

# 駐車場経営通信

3  
2024  
Vol.45

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

ハーバーパーク  
「駐車場利用 24時間無料券」  
をプレゼント

## コインパーキング

### 直営プラン

(ビジネス・プロセス・アウトソーシング)



直営を選ばれる  
オーナー様が増えています!!

詳しくは2ページへ

## 月極&インボイス

月極駐車場で  
防犯対策しよう!!



インボイスまだの方!!  
ご検討ください!!

インボイス番号は  
ありますか?

消費税額分、  
減額してもらえますか?

詳しくは3・4ページへ

## 資産活用方法について



駐車場を改善・見直して

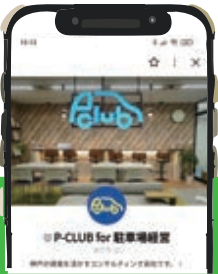
資産価値を

500万円以上  
アップ

詳しくは5・6ページへ

Aclub LINE \はじめました!!/  
公式アカウント

\お友だち追加してね/\



駐車場の  
事例集配信

駐車場経営  
個別相談受付



問い合わせはお気軽にLINEで!

## 目次

- p1 閑話休題
- p2 コインパーキング運営に関すること
- p3 月極駐車場の設備に関すること
- p4 月極駐車場のインボイスに関すること
- p5 不動産所有者の問題解決事例
- p6 不動産会社の皆様へ

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>

ひよこ優良経営賞  
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

# Aclub

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

閑話休題 2024年3月



株式会社イーエスプランニング  
代表取締役 藤岡 義己

やはり、日本の自動車保有台数の減少が始まっていた。

ある冊子に寄稿する機会を戴いたので、駐車場経営を取り巻く環境について触れてみようと思い、少し情報を集めていました。やはりと言うか、ついにと言うかショッキングなデータに目が留まりました。

2011年が『人口減少社会元年』と言われ、以降毎年、最近では年間60万人以上の減少となっています。駐車場経営者にとっては、運転免許保有者（令和元年時点で8,200万人）の減少につながり、やがて自動車保有台数の減少になることが予想されて来ました。

国内の自動車保有台数はデータを取り始めた1965年以降一貫して増加して来ましたが、2022年3月末時点で前年より1.1万台減少し、7,830万台となりました。歴史上初めて減少に転じたこととなります。

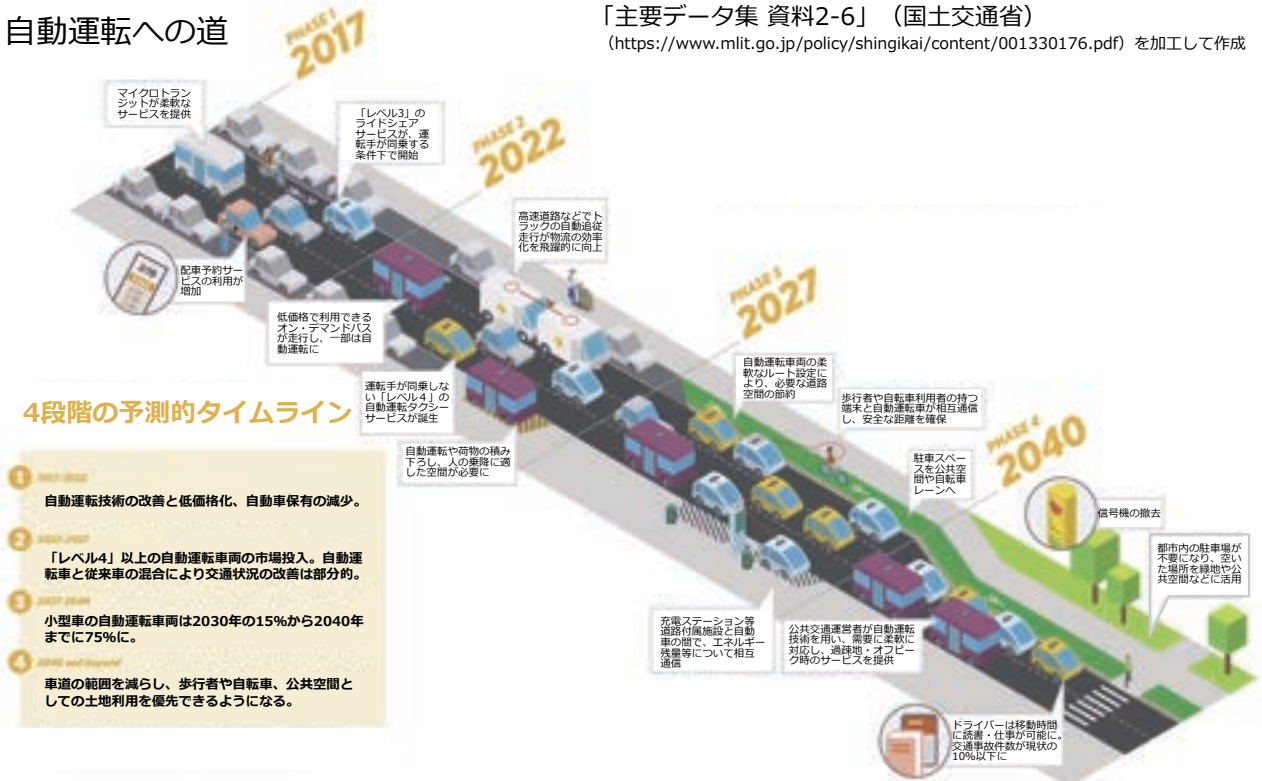
（乗用車・貨物車・乗合車・特殊用途車の合計）駐車場経営に関係の深い乗用車保有台数でも同じ傾向が見られ、約5万台減少し、6,186万台となっています。26年後の2050年には約13%減少し、5,400万台と予想されています。人口減少を原因とした、構造的な問題であり、時間の経過とともに加速すると思われます。

