



“神戸で駐車場経営・賃貸経営をされるオーナー様のお役立ち情報誌”

# 駐車場経営通信

## 2021年4月号

Vol.28

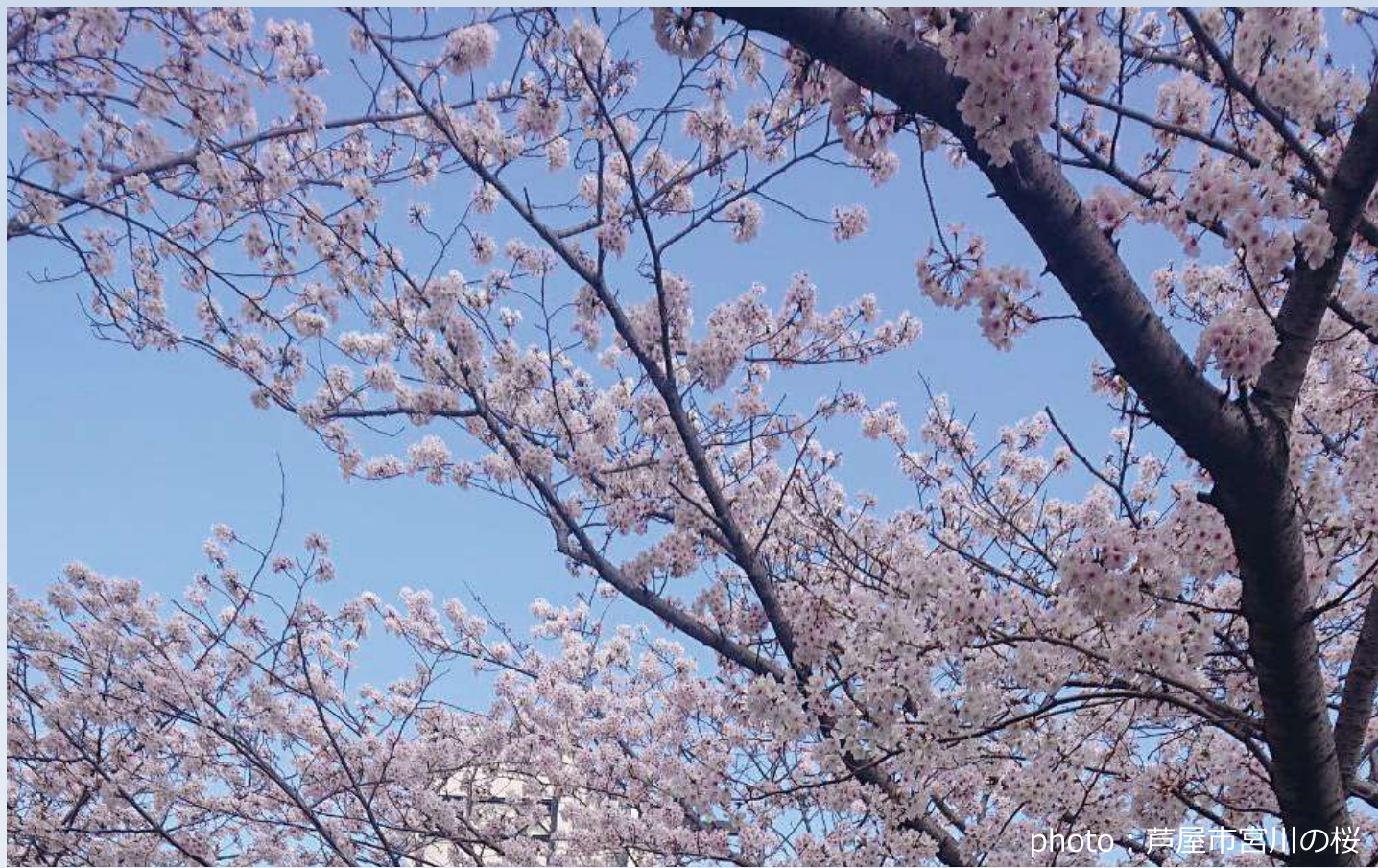


photo: 芦屋市宮川の桜



〒650-0023  
神戸市中央区栄町通 6-1-19  
P-CLUB センタービル  
TEL: 078-362-2512  
FAX: 078-362-2515

株式会社 イーエスプランニング


### 目次

- P.1 代表コラム
- P.2 ESP収益改善事例
- P.3 委員会紹介
- P.4 プロジェクト紹介
- P.5 駐車場オープン情報
- P.6 スタッフ紹介/セミナー情報

## おかげさまで、地域No.1の駐車場管理実績!!

<受賞歴>  
 兵庫県勤労福祉協会 ワークライフバランス 表彰企業  
 神戸市 令和元年度 神戸市産業功労者賞 受賞  
 兵庫県 令和元年度 兵庫県産業功労者賞 受賞  
 神戸市 先端設備導入計画 認定  
 国土交通省 経営力向上計画 認定 他多数



