



# 物流の視点から効率的な経営をサポートする ロジスティクスバリューエーションサービス



シニアスペシャリスト  
**磯部 宗克**  
シービーアールイー株式会社  
インダストリアル営業本部  
ロジスティクスバリューエーションサービス



アシエイトディレクター  
**三瓶 政人**  
シービーアールイー株式会社  
インダストリアル営業本部  
ロジスティクスバリューエーションサービス

## 物流拠点の効率化を図る新サービス

物流施設の構築は、今や経営上の最重要課題の1つとなっています。即日配送をはじめとするスピード化を実現する拠点構築は、競争優位性を維持する上で重要な戦略です。また、効率的な生産性の高い施設管理は、コスト削減につながる経営戦略となるからです。

その考えの下、当社はこれまで、数多くの企業様に物流拠点をご紹介してまいりました。しかし、なかには拠点選択の要件がまとまらず、意思決定までに時間がかかり、タイミングを逃してしまった、あるいは、庫内オペレーションの改善だけで十分な効率化ができるにもかかわらず、長期にわたって拠点の新設や移転をすべきかを悩んでいる企業様もありました。

こうした企業様にも、より良い拠点運営のサポートをすべく、当社のノウハウを結集して新たに構築したサービス、それが「ロジスティクスバリューエーションサービス(以下LVS)」です。

## 経営面の効果を高めるLVS

LVSでご提供する主なサービス内容は、以下のとおりです。

### 1. 倉庫レイアウト作成

保管量や動線、作業スペースを効率的に配置し、庫内全体のオペレーションを最適化

### 2. 業務プロセス改善

現在のオペレーションのムリ・ムダ・ムラを極小化し、ワーカーの作業の見える化による生産性向上に向けた改善提案

### 3. 拠点構築

自社施設および賃貸物件を含めた、拠点再編のシナリオの作成

### 4. 物流業者選定サポート

サービスレベルの向上目的や、自社オペレーションからアウトソースへ切り替える際の、物流会社の選定要件のRFI(見積要項)、RFP(提案依頼書)、RFQ(見積依頼書)の作成と選定の実施

### 5. システムデザイン

ERP(基幹システム)、WMS(入出庫管理システム)、販売システム、購買システム、ECシステムの最適な環境をデザイン

### 6. 省人化

人材不足を補う自動搬送ロボット、RFID(電子タグ)、自動倉庫、マテハンの導入プランの提案

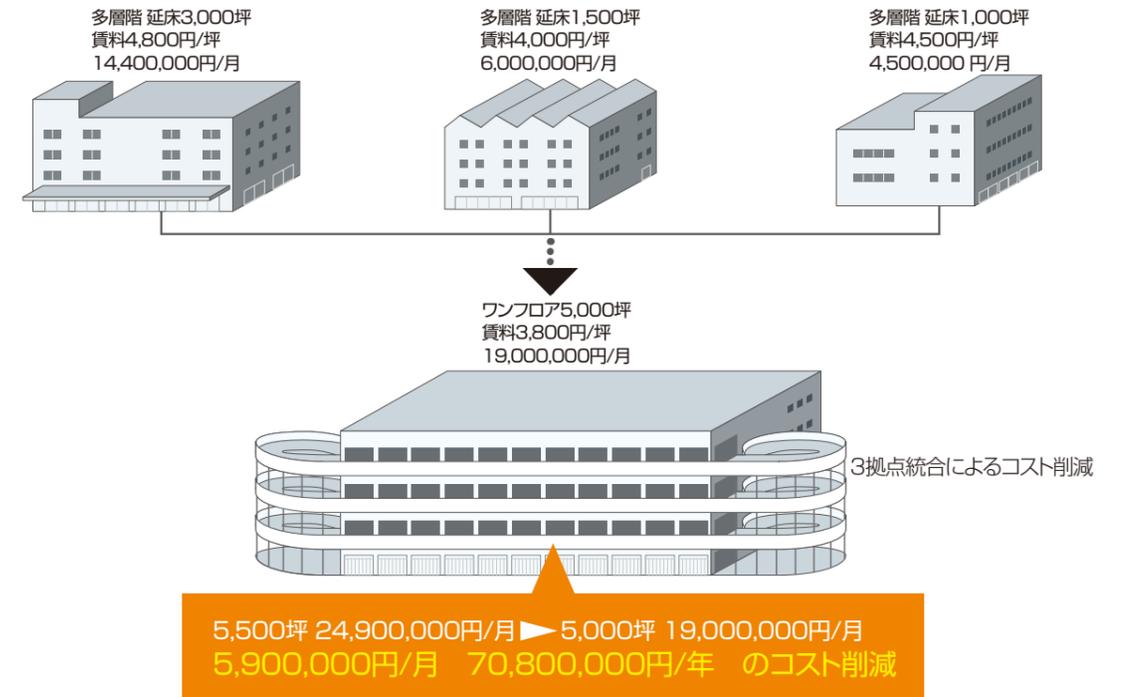
例えば、物流業者選定サポートでは、入庫・出荷・返品・在庫管理などの各業務の「業務要件」、システム連携図や帳票要件などの「IT要件」「KPI」「SLA」における前提条件についてのRFP・RFQを作成し、物流会社がどこまで実現可能な提案書にしているかを顧客視点でサポートしていきます。

