

グループの  
総合力を活かして  
パーキング業界に  
新風を吹き込む

矢治健一郎

Kenichirou Yaji

森井 博

Hiroshi Morii

### ゲスト

三菱地所リアルエステートサービス株式会社  
パーキング事業グループ  
常務執行役員

矢治健一郎氏

【プロフィール】 1985年、三菱地所リアルエステートサービス株式会社(当時は三菱地所住宅販売)入社。以降30年間にわたって、マンション管理、新築住宅販売、法人仲介などさまざまな部署で業務に就く。パーキング事業部は2014年4月からの在籍で今期2年目。今なお、日々勉強中とのこと。

日本を代表する企業体のひとつ、三菱地所グループの一翼を担う三菱地所リアルエステートサービスがパーキング事業に本格参入したのは7年前のこと。業界の中で着実に存在感を高めている背景には、グループの中で培ってきた情報収集力や分析力、信頼等々を活用した、独自の提案力がある。今後、同社が目指す方向性は、そのままコインパーキング業界にも大きな影響を及ぼす可能性が高いだけに、その動向は大いに気になるところだ。昨年4月から、同社パーキング事業グループの常務執行役員として活躍する矢治健一郎氏に話をうかがった。  
(収録：2015年7月8日)

## 不動産の有効活用において パーキング事業は 不可欠な提案に

**森井** JPBの会員企業として研修などでご一緒するようになりましたが、まだこの業界では日が浅いということで、改めて矢治さんのプロフィールを教えてくださいませんか。

**矢治** ちょうど30年前、1985年に入社(注：当時は三菱地所住宅販売)しました。以来、三菱地所がつくったマンションの管理や新築住宅の販売、法人仲介などの現場で仕事を続けてきました。特に長かったのが法人仲介で、21年ほど担当しました。

**森井** 法人仲介はどのような内容のお仕事だったのでしょうか。

**矢治** 1991年から法人仲介業務に就きまして1997年頃までは今で言うところのCRE＝企業不動産の売買や開発補助を手掛けておりました。その後は、日本のほとんどの金融機関がその処理に追われることになった不良債権に関連して、法人を中心とした再生の補助業務、アドバイザーなどの役割を果たしました。そして昨年2014年の4月から現職に就き、今に至っています。

**森井** 三菱地所リアルエステートサービスさんがコインパーキング事業を開

始されたのは2008年4月のことでした。改めて参入の背景、狙いなどを教えてくださいませんか。

**矢治** 三菱地所グループ内の事業再編の一環としてスタートを切った当社が担う主な役割は、CRE戦略をはじめとする、さまざまな不動産ソリューションの提案です。三菱地所グループには、ビル、住宅、商業施設、物流倉庫などの開発業務に加えて、ビルの運営管理、設計、ホテル運営、不動産仲介など不動産に関連する多様なサービスメニューを用意しておりますが、その中でもパーキング事業「PEN」は不動産の有効活用を考える上で欠かせない提案になっています。

