

Key Mate 専科 オーナー

この街で暮らしたい。アーバンリゾート 江戸川区



当社ホームページ

2022年夏号

<http://www.keymate.co.jp/>
E-mail: keymate@dream.com

株式会社キーメイト渡辺商事ではオーナーの皆様方に、賃貸住宅経営の上で参考にさせていただけるような不動産に関する問題点、法律上のアドバイス、税金の問題など、安定した収入を確保していただくためのワンポイント講座的な小冊子を夏・冬の2回にわたりわかりやすくご紹介いたしております。賃貸住宅経営のためにどうぞお役立ててください。

キーメイトの安心 管理システム

建設会社
は、オーナーの
お好みの
ところで！

● 集金保証システム (5%)

- ◇家賃の集金と滞納者の督促業務
- ◇年中無休・24時間の苦情受付・処理
- ◇毎月15日迄に当月分の振込・精算書の郵送
- ◇入居者入替時の敷金精算・室内チェック
- ◇リフォーム工事の発注と精算(費用負担オーナー)
- ◇スピーディーな募集と更新契約手続一式
- ◇万一の時の損害保険加入手続業務
- ◇月3回の巡回クリーニングサービス
- ◇各種法定点検の手配と立合サービス

● 空室保証システム (10%)

(原則として新築物件)

上記集金保証システムに加えて

- ◇入居者の有無にかかわらず、当社がアパート・マンションを一括で借り受け毎月15日に当月分を振込入金致します。
- ◇保証賃料は当社査定賃料の90%です。
- ◇入替時のリフォームは費用全て当社負担です。
- ◇共用部分の電気料・水道料・共用電球交換等の費用・植栽管理迄全て当社の負担です。
- ◇礼金・更新料・共益費等のお支払いはございません。又入居者からの敷金・保証金も当社で預り、敷金精算も当社で行います。
- ◇空室保証システムの契約期間は2年・10年・一定条件時は30年以上で更新可、尚解約の場合有。但し原則として2年毎に近隣相場・日本経済の動向・公租公課その他天災地変・不慮の事件・事故等を考慮の上保証資料の増減改訂を貸主・借主協議の上実施する。
- ◇建物の本体における外壁塗替え・室内設備等の耐用年数による交換・修繕はオーナー負担となります。

◇当社指定のハウスメーカーによる新築物件については30年以上の一括借上空室保証システム有り



CONTENTS

人類はいったい幾つの敵と戦い続けなければならないのか……	1
インボイス制度の導入目的について……	2
インボイス制度の基本的な部分とは？……	3
令和4年4月1日成人年齢が18歳に引き下げられました……	4
「18歳成人」になる事で実務上の大きなメリットとは……	5
権利が拡大する事に対し求められる責任が……	6
改正少年法で18歳・19歳(特定少年)を厳罰化……	7
我々にとって歴史の中の出来事のはずが今は現実となり……	8
新型コロナと人類の戦いは既に2年半を超え現在進行型	
電子帳簿の保存法の改正に伴い電子取引データを……	10
電子データのまま保存する事が義務化されました……	11
電子化された領収書や契約書に印紙税はかかるのか?!……	12
オーナー様のお困りごと何でもご相談下さい……	14
兜をぬぐ……	15
編集後記……	16

人類はいったい幾つの敵と戦い続けなければならないのか

— 地球温暖化・地震・新型コロナ・戦争そしてそれらに連動した経済等 —

(株)キーメイト渡辺商事・キーメイトRE(株)
代表取締役会長 渡辺 隆
— 宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士 —

人類が地球上で生存していく限り、人々は様々な困難を乗り越えなければならない事は、やむを得ないことだとは思いますが、人類が歩んできた長い歴史の中でも、こんな強敵が重なって出現した時代は、意外に少ないのではないのでしょうか。しかしながら我々は、これらの敵からあきらめて逃げる訳にはいかないのです。正面から向かい合って、人類にとって理想的(SDGs)な世界を目指して行くしかないと思われるのです。

たとえば「地球温暖化による異常気象」については、CO₂削減の為に再生可能エネルギーの研究・開発、「地震」に関しては、予知技術や建物の強耐震・制震・免震技術の追求。「新型コロナウイルス対策」としては、特效薬やワクチン開発の早期完成、そして「戦争」に関しては全人類が多様性を認め合い、最新武器を駆使して殺し合うことの虚しさを悟り、世の中としては「DX化」をさらに押し進め、理不尽な侵略や虐殺行為をリアルタイムに全世界に訴えることで、世界規模で戦争を鎮静化させることができるのではないかと考えられるのです。

そこで今回は「DX」という略語について考えてみましょう。その昔「DX」と言ったら「デラックス」(高級・豪華)という意味で使われている時代がありました。ある年齢層以上の方々は、ちょっと懐かしい感じさえしていることでしょう。しかし、現在の「DX」は「デジタル・トランス・フォーメーション」の略で「進化したデジタル技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革する」という意味なのです。本来この略語はビジネスの世界で使われているものですが、今や一般の人々も「SNS」(フェイスブック・ツイッター・ライン・インスタグラム・ユーチューブ・ティックトック等)を駆使して個人レベルで様々な出来事を世界中に発信できているのです。つまり現在は、アナログ社会からデジタル社会へと変貌している過渡期なのであります。言い方を変えれば、紙社会からペーパーレス社会になるということにもなる訳で、世代によっては、なかなか理解しにくいことも当然と言える訳です。つまり、既存の価値観や枠組みを、根底から覆すような革新的なイノベーションなのであります。これも時代の流れなので、止められない限り受け入れていくしかないと思われるのです。ちなみに今年(2022年)は、様々な法律の改正や施行がありました。たとえば税法の消費税に関する「インボイス制度」の導入や、民法における「成人年齢の改正」それに伴う少年法の改正、そして、デジタル社会を象徴する電子帳簿保存法の改正、それに付随する印紙税法の取扱い等について取り上げてご説明申し上げる次第でございます。最後にロシアによるウクライナ侵攻や新型コロナウイルスが一日も早く終息する事を心から願う日々なのであります。

PICK-UP

ペット共生型RC構造マンション

当社の管理物件を紹介します。



SEIWA CORPORATION 新築ハイグレード賃貸
高級内廊下タイプホテル仕様

T・GenVI (ティー ゲンロク)

★ 充実設備 ★

全室冷暖房エアコン	非接触型ハンズフリーキー
3口レンジグリル付	オートロック式エントランス
ソフトクローズキャビネット	浴室乾燥機能付24時間換気システム
三面鏡洗面化粧台	宅配ボックス/屋根付駐輪場
モニター付インターホン	エレベーター完備
ウォシュレット	室内物干
シャッター付(1Fのみ)	防犯カメラ
ウォークインクローゼット	都市ガス
(各1号のみ)	追焚式給湯



