

物流倉庫のポテンシャルを高める必須のプロパティマネジメントスキルが時系列かつ体系的に整理されてわかりやすい!

物流不動産 (常温倉庫・冷凍冷蔵倉庫)の プロパティマネジメント資料集

著者 古川武史 (株)JPM 代表取締役社長

2023年7月31日発行

◎定価99,000円(本体90,000円)◎A4判◎縦型◎108頁

選ばれる物流PMの
必携スキルを開示!



投資家・AM会社から選ばれテナントを満足させる 安定運用のPM実務を収録した業界唯一の実践実務書!

本書の特徴

特徴

1

オーナーやAMサイドのニーズにマッチした、
EC物流特有なPM業務のテクニックの修得に役立つ

特徴

2

改修・建て替えの時期にある冷凍冷蔵倉庫等のリスクを、
最小限に抑える運営管理上の留意点が理解できる

特徴

3

成熟期に入った物流不動産の根強いニーズを踏まえ、
収益を維持・向上させるリーシング戦略が身に付く

発刊の狙い

コロナ禍の収束がみえてもEC市場(ネット通販)は年々拡大の一途をたどり、引き続き全国各地で物流不動産の開発が進められています。常温倉庫はもちろんのこと、特に冷凍冷蔵倉庫は改修・建て替えが顕著であり、さらに市場拡大の様相を呈しています。これに伴い、オーナーやアセットマネジメント(AM)サイドからPM業務の高度化が期待され、委託者ニーズに応えられる物流倉庫の運営管理、リーシング機能等のスキルが重要なポイントになっています。

そこで本書では、物流不動産を施設タイプごとに分

け、PM受託時の留意事項を時系列・体系的に整理。さらには委託するBM会社の選定から費用の試算などセットアップ時のマネジメント実務を詳解し、プロパティマネージャーとしてのリーシング戦略から施設の維持管理等、スマートロジスティクスに対応するオペレーションスキルを開示します。

成熟期に入った物流不動産をいかに安定運用するか、開発計画・運営管理を行う事業者をはじめ、金融・投資関係者などの実務資料として、関連事業者の皆様にもご購入をお勧めいたします。

物流不動産(常温倉庫・冷凍冷蔵倉庫)のプロパティマネジメント資料集

編集構成

第1編 プロパティマネジメントの基本事項

1. 成熟期の物流不動産

(1) 物流倉庫の市場動向

- ① 倉庫の建築物着工面積及び建築費(予定額)
- ② 宅配便取扱数と物販系分野BtoC-EC市場規模

(2) 物流倉庫の課題

- ① 人手不足(物流2024年問題)
- ② 長時間労働・人件費問題

2. 物流不動産にかかわる関係会社

- (1) アセットマネジメント(AM)会社
- (2) プロパティマネジメント(PM)会社
- (3) ビルメンテナンス(BM)会社

3. 物流不動産におけるPMの本質

- (1) 投資用物流不動産をめぐる経営・管理・運営のスキーム
- (2) 物流不動産特有のプロパティマネジャーの業務
- (3) 物流不動産の安定経営に重要なPM

4. ネット社会における物流の未来

- (1) EC物流と機械化、DX化の今後の行方
- (2) 物流倉庫を変えるスマートロジスティクス

第2編 新規受託時の留意事項

1. AMから期待されるPMの業務とは

- (1) 受託物件の整理
- (2) 業務期間のイメージ
- (3) 報酬の種類
 - ① 竣工前
 - ② 竣工後
 - ③ 見積書の作成

2. PM業務委託契約締結時

- (1) 契約の種類
 - ① 施設稼働準備業務委託契約
 - ② PM業務委託契約

- ③ PBM業務委託契約(施設管理業務委託契約)

第3編 物流倉庫のセットアップ

1. 新築物件

- (1) 施設稼働準備業務
 - ① 設備保守体制の構築
 - ② 管理運営体制の構築
 - ③ 入居前工事の対応
 - ④ その他

2. 既存物件

- (1) 前管理会社からの引継ぎ
 - ① アカウント入金
 - ② PM(運用)

第4編 物流倉庫のオペレーション

1. 体制と役割

- (1) PM(プロパティマネジャー)
 - ① リーシングマネジメント
 - ② テナント管理
 - ③ 請求出納管理
 - ④ 建物管理
 - ⑤ 修繕管理
- (2) CM(コンストラクションマネジャー)
- (3) RT(レポートングチーム)
 - ① 人員体制
 - ② 役割分担

2. プロパティマネジメントシステムの重要性

- (1) PMLレポートに記載する事項の整理と進捗管理

3. 施設維持

- (1) 設備ごとの修繕計画の策定
- (2) 中長期修繕計画: 予算化・実施時期・優先順位の策定
- (3) BCP(事業継続計画)策定
 - ① 危機管理マニュアルの策定

4. 周辺物件調査

- (1) 建物概要
- (2) 運用会社
- (3) 賃借人
- (4) 荷物
- (5) 面積
- (6) 賃料
- (7) 契約期間

5. 最新物流倉庫のトレンド調査

- (1) 縦搬送設備
- (2) アメニティ施設
- (3) 空調設備(クーラー)
- (4) 太陽光発電と蓄電設備
- (5) 非常用発電設備の有無
- (6) 大型車待機場
- (7) 高圧ケーブルの水トリー現象
- (8) 停電時の電力供給方法

第5編 関連資料

1. 定期建物賃貸借契約書(対テナント)
2. 事業用建物管理委託契約書(対オーナー)

著者

古川武史 ㈱JPM 代表取締役社長

1990年より㈱シーアールイーにて物流不動産を中心とするマスターリース業務に従事し、主にPM受託物件の管理・リーシングを担当して物件の価値向上を、貸主視点でのPM業務で展開。2018年、物流施設・商業施設・工場・底地等、事業用不動産の管理・仲介、事業用不動産の売買・開発に関する実践及び助言を行う㈱JPMへ移籍し、代表取締役社長に就任。これまでの物流不動産PMの経験を活かして、大型物流不動産のPMを強化。現在、マルチテナント型からシングルテナント型まで管理面積14万坪を超えた。自社で構築したプロパティマネジメントシステムを、今後他のPM会社へ展開していく。

詳細はホームページをご覧ください! <https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、弊社ホームページからクレジットカード決済もご利用いただけます。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

- 口座名 総合ユニコム株式会社
普通預金1572620
- 銀行名 みずほ銀行銀座支店

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 めりぽビル南館6階
☎03-3563-0025[販売管理部]
本書の内容に関するお問合せは、
☎03-3563-0120[企画情報部]

キリトリ線

物流不動産(常温倉庫・冷凍冷蔵倉庫)のプロパティマネジメント資料集 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	銀行振込予定日	月 日/振込人名義 ()
	〒	
所在地	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名	印	
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます(<https://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索にご利用いただけます。