

“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2月号

Vol.27



(ESP集合写真)



〒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 業界ニュース
- P.3 スタッフ紹介  
ESPトピックス
- P.4 ESP収益改善事例
- P.5-6 不動産ソリューションコーナー

## 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**

## 閑話休題 2021年2月

経済の根幹は、人の動き・物の動きです。新型コロナウイルスが煩わしいのは、この根幹を阻み決定的なダメージを与えることにあります。昨年、新型コロナウイルス対策の特別措置法に基づき発出された（2020年4月7日から5月25日までの間）第1回目の緊急事態宣言下では、神戸ハーバーランドの光景が、まるで映画のワンシーンのように街(特に商業施設、繁華街等)から、人と車があたかも蒸発したような様相だったことを鮮明に記憶しています。2020年、日本経済に与えた影響は、落ち込みの深さから見て、2008年のリーマンショックを上回ると言われています。

2020年1月8日中国・武漢で新型コロナウイルスが確認されてから1年が経過した2021年1月7日、政府は首都圏を中心に、第2回目の緊急事態宣言を発出しました。その後、関西3府県と栃木県・岐阜県・愛知県・福岡県も組み込まれ、全11都府県に今もその影響が及んでいます。

再び、昨年の悪夢が繰り返されるのでしょうか？

決してそうであってはいけないと考えています。私たちにはこの1年、少なくとも With コロナという貴重な体験をしました。この1年の経験を生かす時です。昨年の影響が、大底となるよう、今こそ知恵を働かせる時です。決定打があるわけではありませんが、やがてワクチンが行き渡り、有効な治療薬も開発されるでしょう。日常を取り戻すまでの間、「悲観・嘆き・評論」するだけでなく、遠きを図り、しっかりとやるべきことを行っていきたくと思います。

年が明けても、とにかく一日中流れ続けるコロナ禍の話題を見聞するにつれ、耳の奥で常に中島みゆきの歌が鳴り続けています。



代表の藤岡です  
良い仕事をしましょう



「ファイト！」

歌・作詞作曲：中島みゆき

～省略～

ファイト！闘う君の唄を  
闘わない奴等が笑うだろう  
ファイト！冷たい水の中を  
ふるえながらのぼってゆけ

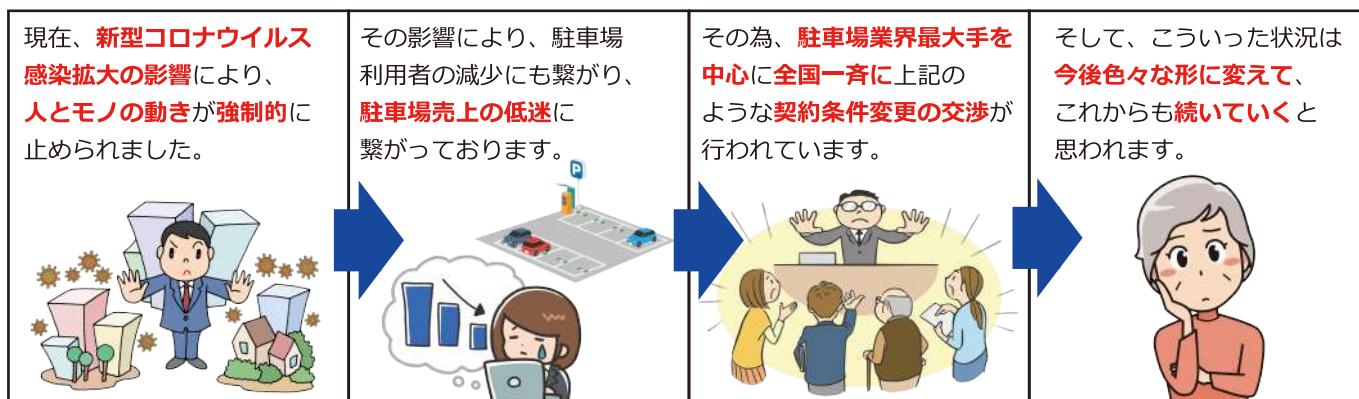
暗い水の流りに打たれながら 魚たちのぼってゆく  
光ってるのは傷ついてはがれかけた鱗が揺れるから  
いっそ水の流りに身を任せ 流れ落ちてしまえば楽なのにね  
やせこけて そんなにやせこけて魚たちのぼってゆく

