

“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10月号

Vol.25



(2019年社員旅行より)



〒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.1-2 代表コラム
- P.3 スタッフ紹介/ESPトピックス
- P.4 ESP収益改善事例
- P.5 不動産相談コーナー
- P.6 不動産ソリューションコーナー

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

コロナ禍の本質

新型コロナが及ぼす経済への破壊的影響が止まりません。そもそもに経済とは人間の生活に必要なものを「生産・分配・消費」する行為についての社会的な関係のことを言います。(オックスフォード ラングエッジ参照) 新型コロナはこの経済活動の基本条件である『物の動き、人の動きを』を止めてしまいました。その瞬間から「生産・流通・消費」すべてが止まり、グローバルに展開し、成長してきた経済はネットワークが分断され、成長の鍵はそのまま危機の鍵となり、逆回転を始めました。その結果日本では、

4～6月GDP	▲9.9%
中小企業の休廃業率	10%
7月完全失業率	2.9%

惨憺たる結果です。

コロナ以前のような『物の動き 人の動き』を取り戻すには、コロナを医学的に克服するしかありません。『物が・人が』最適な効率を求め、自由に動き回れるようになるまでには数年の期間が必要でしょう。またアフターコロナの経済では、新しいルールが生まれ、従来の延長線上とは違った世界が広がると思われれます。何れにせよE S Pでは、ここ当面は「85%」経済(業界・各社によって様々)と設定し、

- ①経営品質を向上し、15%ダウンでも利益が出せる企業体質に転換する。
- ②経営の革新を図り、失った15%を新たなサービスでカバーし成長を実現する。

この2本を基本戦略に具体的な展開を進め、With コロナの中で選ばれる会社になる努力を続けます。

- ①経営品質を向上
 - 1)既存店舗の収益を磨く
 - 2)ISOを導入しサービス品質を向上する
 - 3)DXを進め、CRM・インサイドセールスで効率を高める
- ②経営の革新
 - 1)今期重点の新価値提案、BPO(Business Process Outsource)に磨きをかけ広げる
 - 2)国立大学法人神戸大学・(株)神戸大学イノベーション社・ESP 3者による共同研究を実施し『商店街活性化に貢献する駐車場利用者情報提供サービス』の開発に挑戦し、経営の革新を図る。

これだけ大きな影響を与えている、新型コロナ感染症(COVID-19)ですが、このような感染症はこれからも現れ続けると思われます。また、最近規模が大きくなりつつある自然災害、不安定な国際政治など、経営を取り巻く外部環境は大きく揺れ続けると予想されます。このような『動的環境』の中では、規模は小さいものの、しっかり地域に根ざしたローカル企業により多くのチャンスが訪れるかもしれません。新型コロナがもたらした価値観の変化の1つに『地元意識』『地元愛』の再認識があります。お客様の思考の変化を見逃さず、選ばれる為、常に品質を向上し、革新を追い続けて行きましょう。



