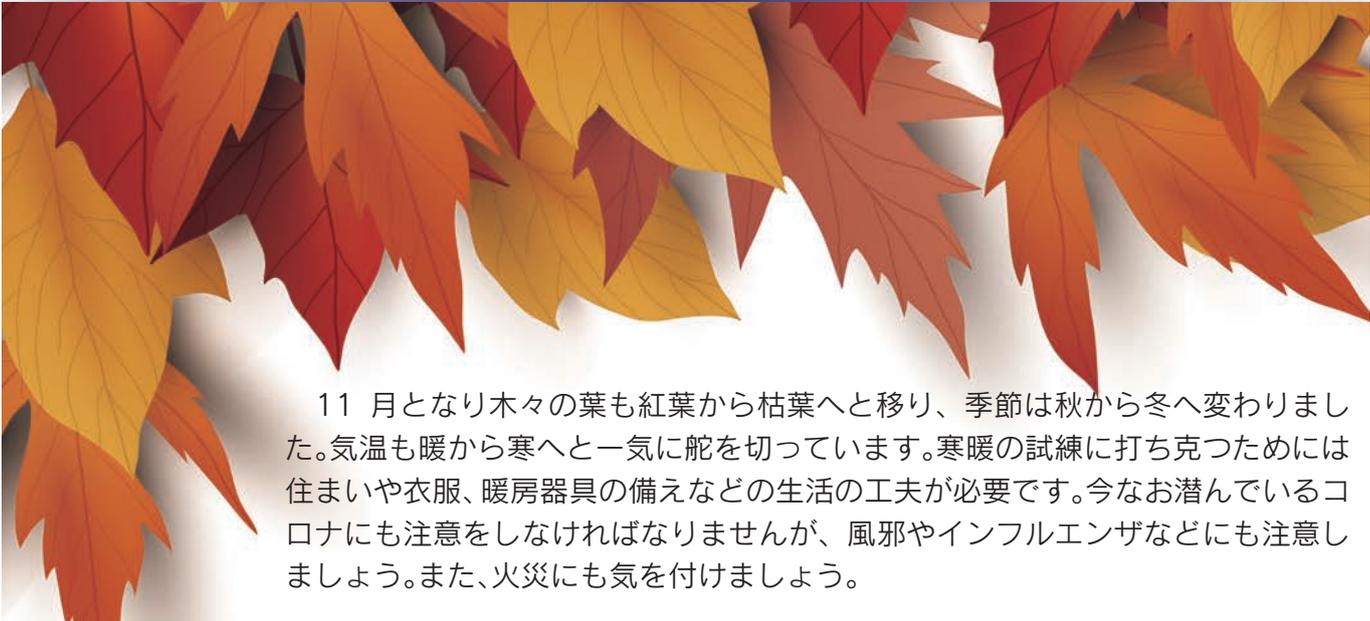


ごあいさつ



11月となり木々の葉も紅葉から枯葉へと移り、季節は秋から冬へ変わりました。気温も暖から寒へと一気に舵を切っています。寒暖の試練に打ち克つためには住まいや衣服、暖房器具の備えなどの生活の工夫が必要です。今なお潜んでいるコロナにも注意をしなければなりません。風邪やインフルエンザなどにも注意しましょう。また、火災にも気を付けましょう。

11月をわが国の月の呼称でいうと「霜月(しもつき)」ですが、「土(さむらいづき)」ともいいます。その所以は、11が漢字の十と一から成り立ち“土”となるからだといわれています(別説に武士・侍は刀を1本と1本の二本差しにしているからだ、ともいいます)。この“土”つながりで話を進めると、わが国の職業分類では数多くの「土(さむらい・し)業」が見られます。例えば、弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、建築士、社会保険労務士などです。特に、私たち不動産業(宅地建物取引業)で、その取引業務に欠かせない資格が“宅地建物取引士(略称；宅建士)”です。

今は宅地建物取引士という名称ですが、昭和33年に当時の建設省が創設したときには“宅地建物取引員”と呼ばれていました。創設の目的は宅地建物の公正な取引を行うためということでした。それが、1965年(昭和40年)の法改正により“宅地建物取引主任者”となり、さらに2015年(平成27年)4月1日の法改正で現在の“宅地建物取引士(略称；宅建士)”という呼称に変わりました。ようやく“士業”の列に並んだ訳です。この改正の際には名称の変更にとどまらず、宅地建物取引士の定義や業務の明文化、信用失墜行為の禁止、知識及び能力の維持向上といった義務が追加されました。それから7年半余が経ちました。私たちが個々の職能への意識や行動をきちんとしているか、社会の付託に十分応えられているかどうか、折々に検証していくことは必要だと思います。

