

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うか。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。今までの物流にかった新ビジネスとして確立できました。芝浦はそんな物流の新しいビジネスを発信しているのも、何かの縁なのかもしれません。



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年アバンセロジスティック（現・イーソーコ）を立ち上げる。現在、買収.comでインタビュー動画を公開中

倉庫の町・芝浦の説

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す。

港湾で働く人々、倉庫内で働く人々、倉庫に荷物を運びだす荷車やトラック、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」が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れる」。そんな誇りを持っています。

変わつづつある倉庫街

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、倉庫街ということは、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、雰囲気ががらっと変わってしましました。

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に話を聞きましたと、昔はもっと労働者の町だったといいます。

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ります。確実に、変化への動きは出ているのです。

物流に求められる変革

確かに、物流は大きな変革期に来ています。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・大型物流施設の開発は大きな刺激となっています。

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端を発した金融不安、世界的な不況で、開発のスピードが落ちちぎってきたとはいえ、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、どっしりと情えていらっしゃいます。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ことを考えています。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にく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ンブル・アンド・ビル（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、物流業を行っていくのか。なかには、ファンドを組成して、自社の物流施設をオーバーラン化した倉庫企業もあります。確実に、変化への動きは出ているのです。

集約化をどう進めていくのか

今まで、倉庫企業の中には、「自社の倉庫が渋滞なので安心だ」といふ考えがありました。仮に、新しい荷主や荷物があつても、自社倉庫が空いていないことを理由に断っていました。

そんな仕事の仕方ができなくなっています。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、新型の大盤拠点に集約化提案をしようととしても、自社の倉庫・物流施設に空きができる恐れを抱く現象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実態も見受けました。

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されています。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にく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。

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ます。そのシステムを全国40社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できます。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おります。

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を突き詰めて考えていきました。物流業界の中でのITという位置付けと当社の戦略が合致しているかを確認しました。

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います。ITの力を活用して、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みました。

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した。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、一番大切なのは、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-sokho.comによる空き物件数の推移（2008年12月現在）

