

駐車場経営通信

1
2026
Vol.56

土地所有者様・駐車場経営者様のためのオーナーサロン

初参加も大歓迎!!



神戸駐車場大学

明けましておめでとうございます
昨年5年ぶりに開催いたしました
「神戸駐車場大学」は、皆様から
大変ご好評いただき、
今年も開催させて頂くことになりました

初めての方も大歓迎です!
ぜひご家族・お友達お誘いの上
ご参加ください

2026年度3月の講師はこちら!!



司法書士

遺言・家族信託について①



税理士

駐車場経営に関する
税について



P-CLUB

時間貸の部：地代の見直し
月極の部：満車にする方法

開催日 2026年 3月 20日(金) 春分の日

時間 13:30-17:00【受付:13:15-】

受講料 無料・お土産付き

定員 36名 ※申込先着順

会場 神戸国際会館セミナーハウス
神戸市中央区御幸通8丁目1-6 神戸国際会館

主催 株式会社イーエスプランニング



FAXでのお申込みは裏面へ

078-362-2512

気になった方はぜひお申込みください

目次

p1 閑話休題 p2 P-CLUBインフォメーション(お正月特集) p3 月極駐車場に関するこ
p4 神戸駐車場大学開催のご案内 p5 駐車場共有について p6 駐車場用地の売却について



株式会社イーエスプランニング

〒650-0044
神戸市中央区東川崎町1丁目3-3
神戸ハーバーランドセンタービル9F

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

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 (7) 第10070号

取得認定



<受賞歴>
ひょうご優良経営賞
ワークライフバランス表彰企業
第5回学生に教えたい働きがいのある企業大賞 近畿経済産業局長賞
他多数

閑話休題 2026年1月



代表取締役 藤岡 義己

年頭のご挨拶

新年、明けましておめでとうございます。
皆様には日頃より暖かいご支援、ご協力を賜り、心より御礼申し上げます。
お陰様で管理・運営する駐車場も214カ所、9,511台となり、
皆様の移動を支える機会が増えて参りました。

2026年は十干十二支で丙午(ひのえうま)の年にあたります。
「丙」は陽が勢いよく伸びるさまを表し、「午」は成熟と変化の象徴とされます。
まさに新たな成長へ向け、挑戦と転換が求められる一年と言えます。
弊社でも、念願の1万台運営に向け挑戦しながら、より一層サービスの向上に努めて参る所存でございます。

昨今、駐車場を取り巻く環境にも、防犯体制の強化、キャッシュレス化への対応、環境負荷の軽減など様々な変化が見受けられ、駐車場に求められる役割や機能も多様化しています。
弊社では、時間貸し・月極にかかわらず、全駐車場に防犯カメラを設置、場内照明のLED化、
キャッシュレス精算に向けた精算機の改良など、細やかな改善を積み重ね、サービス品質の向上に努めて参ります。

このような、より安全で使いやすい駐車場の提供の流れと、もう一点大きな流れとして、駐車場のスクラップ＆ビルトの流れがあります。
外部環境が変化する中で、駐車場の適応として、

- ①古い建物を解体・整地して新たな駐車場
- ②月極駐車場をコインパーキングに変更
- ③老朽化した立体駐車場を大型・ハイルーフ車が収容できる最新駐車場に全面リニューアル
- ④立体駐車場を解体し、平面駐車場へ 等

判断基準は正確な需要見通しと長期的な視点、コスト管理と資金調達です。
弊社が培ってきた設計事務所・特定建設業・宅地建物取引業・駐車場事業の経験とノウハウを基に、
解体サポート・修繕サポートなど豊富なメニューで地主様に寄り添い、課題解決に向き合って参りたいと強く思います。

本年も「信頼される駐車場事業者」であることを胸に、社員一同誠心誠意努めて参ります。
皆様のご健勝とご発展を心よりお祈り申し上げますとともに、本年も変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願ひ申し上げます。

2026年1月吉日



生田神社附属駐車場のお正月

例年、約100万人の方が初詣に参拝される生田神社!!

