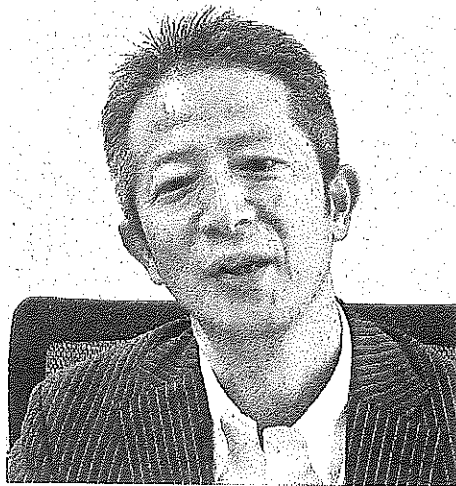


戦略をデザイン

トーセイ(株)取締役常務執行役員
アセットソリューション第1本部長
なかにし ひでき
中西 秀樹氏に聞く



2018年11月期から20年11月期の3カ年を対象とする中期経営計画では、新たな収益事業の確立を掲げたトーセイ(港区)。新規事業として物流施設開発事業を開始し、5月には相模原市緑区内で第1弾物件の開発用地を取得した。同事業に参入する企業が増える中で、どのように他社と差別化し、今後いかに事業を発展させていくのか。

【略歴】1990年慶應義塾大学卒業。銀行勤務を経て、2006年トーセイに入社、アセットソリューション事業4部長に就任。10年アセットソリューション事業1部長、13年執行役員アセットソリューション第1本部担当、17年常務執行役員アセットソリューション第1本部担当、18年2月から現職。

「開発の特長は。」

「物流施設開発も当社の他のアセットと同様、首都圏エリアで展開する。従業員を確保することに加え、消費者に近い場所の開発をすることが重要と考えているからだ。第2弾物件として、埼玉県蓮田市内で計画

「不動産開発に加え、リノベーション事業も展開している。」

「物流施設開発においても、新築にはこだわらず、リノベーションを採用することも視野に入れている。当社が持つリノベーションのノウハウは日本一と自負

「AIやロボット、自動運転の導入も進んでいくは

化なども併せて実施し、環境に配慮したバリエーションができる。築20年だと古い物件と判定される傾向があるが、既存の建物を持つ可能性をしっかりと見極めることが重要」

「物流業界はどのように変化していくと考えているか。一つの施設でさばる物量が増えると、床荷重も従来の1平方メートルあたり1.5ト程度で耐えられるかどうかという課題も出てくる」

新築、リノベ併用で物流開発

を進めている。目標は年間2〜3棟の供給

「施設の規模は1万平方メートル前後に限定する。この規模であれば厳選した土地の取得が可能。1棟当たりの投資額は30億〜40億円を見込んでいる」

「マンションのり

ノベーションだけでなく、工場を倉庫に、オフィスホテルにするなど、さまざまな用途変更の実績がある」

「単なる外装の変更にとどまらず、防災や防音、緑化なども併せて実施し、環境に配慮したバリエーションができる。築20年だと古い物件と判定される傾向があるが、既存の建物を持つ可能性をしっかりと見極めることが重要」

「現在、倉庫の物流の約4分の1がEC(電子商取引)。ECはさらに増えていくだろう。人々の生活に近い商品を扱うのであれば、物流施設が街中にできることもあるかもしれない」(森直貴)

「変化対応力を常に意識している。時代の変化のスピードについていくためには企業も個人も変わり続けなければならない。物流施設も含め、当社のアセットを最大限に生かせる開発を心掛けている」(森直貴)