

駐車場オーナーのためのお役立ち情報誌

駐車場経営通信

2021年 6月号

Vol.29



（神戸市 東遊園地）



株式会社イーエスプランニング

おかげさまで、**兵庫県 No.1**
の駐車場運営実績!!

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



地域未来牽引企業
認定企業です



< 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 神戸市産業功労者賞 受賞
兵庫県 令和元年 兵庫県産業功労者賞 受賞
兵庫県 ひょうご経営優良賞 他多数

津波かさざ波か！？

1,384,544

左の数字は何を表しているでしょう？

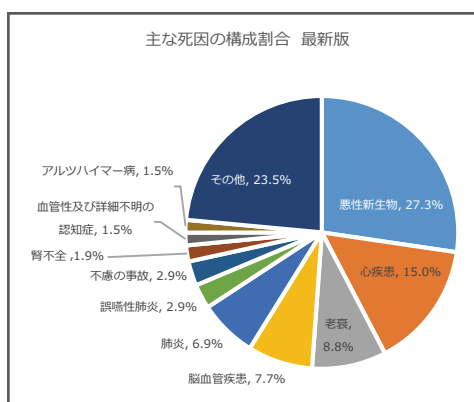
実は、2020年の国内の死亡者数です。日本では、昨年、年間約138.5万人が亡くなりました。1ヶ月あたり約11.5万人、1日にすると3,845人が亡くなっていることになります。

ちなみに出生が、約87.3万人ですから、1年で50万人超の人口が減少となりました。

厚生労働省によると、日本における死亡原因は以下の通りです。

	死因	人数
1	悪性新生物(腫瘍)	37.6万人
2	心疾患	20.7万人
3	老衰	12.1万人
4	脳血管疾患	10.6万人
5	肺炎	9.5万人

厚生労働省
2019年(令和元年)統計



代表の藤岡です
良い仕事をしましょう



コロナ禍で揺れた昨年ではありますが、前年より死亡者が約9,000人減少したという嬉しいニュースがあります。昨年の新型コロナウイルス感染者の国内死亡者数は、死亡原因の0.25%に値する3,492人でした。また、高齢化が進む日本では、年間平均約2万人の死亡者が増えていますが、昨年は11年振りに死亡者数が減少したのです。その要因として、新型コロナウイルス感染の対策に伴い、マスク着用、手洗い、手指消毒などが広がり、他の細菌やウィルスが流行しなかった事にあるかと考えられます。欧米では死亡者数が、平年よりも大きく上回る『超過死亡』が生じましたが日本では逆に抑えられたとの評価です。ただ、感染症関連の死亡が減少する程厳しい感染症対策を施しながら、新型コロナウイルス感染の流行は止められていません。まん延防止や緊急事態宣言では、感染スピードを遅らせる効果はあっても、抑えることはできないということです。やはり、ワクチン・薬など、『感染しにくい』『感染しても大丈夫』という医療の力が求められます。

日本で初めての感染者が出てから16ヶ月が経ち、2021年5月現在、感染者は70万人超となりました。この内60万人以上が回復しています。年間累計死亡者数は11,900人です。国内死亡者数が年間138万人以上ですが、その0.6%に満たない死亡者をもたらす感染症に対し、この世の終わりかと思わせるような報道が朝から晩まで全チャンネルで一年中流されてきました。このウィルスに遭遇しすでに一年以上が経過したにもかかわらず、いまだに論調や世間のムードは初めの頃と同じです。COVID-19の真の姿と、報道の在り方に多くの人が違和感を感じています。非常に偏った報道に走りすぎではと危惧します。先日、内閣官房参与を務める高橋洋一氏のツイッターで、日本の新型コロナウイルスの新規感染者数のグラフを示し、『さざ波』と発言し大きな批判が集まり辞任されましたが、各国の新規感染者数のグラフと比較し圧倒的に感染者が少ないデータを冷静に見てみると、さざ波発言もあながち的外れとも言い切れません。

