

“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

2020年12月号

Vol.26



(2018年 神戸ルミナリエより)



〒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 スタッフ紹介
ESPピックアップ
- P.3 ESP収益改善事例
- P.4 業界ニュース
- P.5-6 相続相談コーナー

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

『企業変革力』という考え方

新型コロナウイルス感染の拡大が止まりません。東京では3日連続500人を超え、大阪は400人以上、北海道でも7日連続200人以上、全国で1,649人と過去最高を更新し、更に拡大が予想されます。(2020年11月24日現在)

以前、このコラムで『コロナは、資本主義の根幹である。人と物の動きを止めた』と書きましたが、今後の展開によっては、再度、緊急事態宣言が発出され、あの4月・5月が再現されるかもしれません。

大きく揺れ動く外部環境の中で、どう進むべきか。非常に難しい課題ですが、明確なヒントが『2020年版ものづくり白書』の第1部に紹介されています。注目すべき、戦略経営論が提起されているのです。『ダイナミック・ケイパビリティ』というものです。訳語を当てるなら、『企業変革力』になります。

企業の戦略行動や業績を決定しているのは、企業内部にある固有の経営資源であり、自社の強みである固有の資源を利用する能力(ケイパビリティ)こそが企業競争力の源泉であるという指摘をしています。この能力は、通常能力(オーディナリー・ケイパビリティ)と企業変革力(ダイナミック・ケイパビリティ)の2つに分けられます。



代表の藤岡です
良い仕事をしましょう



	オーディナリー・ケイパビリティ	ダイナミック・ケイパビリティ
意味	通常能力	企業変革力
優先事項	ものごとを正しく行うこと	正しいことを行うこと
模倣可能性	比較的模倣できる	模倣できない
結果	効率性	イノベーション

大胆に換言すれば、**通常能力**である**経営の品質**を高め、大きな環境変化には**企業変革力**を発揮し**経営の革新**を図ると言えます。詳しい戦略理論は『2020年版ものづくり白書』でチェックしてください。

ESPはそもそも、コアコンピタンスとして、**①システムを運営する力**
②サービスを開発する力を掲げています。正に、オーディナリーとダイナミックに繋がります。

2月末、過去最高決算で前期を締めくくり、新たなステージの扉を開こうと、29期が始まりました。前半期はコロナの影響を受け減収減益となりましたが、この環境を変化適応のチャンスと捉え、ESPの企業変革力を大いに発揮し進化を進めて行きます。DX導入を核に、6つのプロジェクトを立ち上げました。この意欲的な挑戦については、次号でご紹介いたします。ご期待下さい。



(2020年版ものづくり白書)

スタッフ紹介



氏名	八田 将太郎 (はった しょうたろう)
出身地	兵庫県明石市
出身大学/学部	関西大学 経済学部
勤務部署/役職	駐車場事業部 PM・パークマンチーム
入社年月	2020年4月
休日の過ごし方	お昼寝・お散歩
最近嬉しかったこと	少しずつ仕事を覚えられてきた
座右の銘	凡事徹底

ひとこと

今年も残り少なくなってきました。
最後まで凡事徹底の心構えで頑張ります。

先日オープンした「ワンノットトレーズビル駐車場」をもっと
盛り上げていこうと思いますので、みなさん、よろしくお願いします。

皆様のおかげで駐車場続々オープン！

前号に引き続き、2020年10月・11月に駐車場をオープンすることができました。

- ① 但馬銀行伊丹支店が移転し、リニューアルオープン!! その来客用駐車場を弊社で運営しています！
来行者以外の一般の方もご利用いただけますので、お近くにお越しの際は是非ご利用ください。
- ② 三宮、神戸貿易センタービルすぐの場所に時間貸し有人駐車場をオープン！
1日最大500円と地域最安値の料金で営業中です。通勤やレジャーに是非ご利用ください。

新型コロナウイルス感染拡大の影響による条件変更の交渉がきている方
次世代コインパーキングビジネスモデルに興味のある方、是非、弊社までご相談ください。

2020年10月オープン！

伊丹市昆陽2丁目176番（地番）



① パークマン伊丹千僧

2020年11月オープン！

神戸市中央区磯辺通2丁目2-10



② ワンノットトレーズビル駐車場

駐車場に関する
お問い合わせ

株式会社イーエスプランニング
☎ 078-362-2512

土地活用のご相談・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収益改善事例

運営形態見直しによる収益の最大化 及び不正駐車防止策について



株式会社イーエスプランニング
駐車場事業部 新規開発チーム
今福 貴大

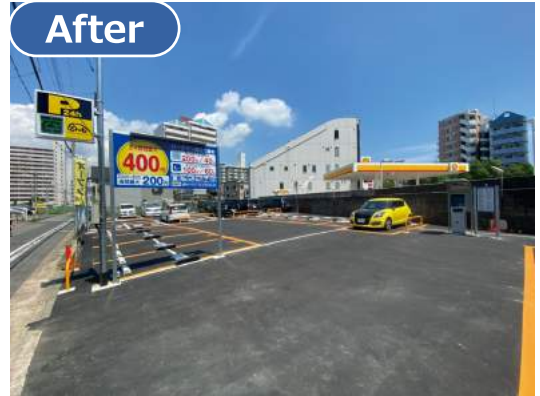
パークマン長田三番町 神戸市長田区三番町5丁目11番(地番)