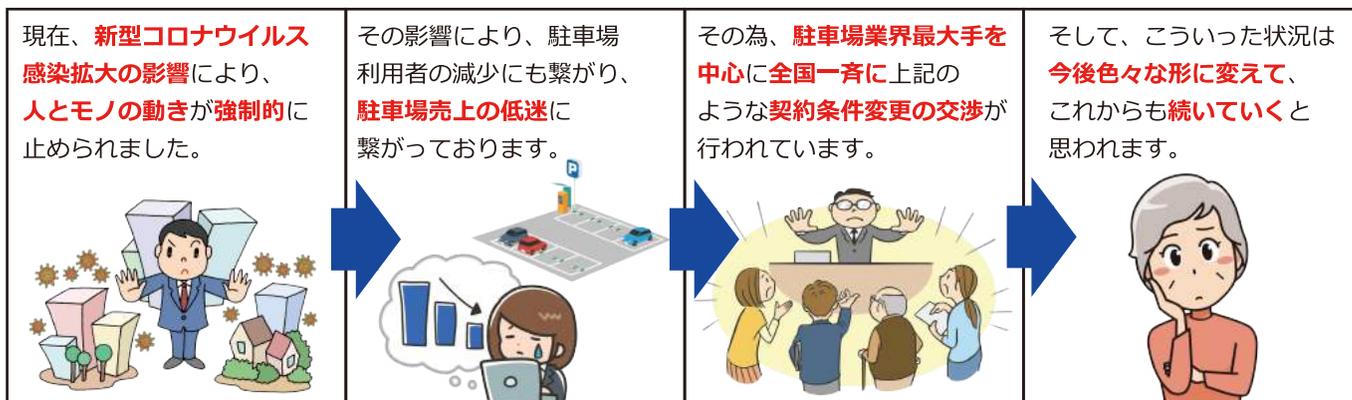
代表の藤岡です
良い仕事をしましょう



このような条件変更の交渉きていませんか？



- ① コインパーキング 借上賃料の**値下げ交渉**
- ② コインパーキング 賃貸借契約の**解約交渉**



新時代のコインパーキング経営の新提案！

オーナー様のコインパーキング経営にふさわしい
新しいパートナーを探していきましょう！

今まで主流であった**駐車場業者に一括丸投げのビジネスモデル**では、今後**自然災害やパンデミックの都度、業者都合による条件変更交渉**が繰り返されます。



これからの時代にあった、**次世代コインパーキングビジネスモデル**に進化させ、弊社と一緒に**新しいパートナー経営**を育てていきませんか？



【 次世代コインパーキングビジネスモデル 】

BPO = **ビジネス** **プロセス** **アウトソース**
(Business) (Process) (Outsource)

手間のかかる業務を**外部委託**し、オーナー様の**手間や運営負担**をなくし、**高収益を実現**する事ができるビジネスモデルです。

詳しい内容、お問合せ等は→ 078-362-2512 (株)イーエスプランニング 脇田 迄

スタッフ紹介



氏名	今福 貴大 (いまふく たかひろ)
出身地	兵庫県神戸市
出身大学/学部	神戸学院大学 経営学部
勤務部署/役職	駐車場事業部 新入社員
入社年月	2020年4月
休日の過ごし方	ゴルフ・野球
最近嬉しかったこと	ゴルフのスコアで100を切ったこと
座右の銘	努力は裏切らない

ひとこと

10月1日に辞令をいただき、新規開発チームに配属されました。
オーナー様のお役に立てるよう、宅建や税金に関する勉強に励みます！

皆様のおかげでコインパーキング続々オープン！

前号に引き続き、2020年8月・10月に駐車場をオープンすることができました。

- ① 高速長田にある駐車場の運営形態を見直し、コインパーキングと月極駐車場の併用駐車場としてオープン。
- ② 灘区の倉庫移転後の空き地を有効活用するため、コインパーキングとしてオープン。

地域の皆様のお役に立てますよう、努めてまいりますので、何卒よろしくお願い致します。

新型コロナウイルス感染拡大の影響による条件変更の交渉がきている方
次世代コインパーキングビジネスモデルに興味のある方
是非、弊社までご相談ください。

2020年8月オープン！

神戸市長田区三番町5丁目11番 (地番)



2020年10月オープン！

神戸市灘区篠原南町1丁目6-14 (地番)



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

土地活用のご相談・お問い合わせは左記電話番号で
駐車場事業部 新規開発チームまで

ESP収益改善事例

売上アップには戦略が重要！ ～売上向上の方法と施策～

店舗運営を行う上で売上アップは重要な課題です。
売上アップのために必要なのは、新規利用者を継続的に獲得しつつ
リピーターにしていくことです。

弊社では、対策として2点のサービスを提供しています。



① ロイヤルサービス



利用者に、リピーターになってもらうには、店舗のファンになってもらう事が大事です。

弊社が運営する有人立体駐車場では、一度利用して頂けたら、再度来店頂ける「ロイヤルサービス」を提供しております。

ロイヤルサービスとして、左のチラシをお渡しします。これは、来店された時に、満車で利用頂けない場合、近隣店舗(系列店)へ誘導するための「ロイヤルチラシ」です。

せっかく来ていただいた利用者様に満車でお断りするのではなく、駐車できる店舗をご紹介させて頂き、今後リピーターに繋がる対応をさせて頂いております。

② P-CLUBメンバーズカード



P-CLUB7店舗で使える
P-CLUBメンバーズカード

リピーターになることで、利用者にもメリットとなるサービス提供も必要です。

イーエスプランニングでは、「P-CLUBメンバーズカード」の発行を行っており、チャージ式プリペイドカードとなり、チャージ額に対して最大7500円分のボーナスポイントが付与され、また利用に応じてポイントが付与されるサービスを提供しております。

