

駐車場経営通信

11

2025
Vol.55

初参加も
大歓迎!!

2025年ラストチャンス!!

土地所有者様・駐車場経営者様のためのオーナーサロン

神戸駐車場大学

前3回大変ご好評いただいている「神戸駐車場大学」



初めて参加したけど
気になっていたことが聞けて
良かったです

開催日 2025年**12月20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 **スペースアルファ三宮 大会議室**
神戸市中央区三宮町1-9-1 センタープラザ6F

主催 株式会社イーエスプランニング

残り
席数 **10** 名様

12月の講師はこちら!!



弁護士

共有など駐車場所に関する
トラブル対応について解説!



税理士

駐車場オーナー様の確定申告と
相続の備えについて解説!!



P-CLUB

初期費用をかけずに実現!
解体から駐車場整備工事までの
事例について解説

☎078-362-2512

気になった方はぜひお申込みください



FAXでのお申込みは裏面へ

目次

p1 閑話休題 p2 コインパーキングに関すること p3-4 月極駐車場に関すること
p5 不動産の共有解消に関すること p6 駐車場用地の売却お任せください!



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

お問合せは

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 2025年11月

直営で変わる！駐車場経営



代表取締役
藤岡 義己

早いもので『駐車場経営通信』もこの55号が今年最後の発送となります。（今年の最後という意味で、来年1月には56号をお届け致します。）
そこで改めて、駐車場事業における、BPO（Business Process Outsourcing ビジネス・プロセス・アウトソーシング）について触れてみたいと思います。と言うのも、最近このBPOという文字を駐車場に限らずよく目にするようになって来たからです。つい先日の日経新聞でもパナソニックの社長が『今後もBPO事業を強化していく』との記事が載っていました。今後、より注目されるビジネス手法であることは間違いなさそうです。
『閑話休題』では駐車場事業のBPOを進めましよう問題提起してきました。今年オープンする40カ所（予定を含む）の実に30%でBPOが活用されました。ウェイトは少しずつ上昇しています。

駐車場のBPOとは自社の業務の一部を外部の専門会社に委託（アウトソーシング）することです。

【駐車場BPOの主な委託業務と目的】

目的	主な委託業務例
業務の効率化	事業全体の委託（借上）、利用者からの問合せ対応
専門知識の活用	トラブル対応
コスト削減	清掃・点検など日常管理、売上データの集計・報告

「自分でやるより、専門家に任せた方が早くて安く安心」という考え方です。上記のような目的で、BPOを選択する方が増えてきています。とはいえ、このBPOという運営手法は、まだ広く知られていない側面がございます。特にコインパーキング経営においては、安心感からサブリース（一括借上）モデルをお選びになるオーナー様が、依然として多数を占めているのが現状です。

【サブリース（一括借上げ）の隠れた問題】

全国的な標準運用の為、現場感覚や地域性が薄れる
事業リスク以上に利益圧縮やコスト増のリスクがある
データ・ノウハウが外部に偏る

そこで、P-CLUBでは、事業の主体は土地の所有者のまま（売上はオーナー様に帰属）それ以外の業務を委託する、BPOを勧めています。

- ① 10年以上駐車場会社に賃貸し契約内容の見直しをしていない方。
- ② コロナの時期に賃料を下げたのにいまだに元に帰っていない方。

外部環境は目まぐるしく変化しています。数年に一度は駐車場経営を見直されてはいかがでしょうか。適正賃料の査定サービス、改善提案など行い、多くの方にご利用いただいています。皆さんの駐車場経営の向上につながりましたら幸いです。

2025年11月吉日

コインパーキングに関すること

「初期費用が心配」「せっかくやるなら利益を増やしたい」
その不安や願い、私たちと一緒に考えてみませんか？

1



初期費用の負担が大きい

2



利益が思ったほど残らない

3



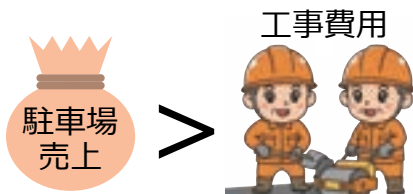
安心して運営を進めたい

こんなお悩みありませんか？

P-CLUB からのご提案

1 工事費の持ち出しゼロでスタートが可能！

駐車場整備工事サポートプランの活用
(P-CLUB独自のサポートプランです)



工事終了後、工事費用を分割で支払うことが可能

毎月の駐車場売上から費用を捻出するので
資金の持ち出し無し!!