**森井** 実に多彩なメニューの中でもパーキング事業には大きな期待が寄せられていると？

**矢治** はい。当社ではパーキング事業、そしてオフィス賃貸事業もそうですが、ストック収益部門の拡大、成長が求められています。昨年度からは設備投資、人材の投入も積極的に展開しているところです。

**森井** 確かにパーキング事業はストック型ビジネスとしては非常に有望ですよ。

**矢治** はい。お客様はコインパーキングを、建物を建てるまでの一時的な事業として活用する、あるいは、中長期的収益事業として機能させるなど、時間軸も含めて、さまざまな戦略を選択することができます。

## 戦略的提案を生み出す 独自の“カルテ” 「CRE@M」とは？

**森井** お客様の所有する不動産を分析して、さまざまな角度から有益な戦略的提案ができるのは、三菱地所グループの総合力あってのことですね。

**矢治** ありがとうございます。総合力ということで付け加えますと、当社にはCRE戦略支援ツールとして独自に開発した「CRE@M」というシステムがあります。これは、お客様が所有されている

不動産を一元的に管理し、なおかつプロジェクトの運用、管理までも目に見えるカタチにするソフトなんです。

**森井** どのような機能を備えているのでしょうか。

**矢治** 過去に導入いただきました某大手企業のケースでご説明します。関連施設や社宅、社員寮、福利厚生施設など数千箇所の不動産を保有していらっしゃるのですが、その企業にはそれらを管理する専門部署がありませんでした。総務部の方が担当されていましたが、施設の数に比例して謄本、公図、過去の建物図面等々、付随する資料類も膨大なものになり、整理するだけでもかなりの労力を必要としていました。実はこうした話はここに限らず、他の多くの企業でも聞かれます。そうしたケースにおいて力を発揮するのがCRE@Mなのです。

**森井** どんな点が特徴ですか。

**矢治** 何と言っても分かりやすく“見える化”できることですね。例えば、クライアントが所有している不動産の所在地の文字情報と地図データが連動して、不動産の分布状況を視覚的に把握していただくことができます。また、テナント名、賃料、契約期間などの各不動産にひもづく賃貸借契約情報を一元管理して、契約の更新漏れを防ぐアラート機能も備えています。

**森井** プロジェクト管理についても“見える化”されている？

**矢治** はい。プロジェクトの進捗管理をサポートするさまざまな機能、例えば、概要、日付、参加メンバー等を確認できるプロジェクト管理機能をはじめ、視覚的に進捗を把握できるチャート機能も搭載して、全体スケジュールから個別の物件までトータルに管理することが可能です。

**森井** CRE@Mを通じて、御社からこの不動産はコインパーキングとして活用してもいいのではないのでしょうか、といったアドバイスも行うことも？

**矢治** そうですね、そういったソリューションを提案することもあります。ただ、



## 「CRE@M」が備える諸機能の例

### ■不動産基本情報&地図

#### 広域地図



©2015 ZENRN CO.,LTD (Z15KA第278号)  
管理している不動産を広域地図でマッピング。不動産の分布を俯瞰でとらえることができる

#### 詳細地図



©2015 ZENRN CO.,LTD (Z15KA第278号)  
所在地などの文字情報は地図と連動し、不動産を視覚的に把握。課題発見と戦略立案に役立つ

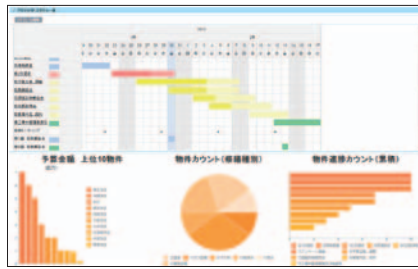
#### 詳細情報画面



不動産に紐づく情報をまとめて一覧表示できる

### ■プロジェクト進捗管理

プロジェクトの概要、日付、参加メンバーなどを確認できる「プロジェクト管理機能」をはじめ、進捗を視覚的に把握できるチャート機能も搭載。プロジェクト全体のスケジュールから個別物件までをトータルに管理する



当社としてはパーキングの用地開拓のみに専念するのではなく、総合的に不動産の有効活用を提案して、お客様に喜んでいただけるような立ち位置を築けていければと考えています。ですから、駐車場として運用された後に、市況に応じてビルやマンション、店舗などに事業転用をご提案することも私たちならではの特徴です。いわば不動産運用における“企業の主治医”といった存在を目指したい。そして、CRE@Mはお客様の“カルテ”として活用していければと考えています。おかげさまで大手を中心に50～60社ほどにCRE@Mを導入していただいております。

