

賃貸経営のお役立ち情報をサーラオーナーズクラブからお届けします

サーラトレンドニングニュース

Sala Trending News

4

2022
April

お役立ち情報

「インボイス制度」の
概要を知っておこう

大切な入居者と資産を守るために

今、備えておくべき
災害対策

生活にフラインクオリティ

Sala

SALA OWNER's CLUB

サーラオーナーズクラブ

〒440-0881 愛知県豊橋市広小路3丁目91番地 サーラ広小路ビル 2F

☎ 0120-072-903

E-mail info@sala-ownersclub.sala.jp

URL <https://sala-ownersclub.sala.jp>

大切な入居者と

資産を守るために

今、備えておくべき

災害対策

Check!



賃貸住宅オーナーこそ加入すべき「地震保険」

自然災害への備えには損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート・賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けのため、未加入のケースは少ないでしょう。しかし、その補償内容までを把握していないことが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。こうした被害を

受けたにもかかわらず、補償があると知らず保険金の請求をしていないオーナー様も多くいます。その一方、補償内と思っていたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に入っていれば、地震での建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波での流失なども補償対象になります。

地震保険は任意ですが、火災

保険とセットで加入することが条件になっています。現在の付帯率は全国平均で63%です*1。この数字は、以前よりも増えています。ですが、まだまだ低いのが現状です。

火災保険については、風災、雹災、雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

【地震保険の補償範囲について】

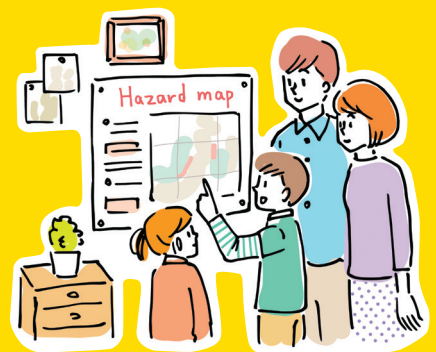
●補償対象

- ・地震で建物が損壊した
- ・地震による火災で建物・家財が燃えた
- ・津波で建物・家財が流失した
- ・噴火で建物が埋没した

●火災保険では、地震が原因の火災による損害や、地震により延焼・拡大した損害は補償されない

●地震保険は、火災保険に付帯する方式での契約となるので、火災保険への加入が前提

日本列島で、地震や台風などの自然災害が頻発しています。いつ、どこで起きてもおかしくない災害にどう対応すればいいのかわからない。大切な資産を守るために、事前しておくべき備えをご紹介します。



*1… 損害保険料率算出機構「地震保険統計速報(2018年8月22日発表)」より引用

*2… 総務省消防庁予防課設備係「消防用設備等の点検報告制度について」(2017年3月31日時点)より引用

Check!



定期的な消防設備点検と 不具合の補修を徹底する

建物の劣化状態はチェックして

いても、消火器・火災警報装置・

誘導灯など消防用設備の定期点

検をしていないケースは意外に

多くあります。これでは、非常時

に稼働しないおそれが生じます。

消防法では、消防用設備の半年

に1回の機器点検、1年に1度の

作動テストを義務付けています

(点検の義務は自治体や建物の

規模で異なるので要確認)。さら

に3年に1度、消防署へ点検結果

を報告しなければなりません。し

かし、「点検報告率」は全国平均で

49.2%※と半数を切っています。

点検を怠り、火災時に正常に

機能せず死傷者が出た場合、オー

ナー様の責任が問われることも。

重大な過失と認定されると保険

が適用されないおそれもあるので、

定期的な点検、内容の把握、不具

合の補修を徹底しましょう。

主な自主点検チェック項目

【消火器】

- 設置場所に置かれているか
- 消化薬剤の漏れ、変形、損傷、腐食等がないか
- 安全栓が外れていないか
- ホースに変形、損傷、老朽等がなく、内部に詰まりがないか
- 圧力計が指示範囲内にあるか

【自動火災報知設備】

- 表示灯は点灯しているか
- 受信機のスイッチはベル停止となっていないか
- 用途変更、間仕切り変更による未警戒部分がないか
- 感知器の破損、変形、脱落はないか

【避難器具】

- 避難に際し、容易に接近できるか
- 格納場所の付近に物品等が置かれ、避難器具の所在が分かりにくくないか
- 開口部付近がふさがれていないか
- 降下する際に障害となるものがなく、必要な広さが確保されているか
- 標識に変形、脱落、汚損がないか

出典：東京消防庁「全体についての防火管理に係る消防計画作成チェック表」より引用

Check!



