

# コースアップ 駐車場 編

遊休地活用から既存施設の収益力最大化へと、その主眼が変わりつつある駐車場経営。今回は収益力やコスト改善、稼働率向上に寄与する企業を紹介する。駐車場の活性化は、不動産価値を向上させる可能性は大きい。

## 総合不動産企業の幅広い提案力

### 三井不動産リアルティ

三井不動産リアルティ(東京都千代田区)が不動産オーナー向けに展開している駐車場サービスは大きく分けて「時間貸し駐車場」、「施設型駐車場」、「転車駐車場」の4通り。

## 不正防止にも寄与するロックレス式システム

### アイテック



広報 高階 正至氏

アイテック(東京都新宿区)の「ロックレス」

式駐車場システムには、その名の通りロック版は存在せず、もちろんゲートもない。個々の車室には取り付けられた高性能の監視カメラでナンバープレートを自動的に読み取り、車両の入出庫をチェックして課金するという仕組みだ。

そこにロック板が加わることで、ドライバーには新たなプレッシャーが加わってしまう。またロック板式には車室の間にガードレール等が設置してある場合もあり、これもドライバーにとってはプレッシャーとなる。「ロックレス」式システムに必要なのは、駐車場所を白線とカメラを内蔵したポールのみ。時間貸し駐車場に止める際、ドライバーが感じるであろうストレスの軽減につながるという。

さらに同社では、携帯電話の「フェリカ」を使用した支払い方法や法人向けの支払いシステムなど、

## 独立系の強み生かした機械式駐車場メンテ



第一営業課 課長代理 白井 勉氏

機械式駐車場は他の駐車場に比べメンテナンスが難しく、保守や部品交換などランニングコストもかかる。メンテナンスか、売却すべきか。売却・賃貸仲介をはじめとする幅広い不動産業務を展開してきた同社ならではの提案を行う。

## テクノパーク

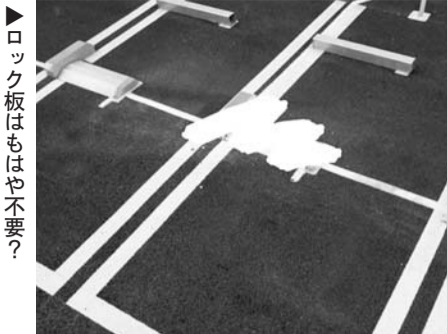
テクノパーク(大阪府淀川区)も、

大阪を本社に機械式駐車場メンテナンス業務を(第一営業課 課長代理 白井 勉氏)

独立系は幅広い機種に対応可能



独立系は幅広い機種に対応可能



ロック板はもはや不要?

機能させるためには真直ぐ駐車する必要があるが、

必要なのは、駐車場所を白線とカメラを内蔵したポールのみ。時間貸し駐車場に止める際、ドライバーが感じるであろうストレスの軽減につながるという。

また、同社では、携帯電話の「フェリカ」を使用した支払い方法や法人向けの支払いシステムなど、

# プロオーナーになるための 財務基礎知識2

ランニング(Tranche)、「中二階」という意味です。ただし、優先株(ching)と、法的な債務では無関係な債務(優先株)に劣後します。シニア(Tranche)と「エクイティ」の間には法的な債務(優先株)に劣後します。シニアは法的な債務(優先株)に劣後します。シニアは法的な債務(優先株)に劣後します。シニアは法的な債務(優先株)に劣後します。

## 優先劣後構造

1. 優先劣後構造とは  
ファイナンスを行う際には、優先劣後構造を設ける場合があります。これは、資金調達先によってリスク・リターン(シニア)の選好が異なるため、それぞれの資金調達先に応じたファイナンスを行う必要があるためです。また、投資家は、投資利回りを最大化するために、外部調達を最大限行うことが必要と考える場合、リスク・リターンを数種類に分けて、それぞれ投資家を募集します。

2. シニアとは  
「シニア(Senior)」とは、通常の貸付だと思ってしまう。通常の融資です。金銭消費貸借契約に従って、「いついかに支払う」というものが契約上定められています。

3. メザニン  
「メザニン(Mezzanine)」は、

Table with 2 columns: 種類, トランシェの呼び方. Rows include 借入金・社債, 劣後借入・劣後債, 優先株式, 匿名組合出資, 普通株式.

執筆者 山下 章太氏 公認会計士 税理士. Profile and contact information for the author.