

駐車場経営通信

7
2024
Vol.47

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

駐車場運営を見直しされているオーナー様が増えています

コインパーキング

最新トレンド



詳しくは2ページへ

月極駐車場



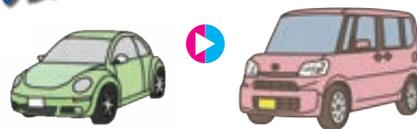
月極管理業務を一括委託で
手間と不安を取り除く



詳しくは3・4ページへ

立体駐車場

収容サイズを大きく!
今後20年の経営継続を見直し!

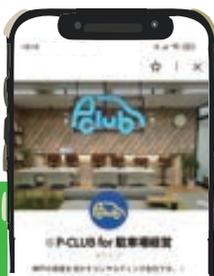


収益改善の効果は!?

詳しくは5ページへ

Aclub LINE \ お友だち募集中 /
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 駐車場運営見直し事例
- p3 月極駐車場に関すること
- p4 月極駐車場経営・運営に関すること
- 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7月



株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己

良い器から調和が生じる

株式会社イーエスプランニングは、創業33年・社員25名（役員、顧問含む）の会社です。創業者の4年間のディベロッパー、5年間の住宅メーカーでの経験を活かし、不動産・建築・ファイナンス・税金のノウハウを基に会社が設立されました。

神戸を中心に土地の有効活用を図る一級建築士事務所として事業を開始、創業4年目に『阪神淡路大震災』発生。大きく変わる外部環境に適応しながら、10年後には建設会社から、建築物・駐車場の運営管理を行う会社に業態を転換。生き残る事に必死で、手探りでチャレンジを続けて来ました。

得意とするサービスは変化を続けるものの、事業ドメインは一貫して地主の問題を解決する事を核に位置づけて来ました。この事業領域は今後も弊社の柱です。震災後の貸し渋り・貸し剥がし。リーマンショック、コロナショック。様々な危機に晒されましたが、その都度お客様・取引先様に助けて頂き、社員が頑張りここまで来ました。

現在、神戸を中心に169ヶ所、8,369台の駐車場を運営管理しています。少しは地域の役に立てる会社になってきました。帝国データバンク社の評点は61点、信用も少しずつ積みあがっています。

今期の会社の課題は、目標管理に傾きすぎた経営課題に、人が育つ組織作りの要素を取り入れることです。経営企画ラボ・新規開発・コインパーキング・PM（有人立体駐車場）・不動産（月極駐車場）・営業サポート・管理と7つあるチームの社員の成長を最重要課題に置きます。目標管理(MBO)については、20年以上経営指針作りと実践に取り組み成果が出ています。次は目標管理と評価制度、給与制度の一体運用です。育成型人事評価制度というマネジメントに取り組めます。思い切って外部の指導を仰ぎ、1年かけて会社の構造を変えて行こうとしています。人が集まり育つ会社を目指し、新たな挑戦を進めて行きますので、ご指導宜しくお願い致します。

イーエスプランニングの駐車場運営管理

姫路～神戸～大阪間

169ヶ所

月極・時間貸し

8,369台

2024年7月時点の実績

コインパーキング所有者の方必見!! 売上を最大にするため直営に見直しされるオーナー様が増えています!

なぜ直営でする人が増えたの?

昔のトレンド



初期投資
0

安心

収入
安定

一括借上

初期投資もなく
安定した収入があるため
選択するオーナー様多数!!

オーナー様



駐車場
運営会社

コインパーキング 大手管理会社

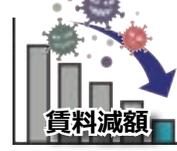


お任せ
ください!!

大手に一括で
任せて安心して
いました。

↓ 数年後

コロナ禍で売上減少



業界内で賃料減額が
多発しました!

安心 安心



P-CLUBでは個人オーナー様への
賃料減額依頼は0件でした!

最新トレンド



自分の土地で発生した
より多くの収入が
自分で受け取れるなら
やってみたい!

一括借上は大手企業の決算書を見ると
利益率40%もあるのだとか...

