

イーソーコ総合研究所 社長 出村 亜希子



どんな用途の建物でも、設備や内装は物件選定において大きなポイントになります。その一つがトイレです。物件の内見時、お客さまは何も言いませんが、必ずトイレをチェックしています。トイレの清潔さや快適さが物件選定の大きな一要素になっていることは間違いないです。

最近の物流施設では多くの女性が働いています。かつての物流業界は男の世界です。中には女性用トイレが無い、という倉庫も珍しくありません。私たちが管理しているある築古倉庫ビルでも、男性用トイレが偶数階、女性用は奇数階と分かれていました。ビルのバリューアップ施策の一環として各フロアに男女トイレを整備したところ、たちどころに満床となり、既存のテナントさんからも喜ばれました。

倉庫のトイレ事情が遅れているというのは、もはや過去の見方。トイレの充実が物流施設で働く女性従業員の募集に直結するため、最新の物流施設では最も重視される設備の一つとなっています。

トイレは身だしなみを整えたり、歯磨きをしたり、職場の中で一息ついたりできる空間として重要な設備です。特に女性はメイク直しなどトイレで過ごす時間が多く、その充実の仕事の効率やモチベーションのアップにもつながるのです。中でも、小物置きや化粧

倉庫ドクターが語る「物流施設のツボ」④

トイレ、密かな選定要件

設備や内装 快適さ・清潔さ大切

台、全身鏡などはポイントが高い設備。余裕があればバリューアップ項目として検討しても良いかも知れません。

一方で、トイレは水漏れや臭いなどのトラブルが多い設備でもあります。予防的なメンテナンスは後回しになりがちですが、トラブルになってからでは損害賠償などを含め、通常メンテナンスの間、テナントには不便を強いられるわけですから、投資してバリューアップするというのが、オーナー都合として逆に、工事期間中の賃料減額を迫られることも考えられます。

リニューアルが完了して質上げできれば構いませんが、そういうわけにもいきません。そこでお勧めしたいのが、トイレリニューアルの際、室内環境を良くす主張はしませんが無視できない、やっぱりトイレはそんな存在です。

加えて、昨今では、非住宅のオフィスやスタジオへ転換する倉庫リニューアルで、建物の内装に木材を用いることが増えていっています。木材は手触りが良く、見た目に暖かみがあります。調湿性能もあって人に優しく、室内環境を良くするにも魅力的な素材と言えます。設計者も意匠を凝らし、倉庫リニューアルのインダストリアルな空間に様々な形で内装に取り入れるようになってきました。

昨今、オフィスにおける生産性向上が盛んに言われていますが、オフィスに安らぎ空間を備えることで集客力向上やリフレッシュ効果につながり、業務効率が改善されるという研究結果もあるようです。

木質系の素材にも、無垢材、集成材、突き板シートなど様々な種類があり、意匠・納まり・コスト・メンテナンスなどを踏まえて総合的に判断することになるので、一概にこれが良いというものではありません。しかし、できるものから木に替える「ウッド・チェンジ」を合言葉に、高まる木造化、木質化の機運に乗じて、木材の魅力をいま一度見直し、使い方を模索してみたいものです。

建物の設備や内装はお客様さまから選ばれるための大きな要因となり、昨今では働き方改革と併せて「従業員の働きやすさ」が求められています。特に、倉庫をはじめとした施設という観点から快適性や利便性を追求することで、テナント企業さまの雇用に優位性を持たせることができます。今回、例に挙げたトイレや木材化など、設備・内装を工夫することが、選ばれる不動産につながるでしょう。