

物流拠点お悩み解決
物流マーケット情報

“虎の巻”

PART III

- 事例 11: 世界各国に所有する倉庫を均一に鑑定したい
- 事例 12: 倉庫収益の評価はまず適正な原価把握から
- 事例 13: 倉庫の管理はホントに手間いらずなの？
- 事例 14: コンペに勝つには、施工・設備工事の見積精査が必須！
- 事例 15: 突然のテナント退去 その時、どうする？

2010年夏季号のPART I、2011年夏季号のPART IIと、計10シーンを取り上げてきた「物流拠点お悩み解決“虎の巻”」。今号は、鑑定やコンサルティング、PM、エンジニアリングサポート、専属専任と、さらに踏み込んだ五つのサービスをご紹介します。物流企業や物流施設を取り巻く課題の数々と、CBREが提供する確かな解決策。もし、このような事情でお困りの企業ご担当者の方がいらっしゃいましたら、ぜひ、下記までお気軽にご相談ください。

インダストリアル営業本部 TEL. 03-5470-8771

2010夏季号の“虎の巻”PART I

- 事例 1: 拠点集約でのコスト削減
- 事例 2: 3PL業者の空きスペース確保
- 事例 3: M&Aにおける拠点統合
- 事例 4: 海外物流拠点設立
- 事例 5: 最新施設の開発&建設プロジェクト

2011夏季号の“虎の巻”PART II

- 事例 6: 原状回復って、こんなに高いの？
- 事例 7: やっぱり倉庫は購入したい！
- 事例 8: 周辺から苦情殺到…この拠点売却したい！
- 事例 9: 自分ぴったりの拠点が欲しい！
- 事例 10: このプロジェクト失敗できない！

11 世界各国に所有する倉庫を均一に鑑定したい

《物流施設鑑定評価》

国内需要の縮小や円高進行に伴い、物流会社や卸売会社もM&Aを利用した海外進出を睨む昨今。M&A相手先が海外企業や海外展開する日本企業の場合、海外の物流施設を保有する可能性が高まっていますが、その適正な価値を把握するためには一体どのようにしたらいいのでしょうか。



CBREインダストリアル営業本部では、このような解決策をご用意しています。

CBREだからできる、ボーダレスな物流施設鑑定

グローバルネットワーク



世界中のあらゆる地域で物件評価が可能！

CBREの不動産鑑定部門は米国、欧州、中近東、アフリカ、アジア・パシフィックの全世界で業務を行っており、アジア・パシフィック地域では、14カ国(60拠点)で総勢約360名の不動産鑑定士が在籍。どのような国、地域でも、現場視点の鑑定を行っています。

要望に合わせたオプションサービス



評価条件やレポート形式を絞りコストダウンが可能！

実地調査の有無や鑑定評価手法の単一化といった条件設定の仕方、査定額一覧のみ、概略レポートと価格査定シート、簡易レポート等、レポート形式の仕様により、内容の質は落とさず、低価格で必要な情報だけを取得することが可能です。
※ご利用目的によりご希望に沿えない場合があります点、ご留意ください。

