

物流マーケット情報

物流拠点トラブル解決



管理編

- 修繕計画は物流施設でも不可欠です。
- 物流施設の法令順守チェックしなくて大丈夫?
- 倉庫の管理・運営コストは本当に最適ですか?

物流施設に求められる役割が大きく変わり、また資産としての価値が高まっていけば、その所有・提供サイドである施設オーナーの事業スタイルも必然的に変化しなくてはなりません。これまでの「荷物置き場」であれば、確かになんの手間もいらず、借り手を見つけさえすれば事業は成立したのですが、その考えは、すでに時代遅れとなっています。入居される物流会社や3PL事業者が流通拠点としてそこで作業を行い、その作業に必要な設備を導入し、さらには施設自体が投資の対象となれば、当然に建物や設備の維持・管理を目的とする、プロパティ・マネジメント(PM)が重要になってきます。今回の「物流マーケット情報」では、この変貌する物流施設管理にスポットを当て、トラブル解決の「虎の巻」管理編としてご紹介します。

インダストリアル営業本部 TEL. 03-5288-9830
 CBRE物件検索サイト www.cbre-propertysearch.jp

修繕計画は物流施設でも不可欠です。

《修繕計画策定マネジメント》

修繕計画は建物の施工会社が営業の一環で持ってきたりするものですが、コストの正当性や設備の状態もわからず予防保全をするのはナンセンス。ましてテナントからの譲渡設備を把握し、修繕管理を実施していくことは至難の業です。



CBREでは、このような解決策をご用意しています。

長期修繕計画表

様々なファクターが複雑に絡み合う修繕管理計画を合理的に企画・策定し、それを的確に実施していくためには、第三者の視点、プロフェッショナルの実行力が欠かせません。CBREでは、物件の状態やお客様からのオーダーに合わせた修繕計画をご提案しています。まずは、それぞれの修繕項目の基礎情報を収集し、劣化の状況を詳細に診断。その場しのぎの単年度のプランニングではなく、貴社の資産のライフサイクルマネジメントを考えた、中長期の修繕計画を策定いたします。今後の修繕予算を中長期にわたり管理できる、プロのマネジメントをご活用ください。

物流施設の法令順守 チェックしなくて大丈夫?

《物流施設コンプライアンス》

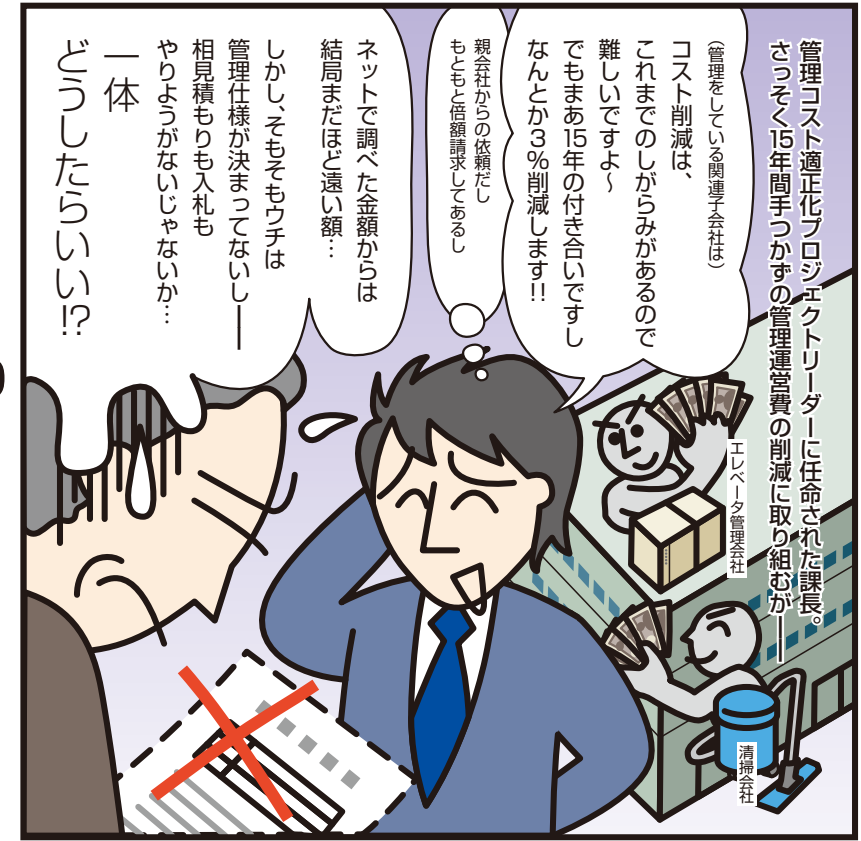
物流施設の所有・使用に際して、様々な法規・法令が関係してくるのはご承知の通り。ある程度の知識でも日々の運用は可能ですが、いざトラブルとなった時には、思いもよらない不備から大きな責任問題に発展する危険性が存在します。



