LOGISTICS NIPPON

物流ニッポン

2020年（令和２年）
8/28 金

発行/火曜日・金曜日　第4310号　©物流ニッポン新聞社 2020（1969年４月１日第３種郵便物認可）　購読料６カ月32,700円＋消費税2,616円（軽減税率８％）
株式会社 物流ニッポン新聞社　編集発行人：山田　晋　東京都千代田区平河町1-7-20　TEL03-3221-2345　URL=http://www.logistics.co.jp

倉庫ドクターが語る「物流施設のツボ」②

原状回復なしで付加価値

積み重なる「ストーリー」

イーソーコ総合研究所
社長　出村　亜希子

一般的な賃貸借契約では、入居者は退去時に原状回復しなければなりません。しかし原状回復にこだわりすぎると、無駄な出費を重ねる上に、新たなニーズを逃す可能性もあります。

当社が管理する倉庫ビルの入居テナントが、大掛かりな間仕切りを設置していました。退去時になって、せっかく作った立派な間仕切りを残そうということになり、原状回復工事をせずに新しいテナントを探し始めました。

現テナントにもメリットを持ってもらおうと、原状回復費用は見積額の3割引きで現金精算し、工事もしないので明け渡し直前まで使用してもらう代わりに入居希望者の内見を受け入れてもらいました。結果、新しいテナントも誘致することができ、旧テナントと新テナント、建物オーナーの「三方よし」でまとめることができました。

ここ数年、テナントニーズの多様化は加速し続け、スタンダードな事務所仕様に原状回復しても、それを壊して造作を行うテナントが増加しています。誰にも使われないのに原状回復工事をしたところで、もうかるのは工事業者だけでしょう。

当社グループではこうした経験から培ったノウハウを基に、2014年に入居者自身が内装をつくる「DIY OFFICE」を開発しました。内装はスケルトン渡しで原状回復無し。ある程度のルールはありますが、入居者自身で自由におしゃれなオフィスを創る取り組みです。退去時はそのままの内装で、次のテナントも自由に内装を変更できます。

原状回復をしないメリットは、手間やコスト、ニーズの取り込みだけではありません。以前のテナントの記憶が地層のように積み重なり、重層性を増してビルのストーリーがつくられていく。その面白さが物件としての差別化になり、大きなアドバンテージともなります。物件の付加価値は、テナントによるケースもあります。

「キーテナント」が入居することで、これまで物流用途で使われていた建物の人の流れが変わり、歩いている人が変わり、関連企業を含めた新たなテナントを呼び込んで、建物がまさに生まれ変わるというのを何度も実感を伴って経験してきました。

「倉庫リノベーション」のポータルサイトでマッチングをしていると、10坪から30坪ほどで天井の高い倉庫への問い合わせを多く頂きます。都心に存在する倉庫は、物流施設としては小ぶりでも、大半はワンフロアが100坪以上です。ニーズとの規模感のギャップが、なかなか合いません。

倉庫物件においては、エレベーターや1階共用部の取り回しの関係から、1棟で借りていただくお客さまとマッチングできるのが一番なのですが、オフィスやスタジオとして使いたいお客さまからすると倉庫は規模が大きすぎ、フロア単位か、もしくはフロアに間仕切りをして分割貸しを検討することが多くなってきます。

また、リノベーションした倉庫物件では物流テナントとオフィスやスタジオといったテナントが混在することも珍しくありません。物流にとっては荷さばきのできる1階がキモなので、1階の主要部をオフィスやスタジオにしてしまうと物流では使えなくなってしまいます。物流とも上手く融合しながら、テナント戦略を進め、ビルのブランディングを図っていくことは、とても重要です。新築ではない、築40～50年の築古物件においても、キーテナントによって建物のイメージを変えることは可能なのです。

清澄白河エリアにある多層階倉庫の1階に、カフェを誘致した事例があります。これまで2度客付けし、いずれも保管用の倉庫として使っていただいていた物件で、ダムウェーター（小荷物専用昇降機）はあるものの、乗用のエレベーターが無いことが大きなネックになっていました。人は階段での昇降となるため、1棟での客付けを目指していましたが、規模的にもなかなか苦戦していました。思い切って1階だけをカフェに貸したところ人気店となり、それをきっかけに上層階も次々とカフェのつながりでクリエーティブなテナントが入居し、現在も満室稼働となっています。

この事例においては、建物が生まれ変わるとともに、街も大きく変わっていきました。いずれも注目を浴びるエリアとなり、周辺の環境もどんどん変わりつつあります。以前を知る者にとっては不思議な感覚です。