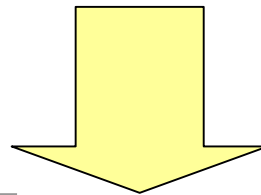


当社の物流施設特化型 プロパティマネジメントとは？

物流施設特化型 -プロパティマネジメントシステム-

物流施設特化型？

施設運営の計画・開発・提供・維持に必要なプロセスを
ビルテナトとは異なる“**ロジテナント**”と合致するように構築していく
プロセス改善型のアプローチ仕組み



物流施設

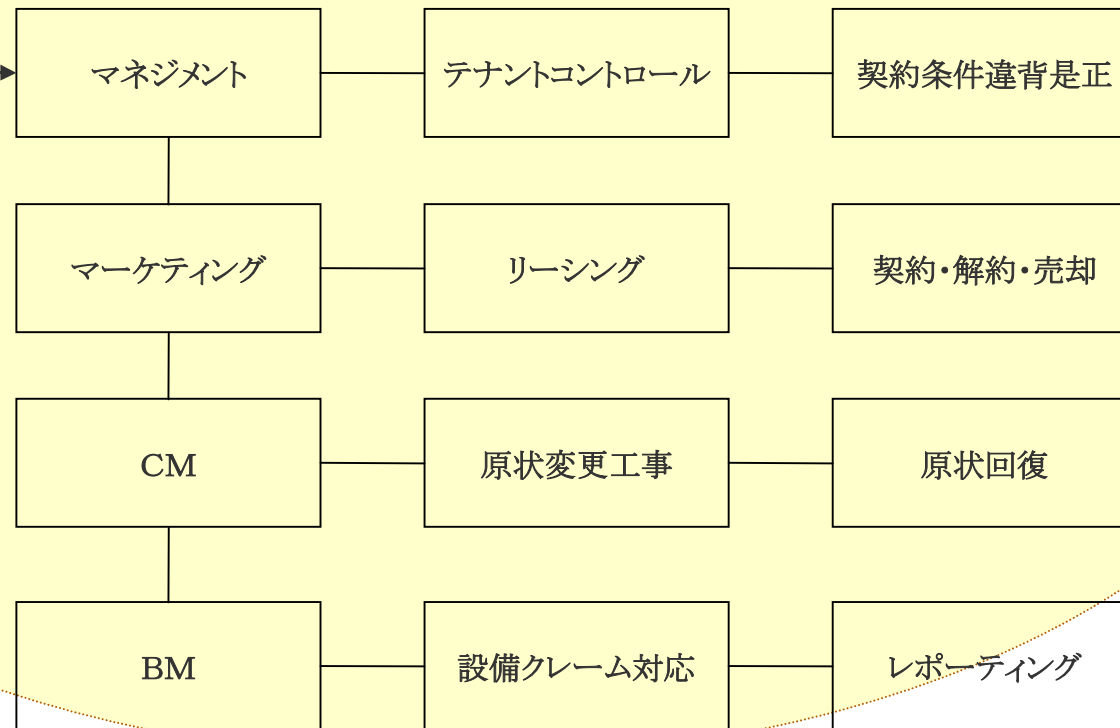
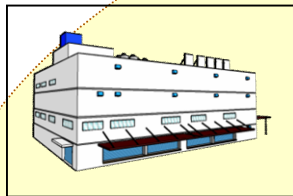
の

マネジメントシステム

物流施設特化型 -プロパティマネジメントシステム-

一気通貫マネジメントシステム

全てを一気通貫でカバーリング



物流施設特化型 -プロパティマネジメントシステム-

法令遵守の市場成熟度の熟知

昨今の新規物流施設は使いにくい！！

如何に改善していくか？！

昨今の法令順守の締め付けに対して、現状の物流施設では全てを消化しきれていないのが現状です。

そこで当社では、物流施設の設計・企画段階からあらゆる汎用性を予測しプランニングを行います。また、テナントの造作要望や無断造作の事例にもとづいた御提案をさせていただきます(当社顧客にて延べ1,000件以上の事例がございます)。

