


土地資産活用をお考えの方に

コインパーキング経営入門マニュアル

COIN PARKING MANUAL



●お問い合わせ／資料請求

みんなのルパルク
 0120-37-6869

受付時間：9時～17時30分（土・日・祝日を除く）

<http://www.le-perc.co.jp/>



横浜中央第2駐車場



上石神井第2駐車場

では、時間貸し駐車場の市場規模に目を向けてみましょう。平成17年度は45万台程度であった駐車場の運営台数が、平成20年には約61万台と20%以上の急拡大を記録。平成24年には75万台を突破するとの予測も出ています。これは、平成19年頃から

拡大する コインパーキング市場

と、一定時間に計測した路上駐車台数はほぼ6万台となります。その原因の一つは慢性的な駐車場不足にあります。このようなことから、コインパーキングは社会から必要とされ、車社会を健全化するためにも有用な、社会的価値のあるものと言えるのです。

狭くても短期でもOK!の遊休地活用 N・T・T・L・P・A・R・K・U・Gがご提案する コインパーキング経営

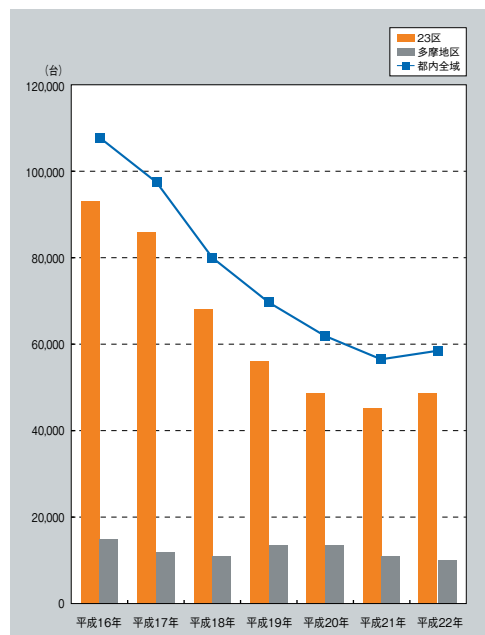
たとはいえ、未だそのような車両が原因となる交通渋滞はいたるところで見られます。

東京都内路上駐車台数を見てみる

の建設不況により、マンションやビルの新規建設計画がとん挫したため遊休地が急増、その有効活用の一つとしてコインパーキングが注目された結果だとみられます。

駐車場不足による「騒音や排気ガス等生活環境の悪化」「交通事故の誘発」「飲酒運転厳罰化の流れ」「駐車違反意識の高まり」といったユーザー環境の変化、そして商業施設や病院公共駐車場での不正駐車防止の高まりもあり、コインパーキング台数は今後も増加する見込みです。そして、ユーザーニーズの多様化に伴い、これからのコインパーキング経営には

【四輪車の瞬間路上駐車(違法)台数】



都内全域における四輪車の瞬間路上駐車(違法)台数は、平成18年6月の道路法施行令改正による効果で減少しているものの、近年、23区内にあっては増加傾向になっています。

(出典:警視庁ホームページより)

コインパーキング経営のメリット

- ・安定した収入
- ・土地のサイズや形にこだわらない
- ・短期契約OK
- ・将来性

新しい視点も必要です。駐車場台数の増加で同じ地域での競争も激しくなり、ユーザーをいかに引き付けるかの戦略がますます重要になり、単に利用料金の安さだけでなく、ポイント制等の付加サービスや駐車しやすい等、利便性を重視する傾向を踏まえ、広範で多様なサービスを提供できるパーキングの運営が不可欠なのです。

交通渋滞解決の一端を担う駐車場

日本全国の車の保有台数は平成23年で7千5百万台以上にも上り、車は私たちの生活には欠くことのできない移動手段となっています。その反面、都市部での路上駐車の問題は深刻化しています。平成18年に「道路法施行令」が改正され、違法な路上駐車や放置車両の取り締まりが強化されたために以前に比べ少なくなっ

都市部の交通渋滞の原因は駐車場不足?



