

# 駐車場経営通信

# 8

2021  
Vol.30

## 特集

月極契約者を募集しているけど、  
なかなか成約にならない

駐車場の空きが  
気になる方  
必見!!

## 月極駐車場検索サイト



あなたの駐車場情報、  
インターネットへ掲載しませんか？

おかげさまで

# 兵庫県No.1

 の駐車場運営会社

## 阪神間 125ヶ所 約5,700台運営実績



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

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

建設業許可番号 知事許可（特-30）第111060号  
一級建築士 兵庫県知事登録 第01A01774号  
宅地建物取引業 兵庫県知事免許 （6）第10070号

取得認定



地域未来牽引企業



ひょうご仕事と生活のバランス  
表彰企業  
2018



<受賞歴>

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  
ひょうご経営優良賞 他多数

# 閑話休題

株式会社イーエスプランニング  
代表取締役 藤岡 義己

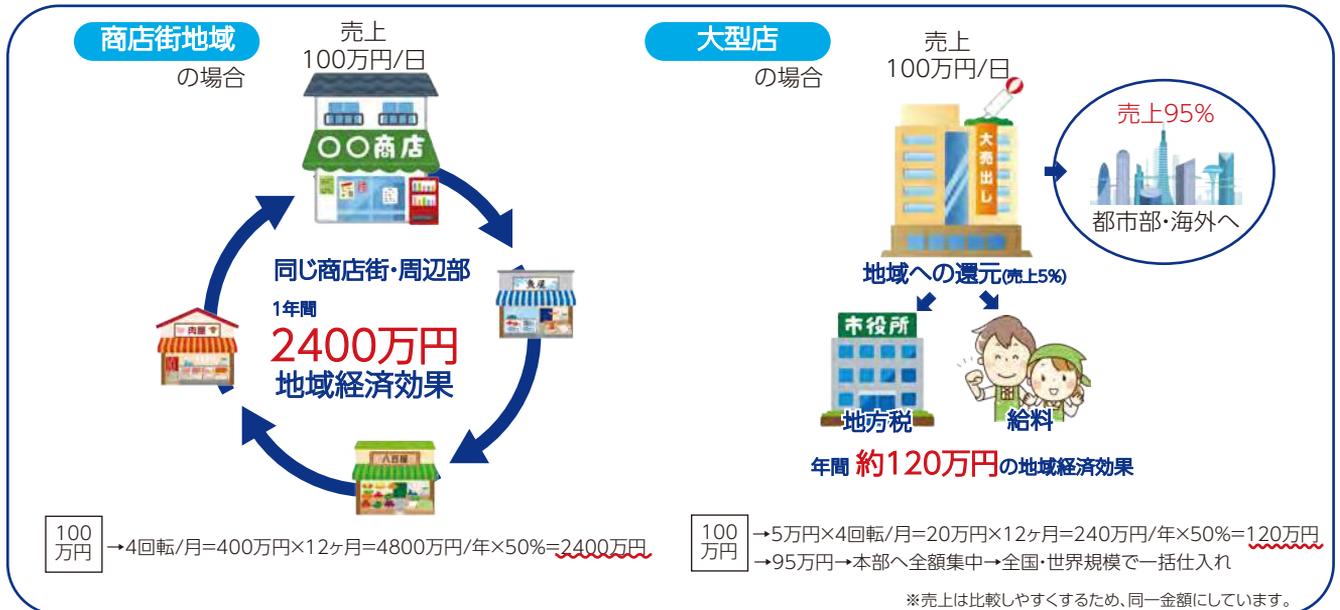


## 駐車場から神戸を元気にしよう

『駐車場から神戸を元気にしよう』これは、イーエスプランニング(以下、ESP)が取り組んでいる大きなテーマです。単なる希望や願望ではありません。

### 【実現可能なモデルとして神戸から発信したい】

本気でそう考えています。このことに気づくことができたのは、東邦学園大学の森靖雄先生の教えに触れたからです。先生は、「行き詰まり状態にある日本経済を再生するには地域経済を振興させることにあり、地域経済の主要な担い手は中小企業である。そのため、地域の中小企業を活性化させることが日本経済再建の有力な手法である」と提言されています。地域経済振興の具体的な事例として商店街振興を取り上げています。この中で大型店の増加と商店街の衰退要因に触れ、地域経済に及ぼす影響を簡単なモデルで明らかにしています。



