



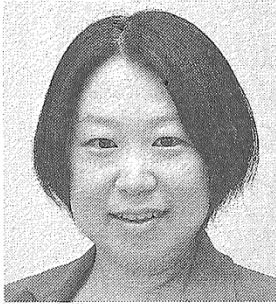
## 物流不動産ビジネスケーススタディ

### 倉庫ドクター・コンサルの現場から

第9回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

賃貸倉庫では、第三者への転貸を目的としてオーナーから物件を賃借するマスターリースが珍しくありません。それには理由があります。以前は、倉庫の賃貸自体が一般的ではありませんでした。空間を収益化する点では共通する「倉庫業」と「不動産業」ですが、元々の考え方、契約形態は大きく異なります。それが、2001年の省庁再編で共に国土交通省の管轄になり、物流に不動産の考え方が入ってきました。変化する物流への対応と



でむら・あきこ(富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。不動産コンサルタント。15年よりイソーコ総合研究所代表取締役。著書に『築古「ビル・倉庫」のリノベーション・コンバージョン計画実務資料集』(総合エニコム)・共著)

# 二刀流のマスターリース

なぜ直接賃貸ではなく、マスターリースなのでしょ  
うか。理由は二つです。一  
つは、貸主である倉庫業者  
のリスク低減のため。これ  
まで物流専用だった倉庫業  
者にとって賃貸事業は全く  
の異業種です。不動産の対  
応では、家賃滞納、賃料の  
値下げ、建物の不具合、原  
状回復のトラブルなど、  
様々なリスクがあり、必要

## 倉庫物件の特殊性

主となり、工事費を負担し  
て貸し出すことで成約に至  
る案件は多くあります。  
倉庫では、これまでの運  
用の経緯も考慮しなければ  
なりません。既存の倉庫の  
ほとんどは自社使用のた  
り、後々権利関係上の問題  
を引き起こす危険性もあり  
ます。マスターリースは、  
貨物エリア(自社で荷物を  
行っていました。

として利用するケースが頻  
発していたのです。  
しかしこうした運用には  
リスクもありました。これ  
らの契約形態は、賃貸借、  
業務請負、坪貸しと様々で、  
オーナーや貸主からの転貸  
承諾をとらない転貸もあり  
ます。マスターリースは、  
また、営業倉庫は、現場  
作業員以外は原則立ち入り  
禁止ですが、テナント関連  
の業者も出入りするよう  
になると、EVや共用ヤード  
の混雑及び事故のリスクが  
懸念されます。そこで重要  
になるのが、管理の役割で  
す。Webカメラの設置や  
利用ルールの整備、利用者  
間の調整等により、安全安  
心な施設運営を行います。  
様々な役割を担う倉庫の  
マスターリースは、物流と  
不動産の両方を知っている  
からこそできる二刀流ビジ  
ネスといえるでしょう。

トに賃貸借契約でスペース  
を貸しつつ、保管や配送な  
どの物流は倉庫会社が請け  
負うといった、賃貸借契約  
と寄託契約のハイブリッド  
も増えています。

なスキルも異なります。テ  
ナントとの間に賃貸に長け  
たマスターリースを挟む  
ことで、こうしたリスクを  
低減しつつ、安定した賃料  
収益を得られます。

もう一つの理由は、テナ  
ントの初期投資を抑えるた  
め。倉庫は月額賃料が安く  
ても入居時の内装工事が高  
額になりがちです。この初  
期投資がネックになると  
き、マスターリースが貸

部を転貸し、共同の作業場  
として利用するケースが頻  
発していたのです。  
しかしこうした運用には  
リスクもありました。これ  
らの契約形態は、賃貸借、  
業務請負、坪貸しと様々で、  
オーナーや貸主からの転貸  
承諾をとらない転貸もあり  
ます。マスターリースは、  
また、営業倉庫は、現場  
作業員以外は原則立ち入り  
禁止ですが、テナント関連  
の業者も出入りするよう  
になると、EVや共用ヤード  
の混雑及び事故のリスクが  
懸念されます。そこで重要  
になるのが、管理の役割で  
す。Webカメラの設置や  
利用ルールの整備、利用者  
間の調整等により、安全安  
心な施設運営を行います。  
様々な役割を担う倉庫の  
マスターリースは、物流と  
不動産の両方を知っている  
からこそできる二刀流ビジ  
ネスといえるでしょう。