

フォワーダーに  
 チャンスあり!

物流不動産基礎講座

▶13

イーソーコードットコム会長 大谷巖一

## 転貸、細部まで注意必要

物流施設の転貸(マスタリース)で、当初の取り決めをしっかりとっていないと、大きな問題になることを説明してきた。契約期間だったり、設備投資だったり、共用部の利用方法の取り決めだったりする。しかし、それ以外にも落とし穴はある。例えば、契

約形態。物流不動産の場合、同じように利用していても契約の種類が異なる場合がある。賃貸借契約のほかに、寄託契約だったり、坪貸し契約だったりすることが多い。転貸を行っている場合、賃貸と借借の契約形態がばらばらになっているところを多く見かける。

一番多い例が、営業倉庫を賃貸借してしまつこと。営業倉庫は事業所税が免除となっているが、賃貸借は禁じられている。賃借したテナントが事業所税を払おうとして、問題が発覚するケースをよく見る。使っている物流施設の一部が空いたからといって、賃貸募集

をしてしまつことで発生している。借主がコンプライアンスを厳しくチェックするようになり、貸せないところを貸していたというところで解約になるケースを見る。この場合は、営業倉庫の申請面積から該当部分を外すか、寄託や坪貸し契約を行うことで回避できる。

メザニンと呼ばれる中層棚も問題となるケースが多い。バブル期に、床面積を増やすためにメザニンは積極的に設置された。しかし、現在では、容積率や消防法上、グレーな存在となっている。そのため、行政の指導が入ったときに最悪の場合、撤去ということも考えられる。転貸しているところでメザニンがある場合は、そのリスク回避も考えなければならぬ。

また、今までの連載にも書いてきたが、転貸の問題で多いのが契約期間のズレや、契約解除予告期間のズレ。特に注意したい。このように、転貸は賃料差額が毎月収入となる魅力的なビジネスモデルだが、リスクも大きい。転貸先の社風や与信によっても対応が異なってくるので、実際に行ってみないと分からないことも多い。経験を積むことで、契約書に盛り込む条項などでリスク回避ができるようになってくる。これも物流不動産Bizの重要なノウハウの一つである。



【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

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.理事長、イーソーコードットコム取締役副社長、イー

ソーコードットコム取締役副社長、トールン取締役、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。