中堅連携、大胆発想で勝負

インタビュー

日本物流施設社長

河田 榮司氏

誇れる、美しいものを提供

「戸建てではなく、駅前一等地の高級分譲マンションという考えが倉庫にあってもいい」――。倉庫開発のノウハウを持った中堅倉庫関連5社が設立した日本物流施設の河田榮司社長は、各社の長年培った知恵と経験を結集し「倉庫会社の、倉庫会社による、倉庫会社のための施設をつくりたい」と意欲を燃やす。国内で初めて倉庫に区分所有の考えを取り入れ、中小の事業者でも最先端の高性能物流センターを保有して大手と対等な顧客誘致を可能にする新たな発想と「提案型地区計画制度を活用して大型不動産ファンドが目を付けないローカルな地でも開発を可能にする」新しい戦略でマーケットに新風を吹き込む。 ＝関連4面

＊　＊

大型物流施設の開発は従来、資金力のある物流不動産ファンドや大手物流企業に限られ、中堅倉庫会社が好立地で免震構造など高機能を備えた最新の施設を1社単独で保有することは難しく、規模や仕様で格差が生じていた。倉庫会社は施設保有にこだわる傾向があり、大型施設の賃貸も進んでいない状況にあって、「例えて言うなら〝一等地の高級マンション〟を必要最低限の価格で小さく買って大きく活用できる。償却資産として価値があるため将来的に売却もしやすいはず」と倉庫分譲に踏み込んだ。

同社の設立前に不動産業界の第一線で活躍した自身の経験も着実に生きている。野村不動産では横浜ビジネスパーク開発事業をプロジェクトとして立ち上げたほか、幕張ベイタウンなどの大規模共同住宅開発事業の企画開発を推進。こうした経験をヒントに、倉庫開発でネックとなる市街化調整区域でも、行政と一体となって用途変更するという大胆な発想で勝負する構えだ。

またAMBプロパティジャパンインク（現プロロジス）では大規模物流センター開発事業に携わり、延べ約12万平方㍍の『AMB春日井・小牧東ディストリビューションセンター』建設を通して「CASBEE（環境性能評価システム）の取得や館内コンビニエンスストアの開設、ホテルライクのエントランスなど、最先端の物流センター開発を目の当たりにした」という。

だからこそ「誇れるもの、美しいものを提供したい」との思いが根底にある。「倉庫と聞くと印象が悪いかもしれないが、これからはきれいな建物をイメージしてほしい」と。

初弾のプロジェクト『みえ朝日ディストリビューションセンター』ではハイセンスな外観と高品質の共用エリアを検討。安全、快適性、環境配慮を大きな柱とし、CASBEEのAランク以上相当の省エネ対応も進める。従来では活用できなかった屋上部に年間発電量約2メガワット時の太陽光パネルを設置し、床貸しによる賃料を得ることで管理費への還元も考えている。

設計・施工者は物件ごとに選定、「優れたデザイン、土木に近い強度、免震などの機能とローコストを両立できる提案を求める」ときっぱり。

「物流不動産市場は、物流事業者でさえも荷物を動かすことが主で他社の倉庫を知らないなど、造り手の専門家が不在で差別化しやすい。一方で人材獲得や土地選び、使い手の意図把握などのノウハウは一筋縄ではいかない。開発から販売という入口から出口に至るまでには相当な知恵とノウハウが必要だ」。将来的には地域にこだわらず5社を超えて仲間を募り、ネットワークを強化する考えもある。パイオニアの挑戦は始まったばかりだ。

＊　＊

（かわだ・えいじ）1975年3月名古屋工大工学部建築学科卒後、同年4月野村不動産入社。住宅事業開発部長などを歴任し、2000年に独立。その後、不動産投資ファンド運用会社の取締役やAMBプロパティジャパン（現プロロジス）中部支店長などを経て、09年2月イーソーコ総合研究所社長、11年2月末に日本物流施設を設立し、現職。岐阜県出身、61歳。