

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

11

2023
Vol.43



Photo by Riko Takashima

目次

- p1 閑話休題
- p2 新店舗オープン情報
- p3-4 駐車場経営・運営に関すること
- p5 駐車場所有に関すること
- p6 不動産会社の皆様へ

生田神社附属駐車場オープンしました



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

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 2023年11月



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

神戸で創業し32年、株式会社イーエスプランニングにとって、この9月は特別な月となりました。既に皆様の多くがご案内の通り、従来、有人による発券・精算を行ってこられた生田神社様の駐車場では、この度9月6日に精算機を導入され、無人での発券・精算に変更し、新たな駐車場として再開されました。実はこの一連の流れの中で弊社は、機器の納入・設置工事を担い、運営において管理業務の委託を受けることができました。

神戸に所縁(ゆかり)のある者にとって、生田神社は常に特別な存在として心の中に在るのではないのでしょうか。初詣を始め『縁結びの いきたさん』として、恋愛成就、安産祈願、初宮参り、七五三参り、結婚式、地鎮祭、竣工式など、人生の節目に生田神社との関わりを持たれた方が多いことでしょう。この度、生田神社様に弊社を選んで頂き、大役を任せて戴きましたこと、誠に有難く大変栄誉なものと喜んでおります。

『生田神社の由来』

神功皇后摂政元年（西暦201年）三韓外征の帰途、今の神戸港にて船が進まなくなったために神占を行ったところ、稚日女尊（わかひるめのみこと）が現れ、「私は活田長峽国に居りたい」と申されたので、海上五十狭茅（うながみのいさち）という者を神主として祀られた。

参考：生田神社ホームページ

因みに稚日女尊は伊勢神宮内宮にお祀りされる天照大神の和魂あるいは妹神様であり、物を生み育て万物の成長をご加護する神様として崇敬を集めています。

『神戸の地名は生田神社から』

大同元年（西暦806年）朝廷より生田神社の為にお供えする家、世話をする家、守る家である神戸（かんべ）44戸が授けられました。この『かんべ』が『こんべ』となり現在の『こうべ』となったと伝わっています。

参考：生田神社ホームページ

このように生田神社は神戸のルーツであり、心の拠り所であります。この度、業務の一部を担うことができた有難さと、もう一点、特別な感慨を持つことができました。それは、地域でできることは地域で行う、そのことで地域が豊かになるということです。神戸に大切な資源は沢山ありますが、その中でも生田神社はトップクラスの資源と言えます。また参拝者は圧倒的に神戸市民です。神戸の資源を神戸市民が支え、その事業の一部を地域企業が担う。

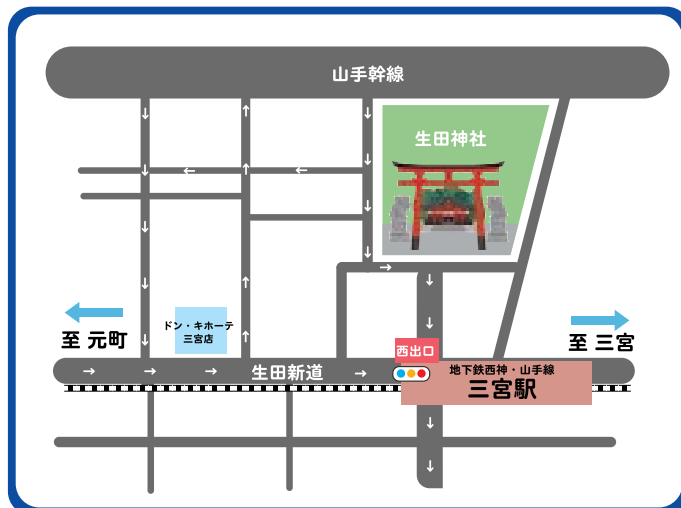
まさに『地域経済循環モデル』であり、豊かな神戸を目指す確かな歩みだと思えます。

このことに当事者として参画できたことに大きな誇りを持ち、引き続き皆様のお役に立ち神戸活性化の一翼を担いたいと思い、を新たに致しました。



生田神社ホームページはこちら ↑

1800年以上の歴史をもつ“神戸”の象徴である 生田神社でP-CLUBがOPENしました。



P-CLUBが選ばれた理由

生田神社様が考える 駐車場の将来

01

生田神社へご祈祷・
参拝へ来られた方が
困らない範囲で
駐車場運営を！

02

昭和時代より駐車場の
経営を行ってきたが、
駐車場を無人化する
事で業務の効率化を
図りたい。



P-CLUBからの
ご提案

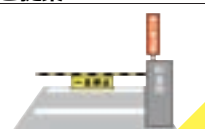
01

管理業務委託契約の
ご提案



02

ゲート式駐車場を
ご提案



03

高額紙幣や
キャッシュレス対応の
ご提案

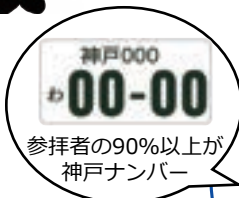


地域の会社に
仕事を任せたい

オーナー様
生田神社



神戸の富を
神戸で循環させ
神戸の**弥栄**を祈る



参拝者



神戸の会社



P-CLUBは
神戸の会社!!



