

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

7
2025
Vol.53

駐車場オーナー様が集う

神戸駐車場大学

第1・2回 好評いただきました!!



イラストは生成AIで制作したイメージ図です

セミナー概要

予約受付中

予約受付フォーム

2025年 **9月20日** ±

時間：13:30~16:30
(受付開始13:15)



場所：神戸国際会館セミナーハウス 802

詳しくは **2ページ** で

- p1 閑話休題
- p2 「神戸駐車場大学」開催のお知らせ
- p3 月極駐車場オーナー様の為の問題解決事例
- p4 コインパーキング経営を直営モデルへ
- p5 地主の問題解決事例
- P6 駐車場用地の売却お任せください!



先着
5名様
読者
限定

駐車場経営の相談ができる

無料個別相談会開催

平日
9時~17時

☎078-362-2512

相続引継

月極運営

時間貸運営

土地活用



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>
ひよご優良経営賞
ワークライフバランス表彰企業
第5回学生に教えた働きたいのある企業大賞 近畿経済産業局長賞
他多数

閑話休題 2025年7月



代表取締役
藤岡 義己

地域循環経済でつくる神戸の未来

今月（7月）から、JR神戸駅北側にある湊川神社の地下にある『神戸駅北駐車場（収容台数171台）』の管理・運営を弊社イーエスプランニング（P-CLUB）が行うこととなりました。現在準備段階として、出口配置変更・LED照明工事・トイレの改修工事が進み、その後再オープンとなります。

2023年9月に『生田神社様の駐車場』の管理を任せて頂き、まもなく2年を迎えようとしています。お陰様で利用者も増え、照明工事・防犯カメラ工事が行われ、安心・安全な駐車場として進化しています。弊社としてこの二大神社の駐車場を運営させて戴くことは大変光栄なことであり、全力を挙げより使いやすい駐車場として改革・改善、事故・トラブルの防止に努めています。こうと全社で取り組んでいます。

『駐車場から神戸を元気にしよう』弊社が駐車場運営を通して目指しているテーマです。地域資源を駐車場として活かし、神戸コミュニティの皆さんが支払われた駐車場代金が神戸コミュニティの中で循環し、消費され、再投資されます。このように駐車場は非常に分かり易い『地域循環経済モデル』です。神社の場合、更にモデルは明確になります。駐車場に限らず『地域内経済循環モデル』がたくさん動いている地域は豊かになります。地域の富が外部に流出している（例えば神戸コミュニティ以外への支払い）地域では循環する金額が減少し、やがて衰退。東京一極集中が加速します。



1980年代、神戸が一番輝いていた時代には大・中・小様々なモデルが神戸コミュニティの中で回り、地域を潤し、豊かさをもたらしていました。経済的合理性を基に社会的な分業が進み、すべてを地域で賄うことはできません。ただ、コミュニティ型ビジネスでは、地域内で活躍している企業が沢山あります。自分たちで地域内経済循環のサイクルを回し、コミュニティを豊かにしていく。神戸がそんなモデル都市になれば素晴らしいと思います。駐車場だけでなく、地場産業、地域資源活用ビジネス、これら地域経済循環を起こし育てるのは、実は消費者・生活者である私たちなのです。

『神戸を元気に！』みんなで神戸を豊かにしていきましょう。

2025年7月吉日

第3回 神戸駐車場大学開催のお知らせ&開催レポート

参加費
無料

第1回・第2回も大盛況でした!!

神戸駐車場大学

2025.9.20土 13:30~16:30 (受付時間:13:15)

場所 神戸国際会館セミナーハウス802
神戸市中央区御幸通8丁目1-6

定員
20名

美味しいお茶を片手に
リラックスしながら
「月極駐車場の集客方法が
インターネット主流になっていること」
「相続の考え方」や「駐車場経営」
について具体的に知ることができる
オーナーサロンです!



~神戸駐車場大学専任の専門家4名が登場!!~

弁護士



吉本圭介氏

税理士



原 崇浩氏

P-CLUB社員



脇田 圭

P-CLUB社員



藤岡翔義

オーナー様のお悩みに寄り添い、
専門家と一緒に考える駐車場経営

日程	講師	内容	開催レポート
第1回 3/26 終了しました	司法書士 P-CLUB	相続の基礎知識・共有と相続への備え 駐車場共有所有の問題解決事例 月極駐車場：契約の決め手とは？令和の主流を紹介！	
第2回 6/21 終了しました	司法書士 税理士 P-CLUB	家族信託と遺言の具体的な話について ①確定申告の再提出についての注意点 ②評価が下がる土地の種類や評価額について 近日オープン予定の駐車場 オーナーによる直営サポートの事例	
第3回 次回 9/20	弁護士 税理士 P-CLUB	駐車場経営者が押さえておくべき法知識 借地借家法が適用外になる駐車場経営のメリット 相続専門の税理士が教える更地vs貸し駐車場vs建物付き貸付で税金がどう変わる？ 放置車両の撤去・未収金の回収方法・利用者クレーム対応	お楽しみに!!
第4回 12/20	弁護士 税理士 P-CLUB	弁護士が解説！駐車場の日常のトラブル対応事例 2026年3月に向けての確定申告の備え 第1~3回のダイジェスト	お楽しみに!!

