

バンコク駐車場革命 日本駐車場開発株式会社が進めるタイビジネス

text by 滋賀銀行 バンコク駐在員事務所長 河村 正弘

駐車場の総合コンサルティングを手掛ける日本駐車場開発株式会社。経営理念の「ハッピートライアングル(みんながハッピーなビジネスを)」を実践し、バンコクの交通渋滞緩和に貢献する同社のタイ事業展開についてレポートする。



本社取締役副社長兼タイ現地法人代表取締役社長の川村憲司氏(左)とバンコクレンタルオフィスのスタッフ



中国の高齢化問題

13億人超の人口を抱える中国。世界一の人口を誇る一方で、65歳を超える高齢人口の割合も世界一となり、その数は2013年に約1.31億人に達したと発表された(中国統計年鑑)。1982年には約5,000万人だった高齢人口は、約30年で2倍以上に膨れ上がり、今や日本の総人口を抜く数字だ。

とりわけ上海は高齢化が深刻な都市のひとつだ。上海市民政局によると上海戸籍を保有する60歳以上の人口は413万9,800人に達し、上海市の人口の28.8%を占めるまでになった。平均寿命は5年連続で82歳だ。

高齢化の進行により課題となるのは日本と同様、介護・医療である。中国では自宅で親の介護をしないと親不孝と思われかねないが、特に上海など都市部では「一人っ子政策」の影響により高齢者の半数以上の子どもは1人だ。近年では子どもが独立し、家には高齢の親しか残らない世帯が増加しているため、介護サービスの需要が増えている。加えて、医療面では、高齢化の進行によって慢性疾患になる患者が増加。治療のため、誰とも関わりを持たず生活を送る高齢患者は健康な人に比べて死亡率が1.26倍、認知症発症率は2.34倍に上昇すると言われている。

これらの課題に対し、中国では国・地域をあげて取り組みを始めた。今年3月には上海市政府が一定条件を満たす老人ホームに対して補助金を支給すると発表。介護業界では新事業を試みる企業が増えているが、その手本は日本の介護サービスだ。特に日本の介護施設の衛生管理状態や職員教育等が高く評価されている。日中合弁会社が中国で介護施設をはじめなどの動きがあるほか、医療系展示会では介護用医療機器を展示する企業が増えた。

日中間の経済交流は今や切っても切れないものとなり、多くの分野で活発な商流が構築されている。介護・医療分野もさまざまなビジネスチャンスが生まれるマーケットとして今後も成長が期待される。

「しがぎんアジア月報」10月号より
上海研修生 辻村 有貴



医療機器展示会では介護用具の出展が多くなった

バンコクの駐車状況

バンコクの渋滞は、「1日に約1億5,000万円分の燃料が浪費され、労働者は1年のうち44日を路上で過ごさなければならない」と言われるほど大きな社会問題である。バンコクの自動車保有台数は、土地面積当たりで東京の4倍の4,109台/㎢、道路面積当たりで東京の16倍の82,193台/㎢と、所得拡大に伴い大幅に増加している。

一方、条令で定められたバンコクの駐車場付置義務台数は、事務所面積60㎡ごとに1台(167台/ha)と、東京の約3倍で、駐車場の整備は日本以上に進んでいる。しかし、それでも公共交通機関と道路整備の遅れ、駐車場の供給不足による商業施設やオフィスビル周辺での路上駐車が交通渋滞の要因となっている。

駐車場付置義務比較

都 市	付置義務台数(1ha当たり)	
	事務所	商業施設
バンコク	167台	167-500台
東京	33-50台	33-50台

徹底した聞き込み調査でサービス向上を

アジアの成長を取り込もうと、2009年6月、日本駐車場開発はタイの市場調査を開始した。翌年9月には、駐車場の需

給がひっ迫していくと想定されたバンコクへ進出し、ビジネス街シーロムエリアに位置する「ラマランドビル」の駐車場運営を開始した。

バンコクは、都心でありながら通勤に車を利用する人が多い。そのため、進出当初は昼間に空きがない駐車場の採算をどう向上させるか試行錯誤の連続だった。「利便性が向上するなら高い料金を払っても良い」という利用者の声をヒントに駐車場内をランク分けし、入出庫が便利な場所をVIP向けに提供するなど料金とサービスに差をつけた。また、シーロムエリアにはタニヤと呼ばれる繁華街がある。そこで働く従業員に夜間の利用をしてもらうため格安な駐車料金で貸し出すワンナイト料金という新しいサービスを開始した。この2つのサービスが駐車場運営の採算向上に大きく寄与し、タイビジネスは軌道に乗った。

