

# Leader 次世代のリーダー

当社の主力事業である駐車場運営サポート事業は、地域密着型のサービス業です。データをもとに丁寧なサービスを提供することで駐車場は街の交通の結節点になり、地域の活性化にも貢献できます。



## 運営サポート数は県内ナンバーワン

コインパーキング、機械式立体駐車場などの駐車場の運営をオーナーから受託し、姫路から大阪にかけて合計110カ所、5296台分の駐車場の運営、運営サポートを行っています。この数は兵庫県内ではナンバーワンで、とくに三宮北エリアではシェア40%を占めています。

ドライバーは駐車場まで車で来ますが、駐車場に車をとめると、消費者として歩き出します。駐車場は街の交通の結節点であり、コミュニティの玄関口です。施設の稼働状況、利用者や車の情報を活用することできめ細かいサービスを提供でき、また周辺の店舗と連携することで地域の活性化にも貢献できる、まさに地域密着型のサービス業だと考えています。

1992年の創業当初は建築設計業を手がけていました。とくに阪神・淡路大震災後は復興需要で一気に仕事が増えましたが、その仕事も急速に減り、

さらに公共工事が削減されていきました。生き延びるために、建てた後のマンション・駐車場管理事業へと業態を変えていきます。その中でも駐車場管理は、マンション管理に比べて未成熟でチャンスがあると感じました。また、駐車場管理の中でも、大手が手がけにくい機械式立体式有人駐車場と月ぎめ駐車場に特に力を入れていきました。

## データをもとにして稼働率を高める

機械式立体駐車場は、いかに空いている区画をなくし稼働率を高めていくかが求められます。そこで、独自にPOSレジを開発し、どの区画で何時から何時まで利用されたかデータを把握できるようにしました。その上で、月ぎめと時間貸しのバランスを考え、時間貸しについては空いている時間をどう埋めるかを考えました。そこで思いついたのが1997年に全国初のサービスとして始めた「1日とめ放題1000円」のサービスです。

それまで時間貸しで利用していた人の平均駐車時間は2時間弱、「1日とめ放題1000円」制度では5時間超でした。つまり、それまでは「2時間以上とめるなら電車やバスを使ったほうが良い」と考えていた人がクルマを使うようになったということ。10分単位か月ぎめしかなかったところに新たな選択肢を提示したことで、新しい需要を創出することができたのです。サービス導入後に30%以上売上げが伸びました。

現在もデータに基づいてさまざまなサービスを提案しています。例えば三宮都心部のある駐車場では、朝の通勤、夕方の習い事に特に需要があることがわかり、朝、夕の利用者に対し割引サービスを導入したところ売上げが40%伸びました。「私のための料金体系だ」と思っていただけのサービスをいかに提供できるかが問われるのです。

データは施設に付随するものだけ



ではありません。個別利用者のデータを見ると、時間貸しの利用者のうち利用料金の多い上位10人で全体の売上げの10%を占めていることがわかりました。ロイヤルカスタマーをいかに増やすかが大切なのだとわかり、ポイントサービスがついた「P-CLUBカード」を発行しました。10%のプレミアムがつく5万円までのデポジット機能をつけたところ、それだけでまとまった売上げを確保できるようになりました。また車のナンバーと利用者をひも付けると、その利用者がどのくらいの頻度でその駐車場を利用しているかがわかるので、駐車場周辺の飲食店などでポイントを利用できるサービスを提供しています。

## 神戸モデルを全国に発信したい

上場している駐車場管理会社の決算内容を見ると、利用者が投入する料金の40%は本社のある東京に吸い

上げられていることが分かります。地域に還元するには、地域に本社を置く駐車場管理会社の駐車場にとめてもらわなければなりません。そこで今年から船井総合研究所と組んで「駐車場ビジネス研究会」を立ち上げました。これまで当社が培ってきた経験とビジネスモデルをベースに、それぞれの地域で顧客を囲い込むためのノウハウを公開し「神戸モデル」として全国に広げたいと考えています。また、土地オーナーや駐車場オーナーには、大手駐車場管理であれば40%のうち15%分はみなさんの利益を上乗せし、当社が残り25%を運営手数料としていただく提案を行っています。ビジネスモデルと丁寧さで、地域にお金を取り戻したいと考えています。

国は1999年に中小企業基本法を改正し、頑張る企業を応援する方向へと転換を図りました。

それ以降、新産業創造プログラム事業（1999年）、中小企業経営革新支援法（2003年）、「ドリームキャッチ X-KOBE」（2006年）、「IT経営百選」最優秀賞企業（同）、「神戸ソーシャルベンチャーアワード」優秀賞（同）、「ジャパンベンチャーアワード」地域貢献賞（2007年）、「地域未来牽引企業」（2017年）にそれぞれ認定されました。認定を受けることで、国の施策の大きな風に乗ることができ、さまざまな恩恵を受けることもできます。これからも方向性を見据えながら、地域に貢献できる中小企業として歩んでいきたいと考えています。



【株式会社イーエスプランニング】姫路から大阪にかけて、計110カ所、5296台分の駐車場の運営および運営サポートを行う。