

駐車場オーナー様のためのお役立ち情報誌

駐車場経営通信

5
2022
Vol.34

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

大
リ
ニ
ユ
ー
ア
ル

親から受継いだ駐車場

利用者に喜ばれる駐車場づくり



p.2

図解で分かる！
無断駐車への対応方法

p.3-4

「家族信託」
契約事例とメリット



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>

ひよご優良経営賞 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

工事事例

駐車場を大リニューアル！！

30年以上前に親御さんより駐車場を引継ぎ、運営されていました。その中で、次のようなお悩みを抱えていた時に、弊社の「駐車場経営通信」をご覧になり、イーエスプランニングが開催した「神戸駐車場大学」に参加されました。

お悩み

1

区画が狭く
大きな車が
入らない

2

駐車場設備の
老朽化に伴い
設備の改善を
したい

3

駐車場に
付加価値を
つけたい



解決方法

①アスファルト舗装後、
現代の車のサイズに合った
区画へのレイアウト変更を
実施しました。

・78台収容→53台収容へ
変更を行いました。



②老朽化した設備を修繕することで
安全性の向上を図りました。

・照明のLED化、
フェンス・ブロック塀の交換
を行いました。



③防犯設備を強化する
事で、地域の防犯活動
に取組みました。

・防犯カメラの設置を
行いました。



弊社社員より
『防犯カメラって値段が高いイメージ
ごいませんか？今は安くで設置が可能です！
さらに性能がよくなっているので、
防犯を強化するためにもおすすめです★』



新規開発チーム 川田



一級建築士事務所、特定建設業、宅地建物取引業の資格を有するイーエスプランニングなら、駐車場の工事や青空月極駐車場の管理まで一括で引受け、依頼者様の問題を全て解決することが可能です！



無断駐車をスムーズに解決することができるようになりました

駐車場のよくあるトラブルとして、賃料を滞納しているのにとめ続けている「長期滞留車両」や契約をしていないのにとめている「無断駐車」があげられます。そのような時、イーエスプランニングでは国土交通省のガイドラインに沿って下記のような対応をしています。

ステップ①

48h経過

長期滞留車ハガキ
現地掲示

イーエスプランニングでは、駐車場を安心してご利用いただくために、無断駐車を発見した際に、速に対応いたします。

TEL. 078-362-2512

48時間以上駐車車両確認

調べます

警察署へ
車両盗難届の
確認をする

確認をお願いします

盗難車?
不法駐車!?

車両盗難届け確認

1回目の
出庫催告書掲示

現地出庫催告書1回目掲示

ステップ②

2回目の
出庫催告書掲示

出庫催告書を
所有者へ
郵送します

車両所有者特定
出庫催告書2回目掲示・郵送

できる? 市役所 できない?

住民票 戸籍簿本

住民票・戸籍の入手が
可能か確認を実施

車の価値
あるのかな?

check

放置車両の時価確認

ステップ③

廃車

認定

廃車両認定の実施

最後通知の掲示

最後通知を
所有者へ
郵送します

最後通知の郵送・掲示

専門業者へ委託し
車両の撤去を行います。

車両の撤去

事前準備として、駐車場使用契約書に条文を追記することや現地に無断駐車を発見した場合の対処方法等を記載しておくことも大切になってきます。また、撤去までの日数や各項目の詳細はお気軽にお問合せください。