～省略～

**第2回目の緊急事態宣言**が発出されました。

**このような条件変更の交渉きていませんか？**

- ① **コインパーキング 借上賃料の値下げ交渉**
- ② **コインパーキング 賃貸借契約の解約交渉**



## 新時代のコインパーキング経営の新提案！

オーナー様のコインパーキング経営にふさわしい  
**新しいパートナーを探していきましょう！**

今まで主流であった**駐車場業者に一括丸投げのビジネスモデル**では、今後**自然災害やパンデミックの都度、業者都合による条件変更交渉**が繰り返されます。



これからの時代にあった、**次世代コインパーキングビジネスモデルに進化**させ、弊社と一緒に**新しいパートナー経営**を育てていきませんか？



### 【 次世代コインパーキングビジネスモデル 】

BPO = **ビジネス** (Business)    **プロセス** (Process)    **アウトソーシング** (Outsourcing)

手間のかかる業務を**外部委託**し、オーナー様の**手間や運営負担**をなくし、**高収益を実現**する事ができるビジネスモデルです。

## スタッフ紹介



氏名	蓬菜 眞子 (ほうらい まこ)
出身地	兵庫県明石市
出身大学/学部	甲南大学 経済学部
勤務部署/役職	駐車場事業部 新規開発チーム
入社年月	2020年4月
休日の過ごし方	アニメ視聴・ショッピング
最近嬉しかったこと	仕事で出来ることが増えたこと
座右の銘	継続は力なり

ひとこと

この駐車場経営通信発行の担当をさせていただいております。まだまだ至らぬ点はございますが、少しでもオーナー様のお役に立てるような情報を今後とも掲載していきますので、何卒宜しくお願い致します。

## 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】

2020年10月14日(水)に、オンラインによる駐車場情報交流会を実施しました。駐車場経営に関わりのある12社が集まり、コロナ禍における各社の対応や、今後の活動について情報を交換し合い、お互いの経営に活かせる情報交流活動を行いました。今年はセミナー開催して4年目となります。本年もどうぞよろしくお願い致します。



**次回開催決定!!**

**第4期 第1回**

**2021年1月27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した「神戸駐車場大学」ですが、現在、緊急事態宣言の再発令を受け、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収益改善事例



株式会社イーエスプランニング  
駐車場事業部 不動産管理チーム  
機部 勇太

## 半年で収益率120%アップ!!! ～立体駐車場オーナー様の悩みを解決した3つのポイントとは～

**ACTA西宮駐車場(西館・東館)** 兵庫県西宮市北口町19-12,13

阪急西宮北口駅近くの商業施設ACTA西宮に附置しており、  
地上16階・地下5階の計160台収容の月極駐車場における収益改善事例を紹介いたします。

Before



After



### オーナー様のお悩み

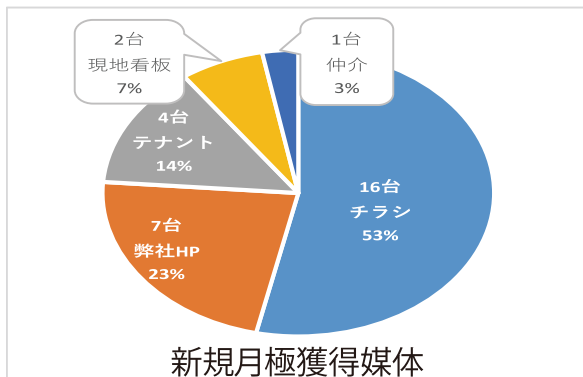
- ①月極駐車場の売上を上げたい。
- ②立体駐車場の大規模修繕工事を行わなければならない。
- ③今後の収益が上がるかわからない中、工事費用に投資することが不安。

### 改善(対応)内容

- ①駐車場の未稼働区画を活用し30台の新規月極を獲得。
- ②オーナー様に代わり、弊社による大規模修繕工事の値交渉を実施。
- ③増加した収益をもとに修繕サポートプランを活用し、工事費を分割することで現状収益を減少させずに修繕工事を実現。

### 今回の収益改善ポイント

- ①徹底した現状分析を行い、弊社のノウハウを活かした販促活動を実現することで、30台の新規月極を獲得した。
- ②募集を停止していた40台分の区画を弁護士確認の元、利用可能区画として運用を再開した。
- ③立体駐車場の高額修繕費は弊社独自のサービスである修繕サポートプランにて現時点で必要な工事を選定し、オーナー様の修繕費用負担の削減が実現した。



新規月極獲得媒体	件数	割合
チラシ	16台	53%
弊社HP	7台	23%
テナント	4台	14%
現地看板	2台	7%
仲介	1台	3%
合計	30台	100%



月極契約台数 月間売上  
半年間で **30台増加** で **120%アップ!!**

### 工事費分割サポートプランとは

初回に発生する駐車場整備工事費を当社で立替え、  
オープン後に発生する収益から分割支払いを行えます。

#### メリット

- ①初期投資リスクの低減
- ②収益改善による駐車場整備工事費用の捻出

上記に関する  
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  
駐車場事業部 新規開発チームまで

