

2018
5・21

4月
月曜日発行

第1054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25,000円(税別)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大邸取材班グループ

ソコに学ぶ 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1回

「汎用性が大切」

設計しておくとい
った施策も必要に
なるでしょう。改
修自体が困難な
ものもあり、実
現性はとも低くな
ります。

昭和50年代以前に
建てられた、耐震
などの課題がある
建物の建替が進ん
でいる。ビルオー
ナー様としては、
所有物件を今後
どのように活用す
るか、建替はど
うするか、悩ま
しいところではな
いでしょうか。

日本全体として人
口減少に転じるな
か、流行はくるく
ると移り変わり、
テナントニーズも
多様化しています
。そのよ
うななか、長く競
争力のある物件で
あり続けるのは容
易いことではあり
ません。

例えば昨今、待機
児童問題を捉えて
保育施設を新設す
る動きが盛んにな
っています。安定
稼働が見込める
保育施設はビル
のテナントとして
も有望ですが、出
生率の低下を考慮
すれば、いずれ施
設が余るなかで
私が感じたのと
して、設計しておく
といった施策も必
要になるでしょう
。改修自体が困難
なものもあり、実
現性はとも低くな
ります。

私は、老舗倉庫会
社を母体に倉庫の
仲間を母体にする
「汎用性」という
ことができるので
しょう。壁
コックグループの
部門で、「倉庫ド
クター」として、
オーナー様のお手
伝いをさせていただ
いています。賃賃
物件としての倉庫
は、都心部に多く
見られる中規模
以下多層階の物件
が、物流用途では
借り手がつきづら
くなっています。一
方でリアや建物の
特性を倉庫には、
無柱・高天井の大
空間といった魅力
があります。これ
を活かす策として
、倉庫のリノベ
ーションが盛ん
に行われてきました
。その汎用性を
もたせる施策
についてお話し
します。

これは、用途変更
のハドールの高さ
です。例えば倉庫
の一部を店舗や
ホテルなどの特
定多数の方が利
用する施設に用
途変更する場合
、当該箇所を現
行法に適合させ
る必要があるだ
けでなく、防火・
避難規定など建
物全体に既存の
施設に規定も多
く出てきます。大
掛かりな改修に
なる費用も高額
になります。