

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

1  
2025  
Vol.50

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

## Happy New Year 2025

祝



おかげさまで「駐車場経営通信」  
創刊から50号目となりました

駐車場オーナー様向け  
神戸駐車場大学

予約受付フォーム



2025年 **3月26日水** 13:30~

詳しくは本誌2ページへ

- p1 閑話休題
- p2 「神戸駐車場大学」開催のお知らせ
- p3 月極駐車場相続へ向けての準備
- p4 コインパーキング直営モデルの事例
- p5 不動産所有者の問題解決事例
- p6 不動産会社の皆様へ



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>

ひよご優良経営賞  
ワークライフバランス表彰企業  
第5回学生に教えたいたい働きがいのある企業大賞 近畿経済産業局長賞  
他多数

## 閑話休題 2025年1月 年頭のご挨拶



代表取締役  
藤岡 義己

新年あけましておめでとうございます。

皆さんはどのような年を迎えられましたでしょうか。今年の干支は、『乙巳』（きのとみ）です。変化や再生を繰り返しながら柔軟に発展していく年と言われます。鍵は『変化』と『再生』になりそうです。

「コロナ禍が落ち着けば景気は戻るだろう」との甘い認識は残酷なまでに覆されました。落とされたボールは本来元に戻ろうとするのですが、今回は全く別な方向に跳ねてしまいました。

①急激な円安を機に原材料・人件費・金利など全面的なコストアップ。  
②人口減少から構造的に起こる採用難等、厳しくなった経済環境の要因は枚挙にいとまがありません。大手はいち早く対応し、価格転嫁によりコストを吸収しています。採用においても募集条件を改め、初任給を大

幅にアップし人材を確保しようとしています。一方、兵庫県の事業所の98%、従業員の77%を占める中小・零細企業では有効な手立てを講じることができる企業は限られます。多くは、価格転嫁ができず、既存の社員を引き留めるための防衛的賃上げが精一杯という会社が多いようです。

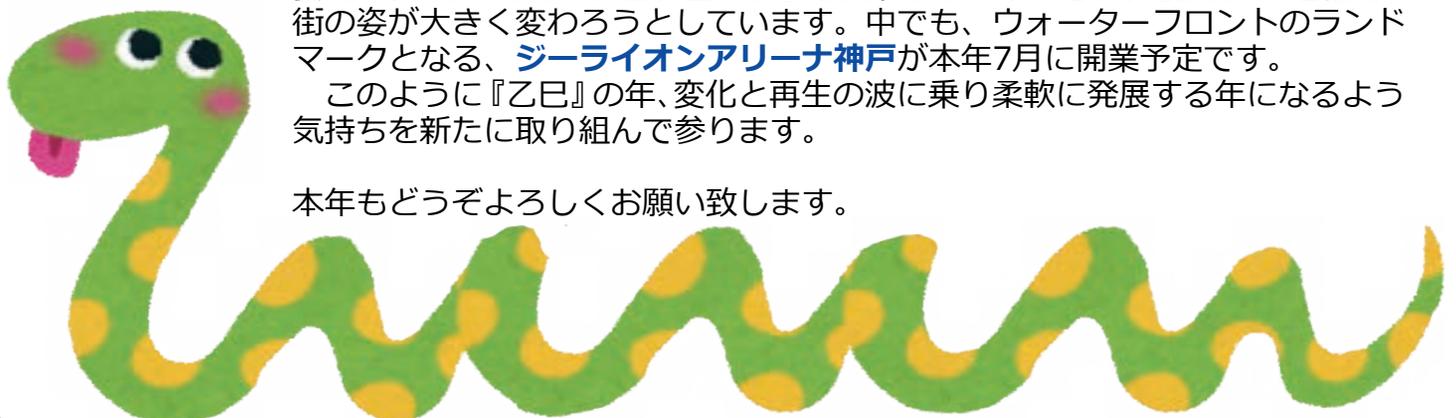
このような状況ですから、あまり大っぴらにお金を使おうとしていません。個人・法人を問わず、自分・自社を守るために節約ムード。ある役所では懇親会はいいけれど、2次会は不可との事。こうなると、③個別の対応には誤りはないけれど、全体でみると著しく抑えられた消費意欲となり、いつか経験した、『合成の誤謬』と言うことになります。この構造がデフレスパイラルを起こし、消費は益々減退。経営基盤の弱い零細企業には大打撃となります。最近、飲食店、小売店の閉店が目につきますが、以上のようなメカニズムが原因と思われる。私はこのムードこそ閉塞感の最大の原因と考えています。

駐車場事業においても、① ② ③は起こっています。電気代はかなり値上がりしました。管理スタッフの人件費も上昇。消耗品などの値上がりには驚くほどです。値段を上げることができなければ利益が減少するのみです。周りの状況をよく確認しながら、価格改定に挑戦していきましょう。弊社でも様々工夫しながら、価格改定を進めています。興味がありましたらお問い合わせ下さい。共に『合成の誤謬』を抜け出していきましょう。

