



Daiwa Living®

大和ハウスグループ

Daiwa Living COMPANIES

2023年2月SKK（社宅管理者協議会） 福利厚生社宅におけるインボイス制度への対応について

～ 管理会社からみた課題と対策 ～

大和リビング株式会社

2023年2月10日

Daiwa Living

2023年2月SKK（社宅管理者協議会）

福利厚生社宅におけるインボイス制度への対応について
～ 管理会社からみた課題と対策 ～

1. 課題と対策
2. 弊社におけるインボイス対応
3. 法人様向けmy D-room
4. Web説明会について
5. 次回予定

※本書は税務上のアドバイスではございません。

管理会社からみた事業者の課題と対策に関する検証材料をご提示するものでございます。

共通

- ① システム改修
- ② インボイス情報の取得
- ③ システム登録
- ④ 売手が免税事業者
- ⑤ 共有オーナー
- ⑥ 複数取引
- ⑦ 合併・分割・相続発生
- ⑧ 売手が未対応（又は未回答）
- ⑨ 間違ったインボイス情報を取得
- ⑩ コスト計算

管理会社に特有の課題

- ⑪ 代理・媒介取引の取扱い
- ⑫ 売手の変動の通知

課題（共通）

- ・ 売手から取得したインボイス情報をインプット・アウトプットするためのシステム改修をしなければならない
 - ベンダーの手配は？
 - コストに見合う効果が得られるか？
 - 開発は間に合うか？
 - 初期不良（設計ミス・バグ）の対応は間に合うか？
 - 必要な機能が備えられていなかったときは？

対策

- ・ 初期不良（設計ミス・バグ）の対応は間に合うか？
 - リリース前に「初期不良（設計ミス・バグ）」つぶしをする
システム開発・改修において初期不良（設計ミス・バグ）は避けられないものですが、税務処理を間違ってしまうと追徴課税など思わぬ影響を受けてしまうため、テスト環境で使い倒してバグつぶしをします。
- ・ 必要な機能が備えられていなかったときは？
 - ExcelやGoogleスプレッドシートなどで別管理する
内容にもよりますが、2次開発がリリースされるまで代替措置でしのぐしかなさそうです

課題（共通）

- ・ 入居中の取引については、売手から仕入税額控除に必要な情報（「登録番号」「項目ごとの税率」「税額」等）を取得しなければならない
 - 照会書面の作成、リストアップ、印刷・発送の手配は？
 - かかるコストは？
 - 回答がない場合の対応は？

対策

- ・ 回答がない場合の対応は？
 - 免税事業者であると推測して処理する
具体的には専門家への照会を経て手順を組むこととなりますが、照会をかけるときに、『期限日までにご回答がない場合は「免税事業者である」との回答をお受けしたものと認識いたします。』といった趣旨の文言を差し込み、「未回答」を残さないのも手かと思われます。

課題（共通）

- ・ 取得したインボイス情報は、インボイス制度の施行までに、システム登録しなければならない
 - 登録スタッフの手配は？
 - 登録に適した媒体でインボイス情報を取得できるか？
 - 転記・登録ミスなどのヒューマンエラーの発生率は？
 - 取引件数が大量の場合にシステムに登録は間に合うか？
 - データパッチで一括登録することはできないか？

対策

- ・ 登録に適した媒体でインボイス情報を取得できるか？
 - Web画面を用意し、そちらへの登録を促すのも手かと思われます。
わたくしどもの経験では、なかなか回収が進まないというケースもございました（2022年10月からWeb画面での回収を進めておりますが100%に至らないです）が、上記の各課題をカバーできる可能性が高まりますので、検討には値するかと思われます。

※大和リビング管理物件につきましては、法人様向けマイページ「my D-room」をご用意いたしますので、ご契約中の貸室・駐車場について、インボイス情報の画面閲覧やCSVダウンロードが可能となる予定でございます。（リリース：2023年5～6月頃）

課題（共通）

- ・ 売手が免税事業者の場合は仕入税額控除ができない
 - 消費税分の値引き交渉はできるのか？
 - 値引き交渉の成功の見込みは？
 - 免税事業者を事前回避することはできるか？
 - 適格請求書発行事業者への転換を促すことはできるか？

