

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

3

2023
Vol.39

神戸の駐車場オーナー様対象

3月27日(月) 第2回 インボイス

無料相談会を開催します!!

【目次】

- 代表コラム
閑話休題 代表からのメッセージ
- 駐車場オーナー様!! もうすぐインボイス登録締切!!
インボイス制度
駐車場オーナー対策セミナー
- 駐車場経営に関するお悩み＆解決方法
最近お問い合わせの多い月極駐車場の
長期滞留車両の対応について
P-CLUBが代わりに解決いたします。
- P-CLUBインフォメーション
新規店舗オープン情報
- 所有者問題解決事例
最近課題となっている事業継承。
売上減少、高額な修繕費等様々な
要因がある中で実現した成功事例をご紹介します!!

CMで話題のインボイス!!
税理士が駐車場経営者にな
りきってお話します!!
詳しくは2ページを
ご覧ください



2023年
3月27日
開催予定

駐車場オーナー様対象

インボイス制度 (適格請求書等保存方式) 無料相談会

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 24時間無料券」
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 (7) 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 代表からのメッセージ 2023年3月



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

『同調圧力からの解放』

卯（うさぎ）はその跳び姿から『飛躍』『向上』を象徴し、『卯は跳ねる』と言われます。

2023年1月号で指摘しましたように、3年に渡り『2類相当』に分類され、人と物の移動を制限し続けた新型コロナウイルス感染症の類型が、いよいよ、2023年5月8日に季節性インフルエンザと同じ『5類』へ移行する方針が発表されました。あらゆる面で日常を取り戻す歩みが始まりそうです。

弊社では運営する駐車場を以下の4つのカテゴリーに分類しています。

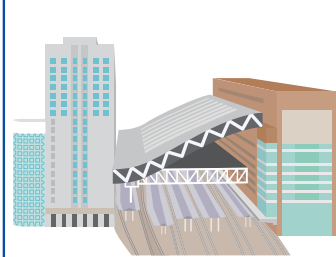
① 住宅街駐車場



② ビジネス街駐車場



③ 商業施設街駐車場



④ 繁華街駐車場



この度のコロナ禍ではカテゴリー毎に影響の度合いに大きな開きが見られました。

①②での影響は軽微に留まり、昨年の段階でコロナ前を上回る業績を上げています。

一方③④では売上が半減するような大きな影響を受け、現在もその影響は残っています。2022年の対2019年（コロナ前）売上データでは ③で平均86% ④で85%となっています。3年の経験でウィズコロナにも慣れ、かなり回復したものの利益につながる一番肝心なところが戻り切ってはいません。生活に必要と思われる行動は戻ったものの（①②）いわゆるハレの行動にはまだブレーキがかかっている。（③④）このように言えるのではないのでしょうか。『景気の気』は『気分の気』行動は『気』に影響されます。アンカー（錨）として深いところから影響を与え続け、ブレーキを踏みながらアクセルを踏む状態が続きました。いよいよ、アンカーが無くなるのか、残るにしても軽いものになり行動の自由度はかなり広がりそうです。

行政、大企業ではこの年末年始でも忘年会・新年会は開催せず、複数での飲食も制限。この『同調圧力』から解放放たれると期待を抱きます。すでにその兆候が見られます。2023年1月の近畿の百貨店売上がコロナ前を上回ったのです。3年間控えられていた需要が一気に表面化する可能性があります。卯は跳ねますが、駐車場経営においても、卯にあやかり、しっかりと潮目の変化を捉え、適応していきましょう。



駐車場オーナー様!! もうすぐインボイス登録締切!!

適格請求書等保存方式

インボイス制度

駐車場オーナー対策セミナー

私なら
こうします!!
をお伝えします

2023年10月1日より導入されるインボイス制度について改正案等含め事例をもとに
税理士よりご案内させていただきます。

- ① 駐車場経営者になりきってお話します!!
制度説明ではなく、経営者の立場になり

○台収容で○○状況なら…

といった事例をもとに解説します。

- ② 質問にたくさんお答えします!

些細なことでも
この機会にご質問下さい。

日時：2023年3月27日(月) 13:30～

会場：神戸国際会館 セミナーハウス

JR三ノ宮駅・阪神・阪急神戸三宮駅 徒歩3分

講師：税理士法人 芦田合同会計事務所
税理士 原 崇浩 氏

申込方法：右下の QRコード または FAX でお申込下さい。

※FAXでお申込の場合、下記必要事項をご記入頂き、
イーエスプランニングのFAXへ送信ください。
確認後、ご連絡させていただきます。

参加費
無料

定員
20名

FAX宛先：**078-362-2515**

FAXをお送り頂く際は、この用紙を1枚切り離していただき、ご利用くださいませ。

参加者名			
所在地	〒		
TEL	() -	FAX	() -
メール アドレス			

セミナーに関するお問い合わせ先

☎ **078-362-2512**

申込みはこちらから!!



