



社長のための

# 経営雑学

新しい時代を切り拓く実践経営情報紙

第 455 号

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006 大阪市城東区野江 4 丁目 1 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

## ソフトバンクGを赤字に追い込んだ「ウィーワーク」が！ 新たなビジネス創出の拠点となる？福井県も会員に！

ソフトバンクグループが総額1兆円以上の投資を行い、赤字主因となったことでも話題のシェアオフィス大手ウィーワーク（WeWork）。アメリカでは経営不振が伝えられるが、日本では2019年11月に開業した渋谷スクランブルスクエアに国内最大規模となる拠点をオープンさせるなど攻勢を強めている。

ウィーワークが強気の展開を進める背景は、オフィス賃料の高騰。丸の内や渋谷では坪単価50,000～70,000円の物件も出現している。都心5区の空室率は、2019年10月末時点でなんと1.63%。バブル期並みの水準で、需給バランスの均衡点とされる5.00%を大きく下回っている。裏を返せば、都心の一等地での新規オフィス開設が困難になっていることを意味しており、主要ターミナルに近接したシェアオフィスの存在意義が高まっているのだ。実際、都心にオフィスを持つ大手企業も、ウィーワークを活用し始めているが、注目したいのは福井県が会員となったこと。国内約2万人が登録する会員専用SNSや、各拠点で随時交流会などのイベントが開かれているため、県内へのサテライトオフィス誘致につなげられるとの目算がある。しかも、2020年度からは設立10年未満の非上場企業に1億円以上を出資すると、出資額の25%相当の税負担を軽くする「スタートアップ投資減税」も開始するため、大手企業がさらに積極的なマッチングを図ることも見込まれる。シェアオフィスは単なる場所貸しではなく、ビジネス創出の空間となる可能性もあるため、投資妙味の高い業態だといえるのではないかな。

## 消費税込付スキームを封じ込め] 居住用賃貸建物の仕入税額控除

居住用賃貸建物の課税仕入れについては、消費税の仕入税額控除が認められなくなる。2020年度税制改正で仕入税額控除制度を見直し、本年10月1日以後の居住用賃貸建物の仕入れから適用する。ただし、本年3月31日までに締結した契約に基づき本年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合には適用しない。

住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって、高額特定資産に該当するものが適用対象。居住用賃貸建物のうち、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分については、引き続き仕入税額控除制度の対象とする。高額特定資産とは、棚卸資産または調整対象固定資産（棚卸資産以外の資産で税抜価額100万円以上）で、税抜価額1000万円以上のもの。

消費税法では、住宅の貸付けは非課税であるため、その仕入れに係る税額は控除できないが、仕入控除税額の計算方法に、課税売上割合が95%以上である場合は、課税売上げに係る消費税額から課税仕入れに係る消費税額の全額を控除できる規定がある。

改正は、これを利用して、本業とは関係のない金地金など投資商品の売買（課税売上）を繰り返し行い、意図的に課税売上割合を引き上げて、本業である住宅の貸付け以外の課税売上げの割合を95%以上とし、居住用賃貸建物の課税仕入れに係る消費税額を控除して、不当に消費税の還付を受ける節税策を封じるもの。