冒頭に鍵は『変化』と『再生』と書きました。大きな『変化』は、本年4月13日から約半年間、開催される『大阪・関西万博』です。テーマは『いのち輝く未来社会』のデザインで、想定入場者数は約2,820万人です。工事の心配された海外パビリオンの建設は間に合うよう進められています。前売り券の販売が低調なのが懸念されますが、後4か月後となりました。神戸の再生に目を移すと、その核ともなる、神戸空港の国際化は今年4月から国際チャーター便として台湾便が発着を始めます。いよいよ海外への扉が開かれることとなります。次は町の姿です。『神戸進行中プロジェクト』で検索してみてください。震災30年を経て、街の姿が大きく変わろうとしています。中でも、ウォーターフロントのランドマークとなる、ジューライオンアリーナ神戸が本年7月に開業予定です。

このように『乙巳』の年、変化と再生の波に乗り柔軟に発展する年になるよう気持ちを新たに取り組んで参ります。

本年もどうぞよろしくお願い致します。



5年ぶりに復活!! 駐車場オーナー様のための神戸駐車場大学開催!!



神戸駐車場大学 2025

駐車場経営が学べる唯一無二の  
駐車場オーナーサロン!!

駐車場オーナー様にご好評いただいております

# 神戸駐車場大学 再開

2025. 3.26(水) 13:30~16:30

参加費  
無料

定員  
20名



ゲスト講師

橋本法律事務所  
司法書士・行政書士 橋本 和也氏

オーナー様のための  
駐車場経営  
なんでも  
相談会

司法書士が解説  
いつか  
相続に  
向けて

駐車場経営  
気になっている  
共有解消に  
向けて



講師

常務取締役  
脇田 圭

取締役  
藤岡 翔義

神戸駐車場大学のお申込みはこちら→

☎ 078-362-2512

重複してのお申込みは不要です

～大学であつかうテーマ～

駐車場経営に伴う最新情報と  
様々な問題解決事例について

契約者の増やし方

放置車両の撤去方法

未収金の回収方法

利用者クレーム対応

等

税理士が解説!  
駐車場経営と税金について

相続税

贈与税

固定資産税

確定申告

等

司法書士・弁護士が解説!  
土地の守り方について

共有の解消

相続への備え

境界トラブルへの対応

等



お茶とスイーツを楽しみながら  
専門家とゆっくり  
お話できる時間もあります



年間開催スケジュール (予定)

第1回  
3/26  
次回

第2回  
6/21

第3回  
9/20

第4回  
12/20

トピックス!!

兵庫県駐車場協会連合会主催のセミナーで2名が講師を務めます

2025年1月31日 (金) 開催

第1章 駐車場所有問題解決

第2章 駐車場運営問題解決

第3章 変化する社会と新たなニーズへの対応



常務取締役  
脇田 圭

取締役  
藤岡 翔義

# 月極駐車場を相続する予定だけど、準備は何が必要なんだろう

相続前に駐車場管理について一度見直してみませんか？  
不安や心配事をスッキリできるように一緒に考えましょう

不安

オーナー様の思い

心配

自身も高齢になり今後の管理・運営が心配です



賃料を滞納している人がいるけどどう対応したらいい？

フェンスを張り替えた方がいいかな？

ラインや区画番号も薄くなってきた気がする



不安や心配ごとを全てスッキリさせて子供に相続したい

月極契約者に迷惑をかけずに運営を継続したい



## Club に相談しました

P-CLUBでは、管理・運営に必要なことを全て委託して頂けます



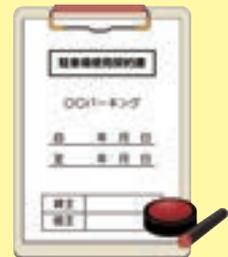
①市場調査・料金設定



②集客活動



③契約・解約手続き業務



④賃料回収・送金・督促



⑤清掃・トラブル対応報告業務



⑥各種工事实施



全てお任せすることで、スッキリし子供への相続も安心して行えそうで安心しました

お困りごとがございましたら、いつでもお気軽にご相談ください



お問合せはコチラから  
☎ 078-362-2512



問合せフォーム



LINE 登録

# コインパーキング経営を直営モデルにされている方が増えています

コインパーキング経営で直営運営が一番儲かってるって聞くけど本当？一緒に手残り利益を増やしましょう！

## コインパーキングを直営された事例

2つの想いがあり、神戸のP-CLUBへ相談が寄せられました

### コインパーキングの2つの運営モデル

<p>一般的なモデル</p>	<p>一括借上げ方式（賃貸借契約） 一括貸付モデル</p>	<p>管理委託方式（管理業務委託契約） 直営モデル</p>	<p>今回選ばれたモデル</p>
	<p>← ¥ 地代家賃の支払い</p>	<p>← ¥ 業務委託費の支払い</p>	