近い将来消費税において、新たに「インボイス制度」が導入されると聞きました。そのことについていろいろと教えて頂けませんか？

Answer

— インボイス制度の導入目的について —

① 消費税の計算

事業者が納付する(又は還付される)消費税等の金額は、次の算式で求めることができます。

$$\begin{aligned} & \text{〔課税期間の課税売上高} \times \text{消費税率〕} - \text{〔課税期間の課税仕入高} \times \text{消費税率〕} \\ & = \text{納付(又は還付される)消費税額} \end{aligned}$$

つまり、課税売上に対する消費税額等から課税仕入に対する消費税額等を控除する(引く)ことにより求めます。この課税仕入に対する消費税額等を控除することを「仕入税額控除」といいます。

② 仕入税額控除の要件とは

インボイス制度が導入される令和5年10月1日以降は「適格請求書」または「適格簡易請求書」の保存が「仕入税額控除」の要件となります。これらは既に令和3年10月1日から登録が始まっている「適格請求書発行事業者」でなければ発行することができません。と言う事で、「適格請求書発行事業者」になるには、消費税の課税事業者であっても、登録申請をしなければなりません。また、免税事業者は「課税事業者選択届出書」を所轄税務署に提出し、「課税事業者」にならないければ登録申請ができません。

③ 最終的には免税事業者の排除が目的なのか？！

以上のことから、多くの免税事業者は結果的に課税事業者を選択し、消費税を納めることになる訳です。そうしなければ「適格請求書発行事業者」になれないからです。つまり「インボイス制度導入の目的」は、免税事業者を無くすことにあると言える訳です。言い換えれば「仕入税額控除」の適正化を図ることにあると言ってもよいでしょう。

但し、免税事業者からの「仕入税額控除」が、直ちに全額認められなくなるのではなく、〔図表1〕の様に段階的に廃止されることになっているところです。

— これまでと何が変わることになるのでしょうか？ —

消費税等の軽減税率については、今迄も既に「区分記載請求書」に記載があり、帳簿上も区分経理されていることでしょう。従って「インボイス制度」が導入された後は、「適格請求書」又は「適格簡易請求書」によるものでなければ「仕入税額控除」が出来なくなるということなのです。

— まずは何から取り掛かれば良いのでしょうか？ —

まずは第1として、自らが「適格請求書発行事業者」の登録を済ませることでしょう。そして第2として、自らの取引先が「適格請求書発行事業者」の登録を済ませているかを確認する必要があると言う事です。

〔図表1〕 免許事業者からの仕入税額控除

期 間	仕入税額控除の割合
～令和5年9月30日	100%
令和5年10月1日～ 令和8年9月30日	80%
令和8年10月1日～ 令和11年9月30日	50%
令和11年10月1日～	0% (完全廃止)

インボイス制度の基本的な部分とは？

— 従来の請求書との違いと適格請求書等(インボイス)の参考例 —

「インボイス制度」は令和5年10月1日から始まることになる訳で、既に令和3年10月1日から発行事業者の登録申請はスタートしているところです。つまり令和5年10月1日から「仕入税額控除」を受ける為に

図表2 請求書の記載事項の違い

記載事項	従来の請求書	区分記載請求書 (令和元年10月1日 ～令和5年9月30日)	適格請求書 (インボイス) (令和5年10月1日～)
発行事業者の氏名・名称	○	○	○
取引年月日	○	○	○
取引内容	○	○	○
取引金額	○	○	○
請求書等受領者の氏名・名称	○	○	○
①軽減税率品目である旨	—	○	○
②税率区分ごとの合計請求額	—	○	○
③登録番号	—	—	○
④税率区分ごとの消費税額等	—	—	○

図表3 適格請求書等(インボイス)の例

請求書		
〇〇株式会社御中		令和5年11月30日
11月分 120,000 円(税込)		
日付	品名	金額
11月1日	△△食品 ※	1,200円
11月5日	紙パック	1,500円
11月〇日	...	...
合計		110,000円
消費税等		10,000円
(10%対象 60,000円 消費税等6,000円) (8%対象 50,000円 消費税等4,000円) ※は軽減税率対象食品		
××株式会社 登録番号T1234567890123		

は、原則として半年前の令和5年3月31日迄に登録申請書を提出しなければなりませんので、十分注意が必要となる訳です。それでは以下に具体的な例を上げて説明致しますので、ご参考にして下さい。

(1) 区分記載請求書の変化について

令和元年10月1日から既に導入されている「区分記載請求書」の目的は、軽減税率を把握する為であることは明らかなです。従って(図表2)の丸印で記載したように、従来の請求書に①軽減税率品目である旨②税率区分ごとの合計請求額の2つが追加されたのです。そしてさらに適格請求書(インボイス)のスタートから③登録番号及び④税率区分ごとの消費税額等がさらに加えられることになったのです。

(2) 適格請求書(インボイス)の参考例

令和5年10月1日以降は左の(図表3)のようになる訳です。もちろん、この適格請求書を発行できるのは、「適格請求書発行事業者」だけなのです。そしてその為の登録申請を実施し、登録番号を受理しておく必要があることをご確認下さい。尚「適格請求書」に準ずる「適格簡易請求書」とは、スーパーやタクシー等のレシートに登録番号や税率等を記載したものを言います。

最後に我々不動産業界においては、居住用マンションやアパートは消費税対象外なので、店舗・工場・倉庫・駐車場等の各経営事業においては、「インボイス」の対象となる事を、キーマイトのオーナー様方に謹んで御報告致します。

詳しくは税理士等の専門家にご相談下さい



不動産の法律入門



Q&A — 令和4年4月1日成人年齢が18歳に引き下げられました —

Q 成人年齢の引き下げで「不動産関連契約等」についてどの様に変化し、その影響はどんなものになると考えられますか？

Answer

改正民法の歴史とその背景について

近代日本の成人年齢は、明治9年(1876年)太政官布告で、「今後満20歳を一人前に成長した年齢と定める」とされたのが始まりで、明治29年(1896年)に制定された民法でも、「20歳成人」が明文化されることになったのです。

今回の改正民法は、なんと140年以上ぶりの大改正なのであります。そしてその大きな要因としては、平成19年の憲法改正手続きを定めた国民投票法の成立で、平成27年に選挙権年齢を18歳以上に引き下げる改正公選法が成立し、翌平成28年に施行されたことでしょう。