P-CLUBはその中にある「生田神社附属駐車場」の管理をお手伝いさせていただいている。



写真提供:生田神社

写真提供:生田神社

▲お正月の様子

駐車場閉鎖期間

2025年12月29日24時～2026年1月5日7時まで

2026年1月5日(月)より通常営業を再開

毎年、お正月期間は
ゲートを開放し、
駐車場部分も参拝スペース
となっています



初めて迎えるP-CLUB神戸駅北駐車場のお正月

P-CLUBでは、昨年より湊川神社の地下にある「P-CLUB神戸駅北駐車場」の運営をお手伝いさせて頂いてます！



▼お正月の様子

例年、1月1日～1月3日に
約85万人という多くの参拝者が
お参りされています。

お正月期間は渋滞緩和のため
①空いている車室へのご案内
②精算補助
を実施します



△出口の渋滞緩和のため、ゲート位置を変更しました



お問い合わせはこちら！

☎ 078-362-2512

月極駐車場に関するこ

オーナー様が現地に行かなくても「安心」できる！
報告書が伝える大切な駐車場を末永く見守るための鍵とは？

駐車場の設備不備を放置するリスクが発生します！

①損害賠償責任のリスク



②防犯や安全のリスク



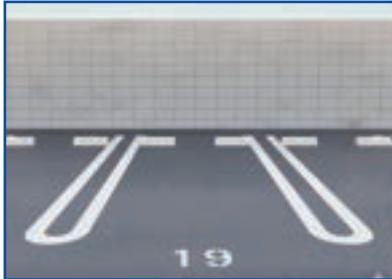
③契約解除や空室のリスク



P-CLUBでは、毎月報告書にてご報告しています

貸主責任が問われる項目

車室



- ラインがしっかりと見える
- 車止めが固定されている

外構



- フェンス・ブロックはゆがみや破損していない
- グレーチングは歪みがない

照明・防犯カメラ



- 照明が点灯しており場内が明るい
- カメラが作動していることを確認している

貸主設置の看板・ポスター



- しっかり固定されており風が吹いても問題ない
- 新しい看板が設置されている

実際のチェック項目

店舗名	○○駐車場
作業時間	00:00~00:00
所要時間	00分

実施日 0000年00月00日
担当 ○○

項目	確認事項	チェック	特記事項
貸主責任が問われる項目	車室 (ライン・車止め)		
	外構 (グレーチング 側溝・フェンス コンクリートブロック 舗装)		
	照明		
	貸主様にて設置の 看板・ポスター		
	その他		
管理者責任が問われる項目	残置物(場内)		
	不正駐車		
	不正駐輪		
	看板・ポスター		毎月、月次報告書に 写真付きで 添付しております
	その他		
清掃内容	掃き掃除		
	側溝掃除		
	草引き		
	ゴミ回収		
	看板拭き		
	その他		
	担当者		

毎月の月次報告書では、現場の状況を記録した巡回報告書に加え、契約者様ごとの正確な入金送金明細を添付することで、オーナー様がいつでも安心・納得できるようお届けいたします！

お気軽にお問い合わせ下さい

078-362-2512

【神戸駐車場大学2026】開催のお知らせ

オーナー様より好評だった「神戸駐車場大学」 2026年も開催が決定しました!!

2025年の参加者の声



実際に起こった
トラブル事例などを
聞けて良かった



相続について家族での
話し合いが大切だと思った
ちゃんとやります！

駐車場経営している人の
話を聞くことができ私も
取り組んでみようかな



セミナー開催の様子

2026年 神戸駐車場大学 【概要】

今回より駐車場運営の部は
月極と時間貸にわかれれた
講座を企画しております

2026年3月20日(金・祝)

税理士 駐車場経営に関する税について

司法書士 遺言・家族信託について①

Pclub 時間貸の部：地代の見直ししますか？
(売上が上がる方法)
月極の部：空きに悩むオーナー様
満車稼働に近づける
具体的な方法

2026年6月20日(土)

税理士 相続にて引継ぎ駐車場として
やらなければならないこととは？

司法書士 遺言・家族信託について②

Pclub 時間貸の部：今任せている運営会社で
大丈夫？見直し成功の事例
月極の部：無駄な出費を無くす！
修繕計画と費用の抑え方

2026年9月26日(土)

