これからの不動産のキーワードは「コンセプト化」と「汎用性」

＜36面からつづく＞

ションの状況です。

河内 「N6」の施設内には商業区画があり、ベーカリー＆カフェをスピンオフして起業したのがきっかけです。都心の物流不動産はニーズの変化が激しく、物流倉庫としてご利用頂くのに苦慮する中、倉庫・物流不動産を基軸とした「物流不動産ビジネス」を手掛けているのですが、そのルーツは昨年創業100周年を迎えた老舗の倉庫会社・東京倉庫運輸に在籍していた大谷厳一会長が、倉庫業からスピンオフして起業したのが始まりです。ノットコーポレーションは、店舗の設計・施工を出発点としており、集客につながる・売上が上がる店舗づくりに努めてきましたが、お世辞にもおしゃれな物件ではない外観でした。他の工務店やリフォーム業者の場合ですと、見積は出せるのですが改修の提案はオーナー任せになることが多い中、当社はタイルの色使いなど、入居者が集まる提案をオーナーに行いました。近隣には女子大があったことから女子大生に入居してもらえる物件を目指そうと考え、白を基調に美容室をイメージさせる外観にしようという提案を行いました。それまでは2年ほど空室があったのですが、当社の工事の終了とともにターゲットに設定していた女子大生にご入居頂き、イメージアップを図ることで入居者の意識も自然と変わっていくことを発見しました。そみ合わせは強いと思うのです。当社としては、ここにビジネスとして面白みを感じ、ビル・マンションのリノベーションを数多く手掛けるようになりました。当社の考えとしては、「物件をキレイにしよう」ではなく「どういった人に来てもらいたいか考えた物件づくりをしよう」をベースにオーナーに対して提案しており、それが当社の持ち味でもあると感じています。大阪・中津6丁目で自動車備品工場をリノベーションした複合施設「N6（エヌロク）」も、工場としての使い方ではなく新しい提案の仕方を模索する中で商業とオフィスを組み合わせた新しいコンセプトの施設を提案することになりました。

イーソーコ総合研究所
代表取締役
出村　亜希子氏

出村 河内社長のお話を伺いして、御社とコラボさせて頂いたら良いビジネスができるだろうと感じました。というのも、当社グループは「真っ白なキャンバス」としての倉庫で物件を提供することに強みがあるからです。コンセプトをしっかり組み立ててリノベーションを提案される御社とキャンバスを提供する当社グループとの組み合わせは強いと思うのです。当社としては、「真っ白なキャンバス」（ホワイトキューブ）を入居者に対して提供し、テナント自身がカラーを出せる場をつくりたいと考えています。当社管理物件でも、元々は様々なテナントの看板が設置されるなど、まとまりのない印象となっていたのですが、テナントの入れ替わりの度に看板やネオンを撤去していくなど、不動産としてできるだけシンプルな印象を目指しました。それによって入居するテナントが自社のカラーを出しやすくなりました。そして10数年前にマンションのエントランス・外装のデザインを手掛けることがあり、当社はコンセプト白みを明確にして大規模改修を提案しました。そのマンションは駅徒歩数分のワンルームでしたが、お世辞にもおしゃれな物件ではない外観でした。他の工務店やリフォーム業者の場合ですと、見積は出せるのですが改修の提案はオーナー任せになることが多い中、当社はタイルの色使いなど、入居者が集まる提案をオーナーに行いました。近隣には女子大があったことから女子大生に入居してもらえる物件を目指そうと考え、白を基調に美容室をイメージさせる外観にしようという提案を行いました。それまでは2年ほど空室があったのですが、当社の工事の終了とともにターゲットに設定していた女子大生にご入居頂き、物件のオーナーに喜んで頂けました。その2カ月後に1部屋空きが発生したのですが、オーナーに話を聞くと退去したのは部屋にゴミ部屋になってお物件を提供することを悩ませていた入居者で、物件のコンセプトをしっかり組み立ててリノベーションを提案される御社とキャンバスを提供する当社グループとの組み合わせは強いと思うのです。当社としては、「真っ白なキャンバス」としての倉庫で物件を提供することに強みがあるからです。コンセプトをしっかり組み立ててリノベーションを提案される御社とキャンバスを提供する当社グループとの組み合わせは強いと思うのです。当社としては、「真っ白なキャンバス」としての倉庫で物件を提供することに強みがあるからです。

◀二人で記念撮影

河内 リノベーションにおいては、キーテナントが象付け、そのビルのカラーを印象付けるというのが大きなポイントです。リーシングにおいては、キーテナントが生かし、キーテナントと合ったテナントが集まってくるということがあります。その特性を活かして以上にお金をかけることで、ビルのブランディングを図っています。また、オーナーの協力のもと、一部区画のみ実験的にリノベーションを実施して、入居者がリノベーション後の空間をイメージしやすいよう努めています。

河内 物件を所有するオーナーの中には、入居者を増やす、あるいは賃料を上げるために何をしたら良いか分からないという方もおられます。当社はこれまでのように仲介業者に立ち、容易なことではないと思います。