地元“神戸”の会社なので困ったときはスグ駆けつけてくれる。
一緒に駐車場を作っていける！任せられる！と採用いただきました。

借主様との駐車場使用契約の状況を見直しませんか？

事例紹介

月極契約書の内容を「見直し」「改定」「巻き直し」をイーエスプランニングの事例をもとにご紹介。駐車場経営する際にトラブル回避になるヒントが盛りだくさん!!



今使っている契約書に
条文が記載されているか
チェックしてみよう!!

対応している項目に
チェックを入れよう

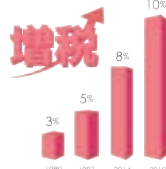
① 月極契約書の内容を見直し、改訂・巻き直し

☐ 長期滞留車両の
撤去条文記載



駐車場の契約書に
条文を追記すること
も大切です。

☐ 消費税変更による
駐車料金の改定条文記載



駐車場の契約は、消費
税の課税の対象になり
ます。

☐ 契約者への
インボイス対応



2023年10月より施行
された、インボイス制
度について一定の項目
が記載された契約書へ
変更が必要です。

P-CLUBのオーナー様のインボイス対応はどうしたの？

パターン①

利用者全員へ
登録番号等の

案内通知

を出しました

パターン②

利用者へ
登録番号等を

個別で案内対応

をしました

適格請求書発行事業者



パターン①

駐車場管理・運営を

そのまま継続

することにしました

パターン②

免税事業者のままの
継続を決め

賃料を減額

することにしました

免税事業者

未収対応 P-CLUBはどうしてるの？



② 月極運営管理の見直し

☐ 未収金の
回収対応している



未収金は、大きな損害と
なります。放置してしま
うと【黒字倒産】に追い
込まれかねません。未収
金には時効もありますの
で、できるだけ早い段階
で回収することをおす
めします。

☐ 賃料管理の
IT化に対応している



賃貸管理ソフトは、不動
産管理会社の賃貸管理業
務を効率化・システム化
するためのツールです。
情報の一元化や自動入力
などが可能です。

☐ インターネットでの
月極募集・電子契約
を行っている



近年、駐車場をインター
ネットで探す人が増加傾
向にあるため、月極駐車
場の契約者を募集する場
合は、インターネットで
募集するのが最も推奨さ
れる方法です。

2ヶ月未収者への対応

督促状、
電話督促を実施

自宅訪問、
解約通知書送付

電話連絡し、
駐車場利用の停止
出庫催告書を送付

車の所有者・使用者
を確認し、出庫対応
を行う

督促状

解約通知書

出庫催告書

登録事項証明書



駐車場設備の必要な工事について一度チェックしてみませんか？

③ 駐車場設備の改善工事

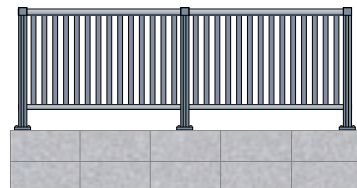
ライン・アスファルト

- ☐ ラインが見えている
- ☐ アスファルトの傷み無し



ブロック・フェンス

- ☐ ブロックの破損無し
- ☐ フェンスの歪み破損無し



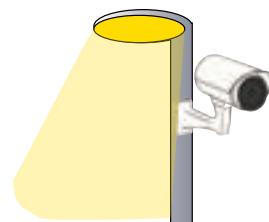
看板

- ☐ 募集看板を設置している
- ☐ 問合せ先が見える



照明・防犯カメラ

- ☐ 照明が点いている
- ☐ 防犯カメラは作動している



看板を設置した効果とは？？



看板を設置したことにより
月極契約者が2件増加したと
うれしいご報告を頂いております。



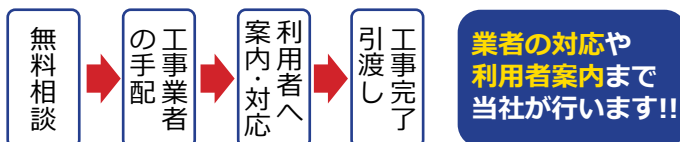
契約者募集以外にも、
無断駐車禁止についてや
お客様への注意事項等を
明記することが可能となり
トラブルの抑止効果あり!!