 **地域未来牽引企業  
認定企業です**

『2025年の崖』

2018年に経済産業省から『DXレポート～ITシステム「2025年の崖」克服とDXの本格的な展開～』が発表されました。

発表から2年半経ちますが、その的確な提言は年々重要性を増しています。日本国内の企業が市場で勝ち抜くためには、DXの推進が必要不可欠であり、DXを推進しなければ業務効率・競争力の低下は避けられないと指摘し、競争力が低下した場合の想定として2025年からは年間で約12兆円の経済損失が発生すると考えられているのです。これを『2025年の崖』と表現しています。

DXの推進が企業の課題となっている理由として、既存の基幹システムやソフトウェアなどが時代遅れの『レガシーシステム』になってしまうと予想される点です。2021年以降の新たなビジネススタイルに対応するためにデジタルシフトを計画していく必要があります。

過去の延長に未来が描ける『静的な環境』では、経営戦略は工夫・改善を主にしておけばよかったですと思われる。ただ(2025年の崖)で指摘されるように、今日の延長に未来が描けない『動的な環境』においては、そのままでは事業モデルの劣化が待ち受けるだけで、やがて継続できるだけの利益が得られなくなります。DXを核とした第4次産業革命を始めとする産業の大転換の中、経営を維持し発展していくためには『企業経営全体の変革』が求められます。

ESPでは、昨年の上期一泊研修で『5つのDXと2つのP』に取り組むことを宣言しました。2021年度には、それぞれを進化させ、ESP変革につなげて行きます。それぞれの項目をこの紙面でご紹介していきますので、ご期待ください。



代表の藤岡です  
良い仕事をしましょう



5つのDX



2つのP



## 収益改善事例



駐車場事業部 新規開発チーム  
グループリーダー 藤岡翔義

### ワンノットトレーズビル駐車場の事例

エリア；神戸市中央区  
形態；機械式立体駐車場  
収容；79台

#### Before (オーナー様の悩み)

- 所有から10年が経過し、年々売り上げが減少していた。
- 収容79台の内、約40台が常時空いている状態であった。
- 好立地にもかかわらず、ビルテナントへの来客以外は時間貸し利用者がほぼいない常態であった。

#### After (当社が引き継いでから5ヶ月後の実績)

- 駐車場売上**185%達成**した。
- 時間貸し入庫台数が**約10倍**になった。

#### Why!?! (なぜ駐車場が変わったのか)

##### ① 「ここに駐車場があります！」を伝えるサイン設置

(当社運営前)



##### ② 「まだ見ぬ客どこいるの!?!」を徹底的に調査

これが決め手!!

- 近隣300m以内の競合駐車場を調査した結果  
⇒朝8:00～夜9:00の1時間の間に、**エリア全体に約300台**の車が来ていることが判明!!
- 利用者からの聞き取り調査をもとに、**目的地を割り出した!!**



「お客様が確かに存在すること」と「お客様の目的地はどこであるか」を特定し、的を絞ってウェブやDMにて販促活動を行った結果です。

## ESP委員会制度の紹介

イーエスプランニングには、委員会が5つ設けられており、従業員はそのいずれかに所属しています。委員会は、従業員の成長チャンスにつながったり、事業間でのコミュニケーションを活発化させたりといった役割を担っています。今回はその中の1つの委員会をご紹介します。



### 未収委員会

月極駐車場運営において未収金回収に困っていませんか？  
そのお悩み、ESPではこのように解決しております！



## スローガン

**未収を防ぎ、オーナー様を守る！**

## 目的

- ①未収を発生させないようにする ②未収金を回収することで、オーナー様を守る

#### 月極駐車場経営におけるオーナー様のお悩み

- ・毎月賃料の支払いが遅れる  
決まった人が1人～2人いる。
- ・未収が3ヶ月以上続く場合がある。
- ・未収者との連絡が取れず、  
いつ回収できるかわからない。



#### 月極駐車場経営におけるオーナー様のお悩み

- ①未収対策会議を実施する。  
(未収者の発生件数を委員会で共有し  
回収方針を決定します。)
- ②督促活動を実施する。  
(督促状を送付し、朝昼晩と1日3回以上  
電話督促も行います。)
- ③解約通知書を送付し、契約解除処理を行う。
- ④駐車場への出入り禁止措置を行う。

## その結果

第29期(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!!



