



日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：8967）

個人投資家向け資料

2022年6月

資産運用会社：三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
<https://8967.jp>

資料の内容

第1部

日本ロジの特長

P3~P14

第2部

日本ロジの戦略と近況

P15~P31

参考資料

P32~P69

第1部

日本ロジの特長

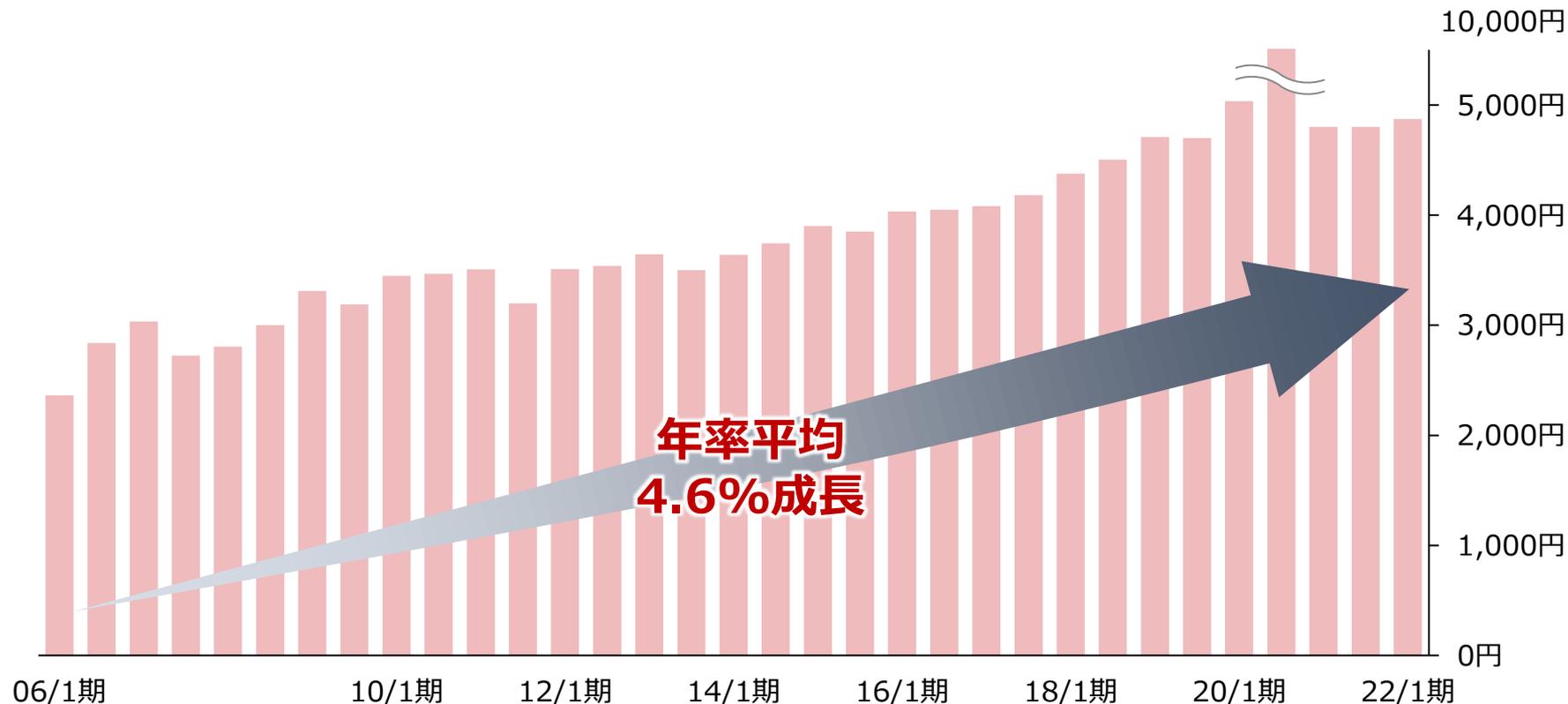
八千代物流センター

日本ロジの基本情報

投資法人名	日本ロジスティクスファンド投資法人
上場日	2005年5月9日（証券コード：8967）
決算月	1月／7月
投資対象	主として物流施設
資産規模	52物件 2,843億円（2022年4月末時点）
スポンサー	三井物産、三井住友信託銀行、ケネディクス
分配金（実績）	4,871円（2022年1月期）
予想分配金①	4,920円（2022年7月期）
予想分配金②	5,190円（2023年1月期）
投資口価格	318,000円（2022年4月28日終値）
予想分配金利回り	3.2%

日本ロジが目指すもの

1口当たり分配金の「安定」と「成長」を追求



注： 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っており、分割による影響を調整した1口当たり分配金を記載しています。2006年1月期の1口当たり分配金は、実績値を5で除した金額を実質的な運用期間268日で除した後に、半年分である計算期間182.5日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています
20/7期は不動産等売却益が発生したことにより、1口当たり分配金が大きく上振れています（9,830円）

参考：分配金利回りについて

分配金の成長により、第1期と比較して分配金利回りが向上

2006年1月期（第1期）

2022年1月期（第33期）

投資口購入

売却せずに保有

投資口購入価格 （簿価）（注1）	162,000円	
1口当たり 分配金	2,362円	4,871円
実績分配金 利回り（注2）	2.9%	6.0%

注1： 2014年2月1日に行った投資口1口につき5口の割合による投資口の分割考慮後の2006年1月31日時点の投資口価格終値。2006年1月期の1口当たり分配金は、実績値を5で除した金額を実質的な運用期間268日で除した後に、半年分である計算期間182.5日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています

注2： 2006年1月末実績分配金利回り = { (2006年1月期分配金2,362円×2 (年換算)) ÷ 2006年1月末時点投資口価格 (①) } × 100 (%)
2022年1月末実績分配金利回り = { (2022年1月期分配金4,871円+2021年7月期分配金4,800円) ÷ ① } × 100 (%)

