2018
9・17
月4回
月曜日発行
第1070号
週刊ビル経営
発行所 ㈱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25,000円(税別)
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。

## 第5回「屋上の価値はビルの価値」

屋上は、ここ数年でその価値が再認識されてきました。屋上庭園や休憩スペースなど憩いの空間を構築してテナント満足度を上げるのが、現在まで続く屋上改修のトレンドです。イーソーコグループでも倉庫の屋上にラウンジ空間を作り、テナントから好評をいただいています。でもそのコンセプトや運用は、他とはちょっと違っています。

まず入退出の管理です。オープン時間は天気のいい日の9時30分から17時までで、出入口はカメラとスマートロックで管理します。利用できるのはテナントを中心とした会員のみで、利用者にとっては一種のステータスともなります。ランチや打ち合わせ、あるいは集中してワークする姿も見られ、働く場所の多様化が進むなか自由に使える空間の存在は競合物件との差別化にもつながります。また館内禁煙の建物の中でここだけが解放された喫煙場所でもあり、喫煙される方にも喜ばれています。

デザインは街なかの駐車場をイメージしたシンプルなもので、床に街路のようなラインを引いたり道路標識を模したサインを設置するなど雰囲気づくりに注力しました。東京タワーやビル街を借景に、スタンドテーブルがわりのドラム缶や一見無機質なフェンスを設置して空間を構築しています。全体的にコンクリートと金属が多用されていますが、ウッドデッキやプランターなど暖かみを感じさせる要素も取り入れて快適性を高め、そのバランスが他にはない景色を作り出しています。改修のタイミングとしては、屋上防水工事と同時に実施すればコストカットにつながります。また安全面には最大限配慮して、悪天候の際は開放を中止するのはもちろん飛散する可能性のあるものを格納して備えます。

このラウンジは会員以外にも有料で時間貸しすることで、今までコストでしかなかった屋上を追加収益源とすることができます。イーソーコグループでは「レンタルソーコ」という倉庫空間を時間単位でレンタルするサービスも展開しており、さまざまなビルにご登録いただいております。ケータリングを入れてのパーティ、景色を見ながらのヨガ、音楽ビデオの撮影など、用途は広がっています。

屋上の改修は、コスパが第一です。広い屋上を区切り、一部だけを改修する方法もあります。植物は管理の簡単なものにし、最低限のファニチャーを置けばコストもかさみません。イニシャル・ランニングともコストを抑えつつ、利用を促すような空間をつくることの方が肝心です。当社が手掛けた屋上ラウンジも、改修は最小限です。コンクリートの上にペイントするだけでも、雰囲気は出せるのです。プリミティブな空間を活かせる駐車場をモチーフにしたのは、大正解でした。

テナントに資する施策がない。そんなビルこそ、屋上活用を検討してみてはいかがでしょう。テナント同士の交流も生まれ、バリューアップにつながること間違いなしです。