ライン引きの工事は 時間もお金も 結構かかるの？？



個人で駐車場を運営されていたCさん。
駐車場の状態が気になるということで、
当社へお問い合わせ頂きました。
現地を確認し、お打ち合わせさせて頂き、
ライン引きと穴埋め作業を実施しました。
コチラの工事であれば、**3時間程度で完了**します。

イーエスプランニングがサポート致します！



**業者の対応や
利用者案内まで
当社が行います!!**



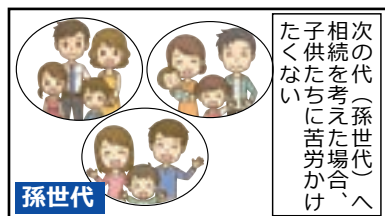
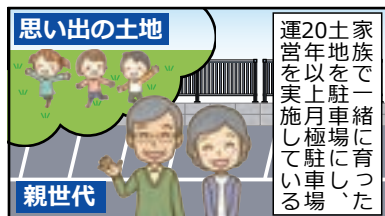
いかがでしたでしょうか？チェック項目が合計8つ以下の場合、早めのご対応をオススメ致します。

お問い合わせはコチラ ➡

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

親の代から引継ぎ、子供兄弟間で共有していた月極駐車場。 次の代への相続における悩みと解決内容とは？

どうする？駐車場！



所有者様の背景と想い

家族で一緒に育った土地を駐車場にし、親世代が20年以上月極駐車場運営を行っていました。月極駐車場を親から子供（3兄弟）へ共有相続し、親の想いを継ぎ、子世代にて収益を明確に分担して、更に10年月極駐車場の運営を行ってきました。

子世代も70代となり、次の代（孫・従妹世代）へ相続を考えたとき、育ってきた環境の違いや、土地への思い入れの違いもあり、また今後の土地活用や資産の売却等を検討する際、次の代全員との合意が必要となることから、新たな悩みの種になりそうで不安になりました。

自分たちの子供には、相続で苦労や心配をかけたくない思いから、子世代で所有している間に土地を売却・現金化し、資産を3分割することで、次の代への相続の不安が無くなるのではないかと考えました。

今回の悩み解決ポイント

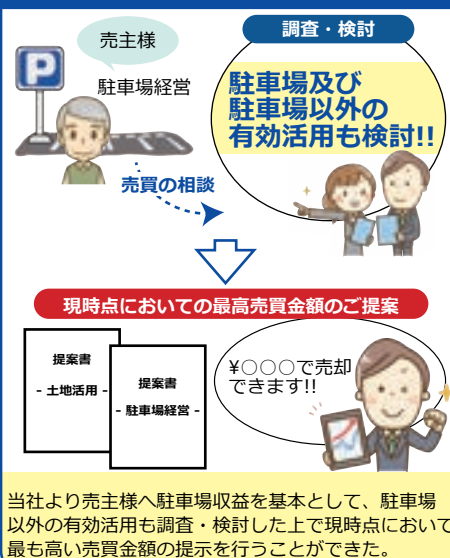
- ① 兄弟間で共有している間は、お互いに考え方も理解できたが、兄弟の誰かが子供や配偶者に相続した場合、共有者間の関係性が複雑になるので、兄弟が全員元気なうちに共有を解消しておきたい。
- ② 月極駐車場用地を売却する際、最も高い金額で売却したい。
- ③ 土地売買に伴う引き渡し条件項目（境界明示、近隣交渉等）をスムーズに進めたい。

今回の課題解決に対し行った当社のサポート内容

① 駐車場収益の最大化



② 最も高い売買金額のご提案



③ 当社が全ての業務窓口対応



駐車場の管理運営から土地の売却、その後の運営まで弊社は最初から最後まで対応可能です。現在特に不動産を共有所有されている、またはされるご予定の方、この機会に一度現状と今後のことを検討してみませんか？

