

駐車場経営通信

7

2023
Vol.41

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

ハーバーパーク
「駐車場利用 24時間無料券」
をプレゼント

平日最大料金600円

ハーバーランドの  駐車場
何がオススメですか？



ハーバーパーク

詳しくは2ページへ

無料

ハーバーパークでは
傘のレンタルサービス
【PiCAsa】
実施中!!



【7月度目次】

- 代表コラム
閑話休題
- P-CLUB駐車場紹介(ハーバーパーク)
平日最大料金600円何がオススメですか？
- インボイスについて
インボイスQ&A特集～おさらい～
- 駐車場所有に関すること
次世代のために検討した
3つの事業継続の内容とは？
- 駐車場経営に関すること
建物解体後の土地活用について
- P-CLUBインフォメーション
駐車場機器レンタルプランのご成約事例



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@esplaning.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

令和元年度 神戸市産業功労者賞

令和元年度 兵庫県産業功労者賞

受賞

受賞

受賞

他多数

閑話休題 2023年7月



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

時代の大転換に思う中小企業の親父の危機感

今から42年前、1981年3月20日から9月15日まで神戸港に造られた人口島ポートアイランドを会場として、神戸ポートアイランド博覧会（ポートピア'81）が開かれました。

1,610万人の入場者を集め、純益60億円を記録し、博覧会として大成功を納めました。これが80年代後半の地方博覧会ブームの火付け役となり、神戸市は都市経営のモデルとして『株式会社神戸市』と称されるきっかけとなりました。

ポートピア'81では、兵庫県館・神戸館・川鉄地球館・神鋼ポートラマ館・サントリーウォーターランド・みどり館・神戸プラネタリウムシアター・ダイエーパビリオン体験劇場・住友館・三菱未来館・アイビーエム遣唐使館・サンヨーソーラリウム・関西電力未来エネルギー館・大阪ガスワンダーランド・UCCコーヒー館・芙蓉グループパビリオン・三井グループ館・ソーラーピラミッドの松下館・グンゼ・灘神戸生協館・そごう・モロゾフ・風月堂・田崎真珠・星電社館・MINAMIガラテ館・専売公社館、その他海外からの参加を合わせ、展示館は32館の出展がありました。また会場では中国からジャイアントパンダ2頭が公開されて人気を集め、隣接地には遊戯施設としてポートピアランドまでオープンしました。『ポートピア'81』のキャンペーンソングとしてゴダイゴが歌う『ポートピア』がリリースされ、ゴダイゴは2年連続でNHK紅白歌合戦に出場しています。この時期、まさに神戸が情報発信の中心であり、日本に留まらず、世界から人々が神戸を目指しました。この状況は、友人が展示館のコンパニオンをしていたこともあり、当時大学生の私は華やかで、誇らしく、同時に博覧会は身近なイベントでした。神戸の『プレゼンス』が一番高まった時期であり、山と海が近く夜景を始め素晴らしい眺望、異国情緒、お洒落、華やか。神戸のイメージを全国に植え付けたのも、この頃の『成功した街』のイメージであったと思います。

改めて上記の出展企業も名前を見てみると、その後のバブル景気と崩壊、失われた30年の中で消え去った名前が多いことに気づきます。三和銀行・太陽神戸銀行・ダイエー・サンヨー・そごう・田崎真珠・星電社。また、当時の業界での影響力を下げた企業も多く見受けられます。兵庫県・神戸の地盤沈下を象徴しています。神戸（地域）以外から富（外貨）を稼ぎ、地域内で循環（再分配）する豊かな都市経営から神戸モデルは崩れ去り、このままでは東京一極集中の下請け地域になってしまいます。コロナ後の大転換の今だからこそ、思い切った発想の転換が必要です。官民が力を合わせ、国に任せる所、兵庫県、神戸市が担う所、大企業に活躍してもらう所、地域企業が活躍する所。このあたりの大胆な仕分けが必要なのではと考えています。紙面の都合で以下は次号となります。お付き合い宜しくお願い致します。



【ハーバーパーク】平日最大料金 **600円** 何がオススメですか？



★通勤にも遊びにも便利でお得な大規模駐車場をご紹介します★

なんで便利なの？



なんと！神戸駅まで徒歩6分のところにあり、
600台の収容があるので、平日は余裕で停められます!!
24時間営業だから、めっちゃ使いやすいんです!!



