

# 駐車場経営通信

# 2

2022  
Vol.33



立体駐車場

## 解体工事と 駐車場新設

### 目次

- P1 閑話休題～代表からのメッセージ
- P2 駐車場にまつわるトラブル事例
- P3-4 【2月号特集ページ】相続問題解決事例
- P5 P-CLUBインフォメーション  
～社員紹介・新規OPEN店舗情報～
- P6 税理士のお役立ち情報コーナー

## 読者 プレゼント

### 応募者全員プレゼント企画

裏表紙のアンケートにお答え頂き  
ご応募頂いた方全員に

## 「駐車場利用 1日無料券」 をプレゼント

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 (6)第10070号

### 取得認定



地域未来牽引企業

<受賞歴>

ひよご優良経営賞	受賞
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

他多数



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

## 代表からのメッセージ



株式会社イーエスプランニング  
代表取締役 藤岡 義己

『日本経済はどうなってしまったのか！これからどこへ進もうとしているのか？』と多くの人が見えない未来に漠然とした不安を抱いた2021年が終わり、2022年に突入致しました。

現在、日本は人口減少、少子高齢化が進んでいます。そんな中で私たちの最大の関心事は、**駐車場事業がこれからいったいどうなるのか？**ということです。未来を知るには常に過去の歴史を踏まえ、現在を正面から捉えることが1番です。この視点に立ち、まずは簡単ではありますが駐車場事業の歴史に触れ、外部環境の大きな変化を浮き彫りにしたいと思います。

### 駐車場事業の歴史・発展について

- 1929年 250台収容のビルガレージ方式の駐車場が誕生。日本初の車庫業が開始。
- 1960年 道路交通法制定
- 1962年 車庫法制定
- 1964年 東京オリンピック直後からモーターレーゼーションの本格化

一般大衆にも購入可能な価格の大衆車が出現・オイルショック後の石油の低価格化・高速道路の拡張・舗装道路の増加による道路整備など、自動車が利用しやすい環境が整ってきたことなど、多くの要素が絡んでいます。このような環境変化と、日本経済の発展と共に駐車場事業も年々拡大して来ました。

駐車場事業が始まった頃との一番大きな変化は、人口減少です。2008年まで増え続け、1億2,808万人でピークを迎えた日本の人口は減少に転じ、2020年には1億2,622万人、2048年には1億人を割り込むと予想されていました。今回のコロナ禍は予想以上に出生数を減少させ、2021年の出生数はなんと80万5千人、少子化のペースは想定よりも7年早くなりました。日本経済は今後とも消費・雇用等全ての業界で大きな影響を受け続けます。

駐車場の業界では当然、免許保有者数の減少となり、自動車保有台数の減少につながります。2020年に6,200万台ある自動車保有台数は2050年には、5,500万台と予測されています。



確実にこのような未来が予想されます。これは何も駐車場業界に限ったことではありません。日本国内を対象にした全ての業界で常に需要が供給を下回る状態になります。つまりお客様優位、お客様に選ばれる努力により経営の優劣が決まる状況になるということです。

『駐車場経営通信』を発刊した大きな理由がここにあります。このような環境変化をなるべく多岐に渡りお伝えし、広く変化への適応方法を紹介、提案したいと考えています。皆さんが営まれる駐車場事業を維持・発展させるため、皆さんと一緒に成長して行きたいと考えています。皆さんのご意見、情報頂けましたら幸甚です。

今年は、“2022年2月22日”とこれだけ「2」が並ぶと何かありがたく感じ、次は200年後かと思うと2時22分には何か願でもかけてみようかと思えます。宜しくお願い致します。



