

駐車場経営通信

1

2024
Vol.44

天に昇る龍のように
勢いのある年になりますように!!



本年もよろしくお願い致します

【兵庫県
No.1】

おかげさまで
駐車場運営実績



令和6年 元旦

目次

- p1 閑話休題
- p2 月極駐車場契約の家賃保証とは？
- p3 新規店舗オープン情報
- p4 コインパーキング運営に関すること
- p5 不動産相続対策事例
- p6 不動産会社の皆様へ

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

読者
プレゼント

駐車場の24時間無料券
をプレゼント

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（7）第10070号

取得認定



<受賞歴>

ひよご優良経営賞
ワークライフバランス表彰企業
第5回学生に教えた働きがいのある企業大賞 近畿経済産業局長賞
他多数



株式会社イーエスプランニング

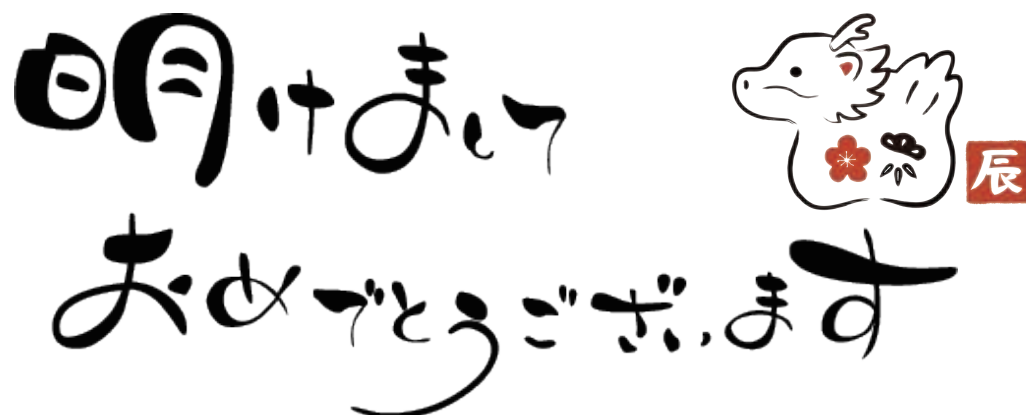
〒650-0044
神戸市中央区東川崎町1丁目3-3
神戸ハーバーランドセンタービル9F

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

2024年 年頭ご挨拶



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己



新年あけましておめでとうございます。皆様はどのような年明けを迎えられたのでしょうか。皆様にとって本年が素晴らしい年になりますよう、祈念申し上げます。

2024年は辰年（甲辰・きのえたつ）になります。十二支の中で『辰』だけが架空の動物ですが理由については諸説あるようです。『辰年』には政治の大きな変化が起こると言われます。昨年末の裏金疑惑など、その兆しは表れています。（12月11日現在）これが大きな政変に繋がっていくのかもしれない。いずれにせよ政治システムに健全性をもたらす変化であることを期待したいと思います。

今年の大きな注目点として「脱デフレ」が挙げられます。過度な円安などによる物価上昇の長期化、値上げラッシュ、賃上げ。約30年振りのデフレ経済からの脱却の兆しが見受けられました。ただ、このことは金融政策の正常化を促し、超低金利に慣れすぎた企業・家計・不動産市場などには大きな影響が懸念されますので、金利上昇には備えておきたいものです。もう一点、これまで猶予されていた運転業務、建設業務、医師の時間外労働に罰則付き上限規制が適用される、いわゆる『2024年問題』がいよいよ現実のものとなります。人手不足はさらに助長され経営の圧迫要因となる一方、この問題に正面から取り組み、定着率の上昇、生産性向上を実現できるかどうか、企業にとって対応の真価が問われる年になりそうです。

