

### 在宅避難と防災備蓄に関して

### 変わるつつじヶ丘駅南口

### 「電子帳簿保存法」改正とその対応



## 「電子帳簿保存法」改正とその対応

「電子帳簿保存法」は平成10年に施行されていますが、昨今の経済・行政のデジタル化の流れに合わせて、令和3年度の税制改正で抜本的な見直しが行われました。「うちは帳簿を紙で保存しているから関係ない」と思われる方も多いかもしれませんが、「電子取引」に関し、電子データで受け渡しした領収証等は、紙でなく電子で保存することが全ての事業者に求められることになりました。

#### 【電子帳簿保存法の内容】

電子帳簿保存法の内容は、その保存対象書類や手続きにより大きく次の3つの区分に分けられます。

- ① 電子帳簿等保存…電子的に作成した帳簿・書類をデータのまま保存
  - ② スキャナ保存…紙で受領、作成した書類を画像データで保存
  - ③ 電子取引…電子的に授受した取引情報をデータで保存
- また、データ保存をする際の適用要件として「真実性の確保」と「可視性の確保」が求められています。

引用元：国税庁「電子帳簿保存法が改正されました」

「2022年1月の改正法の変更点とポイント」

2022年1月1日に施行された電子帳簿保存法の改正は、電子帳簿保存に関する要件の大幅な緩和がされたこと、すべての電子取引に対して電子データでの保存が義務化（やむを得ない事情がある場合に限り2年間の猶予付き）されたことなどでも注目を集めています。主な変更点には、次のようなものがあります。

- ① 事前承認制度の廃止
- ② タイムスタンプ要件の緩和
- ③ 検索要件の緩和
- ④ スキャン保存における適正事務処理要件の廃止
- ⑤ 電子取引データの紙保存廃止
- ⑥ 不正行為への罰則の強化

#### 【電子帳簿保存法の対象者】

電子取引保存において、所得税および法人税の帳簿の保存義務者は企業規模の大小にかかわらず、個人事業主と全ての法人が対象です。不動産オーナーも注意しなくてはなりません。

【電子帳簿保存法に対応することで得られるメリット】

電子帳簿保存法の最大の目的は、企業や個人事業主、実務担当者といった納税者の文書保存にかかわる負担軽減を図ることです。電子帳簿保存法に対応することで、企業や個人は次のようなメリットが期待できます。

- ① ペーパーレス化
- ② 環境への配慮
- ③ コスト削減（印紙代、郵送代）
- ④ 省スペース化
- ⑤ スピーディな取引

これらのメリットは、業務効率化にも繋がるものが殆どです。作成・管理にかかるコストや、保管スペースの節約にも役立ちますので、まずは電子帳簿保存法をしっかりと理解して、スムーズに運用できるように準備を整えていきましょう。

#### 【最後に…】

国税庁のホームページでは、さまざまな疑問に対する回答があります。疑問がある場合は、こちらをチェックしてみましょう。

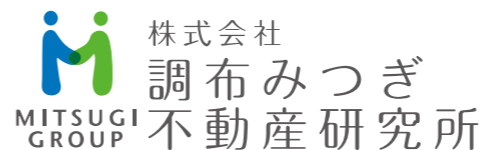
（執筆者 川崎）

### ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌「Journal of MITSUGI」（みつぎジャーナル）をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、みつぎグループ（株式会社 調布みつぎ不動産研究所、農業法人 調布のやさい畑）は1946年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。



株式会社  
調布みつぎ  
不動産研究所

東京都知事免許 (15)第11622号  
〒182-0021  
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211  
FAX 042-488-6561  
URL <https://www.mitsugi.biz>

### オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを年3回予定しております。また、個別にお悩みがある不動産オーナー様はお気軽にお越しください。

日時：2022年9月17日(土)

場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所



# 在宅避難と防災備蓄に関して

近年は地震災害が日本各地を襲っています。突然の災害に備えて、政府では在宅避難を促すことが多くなりました。在宅避難とは自宅の安全が確保されている場合に、自宅で待機してもらう避難方法です。ですが、何の防災設備もない状態で、自宅に待機するというのは入居者も不安に感じることでしょう。そのため、政府では物件に防災備蓄を用意することを推奨しています。防災備蓄とは、災害によって電気・水道といったライフラインが止まってしまった際に、利用できる最低限の食料や生活必需品の事を指します。防災備蓄を用意することによる入居者最大のメリットは災害の状況が分からない中で、安易に外出しなくてもよい点です。被災者の安易な行動を抑止し、減災に繋ぐためにも、防災備蓄の導入を検討してみるのはどうでしょうか。



ところで、賃貸物件のオーナーはどこに防災備蓄を置けばよいのでしょうか。物件に広い共用部があり、備蓄倉庫として利用できるスペースがあるのなら特に問題はないのですが、実際問題、すべての物件がそのようなスペースを確保できるとは限りません。そのような場合は、各戸のバルコニーに小さな備蓄庫を備え付けるのを推奨します。バルコニーのスペースにもよりますが、単身者向けのワンルーム物件などではお部屋の中心にスペースを確保することは難しいでしょう。簡易的な備蓄庫であれば生活に支障のない範囲で設置することが可能です。

