

セイワパーク広報誌「コネクト」

Connect

VOL.06

街と人を繋ぐ



街と人を繋ぐ

見慣れた街の、いつもの駐車場。
アスファルトの照り返しの中、今日も私たちは白線をまたぐ。
精算機を磨き、路面を掃き、この場所の「当たり前」を守ること。
それが、私たちの誇りだ。

一見、ただの無機質な空間かもしれない。
けれどここには、誰かの出発と、笑顔の到着がある。
走り去る車を見送るたび、私たちは彼らの大切な時間や、
その先にある目的地を、そっと繋いでいるのだと実感する。

時代とともに技術が進み、駐車場もスマートに姿を変えていくだろう。
それでも、街を足元から支えたいという私たちの想いは変わらない。
明るい未来へ変化していくこの街に寄り添いながら、
今日も私たちは、この場所から誰かの一步を静かに支え続けている。



現場を歩き 価値を育む

管理運営事業部
係長
東 大雅さん
2016年入社

コインパーキングから大型立体駐車場まで運営管理

— 機器メンテナンスや施工管理の経験を活かし、安心・快適な駐車場環境をトータルで支える —

新卒入社から現場の第一線でキャリアを積み重ねてきた東さん。現場主義を貫きながら、店舗やオーナー様、そして利用者様のために日々奔走する仕事内容や、これからの駐車場ビジネスへの想いについてお話を伺いました。



コインパーキングから大型立体駐車場まで

— 担当エリアと物件数を大まかに教えてください。

福岡市を中心に、熊本県や佐賀県を含む約30物件の駐車場管理を担当しています。一般的な平置きのコインパーキングだけでなく、収容台数350台を超える大型の自走式立体駐車場の管理も任されています。日々の売上・運営管理をはじめ、定期的な設備メンテナンス、急なトラブル対応、修繕工事の手配まで、利用者が安心・快適に利用できるよう施設全体を支える幅広い業務に携わっています。

現場の全工程を経験したからこそその強み

— 入社してから現在までの職務経歴を教えてください。

2016年4月に新卒で入社し、最初の3年間は機器メンテナンス業務で現場の基礎を学びました。続く4年間は駐車場開設に関わる工事手配や施工管理に携わり、現在の管理運営事業部に配属されて3年目になります。機器の仕組みから施工プロセス、そして現在の運営管理まで、駐車場ビジネスの全工程を現場で経験できたことが、日々の管理業務において大きな強みになっています。

現場の生きた情報とデスクワークのバランス

— 1日の業務フローを教えてください。

出社後はまずメールチェックと問い合わせ対応を行い、現場へ向かいます。担当駐車場の巡回や設備確認を実施するとともに、周辺駐車場の料金や稼働状況などの市場調査も欠かせません。同時に、近隣の店舗様やオーナー様を訪問してこまめな情報交換を行います。帰社後は、現場で得た生きた情報を基に売上実績の確認や予測の作成、新規物件の提案資料・報告書の作成、社内会議などを行い、現場とデスクワークをバランスよくこなしています。

データ分析と丁寧な現地調査を基本に

— 料金改定の判断材料はどのようなものですか？

単に相場に合わせるだけでなく、丁寧な現地調査とデータ分析を基本としています。満車が続く要因や、近隣の工事・イベントによる影響など、稼働変動の理由を正確に把握します。そのうえで、時間貸しと月極の台数バランスの調整、最適な料金体系への見直し、さらには利用者を誘導しやすい看板・案内表示の改善など、収益の最大化と利便性向上の両面から総合的に判断してご提案しています。



誠実な対応と即座に動くスピード感

— 店舗やオーナー様とのコミュニケーションで心がけていることは？

何よりも「丁寧にヒアリングし、潜在的なニーズを引き出すこと」です。駐車場運営に関するお悩みや課題をしっかりと聞きし、その課題に対する具体的な解決策を迅速に提案・実行するよう徹底しています。この日々の誠実な対応と即座に動くスピード感が、店舗様やオーナー様との強固な信頼関係の構築に繋がると信じています。