今年度新委員長

第30期(2021年度) 未収委員会委員長の今福貴大です。

3ヶ月未収者数を0にすること、1ヶ月未収者回収率を100%にすることはもちろんのこと  
そもそも未収者を発生させないように30期は取り組んでまいります。  
我々の行動がオーナー様の一助となりえますよう、  
精進してまいりますので何卒宜しくお願い致します。

## 品質向上に向けた取り組み



# ISO9001認証取得プロジェクト



## 目的・ゴール

- ①国際基準でビジネスモデル・マニュアルを作成し、顧客満足度の高いサービスを提供する
- ②駐車場業界初のISO9001を取得し、競合との差別化を図る
- ③ISO9001取得プロジェクトを通じ、社員の成長につなげる

## 実施期間

2020年9月24日～2021年5月31日(約8ヶ月間)

## ISO9001とは

高品質なサービスを提供する仕組みができていないと国際的に認められること。

## 現在の取り組み

5月での認証取得に向けた最終追い込みとして、PMチームの事業モデル・業務フローを構築し、国際基準でのマニュアル作成を実施しております。



プロジェクトリーダー  
藤澤 上村

## リーダーからひと言

PM (パートナーマネジメント) チームの社員業務・駐車場でのパートナー業務等の事業モデルをISO基準にて確立することで全体最適・駐車場業界初の認証取得を目指します！！

## 駐車場オープン情報

### 2021年も新規コインパーキングが続々オープン！ ～解体工事・塗装工事・機器設置工事 全てESPにお任せ！～

**パークマン兵庫松原通** 所在地：兵庫県神戸市兵庫区松原通5-1-3(地番)

JR兵庫駅の近くにあり、国道2号線からの**アクセス抜群**です！  
以前は**材木店を営んでおられた土地**で閉業に伴う解体が行われた後の駐車場運営をさせて頂いています。  
長きにわたって活躍された土地の活用を担当させて頂くことを誇りに**地域No.1の駐車場づくり**を行います。

Before



After



**パークマンシンエイ湊町第二** 所在地：兵庫県神戸市兵庫区新開地3-4-20(地番)

以前より運営させて頂いておりました、パークマンシンエイ湊町の姉妹店です！  
**新開地のど真ん中**に位置し、商業施設への**アクセス抜群**です！  
以前は**ホテルを営んでおられました**が解体が行われることとなりました。  
その後、舗装工事を実施させて頂き現在の駐車場に至ります。  
**歴史ある土地**を最大限活用できるよう精一杯取り組んでまいります！

Before



After



駐車場に関する  
ご相談

ESPではコロナに負けず駐車場から地域を盛り上げようと取り組んでおります！ぜひ、お問い合わせください。

①新型コロナウイルス感染拡大の影響による契約条件変更の交渉が来ているという方 ②次世代コインパーキングビジネスモデル（BPO）に興味のある方

株式会社イーエスプランニング ☎ 078-362-2512

## スタッフ紹介



|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 氏名        | 川田 隼世 (かわた はやせ)    |
| 出身地       | 兵庫県三田市             |
| 出身大学/学部   | 甲南大学 マネジメント創造学部    |
| 勤務部署/役職   | 新入社員               |
| 入社年月      | 2021年4月            |
| 休日の過ごし方   | ショッピング・フットサル       |
| 最近嬉しかったこと | ESPの新入社員として入社できたこと |
| 座右の銘      | 初心忘るべからず           |

ひとこと

入社して間もないですが、何事にも全力で取り組みます！  
どうぞよろしくお祈いします!!

## 第4期 開催の各セミナーについて

### 【駐車場情報交流会 開催レポート】

前回1月27日に行いました駐車場情報交流会。10社18名の方々にご参加頂きました。今回も弊社含め4社が講談させて頂き、皆様大変ためになるお話を伺うことができました。コロナ禍により、リモート開催が続きますが、回を重ねるごとに深みのある情報交換ができていのように感じました。



**次回開催決定!!**

**第4期 第2回**

**2021年4月28日 13:30~**

### 【第4期 神戸駐車場大学について】

長らく延期しております「神戸駐車場大学」ですが、現在、まん延防止等重点措置の発令を受け、再度延期させていただくことになりました。いつもご参加いただいている皆様には、大変ご迷惑をおかけしております。また、開催が決まりましたら、再度告知をさせていただきます。その際は、ぜひご参加頂きますようお願い申し上げます。

セミナーに関する  
お問い合わせ

株式会社イーエスプランニング  
☎ 078-362-2512

ご質問・お問い合わせは左記電話番号で  
セミナー運営事務局まで

## ESP 動画チャンネル開設しました!!

店舗のオープン情報やお得な情報、駐車場に関するお役立ち情報などの動画を上げていますので、どうぞご覧下さい。



ご視聴 よろしくお祈いします!

### 若手社員が続々と投稿中



QRコードをスマートフォン等から読み込むとアクセスできます。



## ホームページ日々更新中!!

株式会社イーエスプランニング 神戸の駐車場運営・土地活用の相談・収益改善コンサルティング

078-362-2512  
9:00-17:30(土日祝除く)

お問合せ

採用情報



イーエスプランニングについて

About

駐車場経営・賃貸管理

Management

駐車場・マンションを探す

Search

よくある質問

Q&A

Blog



# 兵庫県でNo.1 駐車場運営実績

ホームページが新しく生まれ変わりました!!

オーナー様向けの収益改善事例などお役立ち情報をどんどんアップしていきます! 今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

感想・ご質問ドシドシお待ちしております! → [info@esplanning.co.jp](mailto:info@esplanning.co.jp)

要チェック!!

