



おかげさまで50周年

物流ニッポン

発行/月曜日・木曜日 第4081号
購読料/6カ月30,600円(税別) ※送料別

◎物流ニッポン新聞社 2018 (1969年4月1日第3種郵便物認可)

2018年(平成30年)

4 | 19

(木曜日)

URL = http://www.logistics.co.jp

株式会社 物流ニッポン新聞社

編集発行人 山田 晋

東京本社 東京都千代田区平河町1-7-20 ☎03-3221-2345
大阪本社 大阪市天王寺区堂ヶ芝1-3-24 ☎06-6779-5655

全国8支局自社ネットワークの物流総合専門紙

札幌 011-756-5006 名古屋 052-251-8301
仙台 022-741-1723 大阪 06-6779-5655
東京 03-3221-2345 広島 082-836-6866
新潟 025-288-5695 福岡 092-474-5858



イーソーコ会長 大谷 巖一氏

イーソーコの大谷巖一です。今回から12回にわたり、物流業の皆さまに我々が推進する「物流不動産ビジネス」について連載を通して紹介させていただきます。お付き合いが長い方、お願ひいたします。

▽▽▽

私は38年間、イーソーコの親会社に当たる東京倉庫運輸(池田雅一社長、東京都港区)で倉庫・運輸業に従事しておりますが、その傍ら1990年に宅地建物取引主任者(現・宅地建物取引士)の資格を取得しました。手前みそで恐縮ですが、宅建主任者の資格を有した私は物流業に不動産業を融合した「物流不動産ビジネス」を創始して、以来約30年間にわたり、同ビジネスを推進してまいります。

思い返せば、物流不動産ビジネスは決して順風満帆に歩んできたわけではありませぬ。私の考えに賛同してくれた若い社長に紹介され、お父さんである運送事業者の会長職の方に会おうとて門前払いをされたことなど、何回も経験しております。ところが、1993年

載では、私が培ったノウハウと物流不動産ビジネスの優位性を紹介できたらと考えています。釈迦に説法となりまして、荷主が荷物引き渡しや保管のための時間、スペースを購入することで、物流は成り立っています。一方で、不動産業は土地、建物、アパートの売買、仲介、貸借の対価として賃料や仲介料が

勝ち残るための「物流不動産ビジネス」①

参入・競合少ない市場

物流以外はハードル高い

責任を持って管理します。万が一、保管中に貨物が劣化、破損、または消失した場合、寄託契約のため倉庫会社に責任が生じます。しかし、不動産の賃貸借契約では、借主(住人)の住居で盗難があった場合でも、貸主である大家さんには、基本的に管理責任がありません。権利関係が全く異なるからです。

2001年の省庁再編で建設省と運輸省が統合され、国土交通省が誕生しました。統合以前は、不動産業は建設省が、物流業は運輸省が所轄となっていました。出身省庁別にセクショナリズムが存在していましたが、統合後に入省したキャリアたちにはみられませんでした。17年の間に縦割り行政から脱し、一省庁としてまとまるようになってまいりました。物流不動産ビジネスの核となるのは、物流業が持つスキルです。しかし、物流業者は貸借取引の仲介には興味を示さず、不動産業は物流スキルの重要性に気付いて、その習得方法が分からない状態となります。だから、物流不動産ビジネスは参入者・競合相手が少ない「ブルーオーシャン市場」となっています。大きなチャンスが生まれる理由も、ここにあります。

物流不動産ビジネス



不動産40%
収益化
金融・建設10%
物流50%

土台は物流スキル

12年に私は拙著「物流不動産ビジネスのすすめ」を日刊工業新聞社から発行しました。本書は、倉庫業者が勝ち残る有効な策として、物流

おおたに・いわかず 1967年5月、東京都台東区生まれ。81年東京倉庫運輸入社。イーソーコドットコム取締役会長、イーソーコ総合研究所取締役会長、東運ウェアハウズ取締役会長、リソーコ取締役会長、物流不動産協同組合代表理事など兼務。「物流不動産ビジネス」の創始者として、物流施設を基軸とした新しいビジネスモデル構築を提案している。