日本ロジ 5つの特長

1口当たり分配金の安定と成長を支える5つの特長

特長1 17年超の安定した運用実績

特長2 優良なポートフォリオ

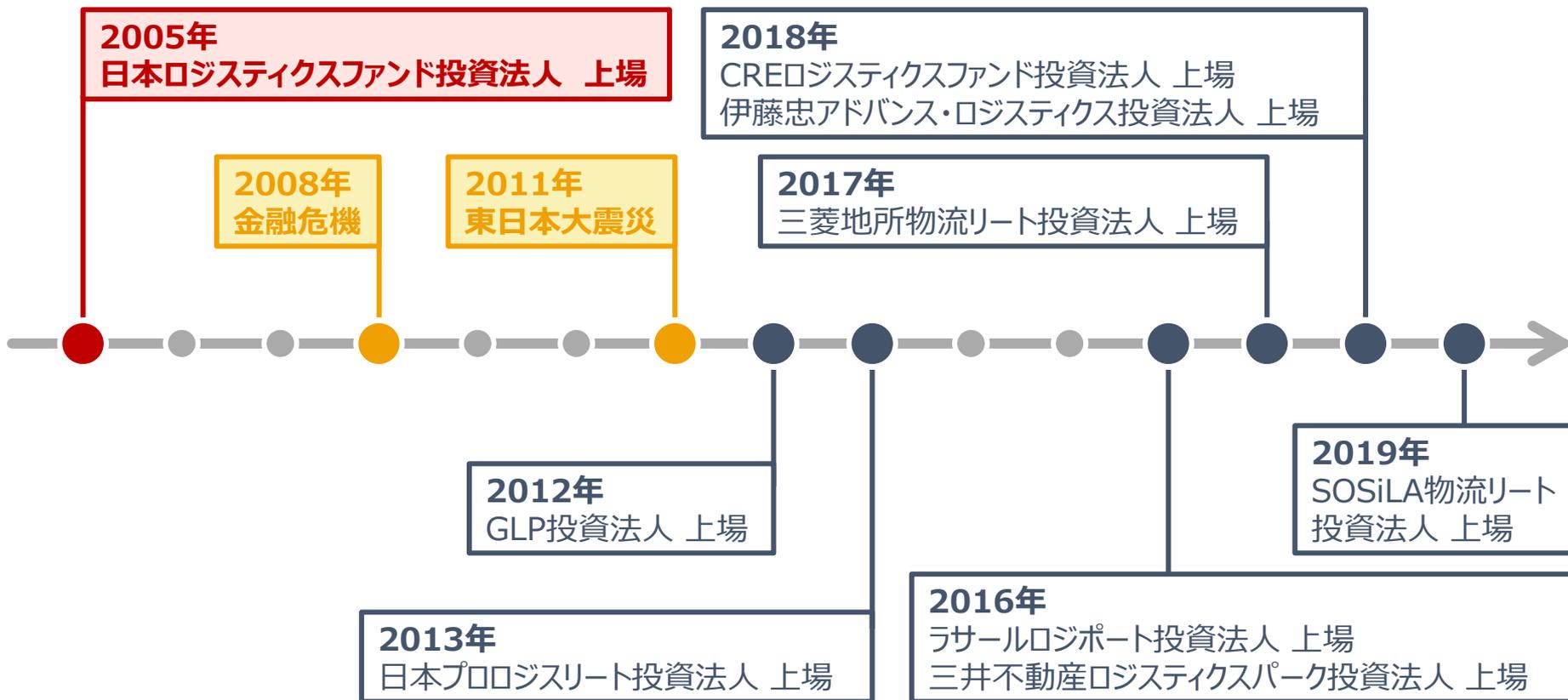
特長3 安定的な財務基盤

特長4 三井物産によるサポート

特長5 独自の戦略

特長1：17年超の安定した運用実績

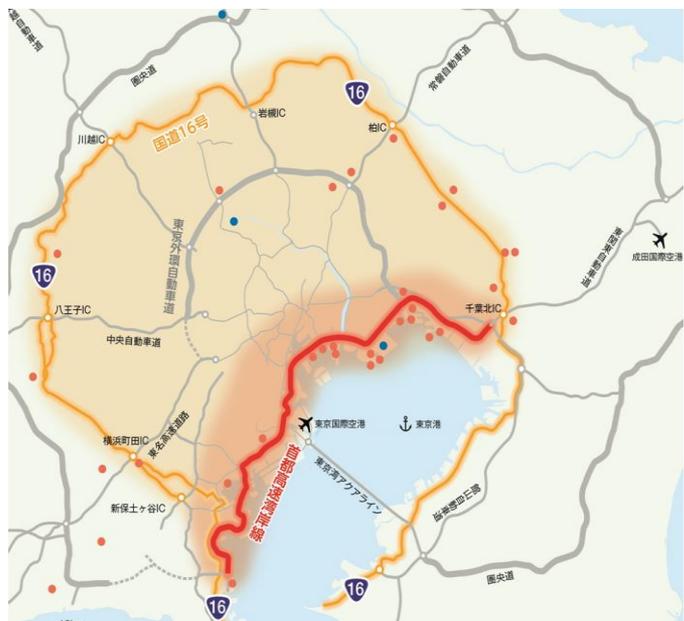
金融危機・大震災を乗り越えた唯一の物流REIT



特長2：優良なポートフォリオ①

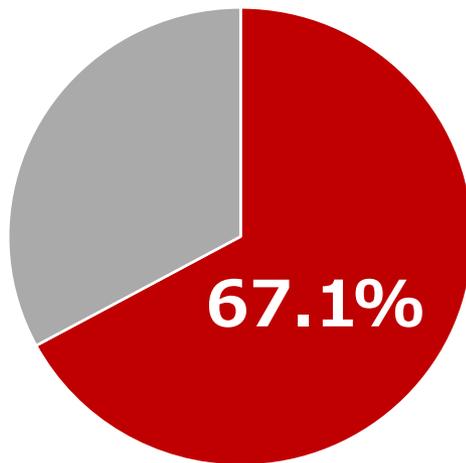
物流施設の好立地である国道16号内比率は物流REIT No.1

日本ロジのポートフォリオ

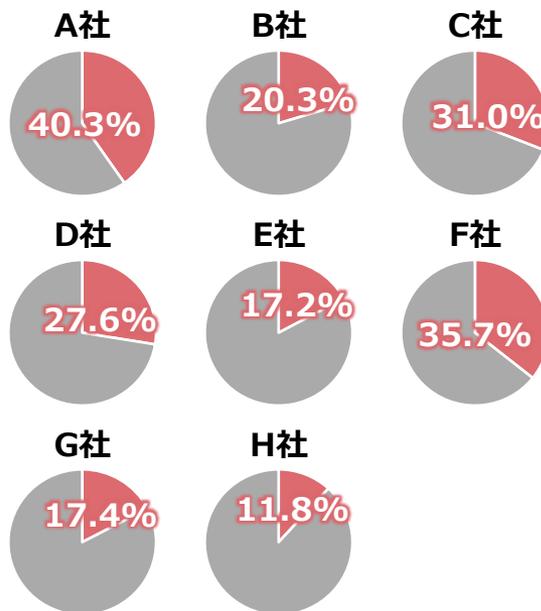


注：保有物件の国道16号内比率67.1%は浦安物流センター取得後の保有物件を対象に、取得価格ベースで算出しています

日本ロジ



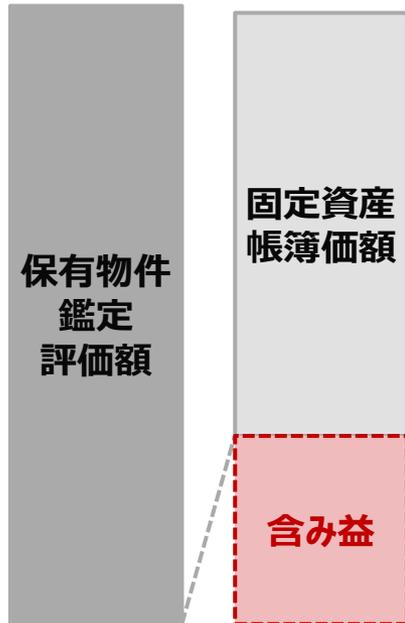
注：2022年4月末時点の公表資料に基づき資産運用会社が作成
比較対象のA社～H社はいずれも物流REIT。伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、ラサルロジサポート投資法人を順不同で抽出。以降抽出する比較対象のA社～H社についても同様



