



創刊71年

# 住宅新報

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/〒105-0801 東京都港区虎ノ門2-11-15 SYAX TTB 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825  
支社/〒541-0046 大阪府中央区平野町1-9-12 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8128



大谷 巖一

物流業は荷主、パ  
ートナーとなる運送  
・倉庫業者、IT関  
連など、多種多様な  
企業とのつながりが  
ありますが、物流不  
動産ビジネスでは更  
に広い範囲の情報を  
得ることができません。物流  
業を起点に、不動産、建設、  
金融業界との接点を持つた  
め、業界の枠を横断的に超  
越し、数倍もの情報が飛び  
交うからです。

老子が残した名言の「視  
之不見、聴之不聞」(これ  
を視れども見えず、これを  
聴けども聞こえず)。知ろ  
うとする意識がなければ  
「視ても見えない、聴いて  
も聞こえない」という意味  
です。日本では17年に16万  
人以上の人口減少が発生し  
ており、総人口は45年まで  
に1億642万人になると  
予想されています(国立社  
会保障・人口問題研究所調  
べ)。少子高齢化、地価下  
落なども加わり、抜本的な  
改革を断行しなければ、負  
の連鎖は止まりません。日  
本全体が「視之不見、聴之  
不聞」に陥っています。

高度成長期に繁栄、肥大  
化した団体や組織は、「改  
革」という変化を嫌い、現  
状維持に努めます。戦前の  
「大本営」発表のように、  
維持への結果と結論に向け  
た情報のみを集め、それ以  
外は無視や恣意的に歪ませ  
て解釈することも。真の情  
報を得るには、危機感、謙  
虚さ、真剣が必要ですよ。

そこで、私が注目してい  
る情報サービスが「Maas」  
です。Mobility as a Service  
の略で、米ワーバ  
(Uber)に代表される  
ライドシェアリングやカー  
シェアリングなどのサービ  
スを指します。自動車を所  
有せず、乗りたいときだけ  
お金を払って利用する。こ  
の流れが今後の物流業界に  
規制緩和を呼び込み、大き  
な革命を生むものと考えて  
います。実際、全国で駐車  
場事業を運営するタイムズ  
では、スマートフォンを用  
いたカーシェアリングサー  
ビスを展開。コンパクトカ  
ーから電気自動車まで、豊  
富な車種を15分206円か  
ら課金されるシンプルな料  
金体系で提供しています。

先進物流施設の大量供給  
は、現状維持のリーシング  
に甘んじる物流業界にはピ  
ンチ=危機的状況を呼び起  
こしています。変革期に行  
動しないことは大きなリス  
クです。団塊世代の経営陣  
が施設所有にこだわりを持  
つことに対し、若い経営陣  
は施設の利用(賃貸)へと  
舵を切り始めている現象か  
ら、私はMaasの物流版

「Maas」で物流改革  
物流業界では国内で現  
在、営業用トラック(緑ナ  
ンバー)の登録台数約14  
0万台に対し、家用(白  
ナンバー)トラックは60  
0万台強あります(自動車  
検査登録情報協会調べ)。  
国が緑ナンバーと白ナンバ  
ーを統合管理し、物流業に  
生かすことができれば、ド  
ライバー不足、長時間労働

「L(Leasing)aaS」  
による物流改革が近い将  
来、巻き起こるものと考え  
ます。消費生活と刻々と変  
化する荷主オーダーが多様  
化する中で、物流施設の  
利用方法も変わることにな  
ります。だからこそ、物流  
不動産ビジネスのリーシン  
グが活発化しているのだ  
です。(イーソーコ会長)

## 物流と不動産

### その間にチャンスあり! ④

#### 情報力こそ、ピンチをチャンスに変える原動力