代わりに 防災に関しては、準備しなくてはいけないと感じていても、まだ自分事のように捉えることができず、後回しにしてしまっている大家さんがたくさんいます。しかし賃貸経営の上で、自分の物件で入居者様の命を預かっているという意識は決して忘れてはいけません。

# 変わるつつじヶ丘駅南口

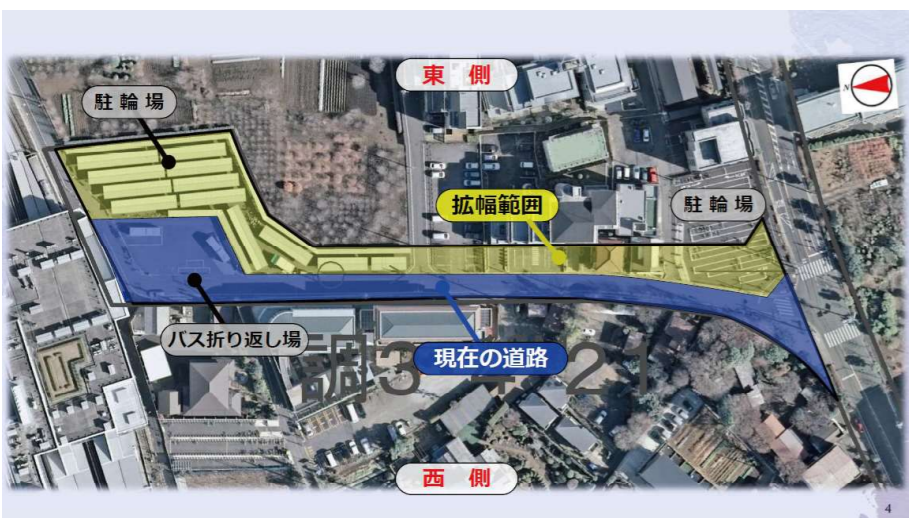
今回は京王線つつじヶ丘駅の南口の再開発事業についての記事をご紹介します。つつじヶ丘駅は北側はロータリーが設置され、バスの運行から商業店舗など開発が進んできました。対して南口は道路幅員も狭く、駅前農地が残っており開発が進んでいませんでした。そんなつつじヶ丘駅南口は平成30年7月18日に都市計画道路事業の許可を取得し、事業に着手しました。本路線は品川通りから京王線つつじヶ丘駅へ至る交通広場を含んだ都市計画道路です。事業実施の目的は①駅前ロータリーの整備による交通結節機能の強化、②道路拡幅整備による歩行空間等の確保、③無電柱化による景観および防災性の向上となります。

駅前交通広場は2,398㎡予定されており、道路延長147m、計画幅員16mとなります。事業期間は2018年から2025年までの7年を予定しております。現在は拡幅される道路の物件の立ち退きや用地取得が行われ、今後は無電柱化工事やインフラ設備の更新工事が行われる予定となっております。この事業化により受ける制限については、都市計画事業の支障となる土地の形質の変更

や、建築物・工作物を建設する場合(都市計画法65条) 調布市長の許可が必要になります。また、土地や建物などを有償譲渡する場合(都市計画法67条) 調布市への届け出が必要になります。

## 事業の概要

### 設計概要図



この都市計画決定は昭和37年12月22日に決定したものです。土地を相続などで取得した場合、事前によく都市計画などをしっかりと確認したうえで賃貸経営の方針を決めることが非常に大切になります。

(執筆者 浅里)

最初から防災に関する大きな工事をすることはハードルが高いので、是非ともこの機会に小さな準備から始めてみるのもよいかと思えます。また、地域で行われている防災訓練に出席してみたり、市のハザードマップを確認し、手持ちの物件がどのような災害に遭う可能性があるのかを予め知っておくことも重要でしょう。大家さんが物件の事をより詳しく知り、入居者の安全を第一に考えた施策を行えば、内見の際にもお客様に大家さんの入居者に対する考え方が伝わり、物件のイメージアップに繋がるかもしれません。入居者の心を掴む的確な改修を行って、お手持ちの物件をより魅力的にしていきましょう！

(執筆者 鈴木)



# 環境整備

調布みつき不動産研究所では、毎朝社員が社内の清掃を行っています。また月に1回環境整備の検査を行う日を設けており、2人1組でお互いの清掃箇所、身だしなみ、ワークスペースがきれいになっているかを確認し合います。確認し合うことで自身が見落としていた箇所を再確認し、清掃の質向上に繋がっています。今後も社員一同社内を清潔に保ち、お客様がご来社された際は快適な時間を過ごせるよう努めて参ります。



# 今月の社員紹介



【名前】 鎌田 峻志  
 【社歴】 2021年度入社(2年目)  
 【部門】 賃貸管理部  
 【趣味】 ライブに行くこと・運動  
 【やりがいい】

賃貸管理部では当社で管理を行っている物件の家賃管理や滞納者の督促等を行っています。私は駐車場を担当しておりますが、オーナー様と様々な場面で関わる機会も多く、お金に関わる業務が多いので責任も重大です。また、不動産の契約から解約までの一連の流れの中で業務を行っているので、日々学ぶことが多くやりがいを感じております。今後多くの経験を積み、オーナー様やお客様に裏方から貢献できるよう努めて参ります。