## 今後のパーキング業界にも通ずる部分が多い 「三菱三綱領」の指針

森井 そうした総合的な提案ができる点が、三菱地所グループである御社の強

みであると今の説明を聞いて改めて認識しました。中には2～3ヵ月くらいしかコインパーキングとして活用されないようなケースもあるかと思いますが、それでもれっきとした土地の有効活用になるわけですから、お客様にとっては有益な提案になるでしょう。そこで私からリクエストを付け加えさせていただいたら、短期間のコインパーキングだったとしても「3K+2A」を実践していただきたいということです。

矢治 会長が唱えている「きれい」「快適」「機能的」+「安全」「安心」ですね。当社もそれは常に意識しておりますし、それに加えてエコロジーへの配慮にも取り組んでおります。

森井 どのような内容ですか。

矢治 パーキング事業の収益の一部を山への植林や東京都が実践している校庭の芝生化、街路樹の植樹などに寄付しています。ちなみに、当社が展開し

ているパーキング事業の名称「PEN」は、Parking Ecology Networkの頭文字なのです。PENのロゴはグリーンを基調カラーにしてありますが、エコへの取り組みがひとつの由来にもなっています。

森井 なるほど。

矢治 また、実際のコインパーキングでもエコ、さらには防災、減災も意識した取り組みを行っています。千代田区五番町で、オーナーさんの了承を得て、特殊な透水機能を備えたタイルを敷き詰めたコインパーキングをオープンしました。ここ数年、頻発するゲリラ豪雨の対策として、降り注いだ大量の雨を透水タイルを通して地中に浸透させ、近隣地へ雨水が流れ込むことを防ぐ仕組みです。また、ここはフラップレスでもありますので、高齢の方や女性が停めやすい駐車場になっています。

森井 透水機能を備えた特殊タイルやアスファルトは、ここ数年、多くのメーカーが研究を重ねていますね。ゲリラ豪雨対策として有意義なのはもちろん、五番町のPENパーキング同様、見た目も美しいので、今後、さらに研究が進み、安価になることに期待したいです。個人的には、透過した雨水を地中にある程度溜めておき、ヒートアイランド現象の発生を抑えるような機能が付けば、コインパーキングの社会貢献の度合いが高くなると考えているのですが。

矢治 なるほど。社会貢献に関連した話で言いますと、三菱グループには「三菱三綱領」という、三つの経営の根本理念があります。ひとつは「所期奉公」と言いまして「いわゆる事業を通じての社会貢献」。次が「処事光明」と言いまして「フェアプレーの徹底」というものです。三番目は「立業貿易」。これは「グローバルな視野に立った事業展開」という趣旨です。現時点では立業貿易は措いておくとして、所期奉公、処事光明の二つはパーキング業界にもかなり馴染む指針であると考えています。

## JPBのブランディングが組織の求心力を高めていく

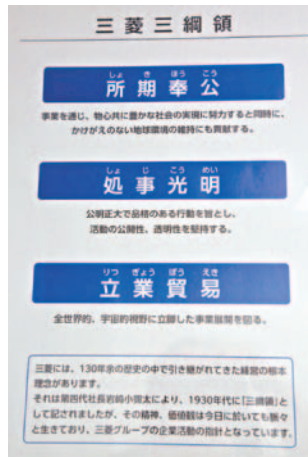
森井 続いて、JPB理事として御社が描く未来像などに話を移していきたいと思えます。JPBではブランディングや料金表示など業界全体の方向性を示すための取り組みを続けていますが、これについてはどうお考えでしょうか。

矢治 まずブランディングについてですが、実はこの対談の前に、当社全体のブランド、ブランディングに関するミーティングをしていたんですよ。その結果出てきたのが「ブランドは志である」と。我々は社会に対してどのように貢献していきたいのか、社会における存在意義は何なのか。それを追求し、皆が同じ意識を持っていくことが大切だというコンセンサスを得ました。そして、ブランディングはその志を社員やお客様に浸透させ、具現化していくための活動であると。JPBにおいても精力的にブランディングに取り組んでいることは、業界の存在感を高める上でも非常に意義のあることだと思っています。さまざまなバックグラウンドを持つ企業がJPBの会員となっているわけで、ブランディングは全会員企業の、大切な拠り所となるのではないのでしょうか。

