

心地よい風を感じる過ごしやすい季節となりました。先月は40年～50年に1度の大きな台風があり、被害も多く出ました。温暖化による異常気象が多くなってきており、当社が管理させていただいているアパート・マンション等においても台風による雨漏りの件数が増えてきているように感じます。特に台風・ゲリラ豪雨などの集中的豪雨の影響で、軒樋・ルーフトレインに落ち葉・飛来物などが詰まりオーバーフローすることや、年数経過による屋根瓦のずれ、強い吹上げによるガラリ開口部への雨水侵入などの雨漏りなどが多くなってきております。

対策としましては、台風シーズン前に屋上・屋根などの点検を実施することが、雨漏り対策の面では有効な手段となります。しかし、高所作業となり、危険を伴う作業ですので誰にでもできる点検ではなく、経験値及び高所作業に慣れている熟練の点検作業員に限定され、費用も高額になることから実施できていないケースが多くあります。当社でも点検を安価で早期に対応できるよう対策を実施しておりますので、建物維持管理等のご要望等がございましたら、ご相談をお待ちしております。



施設賠償責任保険のお勧め

2021年9月、2022年7月の2回にわたって、オーナー様への「送金のご案内」を送付の際に「火災保険確認のご依頼」を同封し、オーナー様の物件にどのような保険がかかっているのかを調査いたしました。お忙しい中のご協力、ありがとうございました。

火災保険と同じく加入しておくリスク防止になる保険として『施設賠償責任保険』があります。建物本体の損害へのリスクとは別に、物件の欠陥や不備によって他人にケガをさせたり、他人のモノを壊した場合に保険金が支払われるものです。これは建物だけではなく、駐車場においても当てはまります。当社管理物件においても、駐車場に設置したグレーチングの踏みどころが悪く、入居者様の自動車にぶつかってしまい、マフラーを丸ごと交換で20数万円の修理費用を保険金で賄ったことがありました。

火災保険の特約としても付帯可能です。また、施設賠償責任保険単体でも加入できます。未だ加入をしていない物件がありましたらサポート課担当まで是非ご相談ください。

記：サポート課 相澤



リニューアル課より

リフォームに使える補助金制度 ～こどもみらい住宅支援事業～

こどもみらい住宅支援事業は、今年実施されている国の事業で、子育て支援と2050年カーボンニュートラルの実現を目的として、子育て世帯や若者夫婦世帯が高い省エネ性能を有する新築住宅を取得する場合や住宅の省エネ改修等を行う場合に補助金が交付される制度です。

この事業では「子育て世帯や若者夫婦世帯」がクローズアップされていますが、実はリフォームに関しては発注者の世帯要件はありません。つまり、リフォーム工事を行う住宅の所有者であれば、工事内容に応じて補助申請が可能になります。補助額は、実施する補助対象工事および発注者の属性等に応じて5万円から60万円となります。

対象工事

【必須工事】住宅の省エネ改修 (①開口部の断熱改修 ②外壁、屋根・天井または床の断熱改修 ③エコ住宅設備の設置)

【任意工事】④子育て対応改修 ⑤バリアフリー改修 ⑥空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事 ⑦耐震改修 ⑧リフォーム瑕疵保険等への加入



キッチンの対面化も対象になります！
※上記①②③のいずれかの工事は必須

弊社ではこの補助金制度を活用できるよう、事前に「こどもみらい住宅事業者」としての登録をしております。制度の詳細やご相談は是非弊社担当者まで！

記：リニューアル課 山口

詳細やお問い合わせはお気軽に♪
リニューアル課
045-914-4581

年内には検討しましょう!

インボイス制度導入に伴う家賃収入の増減額

コンサルティング事業部分室より



令和5年10月1日より開始する「インボイス制度」の準備は進めていますか？

オーナー様におかれましても、「令和5年3月末までに、インボイス制度の登録事業者に登録するかしないか」を検討し、登録が必要と判断したら登録番号を取得するため、届け出る必要があります。

インボイス制度は、端的に言えばオーナー様がテナントに請求している家賃等と一緒に消費税も請求している場合、この制度に登録していないと消費税が請求できなくなります。そして、この制度に登録すれば、必ず消費税を税務署へ申告納付する必要があります。今まで消費税もテナントに請求していたけれど申告納付しておらず、消費税をそのまま収入としてきたオーナー様（免税事業者）にとっては、インボイス制度の開始に伴いその取扱いができなくなる、ということです。つまり、家賃等の値上げ等の対策をしない限り収入が少なくなります。

例えば、事務所用テナントビルを中心に保有しているおり、賃料収入が1千万円以上5千万円以下であるオーナー様は、現在消費税を（簡易課税制度で）納税している可能性が高いので、届出期限までに届け出れば、概ね準備は完了している状態だと思います。

一方、居住用のマンションのみを保有しているオーナー様は、そもそも家賃に消費税が課税されていないので、インボイス制度の登録事業者になる届出をしなくても良い場合が多いと思います。

十分な検討が必要なのは、消費税の免税事業者でありながら、居住用マンション賃料収入と一緒に、消費税が課税される収入である事務所・店舗家賃や駐車場収入があるオーナー様です。このようなオーナー様は、2022年内に「インボイス制度の登録事業者に登録するかしないか。登録した場合には、簡易課税制度を選択するかしないか」を最低限検討しておきたいものです。さらに、消費税が課税取引とされる家賃等収入が年間5千万円を超えて「消費税の簡易課税制度」の適用を受けられないオーナー様は、支払事務手続きも事前に十分整理する必要がありますので、そうすると検討事項はさらに増えることになります。

このインボイス制度、法律は整備されても実際の商取引の場面ではまだまだわからないこともあります。事前準備ができていないと苦むのはオーナー様・事業者様です。制度開始前には、事務手続きがスムーズに行くようにそろそろ準備を進めて頂きたいと思います。

制度の詳しい説明は、国税庁ホームページにも記載されていますので、是非ご覧ください。コンサルティング事業部分室では、顧問税理士のいないオーナー様向けにインボイス制度の導入に関するご相談も対応させて頂いていますので、ご利用いただければと思います。

記：コンサルティング事業部分室 税理士 三戸部邦和

NEW
スタッフ紹介
よろしくお願致します!

CS事業部
きたわき みちかず
北脇 道一

新しく入社した北脇です。お客様からのご要望・お困り事に迅速に対応できるよう頑張ります！何かありましたら、ぜひお申し付けください！

9月のスタッフアルバム

アーバンの軽音同好会 始動！
乞うご期待！(^^)/

新しいメンバーを迎える為に机をお掃除！ピカピカにしています！

YOUTH編集委員のメンバーです！

アーバン企画開発の創立35周年を記念する「YOUTH」青春の詩第7号が発刊されました！

店舗スナップ写真！

浩史社長は休憩中に甘いものでリフレッシュ！

サポート課の塩路・新百合ヶ丘店の小林・賃貸管理課の野田は野球観戦へ行って来ました！本部では休み時間のひとときに皆でピース!!

サポート課の相澤は1に勉強、2に勉強です！損保もデジタル化が進んできて、新しく導入するサービスの説明会がZOOMで行われました。

新百合ヶ丘店の川村は友人の結婚式に参加しました！