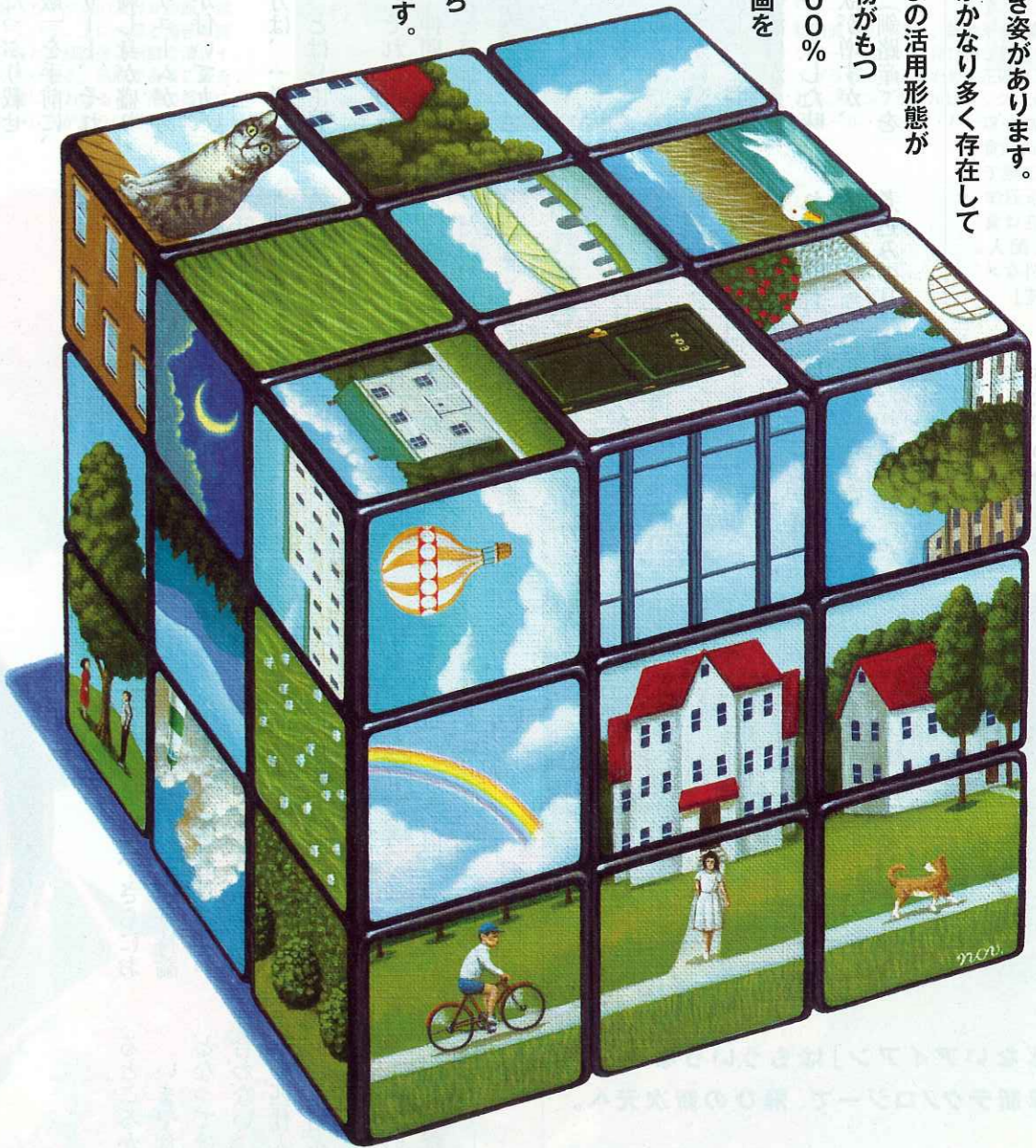


# 発想が、眠った土地を活性化する。

すべての不動産には本来あるべき姿があります。しかし、そうならない事例がかなり多く存在しているのではないのでしょうか。いまの活用形態がどうであっても、その土地や建物も持つ潜在能力を見通し、その力を100%引き出すプランを立て、開発計画を推進することが重要です。だからこそ、ひとつに特化したスペシャリストではなく、何ものにも対応できるゼネラリストが求められているのです。優れた発想を生み出す戦略こそ、私たち東京都市開発株式会社の哲学です。