税理士 相続・不動産・調査・問題事例

弁護士 「まさか自分が？」を防ぐ！
不動産オーナー様の相続トラブル事例

Pclub 時間貸の部：コストを抑える！解体・舗装
工事サポートプラン活用方法
月極の部：未収金・放置車両トラブルを
最小限にする対応の鉄則！

2026年12月19日(土)

税理士 確定申告・所得の圧縮方法

弁護士 誰が責任を負うの？駐車場トラブル時の
貸主・管理会社の責任の境界線について

Pclub 収益最大化チャンス！
月極↔コインパーキング経営転換の
タイミングは？

専任講師



司法書士
橋本和也氏



税理士
高山公彦氏



弁護士
吉本圭介氏



P-CLUB
藤岡・脇田

申込
窓口

電話 (078)
362-2512

FAX (078)
362-2515
裏面の申込書をご利用下さい

Web



読み取り後
必要情報を
ご入力ください

駐車場共有について

親子で土地を共有し、30年続けてきた立体駐車場経営!!
20年先まで守り抜く！子世代に負担なく引継ぐ準備とは？

3つの
お悩み



- ① 1年毎に修繕費用が高額になっている



- ② 車両サイズが合わず、月極契約者が増えず、収益が減少している



- ③ 相続が発生したときに今までは負担ばかりかかってしまいそう



今回は 3つの悩みを解決した方法とは

機械式駐車場

解体

コインパーキング

新設

修繕費がゼロになった

- ① 立体駐車場経営も修繕を行えば継続できるが、外部環境が変化した為、立体駐車場を解体し、月極運営からコインパーキングへ変更した

→ 将来において修繕費の発生がなくなり、子世代へ運営の負担を減らした



大型車が入庫できる

- ② 平面駐車場に変更し、大型車も駐車できるようニーズに合う区画を作った

→ 収益が安定し、相続発生時に必要な納税対策も同時に実行えた



- ③ 相続後も事業を継続できるよう親主体の経営から子世代主体の経営へ切り替えた

→ 何も知らず相続するのではなく、①②の選択を親子が一緒に行うことでも相続が発生してもスムーズに経営ができるよう準備を行った

P-CLUBは、立体駐車場の修繕工事のサポートも承っております。

「古くなったら解体」と捉えずに、安全に長く使い続けるための維持・修繕から解体までお客様の最適な選択肢をご提案します。

今後20~30年運営をスムーズに続けるため、最適な対策を一緒に考えましょう！



相続対策でお悩みの方、お気軽にご相談ください ☎ 078-362-2512

駐車場用地の売却、お任せください！

こんなお困りごとお悩みは、ありませんか？

この機会にチェックしてみませんか？



- 20年以上駐車場として活用しているが、ニーズの変化やこの先の有効的な活用方法を知りたい
- 今後子どもや孫世代に負担がかかるような共有不動産を残したくない
- 10年前から土地をコインパーキングとして一括で貸しているが、受け取っている地代が妥当か知りたい
- 駐車場として活用している自分の土地の今の価値を知りたい



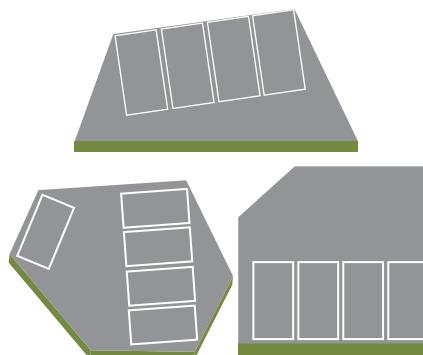
そんなお悩み、P-CLUBで解決できるかもしれません！
お客様にとって最適なプランをご提案いたします

お持ちの不動産価値を把握していますか？



周辺の市場調査に基づいた価格を無料で査定致します

形状・面積・場所は問いません！



どんな土地でもご相談いただけます

お客様にとって最適プランで素早くご提案します！

いつ？

どのような形で？



お客様に寄り添った売却のご提案をします

駐車場運営だけでなく、事業承継、土地売却、土地買取り等、不動産に関するお悩みをP-CLUBは解決にむけて全力でサポートします。

お気軽にお問い合わせ下さい

☎ 078-362-2512

