

大和ハウス工業のPRE、CRE活用戦略事例

～物流ソリューションを中心としたPRE、CRE戦略事例のご紹介～

Dプロジェクト



DPL

2016年3月24日

大和ハウス工業株式会社

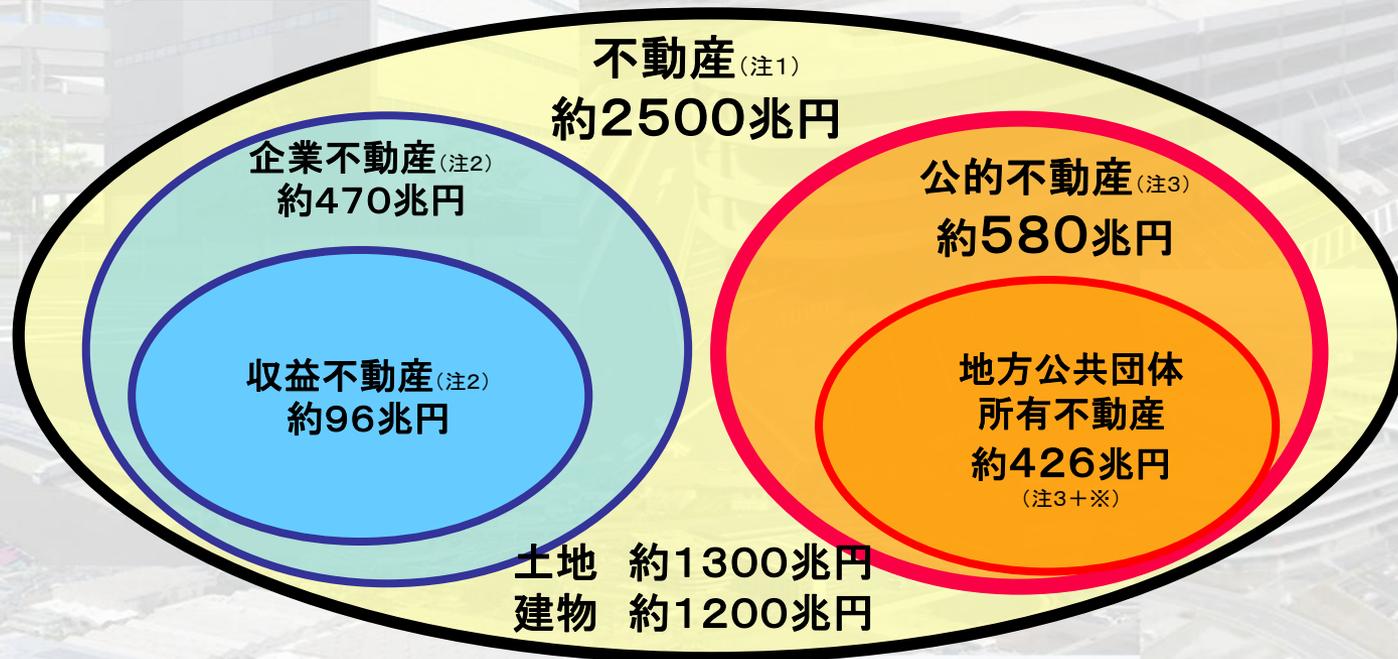
常務執行役員 建築事業担当 浦川 竜哉

Daiwa House

①日本における不動産の状況

●日本全体の約4分の1がPRE

我が国の企業・公的不動産の資産規模



資料: 国民経済計算(平成22年度確報・平成21年度確報)、土地基本調査総合報告書(平成23年)

(注1) 国民経済計算確報に基づく住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地の総額(平成22年末時点) (注2) 土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点) (注3) 国民経済計算確報に基づく固定資産及び土地の総額(平成22年末時点) ※国民経済計算における公的総資本形成のうち総固定資本形成累計額(S55年度～H22年度)の比率から按分

②遊休・低未利用不動産の発生原因や背景

●産業構造の転換

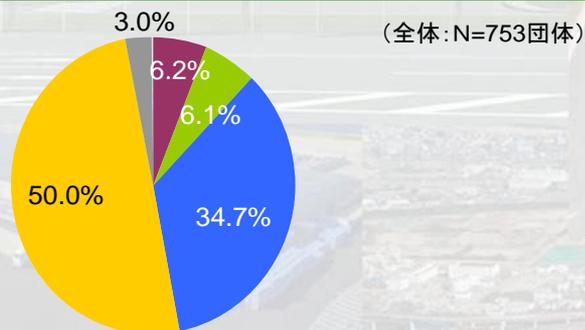
⇒サプライチェーンのグローバル化により生産拠点の海外移転が加速し、国内産業の空洞化によって未利用地の増加。
特に財源に苦しむ地方自治体ほど顕著。
さらに、土地そのものへのニーズ、需要が減り、活用されない土地が増加