これまでの当社の業務領域は、不動産仲介業者として、物件の

## 図1 移転の条件確定

Before	移転LVS実施条件を期間中に	After
面積 約6,000坪		面積 5,000坪
場所 首都圏		場所 千葉
時期 2015年中		時期 2016年春
予算 未定		予算 3000万円
仕様 未定		仕様 マテハン導入 ワンフロア使い

## 図2 効果の具体例



検討要項がある程度絞り込めた後の拠点選定から、といったケースがほとんどでした。これに対してLVSでは、より企業様の意思決定に直結した、現状把握、問題の可視化、分析、施策立案、計画立案から、プロジェクトの発足支援という、より上流の工程から関わり、最善の解決策を導き出していきます。

つまり、初めに移転ありきという不動産仲介の視点だけでなく、よりスピーディーに経営の意思決定をするためのサービスを提供することで、企業様にとっての物流施設のあるべき姿を具体的に、かつ最短でプロジェクトを遂行いたします。その上で、もし移転

や新設が必要なら、当社には豊富な物件情報がありますから、それを活用していただくことで、意思決定の時間を早め、結果としてコスト削減につなげることが可能になるのです。LVSはこうした物流拠点についてのワンストップのサービスを目指しています。

## 最大目標は経営コストの削減

LVSによるサービスの変化を、より具体的に見てみましょう。従来、当社に依頼される案件は、例えば面積：約6,000坪、エリア：首都圏、時期：2015年中、予算および仕様：未定といった状況で、物件選定に入るケースがほとんどでした。これに対し、LVSでは面積：5,000坪、場所：千葉、時期：2016年春、予算：3000万円、仕様：マテハン導入、ワンフロア使い、といった移転条件を明確にしながら、物件選定を同時進行で進めていくので、物件選定までの時間の短縮が可能になります(図1)。

冒頭にも述べたとおり、拠点戦略は重要な経営課題であることは言うまでもありません。その実例を示します(図2)。これはある企業様の物流拠点の統合によるコスト削減の実例です。まずは、なぜ3拠点が必要なのか、どうすれば統合できるかという問題を顕在化させ、企業様と様々な視点から検討を重ねました。その結果、統合が可能であり、折しもすぐに入居できるマルチテナント物件をご紹介できたのです。この統合移転により、以前の3拠点で計5,500坪、賃料合計月額2490万円を、ワンフロア5,000坪、月額賃料1900万円にすることができました。つまり、差額は月額590万円、年間では7080万円のコスト削減が実現したのです。加えて人件費や横持代を加えると年間1億円程度の削減効果が表れました。

