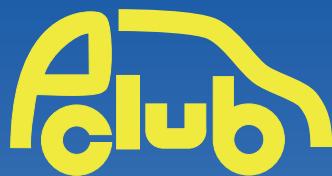


“神戸で駐車場経営・賃貸経営をされるオーナー様のお役立ち情報誌”



駐車場経営通信

2020年4月号

Vol.23



〒650-0023
神戸市中央区栄町通 6-1-19
P-CLUB センタービル
TEL: 078-362-2512
FAX: 078-362-2515

株式会社 イーエスプランニング

目 次

- P.1 代表コラム
- P.2 スタッフ紹介
- ESPトピックス
- P.3 相続相談コーナー①
- P.4 相続相談コーナー②
- P.5 ESP収益改善事例
- P.6 最新業界ニュース

<受賞歴>

兵庫県勤労福祉協会 ワークライフバランス 表彰企業
神戸市 令和元年度 神戸市産業功労者賞 受賞
兵庫県 令和元年度 兵庫県産業功労者賞 受賞
神戸市 先端設備導入計画 認定
国土交通省 経営力向上計画 認定 他多数



地域未来牽引企業
認定企業です

閑話休題 2020年4月

合成の誤謬

『合成の誤謬』何度か耳にした言葉ですが、改めて触れておきます。代表的な解釈を示すと以下のようになります。

『ミクロの視点では合理的な行動であったとしても、それが合成されたマクロ（集計量）の世界では必ずしも好ましくない結果が生じてしまうこと。』

1月以降、様々なコロナウイルス対策が始まりました。とうとう、2月26日安倍首相は大規模なスポーツやイベントについて、今後2週間程度中止か延期、または規模の縮小を要請しました。2月27日には、全国すべての小学校、中学校、高等学校、特別支援学校について3月2日から春休みまで、臨時休業を要請しています。更に3月9日約10日間の延長を要請しました。(令和2年3月10日現在)

ミクロの視点から見た個別の拡大防止対策は、マクロ経済に様々な影響を及ぼしています。選抜高校野球は史上初めて中止、プロ野球、Jリーグは開催延期、新幹線は搭乗率が50%を割り込み、間引き運転を始めました。ホテル、旅行会社、飲食店、クリーニング店、学習塾、ルミナス神戸等々多くの会社が倒産しています。10-12月期の経済状況は、GDP年率換算 7. 1 %に減少、1-3月期は更なる 落ち込みが確実で、深刻な経済不況に陥る事態となりました。

ESPでは、2月に予定した駐車場経営者（年齢層が高くなる傾向があります）を対象とした『神戸駅前大学』を4月開催に持ち越しました。一方、駐車場業界で働く現役世代を対象とした『駐車場情報交流会』は予定通り開催。3月は会社説明会、契約更新会を延期しています。大阪エリアの時間貸し駐車場の売上は、対前年で30%程度ダウン、神戸エリアでも20%近く落ち込んでいます。

コロナウイルスによる影響は、感染、重篤な症状、最悪な場合では死に至ることがあります。経済活動の衰退も、その影響はリストラ、返済不能、最悪な場合は倒産ということになります。今のところ、コロナウイルス拡散防止一辺倒に思われますが、悪化の一途をたどる経済面の現象は閉塞感をうみ、『不況』につながると事業継続が最大課題となります。過去にもこのようなケースはありましたか、

コロナウイルス対策 ⇔ 事業継続

この難しい綱引き、政治家の問題だけでなく各社、各家庭、各人それぞれがその立場で意思決定を求められます。

永遠に続く問題ではありません。武漢の自動車工場は1ヶ月半ぶりに生産を再開しました。やがてワクチンも開発され、騒動は沈静化していくでしょう。

その日に向け、足元をしっかりと踏みしめ進んで行きましょう。



代表の藤岡です
良い仕事をしましょう



スタッフ紹介



氏名	藤岡 翔義 (ふじおか しょうぎ)
出身地	神戸市
勤務部署／役職	駐車場事業部 新規開発チーム / 主任
入社年月	2012年4月
休日の過ごし方	妻と3人の子供とにぎやかに過ごしています。
最近うれしかったこと	長男が無事、幼稚園の卒園を迎えるました。
座右の銘	使い果たせ生命

