

# 駐車場経営通信

9  
2023  
Vol.42

## ラインナップ

2023年9月号 ◯

青空平面の月極駐車場で  
加入できる保険とは

2ページ

CHECK ▶

インボイス導入事例  
コインパーキング編

3ページ

CHECK ▶

立体駐車場最大の課題  
修繕工事について

4ページ

CHECK ▶

不動産会社の「終活」  
考えていますか？

6ページ

CHECK ▶

## ハーバーパーク 「駐車場利用 24時間無料券」 をプレゼント

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



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!!

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1111060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



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

## 閑話休題 2023年9月



株式会社イーエスプランニング  
代表取締役 藤岡 義己

前号では1981年に開催された『神戸ポートピア博覧会』を中心に、神戸の街が光り輝いていた頃を記述しました。単にノスタルジーとして飾っておくのではなく、これからも輝き続ける神戸を願い記したものです。

神戸が経済的に輝き続けるには、①エリア以外から富（外貨）を稼ぎ、②エリア内ではその富を効率的に再分配する機能が決定的に重要です。

1981年前後の神戸では、全国に誇るモデルとして高いレベルで機能していました。2つの機能は主に産業部門が担うこととなります。産業部門とは、73,000以上に及び神戸の事業所の事です。民営の事業所数は98.8%その中でも大部分を占める中小企業の役割が重要になります。

中小企業白書によると、中小企業の事業活動に沿って以下の4つの類型化を行いました。



エリア以外から外貨を稼ぐ①の役割は大企業と①②の事業者が担い、③のエリア内での効率的な分配は、主に③④の事業所が担うこととなります。

エリアの衰退は、外貨を稼ぐ力が衰える。またはエリアで担っていた再分配機能が弱くなることで進んでいきます。弱体化にはそれぞれ原因がありますが、神戸の場合、①においては、大企業を含め相対的に弱体化が進んでいると思われます。③のケースでは、エリア内事業所から便利さ・安さを前面に打ち出すエリア外資本に置き代わることで進んでいきます。豊かな生活を求め、便利さ安さを求めた結果、地域が疲弊し、他エリアに富が流出してしまう（東京一極集中）。いかにも皮肉な結果です。この事態に向き合う時、北欧視察研修での記憶が鮮明に思い出されます。ノルウェーの小学5年生の社会科の教科書の説明を受けた体験です。

『このサケはノルウェーの漁船が取ってきた近海のサケです。新鮮ですが少し高いです。これは、カナダの大型漁船が北極海で獲った冷凍のサケです。値段は安いですが、あなたが少し高いですがノルウェー産のサケを買ったと、サケを獲る人、運ぶ人、売り人、関わる人達にお金が行き回ります。カナダ産を買ったと、カナダの人達（他のエリア）が潤います。』

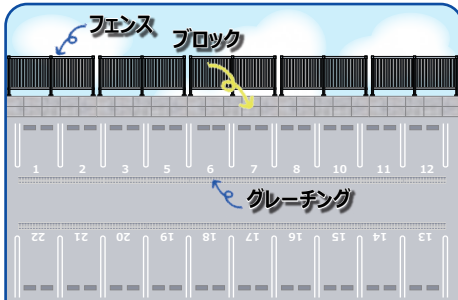
なんと北欧の人たちは小学生の時からこのような教育を受けているのです。便利さ・効率・安さだけでは、豊かさ、幸福につながらないことを教えています。このあたりの価値観の形成がその地域、エリア、国の豊かさを決めているのかも知れません。

このエピソードはもう一つ大切なことを気づかせてくれます。それは、事業者の自助努力は大前提ですが、地域の豊かさは、消費者（生活者）が決定するという事実です。皆が安いカナダ産を選ぶとノルウェーでも漁業、事業の衰退に繋がりますが、でもそうはなりません。世界幸福度ランキングで北欧の国々は常にトップクラスです。商品・サービスを選ぶ際、価格・品質だけでなく、自分達の生活を守る、真の豊かさを求める視点が備わっているのでしょうか。これからの神戸の豊かさはこのように成熟した消費者、生活者が実現して行くのだと思われます。