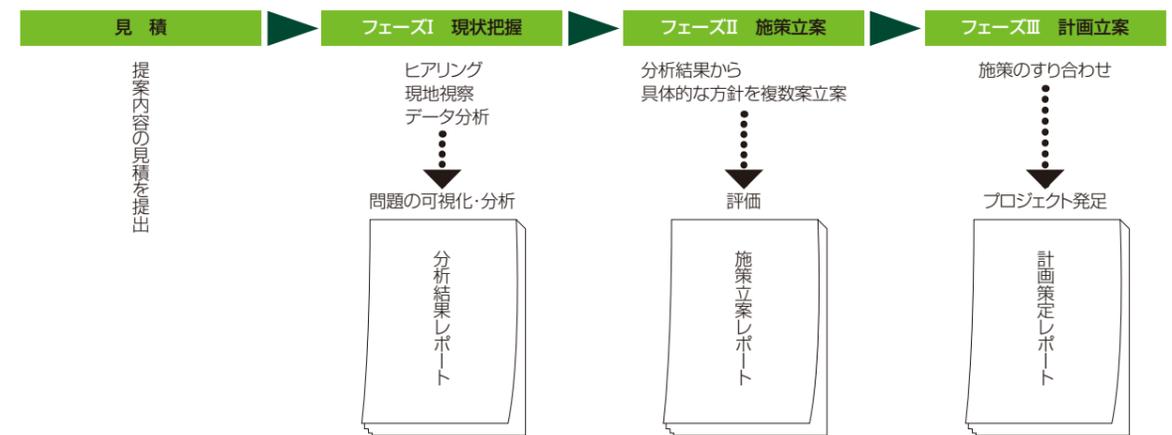




図3 コスト削減と売上向上



図4 サービスの流れ



たとえば、売上100億円の企業で、95億円のコストがかかる  
と、利益率は5%です。このコストを94億円にすれば利益率は  
6%に向上します。この削減分を売上に換算すると、売上20億円  
相当のインパクトが生まれるのです 図3。

言い換えれば、コスト削減は将来への投資なのです。現在、我  
が国はマイナス金利で資金調達がしやすい環境にあります。こう  
したタイミングだからこそ、積極的な投資によるコスト削減を考  
えるべきではないでしょうか。そのための道標として構築したの  
がLVSなのです。