窓口の一元化・コントロール



各国にまたがるクロスボーダー案件に対し均一な評価が可能！

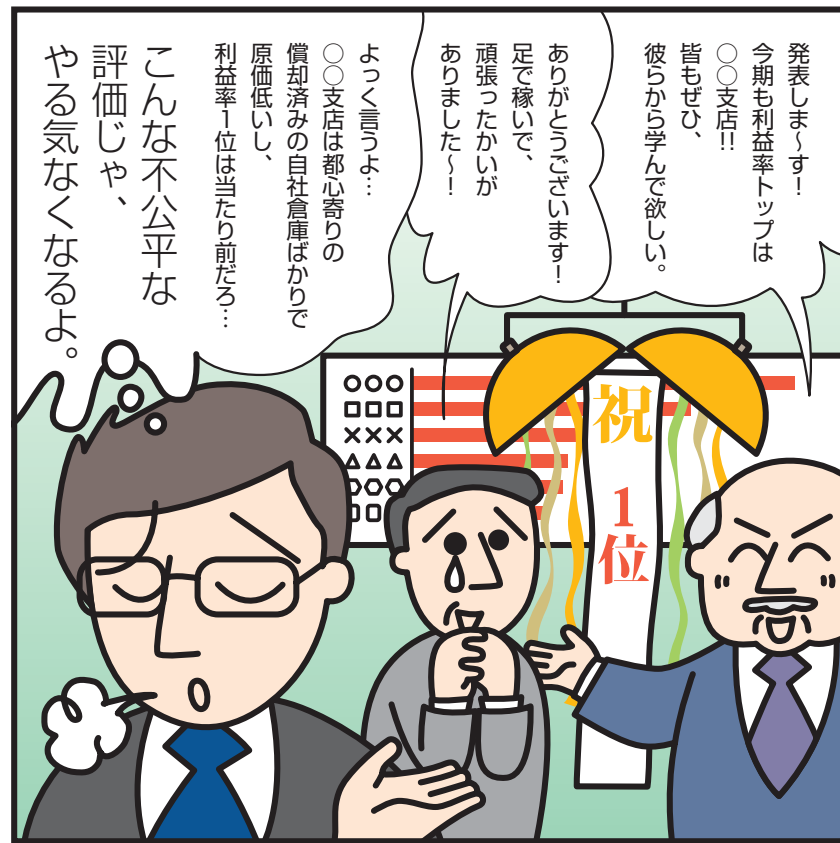
国、地域ごとに異なる法規制・商習慣を把握し、現地の鑑定部門との連携のもと、均質的なサービスとなるようクオリティコントロールを実施。もちろん、お客様の要望に沿ったバリエーション・レポート(英語等の外国語はもちろん、日本語への全訳、概訳可)によりご提供します。

CBREの鑑定評価の強みは、まず第一に、現地の物流施設マーケットを知り尽くしたプロフェッショナルがレポートを作成しているという点です。世界各国の物流施設の鑑定評価業務に対して、単なる英語訳のレポートで終わらせるのではなく、全世界約1,250名の不動産鑑定士という世界最大規模の不動産鑑定チームが個別に対応。加えて、予算とニーズに応じオーダーメイドでレポート内容をカスタマイズできることから、ハイクオリティなサービスをリーズナブルなコストで実施することが可能です。もちろん、窓口を一元化し、国や地域で異なる法規制・商習慣を加味した均一化したクオリティコントロールを行うことで、日本国内に居ながらにして上記イラストのようなケースにも的確に対応します。

12 倉庫収益の評価は まず適正な 原価把握から

《マーケットレポート》

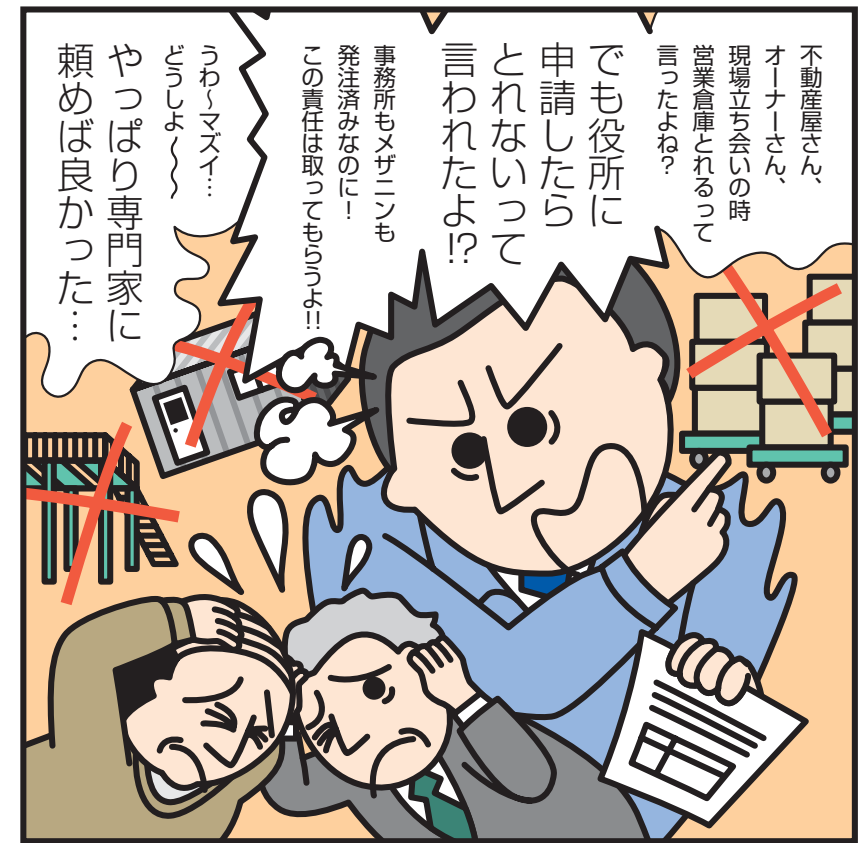
各支店の収益評価は、経営を支える要素の一つ。ただ、支店が自社か賃借かでコストは違いますし、償却の進み具合も大きな差として表れます。それをそのまま原価として評価するのはあまりに強引。管理会計の導入も一つの手ですが、それには各地のリアルな賃料相場把握が必要です。



