



Daiwa House Parking

大和ハウスグループ

初期投資なし、駐車場で気軽に収益化

-- 解体後の一時的な土地活用について --

大和ハウスパーキング株式会社
パーキング事業本部 矢口雄二

会 社 名	大和ハウスパーキング株式会社
本 社 所 在 地	東京都港区港南1-8-27 日新ビル9F
資 本 金	100,000千円
事 業 内 容	パーキング事業
役 員	代表取締役社長 宮武 孝之 専務取締役 酒井 太 取締役 矢口 雄二 取締役 宮澤 賢二 取締役（非常勤） 岩淵 義徳 監査役（非常勤） 西川 勉
主 要 取 引 先	福岡銀行 三菱UFJ銀行 西日本シティ銀行 三井住友銀行

講 師：矢口 雄二（やぐち ゆうじ）
 生まれ：1968年10月生まれ 55歳



経 歴：1991年 山一土地(株) 入社
 2007年 トモパーキングサービス
 2014年 大和ハウスグループ入り
 2015年 大和ハウスパーキング発足



コインパーキングの基礎知識

コインパーキング

（Coin Parking）とは、不特定多数の利用者が空いている車室に駐車し、利用した時間分の料金を支払う駐車場である。

はじまり

1988年 パーク24が福岡県で実験運用を開始
正式には1991年東京上野でスタートしました

自動車・駐車場台数推移

	2000年	2010年	2020年	2023年
人 口 （千人）	126,926	127,623	124,133	123,300
運転免許保有数（千人）	74,686	81,010	81,989	81,840
自動車保有台数（千台）	74,583	78,693	81,850	82,451
駐車場共用台数（千台）	3,114	4,361	5,342	5,440

自動車保有台数：1995年値は運輸省陸運統計要覧、将来値は建設省道路局推計

時間貸しの市場

3～5兆円とも言われています ※IPO企業数社の見立て

運営会社（企業数）

小さい会社まで合わせると、1200社を超えていると言われています

備考

2006年 道路交通法改正
民間駐車監視員の駐車違反の取締りがスタート

■ロックレス駐車場



ロック板のないロックレスが増えてきている

建築はもう少し様子見たい・・・



売却は考えていない・・・



遊休地の借り手が見つからない・・・

相続した家をどうしよう・・・

遊休地のリスク

- ① 固定資産税・都市計画税
- ② 遊休地の管理（雑草駆除・不法投棄）
- ③ 近隣苦情対応
- ④ 怪しい不動産営業の対応

暫定的に（一時賃貸借）してみませんか？

遊休地のリスク

- ① 固定資産税・都市計画税
- ② 遊休地の管理（雑草駆除・不法投棄）
- ③ 近隣苦情対応
- ④ 怪しい不動産営業の対応



リスク解消

- ①⇒ 一時賃貸借の賃料で充当できます
- ②⇒ 管理は全て、弊社で行います
- ③⇒ 近隣トラブルも全て対応
- ④⇒ 無くなります

なぜ、暫定期間を一時使用駐車場賃貸借とするのか？

答え： アセットしないから！

NON・ASSET
(ノン・アセット) 型

投資しない

手間がかからない

リスクが無い

いつでも解約可能



- ① 駐車場開設にかかる費用は当社にて負担しますので、
基本的にオーナー様にご負担頂く【初期投資】はありません。
※舗装等のご負担がある場合があります
- ② 一時使用賃貸借契約のため【借地権・営業権・地上権などの権利関係】が一切発生致しません。
- ③ 基本契約期間は2年または3年ですが、ご都合や計画に応じて、1年程度の【短期契約】も可能です。

	投資リスク	管理	収益	節税	運用変更
(駐車場賃貸) コインパーキング	○	○	○	※	○
(新たに建物を建築) アパート・マンション	△	○	△	※	×

※具体的な税に関するご相談は、専門の税理士にご相談ください。

オーナー様の悩み解消とメリットを第一に考えたプランをご提案



大和ハウスパークイングの契約プラン

1 定額賃料プラン

安定した収入が魅力

売上に関わらず一定の賃料をお支払いするプラン。売上に問わず、ご契約した固定賃料を毎月ご指定の口座へ一括でお振込み致します。賃料の増収は見込めませんが、安定収入が得られるため、収支のプランが立てやすく事業リスクを受けにくいのがメリットです。