無料ご相談・お問合せ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515

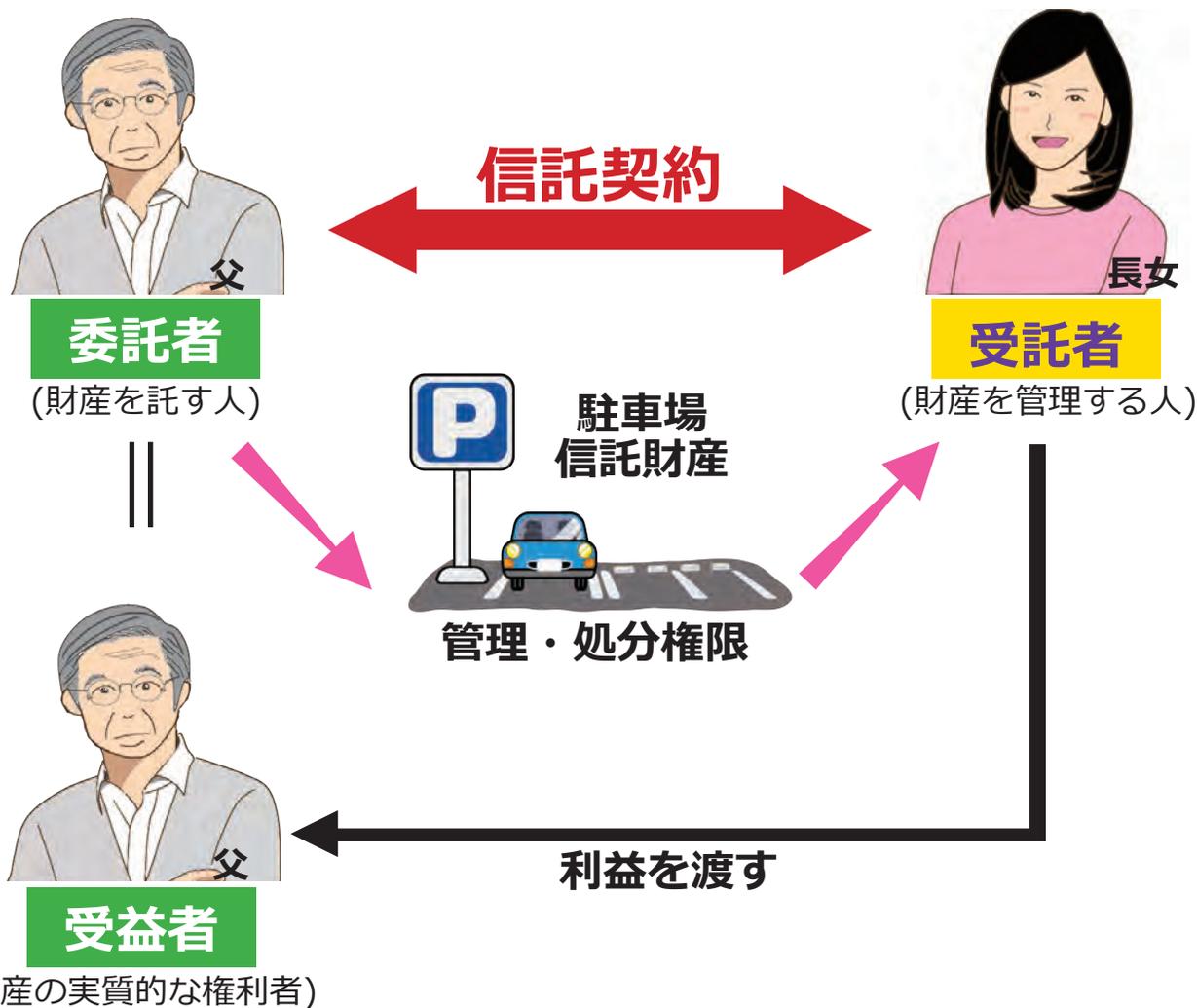


Mail : info@esplanning.co.jp

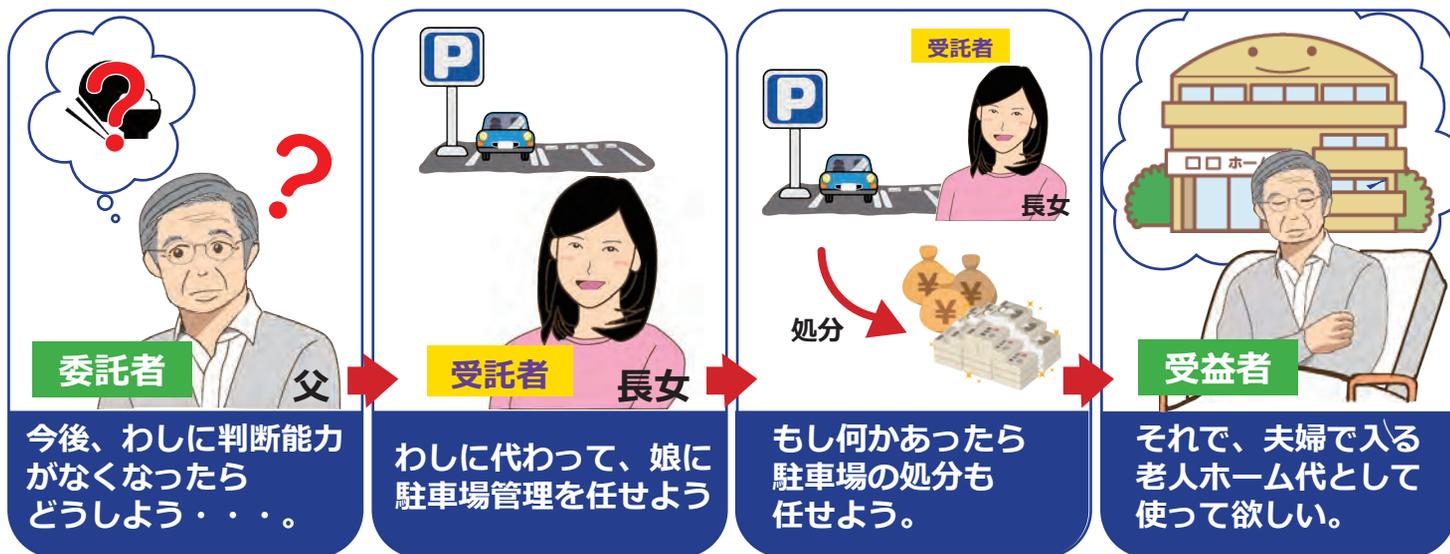


家族信託とは？

家族信託とは、財産の所有権を『財産から利益を受ける権利』と『財産を管理・運用・処分できる権利』に分けて、後者だけを家族に渡すことができるという仕組みです。

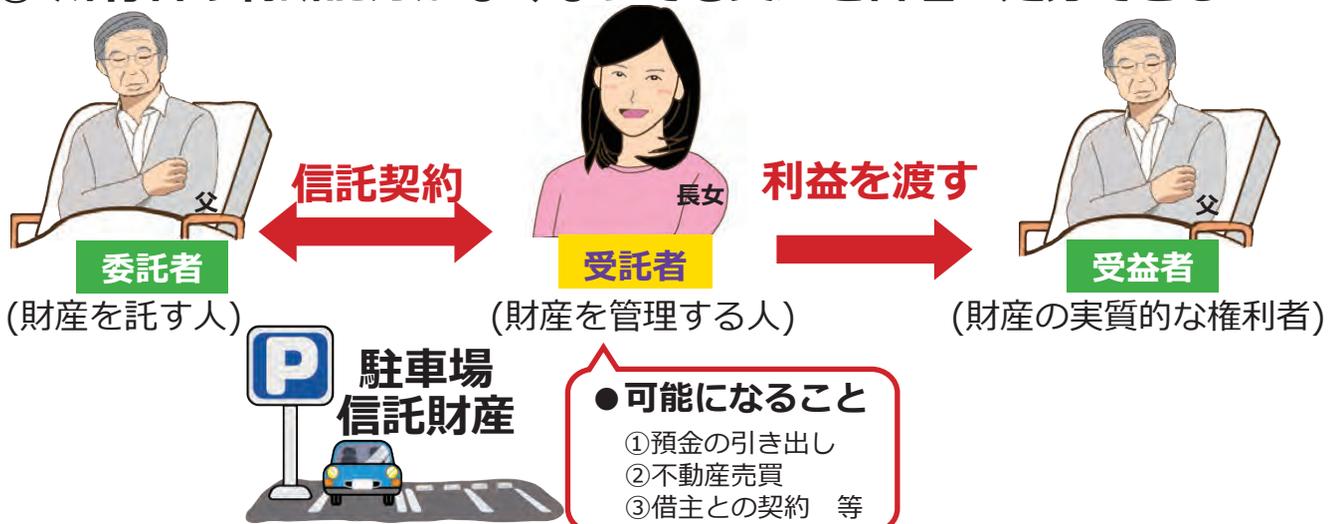


家族信託の契約事例



家族信託のメリットは？

① 所有者の判断能力がなくなっても資産を管理・処分できる



② 資産を譲りたい人に渡せる



税理士コメント

家族信託は、お持ちの財産を信頼できる家族に託して管理・処分を任せることが目的であり、直接的には節税効果はありません。また、契約の形によって、税負担や手続きも異なってきます。

元気なうちに財産の行き先を見届けられるメリットはありますが、あとで親族間で揉めないよう、実際の手続きの際には、司法書士や税理士にご相談されることをオススメします。



S & P税理士法人
みなと元町事務所
代表社員税理士

川上 哲司 先生

神戸市中央区海岸通1-1-1
神戸メリケンビル1階

☎ 078-381-8882

☎ 078-381-8883

🌐 <http://mm-kaikei.com/>

無料ご相談・お問い合わせ先

☎ 078-362-2512

FAX : 078-362-2515

✉ Mail : info@esplanning.co.jp



新規店舗OPEN情報

2022年4月1日 P-CLUB須磨区役所前



収容台数 **73**台

月間利用台数

約 **8000**台

P-CLUBが **選ばれた理由**



入札による**月額賃料**の提示が**他社よりも高かった。**

なぜ他社より高く提示できたのか…

高精度な売上予測

ココが違う!!

