

セイワパーク広報誌 [ コネクト ]

# Connect

VOL.03

変化を価値に。



# 変化を価値に。

時代は常に動き、社会や人々の価値観もまた変化し続けている。  
モノの形が変わり、サービスの在り方が進化し、  
有形無形を問わず、変化はあらゆる領域に及んでいる。  
しかし、変わらないものがあることもまた、価値の一つだ。  
文化や暮らしの基盤となるものは、時を超えて大切に継承されるべきである。  
このような時代の中で、私たちが提供する駐車場は何を目指すべきだろう。  
「車をとめる」——このシンプルな機能の中に、どれだけの価値を創造できるか。  
私たちは、駐車場というインフラを通じて、社会の変化を前向きに捉え、  
そこに新たな付加価値を加えていくことで、  
人々の暮らしをより豊かにしていきたいと考えている。  
変化を恐れず、本質を見失わず、未来に向けた価値の提供を続けていく。

セイワパーク 生の松原1丁目 前払い式スマホ決済  
入庫後 12 時間  
300円  
TEL 093-474-8000



# 必見！進化するコインパーキング 新しい駐車場の登場

近年、駐車場の形態が大きく変化しています。従来のコインパーキングに加え、機械設備のない駐車場やスマートフォンアプリを活用した「アプリ決済駐車場」です。これらは利便性や効率性を追求し、利用者のニーズに応える次世代型の駐車場として注目を集めています。

## 01

### 小銭不要！ キャッシュレス決済駐車場



キャッシュレス駐車場とは、看板に表示されたQRコード\*1をスマートフォンで読み取ったり、駐車場決済アプリ\*2を使用したりして、QRコード決済やクレジットカード決済により駐車料金を支払うタイプの駐車場のことです。

従来の現金決済と比べて、小銭の準備が不要になったり、スマートフォンで簡単に支払いが完了したりするなど、多様な決済手段を選択できることから利便性が向上しています。

そのため、現在、駐車場業界では非常に注目され始めている運営形態の一つとなっています。

\*1[QRコード決済駐車場]  
QRコード決済駐車場とは、駐車場に掲示してあるQRコードをスマートフォンで読み取り、スマートフォン上で決済するだけで利用できる駐車場のことです。専用のアプリをダウンロードする必要がないのが便利です。

\*2[アプリ決済駐車場]  
アプリ決済駐車場とは、スマートフォンの専用アプリを使って料金の支払いができる駐車場のことです。アプリで駐車開始と終了を管理し、クレジットカードや電子マネーで簡単に決済できます。一部のサービスでは、事前予約や空き状況の確認、利用履歴の閲覧も可能です。非接触で支払いが完了するため、感染対策や利便性の面でも注目されています。時間の節約やキャッシュレス化に貢献する新しい駐車スタイルです。

※QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。



## 02

故障を減らせる！

### フラップレス駐車場



フラップレス駐車場は、フラップ板を設置しないため、接触事故や機械故障のトラブルを減らすことができます。また、バリアフリーであることから、病院や施設での導入が進んでいます。

## 03

駐車券不要！

### 車番認証駐車場

車番認証駐車場はカメラで車両のナンバープレートを読み取り、入出庫管理や料金計算を行う駐車場です。駐車券が不要になるため、経費削減が可能で、入出庫時の混雑緩和にも期待が持てます。



Check!!

### セイワパークではパーキングペイの導入を進めています。

セイワパークではパーキングペイを導入し、完全キャッシュレス決済駐車場を運営しております。

これまでコインパーキングの展開ができなかった地域にも時間貸し駐車場をオープンすることができるようになり、より多くの地域の方に時間貸し駐車場の提供が可能となりました。



アプリで簡単！  
駐車料金を  
キャッシュレス決済

今すぐ無料アプリをダウンロード！



※スマートフォン、タブレットが必要です。  
※お支払いは、PayPay・LINE Pay・楽天ペイ・クレジットカードがご利用できます。



- まずはアプリをダウンロード
- PARKING PAY マークの駐車場に入庫
- 駐車場を選んで決済！  
アプリから駐車場の位置をタップし車室番号を入力。決済方法を選択してキャッシュレス決済。フラップ板がある場合は下降を確認し出庫してください。

