

コトブキ通信

■発行日：2023年7月31日 第68号・毎月1回発行 ■発行人：林 功太郎
 ■発行所：株式会社コトブキホームセンター 電話.03-3760-2011 東京都品川区小山 6-1-6 矢野ビル 103号

■リレー日記～初岡山～



(左) 後樂園

研修のため、岡山に初上陸しました。こういう機会がないと岡山で降りることがないので、会社に感謝しております。他の会社の発表・報告を聞き、当社でもできることは積極的にやっていきたいと思っております。

研修の話はそれぐらいとし、せっかくの岡山ですから、短時間で回れるところは行っておきたいと思い、1時間ちょっとの空き時間に岡山城と岡山後楽園に行ってきました。タクシーの運転手からは「岡山はあまり観光する所はないので、みんな倉敷の方に行く」と言われました。



(上) 岡山城

岡山城は改修をしていて一時期見られない期間があったようですが、現在はエレベーターも付き便利になっていました。7/20にちょうど梅雨明けの発表があり、暑い中、汗だくになりながら岡山城と後楽園を歩いてきました。スピード観光終了です。研修終了後懇親会があるのであまり外に出れないと思い、岡山名物であるドミカツ丼を食べてから研修に参加しました。

思ったより早く懇親会が終わったので、

駅構内と市内を散歩しました。桃やマスクットも高いなあと思いながら歩いていると岡山名物黄二郎ラーメンの文字が……。食べておかないといけない。おいしく頂きました。

少ない自由時間でいろいろ行った方が、行動した気になるので良かったと思います。皆様もまだ行けてない都道府県スピード観光してみてください。(北野)

■CPM 流！土田の賃貸管理塾 テーマ：今さら人に聞けない不動産の用語や常識③～火災保険 ③入居者様が加入された火災保険との上手な使い方～

こんにちは、CPMの土田です。

今回は前回の続きで、入居者様が契約される【火災保険】についてお話したいと思います。

今回は、管理会社が何故これほどまでに入居者様に火災保険の加入をおすすめし、お客様は加入されるのか？についてお話させていただきます。

- 火災を意識しづらい入居者様に備えていただく為に、イメージしやすい原状回復費用などに対する保険としても勧めている事
- 価格競争の中で削られがちな「敷金」がもつトラブルを抑制する機能の代わりとして勧めている事

などを主な理由としてお伝えしました。

今回はそれを踏まえ、入居者様が加入された火災保険との上手な使い方についてお話します。



まず大事なことは、お客様がどんな火災保険の会社と契約されているかを把握されることです。

管理会社に業務を任せている場合は、火災保険の加入情報は基本的に保管されているものなので、特に問題はありませぬ。しかし、管理会社を挟まずに仲介会社から直接の紹介で契約をしたり、途中で管理会社を変更したりしている場合は注意が必要です。加入情報を誰も管理せず入居者任せになってしまっていたり、加入情報が新しい管理会社に引継ぎされていなかったりするケースがあります。そして、入居者様自身が火災保険の補償範囲や問合せ先を理解されていない事も珍しくありません。お心当たりのある方は、この機会に入居者様の保険加入状況について確認されてみる事をおすすめします。

次におすすめするのは、**火災保険の利用を皆様から働きかける事**です。

あくまで火災保険は入居者様と保険会社の契約なので、被害を申請し、補償を受けるか受けないかは入居者様の自由です。入居者皆様が保険について正しく理解し、契約されているのであればそれでもいいのですが、加入時に十分な説明を受けていない場合、【賃貸借契約の条件だから仕方なく加入した・火災以外では使えない】という認識で止まってしまっている可能性があります。

また、保険は【使うと次回は料金が上がるもの】と勘違いされている方も多いです。（保険商品によっては、更新時料金はそのままのものもあります）。この為、入居者様が積極的に保険会社に連絡することは非常に稀となります。せっかく加入されているのですから、基本的には補償は受けていただかないと掛け捨て損だけです。しかし、上記のように使われないケースがほとんどなので、火災保険の加入について不満を抱えられている方が多く、この不満はというと、実は、契約条件を決めた貸主である皆様に向けられたままなのです。

