開発

いちご地所

建築コストを圧縮し リーズナブルに賃貸

業者や仕様を揃えてコストダウン 調整区域や非線引き区域に活路

いちご地所は、オフィスやホテル、商業施設に続くアセットタイプとして物流施設に着目。関東圏で物流事業や建設事業を営む拓洋と組み、2025年３月時点で３物件の開発実績を積み上げている。

「過去に築古の中小規模倉庫３物件を再生したが、ハード面の陳腐化でリーシングに苦戦した。このため物流施設をやるなら開発がベターと判断した」（心築投資部 兼 心築運用部 プリンシパルの牧原靖氏）。

拓洋との協業については、自社で物流施設の開発ノウハウをもたないなか、資材業者や下請業者との継続取引、また汎用性のある建物仕様への統一化により建築コスト高騰を軽減できることを評価したとしている。

三大都市圏で平屋もしくは2階建て、延床面積3,000坪以下の中小規模倉庫を主体に開発。拓洋が設計・施工と竣工後のマスターリース（ML）を担当する。これまでに開発した3物件もおおむねその範疇に収まっており、開発費は平均30億円程度だという。

特徴は「建物仕様統一化などで建築コストを圧縮し、長期固定賃料のMLで安定収益を享受、相場並みのエンド賃料で安定してリーシングすること」（牧原氏）。こうした開発は、先述した拓洋との協業による建築コスト高騰の軽減に加え、市街化調整区域や非線引き区域、さらに農業振興地域といった、行政との調整を要する土地を安く仕入れることがポイントである。

また延床面積3,000坪以下の低層建物にフォーカスしているのは「この規模の倉庫は新規供給がほぼない一方でテナント需要が堅調なため」（同氏）。大きな拠点規模では物流企業が人材難に苦慮しているほか、2024年問題によりEC関連の物流企業は配送拠点を細かく設ける需要があることも一因である。

冷凍冷蔵倉庫にも着手

開発第一弾は千葉県芝山町の「いちご芝山物流センターⅠ」（平屋建て、延床面積約1,800坪）で2023年11月に竣工。成田空港に近い立地特性から、輸出入貨物を取り扱うウイングエキスプレスに転貸している。24年6月には同じ芝山町でⅠと同規模の第二弾施設が竣工しており、近日中にテナントが入居する見通し。第三弾は埼玉県東松山市の「いちご東松山物流センター」（地上2階建て、延床面積約3,800坪）で25年3月に竣工。こちらも複数企業から引き合いがあるそうだ。

第四弾は2025年中に竣工予定で、こちらは地上3階建ての冷凍冷蔵倉庫となる。「まずはドライ倉庫で採算を取れることが開発の要件だが、アップサイドを狙う手段として冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫なども検討する」（牧原氏）。また都心部に拠点を構える倉庫業者と協業した建て替えにも関心を示す。

「物流施設を手がけるプレーヤーとしては後発組だが、独自の切り口で汗をかき、テナント企業のニーズに刺さる物件を供給していけたら」と同氏は語っている。

牧原 靖氏
心築投資部 兼 心築運用部 プリンシパル

いちご東松山物流センター
関越自動車道「東松山」ICまで約2.9km、梁下有効高は各階5.5m以上を確保し、昇降設備は荷物用エレベーター4基を実装