

将来の職人不足に備えた  
建築業の生産性向上への取り組み

課税事業者になる?ならない?  
どうする?賃貸オーナーのインボイス制度



**Photo**

～今月の写真～

新緑が眩しい季節になりました。ここ、福井県に位置する「永平寺」も5月は美しい緑に囲まれます。曹洞宗の大本山永平寺は「日本一厳しい修行をしているお寺」として有名で、町全体が「禅の里」として人気の観光地となっています。緑の中で心静かに禅の精神を感じてみてはいかがでしょうか。撮影：西島 昭

**将来の職人不足に備えた  
建築業の生産性向上への取り組み**

今、建設業界は深刻な人手不足です。このまま職人が減り続けると、建築費の高騰を招くだけでなく、建設業そのものが立ち行かなくなる恐れがあります。

そこで、建設業界では業務の効率化、生産性アップを図るため、AIを活用したDX(デジタルトランスフォーメーション)の促進や、さまざまな施策の検討を始めています。

当社でも、リフォーム工事のDXを進めることにより、工事期間の短縮や職人不足による工事の停滞の改善に取り組んでいます。

例えば、当社独自のシステム、キントーンアプリを導入し、解約の受付から立ち合い、原状回復工事、シリンダー交換まで全ての業務を二元管理し、工事業者と当社間で情報を共有しています。データ化した各住戸のクロス総面積や建築図面、写真なども共有しており、一定の効果を上げ始めています。これらのデータを二次利用することで、事

前準備や見積もり作成の時間を短縮。やり取りはチャットを活用しています。メールよりも手軽に、そしてタイムリーなやり取りが可能です。情報は全て1工事ごとに管理されているため、過去のやり取りを振り返ったり、確認したりすることも容易にしています。現在、壁面積の自動計測を可能にするアプリの開発にも協力しており、さらなる業務の効率化を目指しています。

工事会社の現地確認や見積もり作成などの手間を省き、生産性向上に取り組むことは、私たちが管理会社がオーナーの賃貸経営を向上させるためにも重要な事柄と考えています。



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

## 課税事業者になる？ならない？ どうする？賃貸オーナーのインボイス制度

**売上1000万円以下でも  
事業用や駐車場は制度の対象**

いよいよ今年10月に迫ったインボイス制度。これまで免税事業者だった賃貸オーナーの中には、課税事業者になったほうが良いのか、それとも免税事業者のままが良いのか、悩まれている方も多いのではないだろうか。賃貸業の場合、インボイス制度の対象になるのは、店舗や事務所として貸し出している事業用賃貸だけではありません。駐車場など、消費税が発生していればインボイス制度の対象なので、注意が必要です。

### 免税事業者の場合は 値下げ、退去のリスクあり

売上1000万円以下で事業用や駐車場などを賃貸している場合、免税事業者のままなどどのようなことが起きるのでしょうか。相手によっては消費税額分の値下げ交渉をされるかもしれません。入居テナントが課税事業者の場合、仕入税額控除が受けられないため、賃料の減額や退去が考えられます。

「仕入税額控除」とは、納税の際に課税売上に係る消費税額

から課税仕入れに係る消費税額を控除する仕組みです。ですが、オーナーが免税事業者の場合は控除が受けられず、納める税金が高くなり、概して下図のようになります。

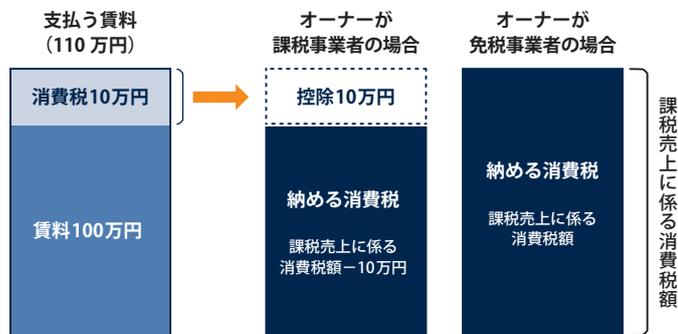
ちなみに、課税事業者登録をしたオーナーが免税事業者に修繕やリフォームをお願いした場合も同様に、仕入税額控除は受けられませんので、業者の選択も考える必要があります。

### 自身の税負担だけでなく 賃借人のことも考えよう

10月1日からのインボイス制度に間に合わせるための適格事業者の登録は9月末まで可能になりました。まだ適格事業者登録をされていないなら、ご自身の税負担のことだけでなく、賃借人の税負担の可能性までよく考えて判断することをオススメします。

さまざまな特例もあります。少し様子を見る、という方法もあります。ぜひ、税理士などプロに相談し、検討しましょう。ただ、どちらが良いとは一概に言えません。最後はご自身が良いと思う方を選んでください。

### ■ 課税・免税、オーナーの違いによる消費税額



### 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。

### ■ 皆さんの疑問に答えます！ インボイス対策が必要な賃貸

皆さんは、インボイス制度が関係するのは事業用賃貸だけだと思いませんか？インボイス制度に関係するかないかは「課税対象かどうか」です。今、「あれ？」と思った方、いらっしゃるのではないのでしょうか。そうです。駐車場は課税対象です。居住用賃貸に貸駐車場があれば、それもインボイスの対象です。その他にも、自動販売機置場やアンテナの設置場所、太陽光発電収入なども対象になります。※右表は、一般的な判断です。

物件種類	オーナーの状況	賃借人の状況	インボイス対策
居住用賃貸のみ	消費税非課税		不要
事務所・店舗等の事業用賃貸	免税事業者	免税事業者	不要
事務所・店舗等の事業用賃貸	免税事業者	課税事業者	必要
事務所・店舗等の事業用賃貸	課税事業者	課税事業者	適格事業者登録をする
駐車場・自動販売機・アンテナ等課税対象の賃貸	免税事業者	課税事業者	必要
駐車場・自動販売機・アンテナ等課税対象の賃貸	課税事業者	課税事業者	適格事業者登録をする