森井 料金表示についてはいかがでしょうか。

矢治 それについては非常にありがたいと思っております。会長をはじめとするワーキンググループの皆様が苦勞してつくられた料金表示を、原則的にPENパーキングの料金表示のベースとさせていただいているからです。あのガイドラインは、JPBの都合ではなく、あくまでお客様の目線から見て誤解なく、スムーズに理解してもらえるように配慮されていますからね。非常に重宝しています。

森井 御社がそうしたスタンスである料金表示を使っているという



対談を行った応接室に掲げられていた「三菱三綱領」。三菱の第四代社長、岩崎小彌太によって記されたもの



三菱地所リアルエステートサービス本社受付にある「PEN」の看板と矢治氏

のはありがたいですね。どうしても企業別に表示方法には差が出てくるとしても、業界全体で基本部分をそろえられれば、何よりお客様にとって見やすく、安心を感じていただけたと思います。

矢治 ご存じのとおり、私はパーキング事業に異動してきてまだおよそ1年半ですし、そもそも会社の事業としてもまだ新しいため、周囲に情報が少ないです。その意味では、JPBがつくるブランディング、料金表示などのさまざまな指針は本当にありがたいのです。ちなみに当社では半年ほど前から、「無印良品」の好調な業績を支えるひとつの取り組みとして、店舗で働く現場の社員やパート・アルバイトの意見を吸い上げて作成したマニュアル「MUJIGRAM(ムジグラム)」を参考にして「リアルグラム」というマニュアルを作成して、その第一

弾がほぼ完成したところです。パーキング事業部におけるリアルグラム制作では、JPBの指針をかなり参考にさせていただきましたので、ここで改めて御礼申し上げます。ただし、JPBの著作権云々を言われると困ってしまうのですが…(笑)

森井 いやいや、どうぞ使ってくださいと会員の皆様にお配りしているものなので、全く問題はありません。そういう形でJPBの取り組みが活用されているのも結構なことです。どんどん広まってほしいですね。

矢治 ありがとうございます。

## 東京オリンピック・パラリンピックにおいてコインパーキングはパークアンドライドの拠点に

森井 では、最後に東京オリンピック・パラリンピックに関連した話題として、コイ



対談は三菱地所リアルエステートサービス本社にて行われた。ちなみに同社がある新大手町ビルは、かつて森井発行人がIHIIに勤務していたときに東京本社があったビルであり、懐かしい場所での収録となった





ンパーキングが果たせる役割をおうかがいしたいのですが。

**矢治** オリンピックの会場エリアへの車の出入庫は、かなり制限されることが予想されます。となるとコインパーキングは会場出入口そばのパークアンドライドの拠点として機能することになるのかなと考えます。

**森井** なるほど。

**矢治** そして会場内では、会長が進めているシェアサイクルを含む、バス、地下鉄などの公共交通が有効な移動手段と

して機能することになるでしょう。コインパーキングが公共交通との連携を促す場所になればいいですね。その一方で、オリンピック会場エリアには既存の駐車場もあるでしょうから、そこは観光客を乗せた大型バスの発着拠点として使いやすい環境を整えることが必要かもしれません。現在でも既に東京はかなり観光都市化が進んでいて、この近辺の大丸有エリアでも観光バスを見かける機会がかなり増えましたが、オリンピックの時期は現在の比ではないでしょうから。

**森井** 会場外から会場内に入る車はかなり制限されると思いますが、元々会場内の企業に勤めるビジネスマンや住宅に住んでいる人が使う車の走行については、完全に規制するのは困難だと思います。となるとやはりどこかに駐車する必要がある、コインパーキングを引き続き使うことになるでしょうね。聞くところによると、会場エリア内の車道にオリンピック関係車両しか通行できない専用レーンを確保するというプランもあるそうです。いずれにせよ、既存の一般車両の走行と駐車

