

定期購読料(送料込み)  
6カ月9,180円(本体8,500円+税) / 1カ年17,280円(本体16,000円+税)  
©住宅新報 2019年 1948年6月18日第3種郵便物認可  
発行/毎週火曜日 1部 432円(本体400円+税)



創刊72年

# 住宅新報

株式会社 住宅新報 Webはこちらへ 住宅新報 検索  
本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル 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

### 新元号と共に加速する「物流不動産ビジネス」



大谷 厳一

物流不動産ビジネスを核に、物流業と不動産業の両業界を変革する……。それが我々イソーコグループの願いであり、使命です。日本が大きな転換期を迎える改元発表日の4月1日を控え、変えなければいけない「もの」があります。変革を阻み続け失われた30年間、平成期に脱することができなかった「昭和の思考」の市場原理の呪縛を解くことです。

昭和の思考で成功を収め

た団塊世代が大量引退を迎える2025年に照準を定め、私はイノベーションを巻き起こすための布石を打ってきました。物流不動産ビジネスを広く周知していただくための定期セミナー開催も布石のための一環です。伝道者となるエバンジェリストが飛躍的に増加するなど、大きな成果と共に着実な広がりを実感しておりますが、ここ1〜2年は不動産関係者のご参加が物流業より上回っています。

なぜ、不動産関係者が物流不動産ビジネスにご興味を持たれるのでしょうか。以前お話しした通り、不動産はオフENSEの狩猟民的、一方でデیفENSEとなる物流は農耕民的という業種

の特性もあるでしょう。不動産関係の方々が新しいものに魅かれていたとしても、しれませんが、講演中は物流系より不動産系の方が熱心で、その姿勢からは「もっけてやる」という気概が感じられます。

#### 治外法権的な「出島戦略」

物流不動産ビジネスの代

表的なスキームは、老舗物流企業と当社グループが共同出資会社を設立する「出島戦略」です。物流企業が倉庫というアセットを提供、当社グループがそのオペレーション、ノウハウを人材育成面まで含めて提供するというのが特徴です。

多くの物流会社は、世代交代の時を迎えようとしています。現オーナーの実績をリスベクトしつつ、新たな事業(物流不動産ビジネス)を展開するには、新会社設立が最も効果的だと考えました。「農と狩」の双方のメリットを兼ね備える新しいビジネスの幕開けには、治外法権的な戦略が最短距離でした。

そこには「資本と経営の分離」を欠かせません。将来を託せる社員や有望な経営者に対し、オーナーが資本面でバックアップすることで、自社を持株会社化させ、着実に安定的な経営を目指すことができます。また同族会社での一般社員からの社長抜擢は、他の社員に夢を与え、グループ企業全体が活気づき、優秀な人材採用にもつながります。

物流不動産ビジネスは、経営コンサルが提案する「外科手術」のような不採算部門の切り捨てリストラとは異なり、企業の「体質改善」を徐々に積み重ねていく改革です。昭和思考は尊重しつつ、変化する時代のニーズに応じて改善を積み重ねていく、これこそが私の目指す改革なのです。国交省HPにも「物流不動産」ページが掲載された今、物流不動産ビジネスが物流業、不動産業とは別の「第3の勢力」として、キャスティングボードを握ることを信じています。

本連載を約1年書かせていただき、「物流不動産ビジネスのスキームは、倉庫物件を持たない企業は参入しにくい」とのご相談を多数の方々から受けました。そこで倉庫物件の有無にかかわらず、新規に参入できるスキームも整えました。次号(新年度)の連載は、「出島戦略」を実践するパートナー企業にスポットを当て、稼働する物流不動産ビジネスを様々な面から紹介してまいります。ご期待ください。(イソーコ会長)