手軽に始められる コインパーキング経営

土地活用の方法には、マンション経営やコンビニエンスストア等の店舗への利用等さまざまな選択肢があります。ただ、お持ちの土地の条件やこれからの計画を考えるとなかなかうまく当てはまらない…。そのような悩みを持つ方も多いはず

そこで注目なのが、コインパーキング(時間貸し駐車場)への活用。狭い土地でも可能、設備投資不要で、しかも撤去が簡単なので、初めての方にも手軽に始められる土地活用の方

NTTル・パルクが お薦めする土地活用プラン

「土地賃貸方式」「駐車場システム販売方式」「自動販売機設置」の
3つのプランでオーナー様の悩みにお応えします。

このような声にお応えします↓



**土地を最大限に活かす
ご提案があります**

土地活用の有効な手段として注目されるコインパーキング経営ですが、所有する土地が条件に合うものなのかといったお悩みの声を聞くことがあります。しかし、コインパーキングは25㎡(約7坪)の広さがあれば設置可能。これで2台分の駐車スペースが充分にとれるのです。土地をそのまま放置しておくのなら、確実な収入が得られるコインパーキング経営の選択をお薦めします。設備投資不要で、ビル建設を計画している土地でも建設までの間の短期間活用ができ、さらに設営後のメンテナンスやアフターサービスにも手間いらず。コインパーキング経営を、オーナー様の満足のいくサイロビジネスとしてぜひ一度検討していただきたいのです。

では、事業者の選定等、検討を進める際にどのような点を考慮すれば良いのでしょうか。

NTTル・パルクは、「安心・安全・IT化No.1」をモットーに首都圏を中心としたエリアでコインパーキング事業を展開しています。土地を所有するオーナー様に代わってコインパーキングを運営する「土地賃貸方式」、オーナー様ご自身で管理していただく「駐車場システム販売方式」の他、1坪から設置可能な「自動販売機」を提供しています。

NTTグループだからその信頼性とネットワークカメラ等のIT技術を駆使した最新システムを誇るNTTル・パルクにまずはお気軽にご相談ください。

次ページからは、NTTル・パルクがお薦めする3つの土地活用プランについて、実際導入された企業のご担当の方から語っていただきます。

「土地賃貸方式」
「社事業担当者」Iさん
(東京都足立区)

「駐車場システム販売方式」
株式会社ハピネス 桑野
代表取締役 桑野さん
(東京都世田谷区)

「自動販売機設置」
株式会社ジーマップ
経営管理部 藤田さん
(東京都文京区)



「土地賃貸方式」駐車場

設置場所：東京都足立区
駐車スペース：4台分

近くに環状7号線が通り、舎人ライナーの駅も利用できるため、さまざまな層の利用が絶えない。駐車場はロックレス方式なので、車の出し入れの際の煩わしさも少ない。

毎月一定の収入が確保できる 「土地賃貸方式」

独自で
調査した結果、
コストパフォーマンス
が一番でした。

「社事案担当者
Iさん



土地賃貸方式

NTTL・パルクのコインパーキングの特長

Point 1 オーナー様の資金負担は一切ありません

コインパーキング開設に必要な設備はNTTL・パルクが全てご用意し費用の負担はありません(一部除く)。

Point 2 定額借上げで安定した収入を保証

NTTL・パルクが定額借上げするのでオーナー様には駐車場の利用状況に関わらず、一定の収入が保証されます。

Point 3 駐車場運営の全てをNTTL・パルクが行います

清掃・メンテナンス、苦情・トラブル対応等、駐車場経営に関わる全ての業務はNTTL・パルクが対応します。

導入までの流れ

① まずはご相談ください

② 用地・市場調査

土地の広さや立地・周辺環境をプロの目からチェック。

③ プランのご提案

その土地にあわせた適切な賃料をオーナー様にご提案。

④ 工事・設備の設置

舗装からライン引き、機器の設備等の工事は数日で終了。

⑤ 駐車場開設

⑥ メンテナンス管理

機器のメンテナンスや料金回収等、手間のかかる業務は全てお任せ。

⑦ アフターフォロー

集客活動やトラブル処理等も全てお任せ。

わたり調査をしました。賃料はもちろん、清掃の状況もチェックしました。

「清掃が行き届いていない場合は、こちらで清掃しなければなりません。その場合、その労力を時給に換算し、賃料や管理料との兼ね合いを図るのです。もともと管理全般をお願いするつもりでしたから」