駐車場経営に関するお悩み＆解決方法

最近お問い合わせの多い月極駐車場の長期滞留車両の対応について P-CLUBが代わりに解決いたします。

最近、イーエスプランニングへいただくお問い合わせの中に「長期滞留車両ってどのくらいの期間なの？」
「実際に撤去することは可能ですか？」「こういった手順で対応したら良いですか？」というものが多くあります。

長期滞留車両ってなに？

当社では、月極契約の解約日又は時間貸(コインパーキング等)利用開始日以降48時間を経過して連絡なく継続して駐車している車両の事を長期滞留車両としています。

期間
目安

0～15日

ステップ①



1. 48時間以上駐車を確認
2. 車両盗難届確認

1回目の 出庫催告書掲示



3. 現地出庫催告書1回目掲示

16～35日

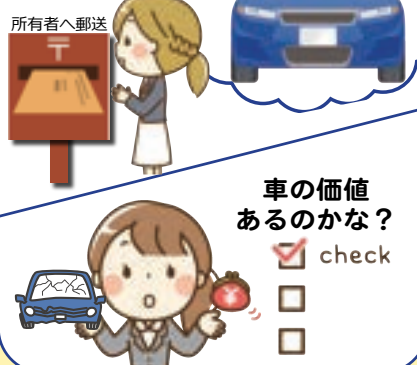
ステップ②

所有者情報を取得するため、
陸運局へ登録事項等証明書
を取りに行く



1. 車両所有者情報を取得
(軽自動車の場合、対応が異なります)

2回目の出庫催告書掲示



2. 出庫催告書2回目掲示・郵送
3. 放置車両の時価を確認

36～90日

ステップ③

廃車



1. 廃車両認定の実施
(認定不可の場合、別途対応)

最後通知の掲示



2. 最終通知の郵送・掲示
3. 車両の撤去

※廃車両認定ができる場合のフローです

準備が
必要!!

まずは月極駐車場の契約を解除（解約）することが必要

月極駐車場の契約書に貸主からの解約について記載（1ヶ月前通知等）があれば、
トラブル等無く、解約→明渡が可能となります。

契約時に契約書を締結していない場合

- ① 双方が解約に合意すれば、いつでも解約手続きは可能となります。
- ② 借主より解約に対し同意が得られない場合、民法により最低3カ月前の告知が必要となります。
この機会に一度見直してみてください。ご不明点は下記までお問い合わせ下さい。

