

令和7年11月1日 多摩市マンション管理セミナー

駐車場をめぐる課題と対策 ～空き駐車場と車所有意識の変化等～

《進行予定》 ※進行の都合により前後することがあります

第1部

- 13:30 開会
- 13:35～13:55 講演「空き駐車場増加の背景と課題
～駐車場計画や駐車ニーズの変遷を俯瞰して～」
講師：戸邊 文博 氏（多摩マンション管理士会 会長）
- 13:55～14:25 講演「駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化」
講師：阿部 一尋 氏
（NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク 理事）
- 14:25～14:50 講演「ヒルサイドタウン鶴牧における取組み
～機械式駐車場から平置き駐車場への変更～」
講師：栗原 彰 氏
（ヒルサイドタウン鶴牧一6団地管理組合 修繕委員）

～休憩～

第2部

- 15:00～15:15 講演「空き駐車場の活用につきまして」
講師：小林 龍弥 氏
（タイムズ24株式会社 東京西支店）
- 15:15～16:00 意見交換会 進行：多摩マンション管理士会
多摩市からマンション関係制度のご案内
- 16:00 閉会

《配布資料》

- 1 多摩市マンション管理セミナー プログラム（本紙）
- 2 講演資料 「空き駐車場増加の背景と課題
～駐車場計画や駐車ニーズの変遷を俯瞰して～」
- 3 講演資料 「駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化」
- 4 講演資料 「ヒルサイドタウン鶴牧における取組み
～機械式駐車場から平置き駐車場への変更～」
- 5 講演資料 「空き駐車場の活用につきまして・グループ総合案内」
- 6 令和7年マンション標準管理規約改正の概要・留意点について
- 7 多摩市マンション管理セミナー 質問票
- 8 多摩市からマンション関係制度のご案内
- 9 マンション適正管理ガイド
- 10 参加者アンケート

2025年第2回マンション管理セミナー
2005年11月1日

空き駐車場増加の背景と課題

～駐車場計画や駐車ニーズの変遷を俯瞰して～

戸邊 文博(多摩マンション管理士会)

説明の流れ

1. 駐車場計画の変遷

- (1) 車を巡る社会的背景
- (2) 多摩ニュータウン内の団地を中心に

2. マンションの駐車場の諸課題

- (1) 居住者サイド
- (2) 車供給サイド

3. 駐車場に係る相談事例

～住宅アドバイザーの経験より～

参考:【駐車場の問のみ】

令和7年第1回多摩市マンション管理セミナー アンケート結果

1. 駐車場計画の変遷

(1) 車を巡る社会的背景

① 保有数・率

② 運転免許取得数の変遷

(2) 多摩ニュータウン内の公団団地を中心に

① 駐車場に対する位置づけ

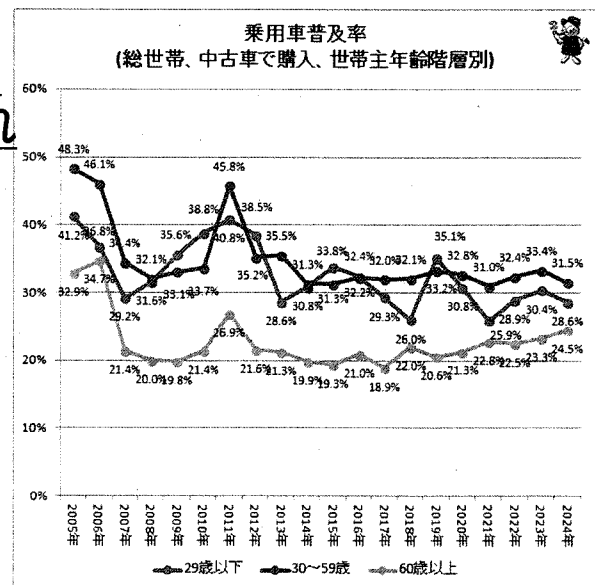
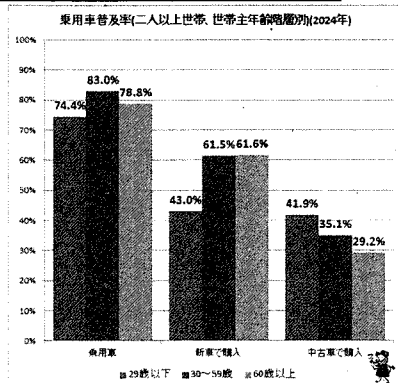
② 団地配置における具体的事例(時代を辿って)

(1) 車を巡る社会的背景

① 保有数・率

世帯主の歳が若いほど世帯年収・貯蓄額も少なく、収入に余裕が無い。「若年世帯主層の方がお金のかからない選択をする」のは、当然の話。

若年層の新車普及率が低いのも、「金銭面で無理な、バランスの取れない背伸びをしない」との点で、常識的な判断の結他ならない。



内閣府の【消費動向調査】より

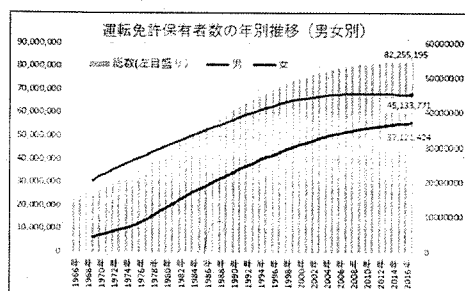
(1) 車を巡る社会的背景

② 運転免許変遷

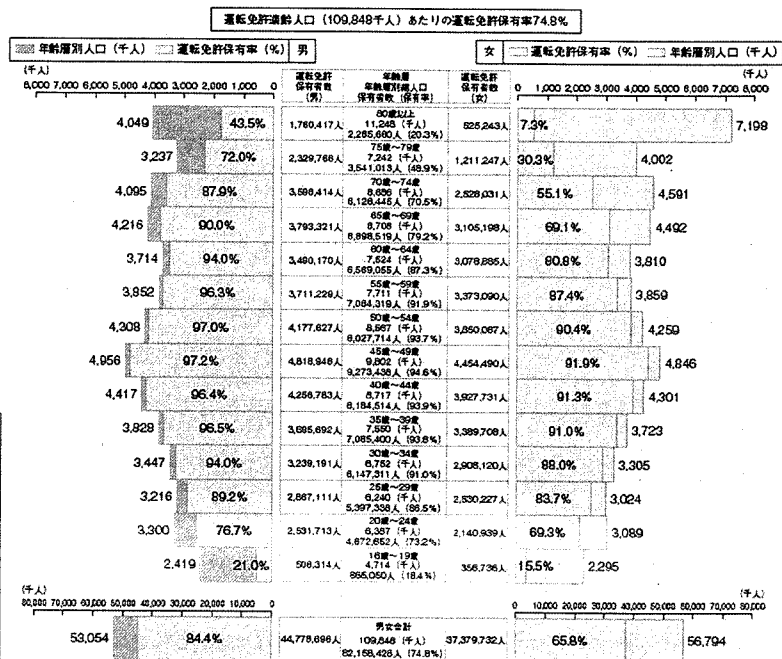
若年層の車離れは本当か？

免許取得数などからは断定できない。

若年層では保有率の男女差は少ない。



男女別運転免許保有者数と年齢別保有率（令和元年末）



1 人口については、令和2年総務省統計資料「年齢（各世帯）、男女別人口及び人口性比一般人口、日本人人口（令和元年10月1日現在）による。
2 人口の千単位は四捨五入しているため、合計の数値と内訳が一致しない場合がある。

(2) 多摩ニュータウン内の公団団地を中心に

① 駐車場に対する位置づけ

■かつては

オイルショック前の初期入居時期では、パンフレットには駐車台数の記載がないものもある。

オイルショック後、特に賃貸では、団地内には有料駐車場（豊ヶ丘94台/290戸、貝取76台/224戸）がありますが、「抽選より決定し、落選者は団地外に駐車場を確保していただきます。」と他人事の印象。

■その後の位置づけは大きく変化

車保有が当たり前となった1990年代、路上駐車が增えたこともあり、分譲では住戸数だけ駐車場台数を確保が義務付けられる時代に。パンフレットでは、販売促進の面からも100%駐車台数の記載が表紙に記載されることに。

(2) 多摩ニュータウン内の公団団地を中心に

②団地配置における駐車場の位置

■かつては

駐車場は、住棟と住棟の間(隣棟間)には、「住環境優先」から配置されず、住棟の妻側(南向きの配置では東西側)に置かれた。

■その後は同じく大きく変化

駐車場設置率の向上(最終的には100%)が優先となる時代になん変わっていく中で、隣棟間駐車場が出現した。

一方、(事業採算面からも)団地の住戸密度の向上が求められ、立体式駐車場の採用が不可避となった。

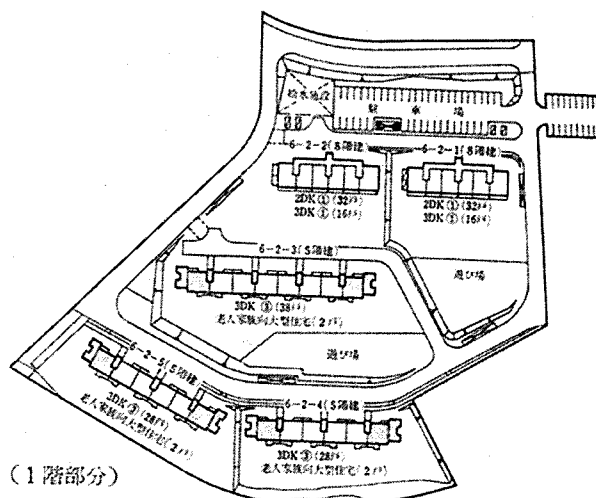
普段は平面式と大きく変わらない風景となるピット式駐車場は、一時期には多摩市・多摩ニュータウンの主流となった。

(その後は、団地は自走式が主流に)

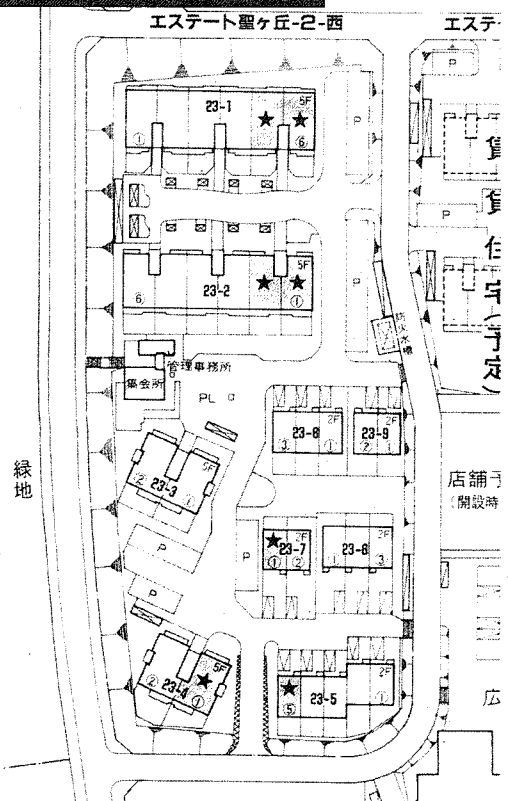
団地配置における駐車場の位置

エステート聖ヶ丘-2-西(分譲)

豊ヶ丘では団地の北側に纏めて、一方、移行期の聖ヶ丘では一部駐車場が隣棟に



豊ヶ丘団地(賃貸:第一次)



2. マンションの駐車場の諸課題

(1) 居住者サイド

- ① 居住者の高齢化: 運転免許の返上等
- ② 車の保有意識等の変化: 若者の車離れ等

(2) 車供給サイド

- ① 社会的要請: EV等脱CO2・省エネ化の加速
- ② 安全性・快適性の向上: 世界レベルの企業間競争

(1) 居住者サイド

① 居住者の高齢化から生じる課題

■ 平面駐車場の場合

- 修繕会計への繰入額の減少をもたらす
- ⇒ 修繕費の高騰による水準の見直しに拍車か
- ⇒ 空き駐車場を外部に貸出すという考え方が台頭

■ 機械式駐車場(一部・全面)の場合

◇ 一部: 公団等の団地に多い

機械式を平面化or廃止のほうが経済的に有利?

◇ 全て機械式駐車場の場合: 民間単棟に多い

空きは駐車場会計が赤字が顕在化

独立会計が少なくそもそも黒字ではない?

(1)居住者サイド

②車の保有意識の変化から生じる課題

■ 保有意識の変化を(少々)分析

◇積極的ニーズ:マイカー以外の選択肢

保有の経済的負担軽減等

⇒レンタカー、カーシェアリング等

◇消極的ニーズ:持たなくても構わない

ライフスタイルの変化、他の移動手段が

■ 若者の車離れ？

先ず、事実を確認したい(冒頭のスライド参照)

特に年齢別には

(2)車供給サイド

①社会的要請脱CO₂・省エネ化の加速

■EV、水素等燃料電池車の行方

コスト高、将来どうなるかは不透明

⇒とりあえずハイブリッド

■マンションでの対応策

◇充電設備は必要か？

経済性、そもそもどの位のニーズがあるか不明

◇東京都は積極的

今後導入事例の検証により確認

②安全性・快適性向上は門外漢なのでノーコメント

3. 駐車場に係る相談事例

～住宅アドバイザーの経験より～

事例1 建物概要 8・6階建:1棟、30戸

Q:機械式駐車場の平面化を考えたのは、駐車場の維持費が修繕費総額の4分の1を占め全体の負担となっていることがある。

A:大金をかけて平面化により駐車台数を減らすことが得策かどうか？中古の売買時では駐車場設置率は重要な判断材料であり、平面化により設置率が1/4程度まで下がると、マイナス要素も考えられ、慎重な検討が必要。

国交省のガイドラインで機械式駐車場のメンテ実績が3段昇降横行式で7千円/台・月であり、当マンションの使用料の1万円数千円と比べると、機械式駐車場の収支はプラスと考えられる。

先ずは、駐車場は管理費とは分別し、使用料収入と駐車場の維持管理に要する費用との関係を明確にする必要がある

3. 駐車場に係る相談事例

～住宅アドバイザーの経験より～

事例2 団地構成 3階建:6棟、90戸 2階建:12棟、60戸

Q1:集会所に隣接する駐車場の部分を防災広場に改修することを検討していることにつながっている。関連して、集会所が手狭なので、増築・建て直しをする場合の注意事項

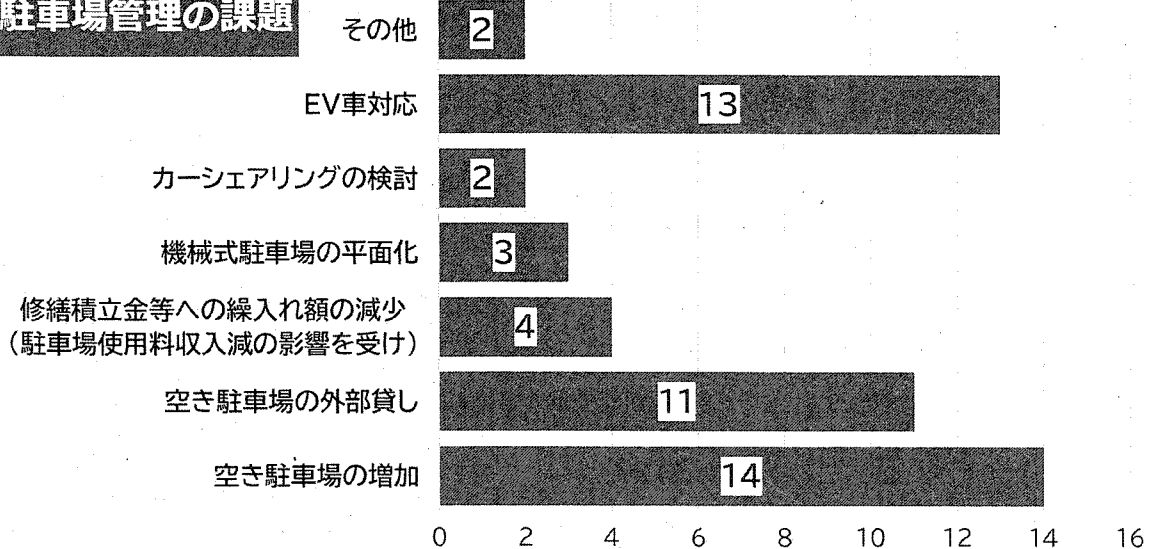
A1:集会所の増築は、建築基準法86条の法手続きが必要となり、変更用の図面が必要となる。

