

2020

2・17

月4回
月曜日発行

第1138号

週刊ビル経営

発行所 (株)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。

あるセミナーで、倉す。出入りする人を特
庫リノベーションにつ定でできるため、買物
いて話したときのこと客は「不特定多数」で
です。倉庫(特
殊建築物)から
事務所(一般建
築物)へのリノ
ベーションは確
認申請が不要
で、店舗や飲食
店(いずれも特
殊建築物)など
「おおよそ不特
定多数の人が出
入りする用途」
にコンバージョ
ンする場合は確
認申請が必要に
なると話したと
ころ、参加者か
ら質問を受けま
した。

第22回「コストコは倉庫か店舗か」

「倉庫と事務
所と店舗・飲食
店は、どのよう
に定義づけられ
るのか。例えば、
倉庫型店舗であ
るコストコの店
舗は『〇〇倉庫
店』という名前
であり、実際、建物の「売業」の補足説明とし
造りは倉庫に見える。て、「会員制販売であ
しかも会員制で、不特 定多数の出入りを制限
定多数の出入りを制限 の販売行為と認められ
る」とも、最終消費者へ
思います。

している場合には、小売業を
とも受け 行うものと解される」
取れる。と書かれています。当
あの建物 たり前といえ、当
の用途 前との結果でした。
は、店舗 コストコが会員制を
なのか倉 採用しているのは、建
庫の 築基準法とは関係な
か」 く、別の目的をもった
実際ど 戦略によるものという
うなので ず。会員制にすれば
しょう よりマーケティングが
か。コス 精密になり、経営の効
トコは会 率化、仕入れの無駄を
員制で なくすことにつながり
ます。建物が倉庫型で
あるのは、あくまでも
「不特定多数」で
コストコの特徴である
商品を購入する、パレット
で運ぶ、店内に運び、パレット
は、用途をトに載せたままの状態
「倉庫」とす で販売することで、商
品管理や陳列コスト
コストなどを 抑えるためのスタイ
抑えているの ルということなのでし
ではないか。 よう。会員制にするこ
そのために会 ことで不特定多数の出入
員制にしてい りを制限するという場
合もありませんが、しか
か。と興味を し会員制の採用には、
持ち、調べて それだけではないさま
みました。 ざまなメリットもある
結果、確認 のです。
した範囲で ちなみに、以前から
は、コストコ 会員制を採用している
の建物は「店 家具販売の匠大塚の場
舗」でした。 合はスタッフがお客様
そして、用途 に専任でつとため、会
地域に 員制にした方が接客効
売り場面積の 率を上げられるという
制限を受けて ことで、一口に会員制
いました。大 といっても様々な理由
規模小売店舗 がありそうです。
立地法(大店 今後、建物の用途は
立地法)にお ますます単一用途では
いても、「小 なくなり、用途の境界
が薄れ、用途が互いに
オーバーラップする形
になっています。