2026.07.06

次世代物流ビジネス構想のグランドデザイン

物流を社会インフラとして再設計し、持続的に成長する新業界を創設する

物流から未来をつくる

人・企業・地域・社会の持続可能な繁栄へ

理念・思想（PHILOSOPHY）

物流を通じて、人・企業・地域・社会を豊かにする

道徳経済合一（渋沢栄一）／万教帰一（本多日生）／宗教経済合一（池田新一）／自利利他（大谷巌一）／資産有限 知恵無限（今村雅弘）

経を営む
物流はインフラである

物流を「コストセンター」から「プロフィットセンター」へ
物流・不動産・建築・金融・IT・人材を融合し
日本の９割以上を占める中小物流企業を中心に
新たな産業エコシステムを創出する

社会実装 新業界創設（VISION）

政・官・学・民 連携

政策・制度（国・自治体）／行政支援（経産・国交・農水等）／大学・研究機関（教育・研究）／民間企業（物流・不動産・IT等）／地域社会・住民（地域共生）

新業界創設
- 物流2024　・2030年問題解決
- 日本の物流の持続的成長
- 地方創生　・産業競争力向上

未来社会の実現
持続可能で、豊かで、強い日本を
物流から支える社会インフラへ



物流不動産ビジネス（VALUE）

物流倉庫に不動産、建築、金融、AIX、情報を融合し、収益の多様化を図る

物流倉庫 × 不動産 × 建築 × 金融 × AIX ＋ 従来の物流業 ＝

次世代物流ビジネス
新しい価値となるビジネスモデルを創造し
持続可能な成長を実現する



次世代物流ビジネス 実装三戦略（MODEL）

❶出島戦略
物流ハイブリッド経営
（ジョイントベンチャー：JV）

❷出城戦略
物流エバンジェリスト経営
（フランチャイズ：FC）

❸同盟戦略
物流アライアンス経営
（資本業務提携：C&BA）

三戦略による拡大イメージ
点から線へ、線から面へ
全国、グローバルへと広がる
持続可能な次世代物流ネットワークを構築



点を線で結び面を作っていく

N-LUP（PEOPLE）



N-LUP 次世代物流ビジネス ユーティリティープレイヤー
Next Generation LogisticsUtilityPlayer

物流・不動産・建築・金融・AIXを横断する社会実装の中核人材

物流／不動産／建築／金融／AIX

現場力×提案力×実行力×人間力
新しい価値を生み出し
社会を変革するリーダー

実装ツール（TOOLS）



E-sohko Group Utility Portal
情報共有ポータル

OSAI
営業のAI標準化
- 営業の標準化
- 案件情報・物件情報
- 物件リソース
- パートナー情報
- データ分析など

e-Teach
AI動画マニュアル
- 作業の標準化
- 教育の標準化
- 知識の見える化
- ノウハウの共有化

標準化／平準化／見える化／共有化

物流AIXの推進
データとテクノロジーで、物流を次のステージへ

効果
- 業務効率の向上
- コスト削減
- 品質・サービスの向上
- 人材教育の加速

物流ネットワーク（NETWORK）

中小物流企業版
フィジカルインターネット
モノ・情報・リソースを最適につなぎ、
物流全体を効率化する

ラスト１０マイル 地域物流



配送ゾーンディフェンス



AI配送・最適化



全国ネットワーク



空きリソースの有効活用
- 空き（車両、建物、人材他）
- コスト削減、効率化
- 品質・サービスの向上
- 人材教育の加速

事業創発 シナジー&イノベーション（PLATFORM）

SSP Synergy Spiral Platform（シナジー スパイラル プラットフォーム）
異業種・専門家・行政・大学をつなぎ、新規事業を創発するプラットフォーム

物流企業／不動産企業／建設会社／金融機関／IT企業／専門家／行政／大学・研究機関

イーソーコGP＋協同組合
- ノウハウ
- ネットワーク

SSP
ハイブリッド企業
出島（合弁）

親会社
- 信用
- 資産

新規事業開発
- 共同開発　・共同投資　・共同運営
- 新サービス開発　・新市場創造