予測方法 その①

現場調査 (弊社社員が現地へ訪問)



予測方法 その②

約半径200mの
P-CLUB駐車場の
売上データを
元に予測

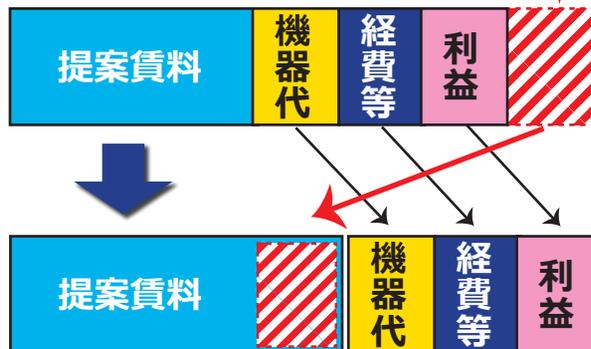
近隣の売上状況
がわかる!!

対象物件

高精度な売上予測からできる提案

駐車場売上の
可能性から算出する

売上が予測と
違った時のリスク



売上予測が正確であれば
提案賃料が高くできる

P-CLUBでは、お客様の資産を活かすため
最大限の賃料を提案できる努力をします!

他社入札賃料より**高い賃料**で落札!

閑話休題 代表からのメッセージ 2022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

弊社（株式会社イーエスプランニング 以下 ESP といいます）が駐車場に取り組んで、31年になります。初めての関わりは、神戸市須磨区板宿で設計事務所として機械式立体駐車場の設計に携わったことです。（ESP は創業より一級建築士事務所です）この計画では、基礎工事も請負い、日成ビルド工業社の機械式立体駐車場を縦列に2基配置し、収容台数68台のエリア最大の駐車場を建設しました。

神戸市の駐車場建設補助金を得て、路外駐車場として開業しました。オーナーから、『あなたの所の提案を採用して作る駐車場だから、運営も任せます。しっかりやってください。』と依頼され、見よう見まねでの駐車場運営が始まりました。立ち上げ時は、流石に経験もノウハウもないため、知り合いの駐車場運営会社に依頼し、学ぶことから始まりました。このような経過で思いがけず駐車場の設計・建設・運営管理の経験することができ、この後、ノウハウを積み上げていくこととなります。

オーナー(土地所有者)の課題に『ワンストップサービス』



ESPはこのような進化するオーナーの課題に対し、ワンストップで関わり、思いを実現することにこだわってきました。経験を重ねる中で、設計は設計、建設は建設、運営は運営とそれぞれが自身の業務範囲にとどまり（部分最適を指向）本来のオーナーの思いである不動産事業としての成功に（全体最適）寄り添えていないことに気がきました。ここを ESP の強みにできれば他社との差別化が図れるとの狙いですが、かなり厳しい道のりです。

『駐車場の経営がうまくいかなければ、そもそも設計段階での企画が間違っていた』と全否定されます。それだけに提案段階で示した、売上計画の実現には全力で当たりました。すべてが計画通りに進むことは稀です。ほとんど何らかの想定外が起こり、計画に届かないことが起こります。ここでの中力、サービスの開発力が突破口となります。30年が経過して、駐車場も 130ヶ所を超え、運営する台数も 7,300 台を超えます。生み出したサービスは都市部で初の『とめ放題』『ネットワーク月極』『1分精算』『パーキングモール』『ロイヤルサービス』等々。特許が成立したものも複数あります。『必要は発明の母』と言われるそうですが、本当にその通りです。『何とかしなければまずい』この思いがアイデアを生み、成長をもたらせてくれました。

ESPが生み出したサービス



形になる前の過程にこそ価値があります。オーナー（土地所有者）の WHY（なぜ？）に寄り添いさまざまな価値を実現して来ました。次回から役に立てそうな WHY（なぜ？）の具体的なケースをご紹介します。と考えています。

駐車場経営通信 Vol.34 お問合せフォーム

良かった記事

※該当箇所にチェックを入れて下さい。複数回答可

- p.1-2 駐車場経営に関するお悩み&解決事例 p.3-4 家族信託について
 p.5 P-CLUBインフォメーション p.6 代表コラム「閑話休題」

今後知りたい内容について

※該当箇所にチェックを入れて下さい。複数回答可

- 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 ()

ご意見・ご相談等お問合せ内容

※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。

内容	連絡先
	お名前 (歳) <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 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。



このページをプリントしFAX送信ください。

電話での
お問合せ

☎ 078-362-2512

受付時間 9:00~18:00 (土日祝除く)

FAXでのお問合せ

078-362-2515

受信確認後、ご連絡致します。

メールでのお問合せ

info@esplanning.co.jp

本文に「お名前」「ご連絡先」
「駐車場経営通信を見た」とご記入ください。

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6月30日到着分まで有効(プレゼントは順次発送致します)