また、諸外国でも「18歳成人」が多いこともあり、日本もようやく「グローバルスタンダード」になったとも言えるところなのです。

それでは特に我々不動産業界における売買契約や賃貸借契約について注意点を考えてみましょう。

日本における学校制度の場合「満6歳の誕生日以降の4月1日」から小学校に入学すると規定されている為、高校3年生の時点では、17歳と18歳が混在しております。したがって、同じ高校3年生であっても18歳の誕生日を迎えている人は、親の同意を得ずに売買・賃貸借各契約を締結できますが、同学年であっても誕生日前の17歳のうちは契約に際して「親権者の同意書」がないと正式な契約は締結できない訳です。〔図表1〕をよく確認して「成人」になっているかを確認することが求められるのです。



日本における「成人」の経緯

明治	9年	太政官布告で成人年齢が「満20歳」と定められる
	29年	民法制定で「年齢20歳をもって成年とする」と定められる
昭和	20年	衆院の選挙権が「25歳以上の男子」からすべての「20歳以上の男女」に拡大
平成	19年5月	憲法改正手続きを定めた国民投票法成立。付則で民法の成人年齢や公選法の選挙権年齢見直しを明記
	27年6月	選挙権年齢を18歳以上に引き下げる改正公選法成立。翌28年に施行
	30年6月	成人年齢を18歳に引き下げる改正民法成立
令和	3年5月	18、19歳の厳罰化を図る改正少年法成立
	4年4月1日	改正民法と改正少年法施行

〔図表1〕「成人年齢引き下げ」によって、18歳以上20歳未満はいつから「成人」になるのか

生年月日による分け方	新成人となる日	成人年齢
2002年4月1日以前生まれの人	20歳の誕生日	20歳
2002年4月2日～2003年4月1日生まれの人	2022年4月1日	19歳
2003年4月2日～2004年4月1日生まれの人	2022年4月1日	18歳
2004年4月2日以降生まれの人	18歳の誕生日	18歳

出典:「政府広報オンライン・暮らしに役立つ情報」2018年8月24日発行記事から作成

「18歳成人」になる事で実務上の大きなメリットとは

「18歳成人」になっても変わらず20歳にならないとできない事とは

「満18歳が成人」となったことで、今迄未成年者ではできなかった事のうち、〔図表2参照〕携帯電話の契約・一般商品のローン購入・各種クレジットカードの加入契約・10年有効のパスポートの取得・特定の国家資格取得権利等が、法定代理人(両親等)の承諾を得ずして単独でできることになるので、これらは大きなメリットと言えるでしょう。又、「結婚」については、男女共に18歳になれば、本人達の判断のみで「婚姻届」を提出できる様になったのです。その他に我々不動産業界の中で言えば、前項でも説明した「貸室賃貸借契約」等については、法施行前は「親権者の同意」が必要でした。その為、20歳未満の学生等(まだ収入のない未成年者等)の場合、一旦親が借主として契約を締結して「使用者」が学生である子供となり、その他に借主である親に対して第三者保証人が必要だった時代もあったのです。近年は保証会社制度が定着してきたことで、保証人は不要となり、緊急時の為に「緊急連絡先」を提出することで、契約が完了するように変化してきたのです。

さらに不動産関係の契約については、賃貸借契約の他に土地・建物等の売買契約も単独で出来る事になる訳ですが、18歳になったばかりの「新成人」が銀行等の金融機関に住宅ローンを申し込んで、勤続年数や収入金額等の審査を通すことは、大変難しいのではないかと考えられるので、慎重な説明が必要となるでしょう。さらに遺産分割協議の場合、法施行前は、家庭裁判所が選任した特別代理人による協議が必要とされておりましたが、法施行後は成人となる為、この協議を単独で実行できる訳ですが、実質的にはまだ親の支配下である様なケースも想定されるので、「土地や建物等」の様な不動産の権利移転などについては、税務や登記あるいは法律の専門家等にご相談頂くことをお勧め致します。

また、20歳以上にならないとできない事項については〔図表2〕をご参照ください。

この件については、新法成立・施行にあたり、18歳の方々においては、まだ高校生であるケースも考えられる為、非行防止や健康面への影響に配慮する型となった様です。お忘れのないようご注意ください。

〔図表2〕 成人年齢の引き下げで変わるもの・変わらないもの

18歳(成人) になったらできること	20歳にならないとできないこと
●親の同意がなくても契約できる ・携帯電話の契約 ・ローンを組む ・クレジットカードをつくる ・一人暮らしの部屋を借りる など ●10年有効のパスポートを取得する ●公認会計士や司法書士、医師免許、薬剤師免許などの国家資格を取る ●結婚 女性の結婚可能年齢が16歳から18歳に引き上げられ、男女とも18歳になる ●性同一性障害の人が性別の取扱いの変更審判を受けられる ※普通自動車免許の取得は従来と同様、 「18歳以上」で取得可能	●飲酒をする ●喫煙をする ●競馬、競輪、オートレース、競艇の投票券(馬券など)を買う ●養子を迎える ●大型・中型自動車運転免許の取得  

出典:「政府広報オンライン・暮らしに役立つ情報」2018年8月24日発行記事より

権利が拡大する事に対し求められる責任が

— 消費者トラブル等に注意が必要になるのか —

今回の法改正で18歳以上になると「大人」として扱われることになった訳で、前項でも説明した様に様々な行為が本人単独の判断で出来るようになりました。その反面、「大人」としての責任を問われることになるという現実を、決して忘れてはならないのです。

本来民法第5条には、未成年者が消費者契約等の法律行為を締結する場合は、「法定代理人」などの同意が必要で、同意を得ずに締結した契約は、取り消すことができるという規定があります。これを「未成年者取消権」と呼ばれ、社会経験の乏しい若者を「消費者契約トラブル」から保護することを目的としているものです。例えば〔図表3参照〕「初回お試し500円」という化粧品のインターネット広告を見た18歳の女子高生が、注文確認画面に記載されていた「商品を半年間定期購入する」という条件を見落したまま、親の同意を得ずネット注文したとします。この場合、結果的に請求額合計が10万円になっても、法改正前は、契約の取り消しが認められてきたのです。さらに「親の同意を得た」と偽ったケースの場合は、裁判で認められなかった時があるものの、親のクレジットカードを使って勝手にネットゲームに課金したというケースでも、一般的には契約を取り消すことが出来たのであります。

