

ロジスティクスプロパティ マネジメント (LPM)

鈴木 邦成

文化ファッション大学院大学 准教授

1. はじめに

物流施設に対するプロパティマネジメント (PM) を重視する動きが強まってきている。PM業務は不動産の所有者などから受託して行われることになる。物流施設に対するPMは主として物流施設の保守・メンテナンスや管理業務などを行うことを指すが、その独自性、特殊性から、高い専門性が要求されることになり、「ロジスティクスプロパティマネジメント」(LPM) と呼ばれることもある。

近年、物流施設がファンドに組み入れられる傾向が顕著になっているが、その流れを受けて、「いかに物流施設を効率的に保守・メンテナンス、管理していくか」ということにこれまで以上に注目が集まりつつあるといえよう。

2. 物流施設におけるPMの概要

LPMの業務は主に、物流企業向けのノウハウのあるPM管理会社によって行われる。リーシングマネジメント、テナントマネジメント、キャッシュマネジメント、物流施設マネジメント、ファシリティマネジメントの5領域にわけて考えることができる。

リーシングマネジメントでは、物流施設のリーシング、契約管理、入退去工事、マーケットリサ

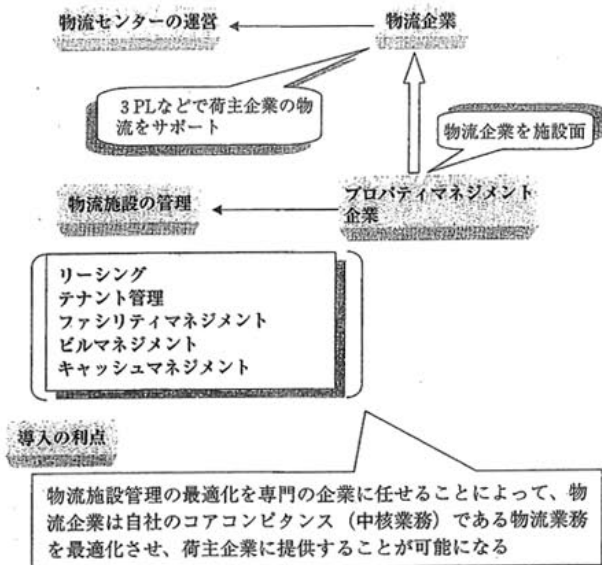
ーチを、テナントマネジメントではテナント工事に加えて、さまざまなクレーム処理などを行う。キャッシュマネジメントでは各種請求書の発行などを代行する。

また物流施設マネジメントとして、物流施設の清掃、警備など、ファシリティマネジメントとして補修工事、耐震工事なども行う。

こうした業務を専門の会社に外部委託することで物流企業、荷主企業は専門とする物流業務に人材を集中させ、コアコンピタンス (中核業務) を充実させることが可能になるわけである。あわせてメンテナンス・保守コストの低減を進めることも可能になる。

物流企業にとって、物流施設にかかる賃料、保守・メンテナンス費用、清掃費、光熱費などをいかに低減していくかということは、さらなるコスト削減が叫ばれる昨今、重要な課題といえよう。

物流施設の場合、一般の住居、商業施設などとは異なる不動産特性を持ち合わせているため、プロパティマネジメントを推進するにあたって、物流に関する専門知識も必要になってくる。たとえば物流施設の場合、垂直搬送機やエレベータ付近での荷役業務が激しくなることが多いため、周辺の床が他の施設に比べてダメージが大きくなることがある。そうした状況を想定しながら保守・メ



図表-1 ロジスティクスプロパティマネジメント（LPM）の概要

メンテナンスを行う配慮も求められる。

また、3PL企業などが行う拠点集約において、最適な物流施設の立地条件、賃料査定、設備工事、あるいは物流施設の違法性の確認などを適切かつ迅速に進めていくことも必要になってくる。たとえばメザニン（中二階）を設置する場合、建築基準法上の確認申請が必要となることがある。またメザニン部分を作業場、事務所などに使用することはできないということも十分認識していなければならない。

さらに近年では物流施設のグリーン化への取り組みも加速しており、それにあわせてCASBEE¹の取得、屋上緑化の推進、省エネルギー法などへの適切な対応も求められている。

