

アセットマネジメント戦略

# 地域ので、地域を動かす！ 共同投資スキームによって 大型マルチテナント型物流施設を開発

2023年1月、九州の物流の要衝である佐賀県鳥栖エリアで、地上4階建の大型マルチテナント型物流施設「(仮称)基山町物流施設計画」が着工した。このプロジェクトでは、福岡で創業し、東京にも拠点を持つ玄海キャピタルマネジメントがアセットマネジメントを担当。共同投資スキームのもと、九電グループなど、地元企業3社による合同会社が事業主体となり、2023年12月の竣工をめざして開発が進められている。物流拠点の再配置が顕著になってきた九州で、なぜ共同投資によるプロジェクトが立ち上がったのか。アセットマネージャーの視点から、代表取締役副社長 深野政治氏に、九州における物流マーケットの動向や物流拠点の開発などについて語ってもらった。



株式会社玄海キャピタルマネジメント  
代表取締役副社長 深野 政治氏

## 出資者と不動産をマッチング 共同投資でプロジェクトが実現可能に

北九州市と鹿児島市を結ぶ九州自動車道と、長崎市と大分市を結ぶ九州横断自動車道が交差する佐賀県鳥栖エリア。一大消費地の福岡市から車で40分ほど、九州全域への配送拠点としても高いポテンシャルを有するこのエリアにおいて、2023年1月、新たな物流施設の建設工事がスタートした。佐賀県基山町で着工した「(仮称)基山町物流施設計画(以下、基山町PJ)」だ。基山町PJは、九電グループ(九州電力・九電不動産)と九州リースサービスの3社が共同出資する、合同会社基山ロジインベストメントが事業主体となり、玄海キャピタルマネジメント(以下、玄海CM)がアセットマネージャーとしてプロジェクトを牽引する。

「私たちはデベロッパーではありません。不動産投資運用業のライセンスのもと、出資者に投資スキームをご提案し、不動産とのマッチングを行うのが仕事です。共同で出資いただき、当社がマネジメントすることで、1社では実現できないような大規模なプロジェクトも実現できるようになります」。そう話すのは、玄海CM代表取締役副社長の深野政治氏だ。

玄海CMは、2006年に福岡で創業した独立系アセットマネジメント会社で、東京にも拠点を持つ。アセットとして不動産の価値をつくりだしていくことや、問題解決型のプロジェクトを得意とし、昨今盛り上がりを見せる九州の物流マーケットも冷静に分析する。「マーケットがピークに達しているいま、都市近郊に大規模な物件があれば、資本力のある外資系ファンドや東京の大手企業が熱い視線を注ぎます。その点、基山町PJは福岡市内から少し離れたエリアに位置し、敷地も6,000坪弱。アセットの規模にこだわらず、投資いただく地元企業や地域に役立つことをめざしてきた私たちにとって、15年ぶりによく扱うことができた、地元での物流開発プロジェクトとなりました」。

## 再編が進む物流の現場に向け 汎用性の高い施設を計画

基山町PJは、九州自動車道の鳥栖インターチェンジから約4km、国道3号線から約2kmのロケーションに位置し、敷地面積約5,616坪、延床面積約6,293坪の地上4階建の大型マルチテナント型物流施設となる。

基本スペックは、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>、梁下天井有効高5.5m以上、柱スパン10m以上を確保した汎用性の高い物流施設となり、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具などを採用。屋上には太陽光発電システムの導入を予定し、環境保全や省エネにはもちろん、企業のBCP施策にも配慮している。また、敷地内には、将来の電気自動車の普及を想定し、充電設備を設置できるスペースやシステム条件などをあらかじめ整備。これからの時代に対応した先進の物流施設をめざして開発が進められている。「鳥栖エリアは、昔から広域物流の拠点であり、ここに荷物を運び入れれば九州のどこにでも届けることができる場所でした。一方、近年は商流が大きく変化し、eコマースや宅配の増加など、物流の流れや仕組みが再編されつつあります。そのような中、物流施設も昔のままではなく、利用者がより効率的に事業を展開できるように充実したスペックが求められるようになってきました。そのようなニーズに応えるために計画したのが、今回の基山町PJです」。

