

京都府京田辺市の物流施設「ロジスクエア京田辺A」へのエクイティ投資

第一生命保険株式会社(代表取締役社長:隅野 俊亮、以下「第一生命」)は、株式会社シーアールイー(代表取締役社長 COO:亀山 忠秀、以下「シーアールイー」)の連結子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社(代表取締役:水野 康之)がアセットマネジメント業務を行う不動産ファンドを通じて、シーアールイーが開発を行ったロジスクエア京田辺 A(以下「本施設」)に対して投資を実行しましたので、お知らせします。なお、本投資は第一生命を主要投資家とした総額約 148 億円の不動産エクイティ投資となります。



国内の物流業界では、物流ニーズの高まりの中で物流施設の供給も進む一方、拠点が分散していることによるオペレーションやコスト等の非効率性、既存施設の老朽化等といった潜在的な課題が存在します。こうした課題の解消に向けて、業務効率化やBCP強化の観点から、最新鋭の大型物流拠点への集約が業界全体で加速しており、その受け皿となる高機能物流施設への需要は、今後も引き続き高まっていくと考えています。

本施設は京都府南部の京田辺市に位置しており、人口集積地である大阪北摂エリアや京都中心部へのアクセスが良好であることに加え、新名神高速道路、京奈和自動車道、第二京阪道路と3つの広域道路のインターチェンジ・ジャンクションにも近く、関西全域に加え遠方地域への配送を可能とする物流施設として優れた立地に所在しています。

また、本施設は地上4階建て、延べ面積約 15.6 万m²の大型物流施設で、2~4階に大型車両が直接乗り入れることを可能とするランプウェイを4基設置しているほか、トラックへの荷物の積み込み・積み下ろしを行うトラックバースを各階の両面に設け、200 台以上の同時作業を可能とするなど、配送業務の大幅な効率向上を実現します。

本施設を利用するテナントの一社として、2025 年9月より、パナソニックオペレーションエクセレンス株式会社（代表取締役：玉置 肇、以下「パナソニックオペレーションエクセレンス」）が関西エリアに点在していたパナソニックグループの9つの物流拠点を本施設に集約統合するかたちで、同エリアにおける中核的なグループ共用倉庫として活用しています。

お客さまよりお預かりした保険料をもとに資産運用を行う第一生命は、不動産投資領域においても長期・安定的な収益獲得を実現する強固なポートフォリオを実現すべく、優良な投資機会の獲得や、投資対象資産の用途分散に取り組んできました。今後も E コマース市場の成長等を背景に、高機能物流施設への需要は高まっていくものと考えており、引き続きこれまで培ってきた不動産投資の知見を活かし、物件の立地やスペックを十分に評価したうえで物流施設への投資を行うことで、投資収益の確保と物流業界が抱える課題解決の両立に取り組んでいきます。

シーアールイーは、事業ビジョン「日本、アジア、そして世界の物流不動産リーディングカンパニー」を掲げ、物流施設に特化した不動産の開発・管理・運用等の事業を行っています。現在、自社開発による物流施設ブランド「LogiSquare（ロジスクエア）」を中心に、36 物件、延べ面積約 137 万m²（約 41 万坪）の物流施設開発実績を有しています。独自に構築してきた多様なテナント企業とのリレーションシップにより、テナントの個別ニーズを的確に捉えて反映するだけではなく、機能性・汎用性をも兼ね備えた物流施設を開発し、継続的に提供していきます。また、物流投資事業において開発した物件をシーアールイーグループが運用するファンドに組み入れることで、その後の管理・運用に係るストック収益を獲得し、開発をドライバーとしたストックビジネスの着実な規模拡大に繋げる方針であり、本ファンド組成は、当該方針に沿った取組みです。

パナソニックオペレーションエクセレンスは、以下のように述べています。

「当社は四条畷物流センターを中心に9つの物流拠点の老朽化、照明やエアコンなど住宅向け商品配送の一本化、移転に伴った管理システムの統合やロボット導入によるコスト削減・業務効率化等の理由から、集約移転するに至りました。本施設への移転後は、パートナー企業等と連携して配送ルートを 10%削減したほか、倉庫集約による保管商材の増加に対して移動棚の活用でスペースを有効利用し保管効率を 27%向上させるなど、物流に関わる業務プロセスの刷新を進めています。さらに、複数商材の庫内業務プロセスの標準化や PDA（携帯型情報端末）によるペーパーレスオペレーションの導入などにより業務生産性は 26%改善し、グループ全体の競争力強化に加え、労働環境の改善に寄与しています。」

<物件概要>

施設名称	ロジスクエア京田辺 A
所在地	京都府京田辺市大住藤ノ木 100 番地
敷地面積	66,255.80 m ²
延床面積	156,333.67 m ² (共用棟の面積 455.48 m ² を含む)
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造/4階
竣工	2025 年2月

<企業概要>

会社名	第一生命保険株式会社
本社所在地	東京都千代田区有楽町1-13-1
代表者名	代表取締役社長 隅野 俊亮
設立年月	1902 年9月
主な事業内容	生命保険業

会社名	株式会社シーアールイー
本社所在地	東京都港区虎ノ門2-10-1
代表者名	代表取締役会長 CEO 山下 修平 代表取締役社長 COO 亀山 忠秀
設立年月	2009 年 12 月
主な事業内容	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言