Q2:他団地の駐車場の空き状況は？

A2:かつては足りないほどであったが、高齢化に伴い空いてきている。空いた分は来客用としたり、2台目として貸していることが多いが、それでもまだ空いている団地も多い。

令和7年第1回多摩市マンション管理セミナー アンケート結果 【駐車場の問のみ】

駐車場管理の課題



■外部貸し

- ・高齡化に伴い駐車台数が大きく減少している。収入減を解消するため外部への貸し出しを検討している。その際の税の対応等がよく分かっていない。
- ・外部貸しの問題等

令和7年第1回多摩市マンション管理セミナー アンケート結果 【駐車場の問のみ】 (続き)

■駐車場使用料

- ・現在月1万2000円/台。1名の区分所有者が「よそは7800円～1万円なのに高い」と繰返し値下げを求めてきています。屋根ありなど他より条件が良く、他の人は納得。価格設定はどのように考えたら良いのでしょうか。

■駐車場会計

- ・住戸が分散していて6ブロックに分かれ、各々で管理費支出で運用している。駐車場のないブロックもあり、駐車場は建物の下で、駐車場壁面の修理は構造物なので、土地所有権を持っていないブロックから反対され、土地所有権のあるブロックからの会計から出費せざるを得なくなっている。

■機械式や立体駐車場の維持管理

- ・利用者が減少する中で、機械式駐車場の平面化の話があるが機械式駐車場を維持保全するのと、平面化とどちらが経済的なのか知りたい。
- ・入居13年目に増設した立体駐車場の修繕計画作成に調査診断が必要か。

■その他

- ・駐車場使用者と不使用者の考え方の違い等 ・ローテーションが大変。

駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化

講師 阿部一尋（一級建築士）

第1部

マンション駐車場の空きの原因

- 居住者の高齢化
（運転免許の返納や年金生活で車を手放すことも）
- 若年世代の車ばなれ、大型車・ハイルーフ車利用の隆盛
- マンション以外の外部の民間駐車場を利用
- 操作に伴う待ち時間、故障による使用制限の発生
- 駅近マンションでは交通の利便性により、自家用車の必要性が減少

それから発生する問題

1. 空きの増加は管理組合の管理費や修繕積立金の収支に問題が発生する。
2. 駐車場の利用料金の収入が減少し、管理費や修繕積立金への繰り越しがままならなくなってくる。
3. 一方、機械式駐車場は保守点検費、修繕費、部品交換費、更新費などの支出は借り手がなくとも必要になっている。
4. その結果、駐車場会計は赤字となる。
5. 管理費の値上げや管理の質の低下、大規模修繕工事の延期・実行不可能にもつながってしまう。管理費や修繕積立金の値上げが必要となってしまう。
6. メンテナンスを放棄すれば機械式駐車場そのものが巨大なゴミ（粗大ごみ）と化してしまい、再利用もできなくなる。

機械式駐車場と耐用年数

1. 法定耐用年数は15年
2. メンテナンスをしていれば25年～30年は持つのではないか。
3. 定期的に部品交換や鉄部塗装は必要
4. 各部品のメーカー推奨耐用年数
 - ・電装部品5年 ・駆動部品7～10年
 - ・モーター10年 ・鉄部塗装4～6年

5. 長期修繕計画標準様式

- ・機械式駐車場の修繕周期等

「補修（部品取替）」5年

「取替（装置入替リニューアル）」18年～22年

別添 長期修繕計画標準様式の記載例

（様式第3-2号）推定修繕工事項目、修繕手記等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定している修繕方法
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ（鉄骨造+ALC）	補修	8～12年	床面補修、鉄部塗装
		建替	28～32年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	補修（部品取替）
		取替	18～22年	装置入替リニューアル

第2部

空き駐車場への対策

1. 駐車料金を下げる。
2. 利用者制限の緩和
 - ・ 来客者用の設置
 - ・ 1 住戸 1 台の制限を複数台に
 - ・ 区分所有者以外の賃借人への利用
3. 外部利用の検討
 - ・ サブリース
 - ・ カーシェアリング

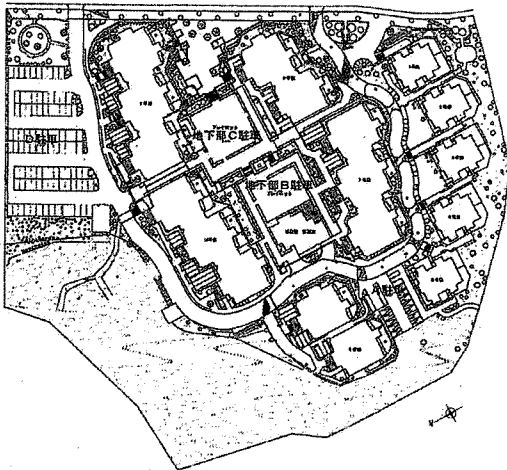
マンション駐車場の収益事業判定（平成24年国税庁）

- ① 区分所有者と非区分所有者に、使用料金や期間等の貸出し条件の差異がない場合
➡ 全部収益事業として課税
- ② 区分所有者の使用希望がない場合のみ、申し込みがあれば非区分所有者への貸出しを許可する場合
➡ 一部収益事業として一部課税 ※区分経理が必要
- ③ 区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わないが、空き駐車場がある場合には短期的な貸出しのみを許可する場合
➡ 全部非収益事業として非課税

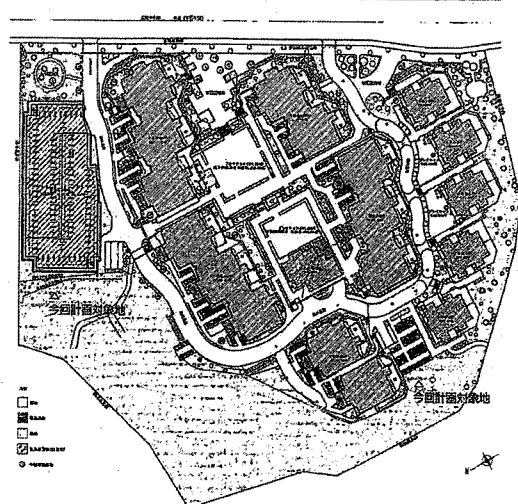
平面化工法の比較

工法	埋め戻し	鋼板平面化	コンクリートスラブ
内容	機械式駐車場を撤去し、ピットを碎石で埋め戻す。アスファルト等で仕上げ、平置き駐車場とする。	機械式駐車場を撤去し、ピット内に支柱を立て、鋼板スラブを設置、平置き駐車場とする。	機械式駐車場を撤去し、ピット内に支柱を立て、型枠を設置、スラブを流し込んでコンクリートで平置き駐車場とする。
メリット	コンクリートスラブより工期が短い。工費は安い。	工期が短い。鋼板スラブを解体の上、駐車装置の再設置が可能。工費は高い。	短期のメンテナンスは不要。
デメリット	駐車装置の再設置はできなくなる。ピットへの荷重がかかるため、沈下するリスクがある。	鉄部塗装が必要となる。建物内でも工事可能。排水ポンプは維持を続ける。	工期が長い。表面に収縮によるひび割れが発生する場合がある。

■既存配置図（図地全体）



■改修後配置図（図地全体）



■駐車場一覽表

名称	A駐車場 24台	B駐車場 54台	C駐車場 54台	D駐車場 210台	合計
施設名	全て2段機械式 駐車場 (12階24台)	自走式及び 2段機械式駐車場 (5階12台)	自走式及び 2段機械式駐車場 (12階24台)	全て機械式駐車場 (2段及び3段 (9階210台))	384台
種別	5. 5段機械式	7. 10段機械式	8. 5段機械式	自動車専用	498戸 (128萬270台)
構造	屋外駐車場	鉄筋コンクリート造の 地上部はプレキャスト 及び鉄骨造	鉄筋コンクリート造の 地下部はプレキャスト 地上部はプレキャスト	屋外駐車場	旧鉄の駐車場 保有率は 80.82%
機械式駐車 装置の劣化 状況等	屋外設置のため劣化が 進んでおり、ここ近年の メンテナンスコストが高 くなっている。劣化に 対応する必要がある。	劣化が進行しているが、 劣化は進行していない。	Bに同じだが、ピット 内の雨水をポンプアッ プしてあり、雨後の水 が下層ピットの劣化 進行が早い。	劣化が進行しているが、 劣化は進行していない。 劣化に 対応する必要がある。	
改修後の状況	0台 駐車場へ変更	68台 新設が壊れた場合 80台	54台 新設が壊れた場合 42台	353台 新設が壊れた場合 455台(104%)	473台(108.08%) 新設が壊れた場合 455台(104%)



新しい駐車場(入口)



新しい駐車場(路上)

第3部

駐車場対策の事例 その1

横浜市・Kマンション

マンション概要：

1990年～91年竣工・SRC造・3階～14階建て・438戸

既存駐車場：A駐車場／2段式24台、D駐車場／2段および3段式210台、
B駐車場66台とC駐車場54台は今回計画対象外／合計354台

⇒A駐車場は解体・撤去し、駐輪場へ

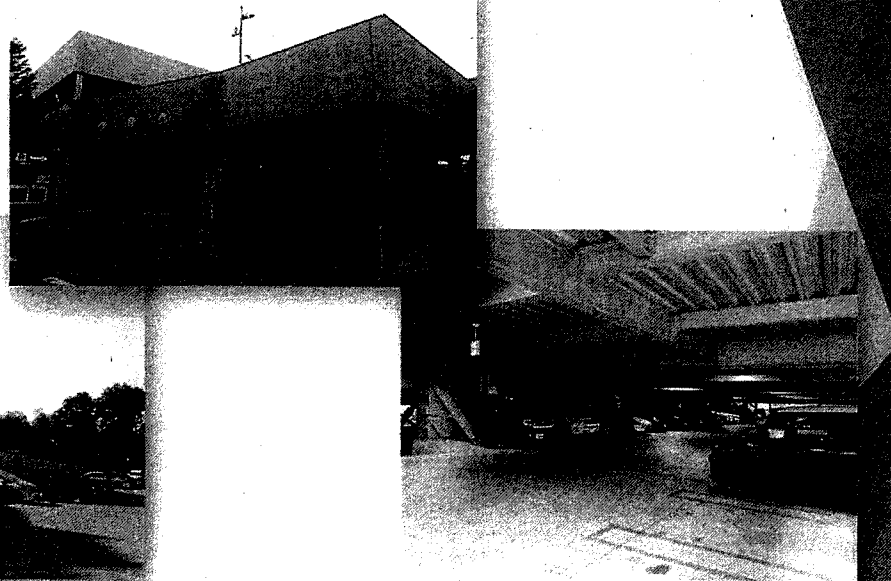
⇒D駐車場は解体し、自走式立体駐車場353台分を建築（2007年完成）

ポイント：

自走式駐車場棟建設へ向けて増設駐車場の敷地の選定、一段地の変更申請、日影規制、協定緑地形状変更などの課題をクリア。排煙設備免除と機械式消火設備に代わって移動式粉末消火器設置とすべく、周囲にドライエリアを設け、周囲に樹木を、また外壁は住棟と色あわせしたタイル張りとした。（引用参照：テツアドー出版『月刊リフォーム』25号／2008年2月）