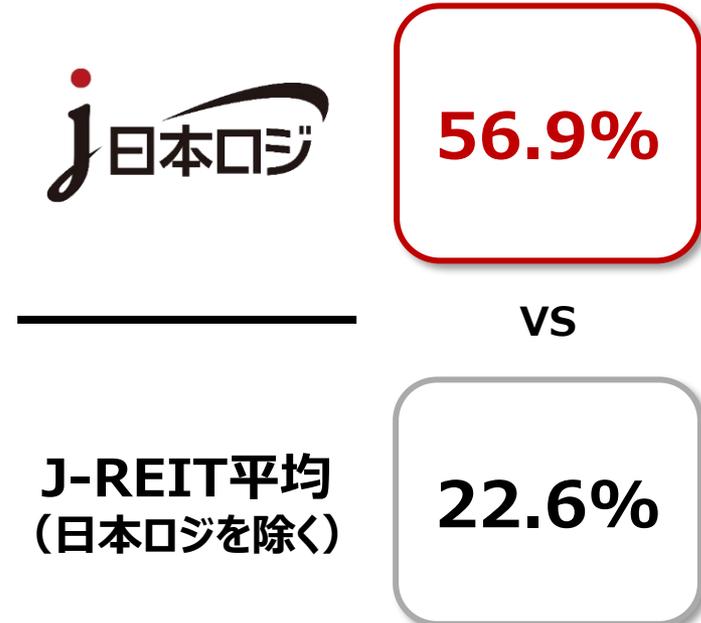
特長2：優良なポートフォリオ②

物流REIT黎明期からの投資開始により、
J-REIT最高水準の含み益を確保

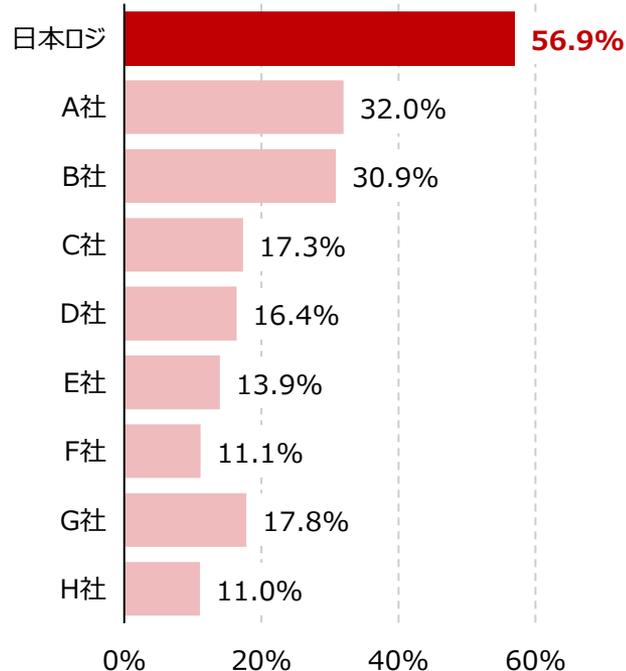
含み益とは



含み益率比較



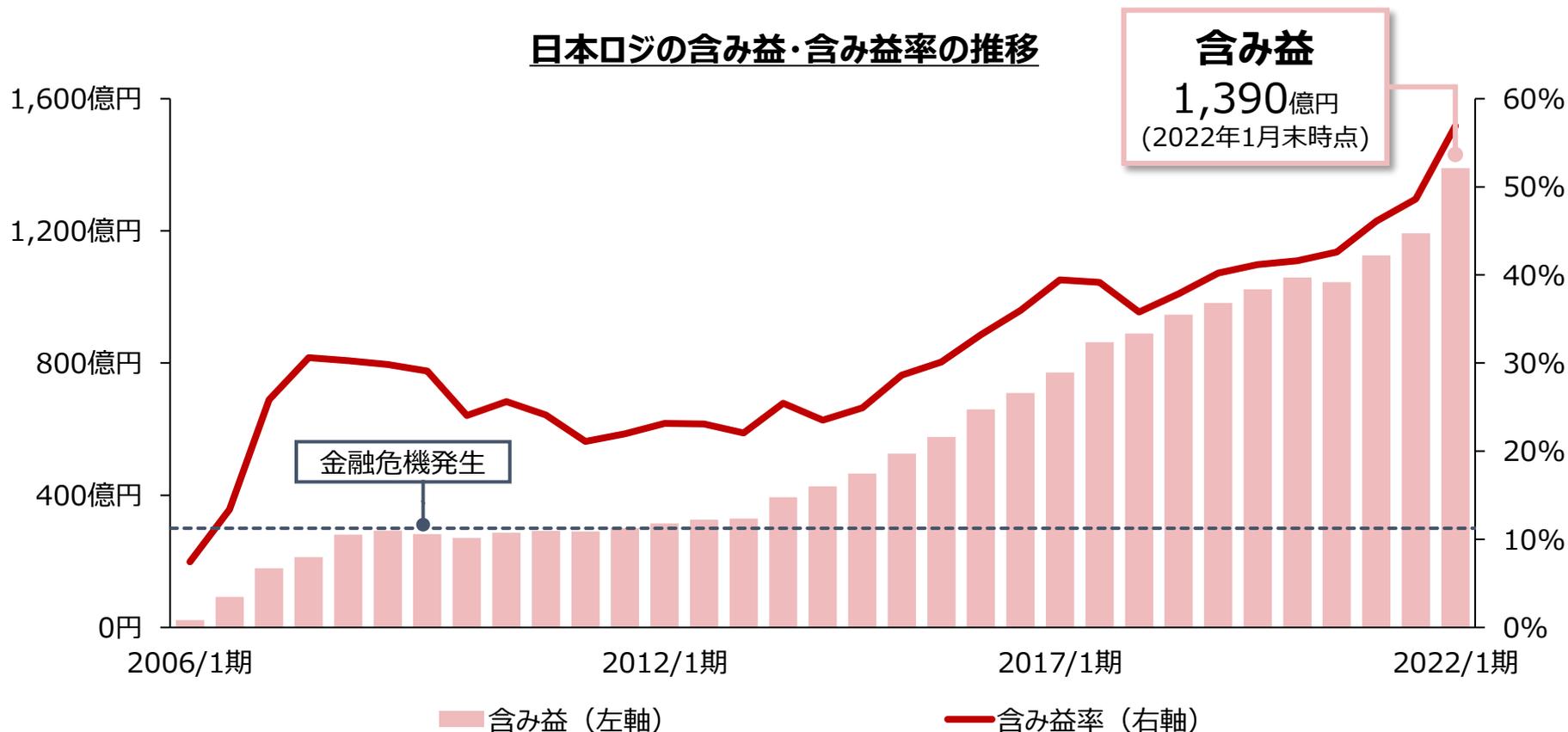
物流REIT各社の含み益率



注： 日本ロジ：2022年1月期末時点、J-REIT平均：2022年4月末時点の公表決算資料による
含み益 = 投資物件の鑑定評価額 - 帳簿価額
含み益率 = (投資物件の鑑定評価額 - 帳簿価額) ÷ 帳簿価額 × 100

特長2：優良なポートフォリオ③

2008年の金融危機時も豊富な含み益水準を背景とする
健全な財務体質を維持



特長3：安定的な財務基盤

J-REITでも高い水準の信用格付を取得し、
強固な財務基盤を構築（2022年4月末時点）

日本格付研究所
(JCR)

AA

格付投資情報センター
(R&I)

AA-

特長4：三井物産によるサポート



メインスポンサーは日本の物流において
豊富な知見を有する**三井物産**

総合商社としての知見を活かした
様々なスポンサーサポートを提供
(信用力の供与/優先交渉権の付与等)

特長5：独自の戦略

スポンサーからの取得のみならず
保有物件の再開発をはじめとする多様な取得戦略を展開

日本ロジの独自性



保有物件の再開発とは・・・

(例) 既に保有している築古1階建の物件を最新仕様の4階建の物件に建替 → 賃貸面積が増加 賃貸効率の向上 → 収益力と資産価値が増加

再開発実施実績	大東	八千代	清須	春日井	浦安
再開発後 NOI利回り	9.8%	6.7%	8.9%	6.6%	6.9%

Note: The '浦安' (Urayasu) project is marked as '再開発中' (Under redevelopment).