P-CLUBオフィシャル



Instagram

Instagramで
ハーバーパーク
近隣のイベント
情報配信されてるよ!!



イベントや旅行のときでも、
安心して車を停めておけるね!!
料金も平日600円でオトクだし、
混雑回避も出来て安心!

ハーバーパークに関するお問い合わせはコチラ

☎ 078-362-2512

ハーバーパークの店舗情報はコチラ!!
料金や地図など詳しく掲載してます。



インボイスQ&A特集～おさらい～



Q

年間売上1,000万円以下の免税事業者ですが、月極利用者(課税事業者となる方)から仕入税額控除のため、適格請求書を求められる可能性があるのですが、応じるべきでしょうか？

A

- 1 減額交渉される可能性がある年額消費税額を計算する。
 - 2 簡易課税事業者になった時の納付消費税額を計算する。
- 1 2 を踏まえ、免税事業者で消費税を値下げするのか課税事業者として適格請求書を発行するのか等を検討する必要がある。

Q

月極契約書の作成はどのようにしたら良いですか？

A

登録番号を含む、必要事項を記載していれば、どのような形でも問題ありません。

Q

毎月振込をしてもらっている契約者へ対し、領収書発行が必要となりますか？

A

いいえ。必要ありません。契約書や覚書へ登録番号を記載してください。



インボイス制度開始まで、あと3ヶ月となりました!!
今回は、今まで頂いた質問でインボイス制度について
お伝えさせていただきました。
ご不明点は、お気軽に下記までお問い合わせ下さい!!

お問い合わせはコチラ



078-362-2512
info@esplanning.co.jp



30年経営を継続してきた無人月極立体駐車場。 次世代のために検討した3つの事業継続の内容とは？

駐車場 物件データ		【現状経営の課題】	
駐車場形態	パズル式立体駐車場	1.収容規格が現在の車両に合わず、問い合わせはあるが契約に至らない 2.定期的に修繕工事を行ってきたが、年々修繕費が高額になる 3.今後事業継承するにあたり、事業継承者にできる限り駐車場の運営の手間や 駐車場機器修繕費負担の心配をかけたくない	
収容台数	26台		
収容規格	全長 4.7~4.95m		
	全幅 1.7~1.8m		
	車高 1.5~2.0m		
運営形態	無人月極駐車場運営		



3つの事業継承内容

① 無人月極駐車場運営継続

立体駐車場の大規模修繕工事を行い、無人月極駐車場運営を継続する

指定区画を最近の車両に合わせ収容規格サイズの変更が必要！

3~5年毎の修繕工事が必要

1,000万円超の大規模修繕工事費



② 駐車場解体→新駐車場建設

立体駐車場を解体後、新しい立体駐車場を建設し無人月極駐車場運営を継続する



駐車場解体工事費が必要

新築立体駐車場工事費 5,000万円超!!

新築のため10~15年間修繕工事不要

収容台数が4~6台減少するが大型・ハイルーフ車両対応になる

③ 駐車場解体→コインパーキング運営

立体駐車場を解体後、駐車場管制機器等を設置し、コインパーキング運営を新たに開始する



駐車場解体工事費が必要

アスファルト工事及びコインパーキング整備費用が必要!!

収容台数が26台→7台へ減少

結論

上記①~③を検討し、③が採択されました。

- ・無人月極運営→コインパーキング運営へ変更
- ・収容台数26台→7台



③が採択されたポイント

費用



収益

収容台数が減少しても月間収益が向上する見込み



管理委託

一括でイーエスプランニングへ委託することができる

- 立体駐車場解体工事
- コインパーキング設置工事
- 現状の相談
- コインパーキング管理運営

手間なく事業継承の対応を行うことができた

現在築20年を越え、駐車場の収益や駐車場の事業継承に課題をお持ちの方、ぜひ一度ご連絡ください。一緒に最適な解決策を検討しましょう!!