ご自身で調べたデータを数値化した独自の評価ポイントをつけていきました。その結果、他の業者と比べて最もポイントが高かったのがNTTL・パルクだったと言います。

「決して、賃料の高さだけが良いのではありません。私の場合、長期の視点でコインパーキングでの運用を考えていましたので、メンテナンスも大きなポイントになります。短期だったら、もっと賃料の高い会社を選んでいたかもしれないですね(笑)」

Iさんは倉庫業を営んでおり、賃料に関して専門分野です。プロの目でマーケティング調査を行い、選択したということです(実際、賃料に関してはNTTL・パルクも同様の調査を行い、賃料設定を行っています)。

Iさんは、NTTL・パルクの「土地賃貸方式」を選択。設備費用も必要無く、その後の運営・保守・管理、集客活動まで、NTTL・パルクが一切を行う契約ですので、リスクが少なく毎月一定額の賃料が入ります。

「稼働して数カ月がたちますが、これまで全く問題はありません。照明が設置されたので、夜間の防犯対策にもなりましたね。定期的に清掃されるので清潔に保たれています。これなら長期にわたり継続していけるのです」

ご自宅の敷地の空いたスペースを使い、月極駐車場を営まれていたIさんですが、大口の契約が解約となり、活用に悩んでいました。この辺りは都心に近く、固定資産税の負担も少なくありません。そこで、スペースの一部(4台分)をコインパーキングとしてリニューアルすることにしたのです。

「この敷地は、僕が生まれた頃からずっと月極駐車場でした。空いた穴、新たに借り手を探しても良かったのですが、もっと効率の良い活用方法はないかと考えていたんです。この付近は、駐車場が不足気味で、行政からもコインパーキングが欲しいと要請があつたほどです。コインパーキングには、以前から注目していましたが、手軽にできる土地活用としてはベストだと思っています」

コインパーキングの導入にあたっては、まず業者選びのため、徹底したマーケティング調査を行いました。周辺にある5社のコインパーキングを駅の近く、繁華街、住宅のエリアでグルーピングし、朝・昼・夜の利用状況を確認。平日3日、休日2日に



「駐車場システム販売方式」 駐車場

設置場所：東京都世田谷区
駐車スペース：30台分

国道246号沿いの、駐車場としては最適の場所。ゆったりとしたスペースで駐車の際もストレスなく止められ、桜色の優しいカラーリングが街並みになじんでいる。

安心の保守・管理がうれしい 「駐車場システム販売方式」

近隣からも
“かわいいパーキング”
と評判です。
株式会社ハビネス桑野
桑野さん



駐車場システム販売方式

NTTL・パルクのコインパーキングの特長

Point 1 きめの細かいコンサルティング

Point 2 常にオーナー様の利益を提案!

導入までの流れ

- ① まずはご相談ください
- ② 市場調査
コインパーキング事業としての可能性、収支見直し等を含めたトータルアドバイスとご契約。
- ③ マスタープランのご提案
集客見直し・看板デザイン・料金設定。
- ④ 事前駐車場PR&集客活動
集客旗等の設置(オプション)。
- ⑤ 駐車場設営
舗装からライン引き、機器の設備等の工事は数日で終了。
- ⑥ 事後駐車場PR
弊社HPへの無料掲載。
- ⑦ 保守対応
24時間の保守対応やクレームの一次対応業務はお任せ。
- ⑧ 運用管理
清掃・集金の対応(オプション)。

