



住宅新報



出村亜希子氏

倉庫リノベーション

② ここがポイント!

原状回復を考える

居抜きを前提とした原状回復不要の物件が増えつつあります。当社が管理する倉庫ビルの大空間に、入居テナントが設置した間仕切りがありました。分割貸しをするのに都合の良い間仕切りだったので、原状回復工事は行わず金銭で精算し、明け渡し直前まで使用してもらった代わりに入居希望者の内見を受け入れてもらいました。テナント退去前に新しいテナントが見つかり、入居するテナントも

内装工事が省けたと喜んでくれました。原状回復工事を行わずに入居してもらうことで、前テナントと新テナント、そしてオーナーのすべてがwin-winになることができるのです。ただ、価値観が多様化した昨今では、個性的なオフィス空間を構築する企業が増えています。次のテナントはそれを壊してまた一から新しい空間を作り出す。これは無駄でしかなく、SDGsの観点から言っても配慮に欠けた行為となり得るでしょう。

原状回復を行う、行わないの二択ではなく、次のテナント入居の汎用性を考えて、一部の項目だけを金銭精算することも有効な手法です。例えば当社が管理する別の倉庫ビルは、元の床がPタイル。しかし新テナントがスケルトンの床を希望した場合、貼り替えても無駄になると考え、既存のPタイルの剥がしのみ行いスケルトン仕上げとして、あとは金銭精算しました。今、新しく入居したテナントは、スケルトンにクリア塗装としたり、タイルカーペットにしたり、フロアリングにしたり、それぞれ自由な空間を作っています。



床の原状回復をスケルトン仕上げに

こうした現状を受け、当社では全く新しいオフィス構築に取り組みました。当社の管理物件をスケルトンのまま賃貸し、内装はテナントにDIYで構築してもらうのです。内装工事のアドバイスや費用の補助なども行い、個性的なオフィスをつくる後押しをしました。退去時の原状回復も不要で、次のテナントが入居したくなるような空間を残していただこうという試みです。この施策は大反響を呼び、空室はまたたく間に満室となりました。

※むら・あき 富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。15年より株式会社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・コンパニオン計画実務資料集(総合ユニコム株・共著)

原状回復をしないメリットは、手間やコストの削減だけではありません。歴代のテナントの記憶が積み重なり、つくられていくビルのストーリーも、大きなメリットです。その面白さが物件としての差別化になり、大きなアドバンテージともなるのです。とはいえ、どんなケースでも原状回復しなくてよいというわけにはいきません。契約上は、あくまで原状回復必須が基本。入居時に双方で原状を確認し、どこまでを原状回復の範囲とするのか、補修のやり方・仕様についても確認しておく必要があります。その基本は押さえたいうえで、原状回復しないで済む道を探ってみる事です。

オーナーの最も大きな関心は次のテナントがどうかです。原状回復工事を免除することで物件の価値が向上し、汎用性が高まる。また、個性的でも次のテナントが見つかるなら、オーナーは万々歳です。