2023
4・17
月4回
月曜日発行
サミット特大号 第1290号

週刊ビル経営

発行所 ㈱ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 30,000円(税込)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

ソーコに学ぶビル経営

イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子

奈良女子大学大学院修了後CM会社を経て現職。一級建築士、宅建士。「倉庫ドクター」として建築面からオーナー支援に取り組む。

第59回「SCMと物流不動産ビジネス」

サプライチェーンとは、製品の原材料・部品の調達から販売に至るまでの一連の流れのこと。その流れを管理する「サプライチェーン・マネジメント（以下、SCMという）」は、主に製造業や流通業で使われてきた言葉ですが、生産拠点や商流のグローバル化に伴いさまざまな業種で重要性が高まってきています。

SCMが容易でない理由を一言でいえば、関わる企業の数が多いからです。そこには企業間の壁があります。同じサプライチェーンに関わってはいても、それぞれの企業は独立した営利組織。自社の利益を求める部分最適化に終始して、サプライチェーン全体の利益を見る視点が抜け落ち、結果として競争力が確保できなくなってしまいます。

またSCMは効率性と利益の最大化だけでなく、有事の際に迅速に対応できる柔軟な適応力（レジリエンスの高さ）もポイントの一つです。

2020年コロナ禍で世界規模でのサプライチェーンの寸断が起こり、私たちの生活にもさまざまな影響が生じました。海外から衛生器具が入ってこなくなったことで住宅の完成が遅延したり、自動車部品が入ってこなくなったことで新車の納期が遅延したり。サプライチェーンはつながっていますから、諸外国から部品の供給が止まると、それがそのまま消費者への供給に直結します。効率化を追求し、在庫を極力減らしていたことがダメージを大きくしました。この経験を踏まえ、より弾力性のあるロジスティクス・ネットワークの構築が求められるようになりました。

そこで改めて重要になってきているのが、「物流不動産の役割」です。倉庫や物流センターを構築する際、「立地」一つをとっても、顧客からの距離、サプライヤーからの距離、従業員が集められるかどうかなど、さまざまな観点からの検討が必要になります。適切な拠点数や配置の戦略もあるでしょう。物流を熟知し、物流不動産ビジネスを手掛ける当社は、物流コンサルティング機能も備えています。例えば東京・湾岸エリアで1000坪の倉庫探索の問い合わせの荷主テナントに対して、埼玉で2500坪の倉庫を提案し成約した事例があります。内容をよく伺った結果、拠点を別エリアで集約したほうが物流改善につながると判断したためです。

物流不動産ビジネスは、私たちの生活に密接に関わるものです。その役割について自覚を持ち、これからも力強く推進していきたいと考えています。