

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

3

2025
Vol.51

5年ぶりに

駐車場オーナー様に好評いただいております

神戸駐車場大学

再始動

お茶でも飲みながら
一緒に駐車場のことを
考えてみませんか？



セミナー概要

予約受付中

予約受付フォーム

2025年 **3月26日** 水

時間：13:30~16:30

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 月極駐車場相続へ向けての準備

p4 コインパーキング直営モデルの事例

p5 不動産所有者の事業承継事例

p6 所有不動産売却事例

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

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回学生に教えたい働きがいのある企業大賞 近畿経済産業局長賞
他多数



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 2025年3月



代表取締役
藤岡 義己

駐車場経営における『変化』と『再生』

『乙巳』（きのとみ）の年も早3ヶ月、時間の経過の速さに驚かされます。その中でも前号で触れた鍵、『変化』と『再生』に至るところで出くわします。

最たるものは、2025年1月24日、日本銀行が決定した政策金利0.5%への引き上げです。実に17年ぶりの水準となり、アベノミクス以来低金利に慣れ切った世の中に徐々に影響を与えて行くと思われます。

経済全般

経済活動は抑制の方向・株価下落傾向・円高傾向
地価・抑制傾向・預金金利上昇

価格転嫁
できない企業

金利の上昇分はそのまま負担・利益圧縮

住宅ローン
利用者

3月に短期プライムレート引き上げ予定
7月から支払い負担が増すかも

今年はあと1~2段階の引き上げが予想されるとも言われます。政策金利が0.75%となるような事があると、影響は更に顕著となります。現状維持ができなくなり何らかの対策が必要なレベルとなります。今からの備えが必要と思われます。

駐車場経営における『変化』と『再生』はどうでしょう。これは、2025年1月31日『兵庫県駐車場協会連合会主催のセミナー』で弊社役員の脇田圭・藤岡翔義の2名が講演し、講演録がまとまりますので、ご入用の方には配布させていただきます。また、ご記憶に留まっているか不安ではありますが、コロナ前、駐車場オーナー様に『神戸駐車場大学』を開催しておりました。今期は一段高いレベルで皆様の『変化』と『再生』解決に寄り添えますようバージョンアップし5年ぶりに再開いたします。大きくは2点です。



弊社顧問の弁護士・税理士・司法書士が参加致します。お気軽に活用下さい。またテーマに応じ相応しい講師を招聘致します。

180カ所の駐車場運営、3,000台の月極駐車場利用者に24時間365日向き合い続けています弊社の経験をご利用下さい。

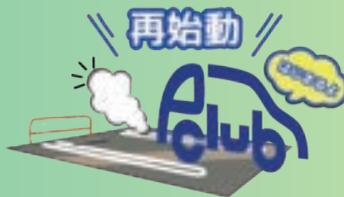
今期は年間4回の開催を予定しております。会場は弊社が運営をしております、神戸国際会館会議室となります。皆様のサロンとしてご利用いただけましたら幸甚です。どうぞ宜しくお願い致します。

2025年3月 吉日

5年振りに駐車場オーナー様の為の神戸駐車場大学が復活します！

駐車場オーナー様にご好評頂いておりました

神戸駐車場大学



2025

3.26 水

参加費
無料



駐車場経営に興味のある方が
集まる唯一無二の
オーナーサロンです。
美味しいお茶を飲みながら
リラックスして気軽に
質問できる空間です。

～大学であつかうテーマ～

駐車場経営に伴う最新情報と
様々な問題解決事例について

契約者の増やし方

放置車両の撤去方法

未収金の回収方法

利用者クレーム対応

等

税理士が解説！
駐車場経営と税金について

相続税

贈与税

固定資産税

確定申告

等

司法書士・弁護士が解説！
土地の守り方について

共有の解消

相続への備え

境界トラブルへの対応

建物の管理・解体について

等

年間開催
スケジュール（予定）

第1回
次回
3/26

第2回
6/21

第3回
9/20

第4回
12/20

参加費無料

2025. 3.26 水 13:30～16:30 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

プロのアドバイスで、オーナー様の駐車場経営をもっと楽しく!!

気になる些細なことや、知りたいことをみんなで共有しましょう！
駐車場経営に精通したアドバイザーが、オーナー様の立場になって
それぞれの疑問に丁寧にお答えします

司法書士が解説!!



不動産のプロから見た
駐車場の守り方について

税理士が解説!!



相続専門の税理士が教える
駐車場経営に関わる税金

駐車場運営会社が解説!!



不動産共有所有の
解消事例について

オーナー様の質問や
知りたいことに各専門家が
回答致します！
是非、お気軽にお話ください

橋本法律事務所
司法書士・行政書士 橋本 和也 氏

戸田合同会計事務所
副所長 税理士 原 崇浩 氏

株式会社イーエスプランニング
脇田 圭 藤岡 翔義

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
お申込み頂けます

重複してのお申込みは不要です

月極駐車場を次の世代に引継ぐ準備、運営で具体的に何が必要なの？

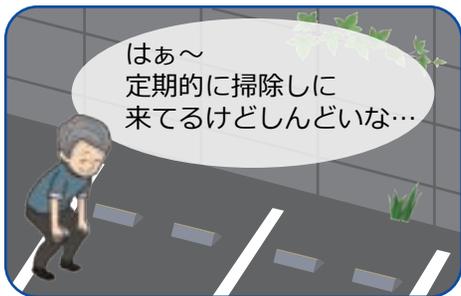
月極駐車場を次世代へ引継ぐため、不安や心配ごとをスッキリさせるための解決策を一緒に考えましょう！