③活用されていない原因

●具体的な方向性や手段がない

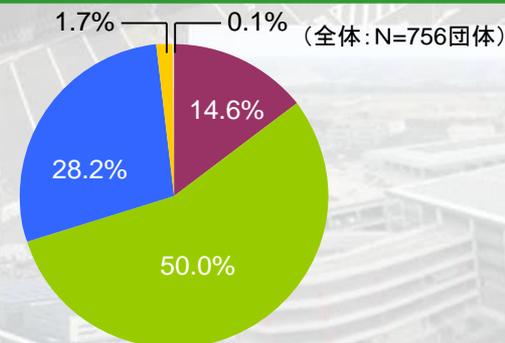
⇒不動産の合理的な所有・利用の必要性を感じている地方公共団体は約98%だが、そのうち8割は「実施していない」
活用方針のガイドラインを策定している地方公共団体はわずか6.2%、「今後も特に予定していない」団体は全体の約50%

保有不動産の合理的な所有・利用の必要性



- 必要性を感じており、すでに実行している
- 必要性を感じており、今後検討したいと考えている
- 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
- 特に必要性は感じていない
- その他

ガイドラインの策定状況



- 策定している
- 今後、策定する予定である
- 策定する必要性は感じているが具体的な検討には至っていない
- 策定しておらず、今後も特に予定していない
- その他

出典: 公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査(国土交通省)

④有効活用のための課題

●産業構造の変化に対応し、雇用と税収を産むまちづくり

⇒人口減少、少子高齢化の中、変わり行く土地そのものへのニーズを汲み取り、雇用を創出し税収を増やすことが鍵となる。
そのために企業、産業の誘致が必要。

物流施設に求められる機能は『物流』+『加工』『メンテナンス』機能



・CRE事例

- ① 農業から物流加工へ ～官民一体の区画整理事業～ Dプロジェクト三郷
- ② 農業から物流加工へ ～事業停滞、長期化のリスク低減～ Dプロジェクト和光
- ③ 農業から物流加工へ ～日本初の第1種農地転用許可～ Dプロジェクト流山
- ④ 製造業から物流加工へ ～時流に合わせた事業転換～ Dプロジェクト茨木
- ⑤ セール&リースバックによる事業継続 Dプロジェクト浅草橋

・PRE事例

- ① マルチファンクション型物流センター Dプロジェクト有明
- ② 20年以上続いた未利用地の有効活用 Dプロジェクト坂出
- ③ 産業構造の変化に対応した工業団地 防府テクノタウン
- ④ ノンアセットスキームでトータルプロデュース Dプロジェクト川崎殿町
- ⑤ 新たな都市拠点形成する再開発事業 Dプロジェクト沼津

・IC新設整備事例

- ① Dプロジェクト坂戸
- ② Dプロジェクト新富士

農地転用許可制度の概要について

※農林水産省ホームページ「農地転用許可制度」より一部抜粋

3. 許可基準

(1) 農地区分及び許可方針(立地基準)

農地を営農条件及び市街地化の状況から見て次の5種類に区分し、優良な農地での転用を厳しく制限し、農業生産への影響の少ない第3種農地等へ転用を誘導することとしています。

| 区分 | 営農条件、市街地化の状況 | 許可の方針 |
|--------------|--|---|
| 農用地区域内農地 | 市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地 | 原則不許可(農振法第10条第3項の農用地利用計画において指定された用途の場合等に許可) |
| 甲種農地 | 第1種農地の条件を満たす農地であって、市街化調整区域内の土地改良事業等の対象となった農地(8年以内)等特に良好な営農条件を備えている農地 | 原則不許可(土地収用法第26条の告示に係る事業の場合等に許可) |
| 第1種農地 | 10ha以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地 | 原則不許可 (土地収用法対象事業の用に供する場合等に許可) |
| 第2種農地 | 鉄道の駅が500m以内にある等市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地 | 周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可 |
| 第3種農地 | 鉄道の駅が300m以内にある等の市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地 | 原則許可 |