ご参加ただけた方より、たくさんの感想をいただきました

- ・相続や共有解消について基本的なことを勉強できました
- ・不動産を共有しているデメリットを知ることが出来、勉強になった
- ・月極募集について、看板の大切さや、インターネットからの問い合わせが主流になっていることに驚いた
- ・今管理を任せているが、受け取っている家賃が適正なのか気になった

講義を受けてのお気持ちや交流会での感想など
たくさんご意見をいただきました！
次回の講義で取り扱う内容もあるのでチェックしてみてください



神戸駐車場大学のお申込みはこちら→

☎ **078-362-2512**

FAXでのお申し込みは裏表紙をご確認ください



Googleフォームより
お申し込み頂けます

重複してお申し込みは不要です

月極駐車場を次世代に引継ぐため、将来の不安を安心に変えよう!!

現状



築52年

自走式立体駐車場を運営
(1層2段式)

お悩み

設備

- ・鉄骨が錆びてきている
- ・今後立体駐車場の修繕費がどのくらいかかるか不安

運営

- ・契約台数が減少
2階部分がほぼ空いている
- ・問題の無い状態にし子供へ引継ぎたい

駐車場協会を通じて **P-CLUB** へ相談があった

結果



2階の契約者を
1階に集約し満車稼働にした

設備

青空駐車場に形を
変えることで
今後駐車場における
修繕費が不要になった

運営

満車稼働することで
駐車場を継続でも
売却でも不安なく
引継ぎの準備が整い
安心できた

このようなお声をいただき、
オーナー様にお喜びいただきました!



イラストは生成AIで制作したイメージ図です

月に1度の清掃でも、自然に荒れてくるのが駐車場です。 長期間、何も手を入れていない駐車場は、本当に大丈夫？



こんな駐車場、
見かけませんか？



月1の
清掃でも
こうなります



お客様に選ばれる駐車場にするための

チェックしてみよう!!

- 雑草の処理はできているか
- ゴミは落ちてないか
- 放置された自転車や車がないか



月に一度、現地を確認し、
清掃・巡回を行うことで
駐車場はきれいに保たれます。
お客様に選ばれる駐車場を
一緒に作りましょう!
これを機に一度ご自身の駐車場を
チェックしてみてください



お気軽にお問い合わせ下さい

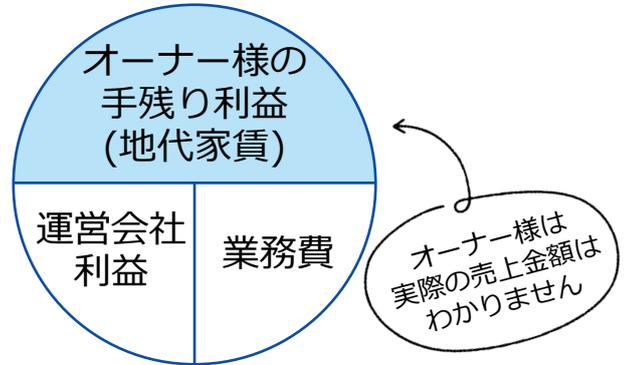
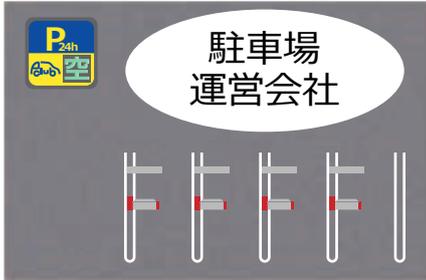
☎ 078-362-2512

写真・イラストは生成AIで制作したイメージ図です

コインパーキングを運営会社に一括貸付でお任せのオーナー様!! 現在のご自身の駐車場売上をご存知ですか？

一括貸付モデル
(賃貸借契約)

駐車場売上→ブラックボックス

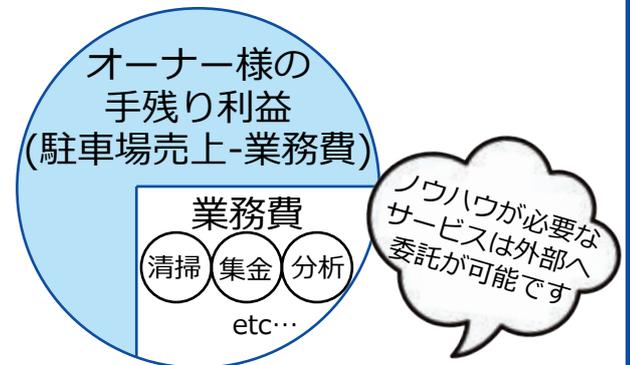
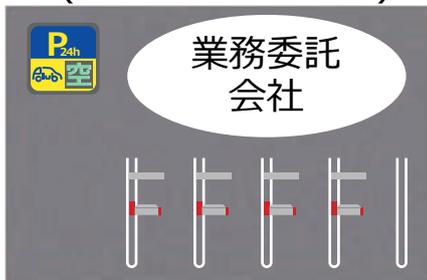