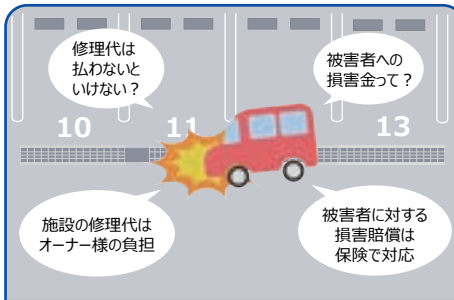


## 月極駐車場の防犯・事故等の対策について

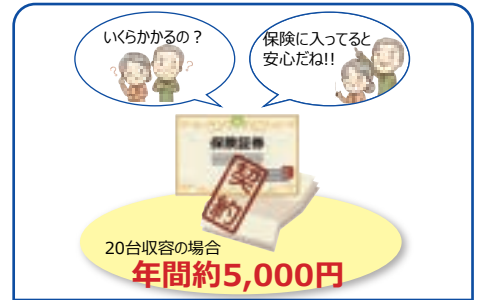
### ① 施設賠償責任保険への加入



20台収容の月極駐車場

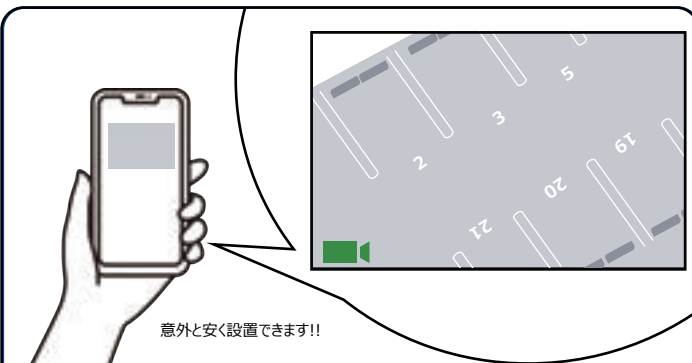


劣化が原因で事故発生  
賠償責任を負う範囲で補償される



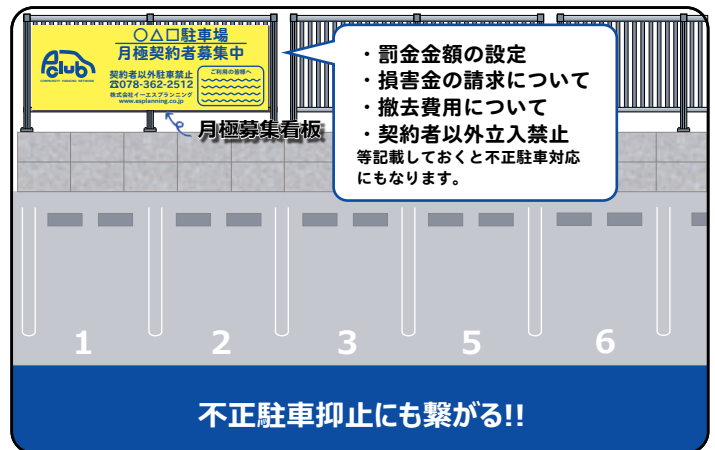
20台収容の場合  
年間の保険料は  
年間約5,000円  
駐車場の規模により異なる

### ② 防犯カメラの設置



スマホで防犯カメラの映像をチェックできる

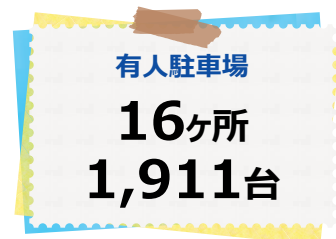
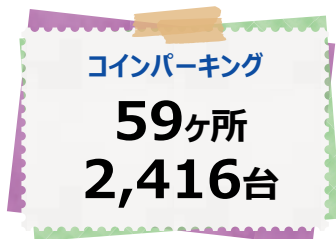
### ③ 月極募集看板と利用規約の設置



不正駐車抑止にも繋がる!!

