

“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2月号

Vol.22



(2020年 新年互礼会より)



〒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 不動産ソリューションコーナー
- P.6 業界ニュース

おかげさまで、地域 No.1 の駐車場管理実績 !!

<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

ESPは進化元年

『令和』という元号について調べているときに、元号の始まりが『大化』であることを知りました。あの「むしごひき(645年)大化の改新」で覚えた『大化』です。聖徳太子、蘇我入鹿、中臣鎌足・・・歴史上の人物が思いだされます。『大化』から連綿と歴史を重ね「248番目」の元号が『令和』とのことです。

さすが日本の歴史。一本の糸で繋がっているのですね～。

『令和』には次のようなエピソードもあります。今までの元号は、中国の経書である「四書五経」からの引用が多く、今回初めて、日本の古典『万葉集』から引用されたとのことです。価値観が変わっていく兆しを感じます。

ともかく『令和』初めての年が明け、4月末までは『令和初の』という形容詞がそこかしこから聞こえてきそうです。『令和2年』2020年はあの阪神大震災から25年、四半世紀の区切りの年に当たります。

また、今年は東京でオリンピック・パラリンピックが開催される年でもあります。例年8月の第1土曜日に開催される神戸の花火大会は、安全確保の観点から10月31日に変更になるとのことです。それぞれの歴史の中で2020年は記憶に残り易い、マイルストーンのような年になりそうです。

経済に目を向けると、第4次産業革命と呼ばれる大きな変革の中、すべての業界で大転換が起こり始めています。トヨタが街をつくり、ソニーがEV車を作る時代です。この変革はまだ始まったばかり。これまで思いもつかなかった商品、今までは実現不可能であったサービスが生まれてくるでしょう。パラダイムの大転換であり、競合相手は業界の外からやってきます。大企業だからという「ワード」は何の安全弁にもなりません。このような外部環境の大転換のもとでは、よりよく適応したものが生存できるとする自然淘汰、自然選択にたえなければなりません。淘汰、選択を積極的に取込み、企業を進化させる力が鍵になります。

イーエスプランニングは今年のテーマとして『進化元年』を掲げました。1年だけではなく、これから進む大転換に2年・3年と進化を続け、神戸に必要な企業を目指していきます。ご協力戴けますよう宜しくお願い致します。



代表の藤岡です
良い仕事をしましょう



スタッフ紹介



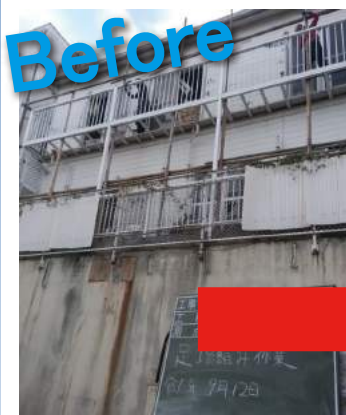
氏名	藤澤 達也 (ふじさわ たつや)
出身地	兵庫県加古川市
勤務部署/役職	PM・パークマンチーム アシスタント
入社年月	2018年4月入社
休日の過ごし方	釣り
最近うれしかったこと	不動産キャリアパーソンの資格を取得できたこと
座右の銘	謙虚

ひとこと

今年は入社3年目を迎えます。
まだまだ未熟者ですが、早く一人前になれるよう頑張ります。

アパートを解体し駐車場へ

とあるアパートを解体し、平面の駐車場へリニューアル工事を賜りました。
建物解体という事で、大規模な工事となりましたが、今はすっかり見違えるような
キレイな駐車場が完成いたしました。



解体工事・駐車場新設・リニューアル工事各種承ります!!
☎078-362-2512 株式会社イーエスプランニング 新規開発チームまで

相続相談コーナー①

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の基本～

今回は不動産取得税の基本のおさらいをしたいと思います！
不動産取得税は、物件の購入時に課税される税金ですが、一般の方にはそう頻繁に出会うものではありません。また、取得が多いオーナー様でもその計算方法が複雑すぎて計算内容について把握できなかったこともあったと思います。今回は、その複雑な不動産取得税の課税の基本について確認していきます。

不動産取得税

【定義】

不動産取得税は、土地や家屋を有償や無償、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）等により取得した場合に課税されます。
※なお、相続による取得などの場合には課税されないこととされています。

【税額】

計算方法は下記の通りです。

取得した不動産価格×税率

(注) 令和3年3月31日までに宅地等を取得した場合は、価格を2分の1とします。

(注) 価格は、新築などの場合を除き、固定資産課税台帳の登録価格（いわゆる固定資産税価格）をいいます。

【税率】

土地・住宅については3%、住宅用以外の家屋については4%とされています。

(注) 令和3年3月31日までに取得した場合

【免税点】

以下の金額未満である場合は課税がありません。

土地10万円、家屋（新築・改築等）23万円、家屋（売買・贈与等）12万円

【申告・納税方法】

不動産取得税は、申告し課税される方式ではなく、都道府県が登記資料をもとに課税通知を行う賦課課税方式をとっているため、通常は申告書の提出は行いません。

ただし、税額の軽減などを受けるために、取得した日から一定の期間内に県税事務所などへ申告して軽減手続きを行う場合のみ申告書の提出、作成が必要となることのあるので、対象物件の取得が頻繁な方は注意が必要です。

