

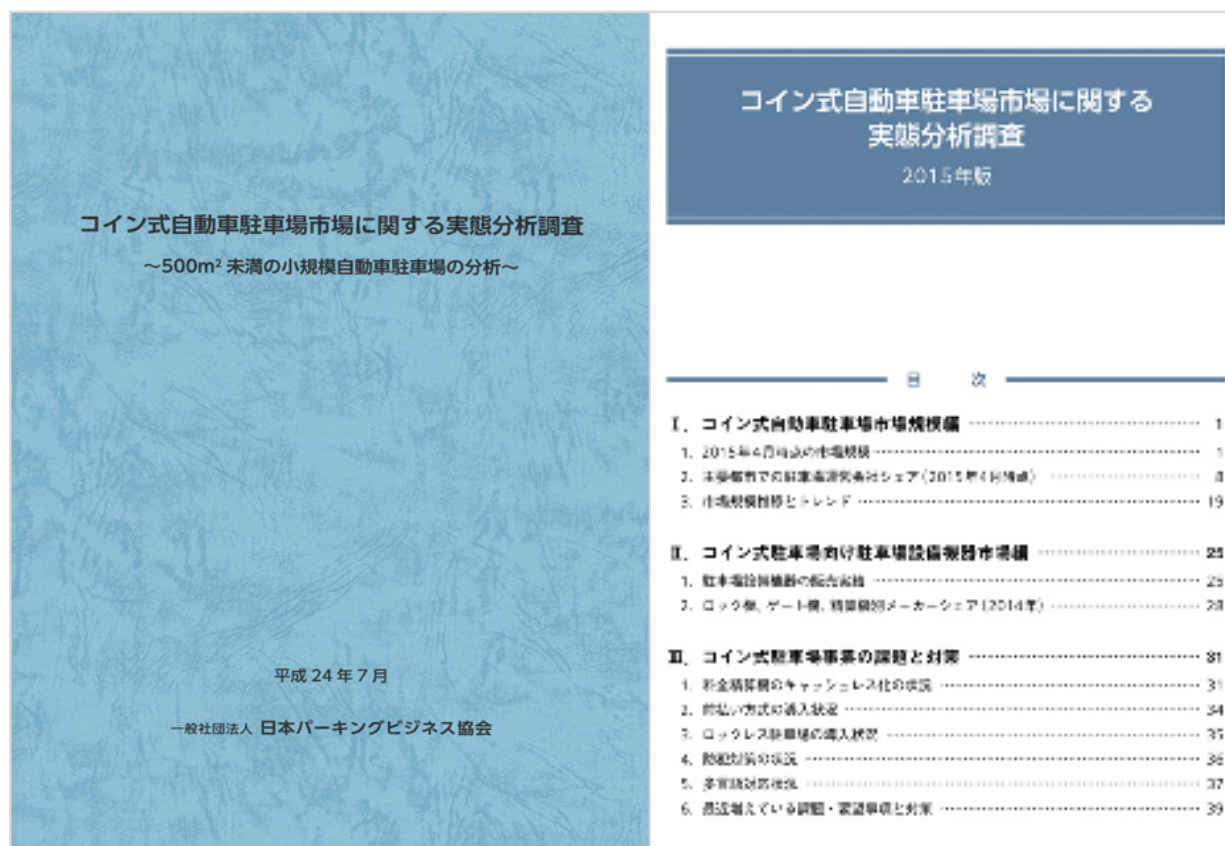
第30回全国駐車場政策担当者会議

『コイン式自動車駐車場市場に関する 実態分析調査**2015**版』

一般社団法人日本パーキングビジネス協会
(JPB)

平成29年2月3日

調査の背景



2012年3月に実施した
「コイン式自動車駐車場市場に関する実態分析調査」
のリニューアルとして、2015年10～12月に実態調査を行い、
直近の変化状況をとりとまとめた。

調査の方法

- ・一般社団法人日本パーキングビジネス協会（以下、JPB）の運営会社に対して地域別（都道府県別、政令指定都市別）にアンケート調査を実施。約40社から聞き取りを実施。
- ・JPB未加入の企業に対しては、個別に同様のヒアリングを実施。
- ・各駐車場情報サイトや、運営会社Webサイト等の調査により上記以外の運営会社の管理箇所数、車室数の確認作業を実施。
- ・調査データの裏づけとして、駐車機器メーカーの出荷台数を参考に使用。

⇒全国を横断する初めての
時間貸し駐車場調査が実現

コイン式駐車場の定義と注意点

＜コイン式駐車場の定義＞

コイン式駐車場の特徴は、「一般公共の用に供する、時間貸、主として無人」の3点にある。

本報告書で取り上げるコイン式駐車場とは、賃借、自社物件を問わず、附置義務駐車場、およびその他の駐車場において、コイン式駐車場運営会社が運営する駐車場（平面、立体を含む）と定義した。