商店は売上をあげると、次の商売のために仕入れを行います。その仕入れは、仕入れ先からしてみれば当然売上となります。このように初めの商店街の売上は地域の中で再投資され、各商店が相互につながる経済循環構造が生まれます。また、商店は売上の中から確保した利益で生活を営んでおり、消費者は地域内消費の大きな役割を担っています。商店街地域の場合は100万円/1店舗の売上は1年間で24倍の地域経済効果を生んでいることとなります。

一方、大型店の場合、売上は即日金融機関を通し本部会計に全額集中され、その後地方税と、パートタイマーの賃金が店舗所在地に還元されます。その際の還元率は大型店関係者の話を総合すると平均売上の5%程度ということです。地域経済効果は1.2倍に過ぎません。

この考えに触れたとき、ESPが行っている駐車場事業に当てはめると、ここでも全く同じ構造が見えてきました。都市部に本社がある駐車場を利用すると、地元ナンバーの車が使った駐車料金は都市部に集められ、その後、駐車場所所有者に賃料として還元されます。還元率は約60%前後です。大型店のモデルと比較するとマシですが、地元ナンバー(神戸の駐車場は95%が神戸ナンバーです)が、地元の駐車場で支払ったお金の内、40%前後が都市部に吸い上げられ、地元には60%しか戻っていないのです。サービス業の現場では、このような下請け体質のモデルが出来上がってしまっています。これで地元が豊かになるはずがありません。再投資、循環が生まれにくい構造だからです。

飲食・物販・サービスあらゆる場面でこのような状況がみられます。地元の富が、地域内で再投資され、地域循環を始めた時、同じ金額の消費であっても豊かさにおいて大きな差が生まれます。この事実を踏まえ、物・サービスを選ぶ際、便利さ、安さに加え、このお金はどこを豊かにするのかという視点で「使い分け」「棲み分け」を発信していきたいと考えています。

# 特集

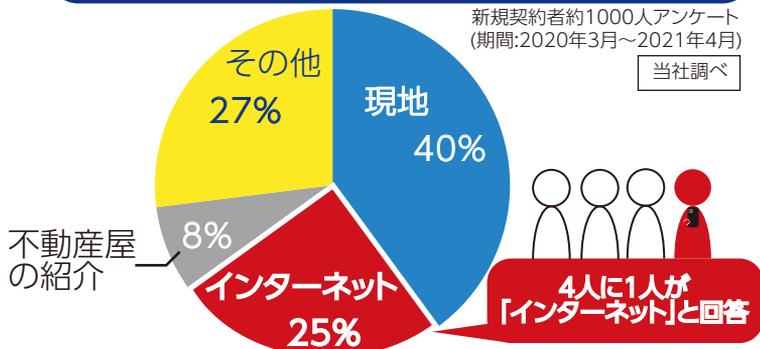
インターネットで月極契約者を募集しませんか？

現代の主流

# インターネットで駐車場を探す人増えてます！

## 当駐車場を何で知りましたか？

新規契約者約1000人アンケート  
(期間:2020年3月~2021年4月)  
当社調べ



昔は、月極駐車場を探す時、街の不動産屋さんに行くか、駐車場に設置している看板の連絡先に電話するしかありませんでした。しかし、現在はパソコンが普及したことにより、インターネットが中心になってきています。

当社では、2018年より兵庫県の阪神間中心に月極駐車場が探せる月極駐車場検索サイトを立ち上げました。

現在、約700件の月極駐車場の登録があり、お客様に最適な月極駐車場情報をご提供させて頂いております。あなたの所有されている駐車場情報を当サイトへ掲載してみませんか？

イーエスプランニングが運営する

## 月極駐車場検索サイト



登録料・年会費・手数料は全て無料!