同社のサービスの発想は、徹底した聞き込みによるものだ。本社取締役副社長兼タイ現地法人代表取締役社長の川村憲司氏は、駐車場運営するビルに入居する全ての企業やタニヤに立地する全店舗を訪問し、利用者や従業員に聞き込みをした。「一つの訪問先に行くのをやめると、次の所も行かなくていいかと甘えてしまう。とにかく全て

回って利用者の声を聞くことが大切。営業、特に新規ビジネスの開拓とはそういうものだと思います。海外でも行動は変わりません」と川村氏は語る。

駐車場管理による交通渋滞の改善

バンコクの駐車場は設置場所と需要が合致していない場合も多い。地下鉄等に直結し、車通勤者が少なく空きが多い駐車場もあれば、公共交通機関がなく車の利用者が多いため、常に満車の施設もある。また新しいビルは賃料が高いため面積あたりの従業員数も多く、古いビルに比べ、駐車場の利用率も高くなる。



すさまじい交通渋滞が社会問題となっている

同社はこの需給の不一致を商機と捉えた。バンコクで交通渋滞の最もひどい場所の一つであるアソーク交差点付近で、近接する2棟のオフィス物件と同時にサブリース契約をした。1棟は常に満車で、もう1棟は空きが多い。そこで、満車ビルの駐車場料金を引き上げて空きの多いビルの駐車料金を安くし、入居者が2棟共有で利用できるようにした。両ビルのオーナーは賃貸契約で収入が安定し、同社も2棟を効率よく運営して収益を確保。さらに利用者もそれぞれのニーズに適した駐車場を選択できるようになった。駐車待ちの車も減少して、交通渋滞も改善された。経営理念の「ハッピートライアングル」を実践した取り組みにより、わずか4年半(15年7月現在)で同社が管理する物件は、バンコクの有名オフィスビルを中心に17件5,278台にまで拡大した。まさにバンコクで駐車場運営の革命を起こしたのである。

ビジネスチャンスにあふれるタイ

トヨタ自動車のリーダーシップのもとチュラロンコーン大学が中心となってバンコクの渋滞解消プロジェクトが進められている。同社はそのメンバーとして郊外の駅やバス停に駐車場を設置

し、自動車から公共交通機関に乗り換え通勤してもらう「パーク&ライド」の仕組み作りを進めている。都心に進入する車を減らせばバンコクの渋滞を大きく改善できる可能性がある。そのカギとなる駐車場管理を同社が請け負う。

現在、同社のタイビジネスは駐車場管理だけに止まらず、駐車場管理で関係をもったビル入居者向けに多様なサービスを展開している。低コストですぐにビジネスを開始できるレンタルオフィスの運営と進出する日系企業への出資がその代表例だ。「当社に関わる全ての人にとってハッピーなビジネスを追求する。タイにはまだまだビジネスチャンスがあふれている」と話す川村氏の言葉にはこれからの意気込みが込められていた。同社の展開が今後も期待される。

海外展開略歴

2009年 6月	グローバル・コンサルティング本部設置
2010年 9月	タイ・バンコクに現地法人設立
2011年 1月	海外第一号案件、バンコク中心部の「ラマランドビル」の駐車場運営開始
2011年 6月	中国・上海に現地法人設立
2014年 7月	韓国・ソウルに現地法人設立
2015年 3月	インドネシア・ジャカルタに現地法人設立

同社の海外駐車場管理台数

	タイ現地法人		中国現地法人	
	物件数	台数	物件数	台数
2014年 7月	15件	4,399台	3件	1,699台
2015年 7月	17件	5,278台	3件	1,699台