



物流不動産の概念。物流と不動産は似て非なるもの。この両者のノウハウに加え、金融や建設、さらには物流拠点運営のノウハウをワンストップで提供することで、利用者の利便性をあげている。またリノベーションなど、物件の付加価値向上についてのアドバイスや提案、調整も行っていくことで、借主と貸主、双方の満足が得られるのだ。こうした調整業務を含めて一括で行える点が同社の大きな強みとなっている。

イーソーコグループ最大のこだわりは物流不動産という言葉に象徴される。「物流のコスト削減で、意外と見落とされるのが、倉庫や物流センターなどの物流施設。物流施設を見直すだけで、大きなコスト削減になる。ただ、どうやって見直せばいいか分からない企業が多い。そこで、当社の物流不動産ビジネスが力を発揮する。お客様の要望を聞き、最適な物流施設を探して、お客様に紹介をする。その仲介業務をビジネスとしている。単純に思えるが、物流と不動産、双方の業界に通じるスキルがないとできないのが物流不動産の深みだ。

イーソーコグループだ。
不動産プラス物流が新しい価値を創造する

モノは必要なときに必要な量が、必要とされる場所にあるからこそ価値がある。コンビニエンスストア、宅配便など、まさしく、いま、そこにモノがあることに価値を求めるビジネスだ。消費者も手元になればその商品に価値を払うことはないだろう。Bツールの企業間取引でも肝の部分であり、災害で必要な部品の供給が滞り、ラインが止まる経済損失もメディアでは取り上げられる。製品も生産しただけでは価値を生まない。消費者や納品先に届いた段階で初めて価値を持つ。

こういった現代社会のニーズを支えるのが物流、ロジスティクスである。したがって、どこにどのような体制で物流拠点をもち、そこに商品や中間在庫をどのように持つかは最大の企業戦略といっている。特に、通販の物流などは、スピード、正確さが求められる。最先端を走っていて、通販業界にとって「物流は命」とも言われている。

この企業戦略の立案から物流施設の提供、施設の運用、実際の稼働に関するノウハウや資金調達サポートなどをワンストップで提供するのがイーソーコとイーソーコ総合研究所のイ

イーソーコグループ

物流不動産のトッププランナー
最適な物流施設を提案



倉庫をリノベーションしたダンススタジオ。棚を取り払い、壁面を改修しレッスンに欠かせない鏡を張っている。さらに防音を施した。倉庫特有の天井高をいかした大容量の空間が「のびのびとできる」と受講者にも好評。貸しスタジオとしても活用されているが、海外アーティストもやってくるほどの盛況ぶりだ。

イーソーコグループのシンクタンク機能を持つイーソーコ総合研究所。各フィールド（物流・不動産・建設・金融）の専門家とイーソーコ・comのデータベースを基にした、物流施設の評価レポートは、物流企業のみならず、不動産ファンドや、金融機関からも評価を得ている。専門家による、物流から見た不動産評価が可能で、物流拠点の立地性、物流施設としての汎用性、周辺物流施設賃料相場、周辺テナントニーズをレポートすることができ、また、こういった基本情報を活用し、他の用途への活用提案も可能となる。

活用、テナント誘致、設計・施工、プロパティマネジメント（PM）、鑑定評価といったサービスも行う。最適な物流環境の実現とともに、物流不動産の活用を大きな視点で、ワンストップで提案する。

そのベースにあるのが「ヒューマンネットワークワーク」。「ITネットワークでやっていますが、実は人と人のつながりを重視しています」。テナントとなる借主からも、倉庫会社からも同社に寄せる信頼は厚い。

イーソーコ総合研究所の果敢な戦略

物流業界と不動産業界は近いように見えて、実は商習慣、考え方が全く異なる。物流業者が物流施設を見るときは、どのくらい入るのか「立方メートル（容積）」を見る。不動産業者は「平方メートル（広さ）」で考えてしまう。それ以外にも、物流施設を見るポイントも多い。「天井高は？」「床加重は？」「パートの確保は？」「高速道路からの距離は？」などなど。物流業者と不動産業者とでは、物流施設を見るポイントが違ってくる。一方、契約では、不動産業界の慣習が使われる。敷金・保証金の取り扱いや、原状回復など、物流業界では馴染みのない単語が並ぶ。そのため、両者が考えることが一致しないことも多く、それがビジネスではトラブルに発展しかねない。

ところが、同社は両分野に精通していることから、新しい価値を創造することが可能なのだ。なかでも白眉は物流不動産掲示板サイト「イーソーコ・com」(<http://www.esohko.com>)だ。物流不動産では日本最大級の規模を誇り、全国の物流施設の情報を常時一万六千件掲載（2010年6月現在）。一度登録した物流施設の情報は、3ヶ月ごとに更新する。リアルタイム性、信用性ともに高く、質量共に群を抜く充実ぶり。