### Column

### お役立ちコラムを発信！

セイワパークでは、キャッシュレス駐車場のご利用方法や天神・福岡空港周辺の駐車場情報など、駐車場に関連するお役立ち情報を発信しています。

ぜひ、ご覧ください。



# 買う、 育てる、 駐車場。

マネジメント  
第1部  
斉藤 健悟さん  
2019年入社

## 「土地を買う」という視点の転換がカギに。

— 駐車場用地の仕入れ担当者に聞く、現場のリアルとその裏側 —

月極・時間貸しを問わず、都市部でも郊外でもニーズが高まる駐車場ビジネス。その根幹を支えるのが「土地の仕入れ」です。

今回は、実際に土地買収の現場で活躍している担当者、斉藤健悟さん(2019年入社)に、仕入れの難しさや工夫、そして仕事に対する思いを聞きました。



### 情報源はネットから人づてまで幅広く

— 土地の情報はどのように集めているんですか？

いろいろありますね。一般的な不動産会社からの紹介もあれば、福岡の不動産情報サイト「ふれんず」を使ってネットで探すこともあります。また、借上げ中の駐車場オーナーさんから「もしよければ買収を検討してくれないか?」といった相談をいただくこともありました。

買取事例

セイワパーク黒崎1丁目  
福岡県北九州市八幡西区1丁目14-10  
収容台数:9台 / 買い取り時坪単価:約140万円

### 「坪70万円以下」が目安。ただし絶対ではない

— どのような土地なら買収の検討に乗るんでしょうか？

最終的には社長決裁ですが、そのテーブルに乗せられるかどうかの判断基準として、「実質利回り3%以上」という明確なラインがあります。その基準をクリアしやすいのが、坪単価70万円以下の土地です。たとえば、駅から近くて駐車場需要が見込める場所で坪70万円以下だった場合、比較的高い利回りが期待できるため、検討対象になりやすいですね。

ただ、絶対的な数字ではないんです。場所によっては坪140万円でも購入実績があります。

広さに関しては、あまりにも広すぎると需要に対してオーバースペックになりやすく、価格が見合わないこともあるので、だいたい20坪~100坪くらいがバランス的にちょうど良い印象です。

### 自社運用だからこそ見えるメリットとは

— 自社で土地を持って運用することのメリットは何ですか？

まず大きいのは、現金という資産を土地という「収益物件」に変えることで、銀行預金の金利を大きく上回るパフォーマンスを得られるという点ですね。それに、賃料という最大の固定費がかからないので、利益率も上がりやすいです。加えて、新しいチャレンジがしやすくなるのも魅力。たとえば、郊外でのキャッシュレス駐車場の導入検証など、柔軟に動けるのも自社所有ならではのですね。

### 今後の課題は「借入」を前提とした戦略構築

— 土地買収における今後の課題は？

これまで基本的には社内の現金資産で土地を購入してきましたが、今後は銀行からの借入も視野に入れる必要がありそうです。その場合、利息や元本返済も含めた事業計画を立てないといけなないので、今まで以上にシビアな検討が求められます。

それと、もともとの目的だった「自社保有の自走式立体駐車場を増やす」というビジョンは、まだ十分に達成できていません。引き続き、その目線でも物件探しを続けていきたいですね。

できれば、立体駐車場付きの土地が手頃な価格で出てくれればうれしいんですが(笑)。



### キャッシュレス駐車場がもたらす未来

— キャッシュレス化についてもお聞かせください。

現金回収の手間や、紙幣・硬貨が詰まるなどのトラブルがなくなるのが最大のメリットです。

また、現金を扱わないことで精算機の構造も簡略化できるので、設備費用やメンテナンスコストも削減できます。

### 趣味から生まれる人とのつながり

— 最後に、個人的な趣味と、それが仕事に繋がったエピソードがあれば教えてください。

キャンプ、バンド、料理、アニメ、読書……と、いろいろ趣味はあるんですが(笑)

