

創業 68 年 長年の経験と先行型の倉庫開発がカギ 今や業界のトレンド「物流不動産」のパイオニア 常識破りな“倉庫賃貸”が会社の危機を救う

物流サービスを提供する株式会社ダイワコーポレーション（所在地：東京都品川区、代表取締役社長：曾根和光）は、「物流不動産」の先駆けとして、倉庫業＝自社倉庫で荷物を預かる会社という倉庫業の常識を覆し、他社の物件も扱う倉庫賃貸を、2005年より本格始動。現在、売上150億円の半分を占めるまでに成長しています。

■ 不動産ビジネスを取り込んだ「物流不動産」

「物流不動産」とは物流の業態に不動産のビジネスを取り込んだ事業です。かつて倉庫業は、自社で資金を蓄え、土地を購入し倉庫を建て、自社で運営するのが主流でした。近年大型の賃貸倉庫が大量に建設されるようになり、集約移転により空室になっている倉庫が増加しました。この空室となっている倉庫は、物流倉庫としてはもちろんのこと、それ以外にもオフィスや撮影スタジオ等などの用途としても活用できます。近年は従来の倉庫業者だけでなく、大手不動産デベロッパーや商社、生命保険会社など異業種からの参入も相次いでおり注目が集まっています。



■ リスク覚悟でチャンスをつかむ。新事業の「物流不動産」

当社は2001年から物流業務を行うための倉庫・物流センターの賃貸を開始しました（横浜鳥浜営業所、所在地：神奈川県横浜市）。以前より「どんなお客様にも誠実に対応したい」という思いから、自社の倉庫に空きがない場合でも親交のある企業の倉庫を紹介していました。当時、当社の財務状況はあまり芳しくなく、何か打開策はないかと考え「物流不動産」に着目。他社に倉庫を建ててもらい、それを賃借して営業することはハイリスクであるため、実施事例はほとんどありませんでした。しかし、競合がないことに加え、お客様からの「倉庫会社は相談しても自社倉庫についてしか答えてくれない」との要望が後押し、「物流不動産」の本格始動に至りました。2005年からは、工場跡地など土地の有効活用を検討している法人企業に倉庫を建設してもらう開発型の物流不動産の事業もスタート。今秋には管理所管面積が21万坪を超えるなど、順調に業績を伸ばしています。

■ 成功のカギは、長年の経験と先行型の倉庫開発

事業をスタートした当初は、同業者からの「ダイワコーポレーションは倉庫会社ではない」といった批判を耳にすることもありました。しかし、間もなく創業70年を迎える実績やネットワーク、そして営業活動により、今では物流不動産事業が全体の売上150億の半分を占めるほどになりました。その成長には当社独自の2つの方法にあります。

① 68年の実績と独自の情報網

当社は1951年から事業を開始し、物流事業での68年という実績と経験があります。その実績と経験から、エリアごとの料金相場や競合状況、運営に適した倉庫内仕様・設備の知識が豊富です。また営業活動により独自の情報網を持っているため、お客様へのスピーディーかつ最適な提案が可能になっています。

② 先行型の倉庫開発

「物流不動産」は顧客からの依頼を受けて倉庫を開発したり借りるというのが一般的ですが、当社では先行して倉庫を建設したり賃借しています。大きなリスクはありますが、その反面、先に仕入れをすることで、時間的ロスなくお客様との条件交渉から倉庫提供までスピーディーに契約をすることができます。また15～20年という長期で借り上げるというのも特長です。長期で借り上げることで、家賃が保証され、土地の仕入れ価格や建築コストを逆算して検討できるため、土地・建物のオーナー様も安心して建設に着手することができます。当社はコンスタントに拠点を増やすことができます。

■ 間もなく創業70年。パイオニアとして、物流を未来につなぐ

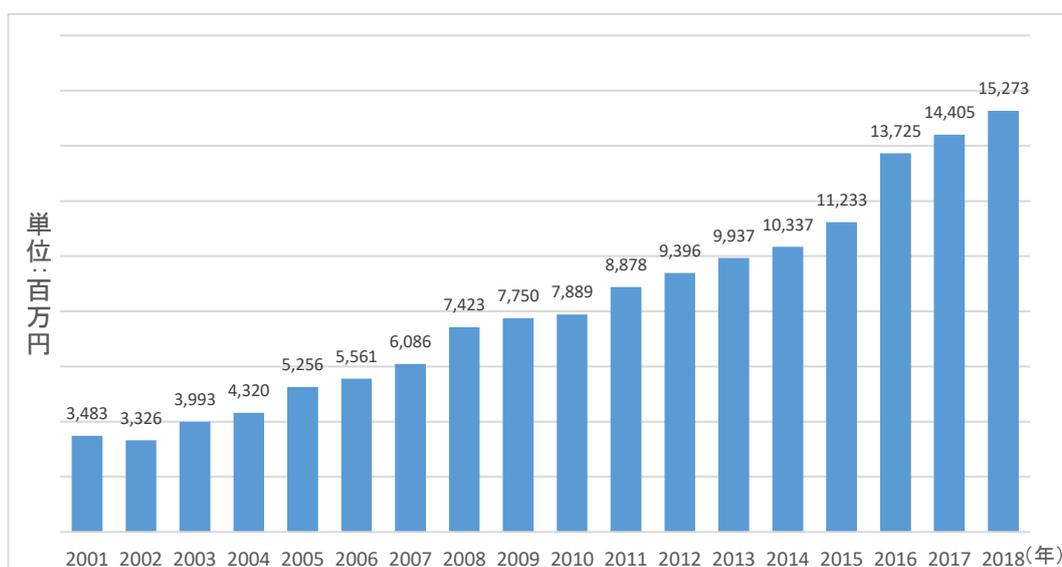
現在は関東を中心に事業展開していますが、今後は関西や九州といった他の大都市圏も視野に入れています。近年、当社では沖縄県での高卒採用を積極的に行っており、将来的には沖縄にも拠点を置くことも目指しています。「物流不動産」事業では、これまで主としてきた当社1社での借り上げだけでなく、同業倉庫会社と共同で倉庫開発する取り組みや、昨今の土地・建築コスト高騰の背景から、中古物件の購入・自社保有や、工場をコンバージョンして倉庫利用するなど、視野を広げて新たな試みにも挑戦していきたいと考えています。

保管型から配送型、そして所有からシェアへ。進化を遂げてきた倉庫業の未来に貢献できる取り組みに、当社は今後もチャンレジしてまいります。

【会社概要】

会社名： 株式会社ダイワコーポレーション
代表： 代表取締役社長 曾根 和光
本社： 東京都品川区南大井六丁目 17 番 14 号
電話： 03-3763-4511（代表）
ホームページ： <http://www.daiwacorporation.co.jp/>
設立： 昭和 26 年 10 月
資本金： 90,000 千円
事業内容： 普通倉庫業、倉庫施設等の賃貸業、ビル賃貸業、自動車運送取扱事業、
損害保険取扱業、不動産業、輸出入貨物取扱業、宅地建物取引業

売上実績：



<報道関係者お問い合わせ先>
ダイワコーポレーション広報事務局
担当：桶川（携帯：070-1639-9794）
メール：pr@netamoto.co.jp
TEL：03-5411-0066 FAX：03-3401-7788