

物流施設の開発計画・プロパティマネジメント実務マニュアル

編集構成

第1編

物流施設の市場動向

1. 物流施設の市場動向
(1) 物流の変化
(2) 物流施設の変遷
(3) 投資対象としての特徴
2. 物流施設の開発動向
(1) 物流施設の開発状況の変化
(2) データからみる開発動向
3. 物流施設事業者の動向
(1) 主要3企業の動向
(2) 証券化対象不動産の倉庫割合とJ-REIT銘柄
4. 物流施設の今後の行方
(1) 宅配便取扱いとEC市場
(2) 物流施設のストック状況

第2編

物流施設の開発計画

1. 物流施設の種類
(1) 法律的側面による分類
(2) 物流不動産の側面による分類
2. 物流不動産の開発計画・建築計画
(1) 立地条件
(2) 市場賃料
(3) 施設コンセプト
(4) 配置計画
(5) 平面計画・断面計画
(6) オペレーション動線
(7) 建設コストの特徴
(8) 設備計画
3. 物流施設の複合化
(1) ニーズの多様化
(2) 法規制・施設制限
4. 冷蔵倉庫の特徴
(1) 冷蔵倉庫の分類
(2) 冷蔵倉庫の建築計画
(3) 老朽化施設とフロア規制
5. コンバージョン・改修
(1) 工場から物流施設へ
(2) 改修のポイント(倉庫から倉庫へ)

第3編

物流施設の事業化計画

1. 事業計画の進め方
(1) 事業方式の選択
2. 資金計画
(1) 資金調達
(2) イニシャルコスト
(3) ランニングコスト
(4) 収益
(5) 固定資産税評価額
3. 開発スケジュール
4. 事業収支計画
(1) 事業性の確認
(2) 事業収支シミュレーション

第4編

プロパティマネジメント(PM)業務

1. 物流施設の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) オフィス、商業施設との違いは何か
2. PMの視点からみた、施設タイプ別にみる

著者

武田啓志

【第1編～第3編】

デロイトトーマツPRS 執行役員部長

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及びコンストラクションマネジメントを行っている。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う。

収益構造の実際

- (1) 施設タイプ別の特徴
- (2) 施設タイプ別の賃料と共益費
3. AM・投資家の収益維持・向上のためのPM業務
(1) 不動産価値向上のテクニック
(2) 従業員満足、危機・安全管理等、物流PM特有の問題
(3) PMフィー設定の考え方

第5編

テナントリーシング・賃貸関連業務

1. リーシング実務(成功の条件)
(1) 入居企業の今日的なニーズは何か
(2) リーシングに結びつけるための建物・契約手法
(3) リーシングを成功させる重要事項
2. 実例に基づく収益アップ策
(1) 空きスペース活用による収益化
(2) CAPEX(資本的支出)の投入方法

第6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)

古川武史

【第4編～第6編】

株JPM 代表取締役社長

1990年より株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株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。

ホームページからもお申込みいただけます。 <https://www.sogo-unicom.co.jp>

キトリ線

物流施設の開発計画・プロパティマネジメント実務マニュアル 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	<input type="checkbox"/> 銀行振込	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連絡ください。

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がご利用いただけます。また、「総合ユニコム通信」としてメールマガジンを毎週配信しておりますので、ぜひメールアドレスをご登録ください。登録はフロントページにございます。

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、電話、郵送、弊社ホームページからのお申込みも承ります。

<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 ぬり彦ビル南館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]

HB-190902-03