

建設中当時のアライプロバンス葛西A棟の様子（2024年6月撮影）。大型商業施設に隣接し、最小区画350坪から1フロア4000坪まで、最大23区画に対応した最先端のマルチテナント型物流施設となっている

アライプロバンス View Point 2024



2024年8月完成!

「2024年問題」解決の切り札へ 都市型大型物流施設が誕生

鉄工所から物流不動産へ——。
華麗な業態転換が高い注目を集めるアライプロバンス。
かつての主軸工場であった東京都江戸川区の広大な土地に、
都内有数の規模を誇る
マルチテナント型物流施設がついに完成の時を迎えた。



アライプロバンス
新井太郎
代表取締役社長

アライプロバンスは1903（明治36）年に新井鉄工所として創業。戦後には石油掘削機器で世界的なシェアを獲得し、東京のみならず川崎、浦安、北九州に工場を開設するなど、高度経済成長に伴走しながら事業発展を遂げた。しかし、事業の斜陽化に伴い、2016年に製造事業から完全撤退した。

そこで“第二の創業”として選んだのが不動産事業だった。折しも、eコマースの隆盛で物流倉庫が不足し、「物流クライシス」という言葉も飛び交っていたタイミング。首都圏に残された広大な土地という同社にとって最大の経営資源を生かせる事業とは何か——。その答えが物流不動産事業だった。新井太郎社長は、当時について「100年以上続いた経営の火を絶

やすことはできないという信念だった」と振り返る。

立地自体が 圧倒的な優位性

業態転換を遂げた同社は20年に現社名に変更。翌21年には浦安工場跡地に初の物流施設となる「アライプロバンス浦安」を竣工し、物流不動産事業の歩みを本格的にスタートさせた。

その同社が今回、満を持して竣工させたのが「アライプロバンス葛西A棟」。かつてのメイン工場だった江戸川工場跡地に、地上5階建て、延べ床面積8万7122平方メートルという都内有数の大型物流施設が誕生。その強みは何といても立地優位性だ。「物流の2024年問題」で、“運べないリスク”が深刻さを増す中、新井社長は「立地の良さがそのまま2024年問題のソリューションにつながる」と自信を見せる。

例えば、東京港で陸揚げされた輸入貨物を内陸部の倉庫まで横持ち輸送し、そこで保管した商品を再び需要地である都内まで配送する。これまで多く見られた物流パターンの一つだが、ドライバー不足や運賃上昇が懸念される中で持続可能性に課題が生じつつある。「賃料が多少高くても湾岸地区で物流を完結できるメリットは大きい」と強調する。

「HYPERSPACE/LOGISTICS」をコンセプトに「小区画分割」や「多用途」に対応していることも特徴。物流用途としてだけでなく、ショールームやスタジオ、作業場を兼ねたオフィスなど都市型施設ならではの幅広いニーズにも応えていく。

ダブルランプウエーに代表される物流施設としての高いスペックに加えて、無人コンビニ、リゾー

アライプロバンス葛西の「強み」は立地優位性



トホテルライクなエントランスやラウンジを配置するなど快適な職場空間の提供にも配慮。敷地内には、旧江戸川と親和したカリフォルニア風の「葛西アートの森」を造園した。

さらに、土地区画整理事業として、周辺施設との調和を重視した「歩道」「緑道」「公園」を江戸川区へ提供。また、環境やBCP（事業継続計画）にも力を入れ、太陽光発電による再生可能エネルギーの活用やスーパー堤防による防災対策も計画している。新井社長は「浦安の学びを含め、現段階での全てのノウハウをつぎ込んだ施設ができた」と胸を張る。

物流不動産から 総合不動産カンパニーへ

同社は20年以降、マンションやオフィスビルなどの開発や取得も手掛けるなど、総合不動産会社

としての業容拡大に取り組んでいる。首都圏を中心に展開するほか、24年から名古屋でも収益マンションを複数購入し始めている。今後はホテルやR&D（研究開発）施設、データセンターの開発などさらなる多角化を見据える。その他、同社が支援する「新井財団」では歴史的建造物・街並みの保存へ助成する活動が始動した。

「今後も“アライ”という自社ブランドにこだわっていく。そのためにも、ブランディング戦略を通じて当社の認知度を高めていくことが大切。“独自性の追求”という創業以来の“アライズム”を失わず、事業価値を高めていく」と新井社長は展望する。

株式会社アライプロバンス
〒130-0022
東京都墨田区江東橋2-8-3
TEL: 03-3633-6931
<https://www.araipro.co.jp/>