## 地域のポテンシャルに応じて 集積が進む九州の物流拠点

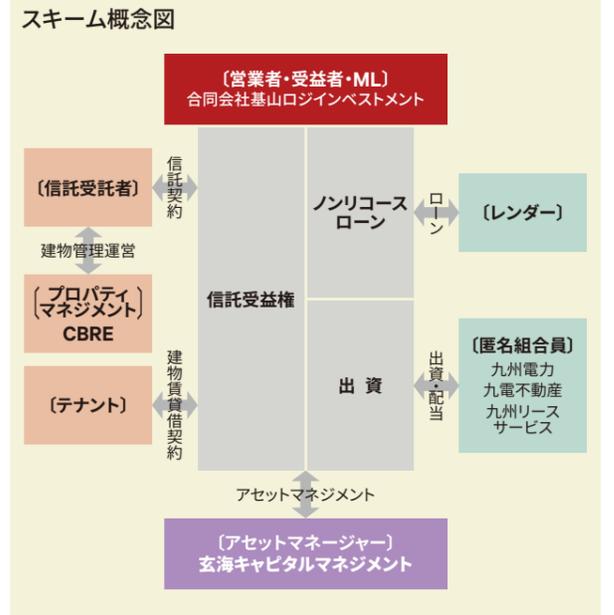
基山町PJの開発が進む鳥栖エリアと同様に、北に位置する筑紫野インター周辺や東に位置する小郡インター周辺においても、近年、物流施設が増えていると深野氏は話す。「鳥栖インターから1つ先のインター近

郊では、物流施設がひしめきあっています。中でも小郡は土地にゆとりがあるため、10社ほどの事業者が万坪単位で開発を進めている状況です。各自治体もこれまでは物流施設の開発を抑制していたのですが、税収や雇用の場を増やそうと、積極的に許認可を出しているようです。さきほど話したように商流が大きく変わりました。今後は10年ほど前に想定していた数倍の勢いで物流施設が供給されていると思います」。

一方、九州全体を見渡した場合も、特定の地域に物流拠点が集積される傾向が見られるという。「福岡と行き来がしやすい高速道路のインター付近という優位性だけで物流施設を開発するのは、難しくなってきました。例えば、台湾の半導体メーカーが工場を新設する熊本は、物流面のみならず、プラスアルファのメリットが呼び水になっています。また、コンセッション方式による民営化で建て替えられた熊本空港が今春開業しますが、立地的には九州の中心にあたるので、航空貨物の拠点になることも考えられます。今後は福岡一極集中ではなく、九州の物流における各地の役割分担やポテンシャルの変化に応じるかたちで、物流拠点が集積されていくのだと思います」。

## プロジェクトの“地産地消”で その地域を動かしていく

玄海CMは、投資スキームのもと、アセットを運用する立場のため、いわゆるデベロッパーとは不動産の取得プロセスをはじめ、プロジェクトの流れやゴールが異なる。「地目変更ができる農地を取得された方から土地の買取りを提案されたり、一方では建物の仕様プランがすでに決まった状態で相談されたりと、アセットマネージャーとしてプロジェクトに関わるタイミングはさまざまです。また、これまで不動産は1社で開発・保有されたいケースがほとんどでしたが、大規模なものになれば、当然その負担は大きくなります。そのような流れの中、近年は共同投資に興味を



持っていただく機会が増え、アセットマネジメントの重要性も認知されつつあります。ただし、私たちがのようなプレイヤーの数はまだまだ限られています」。

九州の物流マーケットが注目され、資本力のある大手の進出が続くいま、川下の部分から関わることが強みだと、深野氏は語る。「地元の各位がチームで取り組む基山町PJのように、共同投資にすることで、これまでは資本力がないからと実現できなかったことが、できるようになります。地産地消するかのごとく、地域でタッグを組み、地域を動かすことができるわけです。私たちはその材料をつくることにプライドを持っています。あとは地元である九州への情熱ですね!」。

## (仮称) 基山町物流施設計画



物件概要	所在地	佐賀県三養基郡基山町大字園部字弥生が丘
	敷地面積	18,567.84㎡(約5,616坪) 借地含む
	延床面積	20,804.17㎡(約6,293坪)
	構造	鉄骨造、RC造、地上4階建(倉庫3層)
	竣工	2023年12月(予定)
	施工	合同会社基山ロジインベストメント