この先、10年・20年後を見据えた上で、  
現状の運営内容を一度見直してみませんか？

### 兵庫県No.1の運営実績



株式会社イーエスプランニング

☎ 078-362-2512



問い合わせフォーム



その他事例集

些細なことでも  
お気軽に  
ご相談ください

# インボイス導入事例 ～コインパーキング～

## インボイス制度 2023年10月1日開始!!

※適格請求書発行事業者の方が対象となります。

コインパーキング業者に任せているから安心!!  
ではありません!!



	契約の分類	売上	機器所有	インボイス発行事業者
①	コインパーキング業者と土地の賃貸借契約を締結 	売上 賃料支払 オーナー様 ← コインパーキング運営事業者	機器所有 P24h コインパーキング運営事業者	インボイス発行事業者 P24h コインパーキング運営事業者
②	コインパーキング業者に駐車場管理業務を委託 	売上 売上送金 管理料支払 オーナー様 ← コインパーキング運営事業者	機器所有 P24h オーナー様 または コインパーキング運営事業者	インボイス発行事業者 P24h オーナー様

①の場合 オーナー様にてコインパーキング運営上のインボイス制度対応は必要ありません

②の場合 オーナー様にてインボイス制度対応が必要です

## インボイス制度対応への変更

### ①レシート記載事項の確認

**P-CLUB〇〇駐車場**  
20XX年〇月〇日(Δ) 〇〇:〇〇

事業者を特定できる情報 → (株)イーエスプランニング  
登録番号 T\*\*\*\*\*

**領収書**

精算機 #1 A 精算No.\*\*\*\*\*  
発券機 #2 発券No.\*\*\*\*\*

入庫時刻 20XX年〇月〇日(Δ) 〇〇:〇〇  
出庫時刻 20XX年〇月〇日(Δ) 〇〇:〇〇  
駐車時間 〇〇:〇〇  
駐車料金 A料金 〇〇〇円

-----  
合計 〇〇〇円  
現金領収額 〇〇〇円  
お預り 〇,〇〇〇円  
お釣り 〇〇〇円

消費税率が何にかかっているか → 合計は消費税率10%対象です。  
またのご利用お待ちしております。

不足している場合

**精算機での設定変更が必要です**

### ②レシートの保存方法

**7年間** 保管・管理が必要です!!

※電子保存の場合

電子帳簿保存法で定められた要件に従って、保存・管理が必要です。

保存機能が無い場合

**精算機の改造または電子保存用のシステム導入が必要です**

**対応不可の場合は精算機の交換が必要!**



機器の交換、設定変更費用は対応する会社によって様々です。  
インボイス制度への機器対応で悩まれている方は、  
お気軽にお問い合わせください!!

お問い合わせはコチラ →

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

## 築20年超！立体駐車場最大の経営課題である大規模修繕工事。駐車場経営を継続する為に実施した3つのポイントとは？

### 駐車場概要

駐車場 物件データ	
築年数	20年超
駐車場形態	タワー式立体駐車場
収容台数	160台
運営形態	無人月極駐車場運営

### 経営継続の課題

1. 立駐メーカーより約2,000万円の修繕工事見積を提示された。
2. 高額な修繕工事をいつ行うべきか悩んでいる。
3. 修繕工事費用が今後、駐車場売上で捻出できるか悩んでいる。



### 経営を継続するために実施した3つのポイント

#### ポイント①

大規模修繕工事費を  
5年単位にて検討

必要な1ヶ月分の  
工事費を算出

月々約33万円  
(2,000万円÷60ヶ月)

#### ポイント②

月33万円の  
工事費用捻出方法を検討

新規月極契約を  
月33万円以上獲得する

現地調査・現状分析  
実施

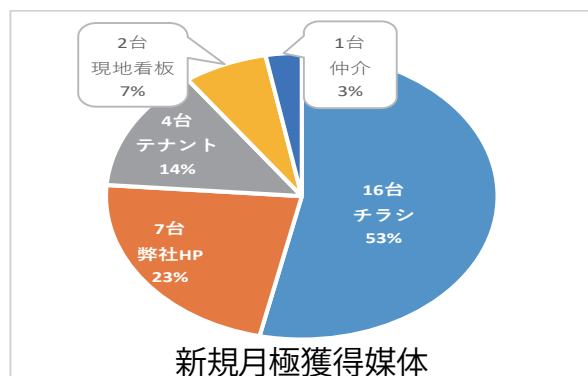
#### ポイント③

新規月極募集活動の実施

30台の月極契約者を  
約半年で獲得!!

