

**売土地** 松山市余戸南2丁目

販売価格 **2,835万円**

- <物件概要>
- 物件タイプ/売土地
  - 住所/松山市余戸南2丁目1182番
  - 土地面積/1,339㎡(405.04坪)
  - 地目/田 ●都市計画/市街化調整区域
  - 建ぺい率/70% ●容積率/200%
  - 接道状況/一方
  - 現況/更地
  - 条件等/現況渡し
  - 取引形態/専任媒介
- ※市街化調整区域につき、原則建物の建築はできません。

**売土地** 松山市桑原6丁目

販売価格 **1,980万円**

- <物件概要>
- 物件タイプ/売土地
  - 住所/松山市桑原6丁目764番1
  - 【他5筆】
  - 土地面積/144.89㎡(43.82坪)
  - 地目/宅地 ●用途地域/一種住居
  - 建ぺい率/60% ●容積率/200%
  - 接道状況/三方
  - 現況/更地
  - 条件等/現況渡し
  - 取引形態/売主

**売土地** 松山市鷹子町

販売価格 **2,990万円**

- <物件概要>
- 物件タイプ/売土地
  - 住所/松山市鷹子町750番2,751番2
  - 土地面積/380.15㎡(114.99坪)
  - 地目/宅地
  - 用途地域/一種住居、二種住居
  - 建ぺい率/60% ●容積率/200%
  - 接道状況/一方
  - 現況/更地
  - 条件等/現況渡し
  - 取引形態/売主

**売その他** 松山市三番町

販売価格 **4,880万円(税込)**

- <物件概要>
- 物件タイプ/一括マンション
  - 住所/松山市三番町8番25
  - 土地面積/93.40㎡(28.25坪)
  - 建物面積/164.38㎡(49.72坪)
  - 構造/鉄骨造3階建
  - 築年月/平成15年8月
  - 交通/伊予鉄バス 三番町バス停 徒歩約3分
  - 取引形態/売主
  - 備考/令和5年1月時点、1F-2F入居 3F空

家を売りたい！  
土地を売りたい！  
でもどうやって...?

**相談無料**

## 売物件募集中!

一戸建てやマンションはもちろんですが、  
市街化区域の田や畑といった居住用途以外の不動産査定も行ってあります!

不動産売却に関するご相談は  
営業時間/朝9:00~夕方6:00  
**089-948-0050**  
コヴァエステート松山本店 総合不動産営業部まで

分譲地用地	収益物件
戸建住宅	マンション

**貸物件** マンション輝宣 505号室

家賃 **5万円(税込)** 共益費 **5千円**

- <物件概要>
- 住所/松山市南斎院町737-1
  - 構造/鉄筋コンクリート造6階建5階部分
  - 校区/味生第二小学校・津田中学校
  - 交通/日吉神社バス停まで徒歩7分

**貸物件** リューレント久米 402号室

家賃 **4.6万円(税込)** 共益費 **5千円**

- <物件概要>
- 住所/松山市久米窪田町875番地2
  - 構造/鉄骨鉄筋コンクリート造7階建4階部分
  - 校区/窪田小学校・久米中学校
  - 交通/伊予鉄道横河原線鷹ノ子駅まで徒歩11分

賃貸物件に関するお問い合わせは  
ご入居様サポート専用ダイヤル

**☎089-915-8688** お気軽に  
お電話ください



PICK UP CONTENTS !!

## オーナー様必読 「インボイス制度の基礎知識」

- インボイス制度とは?
- オーナー様への具体的な影響
- オーナー様が対策するべきこと

ウラ面  
**新着物件  
情報**  
2023年9月

**PICK UP CONTENTS !!** COVA 通信「オーナー様必読 インボイス制度の基礎知識」

# インボイス制度で変わる 不動産ビジネス

インボイス制度は、消費税に関する新しい制度となります。2023年10月から始まり、不動産経営を行っているオーナー様にも影響を及ぼす見込みです。そこで今回は、インボイス制度についての基本的な理解や、制度導入による影響、留意すべき点についてわかりやすく解説します。