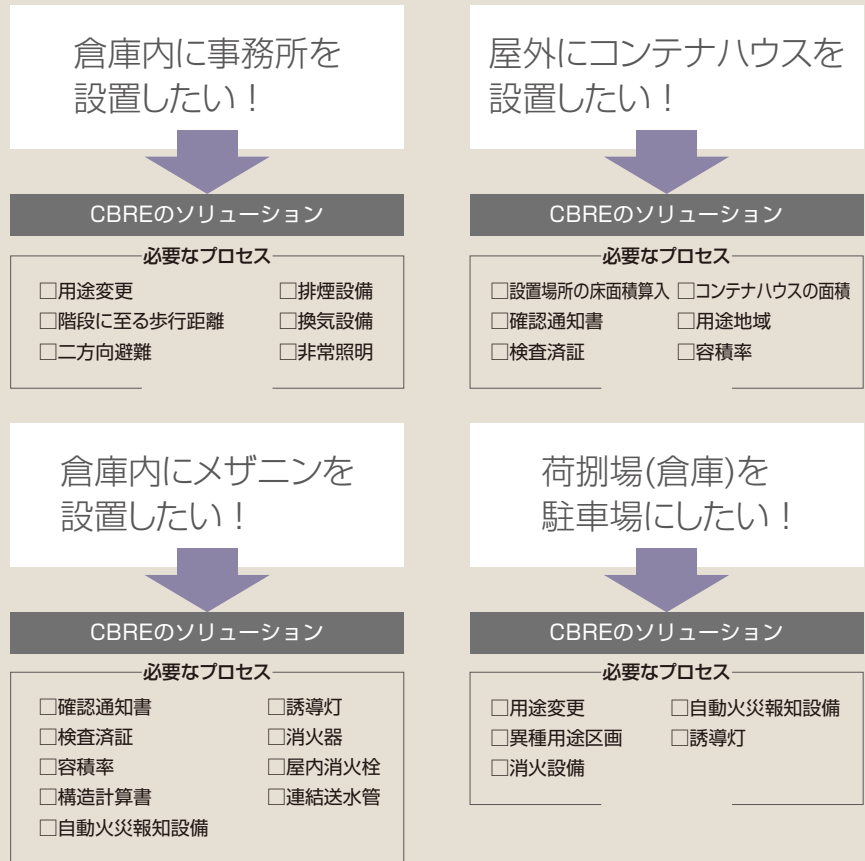
倉庫の管理・ 運営コストは 本当に最適ですか?

