



住宅新報

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7回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

物流不動産の仲介やマス ターリースを手掛けていると、様々な相談をいただきます。中でも多いのが、中小倉庫オーナーからの「契約更新時にテナントから値下げ交渉を持ち掛けられた」、「物件を貸したいが、どのような条件で募集をかければよいか」といった賃料に関するものです。

「契約更新時にテナントから値下げ交渉を持ち掛けられた」、「物件を貸したいが、どのような条件で募集をかければよいか」といった賃料に関するものです。エリアと規模

条件は多岐にわたります。エリアや立地条件、築年数により大まかな相場の目安はあるのですが、その立地にそのスペックの物件は一つだけという希少性があり、どうしてもその物件を利用したいユーザーの求めに合致すれば、そのエリアにおいて高めの値付けであっても決まることもよくあることです。

した低い条件の募集が出てくることもあるのも、中小倉庫の相場賃料が分かりにくい要因でしょう。「入居中のテナントから賃料の値下げを要求されている」と相談を受けたときのこと。そのエリアでの賃料はかなりバラツキがあり、安定していませんでした。そのテナントは近隣で格安の物件情報を見つけた

借りている倉庫ビルで使い勝手に課題を感じておられ、契約更新を機に移転を検討しようとして「リノベーション」でできる倉庫物件を探してほしい」と依頼を受けました。ただ、現状を確認すると、現在の物件は駅近で立地環境が良く、諸条件を鑑みると賃料はリーズナブルといえるものだったため、移転せずにリノベーションで改善を図る方法もあると提案しました。倉庫物件はご縁でもあるため、物件も探しながら、同時並行でリノベーションの検討を進めることにしました。

中小倉庫の相場賃料の特殊性

昨今、ファンドにより多く建設されている大型の先進物流不動産は一般に賃料が公開されていますが、既築の中小倉庫は規格化されていないため類似物件も少ない

がよくても、食品を扱うから高床式でないといけないう、重量のある荷物でクレーン付きがよい、床荷重が求められる、駐車場の台数を必要とするなど、必須

倉庫業の場合は、荷物の保管料という考え方になり、その算出方法は全く異なる料金体系です。不動産で一般的な面積「平米」ではなく体積「立米」が基準で(従量制)、預かる品物の価格によっても変わります(従価制)。運送業の場合、本業である運送の仕事が取れば貸し出し賃料にはこだわらないこともあります。通常の相場を無視

最近では相場を検索できる賃貸倉庫情報サイトもありますが、多くが募集賃料を基準に平均額を算出したもののようです。交渉には情報力が大きな力を持ちます。双方が納得できる賃料決定には、倉庫物件の特殊性を理解した上、個別事情も加味して相場賃料を判断するノウハウが必要になってくるのです。



出村 亜希子
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、不動産コンサルティングマスター。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」のりノベーション・コンバージョン 計画実務資料集』(総合ユニコム・共著)

テナントからも相談をいただきます。長期にわたって