また時間貸方式の営業駐車場を対象とし、月極駐車場は例外とした。

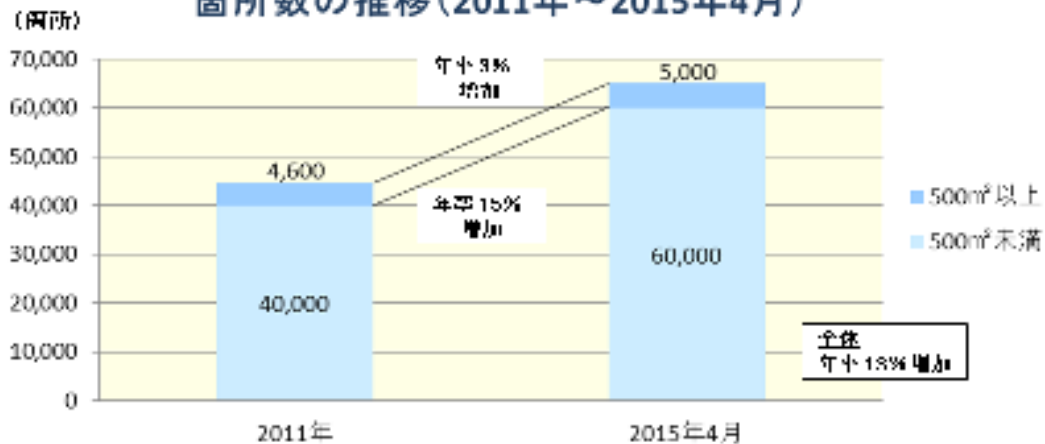
＜注意点＞

本調査についてはアンケートが回収できていない企業等があり、一部推計値を含むことから、結果には誤差が含まれている。

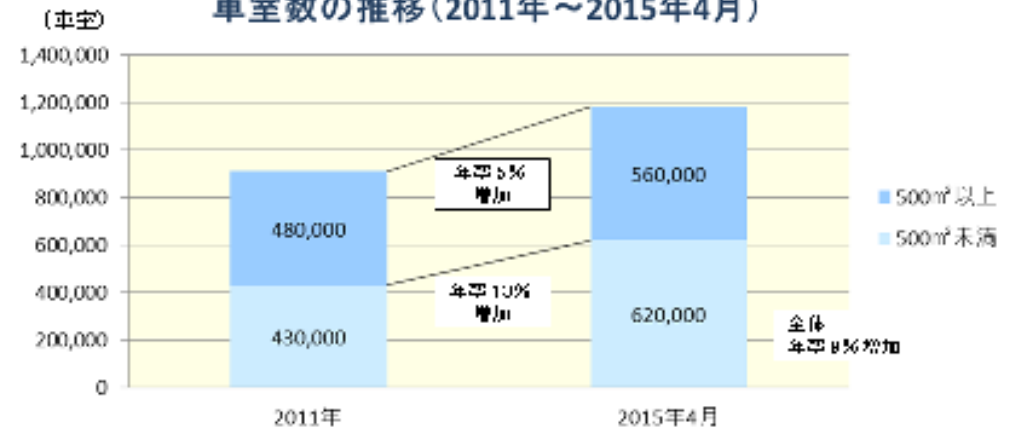
調査結果概要(全国集計)

全国的に箇所数、車室数ともに増加傾向。

箇所数の推移(2011年～2015年4月)



車室数の推移(2011年～2015年4月)



<2015年4月時点 コイン式駐車場 市場規模>

自動車の駐車のために供する面積	箇所数	車室数
500㎡未満	60,000箇所 (92%)	620,000車室 (53%)
500㎡以上	5,000箇所 (8%)	560,000車室 (47%)
合計	65,000箇所 (100%)	1,180,000車室 (100%)

注) 上表は、主要コイン式駐車場運営会社、機器メーカーへのヒアリングによる。

調査結果概要(都道府県別)

全国初の取り組みとして、各都道府県、各政令指定都市ごとの
 駐車場箇所数、車室数を集計。

(2015年4月時点)

地域・都道府県	政令指定都市等	箇所数(箇所)	構成比(%)	車室数(車室)	構成比(%)	平均車室数(台/箇所)
北海道		1,500	2	34,860	3	23.2
	札幌市	860	1	22,580	2	26.3
東北	青森	250	-	7,770	1	31.1
	岩手	260	-	4,710	-	18.1
	宮城	920	1	17,740	2	19.3
	仙台市	720	1	15,550	1	21.6
	秋田	160	-	3,300	-	20.6
	山形	190	-	4,580	-	24.1
	福島	430	1	8,530	1	19.8
	茨城	510	1	16,930	1	33.2
関東・甲信越	栃木	480	1	9,580	1	20.0
	群馬	360	1	8,470	1	23.5
	埼玉	3,030	5	64,380	5	21.2
	さいたま市	890	1	19,300	2	21.7
	千葉	2,930	5	65,100	6	22.2
	千葉市	650	1	16,800	1	25.8
	東京	17,550	27	241,300	20	13.7
	東京23区	15,000	23	147,280	12	9.8
	神奈川	6,340	10	115,820	10	18.3
	横浜市	3,180	5	55,400	5	17.4
	川崎市	1,310	2	21,760	2	16.6
	相模原市	310	-	11,700	1	37.7
	新潟	510	1	12,240	1	24.0
	新潟市	270	-	8,300	1	30.7
	山梨	220	-	4,900	-	22.3
長野	430	1	10,020	1	23.3	
北陸・中部	富山	240	-	5,490	1	22.9
	石川	350	1	9,730	1	27.8
	福井	230	-	4,720	-	20.5
	岐阜	530	1	8,500	1	16.0
	静岡	890	1	16,600	1	18.7
	静岡市	260	-	3,800	-	14.6
	浜松市	180	-	3,830	-	21.3
	愛知	4,470	7	73,430	6	16.4
	名古屋市	3,570	5	61,000	5	17.1
	三重	440	1	11,880	1	27.0