月極駐車場として運営されていた駐車場ですが、契約者の減少により稼働率が悪い状況でした。そこで、月極駐車場と時間貸駐車場を併用した駐車場へリニューアル工事を行いました。

Before



After



オーナー様のお悩み

- ・先代から受け継いだ土地を守りたい
- ・32台収容に対し、稼働率が30%程度
もっと稼働率を上げたい
- ・空き区画に不正駐車が発生している
不正駐車を無くしたい
- ・初期投資のリスクを最小限に抑えたい

改善(対応)内容

- ・周辺競合駐車場の分析を実施
時間貸区画を追加することが最適と
判断し、月極と時間貸の併用駐車場と
して提案を実施
- ・駐車場リニューアル工事を実施

【現状】

- ・月極契約問合せ殺到。オープン2ヶ月で
稼働率90%以上
- ・時間貸は、満車稼働を継続中
- ・不正駐車無し

【今回のポイント】

- ①運営形態変更(月極駐車場→月極・時間貸併用駐車場)による収益の最大化
- ②工事費分割サポートプラン活用により、初期投資ゼロを実現。

工事費分割サポートプランによる初期投資リスクの抑止

駐車場のリニューアルにアスファルト塗装の新設・ラインの引き直し
外構工事の実施が必要でした。イーエスプランニングでは、駐車場の
リニューアルに伴う初期投資を、「工事費分割サポートプラン」を
活用することができます。

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います。

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



駐車場に関する
お問い合わせ

株式会社イーエスプランニング
☎ 078-362-2512

土地活用のご相談・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

新型コロナウイルス対策での車移動 メリット・リスクの対応策とは

2020年4月8日、7都府県を対象に緊急事態宣言が発令され、同月16日には緊急事態宣言の対象を全国に広げるというニュースもありました。そして、2020年11月には第3波が急激に加速し、毎日感染者数の過去最多を更新しました。もちろん、日本のみならず世界で猛威を振るう新型コロナウイルスです。前回の緊急事態宣言の発令後、厚生労働省の要請により必要最低限の外出をするために車移動する人が増えています。また、今回の第3波でも同様の行動が増えるのではと予測されています。

新型コロナウイルス対策としての車移動のメリット・リスク、そしてリスクへの対応について解説します。

メリット 車移動は、ウイルスを遮断し感染しにくい環境を作る移動手段

車移動(同乗者無し)の場合、公共交通機関を利用して移動するよりは、感染リスクが低いと言われます。

感染していない人がこれからも感染しないためにも、緊急事態宣言の時から言われていた3密に当たる移動手段の利用は控えたいところです。しかし、不要不急の外出を抑えることができても、仕事などで外出をしなければならない時もあるはず。そういった時、移動先まで他者と接触しない車を移動手段に選ぶ人が増えています。

リスク 重大な交通事故の増加

以前、緊急事態宣言が発令されたころ、全国の交通事故件数が26%削減したと警視庁発表しました。その理由は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で外出自粛となり、交通量が減ったことにありました。

しかし、半年たった今は、緊急事態宣言時より1日の新規感染者数は増加していますが、経済を止めてはいけないということから、以前のような自粛要請は出されません。すると、やはり通勤等の外出時は前にも増して、車の利用者が増えてくることが想定されます。

そうしたことから、年末は特に事故が増える時期でもありますが、交通違反が重大な交通事故を引き起こしている可能性が極めて高いと言えます。

さらに、感染を防ぐため公共交通機関を利用せず、車利用者が増加し、交通事故が発生するリスクが上昇すれば交通事故数も増加が見込まれます。しかし、事故で負傷しても搬送先の病院が新型コロナウイルスの対応に追われている場合、病床数確保により、事故負傷者の受け入れが難しい医療機関も出てくる可能性があります。

国内の感染状況について

	PCR検査 実施(人)	陽性者数	入院治療を要する者		退院・療養 解除者
				重症者数	
国内事例	2,797,367	119,441	12,978	276	104,464
空港検疫	308,363	1,359	140	0	1,218
チャーター便帰国者事例	829	15	0	0	15
合計	3,106,559	120,815	13,118	276	105,697

リスク対策 車移動する場合のリスク対策とは

車移動は他者との接触が無く移動できる手段ですが、交通量増加により事故リスクは増加します。更に、医療崩壊の危機により、負傷者の受け入れが難しくなる可能性があります。

