ニーズ急上昇のバイク駐車場

1坪からの収益化が可能!

オーナーの負担が少ないのもメリット

遊休不動産の活用方法の一つに駐車場経営がある。初期費用が安く、管理も容易なことから駐車場経営に取り組む不動産オーナーは多い。一方で駐車場が広すぎたため迷惑駐車や不法投棄されるデッドスペースがある、といった問題を抱えている。そこで注目されているのがバイク専用駐車場だ。1坪からでも収益化が可能で、ニーズが急上昇している。

物置のノウハウを生かした保管庫

バイク駐車場のニーズ増加の背景には、2006年に施行された道路交通法改正の影響がある。違法駐車の締まりが厳しくなり、罰則も強化された。一方でバイクユーザーは増加傾向にあり、都心においては慢性的な駐車場不足の現状がある。

オフィス家具・物置メーカーの稲葉製作所(東京都大田区)ではこれまで300以上もの製品を開発し、2006年に「バイク保管庫」を発売した。バイク収納としては他社製品よりも後発だったものの、ある特徴がバイクユーザーの心を掴んだ。その特徴とは保管庫内の広いスペースだ。他社製品はコンテナを改造した中にバイクを保管するだけのスペースしかなかったのに対し、同社は開口・内高に余裕を持たせたものを開発した。室内にはバイクの整備用品を置くスペースがあり、購入者はメンテナンス作業もできる。営業部営業企画課の高木博之氏は「バイクユーザーの皆さんは乗る以外にバイクを整備するのが好きな方も多くいらっしゃいます。そうしたコアなバイクユーザーの方々から防犯性も含めて大変評価していただきました」と語る。

また同社ではモーターサイクルショーなどで展示した際に『バイク保管庫』に内装材や間接照明などを付けてオシャレな空間を演出した。あくまで同社が提供するのはバイクを収納する箱のみだが、購入者が好きなようにアレンジできることを提示した形だ。大切なバイクなどを収納するオリジナルの保管庫とは、言い換えれば自分だけの秘密基地といえるだろう。「バイク保管庫」はこうしたバイクユーザーが個人の趣味で購入する場合が多い。一方、不動産オーナー向けに「バイク保管庫」が2棟以上連結した「連続型」製品もあるが「販売実績はまだ少ないです」と高木氏は言う。理由はいくつかあるが、マンションやアパートも含めて入居者にどれくらいバイクユーザーがいるのか把握するのが難しい点が挙げられる。どちらかと言うと趣味としての方向性が強いバイク需要に、一歩踏み出せない不動産オーナーもいるようだ。

◀バイク保管庫をアレンジ

駐車場の稼働問わず安定した収益確保

こうした課題解決に取り組み、不動産オーナーに月極バイク駐車場を提案しているのが土地運用サービスを行うエリアリンク(東京都千代田区)である。同社では遊休不動産や余っている土地を一括で借り受けるため毎月、不動産オーナーには土地使用料が支払われる。つまりバイク駐車場の稼働状況にかかわらず安定した収益を確保できるのだ。

そもそも同社がバイク駐車場の提案を始めたのは、バイク駐車場のニーズを実感したことだった。ストレージ本部・商品開発の小田切陽介主任は「2年ほど前から当社が運営するコンテナ型のトランルーム敷地内の余ったスペースにバイク駐車場を設置したところ、思わぬ人気ぶりでした。そこでコンテナの敷地内だけに限らず、不動産活用の一つとしてバイク駐車場を提案するようになりました」と語る。駐車場のタイプとして人気なのはBOX型。「バイクは高額な製品だけにセキュリティー面を重要視するバイクユーザーが多い」という。だが「マンションやアパートなどの不動産オーナーは、原状回復の心配がない白線を引いたのみのパーキングを望みます」と小田切氏。また元々、駐車場を所有する不動産オーナーの悩みの一つに余分なスペースやデッドスペースの活用がある。特に利用できない空間は迷惑駐車や不法投棄の原因にもなる。それらを防止する意味でも、わずかなスペースを白線で囲いバイク駐車場として活用できるのだ。1坪からの収益化が可能なバイクパーキングは、持て余したスペースがある不動産オーナーの痒い所に手が届く活用法と言える。