す。「以前は36台分とっていた区分
けを30台分に。つまり、6台分少
くしてゆったりとしたスペースに
しました。このようにドライバーに
慮したのは、近所に幼稚園があり、
ここに通う園児を送迎するお母さん
たちの利用を考慮することです」
そして、カラーリング。「不動産事
業は、地域に影響を及ぼしますので、
喜ばれるものをつくらなければいけ
ません。だから桜の名所に合わせ桜
色にしたのです」
また、防犯上の効果も考えている
そうです。「照明看板は大きく明る

くし、また、防犯用のネットワーク監
視カメラを設置して、事務所に居な
がらいつでも駐車場のライブ映像が
確認可能なので、違反駐車などはす
ぐに発見できるのです。地域の防犯・
治安のことも考え、悪質なケースは
警察に通報するようにしています」
また、収支管理も万全。「NTTL・
パルクさん提供の駐車場遠隔管理ソ
フトは、売り上げを日報・週報・月
報で確認でき、さらに、1台ごとの利
用状況やつり銭切れなどのアラーム
情報をリアルタイムで、確認できま
す。ネットワークカメラとこのソフ

トを利用すれば、離れた場所でもリ
アルタイムで全てが把握できるので
大変満足しています」
「ゴミはゴミを呼ぶと考えていま
すので、担当者が定期的に敷地と周
辺歩道の清掃をしています。掃除を
しているのと、近隣の方から『きれいな
パーキングですね』と声を掛けられ
ます」
「いずれはビルを建てたほうが収
益的な効果がありますが、今はまだ
そのタイミングではない。そのつな
ぎとしてもコインパーキングは有効
な土地活用だと思っています」

東京都内にある桜の名所に、きれ
いでかわいいと評判のパーキングが
あります。駐車スペースを示すペン
キのカラーリングとフェンス、自動
販売機まで桜色にそろえるこだわり
ようです。不動産業の傍ら、このパー
キングをNTTL・パルクの「駐車
場システム販売方式」で経営してい
るのがオーナーの桑野さん。一括借
り上げによる「土地賃貸方式」にしな
かったのには訳があります。
「ここは父から受け継いだ土地で
す。このパーキングを作る前も他の
コインパーキング業者の方に土地
を賃貸していましたが、近所でも評
判の『汚い』パーキングでした(笑)。
NTTL・パルクさんにもこれまで
と同様「土地賃貸方式」でお借りい
ただいたほうが良かったんですけ
どね(笑)。でも、日頃より父から、事
業は人任せにせず、自分でやれと言
われていたので、事業を受け継いだ
のを機に完全リニューアルし、自分
で経営することにしたのです」
桑野さんは、プランニングの時点
から参画しました。そこには、桑野
さんの経営哲学が随所に表れていま

自動販売機の設置

NTTル・パルクが選ばれる理由

- Point 1** NTTル・パルクでは導入の検討段階からしっかりコンサルティングします。
- Point 2** 設置希望場所にあった最適な自動販売機導入プランをご提案します。
- Point 3** 導入後の運用管理の一切をNTTル・パルクが担当させていただきます。

導入までの流れ

① まずはご相談ください

② 用地、市場調査

立地・敷地条件をはじめ、周辺環境の分析・需要予測等、専門家の目で詳しく調査。

③ ご提案・ご契約

自動販売機設置に関する具体的なご提案。

④ 工事・設備の設置

ご希望の日時に合わせて工事・機械を設置。

⑤ 商品補充・メンテナンス

設置後は商品補充・空き缶処理・メンテナンスに至るまで定期的に対応。

さまざまな自動販売機



清涼飲料水 証明写真 1,000円自動販売機 セルフ自動販売機

※酒・たばこ類の取扱いはしていません。
※1,000円自動販売機は地域限定となります。



「自動販売機の設置」

設置場所：東京都文京区

震災後の電力不足から、自動販売機も省エネタイプのものに注目が集まっている。オフィス内に自動販売機があることのメリットは、実際に使ってみるとよく分かるという。

「以前社内には、電気ポットが2つ、冷蔵庫が2つありました。資料にあった自動販売機は省エネタイプで冷蔵庫と同じ電力でした。それから、自動販売機を設置して冷蔵庫を1つ破棄しても同じです。また、弊社は都心のオフィスの7階にあります。社員は、飲み物を買いに下までエレベーターで何度も降り降りしてしまっていたから、それが無くなる分省エネに貢献できます」

