

第10回街なか不動産投資研究会

日 時：令和7年6月24日（火）

午後2時から

場 所：福島市役所 複合棟

5階 501会議室

次 第

1 開会

2 説明

①第9回研究会の主な意見について

②街なか駐車場の課題と今後の方向性について

3 意見交換

4 その他

出席者一覧

番号	団体名称	所属・職	氏名	出欠
1	(公社)全日本不動産協会 福島県本部	理事 福島地区長	佐 藤 浩 人	○
2	(公社)福島県宅地建物取引業 協会 福島支部	支部長	厚 海 一 三	○
3	(株)日本政策金融公庫 福島支店	国民生活事業 総括課長	小 関 真 也	×
4	(株)みずほ銀行 福島支店	副支店長	鴨 志 田 次 郎	○
5	(株)東邦銀行	法人コンサルティング部 公務・地域商社事業課長	村 上 崇 広	○
6	福島信用金庫	営業推進部 営業推進課長兼本業支援課長	渡 邊 準	○
7	福島商工会議所	理事兼事務局長	椿 哲	○
8	(株)福島まちづくりセンター	事業部長	箭 内 裕 二 郎	○
9	置賜町スズラン通り商店街 協同組合	理事長	福 地 雅 人	○
10	(株)エスケーコーポレーション	取締役会長	渡 邊 信 幸	○
11	須藤・エンタープライズグル ープホールディングス(株)	代表取締役 CEO	須 藤 淳 一	×
12	(株)追分	代表取締役会長	追 分 拓 哉	○
13	(株)東日本エンジニアリング	補償部部長	林 部 政 志	○
14	福島市	副市長	田 中 政 幸	○

第10回 街なか不動産投資研究会



福島市

第9回研究会の主な意見

駐車場の現状について

(運営する立場)

- ・ 駐車場業界は今、過当競争になっている。

(利用する立場)

- ・ 商店街に来る人にとっては、駐車料金はもっと安くてもよいと感じている。

(利用状況)

- ・ 時間貸し駐車場が過剰と言われるが、平日の日中は意外にうまっている印象。
- ・ 月極駐車場が少ないため、就業者は安価な時間貸し駐車場を利用していると思われる。
- ・ テナントの従業員用やマンション住民用の月極駐車場が不足という話も聞く。
- ・ イベントがあると駐車場が満車になる。

駐車場になる経緯について

- ・ 土地所有者から、儲かるよりも少ない初期投資での事業を相談される。
- ・ 土地所有者は、税金を支払う賃料があれば、駐車場経営を選択する。
- ・ 時間貸し駐車場の方が需要が高く、停めにくい土地が月極駐車場になっている印象。

駐車場配置の適正化に向けて

- ・ 不動産投資が低調な問題意識を駐車場経営者にいかに伝えるかが重要。
- ・ 連坦した土地で複数の駐車場を経営している場合、集約して大きな立体駐車場にすることがよい。
- ・ 整理組合を立ち上げ、共同出資といった形式で事業定借にして、建物や立体駐車場を共同運営することも考えられる。
- ・ 事業用定借は、ディベロッパーがコーディネートすることが多く、借りる側と開発側の事業安定性が必要。
駐車場は収益性のうまみが少ないため、コーディネートする方が少ないと考える。

時間貸し駐車場・月極駐車場の特徴

	経営者		利用者		
	土地所有者	運営管理者	就業者 (平日昼間)	飲食店来街者 (平日夜間)	イベント・買い物来街者 (休日)
時間貸し駐車場	【前提条件】 主に土地所有者と駐車場事業者が借地契約。 舗装のみ土地所有者。 精算機等の設置・維持管理は業者。 ○ 運営管理は業者が行うため、手間がかからない。 ○ 運営管理者との契約によって 安定した収入(土地の借地料) を得られる。 ・ リスクの負担や初期投資をおさえない。	○ 稼働がよければ収益増。 (最大料金が決まっている場合、短時間で出入庫する方が収益が高い) ○ 駐車場利用者との契約行為の手間がない。 ▲ 過当競争になると収益減の可能性。 ▲ 出入庫の管理や料金の精算機等の設備投資が必要なため、初期費用・維持費用がかかる。 ・ 周辺の土地利用状況について、市場調査を行う。	○ 飲み会等が多く、不定期にマイカー通勤する人は、月極より時間貸しの方が有利。 ▲ 利用する駐車場が異なると、毎月の駐車料金が一定でない。 ▲ 目的地の近くに停められるか分からない。(時間が読みにくい。) ▲ 毎回駐車料金を支払うことが煩わしい。(定期券方式※以外) ・ 1日最大料金で利用していると思われる。 ※定期券方式とは 毎月一定の料金で自由に出入庫可能になる方式。時間貸しのように追加料金が発生しない。利用には定期券が必要。	○ 平日昼間に比べ駐車料金が安くて便利。 ○ 不定期で訪れる人は、月極のように定額で借りるより、料金に融通が利いて便利。 ○ 平日昼間に比べ、空車があり、停めやすい。 ▲ 使い勝手が悪く、停めにくい駐車場は敬遠しがち。 ・ できるだけ近くの安い駐車場に駐車したい。	○ 共通駐車券サービス等により、駐車料金割引が適用される。 ▲ 長時間いると駐車場料金が高くなるので用事が済んだらすぐ帰る。 ▲ 使い勝手が悪く、停めにくい駐車場は敬遠しがち。 ▲ 満車で駐車できない場合もあり、空いている駐車場を探すのに苦労する。 ▲ 駐車場の空き状況により、目的地まで遠くなる可能性もある。 ・ できるだけ近くの安い駐車場に駐車したい。
月極駐車場	【前提条件】 主に土地所有者と不動産業者が委託契約。(運営・所有者ともに成功報酬) 舗装のみ土地所有者。 維持管理は業者。 ○ 募集や契約等の運営管理は業者が行うため、手間がかからない。 ▲ 収益は契約している車室数によるので不安定。 ▲ 貸し倒れされると、収入がない。 ・ リスクの負担や初期投資をおさえない。	○ 契約数に応じた管理手数料が収益となる。 ○ 設備投資や借地料は発生しないため、損はしない。 ○ 初期費用・維持費用が少ない。 ▲ 主な利用者は就業者であり、使用しない平日夜間や休日は空き状態。勿体ないので有効活用したい。 ▲ 駐車場利用者との契約行為が発生するため、手間がかかる。 ▲ 貸し倒れされると、収入がない。	○ 毎月定額で利用できる。 ○ 確実に停められる。 ○ 駐車場を探す手間がない。 ○ いつでも何回でも出入り自由。 ▲ 月極が少ないとの声あり。	・ 駐車場利用の目的に対して、有目的ではないので使わない。	・ 駐車場利用の目的に対して、有目的ではないので使わない。

