



# 住宅新報

## 倉庫リノベーション

### ⑤ ここがポイント!

#### 大きな箱は企業を成長させるか

りたくて、マンションの一室のような小さな物件を借りたのです。でも踏み込みが浅すぎたのか、何も変わりませんでした。

不動産ニーズはコロナ禍にあって、テレワークで対応できると縮小するニーズもあれば、今が好機と拡大するニーズもあるようです。借りた箱の大きさは事業の将来が決まるわけではありませんが、大きめの物件を借りると成長や業容拡大につながる例が多いようで、興味深く感じます。

実際に、大きな倉庫をリノベーションした物件のテナントは増床ニーズがとても多いのです。例えば商物一体型オフィス、撮影機材や家具、アパレルなど、取り扱い商品を保管する倉庫とオフィスやショールームを一体化させ、効率化させた事例です。状況把握ができて戦略戦術に落とし込むスピードが出るのか、増床

される例が増えています。また、倉庫などの大空間を生かしたクリエイティブな業種のオフィスは、広い空間を自由に使って快適な執務空間がつくれます。

一方、スタジオ系では、ダンススタジオや撮影スタジオなど、大空間であること自体が貴重です。大は小を兼ねるとは言いますが、大空間は様々なニーズに使えることができます。ただし、その維持は収益力と表裏一体。コロナ禍で潮目が変わった今が判断の時かもしれません。

#### ビジョン持てるか

う使つか、将来、会社をどうしていきたいのか。そのビジョンを持てるか否かが、成長できるか否かの分かれ目になると思います。だからというわけでもありませんが、当社グループのオフィスも移転の度に空間の余裕を意識してつくってきました。フリーアドレスにして集中できる席や開放感のある席などバリエーションをつけたり、共有のミーティングスペースや雑談スペースをつくったり。そこでの会話の中から新しいビジネスが生まれるかもしれません。

購入したのですが、最初は『こんなに大きな物件、持て余してしまう』と思っていました。ところがいざ使い始めるとどんどん必要が出てきて、事業も拡大できました。結果として、大きめの箱が事業を伸ばしたそうです。

一方、別のお客様の話。「サテライトオフィスを作



出村亜希子氏

※でむら・あきこ 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・コンバージョン計画実務資料集」(総合ユニ

コム株・共著)

他方、大きな倉庫ビルのなかでリノベーションオフィスを構える企業のなかには、縮小したり撤退したりといった例を目にしたこともあります。ある種の熱帯魚は、小さな水槽で飼うと小さく、大きな水槽で飼うと大きく成長するそうです。オフィスも身の丈に合います。成長が止まってしまうのでしょうか。もちろん、闇雲に大きな物件を借りれば良いというわけではなく、借りた物件をどう使つか、将来、会社をどうしていきたいのか。そのビジョンを持てるか否かが、成長できるか否かの分かれ目になると思います。だからというわけでもありませんが、当社グループのオフィスも移転の度に空間の余裕を意識してつくってきました。フリーアドレスにして集中できる席や開放感のある席などバリエーションをつけたり、共有のミーティングスペースや雑談スペースをつくったり。そこでの会話の中から新しいビジネスが生まれるかもしれません。

コロナ禍でリモートワークや在宅勤務が普及したことで、オフィス不要論が出ています。いつでもどこでも働けるリモートの良さもあります。しかし、会社に出社する良さも再認識されつつあります。人と人が顔を合わせることで起こる化学反応。オフィスは何気ない会話も含め、多くのつながりが得られるのです。

コロナで賃料が弱含む今、大空間オフィスをつくる好機でもあるのではないのでしょうか。