直営・管理委託

機器は自分で購入する
必要があります。
P-CLUBでは
【機器レンタルサポート】
も可能です!

オーナー様

← 売上はオーナー様へ →



業務委託会社

直営オーナー様は更に見直しました!

法人オーナー様の事例

コインパーキングを既に直営で1ヶ所運営されており、
2ヶ所目のOPENを検討されていた

金融機関



神戸で駐車場運営に特化したP-CLUBと
いう会社がありますよ!
2ヶ所目オープンするなら相談してみても
どうでしょうか?

2ヶ所目(直営) P-CLUBからのご提案



- ① 1ヶ所目と同様の直営
- ② 機器をメーカーより安く購入
- ③ メーカーメンテナンスや
自社で出来ない業務を委託

④ 毎月社員の巡回 簡易メンテナンス

⑤ 社員が現地を見て 運営アドバイス



地域企業(神戸)ならではの
売上改善サポート

2ヶ所目オープンから2年後

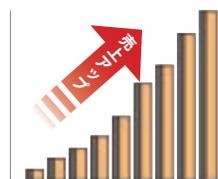


原価も削減でき、売上を最大にする
サポートもしてくれるなら
1ヶ所目もP-CLUBにお願いしたい!!

1ヶ所目リニューアルオープンから半年の間

P-CLUBより
売上改善サポートを利用したご提案

1ヶ所目をP-CLUBで運営してから
半年の間に3回の料金変更を実施しました



売上が改善され
より多くの収入が
受け取れました



ご不明点等ございましたら、
お気軽にお問合せください!

☎ 078-362-2512

電話かける場合はこちら→



月極賃料を5年間滞納し、放置された車両を3ヶ月で撤去する方法をご存じですか？

課題

- ・賃料を5年間滞納し、車両を放置している契約者と連絡が取れない
- ・せめて放置車両を撤去したいが、どのように撤去するのか分からない

解決方法

国土交通省ガイドラインに基づいて作成した「長期滞留車両処分マニュアル」に沿って対応を実施いたしました。

今回は、所有者の方と連絡が取れたことにより、区画から車両を撤去することができました！

マニュアルに沿った行動のポイントは？

期間
目安

発生～1ヶ月

2ヶ月

3ヶ月

長期滞留車ハガキ
現地掲示



① 現地出庫催告書掲示

神戸運輸監理部
兵庫陸運部



① 陸運局にて、所有者情報を調べる

① 廃車両認定の実施



② 最後通知の掲示・郵送



確認をお願いします



わかりました！
お調べしますね

盗難車？
不法駐車!?

② 車両盗難届確認

車の価値あるのかな？

- check
-
-



② 車両価値の調査

③ 車両撤去



※長期滞留車両処分マニュアルについてご質問等ございましたら、弊社へお問い合わせください！

手順に沿って対応すると**約3ヶ月～半年で解決することが可能**となります！
月極契約書に撤去に関する条文が記載されていなくても、長期間放置された車の撤去は可能です！
放置車両にお困りの方は、お気軽にお問い合わせください!!