再開発を継続的に実施している物流REITは**日本ロジのみ**

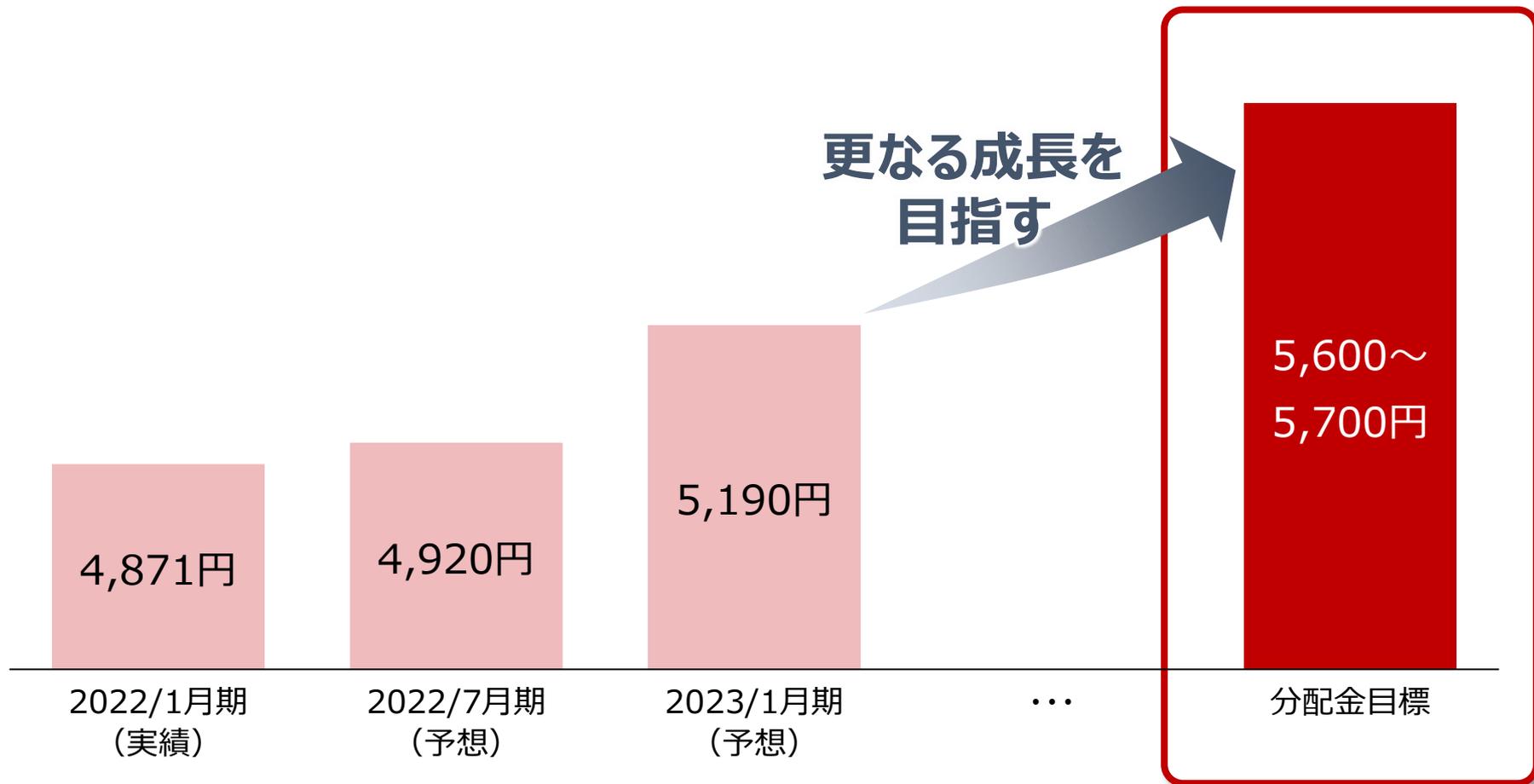
第2部

日本ロジの戦略と近況

春日井物流センター

日本ロジの成長戦略①

1口当たり分配金目標を5,600円~5,700円に設定



日本ロジの成長戦略②

多様な運用戦略により投資主価値の更なる向上を目指す

① 物件取得

開発案件をはじめとする独自の物件取得力



収入の安定化・
収益力向上

② 賃貸事業

安定的な稼働率の維持、賃料増額の推進



財務健全性の
確保

③ 資金調達

安定的な財務基盤の構築と負債コストの低減



中長期的な
価値向上

④ ESG

ESGの課題解決に向けた様々な取り組み



1. 開発案件をはじめとする独自の物件取得力①

多様かつ独自のアプローチによる物件取得
日本ロジ主導の物件開発に注力

日本ロジ主導の物件開発

地方公共団体
への
売却提案



T-12 愛西物流センター

事業
パートナーとの
協同開発



T-14 尼崎物流センター
(取得予定)

保有
物件の
再開発



M-2 浦安物流センター
(建築中、2022/8月取得予定)

竣工済物件の取得



M-42 板橋物流センター

事業パートナー
からの取得



M-24 新子安物流センター

スポンサー
開発案件



M-41 久喜物流センター

事業会社への
売却提案

1. 開発案件をはじめとする独自の物件取得力②

賃貸可能面積の増加等により収益力と資産価値が増加

保有物件の再開発

浦安物流センター



	容積率	総賃貸可能面積	年間NOI	鑑定評価額	含み益
再開発前	49.9%	9,544m ²	1.3億円	52.7億円	25.1億円

再開発後	194.3%	37,379m²	6.0億円	153.0億円	65.1億円
------	---------------	----------------------------	--------------	----------------	---------------