2 コインパーキング直営を検討してみる！

【事例】
月極賃料相場 2万円/台で10台
その場合、月間売上は、20万円

コインパーキング直営にすると
・約5万円/台
・月間売上 約50万円

管理料と機械代を差し引いても
オーナー様の**手残り利益は、約35万円**

3 管理・運営にかかる必要な業務は
P-CLUBへ委託(アウトソーシング)できます！



売上が思うように
上がらなかった場合も
駐車場経営のプロである
P-CLUBがサポート
いたします！

周辺の相場調査含め、
ぜひお気軽にお問い合わせください！

☎ 078-362-2512

月極駐車場に関すること

親から相続した空き家「このままで大丈夫かな？どうにかしな一緒に解決の糸口を見つけていきましょう！」

空き家をそのままにしておくと、リスクが発生します！

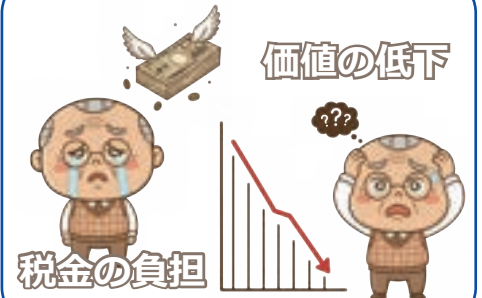
防犯・安全上のリスク



環境・景観上のリスク



経済的なリスク



親から引き継いだ土地は手放したくないな…



P-CLUBでは駐車場経営をご提案いたします！

空き家の解体工事



すごく高額なイメージだし、手続きが大変そうで心配…

神戸市では「**老朽空き家等解体補助制度**」を申請することで、**上限60万円の補助**を受けることが可能となります！お手続きもお任せください。



月極駐車場に必要な工事



解体工事にもお金を使ったのに工事費用もすぐに用意しなきゃいけないのは厳しい…

お任せください！**駐車場整備工事サポートプラン**を活用して頂くことで、資金の持ち出しなく、工事ができます。



駐車場整備工事サポートプランとは？※P-CLUB独自のプランです

月極駐車場に必要な工事



ライン引き工事

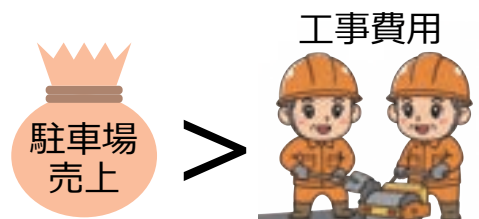


アスファルト工事



ブロック止め工事

駐車場整備工事サポートプランの活用
(P-CLUB独自のサポートプランです)



工事終了後、工事費用を分割で支払うことが可能

毎月の駐車場売上から費用を捻出するので
資金の持ち出し無し!!

きゃ…」というお悩みありませんか？

管理・運営にかかる負担や不安を、P-CLUBへ委託(アウトソーシング)できます！

契約・解約手続き業務



賃料回収・管理



集客活動



報告業務



不正駐車対応

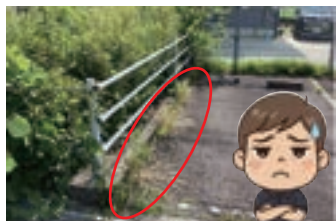


清掃・トラブル対応業務



駐車場の状態・清掃状況が確認できる報告書とは？

Before



After



毎月清掃・巡回を実施し、
駐車場の状態を写真付きで
お届け致します!!

お気軽にお問い合わせ下さい。また「神戸駐車場大学」でもご相談いただけます！

 株式会社イーエスプランニング

2025年ラストチャンス

神戸駐車場大学 初参加大歓迎

2025
12/20 ± 13:30-

会場:スペースアルファ三宮 大会議室
神戸市中央区三宮町1-9-1 センタープラザ6F

参加費
無料
&
お土産付き

残り
10名様

申込は裏表紙へ

AIの活用法を
実際に見てみて
勉強になりました

初参加だったけど、
聞きたいことが
聞けて良かった!!

質問タイムもあり
税理士や弁護士にも
聞くことができて
勉強になった!!

参加無料

ご好評につき

2026年度 開校決定!!