○ 新車販売の約3割が自動運転車(LV3以上)(2040年)、約9割がコネクテッドカー(2035年)

◇ 自動運転への道

「主要データ集 資料2-6」(国土交通省)

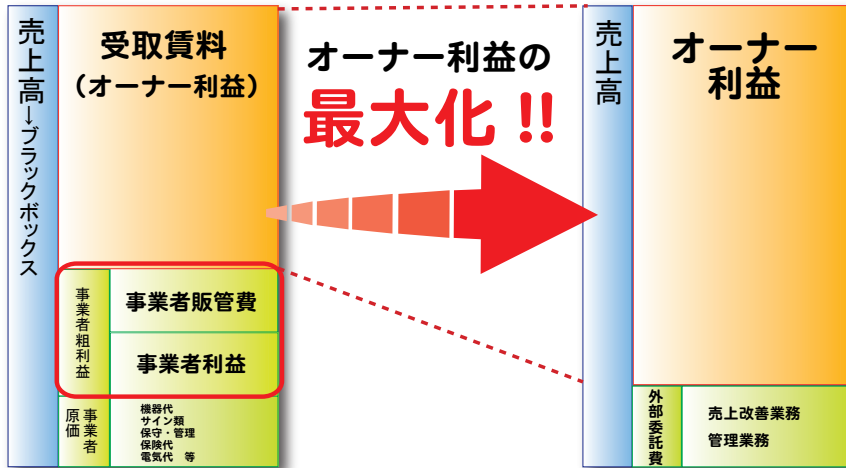
(<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001330176.pdf>) を加工して作成



このことは私たちの駐車場経営にどのような影響を与えるのでしょうか。皆様の予想通りです。供給があまり変わらない中で需要が減少する訳ですから、借り手優位、やがて駐車場料金の値崩れが起こります。この傾向は2030年代以降、顕著になって行くと思われます。注意すべきは、基本的には人口減少に比例しますが、地域・地区によって大きな差が出るということ、一斉に同じように価格が下がるわけではありません。何にせよ、今までの様に需要が増えていく中で賃料の値上げが可能であった環境からは大きく変化します。『駐車場生き残り競争』が本格的に始まると言えるかも知れません。

しかし、少ない投資で、運営の手間の少ない駐車場経営は、大切な資産を守る上で、非常に有効な手段であることに変わりありません。環境変化を見据え、適格な判断のもと維持し発展していきましょう。皆さまの一助になり得ます様、更にサービスを磨いて参ります。

