

環境変化で多角化が加速

開発企業の新事業参入相次ぐ

物流施設に商機見出す

主に中堅の不動産ディベロッパー企業において、新規事業へ参入する動きが目立っている。目下のコロナ禍をはじめ、近年の事業環境の変化に対応して経営の安定化を図る狙いが見られるが、個々の具体的な事例を辿ると、「SDGs」と「DX」、そして「需要の変化」というキーワードが浮かび上がった。（佐藤順貴）

新規参入の例として、最も典型的な分野は物流施設開発だろう。近年のEC普及を受け急速に拡大した宅配需要により、物流網の強化や拠点充実化は社会的な要請となっている。輸送量増大に加え、個人の生活圏への「ラストワンマイル」宅配ニーズ、配送内容の高度化、既存施設の老朽化など、物流施設の建設・



サンケイビル初の物流施設の外観

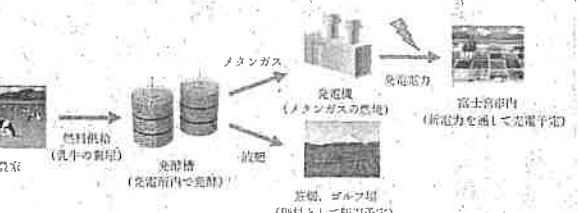
により「魅力ある不動産商品」で様々な投資家ニーズに訴えていく。またマンション開発を主軸とするアスコット（東京都渋谷区）は7月27日に埼玉県加須市で用地を取得し、「物流施設開発事業は大きなビジネスチャンスを一

迎えている」（同社）として新規参入を表明。生活居住空間に近いエリアに物流拠点を開発することで、CO2排出抑制や雇用創出など社会貢献も図る。着工は22年春、竣工は23年初夏となる予定。既存物件を改修し、投資家へ売却するといったビジネスモデルで、新たに物流施設を組み込む動きもある。そうした「不動産流動化事業」を得意とするトーセイ（東京都港区）は4月、加須市で築22年

の物流施設を取得。同施設を改修して収益化を図る事業で、「これまでのアセットタイプに加え、物流施設でも同様の取り組みを行っていく」（同社）として、既存物流施設の取得を積極化している姿勢だ。なお、同社は既に物流施設事業に参入しており、20年4月に神奈川県相模原市で初物件を竣工している。ディベロッパー各社にとっ

再エネやフィンテックも

新規事業参入の事例では、ほかの分野でも社会的な潮流を色濃く反映したものが多々ある。具体的なキーワードとしては、「SDGs」と「DX」が筆頭に挙げられるだろう。マンションなどの不動産開発・販売が主軸のタカラレーベン（東京都千代田区）は7月22年度以降の運転開始を予定。同社は13年にメカソー



タカラレーベンによるバイオマス発電事業の概要

0.0%子会社おつちリンク（東京都渋谷区）が8月5日、銀行代理業の許可を取得して金融・フィンテック分野への参入を表明した例がある。おつちリンクは住信SBIネット銀行（東京都港区）と銀行代理業委託契約を締結し、預金契約や資金貸付、為替取引などの契約を媒介する。スマートフォン等のアプリで住宅の購入やローン利用、ライフライン関連サービスなどの提供・決済をワンストップで行う事業で、主力の住宅事業と連動する形で顧客への訴求力向上と新たな収益源の構築を図る。同社は今後もフィンテックや不動産テック分野での協業を幅広く検討し、グループの事業全体の拡張を目指していく構えだ。

「個別要因よりもニーズ」このように「連年の動きの背景には、給じてECと物流の活況を含む「DX」と「SDGs」という大きなトレンドが見られる。これらとコロナ禍はあらゆる領域において事業環境に変化をもたらしており、収益における特定の主力事業の割合が比較的高い中堅事業者にとっては特に、事業の多角化に本腰を入れる動機となっている様子だ。ただし、「新規参入ありき」という見方は早計なようだが、マンション市場の調整・分析に強い「トータルレイン（東京都港区）」の杉原慎之副社長は、取得する用地の問題も事業多角化の背景の1つと指摘する。近年、交通利便性や価格に敏感なマンション購入検討者の担いが厳しくなっている

直近の新規事業参入の活発化は、不動産会社に限らず社会全体が大きく動いていることとの証左とも言えるかも知れない。