ステークホルダーにとって、不動産(宅地建物)という資産価値の評価、取引に伴う所有や利用に関する権利関係の整理がきちんとされているかは重要です。不動産取引に携わる宅建士の存在意義が強く問われる時代となりました。私たちも不動産を通じて人と社会に何らかの寄与ができればと願っています。

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

大家さんが知っておきたい印紙税の基本

不動産賃貸業を営んでいる大家さんは、所有不動産の「売買契約書」や「賃貸借契約書」、「金銭消費貸借契約書」、それらの契約に伴う金銭受領の際に発行する「領収書」などをやり取りする機会が、一般の方よりも多いのではないのでしょうか。「この書類に印紙税があるのか?」「いくら印紙を貼るのか?」十分ご理解されていますでしょうか。そこで、今回は「契約を文書にする意味」「印紙税とはどのような税金で、どのような場合に印紙を貼るのか」という印紙税の基本についてご紹介したいと思います。



契約書を作成する目的

ビジネスに限らず、モノの「売り・買い」や「貸し・借り」など、日常生活をしていて「契約」をする場面は数多く存在します。それほど重要なことでなければ「口約束」でも差し支えないのですが、後日相手方とトラブルになった際は「言った・言わない」の応酬になってしまうことも少なくありません。そこで、私たちは下記の理由で契約内容を文書で取り交わします。

- ①契約の成立や意思を明確にするため
- ②トラブルを未然に防ぐため
- ③紛争が起きた場合の裁判上の証拠を残すため



契約書作成のポイント

契約書を作成する際、下記のポイントを押さえておいた方がよいでしょう。

- ①双方の権利と義務の内容を明確にしておく
具体的には、「何を(目的物)」「いつまでに(期限)」「どれくらい(量)」「いくらで(金額)」などを明記します。
- ②第三者が見ても分かるようにしておく
見方によって違う解釈ができてしまう表現は避ける
- ③契約書の「後文」に署名捺印をする
後文とは「本契約締結の証として、本契約書 2 通作成し、甲乙署名捺印の上、各 1 通を保有する」といった文言です。「署名」は本人が自筆したものでそれ以外を「記名」といいます。

印紙税とは

印紙税は、日常の経済取引に伴って作成する契約書や金銭の受取書(領収書)などの書類に対して課税される税金です。全ての書類が課税されるわけではなく、文書は「課税文書」「非課税文書」「その他(不課税)文書」の3種類に区分されます。

- (1) 課税文書
「印紙税法別表第一の課税物件表」に掲げられている第 1 号文書から第 20 号文書までの 20 種類の文書を「課税文書」といいます。(詳細は紙面の都合上省略)
- (2) 不課税文書
課税文書以外の印紙税のかからない文書のこと。
- (3) 非課税文書
本来課税文書だが国や地方公共団体などが作成した文書や一定の金額以下(第 17 号文書の 5 万円未満の領収書など)で除外された文書です。



印紙税を貼っていない場合の罰金

印紙税を貼っていない契約書であっても、契約書の効力は有効です。しかし、課税文書に印紙が貼っていないと本来貼るべき印紙税額の 3 倍の罰金(本来貼るべき印紙税額と、その 2 倍に相当する金額との合計額)の過怠税がかかります。

営業に関するものとは

第 17 号文書(金銭の受取書)は、「営業に関しないものは非課税」という規定があります。個人が自宅を売却して買主に発行する領収書は「営業に関しないもの」に該当するため、印紙の貼付は必要ありません。しかし、個人であっても不動産賃貸事業者が賃貸物件を売却した場合は、不動産賃貸事業者(商人)が行った「営業に関する」取引となるため印紙が必要になります。

