

マルチパーパス倉庫 新しい倉庫の形



(株)イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子

1. はじめに

都心部に多く見られる中規模以下の多層階倉庫や高度成長期に建てられた築古の倉庫は近年、物流用途としての運用が困難になってきた。大規模物流不動産が大量供給され、大手荷主や物流会社が物流拠点の集約を進めており、中小規模の倉庫は現代の物流ニーズには合わなくなってきたためである。

イーソーコ総合研究所では倉庫に関するさまざまなご提案を行うなか、オフィスやスタジオなど別の用途に生まれ変わらせる倉庫リノベーションを行い、倉庫の持つ可能性を拡げてきた。前回の連載で紹介したとおり、私たちは「倉庫ドクター」として倉庫オーナーに寄り添いながら、既存の倉庫物件をできる限り有効活用し、収益力を高めるサポートをさせていただいている。

そして今、倉庫の持つ堅牢な躯体と大空間のポテンシャルを持つ倉庫を活かして当社が開発したが、さまざまな用途に改修できる新築物件「マルチパーパス倉庫」である。スケルトン建築をベースとして、倉庫本来の持つポテンシャルを最大限に活かした汎用性の高い建物であり、多様化する賃貸市場及び環境やニーズの変化にも対応する。倉庫オーナーにとって、これまで耐震補強やリノベーションで既存の物件を大切に活用してきた物件がいよいよ建替えのタイミングを迎えるなか、建替えの選択肢として、都市型倉庫の新しい形を示すものとなる。

2. 開発のきっかけ

マルチパーパス倉庫の考え方は、倉庫リノベーション事業から生まれた。これまで私たちは、高度成長期に建てられた築古倉庫を生まれ変わらせる有効活用策として、倉庫リノベーションを推進してきた。東京・港区芝浦の第3東運ビルは約6,000坪の複合倉庫ビルで、かつてジュリアナ東京が入居していたことでも知られる（写真1）。当社はこのビルの指定工事会社として、中長期修繕工事、バリューアップ工事からテナントの入退去工事まで関わり、多くの倉庫リノベーションを手掛けてきた。



写真1 第3東運ビル

倉庫物件でありながらJR山手線の駅から徒歩7分という立地、複合ビルで2方向避難を取りやすいレイアウト、人荷用の大型エレベーターや天井の高さ、床荷重などの基本スペック、テナント誘致のためのマーケティング戦略など、リノベーションの

実現には多くの要素が絡んでいる。オフィス入居の際には、耐震補強工事を行い、新たに窓を設けるなど、オーナーとしては大掛かりな対応もあったが、幸いにも課題をクリアして実現することができた。だが、この経験を活かし、他の倉庫物件でも同じようにリノベーションできるかという難しい部分も多かった。各種法令上の制限が大きなハードルになってきたのである。

建物の躯体は堅牢で、何十年も耐久性のあるものであるが、時代の変化とともに街が変わり、その土地で求められるニーズも変わっていく。例えば当社グループが本社を構える港区芝浦・海岸エリアは、かつては倉庫街であったが、今ではマンションが建ち並ぶようになった。物流の形態が変わり、従来の多層階の保管型倉庫は物流では使いづらくなっている。いくつかの物件は倉庫リノベーションで新しい命を吹き込むことができたが、各種法令上の制限がハードルとなってリノベーションできなかった物件も多い。高度成長期に建てられた倉庫は、建築当時、将来リノベーションすることを想定して建ててはいない。倉庫リノベーションを実現できた物件は、第3東運ビルの事例も含め、運良く各種課題をクリアできたというものである。

何が明暗を分けたかを突き詰めていくと、物件の「汎用性」に行き着いた。あまり専用で作られた物件は、他の用途への改修を困難にする。また、大は小を兼ねるといって、大きな空間は、天井を作ったり間仕切ったりすることで調整できるが、元から小さな空間を大きくすることは難しい。各種基本スペックが高いことは、さまざまなテナントにとって自由度の高い計画を可能にするため、大きなアドバンテージとなる。

このように変化に対応できるということは、空室に困らないということ。まわりの環境が変わっても手堅く収益を得られることにつながる。さらに、現代は時代の変化が極めて早くなっており、これから建てる建物も取り巻く環境は目まぐるしく変わっていくことだろう。今、10年、20年先のニーズが読めるだろうか。これからの時代、ニーズの変化に合

