

安定した収益を生む物流施設に、不動産企業、投資家の資金が集まり、開発も加速へ。  
競争優位性ある物流施設投資に活かすための、  
開発計画とプロパティマネジメント(PM)、リーシング手法を徹底研究!

# 物流施設の[開発計画]と [PM・リーシング]実務講座

## ポイント

- ◆物流施設の開発における施設タイプ別にみたハード・ソフト上の要点とは
- ◆開発に際して投資をどうコントロールしていくか。構造躯体からみる建築計画とは
- ◆収益を維持・向上するプロパティマネジメント実務、テナントリーシングのポイントとは

## ご案内

物流施設は、安定収益を生む不動産事業として着目され、各所で開発が進んでいます。事業拡大を急ぐ3PL事業者のスペース需要、ネットショッピングの利用増でEコマース・通信販売市場拡大に伴う通販会社の物流拠点需要、大手企業の配送拠点整備などがその背景にあり、テナントとなる荷主企業は、より好立地・効率的な物流機能を求める傾向が高まっています。新規需要は今後も増大していくと予想され、開発用地の確保、物流ロボットに対応する設備研究、規模や機能のタイプ別の多様性など、開発におけるさまざまな検討がなされています。

今後は、施設間競争も激化し、賃料水準アップは期待できないなかにあることから、いかに投資コストを抑えた開発を行ない、施設運営・管理、リーシング機能を強化していくか、物流不動産事業には重要なポイントになってきています。

そこで本セミナーは、物流施設の開発計画で、施設タイプごとの特性把握、開発における構造や設計上の要点の基本を学びながら、プロパティマネジメント実務、安定収益を実現するためのリーシング等について、最新の動向を踏まえながら事業上の必須知識を開示してまいります。物流施設開発や投資を計画・実行する実務者のご参加をお待ちいたします。

日時 2019年3月14日(木) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町2-4-1  
TEL 03-3265-8211

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **43,200円** (1名様につき)  
(消費税および地方消費税 3,200円含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合は、  
**38,880円** (1名様につき)  
(消費税および地方消費税 2,880円含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

主催 総合ユニコム株式会社  
**Property** 月刊レジャー産業 資料  
management  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館  
電話03-3563-0099/FAX03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 **FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560**  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

お問合せ先 ▶ **総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)**

## 参加申込書

### 物流施設の[開発計画]と[PM・リーシング]実務講座

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 ) ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙)をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際は当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

# 物流施設の[開発計画]と[PM・リーシング]実務講座

## セミナープログラム

13:00~15:00

### I. 物流施設の開発計画と建築計画—構造躯体を中心に

1. 物流施設開発・投資を取り巻く事業環境
  - (1) 物流施設の特徴
  - (2) 物流施設のマーケット動向
  - (3) 物流ロボティクス
2. 物流施設タイプと開発についての基礎的事項
  - (1) 物流施設タイプ別の特徴
  - (2) 開発時の留意点(立地選定)
3. 物流施設の賃料と価格
  - (1) 賃料決定のアプローチ
  - (2) 価格決定のアプローチ
4. 開発物件の建築計画
  - (1) 建物の価格構成の特徴
  - (2) 物流施設タイプ別にみた建築計画の特徴
  - (3) 計画前のコスト試算留意点
  - (4) コストダウン手法例
5. 物流施設の構造躯体
  - (1) 耐震構造と免震構造の比較(地震リスクおよびコスト)
  - (2) S造、SRC造、PC造
6. 大型マルチテナントタイプの構造躯体別モデルプラン比較

15:10~17:00

### II. 物流施設のプロパティマネジメント業務とリーシングの本質

1. 物流施設のプロパティマネジメントの本質
  - (1) 投資用物流不動産をめぐる経営・管理・運営のスキーム(利害関係者の役割)
  - (2) 物流不動産特有のプロパティマネジャーの業務
  - (3) オフィス、商業施設との違いは何か
2. PMの視点から見た、施設タイプ別にみる収益構造の実際
3. AM・投資家の収益維持・向上のためのPM業務とは
  - (1) 不動産価値向上のためのテクニック
  - (2) 従業員満足、危機・安全管理など、物流PMの特有の問題
  - (3) PMフィーの設定法とは
4. リーシングの実務と今後の需要予測
  - (1) 入居企業の今日的なニーズは何か—立地、規模、設備、賃料、付帯設備など
  - (2) リーシングに結びつけるためお契約手法、サービス付加のポイントは何か
  - (3) 新物流施設開発ラッシュの中、リーシングを成功させる重要事項
5. CAPEX(資本的支出)の投入方法
6. 具体事例に学ぶテナント満足を得るためのPM実務

## 講師プロフィール

[第I講座]

### 武田啓志

(たけだ ひろし)

デロイト  
トーマツPRS株式会社  
執行役員  
建築構造・技術部長  
一級建築士/  
構造設計一級建築士



大手組織設計事務所にて構造設計に従事し、その後、損害保険系リスクコンサルティング会社にて、不動産取引のデューデリジェンス業務や自然災害のリスク分析に従事し、現職に至る。構造設計や地震リスク評価といった得意分野を活かし、物流施設を中心とした不動産開発における設計およびコンストラクションマネジメントを行なっている。特にブラックボックスになりがちで建築主側でコストコントロールのしづらい構造設計に着目し、構造躯体工事のコストダウンを試みることで、投資効果の高い施設の開発をサポートする。また免震・制振構造などの高耐震性能建物について、地震リスク分析技術を用いた費用対効果を試算することで、開発判断の助言や事業継続計画の支援を行なう。

[第II講座]

### 古川 武史

(ふるかわ たけし)

株式会社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・開発に関する実践および助言を行なう㈱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6万坪を超えた、PM、バリューアップ業務を展開中。

本セミナーをはじめ  
月刊誌・資料集・書籍は、  
WEBでもお申込みいただけます。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。  
ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。

▼  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>