



### 芝浦発のRE・倉庫で空いている中小倉庫を魅力ある空間に再生！



株式会社  
イソーコ総合研究所  
取締役  
遠藤 悦代  
えんどう えつよ さん  
＜芝浦地区所属＞

#### ◆倉庫以外に用途変更

物流業界は不動産ファンドやデベロッパーによる大型物件施設の開発が活発化し、既存倉庫の集約が加速。その結果、東京屈指の倉庫街芝浦エリアでも中小規模倉庫に空きが始めている。自社倉庫が空くリスクを解消するため、(株)イソーコ総合研究所は関連会社の(株)トーウンと共同で、倉庫の特色を生かしながら魅力ある空間に再生するRE・倉庫事業を展開し、大きな話題を呼んでいる。

RE・倉庫とは、既存倉庫の強固な躯体、床荷重、天井高や柱間隔などの魅力的な大空間(ユニバーサルスペース)を生かし、マーケットニーズに適した用途に変更するリファインを行うこと。既存倉庫のバリューアップ(収益性・資産価値向上)が図れる。主なメリットは①倉庫以外への用途変更が可能となり、より収益性の高い建築物へとリニューアルする。②建築費の35～50%を占める躯体を生かすので、新築に比較してコストが半分。③倉庫の躯体は元々強度があり、新耐震基準に適合させる耐震改修は

低コストで実現可能。④通常のオフィスより安い賃料設定ができるなどが挙げられる。つまり、魅力あるユニバーサルスペースが新築仕様かつ低コストで実現する。

#### ◆RE・倉庫の成功事例

芝浦1丁目の第三東運ビル5階はかつて卓球場として使用していたが、このRE・倉庫により広告会社TBWA\HAKUHODOが入居。新オフィスは「空間が広い、天井が高い、間に柱がない」大空間を有効的に活用して、創造的破壊を掲げる同社の姿勢を象徴する環境を創出。中央を貫くフローリングの大階段とディスラプションコート(広場)、その両側にシェルター(役員室・会議室)、デスクを点在させるオフィス構成で、創造的アイデアを育むのにふさわしい環境を創り出している。一昨年の日経ニューオフィス賞を受賞。今や、倉庫はクリエイティブな空間としての評価を高めつつある。

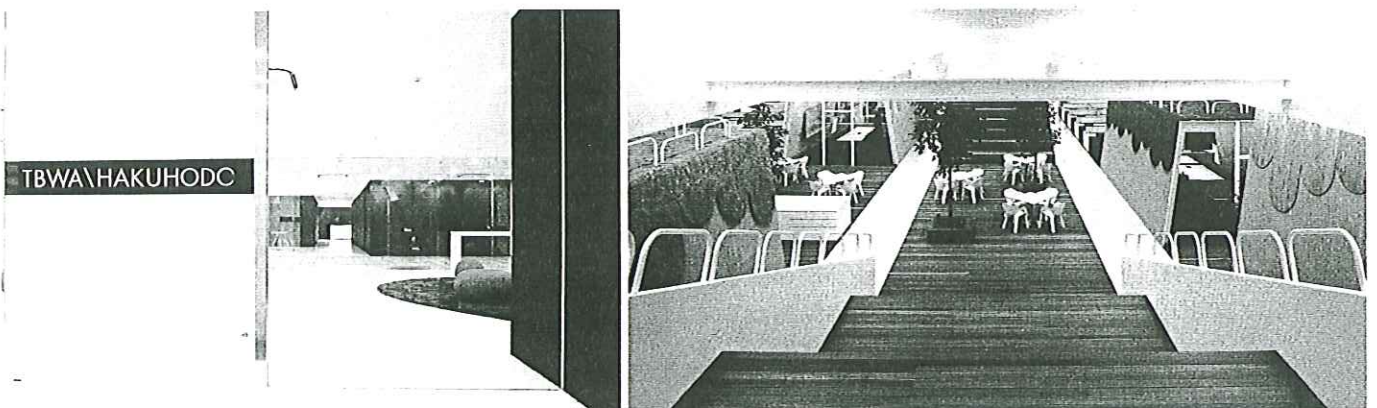
また、バレエスタジオ・設計事務所のアーキタンツも、このRE・倉庫を活用することで同ビル3階

を最適な施設に変えることに成功。バレエスタジオとしては最適な環境である天井高6mの大空間を出現させ、広々とした空間でバレエを踊る環境を実現している。このほか、RE・倉庫を活用した施設は撮影スタジオやギャラリーなど、芝浦地区で8か所となる。

遠藤取締役は「スクラップ&ビルトではなく、廃材を出さないで環境にも優しく、何よりも今あるしっかりした建物を生かして、独自性のある空間を生み出せるのがRE・倉庫の魅力です。また、第三東運ビルを例に挙げますと、クリエイティブな方やお洒落な方のご利用をいただき華やかになりました。ビル自体に付加価値がついたと感じています」と語る。

所有倉庫が空いて困っている方、バリューアップをしたいとお考えの方、オフィスなどを探している方は、是非このRE・倉庫を一考してみてくださいはいかがでしょうか。

【会社データ】株式会社イソーコ総合研究所／芝浦1-13-10／設立：昭和62年／資本金：5,000万円／有資格者：一級建築士4名、二級建築士2名 ●事業内容の詳細は、<http://www.re-sohko.com/> をご覧ください。



● これでも元は倉庫。倉庫独特の大空間が、斬新なオフィスへと生まれ変わる