

## 大谷巖一の物流不動産Biz

# ABC



大谷巖一（おたにいわかず）イーソーコドットコム取締役会長・日本物流施設取締役。昭和56年東京運輸倉庫入社、平成14年東運開発取締役（現職）、同15年東京倉庫運輸を退職しイーソーコ総合研究所取締役副社長（現職）、同18年トーウン取締役（現職）。日本物流学会等で講演多数。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」など。昭和35年生まれ。趣味はビジネス・読書・歴史探訪。

意外に思われるかも 若者がこぞって入居しれないが、イーソーコだ。若手アーティストグループには若い顧客たちによって再生を遂げる問い合わせが多 客からのオフィスに したSOHOは、彼ら 像となった。

トで、社員の高パフォーマンスを期待する時代は終わった。オフィスは、単なるコストではなく先行投資する価値のあるものへと変わりつつある。

つからず、困っていたところに 倉庫専門の当社の存在を知り、興味を持って相談してくるとい

とするとき、いわゆるオフィス用の不動産情報では満足できない。ただ新しいだけの一般のオフィスビルではなく、より柔軟で独創的な空間を求めている。快適なものに囲まれて育った世代は、自分のアイディアで付加価値を生み出したいのかもしれない。当社では、益化はもちろん、おし

### 若い世代を虜にする ビンテージ倉庫

#### 第2回

うパターンだ。30代後半〜40代前半に当たる団塊ジュニア世代は海外留学者経験者も多い。そんな彼らが憧れたのは、現在高級ブティックなどが立ち並ぶNYの空き倉庫スペースをオ

SOHOだ。同地区は、空き倉庫スペースをオオットリエや撮影スタジオにびったりだと、彼らはそんな年季ベ

の入った倉庫にあるクラックなどを見て興奮し、そのままの状態ですべて壊す方法が倉庫リノ

かっこいいらしい。

既存の建物を生かすため、廃材も少なく、環境に優しいオフィスとして企業イメージもアップする。ある経営者は「居心地がよく長居したくなる場を作りたかった」と言う。出社する楽しみがあると社員の就業意欲も上がり、自然と業績で返すようになる。できるだけ省スペース・低コストで、社員の高パフォーマンスを期待する時代は終わった。オフィスは、単なるコストではなく先行投資する価値のあるものへと変わりつつある。

オフィスを探る者に とって、倉庫の賃料が オフィスより安いのも 大きなメリットだ。改装など初期の設備投資 はかかるが、その分を 2〜3年で割り返すと トータルで月々の賃料 は通常のオフィスを都 心で借りるより安く済 む。自分好みの独創的 なオフィスを低価格で 手に入れることができ

る。オーナー側として は、空きスペースの収 益化はもちろん、おし

やれに生まれ変わった ビルによって建物の資 産価値も上がる。もち

ろん単なる倉庫で貸し 場合よりも高額で貸 せる。オーナー、テナ

ント、双方のニーズを

満たす方法が倉庫リノ