13 倉庫の管理は ホントに 手間いらずなの?

《プロパティマネジメント》

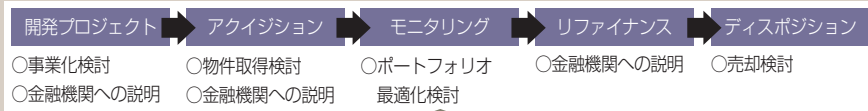
物流施設の管理が“手間いらず”だったのは一昔前の話し。コンプライアンスの高まりから、最近では煩雑な確認作業・業務が数多く発生。加えて、現場効率化のため入居後に無断で造作工事をするテナントへの監視体制、彼らの要求を違法性の観点からジャッジする力も求められています。



CBREインダストリアル営業本部では、このような解決策をご用意しています。

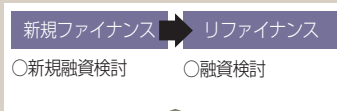
様々な場面で利用される「マーケットレポート」

不動産投資会社・デベロッパー



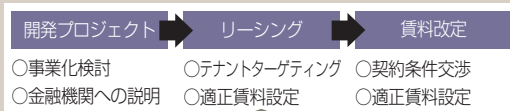
マーケットレポート

金融機関



マーケットレポート

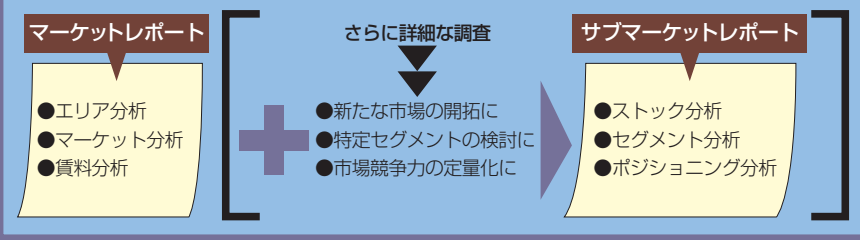
事業会社



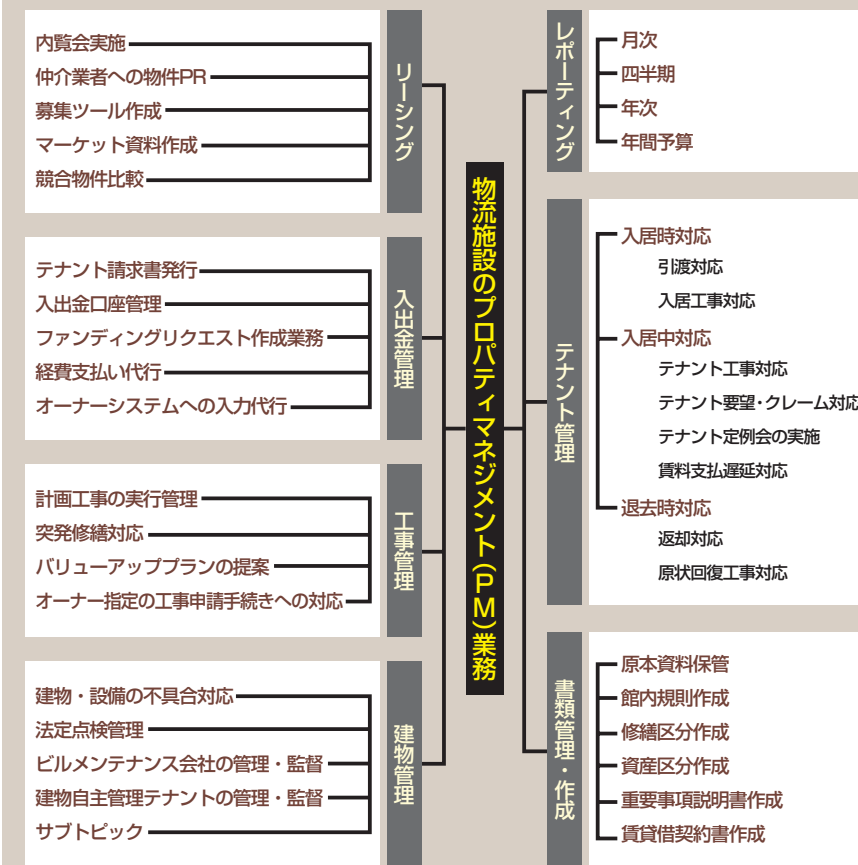
マーケットレポート

物流拠点を複数利用・所有している企業にとって、現在の賃料が適正かどうか、または自社所有の拠点を賃したらいくらかになるのかは、常に把握しておきたいデータの一つです。近年は、物流施設を専門に賃貸するデベロッパーや不動産ファンド関連の方のみならず、上記イラストのケースにあるように、事業会社の支店評価にすらマーケットレポートや賃料水準調査が役立つ時代になってきました。