しかし今年の4月1日からは、18歳・19歳の新成人も20歳以上と同様に前記の様な保護の対象ではなくなると言う事なのです。そして現在も既に〔右下イラスト図〕の様な「消費者トラブル事件」に巻き込まれる若者達が多いと言われており、今後、家庭や学校での若い世代への消費者教育が非常に重要になっているところなのです。なぜなら、現在起こしてしまった消費者トラブルが、若者達の将来に悪影響を及ぼす可能性があるからなのです。

たとえば、万一若者達が単独で行った携帯電話の料金やクレジットカードの支払いを滞納するようなことがあると、その事が「信用情報機関」に登録されてしまい、それが原因で将来分譲住宅やマンションを購入しようとする時の住宅ローンやマイカーを買う時の自動車ローンの審査の時に厳しい結果を招いてしまうケースも考えられるのです。

「日本国」では成人は20歳という慣習が根付いている為、「18歳成人」がすぐに浸透していくとは言い難いと思われます。しかし若者達の「消費者契約被害」は今後も増加傾向にあります。

これらの防止と被害者救済の徹底を図る事も早急に考えなければならぬと思われるのです。

予想される消費者トラブル



レジットカードを不正利用される



マルチ商法など若者を狙った悪質商法



高額な服や美容商品の契約



〔図表3〕

成人年齢引き下げによる注意点の一例



未成年者が法定代理人(親など)の同意を得ないでした契約は取り消すことができる(民法5条)

改正少年法で18歳・19歳(特定少年)を厳罰化

— 更生の為の保護処分は維持されることになりました —

改正公選法により選挙権年齢が18歳以上に引き下げられ、改正民法により成人年齢が18歳に引き下げられる状況下で、「少年法」も改正されることになったのです。改正少年法では、犯罪を起した18歳・19歳を「特定少年」と位置づけ、刑事罪を科す犯罪が拡大されることになりました。そしてさらに「逆送」の上、起訴されれば**実名報道**も可能となった訳なのです。

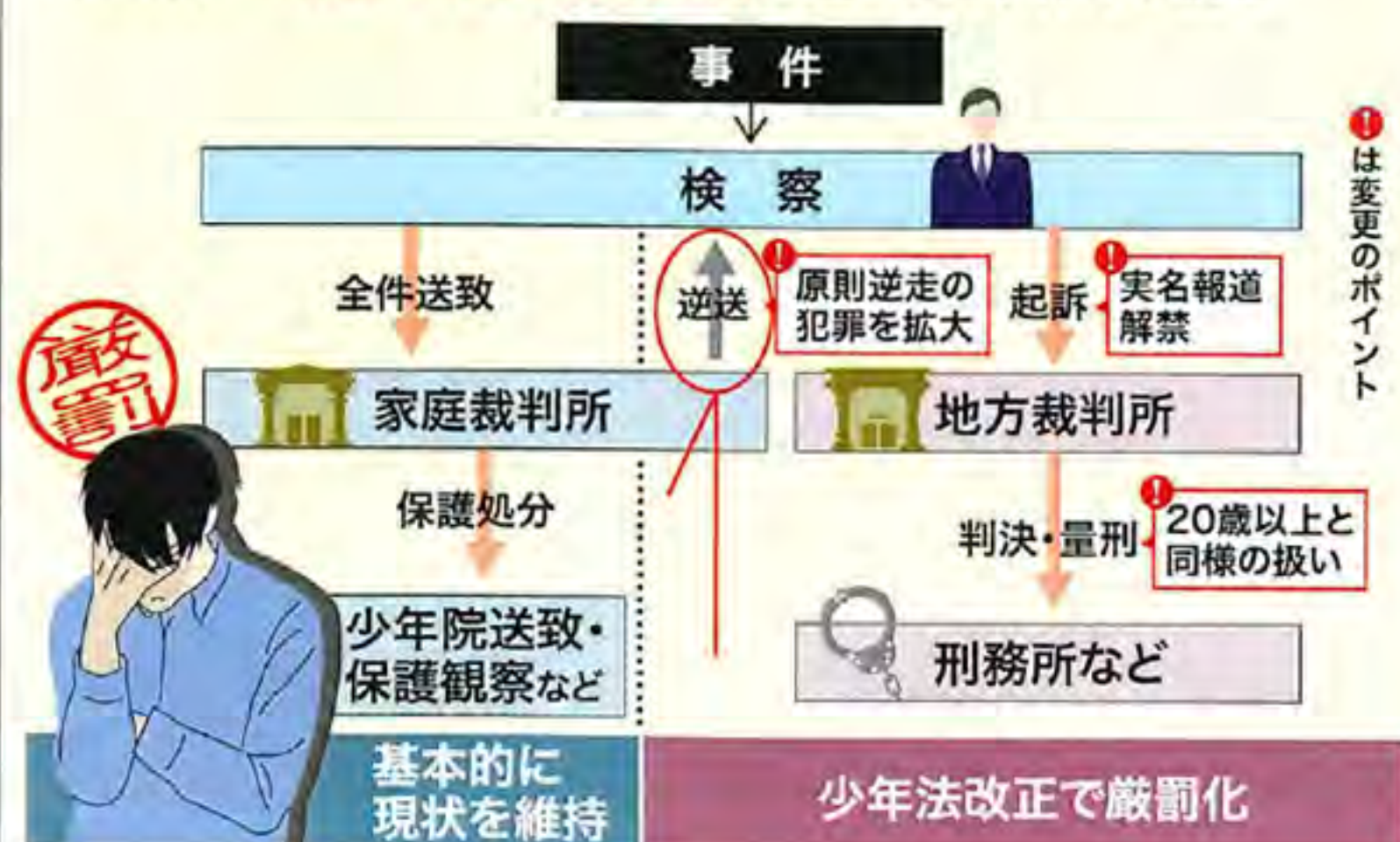
但し、更生を目的とした保護処分の対象にもなり得ることは維持される等、20歳以上とは異なり「少年」として一定の保護は残ることになっているのです。

それではもう少し詳しくご説明申し上げますと、少年法の主な理念は、「非行少年の更生を目的に健全な育成を期すこと」なのです。この為、少年事件では検察官が起訴・不起訴の判断をせず、まずは家庭裁判所に全件送致することになっています。そしてその後、家庭裁判所が「刑罪」を科すべきだと判断し、検察官送致つまり「逆送」をした場合に「特定少年」として起訴されることとなり、実名や顔写真も報道できるようになったのです。そしてさらに裁判で言い渡される刑罪も基本的には**20歳以上と同等**になった訳です。