ひとこと

オーナーによる駐車場の直営化の相談が増えてきました。
機器のメンテナンスや24時間の受付・出動対応、市場調査に基づく
最適な料金設定など、手間がかかったりノウハウがいる部分を
お手伝いさせて頂きます。

新型コロナウイルスによる急速化する働き方改革

昨年12月に発生した新型コロナウイルス関連肺炎により、感染拡大を防ぐため、テレワークを導入する企業が増えています。2月末に安倍晋三首相が小中高の休校要請をだしたこと、その必要性はさらに高まっているといえます。しかし、テレワークの制度が整備されている場合には、その制度の範囲内でテレワークを実施することができますが、テレワークの制度が整備されていない企業が大半だと思います。そういう時は、時差通勤を利用する方法があるのではないでしょうか？
実際、時差通勤で満員電車を回避されている方もいるでしょう。また、電車通勤を回避すべく、自家用車で通勤されている方もいらっしゃるのではないでしょうか？

新型コロナウイルスが流行し始めてから、近隣の駐車場で利用者を見る機会が増えたように思います。もし、その対策をお考えの方は、ぜひ駐車場の料金看板をチェックしてください。



駐車場に関する
お問い合わせ

株式会社イーエスプランニング
078-362-2512

最大料金設定がある駐車場であれば、料金が高くなる心配もなく、心置きなく仕事に打ち込めます。
しかし、最大料金が設定されていない駐車場を利用すると、料金精算するときに、金額を見て唖然としてしまうでしょう。

イーエスプランニングでは、上限金額あり・駅近・
大規模駐車場をお勧めしています。

神戸市中央区東川崎町 JR神戸駅徒歩5分(umie内)
ハーバーパーク 平日当日最大900円 収容台数600台

明石市東仲ノ町 JR明石駅徒歩1分
アスピア明石駐車場 平日当日最大700円 収容台数629台

西宮市池田町 JR西宮駅徒歩1分
フレンテ西宮駐車場 当日最大800円 収容台数495台

相続相談コーナー①

民法(相続法)改正 ～2020年4月1日より配偶者居住権の新設～

今回は、2018年（平成30年）7月に法務省から発表された、相続法性の見直しを内容とする「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」と、法務局において遺言書を保有するサービスを行うこと等を内容とする「法務局における遺言書の保管等に関する法律」が成立した内容をお伝えします。

1. 配偶者居住権の新設

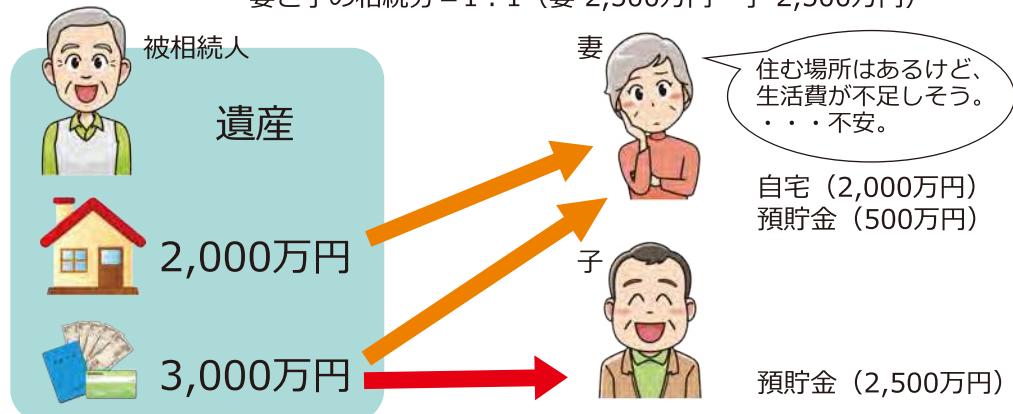
2020年4月1日（水）施行

配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、配偶者は、遺産分割において配偶者居住権を取得することにより、終身又は一定期間、その建物に無償で居住することができるようになります。被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることもできます。