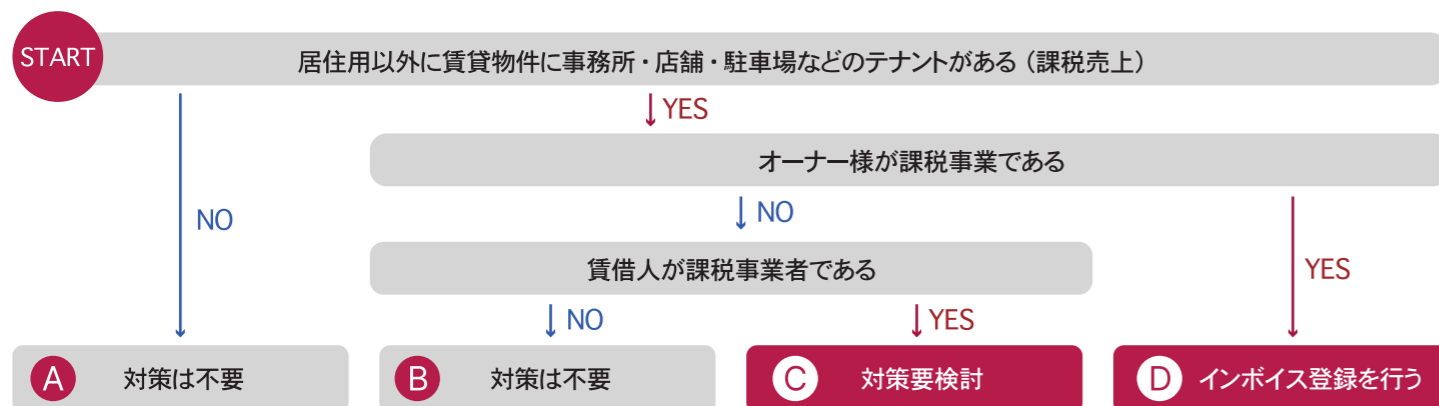
**Check!!** インボイス制度とは？

インボイス制度は、正式名称を「適格請求書等保存方式」と呼ばれ、現行の消費税制度における「仕入税額控除」に関連する制度です。従来、事業者は売上から仕入れを差し引いた額に対して消費税を納付していました。しかし、インボイス制度導入後は、インボイスを発行しなければ仕入税額控除を受けることができなくなります。ただし、インボイスを発行できるのは課税事業者に限られます。これは、インボイスを発行可能な「適格請求書発行事業者」になるには、課税事業者であることが条件とされているためです。

**Check!!** オーナー様への具体的な影響

インボイス制度の導入後の、オーナー様がすべき対応は次のポイントにより異なります。①賃貸収入が課税売上に含まれるか（事務所や店舗、駐車場など）、②オーナー様が課税事業者か免税事業者か、③賃借人が課税事業者か免税事業者か。これらの組み合わせにより、オーナー様が適切な対応を検討する必要があります。

## インボイス制度対応確認フローチャート



課税売上上の例	項目	非課税売上上の例
店舗・事務所・工場等の賃料・共益費・礼金・更新料	建物の賃料	居住用の賃料・共益費・礼金・更新料
居住用の賃貸借契約に付随していない駐車場の賃料・礼金・更新料	駐車場の賃料	居住用の賃貸借契約に付随している駐車場の賃料・更新料
1ヶ月未満の一時貸し代	土地の賃料	借地の地代
法人・個人事業主による売却金額 ※賃貸物件も含む（居住用・非居住用どちらも）	建物の売却金額	個人による自宅の売却金額