CRE事例③
Dプロジェクト流山

CRE事例①
Dプロジェクト三郷
CRE事例②
Dプロジェクト和光

官民一体となって行った区画整理事業

Before



After



▶ Point

- ・200名近く存在する地権者の一元管理による街区形成の大規模化
- ・約3500名の新規就労を生み出し、地域のポテンシャルを上げた
- ・雇用の創出により大きな税収も産んでいる

| | |
|----------------|-------------------------|
| 物件名 | Dプロジェクト三郷 |
| 所在地 | 埼玉県三郷市 |
| 総開発面積 | 44.4ha |
| 従前用途地域 (区分) | 市街化調整区域 第2種農地 |

『メガ物流局、埼玉・札幌など5カ所 日本郵便が正式発表』

日本郵政グループの日本郵便は10日、東京ドーム級の広さの「メガ物流局」を全国に新設すると正式発表した。まず2016年度末までに埼玉県和光市や札幌市など5カ所につくる。郵便や宅配便の区分け作業を同局で集中処理し、配達にかかる時間を短くする。ヤマト運輸や佐川急便も施設整備を進めており、成長の続く物流市場で競争が激しくなりそうだ。

日本郵便は18年度までに約1800億円を投じ、全国20カ所にメガ物流局を新設する。土地の調達などにメドが付いた局から随時発表する方針で、埼玉県和光市の物流局(敷地面積約3万2千平方メートル)は来年5月から業務を始める。(以下、省略)

(日本経済新聞2014/9/10記事より引用)

事業停滞、長期化のリスクを低減

Before



After



▶ Point

- ・事業計画認可時点では街区規模が細分化されており、企業ニーズに応えにくい状況に。
- ・「一括業務代行方式」を採用することで工事費の高騰や事業の停滞、長期化を回避し、地権者の土地活用とともに円滑な事業推進を展開
- ・日本郵便が東京ドーム級のメガ物流局として進出

| | |
|----------------|-------------------------|
| 物件名 | Dプロジェクト和光 |
| 所在地 | 埼玉県和光市 |
| 敷地面積 | 約32,200㎡ |
| 延床面積 | 約78,500㎡ |
| 竣工 | 2015年6月 |
| 従前用途地域 (区分) | 市街化調整区域 第2種農地 |

『大和ハウス 国内最大級 物流施設、800億円で千葉に』

大和ハウス工業は国内最大規模の物流施設を千葉県に建設する。1投資額は約800億円で、2018年度に開業する。インターネット通販の普及で、商品を効率的に配送できる大型物流施設の需要が拡大している。首都圏での「即日配送」などに対応しやすい立地を生かし、幅広い企業の利用を取り込む。大和ハウスは物流事業を成長の柱に据えており、大型施設の開発を加速する。

千葉県流山市の18万2千平方メートルの敷地に、地上4階建ての施設を3棟建てる。常磐自動車道の流山インターチェンジから2.7キロメートルと交通利便性が高い。1棟の延べ床面積がそれぞれ10万平方メートルを超える大型物流施設で、3棟合わせた総面積は焼く40万平方メートル。1社が言った津整備する物流施設としては国内最大規模の開発になる。(以下、省略)

(日本経済新聞2015/11 /6記事より引用)



第1種農地では、日本で初めての農地転用許可(農林水産省関東農政局内)を取得し物流開発

Before



After



Point

- 「新川耕地」として第1種農地指定されていた当該地であったが 65%もの不耕作地が発生していた。
- 地元の要望や大和ハウスの働きかけにより、農林水産省 関東農政局より第1種農地として初めて農地転用許可が得られた
- 第1種農地とは
10ha以上の規模の一団の農地で良好な営農条件を備えている農地
原則農地からの転用は許可されない

| | |
|----------------|-------------------------|
| 物件名 | Dプロジェクト流山 |
| 所在地 | 千葉県流山市 |
| 開発敷地面積 | 18.2ha |
| 総延床面積 | 410,000㎡(3棟) |
| 竣工予定 | 2018年 |
| 従前用途地域 (区分) | 市街化調整区域 第1種農地 |

『テレビ事業発祥の茨木工場 パナソニック売却 大和ハウスに』

パナソニックはテレビ事業発祥の地である茨木事務所(大阪府茨木市)を売却する。来春までに約12万平方メートルの敷地の大半を大和ハウス工業に売る方針。売却額は100億円前後とみられる。1958年にテレビの生産を始めた同事業は、旧松下電器産業が世界的な家電メーカーに飛躍する原動力になった。パナソニックは試算売却で財務体質の改善を進め、大型投資に備える。

大和ハウスは物流施設の建設事業を成長の柱に位置付けている。ヤマトは当日配送サービスの拠点網を整えており、茨木は同社で関西最大級の配送拠点になる。(以下、省略)

