



遠藤 文氏【イーソーコ 代表取締役】

ビジネスはITを生かし、人を生かすこと

芝浦という土地の変遷は、物流の変遷でもあるのでしょ。東京の芝浦という土地に本社を置いて、ITを使いながら、物流不動産という仕事をしています。今までの物流になかった新ビジネスとして確立できました。芝浦でそんな物流の新しいビジネスを発信しているのも、何かの様なものかもしれません。



遠藤 文(えんどう ふみ) イーソーコ代表取締役兼イーソーコ総合研究所代表取締役。不動産会社、医療用機器メーカーなどを経て、1999年「e-sohko.com」を立ち上げる。現在、買者、ITでインタビュー動画を公開中

倉庫の町・芝浦の詩り

芝浦は運河の町。その運河沿いには、倉庫が立ち並んでいました。古い写真を見ると、運河に船が並び、船から直接倉庫に荷物を運び入れています。芝浦は倉庫の町でもありました。

港湾で働く人、倉庫内で働く人、倉庫に荷物を運び出す荷車やトラック。働く人向けに大人数が利用できる安い食堂もありました。物流のメッカとして、栄えていました。そして、日本の経済成長を支えていました。

近くには東京港があり、港湾埠頭の役割を果たした芝浦地区。加工貿易の輸出入で、荷物が行き来しました。増加する国内消費にも対応しました。保管する「倉庫業」と日本の物流にはなくてはならない時代でした。

倉庫や物流施設の紹介を中心に業務を行っている私共にとって、芝浦に本社を構えられたことは、大変う

れしいことでした。「倉庫の歴史ある町で、倉庫・物流企業のお役に立てる仕事をやる」。そんな誇りを持っていきます。

変わりつつある倉庫街

しかし、芝浦から倉庫の面影が少しずつ消えていっています。再開発の名の下に、芝浦のあるJR・田町駅周辺は整備が進んでいます。車道・歩道は幅が広くなり、きれいになりました。小さい商店がなくなり、大きなビルの建設が進んでいます。

近くには芝浦アイランドが出現しました。高層マンションに、おしゃれなカフェやお店などが並んでいます。最近では、会社の前にある運河沿いにきれいな歩道が整備されました。そこだけ見れば、倉庫街ということも、まったく分かりません。

倉庫の町から人が住む町へ。まだまだ歩けば、倉庫を多く見かけますが、雰囲気ガラッと変わってしまいました。

芝浦で仕事を始めて10年の私共ですら変化を感じています。老舗倉庫オーナーの方々へ話を聞きますと、昔はもっと労働者の町だったといっています。

芝浦の町が変わっていくのは、物流が変わっていくということでもあるのでしょ。

物流に求められる変革

確かに、物流は大きな変革期にきています。特に、物流施設の変化は大きいと感じています。倉庫企業と付き合いの多い私共にとって、外資系ファンドの進出・大規模物流施設の開発は大きな利点となっています。

今までにない大型拠点が、どんどん建設されています。サブプライム問題に燃えた金融不安、世界的な不況で、開発のスピードが落ちてきたとはいえ、今後の景気などによっては、また加速する可能性もあります。

さらに、旧型の保管型の倉庫から、流通型の物流センターへと、荷主側の要望が変わってきています。保管する倉庫という存在の変革が求められています。倉庫業界は伝統的な名士が多いだけに、どっしりと構えていらっしやいます。そのため、動きが見えにくいのですが、「変わらなければ」という意識改革はどんどん進んでいます。

基本的に、大半の倉庫企業の方々は、そのまま倉庫を活用していくと考えています。しかし、建設から時間がたった倉庫では、荷主のニーズに合いくなくなっていることも事実です。そこで、変わらなければという意識が現れます。

自己資金で新しい物流センターへスクラップ・アンド・ビルド(建て替え)をするのか。ファンドの大型物流センターを借りて、物流業を行っているのか。なかには、ファンドを組成して、自社の物流施設をオフパランズ化した倉庫企業もあります。確実に、変化への動きは出てきているのです。

集約化をどう進めていくのか

今まで、倉庫企業の中には、「自社の倉庫が満車なので安心だ」という考えがありました。仮に、新しい荷主や荷物があっても、自社倉庫が空いていないことを理由に断っていたこともありました。

そんな仕事の仕方ができなくなってきました。荷主が考える物流効率化により、荷物の集約・在庫削減が進んでいます。

倉庫・物流企業が荷主の荷物を、新型の大型拠点に集約化提案をしようとしても、自社の倉庫・物流施設に空きができることを恐れる現場から反発に合うこともあります。社内の調整に手間取っている間に、別の物流企業が集約提案をかけて、その提案が受け入れられてしまうという事態も見てきました。

スピードが求められる時代で、物流のやり方は変わってきています。

ITであり、不動産でもあり

当社も、インターネットを活用したビジネスモデルを構築しているという点では、物流業界の「異端児」なのでしょう。インターネットは、「誰でも」「簡単に」情報を収集できます。そのIT技術の特性を活用しながら、不動産業のビジネスモデルを用いているため、今までの物流企業の枠を外れている企業と見えます。しかし、基本は物流業界に属しています。物流業界に貢献できるビジネスを物流企業の方々に提案したいと考えています。

当社の事業で、一番目に触れるのが「イーソーコ.com」というサイトです。空き物流施設の情報と、施

設を探している情報を登録し、自由に見ることができるようになっています。そのシステムを全国40社以上の物流企業に提供することで、日本全国(北海道から九州)の情報をインターネットで見ることが出来ます。ここだけ見れば、完全にインターネットを活用し、事業を展開しているIT企業に見られてしまいます。