(2015年4月時点)

地域・都道府県	政令指定都市等	箇所数(箇所)	構成比(%)	車室数(車室)	構成比(%)	平均車室数(台/箇所)
近畿	滋賀	290	-	11,980	1	41.3
	京都	2,400	4	38,100	3	15.9
	京都市	2,200	3	30,170	3	13.7
	大阪	8,290	13	144,270	12	17.4
	大阪市	5,190	8	85,820	7	16.5
	堺市	460	1	12,500	1	27.2
	兵庫	2,890	4	61,760	5	21.4
	神戸市	1,230	2	31,000	3	25.2
	奈良	400	1	10,300	1	25.8
	和歌山	190	-	3,340	-	17.6
	鳥取	100	-	5,900	1	59.0
	島根	100	-	2,600	-	26.0
	四国・中国	岡山	640	1	9,840	1
岡山市		400	1	6,440	1	16.1
広島		1,130	2	16,630	1	14.7
広島市		760	1	8,860	1	11.7
山口		220	-	10,180	1	46.3
徳島		190	-	5,600	-	29.5
香川		190	-	8,500	1	44.7
愛媛		310	1	5,800	1	18.7
高知		210	-	5,100	-	24.3
九州		福岡	1,970	3	41,070	4
	福岡市	1,290	2	26,540	2	20.6
	北九州市	310	-	12,240	1	39.5
	佐賀	80	-	2,100	-	26.3
	長崎	430	1	7,360	1	17.1
	熊本	390	1	6,830	1	17.5
	熊本市	370	1	5,660	-	15.3
	大分	250	-	5,100	-	20.4
	宮崎	160	-	3,060	-	19.1
	鹿児島	600	1	7,860	1	13.1
鹿児島市	550	1	5,290	-	9.6	
沖縄	350	1	6,140	1	17.5	
日本国内合計		65,000	100	1,180,000	100	18.2

注1) 上表の対象は、コイン式駐車場(500㎡未満、以上を含む)である。

注2) 上表の水色の箇所は政令指定都市、緑色の箇所はそれ以外を示す。

注1) 上表の対象は、コイン式駐車場(500㎡未満、以上を含む)である。

注2) 上表の水色の箇所は政令指定都市、緑色の箇所はそれ以外を示す。

調査結果概要(全国管理車室数ランキング)

3) 運営会社のコイン式駐車場の箇所数、車室数(2015年4月時点:判明分)

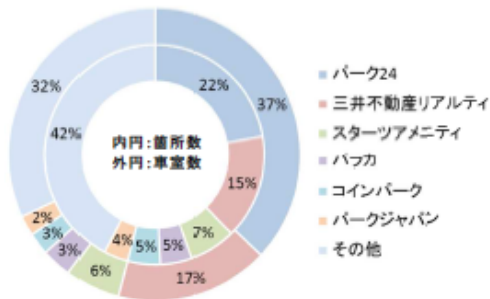
各事業者ごとの 管理箇所数ランキング

運営会社	箇所 (箇所数)	車室 (車室)	特記事項
パーク24	14,853	492,629	大規模含む。管理受託除く。
三井不動産リアルティ	8,975	146,728	
名鉄協商	2,176	55,106	
日本パーキング	680	47,000	大規模、管理受託含む。
スターツアメニティ	2,652	33,126	
トラストパーク	845	30,505	
パークカ	1,605	22,870	
スペース24	1,075	19,534	
イチネンパーキング	939	12,523	
銀泉	604	11,079	
テクニカル電子	695	9,603	
アップルパーク	439	8,789	
アイベック	907	8,587	
ショウワ電技研	556	7,306	
セイワパーク	98	6,258	
コンセプト	644	6,213	
コインパーク	1,001	6,126	
大和リース	87	5,318	
大栄不動産	223	5,045	
パークジャパン	663	4,758	
新明和工業	345	3,671	
ダイヤパーク	165	3,400	
NITL・パルク	333	3,382	
テクハク	326	2,859	
キョウテク	287	2,823	
東京都	570	2,770	
西武プロパティーズ	69	2,697	
エムデン・テクノパーキング	250	2,500	
ミウラクリエイト	323	2,243	
ユアーズコーポレーション	278	2,186	
青菱コミュニティ	171	2,106	
三菱地所リアルエステート	85	1,975	
タマパーク	219	1,737	
コムネット	148	1,700	
サイカパーキング	17	1,254	
東武プロパティーズ	119	1,246	
グラウンドパーキングサービス	174	1,124	
リビングセンター	194	800	
アイパークシステムズ	83	606	
モーリスコーポレーション	54	507	
ホットハウス	48	490	
ナガセ総合サービス	8	464	
悠研社	46	314	
パーククイーン	3	160	