(日本経済新聞2014/6/21記事より引用)



産業構造の変化による工場から物流への戦略的転換

Location



大阪府茨木市松下町1-1-1
1958年 ブラウン管カラーテレビ生産の発祥の地



After



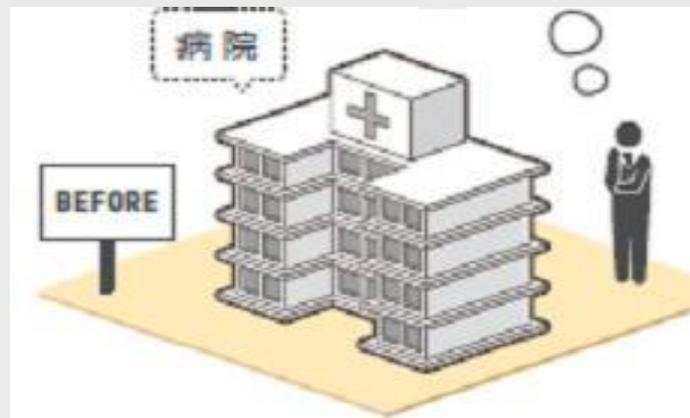
Point

- ・かつて日本の経済成長を支えたモノづくりの地は、近年急成長するインターネット通販の物流センターに生まれ変わる
- ・2014年3月にテレビ事業からの撤退を期に大和ハウスへ売却
- ・テレビ事業から物流事業への転換により新たな雇用を創出

| | |
|------|-----------|
| 物件名 | Dプロジェクト茨木 |
| 所在地 | 大阪府茨木市 |
| 敷地面積 | 約61,850㎡ |
| 延床面積 | 約90,000㎡ |

セール&リースバックの活用により初期投資を抑えながら病院の建て替えを実現

Before



After



Point

- ・運営母体である健保組合の解散により一時閉鎖した築40年超の病院。地域からの強い要望により公益財団法人が事業継承。
- ・大和ハウスが病院から底地を買い取り、旧借地借家法による残存期間の残る借地権を個人より地位継承、施設を建築し、公益財団法人にリース。
- ・大和ハウスから施設を賃借して病院運営にあたるため、初期投資の抑制が実現。

| | |
|------|------------|
| 物件名 | Dプロジェクト浅草橋 |
| 所在地 | 東京都台東区 |
| 敷地面積 | 約1,300㎡ |
| 延床面積 | 約5,200㎡ |

『グローバル展開 ファストリ着々 大和ハウスと物流網 発表』

カジュアル衣料店「ユニクロ」を運営するファストリテイリングは14日、大和ハウス工業と新会社を作り、国内外で物流網を整備すると正式発表した。まず都内で2016年に新しい物流施設を稼働させてネット通販の即日配送を開始、同じ仕組みを海外でも展開する。2020年度に売上高5兆円という目標達成に向け生産だけでなく物流でも効率化を進める。

物流センターは東京都江東区有明地区に大和ハウスが所有する土地に設ける。投資額は200億円強とみられ、大和ハウスが建物を建設、ファストリに貸し出す。両者は今後、国内主要都市10カ所程度に同様の物流センターを建設、物流企業と連携してネットワークを整備する考えだ。資金調達のため大和ハウスが16年をメドに650億円規模の私募型の不動産投資信託を組成する。(以下、省略)

(日本経済新聞2014/10/15記事より引用)

大和ハウスグループ社内報「NAGOMI」より



マルチファンクション型物流センターにより次世代物流ソリューションへ

Before



After



Point

- ・施設というハード面、運営というソフト面の両面でのサポートを行うことで細分化したニーズに対応
- ・商、物、研究が一体となった次世代物流センター、多機能型物流センターなど次世代物流への提案の第一歩として推進

| | |
|-------|------------|
| 工事名称 | Dプロジェクト 有明 |
| 所在地 | 東京都江東区 |
| 敷地面積 | 約36,300㎡ |
| 延床面積 | 約112,400㎡ |
| 構造・規模 | RC+鉄骨造 6階建 |
| 竣工 | 2016年4月予定 |

『イオン系物流 坂出進出 市などと協定 工業団地の施設活用』

香川県と坂出市、イオン傘下の物流会社のイオングローバルSCM(千葉市)は物流施設などの立地で18日に協定を結んだ。県が運営する番の州臨海工業団地(坂出市)の約12万平方メートルの土地に建設する施設をイオングローバルSCMが活用し、イオンなどの小売店舗に商品を生供給する物流拠点とする。