AIの利便性と「人の経験と視点」の融合

— これからのコインパーキングはどう変わっていくと思いますか？

ナンバー認識システムやキャッシュレス決済の普及がさらに加速し、これらが標準的な設備になっていくでしょう。また、最適な料金設定や駐車場レイアウトの作成などあらゆる面でAIの活用が進み、データに基づいたより効率的で精度の高い提案が可能になると思います。一方で、地域ごとの特性やオーナー様の意向といったデータに表れない部分は、人が汲み取る必要があります。AIの利便性を最大限に活用しながらも、最終的な判断には「人の経験と視点」を組み合わせることで、より高収益かつ利用者に寄り添った駐車場運営が実現できると考えています。

— ありがとうございました。

(インタビュアー：林 瑞樹)

1DAYに密着!

コインパーキングの1日を支える

私たちマネジメント事業部は、
24時間365日、安全で快適な駐車環境を
ご提供するため、日々現場と向き合っています。
この記事では、マネジメント第2部、スタッフの
一日の流れをご紹介します。

セイワパークの管理・運営体制

駐車場内での機器の不具合、迷惑駐車などの
トラブルに24時間対応しています。

定期的な機器のメンテナンス、清掃を行い、駐車
場利用者が気持ちよく安心して利用できるよう努
めております。

トラブル対応

24時間365日コール
センターにてトラブル
受付、緊急対応いたし
ます。

保守・点検

定期点検により、事前
にトラブル・事故を防止
します。

集金対応

集金業務も当社が責任
を持っておこないます。

機器の設置

コインパーキング運営
に必要な機器代・設置
工事は当社が負担いた
します。

集客

サービス券販売やウェ
ブでの告知等、積極的
な募集活動を行います。

美化・清掃

お客様が気持ちよくご
利用いただけるよう、い
つも綺麗に清掃いたし
ます。

Let's start!

9:00

朝礼・業務内容確認

当日の作業内容・緊急連絡を共有。
各担当物件のトラブルや事故
などの情報を確認します。

9:30

物件巡回・修繕工事

精算機・看板・路面状況など各
設備の動作確認を実施。異常
があれば即座に対応します。

11:00

売上・集計の確認

各精算機のデータを
回収・集計。
稼働状況レポートを
作成します。

12:00

お昼休憩

「げんこつラーメン」

福岡市早良区田隈にある人気ラーメン店。無化調の豚骨スープは、あっさりしながらも深いコクがあり、最後まで飲み干したくなる一杯。ラーメンはもちろん、唐揚げも人気です。

担当者より お昼にしっかり食べてエネルギーチャージしてます!

17:30

提案資料・報告書作成

新規案件の売上予測や提案書、
オーナー様への月次報告書を
作成します。

15:00

商業施設駐車場訪問

商業物件に関する打合せや
関係各所との調整を行います。

13:30

清掃・環境整備

駐車スペース・通路の清掃。
お客様が気持ちよく利用
できる環境を維持します。



商業施設駐車場の管理運営

店舗責任者様との信頼関係が 安心・安全な運営につながります。

商業施設の駐車場は、収容台数や利用者が多いため、
精算機の不具合や設備トラブル、お客様対応などが発生
する可能性も高くなります。そのため私たちは、日頃から
店舗責任者様への定期的な訪問を通じて情報共有を大
切にし、信頼関係を築いています。万が一トラブルが発生
した際も、店舗様と迅速に連携し、スピーディーに対応す
ることによってお客様への影響を最小限に抑える体制を整えて
います。この日も店舗責任者様を訪問し、利用状況や設備
状態を確認しました。日頃から密に連携を図ることが、早
期発見や迅速な対応につながっています。



