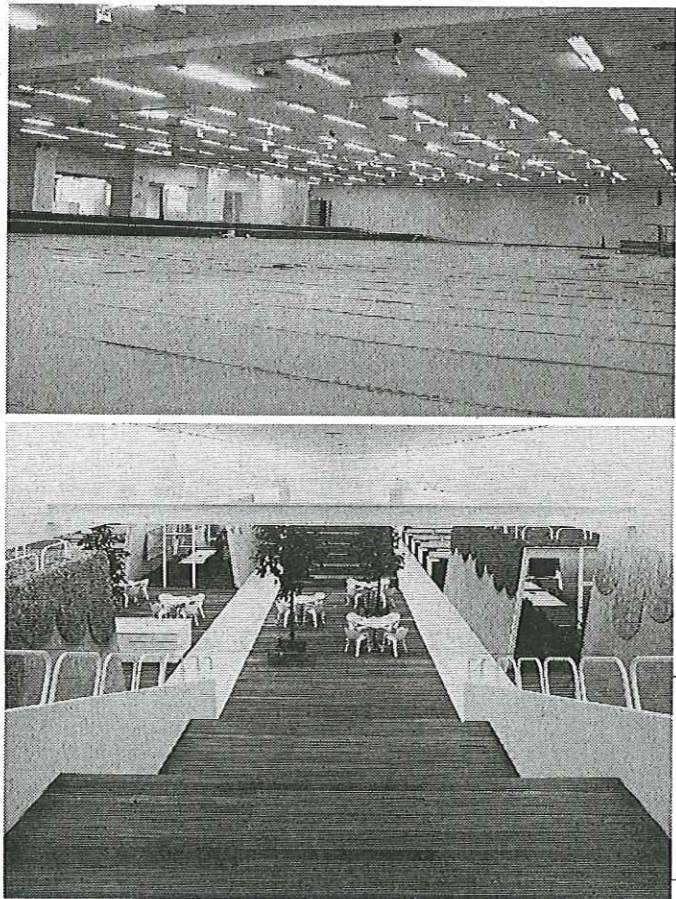


東京都心エリアの倉庫で、オフィスやスタジオへのコンバージョンが盛んだ。トウウン(池田浩大社長、東京都港区)はイソーコ総合研究所(遠藤文社長)と共同で、競争力が低下した倉庫をその特色を生かした魅力ある空間に再生する「Re倉庫」(リソーコ)を展開。物流不動産専門のプロパティーマネジメント会社として、プロジェクト管理実績を上げている。東京屈指の倉庫街である芝浦、天王洲エリアはマンション、オフィスが立ち並ぶようになり、倉庫以外で新たなテナントニーズが出てきている。倉庫は通常の建物より耐震性や防災面で優れており、建築廃材を抑えながら、強固な施設を生かしたりリニューアルが可能。ただ、ニーズをキャッチし、プロジェクトを円滑に進めるのは容易ではない。

トウウン

Re倉庫では、倉庫のオーナー、退去テナント、入居テナントそれぞれの利害関係が生じやすい。関係者全体を統括、マネジメントする役割を担うのが当社」とトウウンの箕田宇剛PJリーダーは説明する。Re倉庫プロジェクトの成否は、関係者のメリットを調整するマネジement能力にかかっているといってもよい。

競争力が低下した中小倉庫 魅力ある空間に再生



古い倉庫(上)をリニューアル、生まれ変わった第三東運ビル

倉庫オーナーは切れ目なく賃料を收受したい。退去テナントはできるだけ長く当該施設で業務を行い、原状回復工事費用も抑えようとする。一方、入居テナントはできるだけ早く入居し、フリーレントの期間を得たい。トウウンが三者の利害を調整することにより、関係者すべてがメリットを享受することが可能だ。

させることで、最小限の工事を実現。退去テナントは原状回復工事費用が安くなり、入居テナントはフリーレント期間が発生。オーナーは賃料が途切れずに済んだ。イソーコ(遠藤社長、港区)が運営する物流不動産情報サイトの空き物件の六七割が六百六十平方メートル以下の中小倉庫。大型物流施設への集約に伴う玉突き現象が顕在化している。芝浦の老舗(にせ)倉庫である東京倉庫運輸(池田隆社長、港区)をグループに持つトウウンが、エリアの倉庫の魅力アップと再生に対する思い入れは相当に強い。

トウウンがプロジェクト管理を手掛けた「第三東運ビル」は、Re倉庫により「TBWA HAKUHODO」が入居。昨年の日経ニューオフィス賞を受賞。ことしも、天王洲の倉庫のコンバージョン事例が同賞に選ばれた。倉庫は「快適で機能的なオフィス」「クリエイティブなオフィス空間」として評価を高めつつある。

(石井 麻里)