CBREでは、かねてから物流施設に特化した調査・コンサルティングチームを構築し、物流施設投資が始まる以前、1999年から定期的に「インダストリアルマーケットレポート」の公表を継続しています。また、エリア毎の賃料相場や需給バランス調査のみならず、新規開拓や特定セグメントの検討、対象案件の競争力把握といったニーズにも、さらに詳細な調査・分析メニューをご用意しています。

マーケットレポートとは?



CBREインダストリアル営業本部では、このような解決策をご用意しています。

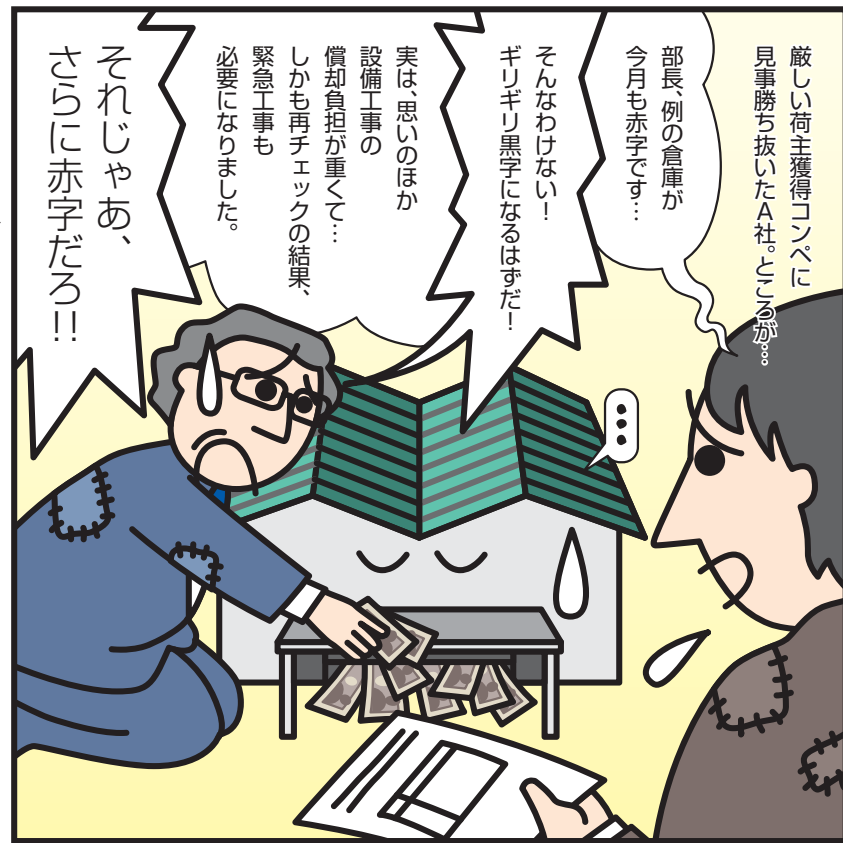


スムーズな入居はテナントとの信頼関係につながり、また建物運営レベルの良し悪しは、賃料の高低、入居テナントの優劣、入居期間の長短に大きく影響を及ぼします。これまでテナント募集に向けオーナーが考えることは、賃料(収益)、与信(安定性)、業種(施設の使い方)の三つだけで良かったのですが、昨今は技術的な質問やエビデンスが必要な確認、例えば、営業倉庫の可否、造作工事の躯体への影響、各種法令違反の有無、貸し方基準、原状回復の設定など、それぞれ専門家による対応が必須となっています。CBREの物流PMチームは入居前業務の受託により、上記ケースのような最悪の事態を確実にヘッジ。もちろん日々の管理業務でも、左記のようなサービスメニューをそろえ多様なテナント要望に適宜対応しており、賃貸倉庫が生み出す収益を最大化していきます。