売上は運営会社しか知らず、
売上がわからない中、家賃を受け取っている状態です。

なぜ直営モデルへ見直しするの？

直営モデル
(管理業務委託契約)

駐車場売上→オーナー様が把握



オーナー様が駐車場の売上を把握し、
適正な業務費を支払うことによって手残り利益を増やせます

駐車場を調査し、現在の家賃が適正か

無料診断

いたします!!

これを機に調べてみませんか？



お気軽にお問い合わせ下さい

☎ 078-362-2512

もしかしたら、あなたの土地も「47年分の収入」に化けるかも？

「まさか」が「本当」に！

ケース① コインパーキングの隣地購入を検討していたオーナー様が、自分の土地にも予想以上の高値がつくことを知り、売却を決意しました



なぜ売却したのか？

- 1 今の土地の価値が、駐車場の47年分の収入に匹敵するから
- 2 売却益で本業の経営を改善できるチャンスが生まれたから

あなたの土地の価値、ご存知ですか？
今こそ、資産の潜在能力を見つめ直す時かもしれません

近隣商業・商業地域などで容積率300%以上の場合、相場以上の金額で土地売買が取引されています



イラストは生成AIで制作したイメージ図です

相続した立体駐車場、高額修繕費で大ピンチ！ しかし、手放さず安定収入を確保できた理由とは？

築30年の立体駐車場を相続したご兄妹。

ケース② 2000万円超の修繕費に頭を抱えつつも、「土地は残したい」という一心でたどり着いたのが「青空駐車場」への転換でした！



なぜ成功したのか？

- 1 今後発生する修繕費より解体費が安く、10年で投資回収の目処が立ったから
- 2 追加の修繕費も不要になり、将来の売却他活用も視野に入れられたから！

高額な修繕費に悩むオーナー様！
土地を手放す前に、こんな賢い選択肢もあるんです！



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P-CLUBだから解体工事から青空駐車場整備工事まで一括で引き受けることができます！

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よう!!

- 毎月の駐車場管理が大変で運営がうまくいかず困っている
- 土地が狭かったり歪な形だからと売却ができず諦めている
- 空き家や古家の処分費用に頭を抱えている
- 不動産業者に相談しても、なかなか買い手が見つからない
- 土地を売って現金化したい



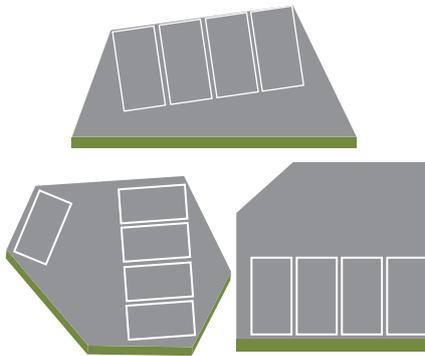
そんなお悩み、P-CLUBで解決できるかもしれません！ お客様にとって最適なプランをご提案いたします

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

駐車場経営通信 Vol.53 お問い合わせフォーム

WEBから回答



該当する項目にチェック☑を入れてください

- 神戸駐車場大学へ参加を申し込む
- 読者アンケートに回答する

※下記「お客様情報記入欄」
「読者アンケート」へご記入ください

神戸駐車場大学 参加について

参加方法	<input type="checkbox"/> 2回全て参加する <input type="checkbox"/> 一部セミナーに参加する <input type="checkbox"/> 9月20日(土)13:30~ <input type="checkbox"/> 12月20日(土)13:30~
------	--

お客様情報記入欄

氏名	参加人数
電話番号	※日中つながるご連絡先をご記入ください
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 神戸駐車場大学開催のお知らせ
- p3 月極駐車場オーナー様の為の問題解決事例
- p4 コインパーキング経営を直営モデルへ
- p5 地主の問題解決事例
- 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

☎078-362-2512 / 📠078-362-2515

問い合わせ方法

電話・メール
LINE・SNS
各種対応してます!
お気軽にお問合せ
ください

問い合わせフォーム



ホームページ

SNS



各種SNS一覧

LINE



P-CLUB公式アカウント

アンパンマン
ミュージアム
まで徒歩1分

神戸ハーバーランドumie
モザイクまで

徒歩1分

こちらの駐車場の
24時間無料券プレゼント

アンケート 読者プレゼント「駐車場利用 24時間無料券」

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：2025年9月30日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）