期間	空き物件数	会員数
2000年 Q1	600	60
2000年 Q2	120	120
2000年 Q3	1500	1500
2000年 Q4	2500	300
2001年 Q1	3000	450
2001年 Q2	3800	600
2001年 Q3	5000	600
2001年 Q4	5500	1500
2002年 Q1	6000	1500
2002年 Q2	6500	5000
2002年 Q3	7000	5000
2002年 Q4	7500	5000
2003年 Q1	8000	5000
2003年 Q2	8500	5000
2003年 Q3	9000	5000
2003年 Q4	9500	5000
2004年 Q1	10000	5000
2004年 Q2	10500	5000
2004年 Q3	11000	5000
2004年 Q4	11500	5000
2005年 Q1	12000	5000
2005年 Q2	12500	5000
2005年 Q3	13000	5000
2005年 Q4	13500	5000
2006年 Q1	14000	5000
2006年 Q2	14500	5000
2006年 Q3	15000	5000
2006年 Q4	15500	5000
2007年 Q1	16000	5000
2007年 Q2	16500	5000
2007年 Q3	17000	5000
2007年 Q4	17500	5000
2008年 Q1	18000	5000
2008年 Q2	18500	5000
2008年 Q3	19000	5000
2008年 Q4	19500	5000
2009年 Q1	20000	5000
2009年 Q2	20500	5000
2009年 Q3	21000	5000
2009年 Q4	21500	5000
2010年 Q1	22000	5000
2010年 Q2	22500	5000
2010年 Q3	23000	5000
2010年 Q4	23500	5000
2011年 Q1	24000	5000
2011年 Q2	24500	5000
2011年 Q3	25000	5000
2011年 Q4	25500	5000
2012年 Q1	26000	5000
2012年 Q2	26500	5000
2012年 Q3	27000	5000
2012年 Q4	27500	5000
2013年 Q1	28000	5000
2013年 Q2	28500	5000
2013年 Q3	29000	5000
2013年 Q4	29500	5000
2014年 Q1	30000	5000
2014年 Q2	30500	5000
2014年 Q3	31000	5000
2014年 Q4	31500	5000
2015年 Q1	32000	5000
2015年 Q2	32500	5000
2015年 Q3	33000	5000
2015年 Q4	33500	5000
2016年 Q1	34000	5000
2016年 Q2	34500	5000
2016年 Q3	35000	5000
2016年 Q4	35500	5000
2017年 Q1	36000	5000
2017年 Q2	36500	5000
2017年 Q3	37000	5000
2017年 Q4	37500	5000
2018年 Q1	38000	5000
2018年 Q2	38500	5000
2018年 Q3	39000	5000
2018年 Q4	39500	5000
2019年 Q1	40000	5000
2019年 Q2	40500	5000
2019年 Q3	41000	5000
2019年 Q4	41500	5000
2020年 Q1	42000	5000
2020年 Q2	42500	5000
2020年 Q3	43000	5000
2020年 Q4	43500	5000
2021年 Q1	44000	5000
2021年 Q2	44500	5000
2021年 Q3	45000	5000
2021年 Q4	45500	5000
2022年 Q1	46000	5000
2022年 Q2	46500	5000
2022年 Q3	47000	5000
2022年 Q4	47500	5000
2023年 Q1	48000	5000
2023年 Q2	48500	5000
2023年 Q3	49000	5000
2023年 Q4	49500	5000
2024年 Q1	50000	5000
2024年 Q2	50500	5000
2024年 Q3	51000	5000
2024年 Q4	51500	5000
2025年 Q1	52000	5000
2025年 Q2	52500	5000
2025年 Q3	53000	5000
2025年 Q4	53500	5000
2026年 Q1	54000	5000
2026年 Q2	54500	5000
2026年 Q3	55000	5000
2026年 Q4	55500	5000
2027年 Q1	56000	5000
2027年 Q2	56500	5000
2027年 Q3	57000	5000
2027年 Q4	57500	5000
2028年 Q1	58000	5000
2028年 Q2	58500	5000
2028年 Q3	59000	5000
2028年 Q4	59500	5000
2029年 Q1	60000	5000
2029年 Q2	60500	5000
2029年 Q3	61000	5000
2029年 Q4	61500	5000
2030年 Q1	62000	5000
2030年 Q2	62500	5000
2030年 Q3	63000	5000
2030年 Q4	63500	5000
2031年 Q1	64000	5000
2031年 Q2	64500	5000
2031年 Q3	65000	5000
2031年 Q4	65500	5000
2032年 Q1	66000	5000
2032年 Q2	66500	5000
2032年 Q3	67000	5000
2032年 Q4	67500	5000
2033年 Q1	68000	5000
2033年 Q2	68500	5000
2033年 Q3	69000	5000
2033年 Q4	69500	5000
2034年 Q1	70000	5000
2034年 Q2	70500	5000
2034年 Q3	71000	5000
2034年 Q4	71500	5000
2035年 Q1	72000	5000
2035年 Q2	72500	5000
2035年 Q3	73000	5000
2035年 Q4	73500	5000
2036年 Q1	74000	5000
2036年 Q2	74500	5000
2036年 Q3	75000	5000
2036年 Q4	75500	5000
2037年 Q1	76000	5000
2037年 Q2	76500	5000
2037年 Q3	77000	5000
2037年 Q4	77500	5000
2038年 Q1	78000	5000
2038年 Q2	78500	5000
2038年 Q3	79000	5000
2038年 Q4	79500	5000
2039年 Q1	80000	5000
2039年 Q2	80500	5000
2039年 Q3	81000	5000
2039年 Q4	81500	5000
2040年 Q1	82000	5000
2040年 Q2	82500	5000
2040年 Q3	83000	5000
2040年 Q4	83500	5000
2041年 Q1	84000	5000
2041年 Q2	84500	5000
2041年 Q3	85000	5000
2041年 Q4	85500	5000
2042年 Q1	86000	5000
2042年 Q2	86500	5000
2042年 Q3	87000	5000
2042年 Q4	87500	5000
2043年 Q1	88000	5000
2043年 Q2	88500	5000
2043年 Q3	89000	5000
2043年 Q4	89500	5000
2044年 Q1	90000	5000
2044年 Q2	90500	5000
2044年 Q3	91000	5000
2044年 Q4	91500	5000
2045年 Q1	92000	5000
2045年 Q2	92500	5000
2045年 Q3	93000	5000
2045年 Q4	93500	5000
2046年 Q1	94000	5000
2046年 Q2	94500	5000
2046年 Q3	95000	5000
2046年 Q4	95500	5000
2047年 Q1	96000	5000
2047年 Q2	96500	5000
2047年 Q3	97000	5000
2047年 Q4	97500	5000
2048年 Q1	98000	5000
2048年 Q2	98500	5000
2048年 Q3	99000	5000
2048年 Q4	99500	5000
2049年 Q1	100000	5000
2049年 Q2	100500	5000
2049年 Q3	101000	5000
2049年 Q4	101500	5000
2050年 Q1	102000	5000
2050年 Q2	102500	5000
2050年 Q3	103000	5000
2050年 Q4	103500	5000
2051年 Q1	104000	5000
2051年 Q2	104500	5000
2051年 Q3	105000	5000
2051年 Q4	105500	5000
2052年 Q1	106000	5000
2052年 Q2	106500	5000
2052年 Q3	107000	5000
2052年 Q4	107500	5000
2053年 Q1	108000	5000
2053年 Q2	108500	5000
2053年 Q3	109000	5000
2053年 Q4	109500	5000
2054年 Q1	110000	5000
2054年 Q2	110500	5000
2054年 Q3	111000	5000
2054年 Q4	111500	5000