大きな懸念材料だった電力消費もクリアしたこと、福利厚生の一環として導入を決意したと言います。

「商品のラインアップはカタログから、自由に選べます。当初は電力が省エネできた分、10円引きで販売していましたが、社員には好評で約1週間で売り切れるほどでした。考えていた以上に利益が上がったので、今は20円引きで販売しています。売り上げ情報は、電子メールで届くので、月毎の利益が正確に把握できます。社員からは、頻りに商品のリクエストを聞いて、その都度、人気の商品を入れてもらうようにしています」(立嶋さん)

「また、スイカやエディなどの電子

マネーが使えるのも便利。社員同士、仕事を手伝ってもらったお礼に自動販売機で買った缶コーヒーを渡すなど、ちょっとしたコミュニケーションとしても活用しています」(小坂さん)

また、ゴミの回収も定期的に行われるので、自動販売機の周辺も汚れないなど、実際に導入して自動販売機の便利さを実感した、と藤田さんは話してくださいました。

「自動販売機設置」による 土地資産活用を応援

思った以上に
さまざまなメリットが
ありました。

株式会社ビーマップ
藤田さん



写真左より 立嶋さん 小坂さん 藤田さん

株式会社ビーマップはモバイル端末へのコンテンツサプライを可能にするソフトウェアとサービスを提供する企業。社員数は約50人と少数精鋭で、ジャスダックに上場し成長を続けています。

昨今、電力不足の影響から省エネ対策に積極的に取り組んでいるというのは経営管理リーダーの藤田さん。「オフィスのカーボンリスク対策としては、震災以前から省エネに注力していました。今は、蛍光灯を半分減らし、空調の温度調節や切り忘れなどが無いよう、社員には徹底させています。弊社の半数の社員はエンジニアで、夜遅くまでパソコン複数台を使用しています。他の会社よりも電力消費量が多いほうなので、特に気を付けていました」

そんな折、NTTル・パルクより、自動販売機設置の提案がありました。その頃は、街中の自動販売機が無駄な電力を消費しているとの声もあり、自動販売機に良いイメージがなかった藤田さんですが、営業スタッフの丁寧な説明を聞き、そのイメージが変わったと言います。

光回線でつながる
NTTル・パルクの駐車場

- 監視センター
 - ・不正入出庫の監視
 - ・24時間録画でトラブルに対応
(犯罪発生時に警察へ提供)
- ユーザー
 - ・駐車場の満空情報を確認できる
 - ・愛車の映像がチェックできる

インターネット



- IT精算機
- ネットワークカメラ
- ナンバー認識カメラ
- Wi-Fiアクセスポイント 等

9 光回線によるネットワーク化(100%)

