

躍進する企業のトップに聞く

イーソーコ株式会社

イーソーコは、多動力を備えた若い人材「物流不動産ユーティリティプレイヤー」の育成と輩出を通して、産業の活性化に貢献し、「稼げる、カッコいい、感動する」の“新3K”を提唱、物流不動産ビジネスのパイオニアとして、物流、不動産、建築、IT、金融、人財などの複合提案で新たなビジネスと価値を創造し続けている。

物流不動産ビジネスのトップランナーであり続けるとともに、常にその自覚を持ち、顧客にとっての「オンリーワン企業」を目指すイーソーコの今後の同社の新たな事業展開等を中心に代表取締役の遠藤文氏にお聞きした。



代表取締役 遠藤 文

■推進する「物流不動産ビジネス」とは

当社は、令和元年の昨年に、おかげさまで創立20周年を迎えることができました。日本最大級の倉庫・物流施設検索サイト「イーソーコ.com」の運営を中心に、倉庫をはじめとする物流施設の仲介・マスターリース・管理、築古の倉庫に付加価値をつけるリノベーション、倉庫活用のコンサルティングなど、物流不動産を基軸としたビジネスを展開しています。物流不動産ビジネスの先駆者として位置付け、倉庫をオフィスやスタジオ、商業施設など「新たな価値のある空間」として生まれ変わらせてきました。当社のビジネスは物流を基盤とし、不動産、建築、IT、金融などさまざまな分野と連携し、その可能性は無限大です。また、このような総合営業ができる人財を採用・育成・輩出し、物流不動産ビジネスの事業領域を拡大しています。令和に入り、物流不動産ビジネスが加速していると実感しています。

■加速する物流不動産ビジネスの背景について

「物流不動産」が国土交通省HPに定義された影響が大きく、物流不動産ビジネスへの関心が一気に高まり、イーソーコ.comへのアクセス数や問合せ数が増加しました。また、コーポレートサイトの閲覧数が増えるにつれ、様々なメディアに取り

上げていただける機会も増えました。おかげさまで、物流不動産ビジネスに関連するセミナーや講演のご依頼が、物流不動産ビジネスの創始者である会長の大谷をはじめ、グループ各社の社長にも急増しました。また、興味を持たれる企業や合併会社、資本提携を希望される企業も増え、現在40社となりました。

■注力する人材について

イーソーコグループでは、第一線で活躍する「物流不動産ユーティリティプレイヤー」の輩出に力を入れています。中でも重要なのが、採用・育成・輩出の3つのフェーズです。採用面では、学生の採用、育成を主軸事業とするグループ会社「憐しるべ」の学生コミュニティは750名を超え、向上心があり、成長意欲が高い学生ネットワークが拡大しております。各大学（全45校）との連携も強化し、物流不動産ビジネスに興味を持つ学生採用は昨年10名、今年は現時点で新卒者12名が内定しています。

教育面では、独自のジョブローテーション制度を採用し、物流を基盤に不動産、建築、管理など、業種をまたいだスキルを身に付けることで、多動力を備えたメタスキルの高い人財を育成することができました。SNSにも力をいれており、若手社員による「Facebook」、「Instagram」などの定

期配信を積極的に行っております。

輩出面では、多動力を持つ物流不動産ユーティリティプレイヤーを、労働力確保や営業力を強化したい合併会社や協力会社の物流現場や、営業マンがいない会社に派遣し、課題解決をサポートしています。

■物流と不動産の一体化

イーソーコグループでは、物流部門（東運ウェアハウス）と一体化を図るため、昨年7月に本社を移転しました。社員研修のジョブローテーションにおいて、物流現場と隣接したことで社員たちの物流に対する関心が高まり、また、緊急時や繁忙期に相互補完できる体制を構築することができました。

今年は倉庫・物流を核とした異業種のコンソーシアムを構築し、ラテラルシンキングを取り入れた新たなイノベーションを創出するスペースの拡張も予定しています。

■物流業を魅力ある“新3Kへ”

物流業の3Kと言えば、「きつい・汚い・危険」を想像される方も多いと思います。私たちはこのネガティブイメージを一扫し、「稼げる・カッコいい・感動する」の“新3K”で、魅力ある業界にしたいと考えています。