注) 上表の注釈がない運営会社は管理受託、大規模附置義務駐車場を除いている。

調査結果概要(エリア別 一部抜粋) 1/3

5) 東京 23 区

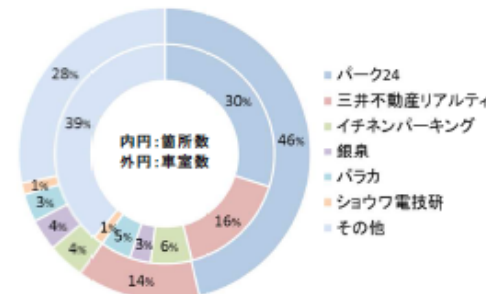


運営会社	箇所数 (箇所)	構成比 (%)	車室数 (車室)	構成比 (%)
パーク24	3,330	22	54,540	37
三井不動産リアルティ	2,330	15	25,120	17
スターツアムニティ	1,029	7	8,799	6
ハラカ	703	5	4,865	3
コインパーク	723	5	3,624	3
パークジャパン	541	4	3,290	2
その他	6,344	42	47,042	32
合計	15,000	100	147,280	100

注 1) 上表は 500 ㎡以上・未満の合計で、一部推定である。
 注 2) 2015 年 4 月時点 (一部例外を含む)

東京 23 区では、コイン式駐車場が微増している。
 主に中規模以上 (約 200 ㎡以上) の土地がコイン式駐車場からビル・マンションなどに置き換わった。
 一方、老朽化した建物の解体が進み、20~100 ㎡の空き地が余っている状況にあり、今後小型のコイン式駐車場が増加する見通しである。

1 4) 大阪市



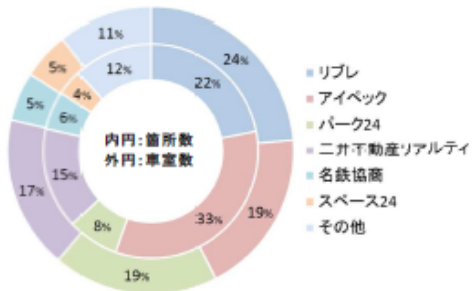
運営会社	箇所数 (箇所)	構成比 (%)	車室数 (車室)	構成比 (%)
パーク24	1,550	30	39,640	46
三井不動産リアルティ	840	16	11,680	14
イチネンパーキング	317	6	3,523	4
銀泉	159	3	2,991	4
ハラカ	256	5	2,644	3
ショウワ電技研	77	1	1,118	1
その他	2,011	39	24,224	28
合計	5,190	100	85,820	100

注 1) 上表は 500 ㎡以上・未満の合計で、一部推定である。
 注 2) 2015 年 4 月時点 (一部例外を含む)

大阪市は、競争が激しい地域である。
 当地域に設置実績のある運営会社においても、増加、横ばい、減少と意見が分かれており、シェアの変動が大きいとみられる。
 ユーザーに対しては料金、オーナーに対しては賃料と運営会社がしのぎを削っており、全般的に料金の下落が進んでいる。

調査結果概要(エリア別 一部抜粋) 2/3

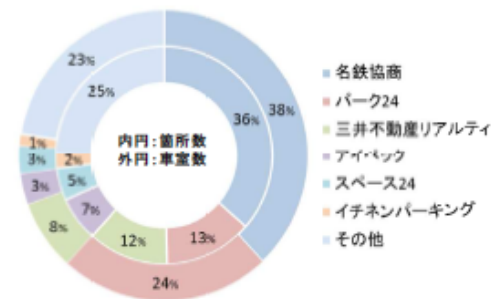
10) 静岡市



運営会社	箇所数 (箇所)	構成比 (%)	車室数 (車室)	構成比 (%)
リブレ	57	22	900	24
アイベック	87	33	716	19
パーク24	20	8	710	19
三井不動産リアルティ	40	15	660	17
名鉄協商	15	6	210	5
スペース24	10	4	200	5
その他	31	12	404	11
合計	260	100	3,800	100

注1) 上表は500㎡以上・未満の合計で、一部推定である。
 注2) 2015年4月時点(一部例外を含む)

12) 名古屋市



運営会社	箇所数 (箇所)	構成比 (%)	車室数 (車室)	構成比 (%)
名鉄協商	1,300	36	23,200	38
パーク24	470	13	14,410	24
三井不動産リアルティ	430	12	4,750	8
アイベック	233	7	2,097	3
スペース24	170	5	2,000	3
イチネンパーキング	87	2	801	1
その他	880	25	13,742	23
合計	3,570	100	61,000	100

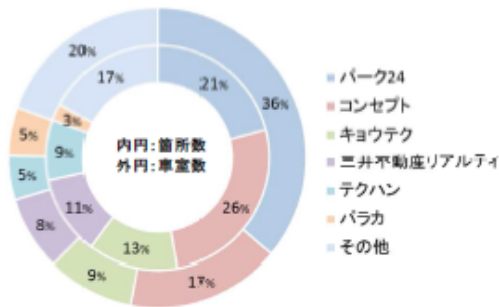
注1) 上表は500㎡以上・未満の合計で、一部推定である。
 注2) 2015年4月時点(一部例外を含む)