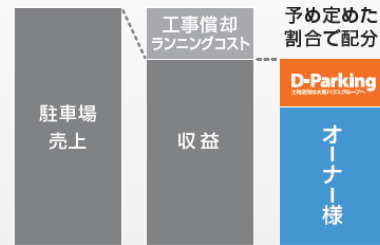


初期費用	当社負担
管理運営	当社負担

2 収益配分プラン

売上に応じた利益分配

お客様と弊社で売上に対する収益配分比率を決め、売上に連動して賃料をお支払いするプラン。売上からランニングコストなどを引き、あらかじめ定めた割合でオーナー様と収益を割る配分方式です。収益は売上と連動するため、賃料の増収も見込めます。



初期費用	当社負担
管理運営	当社負担

3 管理受託プラン

管理まるとサポート

弊社がオーナー様から委託料をいただき、駐車場の管理の代行を行うプランです。緊急時の対応や機器メンテナンスなど、駐車場専門会社のノウハウを活かした管理体制により、オーナー様の駐車場運営を強力にサポートいたします。



初期費用	オーナー様負担
管理運営	当社負担

■ 用途別立地

① 商業地域・繁華街

- ・ 駅前周辺の商業地域、繁華街
- ・ 不特定多数の需要が考えられる場所

② オフィス街（ビジネス型）

- ・ 工事関係業者、営業車、納品業者の利用が見込める立地
- ・ 平日は就労昼間人口が多いが休日は少なく稼働差がある

③ 住宅集積地

- ・ 分譲マンション等集合住宅集積地、戸建て住宅街
- ・ 営業車、工事関係業者、宅配業者の利用が見込める立地

④ 勤務先周辺（パーク＆ワーク型）

- ・ 通勤が不便な場所で自家用車での通勤需要がある場所
- ・ 勤務先に通勤用駐車場がない企業等の集積地

⑤ ローカル線駅前（パーク＆ライド型）

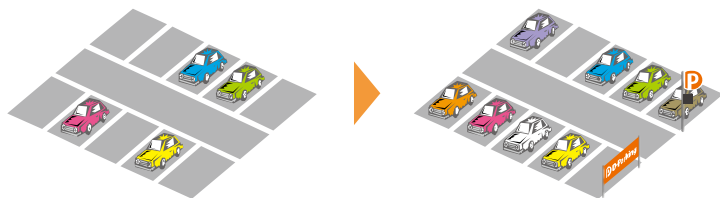
- ・ 通勤などで自宅から駅まで車で行く需要がある駅前
- ・ 乗者人数5,000人/日以上が目安



