

日本マネジメント開発研究所

格安な農地や遊休地を物流用地に転用 近畿圏中心に100カ所以上の開発実績

物流会社や荷主企業の拠点計画に合わせて、対象エリアの農地や遊休地をまとめあげ、倉庫やトラック駐車場用地に転用する土地開発事業で実績を積んできた。現在は名神高速道路のインターチェンジ至近地など5カ所で、延べ約20万平方メートルの物流用地を開発している。
(制作：本誌編集部)



京都市南区 タカラ運送
杉本保彦社長



清水三雄会長

トラック駐車場開発で地盤を築く

京都に本社を置く日本マネジメント開発研究所（JMD）の清水三雄会長は、物流用地開発のバイオニアを自負している。1991年の借地法改正で事業用定期借地権が創設されたことをきっかけに、トラック駐車場の開発事業を開始した。

「ちょうどそのころから駐車違反の取り締まりが厳しくなり、ドライバーが違反をする」とその運送会社の営業所長や社長が処罰されるようになった。それまで協力運送会社は元請けや荷主の敷地内に車を停めさせてもらえたものだが、それもできなくなった。トラック駐車場の開発ニーズが生まれてきた」と清水会長は振り返る。

トラックの駐車場には周辺住人からクレームの出る恐れが少ない農地や未利用地が適している。しかも市街化調整区域であれば土地の値段は格段に安い。ただし、調整区域を開発するには用地の転用許可が必要だ。運送会社が自分で農家から土地を取得し、行政に掛け合って駐車場を開発するのはさすがにハードルが高い。

そこにビジネスチャンスを見出した。トラック駐車場に適したエリアに農地や遊休地を所有する地権者から土地を借り上げ、運送会社にサブリースする。このアイデアが関西ニュービジネス協議会主催の「ニュービジネス大賞」を受賞した。早速、「JPD」の

には、大手物流会社や有力荷主企業の名前がずらりと並んでいる。

大規模倉庫の用地開発を本格化

昨年2月、清水会長は用地開発事業の母体としてきたジェー・ピー・ディー清水（JPD）の全株式を保険代理店事業を中核とするホロスホールディングスに譲渡した。これに伴いJPD清水はサブリース事業に特化して、2020年に株式公開を目指している。一方、JMDは物流用地の開発を専門に行う新体制をスタートした。

今後はトラック駐車場から大規模倉庫用地の開発に比重を移していく考えだ。清水会

JMDが開発中の物流用地

- ・京都市伏見区久我西出町一帯
(5万㎡、うち2万6千㎡予約済み)
「名神高速京都南IC」5km 工業専用地域・準工業地域 農地を開発
- ・京都府向日市森本町 新幹線西側一帯
「名神高速京都南IC」6km 調整区域農地を転用 引き渡しまで約3年
- ・滋賀県彦根市一ツ松一帯 (2万3千㎡)
「名神高速彦根IC」隣接 準工業地域
- ・滋賀県愛荘町 (5万3千㎡)
「名神高速湖東三山IC」6km 現況更地・即引渡可
- ・兵庫県姫路市花田町上原田一帯
(3万3千㎡、うち2万㎡売却済み)
「播但連絡道路花田IC」隣接 調整区域農地を転用 流通・先端技術関連に限定

滋賀県彦根市に開発した物流用地



所在：彦根市原町字一ツ松348-4他
(名神高速彦根IC隣接、近江鉄道本線「ひこね芦川」駅徒歩17分。2024年に隣地に都市計画道路開通 ※写真はイメージ)
土地面積：約23,000㎡ 現況：更地

撮影：清水三雄

商標を掲げてそれを実践に移した。

手始めに名神高速道路の京都南インター至近地に約1千平方メートルのトラック駐車場の開発、地元の運送会社にDMを送付して利用を呼びかけた。大きな反響があった。これで手応えをつかんだ。ビジネスモデルを作り込み、JPDの支部を各地に設立して対象エリアを広げていった。以来これまでに近畿圏を中心に100以上の物件を開発している。

京都市南区のタカラ運送は、清水会長がトラック駐車場開発を開始した当初からの取引先の一つだ。当時の保有車両台数は10台余り。それが現在は160台まで増えた。増車のたびにJPDに駐車場の手当てを依頼してきた。同社の二代目経営者の杉本保彦社長は次のように振り返る。

「仕事はある。トラックを買うこともできる。ところが、車を置く場所がなかった。増車するには営業所から10キロメートル圏内に駐車場を用意する必要がある。しかし、資金は限られているし、土地を所有するとそこから動けなくなってしまう。それを清水会長に相談したら、われわれの条件にぴったり合った駐車場を開発してくれた。その後も事業の拡大や環境の変化に柔軟に対応してくれている。おかげで当社だけでなく、清水会長を紹介した運送業仲間はどこも、車両台数がこの10年で倍になっている」

トラック駐車場の開発に特化した会社は今もJPDの他に存在しないという。清水会長は「われわれが最も得意とするのは注文開発だ。受け渡しまでの期間に余裕がある場合には、対象エリア、規模、スペックを聞いた上で市街化調整区域を中心に土地を探すぐ拠点を立てたいという場合にはJMDが開発済み、もしくは地権者と売買予約を済ませた土地を提案する。いずれも周辺相場より低価格で提供できる」という。

現在は名神高速道路のインターチェンジ至近地など5カ所（上囲み）で、それぞれ3万から6万平方メートル規模の物流用地を開発している。その一つ、滋賀県彦根市のインター横の準工業地域約2万3千平方メートルも元は市街化調整区域を含む土地だった。地権者が20年にわたり開発を申請していたが、転用許可が下りなかった。JMDが土地を購入して行政と交渉にあたることで転用許可が可能となった。

昨年9月、清水会長は日本国内最高年齢でヘリコプターライセンスを取得した。用地開発の依頼を受けると清水会長は、別途経営している航空運送会社のヘリコプターに乗って上空から対象エリアの調査を行う。

仕事と並行し、京都ヘリクラブ会長等の公職を務める。地元財界のご意見番としてマスコミにも度々登場する。現在、KBS京都ラジオでレギュラー番組を持っている。番組名は「清水三雄の挑戦は続く」。立命館大在学中にビジネスを立ち上げてから、半世紀以上が経った今もその企業家精神は衰えない。