14 コンペに勝つには、 施工・設備工事の見積精査が必須！

《エンジニアリングサポート》

物流コンペで避けられない庫内設備工事の見積精査には、限られた時間の中、的確な仕様で他社とのコンペに勝つ価格を出すことが必要です。社内に専門のエンジニアリング部門があればいいのですが、「自分は素人なのに…」と思いながら担当される方も多いのではないのでしょうか。




15 突然の テナント退去 その時、どうする？

《専任バックメニュー》

長期間にわたり入居してきたテナントの突然の退去。昨今の経済情勢や物流業界の動向を鑑みれば、いつでも起こり得ることでしょう。が、それまでの入居が長期であればある程、退去が突然であればある程、リーシング活動が後手に回り、支障をきたしている事例が多々見受けられます。



 CBREインダストリアル営業本部では、このような解決策をご用意しています。


工事見積査定
判断が難しく手間のかかる倉庫や事務所で日々起こる不具合、中小のリノベーションの工事検討や工事金額査定。工事業者との工事内容の調整、見積取得から査定まで御社をサポート、業務効率化に最適なソリューションを提供します。

原状回復オーナー調整
調整が難しく時間を要する賃借物件から退去する際のオーナー側との原状回復内容の調整。すべき原状回復の内容についての折衝、調整を御社に代わってお手伝いします。

借室工事オーナー調整
最近では当たり前になった投資家物件。適法性や使用制限について厳しい基準があってもなかなか思い通りの事業スペースが作りづらくなってきています。御社のニーズを重視し、工事承認に向けたオーナーとの調整をサポート、ベストな施設づくりをお手伝いします。

事業スペース設計支援
昨今、重要視されるようになった企業のコンプライアンス、適法性に則り御社のニーズに合ったベストな設計ができる設計事務所を選択し、設計支援により安全で適切な事業施設づくりをお手伝いします。

上記イラスト事例のような甘い見積りによる後々の負担増や、判断が難しく解決に手間と時間とコストがかかる庫内設備の不具合改善、原状回復におけるオーナーとのトラブルなど、倉庫の運営・運用には、物流に特化したエンジニアリング視点が不可欠な場面が多々見受けられます。倉庫内リノベーションや開発に豊富な実績を持ち、物流物件を得意とするCBREが、貴社のエンジニアになり代わりこれらの課題に対応。工事費用の査定から、原状回復におけるオーナーとの調整、借室リノベーションに向けたオーナー交渉、事業スペース設計の設計支援など、専門知識が必要で、かつ煩わしい、それらの業務を引き受け、全面的にバックアップします。左記の基本プランの他にもご要望に合わせた多種多様なメニューもご用意し、貴社の右腕として活躍します。

 CBREインダストリアル営業本部では、このような解決策をご用意しています。

施設紹介資料の作成



ターゲット企業へのアプローチ



内覧会の開催



ステッカー・看板



テナント募集
03 5470 8771

CBREが提供する
テナント誘致業務サービス
ラインナップ

eメール・ダイレクトメール



レポート



インターネット広告



施設案内



物流施設マーケットの様々な場面でサービスを提供するCBRE。その根底にあるのは、30年以上にわたる仲介実績で蓄積したリーシングノウハウと、様々な業種・業態でのテナント候補企業ストックです。既存空室に向け当社保有顧客情報から誘致促進を行うことはもちろん、大型開発や、より集中したテナント誘致活動においては、「専任バックメニュー」をご用意。市況・市場の分析に基づいた戦略提案から、個別持ち込みPR、内覧会の開催対応、専属専任契約の締結による的確な募集窓口対応と、物件毎にオーダーメイドのサービスをご提供します。近年、数多く開発された大規模物流施設のテナント誘致で突出した実績を誇り、物流施設オーナー様から、絶大な信頼を獲得しています。