安岡正篤氏の著作で『物の見方の3原則』を学びました。『目先で見ずに長い目で見』『一面ではなく物の反面をみる』『枝葉末節を考えないで根本的で考える』この見方を応用するとコロナ禍も随分違った見方ができます。大切なことは未来につながる生産的であるかどうかです。

月極駐車場のチェックポイント

月極駐車場契約者 アンケート結果発表

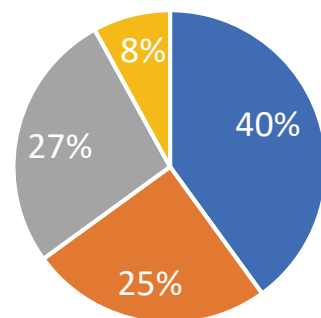
実施期間：2020年3月～2021年4月集計

イーエスプランニングでは年間約 1000 名の月極駐車場新規契約者様から契約理由等に関するアンケートにご協力いただいております。今回は月極駐車場契約者からご協力いただきました、1 年間のアンケート結果をランキング形式で皆様にご紹介致します！

Q1. 当駐車場は何で知りましたか？

- 1 位 現地看板を見て
- 2 位 月極駐車場検索サイトを見て
- 3 位 仲介業者経由

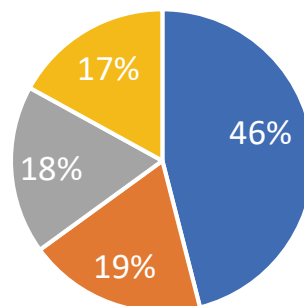
- 現地看板を見て
- 月極駐車場検索サイトを見て
- その他
- 仲介業者



Q2. 当駐車場を契約頂いた理由は？

- 1 位 自宅近く
- 2 位 賃料が安い
- 3 位 職場近く

- 自宅近く
- 賃料が安い
- 職場近く
- その他



ワンポイント・アドバイス



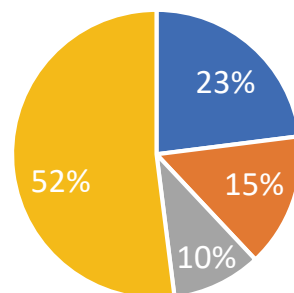
皆様、月極駐車場検索サイトはご存じでしょうか？契約理由ランキング 2 位にある、「**月極駐車場検索サイト**」は弊社で運営しております。**登録料・年会費・手数料はすべて無料**でお客様の駐車場が掲載できます！面倒な契約手続きもご希望であれば弊社で行うことも可能です。是非お気軽にお問い合わせください。

当社では、月極駐車場を解約される方からも解約理由を聞き取っております。
1 年間での解約理由をランキング形式でご紹介！

Q1. 駐車場の解約理由を教えてください

- 1 位 引っ越しのため（事務所移転・閉鎖を含む）
- 2 位 短期契約のため
- 3 位 使用頻度が減った・使用しなくなった

- 引っ越し
- 短期契約のため
- 使用頻度が減った
- その他



ワンポイント・アドバイス



月極駐車場でなかなか区画が埋まらないオーナー様いらっしゃいませんか？区画が空いて困っている方、このアンケートにあるように短期契約もご検討いただくチャンスかと思います！
また、**一区画からでも弊社の月極検索サイトへの登録が可能です。**

駐車場のお役立ち情報コーナー

月極駐車場によくあるトラブル・お悩み

お悩み① 月極駐車場の料金回収トラブル

- ・借主の駐車場料金の滞納
- ・借主が支払期日までに駐車場料金を支払わない
- ・口座引き落としが出来ない

個人経営での月極駐車場は、運営管理を他者に任せている駐車場よりも、賃料の滞納は比較的発生しやすいトラブルです。家賃に比べて賃料が少額なことや、契約時に与信管理を行わない、保証人を求めない場合が多いことから、契約者側も滞納してはいけないという意識が薄くなりがちになります。