対策

- ・ 消費税分の値引き交渉はできるのか？
 - インボイス情報の照会と値引き交渉を同時に行うのも手かと思われませんが、費用対効果を考慮しますと、「個人契約 & 住宅手当に移行」という方法も検証する価値がありそうです。
- ・ 免税事業者を事前回避することはできるか？
 - 8割がたの売手は免税事業者である可能性が高いため、効果はあがらないかもしれません。
- ・ 適格請求書発行事業者への転換を促すことはできるか？
 - 簡易課税制度を選択していただく余地はあるかと思われれます。

課題（共通）

- ・ 売手が共有関係にあるときは、ひとつの取引に複数の売手が登場するため、それに対応したシステム改修をしなければならない
このとき、共有オーナーABCのうち、Aのみが適格請求書発行事業者というケースもあり得る
 - ひとつの取引で複数の売手が存在することを想定した照会書面を作成できるか？
 - ひとつの取引で複数の売手が存在することを想定したシステム改修ができるか？

対策

- ・ ひとつの取引で複数の売手が存在することを想定した照会書面を作成できるか？
 - システム登録された取引先情報から共有オーナーの存在割合や共有者数の全体像を掴むことができるかもしれませんが、そのために時間と費用を要し、費用対効果・時間対効果が低いものと思われるため、照会書面については、『賃貸住宅が共有の関係にあり、貸主様が複数の場合は、お手数でございますが、この書面をコピーしてご回答いただければと存じます。』といった要領で、1名タイプの照会書面のみをご用意されるのも合理的かと思われます。
- ・ ひとつの取引で複数の売手が存在することを想定したシステム改修ができるか？
 - これは必須ですが、費用対効果の観点から、システム改修の要件定義に含まれていない可能性があります。費用対効果に見合わないときは、ExcelやGoogleスプレッドシートでの管理でしのごなど、それを見越したシステム運用の手順を作成することになりそうです。

課題（共通）

- ・ 貸室や駐車場の賃貸借契約に付随して、貸主が売手とならない取引、例えば更新事務手数料（売手：管理会社）やインターネット利用料・水道料金（売手：提供事業者）などの課税取引が生じていることがあるため、それに対応したシステム改修をしなければならない
 - 課金項目ごとに売手が異なることを想定した照会書面を作成できるか？
 - 課金項目ごとに売手が異なることを想定したシステム改修ができるか？

対策

- ・ 課金項目ごとに売手が異なることを想定した照会書面を作成できるか？
 - システム登録されているデータの構造にもよりますが、課金項目ごとの売手がデータ化されているケースは少ないのではないかと推測します。その場合は、課金項目ごとに「提供者名」と「登録番号」の列を設けておくのがよさそうです。
 - 課金項目ごとに売手が異なることを想定したシステム改修ができるか？
「⑤ 共有オーナー」と同じ原理で、費用対効果に見合わないときは、ExcelやGoogleスプレッドシートでの管理でのしのごなど、それを見越したシステム運用の手順を作成することになりそうです。

課題（共通）

- ・ 合併・分割・相続の発生による売手の変動を把握する手立てを講じなければならない
 - 売手は合併・分割・相続の発生によるインボイス情報の変更を能動的に通知してくれるのか？
 - 年に1回など定期的に照会をかけていたとしても、相続が発生していたら、相続人全員に照会書面が届かないのではないのか？
 - 管理会社などの代理・媒介者は相続人全員の情報を取得できるのか？
 - 買手の調査義務はどこまであるのか？
 - 相続人が分からない状態で従前の仕入税額控除を継続したときの税務上のリスクは？
 - 相続発生から遺産分割協議確定までの賃料はA B Cの単独分割債権として税務処理されているが、賃貸物件の所有権は相続発生時に遡ってAが所有権者となった場合、買手の税務処理は、相続発生から遺産分割協議確定まではA B Cに対する債務として処理し、遺産分割協議確定後はAに対する債務として処理すればよいのか？
 - 相続発生から1年経過してから相続による売手の変動を通知された。遡って税務処理しなければならないのか？

