



# 住宅新報

創刊71年

定期購読料(送料込み)  
6カ月 8,229円(本体7,619円+税) / 1カ年 15,840円(本体14,667円+税)  
©住宅新報 2018年 1948年6月18日第3種郵便物認可  
発行/毎週火曜日 1部 360円(本体333円+税)  
株式会社 住宅新報 Webはこちらへ 住宅新報 編集  
本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SYAX TPEル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825  
支社/〒541-0046 大阪府中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

## 物流と不動産

### その間にチャンスあり!

#### ①物流不動産ビジネスを不動産業者に勧める理由

昨年は、ヤマト・Amazon問題で物流が脚光を浴びましたが、そもそも物流とは「物的流通」の略。第一次産業の生産者(農林業、漁業)、または原材料・半製品から製造・加工等を経て、消費者(エンドユーザー)に引き渡す際に生じる空間と時間を克服するものです。物流業では、引き渡しおよび時間の克服を運輸業、空間と時間の克服は倉庫業がそれぞれ担っています。倉庫業と不動産業の共通点は「スペースを生産手段にする空間ビジネス」という点です。

#### 保管料と賃料の違い

本号から12回にわたり、月1回の連載をさせていただくことになりました。大谷蔵一です。私は、38年間物流を専門に倉庫・運輸業に従事しております。1990年に宅地建物取引主任者(現・宅地建物取引士)の資格を取得し、物流業に不動産業を融合した「物流不動産ビジネス」を創始しました。以来、約30年間で構築したノウハウとビジネスの優位性を紹介できたらと考えています。

倉庫業は、生産物(貨物)を保管するスペースの提供を対価として、保管料を得る一方で、不動産業はスペースと情報の提供対価として賃料や仲介料をもらいます。が、保管料と賃料の違いはどこにあるのでしょうか。

保管業務は貨物を保管し、倉庫会社が責任をもって管理します。万が一、保管中に貨物が劣化、破損、または消失した場合、寄託契約のため倉庫会社に責任が生じます。しかし不動産の賃貸借契約では、借主(住人)の住居で盗難があった場合でも、貸主である大家さんには基本的に管理責任がありません。権利関係が全く異なるからです。

物流不動産ビジネスには、物流業が持つスキルが絶大な効力を発揮します。しかし、物流業者は不動産業者の皆様は物流スキル的重要性に気づいていない状態ではないでしょうか。スキル習得を目的に、物流会社に就職することも一案ですが、物流営業は貨物の性質により取り扱いが多岐にわたるため、一社だけの経験では十分とは言えません。残念なことに不動産業者が必要な物流スキルを、ピンポイントで効果的に学習できるシステムは存在しませんでした。私が拙著「物流不動産ビ

ジネスのすすめ」(発行:日刊工業新聞社)を書き下ろしたのは12年。倉庫業者が勝ち残る有効な策として、物流不動産ビジネスに役立つスキル習得方法を後輩の物流マン向けに書いたのですが、読者の大半は金融・不動産・建設業で占められていたことに驚きました。

大別すると、物流不動産ビジネスのスキル構成比は物流5割、不動産4割、残り1割が建築と金融です。これは、物流スキルを持たない他業種からの参入障壁が非常に高いことを示しています。そのため、物流業者が興味を持たない現時点では、参入者・競合相手が少ない「ブルーオーシャン市場」となっています。だからこそ、大きなチャンスがあるのです。

私が強調したいのは、不動産業の専門スキルであるリーシングと情報収集が物流不動産ビジネスの収益構造の主軸である点です。物流不動産ビジネスに参入する手引きを、毎月ピンポイントで案内いたしますので、ぜひ貴社も物流不動産ビジネスへ参画ください。



大谷蔵一(おおたに・いわかず) 1957年生まれ、東京都出身。イソーコ(株)取締役会長、物流不動産協同組合代表理事、日本物流不動産評価機構有限責任事業組合副会長、日通学園流通経済大学客員講師