2022年4月1日の新法施行以前は原則として「逆送」の対象になったのは、16歳以上の少年が殺人や傷害致死といった「故意の犯罪行為により被害者を死亡させた罪」を犯した場合だけでしたが、今後「特定少年」については、これに加え強盗や強制性交・現住建造物等放火罪なども対象になる様拡大されることになったのです。また、さらにこれまでは、18歳・19歳に有期懲役の実刑を科す場合は、最長15年の不定期刑でしたが、今後は最大30年の範囲で上限を設定する有期懲役が言い渡されることになった訳です。尚、実名報道や顔写真に関しては、報道各社に各事件の重大性や社会的影響等を総合的かつ慎重に検討することが求められる様になったのです。

つまり、改正少年法が施行されることになって、18歳・19歳の「特定少年」の事件が発生した場合には

〔図表4〕 18歳・19歳(特定少年)が起こした事件の手続き



〔図表4〕の様な手続きの流れになる訳です。

しかし「特定少年」であつても家庭裁判所からの「逆送」がなければ、従来通りの更生を目的とした「保護処分」の対象となるということも重要な部分なのでしっかりとご確認下さいませ様お願い致します。

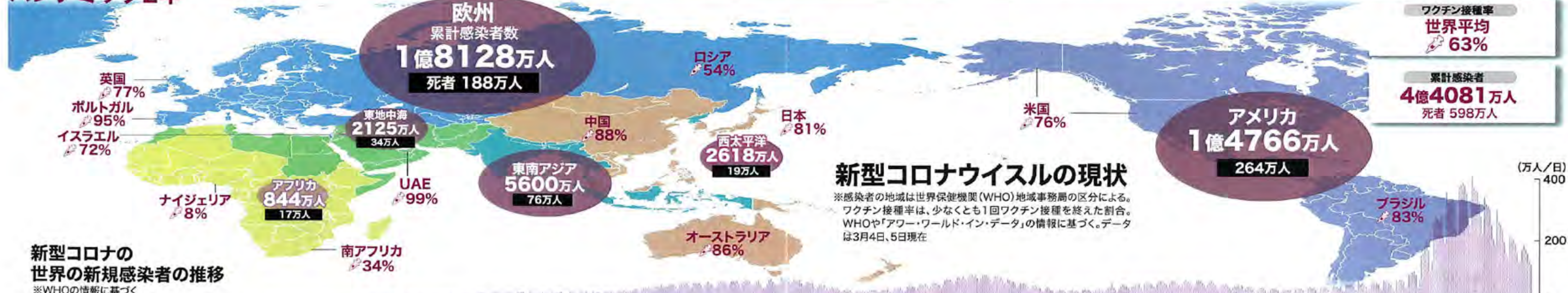
我々にとって歴史の中の出来事のはずが今は現実となり新型コロナと人類の戦いは既に2年半を超え現在進行型

図表 各時代の主な感染症の蔓延

	感染症	内容
13世紀	ハンセン病	熱帯の風土病が十字軍の移動を通してヨーロッパにもたらされた
14世紀	ペスト	モンゴル帝国支配下でのユーラシア大陸東西交易の隆盛を背景に、ペスト菌が寄生するクマゲツミがヨーロッパにもたらされた
15世紀	梅毒	大航海時代にアメリカ大陸からもたらされ、ルネサンス期の性の解放で蔓延し拍車がかかった
17-18世紀	天然痘	古代インドが起源とみられ、仏教伝播やシルクロードの東西交流とともに蔓延した
19世紀	結核	産業革命時の過酷で非衛生的な労働条件で流行し、都市人口の流入が拍車をかけた
	コレラ	インドのガンジス川流域が起源とみられ、イギリスによるインド支配でヨーロッパに流行が拡大
20世紀以降	発疹チフス	ナポレオンのロシア遠征、クリミア戦争、第一次世界大戦、ロシア革命などを通して感染が拡大
	インフルエンザ	都市の人口密集と、鉄道や航路などの交通網が発達して人の移動の活発化により、20世紀以降4回のパンデミックが発生
	エイズ	発見当初、原因不明の免疫低下により日和見感染症から死に至る病気として、人々の不安心理が拡大

2019年の年末頃にテレビのニュースで「中国湖北省の武漢市」で原因不明の新型肺炎が発症したと報じられ、2020年の2月には日本の横浜港に停泊していた「ダイヤモンドプリンセス号」の船内で感染が拡大し、その後新型コロナウイルスは日本国内においても、その猛威を振るうことになっていったのです。その頃はまだこのウイルスの特性が解らず、未知の病気であり、有名芸能人の中からも突然急変して死亡するケースもあって、日本中がその悲しみと恐怖に慄くこともありました。また飛沫感染や接触感染等が原因とされ、アクリル板の設置やアルコール消毒、そして3密を避けマスクを着用することが我々の日常となっていったのです。治療方法においては、当初重症化した場合ECMO（人工心肺装置）で回復を待つ対症療法に限られておりましたが、現在では研究が進み、「抗炎症薬」「抗ウイルス薬」「抗体医薬」等の薬剤や、発症を予防する「ワクチン」等が次々と開発・承認され、先進国を中心に現在では3回目のワクチン接種が進行している所であり、日本では今年の5月以降4回目のワクチン接種が予定されているところなのです。しかし下の世界地図にもあります様に、先進国では1回以上のワクチン接種率が高くなっているのに対し、発展途上国の多いアフリカ諸国では、依然としてワクチン接種が進んでいないことも現実なのです。この事は一瞬他人事と思われがちですが、接種率の低いエリアで感染を繰り返し、変異した南アフリカで検出された「オミクロン株」の様で世界各国で再流行し、接種率の高い先進国で過去最多の感染者を記録しているのも事実なのです。また「オミクロン株」は、重症化しにくいという説もありましたが、日本の第6波においては死者数が最も多くなってしまったのです。そして今後は「オミクロン株」の別系統の「BA・2」への移行が懸念されており、収束の時期は今だ見通せないところなのです。我々人類はもうしばらく新型コロナと共生することになるのでしょうか？！

パンデミック2年



電子帳簿保存法の改正に伴い電子取引データを

＜情報ネットワークVol.190より引用＞

— 令和4年1月1日から全事業者に適用 —

電子データで請求書や領収書等を取引先から受領したとき、紙で出力して保存することがこれまでは一般的でした。しかし、電子帳簿保存法の改正により、令和4年1月1日からは電子取引にともなう請求書等は電子データで保存することが義務づけられました。電子取引に該当するケースを確認し、しっかり準備して対応しましょう。