《管理コストマネジメント》

長期間、管理を同じ会社に委託していた倉庫運営の場合、コスト削減余地が大きく残されているケースが多々あります。ただし、何の知識もツテもなく管理会社にこれまで通りの打診をするだけでは、やり込められてしまうのが関の山です。

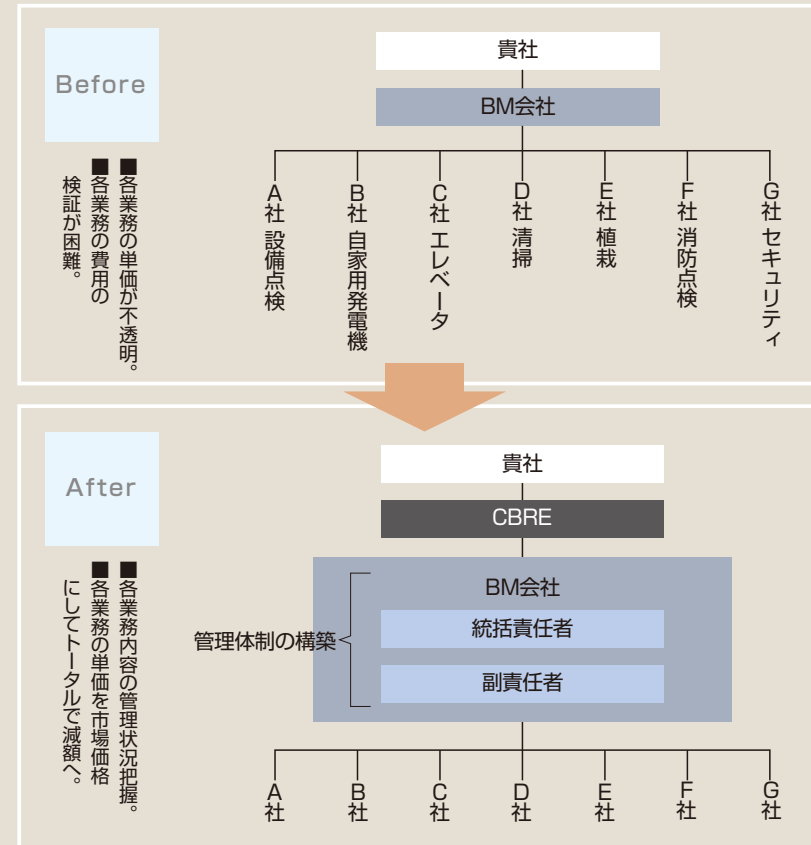


CBREでは、このような解決策をご用意しています。



物流施設の法令順守に当たっては、まず、オーナー・テナント双方のコンプライアンスに対する認識の統一が必要不可欠です。またほとんどの場合、その実施には改修工事が必要となり、利害関係やスケジュールの調整など、当事者だけで解決するのは至難の業です。物流施設のプロフェッショナルであるCBREは、客観的な立場の第三者として法令順守をマネジメントするまさに適役の存在です。お客様の物件状況・利用状況に合わせ、最適なスケジュールでの法令順守対応のご提案をしています。物件判断のための情報収集・現状把握から工事完了まで、ワンストップでのサービスをご提供します。

CBREでは、このような解決策をご用意しています。



物流施設の管理コスト削減は、管理会社1社との交渉だけでなく、設備、清掃、警備といった各管理項目別のコストを精査する必要があります。また、管理仕様が決まっていないような場合、そもそも他社に見積もりを取ることもさへ困難です。明らかにコスト高ということで、削減プロジェクトが発足するケースも見受けられますが、管理知識もなく各項目別の同業他社も知り得ないのでは、最適化に行きつくことは不可能です。CBREの提案する管理・運営コスト削減業務は、各管理項目を客観的に判断するための基礎情報を収集、現状把握を共有化し、同一視点でコストを比較できるデータベース化を行います。加えて、管理体制再構築に伴うスケジュール設定提案など、最適な倉庫管理に向けたワンストップなマネジメントを実行します。

昨今の物流施設管理のニーズ変化とCBREのソリューション

ストック型からフロー型へ 営業形態が変化した物流施設

近年、物流施設において、建物や設備の維持・管理を目的とする、PM(プロパティ・マネジメント)の重要性に注目する倉庫オーナーや、テナント企業が増えています。なぜ、こうした動きが高まってきたのか、その理由を時系列で振り返ってみましょう。

