

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
2023
Vol.38

ぴよんぴよん
皆様のもとへ参ります!!
駐車場のことなら当社へ



本年もよろしくお願い致します

【兵庫県
No.1】

おかげさまで
駐車場運営実績

賀年
謹新
令和5年 元旦

目次

- 代表コラム
新年のご挨拶
- 登録申請は2023年3月31日まで
インボイス制度
- 所有者問題解決事例
収益改善方法
～駐車場工事費用サポートプラン～
- P-CLUB流！販促活動方法
“駐車場の空き問題”を解決した方法
- P-CLUBインフォメーション
建物解体から駐車場経営まで
“1社で解決できた”

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

読者
プレゼント
駐車場の24時間無料券
をプレゼント

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（6）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

〒650-0023
神戸市中央区栄町通6丁目1-19 P-CLUBセンタービル

お問合せは
TEL. 078-362-2512 FAX. 078-362-2515
メール. info@esplanning.co.jp

2023年 年頭ご挨拶



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

明けまして
おめでとうござい
ます



みなさま、明けましておめでとうございます。2023年癸卯の年が始まりました。みなさまにとりましてこの一年が素晴らしい年になりますよう祈念申し上げます。

今年を見通す上でやはり必要なポイントは、現在2類相当に分類される新型コロナの感染症法上の扱いが何時のタイミングで5類に引き下げられるのかということだと思います。既に議論は昨年未から始まっているようです。ワクチンの浸透、治療薬の処方に歩調を合わせ、今後さらに本格化していく見通しです。ヨーロッパではあたりまえの日常が取り戻され、何の制約もないワールドカップの会場を見ていると、人とモノの動きに制約をかけられた3年間からの一日も早い解放が望まれます。

社会経済活動が『完全な正常化』に戻りますと、3年間控えられていた需要が一気に表面化し、消費の本格的な回復が見込まれます。また、3割程度進んだ円安も手伝って、インバウンドの復活にも期待がかかり、経済に大きなインパクトをもたらさそうです。内需の回復主導により緩やかな経済成長が期待できます。大変な状況にあったBtoB業態の復活は『景気の気』に明るさをもたらしてくれます。

一方、最大の懸念材料は物価の上昇です。あらゆる面に及ぶコスト高は企業の限界を超えつつあり、昨年秋から始まった価格転嫁は商品の値上げだけでなく様々なサービスにも及び、更にこれから本番となりそうです。春に予定される日銀総裁の交代は、金利上昇局面のきっかけになるかもしれません。ゼロゼロ融資の返済も始まり、秋にはインボイス制度が始まります。外部環境はますます厳しさを増していきます。今年も『激動の・・・』『厳しい・・・』と冠がつきそうですが、かつて『安易な』『変化のない』年は無かったように思います。

人事を尽くしても未来は予測不能で、局面の判断力が問われます。『眼横鼻直』に受け入れ最善を模索して行きたいと思えます。

本年も宜しくお願い致します。

2023年1月吉日

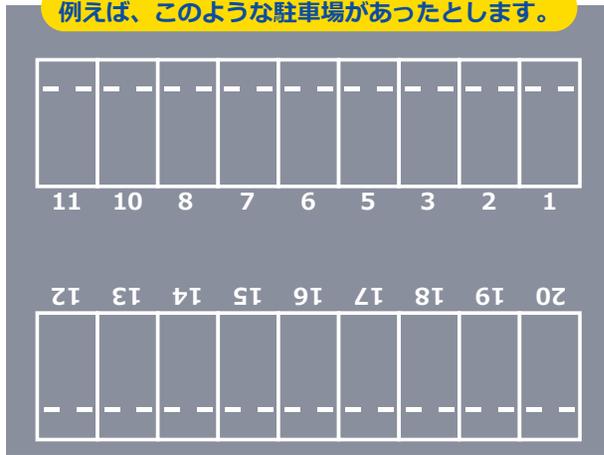
インボイス制度が始まるとどうなる？

インボイス発行事業者となるには 2023年3月31日までに登録申請が必要!!