# 直営を選ばれるオーナー様が増えています



コインパーキングは、オーナー様が直営されるとき、利益が最大化されます。直営が困難と思われるのは業務に手間がかかり、ノウハウが必要だからです。ここさえ外注できれば駐車場を容易に直営することが可能です。

- B (駐車場ビジネス)
- P (ノウハウが必要なプロセス)
- O (アウトソースする)

**BPOプランで**  
**神戸・明石・大阪**  
**近日オープン予定!!**

## P-CLUBがオススメする BPOプランとは?? (ビジネス・プロセス・アウトソーシング)

### コインパーキングで必要な業務



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がサポート致します!!**



オーナー様で出来る業務を選択することが出来ます。もちろん全て委託することも可能です。お気軽にご相談ください!!

**P-CLUBがコインパーキング運営に必要な業務のノウハウを  
 オーナー様にご提供いたします!!**

コインパーキング・BPOプラン  
 についてはコチラ



**☎078-362-2512**  
 担当：藤岡(翔)



## どのような駐車場が設備改善対象になるのでしょうか？

【チェックしてみましょう！】

### ライン・アスファルト



- ラインが消えている
- アスファルトにヒビや亀裂が入っている

### 看板



- 看板が色褪せしている
- 連絡先が見えない

### ブロック・フェンス



- ブロックにひびが入っている
- フェンスが傾いたり歪んでいる

ひとつでもチェックがついた方は、この先、10年・20年後を見据えた上で駐車場の設備状態を一度見直してみませんか？

イーエスプランニングがサポート致します！



## 駐車場から安全な街づくりをしませんか？

駐車場内を明るくしたり防犯カメラを設置することで、駐車場内や周辺の防犯抑止力強化に繋がり、安全な街づくりに貢献できます！

### 防犯カメラの設置

データの記録を残すことも可能です!!



意外と安く設置が可能です!!



スマホで防犯カメラの映像をチェックでき、トラブル時の対応もスムーズに!!

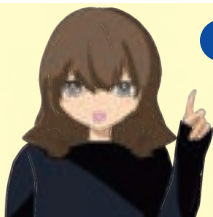
### 照明の設置



電代が1/10に!!

照明を設置・増設することにより、地域の防犯抑止力強化につながります!!

### 弊社社員コメント



防犯カメラって値段が高いイメージございませんか？昔は約10万円ぐらいだったものが今は約1万円〜と安くで設置が可能です！さらに性能がよくなっているので、防犯を強化するためにもおすすめです★

些細なことでもお気軽にお問合せください!!

