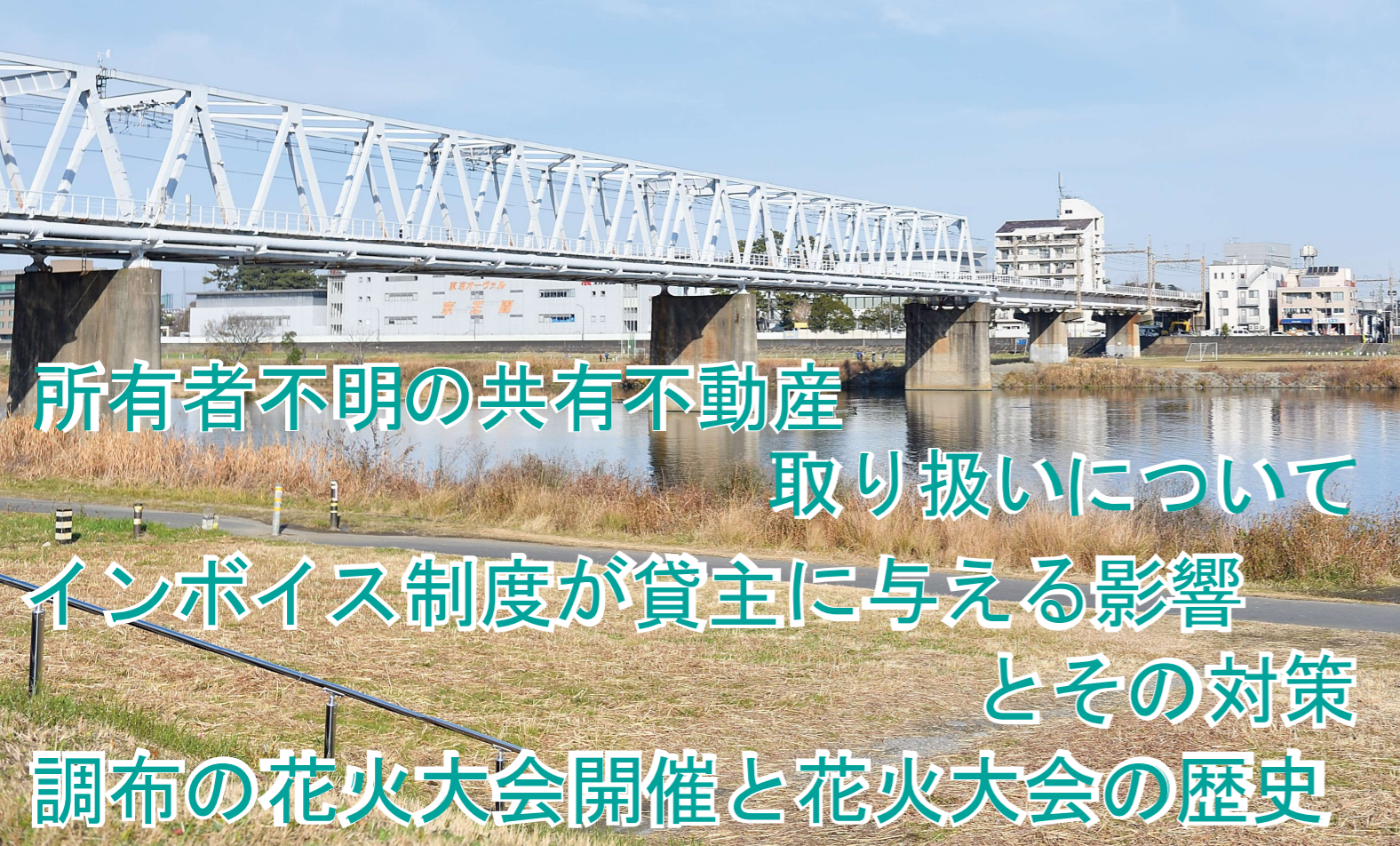


賃貸不動産オーナー向け情報誌

Journal of MITSUGI

みつぎジャーナル vol.33

2023年9月1日発行



所有者不明の共有不動産
取り扱いについて
インボイス制度が貸主に与える影響
とその対策
調布の花火大会開催と花火大会の歴史

M 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、三ツ木グループ（(株)調布みつぎ不動産研究所、(株)農業法人調布のやさい畑、(株)農業法人みつぎファーム、一般社団法人三ツ木管財）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。



調布の花火大会開催 花火大会の歴史

令和5年9月24日に、コロナ禍で中止されていた調布花火大会（第37回）が開催される予定となりました。

今回は、調布の定番行事となった花火大会の歴史をご紹介します。

調布の花火大会の歴史は古く、初めて開催されたのは、昭和8年のことです。その後、太平洋戦争のため、一時中断されましたが、戦後の復活は早く、昭和29年から全日本輸出振興煙火競技大会として14回開催されました。

昭和31年には、深大寺観光協会と多摩川観光協会が一本化され、1月に調布市観光協会が発足しました。日本中の腕付き花火業者60余が、自慢の技術を競い、一尺五寸玉、一尺玉、1000mのナイアガラ、仕掛けなどが打ち上げられるようになりました。