管理物件の清掃巡回・修繕対応

快適に利用していただくために 現場を定期的に確認しています。

駐車場の美観や設備の状態は、お客様の満足度だけ
でなく、オーナー様の資産価値にもつながります。その
ため巡回時は、場内の汚れに加え、看板や精算機など
の設備異常も細かく確認。小さな不具合も見逃さず、
迅速に修繕や部品交換を実施しています。また、単に
設備を見るだけでなく、利用状況や周辺環境の変化
にも目を配り、「より安全で使いやすい駐車場にするに
は」と考えながら現場を歩いています。今後も一つひと
つの駐車場に責任を持ち、オーナー様に安心いただ
ける管理を心掛けていきます。



迅速な初動対応で トラブルを最小限に。

ご利用者様からのお問い合わせや
トラブルが発生した際は状況を丁
寧に確認し、迅速に対応します。必
要に応じて修繕や部品交換を行
い、安心してご利用いただける環
境を維持しています。



私たちはこれからも、オーナー様・ご利用者様の
信頼に応えられるよう日々の管理運営に真摯に
取り組んでまいります。

未来のスタンダードは、挑戦する者がつくる。

10年動かなかった 時計の針を進めた「キャッシュレス化」

振り返ればこの十数年、コインパーキング業界における決済手段は、驚くほど変化がありませんでした。私たちは長らく「いずれフルキャッシュレスの時代が来る」と予測し、一部でキャッシュレス対応機を導入してきましたが、実際の利用率は常に10%台から20%に届かない水準で推移していました。「まだ少し早かったか」と、もどかしい思いを抱えていたのが実情です。

しかし、コロナ禍がこの状況を一変させました。非接触へのニーズが高まったことに加え、給付金やポイント還元施策を通じて「PayPay」や「楽天ペイ」といったQRコード決済が爆発的に普及しました。駅前の小さなお蕎麦屋さんでさえ、現金のやり取りを手間だと感じ、キャッシュレス決済を導入す

る時代です。社会全体のインフラが急速にデジタルヘシフトする中、駐車場だけが現金決済のままで許されるはずがありません。ここ4、5年で、業界の時計の針は一気に進みました。

「売上は下がらない」 ——先行事例の衝撃と自社物件での挑戦

転機となったのは、東京のパーキング業界を牽引する経営者からの生の情報でした。私が日本パーキングビジネス協会で理事長を務めていたご縁もあり、いち早く「フルキャッシュレス（AIカメラ決済）」を導入した先行事例を視察する機会を得たのです。

「現金精算機がない駐車場なんて、利用者に敬遠されて売上が落ちるのではないか？」当初、私はそう危惧していました。しかし、実際の数字を見せて

もらうと、周辺相場と同じ稼働率を維持し、売上は全く下がっていませんでした。現金決済の選択肢をなくし、QRコード決済のみに振り切っても、ビジネスとして十分に成立していたのです。

「これは間違いなく、業界のスタンダードになる」と直感した私は、すぐさま自社でテストに踏み切りました。オーナー様からお預かりしている大切な物件で、いきなりリスクのある実験をするわけにはいきません。そこで、まずは神戸・長田にある自社の所有物件をフルキャッシュレス化しました。

最初は苦戦しました。導入直後は売上が伸び悩み、「やはり東京以外まだ難しいのか」と頭を抱える時期もありました。しかし、そこからが私たちの真骨頂です。QRコードを読み込みやすくするための専用テントを設置し、看板の案内文言をより直感的なものに変更し、利用者の導線を徹底的に見直しました。数ヶ月にわたる試行錯誤と細かな改善を繰り返した結果、やがて稼働率は急上昇し、現在では「現金精算機があった頃の売上」を明確に超える水準にまで成長しています。

「選ばれないリスク」は、ある日突然 ではなく「じわじわ」とやってくる

この経験を通じて、私の中で一つの確信が生まれました。それは、「キャッシュレスが使えない駐車場は、遠からず利用者から『選ばれなくなる』」という事実です。

厄介なのは、この変化が「明日いきなり売上がゼロになる」という劇的なものではないことです。キャッシュレス非対応だからといって、すぐに誰も駐車しなくなるわけではありません。しかし、半年、1年というスパンで見ると、確実に来場頻度が落ち、売上が「じわじわ」と低下していくのです。