はひとつの課題ですし、そこでJPBが何らかの役割を果たせればいいのですが。

**矢治** ところで、先ほど私が申し上げたパークアンドライドに関連した話なのですが、先日、北陸新幹線で富山市へ行きまして、富山市の担当者様にご案内いただき、市内のシェアサイクル「シクロシティ」とLRT（次世代型路面電車）を視察しました。今日の対談で予定されていたテーマに「コンパクトシティ」も含まれていましたので、それもふまえての出張だったのです。

**森井** どのような感想を持たれましたか。

**矢治** 富山市は、公共交通を活性化させ、その沿線に居住を推進し、商業・業務・文化等の都市機能を中心部に集積させることで、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトな街づくりを目指しているとのことでした。そうした状況において、私たちパーキング業界が貢献できるとすればどのような可能性があるのか、といった質問をしました。

**森井** なるほど。

**矢治** すると担当者いわく、車の乗り入

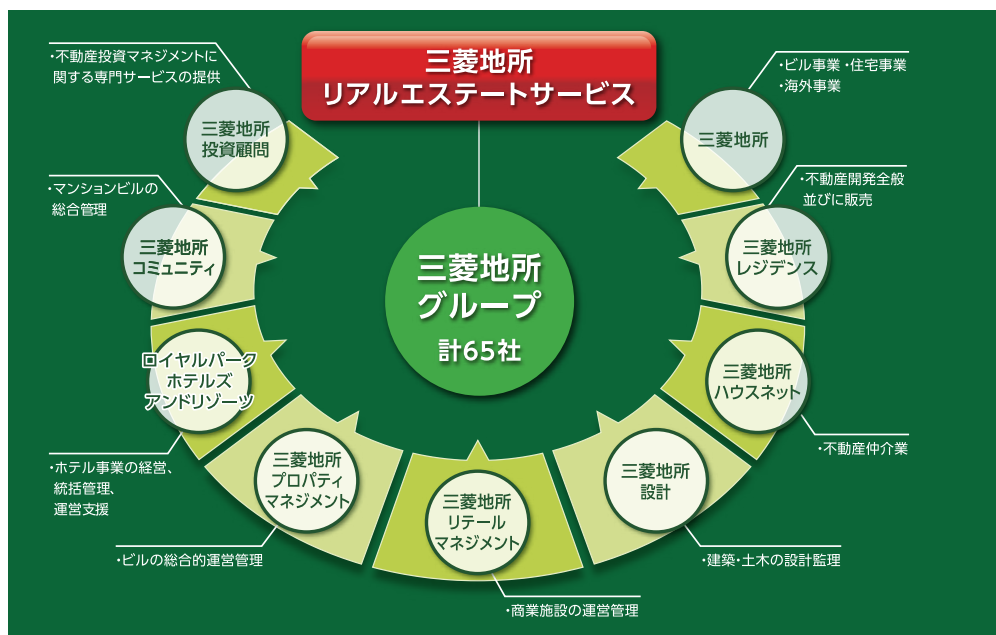
## PENパーキングの事例

### ■事業転用 PEN千代田区三番町パーキング



転用が容易なため、3年間でマンションのモデルルーム⇄駐車場の転用を繰り返し、最大限の収益創出に成功した現場

## グループの総合力を活用できる環境も“強味”に



れを止めて、すべての人に公共交通機関に乗り換えていただこうとしているわけではないとのこと。というのは、公共交通は市の中心地だけでなく、郊外にも延びているんですね。担当者の言を借りれば「団子と串」で、公共交通が串、団子が串で結ばれた駅の徒歩圏に相当するそうです。自宅からマイカーに乗って駅近くの駐車場に停め、そこから公共交通に乗って目的地へ行く。すなわち、パークアンドライドが富山市のコンパクトシティづくりにおいて欠かせない手段になるそうです。

