

＜受賞歴＞
ひょうご優良経営賞 受賞
令和元年度 神戸市産業功労者賞 受賞
令和元年度 兵庫県産業功労者賞 受賞
他多数

閑話休題 2023年5月



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

『コロナは収束しそうだが・・・』

『コロナが治まると景気は回復する』このような思いが『楽観論』に過ぎない状況です。コロナ禍の影響は長引き、ウクライナ戦争、広範囲な物価高、気候変動など、複合的な要因が重なり深刻化しています。生活様式を始め働き方や学び方、物の売り方や買い方、ビジネスの考え方や仕組みなど世の中が大きく変わりました。もう元に戻ることはないでしょう。中でも人手不足の状態は深刻です。人手不足を感じている企業の割合は、正社員で51%、非正規社員で31%。5か月連続で5割超、3割超の高水準です。個人向けサービス業の代表である『旅館・ホテル』『飲食店』は群を抜いた高い数字となっています。

人手不足の解消策は、先ず『賃上げ』です。2023年賃上げ実施予定の企業は80.6%（ベースアップ・定時昇給を含む）となっています。労働力の定着・確保が大きな理由ですが、『赤字でも賃上げをしないと人材が流出してしまう』という苦痛の選択も聞こえてきます。帝国データバンクによると、2022年の人手不足倒産は140件となり、中でも従業員退職型が4割を超え、人材流出を理由に事業をたたむケースが増えています。

採用の現場では『初任給高騰』が衝撃的です。ユニクロは5万円上昇の30万円。10年以上据え置いたままのメガバンクでも5万円以上の引き上げ。東京都の平均基本給は全国平均より7%高いと言われますが、全国で初任給の高騰が広がっていると思われます。賃上げの波はさらに活発化が予想され、今後も続くと予想される激しい人材獲得競争に向け、企業は大きな岐路に立たされています。

ESPでは、駐車場で働いてもらっている、『パーキングパートナー』に2023年3月の契約更新会で一律時給100円アップを伝え、3月16日から適用しています。神戸でNO.1の駐車場サービスを提供したいと考えていますので、働いている人達の待遇も神戸で1番にしたいとの考えです。また、社員については、4月16日より約6%（ベースアップ・定時昇給含む）の賃上げを行います。2024年採用の初任給は22万円とし、募集を行っています。賃金だけでなく、奨学金の返済支援、住宅支援、車両支援など、可処分所得を増やす制度を整え、ESPならではの労働環境を整備していこうとしています。ESPの挑戦を見守っていただければ幸いです。

企業の視点から見ると大変な環境変化ですが、働く側、消費者の立場からは労働条件が良くなることから、厳しさだけではありません。



セミナー開催レポート



CMで話題のインボイス!!
税理士が駐車場経営者になりきって解説しました



👉 計算してみませんか？

経営されている駐車場で
インボイスについて
お悩みのオーナー様は
ぜひ一度、右の表に
当てはめてみて下さい!!



ご不明点は、お気軽にイーエスプランニングへ
お問い合わせ下さい。

☎ 078-362-2512

✉ Mail : info@esplanning.co.jp



👉 こちらからセミナー時のQ&Aを
見ることができます。

ご自身の駐車場の情報を記入してみてください

貸付数 台 ➡ 年間売上 円

駐車料 円/1台

消費税 円 × 2割 (特例) × 10% = 円
納税

値引10%で 円/月とすると、

年間値引額 円/1台

(納税) ÷ (値引) = 台

納税額は、 台について 円値引するのと同額

インボイス登録のボーダーラインは、事業者 台!!

台までは、値引きで対応

実際に来ていただいた
オーナー様からの

Q & A

Q 振込していただいている契約者に対して、
領収書の発行が必要になりますか？

A いいえ。必要ありません。
契約書や覚書等に登録番号を
記載していれば問題ないです。

Q 相手先の環境が分からない場合、
登録番号下さいと言われるのを
待っていたらいいですか？

A その通りです。恐らく必要な場合、
相手先から質問回答票や登録番号
を教えて下さいとアクションが
あると思います。

30年経営を行っている月極駐車場。
事業継承を見据え改善した2つの内容とは？

駐車場 物件データ	
所有の形態	法人
所在地	神戸市長田区
収容台数	47台
駐車場形態	1層2段自走式立体駐車場
	無人月極駐車場運営



改善① 現状を定期的に見直し、駐車場の平均稼働率96%を実現!!

POINT① 定期的な周辺調査の実施による賃料相場の把握!!