テレワークや出勤自粛、車通勤などで新型コロナウイルスの感染対策をしている企業がほとんどですが、車で移動する場合のリスクファクターまで考えている企業は少ないのではないのでしょうか？

交通事故が発生した場合、どのように状況を会社に報告するのか。
今まで通りとはいかない場合があります。

- ・ 社有車、自家用車(仕事での利用の場合)にドライブレコーダーを設置する
- ・ 勤務中だけテレマティクスや車両管理のデバイスを搭載する
- ・ 万が一事故があった場合の報告方法の確立

上記の対策は車移動で増加するリスクに対しての予防や発生した場合の情報共有に大変有効です。

遺産に土地がある場合の遺産分割の注意点

土地を相続する場合は様々な遺産分割の方法があります。今回は遺産に土地がある場合の遺産分割について、4つのパターンを紹介します。



パターン① 1人の相続人が土地を相続する
相続財産の土地をそのまま1人の相続人が相続する方法です。



例えば、父親が亡くなり、母親と同居する長男が父親名義の自宅の土地・建物を相続するような場合は、自宅の敷地を分割したり自宅の敷地を他の兄弟との共有にしたりするのは避け、単独で相続すべきです。

土地や建物以外の財産がある程度あれば、他の兄弟も遺産分割に同意してくれますが財産が極端に少ない場合、**自宅の土地・建物を相続した人とそれ以外の人で取得した財産の額には大きな差が生じてしまいます**。よって、自宅を相続しなかった相続人は、この**遺産分割に同意しない可能性**があります。このような場合、自宅を相続した長男が他の相続人に現金を渡す代償分割を検討しなければなりません。**代償分割を行う際は、必ず遺産分割協議書に代償として現金を支払うことを明確にしておく必要があります**。

パターン② 土地を切り分けて複数の相続人で相続する。

土地を相続人全員分に均等に分割して、それぞれがその土地を相続する方法です。



これは1人で土地を相続するのではなく、各相続人が平等に相続することができるため、遺産分割の際に揉めることは少ないでしょう。この方法を現実に採用しているケースはそれほど多くないかもしれません。

土地を法定相続割合どおりに分割しても、利用価値がなければ意味がありません。

例えば、90坪の土地を兄弟3人で均等になるように分割した場合、1人あたりの土地の広さは30坪となります。**30坪の土地では利用方法が限定されてしまいます**。また、土地を分割することを分筆といいます。この分筆を行うためには測量を行ったうえ登記をしなければならないため、多額の費用が必要となることもデメリットです。将来的にその土地を子供が相続したり売却したりすることを考えると**後から問題となることが多いのでデメリットを理解して進める必要があります**。

パターン③ 土地を切り分けて複数の相続人で相続する。

土地を分筆しないで、持分を各相続人が保有する方法です。

分筆の場合にかかる測量費用が不要となり、登記だけで土地を均等に分割できることから分筆より一般的といえます。このパターンだと遺産分割をめぐる相続人どうしの争いも起こりにくいと考えられます。ただし、**相続後にその土地を売却したり賃貸したりする際に共有者全員の同意が必要となるデメリット**はあります。そのため、多くの相続人で共有しているとその土地を思いどおりに利用できない可能性が高くなってしまいます。**土地が共有となったまま共有者が亡くなってしまうと、その子供が相続人となります。**

そのほか、実際に同意を得ることができても、書類をそろえること自体が大変な手間となってしまいます。**共有することは簡単ですが、デメリットについてはよく考えておく必要があるでしょう。**



パターン④ 土地を売却してお金を分ける

亡くなった人が保有していた土地を相続するのではなく、その**土地を売却して得た現金を相続人で分ける方法**です。

この方法であれば、複数の相続人で土地そのものを分ける必要はないため、**多くの相続人で1つの土地を相続する際も公平に分けることができます。**そのため、相続の際に遺産分割をめぐるトラブルになることも少ないでしょう。

売却すれば、納税の心配もなくなり、その後の相続について心配することもあります。ただ、土地を売却する事ができるのは、その土地を利用していない場合に限ります。そもそも、**利用価値の低い土地であれば売却しようと思っても購入希望者が現れにくく、売却しようとしても安い金額でしか売れない**こともあります。売却してお金を分けることを第一に考えていても、想定通りに進められないことを考えておく必要があるでしょう。



【ご相談・お問い合わせ】 オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
TEL 078-362-2512 担当：脇田(わきた)

第3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。



次回開催日
決定!!

2021年1月27日 13:30~

また詳細が決まりましたら随時ご報告させていただきます。

【第3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」は来年2月以降開講を予定しております。詳細が決まりましたら、再度告知をさせていただきます。その際は、ぜひ皆様ご参加頂きますようお願い申し上げます。

株式会社イーエスプランニング
セミナー運営事務局

ホームページリニューアルしました!!

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ひします。

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

要チェック!!