日々の現金集金や保守メンテナンスに追われている現場の担当者は、この緩やかな変化に気づきにくい傾向があります。「近隣に競合ができたわけでもないのに、なぜか売上が横ばい、あるいは微減している」——もしそんな物件があれば、それは利用者が「あそこは小銭が必要だから面倒だ」と、無意識

のうちにキャッシュレス対応の他社パーキングへ流れているサインかもしれません。

30万円の投資が生み出す、圧倒的な 「利便性」という囲い込み

では、どう対応すべきか。すべての精算機に高額なクレジットカードリーダーやIC対応機器を後付けしようとするれば、莫大なコストがかかります。しかし現在、私たちが注力している「アプリ決済」への対応であれば、既存の精算機に約30万円程度のシステム改造を施すだけで導入が可能です。

このアプリ決済の利便性は、一度体験すると元には戻れません。新幹線の「スマートEX」を想像してみてください。かつてはチケット売り場や券売機に並ぶのが当たり前でしたが、一度スマホで予約し、チケットレスで改札を抜ける快適さを知ってしまったら、もう二度とあの行列には並びたくないはずです。

駐車場も全く同じです。車に乗る前に、車内からスマホアプリでピッと決済を済ませ、そのまま出庫できる。雨の日に窓を開けて小銭を探したり、精算機に手が届かずドアを開けて身を乗り出したりするストレスから完全に解放されます。この「圧倒的な利便さ」を提供し、利用者にアプリをダウンロードしていただければ、それは強固な顧客の囲い込み（リピート利用）に直結します。福岡エリアでは現在、当社の連携アプリ登録者数が倍々ゲームで増加しており、この利便性のネットワークは確実に広がっています。

まずは私たちが先陣を切り、リスクを伴う試行錯誤を引き受ける。そして得られた成功のノウハウを新たな標準にしていくのが当社の役目です。次号（後編）では、アプリ普及の先に見据える「業界全体のパイの拡大」、そしてAIテクノロジーとアナログな地域密着を掛け合わせた「これからの駐車場の最適解」についてお伝えします。

※QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。



セイワパーク株式会社
代表取締役
清家 政彦

環境・防災・効率を
一棟に統合。

宮崎県庁 環境配慮型 立体駐車場 竣工。



○プロジェクトについて

宮崎県庁の老朽化・分散していた駐車場を抜本的に刷新。敷地内外12か所に点在していた公用車駐車場を4か所に集約しながら、太陽光発電・蓄電池・EV充電インフラ・壁面緑化を備えた複合型施設として生まれ変わりました。「脱炭素化推進事業債」と「緊急防災・減災事業債」を組み合わせた財源設計により、一般財源の負担を最小限に抑えた点も大きな特徴です。

○フロア構成

1F～2F／一般来庁者専用

敷地進入からスムーズにアクセスできる低層階に配置。
歩行者動線を短縮し、来庁者サービスを向上。

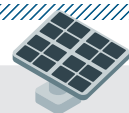
3F～5F／県公用車専用

分散していた12か所の公用車駐車場を集約。
業務移動の効率化と管理コスト削減を同時に達成。

○4つの環境・防災機能

屋上全面を発電所に

太陽光パネルを屋上全面に設置し蓄電池と直結。
公用車EVシフトを支える自立電源を確保します。
年あたり91.6tのCO₂削減



防災・BCP拠点を兼備

水害時は周辺住民の浸水時一時避難施設に。
停電時も太陽光・蓄電池で電力確保できる設計。



壁面緑化で景観に調和

外壁全面に壁面緑化を採用。
ヒートアイランド現象を抑制し、
歴史ある宮崎の街並みに溶け込みます。



補助金を最大活用

2種の事業債を組み合わせた財源設計で
一般財源の負担を最小化。
全国の各自治体で事例が増えてきています。



駐車場はコストではなく、街の資産になる
環境・防災・利便性を一棟に統合するこのプロジェクトは、
セイワパークが描く次世代型立体駐車場の姿そのものです。
自治体・民間を問わず、同様のご要望にお応えします。