しかしこの損と不満、損害が発生した時

に皆様から

『加入している火災保険の補償範囲内かも？補償してもらえるか、とりあえず相談してみるといいですよ』

とお伝えいただくだけで解消できる可能性があります。そして、補償を受ける為に必要な手続き（例えば保険会社の連絡先を伝える、現場の写真撮影や見積もり・請求書を提出する等）に対応する事で、加入しておいて良かったという満足感になり、それを教え、対応していただいた皆様への感謝に変わります。

これが入居期間中の事であれば、トラブルが原因で退去…という流れを減らせますし、退去時の原状回復の話であれば、次の方の紹介や口コミなどに良い影響が期待できます。

つまり、**賃貸運営の安定化を期待できる**のです。これを活用しない手はありません。

せっかく不動産会社が紹介し、入居者様に加入いただいた火災保険です、積極的に利用される事をおすすめ致します！

※「CPM 流！土田の賃貸管理塾」は本号をもちまして連載を終了いたします。これまでご愛読いただきまして有難うございました。

■「コトブキ」相続の基礎知識～認知症対策①



超高齢化社会の進展にともない、認知症高齢者の人数が今後一層増加して行く事が考えられます。親が認知症を発症したため、「親のお金が引き出せない」・「親の名義の家を売る事ができない」といった認知症を原因とした財産の凍結問題も増加すると思われます。

認知症対策として「家族信託」や「生前贈与」のように、親が元気なうちに名義を変えてしまう対策があります。財産の名義を子供の名義に変更しますので、名義を変更した財産は凍結してしまうリスクはあり

ません。しかし、税金などの費用の面や、複数相続人がいる場合に、他の相続人の同意を得ずに1人の名義に変更したりすると相続発生時に他の相続人とトラブルになる可能性があります。

「任意後見」などのように、親が認知症を発症して判断能力が無いと診断された時に備え代理人を決めておく対策もあります。名義変更と比較すると費用は安くなりますが代理人の権限が限定的ですので注意が必要になります。

認知症によって財産を凍結させないよう事前に対策を考える事が、今後非常に重要になります。認知症対策を行っている方はあまり多くないのが現状です。

認知症対策は判断能力があるうちにしかできません。元気なうちにどのような対策をしていったらいいかを考えていきましょう。(鶴岡)

■西小山で一番わかりやすい！ 賃貸オーナー様のためのイン ボイス制度ミニ講座

新聞やニュースでも話題の「インボイス制度」が10月1日から始まります。

「インボイスって何？」
「消費税と関係があるらしい」
「お部屋の家賃って消費税もらってないからインボイスは関係ない？」

等と困惑されている賃貸オーナー様も少なくないと思います。それもそのはず、インボイス制度自体がとてわかりにくいのです。

今回は賃貸オーナー様向けに限定して制度の大事なところだけを「西小山」で一番わかりやすく解説します！

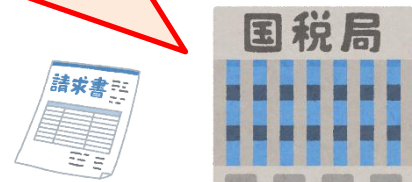
●そもそもインボイス制度とは？

商売をされている方が支払う消費税の金額は、売り上げた時に受け取る消費税と、仕入れをした時に支払う消費税の差額で決まります。たとえば居酒屋の店主Aさんが売り上げて受け取った消費税額が6千円で、食材を買うときに仲卸のBさんに渡した消費税が4千円だとしたら、Aさんはその差額の2千円だけを税務署に納めれば

OKとなっています。この仕組みを「**仕入税額控除**」と言い、消費税の二重課税を避けることを目的に作られました。

それで、本題の「インボイス制度」ですが、これは、

国「この仕入税額控除を10月以降も受けられるようにするためには税務署にインボイスの登録を申請してくださいね！」



という制度です。制度に登録すると、登録番号のついた請求書を発行できます。この登録番号のついた請求書を「インボイス(適格請求書)」と言います。そして、10月以降は「登録番号の記載がない請求書」では事業者さんは仕入税額控除ができなくなってしまうということなのです。