様々な改善事例掲載中!! ご参考ください

問い合わせフォーム



事例集

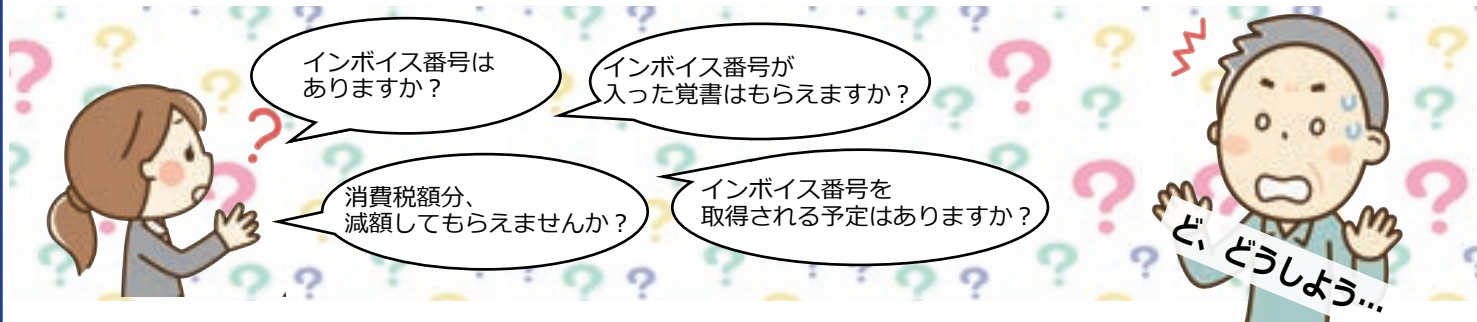


詳しいお話は、お気軽にお問い合わせください。

☎ 078-362-2512

## インボイス制度に登録がまだの方!! ご検討ください!!

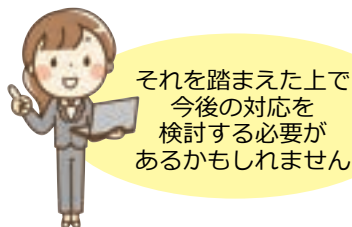
インボイス制度について、まだまだ検討中のオーナー様へ!  
月極駐車場利用者からインボイス制度についてお問い合わせはありましたか?



上記問い合わせに対し、番号が無いことにより利用者より減額交渉や解約を打診された場合

1 交渉された  
**年額消費税額**  
を計算する

2 簡易課税事業者になった時の  
**納税額**  
を計算する



ご不明点等ございましたら、  
お気軽にお問い合わせください!

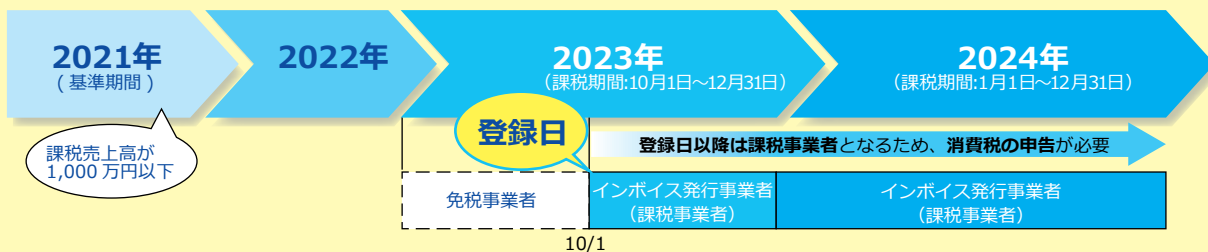
☎ 078-362-2512

電話かける場合はこちら→



## インボイス制度に登録が終了された方は確定申告が必要です!!

point 1 インボイス発行事業者の登録を受けた方は、  
基準期間の課税売上高が1,000万円以下の場合でも  
2023年10月～12月分の消費税は申告・納税が必要です!



point 2 今まで免税事業者だった方は、経過措置として、3年間【2割特例】が使えます!  
売上に掛かる消費税額から**売上税額の8割**を差し引いて納付税額を計算できます。

### 【2割特例】を適用する場合の計算方法

$$\text{売上げの消費税額} - (\text{売上の消費税額} \times 80\%) = \text{納付する税額}$$

通常の簡易課税制度では  
不動産のみなし仕入れ税率は **40%**



詳しいお話は、一度弊社までお気軽にお問い合わせください。 ☎ 078-362-2512

## 月1万円の月極駐車場。新規契約を3台増やし、資産価値を500万円以上アップさせた方法とは？

### 駐車場概要

駐車場物件データ	
所有形態	兄妹2名で共同所有
所在地	神戸市垂水区
収容台数	29台
運営形態	無人月極駐車場

### 不動産所有問題

- 1) 駐車場の空きが10台以上あり、**10年以上契約台数が増えていない**
- 2) 長年自分で駐車場管理を行ってきたが、歳をとり、管理が大変になってきたので**どこかに任せたい**
- 3) 将来駐車場を売却する場合、できる限り**高く売却したい**

### からのご提案内容

#### 目的

将来駐車場を売却することも視野に入れ、にて月極管理運営を行い、月極契約台数を増やし、駐車場の売却価値を上げ駐車場の資産価値を向上させる

#### 結果

3ヶ月で新規月極3台契約し、駐車場の資産価値500万円向上させた

### 資産価値500万円向上の内容

1	月極賃料 1万円/月 × 3台獲得	=	売上増加 3万円/月
2	売上増加 3万円/月 × 12ヶ月	=	売上増加見込獲得 36万円/年
3	売上増加見込 36万円/年 ÷ 近隣収益物件 売却利回り 7%	=	駐車場資産価値 向上額 <b>約514万円</b>