解決策 当社では未収委員会が解決！



第29期(2020年度)の実績が月極契約台数2,052台のうち

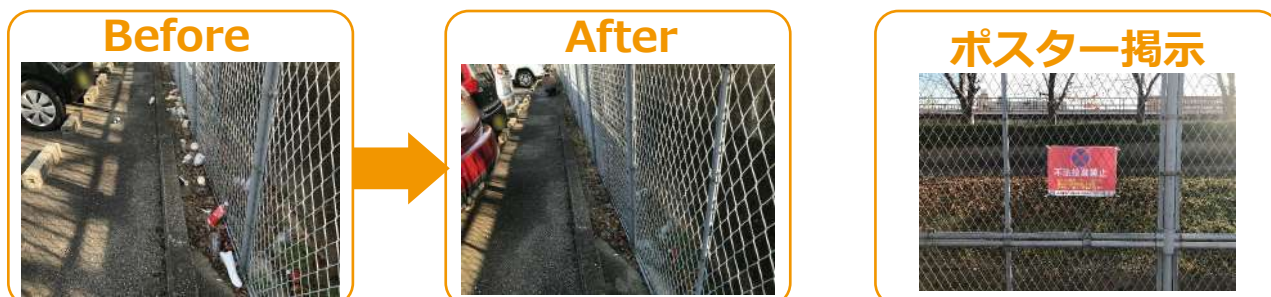
3ヶ月未収者発生数 **0**件 1ヶ月未収回収率 **99%**以上!!

お悩み② 月極駐車場でのゴミトラブル

ゴミ問題は契約者離れの原因になり、清掃がしっかりなされていなければ、管理が行き届いていない駐車場であると判断されてしまいます。管理人の目が行き届いていない駐車場は、車上荒らしなど犯罪のリスクが高まる原因となります。たかがゴミと思いがちですが、清潔感を維持することは契約台数や評価に大きな影響を与えるのです。

解決策 当社では月1回巡回清掃を実施！

- ・月1回の巡回を行い、駐車場の清掃・整備チェックを実施。
→契約者以外の車両が停まっていないか(不法駐車)の確認も行います。



毎月、月次報告書にて、ビフォー・アフターの写真を添付し、オーナー様へ報告をします。

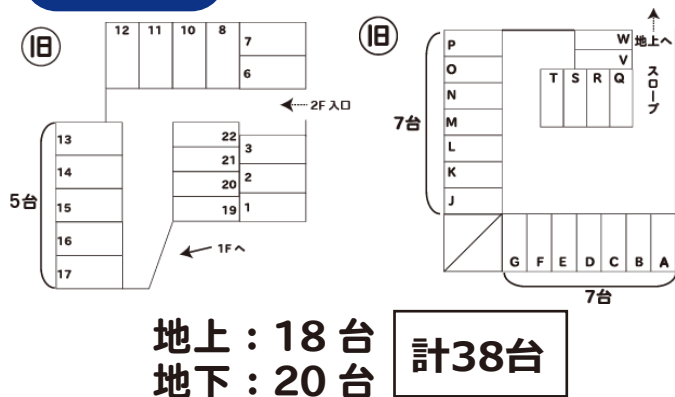
不安・不足・不満を解決！ 不 取りの事例

売上改善により、相続問題の解決につながりました!!

