

管理物件のテナント行ってみた!

東洋よもやま話

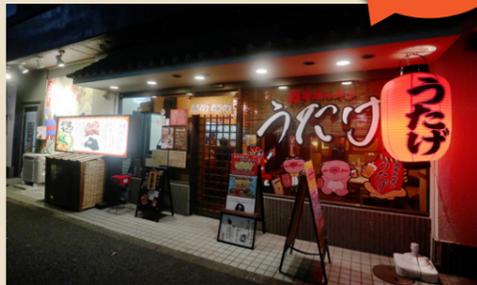
第2営業部 吉田

弊社管理物件の中には住居だけでなくテナントもごございます。新しいお店が入る度どれも魅力的な内容で「いいな…。行ってみよう…」と想いは募るばかり。そこへ、横井編集長の「テナント様紹介企画やってみない?」の一言。二つ返事で承諾して、早速取材に向かったのです。

記念すべき
第一弾の
お店はこちら!

激辛ホルモン うたげ

京王線西調布駅から徒歩3分。埼玉県美里町にある「市松」という老舗ホルモン屋さんと暖簾分けしたお店とのこと。赤提灯に呼び込まれて店内へ進むと、ゆったり寛げるお座敷。ホルモン焼きは厨房で焼いてから出してもらえるので、煙たさもなくて、快適! 激辛ホルモンとのことでしたが、辛さが選べるので、辛い物が苦手な方も安心です。お酒にも白米にも合う絶妙な味付けのホルモンは、病みつきになること間違いなし!



編集委員の一言

辛さの種類が5段階あり、今回は中辛を選びましたが、とても美味しかったです。もつ鍋の味のサイコーに美味でした。(小松田)



個人的には「ガツ刺」が美味しかった! コリコリ感とごま油の香りが効いた、スタートに最適な一品です。秘伝の味のホルモンは、辛いものが苦手な私でもなんなく平らげました。(梅沢)



ホルモン焼き… 30年愛された秘伝の味!



ガツ刺…おつまみに最適! ごま油が効いていて食欲をそそる!



もつ鍋…辛さが選べます! 締め麺も絶品!

店長の内田様にインタビュー!



赤提灯のレトロな感じのお店ですが、スタッフの最高年齢が33歳と、実は若い人が多いんです。昔の雰囲気のお店を、若い世代でもう一度盛り上げたいですね。ホルモンは、祖母のお店から受け継いだ、30年変わらず愛されてきた味をそのまま提供しています。唐辛子にこだわった自家製キムチやオリジナルシロップを使用したジンジャードリンクなど新しい味も開拓中! お酒を飲まない方やお子様も気軽にきて、たくさん食べて、話して、お腹いっぱい&笑顔になって帰ってほしいです!

編集委員一同、美味しく楽しい時間を過ごすことができました。「激辛ホルモン うたげ」の皆様、本当にありがとうございました。今後も様々なテナント様の紹介をまいりますので、乞うご期待ください!

「激辛ホルモン うたげ」

住所: 東京都調布市上石原2-21-5
予約・お問い合わせ: 042-444-8081
公式Instagram: ichimatsu_utage



「月刊オーナーズニュース 11月号」監修: 横井

2023
11
NOV

オーナーズニュース
Owner's News
「月刊オーナーズニュース」11月号
2023年11月1日発行
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙

Toyo Estate Service
東洋エステートサービス誌

いよいよインボイス制度がスタート! 東洋よもやま話 — 管理物件のテナント行ってみた!

適格請求書?

インボイス?

仕入税額控除?



東洋エステートサービス株式会社
国土交通大臣(5)第6189号
www.toyoestate.com

第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513
審査契約部 042-426-8755 管理部 042-498-2311
市川営業所 047-316-1233 東京南支店 03-5747-5811

新しい消費税制度について解説

いよいよ

インボイス制度がスタート!

インボイス制度は、ヨーロッパ諸国で付加価値税における課税方式を、日本でも導入することに始まった消費税の新しい制度です。取引の正確な消費税額と消費税率を把握するものになり、賃貸オーナー様にも関係深い制度です。今回はオーナー様から頂きました質問を簡単にまとめてみました。

インボイス制度とは

インボイス制度の正式名称は『適格請求書等保存方式』といい、複数ある税率(10%や8%)に対応した仕入税額控除の方式で、消費税における仕入税額控除を受けるための制度です。仕入税額控除について解説する前に、納付税額の計算方式をみてみましょう。

納付する消費税額の計算方法



納付税額は、売上税額(課税売上にかかる消費税額)から仕入税額(課税仕入等にかかる消費税)を控除して計算します。これを仕入税額控除といいます。インボイス制度ではこの仕入税額控除を受けるために課税事業者の登録と、適格請求書の保存が必要になります。

適格請求書の条件

適格請求書は、適格請求書発行事業者だけが発行でき、新たな追加事項が記載された請求書等をいいます。右記①～⑥の条件が満たされている請求書を適格請求書(インボイス)と呼びます。

これが新しい消費税制度の概要となります。仕入先・支払先が課税事業者ではなく免税事業者の場合は、この仕入税額控除が受けられなくなり、消費税を多く負担する課税事業者が出てくることとなります。