現行制度

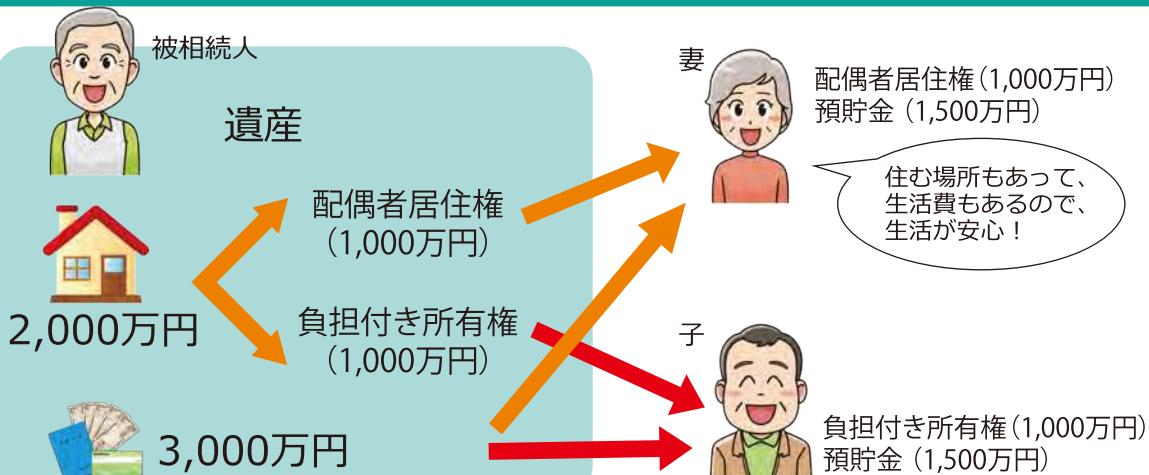
配偶者が居住建物を取得する場合には、ほかの財産を受け取れなくなってしまう。

事例 相続人が妻及び子、遺産が自宅（2,000万円）及び預貯金（3,000万円）だった場合
妻と子の相続分 = 1 : 1（妻 2,500万円 子 2,500万円）



改正によるメリット

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



相続相談コーナー②

民法(相続法)改正 ～婚姻期間20年以上の夫婦の遺贈・贈与について～

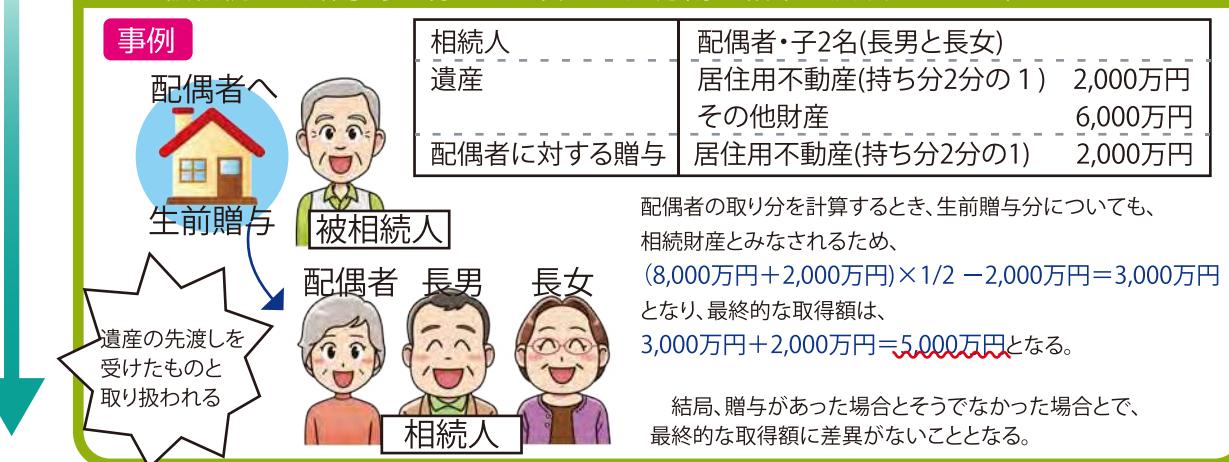
2. 婚姻期間20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇処置