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

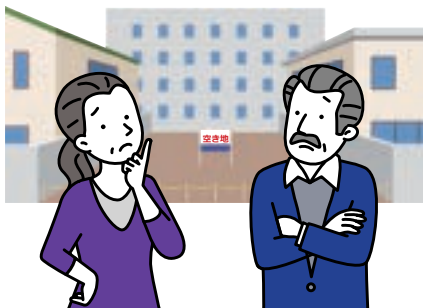


Mail : info@esplanning.co.jp



建物解体後の土地活用について

ご相談内容



元々、工場があったが営業を終了し、解体を行うことになりました。その後の土地活用方法をいろいろ検討したいと考えてます。近隣でコインパーキングを見かけるので自身で運営可能なのかを知りたいと思い問い合わせを行いました。

ご提案内容

1

コインパーキング

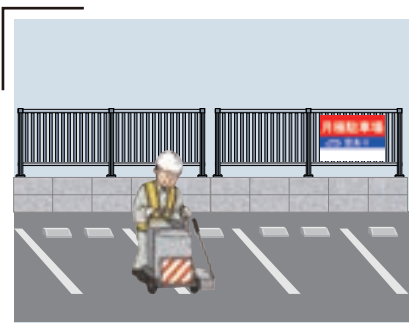


★必要工事★

- ① 駐車場整備工事を行います。
(アスファルト工事・ライン引き等)
- ② 精算機やフラップ等の機器設置が必要です。

2

月極駐車場



★必要工事★

- ① 駐車場整備工事を行います。
(アスファルト工事・ライン引き等)
- ② 月極募集看板の設置が必要です。

3

EV充電器を設置し 月極駐車場運営



★必要工事★

- ① 駐車場整備工事を行います。
(アスファルト工事・ライン引き等)
- ② EVスタンドの工事が必要です。

1・2・3に伴う工事費用の算出・運営に関する収支のシミュレーションを行っていただきました。



今回は②の月極駐車場を選択することにしました。



土地活用を考える際のポイント

- ① 設備投資をしたお金を駐車場の売上で償却することが可能かを検討する必要があります。
- ② 様々な駐車場がある中でどのタイプに適性があるかを検討する必要があります。

空いている土地の活用方法を検討中の方!!一度ご連絡ください!!

駐車場に関する内容の
無料相談はこちら



☎ 078-362-2512



駐車場機器 レンタルプランのご成約事例



P-CLUBが選ばれた理由

お悩み発生



地域で管理している土地。
公園にしたいが、もっと地域の方に
喜んでもらえる活用はないだろうか…
公園に訪れる人も、地域の人みんなが
使えるように、コインパーキングに
してはどうだろうか？
運営会社にまとめて管理を
お願いできないだろうか？

お問い合わせ
頂きました

地元(神戸)の
駐車場運営会社



神戸を中心に
駐車場運営実績
145箇所
7,800台

検討

毎月決まった賃料を受け取る



オーナー様 負担ナシ!!

周辺調査

周辺の駐車場調査や
収支の見込を算出



調査結果

時間貸の
需要が見込めず

駐車場用地
一括貸提案が
できない

提案

P-CLUBに管理料を支払い
売上を受け取る



オーナー様 機器購入

管理業務委託案
を提案



故障した時
どうしたらいいの？

機器購入しないと
いけないの？

他に何かアイディア
ないかな？



レンタル
費用 + 管理
費用

毎月お支払い
いただく事で負担軽減!!
修理費のオーナー様の負担ナシ!!

「ニーズに合った提案で、地域の方にも喜んでもらえる」
と採用頂きました!

駐車場経営通信 Vol.41 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 P-CLUB駐車場紹介
- ☐ p3 インボイスについて
- ☐ p4 駐車場所有に関すること
- ☐ p5 駐車場経営に関すること
- ☐ p6 P-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 ()

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：2023年9月30日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）