

日本生命が大型物流施設の単独開発を実施。新規成長領域への投資を本格化させた同社が、物流施設をターゲットに掲げた戦略とその背景。



▲日本生命が大規模物流施設投資第1号案件として、2014年4月に取得した「厚木物流センター」

日本生命保険相互会社

不動産部 不動産投資開発担当室長
田中 開氏



生命保険事業の一環として、長期安定資産運用方針を掲げて不動産事業に取り組んでいる日本生命保険相互会社。全国各地に333棟のオフィスビルを運営し、その規模は、大手デベロッパーの水準に肩を並べる。同社は、その長期不動産保有、安定運営を武器に、大型物流施設の単独開発を発表した。新たなプレイヤーが続々と参入する物流不動産投資の世界でも、その動向に高い注目が集まっている同社の、今後の具体的な展開と戦略の背景は一体どういうものなのか。不動産部不動産投資開発担当室長の田中開氏に話を聞いた。

トップクラスのビル事業に加え 物流施設投資にも本格参入

創業120年以上の歴史と伝統を誇る企業である日本生命保険相互会社。不動産事業に関しても100年超の実績があり、オフィスビル事業としては、日本全国の主要都市に333棟の賃貸ビルを保有し、そこには約3,000社のテナント企業が入居している。交通アクセスに優れた立地と、先進的なビル設備、万全のビル管理に代表されるきめ細かな運営体制など、その品質は最高峰なものだ。そして、これら賃貸ビルを長期にわたり所有・保守していく体制には生命保険会社ならではの信頼性がある。またこれらは、ほとんどが自社で建設したもの。企画・開発から運営にわたるまで責任を持つオリティの高いビル事業は、日本でもトップクラスだ。

高品質な不動産事業を展開する日本生命が、20年、30年の長期保険契約を履行し長期安定的な運用収益の確保を目指すため、このたび新たな領域への投資を拡充していくこと

日本生命の 不動産投資の特徴

幅広いネットワークと豊富な実績を背景に、長期安定的な事業を推進

100年超の実績

1901年から不動産事業に取り組んでおり、時代とともに、人・街・明日の社会に価値ある不動産事業を推進。

全国ネットワーク

北海道から沖縄まで、保有不動産は全国を幅広くカバー。卓越したネットワーク力で顧客のニーズにきめ細かく対応。

信頼の建物品質

交通アクセスに優れた立地、高品質のスペースの提供により、更なる成果達成に向けてビジネスを強力にサポート。

サービスへのこだわり

全国で300棟を超えるオフィスビルの運営で培った計画修繕/ノウハウを活かし、計画的なリニューアル工事による品質の持続を目指し、入居者に安心・安全な施設環境を提供。

を発表した。2015年度からはじまる「新3カ年計画」では、今後3～5年かけて成長・新規領域へ約1兆円の投融资を行う方針だという。その一角として、今回、大規模物流施設への投資・開発にも本格参入を果たした。

「これからの不動産事業を見据えた際、新たな不動産投資領域として、これまで当社で展開してきたオフィスビルだけでなく、フィールドをさらに広げなければならないのは必然でした。少子高齢化による人口減や、オフィスワーカー減が叫ばれる昨今、

今後、成長が見込まれる先進的物流施設への投資は、当社の新規成長領域投資方針にマッチするものだと言えます」と、同社不動産部の不動産投資開発担当室長田中開氏は、物流不動産投資の背景を語る。「オフィス以外の不動産としては、商業施設や住宅、ホテルなどありますが、これらは運営面や管理面でオフィスビルとは大きく異なっています。一方、物流施設は、テナント賃貸という意味で、オフィスとの親和性は高いと思っており、シナジー効果も期待できます」。