駐車場対策の事例 その1

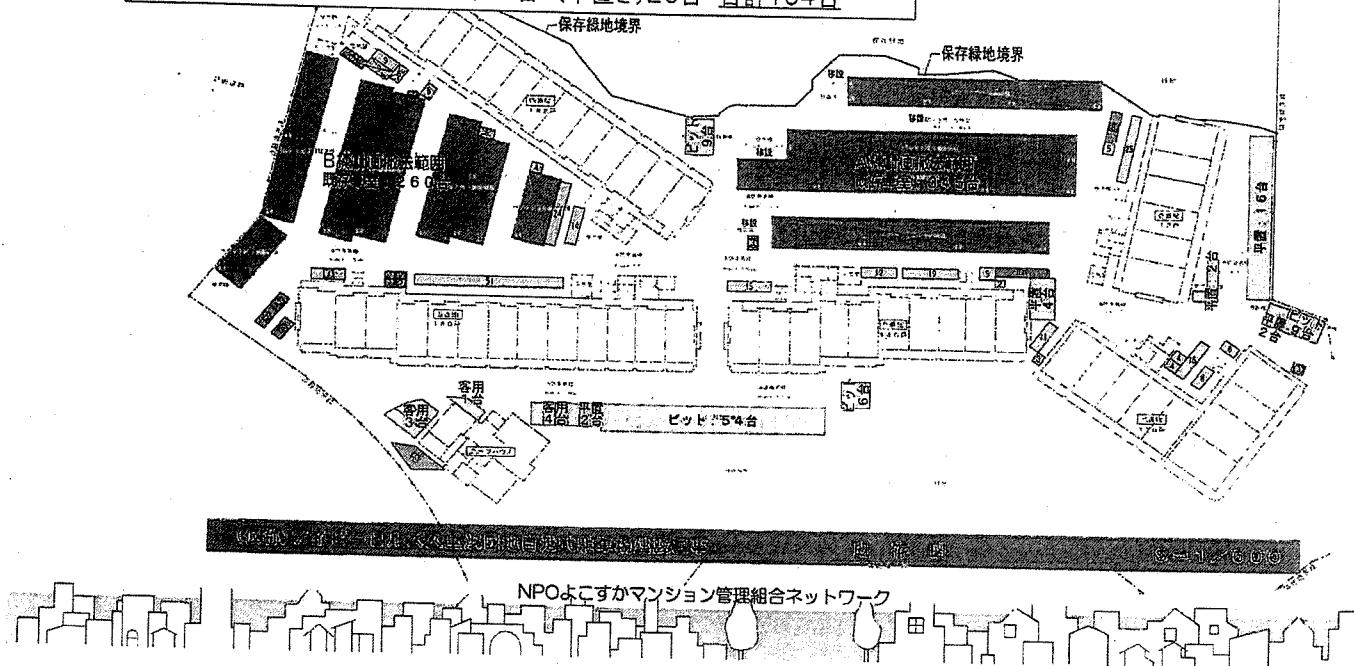
新設した自走式立体
駐車場（353台分）



13

13

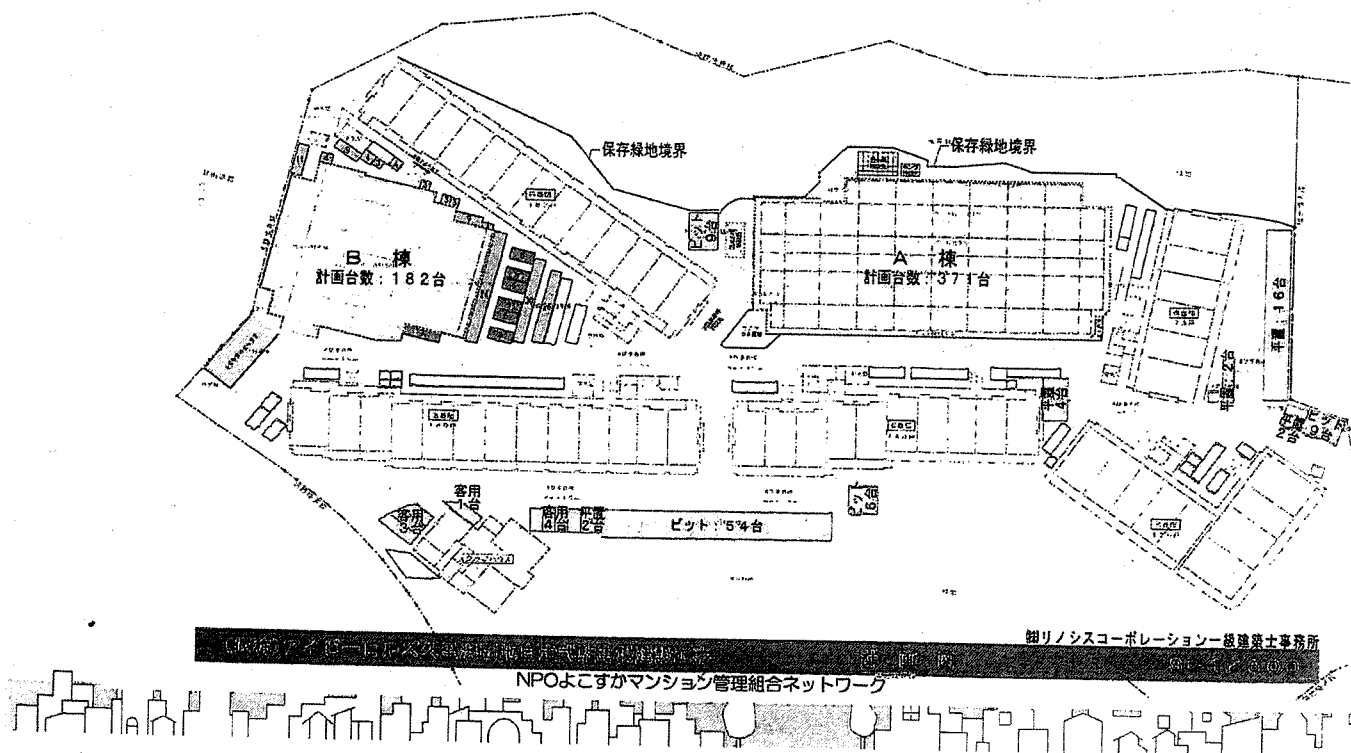
『既存自転車置き場 359台』
『既存バイク置き場 124台』



14

14

- 14



駐車場対策の事例 その2

横須賀市・Iマンション

マンション概要：

1998年竣工・SRC造・14階建て・701戸

既存駐車場：701台（機械式677台、平置き24台）

➡632台（自走式582台、機械式72台、平置き32台）

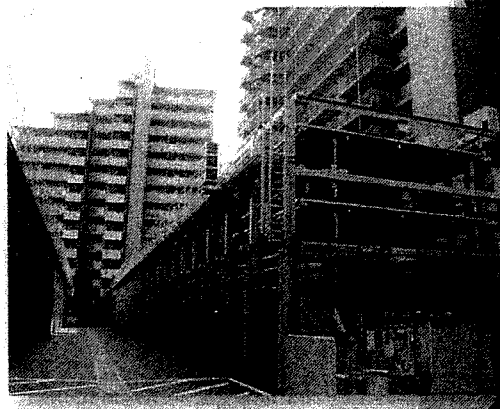
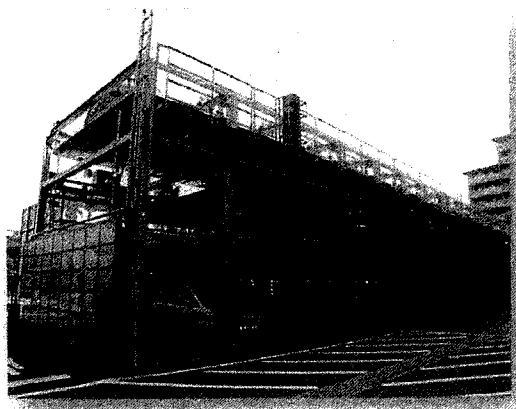
➡機械式を解体し、自走式立体駐車場582台分を建築（2013年完成）

ポイント：

故障のたびに機械が止まるストレスのほか、ミニバン等が駐車できない車両制限があり、駐車場利用率が低下。今後のメンテナンスや建て替え費用で20億～30億円かかることがわかり、立体駐車場の建設に踏み切った。総工費約11億円。

（引用参照：神管ネット『かながわマンションネットワーク通信』27号／2013年11月）

駐車場対策の事例 その2

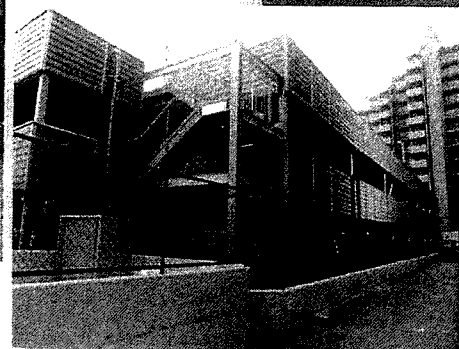


取壊し前の4段式の機械式駐車場

駐車場対策の事例 その2



総工事費約11億円は、約6割を借入で賄った。管理費会計に入っていた駐車場使用料を独立会計とし、借入金の返済やメンテナンス費にあてることとした



駐車場対策の事例 その4

川崎市・Mマンション

マンション概要：

1997年竣工・RC造・5階建て・36戸+店舗1戸

既存駐車場：地下ピット3段式・2基・計24台

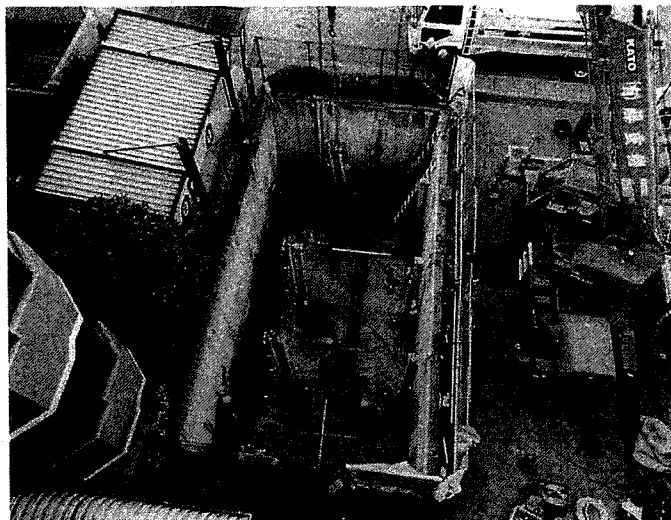
→鋼板平面化により8台分へ。その他敷地内に3台分のスペースを確保

ポイント：

外部貸出の実施もするが稼働率は50%。不足3台分が確保できることが判明したことから、2基撤去して平面化に踏み切った。平面化工事費用830万円。

年間の補修費140万円（積立金会計）、年間の保守点検費40万円（管理費会計）が0円に。排水ポンプ撤去も含め、動力部の電気代は年間20万円削減できた。

駐車場対策の事例 その4

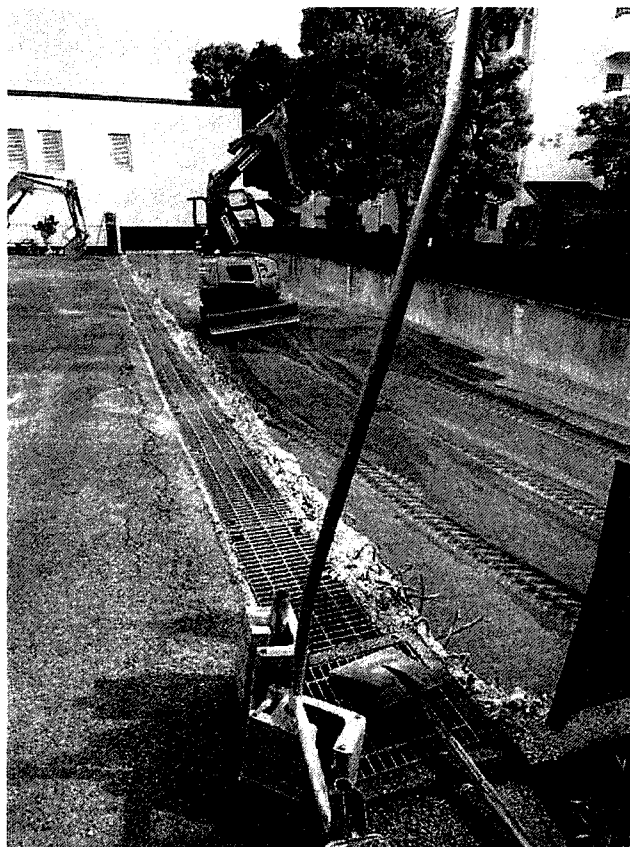
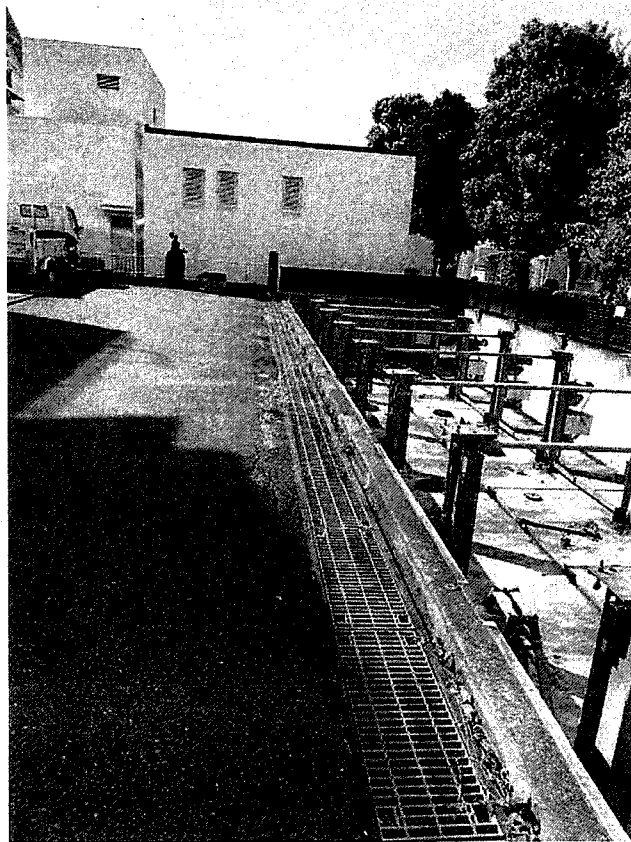


解体中の様子
(写真：管理組合提供)

駐車場対策の事例 その4



平面化工事をした現在の駐車場。
鋼板は運搬しやすい横板
を使用している



まとめ

1. 空き状況や変化の把握
(ソフト・ハードの問題を含めて)
2. 理事会への提案
(理事会の姿勢、委員会の結成や諮問ができるか)
3. 専門家のサポートおよび対策チームの結成
(年次交代の理事ではなく、数年にわたり検討できるチーム)
4. 対策案の想定と比較
(将来を見据える)

ヒルサイドタウン鶴牧における取組

機械式駐車場から平置き駐車場への変更

令和7年11月1日
ヒルサイドタウン鶴牧-6団地 管理組合
修繕委員 栗原 彰

1. ヒルサイドタウン鶴牧-6団地の概要

- ▶ 多摩市の西側に位置（唐木田駅徒歩約5分）
- ▶ 1991年一次入居、1992年二次入居（築34年）
- ▶ 住宅構成
住居棟7棟 計154戸（3階建 1棟、5階建 5棟、11階建 1棟）
管理棟1棟
- ▶ 駐車場 計155台
（住居用154台＋お客様用 1台）
平置き駐車場 85台
屋外機械式駐車場
（ピット式2段） 40台
屋内機械式駐車場
（ピット式2段） 30台



出典:住宅都市整備公団 入居者募集パンフレットより

2. 駐車場を取り巻く環境 1 / 3

▶ 機械式駐車場（ピット2段昇降式 地上1段・地下1段）

屋外機械式駐車場 40台

▶ 屋外機械式駐車場の悩み

腐食（サビ）の進行が速い

（5年/1回全塗装、パレット穴あき補修）

車両の減少と費用負担の増加

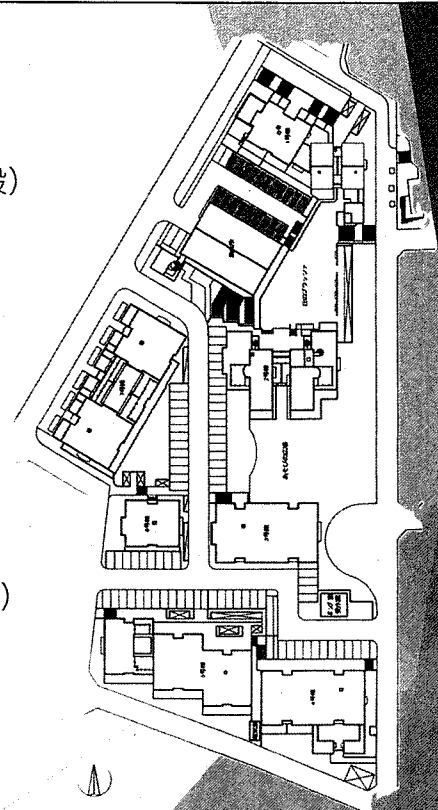
（空き区画の増加、保守費・電気代・交換部品費等）

契約促進を行ったが効果が見えない

（車両幅/長さ+4cm/+2cm拡大、料金 3,500円/月額）

▶ 今後車両の増加が見込めない

住民の高齢化率 45%（65歳以上世帯70戸）



2. 駐車場を取り巻く環境 2 / 3

▶ 機械式駐車場の維持管理状況

維持管理費(年額)・・・保守料 620,000円、電気料金 620,000円

塗装費/穴あき補修・・・2010/ 8 3,290,700円（屋外）

・・・2011/10 1,918,350円（屋内）

・・・2016/ 1 3,078,000円（屋外）

・・・2018/11 2,440,260円（屋内）

交換部品費・・・2010/ 8 640,500円（予防交換）

・・・2011/ 8 531,248円（予防交換）

・・・2011/10 1,150,000円（予防交換）

・・・2012/12 18,900円（故障）

・・・2014/12 939,600円（故障モーター3か所）

▶ 駐車場契約促進を目指した取組

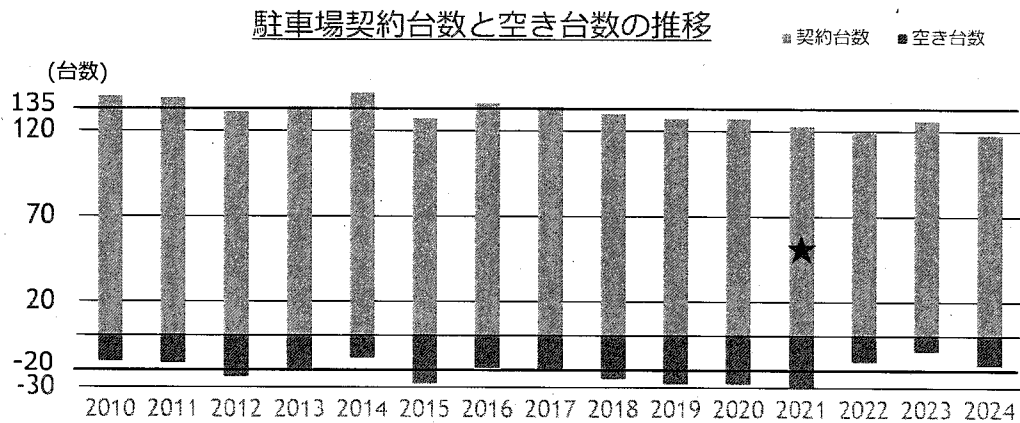
最大許容値を拡大・・・車長 4,870mm(+20mm)、車幅 1,790mm(+40mm)

機械式駐車場下段・・・料金3,500円/月額(平置4,000円、屋内上5,500円)