静岡市は、地元企業のリブレ社のシェアが高い。
 最近の土地運用形態および管理者変更の動きは少なく、横ばいで推移している。

名古屋市の2015年の駐車場数は、以下の理由で大きく増加した。
 名古屋駅周辺は、土地開発(建物の取り壊し、建設)が進んだ。
 取り壊した物件では一時利用でコイン式駐車場が増加し、建設工事車両の利用が活発化している。
 さらに古家解体による遊休地の増加でコイン式駐車場が増加し、駐車違反の取締まりが厳しくなったことにより利用者も増加している。
 最近では、郊外(住宅地)で通常のコイン式駐車場の採算が合わない地域でも、安価なシステム(前払いチケット方式など)の導入により、コイン式駐車場が増加している。

調査結果概要(エリア別 一部抜粋) 3/3

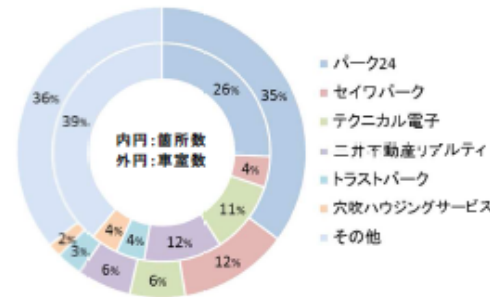
13) 京都市



運営会社	箇所数 (箇所)	構成比 (%)	車室数 (車室)	構成比 (%)
パーク24	460	21	10,920	36
コンセプト	579	26	5,063	17
キョウテク	287	13	2,823	9
三井不動産リアルティ	250	11	2,410	8
テクハン	196	9	1,518	5
パラカ	52	3	1,552	5
その他	376	17	5,884	20
合計	2,200	100	30,170	100

注1) 上表は500㎡以上・未済の合計で、一部推定である。
注2) 2015年4月時点(一部例外を含む)

19) 福岡市



運営会社	箇所数 (箇所)	構成比 (%)	車室数 (車室)	構成比 (%)
パーク24	330	26	9,330	35
セイワパーク	59	4	3,251	12
テクニカル電子	140	11	1,650	6
三井不動産リアルティ	150	12	1,590	6
トラストパーク	55	4	769	3
穴吹ハウジングサービス	53	4	399	2
その他	503	39	9,551	36
合計	1,290	100	26,540	100

注1) 上表は500㎡以上・未済の合計で一部推定である。
注2) 2015年4月時点(一部例外を含む)

京都市のコイン式駐車場は、他地域と比較して大きく増加している。先祖代々の土地を相続で販売するよりもリスクを取らず残したいという地主が多い。京都は小さい土地が多く、ビル・マンションが立たないため、コイン式駐車場を選択しやすい。また、京都市では空き家対策として助成金を交付して解体を促すようになっている。最近では、マンションの附置義務駐車場でコイン式駐車場の人気がある。

福岡市のコイン式駐車場市場について、設置実績のある複数の運営会社によると、成熟期に移行しており、横ばいで推移しているとの見解である。新設と解約がほぼ同じで大きな変化はない。

調査結果概要(運営会社に対するヒアリング)

- ・小型の駐車場の増加
- ・駐車場増加による売上単価の低下
- ・首都圏ではオリンピックに向けた建築に伴う解約が増加
- ・2014年11月「空き家対策特別措置法」の成立により、
更地が増加傾向にあり
- ・消費税による駐車料金の価格転嫁は難しく、
税率増加時には利益率低下が発生する

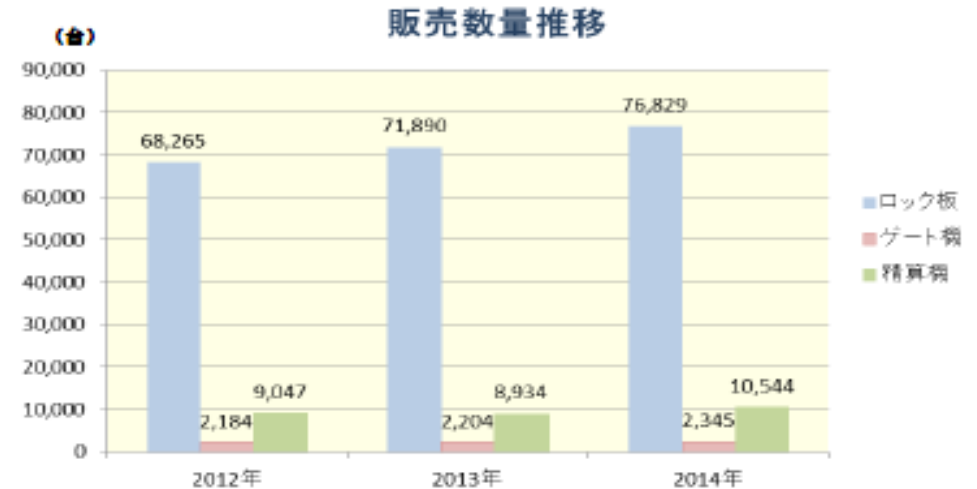
調査結果概要(機器の販売状況)