全国拠点から、地域に寄り添うパートナーへ

セイワパークの支店紹介

各支店の強みを
ご紹介します！

福岡に本社を置くセイワパークは、全国の拠点ネットワークを活かし、各エリアの特性に合わせたサービスを提供しています。
長年の実績と蓄積されたノウハウをフル活用し、オーナー様の土地活用にお力添えできるよう努力させていただきます。

東京支店 TOKYO



多様なニーズに応える、都市型ソリューションの最前線

関東・東日本エリアの営業拠点として、
自走式立体駐車場の建築・リニューアル、
コインパーキングや月極駐車場の管理・運
営など、駐車場に関して幅広いサービス
を提供しています。首都圏にお住まいの土地
オーナー様のニーズにお応えするため、車
1台分の土地から始められるコインパーキ
ングや、月極駐車場のサブリース、土地の買
取りといったご提案も行っています。



所在地

東京都品川区東五反田1-7-11
AIOS 五反田アネックス 3F

拠点の強み

都市部の駐車場運営ノウハウ
スピーディーな提案力
最新情報の収集力



大阪支店 OSAKA



関西エリアの活性化を、駐車場から支える

南関西・北陸・中部・四国の営業拠点として、
コインパーキングや月極駐車場の管理・運
営のサービスを提供しています。様々な
土地オーナー様のニーズにお応えするた
め、車1台分のスペースから始められるコ
インパーキングや、月極駐車場のサブリー
スといったご提案も行っております。土地の
買取りも行っています。



所在地

大阪市淀川区西宮原1-8-24
新大阪第3ビル 6F

拠点の強み

地域密着のサポート
柔軟な対応力
チームワーク



南九州支店 MINAMIKYUSHU



地域密着の姿勢で、迅速かつ細やかな対応

鹿児島・宮崎の営業拠点としてコイン
パーキングや月極駐車場の管理・運営の
サービスを提供しています。様々なニーズ
にお応えするため、車1台分のスペースから
始められるコインパーキングや、施設駐車
場の管理業務受託を承っております。土地
の買取りも行っています。



所在地

鹿児島市東千石町1-24 2F

拠点の強み

フットワークの軽さ
地域とのつながり
長年の運営実績



今後も各拠点が連携し、全国のお客様により良いサービスをお届けしてまいります。
引き続きセイワパークをよろしくお願いいたします。

駐車場専門のセイワパークがお客様の資産活用をお手伝いします！

立体駐車場の 建築

国が認める安全性と 圧倒的なコスト抑制

災害時支援物資の発着拠点にも。
日々の利用で認知度向上にも貢献します。

安全・安心と新たな価値を 駐車場の「今」にプラス

老朽化への対策から利便性向上まで。
専門会社ならではの安心をお届けします。

立体駐車場の 修繕・ リニューアル

コインパーキング 経営・ 駐車場管理

一台分の土地からはじめる 最適な土地活用提案

一括借り上げや管理業務受託まで。
空きスペースの有効活用にも。



セイワパーク株式会社

www.seiwapark.co.jp

スマホは
こちら



TEL 092-474-8000
FAX 092-473-2222

FAXの場合は右記をご記入ください。

●法 人 名 ●メールアドレス★
●氏 名★ ●お問い合わせ内容★
●電話番号 ★……必須

TOP → お問い合わせ・資料請求 → 各種お問い合わせ先

本 社 〒812-0007 福岡市博多区東比恵2丁目1-3 TEL:092-474-8000
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 3F TEL:03-6426-5175
大 阪 支 店 〒532-0004 大阪市淀川区西宮原1-8-24 新大阪第3ドイビル 6F TEL:06-7662-9087
南九州支店 〒892-0842 鹿児島市東千石町1-24 2F TEL:099-295-3404



セイワパーク
公式キャラクター
パークくん

Connect VOL.06

セイワパーク広報誌
【コネクト】

発行：セイワパーク株式会社
企画・編集：経営企画部 / 撮影：林 瑞樹
印刷・制作：ダイヤモンド秀巧社印刷株式会社