外資系企業の日本進出に端を発する物流不動産投資では、不動産事業に歴史ある日本生命とは言え後発であることは確かなこと。しかし同社には、オフィスビル事業の実績と日本全国に拠点を持つ卓越したネットワークという2つの武器がある。また、自社で大型ビルを開発、建設する専門部隊を擁しており、近年、スペックが標準化されつつある大型物流施設についても自社で開発が可能とのことだ。これまでオフィスビル事業で培ってきた、安心安全な施設環境の提供、幅広い企業に使ってもらえる汎用性、そして何よりも長期保有が前提なので、テナント企業が安心感を持って施設に入居できるといった特性は物流施設でも同じであり、多様化する物流業界においても、これが同社の競争優位性につながっていくという判断が、参入の大きなポイント



▲厚木物流センター（上空より）



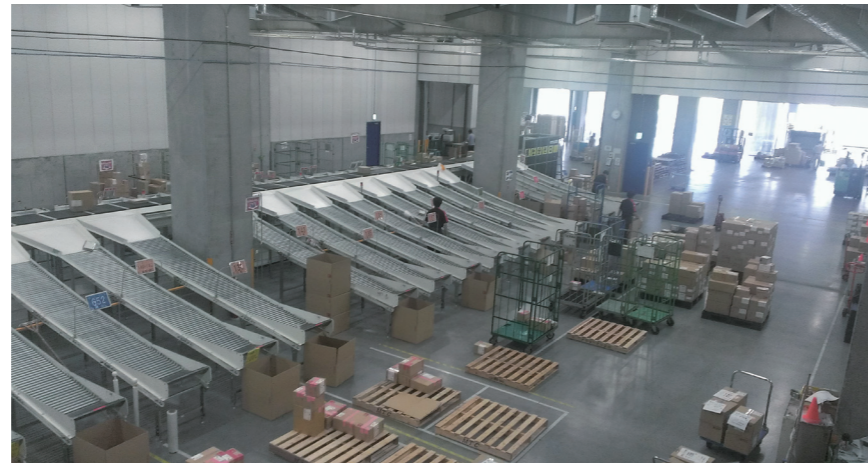
▲トラックバース

トであったと言えるだろう。

千葉、神奈川での物件取得に続き
大阪・松原では“借地方式”にて
大型物流施設を単独開発

こうした背景のなかで、具体的に日本生命は、2014年に、千葉県白井市、神奈川県厚木市において物流施設を取得。「厚木物流センター」は、同社の大規模物流施設投資の第1号案件となった。そして、2015年3月には3棟目となる大型物流施設を大阪府松原市に開発することを発表した。業界内外で注目を集めたのは、住江織物株式会社が所有する土地を賃借する“借地方式”で、大型物流施設の単独開発を行うということ。しかも、投資参入から3棟目にしての実現である。

「5年、10年といった短期間でのキャピタル収入ではなく、長期間でのインカム収入の確保を目指す資産運用方針がありますので、借地方式でも投資はできます。また、これまでもオフィスビルを開発してきたノウハウもあり、開発案件だということに抵抗はありませんでした。しかし、物流施設開発は立地選定やテナント募集など条件を整える難しさがあります。今回は住江織物様から好立地の土地を借り受けることができたこと、



▲厚木物流センター内部

そして、その土地情報とご入居いただけるテナント様の情報とをうまくコーディネートできたことが当社にとっては非常に大きなポイントでした。」

大阪・松原の物流施設は4階建て、I期建物、II期建物に分けて計画。I期、II期合わせて、敷地面積は2万6558㎡、延床面積は計5万3000㎡の規模。基本スペックとして十分な天井高(5.5m以上)、床荷重(1.5t以上)、柱間隔(10m以上)を有し、耐震性能も備えた汎用性の高い大型物流施設。I期建物が2016年8月に、II期建物が2018年7月に竣工予定となっており、II期建物竣工の際には、2～4階でI期建物と連結し、一体としても使用できるよう計画されている。阪和自動車道「松原インターチェンジ」

