

戦略をデザイン



後の開発について小林勤社長に話を聞いた。

エム・ケー(株)代表取締役

小林 勤氏に聞く

大規模な市街化調整区域の開発を進めるエム・ケー(日野市)。必要な土地の確保から開発許可業務までを一手に引き受け、東京近県を中心に、開発が難しいとされる地域でのプロジェクトを短期間で実現してきた。展開中の五霞町土地区画整理事業を中心に、今

— 五霞町の土地区画整理事業はどの程度進んでいるのか。

「本エリアは、圏央道五霞インターチェンジに隣接し、新4号国道や県道西関宿栗橋線に接するなど交通の要所である。地権者122人の合意形成をおよび認可の手続きを1年半で終え地盤改良に着手した。同地は物流業者にとって好立地のエリアだ。物流はいま、圏央道付近の大規模な土地に注目している。1フロアで全て荷卸しできる大規模倉庫を求めている。背景には通信販売の需要拡大がある。五霞町エリアに進出した物流会社で注文が殺到している」

「エム・ケーでは、何より『信頼性』を大切にしている。横浜のマンション問題もあるが、地盤の安定化は必須で、安定化には約2年を要する。また、ただ高値を付けた企業に土地を売るのではなく、企業との関わりを継続性で見ると、公平性に準じた募集要項を定めている。2017年3月ごろには一部の区画で地盤改良や道路整備も終わる。建物の工事に順次着手される予定だ。早く立地したいという要望が多いが、信頼を損なわないため慎重な対応をしていく」

「農地開発など他社にはない強みを生かすことで、独自の経営手法を見いだすことができた。短期間で事業を終えることで自治体から信頼され、協力も得ることができた。行政と一体になり計画を進めることで、地権者からも信頼される。」

「バブル崩壊によりマンション建設が下火となった。マンションや戸建ての分譲では売れ残りが出てしまい、負の遺産が残るのではないかと懸念した。そこで寮や社宅、ビルなどの物件をオーナーから借り上げ、テナントに賃貸していく手法を採った。これが経営の一角となる『ヘッドリース事業』の始まりだ」

「ヘッドリースにより資金が安定化した。そのよつな中、運送会社から倉庫が欲しいとの要望があり、狭山の市街化調整区域の開発のノウハウを生かして、インターチェンジ付近に倉庫を整備し、事業の組み立てができていく」

短期間で開発することが信頼に

「五霞町のほか、静岡県三島の6万4000坪、埼玉県川越の2万坪、埼玉県狭山市の5万坪などの開発がある。高齢化が進む若年層が減ると同時に雇用者数も減っている。雇用は各自治体が求めていることだ。われわれは地域活性化のため、雇を生み出す土地開発を進めることを主眼としている」

「八坂篇類」

「エム・ケーでは、何より『信頼性』を大切にしている。横浜のマンション問題もあるが、地盤の安定化は必須で、安定化には約2年を要する。また、ただ高値を付けた企業に土地を売るのではなく、企業との関わりを継続性で見ると、公平性に準じた募集要項を定めている。2017年3月ごろには一部の区画で地盤改良や道路整備も終わる。建物の工事に順次着手される予定だ。早く立地したいという要望が多いが、信頼を損なわないため慎重な対応をしていく」

(八坂篇類)