



イーソーコ 遠藤文 社長



コロナによる 物流不動産への影響

◎ EC需要拡大を背景に、首都圏では大型物流不動産の空室率が低下した。特に最近目立つのがAmazon専用の物流センター。全国各地で開発される大型物流不動産はAmazon専用センターとして稼働されることも多い。これは一例に過ぎず、コロナで物流不動産市場は勢いが加速していった。

ECだけではなく、大型物流不動産に入居する模倉庫は、それまで展開

大手荷主、3PL事業者の方々は、既存の複数の物流拠点を集約するスタイルが一般的となってきた。大型物流不動産では横持ち不要やデッドスペースが減少するなど多くのメリットがあるため、複数拠点に集約していく流れとなってきた。

イーソーコの営業範囲は、拠点集約で空きが発生した中規模倉庫、小規模倉庫が主なターゲット(循環型経済)の一環としても見直されている。

第1回物流不動産 懸賞論文

してきた小規模倉庫を集約していく図式となった。

中小倉庫の多くは保管型倉庫のため、新規テナントを見つけることは難しい。そこで、イーソーコグループでは倉庫オーナー様に対し、他用途への改修で付加価値を高める「倉庫リノベーション」の提案を進めてきた。倉庫リノベーションのメリット

◎ イーソーコは倉庫会社を母体とし、倉庫の特性を生かした建築のあり方の追求を目指す。築古倉庫をクリエイティブなオフィス、スタジオなどへとリノベーションを施すことで、倉庫オーナー様が保有されている物件価値を最大限に高めることができる。また、築古の物件は改修工事によって建物寿命の延命も可能となるため、サーキュラー・エコノミー(循環型経済)の一環としても見直されている。

若い世代が活躍できる 物流不動産ビジネスへ

◎ 関連会社の物流不動産学研究所は昨年11月、「物流不動産懸賞論文」の第1回表彰式を開いた。歴史の浅い物流不動産という産業をアカデミックな観点から評価することを目的に、日本大学の鈴木邦成教授を発起人に、審査委員長には流通経済大学・苦瀬博仁教授をお迎えし、200通以上の応募があった。

第1回最優秀論文賞の受賞者は、物流に携わる23歳の女性で、ほかにも優秀論文賞2人、学生賞2人と、若い世代にも物流不動産の認知度の高さを改めて実感できた。

また、昨年は会長の大谷巖一がスピーチで法の発案者である片山さつき参議院議員と対談した。スピーチ法は物流不動産ビジネスとの関連性が深く、片山議員にはイーソーコのビジネスへのご理解も深めていただいた。

11月に開催したイーソーコグループ幹部社員によるパネルディスカッションも盛況だったし、イーソーコドットコム代表の早崎幸太郎が講演したセミナーは過去最高となる100人の方にご参加いただいた。今年もリアルなセミナー開催は難しいかもしれないが、積極的に情報発信をしていきたい。

ビジネスを 取り巻く状況

◎ 全国の老舗物流会社様や関連企業様と設立した共同出資会社は合併会社を含め、現段階で48社となった。コロナ禍でリモートワークの優位性が見直され、オフィスなどの商業圏が都市から地方へと分散化が始まり、イーソーコの営業範囲もさらに拡大してきた。

労働力不足が叫ばれている中、特に物流業は競争力と営業力強化が喫緊の課題となっているが、イーソーコグループでは第一線で活躍する「物流不動産ユティリティープレイヤー」に加え、昨年70周年を迎えた老舗運送会社である丸新運輸(東京・港区)と提携し、新たに「物流不動産ユティリティードライバー」という営業手法を構築した。

配送業務の傍ら、物流不動産ビジネスの営業を行う。フィジカルインタ



懸賞論文最優秀論文賞の浅野真由さん



岩瀬純子丸新運輸副社長を囲む ユティリティードライバーたち

ネットを活用し、集荷情報と物流不動産情報それぞれのマッチングを行い、荷物と情報を運ぶ。空き時間にはノマドワーカーとして、車内でPCやスマホなどを用いて事務作業を行うなど、多動力を持つ労働生産性が極めて高い人材だ。

◎ コロナは収束の兆しがみえない日々が続くが、混乱社会を生き抜くための必要不可欠なノウハウを身につけるスキームが物流不動産ビジネスだと自信を持っていく。物流業に従事する方々が「エッセンシャルワーカー」と位置づけられる中、今年4月に入社予定の社員10人男女比は50・50で、物流不動産ビジネスに魅力を感じる女性が増えたことは大変うれしい。

イーソーコグループでは今年、政府が推進する物流DX(デジタル・トランスフォーメーション)も積極的に採り入れ、物流を基軸に不動産・建築・金融といった関連スキルをITで融合した物流不動産ビジネスを強力に推進する。若い世代が活躍できる、物流不動産ビジネス業界創設のためのファーストステップとなる年としたい。