一昔前までの倉庫は、平屋で小規模のものがほとんどでした。しかも、自社保有であれ賃貸であれ、倉庫の用途の大半が保管型であり、物を置くことだけが重視されていたといえます。ですから、冷凍・冷蔵倉庫などの温度管理のための空調といった特殊なものを除けば、一般的な倉庫では照明程度の設備しか設置されていませんでした。そのため、法定点検といえればせいぜい消防点検ぐらいのもので、なかにはそれさえも実施されていないことが少なくなかったのです。また、一般の人々はもちろん、社員にさえも日常的には目に触れない場所ですから、見た目のきれいさは求められません。こうした倉庫の維持・管理にコストをかけるのは、お金の無駄といった考えが大勢を占めていました。

その状況が大きな変化を見せ始めたのが、在庫製品の保管を中心に荷物の出し入れをするだけのストック型から、フロー型に役割が変わってきたことです。これは、保管業務の採算性の低下を補うため、倉庫業者が業務範囲を拡大したことが要因であり、要は単なる荷物の保管だけでなく、製品の小分け、部品の組み立て、情報処理、輸送、顧客サービスなど、物流業務全般を取り扱う事業者へと業務形態が変化してきたことにあります。

これは、倉庫という施設にとっては劇的な変化といえます。つまり、倉庫内で働く人が常駐する環境になったことで、従来の電気に加えて、ガスや水道といったインフラ設備や、事務所や作業をするためのスペース、トイレや給湯室の確保、さらにはより快適な環境にするための空調といった設備が必要になったのです。

こうした変化に伴い、3PL事業者が登場してきたことで、扱う

荷物も多種多様になり、高額商品も増えてきました。それにより、入退室管理など、庫内や建物全体のセキュリティに対する意識も高まってきたのは当然のことでしょう。また、庫内の作業効率を高めるための搬送機等のマテハン設備の導入も盛んになってきました。

つまり、これまでのただの荷物の保管場所から、いかに効率よく運用し、サービスに付加価値をつけることで品質を確保して、より短時間で出荷するかという手法を取り入れた、重要な事業拠点になってきたというわけです。

倉庫の運用形態の変化で オーナーに新たな問題が浮上

こうした設備の導入は、まずテナントサイドが主導して行われることが多く、なかにはテナントが勝手に変更することもあったのが実情です。また、オーナー側も放置しているケースもあったほどで、それだけ、資産としての評価が低かったともいえるでしょう。ですが次第に、オーナーサイドが事前に、しかも積極的に設備を用意する施設が増えてきました。なぜなら、テナントを誘致するうえでの必須条件になってきたからです。そうすると、備え付けられた設備は施設の資産であり、オーナー側に維持・管理の必要性が出てきます。しかし、それによりオーナーにとっては、新たな問題点がいくつも発生する事態となりました。その1つが、管理項目をどうするかという問題。これまでは、管理という概念さえなかったわけですが、施設や設備の管理をおろそかにすると、物が壊れて資産が減少してしまいます。ですが、それを防ぐために、何を、どの程度に管理すればいいのかといった知識もノウハウもなかったのです。これは、管理コストにも大きな影響を与えます。各設備業者の言いなりに、あれこれとむやみに項目を加えていくと、結果的に過剰な管理になるばかりでなく、必要以上にコストが膨らむことになるのです。

物流コストの削減が、テナントである物流会社や3PL事業者にとって重要なテーマとなっている昨今、物流施設の賃料に振りかかってくる管理コストの削減が求められることは間違いありません。その意味で、適正な管理項目の策定や、実施が重要



シービーアールイー株式会社
アセットサービス本部
テクニカルサービス部
アソシエイトディレクター
青島 典彦

なことは言うまでもないことでしょう。

また、施設の価値を維持するという視点も必要です。先にも触れた通り、以前はテナントが、設備を勝手につけてしまうケースがありました。そのなかには、例えば躯体にアンカーを打ってしまうといった例もありますが、それにより建物の強度が劣化するなど、施設の資産価値が落ちることが考えられます。ですから、改修するにしても、適正な方法をテナントに指示する必要があるのですが、こうした知識を持ち合わせているオーナーはこれまで少なかったといえます。