**Check!!** オーナー様が対策すべきこと**A** 賃貸している物件が居住用賃貸住宅だけのオーナー様

居住用賃貸住宅の賃料は消費税非課税のため、インボイス制度には関係しません。

**B** 事務所や駐車場などを免税事業者に賃貸している免税事業者のオーナー様

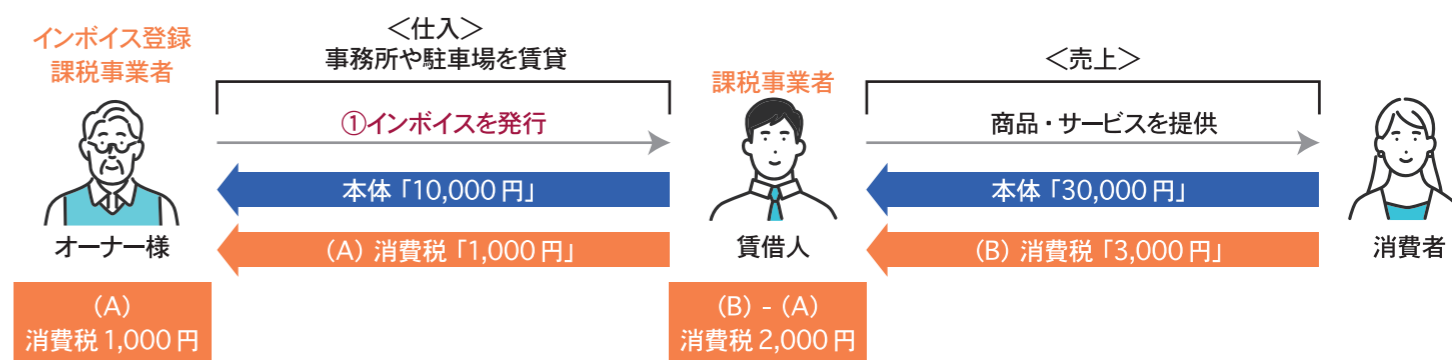
免税事業者の賃借人の場合、仕入税額控除は必要ないため、オーナー様はインボイスの発行をする必要はありません。

**C** 事務所や駐車場などを課税事業者に賃貸している免税事業者のオーナー様

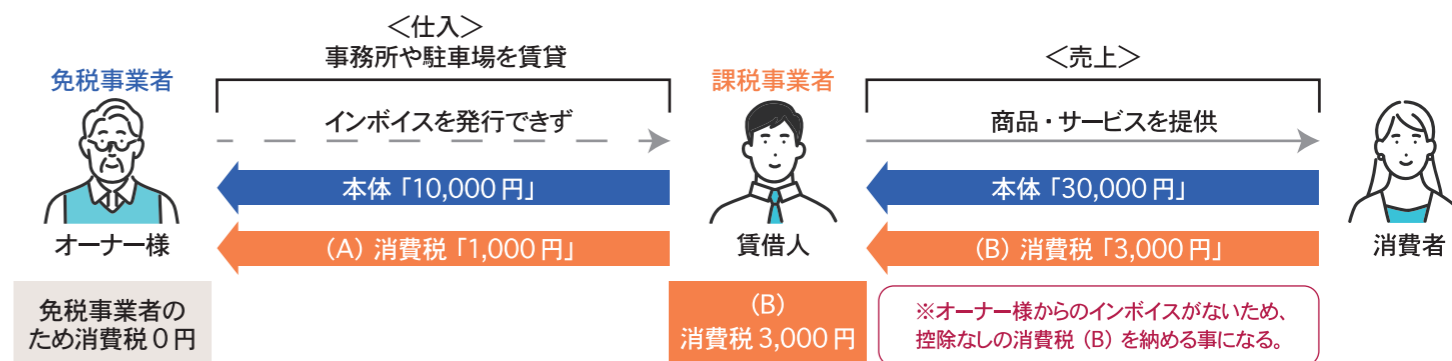
賃借人が課税事業者の場合、賃借人が仕入税額控除を受ける際にインボイスが必要となるため、オーナー様はインボイス制度の対策として「①インボイス登録をして課税事業者となる」「②インボイス登録せず、免税事業者のままにする」のどちらかを選ぶ必要があります。

**①** インボイス登録をして課税事業者となるなら、オーナー様の益税がなくなる

オーナー様が課税事業者となることで、課税売上全てにかかる消費税を納めることとなります。免税事業者の際は、消費税の納付が免除され、その分を利益（＝益税）として受け取ることができました。あえて課税事業者になる場合は、この益税分を消費税として負担する必要があります。

**②** インボイス登録をせず免税事業者のままの場合、賃借人が仕入税額控除を受けることができない

オーナー様がインボイス制度に登録せず、免税事業者のままの場合、制度上は問題ありません。ただし、その場合インボイスの発行ができず、賃借人は仕入税額控除を受けることができないため、「消費税分の賃料値下げ」や「物件から退去する」可能性があります。

**D** 事務所や駐車場などを賃貸している課税事業者のオーナー様

インボイス制度が始まると、インボイスの発行が必要になるため、インボイス制度の登録を行う必要があります。まだ、登録をされていないオーナー様は制度開始に向けてご準備を行ってください。

インボイス制度は、特に事務所や店舗の賃貸経営を行うオーナー様に影響を及ぼします。インボイス制度についてもっと知りたいオーナー様は、弊社ホームページに詳しい内容を掲載しておりますので右のQRコードよりご覧ください。また、必要に応じて弊社より税理士のご紹介も可能ですのでお気軽にご相談ください。

