業革命前と現代のCO2の濃度

(280ppm ↓ 400ppm)等の科学的な数値を見れば一目瞭然です。

一方で地球温暖化は人間の経済活動を否定する科学者も少数ですがいます。

科学者ではありませんがドナルド・トランプ氏も懐疑派の一人だそうなんです。

確かに急速に起きている地球温暖化の主犯を科学的に立証する事は不可能なのかもしれません。故に、科学的に立証できない以上、人間のせいにするな、との主張もできます。しかしながら、だからと言って、これからも地球環境を配慮せずに化石燃料を消費し続けて良い訳がありません。昔からあと言

〇〇年で石油は枯渇すると言う話題がありますが、地球に存在する化石燃料の残高がゼロになっってしまう前に、人間の活動によるCO2の排出を大幅に削減して行く道を選択して行かなければならない時代に差し掛かって来ているのは確かかなようです。

代表取締役 吉田 和久