これに関連して、もう1つ重要となるポイントが法令順守、いわゆるコンプライアンスの問題です。工事をするにも、様々な法規制があるのですが、それが守られていない事例は、枚挙にいとまがありません。例えば、ある施設では、テナントが高い階高を利用して中2階を設置して事務所として利用していたケースがありました。これは、増築行為に該当し、建築基準法、消防法に基づいた対応が必要となります。また、事務所も居室扱いになりますので法的な検証等を行う必要になります。これらの対応がされていない場合は明らかに違法であり、オーナーとしては、きちんと管理しなければならないことなのです。

こうした、資産価値の維持や法令順守の観点は、今後ますます重要になっていきます。その背景となっているのが、不動産の流動化です。かつては、地場のオーナーが保有し続けるケースが多かった倉庫ですが、今日では、物流施設はファンドによる投資対象になってきました。つまり、売買の対象とみなされるようになっているのです。その意味で、物件が毀損していたり、法規制に抵触しているようであれば、市場に出る以前に対象外になってしまうでしょう。

以上のような問題点が明らかになってきたことが、冒頭に述べたようなPMへの注目が高まる要因になっているのです。

維持・管理や価値の向上に向けて PMが提供するソリューション

では、これら様々な問題点に対して、物流施設専門のPMがどのような解決策を提供できるのかをご紹介します。

まず、維持・管理についてですが、PM導入の最大の利点は、一般のビル管理会社や、建築施工会社とは異なる、いわば倉庫オーナー目線を確保できることです。彼らは物流施設管理のプロではありませんし、自社利益のために、様々な提案をしてくることもあり得ます。それに対してPMは、中立的な立場で、適正な維持・管理項目を策定できるのです。このメリットは、工事の場面でも同様です。オーナーが投資の一環として設備を設置するような場合、PMが工事内容と価格の妥当性を検証したうえで適正な判断を下し、コスト管理やスケジュールの調整まで実施するので、CM(コンストラクション・マネジメント)の点でも、有益な役割が果たせるのです。

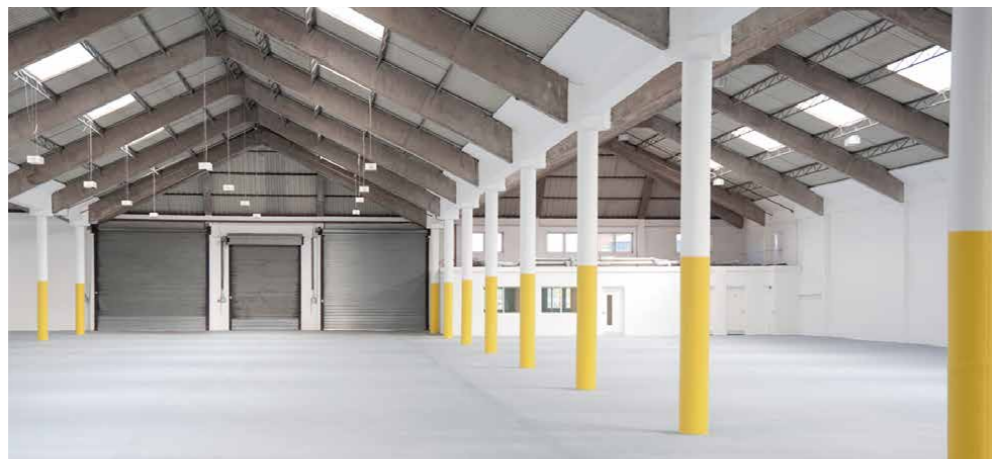
また、すでに設置されている設備についても、中長期的な視点からの管理が可能になります。エレベータを例にとると、メーカーサイドが、仮に耐用年数15年と言っている、それまでの使い方もっと延びることもあります。空調でも、24時間使用しているのと、そうでない場合とでは、当然、寿命が違ってきます。また、それまでにどのようにメンテナンスしてきたかも重要になります。メーカーの言う、部品のストック期間の情報などを踏まえて、建物や設備の維持・管理を行うことで、不必要な設備変更を減らすことができるのです。