なお、納付につきましては、登記完了が一定期間経過後、納税通知書が送付されて来ますので、そちらを納期限までに行うことで完了します。

【まとめ】

不動産取得税の課税は物件の取得に際し、登記した事実により、自動的に行われます。手続きは簡易であるものの税額の計算の流れは、わかりにくい部分もあるため、課税通知があった場合には、その計算根拠を簡単に確認しておくことが重要です。不当に高いケースも稀にあるので、自分の目できちんと確認をしておくべきですね。

今回は、不動産取得税の軽減についてご紹介いたします。

最後までお読みいただきありがとうございました。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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)

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の軽減制度適用について～

続きまして不動産取得税についてですが、今回は、取り扱いが複雑な軽減制度の適用についてお伝えします。

前は、不動産取得税の概要と計算方法についてご紹介させて頂きました。自分で不動産取得時の計算をしてみますと多額の税金が出ることになったのに、実際はゼロだったというご経験はないでしょうか。では、何か施策が仕込まれているのでしょうか。その正体である軽減などの制度について、今回は**家屋取得の軽減制度**を確認していきます。

住宅取得の軽減制度

(1) 新築住宅の場合（増改築も含む）

→新築住宅は要件を満たせば1,200万円の控除がある（家屋でも住宅であることが大きな要件）

要件は、貸家の一戸建住宅ならば現況の床面積が50平米以上、貸家の一戸建て以外の住宅なら、独立した区画の現況の床面積が40平米以上※1を満たせば、下記の計算式によって納税額を算出します。

※1 上限は一戸建それ以外ともに240平米以下。

貸家以外のケースは下限50平米、上限240平米以下となります。

【計算式】

$$(\text{住宅の価格} \times 2 - 1,200 \text{万円} \times 3) \times \text{税率} 3\%$$

※2 価格は、固定資産税評価額です。

※3 認定長期優良住宅を新築した場合は控除額1,300万円（令和2年3月末取得まで）

(2) 中古住宅の場合

→中古住宅は、要件を満たせば軽減できるが新築年月日に応じて控除額が変わる。

次の3つの要件を満たせば、下記の計算式で納税額を算出します。

- ① 自己の居住用に取得した住宅であること（居住要件）
- ② 現況の床面積が、50平米以上240平米以上であること（床面積要件）
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものなど（耐震基準要件）

【計算式】

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額} \times 4) \times \text{税率} 3\%$$

※4 取得中古住宅の新築日により控除額が決まります。

・平成9年4月1日以後～現在の築日 1,200万円 ・平成元年4月1日～平成9年3月31日 1,000万円

・昭和60年7月1日～平成元年3月31日 450万円 ・昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 420万円

（以降省略）

その他、耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合についても一定の要件を満たした上で、税額の減額が受けられる制度もあります。

(3) 計算例

居住用の賃貸マンション（6戸・床面積45平米）を建築費8,000万円で新築した場合

$$[8,000 \text{万円} \times 60\% \times 5 - 1,200 \text{万円} \times 6 \text{戸}] \times 3\% = 0 \text{円}$$

※5 新築の場合は、建築費を概算60%くらいで評価します。賃貸オーナーさんには、この計算はイメージしやすいかと思います。要件にはまれば、取得税はかからないことが多いのです。

【まとめ】

住宅用の家屋の取得は、軽減制度が新築・中古住宅で異なっており、それぞれの要件も異なっています。賃貸オーナー様におかれましては、新築時にこの特例を受けられるように建築会社に確認を取っておきたいところですね。次回は、土地取得の際の軽減について、ご紹介いたします。

不動産ソリューションコーナー

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう」



オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などありますが、今回は、簡単に、『いくらで売れるか？（売れそうか？）』で資産の価値を考えてみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～初級編～

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう～初級編～です。実際に今の資産について、簡易バランスシートを作成してみましょう。

【簡易バランスシート】 ※記入用

資産の部	負債及び資本の部
①現預金 万円	⑥借入残高 万円
②有価証券 万円	⑦純資産 万円
③賃貸物件 万円	※ (①～⑤の合計) - ⑥
④空地等不動産 万円	
⑤自宅等不動産 万円	
①～⑤の合計 万円	⑥+⑦の合計 万円

※参考例

資産の部	負債及び資本の部
①現預金 2,000万円	⑥借入残高 5,000万円
②有価証券 500万円	⑦純資産 1,500万円
③賃貸物件 6,000万円	0万円
④空地等不動産 3,000万円	万円
⑤自宅等不動産 2,500万円	⑦純資産 9,000万円
	※ (①～⑤の合計) - ⑥
①～⑤の合計 15,500万円	⑥+⑦の合計 15,500万円

