



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 検索  
本社/〒105-0001 東京都港区北/門3-11-15 SVAXビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825  
支社/〒541-0046 大阪市中央区平野町1-9-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129



大谷 厳一

「彼を知り己を知れば百戦殆からず」孫子の兵法で有名な言葉があります。戦で敵と味方を熟知しておけば、負ける心配はない。現在のビジネスにおいて、お互いのことを深く知る必要を説いています。物流不動産ビジネスの情報の仕入れ先、そしてリーディング業務の7割を占めるのが物流業界です。大口顧客となり得る相手の価値観、商慣習を知ることは、ビジネスが成功するセオリー

## 物流と不動産

その間にチャンスあり! ③

### 孫子に学ぶ物流業界との付き合い方

「ともなりません。本号では、物流不動産ビジネスを成功に導く鍵となる物流業界について、最低限知っていただきたい価値観と商慣習を3点ご紹介します。」

#### ◆いぶし銀の倉庫屋気質

私が倉庫運輸業へ就職した38年前、新人教育の際に倉庫業の美徳を大先輩から教わりました。「物流業は目立つことなく、黙々と額に汗して単純作業をいとわず反復継続し、社会生活を支える縁の下の力持ちとなることが使命」であると。近年は少々変わってきま

うな美徳の考えを聞いたことはありません。

#### ◆減点主義のディフェンス

物流業界の人事評価は、ミスや問題があれば満点から減算していく「減点主義」です。貨物を預かった際には、責任を持って運搬または保管をしますが、もしお返しする際に100個が98個しかなかった場合、不足分の2個は倉庫業者が弁償しなくてはなりません。うまくできて当たり前、満点が当たり前。しかし、小さなミスをしたら減点されるため、どうしてもディフェンス(守り)重視にな

てきました。私が商売上一番苦労した部分が物流業界の情報への考え方です。物流では貨物という実物を扱ってきたため、目には見えない情報への対価という概念がありません。これまで物流会社のスペースの貸し借りは、仲間内に限定してきました。自社の倉庫スペースが満庫で貨物が入らない際、自社扱いの貨物として、同業者の倉庫に再保管する「再寄託契約」が主流となっていました。倉庫の一部ないしすべての賃貸借契約は、仲間内で処理するといった商慣習があったのです。

そのため、プロの第三者を仲介に入れる必要性を感じていませんでした。00年以降、先進物流施設の供給が始まり、物流不動産ビジネスの裾野が若い経営層に広がりを見せてきたため、今では理解が進むようになりました。それでも不動産業の生業である仲介手数料等のリーディングフィーの意識は気薄となるため、あらかじめ手数料に関する説明と同意を得ることをお勧めします。(イーソーコ会長)

したが、このような美徳教育を受けた人たちが、現在の物流業界トップ、経営層となります。地道に丁寧な作業も黙って淡々とこなし、社会のインフラとなるということを意味します。人柄に厚みを持ち、信用はできるのですが、地味で愛想に欠ける業界です。

このようにまばゆい光を放つ黄金よりも、重厚ないぶし銀を尊ぶ精神を重んじるのが物流業界となりますが、不動産業界ではこのよ

#### ◆情報に関する意識の低さ

物流業界は、情報に対する価値観が高くありません。最近はかなり改善され