

## 倉庫ドクターが語る「物流施設のツボ」①

イーソーコ総合研究所

社長 出村 亜希子



老舗倉庫会社を母体に倉庫の仲介を手掛けるイーソーコグループの建築部門で、「倉庫ドクター」としてオーナーさまのお手伝いをさせていただいています。賃貸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において、物流用途では借り手が付きにくくなっています。一方で倉庫には、無柱・高天井の大空間といった魅力があります。

これを生かす策として、倉庫のリノベーションが盛んに行われてきました。その中で感じるのは、用途変更のハードルの高さです。例えば、倉庫の一部を店舗やホテルなど不特定多数の

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適及する規定も多く出てきます。大掛かりな改修になると費用も高額になります

## 汎用性とコスパ、建築に

### 多様なニーズ対応可能

する際、あるいは新築する際は、利回りや稼働率よりも、どの程度の汎用性があるかが大きな鍵と言っても過言ではありません。エリアや建物の特性を踏まえながら、ニーズの変化に対応できる建物を目指したいのです。

◆ ◆ ◆  
幸福や豊かさとは、選択肢の多様さと言われているます。不動産業界も同様で

Shibaaura(第3東運ビル)です。7割が倉庫部分で、3割はオフィスとボウリング場からなる複合ビルです。パブルの象徴となったジュリアナ東京が入居していた建物と言えは、お分りかかも知れません。一般的な倉庫を脱却して「マルチパーパス化」を実現し、数々の賞を受賞したオフィスや店舗などが入居するビルとなってからは、

一度も空室になったことはありません。今でも人気が高、建物内増床や入居待ちが相次いでいます。

構造にしておくことで、様々な用途に変更でき、ニーズの変化にもすぐ対応できるのです。まさに、汎用性の高い建物と言えるでしょう。

更に、倉庫建築は工期も償却期間も短く、建設費はオフィスやマンションの約半分と、コストパフォーマンスに大変優れています。昨今、延べ床面積1万坪以上の新型倉庫の開発ラッシュが続いており、国内外のファンドをはじめゼネコン、商社、不動産、保険会社がこぞって参入しています。その一因が優れたコストパフォーマンスなのです。コスパも汎用性も高い建物として今後、倉庫の構造を持った建物が増えていくかも知れません。

し、改修自体が困難なものもあり、実現性はとても低くなってしまうます。

◆ ◆ ◆

既存建物をできるだけ長く有効活用していく時代においてポイントとなるのは、既存の物件においても「汎新築の物件においても「汎用性」と言えるでしょう。壁だった所を窓にできる、後々の用途変更に対応できるなど、既存の物件を購入

す。賃貸市場では今、多様なテナントニーズに対応するため、私たちはオフィスパイルやマンションに続くオルタナティブ(もう一つの選択)として、マルチな使い方に対応する新築物件「マルチパーパス倉庫」を開発しました。

その基礎となる実績を築き上げてきたのが、1973年に東京芝浦に建設された「WAREHOUSE」

「マルチパーパス倉庫」を一言で説明すると、汎用性を高めたスケルトン建築です。標準的な倉庫の仕様は、オフィスの2倍の天井高、3倍の床荷重に加え、人荷用の大型エレベーターを備えています。堅牢で汎

この経験を生かし、私たちが開発した「マルチパーパス倉庫」は、倉庫に準じた造りですが、後々改修が必要になる可能性のある設備を拡張性のあるものにし、別の用途にした場合の階段や避難経路も確認しておきます。また、壁に出入り口や窓を開いたり、新たな壁を作ったりできるような構造で、ソーニングの変更も容易です。こうした

でむら・あきし 1981年1月、富山県砺波市生まれ。2000年3月奈良女子大学大学院修了、CM会社を経て、10年11月イーソーコグループ入社。15年7月から現職。