

駐車場オーナー様のためのお役立ち情報誌

# 駐車場経営通信

# 12

2021  
Vol.32

読者  
プレゼント

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

詳しくは裏表紙をご覧ください



### 目次

- P1 閑話休題～代表からのメッセージ
- P2 P-CLUB事例集：ライン引き・陥没部修繕事例
- P3-4 12月号特集ページ  
ESPにしかできない修繕サポートサービス
- P5 P-CLUBインフォメーション  
①社員紹介 ②新規OPEN店舗情報
- P6 税理士のお役立ち情報コーナー

## 12月号特集

### ～駐車場修繕工事費用サポートサービス～



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



<受賞歴>

ひょうご優良経営賞	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

経済産業省

ISO 9001:2015 認証取得

地域未来牽引企業

## 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

### 駐車場事業の歴史と環境の変化

現在、日本は人口減少、少子高齢化が進んでいます。また大きなダメージを与えたコロナウィルス、一向に回復しない日本経済に『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え、手探りで方策を求めています。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。

#### ① 駐車場事業の起こり

昭和4年6月15日、東京丸の内の一 corner に日本で最初の250台収容のビルガレージ方式の駐車場が誕生しました。6階建て鉄筋コンクリート造の自走式立体駐車場は『丸ノ内ガラーチ』と命名され、月極と時間貸しを併用した日本で初めての車庫業が始まりました。当時、東京の自動車は1,500台、丸の内に入出入りする自動車は400台、その中で自宅に駐車するものが300台、料金を払って車庫に駐車するものが100台の時代です。その後、『丸ノ内ガラーチ』は、東京大空襲も乗り越え、昭和39年12月に新東京ビルに移転、地下駐車場として今日に至ります。

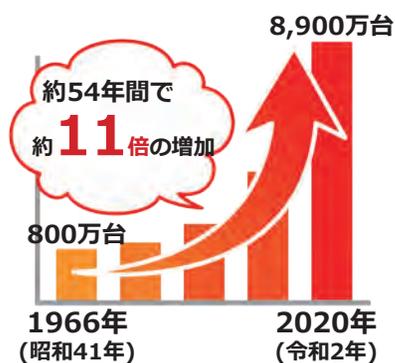
#### ② 駐車場事業の発展（法整備とモーターゼーション）

昭和35年、車社会の到来を想定し、道路における危険防止、交通の安全と円滑、道路交通に起因する障害の防止を目的とし、『道路交通法』が制定されます。更に、昭和37年に『車庫法』が制定されました。これは、自動車の所有者に保管場所を確保し道路を使用しないように義務付けたものです。法を守るために、車の購入時に保管場所を確保し、車で出かけた時は、駐車場に車を停めます。現在、私たちが行っている習慣が法整備と共にスタンダードとなり、そのニーズを満たすために駐車場が供給され、駐車場が事業として成立するようになりました。法整備をきっかけに、車の保管場所として月極駐車場、出先では時間貸し駐車場が求められ、全国で駐車場がビジネスとして広がりを見せ始めました。その後我が国では、昭和39年の東京オリンピック直後からモーターゼーションが本格的に進んでいきます。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。昭和41年に800万台であった自動車保有台数は、令和2年まで増え続け8,900万台を超えています。**駐車場事業に一番影響を与える、車の台数が増え続けるいい環境であったと言えます。**

モーターゼーションが本格的に進んだ環境変化



自動車保有台数の推移



よくあるオーナー様のお悩み

こんな **お悩み・お困りごと** ございませんか？

**駐車場の劣化が気になる**

雨・荷重・温度変化により  
アスファルト舗装の劣化



雨風や車のタイヤの  
摩擦が原因でラインが劣化

**劣化を放置していると**

アスファルト舗装の劣化は、  
タイヤ損傷の原因に。  
また、ひび割れから雑草が生えます！



最悪  
**接触事故**になる場合も！

ラインが薄れると視認性が悪くなり  
苦情に繋がります。

**でもどこに相談したら？**

オーナー様の**悩みや不安**  
たくさんありますよね？

どこで話聞いてもらえるの？

利用者さんの対応は？

あまり費用  
掛けられないし



20年以上前から駐車場経営されているオーナー様からご依頼頂いています！

**ライン引き工事**

**陥没部穴埋め工事**

**Before**



掃除をします

**After**



専用機械で引きます

**Before**



① 陥没部



② 穴を埋めます



④ 完成！



③ 乾燥し固めます

イーエスプランニングがサポート致します！



不動産管理チームの谷川原です！  
お気軽にご相談ください

**オーナー様の喜びの声**

すごく満足しています。  
一番簡単で安価に修繕できる方法  
でしていただき、安心して  
任せられることができました。



神戸市月極駐車場オーナー様

無料ご相談・お問い合わせ先

☎ **078-362-2512**

FAX : 078-362-2515

✉ Mail : info@esplanning.co.jp



## 月極オーナー様必見！ 2ヶ月で収益倍増した改善方法とは？

30年以上青空月極Pを運営しているオーナー様の悩みを、たった「2ヶ月」で解決した事例をご紹介します!!