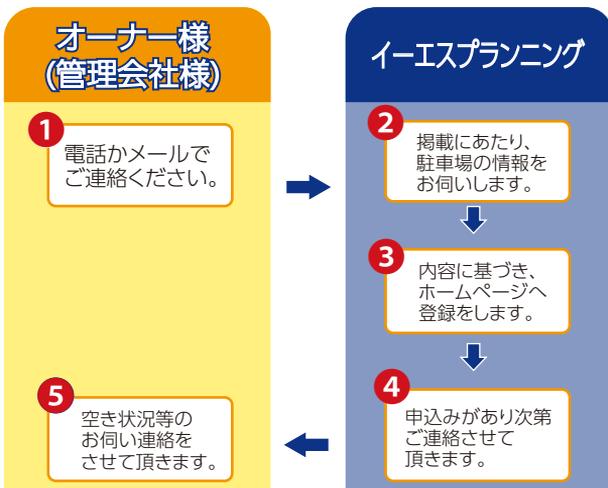
当社の「月極駐車場検索サイト」では、登録料(初期費用)や年会費や手数料・更新料など、費用は一切かかりません。

当サイトへ駐車場情報を掲載していただく事で、効率的な集客や、面倒な契約手続きの業務も代行させて頂きます。

登録料  
年会費  
手数料  
全て無料

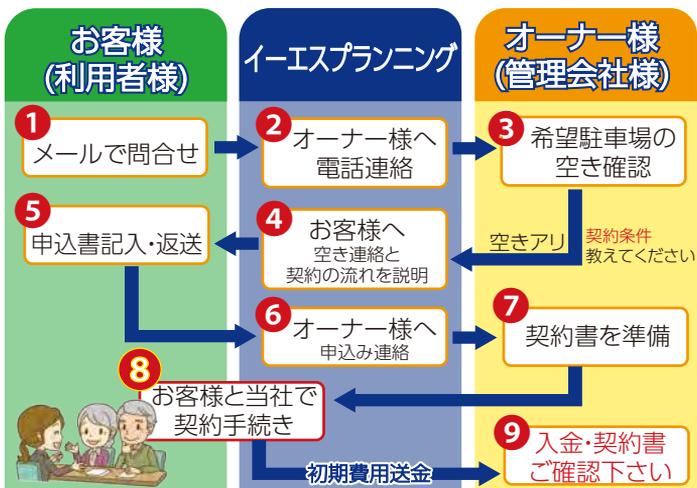
※月極駐車場検索「IP-CLUB」のホームページ画面です。

### 物件掲載の流れ



※月極契約の流れ(右記)へ続く

### 月極契約の流れ



掲載申込・お問合せ

株式会社イーエスプランニング  
不動産管理チーム

TEL.078-362-2512

# イーエスプランニングが

# 代わりに解決いたします!!

こんなお悩みありませんか?

～賃料滞納について～



月極駐車場オーナー  
A子さん

〇〇番のBさん、  
駐車場の賃料ずっと払ってくれないなあ…。  
でも、なかなか言い出しづらいのよねえ…。  
困ったわ～、どうしよう…。

マンションやアパート等の賃貸住宅と同じく、  
駐車場でも賃料滞納のトラブルって発生します  
よね。特に、個人で駐車場経営されている方は、  
比較的発生しやすいトラブルです。

- 支払期日までに賃料を支払わない
- 口座引き落としができない 等

支払をお願いするのに、電話をかけたけど、  
連絡がつかなかったりする場合もあります。  
また、一方的に契約解除が出来ないので、  
管理会社へ業務委託する場合も多いです。

みなさんご存知ですか?