最近特にコーヒーにハマっています。自分で焙煎までやるようになってしまって、コーヒー好きのお客さんがいれば、自家焙煎の豆をプレゼントすることもありますよ。実は今、ドリッパーを自作できないか試行錯誤中なんです。

コーヒーは好きだけど手間はかけたくない、という人にちょうどいい形で届けたいなど。

そんなところからも、人と人とのつながりが生まれていくのを感じています。

— ありがとうございました。

(インタビュアー:林 瑞樹)

地震・津波・洪水に強い

# 災害対策としての 自走式立体駐車場

国土交通大臣認定品



2011年3月11日、東日本大震災の地震と津波で倒壊せずに残った建物の中に、自走式立体駐車場がありました。

のちの調査でそれら駐車場本体の被害は想定内の变形や、外装の破損に留まり、そのうちのいくつかは初期避難場所として使われ人々の命を救っていたことが分かりました。

また新潟県中越地震では地震に耐えた自走式立体駐車場が、支援物資の発着拠点として役割を果たしました。

国土交通大臣認定制度の厳しい審査をクリアした「認定品」と呼ばれる自走式立体駐車場は、構造、耐震性能、防耐火性能、壁面の開放性といった基本的仕様が決まっているため、耐津波性能についても数値化され検証されています。

場所ごとの想定浸水深さや必要な構造性能については個別の検討が必要ですので、ぜひご相談ください。

資料提供：一般社団法人  
日本自走式駐車場工業会

## シンプルゆえに頑丈な構造

自走式立体駐車場は、鉄製のデッキプレートと鉄筋コンクリートが強力に一体化した床版を鉄骨の柱で支える、シンプルゆえに強度の高い安定構造です。その頑丈さが過去の事例でも地震に対する強さを発揮しました。

## 水の圧力を逃がす開放性

自走式立体駐車場は原則的に外壁を設けない開放された構造です。これは主として火災の被害を抑えるためのものですが、巨大津波に対しても広い開放部を津波が通り抜けることでその圧力に耐えることができました。

## 多層の広い空間に大人数を収容

広い空間と堅牢な屋根床版を持つ自走式立体駐車場は、多くの人を収容でき初期避難施設としての役割を果たします。東日本大震災の際、石巻市や多賀城市では自走式立体駐車場に100人単位の避難者がいたことが分かりました。

## 車両用の広い通路とスロープ

車用の設備である駐車場は段差がほとんどなく、広い車路を持ち、各階は緩やかな傾斜路でつながっています。そのため高齢者や子ども、車いすの方を含め、多くの方が同時に上層階へ避難しやすい構造です。

## 支援物資の発着拠点にも

物資を載せた車両をそのまま収容することができます。日中であれば電源が無くても暗すぎず、雨風をしのげる広いフロアで仕分け作業もしやすいため、物資の発着拠点としても優れます。



## 普段から利用されることで 上がる認知度

自走式立体駐車場の特に優れた点は、災害対策専用の設備ではないこと。当然ながら普段は駐車場として機能して、その収容力で土地面積の有効活用に寄与します。

そして普段から駐車場として利用されることで、万一の際の避難施設としての認知度も自然と向上することが期待できます。



# 立体駐車場の修繕・リニューアル セイワパークがお引き受けいたします!



## キレイな駐車場でいつまでも安全・快適に

駐車場は、施設や街の“入口”としての大切な役割を担っています。

ですが、年月とともに鉄部のサビやコンクリートのひび割れ、区画ラインや塗装の劣化が少しずつ現れるようになります。それらは、予期しない事故や災害で思わぬ被害につながることもあります。また、塗装やサインの劣化は知らず知らずのうちに使う人の印象や快適さにも影響しています。

適切な時期に修繕やリニューアルを行うことで、将来突発的に発生し得るコストを抑えることができ、駐車場の空間を明るく、安全に、そして快適に駐車場をお使いいただくことができますようになります。

