

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年トウオン取締役（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。

当社グループが行っ
ている倉庫リノベーションの
よんについて、前回ま
で概要をお話した。今は、会員制ピアノサロ
ン

回は、ピンテ
ジ（築年数の経
った）倉庫にし
かねなかった
成功事例をふた
つ知っていただ
きたい。建設当
時は倉庫として
機能し続けるこ
とを想定して建
設された物件
だ。リノベシ
ョン前は、倉庫
以外の用途をオ
ーナーは検討し
たこともなかっ
た。以前は倉庫
街だったその町
にマンション群
が増え、病院も
近くに建設され
た。物流用途と
しては倉庫が使
いに合わなくて

ピンテージ倉庫からオリジナルなオフィスへ

第4回

と合っている。動線が自由で、大きさや形の異なる撮影機材の搬入、移動もスムーズに行うことができるからだ。柱が多く天井の低い通常のオフィスでは、こっちはかない。また、以前は複数ビルに機材倉庫・オフィス、役員スペースと分けていたため、社員はあちこち回らなければならなかった。倉庫オフィス入居後は一か所に各機能が集約された。無機質な雰囲気も、トレンドに敏感な業種には受けがいい。ふたつの物件は、ピンテージ倉庫の多い芝浦にある。「倉庫リノベーション」で検索していただくと写真で確認いただけるだろう。

しいま、そのような物件が「この場所ではか
でできなかった」オリジ
ナルなサロン・オフィ
庫の特性が見事に需要
ないことだ。

AZIOLIE」の
物流用途として使
にくい物件を借り手が
そのニーズに合わせ
て、新しい形に生まれ
変わらせた。倉庫とい
う空間こそが、それぞ
れの業界にとって最適
な環境を実現させた。
一見、使い勝手が悪い
の会社で、倉庫に
注目した。大型の
エレベーター、数
台のピアノを置く
移せばニーズは多い。
むしろ前述のような事
情を持つ借り手は、場
所が見つからないと困
つてきているのだ。オ
ーナー側は、ついオフ
イスの借り手を今まで
の経験で限定してしま
っていないだろうか。
倉庫リノベーションの

もつひとつ、撮影機
材のレンタル会社「小
輝日文」。こちらも倉
庫の特性が見事に需要