※P11に掲載したQRコードは令和3年11月12日時点のものです。

1 そもそも「電子取引」とは どのような取引のことをいうの？

電子取引とは、取引情報の受け渡しを電磁的方式※により行う取引のことです。

また、取引情報とは、取引において受領、または交付する注文書、契約書、送り状、領収書、見積書、その他これらに準ずる書類に通常記載される事項のことをいいます。

※いわゆるEDI取引、インターネット等による取引、電子メールにより取引情報を受け渡しする取引（添付ファイルを含む）等のこと。

2 令和4年1月1日から「電子取引」は 電子データでの保存が義務化

令和3年度税制改正では、電子帳簿保存法（電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律）の見直しが行われ、これまでは紙での保存が容認されていた電子取引データについて、令和4年1月1日からは課税期間（事業年度）に関係なく、電子データでの保存がすべての事業者に義務化されました。

つまり、今まで電子メール等で受け取っていた見積書、請求書、領収書等を印刷して紙で保存していた方法は認められなくなるということです。

電子データによる保存がされていない場合は、青色申告の承認取消の対象となる可能性があります。

3 あれも！？ これも！？ 意外と多い「電子取引」

「当社では電子取引がないから関係ない」と思う方も多いかもしれません。しかし、自社の取引内容を丁寧に見返してみると、意外といろいろなケースで電子取引が行われているはずです。

例えば、インターネットサイトで会社の物品を購入した際、領収書等をPDFデータ等でダウンロードすれば、それは電子取引になります。電子メールで請求書や領収書等を取引先から受け取っている場合も電子取引です。

まずは、取引先との間で受け渡しをしている電子取引データにどのようなものがあるのか、どれだけの電子取引があるのかを漏れなく把握することが大切です。

4 電子データでの保存の際に 注意したい3つの要件

電子取引データを保存する際、例えば、電子メールを使って取引情報の受け渡しを行った場合、電子メール本文に取引情報が記載されているケースでは電子メールそのものを、電子メールの添付ファイルに取引情報が記載されているケースではその添付ファイルを保存することになります。

“電子データ”のまま保存する事が義務化されました

電子データでの保存では主に次の要件に準拠しなければなりません。

〈真実性の要件〉 ※①から④のいずれかで行う

- ①電子取引データの発信側がタイムスタンプを付与
- ②電子取引データの受信側が速やかにタイムスタンプを付与
- ③訂正削除履歴が残るシステムを活用
- ④訂正削除の防止に関する事務処理規程を定めて運用

〈可視性の要件〉

- パソコンやプリンタ等の備え付け
- 電子計算機処理システムの概要書を備え付けること(自社開発のプログラムを使用する場合に限る)等

〈検索性の要件〉

- 取引年月日、取引金額や取引先名等の複数項目で検索できること

参考資料:「電子帳簿保存法が改正されました」(国税庁、令和3年5月)・「電子帳簿保存法一問一答【電子取引関係】」(国税庁、令和3年7月)

また、保存媒体としては、ハードディスク、コンパクトディスク、DVD、クラウド(ストレージ)サービス等があります。

5

TKC自計化システムの活用で安心!

保存要件に完全対応

TKC自計化システム(インターネットに接続できる環境が必要)は、「電子取引」の保存要件に完全対応した機能が搭載されるので安心です。

電子取引の件数が少ない場合や電子データ保存ソフトが導入できないケースなどもあります。その際は、左記の〈真実性の要件〉の④を採用し、「電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程」等を作成した上で、電子取引データのファイル名に規則性を持たせ、任意のフォルダに格納する方法、もしくは電子取引データのファイル名に連番を付して、内容については索引簿で管理する方法などがあります。

詳細は、国税庁「電子帳簿保存法一問一答【電子取引関係】」を確認ください。



《電子取引に関する情報》

電子取引データの保存について宥恕措置が設けられました

電子帳簿保存法の改正により、令和4年1月1日からは電子取引にともなう請求書等は電子データで保存することが義務づけられましたが、以下の2年間の宥恕措置がとられることになりました。

- 令和5年12月31日までにを行う電子取引については、保存すべき電子データをプリントアウトして保存し、税務調査等の際に提示・提出できるようにしていれば差し支えありません(事前申請等は不要)。
- 令和6年1月からは保存要件に従った電子データの保存が必要です。そのために必要な準備をお願いします。

参考資料: 国税庁パンフレット「電子帳簿保存法が改正されました」(R3.12改訂)

電子化された領収書や契約書に

＜情報ネットワークVol.185より引用＞

— オンライン化時代の税務取扱いについて —

印紙税は、日常の経済取引に伴って作成する領収書や契約書などの文書に課税される税金です。PDFなど電子化された領収書や契約書に印紙税は課税されるのか、それを紙に印刷するとどうなるのか、気になるところです。印紙税の実務において、よくある例をまとめてみました。

1 印紙税が課税される文書とは？

印紙税が課税される文書（課税文書という）と印紙税額は、印紙税法に定められており、国税庁の「印紙税額一覧表」（QRコード参照）にて、確認することができます。印紙税法に定めのない文書は、不課税文書として課税されません。

課税文書のうち、記載金額5万円未満の領収書など例外的に課税されない文書は、非課税文書になります。

課税文書にあたるかどうかは、その文書の名称ではなく、内容によって判断されるため注意が必要です。例えば、文書に「契約書」という名称がなくても、内容が契約に関するものであれば、課税文書と判断されます。

主な課税文書、不課税文書は、下記の図表のとおりです。

※上記掲載のQRコードは令和3年5月時点のものです。



2 契約書の控えとしてコピーした文書は課税されるのか？

例えば、契約書を1通作成し、一方が原本を所持し、他方が控えとしてコピーを所持する場合は、原本にのみ印紙税が課税されます。契約書のコピーは、正本等の単なる複写（複製）にすぎないため、課税文書になりません。

ただし、契約書のコピーに契約当事者の署名または押印のあるものや、「原本と相違がない」旨の契約当事者の証明があるものは、課税文書となり、印紙税が課税されます。



図表 課税文書・不課税文書の例

課税文書	不課税文書
●不動産売買契約書 ●土地賃貸借契約書 ●金銭消費貸借契約書 ●請負契約書、請負金額変更契約書、請書 ●約束手形、為替手形 ●売買取引基本契約書、特約店契約書、代理店契約書、業務委託契約書 ●領収書（金銭または有価証券の受取書） ※課税文書のうち、金額によっては非課税文書になるものがあります。	●物品譲渡契約書 ●物品賃貸借契約書（リース契約書） ●建物賃貸借契約書 ●発注書 ●抵当権設定契約書 ●電子データ化された領収書や契約書 ※文書の記載内容によっては、課税文書とみなされるケースもあるため、注意が必要です。

印紙税はかかるのでしょうか?!