## オーナー様が直営を選択した理由

一括貸付モデル	<p>駐車場売上</p> <p>オーナー様の手残り利益 (地代家賃)</p> <p>運営会社利益   業務費</p>	<	<p>駐車場売上</p> <p>オーナー様の手残り利益 (駐車場売上-業務費)</p> <p>業務費</p> <p>全て外部へ委託出来ます!!</p>	直営モデル
---------	--	---	---	-------

P-CLUBでは、売上改善や管理業務などのノウハウが必要なサービスを委託し、手残り利益を増やすことができます。ぜひ一度お問合せ下さい。

お問合せはコチラから ☎ 078-362-2512 株式会社イーエスプランニング

## 次の世代へどう引き継ぐ？20年以上家族間で共有している駐車場の相続不安をこのようにして解消できました！



【土地共有者】

私たち兄妹は、親が建て、住み慣れた家を解体し、土地を共有相続して、20年以上月極駐車場として大切にしてきました。しかし、自分達も高齢となり、次世代への相続を考えると、さまざまな不安が出てきます。

### ① 家族の絆が変化する可能性

子供世代

孫世代



育った環境の違う二次相続世代間で意見が一致するのだろうか？

### ② トラブルに発展するリスク



共有者の家族間で、訴訟などの争い事にならないだろうか？



この様な**共有**による**将来の不安**を、P-CLUBのサポートを受け、**駐車場資産価値を最大**にし、**土地を売却**して今の兄妹間で**現金を分ける**決断をしました。



お願いしてサポートを受けた内容

### ① 駐車場収益の最大化



月極契約が**満車**になり、**最大賃料収入**を得る事で、土地の**価値**が上がりました！

### ② 高額での土地売却



駐車場**以外**の活用も検討し、最も**高値**で**売却**出来ました！

### ③ 売却手続きの簡素化



売却に伴う**面倒な手続き**を全て**代行**して頂きました。



**共有の不安解消**には、「**売却**」以外にも、共有持分の「**放棄**」「**買取**」「**交換**」といった方法もあります。もし同じように不動産を共有されていて、将来における不安があるのであれば、ぜひ一度**P-CLUB**へ**ご相談**ください。**不動産所有者様**にあった**最適な解決策**をご提案致します！

お問合せはコチラ

☎ 078-362-2512

担当：脇田（ワキタ）

## 現状の不動産事業について、こんな不安ありませんか？

### 駐車場管理のお悩み、抱えていませんか？



オーナー様から長い間、駐車場管理を任されているので何とか責任を全うしたいと思っている。しかし、私も年をとり、**体力的にも厳しく思い通りの業務を行うことが難しくなってきた**…  
また最近、**電子契約やWeb集客等のIT化が進んでいてついていけない**…  
今後の運営、どうしたらいいんだろう？

【不動産会社様】

あなたが抱えるお悩み、私たちにお任せください!!

### 最近増えている不動産会社の主なお悩み

現場管理が  
体力的に辛くなった



IT・DX化に  
ついていけない



事業を引継ぐ  
後継者がいない



### お悩み解消のサポートを致します!!

#### 駐車場管理サポート

- ①現場の清掃を行います
- ②長期滞留車両処分をお手伝いいたします
- ③未収督促等を行います

スポット業務から  
日常業務まで  
サポート致します



#### 駐車場DX化サポート

- ①販促チラシ作成・ネット印刷対応
- ②電子契約対応
- ③インターネット月極対応等



月極契約の電子化を  
サポート致します

#### 事業継承サポート

- ①事業譲渡
- ②会社譲渡
- ③合併・分割等

個人事業主・株式会社  
問わず事業継承を  
サポート致します



#### アセット事業

- ①駐車場を買取いたします
- ②駐車場事業の立ち上げをお手伝いいたします



老朽化(劣化)した  
立体駐車場も  
買取できます!!

お問合せはコチラ

☎ 078-362-2512

担当：脇田（ワキタ）

# 駐車場経営通信 Vol.50 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 神戸駐車場大学開催のお知らせ
- p3 月極駐車場相続へ向けての準備
- p4 コインパーキング直営モデルの事例
- p5 不動産所有者の問題解決事例
- p6 不動産会社の皆様へ

## 今後知りたい内容は？

- 月極駐車場管理・運営について
- コインパーキング管理・運営について
- 長期滞留車両への対応について
- 修繕工事について ( 月極 ・ 時間貸し )
- 賃料滞納について
- 税金について
- 相続について
- インボイス制度について
- 共有について
- 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 ) <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 連絡先 繋がる時間帯 ( : ~ : )

## FAXから回答

※上記アンケートを記入の上、このページをキトリFAXで送信ください。または、右のQRコードを読み取り、ご回答頂くことも可能です。

## WEBから回答



# 078-362-2515



アンケート  
フォーム

ご希望のQRコードを読み取り、お問合せください

### 問い合わせ方法

電話・メール  
LINE・SNS  
各種対応してます！

お気軽にお問合せ  
ください

☎ 電話発信



078-362-2512

問い合わせフォーム



ホームページ

SNS



各種SNS一覧

## 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：2025年3月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）