

フオワーターに
チャンスあり!

物流不動産基礎講座

▶ 17

イコーコードットコム会長 大谷巖一

リノベーションで物件活性化

今まで、ファンドが郊外に超大型高機能物流施設(メガ倉庫)を建てていることを説明してきた。この

メガ倉庫に荷主は貨物を集約しており、都心の中小規模の倉庫は、「玉突き」で空きが急増している。また、工場は海外に移転が相次ぎ、町中のビンテージ(築年数のたった)倉庫、町工場が加速度的に空いてきている。

こんな都心のビンテージ物件は、周辺環境が住宅街



・商業地域が変わっているなど、物流用途での客付けに苦労する。しかし、実は、このビンテージ倉庫・工場

は若いベンチャー経営者、建築家やアーティストなどにとっては、宝の山なのだ。15年程前、私は倉庫会社の営業マンで、自社倉庫の空きを埋めたり、他社倉庫の賃貸仲介を行っていたりしていた。

そんなある日、写真スタジオの社長から「倉庫を改装してスタジオを作りたい

ので、改装可能な倉庫を探してほしい」という依頼を受けた。

初めて依頼を聞いた時は「倉庫をスタジオにしたいなんて、何を言っているのか」とその要望が、そもそも理解できなかった。

社長が「倉庫はアーティスト向き」「倉庫はカッコいい」といつかを半信半疑で聞いていた。ともあれ、お客さまからの依頼だ。写真スタジオへの改装可能な物件として、東京都港区海

岸にある築約25年(当時)の物流用途としては使いづらい倉庫の一角をなんとか見つけ出し、勧めてみた。

その社長は、砂糖や香辛料を保管している現役の倉庫を「カッコいい」と気に入り、空いているスペースにホワイトキューブのおしゃれな写真スタジオを作り上げた。倉庫の改装事例を初めて目の当たりにし、びっくりしてしまった。ただし、その時は、こんな倉庫を改装して利用する需要が

試験に合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net-e理事長、イコー

あるなどとは思わず、「キワモノ」な事例だと思っていた。しかし、そういったニーズは特に、この2〜3年急増している。今まで、特殊だと思っていたビンテージ物件を好む層が、日本の若い世代を中心に増えてきているのだ。

この世代の中心にいるのが、日本経済を牽引している団塊ジュニア達(1971〜74年生まれ)だ。海外への留学経験を持つ人が多く、ニューヨークのSOHO、ロンドンの倉庫再開発事例などを見てきている。彼らの憧れるgoogleやyahooは倉庫やガレージで起業しており、「倉庫」や「ガレージ」を肯定的に捉えている。驚いたことに建物の歴史を思わせる亀裂や傷跡、くすんだ色合

要職を兼務する。著書に「これからは倉庫で儲ける!! 物流不動産ビジネスのすすめ」(日刊工業新聞社)など。高千穂商科大学卒。

いを「クール」「シャビークシク」と表現して、新築にはない味のある空間でカッコいいというのだ。生まれつきから綺麗な一軒家、マンションで暮らしてきた世代には、古くて歴史のある建造物への憧れがあるのだそうだ。倉庫会社に長年勤務し、倉庫は「きつい、汚い、危険の『3K職場』」というイメージが染み付いている私にとって、驚くべき価値観の転換だった。

私は物流不動産Bizを推進することで、世の中の新しい価値観に一層敏感になった。自分の子供のような若者が不動産や建築の世界で活躍しているのを感じ、一緒にビジネスをすることでの新しい価値観や若いエネルギーも取り込める。これこそ、貪欲に物流に関わる新しいジャンルを取り入れ、切り開き、会社を成長させていく物流不動産Bizの醍醐味だと思っている。

【略歴】(おおたに い わかず) 1981年、東京倉庫運輸入社。同社物流事業部在籍中の1990年、宅地建物取引主任者の資格

試験に合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net-e理事長、イコー

取締役兼協同組合物流情報Net-e理事長、イコー取締役副社長、イコー

取締役副社長、イコー取締役副社長、イコー