

“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8月号

Vol.24



(神戸市立王子動物園)



〒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 ESPトピックス
- P.3 スタッフ紹介
- P.4 ESP収益改善事例
- P.5 業界ニュース①
- P.6 業界ニュース②

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

コロナウィルス感染症問題は
駐車場ビジネスを変えるかも知れない！？

	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月	2020年5月	2020年6月
売上前期比	108%	107%	89%	67%	66%	87%

この表は、駐車場業界を代表する企業がネット上で公開している、対前年の月次売上表です。

東証一部に上場する企業なので株主向けに毎月、月次速報を発表しています。全国の駐車場2万ヶ所を集計したデータですから数値は大変参考になり、弊社はベンチマーク先として桁を合わせ（百分の一）自社チェックに活用しています。この企業は、1999年上場以来続けていた成長が今期初めて最終赤字・無配になりそうとのこと。コロナ感染拡大により大打撃を受けているようです。



代表の藤岡です
良い仕事をしましょう

全国の駐車場運営会社にしても同様の傾向であると思われます。弊社においても、駐車場部門の業績は、ほぼ正比例し厳しさは変わりません。



『駐車場のビジネスモデル』は、お客様から土地・施設を借受け、時間貸し又は月極で駐車場事業を展開するというものです。最大のコストは支払賃料です。表のように、売上げが20～30%減少すると、賃料すら払えない状況になります。売上げの減少以上に利益の減少は大きく、旅行・飲食・宿泊業界ほどではないものの、駐車場事業会社は大きな赤字を抱えていることと思われます。このような状況を打開するための方法は、原価を下げる、すなわち、賃料の減額または解約の交渉ということになります。おかれた状況（自己資本・借入れ等）により手段に多少差があると思われませんが、業界最大手が全国で賃料交渉を開始したとのニュースが駆け巡っています。規模の大小を問わず、ほとんどの駐車場事業会社が土地・施設の所有者に賃料の減額を申し入れている状況です。

このような状況は、事業を任せ賃料収入を得ていた所有者から見れば、想定外のことでしょう。コロナ感染拡大による不可抗力とはいえ、そんなリスクでも業界トップ企業だから安心と信じていたのにそうではなかった。今、信用調査会社に全国から問合せの連絡が入っているとのこと。

今回所有者が感じた喪失感、空虚感は『駐車場のビジネスモデル』を変革するきっかけになるかも知れません。事業者としては少なくとも、借受ける際の賃貸借契約において、特約条項を加えることになりそうです。また肝心の支払賃料において、今後はかなり厳しい条件が提示されそうです。貸主サイドでは、そこまでして貸すのなら他に方法はないものかと、直営、業務委託など模索が始まりそうです。

経営者向けのアンケート調査で、コロナの影響が落ち着くまでの期間への回答の多くが、半年から2年というものでした。影響は長期化が予想され、また落ち着いたとしても元に戻るわけではありません。今回のように、外部環境が劇的な変化を遂げるケースでは、これまでも新しいビジネスが生まれる転機になることが多くみられます。コインパーキングが生まれたのもバブルの崩壊という外部環境の変化でした。ESPは変化を見極め、所有者に寄り添い、新しい提案『BPO』ビジネス・プロセス・アウトソーシングを進めて行きたいと考えています。

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** (Business) **プロセス** (Process) **アウトソーシング** (Outsourcing)

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	磯部 勇太 (いそべ ゆうた)
出身地	兵庫県三田市
出身大学/学部	甲南大学 経済学部 経済学科
勤務部署/役職	2020年度 新入社員
入社年月	2020年4月
休日の過ごし方	バイクツーリングをしています。
最近嬉しかったこと	新しい料理のレパートリーが増えたこと
座右の銘	人生一度きり

ひとこと

内定期間中に、宅地建物取引士の資格を取得いたしました。
この取得した資格やほかの新入社員ではできない事で、
お客様を笑顔に致します。

コインパーキング続々オープン！

2020年4月、6月と弊社運営コインパーキングが下記の通り新規オープン致しました。
地域の皆様の新しい生活様式の一助になれば幸いです。

通勤・通学で公共交通機関ではなく、車移動を検討されている方が多くなってきています。
この機会に、お近くに駐車場状況を確認しておくのは如何でしょうか？

また、遊休地活用を考えられている方、駐車場運営の見直しをお考えの方。
是非、弊社までご相談ください。その駐車場に合ったご提案をさせていただきます。

2020年4月オープン！

神戸市兵庫区下三条町3-2 (地番)



