日刊CARGO 物流総合紙
Daily CARGO Transport & Logistics News
2013年(平成25年)
8月23日
金曜日
第10728号
月曜～金曜発行（祝日を除く）
購読料：1カ月8,400円（税込）
（昭和44年9月30日 第三種郵便物認可）
http://www.daily-cargo.com/

フォワーダーにチャンスあり！

物流不動産基礎講座 ▶10

実際に物流施設を借りてみる

イーソーコドットコム会長 大谷巌一

他社の物流施設を賃借し、運用して収益にすることができることは説明してきた。その際、問題が発生しやすい注意点を紹介したい。

まずは、物流施設を借りる賃貸借契約書。物流の業務委託契約書などの内容とは違うものなので、よく確認しておきたい。その中で特に注意が必要な内容を説明する。

契約期間は、荷主との物流業務の契約期間とできるだけ近くに合わせたい。契約解除の通知期間なども調整しておかないといけない。物流施設の賃貸借契約が3カ月前解約であれば、荷主との物流業務の契約は6カ月前解約というようにしておきたい。万が一、荷主より解約を申し入れられた場合でも、3カ月の差があれば、新しい荷主を見つけるチャンスがある。

転貸可能な契約書にして運用の幅を広げるようにする。自社で運用していても、荷主の荷物量の増減が発生する。減少したときに空いたスペースを貸し出すことで、空きリスクを回避できる。条文は「転貸は貸主の承諾を得ることができれば可能」という内容にしておこう。この転貸の収益方法については、次の回に詳細を説明する。

また、コストの計算も慎重に行いたい。支出項目で、賃料や初期投資費用を考える会社は多いが、見落としやすいのが原状回復費用だ。借りた状況に戻す費用で、自社で設置した設備を撤去し、処分する費用にあたる。壁などにできた穴などを戻さなければならない。この費用は、一般的に初期投資費用の3～4割と言われているが、できれば、設備を設置したときに、原状回復の見積もりも一緒に取っておくと良い。

原状回復の問題はこれだけではない。大抵の契約期間は2～5年。契約当初の状況は、借主も貸主も明確に覚えていない。そのため、退去時になってどちらの工事かで問題になる。

そのような面倒なことにならないためにも、契約時に写真を撮影して、借主、貸主の両者が〝原状〟を共有することが重要となる。

さらに複雑な事情となる場合もある。例えば、荷主から依頼されて冷蔵庫や空調などの設備を投資することもある。償却が終わる前に荷主との契約が解約されると、設備投資をした物流会社は、償却費用と原状回復費用をもたなければならなくなる。そのため、設置するときに、荷主と解約時に償却費用と原状回復費用を清算する約定を結ぶと良い。

また、逆のケースもある。オーナーに頼んで空調などを設置してもらった場合、退去しようとしたときに原状回復費用を求められることもある。

原状回復は単純に資産を持っている側が行うというわけではない。都度、権利関係を確定する覚書などを作成しておくのが良い。

工事を行うときには貸主の許可が必要だ。初期の設備投資だけでなく、賃貸借期間中の改修工事などでも貸主の許可が必要となる。

【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90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－e理事長、イーソーコ取締役副社長、イーソーコ総合研究所取締役副社長、トーウン取締役、イーソーコ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。