詳しくは
☎ 078-362-2512

未来へつなぐ「今」の事業の継承方法をご存じですか？



後継者が
いない



体力的に
しんどい



IT・DX化に
ついていけない



などの理由で不動産屋さんの
廃業が増えております。

オーナー様に不安やご迷惑をおかけすること
無く、管理責任を全うすることができる

「今」の事業の継承方法をご紹介します！



個人
事業主



有限
会社



株式
会社

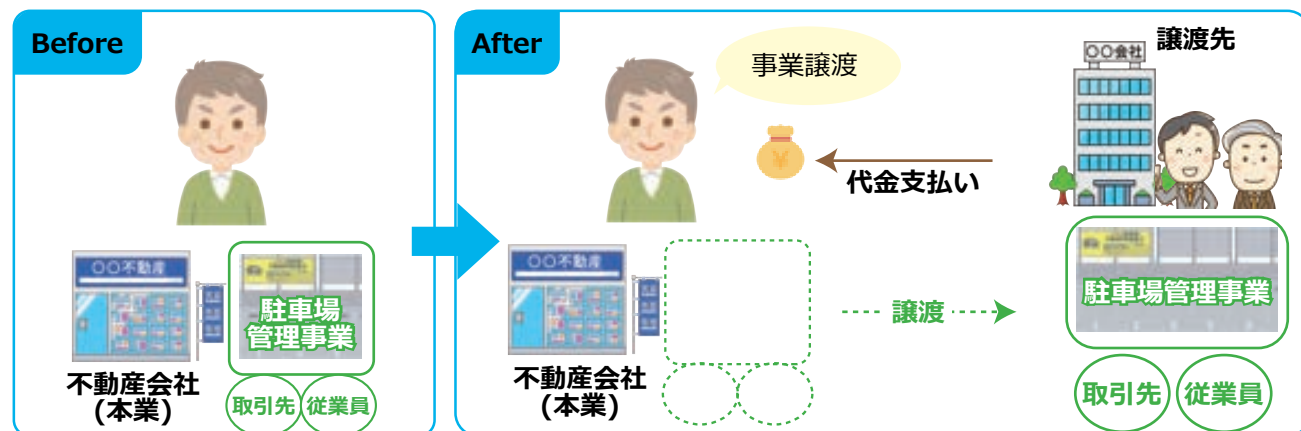
等、どの事業形態でもご検討頂けます。

「今」の事業の継承方法 その①「事業譲渡」

事例
01

事業譲渡

駐車場管理事業のみ事業譲渡し、本業のみで経営継続。その後、会社の精算等を検討

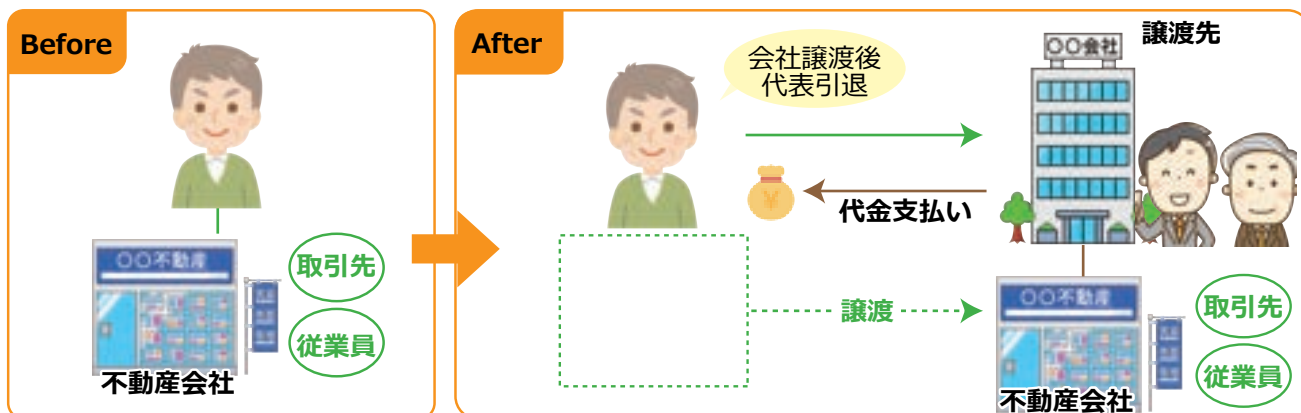


「今」の事業の継承方法 その②「会社譲渡」

事例
02

会社譲渡

会社ごと譲渡後、経営から引退



「事業譲渡」「会社譲渡」のメリット

- ・ 駐車場管理を任せて頂いているオーナー様に不安やご迷惑をおかけする事なく、**管理責任を全う**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

事業のたたみ方は、10年前では「廃業」が多く、自分だけの課題でした。
しかし、「今」は社会の課題として「事業の継承」を考える時代です。
目を外に向け、未来へつなぐ方法を検討してみませんか？



神戸154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.43 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インフォメーション
- ☐ p3-4 駐車場経営に関すること
- ☐ p5 駐車場所有に関すること
- ☐ 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：2024年1月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）