一度チェックしてみませんか？

チェックが1つでもついたオーナー様！
不安や心配ごとは引継ぎ前に
スッキリさせましょう

駐車場経営チェックリスト



高齢になり今後の管理・運営が心配



30年前に設置したフェンスやブロック塀をやり直した方がいいのか気になる



区画線や番号が薄くなってきた気がして、このままでいいのか心配



賃料を滞納している人がいるが対応方法がわからず不安

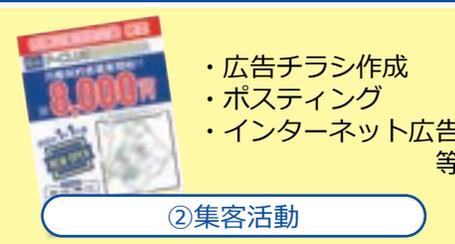


募集看板の劣化が気になるがどこに頼めばいいのかわからない



相続する際に月極契約者に迷惑をかけずに運営を継続したい

P-CLUBができること 管理・運営に必要なことを全て委託して頂けます (一部実施可)



オーナー様より「経験豊富なP-CLUBに任せることで、不安や心配ごとがなくなり、スッキリし子供への引継ぎも安心して行えそうで安心しました」と多数のお声を頂いております。

お気軽にお問い合わせ下さい

☎ 078-362-2512

10台以上の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が契約を見直しされているのをご存じですか？

現状

一括貸付モデル
(賃貸借契約)



地代賃料の支払い



オーナー様



売上は運営会社しか知らず、売上がわからない中賃料を受け取っている状態です

なぜ見直すの？

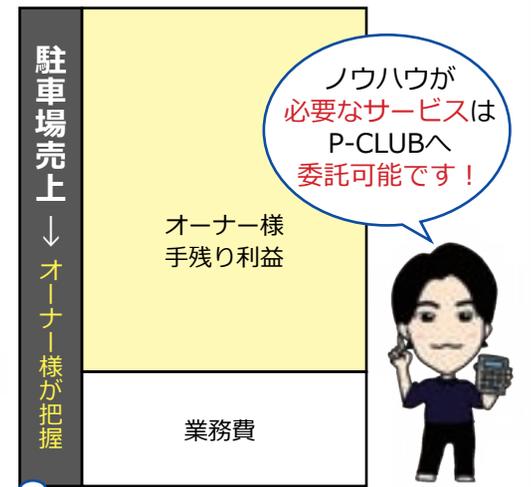
直営モデル
(管理業務委託契約)



業務委託費の支払い



オーナー様



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

お持ちの駐車場の売上ご存じですか？



駐車場を調査し現在の賃料が適正か無料診断いたします！

お気軽にお問い合わせ下さい

☎ 078-362-2512

【30年経営の月極駐車場】 売却も視野に入れた事業承継の3つのポイントとは？

オーナー様
の悩み



- ①本業とは別に、月極管理専任者を雇い、法人にて月極管理を実施
- ②月極専任者が退職となり、後任の専任者を雇うか悩んでいる
- ③月極契約者も増えず、今後の月極経営が心配

売却も視野に入れた事業承継の3つのポイント

ポイント① 管理委託を選択し、駐車場の「所有」と「運営」を切り分けた

	オーナー様直営	弊社管理委託	借上げ委託
オーナー様収入	100%	90~95%	60~70%
管理責任	100%	5~10%	0%
運営手間	大	中	小
駐車場運営内容	新規月極募集業務		
	契約業務・解約業務		
	日常の管理業務		
	トラブル対応		
	貸主として賠償責任	貸主として賠償責任	
	月間売上増減	月間売上増減	
	駐車場設備修繕	駐車場設備修繕	駐車場設備修繕

こちらを選択!!

ポイント② 月極管理を委託することで、今後後任の専任者を雇うことなく月極運営を継続できるようになった

ポイント③ 月極管理責任を減らし、月極売上を増やす体制を作り、将来売却も視野に入れた事業承継の準備ができた



駐車場経営の事業承継の準備は進んでいますか？
駐車場の「所有」と「運営」を切り分けて経営することで後継者が相続を考える余裕が生まれます。
一緒に最善な事業承継の方法を検討しましょう！

お問い合わせはコチラ ☎ 078-362-2512 担当：脇田（ワキタ）

【不動産資産価値をたった3ヶ月で125%アップ】 最も高く駐車場資産を売却できた方法とは？

売却時の 悩み



- ①最も高い値段で土地を売却したい
- ②現在提示されている金額が高いか低いかわからない
- ③土地を売却するまで、駐車場運営をどこかに任せたい

最も高く売却した3つのポイント

ポイント① 現状の駐車場運営内容を見直し、月極売上を増やし資産価値を高める

月極賃料1万円で3台獲得し資産価値を500万円に向上させた内訳	
1	月極賃料1万円/月 × 3台獲得 = 売上増加 3万円/月 (①)
2	① × 12ヶ月 = 売上増加 36万円/年 (②)
3	② ÷ 売却利回り7% = 資産価値向上額 約514万円

ポイント② 駐車場以外の活用も検討し、売却金額を比較する



ポイント③ 土地売却までの間、月極管理業務を外部委託し運営の手間を省き月極契約を1台でも多く増やし、資産価値を最大限にする



弊社では上記ポイント①～③を全て行うことができます。
駐車場の運営のご相談だけでなく、不動産の**買取、購入
売却**の相談もお受けいたします。

お問い合わせはコチラ ☎ **078-362-2512** 担当：脇田（ワキタ）