わせて建物に変化できる「汎用性」の高さが強さとなる。

こうしてリノベーションのしやすさという観点から建築を考えるというヒントを得たのである。

3. マルチパーパス倉庫の特長

こうして開発を進めたマルチパーパス倉庫は、オーナー、テナント双方にとってWin-Winのメリットを享受できる建物となる（写真2）



写真2 計画中のマルチパーパス倉庫

(1) 汎用性が高く、高収益が続く

ニーズの変化に合わせてリノベーションしやすいように、さまざまな工夫を施した。物流でも使える天井の高さや柱のスパン割をベースに、将来、窓や開口部が設置できる構造の検討、設備の改修や更新がしやすいパイプスペースの計画など、汎用性を重視した設計としている。天井高は通常オフィスの約2倍、床荷重は約3倍、大型エレベーターも設置するなど、改修の拡張性は非常に高いことが特長である。間仕切りが少なく、レントラブル比を高められる点からも、収益に特化した合理的な建築と言える。

トイレも、人数の増加に合わせて後から設置できるようにした。通常、トイレの追加工事は技術的な課題をはじめ、工期、コスト等多くの検討を要するものであるが、マルチパーパス倉庫においては、

後付けできるよう建築段階から前もって検討している。LIXILが新たに開発した可動式アメニティブース「withCUBE」を採用し組み合わせることで、簡単にトイレを後付けすることができる（写真3）。工期は最短1日。レンタルやリースも可能で、入居時の投資コストを抑えることができる画期的な商品である。

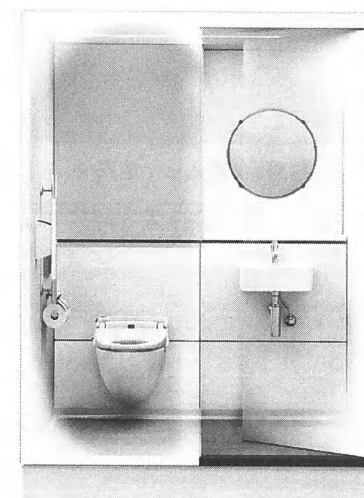
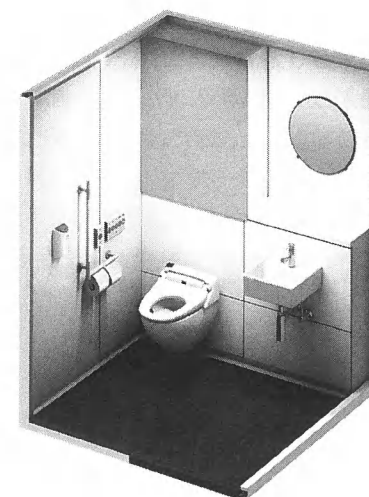


写真3 LIXILの可動式アメニティブースwithCUBE

(2) 建設コストが安く抑えられる

倉庫建築をベースとしており、基本は内装仕上げのないスケルトン建築であるため、オフィスやマン

ションと比べても工期が短く、建築コストを圧縮することができる。建築費の坪単価は、仕様にもよるが、オフィスやマンションの半以下になることもある。

近年テナントニーズは多様化しており、内装を最初からしっかり作り込んでも、入居時に自分たちらしく改装されることが増えている。内装仕上げをせず自由な改装を許可することが、標準オフィスとは異なるオルタナティブな空間を求めるテナントにとって大きな魅力となるのだ。特に、既存倉庫の建替えや駅から少し離れた土地の有効活用においてこそ、駅近の最新オフィスに対するオルタナティブな物件として独自の価値を生み出し、大きな力を発揮すると言えるだろう。

また、CM（コンストラクション・マネジメント）を採用し、各種専門工事を競争的に調達することにより、さらに建築費を圧縮することができる。また、設計、施工の各段階において設計改善（VE：バリューエンジニアリング）を行い、品質を保ちながらコストダウンを図る。過剰や無駄を洗い出し取り除く効果もあり、エコノミー&エコロジーを追求しているとも言える。

(3) サークュラー・エコノミーに対応

「スクラップ&ビルド」から「キープ&メインティン」へという倉庫リノベーションの考え方を継承している。テナントが入替わる際、原状回復工事を行った後すぐにテナント入居工事で内装を作り変えるのでは無駄が多く、持続可能性の観点から言っても望ましくない。マルチパーパス倉庫においては、元の状態がスケルトンであるから、元通りに作り込む原状回復工事を繰り返す必要がない。環境への意識が高まるなか、サステナブルな消費でサーキュラー・エコノミー（循環型経済）に対応していることは、不動産という資産の構築においても一種の付加価値になる。

建物の運用上においても、残置物の利活用知恵を絞ることでサステナブルな消費につなげることができる。当社が以前倉庫リノベーションで手掛けたDIY OFFICEもその一つ。テナントによる自由な

DIYを支援するとともに原状回復を免除する仕組みとした結果、前のテナントが積み上げてきた歴史に新しいテナントのカラーが追加され、時の重層性を感じさせる面白い空間となってきた。マルチパーパス倉庫では、建築から維持管理、解体に至るまで、環境負荷低減のための工夫を多数盛り込んでいる。

