

2022  
4・25 月4回  
月曜日発行  
第1243号

# 週刊ビル経営

発行所 株式会社ビル経営研究所  
〒104-0061  
東京都中央区銀座7-17-12 2F  
TEL 03(3543)7421  
FAX 03(3543)5839  
発行人 垂澤清三  
年間購読料 30,000円(税込)  
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS  
亀岡大郎取材班グループ

## ソーコに学ぶ ビル経営

イーソーコ総合研究所  
代表取締役 出村 亜希子  
奈良女子大学大学院修了後CM  
会社を経て現職。一級建築士、  
宅建士。「倉庫ドクター」とし  
て建築面からオーナー支援に取り  
組む。



型物流施設「プロ  
ロシニア  
ーバン」  
の開発を  
進めてい  
ます。延  
床面積2  
0000㎡  
3000㎡  
坪で、足  
立区で2  
棟のほ  
か、品川  
区、大田  
区、墨田  
区でも開  
発されて  
います。  
新築もあ  
りますが、  
品川区東  
品川で稼  
働中の施  
設と墨田  
区押上で  
開発中の  
施設は、  
既存の倉  
庫ビルを  
リノベーション  
して都市  
型物流施  
設に生まれ  
変わらせ  
たのです。  
いずれも  
郊外型と  
比較して  
規模が小  
さいながら、  
動線を確  
保しつつ  
画を分割  
してマル  
チテナン  
ト型にし  
るのも非  
常に意義  
深いと感じ  
ます。物  
流施設は  
J-REIT  
投資用途  
でもオフ  
イスに次  
いで2位  
と存在感  
を増して  
います。  
が、実需  
においても、  
賃貸オフ  
イスビル  
隣に都市  
型物流施  
設が軒を  
並べる時  
代が来て  
います。

都市型物流施設  
の競争力を発揮できませ  
ん。あくまでも荷物の  
保管目的で設計されて  
いるため頻繁な出入  
れに対応しておらず、  
特に縦方向の動線が確  
保されていないのがネ  
ックになっています。  
また、昨今では必須と  
なっている働く人の環  
境も整っていません。  
しかし逆に言えば、こ  
うした従来型の倉庫で  
も、スロープ、車路、  
大型エレベーターなど  
によって上層階への縦  
動線が上手く改善で  
き、空調、トイレ等の  
設備といった働く人の  
環境整備ができれば、  
都市型物流施設のニーズ  
に合致できるということ  
でもあります。

### 第7回「ビルと物流を結ぶ都市型物流施設」

コロナ禍で人の移動は減少しましたが、それにより、品川区東品川で稼働中の施設と墨田区押上で開発中の施設は、既存の倉庫ビルをリノベーションして都市型物流施設に生まれ変わらせたのです。いずれも郊外型と比較して小規模でありながら、動線を確保しつつ区画を分割してマルチテナント型にするのも非常に意義深いと感じます。物流施設はJ-REIT投資用途でもオフィスに次いで2位と存在感を増しています。が、実需においても、賃貸オフィスビル隣に都市型物流施設が軒を並べる時代が来ています。

最近開発されている都市型物流施設の規模は、高度成長期に多く建てられた従来型の多層階倉庫と同じく規模物流不動産の開発を主としてきたプロロシニア、従来型の倉庫の多くはたとえ都市部の消費地に立地していても競

最近開発されている都市型物流施設の規模は、高度成長期に多く建てられた従来型の多層階倉庫と同じく規模物流不動産の開発を主としてきたプロロシニア、従来型の倉庫の多くはたとえ都市部の消費地に立地していても競

都市部での物流施設経営が、ビル経営のジャンルとして選択肢の一つに挙げられる。そんな日は決して遠くありません。ビルと倉庫の距離がどんどん近づいていることを実感しています。