築古倉庫をおしゃれに活用しようという動きは、ニューヨーク・ソーホー地区で生まれました。2000年代に入り、台北やヴェネツィアなどの都市でも発展しました。同時期に日本では、団塊ジュニア世代が30代となり、起業のためのオフィスを探し始めました。海外留学の経験も豊富なこの世代は、倉庫をリノベーションしたインダストリアルなオフィスを「カッコいい（クール）」と感じるようになり、時代の流れと弊社のビジネスモデルが融合しました。リノベーション物件のニーズは爆発的に増加しました。リノベーションされたスタジオやカフェは、今では「カッコいい（クール）」という価値観が定着しています。

築古倉庫を改修し、生まれ変わらせる仕事は“感動”を呼び、多くの若手社員がやりがいをもって業務に取り組んでいます。当社では、やる気と実力次第で誰もが活躍できるチャンスがあるため、若い世代が躍動しています。グループ会社では、女

性を含めた3名の30代社長が活躍中で、“自己実現”と“稼げる”を体現しています。

■今年の抱負を

東京オリンピック後の物流施設には、大きな動きがあると予測しています。ファンドによる超大型機能物流施設の開発が進み、集約需要などに伴い都心部の倉庫に空きがあるなか、顧客の課題解決に向けたソリューションをご提案してまいります。

また、2月には初となる物流不動産に関する懸賞論文の締め切りを迎えます。今のところ、若い方からの応募が多く、今後の発展性に大きく期待ができます。

物流不動産ビジネスは令和に入り、さらなる成長が見込めるビジネスと自負しています。今年も複数大学と連携したインターンシップ制度を積極的に活用して、多くの新卒社員を採用し、物流不動産ユーティリティプレイヤーを多く育成・輩出することで関係業界に貢献していきたいと考えております。

■本件のお問い合わせ先

イーソーコ株式会社

TEL : 03-5439-9401

FAX : 03-5439-9437

E-mail : info@e-sohkogp.co.jp

■会社概要

商号：イーソーコ株式会社

創立：1999年5月

本社所在地：東京都港区海岸3-5-13

五色橋ビル7階

業務概要：日本最大級 倉庫物流施設検索サイト“イーソーコ.com”

(e-sohko.com) の運営、物流施設のマスターリース、物流施設のPM（管理・リーシング）、物流コンサルティング、上記業務に伴う関連業務

ホームページ：http://www.e-sohko.jp/

物流不動産から生まれた「新築倉庫」建築の利便性



イーソーコ(株)
会長 大谷 巖一

1. はじめに： 物流業界で不可欠な物流不動産

近年、物流や不動産関連の新聞や雑誌以外、一般紙でも目にする機会が増えた「物流不動産」。日本の物流会社は自社投資で倉庫を建てて保有するスタイルが中心だったため、倉庫を賃借するという発想がなかったが、2000年代初頭に外資系物流不動産デベロッパーの参入から徐々に浸透していき、近年ではEC拡大と長期化する異次元金融緩和という追い風もあり、物流業界において必要不可欠な産業にまで成長していった。

そんな物流不動産の隆盛から新たなサービスも登場してきた。

2. 活況呈す物流不動産市場

本連載でも以前ご紹介したが、「物流不動産」は国土交通省がHPで明確に定義づけ（https://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/freight/seisakutokatsu_freight_tk1_000146.html）されたことで、不動産市場の新たなジャンルとしても、社会的認知度が高まりを見せてきた(図1)。物流業務のために第三者へ賃貸される倉庫・物流センターを舞台に、「賃貸面積に応じた賃料を収受する」ことで成立するビジネスモデルとして、産業構造・荷主経営環境の変化から物流施設の存在価値が大きく変わってきた。

物流を高度化した「ロジスティクス」はJIS（JIS Z011:2006 1002）定義されてから十数年が経過。日

本におけるロジスティクスの本格普及はこれからだが、ロジスティクス、SCMを推進するうえで核となる基地(拠点)が物流不動産となる。ここ数年で物流の姿が劇的に変化してきた。オムニチャネル、3PL、ECといったキーワードの誕生とともに、物流効率化がどんどん進んできた。従来の物流会社が根底から変化しなければならぬパラダイムシフトが起きているためである。

物流、ロジスティクスを支援する物流不動産は、敷地内を走行するトラックの導線を効率化させるためのランプウェイ、免震・制震構造などのBCP対策を備えた「大規模高機能型物流施設」が主流となりつつある。これまで倉庫は荷物量や期間に応じた保管料を収受することによって収益化されてきたが、これを賃貸することで生まれたのが「物流不動産」というジャンルとなる。