11 携帯電話やカーナビで空き情報

10 IT精算機

6 法人倶楽部カード「QT-net」

7 キャッシュレス精算 (SuicaやPASMOに対応)^{※注1}

8 ポイントサービス

14 アルコール検知機能^{※注2}

3 ネットワークカメラ

5 照明のオールLED化

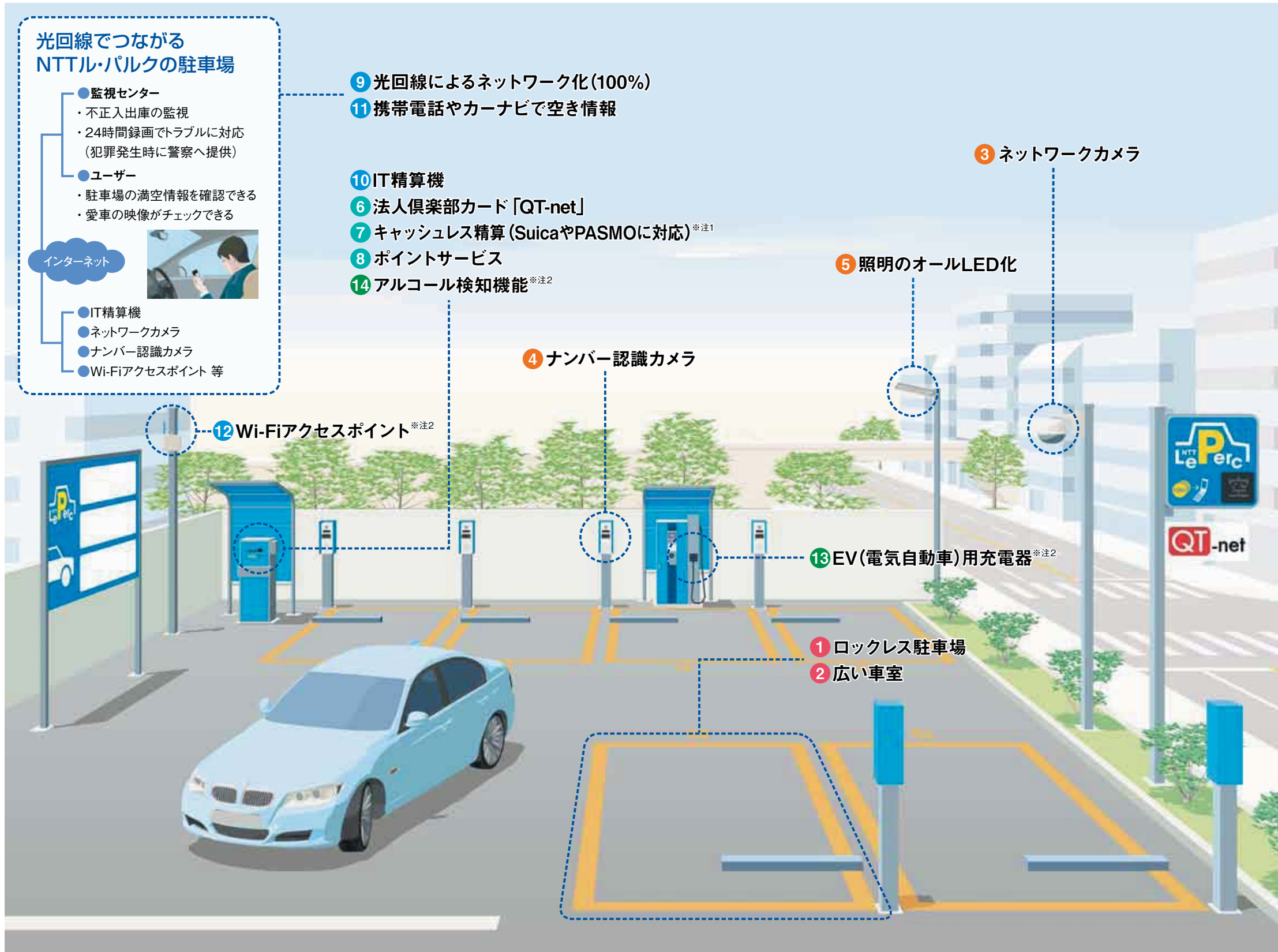
4 ナンバー認識カメラ

12 Wi-Fiアクセスポイント^{※注2}

13 EV(電気自動車)用充電器^{※注2}

1 ロックレス駐車場

2 広い車室



NTTル・パルクのコインパーキングは「IT化No.1」。利用者にとって「安心・安全」な、ワクワク便利な駐車場であることを追求し、オーナー様の求める「集客アップ」を実現しています。