河内 直近でいえば新型コロナウイルス対策やBCP対策など、デザイン面だけではなく機能面でもお客様に支持される提案が求められていると感じています。倉庫ではこうしたリノベーション物件は感染症対策やBCP対策についてどのようにするのが特徴でしたが、最近のお客様のニーズはただ格好良いだけではなく、消費者立地の特性に合わせ物流の機能を組み合わせた施設のニーズが出てきています。都心立地というメリットを生かし、洗練された施設へと進化しているというのが、昨今のリノベ

＜37面につづく＞

特別対談企画
不動産の有効活用と倉庫の未来

コロナ禍は不動産が担うべき役割や利用者側のニーズを大きく変化させた。今回はリノベーションや不動産再生を得意とする2社の社長が対談。ビルやマンション、そして倉庫と、不動産はこれからの時代どのような姿であるべきか。意見交換を行った。

得意分野は違えど物件再生の方向感は一致

出村 昨年の「不動産ソリューションフェア」でご縁があり、今回このような場を設けて頂きありがとうございます。イーソーコ総合研究所は、イーソーコグループの建築部門として倉庫の建築や改修、リノベーションなどを行っています。イーソーコグループでは倉庫・物流不動産を基軸とした「物流不動産ビジネス」を手掛けつつ個人的に好きで、倉庫周辺の雰囲気が手掛けておられるイーソーコグループに以前から興味を持っていました。ノットコーポレーションは、店舗の設計・施工を出発点としており、集客につながる・売上が上がる店舗づくりに努めてきました。そして10数年前に「倉庫をもっと流動的に」という思いで物流不動産ビジネスを始めたのが、お世辞にもおしゃれな物件ではない外観でした。他の工務店やリフォーム業者の場合ですと、見積は出せるのですが改修の提案はオーナー任せになることが多い中、当社はタイルの色使いなど、入居者が集まる提案をオーナーに行いました。近隣には女子大があったことから女子大生に入居してもらえる物件を目指そうと考え、白を基調に美容室をイメージさせる外観にしようという提案を行いました。それまでは2年ほど空室があったのですが、当社の工事の終了とともにターゲットに設定していた女子大生にご入居頂き、物件のオーナーに喜んで頂けました。その2カ月後に1部屋空きが発生したのですが、オーナーに話を聞くと退去したのは部屋にゴミ部屋になってお物件を提供することを悩ませていた入居者で、物件のコンセプトをしっかり組み立ててリノベーションを提案される御社とキャンバスを提供する当社グループとの組み合わせは強いと思うのです。当社としては、「真っ白なキャンバス」としての倉庫で物件を提供することに強みがあるからです。コンセプトをしっかり組み立ててリノベーションを提案される御社とキャンバスを提供する当社グループとの組み合わせは強いと思うのです。当社としては、「真っ白なキャンバス」としての倉庫で物件を提供することに強みがあるからです。

河内 物件を所有するオーナーの中には、入居者を増やす、あるいは賃料を上げるために何をしたら良いか分からないという方もおられます。当社はこれまでのように仲介業者に立ち、容易なことではないと思います。

河内 直近でいえば新型コロナウイルス対策や、デザイン面だけではなく機能面でもお客様に支持される提案が求められていると感じています。倉庫ではこうしたリノベーション物件は感染症対策やBCP対策についてどのようにするのが特徴でしたが、最近のお客様のニーズはただ格好良いだけではなく、消費者立地の特性に合わせ物流の機能を組み合わせた施設のニーズが出てきています。都心立地というメリットを生かし、洗練された施設へと進化しているというのが、昨今のリノベ

▲ノットコーポレーションが大阪・中津で手掛けた「N6」

河内 リモデルには「再構築」という意味があります。リーシングにおいては、キーテナントが象付け、そのビルのカラーを印象付けるというのが大きなポイントです。その特性を活かして以上にお金をかけることで、ビルのブランディングを図っています。また、オーナーの協力のもと、一部区画のみ実験的にリノベーションを実施して、入居者がリノベーション後の空間をイメージしやすいよう努めています。

河内 物件を所有するオーナーの中には、入居者を増やす、あるいは賃料を上げるために何をしたら良いか分からないという方もおられます。当社はこれまでのように仲介業者に立ち、容易なことではないと思います。

河内 直近でいえば新型コロナウイルス対策や、デザイン面だけではなく機能面でもお客様に支持される提案が求められていると感じています。倉庫ではこうしたリノベーション物件は感染症対策やBCP対策についてどのようにするのが特徴でしたが、最近のお客様のニーズはただ格好良いだけではなく、消費者立地の特性に合わせ物流の機能を組み合わせた施設のニーズが出てきています。都心立地というメリットを生かし、洗練された施設へと進化しているというのが、昨今のリノベ

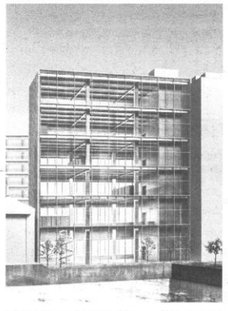
河内 リモデルには「再構築」という意味があります。リーシングにおいては、キーテナントが象付け、そのビルのカラーを印象付けるというのが大きなポイントです。その特性を活かして以上にお金をかけることで、ビルのブランディングを図っています。また、オーナーの協力のもと、一部区画のみ実験的にリノベーションを実施して、入居者がリノベーション後の空間をイメージしやすいよう努めています。