対策

- ・ 相続発生から1年経過してから相続による売手の変動を通知された。遡って税務処理しなければならないのか？
 - 厳密には修正申告を行う必要がありますが、影響額から会社として対応方針の検討が必要かと思われま

課題（共通）

- ・ 適格請求書発行事業者である売手（又はその媒介者）が、インボイス対応の体制整備が間に合わず、インボイス情報の照会に回答しなかったり、インボイスの要件を備えた請求書・賃貸借契約書を発行できないなどのアクシデントにより、インボイス情報を取得できないことがあり得る
 - 仕入税額控除はできないのか？
 - 仕入税額控除をしなくてよいのか？
 - 経過措置の保護利益は何か？
財務省資料には「免税事業者はこの間に、課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討」とあり、売手が未対応（未回答）のケースは保護利益の対象になっていないように見受けられる
 - 買手の調査義務はどこまであるのか？
 - この状態で仕入税額控除をしたときとしなかったときの税務上のリスクはどちらが高いか？

対策

- ・ 仕入税額控除はできないのか？
 - 逆に、「免税事業者と信じたことにつき善管注意義務違反はない」状態にすることが考えられます。
具体的には専門家への照会を経て手順を組むことになりますが、「② インボイス情報の取得」にあるように、照会をかけるときに『期限日までにご回答がない場合は「免税事業者である」との回答をお受けしたものと認識いたします。』といった趣旨の文言を差し込む方法が考えられます。

課題（共通）

- ・ 適格請求書発行事業者である売手（又はその媒介者）が、インボイス対応の体制整備が間に合わず、不正確なインボイス情報を回答したり、不正確な請求書・賃貸借契約書を発行することがあり得る
 - 共有オーナーの存在に気付いていなかったら？
 - 相続人からインボイス情報を取得できなかったら？
 - 複数取引の態様を正確に認識していなかったら？
 - 媒介者交付特例を受けられない取引なのに自社の「登録番号」を明記していたら？
 - 仲介店が元付と先付の請求分を区別せずに請求書を作成していたら？
 - この状態で仕入税額控除をしたときの税務上のリスクは？

対策

- ・ この状態で仕入税額控除をしたときの税務上のリスクは？
 - 「不正確なインボイス情報であることに気づかなかったことにつき、善管注意義務違反はない」状態にすることが必要ではないかと思われます。
例えば、契約書の貸主欄や署名欄に共有オーナーの氏名が記されているのに単独所有として処理した場合は、税務上のリスクが顕在化するおそれがあるものと思われます。
このようなケースは「システム登録されたデータから検出できるか否か」という課題になりますので、データ構造が対応していない場合は、「リスクは折り込み済み」として割り切った方針にせざるを得ないことにもなりそうです。

課題（共通）

- ・インボイス対応にどこまで注力するか、コストと効果を計算し、法令に反しない範囲で最適解を求めなければならない
 - 課題①～⑩は、どこまで想定し、どこまで対応しなければならないのか？
 - 「社会通念上」という発想が税務的に通用するのか？
 - 課題①～⑩を勘案し、仕入税額控除をしたときとしなかったときの税務上のリスクはどちらが高いか？

対策

- ・課題①～⑩は、どこまで想定し、どこまで対応しなければならないのか？
 - 実のところ、最大のポイントはここではないかと思われれます。
わたくしどもも悩むところなのですが、費用対効果に見合わない事業は継続することができないため、合理的なラインを探った上で、割り切った処理をせざるを得ないものと思われれます。そこで課題となるのが「業界標準」的な考え方です。「社会通念上」と言い換えてもよいかもしれませんが、「ある業界において事業者として通常行えるレベル」が設定できれば、「どこまで対応しなければならないのか」が見えてきます。
この場合における「ある業界」は、業種ではなくて職種、すなわち社宅管理部門ではないかと思われるのですが、いかがでしょうか。

課題（管理会社に特有の課題）

- ・ 貸主代理やオーナー提供のサービスがある場合において、媒介者交付特例を適用できないときは、自社の「登録番号」ではなくてオーナー（提供事業者＝委託者）の「登録番号」を明示しなければならないが、媒介者交付特例を適用できれば自社の「登録番号」を明示することができる
 - 媒介者交付特例を適用できるか？
 - オーナーによって免税事業者、課税事業者、適格請求書発行事業者のいずれもあるが、オーナーごとに媒介者交付特例用と代理交付用を分けて発行できるか？
 - 貸主物件でオーナー提供のサービスがある場合や、貸主代理物件で自社提供のサービスがある場合は？

