

フォワーダーに  
チャンスあり!

物流不動産基礎講座

▶11

イーソーコードットコム会長 大谷巖一

## 転貸は単なる「サヤ抜き」にあらず

転貸といふと「サヤ抜き」のように聞こえるが、実は物流不動産を活用するのに、非常に有益な手法でもある。

100坪だけ借りよつとしても、通常は借りることができない。

ただし、あなたがメガ倉庫のワンフロアを借りていて、荷物の減少によって、賃貸部分の1割が空いてしまつといったことは起こる可能性が高い。そんなときは転貸をして、貸し出すと収益にすることができ

る。ただし、転貸するときは注意が必要だ。まずは契約書に転貸が可能かどうかを確認すること。前回も書いたが、どのような状況にな

利用者としても、小さいスペースでもメガ倉庫を使えるメリットがある。転貸する側では、賃料を1〜2割高くて貸し出すことが多

い。ただし、転貸するときには注意が必要だ。まずは契約書に転貸が可能かどうかを確認すること。前回も書いたが、どのような状況にな

るか分からないので、転貸可能な条文を契約書に盛り込んでおくのがポイントだ。また、契約期間も同じに設定する。メガ倉庫の場合、定期賃貸借契約の場合がほとんどのため、転貸する先との契約も定期賃貸借契約にしておかないと、退去時に問題になる。

また、ヤードの使い方やルールも契約時に取り決める。エレベーターがあれば、その転貸している会社と共用することもあり、荷物の仮置き場所や使用時間を取り決めておく。

このように、運用ルールについては、自社で利用する以上に厳しく取り決めなければならない。そうしておくことで、転貸で新たな収益を手に入れることができるようになる。

定期賃貸借契約では、更新期間が満了する。一方、普通賃貸借契約では、正当事由がない限り退去させることができない。

そのために、転貸している会社が板ばさみになるケースがある。メガ倉庫のオーナーからは契約満了で退去を言われ、転貸先は居座り続けて、損害賠償に発展したトラブル事例もある。

要職を兼務する。著書に「これからは倉庫で儲ける!! 物流不動産ビジネスのすすめ」(日刊工業新聞社)など。高千穂商科大学卒。

試験に合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net-ee理事長、イーソーコードットコム取締役会長、日本物流施設取締役など、物流不動産関連企業の



【略歴】(おおたに・い わかず) 1981年、東京倉庫運輸入社。同社物流事業部在籍中の1990年、宅地建物取引主任者の資格

取得し、物流不動産試験に合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net-ee理事長、イーソーコードットコム取締役会長、日本物流施設取締役など、物流不動産関連企業の

試験に合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net-ee理事長、イーソーコードットコム取締役会長、日本物流施設取締役など、物流不動産関連企業の

要職を兼務する。著書に「これからは倉庫で儲ける!! 物流不動産ビジネスのすすめ」(日刊工業新聞社)など。高千穂商科大学卒。

このように、運用ルールについては、自社で利用する以上に厳しく取り決めなければならない。そうしておくことで、転貸で新たな収益を手に入れることができるようになる。