

駐車場経営通信

7
2022
Vol.35

申込方法

裏表紙の
申込フォームより
受付してます!!

コチラ

神戸の駐車場オーナー様対象

インボイス 無料相談会を開催します!!

● 代表コラム
『インボイスっていったい何なの?』

● 駐車場経営とインボイス制度の関係性
年間売上1千万円以下の
オーナー様へのご案内です

● 駐車場経営について～収益改善事例のご紹介～
月極区画が5台以上空いている方、
一度ご検討しませんか?

● 駐車場経営について～設備改善事例のご紹介～
区画線・区画番号が消えかかっている
アスファルトの傷みが気になる方から
ご相談頂きました

● 不動産の共同所有解消について
将来の為に不動産の共同所有を
解消した事例のご紹介です

● P-CLUBインフォメーション
駐車場機器の更新でP-CLUBが選ばれた理由

駐車場と
関係あるの?

インボイス
ってなに?

消費税納税
の仕組みって
難しい??

月極利用者
から何か
言われるの?

収容台数
20台ぐらい
なんだけど...

読者
プレゼント

応募者全員プレゼント企画

裏表紙のアンケートにお答え頂き
ご応募頂いた方全員に

「駐車場利用1日無料券」
をプレゼント



株式会社イーエスプランニング

〒650-0023
神戸市中央区栄町通6丁目1-19 P-CLUBセンタービル

お問合せは
TEL. 078-362-2512 FAX. 078-362-2515
メール. info@esplanning.co.jp

P-CLUBはイーエスプランニングが運営する「駐車場ブランド」です

各登録番号

一級建築士 兵庫県知事登録 第01A01774号
建設業許可番号 知事許可(特-30) 第111060号
宅地建物取引業 兵庫県知事免許 (6) 第10070号

取得認定



<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

『インボイスっていったい何なの?』



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

令和5年10月1日より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が始まろうとしています。制度開始までの準備期間を6か月と考えると、あまり時間がないということになります。何も皆様を焦らせようとするつもりはありません。『備えあれば憂いなし』・『段取り八分仕事二分』と言われるよう、準備しておくに越したことはありません。

今月号から特集で取り上げ、皆様のお役に立てる情報を提供させていただきます。また、税理士を招いて勉強会を開催していくつもりですので、駐車場経営通信・弊社ホームページを通して案内いたします。是非、お役立てください。

インボイス制度は駐車場経営者(貸主)ではなく月極利用者(借主)にとって、大きな影響を与える制度です。皆様ご契約の月極利用者(借主)のうち、課税事業者である利用者にとっては、その契約を解約して、新たな駐車場を探す必要があるかもしれないと考えるほどインパクトのあるものになっています。またインボイスに対応する必要のない駐車場オーナーとは、免税事業者、且つその月極利用者(借主)がすべて消費者か免税事業者の場合に限られます。このケース以外では、簡単に有利不利を判断できないほど複雑でその判断には専門家のシミュレーションが必要となります。この機会に何なりとお問合せ下さい。



次に、影響の大きな月極利用者(借主)の立場から少し触れてみます。月極利用者は、駐車場を使用するにあたって、月極契約を締結し、毎月賃料と消費税を支払っています。現在のところ、この消費税は、仮払い消費税として計上され、預かった消費税から控除して消費税を納めています。インボイス制度が導入されると、契約している駐車場の事業者(貸主)が適格請求書発行事業者でないと、いくら貸主に消費税を納めていても、制度開始後は仕入税額控除ができなくなってしまいます。消費税を納める際、もう一度賃料の消費税を納めることになってしまいます。このような状況になると、月極利用者(借主)はどのような対応をとるでしょうか。あなたならどうされますか？

- ①消費税の2重払いは嫌だ。駐車場オーナーには支払っているのだから、私が納める消費税分は、賃料から値引いてほしい。
 - ②仕入税額控除のできる駐車場(インボイス制度対応事業者)に移る。
- 月極利用者(借主)の動きとして想定される代表的な2つのパターンを示しました。

『免税事業者だからインボイス制度は関係ない』どころか、皆様に大いに関係があることをご理解いただければ幸いです。まだ時間は十分あります。一緒に情報を集め、しっかりと対応を進めることができるよう情報の提供をして参ります。ご意見・ご質問等頂けましたら幸甚です。

インボイスってなに？

年間売上1,000万円以下のオーナー様へのご案内です

インボイス制度は駐車場利用者(月極利用者)にとって影響を与える制度なんです。



**貸主が適格請求書発行事業者ではない場合
借主は仕入税額控除ができなくなります。**

“インボイス”という言葉聞いたことがないオーナー様、
適格請求書発行事業者・仕入税額控除ってなに？と思われた方は**ぜひ相談会へお越し下さい。**

インボイス制度が始まると…

皆さまの駐車場でこんなことが起こるかもしれません…

月極利用者が
免税事業者での契約の場合

個人の利用者または納税義務を
免除されている事業者への対応
は必要ありません

月極利用者が
課税事業者での契約の場合

納税義務のある事業者は消費税
の対策をする必要があります

利用者からこのようなことを言われる可能性があります



インボイス制度を
正しく理解し対策を
しましょう

- ① 今、借りている駐車場を解約して仕入税額控除ができる駐車場に移動する。
- ② 仕入税額控除ができない消費税分を負担することになるため賃料から値引いてほしいと交渉をされる。