## 貸主側から駐車場解約の申入れをスムーズに行うには？

貸主側からの解約申入れ理由として「駐車場を閉鎖したい場合」「賃料滞納者を解約したい場合」がよくある理由としてあげられます。

**Q** 駐車場って、貸主側からの一方的な解約は可能なの？

**A** 借地借家法等の法律がある為、駐車場の構造によって異なります。



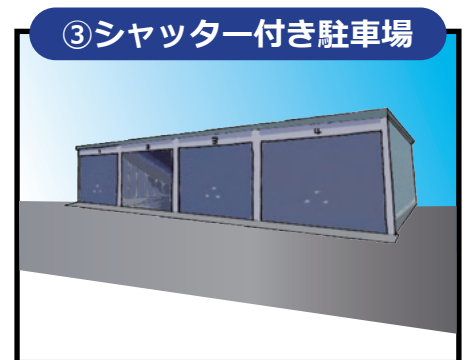
① 青空平面駐車場

屋根もなく区画線のみパターン



② 屋根付き駐車場

屋根・柱のみパターン



③ シャッター付き駐車場

屋根・柱・周壁があり土地に定着しているパターン

**Q** 貸主側から一方的な解約が可能な駐車場は、どんな駐車場？

**A** 上記駐車場の①と②が、借地借家法の適用を受けないため、貸主側からの一方的な解約が可能です。

**Q** シャッター付きだと貸主側からの解約はできないの？

**A** 解約は可能ですが、借地借家法の適用を受けるため、正当事由が必要となります。

どうして同じような駐車場なのに、このタイプの駐車場だと一方的な解約が難しくなるの？



借地借家法の適用を受ける理由は、駐車場に**屋根・柱・周壁があり土地に定着して建物として扱われる場合、貸主の意図に関わらず借地借家法の適用**を受けることがあります。建物の賃貸借は、一般的に借地借家法の「借家」となり、借家が認められる場合に民法上の賃貸借より借地借家法が優先されます。

### ★ 解約手続きをスムーズに行うためのポイント ★

駐車場の契約書に貸主からの解約について記載（1ヶ月前通知等）があれば、トラブル等なく解約→明渡しが可能となります。

【契約時に契約書を締結していない場合…】

① 双方が解約に合意すれば、いつでも解約手続きは可能となります。

② 借主より解約に対し同意が得られない場合、民法により最低3ヶ月前の予告が必要となります。この機会に一度、見直してみてください。ご不明点等は下記までお問い合わせください。

無料ご相談・お問い合わせ先

☎ 078-362-2512



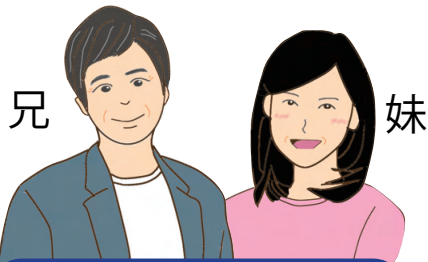
FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



## 相続された築30年の立体駐車場!! 実はこんな悩みがありました。



兄

妹

依頼者

親から築30年の立体駐車場（土地・建物）を相続し、ご兄妹で共有しているケース。

今まで関わりのなかった駐車場経営について、共有することで発生した問題を、イーエスプランニングへの一括依頼により、解決した事例をご紹介します。



### お悩みの内容

<p>無人月極駐車場 (収容36台)</p> <p>パークینگ</p> <p>契約数</p> <p>年々減少</p> <p>平成25年 平成26年 平成27年 平成28年 平成29年 平成30年</p>	<p>相続</p> <p>パークینگ</p>	<p>築30年</p> <p>修繕費</p> <p>パークینگ</p>	<p>2000万...</p> <p>修繕費分担</p>
<p>先代が無人月極立体駐車場を運営。平成20年をピークに契約数が1/3へ減少しました</p>	<p>先代が亡くなり、土地・駐車場を兄妹2名で共有する事になりました。</p>	<p>立体駐車場も築30年。故障やトラブルが増え、修繕工事に2000万円以上必要。</p>	<p>共有で所有継続する場合、修繕費用の分担も問題になりました。</p>

ご兄妹で相続した後にはハッキリとした、相続側の思いとは!?

① 高額な修繕費用がかからない駐車場運営をしたい

② 相続した土地を手放さず、固定資産税以上の収益をあげ、所有したい

③ 収益を兄妹でわかりやすく分割したい



メモメモ...



# イーエスプランニングのご提案内容

## (1) 現状分析の実施

立体駐車場 修繕工事費・解体工事費	周辺調査実施	立体駐車場解体後の 収支見込の算出	駐車場整備工事費算出	青空駐車場 プランニング
見積り取得し、 必要項目の選定  見積書 業者への 値交渉も実施	半径300mエリア内の 競合駐車場の詳細調査実施  半径300m	コインパーキング の場合 月極駐車場の 場合  収支見込を算出	立体駐車場解体後の 駐車場整備工事 費用を算出  見積書	調査・分析の結果 最適プランをご提案