先程の例で言えば、仲卸のBさんがインボイスに登録をしていないと、Aさんは仕入税額控除を受けられません。制度開始前ならば、「登録番号の記載がない請求書」であっても、6千円引く4千円で消費税は2千円支払えば済みました。しかし、仲卸Bさんがインボイスに登録しないと、4千円の控除が出来ないので店主Aさんは売上分の消費税6千円をまるまる税務署に支払うこととなります。Aさんとしては大きい出費になりますよね。するとAさんは、「Bさん、インボイス対応していないから出費が増えるし、インボイス対応しているCさんに仲卸変えよう」となるかもしれませんし、Aさん以外の店主も「仲卸のBさん、インボイスやってないから取引したくないよね」となってしまいます。

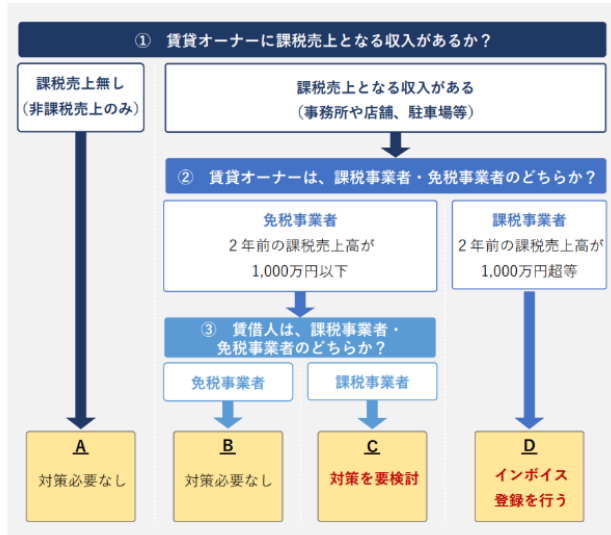
この例を賃貸オーナー様と借主様にたとえると、賃貸オーナー様の立場は「仲卸Bさん」です。インボイス対応していないと、Bさんのように選ばれなくなってしまう可能性があるのです。

それでは、「賃貸オーナーは全員インボイス対応しないといけないのか？」という点について解説します。

●賃貸オーナーはインボイス対応が必要なのか？

結論から言いますと「物件の用途、賃貸オーナー様、借主様の状況によって異なる」となります。まとめると下の図の通りなのですが、順に解説します。

<インボイス制度への対策必要確認チャート>



まず、

「住居だけ」を貸していて課税の売上がないオーナー様は登録不要です(上図 A)。

たとえば、不動産賃貸業だけをされている方で住居としてしか貸していない方は、インボイス登録自体が不要です。

一方で、事務所や店舗、駐車場等の**「事業用」**の物件を貸しに出されているオーナー様は、**オーナー様や借主様の状況に応じてインボイス登録が必要になります。**

「事業用」物件を貸していて、絶対に登録が必要になるオーナー様は、**2年前の課税売上高が1000万円超の人**です(上図 D)。つまり、毎月の事業用の家賃収入が83.34万を超えると年間1000万円を超えますので、登録が必要です。

反対に、**登録不要**な場合は、

2年前の課税売上高が1000万円以下で、借主様が個人事業主や法人ではない場合(上図 B)

です。たとえば駐車場1区画だけを毎月1万円で普通のサラリーマンに貸している

場合、年間の課税売上高は12万円ですので、1000万円に達しませんし、借主様も個人事業主や法人ではないので、登録は不要です。それでは、

2年前の課税売上高が1000万円以下であっても、借主様が個人事業主や法人の場合(上図 C)

には登録は必要なのでしょうか？これが最も難しいケースで、個別の事情により異なりますので、税理士の先生にご相談いただくことをお勧めします。

いかがでしたでしょうか？大つかみにご理解いただけましたなら幸いです、やっぱり難しいですね。かなり端折った解説になっておりますので、登録が必要かどうかについては、税理士さんにお尋ねいただきますようお願いいたします。

(参考：(公財)日本賃貸住宅管理協会刊・『インボイス対応ナビブック』)

■8・9月の休業予定日

8月と9月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色部分が定休日、青い部分が定休外休日となります。

弊社の夏季休業は8月8日火曜日から16日水曜日までとなっております。悪しからずご了承くださいませ。

なお、休業日は予告なく変更される場合がありますので、予めご了承くださいませ。変更の際は弊社ホームページにてお知らせいたします。宜しくお願い致します。

8月							9月						
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
	1	2	3	4	5	6					1	2	3
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	

■管理物件の稼働状況

7月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は94.96%でした。

(今回は「読書案内」をお休みしました)