



# 住宅新報

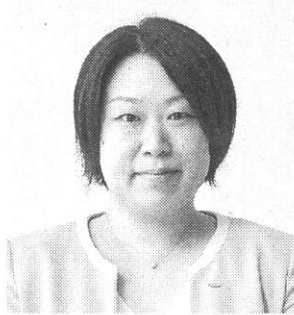
## 都心の物流不動産

### 都市型マルチパーパス倉庫への進化

第7回

(株)イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

不動産オーナーが物件を構築する際、最も重要なことはテナントが付くかどうかでしょう。リーシングに長い時間を要してしまつても、収益に影響を受けてしまいます。自社利用の建物でも、将来的には賃貸や売却を検討することが出てくるかもしれません。折しもこのコロナ禍で、企業保有不動産の再編による物件の売却や賃貸の相談件数が増加傾向にあります。自社利用以外の活用ができることは重要です。



企業保有不動産の再編が進む原因は、もう一つあります。高度経済成長期に建

## ますます求められる汎用性〔後編〕

# 建築に倉庫の優位性を

築された建物が更新時期に差し掛かっていることで、旧耐震基準の建物であるため、耐震補強や設備の更新ではなく、建て替えられるケースも増えてきました。では、建て替えの際に、

「汎用性」は、こうした際に絶対に取り入れるべき概念なのです。この連載では、倉庫が変化に対応できる優位性を持っていることをお伝えしてきました。つまり倉庫は汎用性を持っている。すなわち、汎用性を持たせるには倉庫型建築が最適と言え

るのです。倉庫建築が持つ優位性は、その造りと仕様から一般的なおフィスビルやマンションに比べ、工期・工事費は約2分の1から4分の3で済みます。実用耐用年数は長期にわたります。こうした点を考慮しつつ汎用性を持った建物の構築を検討すると、「堅牢な構造で大空間を持ち、将来の用途変更を含むリノベーションが可能」な建物」が浮かび上がってきます。「都市型マルチパーパス倉庫」

大空間をつくることでレイアウトの可変性を確保し、大きな開口部の設置も可能にしているそうです。まるで倉庫のうたい文句ですが、戸建て住宅です。ライフステージが移り、家族の形態が変化していくにつれて、必要な住まいの形も変わっていきます。また、この数十年で家族のあり方は大きく変化し、より多様になってきています。住宅も非住宅も、変化への対応力が必要という点では同じ。可変性の高さが建物の大きなアドバンテージになることが分かります。

どのような建物を建てればいいのか。ニーズや社会情勢、経済環境、オーナー自身の状況の変化に対応できる建物が望ましいのは言うまでもありません。

知ることができます。例えば、多くの倉庫建築に採用されている鉄骨造は躯体が堅固な造りで、フォークリフトの走行などのハードな使用にも耐えることができます。工期も短く工事費も少なく、しかも実用耐用年数に比べて法定耐用年数が短いので、減価償却が早く済みます。また、鉄筋コンクリート造においても、内装の仕上げのない倉庫は一

は、まさにその建物の具現化です。倉庫の特色は住宅でも汎用性は、住宅でも意識されつつあります。最近は新築の戸建て住宅でも、汎用性の高さを売りにするようになってきています。某住宅メーカーの戸建て住宅のコピーは「大空間・大開口・自由設計」。鉄骨ラーメン構造により柱の少ない

将来の予測が困難な「VUCA(ブーカ)変動性・不確実性・複雑性・曖昧性」の時代に、ニーズの変化に応じて転用できる倉庫型建築が、更に求められると感じています。ダイウインの進化論の「最も強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるのでもない。唯一生き残るのは、変化できる者である」という名言は、建物にも当てはまるのです。

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)イソーコ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)