荷主の物流コスト削減やサプライチェーン最適化のニーズから、物流の効率化が求められる中規制緩和や物流総合効率化法の制定等を受け、3PL事業が定着・拡大しており、3PL事業者も複数の荷主を集約することでメリットを確保するため、物流施設を集約・大型化へとスイッチしてきた。

物流不動産が隆盛となった背景は、物流の最適化を実現し、かつ優良な投資対象という点にある。大規模高機能型物流施設は大多数が大手デベロッパーや外資系ファンドなどによって開発されているが、テナントを入居させて利回りを確定させた後、REITへの組成や他の投資ファンドに売却されたりする事例が多い。

それだけ投資ニーズは高い。投資家から高い支持を得るのは高い安定性があるためである。アパート、マンション、オフィスビルと比べ、長期にわたり安定した賃料収入が見込める。

物流施設は「一点もの」と呼ばれる。アクセス性、倉庫の仕様、保管できる貨物の種類、作業導線、稼働時間、規模など、適合要件はオフィスビルの比ではない。

逆からいうなら、シビアな条件で縛られていることで、長期間のテナントの入居を見込むことができる。入居契約期間はさまざまだが、物流不動産の安定性はテナントの契約期間の長さによって支えられている。

と。楽天市場が1997年に開始された後、Amazonが2000年に書籍販売のECを開始。翌年にAmazonはECモールを開設したことで、EC参入への機運が高まってきた。クラウドで自社ECサイトを手軽に構築できるサービスも登場してきたことで、2000年代前半には多くの企業がEC事業に参入していった。

EC業界のターニングポイントは爆発的にスマホが普及していった2009年の「iPhone3」の国内発売となる。消費者が「いつでも、どこでも」ショッピングによる買い物ができる環境が整った。

同時期にAmazonが当日配送サービスを開始、楽天市場も翌日に商品が届く「あす楽」を開始した。大手2社の取り組みがトリガーとなり、ECはサービス競争時代へ突入していった。

とはいうものの、日本国内のEC市場規模は17兆9,845億円、EC化率は6.22%（2018年度）に過ぎない（図2）。海外と比べると米国の約10%、中国の約15%超と比較すると日本のEC普及は遅れている。全

3. ニーズの変化で増える 空き倉庫

日本でECが開始されたのは、1990年代後半のこ

物流不動産の変遷イメージ図



保管型物流施設



・荷主から委託される貨物の保管ニーズに主として対応
・倉庫業者が施設を自社で所有

配送型物流施設



・物流コストの削減やサプライチェーンの最適化といった荷主ニーズに対応
・保管型施設と比較して大型、高機能な設備・システムを導入、流通加工スペースを確保等の特徴
・施設の所有者と運用者が同一である場合や異なる場合など所有・運用の形態は様々なプレイヤーが参画
・新たなプレイヤーである3PL事業者が積極的にビジネスを展開

賃貸型物流施設(物流不動産)



・マルチテナント型として様々な荷主ニーズに対応できるよう整備されるのが基本。また、施設の規模も極めて大規模
・施設の所有者と運用者が異なるのが通常
・不動産投資の環境整備が進んだこと等を受けて、外資系を含む不動産会社など様々なプレイヤーが参画
・最近では、非常用電源、免震装置、太陽光発電等が標準的に装備

図1 物流不動産の返遷イメージ図

(出典：国土交通省)

産業においてEC市場は伸び続けているが、今後のEC普及は食品産業での普及がカギを握ると見ている。

ECに求められる速達性は、庫内作業員が必要な商品をピッキング、梱包し、発送する一連の作業によって実現する。保管をメインにつくられた従来型倉庫では、これら作業を効率的にこなすことは困難である。

施設規模や立地についても同様。従来型倉庫は、消費地よりも生産地や物流ルートへのアクセスを重視する傾向にあった。入荷した荷物を大量保管することに重点を置き、物流加工を行うスペースや作業員はさほど必要としなかった。さらに昨今、都市部近郊の「倉庫適地」といわれたエリアにマンションや商業施設が立ち並び、物流用途に供しにくい環境になっていった。