## (2) 問題解決提案の実施

- 提案① 立駐継続案
- 提案② 立駐解体後、コインパーキング運営案
- 提案③ 立駐解体後、青空月極駐車場運営案

様々なプランニングを  
行い、3パターン  
のご提案を実施

## (3) 10年先を見据えた駐車場運営のご提案

- ① 駐車場管理業務をイーエスプランニングに委託する事での  
日常業務・365日24hのトラブル対応の不安解消
- ② インターネットを活用した月極契約者募集・契約業務の導入
- ③ 駐車場以外の土地の有効活用についても、定期的にプランニングを検討

## 今回の当社サポート内容

- ① 既存月極契約者様への解約通知、代替駐車場の手配
- ② 立体駐車場（36台）の解体工事実施
- ③ 青空駐車場（8台）の駐車場整備工事の実施
- ④ 青空駐車場への既存契約者の移動・再契約手続き
- ⑤ 新規月極契約の募集活動の実施
- ⑥ 青空月極駐車場の管理運営業務の実施



一級建築士事務所、特定建設業、宅地建物取引業の資格を有する  
イーエスプランニングだから、立体駐車場の解体工事から  
青空月極駐車場の管理まで一括で引受け、共有にて所有された  
依頼者様の問題を全て解決しました！

無料ご相談・お問い合わせ先

☎ 078-362-2512

FAX : 078-362-2515

Mail : info@esplanning.co.jp



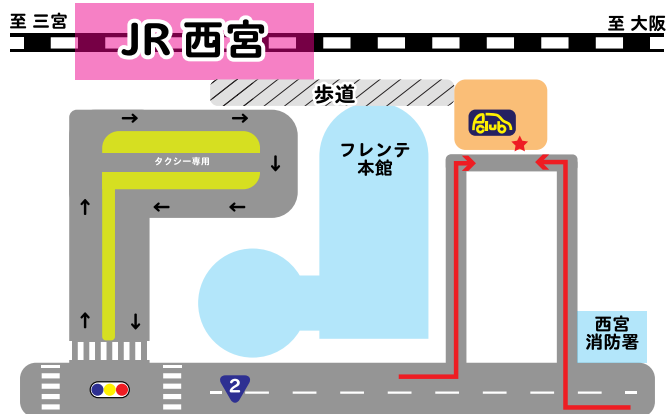


## 新規店舗OPEN情報

2022年1月1日 JR西宮駅南公共駐車場



詳しくはコチラ



## 神戸駐車場大学について

イーエスプランニング主催のオーナー様向けセミナー「神戸駐車場大学」ですが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により2020年より開催を延期させて頂いておりました。現在、再開に向けて準備を進めております。詳細が決まりましたら改めてご案内させていただきます。



## 社員紹介

2021年度

宅地建物取引士試験

**合格**

次は  
僕の番です!!  
頑張ります!!  
今福



PMチーム  
**藤澤達也**

ふじさわ  
たつや

2021年版

ISO9001認証

**取得**

チームで  
頑張りました  
八田



### ひとこと

この度、4回目の試験チャレンジで「宅地建物取引士」に合格致しました。昨年6月には駐車場業界初の「ISO9001」の認定取得にもチャレンジし、勝ち取ることができました。日々、オーナー様のお悩み、お困りごとに寄り添えるよう努力を続けていきたいと思っております。

★マイブーム★ 1歳になった愛娘と遊ぶこと！可愛くて仕方ありません!!