～ 資産価値215%アップした事例 ～

2階建て自走式駐車場

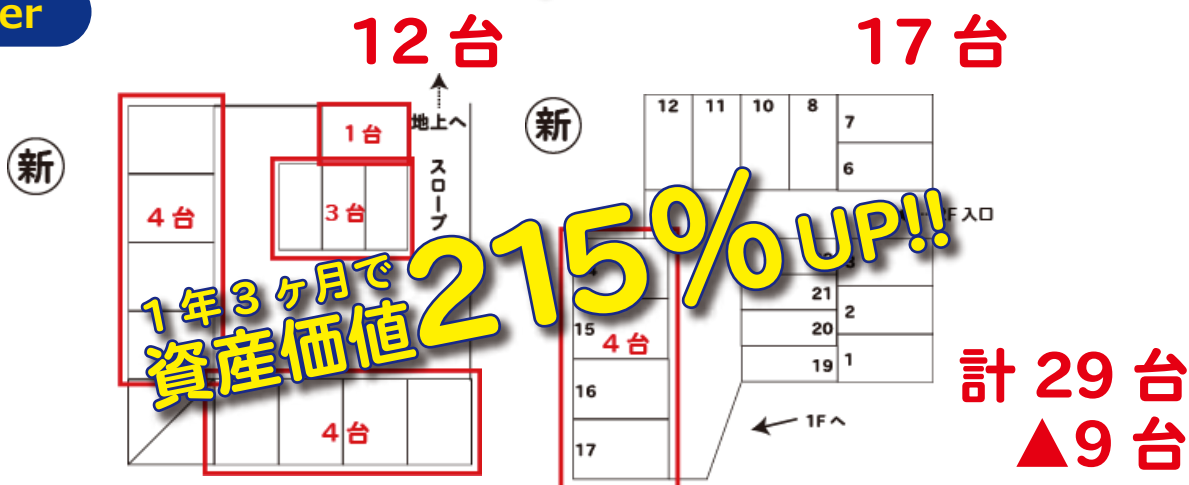
before



課題

- ①ご兄弟2名で駐車場土地・建物を共有で所有。
- ②本人は80歳を超え、2名息子がいるが
関東在住で神戸には帰ってくる気はない。
- ③平成2年の売上がピークで毎年売上が減少。
現状売上はピーク時の42%となっている。
- ④共有者にも娘が3名おり、今後二次相続が
発生した場合、相続対象者が5名となり、
共有のままでは相続時にもめる要因となりえる為、
事前に解決したい。
- ⑤売却を行うにも希望価格での査定が出ず、
月極契約が増える見込がない。

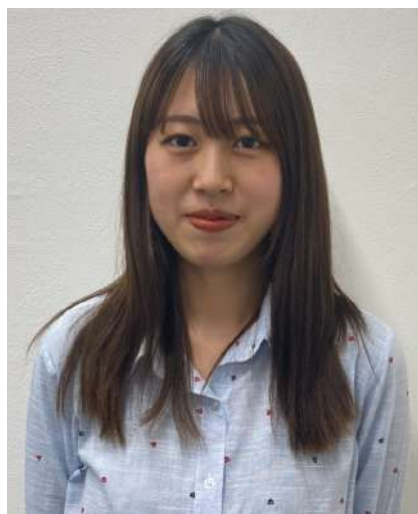
After



取り組みと結果

- ① 駐車場のレイアウト変更および賃料調査による賃料変更の実施
- ② 現地看板の変更、チラシ配布、協力会社への訪問による月極募集活動の実施。
弊社管理移行後、3ヶ月で新規月極契約3台増加。
- ③ 収益物件として運用の後、当初買付け希望価格より500万円売買価格を増加させ、
売却成功。
- ④ 売却する事によって、共有による将来における相続問題を生前に解決。
(生前贈与による分配実施)
- ⑤ 売却後1年でさらに11台増加し、資産価値215%UPした

新入社員紹介



氏名	高嶋 理子 (たかしま りこ)
出身地	兵庫県神戸市
出身大学／学部	神戸学院大学 人文学部
勤務部署／役職	新入社員
入社年月	2021年4月
休日の過ごし方	母と犬とドライブに行くこと
最近嬉しかったこと	韓国アイドルとオンライン電話したこと
座右の銘	敵は己の中にあり

ひとこと

まだまだわからないことだらけですが、皆様の事前期待を上回れるように全力で頑張ります!!

(採用担当よりひとこと)

高嶋さんは、当社採用ホームページより初めて応募してくれて、初めて直接採用になりました！Web関連に興味がある頑張り屋さんなので、今後のホームページ運用にも、是非携わってもらいたいと応援しています!!