気軽に利用できるONE DAY診断

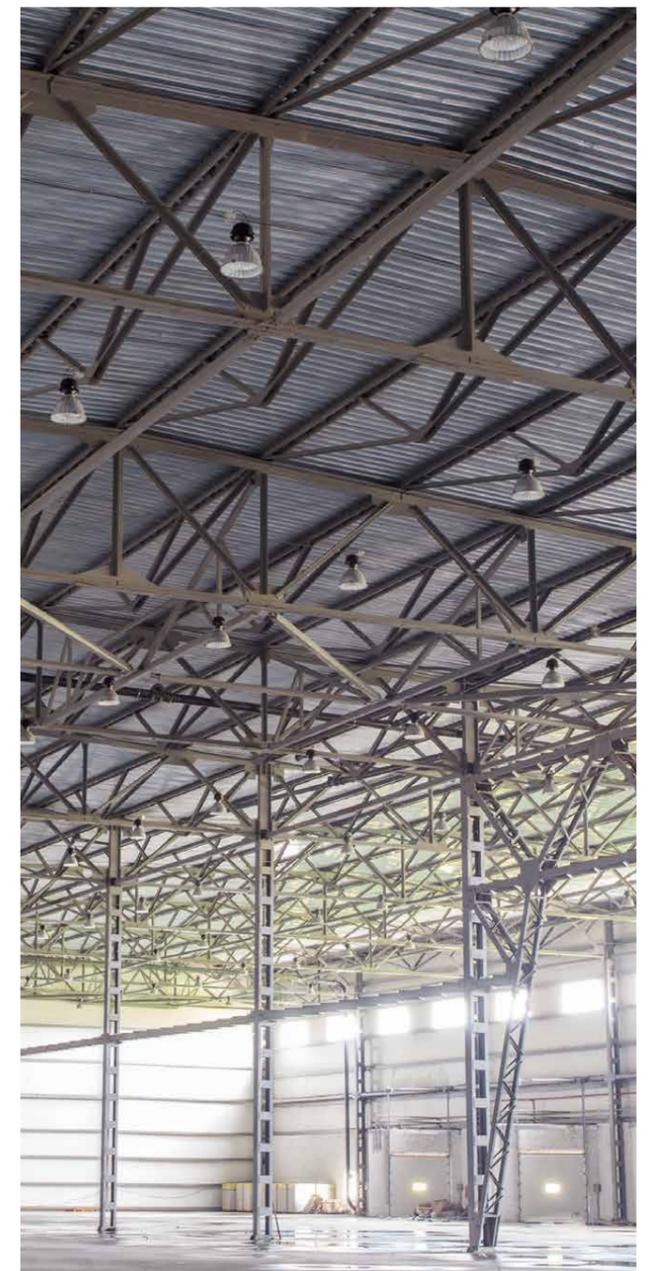
LVSのサービスの流れを示したものが 図4 です。まずは提案  
内容のお見積りを提出した上で、フェーズI、フェーズII、フェーズ  
IIIと移行していきますが、ご要望に応じて、いずれかのフェーズの  
みをご利用いただくことも可能です。

また、企業様の現在の物流拠点の運営状況を、よりわかりやす  
く共有するために、評価レポートを無料で作成するサービスも提  
供しています。これは、自社や委託先の倉庫内の作業状況や保管  
状況を俯瞰して、「ONE DAY診断」と呼ぶチェックリストに、倉庫  
拠点・倉庫サイズ・保管品目・人員・稼働時間・資材・レイアウト・  
マテハン・システム・プロセス・入荷(配送)・KPI・セキュリティ・そ  
の他の15項目に総評を加えて評価するものです。

物流拠点運営に係る、コスト削減をお考えの企業様にはぜひ、  
LVSをお試しいただければ幸いです。

シービーアールイー株式会社  
TEL. 03-5288-9830

本社 インダストリアル営業本部  
〒100-0005 東京都千代田区丸の内2-1-1 明治安田生命ビル



無料 ONE DAY 診断

- ✓ 保管効率
- ✓ 作業効率
- ✓ 倉庫内オペレーション

- ✓ KPI/SLA
- ✓ WMS/LMS

スペースの無駄はございませんか?  
在庫の保管方法に問題はございませんか?  
セカンドオピニオンとして、ご利用ください!

国土交通大臣(13) 第1075号  
シービーアールイー株式会社 本社 インダストリアル営業本部  
〒100-0005 東京都千代田区丸の内2-1-1 明治安田生命ビル  
TEL 03-5288-9830

LOGISTICS VALUATION SERVICE(LVS) サービス内容の一部

無料 ONE DAY 診断	LOGISTICS VALUATION SERVICE 提案見積	LVS 現状把握 問題可視化 施策立案	業務改善 コスト削減 生産性向上
人材	事前に周辺の雇用状況や時給を調査 ※請負・派遣の提案も可能	レイアウト	簡単な倉庫内の保管レイアウトを作成 ※倉庫内の設備購入検討が条件となります
システムデザイン	全体最適から部分最適までデザイン ERP/SCE/SSOP/LMS/WMS/TMS	省人化	自動搬送機/自動倉庫/最新RFID/マテハン等による 省人化
拠点最適地	サプライチェーンの観点から物流拠点の最適地を検証 ※M&A等による統廃合戦略に不可欠です	物流会社選定	RFI/RFQ/RFPの作成から 物流会社のコンペ実施と評価

CBRE