

2014
5・26 毎週月曜
第5週除く

第863号

週刊ビル経営

前回お話を大型物
流施設の大量供給によ
る空き倉庫物件の増加
を追い風に、物流不動
産を専門とする会社が
増えた。また、仲介だ
けでなく、物流
施設の管理業務
やマスターリー
スなどでも収益
を上げている。
当社では物流
不動産を基軸と
した総合営業を
物流不動産Biz
と名づけ、さ
まざまなサービ
スを組み合わせ
たビジネスを推
進している。

このうち、建
築部門との連携
が最も強いの
が、倉庫リノベ
ーションだ。物流用途
ではテナントが着きに
ないが、倉庫の大空間
を生かし、通常のオフ
icesビルではできない
創造的な空間を提供す
る。物流施設賃料はオ
フィス賃料に比べて安
件の一角をなんとか見
いる。

第9回

物流不動産Bizの強み

いので、倉庫リノベー
ションでは、内装など
の工事にお金をかける
こともできるというメ
リットもある。
そんな倉庫リノベー
ションの有効性に
気づいたのは15年
程前のことだ。私は倉庫会社の営業
マンで、自社倉庫
の空きを埋めた
り、他社倉庫の賃
貸仲介を行ったり
していた。ある日、
写真スタジオの社
長から「倉庫を改
修してスタジオを作
りたいので、改
修可能な倉庫を探
してほしい」とい
う依頼を受けた。
初めて依頼を聞
いた時は、その要
望がそもそも理解でき
ない。京都港区海岸にある築
約25年（当時）の倉庫
可能な物件として、東
京港に面する築約25年
の倉庫リノベーションを提
供できるのだと思つて

は、物流だけでなく、
不動産、建築、ITと
いった多くの業界の人
と交流してきた強みを
持つからこそ、不動産
・建築業界のトレンド
に上手くマッチした倉
庫リノベーションを提
供できるのだと思つて



大谷巖一（おおたにいわかず）イーソーコドットコム取締役会長・日本物流施設取締役。昭和56年東京運輸倉庫入社、平成14年東運開発取締役（現職）、同15年東京倉庫運輸を退職しイーソーコ総合研究所取締役副社長（現職）、同18年トーワン取締役（現職）。日本物流学会等で講演多数。著書に「これからは倉庫で儲ける！物流不動産ビジネスのすめ」など。昭和35年生まれ。趣味はビジネス・読書・歴史探訪。

つけ出し、勧めてみた。
その社長は、砂糖や
香辛料を保管している
現役の倉庫を「カッコ
いい」と気に入り、空
いているスペースにホ
ワイトキュープのおし
やれな写真スタジオを
作り上げた。倉庫の改
修事例を初めて目の當
たりにし、びっくりし
てしまつた。ただし、
その時は、倉庫を改修
して利用する需要があ
るなどとは思わず、「
キワモノ」な事例だ
と思っていた。