契約時に取り交わす、月極契約書をお手元にご用意ください。  
契約書の条文中に「契約の解除」という記載はありますか?



### 契約書条文引用

(契約の解除)

第8条 乙が次の各号の一つに該当する場合、何等の通知催告を要せず契約を解除し、  
乙の駐車を拒絶することができる。

- (1) この「駐車場使用規約」に定めた各条項に違反したとき。
- (2) 駐車料金の支払いを2か月以上滞納したとき。
- (3) 支払不能の状態または破産・民事再生の手続き等の申し立てをうけ、もしくは自ら申し立てたとき。
- (4) 丙に連絡なく、2か月以上車両の出入りが認められず放置したとき。
- (5) 所在不明のため連絡不能の状態が2か月以上となり、信用状態が著しく低下したと甲が認めたとき。
- (6) 第3条(使用上の注意)に違反し、乙が不適格であると甲が認めたとき。

2 解約通知書及び催告書等、甲より通知書面を契約書記載の住所もしくは変更届の  
あった住所に発送した場合、乙の受領拒絶、所在不明等で到達しなかった場合でも、  
通常到達すべきときにその意思表示は乙に到達したものとみなす。

未収者への対応

イーエスプランニングの場合

1ヶ月分の賃料が  
振り込まれてない

督促状でも入金  
が無い場合、電話督促します

それでも入金無  
く2ヶ月分になってしまった!!



【督促状】  
発送します



1日3回実施  
(朝・昼・夕方)



2ヶ月未収者への対応

督促状・電話督促を実施



自宅訪問・解約通知書発送



電話連絡し、駐車場利用停止し  
出庫催告書を発送



車の所有者・使用者の確認  
出庫の対応を行う

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

# イーエスプランニングにご相談ください!!

こんなお困りごとありませんか?

～駐車場の経年劣化について～



月極駐車場オーナー  
Cさん

契約者のみなさん、気持ちよく駐車場使って頂けてるかしら…。もう、何年も手入れしていないから、そろそろ見直した方がいいのかしら…。

月極駐車場は、特に機械設置も無いため、何年も手入れしていないという方もいらっしゃるのではないのでしょうか？

20年以上運営されている駐車場は、年数の経過により、区画線が消えてしまったり、アスファルトが割れてしまったということありませんか？

契約者さんのためにも、一度**駐車場をチェック**してみてもは、いかがでしょうか？

## 駐車場チェックリスト

1つでも当てはまるモノがあれば、イーエスプランニングまでご相談ください。

- 駐車場の白線が消えかかっている
- 区画線をまたいで駐車している
- 区画を間違っって停め、苦情が入ったことがある
- アスファルトが割れている箇所がある
- 駐車場で陥没がある
- 場内で事故が起きたことがある  
※契約者同士の事故を除く

駐車場のラインは、雨風や車のタイヤの摩擦により削れていきます。そのため、年数もすれば、白線は薄くなってしまいます。アスファルトの状態や車の出入り頻度により変わりますが**条件が良くて約10年ほど**と言われてています。駐車場を見て頂き、ラインが消えかかっていたら引き直してあげないと、**接触事故などの原因**となってしまいます。

また、アスファルト舗装の劣化は、複数の要因がありますが、主に**「雨」「荷重」「温度変化」の3つの作用**であると言われています。特に、経年劣化により生じたひび割れや舗装の継ぎ目などから浸水した**「水」と「交通荷重」**が作用し、舗装の損傷が拡大することで、穴が発生します。

## オーナー様からのご相談に対応

イーエスプランニングでは、オーナー様からご相談頂き、駐車場のライン引き及び舗装修復工事をさせて頂きました。



Before



Before



After



After

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。こちらの工事であれば、**3時間程度で完了**します。契約者様には、その時間出庫して頂き、作業致します。

## イーエスプランニングで相談出来ること

- 駐車場の運営相談
- 駐車場看板の見直し
- 場内の整備
- 駐車場賃料の相場調査
- 駐車場経営ノウハウ相談
- 駐車場修繕工事
- トラブル対策
- 相続相談

など



どうぞお気軽にご相談ください!!

