

Fuji Sankei BUSINESS i.

2018(平成30)年

6|12[火]

<日刊21841号>

☆フジサンケイビジネスアイ

Bizクリニック

「物流不動産ビジネス」で新価値創出

モノを預かる倉庫業と場所を賃貸する不動産業を、空間ビジネスとして融合させたのが物流不動産ビジネスだ。物流業のメリットである「守り」に、不動産業の「攻め」をプラスした。不動産業の観点からは、倉庫オーナーと入居テナント双方のメリットを創出する提案を行う。そのニーズはさまざま。「働き方改革」の流れの中で、参入企業が増えている。

例えば古い倉庫をオフィスや店舗、スタジオなどに改修するリノベーション。働く人のモチベーションを上げ生産性を高める空間づくりやテナント紹介など、倉庫業の枠を超え、建築や金融、不動産の領域まで提案する。

根底にあるのは倉庫業にまつわる困り事。ハード、ソフトともにベストな提案で「物流最適化」を支援する。物流戦略が重視され物流不動産ビジネスは各方面から引き合いが寄せられる。

背景には法改正や規制緩和がある。

トラック業界の貨物自動車運送事業法と貨物運送取扱事業法、いわゆる「物流二法」が1990年に施行された。区域トラック事業の免許区別を廃止するとともに、運賃が認可制から事前届け出制に改められた。参入規制が緩やかになり、一般貨物自動車運送事業者数は大幅に増えた。90年代後半には最低保有車両台数が段階的に削減され、新規参入は一段と膨らんだ。

一方、バブル崩壊や景気の低迷、人口減少、製造業の海外シフトなどで国内輸送マーケットは低迷。事業者数が増えたトラック運送業者は、荷主に対して劣勢になっていった。

2001年には「倉庫業法」が一部改正された。許可制から登録制に移行し、規制業種、特権営業、地域独占の従来型スタイルが崩壊した。ファンド企業による超大型高機能物流施設の開発が

イーソーコグループ 会長 大谷巖一



おおたに・いわかず 高千穂商大(現・高千穂大)卒。1981年東京倉庫運輸入社。92年東運開発に出向し、物流不動産ビジネスを創始。99年アバンセロジスティック(現イーソーコ)を設立し、副社長。14年から現職。日本物流不動産評価機構副会長、日通学園流通経済大客員講師を務める。61歳。東京都出身。

始まったのもこの時期だ。EC(電子商取引)物流に対応するため、先進の物流施設が林立していく。

同じ01年には物流業を所轄する運輸省と、不動産業を所轄する建設省が統合され、国土交通省が誕生。これにより物流不動産ビジネスに対する理解が促進され、特に統合後に入省したキャリアは前向きに捉えてくれている。

倉庫業の規制緩和で、業界特有の「待ちの営業」が通用しなくなった。物流が「ロジスティクス」と呼ばれる

ようになり、モノの流れを一元管理することで速く、無駄のないプロセスが求められるようになった。原料から生産を経て消費者に届くまでのサプライチェーンという概念も浸透。受け身の営業から脱せず、指示を待つだけの物流会社は淘汰されつつある。

これからの物流業は、物流をつなぎ役として他業種と連携し、新たな価値を創造することが重要だ。固定観念を捨てることと、自由闊達なアイデアが欠かせない。