

効果的な「アクセントカラー」で
物件の印象を大きく変える

インボイス発行事業者登録と併せて
簡易課税制度選択の届出も忘れずに

ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

国の重要文化財、清水寺の仁王門は境内入口に建つ朱塗りの門で、赤門とも呼ばれています。左右に金剛力士(仁王)像を配し、門の上に掲げられている「清水寺」の額は藤原行成の筆だとか。青い空と濃い緑に、朱色の門が色鮮やかにそびえ立っています。
撮影：西島 昭

**効果的な「アクセントカラー」で
物件の印象を大きく変える**

紺のスーツに鮮やかな色のネクタイを合わせる。配色がまとまりすぎたときに、ベースの色とは対照的な色を追加して、ワンポイントにする。ちよつと色を足すだけで、印象を大きく変えてくれる「アクセントカラー」。ファッションだけでなく住宅でも、このアクセントカラーを使うことで、部屋や物件の印象を大きく変えることができます。

例えば室内の場合、一番簡単なのは、小物にアクセントカラーを取り入れることです。白を基調とした部屋にビビッドな色のクッションを置いたり、観葉植物などのグリーンを置いたりするだけで、部屋の印象は変わります。もっと大々的に部屋の印象を変えたいなら、壁の一面をアクセントカラーにすることです。使う色によって、部屋を広く見せたり、明るく見せたり、モダンに見せたりすることができま

す。ほぼ一色で、味気ない色合いの建物外観も、エント

ランスの扉にアクセントになる色を使ったり、グリーンや花々を置いてアクセントにしたりするだけで、個性のある外観になります。

上記、仁王門の写真をご覧ください。青系の空と木々に、反対色の赤がとっても映えて見えますよね。まさに、こんな感じですよ。

築年数の経った物件も、原状回復や修繕のタイミングで、壁の一部やドアを交換するだけで物件の印象を変えられるので、活用しやすいのではないのでしょうか。色を選ぶ際は、大きな面積を占める色の反対色や対照的な濃さの色を選ぶと、効果的です。ぜひ、試してみてください。



株式会社市萬
賃貸事業部
インテリアコーディネーター
宅地建物取引士 山之内 玲子

インボイス発行事業者登録と併せて 簡易課税制度選択の届出も忘れずに

**インボイス発行事業者登録は
3月31日までに済ませよう**

いよいよ2023年10月から、インボイス制度が開始されます。制度開始時にインボイス発行事業者になるためには、2023年3月31日までに発行事業者の登録申請が必要です。

事業用賃貸不動産オーナーの皆さまは、この登録を行っていないと、消費税を受け取ることができないので注意が必要です。

3月は確定申告もあり忙しい時期。早めに済ませておくことでいいでしょう。

**居住用賃貸不動産オーナーは
インボイスの登録は不要？**

賃料に消費税のかからない居住用賃貸不動産オーナーの場合は、売上が1000万円以下であれば、インボイス発行事業者になる必要はありません。しかし、物件の売却を考えている場合は別です。建物には消費税がかかります。インボイス発行事業者でないと、建物の消費税分が受け取れません。ですから、売却をお考えの場合はインボイス発行事業者の登録をおススメします。

**売却を考えているなら
簡易課税方式を選択しよう**

もう一つ、売却をお考えの場合に、行っていただきたいのが「簡易課税制度選択届出」です。

通常、消費税の納付額は（売上げとともに預かった消費税）－（仕入・経費とともに支払った消費税）で計算されます。しかし、簡易課税方式の場合、納付税額Ⅱ（預かった消費税額）－（預かった消費税額×みなし仕入率）となります。賃貸物件の売却については、第4種事業に分類され、みなし仕入率は60%。その結果、下表のように、納付する消費税額が少なくなり、利益が増えることとなります。

注意していただきたいのは、簡易課税方式は、売却前かつ適用を受けようとする課税期間の初日の前日までに、「消費税簡易課税選択届出書」を提出している事が必要で、2年間は変更不可ということです。消費税の納税義務も簡易課税制度も、単年での利用はできないので、数年単位で検討する必要があります。次に大規模修繕などを行う場合、簡易課税でないほうが消費税の納付額が少ない場合も。

■ 賃貸用不動産を売却した場合の利益

	現状	インボイス発行事業者		非インボイス発行事業者
		原則	簡易課税方式 (みなし仕入率60%)	
売却額①	11,000	11,000	11,000	10,000
うち消費税②	0	1,000	1,000	0
経費③ ※仲介手数料など	330	330	330	330
うち消費税④	30	30	30	30
納める消費税⑤	0	970 ②-④	400 ②×(100-60%)	0
利益 ①-③-⑤	10,670	9,700	10,270	9,670

何かと複雑でわかりにくい税制。わからないこと、お困りのことがありましたら、お気軽にご相談ください。

賃貸経営、不動産の税務はお任せください！



株式会社市萬 パートナー税理士
谷口 盛二
2級FP技能士
宅地建物取引士試験合格

賃貸経営、相続などの不動産資産税など、不動産に関わるお金のスペシャリスト。幅広い事案の経験を持ち、多くの法人やオーナー様のお金にまつわる悩みを解決。

ICHIMAN TOPICS

■社会に貢献できる会社を目指して

管理戸数2000戸達成を機に、市萬はステップアップします。会社の成長だけでなく、どのような社会貢献ができるのか、市萬の存在意義とは何なのかを考える時期にやってきました。これからバージョンアップする市萬にご期待ください。



社員が描いた市萬の目指す Happy World

■入社しました

この度、新しく3名の仲間が加わりました。今回は賃貸事業部に配属された小野田を紹介します。



賃貸事業部
小野田 貴志
宅地建物取引士

小学生の頃から野球一筋、新卒で入社した企業でも野球部に所属、ポジションはサードとキャッチャー。今は土日娘と公園で走り回り、健康維持に努めております。