**森井** パークアンドライドが東京オリンピック・パラリンピック開催時に注目を浴びれば、コインパーキングの活性化につながるかもしれませんね。ところで、富山市といえば、私たちの業界がお世話になっている国土交通・都市局・街路交通施設課の神田昌幸課長は、かつて富山市の副市長を務めていた方でしてね。矢治さんが富山市の視察で得た感想や情報などを“土産話”にして課長を訪ね、国土交通省が考えているコンパクトシティの

方向性や内容などをヒアリングしてみてもいいかもしれません。

**矢治** 街を視察して思ったことは、人口減少、高齢化社会、割高な都市管理コストなど様々な問題に直面しながらも、そこに住まう人と行政が一体となって街の活性化のために協力し、推進した結果、中心市街地の民間投資が活発化し、歩行者数の増加、空き店舗の減少、小学校児童の増加など魅力ある都市空間が形成されていることでした。これも市長をはじめとする使命感を持ったリーダーとなる人がいたからこそであると感じました。  
**森井** そのとおりですね。ちなみに富山のお隣の金沢には、まさに矢治さんが感じたことを象徴するような方がいらっしゃいますよ。この対談にもかつてご登場いただいた「地球の友・金沢」の三国成子さんという方で、地元の高校生から国土交通省、金沢市、警察も巻き込んで、遂には市内で自転車レーンの設置を実現されたんです。強力なリーダーシップをもった人がいる街は進化を遂げる可能性が高くなる。その好例でした。



**矢治** なるほど。JPBや日本シェアサイクル協会に森井会長がいて、強力なリーダーシップを発揮してくださるのと同じですね。

**森井** 微力なものですが、そう言っていただけ恐縮です。ありがとうございます。本日は三菱地所グループの総合力を活かしたソリューションや伝統的な綱領のお話など、御社ならではの取り組みをうかがうことができ、多くの気づきを得ることができました。誠にありがとうございました。 **PP**

【パーキングプレス 発行人】 **森井 博** のプロフィール

- 一般社団法人 日本パーキングビジネス協会 理事長
- 一般社団法人 自転車駐車場工業会 会長
- 一般社団法人 日本シェアサイクル協会 専務理事
- 東京八重洲ライオンズクラブ 会員
- 六本木男性合唱団 団員
- サイカパーキング(株)、日本駐車場救急サービス(株)、モーリスコーポレーション(株) 夫々代表取締役CEO

**【略歴】** 1938年(昭和13年)宮崎県延岡市生れ76才。  
1957年(昭和32年)石川県立金沢泉ヶ丘高校卒  
1961年(昭和36年)東京商船大学(現東京海洋大学)卒  
1961~1979年 石川島播磨重工業(現: IHI)  
1979~1991年 東芝  
1991年~ 現職

**【趣味】** 現在: ゴルフ、合唱 過去: テニス、野球、ドライブ

**【遍歴】** 水泳(小学生になる前から泳ぎ、中学校では石川県大会で後にオリンピックに出た選手より速かった)、野球(中学生までは本気でプロ野球選手になるつもりであった。元西鉄ライオンズ 故・鉄腕 稲尾和久投手、完全試合男 田中勉投手、元巨人 淡河弘捕手は友人。原辰徳監督の父 故・貢氏からはボクサー犬を貰った仲。少年野球コーチ6年間)、陸上競技(短距離、やり投げ、インターハイ2回出場)、テニス(元デ杯選手本井満氏のコーチでかなりの腕前になるも、45才時アキレス腱断裂で引退)、ゴルフ(熱心に勉強するも、なかなかシングルにはなれない。これをヘタの横好きという)

過去の対談ゲストの方は、WEBでご紹介しています

パーキングプレス 対談 で検索

または <http://www.parkingpress.jp/taidan/> にアクセス

対談記事のバックナンバーもご覧いただけます。