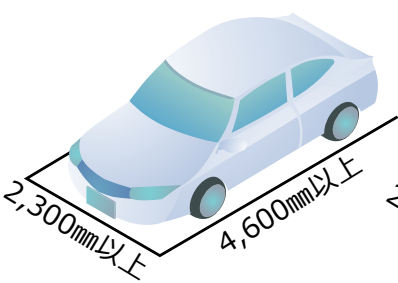


- ・ 半径300mエリア内の競合調査
- ・ 周辺集客施設のチェック
- ・ 関連工事内容のチェック・・・etc

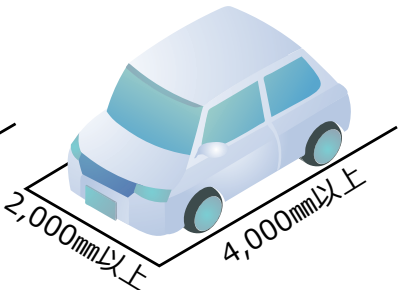
POINT② 現状の車の二ーズに合わせた区画、料金体系の見直し!!

1)区画の見直し

普通自動車



軽自動車



2)賃料の見直し

	1階	2階
普通車	15,000円	12,000円
軽自動車	13,000円	9,000円～

※軽区画の中でも特に駐車しにくい区画を値下げし、人気区画へ変更!!

改善② 月極駐車場運営の外部委託を行い、後継者の運営リスクを減らし いつでも駐車場事業を継承できる体制にした

POINT① オーナー様直営・弊社管理委託・弊社借上委託の違いとは

	オーナー様直営	弊社管理委託	借上げ委託
運営手間	大	中	小
駐車場運営	新規月極募集業務		
	契約業務・解約業務		
	日常の管理業務		
	トラブル対応		
	貸主として賠償責任	貸主として賠償責任	
	月間売上増減	月間売上増減	
	駐車場設備修繕	駐車場設備修繕	駐車場設備修繕
オーナー様収益	大	中	小

POINT② オーナー様が管理委託へ切り替えた3つのポイントとは

1

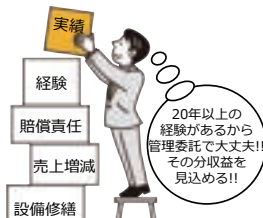
新規月極募集業務、契約業務対応、解約対応、既存契約者からの連絡対応、現地清掃、設備確認や突発的なトラブル等、日常に発生する月極駐車場の管理業務の手間が一切なくなり、自社で月極管理担当者を雇う必要が無くなった。

あらゆる日常業務は
お任せください!!



2

管理委託の方が、借上げ委託よりオーナー様の収益性が高く、月極駐車場経営を20年以上行っている経験上、月極管理委託時におけるオーナー様のリスクが高くないと判断できた。



3

今後事業継承を行うにあたり、管理の手間を心配することなく月極経営を承継者へ引き継ぐことができる。



現在、駐車場の収益改善や駐車場の事業継承に課題をお持ちの方、ぜひ一度ご連絡ください。
一緒に最適な改善策を検討しましょう!

駐車場経営・運営問題のご相談お問い合わせ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



イーエスプランニングってどんなことができるの？

① 月極駐車場運営業務内容



② コインパーキング運営業務内容



③ 月極・コインパーキング 共通業務内容



イーエスプランニングでは、上記に記載した業務を行っています。
駐車場を運営されている中で、お困り・お悩み内容がありましたら一度お問い合わせ下さい。

兵庫県No.1の運営実績!!