コンプライアンスについても、合法か違法かの判断をしながら工事を進められます。また、テナントとの間に立って、違法な設備工事の防止や、退去時の原状回復など、賃貸借契約における契約内容を順守させることができるようになります。

こうした維持・管理における問題点の解決はもちろんですが、PMの役割はそれだけにとどまりません。その1つが有益な情報の提供です。例えば、設備の新設や更新については、利用者であるテナントの刻々と変化するニーズを把握していることが必要です。また、その設備が、当該エリアにおいて競合施設とのどれだけの差別化要因になるかも、テナント誘致にとって、大きなアドバンテージを獲得するために重要です。有益な設備であればそれだけ賃料を高く取れるため、結果的に資産価値を高めることができるわけです。仮に売買の話になった際にも、大きなメリットとなるでしょう。その意味で、管理はPMの業務の一部で



お問い合わせは
シービーアールイー株式会社
アセットサービス本部
テクニカルサービス部
TEL.03-5288-9245



あって、本質は建物自体の価値向上にあるのです。

本来なら、上記の維持・管理や情報分析は、施設オーナー自身でできれば、最善であることは言うまでもありません。しかし、こうしたノウハウは一朝一夕で取得できるものではありません。そしてもっと重要なのは、これらは付帯業務であって、本業ではないということです。オーナーの本業は物流施設の開発であり、その主業務の事業拡大に集中するべきでしょう。

付帯業務を専門家であるPMにアウトソーシングすることで、テナントである物流会社や3PL事業者に安心感を提供できるでしょう。また、開発、物流、管理の専門家三者による三位一体のシナジーが期待できるのです。

今日の状況を予見しノウハウを蓄積してきたCBREの強み

当社CBREは、倉庫の運営形態の変化が始まった時期から、物流施設にもPMが必要だと言いつけてきました。そしてその間に、多くのノウハウを蓄積してきました。これにより、多種多様な倉庫に対して、この規模ならこの体制、この仕様、このコストが適正であるというベンチマークを有し、サービスとして即座に提供できるまでになっています。そのなかには、設備単価や工事コストなどテクニカルな情報ももちろん含まれています。

また、コンプライアンスについても、オーナーとテナントの双方の企業にとって、社会的責任を伴う重要なテーマとして注力してきました。それは長年、不動産物件の賃貸や売買を仲介してきた当社にとっても懸念すべき点であり、言い換えれば、それだけ違法物件が多かった証でもあります。

テナントの違法性を指摘して退去してもらうのは簡単ですが、それでは賃料収入がなくなり、結果的には資産価値が目減りすることになってしまいます。ですから、実際にはまずその物件を確認し、何が違法で、何がそうでないかというポイントをリストアップし、さらに違法部分はすぐに直せるか直せないかを判断しながら、改善策をアドバイスし順法化していくという実績を積んできたのです。また、昨今では大型の物流施設を全国レベルで保有する企業が増えてきました。ですが、「全国各地に散ら

ばる施設を東京の本社だけでは管理しきれない、順法性が維持できているかの判断ができない」といったご相談も受けています。エリアの規模が広くなれば、セキュリティの観点や、テナントに対して迅速に対応しなければならないなど、人員配置の問題が生じるのは致し方ないところでしょう。

その意味で、CBREは全国で約300棟・約120万坪のオフィスビル・物流施設のPMを受託しています。そのため各地に拠点があるので、企業であれ、個人オーナーであれ、全国規模の展開に対しても、自社でその人員をまかなうよりも低コストで、専門家をいち早く手配することができるという強みがあります。また、PMに不可欠な、リーシングやマーケット情報を豊富に持っていることも、当社の競争優位性の1つだと自負しています。