また一方では、テナントとのコミュニケーションを図り、当社独自のノウハウを生かす事により法令の締め付けによるストレスを解消し、解約の可能性を出来る限り下げることにより、顧客満足度の向上に努めてまいります。

物流施設特化型 -プロパティマネジメントシステム-

物流施設ならではのアナログ対応

インターネットの普及

but

リーシング情報が足りない

because

現場はアナログ対応！！

solution

現場に合わせたアナログ情報収集・対応

空家賃

クレーム対応

物流施設特化型 -プロパティマネジメントシステム-

拓洋PM最大の特徴

物流事業本部
営業部～サブリース
運輸部～輸配送

建設事業本部
建築部/工事部
～CM

稼働率の向上

トランスロジ事業本部
全国大手金融機関移
転業務

物流施設特化型 -プロパティマネジメントシステム-

拓洋PMはオーナー様利益と逆行??

オーナー様の懸念??

リーシングの
優先順位??



貴社物件優先は最前提
拓洋の多種多様な引き合いに
マッチング

建築利益??



建築的視点・経験から生み出される
適正価格
自社施工による**経費削減**(人件費削減)

修繕計画のご提案

コンプライアンス

保有スタンス
長期or短期

拓洋の修繕計画は
管理実績・事例・建築的視野を生かし

ERに基づいたマニュアル式の修繕計画だけにとどまらず

具体的に物件価値の維持及び向上を図り
積極的に予測し対応する機能です

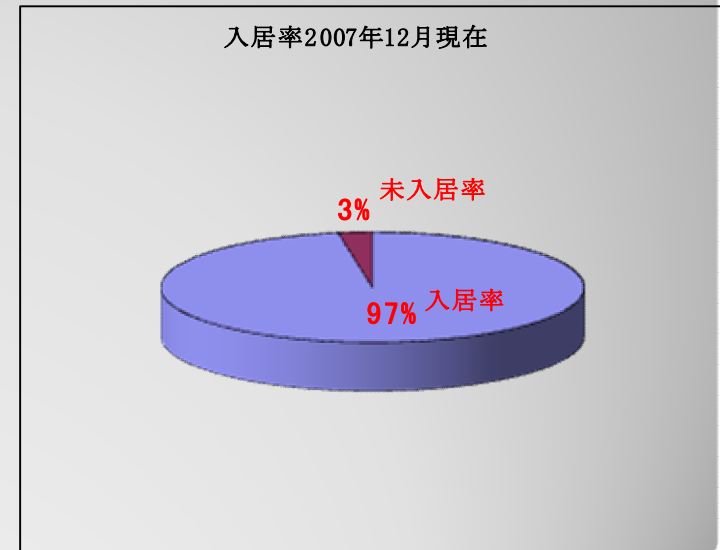
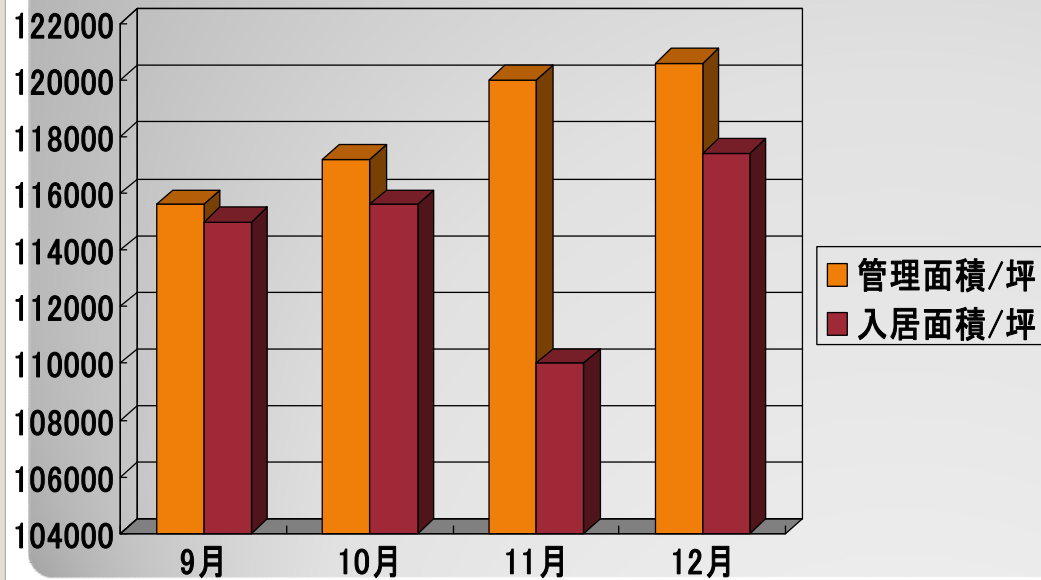
トレンド

