



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「物流の2024年問題の倉庫需要に対する影響に注視」

日頃は弊社アーバンタイムズをご愛顧頂き誠に有難う御座います。

今回のアーバンタイムズは、物流の2024年問題の特集として掲載させていただきます。物流業界の2024年問題とは、働き方改革法案改正の一環で時間外労働が年間720時間までとされていますが、トラックの運転手については時間外労働規制が2024年4月まで猶予されています。この猶予期間が終了する2024年4月には、トラックの運転手の残業時間は年間960時間までに抑えなければなりません。現状では長距離トラックの運転手の多くが、年間960時間以内の時間外労働時間を守ることができないとされており、

これまでトラックドライバーの労働環境は、長時間労働の慢性化が起きております。若手不足と高齢化による労働力不足の中、EC市場の急成長による宅配便の取り扱い個数の増加により長時間労働が常態化しておりました。

2024年の法施行では自動車運転業務の年間時間外労働時間の上限を設定することでトラックドライバーの労働環境を良くしようという狙いがあります。この法施行によってどのような問題が生じるのでしょうか。

一つ目は、運送・物流業者の売上、利益が減少する問題です。規制により、1日に運べる荷物の量が減るため、運賃を上げなければ収入が減少してしまいます。しかし、運賃を上げることは容易ではありません。6万社を超える運送業者の過当競争の中、荷主企業はより運賃の安い業者へ依頼するため、運送業者が荷主と価格交渉しにくい現状があります。また、中小企業で月60時間の時間外労働が発生した場合には、2023年の法施行により割増賃金率が25%から50%へ引き上げられることから人件費が増加し、利益の減少に繋がります。

二つ目は、労働時間の減少によりドライバーの収入が減少するという問題です。トラックドライバーは走行距離に応じて運行手当が支給されるため、本来であれば走れば走るほど収入が増えるのですが、労働時間の規制により走れる距離が短くなれば収入が減少してしまいます。収入が低くなれば離職に繋がる可能性もあり、労働力不足に拍車がかかる恐れもあります。このようなトラックドライバー不足は物流施設の立地選好に相当影響を及ぼすとの指摘があります。例えば、首都圏から東北圏以北への輸送貨物について、北関東エリアに中継施設を設けて、積替やドライバー交代等を行うことで負担を軽減する事例や、東京中心部への配送のため圏央道周辺に中継施設を設置する事例などが報告されています。こうした状況下、配送網の見直しに伴う新たな需要拡大を見込んで、3大都市圏以外でも大規模物流施設の開発が増えております。

このように賃貸倉庫需要への影響を今後も注視していきたいと思っております。

筆者：西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数 70件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流関連)	車両数台分	1000坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(物流関連)	車両数台分	600坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(機械関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(バイク連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(水関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(建築資材関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(音響関連)	-	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
事業用地(スタジオ関連)	800坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建機レンタル関連)	200坪位	-	大田区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	100坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

インボイス制度 その1

インボイス制度は消費税納税に関する制度の変更です。2023年(令和5)10月1日から導入されますが、家賃収入に関してはどのような影響があるのでしょうか。

年間の売り上げが1,000万円未満だから、インボイス制度は関係ないと思ってしまいがちですが、消費税の免税業者こそ「インボイス制度の対策」を考える必要があります。

住宅の家賃収入のみの方は、家賃(住宅)の消費税は免税なので関係ありませんが、事務所や倉庫などの免税でない家賃収入には大きく関係します。インボイス制度が導入された理由は、今までは免税業者であっても消費税を上乗せして代金を受け取っていたのが一般的ですが、免税業者は消費税を納税する必要がないため、消費税分が利益になってしまう、一般的に「益税問題」といわれている部分を税金として回収するために作られた制度が「インボイス制度」です。

インボイス制度が導入されると、賃料に含まれている消費税を仕入税額控除するためには「適格証明書(インボイス)」が必要になりますが、支払先が免税業者であれば適格証明書を発行してもらえないので仕入税額控除が出来ません。そのため、消費税分を家賃から減額して欲しいという要望が出ることがあります。また、免税業者の建物から「適格証明書」を発行してもらえない事業者の建物へ移転してしまう可能性が生じます。テナントとしては、移転はコストがかかるので消費税分の家賃減額交渉を求められるケースが多くなると考えられます。

管理物件のテナント紹介 第210回

株式会社 中北電機 東京事務所 様

昭和30年の創業以来、電設資材及び電気機器など幅広い商品を取り扱う商社である。社員数は89名で、資本金は3,000万円である。モットーは「お客様に信頼される企業を目指して」である。

本社を宮城県仙台市若林区に置いていて、東北地方を中心に商圏を拡大してきた。東北全県に営業所を有していることも、強味である。さらに新潟県にも、営業所を置いて活動して拡大を意図している。東京事務所は交通の便が良く、高速道路にもアクセスが良い江東区東砂6丁目である。全社的には電設資材及び電気機器などの設置ならびに請負を担当していて、電気工事、メンテナンスなどに注力している。また東京を含む関東地区でも拡大を目指しているため、入札などに、アドバンテージのある東京事務所を継続している。

◆江東区東砂6-9-8 ◆2022年7月入居 ◆TEL: 03-5534-6711 井上