より900mという好立地で、関西エリアを幅広くカバーすることができる利便性の高さが特長。さらに2016年度中には現在建設中の阪神高速6号大和川線の開通によって阪神高速湾岸線とも結ばれる予定で、大阪湾岸部へのアクセスも飛躍的に向上する。まさに物流適地として将来にわたって確実なポテンシャルを有する地と言えるだろう。

借地も取組可能な物流投資は
日本生命ならではの戦略展開
今後はCRE戦略提案も視野に

「借地方式では、当社が土地を借り受けることでオーナー様と長く良好な関係を築き上げながら、入居テナント様にも長期安定事業を可能とする建物(物流拠点)を提供できます。こうしたスキームでは、当社がオフィスビル事業で培ってきた信頼感がプラスに働くと思いますし、ニーズはあると考えています。」

この戦略は、土地の所有者である貸主にとっても大きなメリットとなる。遊休地はあるが売れない、しかし貸すことならできる、という地主が数多くいるなかで、超長期にわたる借地での事業展開は大きなセールスポイントになり得るだろう。また、今後の更なる戦略について、超長期保有が成立することで、「遊休地、古い工場や倉庫、その他施設を有する企

業に対し企業不動産の有効活用策(CRE戦略)提案もしていきたいと考えています」と語る。

後発をデメリットにしない
卓越したネットワーク網
他社との共同投資も選択肢

一方で、物流施設デベロッパーとしてのノウハウがないなかでの不安はないのだろうか。

「物流施設の評価は、何よりも立地条件に大きく左右されますので、良い案件は限られ、必然的に厳しい競争となることは十分に認識しています。その際の当社の“強み”は、これまで培った不動産投資のノウハウと生命保険会社としてのネットワークです。現在当社のオフィスビルにご入居されているテナント様とのリレーションシップを強化していくことはもちろんですが、不動産領域以外でも、生命保険会社としての様々な取引関係がありますので、総合力で、当社のネットワークを活用していきたいと考えています。また、相互に“強み”を生かせるような先との“共同”投資も選択肢の一つです。」

日本全国のオフィスビルに入居す

るテナントだけでなく、財務取引などその他の資産運用領域、保険取引の相手先まで考えれば、日本生命は日本の津々浦々までネットワーク網があるといっても過言ではない。さらに、地方都市にも自社の拠点を持つ強みもある。案件確保の困難さが言われる都市部の物流用地以外にも、地方都市における物流の拡大と活性化を促す可能性さえ秘めている。

安定した長期運営を望む
新たなニーズを掘り起こす

では、日本生命は今後の展望をどのように考えているのだろうか。

「千葉、神奈川での案件に続き、今回の大阪での物流施設開発を契機に、マーケットでも、当社の物流施設投資への認知度が徐々に広がってきていることを実感しています。大阪松原の開発のプレス発表の際は、直後から入居希望企業様からの問い合わせが多数寄せられました。また、老朽化した物流拠点の集約・拠点新設の相談、保有土地の有効活用の相談を受ける事例も出てきています。」

「今後も大きく変貌を遂げていくであろう物流業界において、当社が有

する多数の企業とのネットワークと、安定した長期運営ができるというファクターが、当社物流施設投資の進展の礎になっていこうと考えています。今回は大阪での借地方式による開発ですが、積極的な情報収集を続け、今後は首都圏でも同様の開発型の案件も含め、物流施設投資を実施していきたいと考えています。しかし、ただ数多く広げるのではなく、慎重に選び抜いた案件に集中して取り組みたいと思っています。長期安定運用方針のオーナーが保有する物流施設に入居したいというテナントのニーズは今後増えると思っていますし、また、CRE戦略についても、ますます注目度が高まるなかで、土地に関し物流適地ではあるが手放したくない、所有したまま活用したいというニーズや、既存施設の潜在的なオフバランスニーズもあるでしょう。そのようなニーズに応えられるよう、これからも物流施設投資事業を推進していきたいと考えています。」



▲厚木物流センター内部



▲初の単独開発を発表した大阪・松原の大型物流施設の完成予想図(イメージ)と開発準備工事中の敷地