写真1 スマホから普及したEC



写真2 ECを扱う庫内

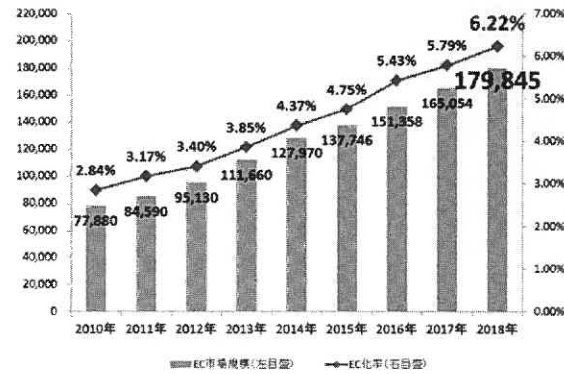


図2 BtoCのEC市場規模とEC化率の推移 (出典：経済産業省)

しかし、物流不動産市場が拡大する一方で、国内の貨物輸送量は減少傾向で推移している。重厚長大型（大量生産）から軽薄短小型（多品種小量生産）へと産業構造が変化していったためである。

貨物はニーズを満たせなくなった従来型倉庫を素通りし、最新の大規模高機能型物流施設を経由するルートが変わっていった。これにより従来型倉庫は、その役目を果たしづらくなってきた。

4. 倉庫を再生させる 倉庫リノベーション

従来の保管型倉庫を他の用途に転用し、活性化させるためのスキーム「倉庫リノベーション」が生まれた。天井が高い倉庫建築は、さまざまな空間演出に対応するだけでなく、構造が堅牢なこと、そして内装がシンプルなため、改装工事が低コストで済ませられる。優れた床荷重や大容量エレベーターなどの付加価値もあり、リノベーションへの素材として適した不動産なのである。

当社グループでは倉庫からの転用例として、カフェ、オフィス、バレエスタジオ、コワーキングスペースなど、多岐にわたるが、元倉庫の空間を活かすことでご好評いただき、引き合いは年々増加している。

しかし、倉庫リノベーションにはデメリットも見られる。多数の人の出入りを想定していないため、

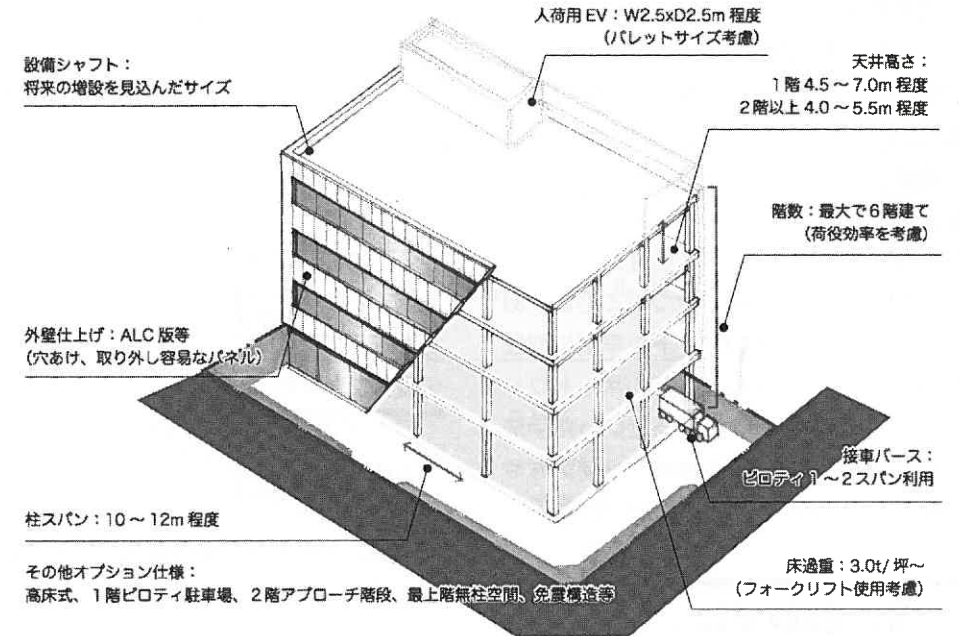


図3 高い汎用性を持つマルチパーパス倉庫

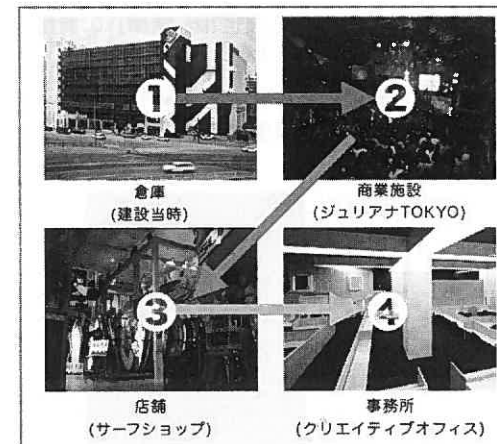
水道や電気の容量が少なかったり、ガスが引かれていない物件もある。また、窓などの開口部も少なく、採光も少ない。