パークマン下三条町

2020年6月オープン！

神戸市兵庫区塚本通7丁目1-8



パークマン塚本通7丁目

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

立体駐車場老朽化に伴う駐車場運営改善事例 その後

前回、神戸市内の立体駐車場で工事受注を受けましたという事例をご紹介しました。
ついに完成いたしましたので、報告させていただきます！

立体駐車場機器入れ替え工事

但馬銀行 神戸支店駐車場



リニューアル工事内容

- ① 老朽化した2多段式立体駐車場の解体工事
- ② 新しい立体駐車場を建築する為の基礎工事
- ③ 新しく収容台数9台の3列4段の立体駐車場の建設工事

5月に工事完了。
無事引き渡しをさせていただきました。

駐車場運営形態変更事例

花隈パーキング (ESP既存駐車場)



駐車場運営形態変更内容

- ① 現状月極契約者様への解約通知、代替駐車場の手配
- ② 既存タワー式立体駐車場の解体工事 (収容36台)
- ③ 平面月極駐車場への駐車場整備工事
- ④ 平面月極駐車場 (収容8台) の新規月極契約活動
- ⑤ 弊社による平面月極駐車場運営管理の実施

4月に工事完了。
引き続き当社で運営をお任せいただきました。
現在は、おかげさまで満車御礼です！

修繕工事・形態変更などの工事により、更なる収益を見込むことができます。
ご検討の際は、ぜひご相談ください。相談無料です!!

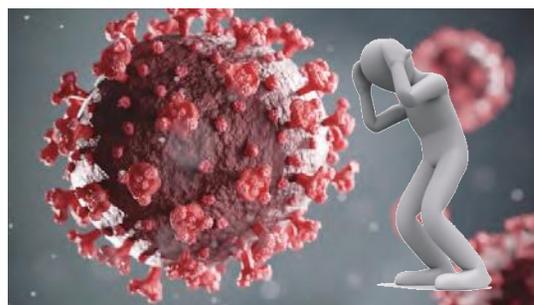
☎ 078-362-2512

新型コロナウイルス回復期での 賃貸オーナー様への影響

緊急事態宣言から約2ヶ月が経ち、新型コロナウイルスに関しては、第2波の心配はしながらではありますが、全国で緊急事態宣言が解除（一部地域は段階をもって）されました。ただし、賃貸経営においては、市場回復が少し遅れてくると言われています。今後の動向に合わせて、賃貸オーナー様に影響を及ぼしそうな内容を整理してみました。

【法人企業賃貸】

密を伴う企業は、4月より既に業績悪化。その従業員、関連企業へ連鎖している。逆にIT関連企業などは、**業績が上がっています**。家に居ながらのリモートワークをする大企業・IT企業などは**都市部の高額賃貸から、郊外の戸建賃貸などに移住する動きも出てきています**。一方、地域の業績悪化している法人賃貸入居者さんは、**実家に引き上げる、より家賃の安い物件に住み替えるなどの傾向が出てきます**。4月より家賃減額交渉、家賃滞納、家賃延納が始まっています。密を伴う業態のテナントは、より深刻である。事務所の入れ替えは多く発生します。



【外国人賃貸】

外国人に関しては、**出入国許可が出たら、即戻る可能性は高い**。ビジネス客→留学生→観光旅行者の順になります。それまではホテル稼働が低い為、マンスリー・民泊も影響が大きい。**9月あたりから始まる学校関係の留学生は、一気に入ってくる可能性も高い**。既に日本に滞在する外国人在留者も、経済事情によるが、より安価な賃貸へ住み替える方向が見受けられ始めています。

【空室本格化】

外出が戻ってきているため、退去・引っ越しは増えてきます。逆に新規申し込みの需要も出てきますが、元々空室の多いエリアでは、新規申込より退去が増え、新築物件の供給にも押され、**必然的に空室が増える傾向**になっています。これらは**遅れてやってくるため(7月～12月頃)、それに対しての準備が必要です**。重要なポイントは、今までより**“強い空室対策”**(今までやっていない条件策、契約パターン、避けられたターゲットなど)を真剣に考えることです。