適格請求書の記載事項

- ① 発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容
- ④ 税率ごとに区分して合計した額(税抜又は税込)、及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額
- ⑥ 請求先事業者(書類の交付を受ける事業者)の氏名又は名称

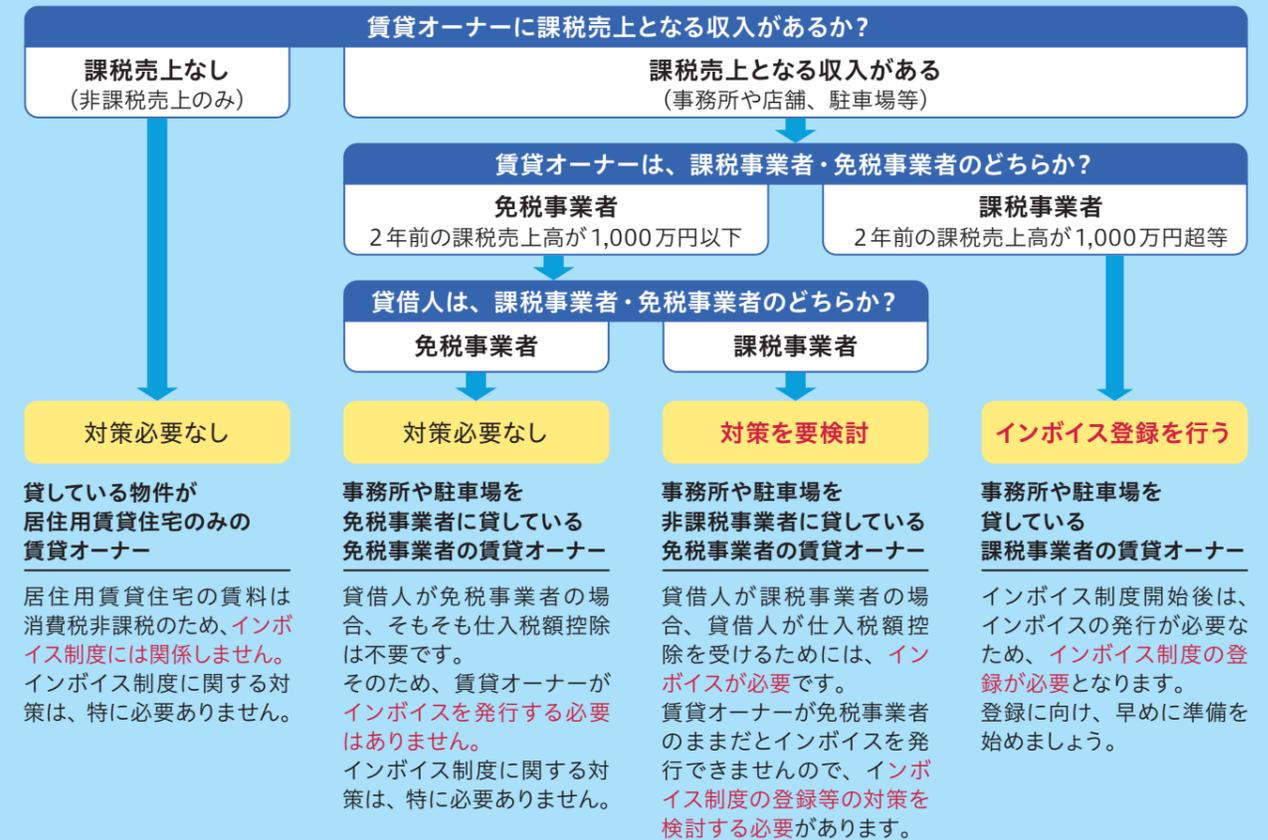
さて、インボイス制度が具体的にどのような影響があるのか、気になるところだと思います。次ページでは、お問合せ頂いた中でも皆様が多く気になった内容をご紹介します。

Q1 うちが課税事業者? 免税事業者?

A1 基準期間として前々年の課税売上が1,000万以下の場合は、免税事業者となります。1,000万を超えた場合は、課税事業者となります。

Q2 免税事業者は、インボイス制度は関係ないですか?

A2 対策を必要とする場合があります。(下表参照)



Q3 店舗を貸しているが、免税事業者だとどうなる?

A3 免税事業者のままでは適格請求書(インボイス)を発行できません。これまでどおりに消費税を上乗せして家賃を請求すると、借主は消費税分を仕入税額控除できなくなります。このような場合、借主からは消費税相当額の減額を交渉される可能性が高くなります。

※賃料を減額する場合も、経過措置を経て段階的に導入される為、消費税相当額の全額を値引きする必要はないかもしれません。
※店舗・事務所・倉庫・駐車場の賃貸収入、賃貸期間が1ヵ月未満の住宅賃貸収入、賃貸建物の売却収入は課税対象となります。

Q4 インボイス対策をしないとデメリットはありますか?

A4 Q3の様に減額を交渉される可能性がある他、募集中の店舗物件や事務所物件の場合、今後の借主は「課税事業者でインボイスを発行してもらえる物件」を優先して選ぶ可能性が出てくる為、競争力の低下が考えられます。

インボイス対策は、所有物件の種類や売上規模、借主の属性などを考慮して決める必要があります。

- 対策1 あえて課税事業者になってインボイスを発行する
- 対策2 免税事業者のまま賃料を減額する