投資コスト

管 理 実 績

管理棟数 : 395棟

管理面積 : 約120,000坪



管 理 物 件



No. 0345【越谷新センター】
所在地：埼玉県越谷市流通団地内
構造：RC造 4階建
管理面積：5,808坪



No. 0375【越谷センターⅡ】
所在地：埼玉県越谷市流通団地内
構造：RC造 4階建
管理面積：2,919坪



No. 0366【三郷センター】
所在地：埼玉県三郷市
構造：RC造 4階建
管理面積：5,832坪



No. 0365／山武郡365倉庫
所在地：千葉県山武郡
構造：鉄骨造 鉄板葺 平屋建
管理面積：900坪

管 理 物 件



No. 0374 / 草加市374倉庫
所在地：埼玉県草加市
構造：鉄骨造 鉄板葺 2階建
管理面積：743坪



No. 0349 / 越谷市349倉庫
所在地：埼玉県越谷市流通団地内
構造：鉄骨造 鋼板葺 3階建
管理面積：1,161坪



No. 0320 / 下妻市320倉庫
所在地：茨城県下妻市
構造：鉄骨造 鉄板葺 平屋建(6棟)
管理面積：1,784坪(6棟合計坪数)



No. 0172 / 三郷市172倉庫
所在地：埼玉県三郷市
構造：鉄骨造 鋼板葺 平屋建(2棟)
管理面積：667坪

業務仕様書

1. 運営業務

(1) 監理企画業務

- ①管理企画（年間・月間・日常）の立案
- ②管理企画（年間・月間・日常）の監理
- ③設備維持改善計画の立案
- ④設備維持改善計画の監理
- ⑤管理仕様の設定・見直し

(2) テナントマネジメント業務

- ①契約更新
- ②契約の解約手続き
- ③テナントの属性把握
- ④契約条項違背是正
- ⑤テナントクレーム対応

(3) コスト適正化業務

- ①外部委託業務におけるコストの適正化

(4)