2台目以降の勧誘・・・2台目以降の駐車料金を1台目と同じに設定

2. 駐車場を取り巻く環境 3 / 3

▶ 駐車場利用状況の推移



3. 機械式駐車場から平置き化への準備

▶ 平置き化以外の用途の選択は？

パレットの交換

⇒車両減の波の中、交換費用が高額すぎる

駐車場以外への用途の変更（倉庫等）

⇒需要がない、屋外のため不適合

交換費用より費用の削減を優先

▶ 機械式駐車場から平置き駐車への変更にあたって

屋外機械式駐車場の契約台数を減らす（2年/1回抽選実施）

工事期間中の代替駐車場の確保（団地内で確保）

4. 平置き化への変更工事 3 / 4

▶ 平置き化工事 工事期間 2021年10月25日～11月25日

1. 駐車機解体



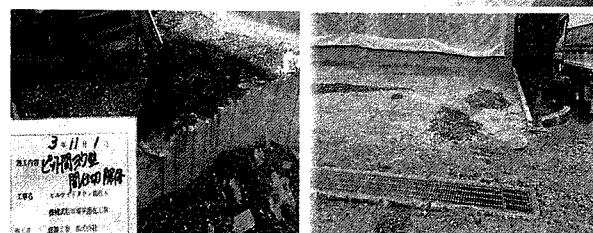
2. コア抜き



3. 埋め戻し



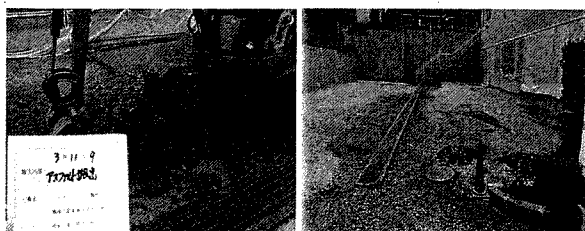
4. ピット間仕切り解体



4. 平置き化への変更工事 4 / 4

▶ 平置き化工事 工事期間 2021年10月25日～11月25日

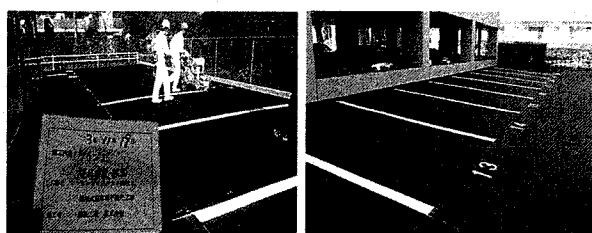
5. 既設アスファルト撤去



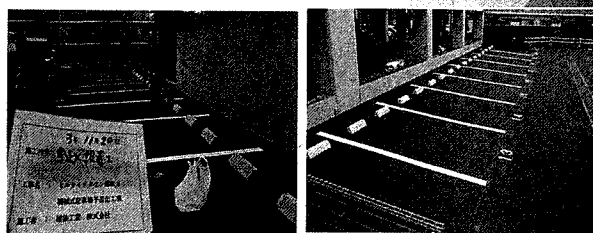
6. アスファルト舗装



7. ライン引き



8. 車止め設置



5. 変更工事 実施後

- ▶ 工事費用が節約できた
機械式駐車機の交換に比べ、約35,000,000円安価
⇒20台分駐車区画が無くなるが元々休眠施設のため影響は小
- ▶ 維持管理費の削減
保守料（350,000円/年）、電気代（250,000円/年）がゼロ
⇒10年間で6,000,000円の削減
- ▶ 駐車場が広くなった
駐車区画が広くなり、大型車の人気が高まった
⇒全幅×全長×重量= 1,750mm×4,850mm×1,600kg→ 2,550mm×5,000mm×制限なし
- ▶ 機械騒音が無くなり静かになった
- ▶ 修繕積立金への貢献度が大きい

10

6. おわり

ご清聴 ありがとうございました

ヒルサイドタウン鶴牧-6 管理組合

11



空き駐車場の活用につきまして

2025年11月1日

タイムズ24株式会社
東京西支店

担当：小林龍弥

TEL：042-522-8925

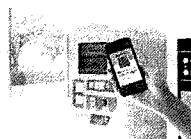
MAIL：kobayashiry@times24.co.jp



1

目次

- ・タイムズ24株式会社につきまして ※会社案内 参照
- ・導入
- ・時間貸し駐車場（コインパーキング）のご案内
- ・カーシェアリングのご案内
- ・タイムズのB（予約制駐車場）のご案内
- ・質疑応答



2

グループ会社概要

グループ会社概要

商 号	パークニ四株式会社
上 場	東京証券取引所プライム市場（証券コード：4666）
創 立	1971年8月26日
〒141-8924	
本 社 所 在 地	東京都品川区西五反田2丁目20番4号 TEL：03-3491-8924（代表）
代 表 者	代表取締役社長 西川光一
資 本 金	32,739百万円
事 業 内 容	駐車場事業国内（4中地区、2中地区） モビリティ事業（レンタカー・カーシェア・ロードサービス） 駐車場事業海外（3中地区、2中地区）
従 業 員 数	553人（連結4,970人）
監 査 法 人	EY新日本有限責任監査法人

※2022年11月1日時点

企業名	資本金	事業内容	持株比率（%）
タイムズ24株式会社	100百万円	駐車場運営	100
タイムズモビリティ株式会社	100百万円	タイムズカーシェア	100
タイムズサービス株式会社	50百万円	駐車場・車両管理	100
タイムズコミュニケーション株式会社	67百万円	コンタクトセンター、ロードサービス運営	100
パーク24ビジネスサポート株式会社	10百万円	グループ内バックオフィス業務	100
タイムズサポート株式会社	3百万円	保険代理店業務	100
タイムズイノベーションキャピタル合同会社	100百万円	ベンチャー企業投資	100
台湾特客二四限(有)有限公司	500百万台湾ドル	駐車場運営（台湾）	100
SECURE PARKING PTY LTD.*1	4豪ドル	駐車場運営（豪州・NZ）	100
TIMES24 SINGAPORE PTE. LTD.*2	6.5百万シンガポールドル	駐車場運営（SG）	100
TIMES24 MALAYSIA SDN. BHD.*3	3百万マレーシアリンギット	駐車場運営（MY）	100
NATIONAL CAR PARKS LIMITED*4	31百万英ポンド*5	駐車場運営（英国）	51

*1 パーク24が全株式を保有する PARK24 AUSTRALIA PTY. LTD.を通じ、SECURE PARKING PTY. LTD.の株式を100%保有
 *2 パーク24が全株式を保有する PARK24 SINGAPORE PTE. LTD.を通じ、TIMES24 SINGAPORE PTE. LTD.の株式を100%保有
 *3 パーク24が全株式を保有する PARK24 MALAYSIA SDN. BHD.を通じ、TIMES24 MALAYSIA SDN. BHD.の株式を100%保有
 *4 パーク24が全株式を保有するPARK24 UK LIMITEDを通じ、NATIONAL CAR PARKSの全株式を保有するMEIF II CP HOLDINGS 2 LIMITEDの株式を51%保有
 *5 NATIONAL CAR PARKSの持株会社であるMEIF II CP HOLDINGS 2 LIMITEDの資本金



導入

近年、駐車場の空きが増加しております。
特に都市部の分譲マンションや賃貸マンションでは、駐車場の空きが増加傾向にあります。

原因としましてはコスト増加に伴う若年層を中心に車を持たない世帯の増加、高齢化、車種の大型化・機械式駐車場の不適合があげられます。

それにより下記、問題点・影響がでてきております。

- ・駐車場収入が減少し、修繕積立金に充てていた収入が減る。
- ・機械式駐車場では、維持費・修繕費が赤字になりやすい。
- ・空き区画が増えると、防犯上の不安や見た目の悪化も懸念される。

対応策としましては

- ・外部貸し 外部利用者に一部を貸すことで収益維持（主に時間貸し） 住民合意と防犯対策が必要
- ・カーシェア導入 空き区画をカーシェア事業者に貸与 住民の利便性も向上等がございます。

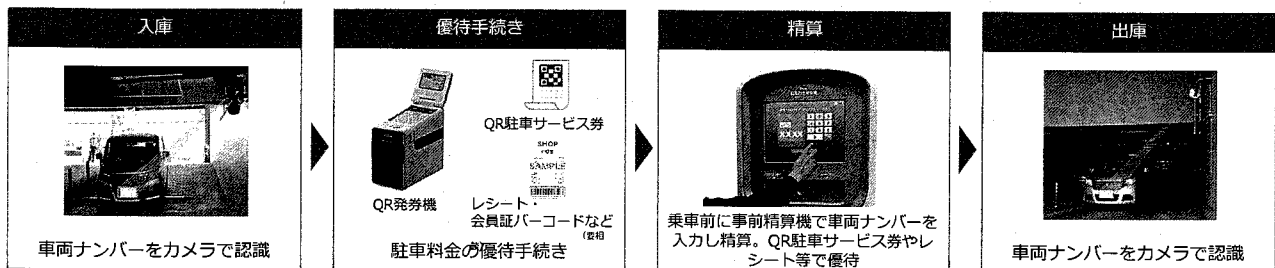
本日は時間貸しとカーシェアと予約制駐車場の紹介をさせていただきます。

タイムズパーキング カメラ式駐車場のご案内 (時間貸し駐車場)



カメラ式駐車場とは

フラップやゲート機器を設置せず、駐車場に設置した「カメラ」により車両ナンバーを撮影し、駐車車両を管理する時間貸駐車場のことをいいます。出庫前に事前精算機や専用アプリでご自身の車両ナンバーを入力し、精算手続きを行います。



詳細は動画でも
ご確認いただけます。



カメラの認識率は99.99%

以下の場合を除きます。

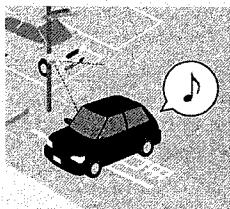
- ・認識エンジンサポート外（外務省発行ナンバー・仮ナンバーなど）
- ・車両要因（違法フレーム・過度な字光式など）
- ・環境要因（雪や泥の付着など）



カメラ式駐車場の4つのメリット

カメラ式駐車場の導入による様々なメリットをご紹介します。

入庫・出庫渋滞緩和



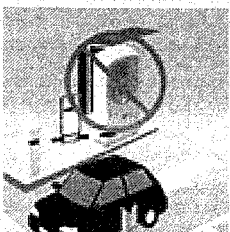
入庫時の駐車券の発券や出口ゲートでの精算が不要のため、発券や精算行為に起因する入出庫渋滞を緩和します。

駐車券不要



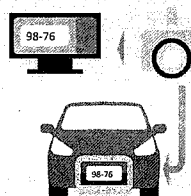
車両ナンバーが駐車券の代わりになり、駐車券紛失に関するお問合せがなくなります。
※従来通り駐車券を発行することも可能です。

接触事故回避



出入口に機器を設置しないため、機器への接触事故がなくなります。

幅広いサービスの実現



車両ナンバーの活用により、ペーパーレスの定期券利用者管理や、車両分類別の料金など、幅広いサービス展開が可能です。

7

カメラ式駐車場開設にあたり

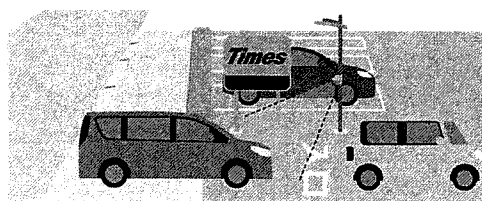
現地調査により、周辺を考慮した最適なレイアウトをご提案します。

現地調査とレイアウト作成



オーナー様の課題やご要望、ご提出いただいた図面、もしくは現地調査（測量、車両通行の状況や動線などの確認）から、最適なレイアウトを作成します。

現地に合わせた設備



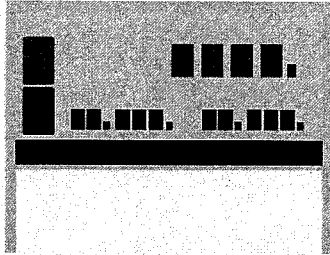
最も認証率が高く確保できる場所にカメラ等を設置いたします。

撮影時に点灯する照明については、周辺環境を考慮して調整します。（照度を落とす場合はモノクロ画像になります。）

オーナー様のニーズに柔軟に対応

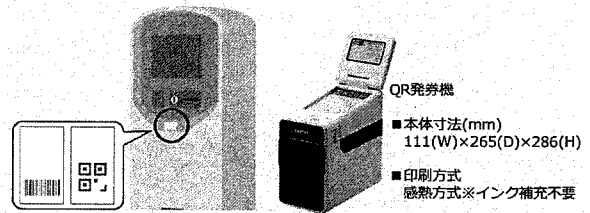
駐車場の形態や優待サービスなど、これまでのゲート式駐車場などと変わらず、施設の特色やオーナー様のニーズに合わせて対応します。

柔軟な料金設定



平面駐車場と立体駐車場、またフロア別などで、異なる料金の設定も可能です。

駐車料金の優待※



施設で発行するレシートやQR発券機で印字した駐車サービス券で駐車料金の優待ができます。
セルフレジに対応しています。

※レシートでの優待を行うには、施設POS端末のバーコード情報が必要です。バーコード情報に含まれるデータによりご提供できる優待内容が異なります。詳しくはお問合せください。

9

運用サポート体制

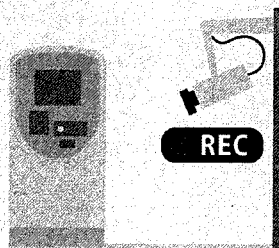
パーク24グループが万全のサポート体制で安心・安全な駐車場を運営します。

安心・安全



弊社独自の基準を設け、お客様へ安心・安全を提供しています。運用開始後もタイムズサービスによる定期的な訪問、点検を行っています。

不正対応



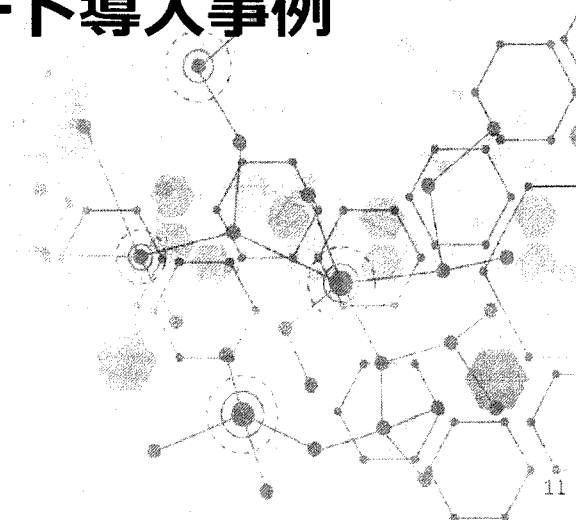
車両の長期放置や料金の未払いなどが発生した際には、専門の不正管理チームが対応します。

トラブル・災害時対応



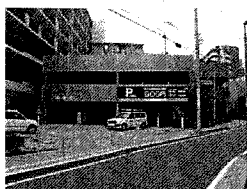
管理メンテナンス（タイムズサービス）とコールセンター（タイムズコミュニケーション）による一貫した管理体制で、24時間・365日安心して利用できる駐車場の提供を実現しています。突発的なトラブルの対応には、タイムズサービスが24時間対応しています。

マンション・アパート導入事例



11

マンション・アパート



ロイヤルパークス梅島
東京都足立区（時間貸/19台タイムスカー有）



芝浦第8
東京都港区（時間貸/3台）



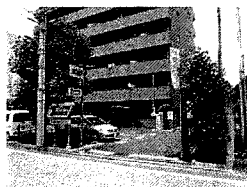
神田佐久間町第3
東京都千代田区（時間貸/3台タイムスカー有）



佃第5
東京都中央区（時間貸/3台タイムスカー有）



豊洲4丁目第2
東京都江東区（時間貸/3台）



目黒2丁目アレンタル
東京都目黒区（時間貸/4台）



野方第6
東京都中野区（時間貸/3台タイムスカー有）



ドルチェヴィータ新梅田
大阪府大阪市（時間貸/3台タイムスカー有）

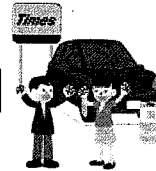


瓦屋橋第2
大阪府大阪市（時間貸/5台タイムスカー有）



博労町1丁目第2
大阪府大阪市（時間貸/3台）

タイムズカーシェアのご案内



カーシェアリングサービス「タイムズカー」

最短**15分**から、**24時間365日**いつでも利用できる会員制のクルマの貸出サービス。
全国にカーシェア車両を設置しています。“ミチカ”“オトク”“ベンリ”をコンセプトにいつでも使いたいときに使える環境を整えています。



■全国各地へのステーション展開

全国のタイムズパーキングを活用し、積極的な展開を図り、多くの方にご利用いただいております。



■シンプルな料金の仕組み

カーシェアリングを初めてご利用される方にもシンプルで、分かりやすい料金システムとなっています。



■利用料金は、ガソリン代・保険料込み

利用料金には、ガソリン代に加え、対人補償・対物補償などがあらかじめ利用料金の中に含まれています。



■多彩な車種

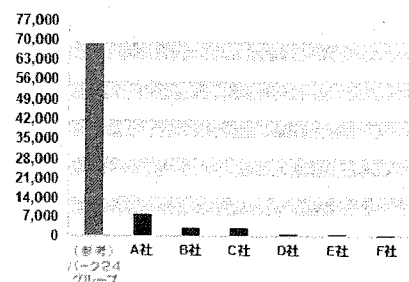
コンパクトカーやミニバン、ハイブリッド車、電気自動車など、お客様のニーズに合わせた多彩な車種をご用意しています。