3 PDFなど電子化された書類に印紙税は課税されるのか?

印紙税は、紙の文書に課税されます。例えば、商品販売において、振込入金後にPDFなど電子化した領収書を電子メールで得意先に送信しても、紙の文書の交付にはならないため課税文書にあらず、印紙税は課税されません。

ただし、電子メールで領収書を送信後、改めて紙に印刷して送る場合、それは課税文書として印紙税が課税されます。

4 PDF化された領収書などを保管のため紙に印刷したら?

取引先に電子メールで送信したPDFデータの領収書や契約書などを保管のために紙に印刷しても、課税されません。また、取引先がそのPDFデータを保管のために印刷しても、印紙税はかかりません。



5 電子マネーなど現金決済以外の領収書に印紙は必要か?

商品販売において、電子マネー決済が行われたときに発行する紙の領収書については、印紙税がかかります。これは、電子マネーが現金と同様であることから、課税文書にあたることになります。

また、クレジットカード決済時に発行する領収書は、金銭の受領ではないことから、クレジットカード

ードの利用であることが明記されていれば、課税文書にあらず、印紙税は課税されません。

6 領収書とともに明細書としてレシートを渡したときの印紙税は?

飲食店などで、領収書とは別に飲食内容の明細書としてレシートを希望する顧客に、領収書とともにレシートを一緒に渡すことがあります。



この場合、それぞれが金銭の受取事実を証明する書類となり、金額が5万円以上^(注)であれば、領収書とレシートの両方に収入印紙を貼る必要があります。

(注) 消費税額が区分されている領収書は、消費税を含めずに判定します。

7 印紙の貼付もれがあるとペナルティーがある

印紙税は、定められた金額の収入印紙を文書に貼り、消印(割印)を押すことで納税します。

「課税文書でないと思っていた、貼り忘れた、収入印紙を貼ったものの金額不足や消印もれがあった」というケースでもペナルティーがあります。印紙税の調査では、故意、過失に関係なく、収入印紙が正しく貼られていなければ、原則として納めなかった印紙税額の3倍または1.1倍の過怠税が徴収されるため注意が必要です。



オーナー様のお困りごと

何でもご相談下さい キーメイトからのご提案

相続対策と資産の有効活用

●相続しても相続税が払えない

近年、土地等（遺産）の評価額（路線価）がかなり上昇しており、万一何の相続対策もしていない場合、想像以上の相続税が課されて、先祖代々引き継がれてきた大切な資産である土地のかなりの部分を売却しなければ相続税が支払えないといったケースも発生しております。

一方、賃貸マンション等を建築し、計画的に相続対策をしたオーナー様の中には、どの土地も売却することなく相続を終えたケースも確実にあります。

●相続税対策は豊かな暮らしにつながる

要するに土地という資産は有効活用してこそ価値のあるもので、固定資産税・都市計画税・事業税を支払う事と、被相続人の家族が少しでも豊かな暮らしが出来、さらにその結果として「相続税対策にもつながっていた」というのが望ましいのです。

●大手建設会社コンペティションで新築が決まれば一括借上げ空室保証も

弊社では、大手ハウスメーカー数社と提携し、新築計画の時にはコンペティションを実施。その中でベストな選択を頂きました際には、完成後30年・35年一括借上げ空室保証システムをご用意して対応させて頂いております。



相続等で取得した資産の有効活用 売却して現金化し分割分配する

●相続はしましたがどのようにしたら良いのか悩んでいます

「最近老朽化したアパートやマンションを相続で取得しましたが、今後それらの資産をどのように維持・管理、又は建替えるか、場合によってはその売却等をどう進めたらよいのか。」というご相談をお受けすることが何度か出てくるようになりました。

●どのような場合にもご相談を頂ければ

もちろんそれぞれのオーナー様方によってはケースバイケースではありますが、リフォームやリノベーションで済む場合はその方法で、建替えた方が中長期的に見た場合、コストパフォーマンスがかなり良くなる場合には、大手ハウスメーカー等の建設会社をご紹介し、完成後は弊社の長期一括借上げ空室保証システムと年中無休・24時間管理システムをセットで、大切な資産をお預かりさせて頂いております。

●現金化するためには

また、売却をご希望のオーナー様には、最新の「不動産評価レポート」を作成し、価格が決定した後に市場に公開し、速やかな売却を進めさせていただきます。万一公開しても買主が決まらない場合は、査定価格の85%で「キーメイト」が買い取らせて頂きます。



ライフスタイルの変化による資産の整理等 終活の為に

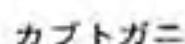
- 終活の為、不動産や家財等の整理をしたいのだが…。
- 自分たちも年をとり、現在の住まいを息子夫婦と同居の2世帯住宅に。
- 子供たちが成長し独立してしまい、現在の住まいが広すぎて、リノベーションして完全バリアフリー（車椅子対応）にしたい。
- 今は自宅としてだけだが、建替えて賃貸併用住宅として賃料の収入を…。
- 現在、老朽化したアパートやマンションの稼働率（入居率）が落ちてきてしまい、どうしたらよいのか不安である。
- 兄弟姉妹で共有名義になっている不動産について、自分たちの世代のうちにきちんと分割しておきたいのだが…。
- 老人ホーム等の施設に入る為、現在の住まいを整理して現金化したい。
- 相続や認知症になった後に、家族がトラブルでバラバラにならない様に遺言や家族信託制度について知りたい。



提携

弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士

かぶと



カブトムシ

まぐろのカブト煮^に

槍や刀が攻撃の道具なら、身をまもる道具が鎧兜である。とくに兜は、だいじな頭をまもる道具として、大昔から世界中の戦で使われてきた。兜はよくめだつ。えらい大将などは、わざと派手な兜をかぶって勇氣を示したり、味方の士氣を高めた。りした。大将が兜をぬいで敵に差し出せば降伏したことになる。今でも負けを認めるときに「兜をぬぐ」という。

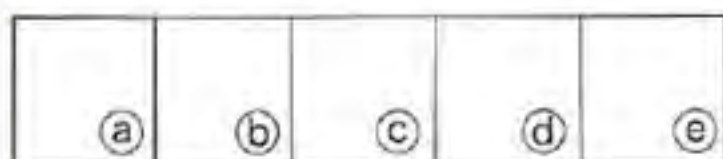
下の漢字読めるかな？

- ① 罹災 ()
- ② 辣韭 ()
- ③ 湯搔く ()
- ④ 塗す ()
- ⑤ 直走る ()
- ⑥ 其方退け ()
- ⑦ 蒟蒻 ()
- ⑧ 啓蟄 ()
- ⑨ 鸚鵡 ()
- ⑩ 遣瀬無い ()

クロスワードが大好きな方、お待たせしました。大嫌いな方、こんにちは。

好きな方、嫌いな方も、さあ、問題にチャレンジ!