対策

- ・ オーナーによって免税事業者、課税事業者、適格請求書発行事業者のいずれもあるが、オーナーごとに媒介者交付特例用と代理交付用を分けて発行できるか？
 - これはシステム改修における最適化の課題となりますが、弊社を例では、媒介者交付特例の仕組みを採用しない方針となっています。
理由は、媒介者交付特例用と代理交付用を出し分けるよりも、一律代理交付用とした方がコスト的にも業務のシンプル化にも資することと、万が一「⑥ 複数取引」と重なって媒介者交付特例が適用できないケースで媒介者交付特例用を出力してしまい「⑨ 間違ったインボイス情報を取得」を惹起してしまう事態を回避するためです。

課題（管理会社に特有の課題）

- ・ 「⑦ 合併・分割・相続発生」について、借主側（買手）へ通知しなければならない
 - どのような手段で通知するか？
 - 通知するタイミングは？
 - 相続発生から遺産分割協議確定までの法定相続人の段階ではどのように通知すべきか？
 - 貸主代理物件において、相続発生から1年が経過してから正式な通知を受領できたようなケースでは、売手にはどこまで通知すればよいのか？ 事実を確認した時点で事実関係を通知すれば足りるのか、相続発生時がいつかなど詳細に通知しなければならないのか？
 - 遺産分割協議が確定するまで相続の事実を知り得なかった（又は法定相続人が誰かを正式に知り得なかった）場合は、相続発生から遺産分割協議確定までの法定相続人の関係を売手に通知できなかったことになるが、事後通知をすれば足りるのか？ むしろ通知しない方がよいのか？

対策

- ・ 貸主代理物件において、相続発生から1年が経過してから正式な通知を受領できたようなケースでは、売手にはどこまで通知すればよいのか？ 事実を確認した時点で事実関係を通知すれば足りるのか、相続発生時がいつかなど詳細に通知しなければならないのか？
 - 弊社の例では、事実を認識した時点で事実関係を通知する予定です。修正申告をするかどうかは、各社での判断することになります。

(1) オーナーからのインボイス情報の取得

- ・2022年10月から、物件オーナーのインボイス情報（課税・免税の別、登録番号、共有関係など）の取得を開始しております。

(2) システム改修

- ・2022年3月から、インボイス制度へ対応するためのシステム改修を進めており、2023年6月のリリースを目指しております。

(3) アウトプット

① 契約時

- ・賃貸借契約書（新規・更新）

賃貸借契約書は改定せず、仕入税額控除の要件を満たすために「インボイス情報確認書」を賃貸借契約書に添付するスタイルになります。

- ・請求書（新規・更新時）

仕入税額控除の要件を満たすために改定し、「請求書」と「請求書明細」のセパレートになります。

1つの取引で売手が複数のときは複数の「請求明細書」が作成・交付されます。

② 入居中

- ・「法人様向けmy D-room」を公開します（画面閲覧・CSVダウンロード）。

(4) Web説明会

- ・「法人様向けmy D-room」の使い方など、弊社のインボイス対応についてご説明します。

(1) 「インボイス情報確認書」

大和ハウスリフォーム株式会社 御中	発行日 ****年**月**日		
	大和リビング株式会社 ●●支店 ●●営業所 住所 TEL		
<h3>インボイス情報確認書</h3>			
下記の物件に関する賃貸借契約書記載の月額請求項目について、インボイス情報をお知らせいたします。 契約条件変更等が発生しない場合は、毎月下記の金額をご請求いたします。			
記			
1. 事業者 大和リビング株式会社 登録番号：T*****			
2. 適用日 ****年**月**日現在			
3. 金額 【物件名】 d-room 大和 A棟 101 駐車場 001			
部屋・区画	内容	税率	金額（税込）
101	賃料	非	50,000
101	共益費	非	5,000
P001	駐車料	10%	5,500