# 2021年度税制改正される3つのポイント

## 暮らしはどう変わる？

### 新型コロナウイルス負担軽減

今回の税制改正では、新型コロナウイルスの感染拡大の打撃を受けた企業や個人の負担を和らげるための措置が取られていますので、ご紹介いたします。

### ① エコカー減税

適用期限	2021年4月末→年間延長
クリーンディーゼル車	一律免税の措置を廃止 燃費基準達成車種は2年間に限り免税継続
環境性能割の軽減措置期限	2021年3月末→12月末まで延長



「エコカー減税」とは…環境性能に優れた車に対する、自動車税、自動車重量税が軽減される優遇措置のことです。

※購入や車検時に燃費基準の達成度に応じて税金を25～100%減免されます。

今年4月に期限を迎える予定でしたが、2年間延長されることとなりました。（現在は燃費性能の向上により新車の約7割が燃費基準を達成しており、およそ25%が免税対象となっておりますが、今回の見直しの後にもこの比率は維持されます。）

一方、これまで一律で免税となっていたクリーンディーゼル車は、ハイブリット車など比べて燃費性能が劣るとして一律の免税対象からは外されます。ただ、クリーンディーゼル車を主力としている自動車メーカーの経営への打撃を抑えるため、特別措置を導入しています。

クリーンディーゼル車のうち、現在の燃費基準を達成している車種は、2年間に限って免税を継続し、基準を達成していない車種は1年間だけ免税を継続して、改めて行う燃費の測定試験で基準を達成できれば、さらにもう1年免税とされます。

自動車を購入した際、燃費性能に応じて最大3%課税される「環境性能割」は、税率を1%引き下げる軽減措置の期限を2021年3月末から9カ月延長して、12月末までとします。

## 不動産ソリューションコーナー②

### ② 全ての土地対象の固定資産税

課税額が2020年度を上回る場合	税額を据え置き2020年度と同額
課税額が減る場合	課税額引き下げ



土地の固定資産税は、3年ごとに評価額が見直されます。2021年度からの3年間は地価が上昇傾向にあった2020年1月の地価公示に基づいて課税されることになっていましたが、新型コロナウイルスの影響で2021年に限って負担軽減措置が取られることになりました。対象は、商業地や住宅地、農地など、すべての土地です。

地価の上昇に伴って2020年1月の地価公示に基づく課税額が、2020年度を上回る場合、2021年度の税額は据え置き、地価の下落によって課税額が減る場合はそのまま課税額は引き下げられます。

### ③ 住宅ローン減税

通常より3年長く適用されると特例措置	2022年12月末まで延長
対象物件の床面積	50㎡以上→40㎡以上に
世帯合計所得による制限	新対象の40㎡以上50㎡未満は3000万円以下→1000万円以下



住宅ローン減税とは…10年以上のローンを組んでマイホーム（新築、新築住宅または、中古住宅の購入）した場合、または一定の増改築・リフォームをした場合に、年末に住宅ローン残高の1%を所得税から控除する制度です。

#### 入居期限の延長

住宅ローン減税が通常より3年長く適用される特別措置について、入居期限を2022年の12月末まで延長されることになりました。

ただ、注文住宅は2021年9月、分譲住宅は2021年11月までに契約する必要があります。また、11年目から13年目の3年間はこれまでの控除額の算出方法が異なります。10年目までは、以下の3つの金額のうち最小値がその年の控除額となります。

1. 1年目の年間最大控除額(一般住宅は40万円)
2. その人の所得税・住民税
3. 借り入れ残高の1%

一方で11年目から13年目の控除額は、上記3つおよび「建物の取引価格の2%÷3」という指標が加わった前4つの金額のうちの最小値となります。

#### 適用物件の拡大

住宅ローン減税が適用される物件の対象を拡大し、現在の床面積の50㎡以上から40㎡以上にします。ただ、新たに対象となる40㎡以上50㎡未満の物件については所得制限を厳しくして、3000万円以下から1000万円以下に引き下げられることとなりました。

上記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  
駐車場事業部 新規開発チームまで

## 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

【1分でわかるSC千日前パーキングの利用方法のご紹介】 10 回視聴・1 日前

【P-CLUB国際会館】顧客満足度向上を目指して!! 57 回視聴・5 日前

0円でできる車両盗難対策方法とは!! 50 回視聴・6 日前

【アスパシア曙石駐車場】周辺を歩いてみた! 35 回視聴・1 週間前

三宮で1日たったの500円! ? 95 回視聴・2 週間前

【なんぼの観光名所に徒歩圏内の駐車場がここにある】 73 回視聴・1 か月前

神戸の三宮にお車でお越しの方に朗報! 105 回視聴・1 か月前

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)

要子エック!!