多彩な活用例

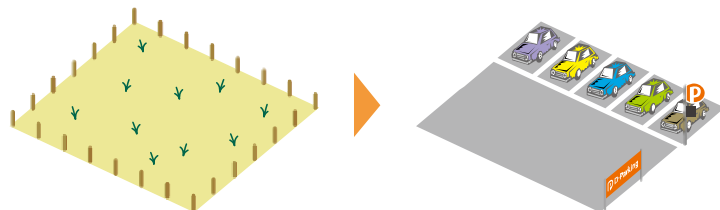
CASE 1 月極駐車場の収益改善

月極駐車場の空車室をコインパーキングにすることで安定した賃料収入が見込めます。



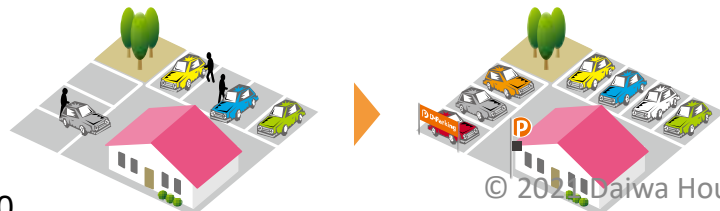
CASE 3 建築着工までの暫定利用

建築着工までの期間をコインパーキングとして暫定利用することで収益化が見込めます。



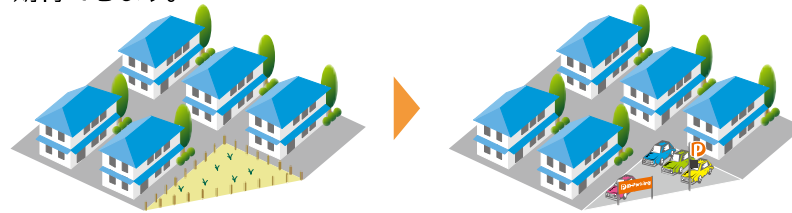
CASE 5 不正駐車抑制

施設や店舗の駐車場をコインパーキングにすることで不正利用の抑制、休業時間帯の収益化が見込めます。



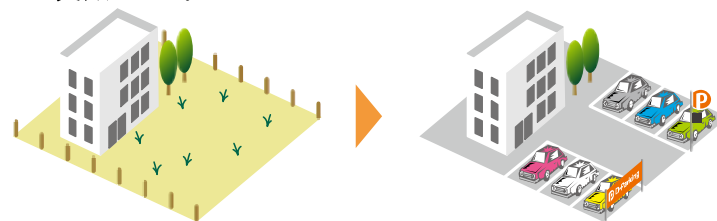
CASE 2 変形地・狭小地の活用

建物が建設しにくい土地をコインパーキングにすることで収益化が期待できます。



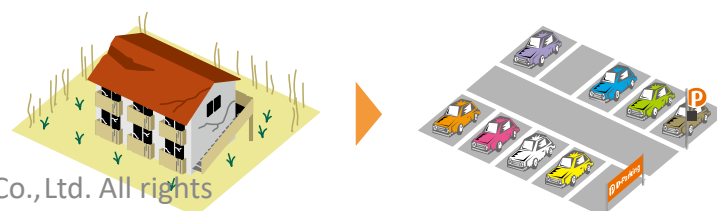
CASE 4 余剰地の収益化

賃貸住宅や戸建住宅敷地内の残地をコインパーキングにすることで収益に貢献します。



CASE 6 老朽家屋の解体後の活用

老朽家屋のメンテナンス費用の負担を軽減し、新たな収益化が見込めます。



D-Parking 活用事例（建物解体後の活用）

BEFORE



相続した家屋の活用に困っているオーナー様より相談を頂いたケース。
築年数も経過していることから、解体を前提として土地の活用を検討されておりました。

AFTER



コインパーキングとして一括でお借上げ。
活用に困っている老朽家屋を解体してコインパーキングにすることで、防災管理等の手間からも解消されました。

D-Parking 活用事例（建築余剰地の活用）

BEFORE

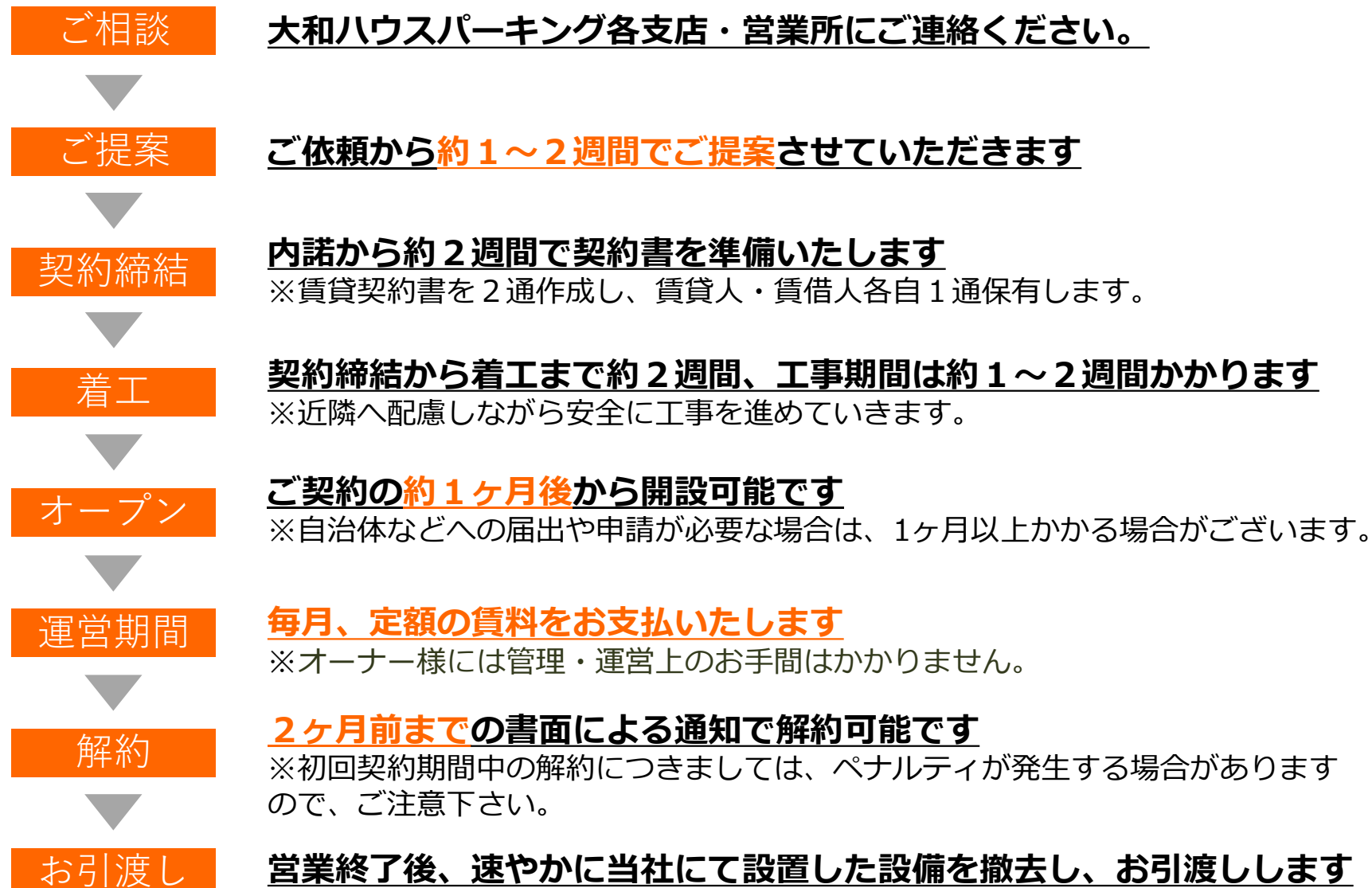