しかし、昭和43年 京王線相模原新線建設のため、京王多摩川駅を移設し、高架駅にする改良工事の影響で、関係機関と協議し、危険防止のため中止となりました。

そして、調布市花火大会としての歴史は昭和57年からとなります。このときは首都圏では珍しくなった8号玉、



100mのナイアガラ、仕掛け3台、豪華なスターマイン7組など、約800発の鮮やかな花火が打ち上がりました。また、多摩川燈籠流しが併せて行われ、屋形船も多摩川に浮かんだと言われています。

最近の花火大会は、音楽と花火がコラボレートする「ハナビリユージョン」が加わり、今では調布名物

として親しまれています。ノンストップで打ち上がる1万発以上（第22回〜29回）の花火が、調布の夜空を彩ってきました。

今回は、コロナで中止されていた3年間から復活の花火大会となりました。2019年の観覧者数は35万人にのぼり、今回の開催では、それより多くの観覧者数が予想されます。テーマは、「調布には上を向かせる花火（チカラ）がある」です。

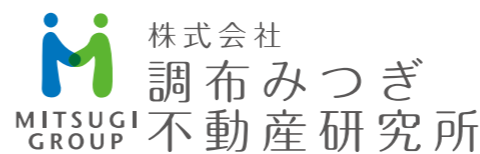
【まとめ】

調布市で行われる花火大会は歴史が古く長年続いています。これは観光協会や地元協力があって、協賛金や寄付など、地元の協力があってこそ開催を続けていくことができます。

当社でも今回、花火大会に協賛をしております。

今後も調布の定番行事として、地元誇りあるイベントとして、子供世代に伝わっていくことを願っています。

（執筆者 浅里）



株式会社 調布みつぎ
不動産研究所
東京都知事免許(16)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もお気軽にお越しください。

日時：2023年11月ごろ

場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所

※詳細が決まり次第ご案内いたします。



所有者不明の 共有不動産取り扱いについて

2023年4月の民法改正で共有制度の見直しが行われました。旧民法では相続登記が義務化されていないため、相続等をきっかけとして所有者不明となる土地が多数存在しています。過去の所有者の相続人を辿ると、現在の土地の所有者(共有者)を見つけることはできませんが、多くの所有者不明土地は相続人が複数だったり、現在の所在が分からないという理由で特定が困難又は不可能となっております。そのため、所有者不明土地の管理・処分には大きな支障が生じています。

今回の民法改正では、所在が不明な共有者がいる場合でも、共有地を円滑かつ適正に利用できるようにするために見直しが行われました。いくつかの項目が変更されていますがその中でもトピックとなるものを2つご説明いたします。

まず1つめに、共有物の変更・管理の内容に関する規定の見直しが行われました。旧民法の規定では共有物に軽微な変更を加える場合であっても、共有者全員の同意を得なければならぬなど、円滑な利用・管理が阻害されてきました。それを受けて今回の改正では共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(軽微変更)については、持分の価格の過半数で決定できることが定められました。

ここで言う「計上の変更」とは外観、構造等を変更することを示し、「効用の変更」とは機能や用途を変更することをいいます。

2つめに「所有者不明土地管理制度の創設」です。旧民法では財産を管理する人間が不在の場合の財産管理制度として、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度が設けられていました。しかし、これらの制度はあくまで個人単位で財産全般を管理するため、不動産の管理にまで目が届かないことが多くありました。

他にも、これらの制度は所有者が管理を放置しているような事案には適応されないため、管理されないまま放置されてしまうこともありました。しかし今回創設された「所有者不明土地管理制度」により、裁判所から選任された管理人がその時点で管理されていない土地や建物を管理することが可能になりました。選任された管理人の管理対象は所有者不明土地等のほか、土地等にある所有者の動産、売却代金等です。対象が建物の場合は借地権等の敷地権も対象となります。これらの土地に対して、管理人は保存行為や利用・改良行為を行うことができます。しかし管理人が裁判所の許可を得ることなく行える行為はこれに限定されており、そのほかの行為については裁判所の許可が必要です。また、対象の

土地についての処分行為を行うためには所有者の同意が必要です。管理人の処分権限は専属的ではないので、対象の土地の所有者は従来通り管理や処分を行うことができます。

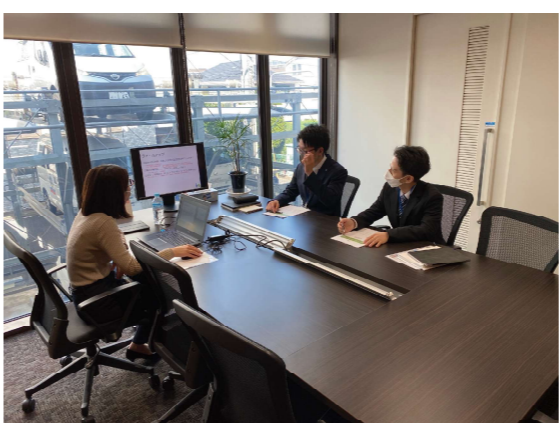
最後になりますが、多くの方が、自身の所有する土地をしっかりと管理していることは事実です。しかし、このように管理者が特定できず放置されている土地も存在しています。特に共有者が多い土地については、各行為を行うにも所有者の同意が必要です。このような状況に遭遇した際に円滑に対応できるように、民法の改正には注目しておきましょう。

