

全国の読者ととともに72年



昭和23年創刊

住宅新報



大谷 廉一

加速する ① 物流不動産ビジネス

改元と5Gでビジネスが変わる

天皇陛下下の譲位に伴い、5月に改元を控えた今年、本連載でご紹介の「物流不動産ビジネス」がいよいよ加速します。

一足の草鞋を履く20年間

東京倉庫運輸に入社してから15年目、物流不動産ビジネスの躍進を確信した私は、新会社の設立を決意しました。会社に対して退職の意向を伝えると、オーナーから呼び出されました。「営業が手薄になるから、辞められては困る」と

いう引き止めです。そこでオーナーから提案されたのが、会社に在籍したままで、従来の営業を続けながら、新しく設立する会社の株式を取得してもらうことでした。オーナーとの縁を断ち切るのではなく、逆に深めていきながら、倉庫会社と新設会社（現・イーソーコ）の二足の草鞋を履く毎日が20年ほど続いています。

物流不動産ビジネスには二足の草鞋が非常に効果的です。しがらみがあることで歴史と伝統を持つ会社ができないこと、やってはならないことは新会社で実践するなどの切り分けができます。

賃貸借の案件であっても、物流業のスキルを生かした物流改善のコンサルを行います。例えば、300坪の倉庫を探すお客様に対して、現状の物流システムをヒアリングします。すると、倉庫が狭くなる度に拠点を増やしていく、点在する倉庫を合計すると、約2500坪にもなることが分かりました。物流業のスキルを持つ我々には、現在の

2500坪はデッドスペースやレントラブル比を考慮すると、2000坪で賄えることが分かりました。物流視点での改善案（集約メリット）とともに、2000坪の物件情報を提供し、結果「300坪」のオーダーが2000坪に発展した、という事例です。

同業者の倉庫をマスターリースする際には、倉庫会社が同業間の取引で優位な条件で借り受けられるため、競争力のある賃料でテナントへ転貸でき、かつ当社は倉庫会社から管理業務も受託します。物流業界からの物件情報と不動産業界のテナント情報をマッチングできることも二足の草鞋の大きな強みです。

そして本年、テックノロジーの注目点として、新たなモバイル通信方式「5G」が導入される予定です。高速、大容量の5Gの活用で家電、自動車、医療のほか、様々な業種が大きく変わる点と見られていますが、物流不動産ビジネスも同様です。高まる通信速度で作業効率性と労働生産性が大きく向上するからです。そこ

で5Gを現場で活用する「人財」育成にも更に注力し、イーソーコ流「働き方改革」推進を目指します。本連載でも触れましたが、物流業界はディスプレイ（破壊）の危機に直面しています。生き残るためには現在のビジネスモデルからの改革が不可欠です。新元号を控え、5Gをはじめとする環境の変化にうまく乗ることで、成功へのスタート地点に立つことができます。物流不動産ビジネスは、これからも積極的にテックノロジーを活用していきます。

今回は、物流不動産ビジネスの事例として、大阪に本拠を持つ不動産会社の大倉（だいそう）の木村文俊社長をご紹介させていただきます。倉庫を持たない倉庫業（ノンアセット型企業）として、流通店舗開発なども手掛けられる木村社長が、なぜ物流不動産ビジネスに参入されたのか、どのように意識を変えたのか、そして現在の業務内容なども含めご紹介いたします。お楽しみに。

（イーソーコ会長）