



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4回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

賃貸区画をテナントニーズに合わせて設定できる点は、物流不動産の特徴です。1棟、1フロアなど、まとめて賃貸できれば管理しやすいのですが、分割して貸すことは多いものです。通常、物件の規模が業容に合わなくなると移転しなくてはなりません。物流不動産は間仕切りの少ない大空間で、区画の拡張が比較的柔軟に対応できるというメリットがあります。

この1〜2年は、ワークスタイルの変化などによる縮小ニーズもあれば、今が

拡張対応 入居時の取り決め

とも移転することなく調整した事例がありました。オーナー、各テナントの双方にメリットのある一方で、色々と注意が必要だと

わけてリノベーションを繰り返すことも多いのです。レイアウトの変化に伴い、電気や空調、通信などの設備も変わります。そして、リノベーションによって設備インフラが充実し、物件の価値が高まることから、原状回復の一部免除も物流不動産ではよくあります。廃材の発生が抑えられ、SDGsの観点から

も望ましいことですが、その分、事は複雑です。テナントの入れ替わりなどで賃貸区画が伸び縮みする場合、設備の区画も賃貸区画に対応しているか。照明コンセントや各種メーターが互い違いになっていないか。また、正しく整理して引き継ぐために、どの会社で資産計上しているかなども、よく確認する必要があります。企業の場合、入居



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、インテグレーションマスター。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』（総合ユニコム株・共著）

して数年後には、双方の担当者が替わることも少なくありません。入居時の原状や改修履歴を残さなければ、状況把握だけで大変な労力を要します。

そこで、重要なのが入居時の取り決めです。入居時の原状をしっかりと把握しておくため、原状確認書を作成して現地確認し、合意しておくことは必須といえる

でしょう。また、オーナーとテナントの工事区分や原状回復の範囲を記した図面を作成し、契約書に盛り込んでおくことで、担当者が替わっても、無用な混乱やトラブルを防げます。また、入居時はもちろん入居中の改修工事履歴もしっかり残すことで、どちらの資産でどう原状回復するか判断できるようになります。最近、特に注意が必要だと感じるのは、残置物の権利関係についてです。空調などの設備を残置物として次のテナントに貸すと、壊れたときにオーナーに責任と費用負担が生じるのです。物流不動産では設備があること自体が珍しく、ラッキーと思っていると、思わぬ落とし穴に足をすくわれかねません。倉庫オーナーからの相談の多くは本稿に紹介した原状回復時のトラブルです。何事もはじめが肝心。入居時の取り決めは丁寧に対応したいところです。