駐車場事業に目を移してみましょう。1点目、2020年1月突如発生したコロナ禍は2023年5月の5類感染症への移行により、一定の落ち着きを取り戻しました。人と物の動きを止めたコロナ感染症が駐車場事業に与えた景況は大きく、商業施設・繁華街駐車場での弊社データでは、2020年は瞬間的に-70%の暴風雨が吹荒れ、年間で-15%程度、2021年もほぼ同等、2022年は回復傾向を見せたものの、2023年もコロナ前に切り切れていません。一方、ビジネス街・住宅街での時間貸し、月極駐車場ではコロナ前を上回り、落ち込みをカバーしました。2024年アフター・コロナでは、既に変化した消費者マインド、消費者スタイルを前提として適応し、工夫改善を起こさなければなりません。

2点目、昨年10月に始まった、インボイス制度による申告が始まります。個人法人を問わず、曖昧に始まりましたが、申告段階では様々な課題が明確になり対応を求められるでしょう。弊社としてもここは丁寧に寄り添って行きたいと考えています。

人口が減少し、新たな制度が次々と生まれてくる中で、課題が無くなることはありません。事業は『環境適応業』です。適応に良し悪しがあるのなら、力を合わせしっかりと適応し、皆様に還元していく。この姿勢を本年も磨いていきたいと思っています。

本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

2024年1月吉日

賃料滞納をなくす家賃保証を活用した月極契約とは？



家賃保証ってナニ？

家賃保証とは、契約期間中に利用者が何らかの理由で賃料の支払いが遅れた際、保証会社が未払賃料を利用者に代わりオーナー様へ送金するものです。

どんな仕組み？

- ①毎月の月極賃料を滞納なく不動産会社よりオーナー様の口座に送金されます。
- ②オーナー様の費用負担なしで導入可能です。



※保証会社への加入は当社とオーナー様にて契約手続きを行う必要があります。
※初回保証委託申込手数料 + 月額保証料をご利用者様にご負担いただく必要があります。



これを機に一度、
ご検討くださいませ。

保証会社を導入すると、毎月契約いただいている台数分満額賃料をオーナー様の口座に送金させていただくことが可能となります!!

インボイス制度について

開始間もないインボイス制度ですが、
たくさんのお問い合わせを頂いております！

Q1

Q: 適格請求書がほしいのですが用意して頂けますか？

A: 覚書または登録番号の通知案内を契約者様へメールやFAXにてお送りしております。

Q2

Q: 昔の契約書が手元にあり、要件を満たしていないのですがどうしたらいいですか？

A: 物件名・本体価格・消費税価格・税率・合計金額・登録番号を記載した書面を発行するのでそちらを契約書と一緒に保管していただくよう依頼しております。

P-CLUBの免税事業者であるオーナー様はどうしたの？

パターン①
免税事業者として
減額等行わず

そのまま継続
することにしました

パターン②
免税事業者としての
継続を決め

賃料を減額
することにしました

免税事業者

書面のひな形等準備がごさいます！駐車場契約者様からの質問でお困りの方、お気軽にお問い合わせください!!

HPIはコチラ



インボイス

過去の
インボイスに
関する記事が
まとめて
読めます!!

電話はコチラ



☎ 078-362-2512

コインパーキング管理会社の変更事例

**三宮中心地に
OPEN**



2023年10月7日 オープン
P-CLUB三宮磯上

収容台数
16台



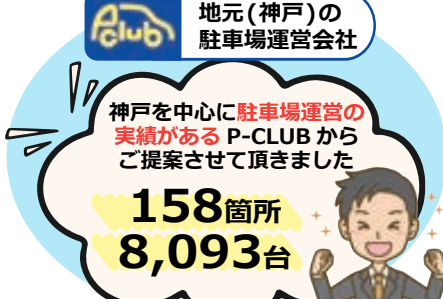
P-CLUBが選ばれた理由

P-CLUBからの提案

地元(神戸)の
駐車場運営会社

神戸を中心に駐車場運営の
実績がある P-CLUB から
ご提案させて頂きました

**158箇所
8,093台**




機器は所有しているし、
大手に一括管理で任せているので
費用は掛かるがメーカー系管理なので
安心だから特に困っていることはない。
でも、**売上改善やコスト削減に興味はある。**



比較

【支出内訳】

大手事業者		P-CLUB	
駐車場売上	オーナー収入	駐車場売上	オーナー収入
	管理費		管理費
	機械警備 メンテナンス等		機械警備 メンテナンス等

増える!!

