

全国の読者ととともに72年



昭和23年創刊

住宅新報



水上洋一社長

幸洋コーポレーションの水上洋一社長は、物流不動産ビジネスに大きなヒントをいただき、私講師と仰ぎ、リスペクトして常に後ろ姿を追いかけてきた方です。
水上社長は大卒後、尊父が営んでいた東京・浅草の鉄工所を手伝うようになりました。昭和30年代は言わずと知れた高度成長期。右肩上がりの日本経済は建築金物を取り扱う鉄工所にも押し寄せ、多忙を極めました。時代の流れを肌で感じた。

加速する^⑥ 物流不動産ビジネス

日本初・サブリース事業ができた背景

幸洋コーポレーション・水上洋一社長

た水上社長は、鉄骨のカテゴリーまで事業拡大を画策。千葉県松戸市の田園地帯に300坪の土地を借り、「水上鉄工所」を立ち上げ、社長に就任しました。

水上社長は東京生まれ・東京育ち。近隣の農家の方と初めて接点を持ちました。朝は早く夜遅くまで、黙々と野良仕事をこなす農家の人たちの姿を目の当たりにし、アイデアマンの水上社長が着目したのは田畑の有効活用です。農家が所有する土地の一部に倉庫を建て、テナント付けをするビジネスモデルですが、なかなか受け入れられません。地道に農業を続けるほうが安定している、との足を踏む意見ばかり聞こえました。

水上社長は根気よく農家を歩き回った中、ようやく一人が150坪の土地を提供してくれ、75坪の平屋建ての倉庫を建てることになりました。

「テナント付けが一番苦労した」と振り返ります。倉庫に荷物を預けてくれる

日用雑貨を扱うテナントが決定し、水上社長の実践する物流不動産ビジネスの第一号案件となりました。そのモデルは松戸の農家間の口コミで広がりを見せ始めましたが、テナントは3年後に倒産してしまいました。慌てた地主は水上社長に「あなたが責任をとって、これまでと同じ家賃を保証してくれないか」と詰り寄りました。

その地主とは家賃保証の契約はしていませんでしたが、水上社長は要請を受け入れました。それは「農家の皆さんに安心を提供するよう」に始めた事業が、逆に不安感を募らせてしまった」という思いからです。

田畑の一部を倉庫転用するマーケットは大きいと判断した水上社長は、家賃を保証するビジネスモデルを確立しました。今でいう「サブリース」の始まりです。水上社長はピンチをチャンスへと変えていきました。

時は移り変わり、松戸に建設した倉庫の多くは健在です。地主の人からは「あの時に決断してよかった」と

と喜んでもらえるといいます。

水上社長は89（平成元）年11月1日、物流不動産業を展開する幸洋コーポレーションを設立。一時は経営の最前線から身を引いていましたが、15（平成27）年に急逝した富士プラントの北垣隆三氏の遺志を引き継ぎ社長に就任、今年5月に社名を幸洋コーポレーションに変更しました。

初代・幸洋コーポレーションを立ち上げた時期と違い、現在は不透明感が漂っています。そこで同社は、倉庫や工場など事業用施設の安心安全な地域への移転を提案しています。そのターゲットが埼玉県です。

「日本国内は山岳が多く、平野が少ない。水害が起こりにくい地域に生活・製造・物流拠点の移転をすることは国の政策となっている」と水上社長は訴えます。常に先を見据えた水上社長は令和の時代、第4次産業革命と共に、新たな価値観で物流不動産ビジネスをまい進させようとしています。

（大谷巖一・イソーコ会長）