- ・駐車場機器の販売は堅調
- ・一部ではフラップ板を使用しないフラップレス、チケット式駐車場なども増加傾向
- ・駐車場設備機器の市場は、2012年以降、大手運営会社を中心に箇所数、車室数を増やしたことや、コイン式駐車場ビジネスが本格的に拡大した10年前の機器の更新需要もあり着実に伸びている。

とりわけロック板は小型案件の増加により需要が高まり、年間70,000台の販売台数を突破した。

景気が好調であったリーマンショック前(2008年以前)でもロック板の販売台数が年間60,000台に達していなかったとみられ、最近3年間の販売実績は好調である。

今後も、住宅地などの小型案件が増加する見通しであり、ロック板の販売台数は好調に推移するとみられる。



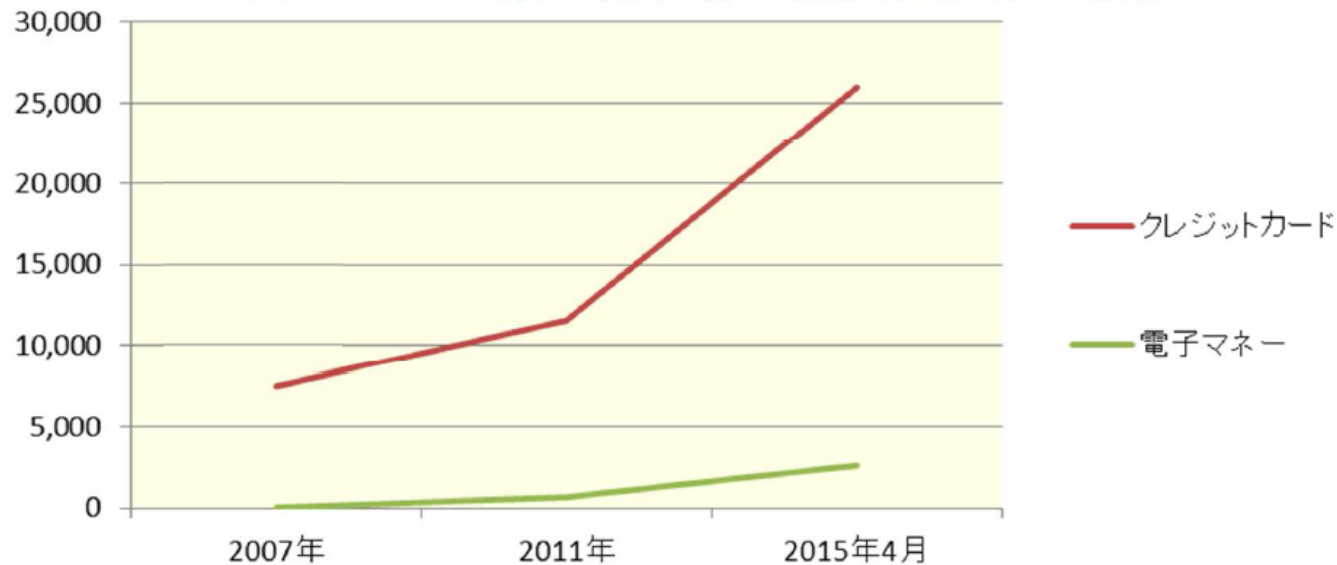
駐車場設備機器	2012年	2013年		2014年		
	数量 (台)	数量 (台)	前年比 (%)	数量 (台)	前年比 (%)	
ロ ッ ク 板	68,265	71,890	105	76,829	107	
うちロックレス	(3,428)	(4,382)	128	(4,807)	110	
ゲ ー ト 機	2,184	2,204	101	2,345	106	
精 算 機	ロ ッ ク 式	7,680	7,532	98	9,065	120
	ゲ ー ト 式	1,367	1,402	103	1,479	105
	うちチケット対応	(191)	(206)	(108)	(292)	(142)
合 計	9,047	8,934	99	10,544	118	