今までと同じメーカーのメンテナンスで
オーナー様の**管理費を減らすことが可能**になる!!

周辺調査



料金変更

24時間最大 **900円**

24時間最大 **800円**

駐車場運営のプロである
P-CLUBがサポート致します!!

売上分析 **運営相談**



新紙幣・新硬貨 対応

長期滞留車両 対応

地元(神戸)なので
ご連絡頂ければ
すぐに伺います!!
お気軽にご相談ください

設備改善



結果

管理契約

駐車場運営改善案つき
管理業務委託案
をご提案



運営実績から発生する
価格交渉力により

メーカー系管理コストから
約30%OFF

結果

今まで通り、
業務の質は
維持できます

では、これから
よろしく頼むね

採用
いただきました!!



「コスト削減ができて、今まで以上の駐車場運営ができる」とお任せいただきました!

所有されているコインパーキングを見直したことがありますか？

コインパーキング無料診断

ご自身が所有するコインパーキングの売上をご存じのオーナー様はどれくらいいらっしゃるでしょうか。多くの場合、オーナー様は家賃のみをご存じです。

運営会社に土地を貸し付けている場合、売上を把握することはほぼ不可能と言えます。弊社では独自の調査で、コインパーキングの売上を予測し、現在のオーナー様のコインパーキング収益が適正であるか無料診断を行っております。

あなたの駐車場の
売上ご存じですか？



オーナー様のコインパーキング収益を最大化する

BPOプラン

目的①

手間はそのまま**手残り利益を最大化**する

コインパーキング事業のビジネスモデルの違い



コインパーキングは、オーナー様が直営されるとき、利益が最大化されます。直営が困難と思われるのは

- ・24時間体制のトラブル対応
- ・機器の調達
- ・売上最大化のための料金設定

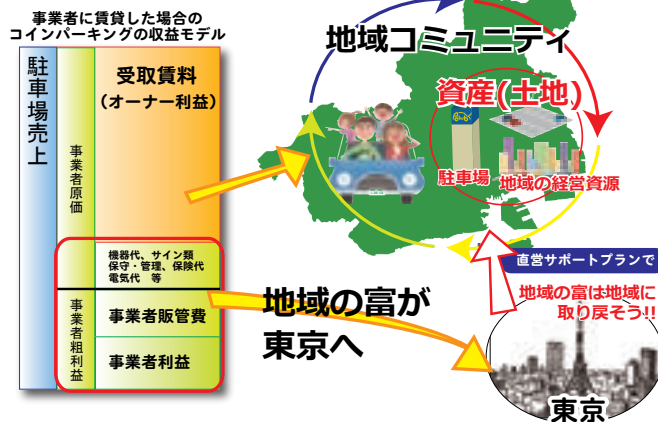
などの業務に手間がかかり、ノウハウが必要だからです。ここさえ外注できれば駐車場を容易に直営することが可能です。B（駐車場ビジネスの）

P（手間がかかりノウハウが必要なプロセス）をO（アウトソースする）プランです。

目的②

地域の富を地域でまわす

駐車場はコミュニティ・ビジネス



コインパーキングの土地は、地域に縁もゆかりもある土地のオーナー様が所有されています。その売上のほとんどは、地元ナンバーの車に乗るドライバーさんが積み上げて下さってます。

大手駐車場運営会社が手掛けるコインパーキングの場合、こうして地域が作り上げた富が東京に吸い上げられることとなります。

駐車場は地域で作り上げるコミュニティ・ビジネスです。この地域のコミュニティで地域の富を循環させましょう。

コインパーキング無料診断・
BPOプランについてはコチラ



☎078-362-2512

担当：藤岡(翔)