# 新しい駐車場 オープンしました!!

2021  
4月  
OPEN

## パークマン兵庫御崎町

【所在地】  
神戸市兵庫区御崎町1丁目1-7



Before

収容台数19台の  
広々とした駐車場です



After



こちらの駐車場は取引のある金融機関からご紹介頂きました!!

### 金融機関から紹介の駐車場

来客用駐車場から金融機関の跡地等様々な用途の  
駐車場の運営をお任せ頂いております。



パークマン姫路野里駅前



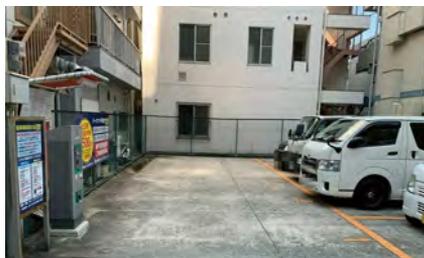
パークマン三田相生



パークマン伊丹千僧



パークマン腕塚町



パークマン平田町



パークマン東雲通

# 月極駐車場を担当しているスタッフをご紹介します

## 不動産管理チーム



グループリーダー  
谷川原

アシスタント  
磯部

アシスタント  
蓬萊

チームリーダー  
大澤

### ★月極駐車場のことなら不動産管理チームにお任せください★

前号からこのチームで「駐車場経営通信」を発行しています!!

オーナー様のお困りごとに少しでも寄り添える情報誌を目指し、今後も発行しますので、今後とも宜しくお願いします。  
ちなみに最近の不動産管理チームは、「笹かま」ブームです。ノーマル・チーズ・しそ・ホタテ...どれも美味しいなあ。

## P-CLUB.CH【オススメ動画紹介】

### コインパーキング作成方法 【アスファルト舗装編】

P-CLUB.CHでは駐車場運営だけでなく、解体や新設・修繕なども行っております。今回は、その中の【アスファルト舗装工事】についてご紹介致します。ぜひ、ご覧ください。



当社では、YouTubeチャンネルを開設しており、様々な動画を投稿しています。

当社管理のオススメの駐車場を紹介したり、駐車場に関する豆知識、求人情報に至るまで様々な内容を上げております!! 気になる動画があれば、是非ご覧ください。



イーエスプランニングでは、様々なメディアで情報公開中! ご興味のある方は、ぜひチェック!!

【毎日ブログ投稿中】



【動画配信中】



【新入社員が投稿中】



を最後までご覧いただき誠にありがとうございます。

皆様からのご意見・ご感想・ご質問等お待ちしております

## FAX : 078-362-2515

下記フォームにてFAXでお問い合わせ頂けます。ご質問の場合、担当者よりご連絡させていただきます。

## 駐車場経営通信 Vol.30 お問い合わせフォーム

**良かった記事** ※該当箇所にチェックを入れて下さい

- p.1 閑話休題     p.2 特集：駐車場検索サイト  
 p.3 よくあるトラブル     p.4 月極駐車場の事例  
 p.5 駐車場オープン情報     p.6-① 社員紹介     p.6-② YouTube紹介

**興味のある事**

**お問い合わせの内容**

※ご意見・ご感想でもOKです！お気軽にご連絡ください。

|                |         |
|----------------|---------|
| お名前            | 電話番号    |
| 住所 〒 都道府県 市区町村 | 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。



このページをキリトリFAX送信ください。

## 今なら「駐車場利用 1日無料券」をプレゼント



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1日無料券」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：2021年9月30日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）