- ・①から⑦の順に記入してみましょう。
- ・不動産資産については、売却想定額を入力しましょう。
- ・資産の全体像を見るためのものですのでまずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般のオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①～⑦まで順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに注目してみたいと思いますので、資産の部の③～⑤は実際に売却した場合、いくらくらいになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらくらいで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。まず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。

そして、ここからさらに将来のバランスシートを作成していくことで1) 純資産、2) 現預金、3) 総資産が増えていくかどうかを想定することができます。次回中級編で詳しくお伝えします。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 原 智輝 氏

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A

入居者から賃貸管理会社、またはオーナー様に問い合わせがある内容で、最も多いと言われているのがゴミに関する問題です。実際に入居者のゴミ問題に悩まされているオーナー様も多いのではないのでしょうか？今回もご自身に当てはめて考えてみてください。



【Q】

有しているアパートの入居者がゴミの分別を怠るため、業者がそのゴミを回収してくれません。結果的にわたし自身がゴミを分別しなければならないので、かなり億劫です。分別作業を行っているのでゴミの中身から、対象者は特定できています。この場合、罰金を科したり、改善が見られない場合は退去してもらうことなど、法的には可能なのでしょうか？

また、先日引っ越していった入居者が、粗大ゴミシールを貼ることなく、ゴミ置き場にベッドを放置していきました。これはわたしが自腹で処分しなくてはならないのでしょうか？もちろん、引っ越した入居者には連絡が付きません…

【A】

ゴミ分別について金銭請求の余地はありますが費用倒れのリスクがあります。明渡しの見込みは不可能ではなくとも低いと思われます。

入居者が私生活の住居として使用している、もしくは使用していた場合、そこから搬出されるゴミは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」といいます。）に従えば、「一般廃棄物」として分類されます。そして、常識的ではありますが、廃棄物処理法は、今回の入居者のような建物の占有者に対してゴミの分別をする義務を課しています。（同法第6条の2第4項など）

本来入居者がすべきゴミの分別や処分について入居者がこれを怠り、賃貸人のような無関係の人物がこれを行った場合の法律関係ですが、法的には事務管理が成立し、支出した費用を本人に請求できる見込みがあります。ただ、これは理屈上の話でして、実際に請求する場合の裁判コスト等を加味すると多くの場合は割に合わないでしょう。このような場合に備えるためには、最近は見かけなくなりましたが、敷金を利用したり、毎月の家賃や共益費にある程度の金額を織り込んでおいたり、あらかじめ契約に違約金条項を設ける方法などが考えられます。

次に、分別を怠ったことで明渡しを求めることができるかどうかですが、明渡しを求めるためには、解除手続等により賃貸借契約が終了していなければならない、判例上は信頼関係に破壊があったかどうかという判断基準により判断されます。多くの賃貸借契約書中にはゴミの分別に関する義務の条項は記載がないか、又は中心的な条項ではないでしょう。賃貸借契約の中心的な権利義務は賃料の支払と物件の使用収益ですから、ゴミの分別違反を理由に、信頼関係の破壊を基礎づけるためには、ゴミの分別を怠った回数や程度、態様から周辺環境への影響の度合い、注意の有無等を、総合的に検討していく必要があるものと見込まれます。

第3期 神戸駐車場大学のご案内

令和2年度開催予定の神戸駐車場大学(セミナー)のご案内です。
今年で第3期(3年目)を迎え、内容も新たにパワーアップして
情報をご提供致します。

損をしない！ 駐車場経営の護身術とは!?

～80%のオーナーが知らない、**(秘)**節約術～

第1回 神戸駐車場大学

【開講日時】

2/29_土

13:30～16:30

2020年 日程はコチラ

	日程	ゲスト講師	時間
第1回	2020年2月29日(土)	損害保険会社	13:30～16:30
第2回	2020年4月18日(土)	税理士	
第3回	2020年6月20日(土)	司法書士	
第4回	2020年8月29日(土)	弁護士	
第5回	2020年10月24日(土)	金融機関	
第6回	2020年12月19日(土)	税理士	

※ゲスト講師は、
予定が変更となる
場合もございます。

第1回 2020年2月29日

ゲスト講師：株式会社ワガンセ 代表取締役 池原弘充氏

第1講座 損をしない災害対策

今年も台風はやってくる！
火災保険料の値上がり前に始めると良いことは？
災害対策で、収入が5万円変わった事例をご紹介！

第2講座 費用をかけなくても 売上120%アップ!!

駐車場経営見直しのポイントは、
Q(品質)・P(価格)・S(サービス)
あなたの駐車場の経営が1ヶ月で変わる
即実践できる対策

会場 神戸国際会館セミナーハウス 703号室 ※各線三宮駅徒歩約3分

申込 TEL **078-362-2512** 神戸駐車場大学
セミナー事務局まで
「セミナーの申込み」とお伝えください。(土日祝除く 9:00-18:00)

Instagram毎日更新中!!

Instagram
@pclub_official

Follow me



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)