修繕工事費用  
捻出に成功

### 新規月極契約者 獲得内容



新規月極獲得媒体	件数	割合
チラシ	16台	53%
弊社HP	7台	23%
テナント	4台	14%
現地看板	2台	7%
仲介	1台	3%
合計	30台	100%



地域のニーズに合った賃料設定と、現地訪問・SNSを活用した継続的な販促活動にて新規契約獲得を実現!!

### 結論

高額な大規模修繕工事も、3～5年単位で工事計画を検討する事で、1ヶ月に必要な費用・課題が明確になり、経営継続の改善策を施す事ができます。

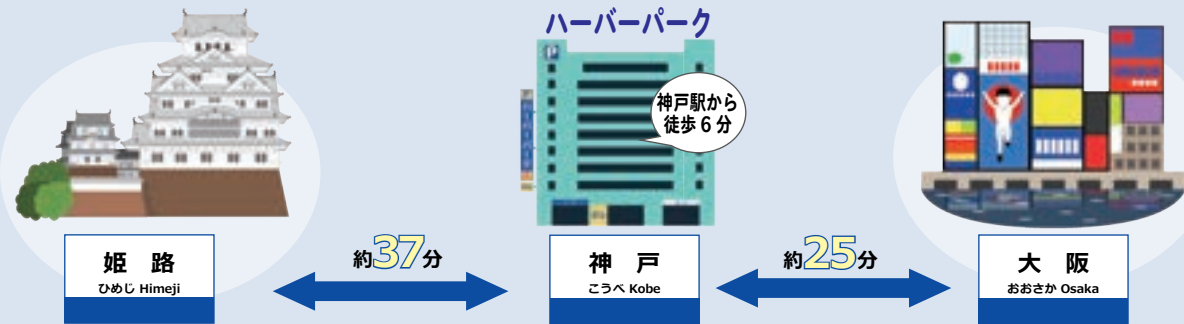
駐車場の修繕や経営の継続に課題をお持ちの方、ぜひ一度ご連絡ください。視点を変わると、改善課題が明確になります！ 詳しくは→ ☎ 078-362-2512

