



**MORIOKA**  
ROTARY CLUB WEEKLY

第35回例会(4月12日)  
令和元年5月10日発行

クラブ事務所 岩手県盛岡市菜園1丁目10 会 長 坂本広行  
川徳デパート内 幹 事 藤村吉隆  
例 会 場 同上 TEL 019(651)1111代 会 報 吉田幸一  
例 会 日 毎週金曜日12時30分～ クラブ事務局 TEL 019(653)5682  
http://www.morioka-rc.jp/ FAX 019(653)5622

RI会長テーマ BE THE INSPIRATION:インスピレーションになろう…バリー・ラシン  
盛岡RC会長テーマ -80年の歴史と伝統、繋いでいこう奉仕と友情-坂本広行



会員卓話

## 物流不動産ってなんだろう？

佐藤 重昭 君

在籍23年目にして3回目の卓話をさせて頂きます。8年に一回のペースですが、また8年後宜しく御願ひ致します。今回は、当社の企業理念にも入っている「物流不動産」についてお話させて頂きます。当社は創業して半世紀にわたり「倉庫業・不動産賃貸業・林業」を三本の柱としてきましたが、材価の長い低迷で林業は利益を産まなくなり、40代に入ってから色々な勉強会を通して新しい3本目の柱を探していました。そうした中2003年に仙台の同業者から東京倉庫運輸さんがイーソーコという会社を設立して「物流不動産」という新しいビジネスに取り組んでいるので一緒にやらないか？という声かけがありすぐに取り組む事にしました。青森・岩手・秋田・宮城・福島の倉庫業者5社で「ロジリンクス」という物流不動産専門の会社を設立。東北のフランチャイズとしてイーソーコ東北として2004年から物流不動産ビジネスを開始しました。物流不動産とは物流の専門家の立場から立地・機能・コストから最適な物流施設の仲介（リーシング）をする新しいビジネススキームです。この物流不動産という言葉は当時、イーソーコ社長だった大谷巖一氏の造語で今は広く使われています。この物流不動産が生まれた時代背景を説明します。日本は80年代の後半、バブル時代となり不動産は高騰し、「土地転がし」と呼ばれる手法で不動産会社や個人投資家が金融機関から不動産を担保に融資を受け高い値段で売り抜きまた不動産を購入するスキームが主流でした。しかし、90年代に入りバブルが崩壊し国の総量規制等々で土地の値段は下落、多くの個人投資家や不

動産会社が破綻し、金融機関には担保にした処分できない不良債権の不動産が残りました。そこで90年代半ばから国はアメリカですでに主流となっていた不動産の証券化のスキームを取り入れました。98年に「不動産の流動化に関する法律」が施行。2001年には東京証券取引所がJリートの市場を開設されました。市場から投資家の資金を集めて物流施設を建設し顧客に貸し出してその賃料を得て収益をあげて投資家には配当金を還元するという物流不動産ビジネスの環境はこのようにして醸成されました。2002年には外資の大型物流ファンド・プロロジスがマルチテナント型・6000坪の「プロロジパーク新木場」を建設。AMB・CBRE・GLP・ラサール・グッドマンといった外資の物流ファンドが東京をはじめ全国の大都市近郊に巨大な物流施設を建設しています。国内ではオリックス・三菱地所・三菱商事・大和ハウスなどが大型物流施設を建設しています。東北でも仙台の大和ハウスの東北最大2万坪の大型物流施設を筆頭に2000年代初めから現在まで合計20万坪の大型物流施設が建設されています。また、2001年





の森内閣のとき、物流を担当する運輸省と不動産を担当する建設省が国土交通省として誕生した事も大きかったです。当倉庫業界も2002年に倉庫業法が改正になり料金体系が自由化、坪貸しも認められ結果として不動産業のように全国の倉庫の坪単価の相場がわかるようになりました。通販業界の急速な拡大・大規模工場の郊外移転の促進と共に規制緩和が物流不動産業界の追い風になりました。また、巨大物流施設が倉庫の集約化の玉突き現象を起こし、我々のような中規模～大規模倉庫の空洞化が進みました。その結果首都圏を中心に空き倉庫が増大。そこにイーソーコは商機を見だし「イーソーコ、COM」を1999年に立ち上げ、

会員には空き倉庫情報を無料登録させネット上で倉庫空き情報を掲載。倉庫を借りたい顧客と貸したい顧客のマッチングサービスをネット上で出来るようになりました。そこでイーソーコは仲介・媒介・売却等々物流施設の不動産業務を手がける事も可能になりました。また、どうしても客付けできない物件は倉庫リノベーション部門が無柱・高い天井、太い梁、強靱な耐荷重という倉庫の特性をいかしてオフィス・店舗・飲食店等々にリノベして賃料に付加価値をつけて賃貸します。このように物流不動産という市場が生まれて約20年。当社も今、サブリースしている物流不動産物件を複数所有しております。さらなる物流不動産ビジネスの発展のために、今後さらなる情報共有化のため企業間のネットワークを構築し、社員を物流不動産ビジネスのプレイヤーとして宅建士の資格取得などを含めて育成し、最終的にはロジリンクスとして物流施設を北上や仙台エリアに所有するのが目標です。今後もこの岩手の地で物流不動産ビジネスの発展のため頑張っていきます。ご静聴有り難うございました。

例会報告

第35回例会  
平成31年4月12日(金)

- 12時30分 開会点鐘
- ・司会 坂本広行会長
- ・ロータリーソング(我らの生業)
- ・四つのテスト斉唱
- ・ビジター  
 國分俊彦さん(二戸R.C.)
- ・会長報告 坂本広行会長

- ・皆出席バッチ 吉江信博君(9年)
- ・入会祝 吉江信博君・正司園祐司君
- ・誕生祝 吉江信博君・藤田治彦君
- ・結婚祝 正司園祐司君
- ・幹事報告 藤村吉隆幹事
- ・終了後臨時理事会
- ・委員会報告

【ニコニコBOX】

◆桜下信君…佐藤重昭副SAAへ  
 昨日佐藤会員より本日の卓話で物流の話がされると伺い朝から「ワ

クワク」楽しみにしてました。徳清倉庫さんの業容拡大を願いニコニコします。

- メイクアップ  
 地区=勝部君  
 クラブ委員会=藤田・福井・橋本・  
 畠山君

出席報告

会員数/75名

出席数/45名

出席率/62.5%

前々回/87.84%



プログラムのお知らせ

- ・5月10日(金) 新人会員卓話 佐藤年男会員「東日本大震災発災、その時盛岡駅は？」
- 17日(金) ゲスト卓話 子育てでネット
- 24日(金) 特別休会
- 31日(金) 卓話
- ・6月7日(金) ゲスト卓話 インクルいわて
- 14日(金) 第4回クラブアッセンブリー

●本号編集担当/伴 亨様