無料ご相談・お問い合わせ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



新規店舗オープン情報



P-CLUBが選ばれた理由

お悩み発生

県外に在住



長年管理をお願いしていた
不動産業者から解約の申入れ。
どこに任せたら良いのか・・・。



あっ！そういえば、
案内届いてたなあ



比較

以前から付き合いのある
不動産会社



駐車場運営を主とした
管理会社



神戸を中心に
駐車場運営実績
142箇所
7,413台

提案

管理会社引継ぎ方法



管理会社変更に伴い契約を更新

駐車場管理業務



駐車場の様子も分かる

集客活動



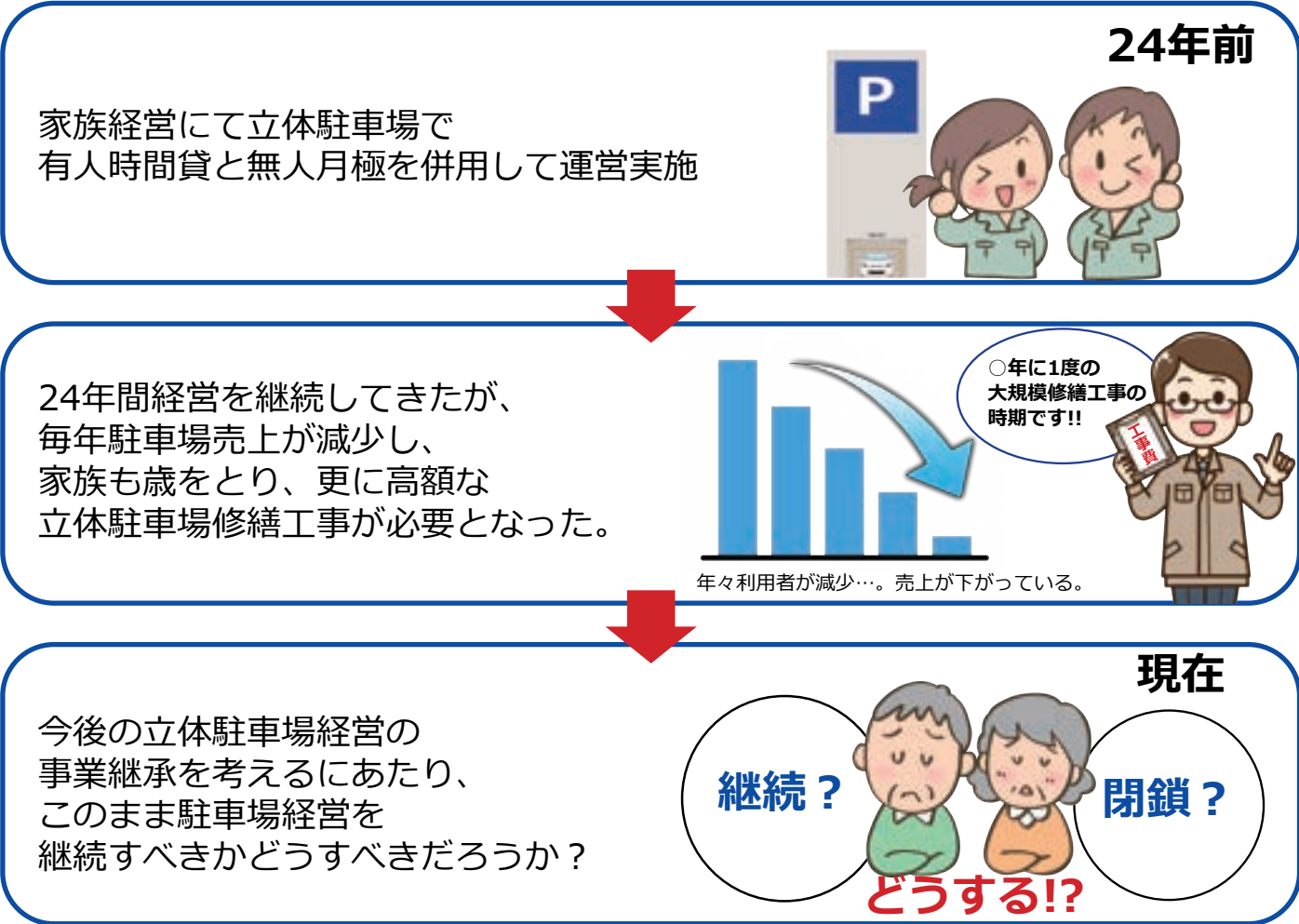
「県外にいても、安心して任せられる」と選んで頂きました！

最近課題となっている**事業継承**。売上減少、高額な修繕費等
様々な要因がある中で実現した**成功事例**をご紹介します！！

無人月極駐車場 物件データ	
所有の形態	法人
所在地	大阪府中央区
収容台数	30台
駐車場形態	ゴンドラ式立体駐車場
	有人時間貸し・月極併用運営



Before 事業継承における課題



立体駐車場経営を継続する事ができた
3つのポイントとは？



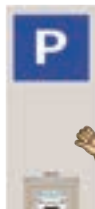
After

駐車場経営継続を実現した3つのポイントとは？



POINT①

弊社にて立体駐車場借上委託契約を行い、「**所有**」と「**運営管理**」を切り分け、日常におけるオーナー様の運営管理負担を全て解消した。



オーナー様直営



借上委託契約



オーナー様の負担軽減



POINT②

高額な立体駐車場修繕工事の内容をオーナー様に代わり修繕工事会社と弊社が交渉し、**3年毎の修繕工事計画**をたて、**経営継続を計画的に検討**できるようにした。

見積書



大規模
修繕工事見積



弊社見積交渉
工事内容検討



計画的な
修繕工事の実現



POINT③

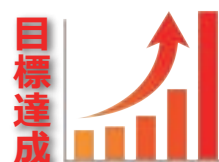
有人運営から**無人運営**に切り替え、**収益改善を実現し、修繕工事費用を捻出**し、経営を継続する事を可能にした。



現地調査
マーケット調査実施



最適な
運営方法の検討



弊社営業活動による
収益改善の実現

現状を正確に把握し、高額に見える立体駐車場修繕工事も3～5年間必要な工事内容に分割すると、駐車場経営継続を行う為の課題が明確になります。

現在築20年を超え、高額な立体駐車場修繕工事や、収益改善にお悩みの方、ぜひ一度ご連絡ください。一緒に最善な改善策を検討致しましょう！

駐車場経営・運営問題のご相談お問い合わせ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



駐車場経営通信 Vol.39 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 インボイス制度駐車場オーナー対策セミナー
- ☐ p3 駐車場経営に関するお悩み＆解決方法
- ☐ p4 P-CLUBインフォメーション
- ☐ p5-6 所有者問題解決事例

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) ☐ 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：2023年5月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）