



# 住宅新報

## 広がる物流不動産ビジネス

### 業界横断で倉庫の可能性

第11回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

今年4月1日以降、トラックドライバーの年間の時間外労働時間の上限が960時間に制限されることにより、物流の停滞が懸念される「物流2024年問題」。イソーコグループが主幹を務める物流不動産協同組合の賛助会でも、解決に向けて様々な取り組みを行っています。

会社への出向転籍を通じて、港湾での国際物流の業務から国内の物流拠点の立上げ・システム構築まで、様々な物流プロジェクトに携わってきました。所属する会社がM&Aで買われ

「人と人とのつながりの大切さ」を実感していると言います。

物流不動産ビジネスに参画するきっかけも、人の縁でした。約30年前に出向先で出会った恩人を介してイソーコグループとつながり、物流不動産協同組合の賛助会の運営に関わるようになったのです。

物流不動産協同組合・代表理事の大谷巖一はかねて

「人と人とのつながりの大切さ」を実感していると言います。

物流不動産ビジネスに参画するきっかけも、人の縁でした。約30年前に出向先で出会った恩人を介してイソーコグループとつながり、物流不動産協同組合の賛助会の運営に関わるようになったのです。

物流不動産協同組合・代表理事の大谷巖一はかねて

基礎に異業種を掛け合わせることでもイノベーション創発の土壌を育む狙いもあり、組合の賛助会も、物流会社だけでなく、多様な異業種の会社に参加しているのが特徴です。

武永氏もこの考え方に賛同し、中小物流企業を基軸に会員間のビジネスマッチングを行ってきました。コロナ禍でもオンライン交流会を開催するなど、人のこ

## 連携で2024年問題に立ち向かう

賛助会の事務局長を務める武永雅裕氏は、三井倉庫

港運神戸支店でキャリアをスタートするも、入社3年目に阪神淡路大震災を経験。その後、親会社や関連

で、どんどん大きくなるのを見てきました。環境が目まぐるしく変化する中でも折に触れて社内外のパートナーに助けられたと言



でむら・あきこ(富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士、不動産コンサルタント、15年よりイソーコ総合研究所代表取締役。著書に『築古「ビル・倉庫」のリノベーション・コンバージョン計画実務資料集』(総合ユニコム株・共著)



物流不動産協同組合賛助会の武永雅裕事務局長

から物流業の課題解決の鍵は異業種連携にあるとして、異業種コンソーシアムを提唱しています。物流を

縁をつなぐ役割を果たしています。

昨年、組合の新たなサービスタとして、中継輸送の課題を解決する「シェア・クロス」を始動しました。中継輸送は、長距離輸送の工程に中継地点を設けて複数のトラックドライバーで役割分担するものです。物流2024年問題の具体的な対策となり得るものです。

武永氏の中で強まるのは「物流の知識や経験を業界に還元していきたい」という思い。また、異業種も含めたビジネスマッチングを通じ、物流業界の活性化に取り組みたいと語ります。

武永氏もこの考え方に賛同し、中小物流企業を基軸に会員間のビジネスマッチングを行ってきました。コロナ禍でもオンライン交流会を開催するなど、人のこ

が、地域密着の物流会社単独ではリソースが限られ、他社と連携しないと実現できません。また、片道みの輸送では輸送効率が悪く、収益向上が図れないという課題もあります。

そこで各社が持つリソースや情報をシェアしてネットワーク化し、有機的に結びつけるプラットフォームを構築しました。例えば、倉庫会社が所有するヤードを中継地点の荷物の仮置場として提供することで、荷待ち時間を減らし、トラックの回転率を向上させることができます。また、中継地点での荷役作業を委託したり、荷物情報をマッチングしたりすることで収益向上を図り、効率的な輸送を実現します。