	対象額	消費税額
非課税	55,000	0
10%	5,500	500
8%	0	0
計	60,500	500

以上

※契約書月額に掲載されていない別サービス等の請求については、必要な場合は【my D-room】にて手続きをして頂くと、【my D-room】のweb サイトにてダウンロードが可能となります。

【my D-room URL】 www.seikyuu.jp

(2) 「請求書」 「請求明細書」

請求書 発行日 2023年2月3日
発行No. 1000000001

株式会社 大和 様

毎々格別なるお引立てに預かり有り難うございます。
下記のとおりご請求申し上げます。

大和リビング株式会社
●●営業所
〒●●●●●●●●●●
東京都●●●●●●
●●ビル●●階
電話番号 03-0000-0000

社印

請求明細書 発行No.	請求金額	お支払済み額
1000000001-01	237,446円	1,000円
請求金額総計		236,446円

お振込みの際は、振込期限までに 名記の依頼人名にてお振込みください。	振込期限 2022/6/17
依頼人名 4000000013アンスカイザイワ	振込額 236,446円
契約金 振込先	●●銀行 ●●支店
	普通 1 1 1 1 1 1 1 1
ダイヤリビング	

※振込に係る手数料等は、ご契約者様のご負担となります。
※銀行振込受領書をお持ちして領収証に代えさせていただきます。

【再発行】につきましては、初回請求書発行後にご支払頂いた金額を、「お支払済み額」に記載し、残額を請求金額総計に記載させて頂いております。

請求明細書 発行日 2023年2月3日
発行No. 1000000001-01

株式会社 大和 様

毎々格別なるお引立てに預かり有り難うございます。
下記のとおりご請求申し上げます。

大和リビング株式会社
●●営業所
〒●●●●●●●●●●
東京都●●●●●●
●●ビル●●階
電話番号 03-0000-0000
登録番号 TS010601042427

社印

請求金額(税込) 237,466円

年月/管理No.	内容	詳細/物件・部屋・区画	税率	金額(税込)
2022/6/1 1000000001	賃料	日割り(107,000円×2日÷30日) D-room大和 102	※	7,133
2022/6/1 1000000002	共益費	日割り(5,000円×2日÷30日) D-room大和 102	※	333
2022/6/1 1000000003	礼金	—貸金 D-room大和 102	※	107,000
2022/6/1 1000000004	カードキー発行料	—貸金 D-room大和 102	10%	11,000
2022/6/1 1000000006	駐車場	月額 D-room大和 駐車場 P05	10%	0
2022/7/1 1000000007	賃料	月額 D-room大和 102	※	107,000
2022/7/1 1000000008	共益費	月額 D-room大和 102	※	5,000
2022/7/1 1000000009	駐車場	月額 D-room大和 駐車場 P05	10%	0
対象額			10%	11,000
対象額			8% ◆	0
非課税				226,466
計				237,466
内消費税			10%	1,000
			8% ◆	0
計				1,000

◆軽減税率対象

※振込に係る手数料等は、ご契約者様のご負担となります。
※銀行振込受領書をお持ちして領収証に代えさせていただきます。

備考欄

インボイス制度の施行に先立ち、2023年6月頃（予定）から、「法人様向けmy D-room」を公開いたします。

- ・「法人様向けmy D-room」は、法人様用の「入居者マイページ」です。
- ・「法人様向けmy D-room」の機能のうち、インボイス情報の取得に関する機能を先行的にリリースいたします。
- ・「法人様向けmy D-room」から、ご契約中の部屋・駐車場のインボイス情報を取得できます（画面閲覧・CSVダウンロード）。

2023年5月頃からWeb説明会を開催いたします。

テーマ : 大和リビング管理物件におけるインボイス対応について
開催日 : 毎週 火曜日 11:00 - 11:50

- ・開始日が決定次第、SKK事務局様を通じてご参加のお申込み方法のご案内をいたします。

5月SKK（社宅管理者協議会） インボイス情報取得の実務（大和リビング管理物件の場合）

- ・「法人様向けmy D-room」の使い方など、大和リビング管理物件におけるインボイス情報の取得方法のご説明をさせていただく予定です。



Daiwa Living®

大和ハウスグループ

Daiwa Living COMPANIES

ありがとうございました。

www.daiwaliving.co.jp