3.9倍

3.9倍

4.6倍

2.9倍

2.6倍

1. 開発案件をはじめとする独自の物件取得力③

未消化容積率の活用により賃貸可能面積の増加を実現

保有物件の再開発

再開発の4つのポイント

①未消化容積率が大きい

物流施設の仕様



再開発前

- 土地の贅沢な利用
- 平屋建
 - 駐車スペース



再開発後

- 土地の効率的な利用
- 複層階
 - 無駄のない建物配置



浦安の場合

再開発前
容積率： 49.9%
賃貸可能面積： 9,544㎡

3.9倍

再開発後容積率
容積率： 194.3%
賃貸可能面積： 37,379㎡

②優良立地

③築年数の経過等

④賃料増額の余地

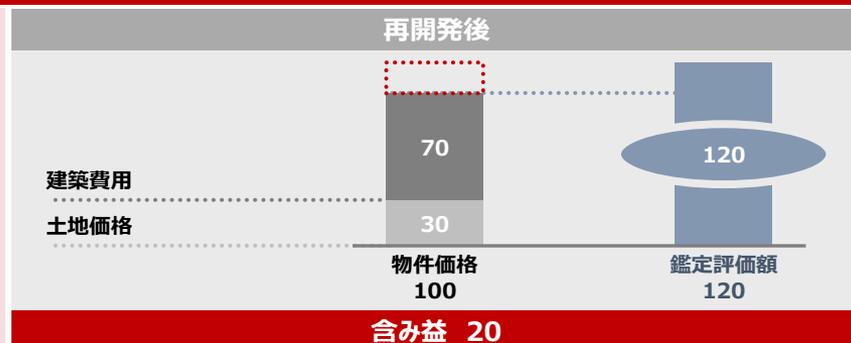
現時点における再開発の潜在候補 **8**物件

1. 開発案件をはじめとする独自の物件取得力④

自ら再開発を行うことで開発利益相当の含み益を獲得

保有物件の再開発

日本ロジの再開発



注：再開発後の物件価格及び物件の鑑定評価額は概念を示すための数値であり、実際の数値とは異なります

通常のREITの再開発

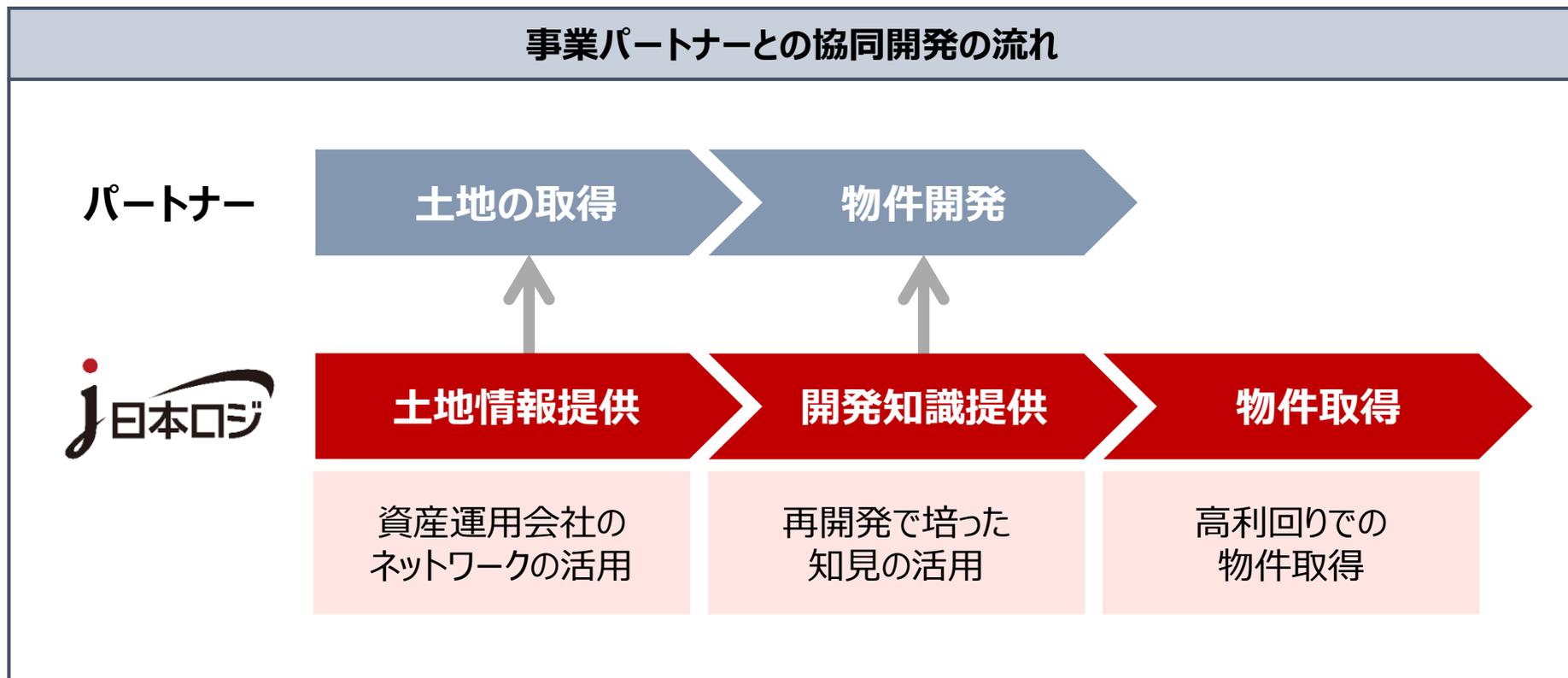


注：再開発後の物件価格及び物件の鑑定評価額は概念を示すための数値であり、実際の数値とは異なります

1. 開発案件をはじめとする独自の物件取得力⑤

再開発で培った開発ノウハウを活用し、
事業パートナーと協同で更地開発

事業パートナーとの協同開発（例）



1. 開発案件をはじめとする独自の物件取得力⑥

事業パートナーと開発に伴うリターンを共有し、
割安な価格での物件取得を追求

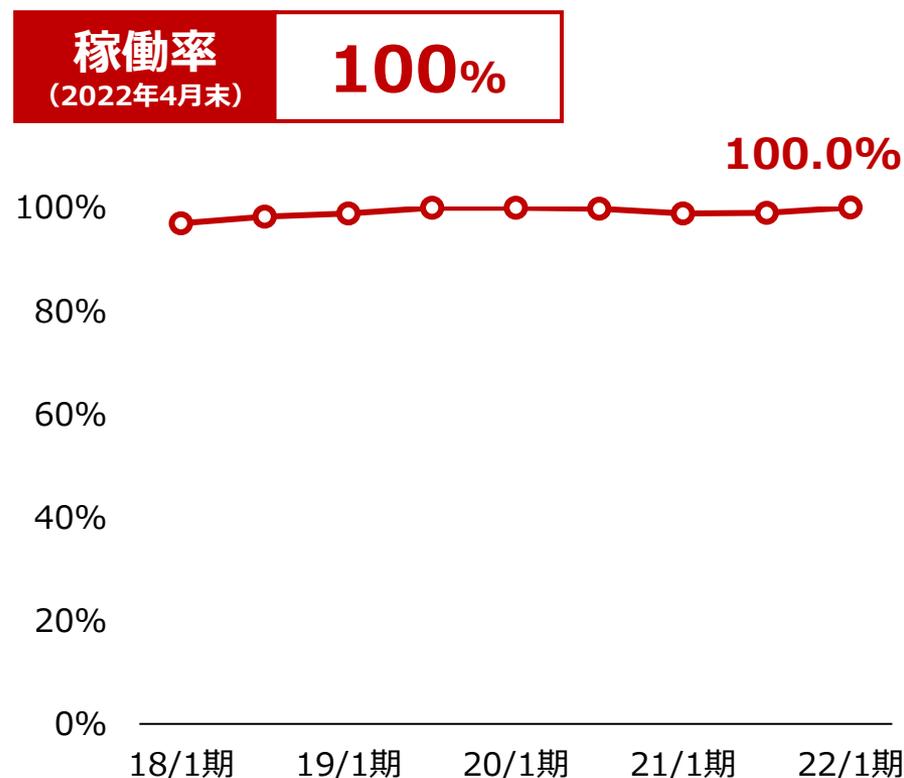
事業パートナーとの協同開発

対象物件	 <p>八千代 物流センターⅢ</p>	 <p>白井 物流センター</p>	 <p>愛西 物流センター</p>	 <p>戸田 物流センター</p>	 <p>尼崎 物流センター (開発中)</p>
鑑定評価額	41.1億円	49.4億円	27.9億円	22.5億円	47.8億円
取得価格 (対鑑定評価額)	32.8億円 (-20.0%)	38.7億円 (-21.5%)	25.1億円 (-10.0%)	20.5億円 (-8.8%)	44.6億円 (-6.5%)

2. 安定的な稼働率の維持、賃料増額の推進①

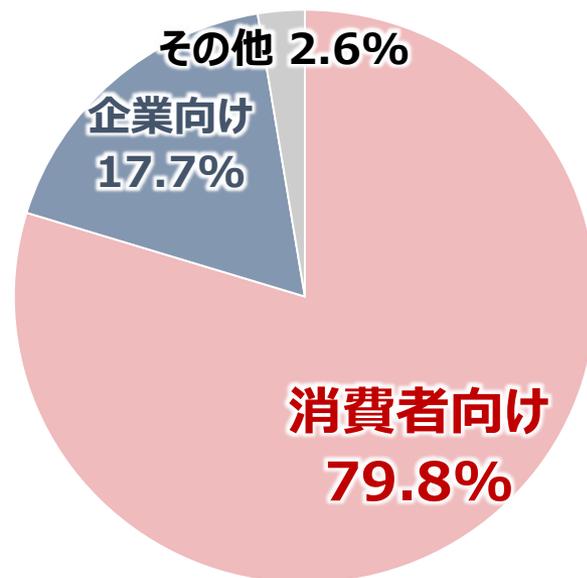
コロナ禍の環境下においても引き続き安定的な稼働を維持

稼働率の推移



テナント荷物の分類

ECや日用品等コロナ禍の影響を受けにくい消費者向け中心のテナント構成

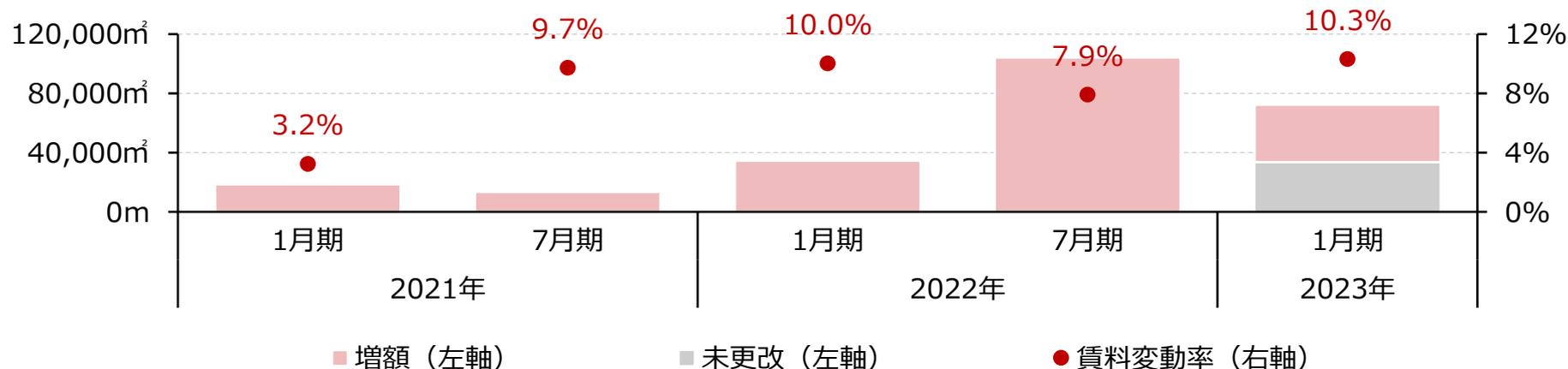


注： 2022年3月16日時点+再開後の浦安物流センターの年間賃料に基づき算出

2. 安定的な稼働率の維持、賃料増額の推進②

物流施設への旺盛な需要を捉え、戦略的に賃料増額を推進

再契約等の状況（注）



戦略的賃料増額の事例



注： 2021年1月期～2023年1月期の各期において満期を迎えた又は満期を迎える賃貸借契約の対応状況（普通借家契約除く）

3. 安定的な財務基盤の構築と負債コストの低減

安定性に配慮した財務基盤の構築を主軸としつつ、
負債コストの低減を実現

安定性に配慮した 財務基盤の構築

大手金融機関を中心とした
負債調達先構成

三井住友銀行

三菱UFJ銀行

みずほ銀行

三井住友信託銀行

全17社
(2022年4月末時点)