ボーナスポイント
最大 **7,500** pt

利用ポイント
100円につき1ポイント

ボーナスポイント
チャージ金額 50,000円/1回
チャージ上限 100,000円まで

チャージ金額	ポイント率	獲得ポイント
5,000円～9,000円	5%	250～450
10,000円～49,000円	10%	1,000～4,900
50,000円	15%	7,500



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

新型コロナウイルス関連情報 ～家賃減額などによる資金対策～

オーナーさん向けの家賃減額などによる資金対策の情報についてポイントをまとめさせていただきます。今回は支出を抑えるための特例制度についてです。

不動産賃貸では、突如、急激な賃料ダウンということはありませんが、テナント撤退による保証金の返金や経済不況による失業などから賃料減額や猶予は今後起こってきます。そのような事態が起きる前に、融資による資金確保や資金流出を防ぐことを講じておきたいものです。

経済産業省から出ている持続化給付金については、個人の不動産オーナーは対象外（法人は対象）とされていますが、前年比から賃料が半減するようなケースがでてくれば取り扱いは変わってくるかもしれませんね。

さて今回は、手元の出費を抑える策ということで国税の予定納税の減額申請についてみていきます。

(1) 予定納税の制度と減額申請について

個人オーナーの方々は、毎年2回納付されたことがあると思いますが、7月と11月に納める所得税の前払い制度です。こちらは、その年の5月15日において確定している前年分の所得金額や税額などを基に計算した金額（予定納税基準額）が15万円以上である場合に生じるものです。予定納税には、減額申請という手続きがありまして、予定納税の義務のある方が、退去や賃料減額などの原因により、その年6月30日時点の申告納税見積額が予定納税基準額に満たないと見込まれる場合やその年10月31日時点の申告納税見積額が既に受けている減額の承認に係る申告納税見積額に満たないと見込まれる場合において、手続きができるとされています。

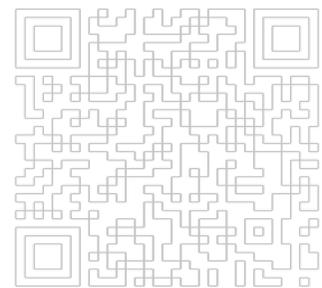
こちらの要件の中には、「業況不振などのため、本年分の所得が前年分の所得よりも明らかに少なくなると見込まれる場合」という部分があり、この部分が、今回の新型コロナウイルス感染症の影響により賃料収入が減少したような場合が該当すると思われます。

(2) 手続きはどのようにするか？

手続きは、第1期分と第2期分の減額申請は、その年の7月1日から7月15日までに、第2期分のみの場合、その年の11月1日から11月15日までに、「所得税及び復興特別所得税の予定納税額の減額申請書」という書類を所轄税務署に提出する必要があります。

記載は非常に簡単な書類ですので、お手元に届きました予定納税の通知書や前年の確定申告書をもとに記載が進められます。作成時間も30分ほどです。税務調査になることはありませんし、審査も厳しくありませんので活用しておきたい制度です。

右記のQRコードにアクセスして頂ければ、制度の概要と書式を確認することができます。



厳しい状況下ですが、賃貸経営におきましても守りの時期があります。先を見据えて、対策を早めに講じておきましょう。

**【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)**

「資産売却に対応する。民法改正での新しい売却のキホン」



新型コロナウイルスの影響で、アパートの売却を検討されるオーナー様も増えてきています。様々な将来不安が懸念されますが、何の備えもなくいきなり資産を処分する、となると想定しないトラブルや思いもしない費用が掛かる可能性があります。

特に、4月からの民法改正にて、売り主側の責任も大きく変わりました。将来の対策の一つとして、売却、という資産の出口の基本を知っておき、将来の選択肢を増やす対策をうっていきましょう。

民法改正で変わった、「契約不適合責任」とは

4月1日より、民法が変わり、不動産の売り主責任が大きく変わりました。一番のポイントは、今まで「瑕疵担保責任」だったものが「契約不適合責任」に変わる、というものです。単に用語や表現が変わった、ということではなく、概念自体が大きく変わっています。