しかも倉庫の持つ堅牢な構造は、電気・水道・ガスなどを敷設する際のハードルとなり、新たな開口部を設けるのは構造上不可能なことがある。法令上、用途変更には制限がかかる倉庫もある。倉庫リノ

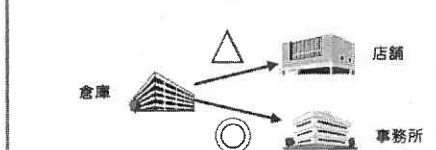
ベーションはこうした特性を十分に理解し、考慮しておく必要がある。

机上の単純比較となるが、賃貸倉庫は同じ立地に建つオフィスビルと賃料を比較した場合、倉庫はオフィスビルの2分の1ほどといわれている。倉庫の建築コストはオフィスビルの半額程度である。賃料が半額でもビジネスとして十分に成立する。

用途変更事例



倉庫（特種建築物）→事務所（一般）への用途変更は有利。



事務所（一般）→倉庫（特種建築物）への用途変更は不利。

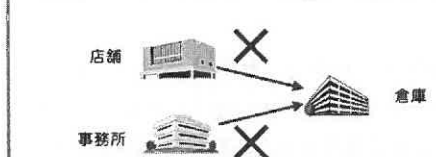


図4 用途変更の可能性を想定した設計で細やかな建築ニーズに対応

テナントの意見を取り入れ、リノベーションを施した物件は、長期契約に直結する。このような条件がクリアできていれば、従来型の保管倉庫もヴァンテージ倉庫として投資候補に入れることができる。

ただし、倉庫リノベーションには留意しておくべき点もある。テナント解約後のリーシングに苦戦するケースがあるためである。特殊で個性的な物件であるため、早期にテナント候補を見つける必要がある。そのため、物件紹介のWEBサイトを早期に開設し、既存物件のテナントや関係者などのネットワークを駆使していき、物件情報を広げるといった手法も有効となる。やがて、テナント候補から使い方や施設に関する問い合わせが寄せられるようになる。

5. おわりに： 新築倉庫建築という選択肢

しかし、倉庫リノベーションとしての条件を満た

す倉庫はそう多くはない。そこで選択肢に入れたいのが「新築倉庫建築」である。

当社グループでは、倉庫と連携した多様なサービスを展開しているが、イーソーコ総合研究所が提供する「マルチパーパス倉庫」は、倉庫の特性を活かした不動産として、倉庫に準じた構造の建物を新築するもの。汎用性は非常に高く、倉庫はもちろん、店舗やオフィス、スタジオ、スポーツ施設など、多様な転用を見据え、テナントの入れ替わりやニーズの変化にも柔軟に対応することができる。

ニーズの変化に即座に対応できる「完全オーダーメイド」として、シンプルなスケルトン建築を行う。立地条件やオーナーの要望、将来の発展性も反映することができ、壁の増設や撤去、窓や出入口などの開口部を設けられる設計も可能である。それによって、オフィスビルやマンションより建築費を抑えることもできるため、あらゆる可能性に対応する物件とっていいだろう。

BOOKS

資産価値を高める再生事業の要点を網羅！

築古 [ビル・倉庫] のリノベーション・コンバージョン 計画実務資料集

第1編 内山 博文(u.company(株) 代表取締役 / Japan.
asset management(株) 代表取締役CEO)

第2編 出村 亜希子(株)イーソーコ総合研究所
代表取締役)

発行：総合ユニコム(株)

定 価：81,400円(税込)

サイズ：A4判 / 頁数：108頁

■内 容

2018年にはじまったオフィスの大量供給によって市況が著しく変化するなか競争力が低下した築古 [ビル・倉庫] をテナントの集まる魅力的な物件に再生させるには、築古ビル・都市型築古倉庫は単なる賃貸業からの業態変化が求められている。

本資料集は、築古 [ビル・倉庫] の資産価値向上(再生)を図るためのリノベーション・コンバージョンについて、物件の検討・判定から設計・施工、リーシング、運営・管理まで、再生に向けた実務のポイントを解説している。

