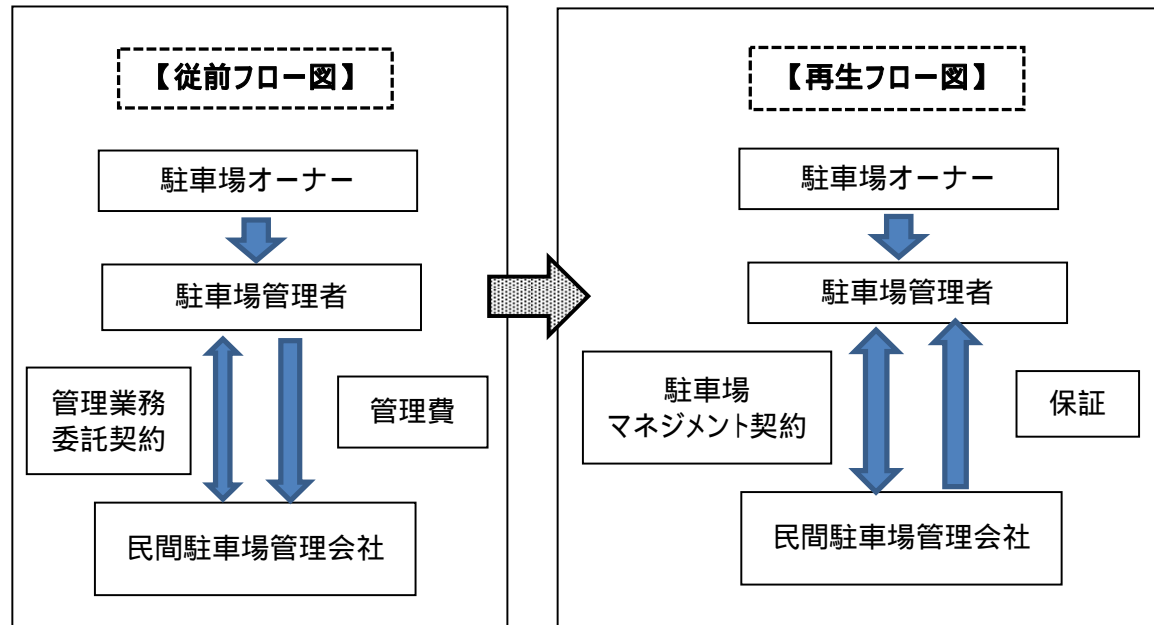


駐車場運営支援・収益向上支援について

1 駐車場運営支援・収益向上支援

「保証制度とインセンティブ方式」を導入し、成功報酬型の経営手法
現状を大幅に変えることなく新しい料金体系の構築やサービスの充実、その他収入
拡大が達成できることは実施

2 取り組みマネジメントフロー図



3 収益向上の手法

管理形態	一般管理(通常管理)	・業務委託の管理費を払う形式 誘導や発券機の修理など、一連の駐車場管理の内容	
	マネジメント管理	・データを徹底的に分析し、次々に具体策を実行(通常は3か月ごとに実施)	
	営業管理	・案内看板設置、更新	
	サービス管理	・接客マナー(特に、教育と掃除に注意)	
	マネジメント	リージョナルマネジメント	・周辺のビルや商業施設と連携し、営業活動
		リスクマネジメント	・オーナーに提示し、説明
バリューアップマネジメント		・市場ニーズや社会動向を把握し不動産の改修保全に活用することで、	
グリーンパーキングマネジメント		不動産そのものの価値をあげていく手法・ビル省エネ、節税、環境対応等	
具体的な内容	「リピーターの確保」「サービスの充実」「安全確保」	・徹底した安全確保、管理が必要・駐車場関連の犯罪防止	
	料金体系の変更	・サービス料金の設定、グリーン料金、身体障がい者割引 等	
	記念料金の設定	・リピーターの確保	
	接客マナーの徹底	・イベント実施や、トラブル・クレームの即時解決 ・オペレーターの資質向上、基本的な挨拶の徹底	
	清掃の徹底	・地下特有の浮遊粉じんやガスなどによる臭い、天井まで清掃	
	トラブル・クレームの即時解決(現場優先主義)	・現場の所長に権限を与え、即時解決 即時解決により、リピーターの噂により口コミが広がる	
	オペレーターの資質向上	・駐車場は暗くて静かなため、元気のよい若い人で、対応し、あわせて接客マナーの充実	
	パントマイマー	・渋滞の待ち時間を退屈しないように、アクションで楽しませる。 ・土日祝日の機械式駐車場では30分くらい待ち時間もある。	
	平均駐車時間の長時間化	・全国の平均駐車時間 1.3時間(お客がほとんど目的買い) ・特に生鮮食料品での滞留時間は20分から30分 ・滞留時間の長い客を呼び込む料金体系(半日料金、一日料金) ・駐車場を基点にして他の場所に行く人もいる。	
	「特殊なスペースの確保」 施設駐車場のメリットを生かす(平面駐車場のコインパーキング利用者対策)	・特別な人や車向けに一定のスペースを確保 ・平面駐車場の100円コインパーキングに対して、月極はコインパーキングから排除されるのが実態 ・施設駐車場では、月極でも、定期契約でも対応可能 ・屋根もあるし、人もいる。サービスの提供も可能	



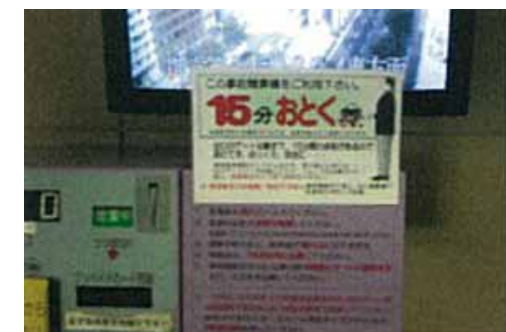
営業活動:案内看板設置



「サービスの充実:サインの設置」
賑やかさが必要、合流地点は特に留意



「サービスの充実:トラブル・クレームの即時解決」



「サービスの充実:リピーターの確保」



営業活動:案内看板設置・更新



「安全確保:ミラーの設置・場内巡回」



「サービスの充実:トラブル・クレームの即時解決」



「サービスの向上:無料洗車場」