

全国の読者ととともに72年



昭和23年創刊

住宅新報



鈴木邦成教授

加速する 物流不動産ビジネス

物流不動産に学術要素を

イーソーコグループは「物流不動産懸賞論文」の募集を開始しました。19年9月に設立した日本物流不動産学研究所を受け皿にしたものです。同社の責任者となるアカデミックチェア（学術議長）に就任したのは日本大学生産工学部マネジメント工学科・鈴木邦成教授。鈴木氏は2000年初頭から物流不動産に注目しており、03年4月、主宰する産学連携の物流研究会「実践ロジスティクス研究会」の私の講演を機にお付

日本大学・鈴木邦成教授

き合いが始まりました。鈴木氏の著作総数は60冊を超えますが、16年に私と鈴木氏が共著した「すぐわかる物流不動産」（白桃書房）が日本不動産学会著作賞（実務部門）を受賞することができました。

鈴木氏は長年、物流不動産に関するシレンマを抱えていました。外資系物流不動産ディベロッパーが日本上陸して間もない頃、彼らが物流施設の証券化を企てることで、倉庫・物流施設の在り方、運営が大きく変わることに危機感を訴えていました。しかし、関係者の多くは鈴木氏の主張に耳を傾けませんでした。

杉山氏は大手物流会社の目線、私は中小倉庫事業者の目線から、それぞれ物流不動産を新たなスキームとしてデザインし、やがて現在のデファクトスタンダードとして定着していきました。

物流不動産の隆盛はリーマン・ショックで足踏みしたものの、拡大するEC需要と長引く異次元金融緩和により現在も進行中です。

一昔前の物流の姿だった「コストセンター」、つまり利益を生まない体質から、プロフィットセンターとして企業戦略の核となった今こそ、鈴木氏は「物流不動産に足りないのは学術的要素だ」と強調しています。

鈴木氏は5年前から物流不動産の「リサーチ」「コンサルティング」「研究」といった3本柱を提供する会社設立の構想を練っていました。だが、物流不動産のテナントとなる3PL会社への支援を目的に同社は設立されませんでした。

一例として医薬品、食品、アパレル、ECなど、各業種の物流特性を生かしたコンサルティングを提案

する計画があります。それも1社の専用施設（BTS）ではなく、マルチテナント型施設内で運営することで、低コストで競合社との差別化を図り、さらに質の高い物流サービスを提供できる、まさにWin-Winの関係となります。ディベロッパーではなく、マテハンメーカーでもなく、当社がエンジニアリングとして介入することで、物流不動産の最適化と標準化を創りたい」（鈴木氏）のです。

日本物流不動産学研究所の活動第1弾が、今年2月末を締切とした前述の「物流不動産懸賞論文」です。600字以上を目安に、物流不動産で体感したこと、改善すべきことをはじめ、未体験の人からの応募も歓迎しています。論文の中から最優秀賞には賞金10万円と共にフェロー（研究員）として、第一線で活躍する権利が与えられます。

1月7日現在、100通以上の論文が学生を中心に寄せられています。本紙をお読みの方からのご応募もお待ちしております。

（大谷巖一・イーソーコ会長

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）

）