物流施設のマッチングにおいては借主と貸主の間に立って調整していく。実際の賃貸借の場面になれば、仕分けする設備や車付けなど付随する施設も必要になる。新規で入れる設備の負担をどのようにするのか。契約形態はどうするのかなど、物流業と不動産業の間で見落としされそうな課題を調整していくのだ。

双方「相手がわかっていて」と思っていた」といったことを未然に取り除き、トラブルを回避するのも同社が得意とするところ。現在、物流不動産に特化した契約サポートも開始。物流不動産のトラブル回避を、ひとつのサービスとして提供を始めた。

さらに、物流施設の仲介以外にも、物流施設の所有者や遊休施設の所有者に向けては有効

Storage Asia」社（シンガポール）と提携し、新会社「スチール・ストレージ・ジャパン」を設立した。

日本でもオフィスビルなどで「トランクルーム」や「レンタル収納スペース」の名前を見るようになった。海外では、物流施設のような大きな施設で運営されていることも多い。また、日本でも倉庫会社が「トランクルーム」を運営している。その中で、トランクルームに必要な部材を日本国内で一手に販売し、トランクルーム事業運営の経営コンサルも行っている。

物流不動産の専門家としてセミナーの講師やセミナーの運営を依頼されることも多い。2009年には、年80回ものセミナーに関係したほどだ。前述したデータベースを活用したレポートに加え、物流不動産に特化したニュース配信（メルマガ）にも対応し、物流不動産の情報を取りまとめている。

大規模な物流センターの開発コンサルや、物流用地の面開発など、他にないコンサルティングサービスを展開している。

物流不動産に特化した評価機構「日本物流不動産評価機構（通称：JALPA）」の運営も行っている。物流不動産の評価で独自の位置を構築している。

倉庫会社でも、メーカーでもない立場でビジネスを展開しているため、掲載量、価格の公正性、マッチングの際のコンサルテーションなど、すべてにおいて中立を保っている。そのため親しみやすい、相談しやすいというユーザーの声がある。したがって情報も集まりやすく、その情報量と質が圧倒的な支持を得、それがまたソリュションの提供に役立つスパイラルを描いている。

海外からの提携の話も複数ある。その中で、日本の物流施設と親和性の高い案件が動き出している。それがトランクルームの部材販売だ。トランクルームの部材を専門に製作する「Steel

会社メモ

イーソーコグループ

所在地/〒105-0023 東京都港区芝浦1-13-10 第3東運ビル9F

●会社名/イーソーコ株式会社

T E L / 03-5439-9401 F A X / 03-5439-9437

U R L / <http://www.e-sohko.jp>

代表者/遠藤文 設立年/1999年5月

事業内容/日本最大級物流不動産掲示板サイト「イーソーコ.com」(e-sohko.com)の運営・管理、物流施設のマスターリース、物流施設のPM(管理・リーシング)。

●会社名/株式会社イーソーコ総合研究所

T E L / 03-5441-1237 F A X / 03-5439-9540

U R L / <http://www.e-sohko.co.jp>

代表者/河田 榮司 設立年/1987年8月

事業内容/物流施設の設計・改修工事、物流関連施設の受託、物流コンサルティング、物流不動産ファンドアセットマネジメント、物流施設開発コンサルタント、物流不動産関連人材派遣業務、物流改善コンサルタント業務、トランクルーム、テクニカルセンターなどの開発、テナント誘致、一般建築士事務所、総合建設業。

日本のソーホーと新しい物流不動産情報発信基地

世界中でアーティストが集まる街として有名なニューヨークのソーホー。ここがもともとは倉庫街だったというのは有名だ。倉庫だったために賃料が安価であり、それに魅力を感じたアーティストが次々と移り住み、街そのものが変わっていったのである。

同社がある芝浦運河エリアも現在、変わりつつある。海運、陸運ともに便利な拠点として倉庫が立ちならんでいた。古き良き時代の物流の中心地だが、都心部からの近さという立地、倉庫特有の天井高や区画割りなど建物そのものの魅力、そしてリノベーション技術による居住性の向上などがあいまって次々と生まれ変わっている。

同社が入っているビルも倉庫だったが、バレースタジオ、外資系広告代理店本社などがテナントとして入居している。天井高と壁面を活かした鏡張りのスタジオは海外の有名アーティストもやってくるほどのスタジオだ。広告代理店のオフィスもガラスを多用した斬新なつくり。面積と天井高を生かした空間とゆとりのスペースを十分に記したデザインだ。ここがかつての倉庫だとは思えない。

今や、イーソーコグループ本拠を構える芝浦運河倉庫街は最先端の物流情報発信拠点へと大きな変貌を遂げようとしている。