

セルフストレージ

デベロップ

セルフストレージのワンストップサービス 住宅+2%の利回り実現

国内の市場拡大を見込む 生活便利施設として多機能化

デベロップは2007年に設立したセルフストレージ（トランクルーム）の企画・開発会社である。子会社のストレージ王が管理・リーシングまでを行う一貫体制を強みに成長。2018年6月時点で一都三県を中心に102棟・約6,000室を直営する。

セルフストレージは、本場・米国では約3兆円・1,700万室におよぶ巨大市場である。日本ではいまのところ約650億円・50万室の規模（矢野経済研究所試算値）で、世帯普及率は米国の20分の1以下にしか過ぎない。よってこの先、市場が数千億円規模に成長するとの指摘もある。

デベロップが提供するセルフストレージは大きく分けて屋外型と屋内型の2タイプある。屋外型はその名の通りコンテナなどを活用し屋外に設置するもので、

屋内型はビルイン型である。「屋外型はいわばプロユーザー向け。屋内型はエントランスでセキュリティが確保され、空調設備も完備していることからファミリーや女性層に人気が高い。今後はこの屋内型を積極的に提案していく。生活利便施設の一アイテムとして、宅配ボックスやコインランドリーを併設するなど多機能化も進める」と話すのは営業部主幹の佐藤芳紀氏。

短期間で設置可能 賃料下落リスク少なく安定稼働

地主の土地有効活用を前提に考えた場合、上物のみの設置・開発費用は屋外型で坪20~30万円、屋内型は坪70万円。工期はそれぞれ設計期間を含め3か月と8か月が目安となっている。満室想定のリターンはNOI（純収益）ベースで周辺の賃貸住宅相場+2%の水準を見



佐藤 芳紀 氏
営業部 主幹
不動産開発／新規事業企画 担当

込む。適正立地は3大都市圏とそれ以外の政令指定都市、県庁所在地で、PR効果も見込み歩行や車からの視認性が高く道路付きのよいところが対象となる。「セルフストレージは満室になるまで1~2年の時間を要するが、平均契約年数が5年を超えるなど一度満室となれば稼働は安定する。築年経過による賃料下落の影響も少ない。人が居住していないため、住宅に比べ維持・管理費が圧倒的に低いことも大きなメリット」（佐藤氏）。

法人による書類保管、個人・ファミリーによる衣類や家具の保管など、セルフストレージの利用は徐々に拡大をみせている。高まるニーズを背景に、デベロップは年間10棟・1,000室のペースで新規供給を行っていく方針。「いまは市場の黎明期。安定した運営を通じてセルフストレージの有用性をユーザーに知ってもらい、市場の拡大・活性化に貢献したい」と佐藤氏は話している。

屋内型施設の外観



屋外型施設の外観