アルファベットの文字を組み合わせると、どんな言葉になるでしょう。



②今が旬。つぶつぶ房の紫の果物。
③2019年度の日本の温室効果ガス
排出量は約12億〇〇でした。
④秋だと立秋、処暑、白露、秋分など
……〇〇〇〇〇〇節気。
⑥気象庁は〇〇〇交通省の外局の
1つです。
⑦使用電力量の単位「kWh」は〇〇
ワットアワーと読みます。
⑧SDGsは「持続可能な開発目標」を
〇〇します。

- ①瀬戸内海にいる生きた化石。名前は似ているけれど、カニじゃない。
- ⑤お池にはまっても、ドジョウが遊んでくれました。〇〇グリ。
- ⑥一般に電気の契約は50kW未満が低圧、それ以上は〇〇圧になる。
- ⑦ビルや工場にある電気の受変電設備「〇〇ービクル」。
- ⑧9月の第3月曜日は、ケ〇〇〇の日でした。
- ⑨〇〇〇ファソラシド〜♪

—— ヒ ン ト ——

最近は環境にやさしいエコバックを使用する人達が増えてきましたね。

Key Mate 専科 オーナー

この街で暮らしたい。
アーバンリゾート 江戸川区

2022年夏号

2022年6月30日発行



発行人・渡辺 隆
発行・株キーメイト渡辺商事
〒132-0014
東京都江戸川区東瑞江1-27-3
TEL 03-3678-2022
FAX 03-3678-2082

頭の体操 の 解 答

- ① りさい
- ② らっきょう
- ③ ゆがく
- ④ まぶす
- ⑤ ひたはしる
- ⑥ そっちのけ
- ⑦ こんにやく
- ⑧ けいちつ
- ⑨ おうむ
- ⑩ やるせない

クロスワードパズルの答え

カ	ブ ^㉔	ト	ガ	ニ
	ド	ン		ジ ^㉕
コ	ウ		キ	ユ
ク ^㉖		イ	ロ ^㉗	ウ
ド	レ ^㉘	ミ		シ

㉘ ㉕ ㉔ ㉖ ㉗
レ ジ ブ ク ロ

答えは「レジブクロ」
(レジ袋)でした。

■参考資料

全国賃貸住宅新聞・読売新聞。月間Takken・宅建リアルパートナー
アットホームタイム・情報ネットワーク・広報えどがわ・環境市場新聞
日本経済新聞 その他

《編集後記》 —この街で暮らしたい!アーバンリゾート江戸川区—

リクルートが運営する「SUUMOジャーナル」が「東京23区内における家賃相場が安い駅ランキング」を発表し、江戸川区の駅7つがランクイン致しました。日本の首都である東京の中核を担う「23区」でありながら家賃がとてもリーズナブルである事は、若い世代にとっても大変魅力的なベッタタウンと言える訳なのです。我が江戸川区はウォーターフロント側から数えると、一つ目が「JR京葉線」「東京メトロ東西線」「地下鉄都営新宿線」「JR総武線」「京成電鉄本線」と5つの鉄道が通っており、都心エリアには15分〜20分位でアクセスでき、千葉方面へと接続しているのです。水と緑と豊かな公園(23区中No.1の公園面積)に恵まれ、世界に誇るアミューズメント施設である「東京ディズニーリゾート」を隣地に持つ住環境と「出産・子育て支援」に力を入れている江戸川区行政とが相まって、リーズナブルな賃貸住宅だけでなく、お手頃な売買物件(分譲マンションや分譲戸建住宅)等も順調にその数を伸ばしている為に、今後益々単身者やニューファミリー層の方々が増えていくことは間違いありません。

ちょっと未来が楽しみじゃないですか?



(篠崎公園)



(葛西臨海公園)

表)東京23区内の家賃相場が安いトップ13

順位	駅名	価格相場	主な路線/駅の所在地
1位	葛西臨海公園	5万7000円	JR京葉線/江戸川区
2位	金町	6万円	JR常磐線/葛飾区
3位	京成金町	6万5000円	京成電鉄金町線/葛飾区
4位	一之江	6万2000円	都営地下鉄新宿線/江戸川区
	喜多見		小田急電鉄線/世田谷区
	篠崎		都営地下鉄新宿線/江戸川区
7位	京成小岩	6万3000円	京成電鉄本線/江戸川区
	江戸川		京成電鉄本線/江戸川区
9位	梶原	6万4000円	都電荒川線<さくらトラム>/北区
	柴又		京成電鉄金町線/葛飾区
	瑞江		都営地下鉄新宿線/江戸川区
12位	竹ノ塚	6万4500円	東武電鉄伊勢崎線/足立区
13位	久我山	6万5000円	京王電鉄井の頭線/杉並区
	小岩		JR総武線/江戸川区
	扇大橋		都営地下鉄日暮里・舎人ライナー/足立区
	新柴又		北総電鉄北総線/葛飾区
	青井		つくばエクスプレス/足立区

出所:『SUUMOジャーナル』東京23区の家賃相場が安い駅ランキング2022年版」を基に本紙で加工

公開

My shop

瑞江駅前営業所 アパマン情報館



都営新宿線瑞江駅南口の正面に位置する当社は、カラー図面や液晶モニター並びにインターネット(住宅情報賃貸版)等でアパート、マンション、駐車場をご紹介している1Fアパマン情報館と5Fをリフォームセンターとして営業、キーメイトの顔としてお客様に接しております。年中無休、24時間の苦情受付及び処理も好評を得ております。

リフォームセンター



管理センター・キーメイトRE株式会社

銀行オンラインでの家賃の集金と、オーナー向けの精算書の作成・発行を主に行っております。コンピューターによる家賃の管理は、当社オリジナルの管理方式を開発。少数精鋭により、全管理物件の家賃管理を一手に行っております。



巡回サービスセンターのサービスカーと お客様をご案内する営業車輛

営業車両はお客様のご案内やリフォーム・クリーニング及びメンテナンス業務に活躍。社員の足として毎日フルに活動しております。



巡回サービス
スタッフ

巡回サービスセンターでは、管理物件のクリーニングサービスとして毎月3回定期的に巡回。きれいで気持ちの良い生活空間を提供しております。また、専門的立場でのアドバイスも行っております。

巡回サービス事務所



東京都江戸川区東瑞江3-26-1
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081