親が20年以上所有・運営していた月極駐車場。
急遽引継ぐことになった際、明らかになった3つの問題とは？

急遽引継ぐことになった際に明らかになった問題

1



月極契約者が複数いるが
契約書が揃っていない

2



設備の経年劣化が進み、
継続するには補修工事が必要

3



遠方に居住し仕事もあるので
引継ぐ時間的な余裕がない

問題解決方法

1



既存契約者を調べ、連絡し
電子契約で巻き直した

2



場内整備工事を行い、
利用しやすい駐車場へ改修した

3



月極駐車場の所有と管理を
切り分けた

1 契約巻き直しの際、電子契約を導入することで、今後**契約書が不明にならず、遠方にいても内容が確認できる**ようにした。

2 月極駐車場の**整備工事**を行い、月極利用者が利用しやすい駐車場に改修した。

3 月極駐車場の運営継続ができるように、**駐車場に特化した会社へ委託**することで、**相続予定者の環境を変える事無く**、いつでも相続できる体制にした。

一緒に運営の見直ししてみませんか？

突然相続となった際、今の駐車場運営課題が全て相続される側に一気にやってきます。相続する側に運営課題に対応できる時間があれば良いのですが、時間がなく、対応もできず、月極駐車場を廃業してしまうケースもあります。そうならない為にも、事前に所有と管理を切り分け、月極管理委託を行うことで、管理の手間の削減、売り上げの向上にも繋がり、引継ぐ側も突然のことに悩まず、安心して事業を継承することができます。

20年以上月極経営を行っている方
一緒に運営の見直しをしてみませんか？



☎078-362-2512
担当：脇田

今後の事業継承について、こんな不安ありませんか？

最近このようなご相談が増えてます



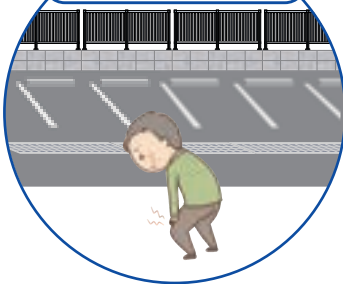
先代から神戸で駐車場の管理を任せている**地元の不動産屋さんが廃業**するので**今後の駐車場運営をどうすれば良いか**、困っています。

昔からオーナー様より管理を任されているので、**何としても責任を全うしたい**。しかし、**年々自分も年をとっていき**、思い通りの業務を行う事が出来なくなり**廃業**を考えている。

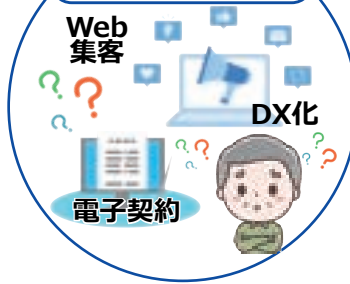


最近増えている不動産会社の主な廃業の理由

現場管理が
体力的に辛くなった



IT・DX化に
ついていけない



事業を引継ぐ
後継者がいない



私共はこのような不安解消をサポート致します!!

駐車場管理サポート

- ①現場清掃
- ②長期滞留車両処分
- ③未収督促等



スポット業務から
日常業務まで
ご依頼に応じて
サポート致します

駐車場DX化サポート

- ①販促チラシ作成
ネット印刷対応
- ②電子契約対応
- ③インターネット
月極対応等



インターネットを
活用した月極販促活動を
サポート致します

事業継承サポート

- ①事業譲渡
- ②会社譲渡
- ③合併・分割等



個人事業主・株式会社
問わず事業継承の
サポート致します

オーナー様に不安やご迷惑をおかけすることなく、
現状の不安を解消しながら管理責任を全うする事を検討しませんか？

神戸158ヶ所駐車場事業の安心
駐車場承継マネジメント

担当：脇田・藤岡(翔) ☎ 078-362-2512

駐車場経営通信 Vol.44 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 月極駐車場経営・運営に関すること
- ☐ p3 P-CLUBインフォメーション
- ☐ p4 コインパーキング運営に関すること
- ☐ p5 不動産相続対策事例
- ☐ p6 不動産会社の皆様へ

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。



お問い合わせ

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：2024年3月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）