THE DAILY ENGINEERING & CONSTRUCTION NEWS

日刊 建設工業新聞

2016年(平成28年) 4月1日 金曜日 第18914号

発行所 ©日刊建設工業新聞社 2016 〒105-0021 東京都港区東新橋2-2-10 電話03(3433)7151 URL:http://www.decn.co.jp/

建築へ

空き倉庫のリノベーション事業展開

大型物流施設の大量供給を背景に、既存の倉庫業界にも転機が訪れている。物流不動産の総合サービスを提供するイーソーコグループ(東京都港区)の大谷厳一イーソーコ取締役会長は、「より規模が大きく新しい倉庫へテナントが移り、昔ながらの中小規模倉庫に空きが出る『玉突き現象』が起きている」と指摘。同グループは、危機感を持つオーナーに、倉庫をオフィスや店舗に改修して新たな顧客を呼び込む「倉庫リノベーション」を提案している。

(編集部・牧妙)

イーソーコグループ

「新しい倉庫のカタチ」提案

大谷氏

出村氏

池田氏

1980~70年代に建てられた倉庫が立ち並ぶ東京・芝浦。2020年東京五輪開催前に暫定開業するJR山手線新駅にも程近く、注目されるエリアだ。イーソーコの本社がある老舗倉庫会社・東京倉庫運輸が保有する「第3東運ビル」は、まさに倉庫リノベーションの最前線。築40年超、SRC造9階建て延べ約2万平方メートル。建物の1階には、バブル期の90年代初めに一世を風靡したディスコ「ジュリアナ東京」があった。

大型船を生かした倉庫の用途転換はここから始まり、今は広告代理店のオフィスや、ほかにダンススタジオやシェアオフィスなども入居し、それぞれのスタイルに合わせたコンセプトで作られている。

イーソーコは主に不動産仲介とマスターリースを手掛ける一方、倉庫オーナーの抱える課題の解決を支援している。大谷会長は「ほかの用途と組み合わせて付加価値を高めることが必要だ」と考え、倉庫の空きスペースの活用を提案してきた。改修の実行部隊となるイーソーコ総合研究所が、所が、企画や設計・施工を担当。出村亜希子代表取締役は「建て替えか改修かといった件を中心に改修の企画を手掛けている。

同社は倉庫リノベがまだ珍しかった10年以上前からウェブサイトを立ち上げ、情報発信してきた。「倉庫マニア」を名乗る池田浩大社長の「倉庫の楽しさ、おもしろさを伝えたい」との思いからだ。倉庫をアトリエなどに転用する米国発のトレンドは日本でも80年代から広まった。かつて芸術家などが好んで倉庫リノベは今、「一周回って新たなフェーズ」(池田社長)を迎えている。

池田社長は、倉庫からではオーナーの悩みを聞き、最適な提案をする「倉庫ドクター」を目指している」と話す。

■■□

「倉庫リノベ」を発信し、マーケットを開拓しているのがグループのリーソーコ。2007年、広告代理店が第3東運ビル5、6階の約4000平方メートルを改修したのを皮切りに、同ビルや湾岸エリアの物件を中心に改修の企画を手掛ける。

「ENTREPOT」(面積75㎡)は倉庫の雰囲気を残しながら落ち着きのある空間

第3東運ビル2階は、建築家・佐々木龍一氏が設計したスペース「WALL CLOUD」に生まれ変わった(写真・太田拓実氏)

インダストリアル(工業)風のデザインを、かっこいい」と感じるのは、ITベンチャーなど小規模な企業や個人起業家が中心。大規模倉庫を1社でリニューアルしてオフィスとして利用することは難しいため、リソーコは13年に第3東運ビル8階にレンタルオフィス「co-ba Re-SOHKO」を開業した。会員制シェアオフィスを展開するククルバ(東京都渋谷区)がプロデュースし、施工はイーソーコ総合研究所が当した。特徴はスケルトン空間を入居者が自由にカスタマイズできる。10坪程度の個室のほか、フリーアドレスの席貸しや共有ラウンジ、会議室も提供している。

リソーコは15年、倉庫の可能性を発信する拠点として第2東運ビル(港区芝浦)にショールーム「ENTREPOT(アントルポ)」を開設、設計をスタル、施工をイーソーコ総合研究所と共同で進めた。

■■□

インダストリアルの機能に魅力を感じて入居するテナントが出てきたと話す。レイアウトの自由度が高いことに加え、トラックヤードや貨物エレベーターといったオフィスビルにはない設備があるため、家具メーカーや機材レンタル会社など大きな在庫を抱える会社が利点に気付き始めているようだ。

■■□

TTNコーポレーションが手掛けた、池田社長は、ウェブサイトやイベントなどでの発信を通じ、「若い世代が倉庫を借りてみようかな、と思ってくれれば」と期待を寄せている。

「かつてオフィスはコストと捉えられていたが、今は企業の魅力を発信する「メディア」になっている」と大谷会長。高速道路網の発達とともに郊外の大型物流施設への集約が進む流れは止められない。

空室が増える予想される保管機能に特化した旧来型倉庫にとっては、オフィスなどへのリノベーションも選択肢の一つと言えそうだ。