印紙税の節税方法

印紙税を節税する方法としていくつかご紹介します。

(1) 契約書は正本を 1 通のみ作成する

課税文書(正本)を 2 通作成した場合は、どちらも課税文書となり印紙が必要となりますが、正本をコピーしただけのものは印紙は必要ありません。ただし、コピーに「原本に相違ない」と記入し契約当事者の署名や捺印がなされたものは、契約成立を証する文書に該当し課税文書となります。

(2) 課税のものと同課税対象外のを区分する

個人が自宅兼店舗を売却した場合、契約書で自宅部分と店舗部分の金額が明記され、領収書を別々に発行した場合は、自宅部分の領収書に印紙は必要ありません。

(3) 消費税を別記載する

印紙税は記載金額を基に「課税か非課税か」「いくら貼るのか」が決まります。記載金額とは、その文書に記載された金額です。第 17 号文書(金銭の受取書)で例えると消費税込みで 5 万円以上の金額が記載されていれば課税文書になりますが、消費税抜きで 5 万円未満の金額が記載(区分記載を含む)されていれば非課税となります。ただし、消費税の免税事業者が作成した文書は、消費税相当額を区分記載していたとしても税込み金額で判定されるので注意が必要です。

まとめ

印紙税は「課税物件表」を見れば簡単にわかるようなものではなく、税の専門家である税理士も「当該文書が課税文書に該当するのか?」「何号文書に該当するのか?」など判断に頭を悩まします。税務署に電話で尋ねても実際に契約書を見てみないと答えられないことが多く、きちんとした回答を得られない場合もあります。したがって、判断に迷う書類については、実際に契約書などを税務署に持参して相談することをおすすめします。

詳しい内容については、税理士などの専門家や税務署にお尋ねください。
一般的なことでしたら弊社にお問い合わせいただいても構いません。

(問い合わせ先)
ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

プラモール88 フルリノベーション Renovation

福岡市城南区にある「プラモール 88」のリノベーションを実施しましたので、紹介させていただきます。

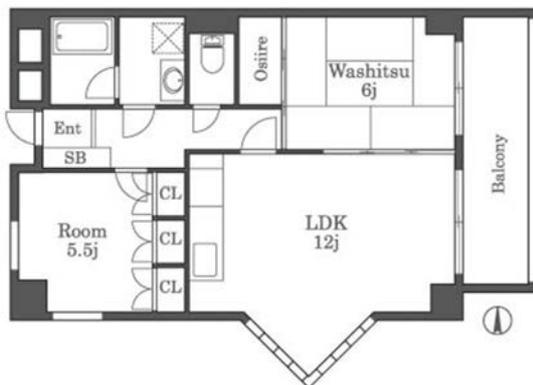
今回、初めてフルリノベーションを担当し、スケルトン(建具や壁、キッチン、浴室など何も無い)状態の室内を目の当たりにする事ができました。特に剥き出しのコンクリート壁や水道管・ガス管など、裏側に隠れた設備を知る事ができ、貴重な経験となりました。今後のリノベーション業務に活かしたいと思います。

PM事業部
営業2課:寺田 知紘

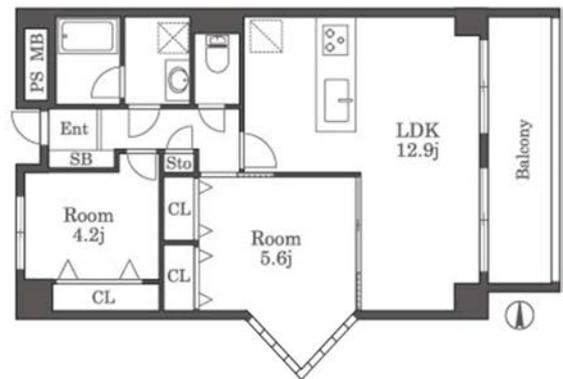
間 取

間取りは2LDKのままですが、畳の居室とLDKの部分を大幅に変更しました。ガラスブロックが特徴的な建物で、その採光を生かしたお部屋にしたいなどの思いで、間取りを検討しました。キッチンカウンターキッチンへ、もともとキッチンがあったところの採光を生かして居室へ。収納も玄関や廊下、居室にたっぷり配置しました。

