2022
8・15
月4回
月曜日発行
第1258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 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。

第51回「『総務のしごと』へのリスペクト」

先日、TBSの人気番組「がっちりマンデー!!」で倉庫リノベーションを取り上げていただきました。お蔭様でありがたくも多くの反響をいただいています。問い合わせをいただくのは、倉庫をリノベーションした空間に興味を抱いた経営者の方か、総務の方から。移転先の候補として、倉庫リノベーションを検討したいという内容です。私も直接会話させていただくなかで、特に印象に残ったのが、総務の方々の「社員の働く環境を整え、健康を守る」という使命感に燃えた想いでした。

倉庫リノベーションオフィスへの移転入居の検討は、一般的に、現在入居している賃貸オフィスの契約更新のタイミングを見据えて行われます。現在の課題にもよりますが、立地、建物の広さ等各種スペック、築年数、原状の状態、賃貸条件、それに現在及び将来の企業規模も考慮しつつ、現在のオフィスで契約内容を見直すのか、移転するのかという判断。多くの場合、働き方改革も同時並行です。また企業の拠点戦略となれば、単なる移転ではなく、より高いパフォーマンスを発揮するための組織再編もあり得ますから、ことはそう簡単ではありません。拠点を動かすとなると社員の生活にも影響するので、個々人のモチベーションや組織力を高めるためにも、専門のプロジェクトを立ち上げて、さまざまな視点から検討していく必要が出てきます。

物件選定においても、同じものがない倉庫はご縁のもの。鍵となるのは、事業を行う上での立地判断でしょう。倉庫は駅から離れた場所にあることが多く、希望のスペックのものがどこにでもあるわけではないからです。顧客や取引先の方々のアクセスのしやすさだけでなく、社員の通勤利便性やランチのための飲食施設の充実度なども重要なファクターとなります。

コストメリットは、どの企業にとっても最重要ポイント。移転にかかる不動産諸費用、原状回復・リノベーションの工事費用、引越し、各種手続き等も含めた初期投資から維持管理の運用コストまで算出し、比較します。

検討した結果、場合によっては移転しないほうが良いという判断もあり得ます。それでも総務の方々は現実味を持ったシミュレーションをもとに、真剣に検討されています。どんな結果であれ、検討する過程で得られた知見にも大きな価値があるからです。

倉庫リノベーションオフィスはオルタナティブな選択肢であり、オフィス選びの本流ではありません。実現に至るのはなかなか難しい部分もあります。ただ、まず聞いてみようとすぐに行動に起こしてお問い合わせいただくことに感激しました。普段からオフィスのトレンドにアンテナを張っていたことが伺えます。総務の方々の仕事に対する熱心な姿勢を改めて知ることができ、またそういった方々に倉庫リノベーションを選択肢として認識いただけたことに、大きな喜びを感じています。