親から受け継いだ土地や建物、次の世代を思うからこそ生まれる相続のお悩みについて考えてみませんか？

今回のケース

1 良好な経営を継続していた築30年の立体駐車場を兄妹で相続した



2 これからの駐車場経営を継続するときに修繕費が高額になることが予測された

兄妹で共有

修繕費
いくらだろう？

3 兄妹で修繕費を支出し、継続することと解体し、青空駐車場にすることを比較した

修繕する？

立体駐車場

解体する？

青空駐車場

4 青空駐車場は満車となり稼働も収益も安定し、継続して10年間所有している

満車稼働中!!

親から子への相続・共有問題は解決しましたか？

これから10年後、次世代への相続を考えたときに、さらに**複雑な共有所有**となるため土地や建物をどう維持・継続するのか大きな課題となりました

P-club からのご提案

< 相続対策の3つの視点 >

1 節税対策

2 分割対策

3 納税対策

今回はこちらを選択



2 分割対策

不動産を現金化して分割するという方法をご提案いただき、土地の測量、査定、売却後の相談まですべてサポートいただきました



相続対策は、ご家族や財産の状況によってベストな方法が異なります。P-CLUBは司法書士、弁護士、税理士等の専門家とチームを組んで地主様に合った最適な対策をご提案できます。

相続対策でお悩みの方、ぜひご相談ください ☎ 078-362-2512

こんなお困りごととお悩みは、ありませんか？



この機会にチェックしてみませんか？

- ☐ 共有不動産を売却し、現金にして自分たちの代で分割して、今後子どもや孫の世代に不動産の心配をかけたくない
- ☐ 空き家の自宅を相続したが、今住んでいる場所から移り住む予定もなく、今後どう活用すればよいか悩んでいる
- ☐ 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



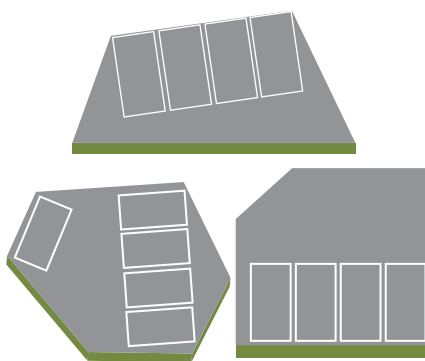
そんなお悩み、P-CLUBで解決できるかもしれません！
お客様にとって最適なプランをご提案いたします

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

第4回 神戸駐車場大学2025

開催のお知らせ

「こんなこと聞いてもいいのかな？」
という小さな疑問にも丁寧にお答えします！
初めての方も安心して参加できます
お茶を飲みながら、
ゆっくりご相談ください



2025
12/20土
【受付 13:15】
13:30-17:00

参加
無料 定員
36名

会場

スペースアルファ 大会議室
神戸市中央区三宮町1-9-1 センタープラザ6F

残り
席数 **10**名

12月20日の講義内容

- 弁護士** 共有など駐車場所に関するトラブル対応について解説！
- 税理士** 駐車場オーナー様の確定申告と相続の備えについて解説!!
- P-CLUB** 初期費用をかけずに実現！解体から駐車場整備工事までの事例について解説

神戸駐車場大学参加申込書

 **078-362-2515**

氏名		電話番号	
参加人数		住所	

駐車場経営通信 読者アンケート

※該当箇所にチェック ☒ を入れて下さい。複数回答可

良かった記事

- ☐ p1 代表コラム
- ☐ p2 コインパーキングに関すること
- ☐ p3-4 月極駐車場に関すること
- ☐ p5 不動産の共有解消に関すること
- ☐ p6 駐車場用地の売却お任せください！

今後知りたい内容は？

- ☐ 月極駐車場管理・運営について
- ☐ コインパーキング管理・運営について
- ☐ 長期滞留車両への対応について
- ☐ 修繕工事について (月極 ・ 時間貸し)
- ☐ 賃料滞納について
- ☐ 税金について
- ☐ 相続について
- ☐ インボイス制度について
- ☐ 共有について
- ☐ 不動産売却について
- ☐ その他 ()

資料請求 ☐ 希望する ☐ 希望しない

WEBから回答



☎078-362-2512



アンケート 読者プレゼント「駐車場利用 1日無料券」

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：2026年1月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）

※掲載する情報につきましては、
関係各所のみなさまから
掲載の許可をいただいております