### オーナー様のお悩み

長田区所在収容30台の青空駐車場で先代から受け継ぎ30年以上駐車場経営を行ってきた。しかし、年々契約者が減少し、最近では7割が空き区画。しかも、最近では空き区画に不正駐車される始末。なんとか契約者を増やし収益をあげたいが、お金もかけられないし、手間もかかりそう…。

何とかお金をかけず、不正駐車を無くし、売上をあげる方法がないものだろうか…？



### 当社のご提案内容

#### ①現状分析の実施

- 1) 半径300mエリア内競合駐車場との賃料比較の実施
- 2) 現状レイアウトの確認
- 3) 駐車場設備改善箇所の確認

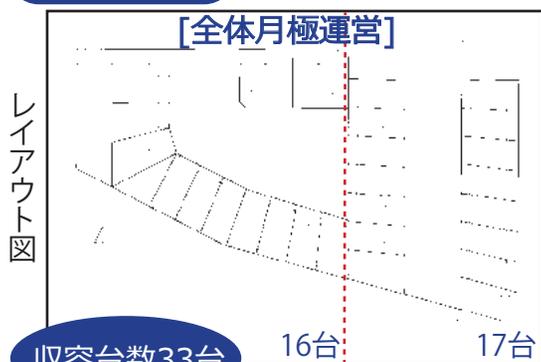
#### ②問題解決提案の実施

- 1) アスファルト工事の実施
- 2) 現状車両にあったレイアウトラインの引き直し
- 3) 空き区画の集約によるコインパーキング運営の併用
- 4) 工事費分割サポートサービスによる、オーナー様の初期投資リスク低減の実現

#### ③将来への対応

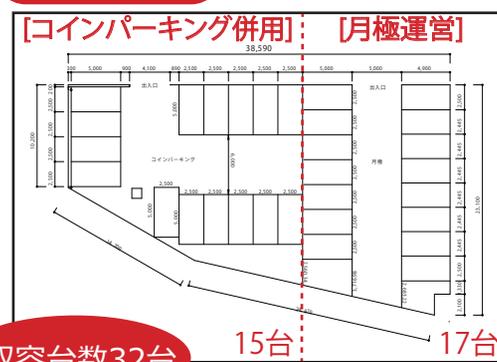
- 1) 駐車場管理業務を当社に委託し、日常管理、トラブル対応等の不安解消
- 2) WEB募集、電子契約に対応した月極管理の導入
- 3) キャッシュレスに対応した機器の導入実施

### Before



オーナー様収入	月極賃料	12万円
支出	管理料	2万円
毎月収支	合計	<b>10万円</b>

### After



オーナー様収入	借上賃料	35万円
支出	管理料	0
	工事費分割支払い	15万円
毎月収支	合計	<b>20万円</b>

**収益200%アップ!!**

今回の工事費総額 駐車場整備工事 約550万円

工事費分割サポートサービス3年分割払いによる毎月支払額約15万円

# 駐車場工事費用サポートサービスとは？

では実際、**青空駐車場**では、どのような**修繕工事**が発生するのでしょうか？

## 工事費

工事費は、フェンスの修理など少額で済むケースもありますが、アスファルトの打ち替え、ブロックの積み直し等、結構な費用になることもあります。



## 工事費の支払い

工事費の支払いには、現金払い・ローン利用等があります。支払時期は、工事完了時に一括で支払うことが多いようです。工事期間が長いケースでは、『契約時』『中間時』『完了時』のように3回に分けて支払うケースもあります。



## 問題点

問題となるのが工事費用の捻出（資金計画）です。少額ケースはいいのですが、工事費用が1ヶ月の駐車場の売上を超えるような高額になる場合です。

月のキャッシュフロー(月の駐車場収入 < 工事費用の支払いの場合)が**マイナス**となってしまう、**過去に積み立てた駐車場の売上、またはそれ以外の収入からマイナス分を補う**事になります。

## 駐車場工事費用サポートサービス

※イーエスプランニング独自のサービスです。

駐車場経営を続ける限り、将来の収入はある程度予測されます。当社では、駐車場工事費に限り、**月のキャッシュフローがマイナスにならない**よう、最長60ヶ月間の工事費用分割払いを可能にしました!!