さらに同社が提案するバイクパーキングでは契約者募集などの手間を解消してくれるのも特長である。契約者募集はチラシ・看板・インターネットなどを活用し、幅広いバイクユーザーにPRする。駐車場の設置からバイクユーザーとの契約に至るまでも同社が請け負い万が一、駐車場内で接触事故やトラブルが発生した場合にも対応してくれる。不動産オーナーへの負担が少ない手厚いサービスこそ、同社が提案するバイクパーキング最大の魅力なのだ。小田切氏は「当社がこれまでに提案したバイクパーキング全体の稼働率は約75%、出店から1年以上ものは90%以上になります。バイク駐車場のニーズは年々増加しており、当社としては来年6月までにまず1000台分、それ以降は毎年1000台ベースでの設置増加を目指しております」と語る。

不動産は千差万別だがバイク駐車場の経営は手軽に始められて、比較的リスクが少ない土地活用と言える。余ったスペースの収益化手段の一つとして、バイク駐車場を考えてみてはいかがだろうか。

▶防犯に安心なBOX型

▶簡易的な白線も人気

コインパーキングとも連携

エリアリンク
ストレージ部・商品開発主任
小田切 陽介氏

当社では約2年前から積極的にバイク駐車場の設置を行ってきました。不動産オーナーにとって悩みの種であるデッドスペースをはじめ、ビルや賃貸マンションの居住者用に作った駐車場で空いているところの利活用に設置いただいております。バイク駐車場開設後の稼働率を見ても高まっていることが分かり、今後もバイク駐車場を求める声は増えていくと予想しています。最近では電鉄会社の高架下にも設置したほか、コインパーキングとも連携し供給に応えております。当社としては現在の設置台数約400台から来年6月までに1000台分への増加と、それ以降は毎年1000台ベースでの設置を目指しております。

使い道は購入者の自由

稲葉製作所
営業部営業企画課
高木 博之氏

当社で開発している物置は間口が広く奥行きが狭いタイプが主流ですが、逆に「バイク保管庫」は間口が狭く奥行が深いものを開発いたしました。庫内の棚や換気口などはオプションで設置が可能なほか、当社の物置と共通する部材が多く使われているため低価格で提供できることが強みです。購入者の中にはバイク以外にも除雪機やスノーモービルを収納したり、またポップアップショップのような小さい店舗として利用する方もいらっしゃるようです。あくまで「バイク保管庫」という名称ですが、用途は購入者それぞれが考えて自由にご利用いただいているようです。

国土交通大臣登録
「ビル経営管理士登録証明事業」
平成29年度
ビル経営管理士®試験
ビル経営管理士はオフィスビル経営・管理のエキスパートです。

●ビル経営管理士試験は、不動産特定共同事業法に基づき、当センターが国土交通大臣の登録を受けて実施する登録証明事業です。試験合格者は、実務経験を満たした時にビル経営管理士登録ができます。ビル経営管理士は、次の要件を満たします。
・不動産特定共同事業法の業務管理者
・不動産投資顧問業登録
・宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可
・金融商品取引の不動産関連特定投資運用業登録
●受験資格はありません。どなたでも受験できます。
※平成29年3月現在の資格登録者数3,899名

「ビル経営管理士登録」の実務経験の要件
賃貸ビル(階数が5以上で、延べ面積が1,000㎡を超えるもの)経営管理の業務に現に従事している者、過去に従事していた者、又は今後従事しようとする者であって、次のいずれかに該当する者
①賃貸ビル経営管理に関し3年以上の実務経験を有する者
②賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験を有する者であって、センターのビル経営管理講座を修了した者
③不動産経営管理に関し5年以上の実務経験を有する者であって、賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験を有する者
④不動産経営管理に関し5年以上の実務経験を有する者であって、センターのビル経営管理講座を修了した者
⑤不動産特定共同事業に係る業務に関し2年以上の実務経験を有する者
⑥不動産投資顧問業登録規定に基づく登録を受けて総合不動産投資顧問業に係る業務に関し3年以上の実務経験を有する者

受験申込受付は10月1日~31日です。
●試験日:平成29年12月10日(日)
●申込受付期間:平成29年10月1日(土)~31日(火)
●申込方法:センターホームページからのWeb申込のみとなります。
●試験会場:札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡
●試験科目:賃貸オフィスビルに関する
①企画・立案業務 ②賃貸営業業務 ③管理・運営業務 ④総合記述 (各科目60分)
●出題形式:①~③の3科目については択一式、用語選択式、④は3科目を一括した記述問題
●試験の一部免除制度:ビル経営管理講座修了者は試験科目④の総合記述が免除されます。
●受験手数料:32,400円(税込)
■受験案内書は、センターホームページ(http://www.bmi.or.jp/)でご覧ください。
一般財団法人日本ビルヂング経営センター
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル8F 837区
http://www.bmi.or.jp/
Eメール/info_2@bmi.or.jp TEL.03-3211-6771 FAX.03-3211-6772