■24時間365日 いつでも予約・利用が可能

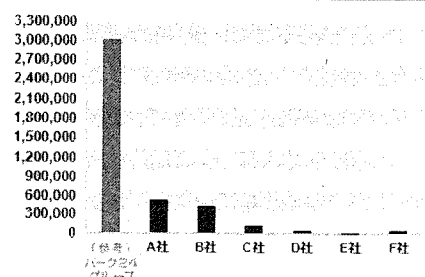
24時間365日いつでもパソコン、スマートフォン、スマートフォンアプリから予約して、安心・スムーズにご利用いただけます。

タイムズカー車両数



※出典：交通エコロジー・モビリティ財団（2024年3月末時点）
※当社グループは2024年10月末時点のタイムズカー車両数実績

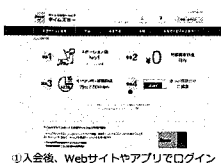
タイムズカー会員数



※出典：交通エコロジー・モビリティ財団（2024年3月末時点）
※当社グループは2024年10月末時点のタイムズカー会員数実績

ご利用方法と管理体制

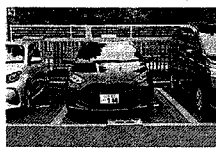
■ 利用方法



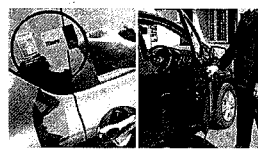
① 入会後、Webサイトやアプリでログイン



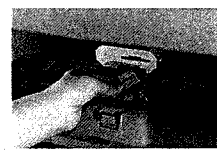
② Webサイトやアプリで車両を予約



③ 予約時間に予約車両のある
タイムズカーシェアーションへ

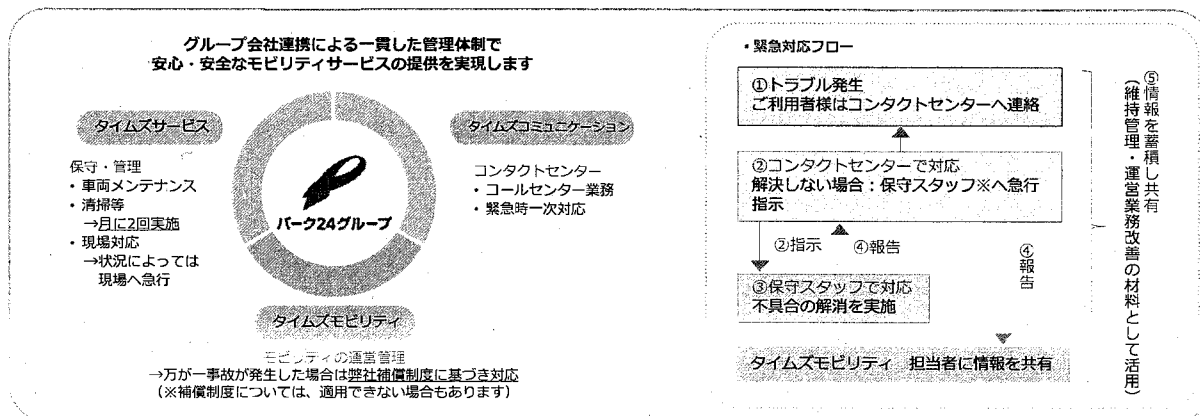


④ 車両側面の車載器に会員カードをかざす、
またはアプリ上で車両のドアを解錠



⑤ 助手席の前のグローブボックス内にある
キーボックスからクルマのキーを取り
出し、通常と同じ操作方法でエンジン始動

■ 管理体制



※BCP対策

仙台・東京（2ヶ所）・広島の4拠点を設けリスクが発生した際に緊急事態の対応をします。

※保守スタッフによる急行

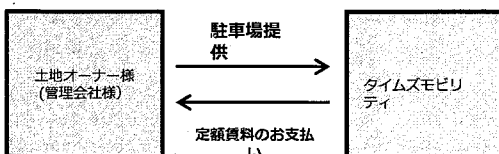
コンタクトセンターではGPS機能により、保守専門スタッフの所在を把握できるため、トラブルによっては至近の保守専門スタッフに急行指示を出します。

15

ご提案骨子

■ ご提案内容

モビリティサービス運営のため駐車場を賃借いたします。
※車両の運営・管理は全てパーク24グループにて行います。
※機械設置はございません。（EV車両を除く）



■ 詳細条件

■ 弊社雛形「モビリティサービス駐車場賃貸借契約書」を締結いたします。

■ 車両ナンバー取得に際し、車庫証明が必要な為、駐車場1区画に対し1台の保管場所使用承諾証明書の発行をお願いいたします。なお、対象駐車場にて車庫証明を取得した車両以外のカーシェアリング用の車両を駐車する場合がございます。

■ 駐車区画へのサイン設置が必要となります。また、安全対策および駐車場内への看板設置などをご相談させていただく場合がございます。※諸費用は弊社負担

■ 全国のタイムズカー会員が利用いたします。

■ 賃料について

インボイス制度による仕入税額控除の兼ね合いから、ご提案金額から減額させていただけないか、ご相談させていただく場合がございます。

■ 公租公課に関わる事項については税理士等の専門家もしくは管轄の税務署等へご相談ください。

■ その他、駐車区画の使用方法について、関係法令等に抵触しないか、役所など行政機関にご確認ください。

トラブルの際はどのような？

万が一のトラブルの際も、コンタクトセンターが24時間365日体制でお客窓口となり、緊急時にはスタッフが急行できる体制を構築しています。グループ一元管理なので駐車場管理も安心です。

解約の際に違約金などはあるの？

タイムズカー用車室賃貸借契約は1年契約の自動更新となりますが、期間や時期に係らず予告期間をもって申告頂ければ違約金などは掛かりません。

車両の管理は？

タイムズカーはメンテナンス・清掃等のために月2回以上、現地をグループ会社スタッフが巡回します。管理も行き届き、情報共有もできるので安心です。

事故の場合は？

弊社車両すべて保険に加入しておりますので事故の際は保険にて補償対応致します。
※事故の「態様」によって、保険約款上保険補償がでかねる場合があります。

本当にお金は掛からないの？

導入時の車両の購入から看板やライン引き工事等まで全て弊社負担で行います。また運営に関わるコストは全て弊社が費用負担致します。

不特定多数の人が使うの？

いいえ。特定多数の会員様の利用です。
カーシェアリングを利用出来るのは弊社の会員様のみです。

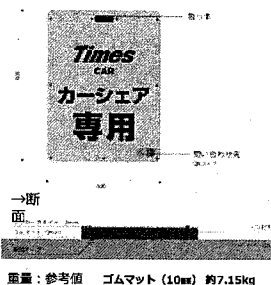
16

サイン設置と安全対策

■ 駐車区画（※必須）

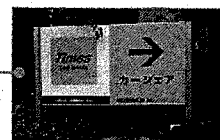


□ 車室マット



重量：参考値 ゴムマット（10mm）約7.15kg

■ 看板事例

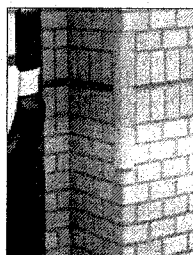


■ 安全対策事例

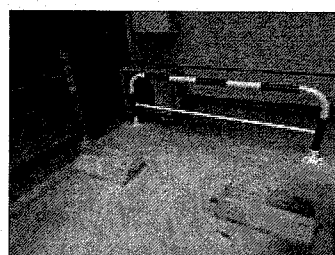
□ ソフトボール



□ コーナーガード



□ U字バリカ



17

利用料金と補償制度

ガソリン代・保険料込み、15分220円～のシンプルな料金体系です。

■ 初期費用・基本料金

	個人	家族	学生	法人
会員カード発行手数料	1,650円 / 1人1枚			660円 / 1人1枚
月額基本料金	880円			無料

※会員カードを発行しない場合、発行手数料はかかりません。ただし会員カードの発行有無を選択できるのはスグ乗り入れ・家族運転者追加（Web）のみです。法人契約のお客様は対象外です。
※個人プラン・家族プランの場合、880円分の無料利用料金付き（月額基本料金の無料期間中は除く）。

■ 利用料金

		ベーシック	ミドル	プレミアム
時間料金		220円 / 15分	330円 / 15分	440円 / 15分
最大 時間料金	6時間まで	4,290円	6,490円	8,690円
	12時間まで	5,500円	7,700円	9,900円
	24時間まで	6,600円	8,800円	12,100円
	36時間まで	8,800円	11,000円	17,600円
	48時間まで	9,900円	13,200円	20,900円
	72時間まで	14,300円	18,700円	27,500円
	以降1日毎	5,500円	6,600円	7,700円
距離料金		20円 / Km		
6時間を超える利用で利用開始時刻からの走行距離に対して課金されます。				
ナイトバック(18:00～翌9:00) ¹⁾		2,640円	3,960円	5,280円

※ナイトパックは実際の利用時間にかかわらず、利用開始時刻からの走行距離に対して20円/kmの距離料金が課金されます。※72時間以上のご利用は、対象ステーションに限ります。オプションサービスにて、30日まで利用可能です。※料金はすべて税込です。

■ 補償制度

対人補償	1名につき 無制限 （自賠責補償 3千万円を含む）
対物補償	1事故につき 無制限 （対物免責額 0円）
車両補償	1事故につき 時価額 （車両免責額 0円）
人身障害補償	1名につき 無制限

ご利用中の万が一の事故に備え、上記の金額を限度とした補償があらかじめ利用料金の中に含まれています。

■ 安心補償サービス

加入料金	550円/回
サービスの対象例	
・事故を起こしてしまった→NOC2万円または5万円が免除 ・タイヤがパンクしてしまった場合→実費金額が免除	

ご予約時にご加入いただく事故の際に会員様へご請求させていただくNOC金額及びタイヤ損傷時の実費金額が免除となります。

18

取扱車種

■ベーシッククラス

ソリオ (SUZUKI) 定員：5名	ノート (NISSAN) 定員：5名	ノート e-POWER (NISSAN) 定員：5名	フィット (Honda) 定員：5名
MAZDA2 (MAZDA) 定員：5名	MAZDA3 (MAZDA) 定員：5名	アクア (TOYOTA) 定員：5名	ハスラー (SUZUKI) 定員：4名
スイフト (SUZUKI) 定員：5名	ルークス (NISSAN) 定員：4名	ウェイク (DAIHATSU) 定員：4名	NV200 (ネット) (NISSAN) 定員：5名
ヤリス (TOYOTA) 定員：5名	ヤリスコロス (TOYOTA) 定員：5名	ルーミー (TOYOTA) 定員：5名	ライズ (TOYOTA) 定員：5名
N-BOX (Honda) 定員：4名	ワゴンRスマイル (SUZUKI) 定員：4名	スーパーキャリイ (SUZUKI) 定員：2名	オーラ e-POWER (NISSAN) 定員：5名
サクラ (NISSAN) 定員：4名			

■ミドルクラス

プリウス (TOYOTA) 定員：5名	シエンタ (TOYOTA) 定員：6~7名	フリード (Honda) 定員：7名
CX-30 (MAZDA) 定員：5名	CX-5 (MAZDA) 定員：5名	C-HR (TOYOTA) 定員：5名
NV350キャラバン (NISSAN) 定員：3名	リーフ (NISSAN) 電気自動車 定員：5名	

■プレミアムクラス

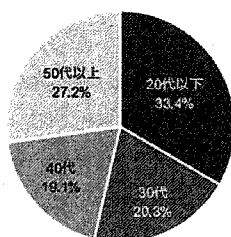
アルファード (TOYOTA) 定員：7~8名	セレナ (NISSAN) 定員：8名	ノア (TOYOTA) 定員：7~8名
b24X (TOYOTA) 定員：5名		

※2025年7月時点

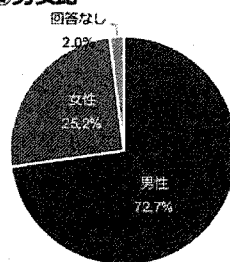
19

タイムズカー 会員属性・入会の背景

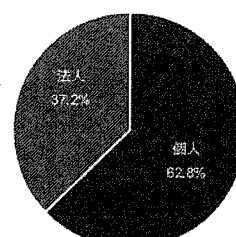
①年齢構成



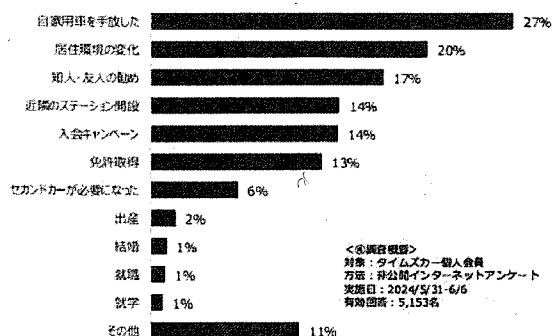
②男女比



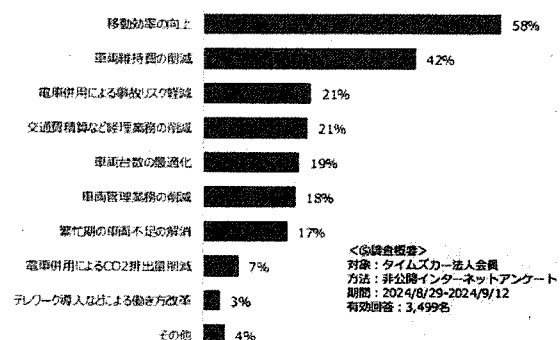
③法人・個人比率



④タイムズカー入会のきっかけ（個人）

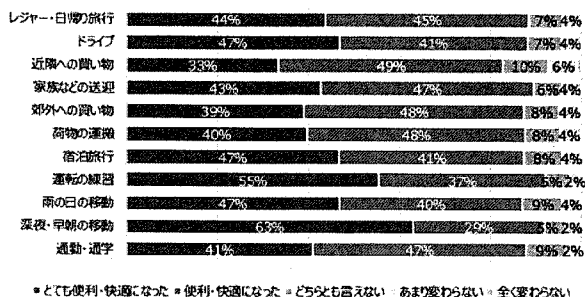


⑤タイムズカー入会目的（法人）

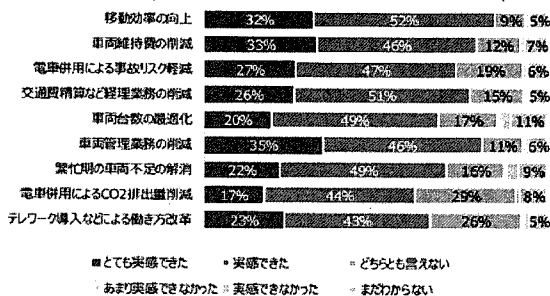


タイムズカー アンケート

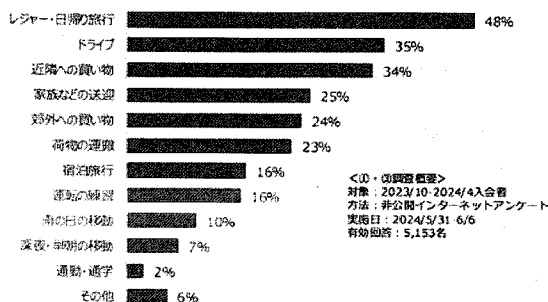
① タイムズカーによる生活の変化（個人）



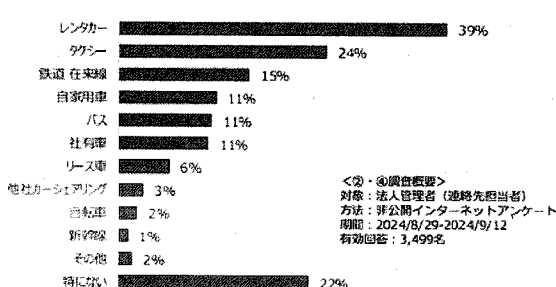
② タイムズカーの導入効果（法人）



③ タイムズカーの利用用途（個人）



④ タイムズカー導入により利用が減った交通手段（法人）



IR Book引用(2024年10月期時点)

