



## 物流不動産ビジネス ケーススタディ

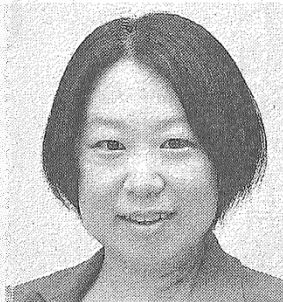
### 倉庫ドクター・コンサルの現場から

第8回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

倉庫物件では、以前から使用期間が数カ月、数日といった短期貸しの問い合わせが入ることがありました。倉庫を求める理由は、大きな製作物のために天井高が必要なものから、各種撮影やイベントでインダストリアルな雰囲気や非日常的な空間を求めるものなど、様々です。

従来、こうした短期案件は敬遠されるものでした。賃貸倉庫のオーナーが望むのは安定収益が得られる長期のテナントです。数カ月先の2、3日だけ貸してほ



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」のリアルベシジョン・コンバージョン 計画実務資料集』(総合ユニコム編・共著)

料をもらうことが難しい敬遠案件です。

当社グループは数年前、あえてそこに切り込み、時間貸しできる倉庫物件のポータルサイトの運営を始めました。倉庫としてありのままの姿を残した空間から、リノベーションしてオフィスやコミュニケーションスペースに生まれ変わった空間まで、多様な空間を

# 化ける！ 短期貸し・時間貸し

うか分からない物件では決めようがないというジレンマがありました。短期貸しはついでで扱ってはマッチングしづらく、不動産仲介業者にとっても正規の手数

サイト上で紹介しています。物件と価格が明確になり、問い合わせが増え、運営も標準化されました。

コロナ以前は、各種撮影のほか、セミナー交流イベントや採用説明会、中には結婚式やファッションショーでの利用もありました。コロナ禍では、もっぱら撮影ニーズが中心です。一口に撮影と言っても、映画、ドラマ、バラエティ、

対談、ミュージックビデオ(MV)といった種々のムービー撮影から、雑誌、写真集などのスチール撮影まで多種多様です。現在は、ネットドラマやYouTubeといった表現媒体も広がってきていますから、専用のスタジオを持つより、都度時間で借りるのが合理的な選択肢となるでしょう。掲載物件もバリエーションが広がってきました。ドラマでは様々なシチュエーションがありますので、ニーズは「映える」空間にとどまりません。昭和レトロな雰囲気、巨大な機械が立ち並ぶ空間など特徴のあるスペースに指名が入ることもありました。

シェアリングで、使わない時間のみレンタル可能なスペースや、テナントが決まるまでの間だけ、解体するまでの間だけといった期間限定のスペースもあります。建て替え予定などで使用制限の少ない物件は貴重で、人気があります。海を望む湾岸倉庫の広大な屋上はMVでよく使われます。一般的に貸せないと思われる、共有部のヤード(倉庫前の敷地)やエントランスなども、スチール撮影などで使われます。

さて、この短期貸し・時間貸しですが、物件のマーケティングツールとしてもとても優秀なのです。BtoBのビジネスが中心の賃貸倉庫は、仕事で関係する人以外にはあまり身近なものではありません。倉庫をイベント利用で貸し出すことで、新しい層に倉庫を体験し、知ってもらう機会になります。時間貸しで利用したことをきっかけに、大型長期賃貸につながった案件もあります。

短期貸し、時間貸しと侮るなかれ。大きな案件の種類になり得るのです。