

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 め利彦ビル南館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。