### 事例 01 RF床コンクリートの中酸化・漏水の懸念

既存表面の脆弱部を研磨した後  
FRP複合防水\*1を実施しました。

\*1 FRP複合防水:繊維強化プラスチックを用いた防水工法のこと、高耐久・高強度が特長です。



### 事例 02 外壁の経年汚れ/シール切れ

高圧洗浄、シール\*2の打ち増し、  
打ち替え、塗装を実施しました

\*2 建材の隙間を埋めるための充填材のことで防水・気密性を確保するために使用されます。



### 事例 03 塩害により、赤サビが発生

ケレン\*3、清掃の上サビ止め処置・  
ローバル塗装\*4等を実施しました。

\*3 塗装前にサビや汚れを除去する下地処理作業のこと。  
\*4 亜鉛含有塗料を用いた防錆塗装のことで、鉄部の防食に効果的。



こんな悩みをお持ちであれば、まずはセイワパークに無料基本点検を依頼してみませんか?

- 老朽化が進んでおり、危険性を感じる
- 突発的な災害や事故によって、破損等がある
- 漏水やサビ等の現象がある
- 修繕が必要が分からない
- 今後発生する修繕費用を把握したい

メンテナンスフリーに近い自走式立体駐車場ですが適切なタイミングで修繕やリニューアルを行うことで、いつでも安全・快適にお使いいただくことができます。

修繕・リニューアルなどお気軽にご相談ください。



## SEIWAPARK NEWS

### 第48期 2025年度 経営計画発表会

2025年4月1日に  
第48期2025年度の  
経営計画発表会が行われました。



代表取締役社長 清家政彦は「昨年度は厳しい建築需要の中で黒字を確保し、今期は建築部門を中心に増収増益が期待されている。キャッシュレスシステムの導入や売り物件への投資を進め、全部門での営業活動や広報を強化し、受注につなげる。今期は勝負の期として活動量を上げて取り組んでいきたい。全社一丸となり飛躍の期にしていこう」と挨拶しました。

### セイワパークが取り組む課題



建築部門の全国への営業強化  
リニューアル工事の広報強化



売り物件への投資活動



キャッシュレスシステムの導入  
全物件への通信機器搭載へ



フルキャッシュレスを利用した小台数、  
短期利用への営業強化



こんなことに悩んだら、  
私たちにおまかせください！

### 立体駐車場の 企画・設計・施工・ リニューアル

平面の駐車場の台数を増やして収益UPを検討したい  
ざっくりでいいから建築コストを教えて欲しい  
計画地において何台収容できるかプランを書いてほしい



### 月極・ コインパーキングの 管理運営

ご自身で駐車場経営をしているが売上が安定しない  
1台分だけ空いている場所を有効活用したい  
再建築不可物件の土地活用に悩んでいる  
集金や機械のメンテナンス、清掃業務を委託したい



### 立体駐車場・ 駐車場用地の 買い取り

駐車場設備も含めて買い取りしてほしい  
老朽化した立体駐車場でも買い取りできるか知りたい  
立体駐車場の運営をしながら引き継ぎできるか知りたい



お問い合わせ

[www.seiwapark.co.jp](http://www.seiwapark.co.jp)

TOP → お問い合わせ・資料請求 → 各種お問い合わせ先

スマホはこちら



TEL 092-474-8000

FAX 092-473-2222

FAXの場合は下記をご記入ください。

- 法人名
- 氏名★
- 電話番号
- メールアドレス★
- お問い合わせ内容★
- ★……必須



本社 〒812-0007 福岡市博多区東比恵2丁目1-3 TEL:092-474-8000  
 南九州支店 〒892-0842 鹿児島市東千石町1-24 2F TEL:099-295-3404  
 東京支店 〒141-0022 東京都品川区東五反田1-7-11 AIOS五反田アネックス 309号室 TEL:03-6426-5175  
 大阪営業所 〒532-0004 大阪市淀川区西宮原1-8-24 新大阪第3ドビル6F TEL:06-7662-9087

セイワパーク  
公式キャラクター  
パーくん