## 税理士のお役立ち情報コーナー

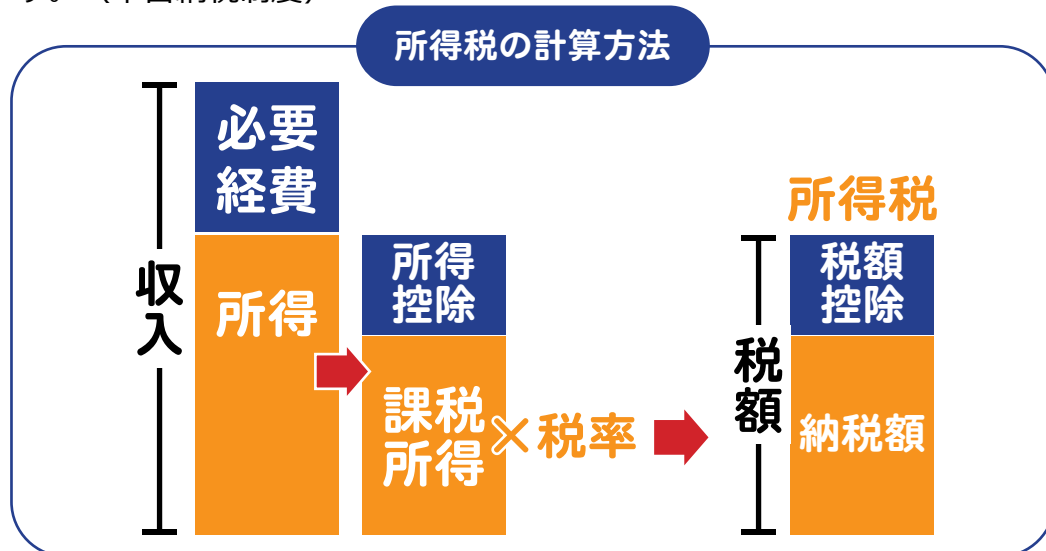


S & P 税理士法人  
みなと元町事務所  
代表社員税理士  
**川上 哲司 先生**

**みなと元町事務所**  
神戸市中央区海岸通1-1-1  
神戸メリケンビル1階  
☎ 078-381-8882  
☎ 078-381-8883  
URL <http://mm-kaikei.com/>

### 今年も確定申告の時期になりました！

確定申告とは、1月から12月までの所得を自分で計算し、期限内に税務署に申告し、期日までに納税する（還付を受ける）ことをいいます。（申告納税制度）



よく「節税するにはどうしたらいいですか？」というご質問を受けますが、上記の計算式を思い浮かべていただければ、ヒントになると思います。つまり、「経費が増える」で所得が減り、「所得控除が増える」で課税所得が減り、「税額控除が増える」で納税額が減る。経費使ったら、扶養に入れたら、寄付したら、医療費使ったら、住宅ローンあったら、とか。節税を考えると、この部分の話をしているかを理解しておけば、どのくらい効果があるかイメージできると思います。もちろん、「収入減らす」は生活が苦しくなるもしくは脱税になるので、ダメですよ。

今年の所得税の申告期限は3月15日（火）、消費税の申告期限は3月31日（木）です。振替納税を利用すれば、銀行に行かなくていいし、納期も後回しにできるので、ご利用をお勧めします。クレジット払いや電子納税もできますので、お試しください。正しく計算・申告・納税し、すっきりした気分で、今年もまた年末まで頑張りましょう！

### 駐車場経営に関するQ&A

**Q. 土地や建物だけではなく、設備や備品にも固定資産税がかかるって聞きましたが？**

A. 土地や建物には市町村から固定資産税が課税されますが、アスファルトやフェンス、電気設備、給排水設備などの構築物や設備といった、いわゆる「減価償却する資産」にも償却資産税という税金がかかります。金額が1つ当たり10万円以上のものが対象となりますので、パソコンや看板なども対象になります。車両は自動車税がかかるので対象となりません。

固定資産税は市町村が調査にきて課税されますが、償却資産税は毎年1月31日までに自分で申告しないとイケません。原則、減価償却後の金額が課税対象となり、税率は1.4%（都市部では都市計画税が0.3%加算されます）です。課税対象額が150万円までは免税となりますが、税額が0円でも申告は必要ですので、お忘れなく！

建物を新築した際に、耐用年数が短くなるからと設備関係を別途計上して当初の減価償却費を多くすることで所得税は節税できますが、反面、償却資産税の対象が増えることも考慮して、トータルで有利になるような処理を検討するようにしてください。

\* 実際の処理については、顧問税理士にご相談の上ご判断ください。

# 駐車場経営通信 Vol.33 2022年2月号

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。  
ご質問等ございましたら、大澤よりご連絡させていただきます。



不動産管理チーム  
大澤 (おおさわ)

## 駐車場経営通信 Vol.33 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。複数回答可

- p.1 閑話休題    p.2 駐車場にまつわるトラブル事例    p.3-4 2月号特集ページ  
 p.5 P-CLUBインフォメーション    p.6 税理士コラム

**今後知りたい内容について** ※該当箇所にチェックを入れて下さい。複数回答可

- 駐車場管理・運営について    長期滞留車両への対応について    賃料滞納について  
 修繕工事について    相続について    共有について    税金について  
 インボイス制度について    不動産売却について    その他 ( )

**ご意見・ご相談等お問い合わせ内容**

※小さなお悩みから大きなお悩みまで何でも受付しております。お気軽にご相談ください。

内容	連絡先
	お名前 (      歳) <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	連絡先
	繋がる時間帯 (      :      ~      :      )
	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。

### 応募者全員プレゼント 読者プレゼント「駐車場利用1日無料券」



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：2022年3月31日到着分まで有効 (プレゼントは順次発送致します)