2014
4・7
毎週月曜
第5週除く
第856号
週刊ビル経営

大谷巌一の物流不動産Biz ABC

大谷巌一（おおたにいわかず）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。

人と物の流れを生んだ倉庫リノベ

第5回

倉庫情報を求めているお客は常にいる。しかし倉庫オーナーは、物流用途に限定して考えているので借り手を探しながらも潜在ユーザーを見逃している。これではもったいない。

もともとリノベーションは、空き倉庫情報を持つ当社グループが物流用途では借り手がつきにくいビンテージ倉庫にお客様を紹介するため、副次的に始めた事業だった。しかしその予想以上の再生ぶりには、提案した当社も驚いている。当社グループが関わった事例では、「TBWA博報堂」のオフィスと「アーキタンツ」が思い出深い。大手広告代理店・博報堂とアメリカの広告会社・TBWAの合弁会社であるTBWA博報堂は、大型倉庫の5～6階部分をオフィスにしている。一部吹き抜けにしたため、上階にあるエントランスからはオフィス全体が見渡せる。来訪者にも会社の雰囲気やエネルギーが伝わりやすいという。風通しの良い大空間は、社員同士のコミュニケーションが活性化するだけでなく、パーティーやワークショップなど使い勝手も無限大。広告会社らしい遊び心のあるオフィスの中に、日々クリエイティブなアイデアが流れている。こちらは2007年第20回日経ニューオフィス賞の経済産業大臣賞、クリエイティブオフィス賞を受賞している。

アーキタンツは、建築家・福田友一氏の運営するダンススタジオ兼建築事務所だ。空間設計を手掛ける同氏は、バレエスタジオと自身の事務所を芝浦にあるビンテージ倉庫に集約した。通常のスタジオの3倍はあるという天井高は、ジャンプやリフトも伸び伸び行えると国内外の一流ダンサーにも好評を博している。福田氏は開放的なスペースで本番さながらに踊れる場所を探していたが、スペースの確保に難航していた。以前はビル内のスタジオで窮屈な思いをしていたそうだが、倉庫を活用し、都内では類を見ない規模のスタジオが誕生した。現在アーキタンツには、所属を問わず国内外のダンサーが集まる。スタジオ予約も好調だ。もちろん、福田氏のデザインも目に見える形でアピールできる。

TBWA博報堂同様アーキタンツでも、倉庫は本来の物流目的以上に魅力的に利用されている。福田氏は、地元の人々を対象にイベントを企画するなど、地域の活性化にも貢献しているという。リノベーションされた空間は人を引き寄せる。どちらも、以前ご紹介したNYのSOHOエリアのような夢のある場所へと生まれ変わったのだ。