

発行人 関アーバン企画開発 三戸部 啓之



明けましておめでとうございます。

去年は「今でしょ！」に始まり、春には「じぇじぇじぇ」と日本中で盛り上がり、サラリーマンは「倍返しだ！」で日頃のうっぷんを晴らし、「お・も・て・な・し」で2020年のオリンピック開催を掴み取った1年でした。さて今年はどうなるのでしょうか。

今年の大きなイベントの一つに4月よりの消費税アップがあります。

日本に初めて消費税が導入されたのは、今から25年前の1989年4月に竹下内閣時代で3%からのスタートでした。当時は1円玉が大量に出回り、慣れないなか3の段の計算を行いました。それまで100円で買った物が100円では買えなくなりレジで戸惑っている子供も見かけました。

そして8年後の1997年4月に橋本龍太郎内閣時に5%にアップし、少し計算はしやすくなったものの、庶民の生活はまた厳しくなりました。

それから17年が過ぎ、すっかり消費税=5%（消費税4%、地方消費税1%）が定着していましたが、今回8%（消費税6.3%、地方消費税1.7%）に上がり、さらに来年の10月には10%（消費税7.8%、地方消費税2.2%）になる予定です。

8%になることにより郵便料金も2円ずつアップされ、手紙は82円、はがきは52円となり、11年ぶりに2円切手の発行が再開されるそうです。

電車賃も報道でご存じのとおり、JR東日本ではICカードと切符では金額が異なり、同じ所へ行くのに差が出てしまう二重運賃体制になります。

ちなみに電車やバスの定期券、航空機のチケットや映画・観劇のチケットは、利用が4月1日以降でも3月31日までに料金が支払われていれば5%の税率適用となります。

3月後半は各窓口の大混雑が予想されますので早めにお求め下さい。

さて今回の増税が生活に大きな影響をおよぼすことは必至ですが、賃貸管理においてはどのような点がポイントでしょうか。

ご存じのとおり居住用のアパート、マンションの家賃は非課税となりますので、賃貸経営における収入に関する消費税は下記の賃料が対象となります。

I. 駐車場（アスファルトや区画が明確になっている等、整備されていること）

II. 事業用の事務所、店舗、倉庫

どちらも現在の契約で税別表示の契約をしていれば、原則8%にアップをしても問題はありません。

税込の総額表示の場合は下記のような対応が考えられます。

《現在の駐車料 10,000円 の場合》

税率5%	本体	9,524円	消費税	476円	計	10,000円	
税率8%	本体	9,524円	消費税	761円	計	<b>10,285円 A</b>	本体の金額は据置きで規定通りに計算した場合
	本体	9,519円	消費税	761円	計	<b>10,280円 B</b>	1円単位は煩雑なので計の金額を10円単位にした場合
	本体	9,500円	消費税	760円	計	<b>10,260円 C</b>	本体の金額を100円単位にした場合
	本体	9,260円	消費税	740円	計	<b>10,000円 D</b>	10%増税後も税率を変更すればよい計の金額を据置いた場合



A~D のどれにするか悩ましいところです。

駐車場だけで免税業者（課税売上が年間 1,000 万円以下）で影響がないので今まで通り 10,000 円でも良いという場合もあるので、それも考慮しどの金額で行くか検討が必要になります。

当社としては、円単位の請求とはなりますが、原則は「A」で対応予定です。

ただし勿論例外対応も致しますので、またご相談させていただきます。

次に、Ⅱの事業用の事務所、店舗、倉庫は賃料も高額になる為、ますます原則通りでは難しいケースが増えてくるでしょう。

Ⅱの事業用の場合は下記の条件が揃えば経過措置の対象になります。

- ① 2013 年 9 月 30 日までに締結した契約であること
- ② 契約期間と期間中の賃料が明確に記載されている
- ③ 事情の変更などの理由で賃料の変更を求めることができる旨の定めが無いこと
- ④ 期間中に当事者の一方又は双方がいつでも解約の申し入れをできる旨の定めが無いこと

上記の「①②③」又は「①②④」に該当するときが対象になり、契約期間中の消費税率は 5% で良いこととなります。通常は③、④は契約書上定められていることが多いので実際に対象となることは少ないでしょう。しかし「定期借家契約」で「賃料の増減請求は不可」という契約内容であれば対象となりますので、今一度契約書内容の確認が必要となります。

では何月分の賃料から 8% になるのでしょうか。

不動産賃貸では、通常前月末までに賃料を支払う「前家賃」となっています。

4 月の賃料を 3 月にもらう場合は「前受金」となり、4 月時点での資産の貸付とみなされるので、4 月分の賃料から 8%となります。

最後に先月のアーバンレポートにもありましたが、リフォーム工事も増税対象となります。2014 年 3 月末日までに施工完了すれば 5% ですが、退去が多い時期と重なり、大混雑が予想されます。

そして新築請負契約と同じようにリフォーム請負契約にも経過措置があります。

今回の経過措置の指定日は 2013 年 9 月末日でしたので過ぎてしまいましたが、次回の 10% への増税時は 2015 年 3 月末日までに契約すれば、2015 年 10 月以降の施工完了でも 8% の対象となります。

もし立替えや大きなリフォームをお考えの場合は、当社にてご相談をお受けいたしますので是非お早目にご検討下さい。

以上原則のお話を致しましたが、実際は契約者様の負担が増えるので減額交渉も出てくると思われれます。その場合は、個別対応が必要になりますので、オーナー様とご相談させていただきますながら進めてまいります。今回 8% への対応をした 1 年半後にはまた 10% となり同様の処理が必要になります。

できるだけ混乱をさけて進めてまいりますので、何卒ご理解、ご協力の程よろしくお願い致します。