駐車場経営者にとって、**売上が減少することが考えられます。**
正しい情報を集め、対応を行っていきましょう。

インボイス無料相談会を開催します！

日時：2022年8月開催予定です

費用：参加費無料

申込みは、以下の方法によりお申込手続きをお願いします。

開催日等の詳細は追ってご連絡させていただきます。

- ① QRコードを読み取り、申込フォームより登録
- ② 裏表紙の申込用紙に記入し、FAXで申込み
- ③ お電話にて申込み（☎078-362-2512 土日祝除く）



駐車場経営について ～収益改善事例のご紹介～

常に5台以上空きのある月極区画についてご相談を頂き、
コインパーキング併用のご提案を行う事で即時に問題の解決を行いました!!

ご相談内容

- ①月極区画の空きが常に5台以上ある
- ②月極賃料の値下げをせず、契約率100%を実現したい
- ③今残っている月極契約者の解約は避けたい



弊社のご提案内容

- ①全ての月極空き区画を弊社が賃借し、契約率を100%にする
- ②弊社の費用負担で賃借区画をコインパーキングにて運営する
- ③月極賃料の同額以上で弊社にて賃借しオーナー様の目標収益を実現する



月極契約とコインパーキングの併用をこのように実現しました!

①ご相談時



月極契約者の現状を把握し
空き区画がまばらにある事を
確認しました

②区画整理



今残っている契約者へ
区画移動をお願いし、空き区画
スペースを揃えました

③形態変更



空き区画スペースを
弊社にてコインパーキング運営
を行いました

オーナー様のメリット

1

月極契約獲得の時間をかけず、弊社へ空き区画を**賃借契約と同時に契約率が100%となり収益も向上**しました

2

オーナー様の費用負担なく、コインパーキング運営を併用し**リスクの無い空き区画の有効活用**が行えます

3

コインパーキングとして弊社へ賃貸しても、賃借権の発生等なく**オーナー様100%所有権**にてコインパーキング運営を行えますので他の事業への転用も立退料等発生なく容易に実行できます

**月極区画が5台以上空いてる方、一度ご検討しませんか？
無料運営相談受付しています！**

駐車場収益改善のご相談・お問合せ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



「①区画線・区画番号が消えている ②アスファルトの傷みが気になっているがどこに相談したら良いかわからない」というご相談を頂きました

①お悩み

駐車場経営を長く続けていく中で、区画線・区画番号が消えて見えなくなることが気になっていました。

アスファルトの傷みも気になるな…

工事業者はどこが良いんだろう…



②原因

アスファルトや区画線は下記のような原因で見えなくなったり、耐性がなくなっていきます。



③提案内容

現地を確認し、**アスファルトは後5年ぐらいは、工事をしなくても問題ない**であろうと判断しました。

ということで！！
①区画線・番号の引き直し
②工事業者の手配
③利用者への案内をESPが行うことを提案させていただきます！



今回は、区画線補修・区画番号引き直しの工事を実施致しました

Before



区画線も番号も薄くなりほぼ見えない状態になってしまいました



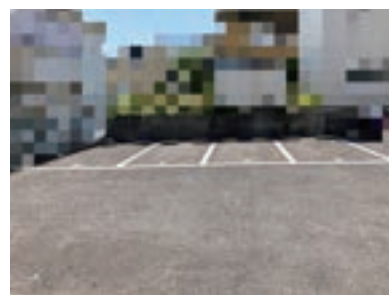
工事の様子



区画線と番号の引き直しを行いました



After



工事は約半日で終了し綺麗になりました



イーエスプランニングがサポート致します！



不動産管理チームの谷川原です！
お気軽にご相談ください

無料
相談

の工事
手配
業者

利用
案内
者へ
対応

引渡
し
工事
完了

業者の対応や
利用者案内まで
当社が行います!!