今回は、月極駐車場を事例に、免税事業者である土地所有者が、**簡易課税事業者になるべきか免税事業者のまま経営するべきか**という点を中心にお届けします！

例えば、このような駐車場があったとします。



収容台数 18台
月極賃料 10,000円(税別)

満車稼働時の年間売上
2,160,000円(税別)

現状、この土地所有者は
『**免税事業者**』です。

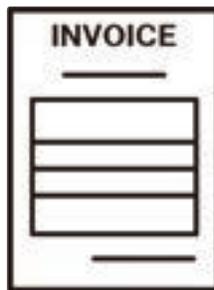
① 簡易課税事業者となった場合の納税額を考えてみましょう

今までは
免税(益税)
だった。

| 月間売上(税別) | 年間売上(税別) | 売上税額 (消費税10%) | 仕入税額 (みなし仕入税率4%) <small>※不動産業の場合</small> | 消費税納税額(目安) |
|----------|------------|------------------|--|------------|
| 180,000円 | 2,160,000円 | 216,000円 | 86,400円 | 129,600円 |



消費税簡易課税制度選択届出
手続きを行い、簡易課税事業者となる



適格請求書発行事業者となるため
登録申請書を税務署長に提出し、
登録番号をもらう



契約者へ登録番号の通知を行う
※覚書の締結で問題ない

② 免税事業者を継続する場合



課税事業者から賃料減額または、解約の申し出が発生する可能性がある為、
消費税納税額と賃料減額等に伴う売上減少額を比較して検討する必要があります。



どちらか悩まれている方は、
ぜひ一度ご相談ください。

ご相談・お問合せ先

☎ 078-362-2512

FAX : 078-362-2515 Mail : info@esplanning.co.jp

先代から受け継ぎ30年運営している月極駐車場。 継続して所有するために行った収益改善方法とは？

| 無人月極駐車場 物件データ | | |
|---------------|----------|-----------|
| 所有の形態 | 法人 | |
| 所在地 | 神戸市長田区 | |
| 収容台数 | 32台 | |
| 地積 | 717㎡ | |
| 都市計画 | 第2種住居地域 | 近隣商業地域 |
| | 建ぺい率 | 60% 80% |
| | 容積率 | 200% 400% |
| 路線価評価 | 36,136千円 | |



Before お悩みの内容

| | | |
|--|--|---|
| <p>先代から駐車場を受け継いだ</p> | <p>年々契約者が減少</p> <p>手放すか？ どうやって持ち続けるか？</p> | <p>売上アップするには？</p> <p>費用は抑えたい</p> |
| <p>収容30台の青空駐車場を先代から受け継ぎ30年以上駐車場経営を行ってきた。</p> | <p>年々契約者が減少し、最近では7割が空き区画になってしまった。しかし、空き区画に不正駐車される始末。</p> | <p>何とか契約者を増やし収益を上げたいが、お金もかけられないし、手間もかかりそう… お金をかけず、不正駐車を無くし、売上を上げる方法はないものだろうか…</p> |

After 収益改善内容

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|
| <p>現状分析の実施</p> <p>現状のニーズとのギャップの確認</p> | <p>改善プランのご提案</p> <p>ギャップを改善するため コインパーキングと月極の併用プランをご提案</p> | <p>駐車場工事費用 サポートプランの活用</p> <p>工事費 最長60回分割OK</p> <p>毎月の売上から工事費用の分割支払いをご提案</p> | <p>2ヶ月で稼働率 100%実現!!</p> <p>目標達成!!</p> <p>運営形態変更を行い、収益を改善し、土地を継続所有できる体制を2ヶ月で実現!</p> |
|---------------------------------------|---|---|--|

P-CLUB
独自のサービス

駐車場工事費用サポートプランとは

次ページへ

駐車場工事費用サポートプランとは!!

今回の収益改善では、どのような修繕工事が発生したのでしょうか？

| 工事内容 | 工事費の支払い |
|-----------------------|---|
| ① アスファルト舗装補修工事 | 工事費の支払いには、現金払い・ローン利用等あります。支払時期は、工事完了時に一括で支払うことが多いようです。工事期間が長いケースでは『契約時』『中間時』『完了時』のように3回に分けて支払うケースもあります。 |
| ② レイアウト変更及びライン引き直し工事 | |
| ③ 場内フェンス設置工事 | |
| ④ コインパーキング併設に伴う機器設置工事 | |

今回の改善ポイント!!