2019年7月1日(水)施行

婚姻期間が20年以上である夫婦間の居住用不動産(住居用建物又はその敷地)の遺贈又は贈与がされた場合については、原則として遺産分割における配偶者の取り分が増えることになります。

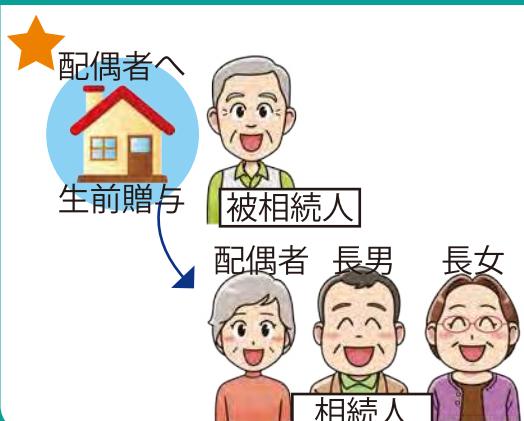
現行制度

贈与等を行ったとしても、原則として遺産の先渡しを受けたものとして取り扱う為配偶者が最終的に取得する財産額は、結果的に贈与等がなかった場合と同じになる。
→ 被相続人が贈与等を行った趣旨が遺産分割の結果に反映されない。



改正によるメリット

このような規定(被相続人の意思の推定規定)を設けることにより、原則として遺産の先渡しを受けたものと取り扱う必要がなくなり、配偶者は、より多くの財産を取得することができる。
→ 贈与等の趣旨に沿った遺産の分割が可能となる。



同じ事例において、生前贈与について相続財産とみなす必要がなくなる結果、配偶者の遺産分割における取得額は、
 $8,000\text{万円} \times 1/2 = 4,000\text{万円}$
となり、最終的な取得額は、
 $4,000\text{万円} + 2,000\text{万円} = 6,000\text{万円}$
となり、贈与がなかったとした場合に行う遺産分割より多くの財産を最終的に取得できることとなる。

遺産の先渡しを受けたものと取り扱う必要なし

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口
TEL 078-362-2512 担当：脇田(わきた)

ESP 収益改善事例

立体駐車場老朽化に伴う駐車場運営改善事例（2件）

今回、神戸市内の立体駐車場で老朽化により、今後どうしていくべきなのか相談をいただきました。その案件が、工事受注に繋がりましたので、ご紹介いたします。

立体駐車場機器入れ替え工事事例

但馬銀行 神戸支店駐車場



2020/02/17

但馬銀行神戸支店様の営業車両用収容台数6台の2多段式立体駐車場を、機器老朽化の為、新しい立体駐車場機器にリニューアル工事を行う事となりました。

リニューアル工事内容

- ① 老朽化した2多段式立体駐車場の解体工事
- ② 新しい立体駐車場を建築する為の基礎工事
- ③ 新しく収容台数9台の3列4段の立体駐車場の建設工事

全て弊社が請負い、工事を行っています。

駐車場運営形態変更事例

花隈パーキング(ESP既存駐車場)



2011年より弊社にて月極運営管理をおこなっている収容36台のタワー式立体駐車場を、所有者様の相続により、駐車場運営形態を変更する事となりました。

駐車場運営形態変更内容

- ① 現状月極契約者様への解約通知、代替駐車場の手配
- ② 既存タワー式立体駐車場の解体工事（収容36台）
- ③ 平面月極駐車場への駐車場整備工事
- ④ 平面月極駐車場（収容8台）の新規月極契約活動
- ⑤ 弊社による平面月極駐車場運営管理の実施