注)上記のゲート機の実績には、コイン式駐車場運営会社以外への販売実績を含む。

駐車設備に関連するトレンド

1. キャッシュレス化

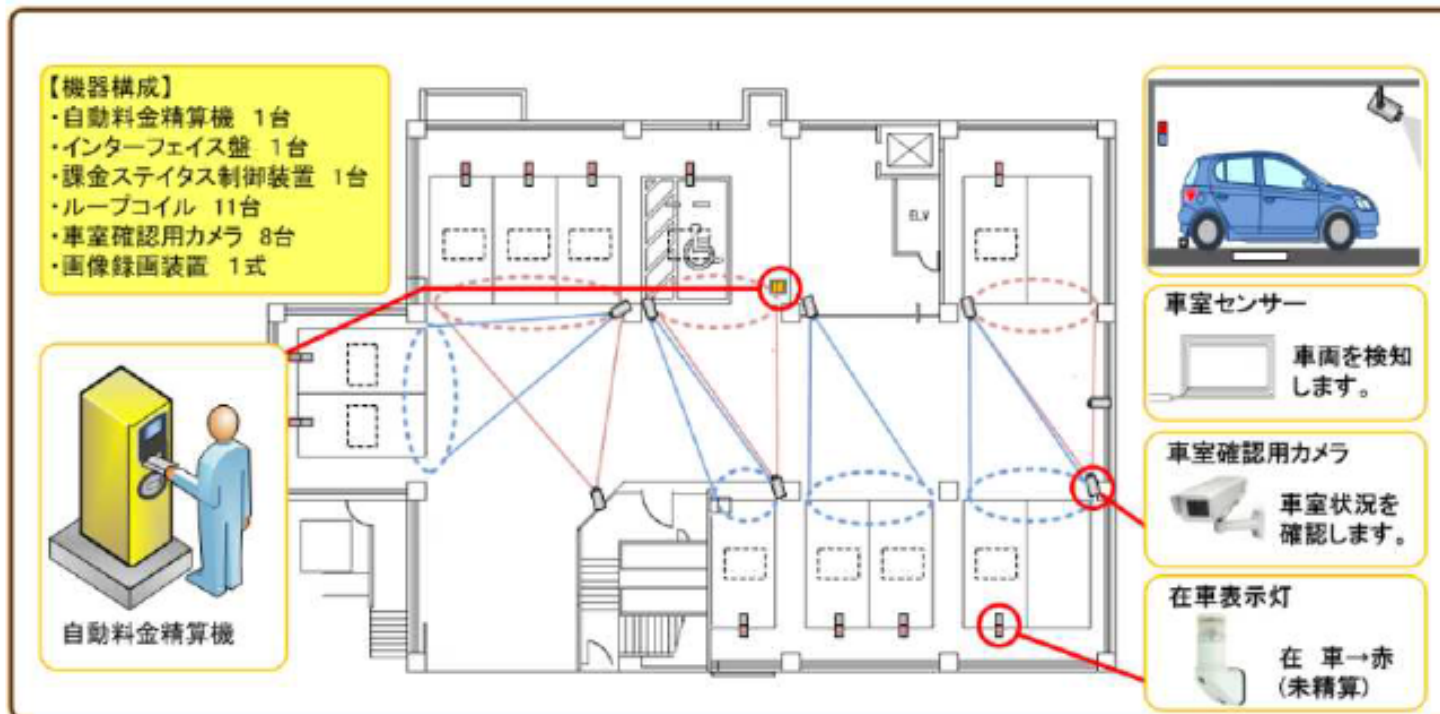
キャッシュレス併用駐車場の設置箇所数と推移



項目	2007年		2011年		2015年4月時点	
	箇所数 (箇所)	比率 (%)	箇所数 (箇所)	比率 (%)	箇所数 (箇所)	比率 (%)
調査対象箇所数	35,200	100	44,600	100	65,000	100
クレジットカード	7,500	21	11,600	26	26,000	40
電子マネー	50	—	650	1	2,650	4

駐車設備に関連するトレンド

2. ロックレス駐車場の増加



駐車設備に関連するトレンド

2. ロックレス駐車場のメリットとデメリット

駐車場運営会社43社の回答によると、ロックレスを導入している箇所数は549カ所、5,105車室(43社の合計車室数の約1%)であった。

採用傾向をみると、運営会社数社で積極的に導入を進めている一方、その他の運営会社では「関心はあるが様子を見ている」との声が多かった。

ロックレス駐車場に積極的な意見として、以下の点が挙げられる。

- i) コンビニエンスストア、銀行などの出入りが多い駐車場に適している。
- ii) ロック板によって車体に傷を付くのを嫌がる高級車ユーザーの支持がある。
- iii) 関西では、車室外駐車、ロック板の踏み逃げ駐車などが多く、ナンバーで身元を抑え不法駐車を抑制するほうが防犯につながるという考えがある。

一方、ロックレス駐車場に消極的な意見は、以下のとおりである。

- i) 未払いの追跡費用がかかる。
- ii) 運営会社側のコストメリットが小さい(カメラ装置が高額であるため)
- iii) 導入には既存メーカーとの互換性が必要

駐車設備に関連するトレンド

3. 前払い式方式の導入

前払い方式とは、駐車時、最初に精算機で駐車チケットを購入し、フロントガラスの内側などに貼りつけるだけで済む簡便な方式（主に24時間単位での料金）。



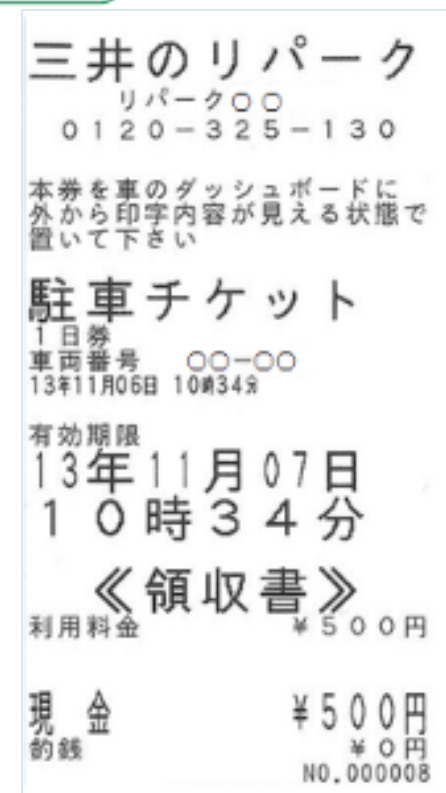
●案内看板



●車室



●駐車チケット販売機



駐車設備に関連するトレンド

3. 前払い式方式のメリットとデメリット

- ・メリットはロック板、ゲート機が不要な上、舗装費用を施さなくても営業可能であり、精算機も機能を簡略した安価な仕様で初期投資費用を抑えられる点にある。
- ・駐車場運営会社42社の回答によると、43,000カ所のうち前払い方式を導入している箇所数は800カ所(全体の約2%:愛知県の運営会社が大半を占める)。