プラン変更により収支が良くなると思っても、ネックになるのが工事費用の捻出（資金計画）です。少額ケースはいいのですが、工事費用が1ヶ月の駐車場の売上を超えるような高額になる場合です。

月のキャッシュフロー(月の駐車場収入 < 工事費用の支払いの場合)が **マイナス**となってしまう、**過去に積み立てた駐車場の売上、またはそれ以外の収入からマイナス分を補う**事になります。

駐車場工事費用サポートプラン

※イーエスプランニング独自のサービスです。

駐車場経営を続ける限り、将来の収入はある程度予測されます。当社では、駐車場工事費に限り、**月のキャッシュフローがマイナスにならない**よう、最長60ヶ月間の工事費用分割払いを可能にしました!!

駐車場収益改善のご相談・お問合せ先

☎ 078-362-2512

FAX : 078-362-2515

✉ Mail : info@esplanning.co.jp



“駐車場の空き問題”を解決した方法をご紹介します！

オーナー様からのご相談

所有しているマンションについている月極駐車場に空きがあり、困っていた。近隣の駐車場で、安い金額のチラシが自宅ポストに入っていた。もしかして、相場より賃料が高いから契約者が増えないのでは…？と不安だった。



P-CLUBが実施したこと



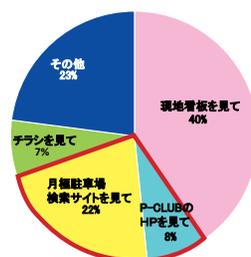
P-CLUB 独自調査・分析について

- ① 半径300m以内での周辺調査を実施
- ② 独自の分析を実施
⇒ニーズにあった賃料なのか
- ③ 月極募集計画の立案
⇒調査結果、契約者分析等



募集媒体・販促活動について

- ① 看板の設置
- ② チラシのポスティング実施
- ③ インターネットへ駐車場情報掲載



現在、スマートフォンやパソコンが普及したことにより、インターネットで駐車場を探し契約されている方が増えています。

4人に1人が「インターネット」と回答

新規契約者約850人アンケート
(期間:2020年9月~2022年9月)
当社調べ

結果!!

空き8台が、**満車・稼働率100%**となりました。

イーエスプランニングがサポート致します！



PM チームの今福です！
不安や気になることがあれば、
ぜひご相談ください

お問合せ 株式会社イーエスプランニング

TEL.078-362-2512

オーナー様の声

現地看板だけでは今でも空きは全然埋まらなかったと思います。今福さん達が色々と案を出してくださりご尽力頂いたおかげで、稼働率100%になりました。ありがとうございました。



月極駐車場検索サイト
に兵庫・大阪の駐車場情報を掲載！

QRコードから
ぜひご覧ください!!



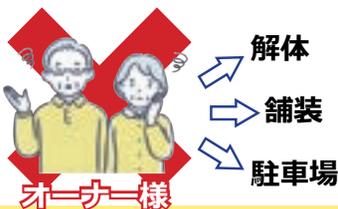
P-CLUBが【選ばれた理由】



1 建物解体～駐車場運営まで
1社で解決できた

2 オーナー様が以前からP-CLUBの運営
している駐車場をよく見ていたから
安心して任すことができた

長年賃貸していた土地が急遽解約
となり、土地を有効に活用したいな



それぞれと打ち合わせを行わ
なければならない。手間が掛かる。

P-CLUBに
全てお任せ!!



全て一社で解決できる!!

地域を代表する駐車場



神戸を中心に姫路～大阪間

駐車場運営実績 **142**か所 **7,413**台

「今後も安心して任せていける会社と出会えてよかった」
と成約頂きました!

このページをプリント用FAX送信ください。

駐車場経営通信 Vol.38 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 新年のご挨拶
- p2 インボイス制度が始まるとどうなる？
- p3-4 所有者問題解決事例
- p5 P-CLUB流！販促活動方法
- 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・ご相談等お問合せ内容

※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。



お問合せ

☎ 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でお問合せ頂けます。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（お問合せ）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）