- ①官庁対応・諸届け
- ②ユーティリティ関連
- ③渉外記録の作成・保存
- ④近隣者・街づくり委員会の対応

(5) 利用者管理業務

- ①管理細則の策定・監理・是正指導
- ②有害行為及び状況の把握
- ③広告関係等の利用監督

(6) 契約・事務業務

- ①管理報告の作成

(7) 出納・経理・口座管理業務

- ①賃料等の請求書発行
- ②未集金の督促
- ③入金口座のモニタリング
- ④支払口座のモニタリング

(8) 売却準備業務

- ①物件売却の為に必要な資料の準備

2. サポート業務

(1) レポート作成・報告

- ①年間計画・予算提案
- ②月次報告

(2) 立上業務

- ①売買関連
- ②契約関連
- ③管理関連

3. コンストラクションマネジメント業務及び自社建築業務

(1) 施工管理

- ①建物保全・安全管理
- ②施工に関する留意事項の徹底
- ③施工内容に関するセカンドオピニオン
- ④施工に対するテナント対応
- ⑤原状回復工事

(2) 渉外業務

- ①テナントとの折衝及び近隣対応
- ②官庁対応・諸届け

但し上記業務に含まれる内容であっても業務量により事前に運用委託者の承諾を得た内容については、別途費用が発生する場合がございます。

危機管理マニュアル

-物件価値を維持し被害を最小限に留める-

対応手順1

1st priority

- ・震度4以上の地震
- ・火災
- ・人的被害の発生
- ・その他対外的損害の発生

地震災害を除いては、全てテナント様からの自発的の報告となります。
尚、テナント様には本マニュアルを理解して頂けるよう周知徹底を致します。

対応手順

STEP I

担当PMは、災害発生後直ちにテナント様から災害状況等の報告を受ける(但し地震については、担当PMが発生後直ちに現地確認をする。)

STEP II

担当PMは、報告を受けてから24時間以内に現地を確認の上PM危機管理者に報告。PM危機管理者は、速やかにオーナー様へ被害状況を書面により報告し、オーナー様と共に初動動作(被害の拡大を最小限にとどめる措置)を取る。

STEP III

災害発生から3日以内に、今後の復旧措置についてオーナー様へ報告し対策を講じる。但し緊急を要する事項については対策後、事後報告とする。

危機管理マニュアル

-物件価値を維持し被害を最小限に留める-

対応手順2

2nd priority

- 震度3以下の地震
- 1st priority以外の災害

地震災害を除いては、全てテナント様からの自発的の報告となります。
尚、テナント様には本マニュアルを理解して頂けるよう周知徹底を致します。

対応手順

STEP I

担当PMは、災害発生後直ちにテナント様から災害状況等の報告を受ける(但し地震については、担当PMが発生後直ちに現地確認をする。)

STEP II

担当PMは、重大な被害を受けているものについては報告を受けてから24時間以内、そうでないものについては48時間以内に現地を確認の上PM危機管理者に報告。PM危機管理者は、速やかにオーナー様へ被害状況を書面により報告し、オーナー様と共に初動動作(被害の拡大を最小限にとどめる措置)を取る。

STEP III

災害発生から5日以内に、今後の復旧措置についてオーナー様へ報告し対策を講じる。但し緊急を要する事項については対策後、事後報告とする。

危機管理マニュアル

-物件価値を維持し被害を最小限に留める-

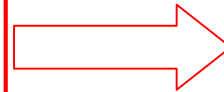
対応手順3

3rd priority

・一般的社会事故の発生

ELV、回転ドア事故等の事故が発生しマスコミ等が報道した場合。

オーナー様が重大と判断した場合は1st priorityとして扱い、オーナー様に広報担当がない場合は広報担当として対応を行う。



対応手順

STEP I

オーナー様が、PM危機管理担当者に担当物件の実態調査を依頼する。また、当該物件において同様の事故が発生していないか調査する。

STEP II

危機管理担当は、事故の有無、被害状況を確認する。人的災害の場合は人身保護の対応を行う。

STEP III

人身安否の確認を行いつつ、事故状況の検証を行う。

STEP IV

状況及び検証結果を結果が出ている場合には24時間以内、それ以外は48時間以内にオーナー様へ報告する。

危機管理マニュアル -マニュアルの運用方法-

危機管理マニュアル導入の目的は、被害状況を迅速に把握し
適切な初動動作を行う為の第一の手段です。

その為の手順を記載したマニュアルですので、以後本マニュアルを厳格に運用致します。

今後の取り組み事項

1. マニュアルをテナント様を含む関係者全てに周知徹底する。
2. マニュアルに基づき、実地に即した訓練を実施する。
3. 各種事態に対応した具体例に基づき、事後評価を行うなどマニュアル改善に努める。

※尚、本マニュアルは平成19年11月現在のものです。