(執筆者 竹内)



新入社員部門研修

調布みつき不動産研究所では新入社員は入社すると約半年間をかけて、全6部門(居住用賃貸部・事業用賃貸部・トランクルーム部・賃貸管理部・経営管理部・直売所)をまわる部門研修を行います。今回は経営管理部の研修を受ける新入社員の様子をご紹介します。経営管理部では、会社全体の管理・運営する業務を行っており会社の売上・経費・利益を集計し各部門のサポートに務めております。研修では経理座学や研修課題に取り組み、部門への理解を深めていきます。10月からは本配属となり、実際に業務を行っていきます。新入社員の今後の活躍に乞うご期待ください。



インボイス制度が貸主に 与える影響とその対策

2023年10月1日よりインボイス制度が導入されます。今回は不動産を所有する貸主にどのような影響があるのかご紹介させていただきます。

【インボイスを発行できるのは 課税事業者のみ】

そもそもインボイスとは「適格請求書」を指します。この適格請求書とは、売手が買手に対して正確な適用税率や消費税額等を伝える書類です。発行できるのはインボイス発行事業者である課税事業者のみです。現在の免税事業者の場合には課税事業者に登録する必要があります。

【テナント貸しをしている貸主は リスクを受ける可能性がある】

不動産賃貸経営を行う貸主の中でインボイス制度の影響を受けるのは、主にオフィスビルやテナントといった事業用の賃貸物件を貸している貸主です。消費税が課税されない住居を貸している貸主は影響を受けません。オフィスやテナント等の家賃収入には消費税がかかるため借主が課税事業者の場合は「借主が賃貸借契約を解除する・賃料の減額を要求する」といったリスクを受ける可能性があります。具体的には貸主が免税事業者の場合、借主側は仕入税額控除(課税事業者の消費税

額から、仕入れする際にかかった消費税額を差し引いて算出した税額を納税するしくみ)を利用することができません。つまり消費税分を貸主に支払っているにもかかわらず控除ができないため、実質として消費税分を借主側が負担することになります。そのため

借主が次の契約更新はせず課税事業者が経営する別の物件に移ることを検討するケースや引き続き同じ物件を利用するかわりに借主から消費税分の賃料の減額を要求されることも考えられます。

【インボイス制度への対応】

課税事業者と免税事業者の区別は、基準期間の課税売上高で判定され、基準期間の課税売上高が1000万円を超えている場合は課税事業者となります。その中でインボイス対応が必要になるのは課税売上がある免税事業者の借主が仕入税額控除をするためにインボイスの発行を貸主に求めてくる可能性があります。貸主は対応策を考えなくては課税業者になることが挙げられます。また売上が1000万円以下の免税事

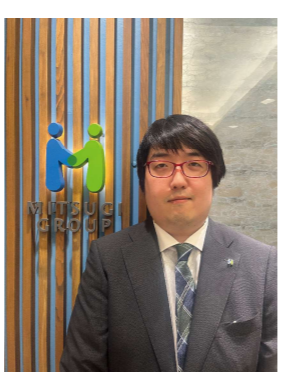
業者でもあえて課税事業者になることができ、インボイスの登録をすれば借主に對して適格請求書を発行できるようになります。課税事業者になってインボイスを発行すれば、テナントは仕入税額控除を問題なく行えるため退去する可能性は低くなるが見込まれます。オフィスやテナントといった事業用物件の割合が多い貸主は、課税事業者になることを検討してみるのも一案です。

【インボイス制度の方針を決める】

2023年10月からインボイス制度が導入されます。とはいえ、いきなりこれまでのルールが変わるのではなく6年間の経過措置期間があり段階的に実施されるため、導入後も事業内容を考えながら課税事業者に転換することができます。現在検討中の方、今後事業用物件や駐車場など消費税の課税対象となる物件をお持ちになる可能性がある貸主は、課税事業者になるかどうか、またそのタイミングを見極めていくことが大切です。一度税理士さんに相談してみるのもいいかもしれません。

(執筆者 岩間)

今月の社員紹介



【名前】鈴木 想

【社歴】2019年度入社(入社5年目)

【部門】居住用賃貸部

【趣味】ゲーム・カラオケ

【やりがい】

お客様にあつた物件を提案し、契約まで完了すると達成感を得られます。諸条件はお客様によって様々で、時期によつては中々物件が決まらないこともありませんが、お部屋探しそのものが楽しいので苦ではありません。また、中々入居率が上がらない物件の大家さんに寄り添い、施策を考えたり、改修工事のご提案をするのも面白いです。入居者が決まり、大家さんから感謝の言葉を頂いた際には、たとえそれまでに時間がかかっても「やってみようかな。」という気持ちになります。居住用賃貸部の仕事は案内・提案・調査、どれをとってもやりがいを感じる仕事だと感じます。