【入居者さんからのクレーム増加】

緊急事態宣言が解除されても、**STAY HOMEが続いていく傾向のため、入居者さんからのクレームがより増えています**。(コールセンターの電話本数は最大昨年対比150%以上)入居者のテナントリテンション(入居維持)の意味も含め、**設備強化提案は進めるべきです**。(ネット無料、宅配BOX、LED、エアコン設置、ゴミBOXなど)

【収益物件売却増加】

今回の有事では、資産的に厳しい状況(借入あり収入減少の場合)になるオーナー様も出てきて、**売却になりうるケースが増えています**。今一度、ご自分の**資産状況の確認(キャッシュフロー)**をしてください。金融機関はリモートワークなど**審査に時間は掛かるが、比較的事業用ローンに関しては門戸を広げ始めている**。売却価格は、**いずれも下がる傾向にはなるため、投資家にとっては良い購入の機会にもなり得ます**。

回復期とは言っても、やはりウィズコロナ(自粛モードは継続)の中で、どう進めて行くべきか?今一度、オーナー様におきましては、ご自分の物件、資産状況などを把握されることをお勧めします。もちろん、管理物件に関しては、我々にて、常に先を読みながら、新しい提案を進めて参ります。また弊社とは、まだお付き合いのないオーナー様におかれましては、何かお困りごと等がありましたら、ご連絡いただけますと幸いです。

賃借人が破産した場合に 賃貸借契約がどうなるか



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

新型コロナウイルス感染症の影響により、今後、賃借人が破産するケースが増えてくるものと考えられます。賃借人が破産した場合に賃貸借契約がどうなるか、確認したいと思います。

賃借人が破産した場合に、賃貸借契約が解除できると考えられている方もいますが、結論的には、破産したことそれ自体を理由として賃貸借契約を解除することはできません。これは、賃貸借契約書に「賃借人が破産したときは解除できる」という記載があったとしても、です。

この点については、旧借家法の時代に最高裁判決（最高裁昭和43年11月21日判決）があり、同判決では「建物の賃借人が、破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」と、破産を理由とする解除の特約自体を無効と判断しています。そして、この判決が現在の借地借家法のもと

【法務省民事局の見解】

日本の民法の解釈では、賃料不払を理由に賃貸借契約を解除するには、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていることが必要です。最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルスの影響により3カ月程度の賃料不払が生じて、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。



アパートなどの住宅であれば、破産したとしてもそのまま賃借人が住み続けることも多いと考えられますが、店舗など法人の場合ではどうなるでしょうか。

この場合、破産手続が開始されると、破産した法人の財産は、破産管財人が管理することになります。そして、破産管財人には、賃貸借契約のような双務契約を解除する法律上の権限がありますので、契約が解除されることになるでしょう。

この場合、破産手続が開始されてから契約が解除されるまでの賃料は、「財団債権」といって、優先的に支払ってもらえることとなります。これに対して、破産手続が開始されるまでの未払賃料は、「破産債権」といって、「財団債権」よりも支払の優先度が落ちます。配当の対象とはなりますが、敷金等でカバーされない限り、わずかな支払いしか期待できないことが通常です。

このように、破産手続が開始される前か後かで、優先的に支払われるかが変わってきます。

これと同じ理屈で、敷金の差し入れが少ないで、テナント等の原状回復費用がかかる場合には注意が必要です。破産手続開始後に破産管財人により賃貸借契約が解除された場合には、原状回復費用等は、「財団債権」として優先的に支払われる場合があります。（※裁判所によって取扱いが異なります。）これに対し、破産手続が開始される前に、賃料不払い等で賃貸借契約を解除すると、原状回復費用は「破産債権」となり、優先順位が低くなってしまいます。

【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)

第3期 神戸駐車場大学の開催について

【開催延期のお知らせ】

この度、新型コロナウイルスの影響により8月迄予定していた神戸駐車場大学セミナーを休止しております。

ご予約を頂いていた皆様におかれましては、ご期待に沿えず申し訳ございません。どうぞ、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

9月以降の開催が決まりましたら、再度告知させていただきます。その際は、ぜひ皆様のご参加いただきますようお願い申し上げます。

株式会社イーエスプランニング
神戸駐車場大学 運営事務局

2020年5月！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いいたします。

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!!