河内 物件を所有するオーナーの中には、入居者を増やす、あるいは賃料を上げるために何をしたら良いか分からないという方もおられます。当社はこれまでのように仲介業者に立ち、容易なことではないと思います。

河内 直近でいえば新型コロナウイルス対策や、デザイン面だけではなく機能面でもお客様に支持される提案が求められていると感じています。倉庫ではこうしたリノベーション物件は感染症対策やBCP対策についてどのようにするのが特徴でしたが、最近のお客様のニーズはただ格好良いだけではなく、消費者立地の特性に合わせ物流の機能を組み合わせた施設のニーズが出てきています。都心立地というメリットを生かし、洗練された施設へと進化しているというのが、昨今のリノベ

出村 基本的なケアを徹底するという点では、他のビルやマンションと共通する部分は多いと思います。倉庫は空間が広いため、他の物件と比べると密な状態にはなりにくいという特徴があります。コロナ禍で倉庫も動きが活発化しており、縮小するテナントもいれば、希望の条件に合致した物件がようやく見つかった、ということもあります。関東近郊の圏央道沿いなど、近年開発された先進物流施設は供給が今もお続いている状況で、通販業界の拡大に伴って物流不動産に対する需要も増してきている印象です。10年程前から大型物流施設への集約化が進み、その玉突き現象として東京湾岸エリアの老舗中小倉庫の需要が減少しました。当社はそうした物件をオフィスやスタジオにリノベーションしてきました。初期の部分があり、ビルの一部分をリノベーションする御社の取り組みは当社の考えに通ずる部分があり、ビルの一部分を倉庫・物流を実現するためにはエントランスや外観が真っ先に挙げられますが、利用者目線で考えればトイレは非常に重要です。

河内 既存ビルのトイレで、手洗い場のシンクが数台並び、目線の高さに大きな鏡が1枚設置されていることが多いのですが、当社はトイレのリニューアルを行う際にシンク1台に対して鏡を1枚設置するようにしています。



▶イーソーコ総合研究所が提案する「マルチパーパス倉庫」

河内 かつての倉庫というと、館内に人の姿はほとんどなく、トイレなどの設備は古い和式のままというイメージで、働く人の使い勝手はあまり重要視されていない印象がありますが、利用者目線で考えればトイレは非常に重要です。

河内 既存ビルのトイレが狭いというケースです。かつては従業員のうち男性が占める割合が大きかったことから、自然と男性用トイレは広めの設計になっていたのですが、女性用トイレが狭いというケースもあるのが、男性用トイレが広めに設けられ、女性用トイレの面積を広くするといった相談が多いのです。

河内 「N6」の施設コンセプトは「No borderですが、まさに物流不動産の「No border」なのですね。

出村 当社は老舗の倉庫業者とのネットワークを広く有しています。既に賃貸借が済んだ物件をどのように活用するか、もしくは代替わりを契機に建替えを検討するといった相談を受けます。将来的な建替えるのであればスケルトン仕様で汎用性の高い物件を当社では提案しています。この「汎用性」がキーワードです。ニーズが変化しても建物自体もその変化に対応できることで、物件の収益性を損なわずに長期運用を目指すことができます。これまでの経験で、既存物件ではリノベーションを想定した設計ではないため、提案した内容も実現できなかったことがありました。今後求められる物件は新築の設計段階から将来のリノベーションを想定した物件ではないかと考え、当社では「マルチパーパス倉庫」としてオーナーに提案しています。

河内 汎用性が高い物件というのは、具体的にはどのような物件を指すのでしょうか。

出村 「マルチパーパス倉庫」は、基本的には内装のないスケルトン仕様の建築です。天井高は4～4・5mと一般的なビルよりも高めに設定、設備関係は後付け可能を意識してスペースのみを設けます。エレベーターは人荷用の大型のものを採用します。また、後から窓を開けることができるなど、倉庫としてもオフィス・店舗などの用途としても使用できる設計としました。倉庫会社や運送会社が既存物件の建替えで建築した場合、まずは自社使用できるよう建築し、その後は賃貸運用もできるよう汎用性を持たせた設計を採用した形です。

河内 いうと、館内にレなどの設備は古い式のままというイメージで、働く人の使い勝手はあまり重視されていない印象があります。ビルも同じく、そのビルの場所を利用する人や働く人の目線に立ったビル・マンションも倉庫も、これまでにはない「仕掛け」を積極的に行っていくことが重要だと思います。

出村 ひと昔前までは「保管する場所」として倉庫という名称が認知されていましたが、現代ではリノベーションを出し入れする場所」という意味で物流施設という言葉が用いられ、そしてさらに倉庫でも物流施設でもない物流不動産が、今後この業界の主役になると考えています。空間を提供するという意味においてはビルと役割は変わらず、用途の境目にとらわれなくなってきていると感じます