コインパーキング続々オープン！

2021年2月、当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。

2021年2月オープン！

芦屋市打出小槌町86-8(地番)



大手駐車場運営会社より
イーエスプランニングへ
いただきました!!

運営会社変更 を

2021年2月オープン！

兵庫県三田市相生町1-38（但馬銀行三田支店内）



但馬銀行の来客用駐車場 の運営を
イーエスプランニングにお任せいただく事になりました!!

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

ISO認証取得プロジェクト～駐車場業界初の挑戦!!～



ISO9001認証取得プロジェクト



前回の「駐車場経営通信Vol.28 2021年4月号」で紹介しました、ISO9001認証取得プロジェクト。先日、ステップ③までが完了いたしました。さて、ステップとは何のことか、解説致します！

ISO9001認証を取得するまでの流れ

ISO9001認証を取得するまでの流れは、4段階に分けられます。

- ステップ① 取得に向けた体制づくり
- ステップ② マネジメントシステムの構築
- ステップ③ マネジメントシステムの運用・改善
- ステップ④ 審査

駐車場業界初

の挑戦をぜひ見届けてください!!



今の段階で、ステップ③のシステムの運用・改善まで完了しました。

運用において重要な、Plan(計画)・Do(実行)・Check(評価)・Action(改善)のPDCAサイクルを繰り返し、より良いマニュアル作りに努めました。

次は、いよいよISO審査機関による審査・認定取得です。審査は、「文書審査」と「実地審査」の2回あります。それぞれ通過したら、無事認証取得となります。

次は、**審査通過**へ向け頑張ります!!

イーエスプランニング主催セミナー【第4期 第2回 駐車場情報交流会】

【開催レポート】イーエスプランニングでは3カ月に1回駐車場業界に携わる企業・関係者が集まり、セミナーを開催しております。前回2021年4月28日開催のレポートです。

第1講座 有限会社旭不動産鑑定所 代表取締役 氏島 氏

地価公示価格・基準値標準価格 相続税路線価・固定資産税評価額について

不動産の専門家より、地価の変動や都市部・地方の動向などの特徴や、ついに地価の下落が始まったなど、大変興味深い内容でした。



第2講座 アマノ株式会社 神戸支店長 田中 氏

コインパーキングのゲートレス・チケットレスの 今後について



最近よく見かけるゲート(ロック板)やチケットが無いコインパーキング。その仕組みやカメラ技術、更には車両ナンバー認証についても教えて頂きました。

第3講座 PayPay株式会社 営業本部 入谷 氏

キャッシュレス・読み取り装置の今後と 駐車場業界とのかかわりについて

今のキャッシュレス普及の現状や今後の展開、またLINE Payとの2022年4月を目処に国内コード決済統合し、新たに考えられているサービスをご紹介頂きました。



第4講座 株式会社イーエスプランニング 常務執行役員 脇田



● 駐車場オーナー様からの要望 ● 今後の取り組み事例について

現在施工中の相続を行うにあたり、駐車場リニューアルに関する内容紹介や当社のDXを含めた7つのプロジェクトを紹介させて頂きました。

講義終了後はグループに分かれて情報交換を行います、**ビジネス発生の場**としてもご利用いただいております。

開催担当者より
ひとこと

このようなセミナーを開催する事で不動産に関する知識や、駐車場に関わる知識を外部から得ることができます。今後もお客様のお悩みや相談に多方面から対応できるように、勉強していきたいと思っております！

P-CLUB 動画チャンネルで情報公開中！

現在、P-CLUB.chでは、ドローンを使った動画を制作中！
第一弾として、駐車場解体工事の様子を撮影しました。
ご興味のある方は、ぜひご覧ください!!

動画URL <https://youtu.be/gVND6IWvyBg>



ドローンで
撮影中!!



ORコードをスマートフォン等から
読み込むとアクセスできます。



若手社員が続々と投稿中



ホームページ日々更新中!!

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・賃料管理

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!!