オリジナリティという開発哲学

**東京都市開発**

東京都市開発株式会社 〒100-0014 東京都千代田区永田町2-17-13 東京都市開発ビル  
TEL:03-3500-3700 FAX:03-3500-3737 E-mail:lonesta@tokyo-tk.jp www.tokyo-tk.jp

## 流山IC二大物流施設開発を實現した 東京都市開発(株) 縦横無尽の企画・交渉力

流山IC隣接の大型物流施設開発には秘められたサクセスストーリーがある。

デベロッパーの東京都市開発株式会社(東京都千代田区、兼田延好社長)は、特別目的会社(SPC)「流山ロジスティック」を活用し、千葉県流山市に大規模物流施設を開発する。物流施設の建設が計画されているのは千葉県流山市北西部・江戸川沿いに広がる大規模農地「新川耕地」の一部で、休耕田の活用がテーマとなっていた。同施設は常磐自動車道流山インターチェンジに隣接し、東京都心や北関東、東北、常磐方面と直結する物流拠点として、企業物流の利用を見込んでいる。完成後は、SPC「流山ロジスティック」を施設所有者とし、東京都市開発が運営、建物管理や企業誘致を日通不動産(東京港区)に委託する。

その土地のあるべき姿を見通す力が開発計画実現の力を握っている。

約2万坪の敷地に、延べ床総面積約5万坪5階建て2棟を配置する。A棟(延べ床総面積約5千6百坪)は1

社専用の保管型倉庫、B棟(延べ床総面積約4万4千4百坪)には2、3社が入居、自走式を取り入れ、トラックが直接各階に乗り入れての荷さばき業務にも対応する。この二大物流施設の実現によって、いままで数ヶ所に分散していた物流拠点を1ヶ所に集約することで、より一層の効率化を図ることができ、すでに土地造成工事に着手し、本年4月にも施設本体の建築を始める。2008年8月完成予定。



卓越したプランニング力があるからこそ特別目的会社(SPC)でも開発ができる。

従来こうした大規模開発の許可については、開発の主体となる事業者の資産内容や企業規模による信用度が一番の判断基準となっていた。しかし今回はこ

うした事例に反して、事業者の信用度より、事業計画の内容で開発許可を取得することができた。特別目的会社(SPC)「流山ロジスティック」という資本金300万円の有限会社であっても、立地と規模の優位性、事業の持続性が見込める汎用性の高い物流施設の建設など、本開発事業の収益性・確実性・将来性が評価されて、関東農政局の農地転用許可と千葉県当局の開発行為の許可が下りた。

民活方式ならではのコーディネート力でいっきに開発事業計画が加速した。

本開発計画は、地方自治体主導から、民活による開発への方針変更を受

けてスタートした。しかし一般に開発計画が実現するまでに5年、10年かかるとされる大規模農地開発にあつて、約1年で地権者の賛同が得られ、関東農政局・県当局の許可まで下りたのは本開発事業の採算性・将来性が誰にでもわかりやすいカタチで提案されたことによる。つまり本案件は大規模物流施設を建設すべき土地だったということに尽きる。立地特性に優れた活用計画、その土地に見合う企画設計には説得力があり、一切無理がなかったことで早期実現にこぎつけることができた。その意味でプランニングの勝利ともいえる。

これまで培ってきたコンサルティング力が開発計画を推進する決め手になった。

本案件の開発主体となった東京都市開発には、低収益物件の再生ビジネスで培ってきた卓越した企画力交渉力がベースにある。その案件に対する新たな価値を開発することを目的に事業してきた。そうした過程で生まれた多くのプロジェクトパートナーが大きな財産となっている。スペシャリストではなく、ゼネラリストとしての資質から、その案件によつてさまざまなプロジェクトパートナーと組むことができるのが強み。今回も、その土地に見合った企画を立て、適材適所で最適のプロジェクトパートナーと開発事業を進めていくことができたのが成功の秘訣といえる。