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

電話をかける場合はコチラ→



月極駐車場経営・運営に関すること

オーナー様が30年間運営していた月極駐車場の管理業務を見直し改善された内容とは？

現状・課題

駐車場管理業務 → オーナー直営業務 + 駐車場近くの商店へ一部委託



駐車場が遠方にあり、管理が大変だった為
駐車場の隣にある商店に管理を委託した



金額が合っているかどうか、
どうしても不安が拭えません



委託者しか把握していない契約者が
存在している

解決方法

部分的に委託していた業務・直営していた業務をP-CLUBに一括で委託した

P-CLUB導入による月極業務の改善効果

契約・解約 手続き業務



賃料 回収・管理



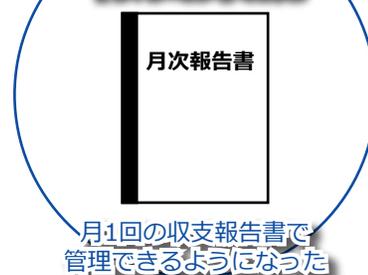
清掃業務 トラブル対応業務



集客活動



報告業務



結果

P-CLUBに全ての業務を一括で任せることにより、月極管理業務にかかる
手間と不安を省くことができるとお任せいただきました！

今後、3年・5年と駐車場の経営を続けていく上で、必要な対策を一緒に検討していきませんか？
些細なことでも構いませんので、お気軽にお問い合わせください。

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

電話をかける場合はコチラ→



築30年の立体駐車場。収容サイズを大きくし、今後20年の経営継続を見直した3つのポイントをご紹介します！

立駐収容サイズ変更内容

改善前	タワー式立体駐車場（無人月極駐車場）		改善後	差
収容規格	全長	5.0m	全長	5.0m
	全幅	1.8m	全幅	1.85m +5cm
	タイヤ外幅	1.76m	タイヤ外幅	1.83m +7cm
	全高	1.55m	全高	1.86m +31cm
	重量	1.7t	重量	2.18t +480kg
		大きい車も入る!!		
	収容台数	30台	収容台数	24台
				▲6台

見直しポイント

ポイント

1

月極契約見込台数
2.5倍

車高・タイヤ外幅を大きくすることで国産車人気上位30車種の内、入庫可能対象車が**10車種**から**25車種**へ増加！月極契約見込台数が**2.5倍**になった

ポイント

2

フリーロケーション活用
30台まで契約可

立体駐車場の収容規格を大きくすることで、収容台数が6台減少したが、立体駐車場特有の※フリーロケーションを活用することで、月極契約台数を**24台**から**30台**にすることが可能となった

ポイント

3

月極賃料アップ
約**125%**の収益率

立体駐車場の収容規格が大きくなり、**ミドル・ハイグレード**車両も契約できるようになり、**月極賃料を25%値上げ**し月極募集が行え、この先の売上向上に繋がった

※駐車区画を特定せず駐車する方法

収益改善の効果

収支見込/改善前	収支見込/改善後	改善効果
賃料 16,000円 収容台数 30台 稼働率 90% <hr/> 月間収入 432,000円	賃料 20,000円 収容台数 ※30台 稼働率 100% <hr/> 月間収入 600,000円	収入差額 168,000円/月 <hr/> 年間差額 2,016,000円 こんなに差が!!

※立体駐車場フリーロケーション契約により収容24台に駐車可能枠6台分追加

立体駐車場の収容規格のサイズアップを行うことで、契約可能対象の車種が増え、**今後20年間**を見据えた**経営の改善**を行うことができました。

現在立体駐車場を経営し、**今後の修繕**や**経営継続**にお困りのオーナー様！**多角的な視点**で弊社と一緒に今後の経営の方法を見直しませんか？

詳しいお話は、お気軽にお問い合わせください。 ☎ **078-362-2512**

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



【不動産会社様】

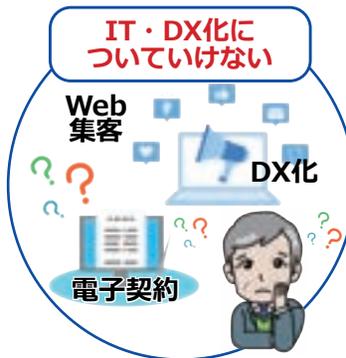
昔からオーナー様より駐車場管理を任されているが、**何としても責任を全うしたい。**
年々自分も年をとっていき、思い通りの業務を行う事が出来なくなっている。
今後の運営について正直悩んでいる。

最近増えてる不動産会社の主なお悩み

お悩み解消サポートを致します!!



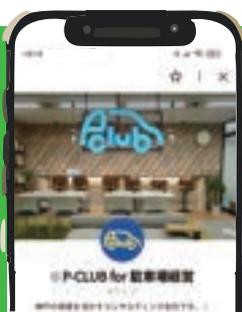
スポット業務から
日常業務まで
サポート致します



月極契約の電子化を
サポート致します



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



Aclub LINE \ お友だち募集中 /
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.47 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 駐車場運営見直し事例
- p3 月極駐車場に関すること
- p4 月極駐車場経営・運営に関すること
- 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

※小さな悩みから大きな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。



078-362-2515

WEBから回答



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）