あくまで、事業の中身は、「物流施設面」から「物流の効率化」を「物流企業」に提案するコンサルを行っています。

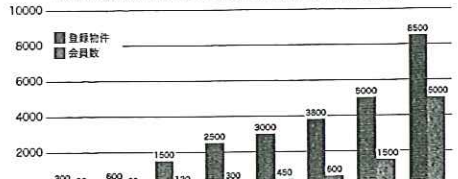
もう一度営業面のITを見直す

今回、イーソーコ.comを刷新(昨年12月)するにあたり、もう一度、物流企業にとってのITとは何なのかということ突き詰めて考えていきました。物流業界の中でITという観点で設計を行ってまいりました。その結果、物流業界の営業面でのITの活用が、他業界に比べ少し遅れているように思っています。ITの力を過信して、いいシステムを作っても、利用されなければ意味がないと思います。いいシステムよりも、物流企業の方々が利用しやすく、営業面でプラスになるようなシステムという観点で設計を行ってまいりました。

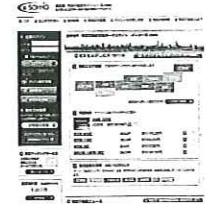
当社の場合、ITを利用して顧客と情報を集めることが重要になっています。イーソーコ.comの刷新に際し、最先端のITシステムを導入しました。しかし、一番大変だったのは、誰にでも利用できる工夫をすることでした。

自社のためのITではなく、利用者が利用しやすいITを考えた結果でした。

e-sohko.comによる空き物件数の推移(2008年12月現在)



ITをうまく活用すると、情報収集量は飛躍的に上がっていく



システム刷新後の「イーソーコ.com」。複雑なシステムだが、表には、かんたん登録など、利用しやすいさを追求した

ITの裏に人間力

芝浦という歴史ある倉庫の町で、ITを活用している私共の企業が「異端児」として進出しました。そして、10年というひとつの時代を生き続けることができました。これだけでなく、今までの物流から見ると革新的なことかも知れません。しかし、それはITを使っていたからという単純な理由ではありません。

当社もITが目立っていますが、人のネットワークががっちり支えています。それは、今までの物流業界のやり方と似ています。ITにあぐらをかいていたのでは、企業を継続させ、新ビジネスとしての「物流不動産ビジネス」ということを語ることはできなかったでしょう。

物流不動産ビジネスの基本は、空いた物流施設と施設を探している情報をマッチングさせるビジネスのことです。そのためには、多くの物流施設の情報と、利用者・荷物の情報を持っていなければなりません。情報をどれだけ多く持っているかが鍵となります。情報を広く集めることができるのがITの特技で、それをイーソーコ.comという形で利用し

ました。しかし、ITだけに依存していたのでは、簡単にはいかないのも事実です。空き施設の情報を出してもらうためには、企業間の信用が必要になります。そのためには、IT頼りの営業姿勢ではうまくいきません。物流・

不動産・建設・金融などの専門家のネットワークがモノを言います。人が介することで、詳しい情報も手に入ります。マッチングするときの、重要な手がかりともなります。

さらにITで手に入れた情報をどれだけ有効活用するかという問題も

あります。当社では、情報の質と新鮮さを重視しています。ネットですので、いろいろなところから情報が入ってきます。中には、本当なのかと疑問に思う情報もあります。そういった情報は、精査することになっています。また、一度入ってきた情報は、ある一定期間しかイーソーコ.comには掲載されません。いつまでも古い情報が載っていたのでは、「情報」として価値がなくなってしまうからです。

さらに、物流施設の評価や管理、付加価値をつける改修工事といったビジネスも付帯してできるようにし、物流不動産ビジネスというものを確立しました。

ITでビジネスが成り立つのではなく、ITで手に入れた情報を、どのようにビジネスに生かすか。そこには、ITの力ではなく、人の力が重要になってくるのです。

のようにビジネスに生かすか。そこには、ITの力ではなく、人の力が重要になってくるのです。

集めた情報を活用するのにも

ITと人の融合がうまくいけば、情報はどんどん増えていきます。情報が多ければあるほど、利用の仕方も膨らんでいきます。単なるマッチングから効率化の提案といった高度な提案もできるようになります。今まで、思ってもいなかった情報も入ってくるようになりました。

「倉庫で市(いち)を開きたい」「撮影をやりたい」「個性的なオフィスを探している」。そんな物流業界の固定概念では思ってもいなかったような情報が入ってくるようになります。現状では、すべてに対応はでき

ておりませんが、そこから斬新なアイデアが浮かんできます。

その中で、倉庫をオフィス・スタジオなどに活用する「RE・倉庫」というサービスを開始しました。物流に携わる人は、倉庫を荷物を保管する箱と考えます。しかし、建業家にとって、倉庫の大空間は、脳を刺激されるようで、いろいろなアイデアが浮かぶようです。物流にとっては思いもよらない需要を喚起することとなりました。

物流の基本は「人」

当社では、物流施設に関する情報を集めることを考え、ITを活用してきました。基本は物流業界のことを考え、ITに振り回されず、ITを使いこなしてきつたつもりです。

物流業界にいる以上、いくらITを利用していても、人のネットワークが重要という考えは揺るぎません。情報を収集できるというITのいいところをどのように活用していくかが、これからの物流業界ではないでしょうか。

物流業界の現場では、POSシステムやRFIDなどの高度なITシステムが開発されています。これらがうまく活用されるのも、人がいることです。

当社がITを活用しているのは、営業面・情報収集面です。物流業界を見ていると、ITを活用した営業展開が弱いように思っています。もちろん、営業も物流と同じく、最終的には人です。

その入り口だけでもITを取り込むだけで、新しい情報が入ってきますので、ビジネスチャンスが現れてくると思っています。

情報

撮影がしたい