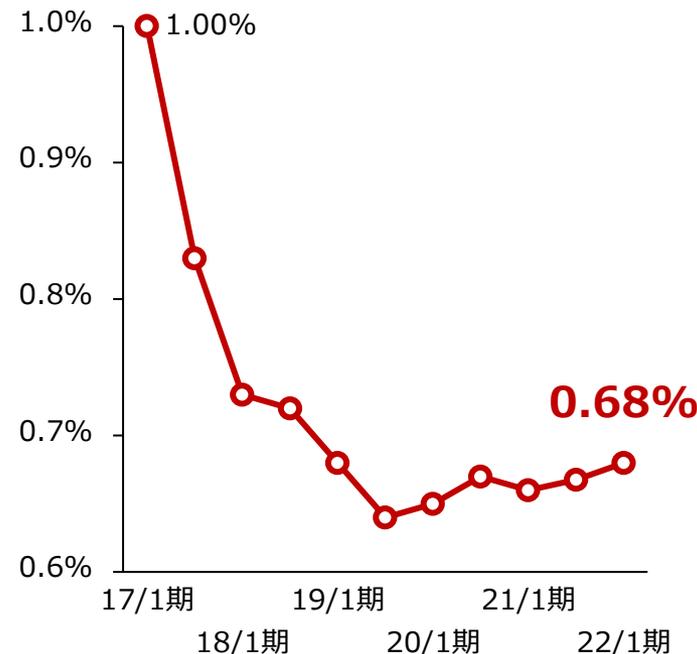
負債調達コストの
固定化比率
100%
(2022年4月末時点)

平均借入期間
8.9年
(2022年1月期末時点)

総資産LTV
44.1%
(2022年1月期末時点)

負債コストの低減

平均負債コストの推移



直近の借入事例
(2022年2月28日)

調達先

9社
(三井住友銀行他)

平均借入期間

7.0年
(9社平均)

平均コスト

0.53%
(9社平均)

4. ESGの課題解決に向けた様々な取り組み①

ESGへの取り組みを着実に推進し、
ESG外部評価において最高位の評価を取得

GRESBリアルエステイト評価

不動産会社・ファンドのESG配慮を図る
評価2021年は**最高位**となる**5 Star**を
取得



G R E S B
★★★★★ 2021

イニシアティブへの賛同

Signatory of:



→ ESG課題を投資の意思決定に
取り込む



→ 気候変動に係る取り組みを推進

4. ESGの課題解決に向けた様々な取り組み②

E

気候変動への対応

ポートフォリオのうち**29物件(68.9%)**でグリーンビルディング認証を獲得
(2022年3月1日時点)



注： グリーンビル認証取得割合は賃貸可能面積ベースで算出しています。

- 各種照明器具のLED化 : 延床面積ベースで71%
- 太陽光パネルの設置 : 累計6物件
- グリーンリースの締結 : 累計41テナント
- グリーンリース締結割合 : 100%(2022年1月期)

S

働きやすい運用会社

2021年度の従業員の働きやすさ
満足度 約**76%**

G

投資主利益との連動を意識した 資産運用報酬体系

	報酬体系
運用報酬1	NOIに連動
運用報酬2	1口当たり分配金に連動
取得報酬	取得価格に連動
建替報酬	工事金額に連動

2022年1月期決算

	2021年7期 (第32期) 実績	2022年1期 (第33期) 実績
営業収益	91.5億円	92.6億円
NOI	73.8億円	76.3億円
当期純利益	39.1億円	44.0億円
圧縮積立金 取崩額	4.3億円	-
1口当たり 分配金	4,800円	4,871円
期末稼働率	98.9%	100.0%
期末物件数	50物件	50物件

決算のポイント

2021年7月期に発生した
一過性費用の剥落 (注1)

注1：2021年7月期は以下の工事費用が発生

- 浦安物流センター再開発に伴う解体費
- 千葉北物流センターリニューアル工事費用

千葉北物流センター入居により
稼働率は100%へ

2022年7月期・2023年1月期業績予想

	2022年1期 (第33期) 実績	2022年7期 (第34期) 予想	2023年1期 (第35期) 予想
営業収益	92.6億円	95.7億円	100.5億円
NOI	76.3億円	79.2億円	82.7億円
当期純利益	44.0億円	45.9億円	48.4億円
1口当たり 分配金	4,871円	4,920円	5,190円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
期末物件数	50物件	52物件	52物件

業績予想のポイント

2022年7月期
久喜物流センター及び
板橋物流センターを取得

2023年1月期
浦安物流センターが竣工し、
稼働見込み

賃料増額により1口当たり
分配金が成長見込み

まとめ

1口当たり分配金の
「安定」と「成長」を追求

17年を超える運用実績に基づく
安定した「運用力」

総合会社としての知見を活かした
三井物産からの様々なサポート

参考資料

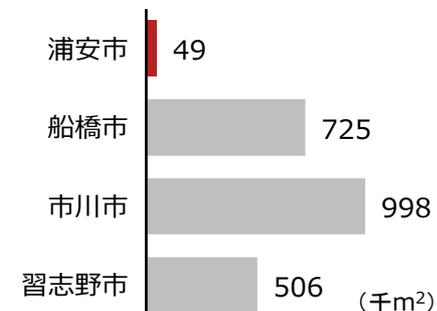
保有物件の再開発：浦安物流センター

浦安物流センター

鑑定NOI利回り 6.9%



2011年以降の東京湾岸
エリアにおける中大型賃貸用
物流施設の供給量



取得予定日	2022年8月1日
所在地	千葉県浦安市
取得（予定）価格	8,781百万円
鑑定評価額	15,300百万円
含み益	6,518百万円
総賃貸可能面積	37,378.68m ²

- 東京湾岸エリアの希少立地における再開発第五弾
- 再開発戦略により大幅な収益増・バリューアップを実現見込み
- 早期にリースアップ完了、工事も順調に進捗
- 4階建スロープ付のマルチテナント対応等、汎用性の高い仕様

事業パートナーからの取得：久喜物流センター

久喜物流センター（準共有持分：44.5%）

鑑定NOI利回り 4.2%

BELS評価 ★★★★★



取得日	2022年3月1日
所在地	埼玉県久喜市
取得価格	8,577百万円
鑑定評価額	9,080百万円
総賃貸可能面積	64,917.63m ²
建築時期	2020年6月

- 他の協同開発案件の事業パートナーから相対取引での取得
- 4階建スロープ付の大型マルチテナント施設、汎用性の高い仕様
- カフェテリアの配置、非常用発電機の設置等、庫内作業員の働きやすさやBCPにも配慮した高い機能性

注： 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分44.5%を取得済ですが、「総賃貸可能面積」は本物件全体（100%）について記載しています

