

購読のお申し込みは

0120-155103



Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索

ケータイはこちらから



昭和23年創刊

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

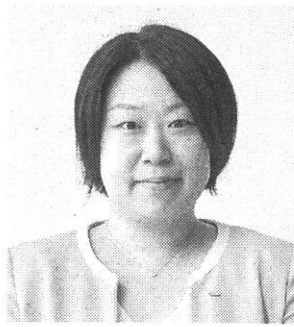
第10回

(株)イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

前2回にわたり、新たな物流ニーズについてお伝えしました。今回からは、それを受ける都市型施設がどうあるべきか、施設側の視点で特徴を挙げてみます。

都市型施設の立地は製品の需要先が多い消費地立地。ラストワンマイルをカバーし、雇用が確保しやすく、オフィスも設けやすくなります。集客も可能であり、ショールーム機能なども付加できます。

都市立地は賃料水準が高い分、多機能集約により一石二鳥、三鳥と付加価値を付けた施設ニーズが主流派。単独用途ではなく、オ



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)

設備インフラ拡張対策

私たちが手掛ける都市型マルチパーパス倉庫(新築)は、内装の仕上げのないスケルトン建築で、オーナーの建築コストを抑えて造りますが、テナントの関心事は、いかにコストを抑えてこだわりの造作ができるかにあります。リノベーションが可能でも、費用が多大では現実的なプロジェクト

都市型施設に求められるもの①

造作がしやすい設計

が魅力になります。最近はいいところ取りのHalf Set up 賃貸方式も出ていますが、都市型施設は後から造作・改修することが前提となるのです。

になりません。従来倉庫のRinobeshonを手掛けてきた中でも、電気や空調、水回りといった設備インフラが不十分のために、改修費用が高額になることが分

した。倉庫使用では、電気容量、給排水、空調、トイレなどはそれほど必要としませんが、人が介在する施設となると、必要な機能が大きく変わります。ですから、設備が後から増設できるように、あらかじめ設置スペースや配管ルートなどを確保しておき、設備の拡張に対応できる計画としておくことが大事です。

オーナー視点では、修繕

です。例えば、倉庫物件を多く利用するベンチャー企業は物件を一回り大きなものに変えながら成長していきます。多くの不動産は区画が固定されているため、都度移転せざるを得ないのですが、同じ物件での拡張ニーズは多くあります。逆に、コロナ下ではテレワークの浸透でダウンサイジングを検討するところもあるでしょう。

倉庫業には、荷物量に応じて使用面積を伸び縮みできるアコーディオン方式の考え方があります。その考え方に学び、柔軟に拡張に対応できる計画とすることで、テナントの選択肢が広が

のときに足場を極力必要としないなど、メンテナン

拡張ニーズへの対応

分割貸しやテナント区画の拡張のニーズは多いもの

がり、オーナーにとっては稼働率の安定につながります。貸し手側に複数の物件がある場合は、テナント区画の組み換えで調整できる可能性も広がります。

簡易な間仕切り壁を用いて区画を自由に調整できることは、これからの都市型マルチパーパス倉庫に求められることのひとつと言えるでしょう。