



# 住宅新報

## 倉庫リノベーション

### ① ここがポイント!

#### 賃貸物件は「汎用性」の時代

本号から毎月1回、12回に渡って「倉庫リノベーション」について連載させていただきます。



出村亜希子氏

私はコンストラクション・マネジメントを主業とする建設会社を経て、物流不動産ビジネスを専門に展開するイソーコグループに入社し、以来10年にわたり、グループの建築部門で倉庫リノベーションを手掛けています。倉庫リノベーションとは、物流施設や倉庫をリノベーションして収益性を高め、活性化させる

ことを指します。物流ニーズ・立地ニーズの変化に合わせて倉庫を別の用途へと生まれ変わらせてきた、その経験に基づいたノウハウが、皆さんのお役に立つことができれば幸いです。

現在、オフィスや物流不動産をはじめとする事業用の賃貸不動産市場は空前の好況が続いています。駅直結のハイスペックな新築オフィス物件は竣工前満床が相次ぎ、大規模ビルの空室率は過去最低水準を維持。ついに実質賃料も上昇傾向を示しています。好況を受け、大手不動産ディベロッパーは貸床供給ペースを落とす気配を見せません。

場は縮小フェーズに入ります。そうなった時に再生策が必要となるのは、築年数を重ね、設備更新を怠って競争力を失った物件です。いま市場から評価を得ていない物件は、景気の下り坂ではさらに価値を下げてしまいかねません。そんな物件を抱えてしまつ前に、お勧めしたいのが「汎用性のある物件」の構築です。

#### 転用できる設計に

しかしご存じの通り、こうした状況が不動産市場全体に波及しているかという点、決してそうではありません。この少子高齢化が進む中、貸床を供給し続けられれば、いずれ需給は逆転し市

例えば少し前、待機児童問題がクローズアップされ始めたころ、ビルのテナントとして保育施設を誘致する動きが活発化しました。確かに保育施設は他業種に比べ入居期間が長いとされており、ビルの安定稼働につながるように思われま

わせられる物件。これが、汎用性の高い物件です。とはいえ、一般的なビルから保育施設や高齢者施設へのコンバージョンは、そう容易ではありません。例えば不特定多数の来館を想定していない倉庫のような建物では、防火・避難規定など建物全体を法令に適合させなければなりませんし、築年数の古い物件では、既存不適格となっていることも珍しくありません。これを現行法に適合させる必要もあるのです。

しかし現在の出生率の低下を計算すると、いずれは施設が余る状況になることは確実です。保育施設を入れるのであれば、施設構成の近い高齢者施設にも転用できる設計にしておくという施策で、将来の収益源を確保しておく。社会情勢の変化によって生じたニーズの変化に合

既存の物件においては、どんな設備が増設可能か否か、どんな用途へのコンバージョンが可能なのか、壁に窓や出入り口などを開けられるか否かといった点を調査し、物件概要に記載してアピールするのも有効でしょう。さらに、コンバージョン後のイメージパースを制作して広域に発信するのも効果的です。

※でむら・あきこ 富山県出身。奈良女子大学大学院修了。二級建築士、宅地建物取引士。15年より(株)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(総合ユニコム社・共著)

社会の多様化が進むなか、立地や設備、利回りといった物件の価値判断の基準に「汎用性」が加わる日は、そう遠い日ではないと考えています。