Before

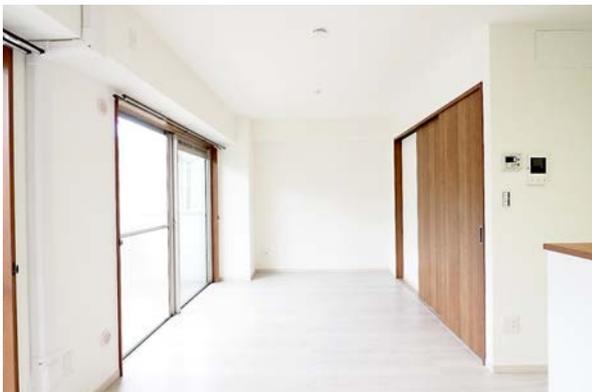


After



室 内

床は明るい色味を使用し、扉等の建具類は深みのある茶系の色味でお部屋にメリハリがつくような雰囲気になりました。分譲マンションのような高級感が感じられる造りを目指しました。



next P5▶▶▶▶▶

キッチン ●●●●●

カウンターキッチンにこだわり、サイズがギリギリのところでしたが、シンクや作業スペースについても使いやすいキッチン周りになったかと思います。



トイレ 浴室 ●●●●●

建具と同系色でまとめました。トイレには扉付きの収納を設置し、目隠しできるようにしました。浴室パネルも同系色にし、全体的に統一感を持たせました。



その他 ●●●●●

居室内のクローゼット内のクロスをアクセントにし、遊び心を入れました。アクセントですが、量産のクロスで対応しています。また、デッドスペースになりがちな廊下ですが、居室の扉を引き戸にして、その分収納スペースを確保しました。



オーナー様、このようなリノベーションの機会を頂きまして、有り難うございました。



健康 health PICK UP

適度な運動で免疫力向上

私たちの体には、ウイルスをはじめとしたさまざまな有害物質から体を守ってくれる「免疫」機能が備わっています。この免疫力を高く保つためには、栄養バランスの良い食事と質の良い睡眠、そして適度な運動が欠かせません。

しかし、適度な運動といっても、日頃あまり運動をしない方にはどれくらいの運動量が必要なのか分からないかもしれません。どんな運動をどれくらいすべきか把握した上で、無理なく継続していくことがポイントです。

そこで今回は、免疫力と運動の関係のほか、免疫力アップ効果が期待できる運動についてご紹介します。

○ 免疫力アップに運動が重要なのはなぜでしょう？

免疫力を高めるにあたって、適度な運動を習慣づけることは非常に効果的です。これは体内の筋肉を動かすと体温が上がり、血行が良くなることで全身に酸素や栄養が行き届くようになるためです。さらに運動によって溜まった疲労を解消するために、筋肉に血液が送り込まれるようになります。この働きによってますます代謝がアップし、若々しく健康的な体づくりにつながるのです。

○ 免疫力アップに効果的な運動は？

ウォーキング

ウォーキングで徐々に体温を上げることで血行や代謝も促進され、免疫力が高まります。1日あたり、平均8,000歩以上を目指しましょう。

スクワット

スクワットは、下半身の筋肉を全体的に鍛えられます。デスクワークなどで衰えやすい足腰の強化につながります。

1. 足を肩幅程度に広げて立ちます。
2. 4秒かけて、股関節を意識しながら腰を落とします（最大90°までを目指しましょう）。
3. 4秒かけて元の姿勢に戻ります。

内股やガニ股にならないように気をつけましょう。また、腰を落とす際に、ひざはつま先よりも前に出ないようにしましょう。

運動を毎日行うことは、難しいと感じるかもしれません。しかし、長時間にわたるハードなトレーニングは必要なく、体をほぐすストレッチやラジオ体操、軽い散歩程度でも、運動不足の方には効果が期待できます。継続することを優先して、体を動かすことに少しずつ慣れていきましょう。

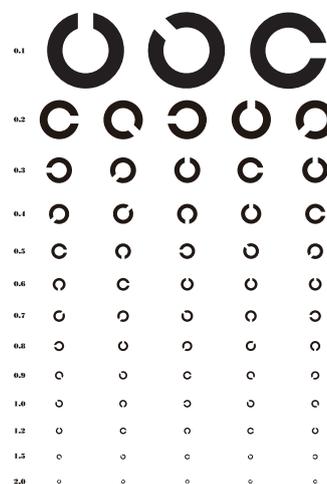
白内障・緑内障

「矯正視力が上がらないのは白内障が原因ですね」と眼科医に告げられたのは3年前でした。アラフィフにさしかかった頃から小さな文字が多少見えづらくなり、50歳の誕生日を機に老眼初心者向けのリーディンググラスを購入してしばらく使用していたのですが、数年前から度数が合わなくなってきたような気がして、きちんと度数が合った老眼鏡に替えようと眼科を受診したときのことです。