AFTER

新築住宅を建築した残地をパーキングに。
以前は月極でしたが、パーキングにすることで安
定した賃料収入が見込めます。



ご相談から契約、終了までの流れ



■本店

〒108-0075 東京都港区港南1-8-27 日新ビル9F
電話:03-5495-7271 FAX:03-5495-7272

●横浜営業所

〒220-0012 神奈川県横浜市西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル14F
電話:045-227-2350 FAX:045-227-2351

●札幌営業所

〒065-8550 北海道札幌市東区北6条東8-1-10 大和ハウスビル4F
電話:011-741-5050 FAX:011-741-5051

■大阪支店

〒541-0051 大阪府大阪市西区阿波座1-5-16大和ビル6F
電話:06-6229-7299 FAX:06-6229-7304

●京都営業所

〒612-8445 京都府京都市伏見区竹田浄菩提院町316 大和ハウス京都ビル4F
電話:075-604-6761 FAX:075-604-6718

●名古屋営業所

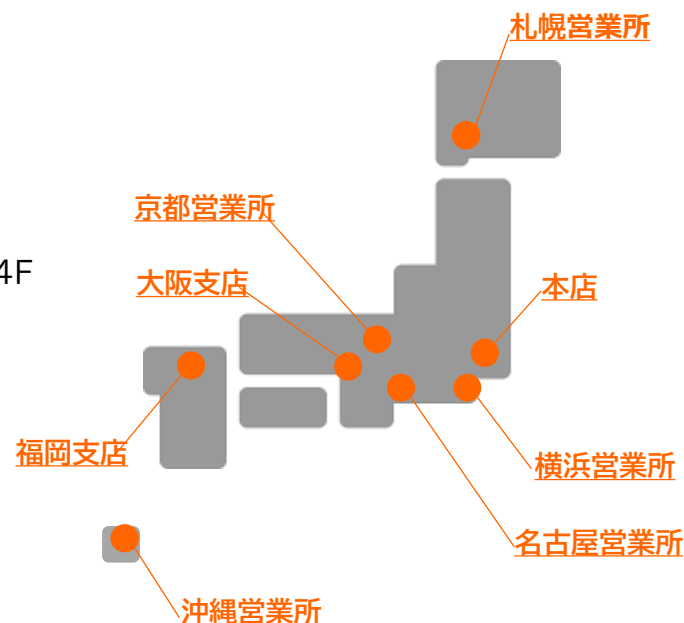
〒453-0872 愛知県名古屋市中村区平池町4-60-9 大和ハウス名古屋ビル14F
電話:052-485-6086 FAX:052-485-6089

■福岡支店

〒810-0004 福岡県福岡市中央区渡辺通4-1-36 BiVi福岡6F
電話:092-733-6333 FAX:092-733-6337

●沖縄営業所

〒900-0005 沖縄県那覇市字天久762-14 クリアスビル2-A2
電話:098-866-4866 FAX:098-866-4867





Daiwa House Parking

大和ハウスグループ

ご清聴ありがとうございました。