スポンサー開発案件：板橋物流センター

板橋物流センター

鑑定NOI利回り 4.2%



取得日 2022年2月10日

所在地 東京都板橋区

取得価格 4,105百万円

鑑定評価額 4,330百万円

総賃貸可能面積 9,357.16m²

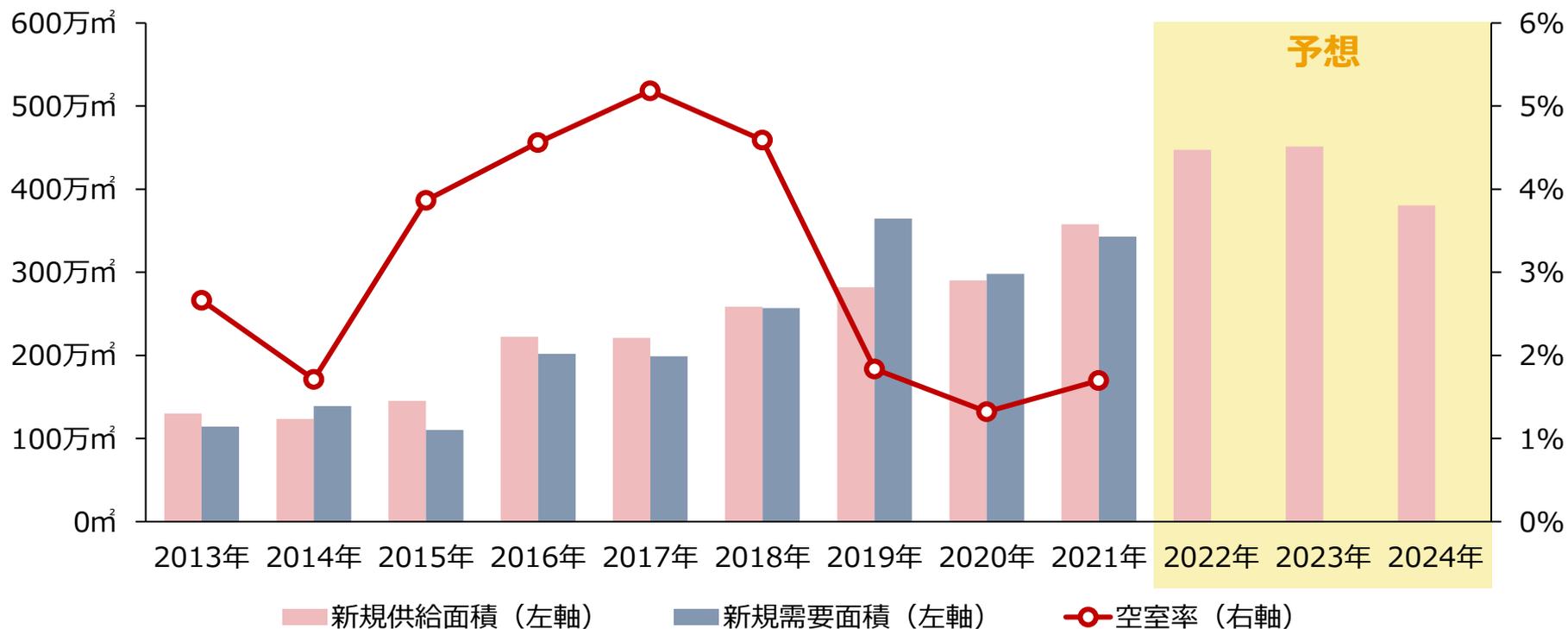
建築時期 2018年11月

- 三井物産グループ開発案件の取得
- ラストワンマイル配送にも対応可能
- 新宿区をはじめとする東京23区西部への配送ポテンシャル
- J-REIT保有物流施設として希少なエリアである東京23区北部に立地

物流不動産市場の動向

物流施設の供給は続くが、
潜在的な需要を喚起し、市場の拡大が続く

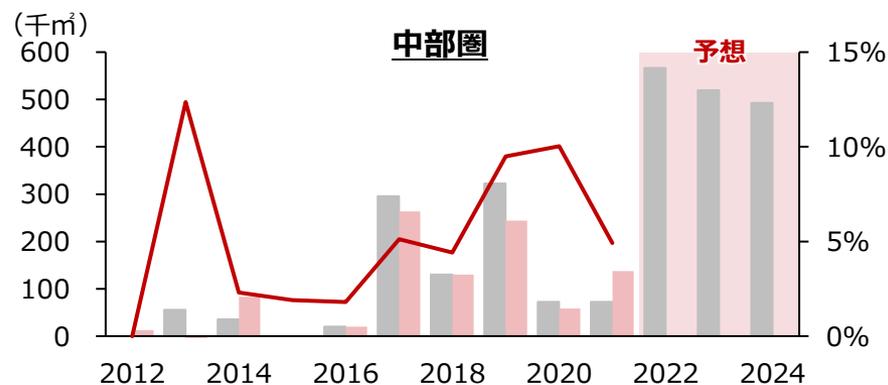
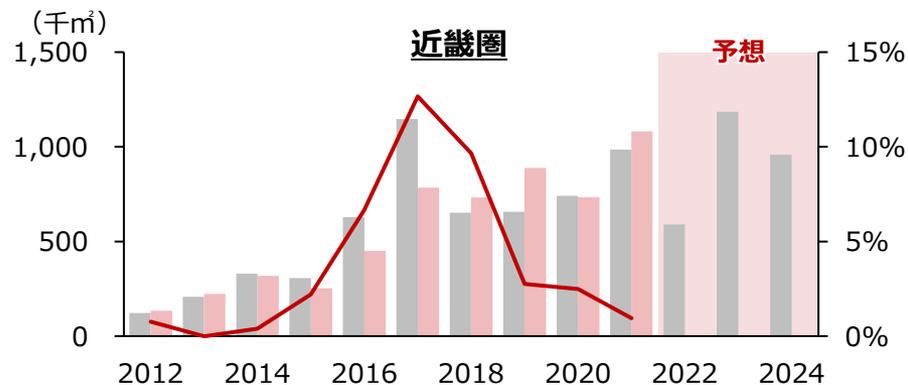
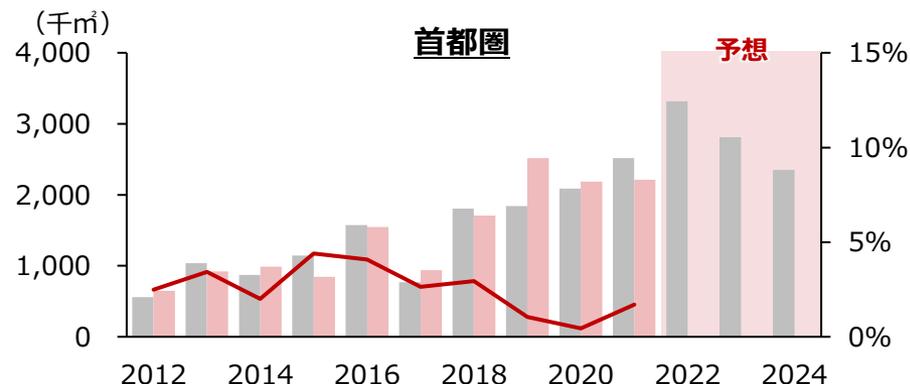
三大都市圏における物流施設の供給と需要