名古屋周辺では、通勤での車の利用が多く、普及が広まったものとみられる。

今後、従来コイン式駐車場の導入が難しかった地方、郊外(住宅地など)での低採算の駐車場で広まる可能性がある。

ただし、導入にあたって以下の問題も指摘されている。

- ・ 空室管理がずさんになる。
- ・ 料金未払いの可能性が高い。

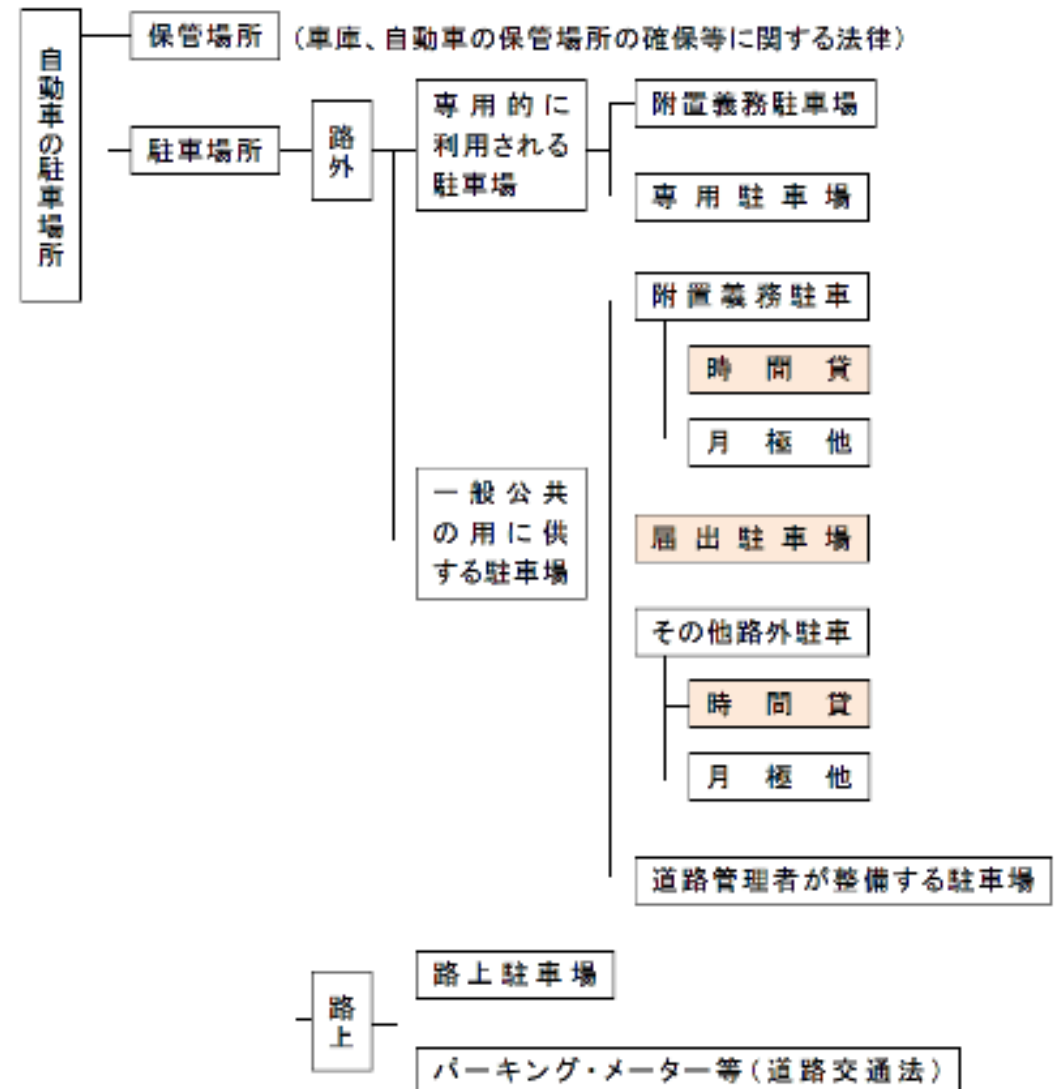
未払いが多い地域では、ロック板、ゲート機などによる未払い防止策が必要なのではないかという意見もある。

遠方からの観光客が多い地域(京都、奈良など)では、未払いの追跡が大変である。

調査に関する課題

コイン式駐車場の定義について、
 各社で見解が分かれる
 ケースが発生した。

今後は同様の調査を定期的
 に実施することで協力会社
 を増やすと同時に、
 駐車場に関する認識・定義
 を整理・共有していくことが
 重要である。



注 1) 本調査・研究で調査対象としたのはコイン式自動車駐車場であるが、
 表示した駐車場を特に精査している。

注 2) 駐車場の分類は、「駐車場整備ガイドブック」を参考に図解した。 18