

## 効率化や経費削減のためにBTS型物流倉庫を賃借できないかとお悩みの企業様へ

### 物流倉庫賃借支援サービスのご案内

#### ニーズ

経営・事業環境の変動等を背景に、経費削減や人材採用難を克服するための業務効率化の推進において、物流網・物流倉庫の見直しは多くの企業において重要な経営課題です。

物流倉庫の選択においては、「自社保有」「マルチ型を賃借」「BTS型を賃借」など複数の選択肢が存在しますが、経営戦略との整合性や財務メリットなどの全社的な観点からの意思決定が必要です。

他方で、多くの不動産仲介会社は貸主側の立場に立った提案が多く、上記の経営課題の解決において適切な選択肢を踏まえた意思決定が困難な状況が生じやすいのが実情です。

#### Deloitteの物流倉庫賃借支援サービス

Deloitteは、貴社(借主)側に立つ仲介会社として、貴社が希望するスペックと経済条件を踏まえ、貴社にとって最適な賃借プランの検討をご支援します(\*1)

不動産業界出身者を中心としたチーム編成により幅広いネットワークと知見の活用により、マルチ型物流倉庫の探索だけではなく、プロジェクトをコーディネートしBTS型物流倉庫賃借の可能性も含めたご提案を実施いたします。

\*1: 仲介業務は宅地建物取引業の免許を持つグループ会社が行います。

#### 弊社によるご支援の実績(事例紹介)

##### ■ 課題の概要

国内で製造業を展開するB社様は、老朽化した物流倉庫を長年保有し自用していましたが、取引先からの多頻度配送、スピードアップ要請に応えるべく移転を計画していました。

移転においては自社として適切な物流倉庫スペックが不明であることや、従業員への移転通知は移転先決定後にしたい意向がありました。

##### ■ Deloitteの取組み

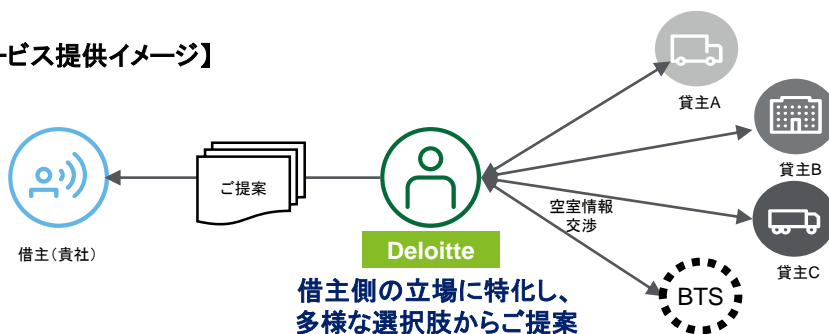
Deloitteは、B社様の経営にとって必要な面積とスペックを分析し、移転先の選定においては、取引先からの早期対応要請への対応の重要性の高さをより重視すべきとの提案を行いました。

加えて、移転と併行して、自用していた流倉庫用地の有効活用(賃貸)と売却の可能性を調査し、高値売却が可能であったことから売却をご提案。B社様は売却代金を原資にさらなる本業への投資が可能となりました。

##### ※上記コンサルティングにかかる期間・費用

- ▶ 期間: 1年、フィー: コンサルティングフィー+賃借仲介手数料

#### 【Deloitteのサービス提供イメージ】



- ▶ 多くの一般的な仲介会社は貸主側の意向を踏まえ、借主に物件および賃貸借条件を取捨選択し提案します。
- ▶ そのため、仲介会社から提供される情報は、市場に出ているもののうちの限定されたものである場合が存在します。
- ▶ Deloitteは借主側の立場に特化するとともに、市場情報に精通しているため、多様な選択肢の中から貴社にとって最適な選択肢・賃貸借条件のご提案が可能です(BTSなど市場にない物件もコーディネート可能)。



チームリーダー／シニアマネジャー  
下市 源太郎 (Gentaro Shimoichi)

大手信託銀行を経て現職。信託銀行では、法人側に立ったオフィス賃借／物  
流倉庫賃借／不動産有効活用の支援・仲介ビジネスを立ち上げ、10年間唯  
一の専任者として従事。約450社2,000人との人脈が強み。

## 代表的なプロジェクト

### 国内大手繊維会社A社

■国内工場跡地外部賃貸プロジェクト。賃借人探索、経済条件交渉、覚書・賃貸借契約書締結等、プロ  
ジェクト全体を指揮

### 国内老舗装身具会社B社

■国内工場跡地外部賃貸プロジェクト。賃借人探索、入札差配、覚書・賃貸借契約書締結等、プロジェク  
ト全体を指揮

### 国内大手金融機関C社

■国内本社移転プロジェクト。現状認識、経営者へのインタビュー、賃貸オフィスビル情報の収集、ビル  
比較、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

### 国内卸売会社D社

■国内本社増床プロジェクト。賃貸オフィスビル情報の収集、ビル比較、賃貸借契約書締結等、プロジェ  
クト全体を指揮

### 国内運送会社E社

■国内老朽化倉庫売却・移転プロジェクト。保有する倉庫のスペックを確認し、賃貸倉庫へ移転。移転ス  
ケジュール策定、保有物件の売却、経済条件交渉、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

## デロイトトーマツコンサルティング合同会社

Retail, Real estate, Transportationユニット

〒100-6390 東京都千代田区丸の内2-4-1 丸の内ビルディング

Tel 03-5220-8600 Fax 03-5220-8601

E-mail DTC\_RE@tohatsu.co.jp

www.deloitte.com/jp/dtc

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームであるデロ  
イト トーマツ合同会社およびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイン  
ンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人、DT弁護士法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション合同会社を含む)の総  
称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監  
査・保証業務、リスクアドバイザー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、税務、法務等を提供しています。また、国内約40都市に約  
11,000名の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループWebサイト  
(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte (デロイト)は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクアドバイザー、税務およびこれらに関連する  
サービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通  
じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを  
Fortune Global 500® の8割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約245,000名の専門家につ  
いては、Facebook、LinkedIn、Twitterもご覧ください。

Deloitte (デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構  
成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数数を指します。DTTLおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体  
です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。Deloitteのメンバーファームによるグローバルネットワークの詳細  
は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応  
するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もありま  
す。個別の事業に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに  
依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