## ハーバーパークの魅力とは

### ハーバーパークから神戸駅徒歩6分！アクセス抜群駐車場！！

神戸に車を停めているんな所へ遊びに行こう！！

**01 観光名所へ旅行に行くなら…** JRで新快速を利用すると、観光名所までひとつ飛び！！神戸を拠点にすると西へも東へも移動しやすい！！



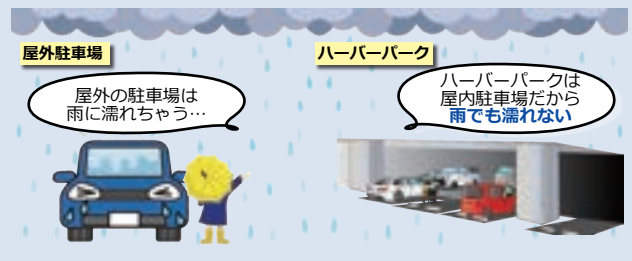
**02 スポーツ観戦に行こう！！**

神戸は、JRや私鉄・地下鉄など各路線が繋がっているの、必ず目的地にたどり着くことができます！！



**03 さらに雨に濡れない！！**

屋内駐車場だから、雨の日でも濡れずに車から乗り降りしやすく、旅行もイベントも楽しめちゃいます！！



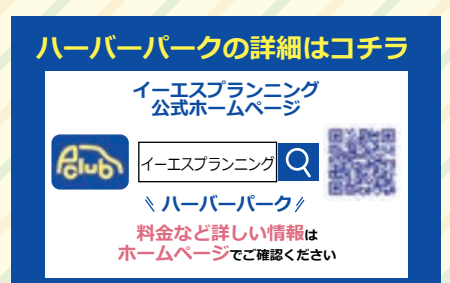
### 雨に濡れることなくハーバーパークへ

傘の無料レンタル開始！！  
雨でお困りの際は、  
ぜひご利用ください！！

使用後はお近くの  
P-CLUB有人駐車場へ  
ご返却ください



※PiCaSa-ピカサ-はP-CLUB有人駐車場のみ取扱いしております。



## 不動産会社の「終活」考えていますか！？

### 最近こんなご相談が増えてます



【駐車場オーナー様】

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。

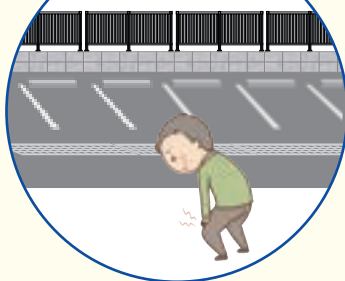


【不動産会社様】

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。

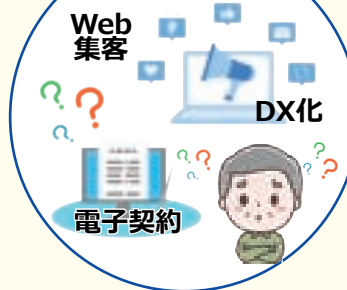
### 年々増えている廃業の理由

#### 体力の限界



現場訪問等  
フットワークの低下

#### 知力の限界



最近の電子化についていけない

#### 後継者の不在



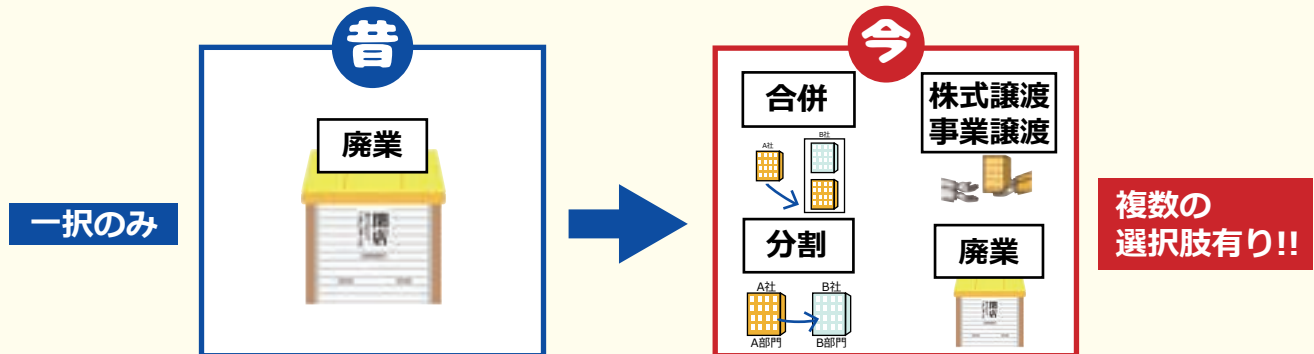
会社を引き継いでくれる後継者がいない



このような**現在または将来に対する不安**から、**事業のたたみ方**について悩んでおられませんか？

### 不動産会社 「終活」の今と昔

今は廃業以外の方法で事業をたたむ方法がいくつもあります。



### 廃業以外の方法を使う際の不動産会社様のメリット！

- ・オーナー様に**不安やご迷惑をおかけすることなく**、**責任を全う**することができる
- ・事業をたたんでも**従業員様の雇用を継続**することができる
- ・事業をたたんだ後の**生活資金を取得**できる

会社の終活は10年前は自分だけの課題でした。  
しかし、今や社会の課題として当たり前を考える時代です。  
一度、目を外に向けて検討してみませんか？



神戸153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.42 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 駐車場経営に関すること
- p3 インボイス導入事例
- p4 駐車場所有に関すること
- p5 P-CLUB駐車場紹介
- 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：2023年11月30日到着分まで有効 (プレゼントは順次発送致します)