<凡例>
 ○ 対象者にとってメリットになりうるもの
 ▲ 対象者にとってデメリットになりうるもの
 ・ その他

現状と課題・解決の方向性・考えられる施策の例

		経営者		利用者			街づくり
		土地所有者	運営管理者	就業者 (平日昼間)	飲食店来街者 (平日夜間)	イベント・買い物来街者 (休日)	
現状と課題	時間貸し	- 立地の良い場所が選ばれる。 - 個人が持つ狭小地を、それぞれ駐車場にしており、<u>小規模な駐車場が散在</u>。 - 遊休地利活用方法として、<u>リースや初期投資の少ない駐車場経営</u>を選択することが多く、<u>過当競争</u>になっている。	<u>過当競争により、収益減</u>。結果、維持管理の負担大。 - 土地所有者個人から相談を受け、それぞれの土地で<u>小規模駐車場を運営管理</u>する。駐車可能台数が少ないので、最大収益減。	- 月極駐車場の代わりに使用しているが、<u>確実に停められる保証がない</u>。 (現在の相場だと、どちらを利用しても月の料金はあまり変わらない) - 相場が上昇した場合、毎月の駐車料金が高額になる可能性あり。	- 希望に合う駐車場を探す。(立地、値段、使い勝手) <u>小規模駐車場が散在</u>しており、探すのに時間がかかる。 - 小規模駐車場は<u>車路が狭く、入庫に時間を要して不便</u>。	<u>駅東口エリアの約3割が駐車場</u>で、賑わい減。 - 駐車料金を安く済ませるため用事が済んだら<u>すぐ帰る</u>。	
	月極	一般的に、時間貸しで収益が見込めない場合が選ばれる。		<u>月極駐車場が少ない</u>との声あり。		- 時間や場所が集中しやすく、<u>入庫待ち車列等の混雑</u>により駐車できない場合あり。 - 駐車場の混雑が<u>周辺道路の渋滞</u>を引き起こし、<u>歩行者が危険</u>。	
解決の方向性		①小規模な駐車場を減らす。 ②需要に応じた、配置や料金の最適化。 ③初期費用の補助で投資リスクを最小限にすることで、より効果的な土地利用を促す。		④時間貸しを月極のように利用できるようにする。 ⇒予約システム(車室確保)+定期利用(定額)により実現可能。	⑤利用者が安心して利用できる駐車環境を整備する。 ⑥満空情報システムで近くて安い駐車場の検索&予約を可能にする。	⑧駐車場の集約・配置適正化を進め、賑わいに繋がる土地利用への転換を促す。 ⑨集約により、目的地までの距離を平均化。 ⑩まちなかの滞在・回遊の促進。 ⑪外部不経済(渋滞・混雑・危険)を抑制。	
					⑦歩行者が安心して通行できる環境を確保する。		
考えられる施策の例		①<u>小規模な駐車場等を抑制</u>するため、条例による規制？ ①③<u>土地の集約による共同経営</u>に向けた、土地所有者の合意形成等に対する不動産会社との提携、コーディネーターの派遣・補助？ ②駐車場<u>需要の最適化</u>？(立体駐車場の上層階は月極利用を可能にする等) ②<u>集約型駐車場(フリンジ化した立体駐車場など)を利用促進</u>するため、駐車料金割引の差別化や、利用特典の実施？ ③<u>集約型駐車場を整備促進</u>するための初期費用の補助？		④<u>時間貸し駐車場と月極駐車場(予約システム+定期利用)をハイブリット化</u>するシステム改修費の補助？ ④<u>時間貸し駐車場の定期利用を促進</u>するための就業者支援？(交通費の上乗せ)	⑤<u>止めやすい駐車場</u>のためのガイドラインの制定？ ⑤ガイドラインに準拠する掛かり増し費用に対する補助？ ⑥<u>満空情報システム</u>構築費の補助？ (駐車場事業者等で組織する協議会等を立ち上げ、調査検討)	⑧⑩<u>集約型駐車場の補助</u>？ (※土地所有者と同様) ⑧まちなか立地集積支援事業(令和7年度創設)を実施。 ⑨集約型駐車場の周辺に、<u>2次交通</u>を併設？(カーシェアやシェアサイクル) ⑩<u>共通駐車券サービス</u>による、駐車料金や公共交通料金の割引？	
					⑦⑩滞在性・回遊性を高める<u>ウォークアブル</u>なまちづくり。 ⑦⑩<u>歩行者に危険が及ぶ</u>駐車場を抑制するため、条例による規制？		

■ 駅周辺の駐車場分布状況とフリンジ設定の例

R6.6月末時点

フリンジ：



徒歩5分圏内（約400m）：