月極駐車場	コインパーキング	有人駐車場
73箇所	57箇所	15箇所
3,604台	2,312台	1,898台

合 計
145 箇所 7,814台



この先、10年・20年後を見据えた上で
現状の運営内容を一度見直してみませんか？

些細なことでもお気軽にお問い合わせください！

無料ご相談・お問い合わせ先

078-362-2512



FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



コインパーキングのリニューアルを行った理由



駐車場の抱えていた課題

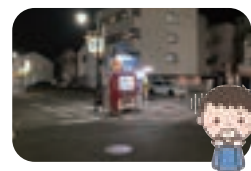
競合他社が周辺に多く
思うように売上が上がらない



駐車場設備が古く
誤作動による売上損失が発生

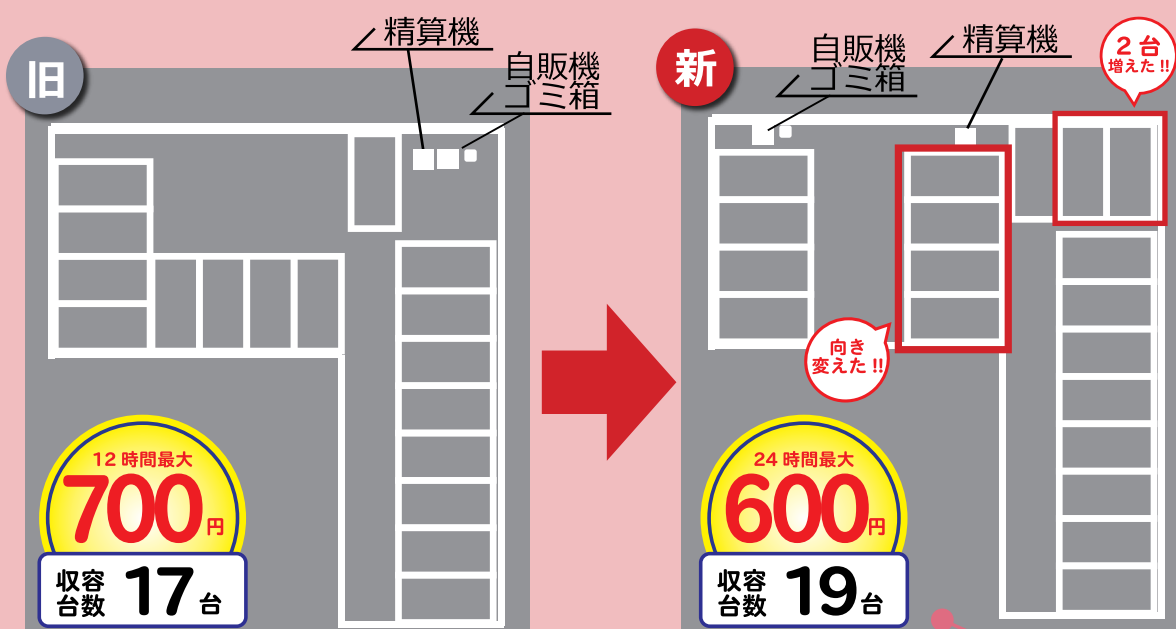


場内照明が少なく暗いため
安心して利用できない



01 レイアウト変更

売上アップ



02 サイン変更



LEDでより見やすくなりました!

車室を増やし、競合他社より料金を
安くする事によって、利用者様にも
使いやすいと喜んでいただく事ができ
利用台数アップにもつながりました

機器改修

01 フラップ交換



機器故障時の修理部品が無い為、交換しました

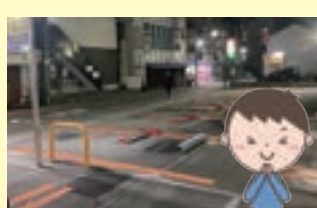
02 コントローラー交換



車両検知制御コントローラー交換 ※最新機器で誤作動を防ぐ!!

サービスの改善

01 照明追加



以前より場内全体が明るくなりました!!

02 防犯カメラ設置



クリアな映像です!! ※防犯カメラ映像

03 ラインの引き直し



見えづらかった区画が
ハッキリ見えるようになりました!!

リニューアル後、利用台数 **26%アップ!!**

駐車場経営通信 Vol.40 お問い合わせフォーム

駐車場経営通信 読者アンケート

※該当箇所にチェック ☒ を入れて下さい。複数回答可

良かった記事

- ☐ p1 代表コラム
- ☐ p2 インボイス対策セミナー開催結果レポート
- ☐ p3-4 所有者問題解決事例
- ☐ p5 駐車場経営に関すること
- ☐ p6 P-CLUBインフォメーション

今後知りたい内容は？

- ☐ 駐車場管理・運営について
- ☐ 長期滞留車両への対応について
- ☐ 賃料滞納について
- ☐ 修繕工事について
- ☐ 相続について
- ☐ 共有について
- ☐ 税金について
- ☐ インボイス制度について
- ☐ 不動産売却について
- ☐ その他 ()

資料請求

☐ 希望する ☐ 希望しない

ご意見・ご相談等お問い合わせ内容

※小さな悩みから大きな悩みまで何でも受付しております。お気軽にご相談ください。

内 容

連 絡 先

お名前 (歳) ☐ 男性 ☐ 女性

連絡先

繋がる時間帯 (: ~ :)

メールアドレス

Webから回答

スマートフォン・タブレットで右のQRコードを読み取り、簡単に入力頂けます。メールでの返答もOKですので、お気軽にご相談ください。



お問合せ

078-362-2512

受付時間 9:00~18:00 (土日祝除く)



FAX

078-362-2515



メール

info@esplanning.co.jp

上記フォームにてFAXでお問い合わせ頂けます。
質問等ございましたら、担当者よりご連絡させていただきます。

応募者全員 プレゼント 読者プレゼント「駐車場利用 24時間無料券」



上記アンケート（お問い合わせ）内容をご記入の上、FAXもしくはWebからお申込み頂いた方へもれなく「駐車場利用24時間無料券」をプレゼントします！
土地・駐車場に関するご相談や、この情報誌のご意見・ご感想でもOK！
皆様からのご連絡を心よりお待ちしております。

(注意事項)

- ①対象駐車場は、神戸ハーバーランドumie内にある「ハーバーパーク」となります。
- ②お名前・ご住所・電話番号の記入がない場合、プレゼント対象となりませんので、予めご了承下さい。
- ③有効期限：2023年7月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）