2014
4・21
毎週月曜
第5週除く
第858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。

第6回

“倉庫っぽさ”をつくりだす

借り手の判断基準はシンプルだ。その物件に魅力があるかどうか。倉庫をリノベーションしたオフィスの人気ぶりは既述の通りだが、話は倉庫だけに限らない。普通のオフィス空間でも、倉庫同様に人気物件へと変貌させることができる。倉庫リノベーション人気の余波が、倉庫外の空間にまで及んでいるからだ。

当社グループは昨年末、本社を置く第3東運ビル（WARE HOUSE Shibaura）8階を実験的に改修している。ここに、Warehouse Market Tokyo「CONTAINER（コンテイナー）」を新しくオープンさせた。このビルは、老朽化したビンテージ倉庫だった。しかし、今回手を加えたのは倉庫ではない。併設した事務所部分なのだ。「CONTAINER」は、倉庫の雰囲気を倉庫でないオフィス空間で意図的に作り出している。

テナントは、厳密には倉庫を使いたいのではなく、おしゃれでクリエイティブな場所が欲しい。大胆な使い方のできる本格倉庫も人気だが、中小企業のオフィスや個人事務所としては広すぎるため、一歩を踏み出せないという声も聞いていた。そのため、今回のようなものだ。実際にオープンさせてみると「CONTAINER」はテナントから大変好評で、ビジネスの話につながることが多い。

「CONTAINER」には、当社が手掛けたリノベーションの施工事例や物件情報を閲覧できるスペースを設けている。倉庫探しから商談まで一括でご依頼いただけると、お客様の負担も軽減できるだろう。また、デザイナーや建築家の紹介も行っている。エレベーターを降りると、貨物用コンテナをイメージしたエントランスがお客様をお迎えする。床には物流倉庫内で見るような白線を引き、本物らしさと遊び心を演出した。セメントの粗っぽい雰囲気はグリーンや木造家具などとも相性が良く、カフェのような雰囲気に仕上がった。もともと空いている倉庫をなんとかしようと始めたリノベーション事業だが、今やさまざまな雑誌で特集が組まれ、人々はオフィス開業時に倉庫風空間という選択肢を入れるようになった。言うまでもなく、以前お話したペンシルビル1階部分の荷物置き場のような空間でも、普通のオフィススペースでも、倉庫風リノベーションは可能だ。大がかりで凝った改修は必要ない。例えば天井板を外す、カーペットを剥がすだけでも、洗練された雰囲気は出せる。