NTTグループならではの「IT技術を活用した最新の駐車場システム」

※注1: キャッシュレス精算はどの駐車場でも対応できます。ただし、Suica、PASMOは全てに対応するサービスではありません。

※注2: 全ての駐車場に対応するサービスではありません。

ラクラク便利

法人向けカードや精算時のキャッシュレスを推進し、便利にご利用いただけます。

6 法人倶楽部カード「QT-net」

頻繁に利用される法人ユーザー様にとって煩わしい経費精算。後払い精算ができるQT-netを使えばキャッシュレスで素早く精算できる他、立て替え払いによる金銭的負担もなくなります。



7 キャッシュレス精算 (SuicaやPASMOに対応)

FeliCa対応携帯電話でクレジット精算が可能です。電子マネー「Suica」「PASMO」にも対応していますので、小銭を忘れたという時にも簡単にお支払いができます。



8 ポイントサービス

FeliCa対応携帯電話にポイントがたまります。ポイントは商品券等に交換可能です。

IT化 No.1

NTTグループならではのIT技術を駆使した駐車場システムを提供します。

9 光回線によるネットワーク化(100%)

NTT東日本の光回線が全駐車場の機器に接続されています。高速・大容量のライブ画像により遠隔監視が可能となり、防犯に大きく貢献しています。



10 IT精算機

電子マネーやクレジットカード決済に対応した、利便性の高い最新の精算機。遠隔操作でトラブル対応ができる他、利用状況や売り上げ状況の把握ができます。

11 携帯電話やカーナビで空き情報

IT精算機と連動して、カーナビや携帯電話でコインパーキングの空き情報を提供。車の中からコインパーキングの「満空情報」をリアルタイムでチェックできるため、稼働率の向上につながります。

12 Wi-Fiアクセスポイント

スマートフォンやタブレット端末の普及に対応し、コインパーキングにWi-Fiアクセスポイントを設置する試みを開始。他のコインパーキングと差別化を図り、付加価値を高めることができます。

社会貢献&エコロジー

企業としての社会的責任 (CSR) を果たすためにさまざまな取り組みを行っています。

13 EV(電気自動車)用充電器

地球環境に配慮した取り組みとして、EV用充電器を設置した駐車場を2010年度から開設しています。



14 アルコール検知機能

精算機に搭載されたアルコールチェッカーに息を吹きかけ、アルコール反応が出るとゲートが上がらず車を出不せない仕組み。飲酒運転撲滅に向け、NTTル・パルク独自で導入しています。



NTTル・パルクは「ラクラク&スマートパーキング」をテーマに、あなたの暮らしを快適にサポート。

NTTル・パルクはコインパーキング事業を通して、ご利用の皆様とオーナー様に便利で快適なサービスを提供します。

すいすい駐車

ロック板がなく広い車室を実現し、安心して車を止められるようになりました。

1 ロックレス駐車場

NTTル・パルクでは、ナンバー認識システムによりロック板のない駐車場を実現。段差がないので運転技術に自信のない方でも安心して駐車できます。



2 広い車室

NTTル・パルクの駐車場は“広さ”が特長。幅2.5m、奥行5mの車室と幅5mの車路を確保し、“ラクラク&スマートパーキング”を実現しました。



安心・安全

犯罪を未然に防止し、ご利用の皆様にもオーナー様にも安心と安全を提供します。

3 ネットワークカメラ

コインパーキングで不安なのは車上荒らし等の犯罪。360度撮影可能なネットワークカメラとBフレッツ回線を組み合わせた監視システムで、駐車車両の様子を24時間監視。犯罪を未然に防止する他、万一犯罪が発生した際には撮影画像を警察へ提供する等、安心安全を提供します。



4 ナンバー認識カメラ

メガピクセルのカメラと映像ソフトにより、不正出庫防止のための車両ナンバーの遠隔監視が可能になりました。車両をしっかり特定できるこのカメラにより、駐車場のロックレス化を実現しました。



5 照明のオールLED化

コインパーキングのほぼすべての照明をLED化しています。駐車しやすく犯罪抑止にもなる明るい駐車場を実現し、しかも省電力。エコロジーにも貢献できます。