無料ご相談・お問合せ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515



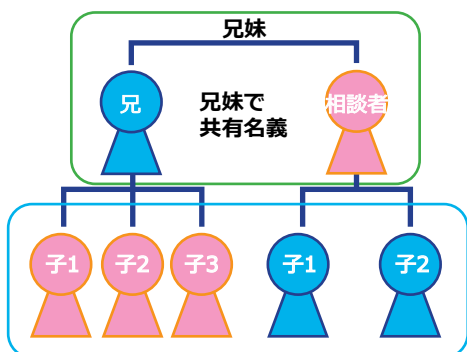
Mail : info@esplanning.co.jp



親から駐車場を相続し兄妹で所有していたが、将来のために共有を解消した事例をご紹介します

①現状

- ①親から相続した土地を兄妹2名で共有している。
- ②わたしは神戸にいるが、兄が遠方にいる。
- ③共有者である兄にも3名の娘がいる。



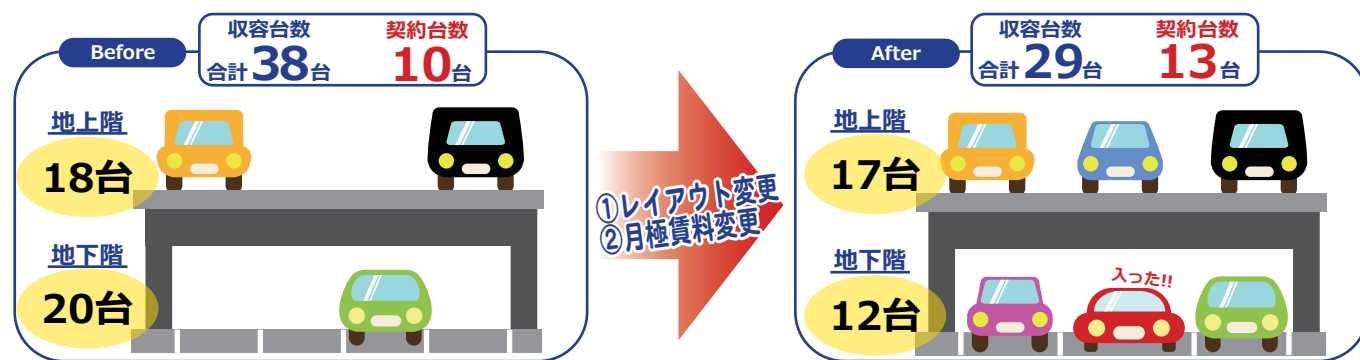
②お悩み

- ①駐車場を共有で持っている、将来、色々な不安が出てくるので悩んでいた。
- ②売却を考えているが希望の査定額が出なかった。



③提案内容

- ①狭かった区画を広くすること。
 - ②月極契約者を増やし、資産価値を上げて売却すること。
- 上記2点をご提案させて頂きました。



レイアウト変更、月極賃料変更後 3ヶ月で3台増加しました

結果 売却価格が 500万円 アップしました!!

取り組みと結果

- ① 駐車場のレイアウト変更および賃料調査による賃料変更を実施しました。
- ② 弊社にて募集を行い、3ヶ月で新規月極契約3台増加しました。
- ③ 当初買付け希望価格より 500万円売買価格を増加させたことで、売却に成功しました。
- ④ 売却する事によって、共有による将来における不安を解決できました。



スクエアビルパーキングが
駐車場機器の更新でP-CLUBが

選ばれた理由

2022年4月21日 リニューアルオープンしました



姫路城からスグのコインパーキングです



姫路城



姫路城のお傍で
駐車場を運営する事
になりました！

1 機器のリニューアル費用を 他社より抑えて提示できた

なぜ他社より良い条件で提示できたのか？

イーエスプランニング
運営駐車場 **130ヶ所 7200台**

他駐車場での実績で
**機器・工事代金の
原価削減!!**

**機器更新・工事にかかる費用を
抑える事が可能となりました**

《 同メーカー機器導入駐車場の例 》



2 駐車場の管理体制が 評価された

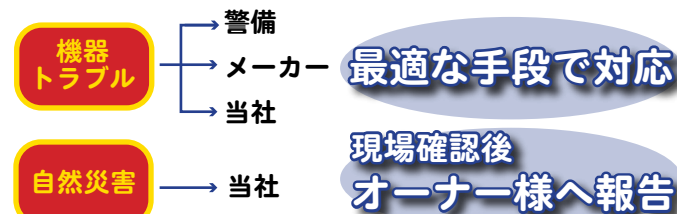
《 イーエスプランニングの基本管理体制 》



**当社社員による
定期巡回**

- ★基本管理業務体制のチェック
- ★設備不具合のチェック
- ★機器の簡易メンテナンス
- ★備品在庫管理・補充

《 トラブル発生時の対応は？ 》



駐車場機器の更新、工事の受注、管理業務の一部を受託しました

駐車場経営通信 Vol.35 お問合せフォーム

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

- ☐ ①代表からのメッセージ
- ☐ ②駐車場経営とインボイス制度の関係性
- ☐ ③駐車場経営について～収益改善事例のご紹介～
- ☐ ④駐車場経営について～設備改善事例のご紹介～
- ☐ ⑤不動産の共同所有解消について
- ☐ ⑥P-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 ()

インボイス無料相談会 申込フォーム

インボイス無料相談会 申込み

- ☐ 参加を希望します
- ☐ 別日で参加を希望します

※日程は決まり次第ご連絡致します

ご連絡先の
記入も
お願いします



駐車場経営通信に関するご意見・ご感想

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

住所

※小さなお悩みから大きなお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。

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でお問合せ頂けます。
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 1日無料券」



上記アンケート（お問合せ）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1日 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：2022年8月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）