21

設置事例とメリット

※ 注意 ※
事例の写真は取扱注意 転載禁止

設置事例とメリット_マンション



タイムズカー設置により
物件の「付加価値向上」に
貢献します。

利便性UP

「レジャーや習い事送迎、ショッピング」など様々なシーンに
利用、入居者様への魅力設備となります。

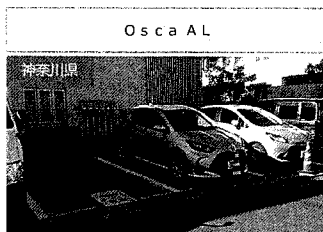
リーシング優先

機械設置なし(EV除く)
最短1ヶ月前予告、短期解約違約金なしのため入居者優先の
リーシングが可能。

※予告期間は各駐車場条件により異なります。

一部の行政区ではカーシェア設置により附置義務が緩和される場合
があります。※詳細は各行政にお問い合わせください。

設置実績一例



設置事例とメリット_オフィス(テナント)



タイムズカー活用によりテナント企業
へ様々なメリットが生じ
「テナント満足度向上」に貢献します。

タイムズカー活用による4つのメリット

①直行直帰働き方改革



②コスト削減



③安全運転強化

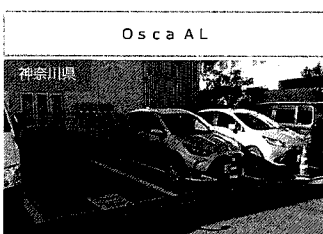
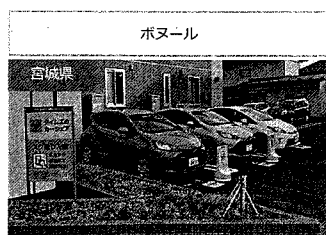
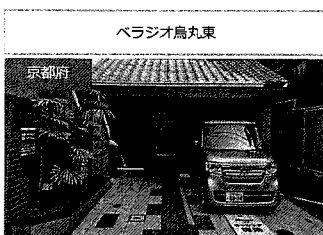


④環境負荷の低減



機械設置なし(EV除く)、最短1ヶ月前予告、短期解約違約金なしのため
テナント優先のリーシングが可能。
※予告期間は各駐車場条件により異なります。

設置実績一例



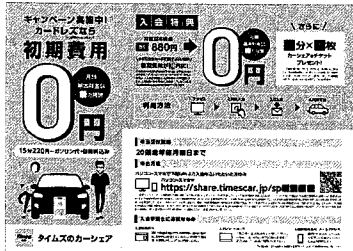
施設特典事例

タイムズカー設置に伴い、施設ご利用者様に向けた特典のご提供が可能です。

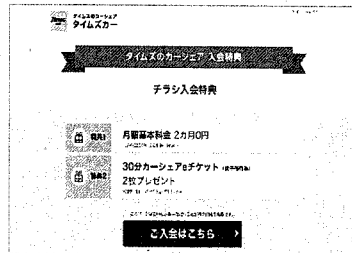
■入居者様向け_アパート・マンション

専用のWebページやチラシからのご入会で新規入会会員様に特典を付与をするSPコードを使用し、弊社から専用QRコードのついたチラシもしくは専用URLをご提供いたします。また、御社HP掲載時に必要なバナー画像の作成も可能です。

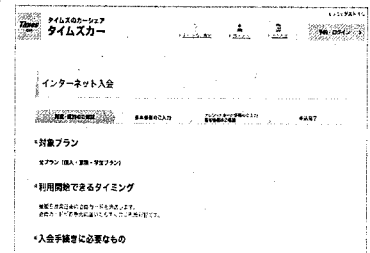
入会特典チラシ



専用QRコードや専用URLからアクセス



専用LPに遷移



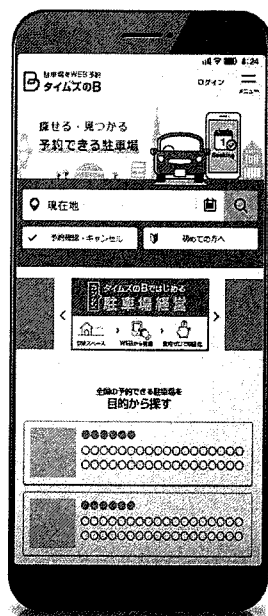
弊社の入会ページに遷移

特典付与

特典例

月額基本料金〇ヵ月無料/カーシェアeチケット〇〇分プレゼント

25



駐車場をWebで「貸す」「借りる」
タイムズのB

土地所有法人様向け

駐車場シェアリングサービス

導入のご案内

26

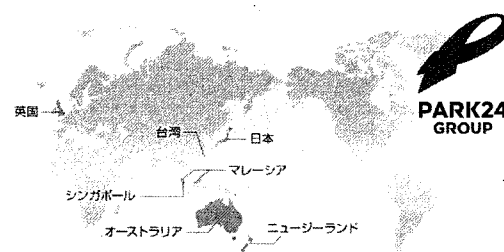
概要

パーク24グループは、企業スローガンに「We make life better ー当たり前になる快適さを次々と。ー」を掲げ、時代に応える、時代を先取る快適さを実現すべく事業を展開しています。

サービス内容	国内時間貸駐車場	海外時間貸駐車場	予約制駐車場	レンタカーサービス	カーシェアリングサービス	ロードサービス
サービスロゴ						
名 称	タイムズパーキング	タイムズパーキング SECURE PARKING / National Car Parks	B	タイムズカーレンタル	タイムズカー	カーレスキュー
イメージ		 				

参考：時間貸駐車場との比較

	B(予約制駐車場)	時間貸駐車場
利用 者	タイムズクラブ会員のみ	誰でも利用可能
機械設置	なし ^{※1}	あり
初回費用	0円	0円 ^{※2}
月額費用	0円	0円
提 供 料	変動(利用料の60%をお支払い)	固定(毎月一定額の賃料をお支払い) ^{※3}
契約期間	1日～	2年間～ ^{※4}
台 数	1台～	複数台
解 約	即日～	契約満了日の3か月前までに事前通知が必要 ^{※5}



※1 国土の状況によっては土庫利用が可能な場合があります。また、契約の条件は各県です。
※2 契約条件によって異なる場合があります。

27

Web予約システムのプラットフォーム提供

空きスペースを
気軽に有効活用したい!

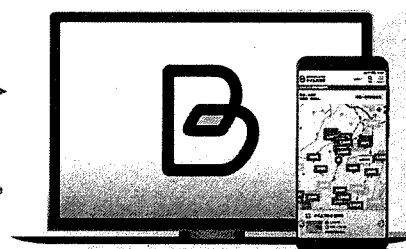


駐車場登録会員

空き駐車場・
空きスペースを
無料登録



サービス利用料×60%
(駐車場利用料金)



空き駐車場・
空きスペースを
Web予約



クレジットカード決済[※]
タイムズポイント利用
(サービス利用料)

外出先で
確実に駐車したい!



駐車場利用会員

※ お支払いはクレジットカード払い・Apple Payに対応
※ タイムズビジネスサービスへ登録いただいている法人様は請求書支払も可能

28

ご登録いただける場所

バイク1台分のスペースからご登録いただけます。駐車場になっていない場所でも安全に駐車できればご登録いただくことが可能です。

店舗駐車場



こんな方にオススメ!

- ・空き駐車場を活用したい
- ・不正駐車対策がしたい
- ・店舗の売上を伸ばしたい

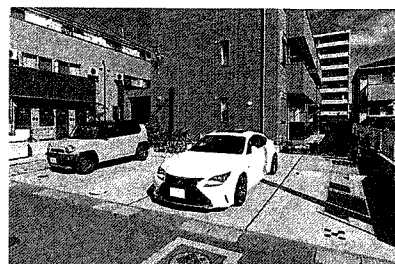
月極駐車場



こんな方にオススメ!

- ・月極契約がなかなか埋まらない
- ・月極の未契約区画を活用したい

集合住宅駐車場



こんな方にオススメ!

- ・来客者用の駐車場を設けたい
- ・未契約区画を活用したい
- ・家賃外の収入を得たい

POINT

- ✓ 建設予定地や売却予定地の短期間の登録もOK
- ✓ 初期費用・月額費用ともに無料のため、登録だけ済ませておけばいつでも運用可能

29

タイムズのBが選ばれる理由

本サービスは自社の強みを生かし、駐車場登録会員様の駐車場経営をサポートいたします。長年の駐車場経営のノウハウを生かし、最大限の収益をご提供できるよう努めます。



1台分・最短1日
から貸出できる

月極・自宅前・賃貸住宅などで
バイク1台の空きスペースからご登録可
空き時間だけの貸し出しもOK



初期費用
月額費用 **0円**

機械設置や工事也不要^{※1}

現状の土地のまま
費用をかけず今すぐ始められる



**常時対応可能な
コンタクトセンター**

万が一の事故・トラブルの際も安心
年中無休で駐車場登録会員様をサポート



約**1,164万人**^{※2}
圧倒的な会員数

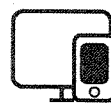
駐車場利用会員は
国内最大級のドライバー組織であ
る

タイムズクラブの会員
さらに法人会員も多数



収益は利用料の
60%

運営費用0円のため、
利用料の60%がそのまま収益に



公開設定・予約管理は
Webでカンタン

Web上で貸出の開始・停止が
簡単にできます



パーク24グループの
集客力

時間貸駐車場・カーシェア・
レンタカー利用者に向けた
プロモーションが可能

※1 号機の点検によっては工事費用が発生する場合があります。また、要約書等も有償です。
※2 2024年8月末のデータです。

30

予約画面操作イメージ

本サービスはWeb予約システム上で予約・支払いが完了するため、駐車場利用会員とのやりとりは不要です。

STEP
01

Web内で
駐車場を検索



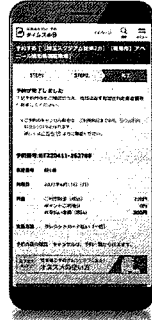
STEP
02

予約したい駐車場を選択
必要情報を入力



STEP
03

予約完了



【タイムズのB】予約登録のお知らせ

タイムズ 太郎 様

この度は、タイムズのBをご利用いただきまして、誠にありがとうございます。
登録されております駐車場に、以下の内容で予約登録が行われましたのでご連絡
します。

- 予約番号 BT220401-892489
- 駐車場名 ○○○○○駐車場 (ID:123456)
- 駐車場住所 東京都千代田区有明町・・・
- ※Google Mapsで見る
<https://maps.google.com/maps?z=17&q=34.981777,138.495812>
- 車室番号 2番
- ※ドコモ開閉の際には摩擦する壁にご注意ください。
<https://btimes.jp/tokyo/park/35249/>
- 車種 普通車
- 車種名 トヨタ プリウス
- ナンバー 品川 580 と 8924
- ご利用日 2022年4月1日 (金)
- ご利用可能時間 10:00 ~ 23:30
- ご利用料金 2,000円

タイムズのB (予約制駐車場)

<https://btimes.jp/>

発行元・タイムズ24株式会社

▼お問合せ・ご利用方法・よくある質問はこちら

<https://btimes.jp/guide/>

▼よくあるご質問で解決しない場合・トラブル時の緊急連絡先はこちら

<https://btimes.jp/guide/faq/other/0010.htm>

▼貸出設定変更・ご予約状況・利用料明細 (タイムズのB提供用) はこちら
<https://btimes.jp/view/corporation/member/mypage.jsp>

POINT

- ✓ 予約が完了したら、駐車場登録会員様と駐車場利用会員双方にお知らせメールを送信
予約番号・車室番号・車種・車両ナンバー・利用日等の予約内容をお知らせ (管理画面でも確認可)

31

導入事例

全国各地、人の動きがある場所なら様々な需要があります。

CASE
01

レジャー施設の近く

三鷹の森ジブリ美術館へ徒歩5分



1車室あたり7,911円/月の
振込実績

高稼働を見込める休日は
料金アップ

▼稼働状況 (計7車室)

(500円/日×83件+600円/日×10件
+700円/日×64件)×報酬率60%

観光スポットや公園など、休日のおでかけ
先となる場所の近くは高稼働を狙うことが
できます。

CASE
02

イベント施設の近く

埼玉スタジアムへ徒歩1分



1車室あたり8,800円/月の
振込実績

サッカーやライブ開催日は
需要増を見込み料金アップ

▼稼働状況 (計22車室)

(200円/日×12件+2,000円/日×24件)
×報酬率60%

イベント開催日のみ貸し出すことも可能で
す。需要に応じた料金変更をお任せいた
くことで、収益最大化を図ります。大型イ
ベントは少し離れている駐車場でも稼働を
期待できることも。

CASE
03

住宅街の中

駅から徒歩10分以上



1車室あたり5,040円/月の
振込実績

学校が近くに点在しており
隠れた需要あり

▼稼働状況 (計1車室)

300円/日×28件×報酬率60%

周辺住宅・学校への訪問、帰省の用途で稼
働が見込めます。思わぬビート利用を獲
得できると高稼働になることも。

CASE
04

駅の近く

六川駅徒歩1分



1車室あたり5,700円/月の
振込実績

駅前駐車場は
パーク&ライド需要あり

▼稼働状況 (計7車室)

500円/日×19件×報酬率60%

駅周辺への用事はもちろん、駅近くはクル
マをとめて電車移動するニーズも見込め、
幅広いニーズに応えられます。

※2024年8月現在のデータです。土地やシーブندیによって内容は異なります。

32

取組事例

月極駐車場



居住施設



店舗



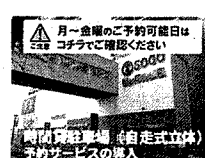
遊休地暫定活用



オフィスビル



時間貸駐車場



※本ページに掲載の駐車場は全て、一時停止されている場合があります

33

登録可能な車室サイズ

駐車場利用会員に安全に駐車いただくために、右記の通り車室サイズの制限を設けています。ご登録の際には車室サイズをよくご確認ください。

乗用車

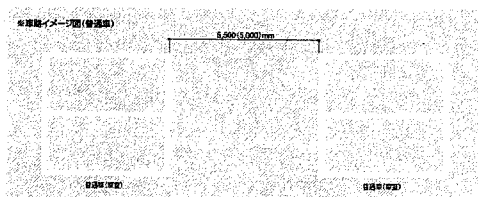
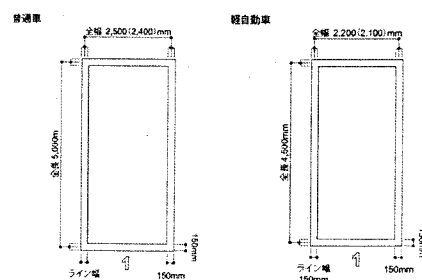
	普通車	コンパクトカー	軽自動車
全長	5.0m(500cm以上)	4.1m(410cm以上)	3.4m(340cm以上)
全幅	2.4m(240cm以上)	2.2m(220cm以上)	2.0m(200cm以上)

バイク

	バイク(50cc超)	バイク(原付)
全長	2.3m(230cm以上)	1.8m(180cm以上)
全幅	0.9m(90cm以上)	0.7m(70cm以上)

バス

	バス(大型)	バス(マイクロ)
全長	12.0m(1,200cm以上)	7.0m(700cm以上)
全幅	3.0m(300cm以上)	2.6m(260cm以上)



34

利用促進の取り組みについて

駐車場登録会員様に最大限の収益をご提供できるよう、パーク24グループの総合力を生かして集客いたします。

タイムズクラブ会員への 利用促進



全国にいるタイムズクラブ会員へ定期的に駐車場情報を発信。
国内最大級のドライバー組織を抱えるパーク24グループならではのプロモーションで駐車場登録会員様の駐車場へ送客