全て弊社が請負い、工事を行っています。
所有者様の相続により、駐車場運営形態を変更し、現状に適した駐車場運営へ形態を変更して経営を継続する事例です。

どちらの案件も、現在着工中で2020年5月にリニューアルOPEN予定の為
また完成しましたら、紹介させて頂きます。

今後のセミナー内容を一足先に公開！

インボイス制度って何？

令和5（2023）年10月1日から消費税の仕入税額控除の方式として「適格請求書等保存方式」が導入されます。「適格請求書等保存方式」とは、消費税の仕入税額控除の方式のことで「インボイス制度」とも呼ばれます。

仕入税額控除の方式のスケジュール

令和元(2019)年
10月1日

消費税率 8%
国税 6.3% 地方税1.7%

令和5(2023)年
10月1日

消費税率 10%(標準税率)
消費税率 8%(軽減税率)
国税 7.8% 地方税2.2%
国税 6.24% 地方税1.76%

仕入税控除を受けるための要件

請求書等保存方式

簡素な方式
(区分記載請求書等保存方式)

適格請求書等保存方式
(インボイス制度)

インボイス制度の概要

財務省のウェブサイトに記載されている内容をまとめると、インボイス制度の概要は次のようなものになります。

- 課税事業者は相手方から求められた場合「インボイス」の発行が義務付けられており、また、自ら発行した「インボイス」の副本の保存が義務付けられている。
- 「インボイス」に事業者登録番号・軽減税率の対象品目がある場合はその旨・適用税率・税額の記載が義務付けられている。
- 免税事業者は「インボイス」を発行できない。したがって、免税事業者からの仕入れについて仕入税額控除ができない。

具体的には次のようなインボイスを発行することになります。

- 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- 取引年月日
- 取引内容（軽減税率の対象品目である場合はその旨）
- 税率ごとに合計した対価額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- 消費税額等（端数処理は一請求書当たり、税率ごとに1回ずつ）
- 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

(注)適格簡易請求書の記載事項は上記①～⑤となり（ただし、「適用税率」「消費税額等」はいずれか一方の記載で足ります）上記の「書類交付を受ける事業者の氏名又は名称」は記載不要です。

請求書			
(株)○○御中			xx年△月分
△/1	牛肉	※	¥ 5,400
△/5	キャベツ	※	¥ 5,500
△/8	割りばし	③	¥ 5,500
合計		④	¥ 21,800
(10%対象	¥ 10,000	(8%対象	¥ 10,800)
			消費税 ¥ 800)
注)※印は軽減税率(8%)適用商品			③
(株)▲▲商事			
① 登録番号T1234567890123			

インボイス方式では請求書等に明細ごとの適用税率・税額が義務付けられるため、一つの取引内容が明確になることで不正がしにくくなり、軽減税率が適用された場合の対策として有効です。

また、インボイスは課税事業者しか発行できません。課税事業者に対する独自の登録番号（事業者登録番号）が発番され、免税事業者と区別されることになります。（適格請求書発行事業者登録制度）したがって、免税事業者を特定し、仕入税額控除の対象外にすることが可能となり、先述の免税事業者による益税問題が根本的に解決できるとの見方です。

第3期 神戸駐車場大学の開催について

【開催延期のお知らせ】

この度、下記にて開催を予定しておりましたセミナーにつきまして、新型コロナウイルスの感染が拡大している現状を受け、ご来場されるお客様の健康と安全を最優先に考えた結果、開催を延期する判断に至りました。

ご予定を頂いていた皆様におかれましては、ご期待に沿えず申し訳ございません。どうぞ、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

【延期内容】

- 第3期 第1回 神戸駐車場大学
開催日時：2020年4月18日(土) 13:30～
開催場所：神戸国際会館セミナーハウス

次回開催が決まりましたら、再度告知させて頂きます。
その際は、ぜひ皆様のご参加いただきますようお願い申し上げます。

株式会社イーエスプランニング
神戸駐車場大学 運営事務局

インスタグラム毎日更新中!!

Instagram
[@pclub_official](https://www.instagram.com/pclub_official)



駐車場経営・不動産評価、査定、調査、売却・土地活用・相続相談等なんでもご相談ください！

全て秘密厳守です！

【ご相談・お問い合わせ】TEL：078-362-2512 担当：脇田(わきた)