白内障はいわゆる目の老化で、年齢が上がるにつれ発症率が高くなりますが、強度の近視歴が長い人などは40～50代で進むこともあるそうです。そして、遅かれ早かれ80代までには間違いなく100%の人が白内障になるそうです。

私の場合は白内障と同時に緑内障の診断も下されたのですが、白内障も緑内障も初期の段階だったため、放置せずにすぐに処置をすれば全く心配はないとのことで、緑内障の点眼治療を行いながら、白内障の手術も受けることにしました。

私のかかりつけ眼科の担当医は女性で、白内障の手術で目に埋め込むレンズの度数の選び方について女医ならではのアドバイスを受けることができました。強すぎず弱すぎず、眼鏡やコンタクトレンズなしで化粧をするための絶妙な度数です。術後の経過は良好で、今では基本的には裸眼で日常生活を送ることができています。



緑内障は定期検診を受けながら現在も治療中です。緑内障は加齢に関係なく若い人でも発症する病気です。発症してしまうと完治することがないので一生治療を続ける必要があります、治療をやめてしまうと視野が少しずつ欠けていき、最悪の場合は失明してしまいます。

眼科の受診は日頃疎かになりがちですが、緑内障は特に早期発見と早期治療がとても大切ですので、皆様方も是非とも定期健診をご検討ください。





★アジア主要都市のオフィス第2四半期坪単価を公表

大和不動産鑑定

大和不動産鑑定は9月27日、22年第2四半期(4~6月)のアジア主要都市Aクラスオフィスの賃料を査定した「アジア・オフィスプライス・インデックス」を公表した。数値は1㎡当たり賃貸単価、米ドル換算。それによると、東京9,625ドル、北京14,131ドル、上海12,242ドル、香港22,985ドル、シンガポール17,598ドル、ソウル8,476ドル、ホーチミン775ドル、マニラ5,462ドル、台北が16,973ドル、バンコク5,789ドルとなっている。

★不動産の資格試験、シーズン到来

国交省及び各試験指定機関

国土交通省が所管する不動産関係の各種資格試験が指定された試験機関により実施されている。宅地建物取引士試験(宅建士)は10月16日に実施済みで、そのほか賃貸不動産経営管理士、マンション管理士、不動産コンサルティング技能試験が11月中に、管理業務主任者試験が12月4日というスケジュールだ。依然としてコロナ下での実施となるが、感染対策を講じた上で行われる。

★手形交換所の業務、11月2日で終了

全国銀行協会

商取引の決済手段として利用されている手形・小切手だが、その交換業務を担ってきた手形交換所が今年11月2日をもってその業務を終了となった。1879年(明治12年)、大阪に初めての手形交換所ができてから現在では全国173カ所にも上る。現代の商慣習の変化で、現金決済が増えてきたこと。また、インターネットバンキング、電子記録債権(でんさい)など、決済の電子化が進んできていることが交換所廃止の背景にある。交換所での業務は終了しても、紙の手形・小切手の流通は続く。交換業務は全国銀行協会が運営する電子交換所へと引き継がれ、現物の手形はデータ化され電子交換所へと送信される。時間を要していた遠隔地への取立や輸送リスクが解消される。不渡りによる銀行取引停止処分の措置は残り、電子交換所に参加するすべての金融機関が情報を共有する。

★賃貸マンションでの防災イベント

東急住宅リース

東急住宅リース(東京都新宿区)は10月、同社が賃貸管理をしている都内中央区のマンション「プラザタワー勝どき」(地上43階建て)で、臨港消防署、月島警察署の協力のもと、入居者と近隣住宅を対象とした体験型防災イベント「ぼうさいさい2022」(防災祭)を開催した。賃貸住宅でのこのような防災イベントは珍しい。イベントで、タワーマンションで起こり得る被災を想定し、体験することで、防災に関する意識や関心を高めることが目的。当日は安否確認訓練やAED訓練、煙体験、起震車体験などを実施した。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部・平島康廣