毎月の駐車場売上の中で**工事費用**を捻出できて**マイナスにならなくて良かったわ**

無料ご相談・お問い合わせ先

☎ 078-362-2512



FAX : 078-362-2515



Mail : info@esplanning.co.jp



## 社員紹介 ～ 新規開発チーム ～



### 藤岡 翔義 (ふじおか しょうぎ)

新規店舗開拓や、サービス開発を担当しております。

「駐車場の収益、もう少し上がらないかな？」

と小さなお悩みから大きなお悩みまで、何でもご相談ください。



### 水野 靖之 (みずの やすゆき)

新規店舗開拓、コインパーキングの開業を担当しております。

利用者に選ばれる地域No.1の駐車場づくりを目指しております。

アスファルト・フェンス・防犯カメラ工事等のご相談も遠慮なくお願いします！



### 川上 格 (かわかみ いたる)

今年度より新規開発チームへ配属となりました3年目の川上です。

早く、オーナー様のお役に立てるように提案・調査・工事・駐車場管理運営を学んでいきます！



### 新入社員(21年卒) 川田 隼世 (かわた はやせ)

新入社員の川田です！  
オーナー様が納得していただける提案ができるように、様々な調査を行っております！  
よろしくお願い致します！



### 新入社員(21年卒) 高嶋 理子 (たかしまり こ)

新入社員の高嶋です！  
普段はSNSを担当しています！  
駐車場経営通信の制作にも参加させて頂いておりますので、より良い情報が発信できるように頑張ります！

## NEW OPEN

2021年8月1日【神戸市須磨区】井上パーキング

### 当社に依頼いただいた経緯

- 前管理会社が駐車場事業を撤退することになり、今後どうやって駐車場管理を継続するか悩んでいました。
- 前管理会社担当者さんからの推薦でイーエスプランニングさんをご紹介頂きました。
- 現状を解決する、**管理委託契約の提案**を持って来て頂きました。
- 提案内容が納得できたので、**契約締結し駐車場をお任せする事**にしました。

既に契約頂いていた利用者様との**契約締結・賃料支払先変更**の案内を行います。

新しく月極看板も設置しました！

不動産管理チーム 磯部



新しい看板設置しました！



井上パーキング



ホームページも作りました！

見てね★



## 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/>

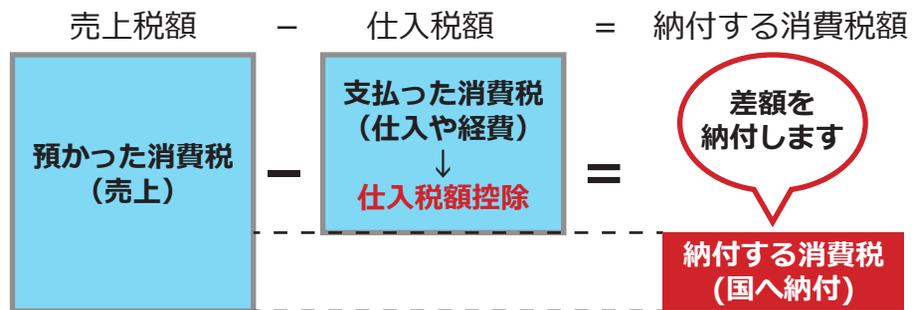
## まだ間に合う！一緒に勉強してみませんか？

### インボイス制度とは

「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」とは、所定の要件を記載した請求書や納品書等（インボイスという）を発行、保存するという制度で、令和5年10月1日から導入されます。売り手はインボイスを交付、買い手はインボイスを保存しなければなりません。

\* 買い手はインボイスを保存しないと消費税の仕入税額控除ができません。

### 消費税の仕入税額控除とは



### まずやることは？

インボイスを発行するためには令和5年3月31日までに「適格請求書発行事業者」に事前に登録申請する必要があります。令和3年10月1日から申請は開始していますが、ご自身の状況を十分に検討してから、期限までに申請するようにしてください。

### 免税事業者はどうしたらいいの？

免税事業者はインボイスの発行はできません。インボイスの発行事業者となるには課税事業者になる必要がありますので、消費税の納付義務が発生します。ご自身の状況や取引先との関係を十分に検討して下さい。発行事業者の登録をして課税事業者になるのか、免税事業者のままでいた方が良いか等、お悩み事がございましたら、ご相談ください。

### 駐車場経営に関するQ&A

#### Q. 駐車場経営にかかる経費って、どこまで認められるの？

A. そもそも経費とは、「収入を得るために要した費用」のことです。支出の内容や金額の多い少ないで決まるものではありません。ですので、「駐車場経営に必要な費用」はすべて経費と考えて差し支えありません。例えば、**固定資産税や事業税などの租税公課、物件の水道光熱費、管理委託料、地代、修繕費、減価償却費**などは通常経費となるでしょう。また、賃貸契約にかかる**手数料や広告料、打合せ時の飲食代、紹介のお礼**なども必要なものは経費となります。ただ、契約者様や利用者様と会う機会もほとんどなく、自動車を接待するわけにもいかないので、駐車場経営において接待交際費はなかなか経費とは認めにくいのが実情です。税理士の相談料や申告料はもちろん経費になりますので、いつでも気軽にご相談ください。

\* 実際の処理についてご不明点等ございましたら、一度お気軽にご相談ください。