4. オーナーの経営判断を支援

倉庫オーナーは、CRE戦略や事業承継の課題及び対策、本業の業績も含めて総合的な経営判断を迫られている。物件を複数所有していることが多く、そこに建てるかどうかだけを検討しているわけではない。また、限られた資金のなかでどの物件のどの部分に手を入れるか、実施のタイミング、どうやって実現していくか、テナントの見込みはどうか等々、悩みは尽きない。状況が複雑で、課題自体を掴めていないような場合には、判断することも難しい。

「倉庫ドクター」に求められるものは、もはや建築や不動産ノウハウの提供だけではないと感じる。オーナーが大元に抱える課題の整理や経営判断をサポートしたいと思い、2020年11月新たにイーソーコfeel youという会社を合併で立ち上げた。私も取締役として参画している。

社長の桑岡伸治は大手不動産会社出身の中小企業診断士（写真4）。これまで物流不動産ビジネスにも多く携わってきた経歴を持つ。倉庫オーナーの置



写真4 (株)イーソーコfeel you代表取締役の桑岡伸治

かれる立場や気持ちも理解し、社名には「顧客と同じ気持ちで寄り添いたい」という思いを込めた。幅広い課題を有するオーナーに的確な支援を提供すべく、さまざまな土業の専門家ネットワークを構築し、経営診断、経営改善支援事業を行っていく。

5. 倉庫オーナーになる：投資対象としての物流不動産

当社では昨年、三重県において約1,000坪の倉庫物件を購入した（写真5、6）。自ら倉庫オーナーになる経験をする、また、投資対象としての物



写真5 購入した倉庫



写真6 物件の売主と

流不動産の可能性を探ることを目的とした実験的な試みである。物件選定にあたっては、物流不動産の目利きができる当グループのノウハウをフル活用して物件探しや収益シミュレーションを行った。空室リスクに対しても、相場賃料や新規テナントの見通し、自社利用の可能性まで検討した。

倉庫物件は、投資対象としても優秀である。立地に縛られることがなく、建物を利用する人数が少ないため、マンションやオフィスに比べて管理の手間もかからない。建物が経年劣化しても賃料下落は少ない傾向にある。入退きの出入りが少なく、長期的に安定した賃料を収受できる。

金融市場では、コロナ第一波の2020年3月を境に、物流不動産の不動産投資信託（REIT）の投資口価格が大きく上昇した。ステイホームでオンライン消費の拡大が進み、むしろ物流不動産の賃貸需要は伸びている。リーマン・ショック時とは異なり、コロナにおける金融環境への影響は限定的で、投資家の投資意欲は依然として維持されている。悪化するホテルや商業施設、オフィスをよそに、物流不動産は一人勝ちの活況を呈してきた。不動産投資としての物流不動産はまだ多くの可能性を秘めている。

これまで私たちは、倉庫を建て、あるいは改装し、アドバイスをすることで物流不動産市場を拡大させようとしてきた。それに加え、実際に倉庫を選び、購入し、賃料収入を得ながら運営していくという経験を積むことになる。そうして得たノウハウを発信することで、アパートやマンションに投資するのと同じように、気軽に物流不動産に投資できるようにしたい。そうなれば、倉庫の貸し方も使われ方ももっと自由になり、多様なアイデアも生まれてくるのではないかと。遊休土地の有効活用においても、マルチパーパス倉庫という選択肢を作っていく。倉庫が生活者にとってより身近なものになり、物流不動産への投資の裾野を広げていくことに繋がればと考えている。それは倉庫物流業界に業界の活性化をもたらすに違いない。

6. おわりに

首都圏を中心にした大型物流不動産の開発ラッシュは、しばらく続くと見られている。マルチパーパス倉庫がさらに拡大し、倉庫物件のデファクトスタンダードになる舞台ができあがったと感じている。倉庫オーナーの課題解決、収益向上を支援するサービスを拡充するとともに、ともに取り組む仲間を増やして、物流不動産ビジネスの活性化に繋げたい。

本連載ではイーソーコグループの物流不動産ビジネス業界創立に向けての取り組みをバトン形式で担当している。1・2回はイーソーコドットコム代表取締役の早崎幸太郎による人財育成及び輩出の取り組みについて、私は3・4回と建築面から倉庫リノベーションとマルチパーパス倉庫を紹介した。今回は、物流不動産BIZ代表取締役の大谷真也が物流不動産ユーティリティプレイヤーの取り組みと各種営業ツールを紹介する。

【執筆者紹介】

出村 亜希子（でむら あきこ）

富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。

2015年イーソーコ総合研究所代表取締役就任。

著書に「築古【ビル・倉庫】のリノベーション・コンバージョン計画実務資料集」がある。