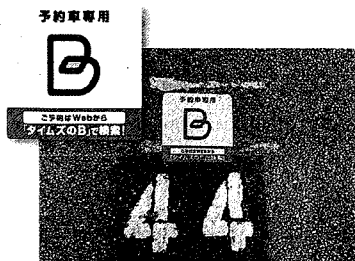
Web集客& SEO対策



新しい会員の需要を取り込むため、GoogleやYahoo、アフィリエイトをはじめ、各種媒体からWeb広告で集客。SEO対策にも力を入れ、利用につながる集客を実施

案内・告知用 サイン

駐車場利用会員の円滑な誘導・認知度向上による利用促進・不正駐車抑止を目的とした看板やステッカーなどをご提供。（設置は任意／有償）



路面シール
300mm × 300mm



ステッカー
(大) 270mm × 180mm (小) 139mm × 100mm



フェンス付きサイン
420mm × 297mm



のぼり
470mm × 1,500mm

35

駐車場登録の流れ

駐車場情報の登録は、必要情報を書面にいただいた後に、専用の管理画面より駐車場をご申請いただけます。また、公開後の駐車場の予約管理等はWeb上で簡単にを行うことができます。

STEP
01



登録承諾書に記入

弊社指定の書面（登録承諾書）にご記入のうえ、弊社へご提出ください。

STEP
02



駐車場情報の登録/貸出日・料金設定

御社にて駐車場の写真の撮影、車室寸法、形態等の駐車場情報をご登録の上、駐車場登録をご申請いただけます。弊社がご提案した貸出料金をご承諾いただいた後に貸出日を設定します。その後は専用の管理画面でいつでも貸出日・車室の設定変更が可能です。

- ・その他、特記事項やPR情報の掲載もご相談ください。
- ・貸出料金は周辺相場を考慮し、利益が最大化するようにご提案させていただきます。

STEP
03



Web公開・予約受付開始

Web上で公開し、予約受付を開始します。案内・告知用サインをご購入された方は、お手元に届きましたら駐車場への設置をお願いいたします。

POINT

- ✓ 駐車場のご登録を希望される方は、まずはメールにてお問合せください。後日、弊社担当よりご連絡させていただきます。お問合せ先は本資料末尾をご確認ください。

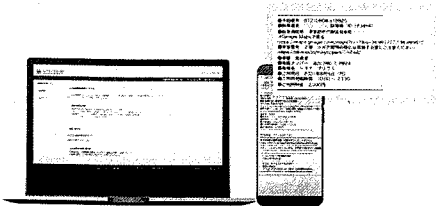
36

予約受付から提供料振込まで

駐車場利用会員の予約受付が完了すると、駐車場登録会員様に予約受付メールを送信致します。尚、予約状況・予約車情報は管理画面からいつでも確認することが可能です。

STEP 01

メールまたは
管理画面で予約確認



メールや駐車場管理画面にて、予約日・車両ナンバー等の予約情報の確認ができます。

STEP 02

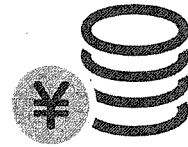
貸し出し当日
※駐車場登録会員様対応不要



駐車場の貸し出し前に、駐車場利用会員が問題なく駐車できるよう、障害物の有無など駐車スペースの点検をお願い致します。

STEP 03

指定口座へ
利用料お振込み



提供料（利用料の60%）は、月末締めで翌月末に、ご登録いただいた銀行口座にお振込みします。

POINT

- ✓ 提供料が3,000円未満の場合は、累積で3,000円以上となった月の翌月末にお支払いします。

37

よくあるご質問

Q1

どんな車か利用するか事前にわかりますか？

A

法人駐車場管理者ページの予約状況から車種・車体名・車両ナンバーを確認できます。また、予約が入ったタイミングでメールにて通知を行っています。

Q2

何日先までの予約が入りますか？

A

最大で本日を含む2週間の予約が入ります。日数は短縮することもできますので導入のご相談時にご要望をお伝えください。また、貸出可否の予定変更については、法人駐車場管理者ページにて翌々月分まで設定が可能です。

Q3

予約が入っていますが、その日は都合が悪くなりました。貸出不可としてキャンセルはできますか？

A

既に予約が入っている場合はキャンセルできません。やむを得ない事情がある場合はキャンセル料3,000円が発生することをご了承のうえ、コンタクトセンターまでご連絡ください。

Q4

前日までに予約を入れてほしいです。当日予約を受け付けない設定は可能ですか？

A

可能です。導入のご相談時にご要望をお伝えください。

Q5

社員のみ、居住者のみ、などと予約者を限定することはできますか？

A

駐車場登録会員様が事前に承認した駐車場利用会員に限定して公開することが可能です。詳しくは導入のご相談時にお問合せください。

Q6

駐車場提供料はいつ振り込まれますか？

A

毎月月末締めで翌末日までに振り込まれます。ただし、提供料の累積額が3,000円未満（消費税等込）の場合は3,000円以上となった月の翌月に繰り越されます。

Q7

予約時間を超過してもクルマがとまったままです。どうしたらよいですか？

A

コンタクトセンターまでご連絡ください。駐車場利用会員に連絡して対応いたします。

Q8

駐車場利用料金はどのように決めるのですか？

A

売上を最大化できるよう、駐車場のプロである弊社が適正料金を設定させていただきます。もしご希望の料金設定がございましたら、導入のご相談時にご要望をお伝えください。

Q9

Webを見ると予約申込時に車種名やナンバーの入力をスキップできるようですが、入力必須にできますか？

A

可能です。導入のご相談時にご要望をお伝えください。

Q10

貸し出す場所に予約していないクルマがとまっていた場合の対処法は？

A

コンタクトセンターまでご連絡ください。別の会員が誤って駐車していないか等、確認させていただきます。

！ お気軽にご相談ください！

タイムズ24株式会社
営業統括本部 第二営業本部 東京西支店
小林 龍弥

〒190-0022東京都立川市錦町1-12-20

鈴栄ビル7F

TEL：042-522-8925 ／ FAX：042-522-8961

mobile: 070-3544-0066

mail：kobayashiry@times24.co.jp

グループ総合案内



PARK24 GROUP

グループ理念

時代に応える、
時代を先取る快適さを実現する。

社長メッセージ

パーク24グループは、「時代に応える、時代を先取る快適さを実現する。」をグループ理念として掲げ、その実現に向け取り組んでおります。

日常に当たり前にある「快適さ」や、世の中になかった新しい「快適さ」を届けることにより、そこに住み、そこに生きる人々や街、社会が、より豊かに、より魅力溢れるものになると考えているためです。

2024年には、「2035年中長期ビジョン「モビリティサービスプラットフォームへの進化」」を策定し、これまで築いてきた「人(会員)・クルマ(モビリティ)・街(目的地)・駐車場」の4つのネットワークを起点に、新たなモビリティサービス・インフラを重層的に展開する、社会にとって必要不可欠な存在を目指すことを発表いたしました。

ビジョンの実現に向けては、4つのネットワークの拡大とデジタル技術の活用によるシームレス化を推進し、お客様がいつでも、どこでもサービスを快適にご利用いただける環境を整備するとともに、利便性向上およびサービス進化に注力してまいります。

一方で、社会や環境においては、気候変動・人権・サプライチェーンの混乱など多くの課題が複雑に絡み合いながら存在しています。これらの課題に対して、今まで以上に真摯に向き合い課題を解決していくことは企業としての責務であると考えております。パーク24グループと関わりのある全てのステークホルダーの皆様と対話を重ね、課題解決に向けた最適解を追求してまいります。

私たちは、社会とともに成長し、ステークホルダーの皆様の期待に応え、選ばれ続ける企業として成長してまいります。

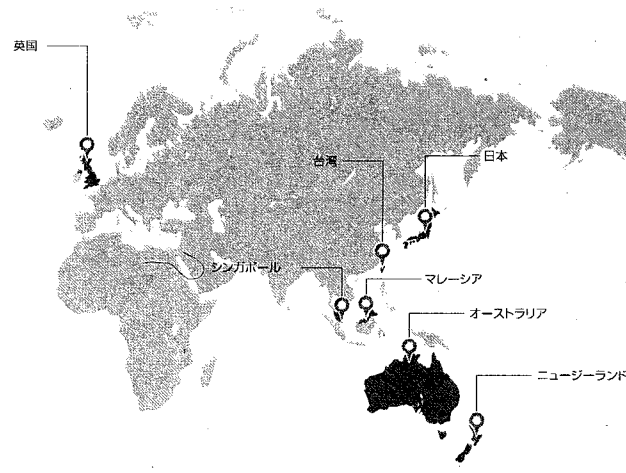
今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

パーク24株式会社
代表取締役社長CEO

西川 光一

パーク24グループ一覧・展開エリア

パーク24株式会社	グループ統括・経営企画／管理	
タイムズ24株式会社	駐車場運営	時間貸駐車場「タイムズパーキング」や予約制駐車場「B」などを展開
タイムズモビリティ株式会社	モビリティサービス運営 (カーシェアリング・レンタカー)	カーシェアリングサービス「タイムズカー」やレンタカーサービス「タイムズカーレンタル」などを展開
タイムズサービス株式会社	駐車場・車両管理	様々な駐車場やカーシェアリング車両の品質管理サービス
タイムズコミュニケーション株式会社	コンタクトセンター、 ロードサービス	コンタクトセンターの運営及びロードサービスの提供
パーク24ビジネスサポート株式会社	グループ内サポート	パーク24グループのバックオフィス業務
タイムズサポート株式会社	保険代理店	保険関連サービス
タイムズイノベーションキャピタル合同会社	ベンチャー企業投資	パーク24グループの様々なサービスとのシナジーが期待できるベンチャー企業への投資
台湾管客二四股份有限公司	駐車場運営(台湾)	台湾で時間貸駐車場「Times PARKING」を展開
TIMES24 MALAYSIA SDN. BHD.	駐車場運営(マレーシア)	マレーシアでの駐車場「Times PARKING」を展開
TIMES24 SINGAPORE PTE. LTD.	駐車場運営(シンガポール)	シンガポールでの駐車場「Times PARKING」を展開
NATIONAL CAR PARKS LIMITED	駐車場運営(英国)	英国での駐車場「NCP」を展開
SECURE PARKING PTY. LTD.	駐車場運営(オーストラリア、 ニュージーランド)	オーストラリア、ニュージーランドでの駐車場「Secure Parking」を展開



会社概要

商号	パーク24株式会社		資本金	327億39百万円*
創立	1971年8月26日		従業員数	699人(5,502人)*
本社所在地	〒141-8924 東京都品川区西五反田2丁目20番4号		決算期	毎年10月31日
取締役	代表取締役社長	西川 光一	上場	東京証券取引所プライム市場
	取締役	川上 紀文	証券コード	4666
	取締役	實貴 孝夫	主要取引銀行	株式会社三井住友銀行
	取締役	大浦 善光(社外)		株式会社日本政策投資銀行
	取締役	黒木 彰子(社外)		株式会社三菱UFJ銀行
	取締役 監査等委員	山中 新吾		株式会社みずほ銀行
	取締役 監査等委員	丹生谷 美穂(社外)		株式会社りそな銀行
	取締役 監査等委員	長坂 隆(社外)		
執行役員	社長CEO	西川 光一	* 資本金、従業員数は2024年10月31日現在のデータとなります。	
	専務執行役員CHRO	佐々木 賢一		
	専務執行役員CIO	川上 紀文		
	常務執行役員CFO	實貴 孝夫		
	常務執行役員CLO兼CCO	川崎 計介		
	上席執行役員	渡辺 英一		
	執行役員	満仲 洋一		
	執行役員	岩淵 泰治		
	執行役員	秋田 剛児		
	執行役員	内村 俊郎		
	執行役員	小田原 真琴		
	執行役員	佐藤 雅樹		

沿革

1971年 8月	駐車場施設販売の親子設計施工・運営を目的とし、東京都品川区西五反田に株式会社100万をもち、株式会社ニシカフ商會を創立	5月	会社分割により駐車場事業をタイムズ24株式会社(2010年12月没)へ承継し、株式会社ニシカフを吸収合併
11月	日本信託株式会社(ニシカフ)の取得が代理店契約を締結	6月	株式会社マツダレンタカーをタイムズモビリティネットワーク株式会社にて買収
1985年 8月	株式会社ニシカフ商會の駐車場の安全管理および施設管理部門を分離独立させ、東京都品川区西五反田に資本金1,000万円をもってパーク24株式会社を設立	2012年11月	株式会社レスキューネットワークをタイムズレスキュー株式会社にて買収
1991年12月	24時間無人対応の駐車場タイムズの1号物件「タイムズ上野」をオープン(東京都台東区)	2013年12月	ITS企業企画株式会社を吸収合併
1992年 5月	タイムズ24株式会社(旧 タイムズサービス株式会社)を設立	2015年 7月	タイムズイノベーション・ビルド株式会社を設立
1993年 8月	株式会社ニシカフ商會がパーク24株式会社へ資本金全部譲渡、株式会社ニシカフ商會を解散	2016年12月	オーストラリアにPARK24 AUSTRALIA PTY LTDを設立
1997年 3月	日本証券業協会に株式を店頭登録		シンガポールにPARK24 SINGAPORE PTE. LTD.を設立
1998年 8月	8月9日を「パークの日」(駐車場の日)と定め、記念式典を開催		マレーシアにPARK24 MALAYSIA SDN. BHD.を設立
11月	タイムズサービス株式会社を設立	2017年 1月	2016年12月に設立した3社を通じてアジアを中心とした駐車場事業を展開するSecure Parkingに株式を取得
1999年 4月	東京都港区新市場第二ビルに上場	5月	タイムズイノベーションキャピタル株式会社をタイムズイノベーションキャピタル合同会社にて設立
2000年 1月	ドライブバスネット株式会社(旧 タイムズコミュニケーション株式会社)を設立	7月	UKにPARK24 UK LIMITEDを設立
4月	東京都港区新市場第一ビルに上場	8月	7月に設立したPARK24 UK LIMITEDを通じて英国で駐車場事業を展開するNational Car Parks社の株式を取得
2001年 9月	有限会社ディー・イー・エフ・ワン・リミテッドを設立し、自社所有駐車場を対象に、門内初となる駐車場の自動化を完成	2018年 1月	有限会社ディー・イー・エフ・ワン・リミテッドをパーク24株式会社に吸収合併
2003年11月	タイムズ24株式会社とタイムズサービス株式会社を吸収合併し、タイムズサービス株式会社を改名		タイムズレスキュー株式会社とタイムズレスキュー株式会社の子会社であるディー・イー・エフ・ワン・リミテッドを、タイムズコミュニケーション株式会社に統合
2006年 3月	韓国に合併子HGS Park24 Co., Ltd.を設立		パーク24ビジネスサポート株式会社を設立し、タイムズコミュニケーション株式会社の一部業務を移管
	2007年1月1日にHGS Park24 Co., Ltd.とHGS Retail Co., Ltd.に吸収	2019年 5月	東京都品川区西五反田に本社を移転
4月	台湾に台北支店(現 台湾管客二四股份有限公司)を開業	11月	タイムズ24株式会社のカーシェアリング事業をタイムズモビリティネットワーク株式会社にて事業移転し、タイムズモビリティネットワーク株式会社をタイムズモビリティ株式会社へ改組
2007年 6月	竹が門内分社、有限会社ディー・イー・エフ・ワン・リミテッドを吸収合併		管客二四管客二四股份有限公司を台湾管客二四股份有限公司へ改組変更
10月	東京都港区新市場第一ビルを売却し、本社を移転	2021年 8月	創業50周年
11月	ドライブバスネット株式会社をタイムズコミュニケーション株式会社に改組	2022年10月	マレーシアで事業を展開するSECURE PARKING CORPORATION SDN. BHD.をTIMES24 MALAYSIA SDN. BHD.に完全子会社として事業移転し、SECURE PARKING SINGAPORE PTE. LTD.をTIMES24 SINGAPORE PTE. LTD.に完全子会社として事業移転
2008年 6月	台北での事業を、台北より台北管客二四停車場股份有限公司(設立は2008年4月、現 台湾管客二四股份有限公司)に譲渡	2024年 2月	PARK24 UK LIMITEDをPARK24 INTERNATIONAL LIMITEDに改組
10月	ITS企業企画株式会社の株式を取得		
2009年 3月	株式会社マツダレンタカー(旧 タイムズモビリティ株式会社)の株式を取得		
4月	タイムズコミュニケーション株式会社が、タイムズサポート株式会社の株式を取得		
2010年12月	タイムズ24株式会社を設立		
2011年 3月	株式会社レスキューネットワーク(旧 タイムズコミュニケーション株式会社)の株式を100%保有するNIMCファンダリング有価証券の全株式を取得		