### 改善・見直しを実施



3ヶ月間募集活動を行うことで、**新規契約を3台獲得**できました！

駐車場の資産価値を  
**500**万円以上アップ

更に**1年後**



募集活動を続けたことで  
**新規契約を10台獲得**しました！

駐車場の資産価値を  
**総額 2,200**万円以上アップ



現在**5**台以上  
空いてませんか？

月極契約を**1台増やすだけでも100万円以上の資産価値増加**に繋がります。  
相続のことも見据えて、駐車場運営の見直しを一緒に行いましょう！

ご不明点等ございましたら、  
お気軽にお問い合わせください！

**☎ 078-362-2512**

電話かける場合はこちら→





# 現状の駐車場管理業務について、こんな不安ありませんか？

## 最近このようなご相談が増えてます

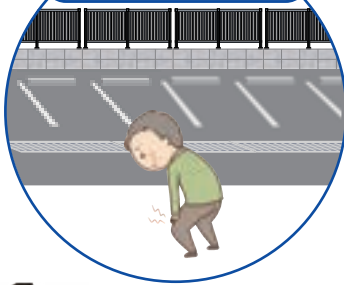


昔からオーナー様より駐車場管理を任されているが、**何としても責任を全うしたい**。年々自分も年をとっていき、思い通りの業務を行う事が出来なくなっている。今後の運営について正直悩んでいる。

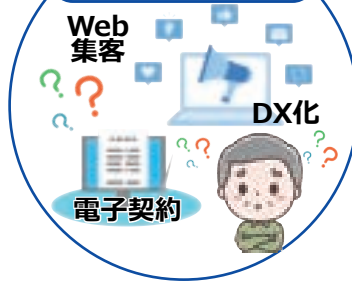
【不動産会社様】

## 最近増えてる不動産会社の主なお悩み

現場管理が  
体力的に辛くなった



IT・DX化に  
ついていけない



事業を引継ぐ  
後継者がいない



私共はこのようなお悩み解消をサポート致します!!

### 駐車場管理サポート

- ①現場清掃
- ②長期滞留車両処分
- ③未収督促等



スポット業務から  
日常業務まで  
サポート致します

### 駐車場DX化サポート

- ①販促チラシ作成  
ネット印刷対応
- ②電子契約対応
- ③インターネット月極対応等



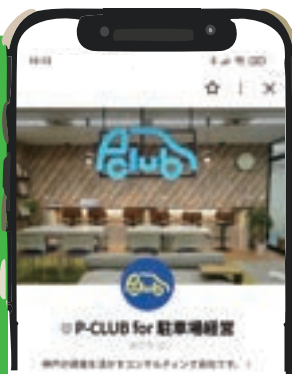
月極契約の電子化を  
サポート致します

### 事業継承サポート

- ①事業譲渡
- ②会社譲渡
- ③合併・分割等



個人事業主・株式会社  
問わず事業継承を  
サポート致します



**P-Club LINE** \はじめました!!/  
公式アカウント

- ① 駐車場の事例集配信
- ② 各セミナー参加予約受付
- ③ 駐車場経営個別相談受付



問い合わせはお気軽にLINEで!

ID : @288hpjor

# 駐車場経営通信 Vol.45 お問い合わせフォーム

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 コインパーキング運営に関すること
- p3 月極駐車場の設備に関すること
- p4 月極駐車場のインボイスに関すること
- p5 不動産所有者の問題解決事例
- p6 不動産会社の皆様へ

## 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

## 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 ( : ~ : )

## FAXから回答

※上記アンケートを記入の上、このページをキトリFAXで送信ください。または、右のQRコードを読み取り、ご回答頂くことも可能です。

## WEBから回答



# 078-362-2515



アンケートフォーム

ご希望のQRコードを読み取り、お問合せください

### 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

☎ 電話発信



078-362-2512

問い合わせフォーム



ホームページ

SNS



各種SNS一覧

## 応募者全員 プレゼント 読者プレゼント「駐車場利用 24時間無料券」



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24時間無料券」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：2024年5月31日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）