

アライブロバンス、東京で大型賃貸用物流施設の開発に注力 - 新井太郎専務に聞く今後の事業展開 -

2021.12.13 No.4880

昨今の賃貸用物流施設の開発需要は目を見張るものがあり、次々と物流施設開発に参入する企業が増えている。総合不動産を手がける(株)アライブロバンス(東京都墨田区江東橋2-8-3、03-3633-6931)も新規参入した1社だが、現在の業態になったのは2020年7月で、前身は100年以上続く金属加工業だった。そんな同社が2021年10月に製造業時代の工場跡地に初となる賃貸用物流施設を開発。2022年には東京都江戸川区の工場跡の敷地5万7,000㎡程度でマルチテナント型(複数企業向け)物流施設2棟(A棟、B棟)の建設を開始する。異色の経歴を持つアライブロバンスの新井太郎代表取締役専務に今後の事業展開や物流施設需要などの話を聞いた。



新井太郎代表取締役専務

- 東京都江戸川区で計画している賃貸用物流施設はどういった施設ですか

マルチテナント型物流施設を2棟(A棟、B棟)建設する計画で、全体の投資金額は150億円(現時点)を見込んでいる。マルチテナント型を2棟としているが、テナントの要望次第ではB T S型(ビルド・トゥ・スーツ: 特定企業向け)にしてもいいと思っている。A棟(延床面積8万7,790㎡)の工期は20カ月で、着工は2022年夏を予定している。初の開発案件となる千葉県浦安市の「アライブロバンス浦安」は監修をシービーアールイー(東京都千代田区)、設計・施工を西松建設(同港区)に発注したが、A棟の監修、設計・施工業者は現状未定。業者の選定は入札やコンペを通して決める計画で、入札やコンペを通すことで、業者と緊張感ある関係を築きたい。業者も大手に限らず、提案次第では是々非々でやる。A棟の建屋は5層で多数のテナントが入居できるように設計するが、可能であれば、1フロア毎に1社というかたちで入居してもらいたい。特に物流企業をテナントとして誘致することで、連鎖的に他のテナントも誘致したい。すでに引き合いもある状況だ。



東京都江戸川区で計画している賃貸用物流施設(イメージ)

B棟に関してはA棟の完成後に着工することを想定しており、A棟の完成後の状況なども踏まえてB棟の設計を進めたい。B T S型を見据えるならリーシングに関しても早期から始め、テナントと一緒に設計に関わってもらうことも想定している。施設近隣にはバスの停留所、商業施設、学校、住宅もあることから雇用の確保でも抜群の立地と自負している。

- 東京都江戸川区で計画している賃貸用物流施設ではどのような工夫を施しますか

アライブロバンス浦安では敷地の制約でできなかったことを取り入れる。具体的には施設で働く従業員以外も使えるコンビニ、カフェテリア、託児所を想定しているが、それ以外にもアライブロバンスらしさを体現できる遊び心を持った機能を設ける。施設が川に面していることから、川との親和性を持った機能を考えたい。可能であれば、近隣の商業施設、物流施設、川を直結する橋を設けたい。実現すれば施設で働く従業員が終業後に商業施設に寄ることや、商業施設の利用者が直接、川にでることもできる。河川敷への避難経路や緊急物資の運搬経路としての活用、東京都のスーパー堤防計画との連携を検討している。また、堤防に芝などの工夫を施すことで、景観を損なわないようにするだけでなく、憩いの場としても活用したい。また、アライブロバンス浦安では「道の庭」、「四季の庭」、「海の庭」という3つの庭を設け、憩いの場を用意しつつ、多種多様な植物を見る