入居者の防災意識を高める

普段の生活から入居者に防

災意識を持ってもらうように

案内をしておきましょう。被害

を少しでも抑えるため、家具等

の固定、ガラスの飛散防止対

策や、電気・ガス・水道が止ま

った際の対策など、いざという

ときに役立つ情報が掲載され

ているマニュアルを入居者に配

布しておくのもおすすめです。

また、地域で行われる防災訓

練への参加促進、避難場所や経

路の事前の周知も大切です。



Check!



防災用品を備えておく

オーナー様が備えておくべ

き防災用品もあります。停電

時に非常灯として利用できる

保安灯、料理中などの火災に

備える簡易式消火器、消臭剤・

凝固剤付きの簡易トイレ、非

常用電源などが挙げられます。

また、入居者に防災用品入

りの非常持ち出し袋をプレゼ
ントすることもおすすめです。



導入により影響を受けるオーナー様も!

「インボイス制度」の概要を知っておこう

2023年10月から導入予定の「適格請求書等保存方式(インボイス制度)」は課税収入がある賃貸経営オーナー様にも影響があるため、注目を集めています。このインボイス制度の概要をご紹介します。

●「適格請求書(インボイス)」とは

インボイスとは、税率区分が記載された請求書、納品書、領収書、レシート等のことを指します。これまでと変わるのは、適格請求書発行事業者が発行したことがわかるように、登録番号が記載されることなどがあります。

請求書	
〇〇(株)御中	(株)△△(〒1234...)
●年■月分	
■月▲日 割り箸	550円
■月▲日 牛肉※	5,400円
...	
合計	43,600円
10%対象	22,000円 内税2,000円
8%対象	21,600円 内税1,600円
※は軽減税率対象	

【2023年10月以降】

事業者の登録番号を記載する

適用税率と、税率ごとに区分した消費税額等を記載する

2023年10月から「適格請求書等保存方式(インボイス制度)」の導入が予定されています。この「適格請求書(インボイス)」を発行できる事業者の登録が2021年10月1日からスタートしました。このインボイス制度は、消費税率が10%に上がる際に、軽減税率8%

制度開始は2023年10月
まずは制度を知り、様子見を

が導入されたことに対応するための制度。事業者は商品ごとに10%適用か、8%適用か、適正な消費税率区分が記載された書面(請求書、納品書、領収書、レシート等)、すなわちインボイスを発行・保存しなければなりません。

インボイスを発行するには、「適格請求書発行事業者」としての登録が必要になり、登録できるのは消費税の申告をする「課税事業者」に限られています。賃貸オーナー様のうち、住宅の賃料や土地の賃料など、非課税収入のみの賃貸オーナー様への影響はありません。しかし、住宅の賃料収入以外に少額でも駐車場収入等の課税収入がある人には影響がありますので、詳しい対応は、税理士などの専門家に相談しましょう。

制度の開始まではまだ時間があり、対応策が出てくることも考えられます。まずは、ご自身でも状況を注視することをおすすめします。

少額でも課税収入のあるオーナーは影響

この制度は、課税事業者・免税事業者にかかわらず、課税収入が少額でもあるすべての賃貸オーナーに影響を与えます。制度開始による影響や対応の検討など詳しいことは、税理士などの専門家に相談してください。

課税収入の例

- 事務所や店舗の賃料・共益費
- 太陽光の売電収入
- 駐車場や倉庫などの賃料
- 賃貸建物の売却金額など



非課税収入のみのオーナーは影響なし

住宅の賃料や土地の賃貸料など、非課税の収入のみの方は特に適格請求書を発行する必要はありません。この制度による影響はなく、これまでと変更ありません。

課税収入の例

- 住宅用の賃料・共益費
- 駐車場代を区分していない賃料
- 土地の賃貸料
- 土地の売却金額