パーク24株式会社
www.park24.co.jp

2. 住宅アドバイザー派遣制度等

1 住宅アドバイザー派遣制度

マンション管理士等の資格を持つ住宅アドバイザーを、分譲マンションの管理組合に対して無償で派遣。1回2時間、年度内5回まで利用可。

2 マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成

(公益)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用料を助成。

・Aコース(入門編・全4コース)

派遣料全額(消費税込)を助成。各コース1回まで利用可。

※ 利用例: 理事会において、建替え・改修の検討に当たっての勉強のため
住民間において、建替え・改修についての勉強会の講師として

・Bコース(検討書作成)

派遣料の2/3を助成(上限100万円)。

※ 建替えと改修の比較検討のための検討書(簡易な平面図・立面図・費用概算表等の資料)の作成。

3. 優良建築物等整備事業

◎優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)

- ・分譲マンションにおけるバリアフリー改修(EV設置等)、省エネ改修(外断熱、ペアガラス導入等)、等の、設計費用及び工事費用を補助
- ・補助額: 事業費の2/3の額(上限50万円/戸)

《主な対象》※建築物ごとに要件を満たす必要があります

- ・10以上の区分所有者が存する住宅
- ・階数が3階以上であること など

《主な要件》

- ・吹付けアスベストが存在しない or 除去等の改修を実施
- ・耐震性を有する or 改修とあわせて耐震改修を実施
- ・長期修繕計画が25年以上あり、修繕積立金の額と積立額が概ね一致

※令和9年3月31日までに着手すること

※必ず、補助金申請年度の前年度5月末までに、市へ事前相談ください。

※ その他要件の詳細は、別途ご確認ください

令和7年度 第2回多摩市マンション管理セミナー

多摩市から マンション関係制度のご案内

多摩市公式ホームページに制度について掲載があります
トップページ＞手続き・ごみ・税・暮らし＞住まい・生活＞住まい

多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当
E-mail: juutaku@city.tama.tokyo.jp

▲多摩市のマンション関連セミナーの開催をメールでもお知らせしています。市からのお知らせを希望される方は、上記メールアドレスに「多摩市マンションセミナー通知希望」の旨をお送りください。

1. 非木造住宅に係る耐震化促進補助制度

1 耐震診断費補助

補助額＝診断費用の3分の2の額

（限度額：1戸あたり5万円、1棟当たり200万円）

《要件》 第三者機関による耐震診断評定を受けること

2 補強設計費補助

補助額＝補助対象基準額（延べ面積に1,030円／㎡を乗じて得た額）と、補強設計に要した費用のうち、低い方の
3分の2の額

《要件》 第三者機関による耐震改修評定を受けること

3 耐震改修費補助

補助額＝耐震改修費用の2分の1の額

（限度額：1戸あたり50万円、1棟当たり1,500万円）

《要件》 第三者による工事監理を受けること。

※ 他にも要件がありますので、パンフレット等で確認ください

パターン2.

令和8年4月1日以降に規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

改正法の施行日である令和8年4月1日以降に招集手続が開始された総会において規約を改正する場合^{※1}は、現行規約における総会の成立要件（定足数）及び決議要件は改正法に抵触し無効となることから、これらの部分については、改正法の規定に則った手続により、規約の改正を行うことになります。

(1) 総会の招集

規約の変更の決議に係る総会の招集通知については、現行規約と改正法の規定は抵触しないため、現行規約に従い、総会を招集します。

この場合に必要となる招集手続は次のとおりです。

- ① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで^{※2}

(現行規約第43条第1項)

- ② 招集通知の内容 : { i 会議の日時 } (現行規約第43条第1項、
ii 会議の場所 第4項、第47条第3項第一号)
iii 会議の目的
iv 議案の要領

(2) 総会の会議

現行規約第47条第1項及び第3項の規定は、規約の改正の決議に関する改正法の規定に抵触することになりますので、改正法第31条第1項の規定に従い、総会の議題として審議し、決議します。

この場合に必要となる決議要件等は次のとおりです。

- ① 定足数 : 組合員総数及び議決権総数の過半数の出席
(改正法第31条第1項)
② 決議要件 : 総会に出席した組合員^{※3}及びその議決権の各4分の3以上
(改正法第31条第1項)

令和8年4月1日以降に招集し、会議を開く総会において規約の改正を決議した場合、既に改正法が施行されていますので、即時に改正規約が効力を発することとなります。

※1 現行規約では、総会の成立要件（定足数）は「議決権総数の半数以上」とされていますが、改正法第31条第1項において、規約の改正等を行う場合の「特別多数決議」について新たに設けられた法定の要件は「区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数」とされており、議決権だけでなく区分所有者（組合員）の人数の要件も設けられているほか、それぞれの定足数が「過半数」とされ、現行規約の「半数以上」とは異なる（「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない）ことに注意が必要です。

※2 現行規約では、総会の招集通知の発送は総会の会議開催日の「2週間前」とされている一方、緊急を要する場合は、5日間を下回らない範囲であれば、理事長は、理事会の承認を得

た上で、この期間を短縮できることとされています（現行規約第43条第9項）。

改正法第35条第1項では、集会（総会）の招集通知の発送について、改正前と同様に1週間前までを原則としつつ、規約の定めにより伸長することができるとする規定に改められました。これにより、現行規約第43条第9項の規定を適用して、総会の招集通知の発送から総会の会議開催日までの期間を短縮しようとする場合には、現行規約の規定が改正法の規定に抵触する場合があります。招集通知の発送から会議開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなることに注意が必要です。

※3 「総会に出席した組合員」には、書面及び代理人により議決権を行使した者を含みます。

令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえ
管理規約の改正を行う場合の手続の留意点について

今般のマンション標準管理規約の改正では、主に令和8年4月1日から施行される改正区分所有法（以下「改正法」といいます。）の改正事項を反映させることとしておりますが、特に影響が大きい事項として、規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件の変更が含まれております。

改正法では、各マンションの管理規約（以下各マンションの管理規約のことを「規約」、そのうち令和7年改正以前のマンション標準管理規約に準拠したものを「現行規約」といいます。）の規定について、改正法の規定に抵触するものは、改正法の施行日以降、効力を失うこととされています。改正法では、規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件が変更されていることから、これらの部分については、改正法の施行日以後は、現行規約の規定と抵触することとなります。

他方で、改正法の施行日より前に招集手続が開始された集会（総会）については、なお従前の例によることとされています。そのため、規約の改正の決議については、令和8年3月31日までに総会の招集手続を開始する場合と、令和8年4月1日以降に総会の招集手続を開始する場合で、改正の手続が一部異なることとなります。

今般のマンション標準管理規約の改正を踏まえ、各マンションにおいて規約を改正する際は、別紙1「パターン1. 令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合」又は別紙2「パターン2. 令和8年4月1日以降に規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合」を参考として、規約の改正に取り組んでいただくようお願いします。

※別紙1及び別紙2は、マンション標準管理規約（単棟型）に準拠した規約を定めているマンションを例に必要な手続を示しており、現行規約のものとして記載している条文は、マンション標準管理規約（単棟型）の条文を指しています。

パターン1.

令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

改正法の施行日前の令和8年3月31日までに招集手続が開始された総会において規約を改正する場合※1は、現行規約の規定に則り、規約の改正を行うこととなりますが、改正する規約の内容について、改正法の施行日である令和8年4月1日以降に効力を発することとする旨を併せて決議する必要があります※2。

（1）総会の招集

現行規約の規定に従い、総会を招集します。

この場合に必要となる招集手続は次のとおりです。

① 招集通知の発送時期：総会の会議開催日の2週間前まで

（現行規約第43条第1項）

② 招集通知の内容

- i 会議の日時 - ii 会議の場所 - iii 会議の目的 - iv 議案の要領	}	（現行規約第43条第1項、第4項、 第47条第3項第一号）
--	---	----------------------------------

（2）総会の会議

現行規約第47条第1項及び第3項の規定に従い、総会の議題として審議し、決議します。

この場合に必要となる決議要件等は次のとおりです。

① 定足数：議決権総数の半数以上の出席（現行規約第47条第1項）

② 決議要件：組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上

（現行規約第47条第3項）

この際、規約の改正議案の中に次のような文言を添え、改正法の施行日である令和8年4月1日から改正した規約の効力が発することを併せて決議します。

この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。

※1 改正法では、改正法の施行日前に招集手続が開始された集会（総会）についてはなお従前の例による（現行区分所有法の規定が適用される。）こととされていますので、令和8年3月31日までに総会の招集手続が開始された場合は、規約の改正を審議し決議する総会の会議の日が令和8年4月1日以降であっても、パターン1の手続により規約を改正する必要があります。

※2 総会の会議の日が令和8年4月1日以降の場合には、既に改正法が施行されていますので、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はありません。

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (3/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (団地型)	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		§35コメント §53コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ➢ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員の欠格条項の見直し ➢ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		§35コメント §55コメント	➢ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		§32コメント §32の2 【新設】 §32の2コメント 【新設】	① 防災関係業務の明確化 ➢ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ➢ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの方 考え方		§18コメント	➢ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※ その他所要の改正を行っています。

※ 団地型、複合用途型についても同様の改正を行っています。

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (1/3)

○ 令和7年マンション関係法（区分所有法等）の改正を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正しました。

○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必要であるもの
例、○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしないことも区分所有法に抵触しないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (準拠型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	○	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ▶ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し ▶ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ▶ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ▶ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し）決議の多数決要件の見直し ▶ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ▶ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	○	§43	▶ 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し ▶ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ▶ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	○	§67の3 【新設】	▶ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

1

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (2/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (準拠型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	国内管理人制度の活用に係る手続き	○	§31の3 【新設】 §31の3コメント 【新設】	▶ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	§23	▶ 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	§21 §21コメント	▶ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たすることを明示
	修繕積立金の使途	○	§28	① 新たなマンション再生手法の創設への対応 ▶ 新たなマンション再生手法（更新・売却・取壊し）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 ▶ 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 ▶ 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き	○	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	▶ 「所在等不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	○	§24の2 【新設】	▶ 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 ▶ 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定 ▶ 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設 ▶ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
	区分所有者の責務	○	§20	▶ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

2

6 必要書類は？

必ず必要な書類	書類で確認する内容
集会（総会）の議事録の写し	・認定申請を行うことの決議 ・管理者等を選任することの決議 ・監事を置く事の決議 ・長期修繕計画の作成又は変更の決議 ・認定申請日の直前に集会（総会）が開催されている
管理規約の写し	管理規約が作成され、以下について定められている ・緊急時における専有部分の立ち入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
貸借対照表 収支計算書	・認定申請日に属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されている ・管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である
長期修繕計画の写し	・作成又は見直しが7年以内に行われている ・計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている ・修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない ・最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている。
組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の表明保証書	・左記の名簿を備えており、年1回以上更新している

※必要書類の詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」を確認下さい。

国土交通省「管理計画認定に関する事務ガイドライン」

<https://00m.in/vDiCI>

国土交通省マンション管理に関する各種ガイドライン等

マンション標準管理規約、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、マンションの修繕積立金に関するガイドライン等がダウンロードできます

<https://00m.in/L4o2m>

管理計画認定手続支援サービス利用案内

<https://00m.in/KlhS3>

東京都マンション管理適正化指針

<https://00m.in/ZdbZx>

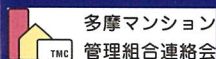
多摩市の「マンション管理計画認定制度」
はこちらから確認下さい。

<https://00m.in/FNP3H>



認定制度は取得することも一つの目的ですが、最も大切なのは、適正な管理がされるように改善することです。自分の管理組合では取得は難しいと諦めるのではなく、少しでも基準に近づけるように、多くの管理組合の皆さんで取り組んで頂きたいと思います。多摩マンション管理組合連絡会では、そのような管理組合のお手伝いを致します。

【連絡先】



E-mail: tamakanren20921@gmail.com
ホームページURL: <https://tamakanren.org/>



マンション管理計画認定制度 ポケットブック

「マンション管理計画認定制度」は、マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。

多摩市では、2023年4月より認定制度を開始しました。

多摩市都市整備部都市計画課
多摩マンション管理組合連絡会

1 制度取得のメリットは？

①適正に管理されているマンションとして売買時に市場で評価されることが期待されます。また、適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上にも繋がります。

②次の住宅金融支援機構の金利が優遇されます。
(令和4年10月時点)

○マンション共用部リフォーム融資

・管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度
・認定を受けたマンションは金利が年0.2%引き下げられます。※マンションすまい・る債の積立てを行っていれば、年0.4%に拡大されます。

○マンションすまい・る債

・管理組合が修繕積立金を計画的に積立てる際に利用できる債券
・認定を受けたマンションが債権を購入する際、利率が上乗せされます。※令和5年度募集から

○【フラット35】維持保全型

・認定マンションを購入する際に、購入者が利用できる住宅ローン
・認定マンションを購入する際、当初5年間の金利が年0.25%引き下げられます。
・マンションを売却する方にとっては、認定を受けていることが他の物件との差別化に繋がります。

③認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状況を把握し、管理運営を見直す機会となり、区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。

2 認定の有効期間は？

認定を受けた日から5年間有効です。5年毎に認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。
なお、更新は新規と同様の手続きとなります。

3 申請費用は？

申請料は、システム利用料：1申請あたり10,000円、事前確認審査料：長期修繕計画1計画あたり10,000円となります。なお、多摩市への申請料は無料です。

4 認定基準は？

以下の17項目全て満たしているか否かを多摩市が認定します。国の基準と同じであり、多摩市独自の追加基準はありません。

管理組合の運営	①管理者等及び監事が定められている ②集会(総会)が年1回以上開催されている
管理規約	③管理規約が作成されている 管理規約にて下記について定めている ④緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り ⑤修繕等の履歴情報の保管 ⑥管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付
管理組合の経理	⑦管理費と修繕積立金の区分経理がされている ⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ⑨直近の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である
長期修繕計画の作成及び見直し等	⑩長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている ⑪長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている ⑫長期修繕計画の計画年数が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ⑬長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ⑭長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ⑮計画期間の最終年度において、借入金金の残高のない計画となっている
その他	⑯組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上は内容の確認が行われている ⑰「東京都マンション管理適正化指針」に照らして適切なものである

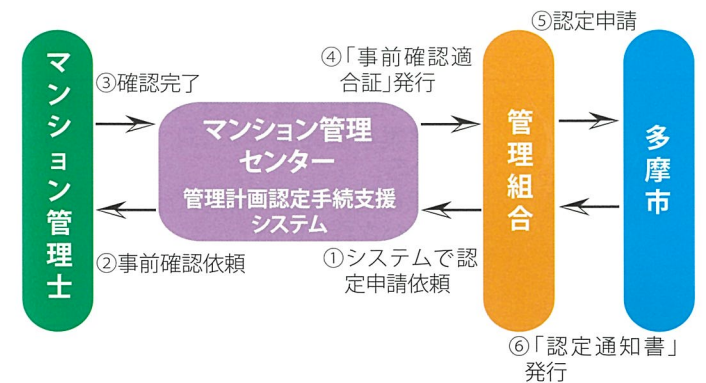
※認定基準の詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」を確認下さい。

※多摩市では、マンション管理適正化指針は、「東京都マンション管理適正化指針」に準じています。

5 申請方法は？

申請の方法は複数ありますが、多摩市では以下の申請方法のみとなります。

多摩市では、事前確認から認定申請まで、(公財)マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」システムを利用し、オンラインで行います。



①認定申請前に、認定申請する旨を管理組合の集会(総会)で決議を得ます。その後、「管理計画認定手続支援サービス」システムに必要な事項を入力し、必要書類をアップロードして認定申請の依頼を行います。

②(公財)マンション管理センターから事前確認講習を受けたマンション管理士に事前確認依頼をします。

③事前確認の依頼を受けたマンション管理士が認定基準を満たしているか確認します。

④事前確認の結果、認定を満たすと認められたものについて、システム上で「事前確認適合証」が発行され、メールで通知されます。

⑤適合通知メールが届いたら、システムより「事前確認適合証」をダウンロードした上で、同システムより認定申請をすることで、多摩市へ認定申請を行います。

⑥内容に問題がなければ、多摩市より「認定通知書」が発行されます。