3 物流施設への配慮

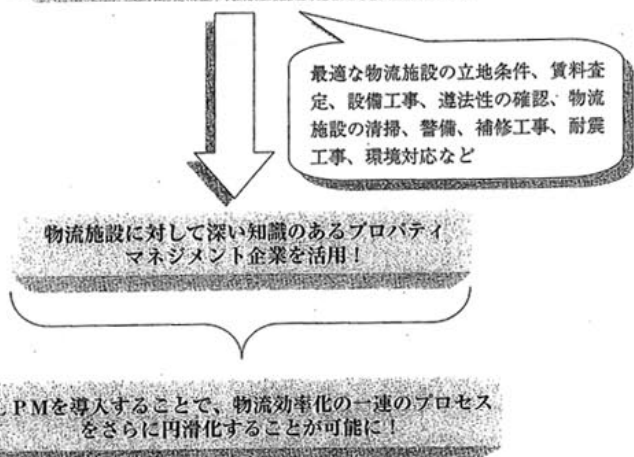
物流施設についてPM、すなわちLPMの概念を推し進めることで工期を短縮し、物流効率が高く、環境負荷の低い物流施設を新設することも可能になる。

そしてそうした流れの中で建設会社も物流施設への特性への配慮を深めている。

たとえば、物流施設の天井部分などに梁（はり）が多いとラックを効果的なレイアウトで使えなかったり、作業効率の向上に支障をきたしたりするケースが出てくる。この点にも考慮し、梁のない「フラットスラブ」を採用することで有効高を上げることが可能になる。また時間の経過により物流施設などの建物の機能が劣化していく「経年劣化」を防ぐための補修、修繕に力を入れることも結果として、物流施設の運営コストを低減させることに大きく役立つ。ロジスティクス施設の保守と運用支援を充実させることで経年劣化のダメージを最小限に抑え、新築時の機能を維持していけるのである。

さらにいえば、建築を構成する部材を標準化し、営業、設計から工場製作、施工、アフターサービスに至る建築生産プロセスを体系化、商品化する「システム建築」を物流施設の建設に導入する動きも加速している。建設会社などが設計、施工、アフターサ

物流施設のプロパティマネジメント (LPM)



図表-2 導入のメリット

サービスまでの顧客収益の最大化の視点で物流施設の建築に対する貢献を目指しているわけである。

4. 事例

物流不動産のプロパティマネジメントに力を入れ始めている企業は、GLプロパティーズなどの外資系物流不動産企業をはじめ、増加傾向にある。

日本企業でも、たとえばトーウンは、イーソーコなどの出資を受け、物流不動産特化型PM会社として設立されたが、東京倉庫運輸の倉庫業のノウハウなどを活用しつつ、物流不動産の収益向上、コンプライアンス対応や中長期修繕、物流施設のコンバージョンなどを提案する方向性を打ち出している。また、コマーシャル・アールイーは、サブリースや不動産ファンド・開発を行った経験・ノウハウなどを活かし、テナントとオーナーと双方の立場に立ったプロパティマネジメントを展開している。

5. むすび →ロジスティクスの後方支援の重要性→

そもそもロジスティクスとは「後方支援」のこ

とであるが、近年のビジネストレンドでは、そのロジスティクス自体が後方支援を必要とする状況となっている。いわば「ロジスティクスのロジスティクス」が求められているわけである。

というのは現代物流は輸送、保管、荷役、流通加工、包装という従来の「物流5大機能」に加え、ここにきて物流情報管理やLPMもその機能に内包しなければならなくなるほど、複雑化と専門化が進んでいる。こうした流れに対応するためには、物流企業もその諸活動について後方から支援を受けなければならないのである。

それゆえ、情報管理の分野では物流情報企業などとの密接なリンク、LPMについてはLPM専門会社のサポートを必要としてきているわけである。 ■

¹ CASBEE (建物総合環境性能評価システム) は建築物の環境性能を評価、格付けするわが国の制度。2001年に国土交通省の主導による(財)建築環境・省エネルギー機構に委員会が設置され、評価のしくみができあがる。近年は工場、物流施設などについても評価を受けるケースが出てきている。ランク評価は「Sランク(素晴らしい)」「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階であるが、物流施設でAランクを取得するものも出ている。