

## 物流×デザイン

## アスコット

## “デザイナーズ物流施設”を宅地近接マンション開発の知見を存分発揮

増資&新規事業で経営基盤強化  
ラストワンマイル対応がテーマ

マンションデベロッパーのアスコットは、物流施設の開発を進めている。2022年12月現在では3件のプロジェクトが決定している。

物流施設開発への参入は経営多角化の一環である。2020年に110億円の増資を実行して資本力を増強、21年に同事業を担う不動産投資事業本部を立ち上げ「アスコット・プライム・ロジスティクス（Apls）」という自社ブランドを新設した。

Aplsの立地ターゲットは住宅地。具体的には、国内主要都市の都心30km（東京は同50km）圏内で駅徒歩20分以内。建物は中小規模で、延床面積1万㎡未満のイメージ。1物件あたり総投資額は20～50億円が目安だ。

住宅地近接の中小規模物件に着目した理由は、EC利用増大などで重要性が高まるラストワンマイルの一端を担うため。居住空間の近くに中継拠点を設けることで、物流のリードタイムを短縮できる。そのほか雇用確保のしやすさ、トラックドライバーへの負担やCO<sub>2</sub>排出の軽減にもつながる。

「大規模物件を中心に開発する他社との競合を回避できること、当社の事業規模でも無理なく展開できること、ノンリコースローンを確保しやすい規模であることがポイント」と、代表取締役社長

の中林毅氏は説明する。

デザインにマンション同等の熱量  
住宅地に溶け込むための必要条件

Aplsは建物のデザインにも強いこだわりをもつ。開発チームにはマンションの設計経験をもつインハウスのデザイナーが参画、マンションの企画・設計と同等の熱量で外観と内装づくりに取り組んでいる。

その理由について執行役員 不動産投資事業本部長の染谷哲也氏は「無機質な箱のイメージが強い従来の物流施設は、住宅地域の景観に悪影響をおよぼすと考えられがち。住宅地の近くで物流施設を開発するには、地域に溶け込んだ外観デザインが不可欠だ」と話す。

立地とデザインに対するこだわりをどう具現化しているのか、第1号物件の「Apls加須」（埼玉県加須市・2023年夏竣工予定）からみてみよう。同物件は東武伊勢崎線「加須」駅から徒歩約15分で、道路を挟んで真向かいに住宅がある場所に位置する。外観デザインでは、川の水面がきらきらとやさしく瞬く様と加須市の伝統工芸品である鯉のぼりが空を泳ぐ様を、白と淡いグレーの陰影で表現する。内装デザインではマンションライクなエントランスや、木を多く盛り込んだ化粧室を採用する予定。

「着工前に実施した住民説明会でも反対の声は聞かれず、行政も歓迎の意向を示



中林 毅氏（左）  
代表取締役社長

染谷哲也氏（右）  
執行役員 不動産投資事業本部長

していた。デザインに対する好印象が少なからず影響したのでは」（染谷氏）。

第2号物件の「Apls仙台扇町（仮称）」（仙台市宮城野区・2024年夏竣工予定）はJR仙石線「福田町」駅徒歩11分、仙台駅からは約6.6kmと都心近接の立地となっている。「極端な話、マンションが成立するような用地で物流施設を開発することもあってよいと考えている」（同氏）。

第3号物件の「小郡ロジスティクスセンター（仮称）」（福岡県小郡市・2024年春竣工予定）は、延床面積2万㎡弱のためAplsのブランド名は付与しない予定。先述の2物件はアスコットの単独出資だが、この物件はボルテックスとゼネコンの日本国土開発が共同出資する。



**アスコット・プライム・ロジスティクス加須**  
 低層部にライトを配置しており、夜間景観や防犯の対策につなげる狙い

### 賃料負担力あるテナント狙い打ち 物流施設隣接のマンション開発も

アスコットでは年3~4棟、3~4年後には同6~7棟のペースで物流施設を開発する方針を掲げる。開発用地の確保では、大手から地場にいたるまで事業会社とのリレーションを重視しており、実際に加須の用地は文具メーカーの配送センターがあった場所だ。

また築古の倉庫や経営難の商業施設

を取得して物流施設に建て替えるほか、マンションとの一体開発を手がけることも検討する。「一定規模をもつ不整形地の場合に、物流施設を建てた後に余ったスペースでマンションを建てることはあるかもしれない」（染谷氏）。

リーシングについては、賃料負担力が高い精密機械や高級消費財のメーカーおよびその3PLへの1棟貸しを狙っていく。先述した内装デザインへのこだわりは、雇用確保に意欲的なテナントの

リーシングにも効果を発揮するとの見方を示す。またPM会社の選定についても、立地ごとのリーシング力を最も重要視するとのことだ。

そして開発した物件は、自社が組成するファンドやグループ外のファンド・REITなどに順次売却する。

「立地とデザインに関するマンションデベロッパーならではの独自性が、テナントや投資家から高い評価を得られるはず」と中林・染谷両氏は自信を示した。