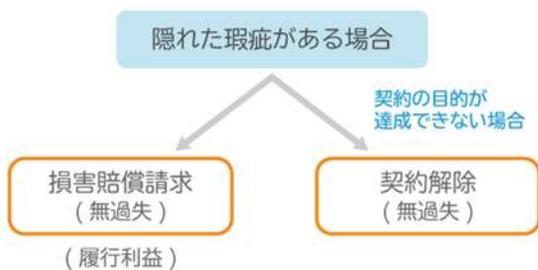
①旧民法：瑕疵担保責任

物件に隠れた瑕疵があった場合損害賠償、契約解除ができる

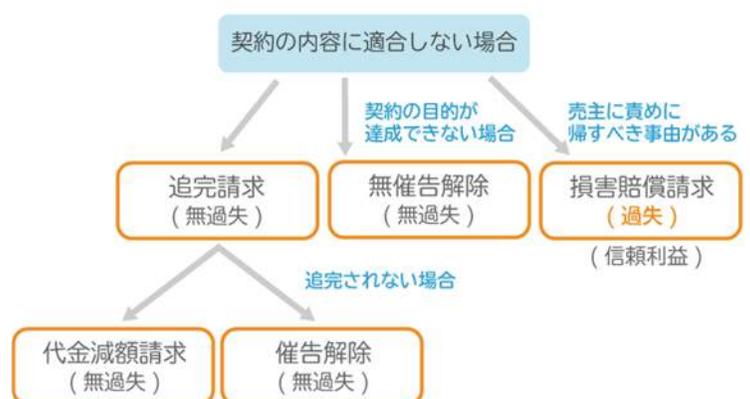
②新民法：契約不適合責任

契約の内容に適合しないものについて損害賠償、契約解除、追完請求、代金減額請求ができる

【今まで】瑕疵担保責任



【2020年4月以降】契約不適合責任



●民法改正によるポイントは・・・

民法改正によって不動産売買で制限されてきた買主の権利が拡充され、相対的に売主の責任、および責任がおよぶ範囲は広がります。履行利益（＝その契約がきちんと履行されていれば、その利用や転売などにより発生したであろう利益）も損害賠償請求の対象となり、追完請求および代金減額請求も認められるため、“現実的に買主が行使しやすい対抗措置”となる可能性が高くなっています。

目下の対策として、契約不適合責任に対応するには、まず契約書（もしくは物件状況確認書および付帯設備表）に物件の状態・状況を細大漏らさず記載することがとても重要になってきます。売却を検討する際は事前にご自身の物件状況を確認しておきましょう。

【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)

第3期 駐車場情報交流会の開催について

【開催のお知らせ】

2020年10月14日(水)に、オンラインによる駐車場情報交流会を実施します。

駐車場経営にかかわりのある11社が集まり、コロナ禍における各社の対応や、今後の活動について情報を交換し合い、お互いの経営に活かせる情報交流活動を行います。

詳しい内容については弊社ホームページに掲載しております。ぜひご覧ください!!



株式会社イーエスプランニング
セミナー運営事務局

(QRコード)



情報交流会情報はこちら

詳しい内容はコチラから

ESPホームページURL
<https://www.esplanning.co.jp/>

駐車場情報交流会URL
https://www.esplanning.co.jp/seminar/seminar_category/info-exchange

スマホからでも、
パソコンからでも
アクセスOK!!



ホームページリニューアルしました!!

株式会社イーエスプランニング 神戸の駐車場運営・土地活用の相談・収益改善コンサルティング

078-362-2512
9:00-17:30(土日祝除く)

お問合せ

採用情報



イーエスプランニングについて
About

駐車場経営・賃貸管理
Management

駐車場・マンションを探す
Search

よくある質問
Q&A

Blog



\\ 兵庫県でNo.1 \\ 駐車場運営実績



ホームページが新しく生まれ変わりました!!
オーナー様向けの収益改善事例などお役立ち情報をどんどん
アップしていきます! 今後ともどうぞよろしくお願ひします。

感想・ご質問ドシドシお待ちしております! → info@esplanning.co.jp

要チェック!!