PMの存在が支える新時代の倉庫の可能性

これまで述べてきた通り、倉庫をこれまで以上に価値のある施設としてマネジメントするには、維持・管理項目の明確化と的確な運用によるコスト管理、CM、コンプライアンスの順守、テナント誘致など、様々な要素が必要です。これらを、建設やメンテナンスなどの各事業者に分けて委託しても、トータルでマネジメントすることは困難であり、そこにPMの存在価値があるのです。

また、視点を変えれば、倉庫の持つ広大なスペースには様々な可能性が秘められています。例えば、ディスコやレストランなどの店舗への転用、独創的なオフィスを倉庫で構築することも実際に行われています。しかし、そのためには、市場ニーズの把握はもちろん、倉庫にとどまらないセグメントの賃料相場感、法的な規制をクリアした建設や改修、適正なリノベーションの実現等、建物価値を維持したうえで対応するには、様々なファクターを熟慮しなければなりません。今ある倉庫の新たな可能性を探り、価値を1ランク向上させるためにも、物流施設PMの存在が不可欠な時代になっているのです。

借りる

倉庫を借りたい

- 事例 1 拠点集約・統合サポート
- 事例 2 貸し倉庫情報の一括提供
- 事例 3 物流施設のCRE戦略支援
- 事例 4 グローバルネットワーク
- 事例 9 オーダーリース
- 事例 10 テナントレップ
- 事例 12 マーケットレポート
- 事例 16 業者任せから自社物流へ
- 事例 17 交通アクセス重視の物件選定
- 事例 18 BCPを考えた拠点構築
- 事例 19 物流施設こだわり検索
- 事例 23 物件選定マネジメント

シービーアールイー 25の物流ソリューション

物流施設に関わる様々なお悩みを、的確にお応えするCBREのソリューション。各事例の詳細内容をお知りになりたい方は、小冊子『物流拠点お悩み解決“虎の巻”』をお届けいたしますので、下記電話までお気軽にお問い合わせください。

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

TEL.03-5288-9830

プロジェクト

開発・工事 プロジェクトマネジメント

- 事例 1 拠点集約・統合サポート
- 事例 5 開発・建設プロジェクト
- 事例 6 原状回復工事コンサルティング
- 事例 9 オーダーリース
- 事例 10 テナントレップ
- 事例 14 エンジニアリングサポート
- 事例 22 コストマネジメント
- 事例 23 物件選定マネジメント
- 事例 24 スケジュールマネジメント
- 事例 25 クオリティマネジメント

売買

土地や施設の 売却・購入

- 事例 1 拠点集約・統合サポート
- 事例 3 物流施設のCRE戦略支援
- 事例 4 グローバルネットワーク
- 事例 7 購入サポート
- 事例 8 売却サポート
- 事例 23 物件選定マネジメント

貸す

倉庫を貸したい 管理・運営

- 事例 5 開発・建設プロジェクト
- 事例 6 原状回復工事コンサルティング
- 事例 7 購入サポート
- 事例 13 プロパティマネジメント
- 事例 14 エンジニアリングサポート
- 事例 15 専任バックメニュー
- 事例 20 物流施設コンプライアンス
- 事例 21 管理コストマネジメント

調査

調査・コンサル 不動産鑑定

- 事例 3 物流施設のCRE戦略支援
- 事例 4 グローバルネットワーク
- 事例 7 購入サポート
- 事例 8 売却サポート
- 事例 9 オーダーリース
- 事例 10 テナントレップ
- 事例 11 物流施設鑑定評価
- 事例 12 マーケットレポート
- 事例 17 交通アクセス重視の物件選定
- 事例 18 BCPを考えた拠点構築
- 事例 19 物流施設こだわり検索
- 事例 23 物件選定マネジメント