

佐賀県鳥栖市物流施設への投資 ～第一生命と丸紅が共同開発事業に着手～

第一生命保険株式会社(代表取締役社長:隅野俊亮、以下「第一生命」)と、丸紅株式会社(代表取締役社長:柿木真澄、以下「丸紅」)は、株式会社 eco プロパティーズ(代表取締役社長:福島雅、以下「eco プロパティーズ」)がアセットマネジメント業務を行う佐賀県鳥栖市における物流施設の開発事業(以下、「本事業」)に対し、約100億円(2社合計)の共同投資を行うことを決定しました。



本事業の対象となる土地は、九州自動車道、長崎自動車道、大分自動車道が交差する「鳥栖ジャンクション」に近接し、福岡市中心部を始め、九州地方の各所へのアクセスが良好なエリアに位置しています。また、博多港、福岡空港などの物流ハブや、半導体関連企業の誘致で注目を集めている熊本などの近隣都市を結んでおり、立地優位性を備えています。

国内の物流業界では、「2024年問題」¹が課題となるなど、物流全体の効率的なオペレーションの構築・配送拠点の整備等の対応が求められています。こうしたなか、本施設を使用予定の事業者は、保有する物流拠点を本施設に集約することで、輸送網の効率化や、輸送に係る環境負荷の軽減を計画しています。

第一生命および丸紅は、物流のオペレーション効率化による人手不足の解消や、輸送にかかる排気ガス(CO₂等)の削減による環境負荷軽減に繋がることを期待しています。

¹ 2024年4月からトラック運転手の時間外労働が規制強化されることに伴い生じる問題の総称。ドライバー不足や輸送量の減少等が見込まれており、配送方法の見直しや荷下ろし作業の効率化等の対応が求められています。

第一生命はこれまで、インターネット通信販売（Eコマース）市場の成長を背景にした物流施設の需要拡大を踏まえて、首都圏の物流施設を中心に投資を進めてきました。今般、九州地方における半導体関連企業の設備投資の増加等を背景にした物流ニーズの高まりを受け、第一生命にとって初めて九州地方の物流施設への投資を行います。このように、多様なニーズに応えられる物流施設へ投資を行うことで、長期安定的な投資収益に繋がると考えています。

丸紅は、50年以上に亘る国内8万戸以上の分譲マンション供給実績を基に、国内外において住宅開発事業を中心に取り組んで参りましたが、2003年12月、メインスポンサーとして取り組むユナイテッド・アーバン投資法人のJ-REIT上場を皮切りに、物流施設をはじめとした収益不動産開発事業にも注力しており、現在、丸紅グループにて主要都市圏近郊の好立地にて多数の物流施設開発事業に取り組んでいます。

ecoプロパティーズは、物流不動産に特化したアセットマネジメント事業を主とした不動産サービスを提供しており、これまで全国各地で多数の物流施設の開発に携わってきました。本事業においても、土地の取得、物流総合効率化法に係る認定取得、開発・建築に係るコンストラクションマネジメント、建物竣工後の運用等、本事業に係る業務の全般を受託しています。

第一生命と丸紅は、埼玉県川越市にて物流施設（丸紅100%子会社：丸紅アセットマネジメント組成の不動産投資ファンド経由）を開発した実績があります。本事業でも、各々の強みを活かしながら共同投資を行うとともに、物流不動産の開発・運用に関し豊富な経験を有するecoプロパティーズが本事業に参画することで、物流施設開発に関するノウハウの蓄積や優良な投資機会の獲得を企図しています。

【物流施設周辺の広域図】



【物流施設周辺の狭域図】



【物流施設概要】

所在地	佐賀県鳥栖市姫方町 642 番1 他(地番)
交通	長崎自動車道「鳥栖 IC」 約 800m
敷地面積	約 8,600 坪
延床面積	約 13,700 坪(予定)
構造・規模	鉄骨造・地上3階建(予定)
竣工	2025 年2月(予定)

【本事業概要】

出資者	第一生命、丸紅
出資額	総額約 100 億円(第一生命 約 70 億円、丸紅 約 30 億円)
アセットマネージャー	eco プロパティーズ