今回の事業スキームでは大和ハウス工業が県から12億5000万円で土地を取得し、物流施設などを建設する。イオングローバルSCMは四国内のグループ店舗への物流拠点として活用する。2015年9月以降に利用を開始する予定。イオングローバルSCMは既に香川、愛媛の両県で物流施設拠点を展開する。

(日本経済新聞2014/7/19記事より引用)



小売業のM&Aによる合併により物流の再編を実現

Before



After



Point

- ・イオングループによる地元スーパーとの合併がきっかけとなり 20年以上未利用であった当該地を物流施設によって有効活用
- ・地方創生のカギを握る物流産業によって雇用の創出、税収の確保が実現

| | |
|------|-------------|
| 物件名 | Dプロジェクト坂出 |
| 所在地 | 香川県坂出市 |
| 敷地面積 | 約118,800㎡ |
| 延床面積 | 27,995㎡(A棟) |

産業構造の変化に対応した工業団地

Location



After



▶ Point

- ・103年間にわたって稼動していたJT防府工場跡地を新たな工業団地として整備
- ・防府市と一体となって企業誘致を実施。
- ・税制優遇措置や雇用面での優遇措置を打ち出すなど官民一体となって企業誘致を推進

| | |
|-------|-------------|
| 物件名 | 防府テクノタウン |
| 所在地 | 山口県防府市 |
| 総開発面積 | 約14ha(10区画) |

「国際戦略拠点」にてノンアセットの事業スキームでトータルプロデュース

Before



After



▶ Point

- ・国際戦略総合特区、国家戦略特区として指定されている当該エリアにて企業誘致をはじめ、宿泊施設や飲食施設などトータルにプロデュース。
- ・投資金額負担軽減のためノンアセットスキームで進出企業をサポート。



地域特性を活かしたPREプロジェクト

Before



After



Point

- ・静岡県および沼津市が所有する沼津駅北地区にて、県と市と一体となって再開発事業を推進。
- ・ビジネスのグローバル化に合わせ国際会議の開催が可能な会議場をはじめ、展示場、ホテル、駐車場を大和ハウスの資金で建築。完成後に県に売却や、等価交換を行うことで建設費用の低減を実現

| | |
|------|------------|
| 物件名 | Dプロジェクト 沼津 |
| 所在地 | 静岡県沼津市 |
| 敷地面積 | 約22,000㎡ |
| 規模 | 会議場 5階建 |
| | 展示場 2階建 |
| | ホテル 11階建 |

関越自動車道「坂戸西スマートIC」の新設に伴い、IC直結の産業団地を整備

Location



LandPlan



Point

- ・産業誘導先導モデル地区として地域産業の活性化をサポート
- ・豊かな自然と調和した次世代の産業基盤とすることで、就労者や地域住民にとって 快適な環境を整備。地域の活性化をサポート

| | |
|------|-----------|
| 物件名 | Dプロジェクト坂戸 |
| 所在地 | 埼玉県坂戸市 |
| 開発面積 | 約26ha |

地域産業活性化につなぐ流通業務拠点の形成

Location



LandPlan



▶ Point

- ・新東名高速道路「新富士IC」に直結。
富士市が整備した区画整理地内の物流専用地。
- ・市による進出企業への奨励金制度など
様々な支援も充実。

| | |
|-------|------------|
| 物件名 | Dプロジェクト新富士 |
| 所在地 | 静岡県富士市 |
| 開発面積 | 約9.36ha |
| 1街区 | 28,216㎡ |
| 2街区 | 44,161㎡ |
| 6-1街区 | 21,273㎡ |

■ 需要面からの市場変化

- ① サプライチェーンのグローバル化
- ② メーカー・小売業の物流アウトソーシング化による3PL業の拡大
- ③ Eコマース・通信販売の発展。オムニチャネル・ダークストアの台頭による商流の変化
- ④ 物流機能の複合化(物流、工場、作業所、事務所、R&D、福利厚生施設 等)

■ 供給面からの市場変化

- ① 企業の経営戦略的不動産管理(CRE戦略)による物流適地の供給増加
- ② 地方創生のための企業立地促進、公的不動産(PRE)戦略
- ③ 事業用定期借地権の改正、物流総合効率化法等の法的整備
- ④ 不動産の流動化・証券化による投資バリエーションの増加

流通革命とも言える激しい流通市場の変化に応える

Dプロジェクト



Daiwa House®

大和ハウスグループ

ありがとうございました。

www.daiwahouse.co.jp