出所：CBRE

物流不動産市場の動向

物流施設の供給は続くが、潜在的な需要を喚起し、市場の拡大が続く

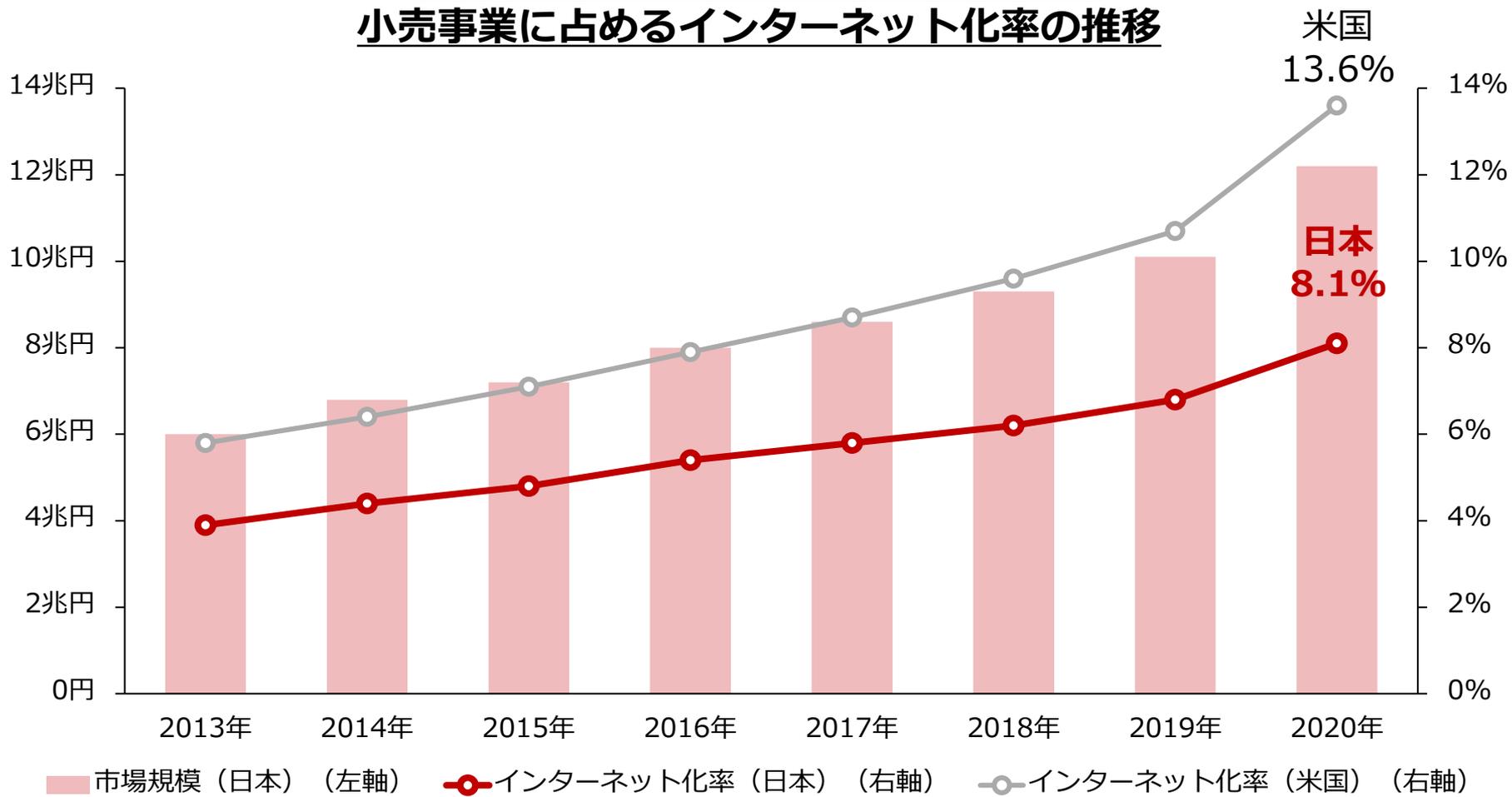


■ 新規需要面積 (左軸) ■ 新規供給面積 (左軸) — 空室率 (右軸)

出所：CBRE

インターネット通販市場の拡大

物販系インターネット通販市場規模と 小売事業に占めるインターネット化率の推移



出所： 経済産業省及びアメリカ合衆国国勢調査局のデータをもとに資産運用会社が作成

J-REITの仕組み

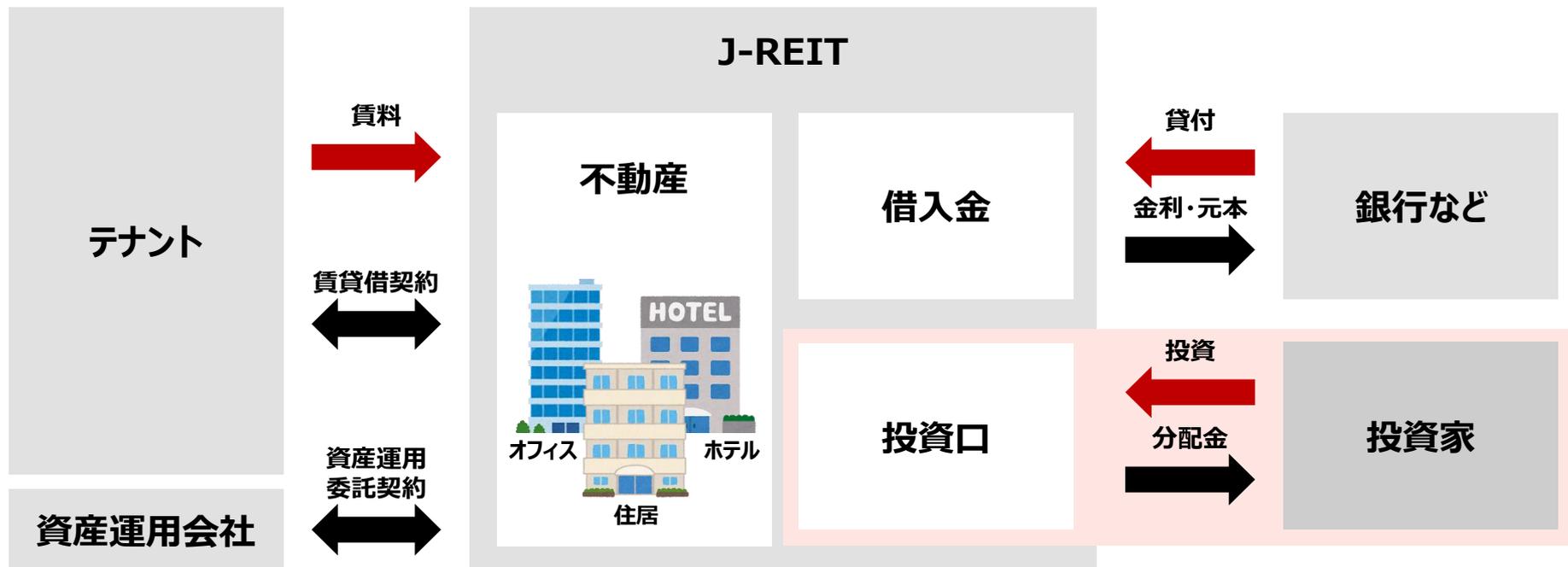
日本ロジスティクスファンド投資法人は

物流施設に投資する**J-REIT**です。

J-REITの仕組み

J-REITは

- ① 投資家/銀行から資金調達して**不動産を取得し**、
- ② **不動産を賃貸**して得た収益を投資家に分配



日本ロジの事業

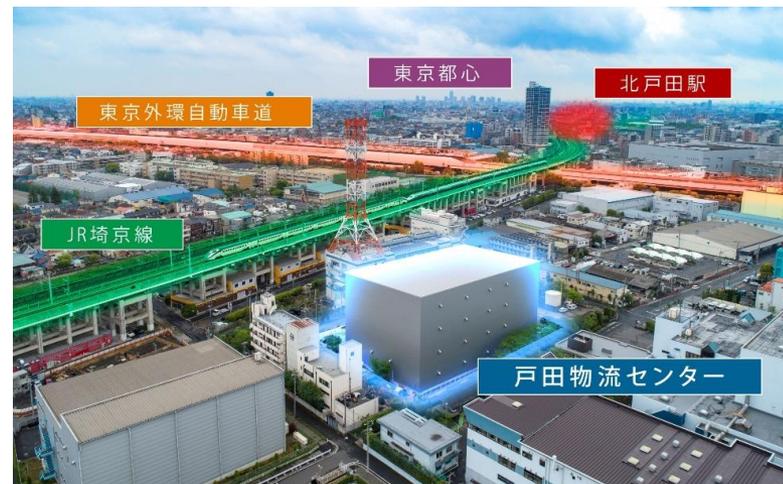
日本ロジは**物流施設を賃貸**して得た収益を投資家に分配



日本ロジは分配金の安定と成長を追求

物流施設とは

物流施設はモノを円滑に輸送するために使用される施設



施設内部



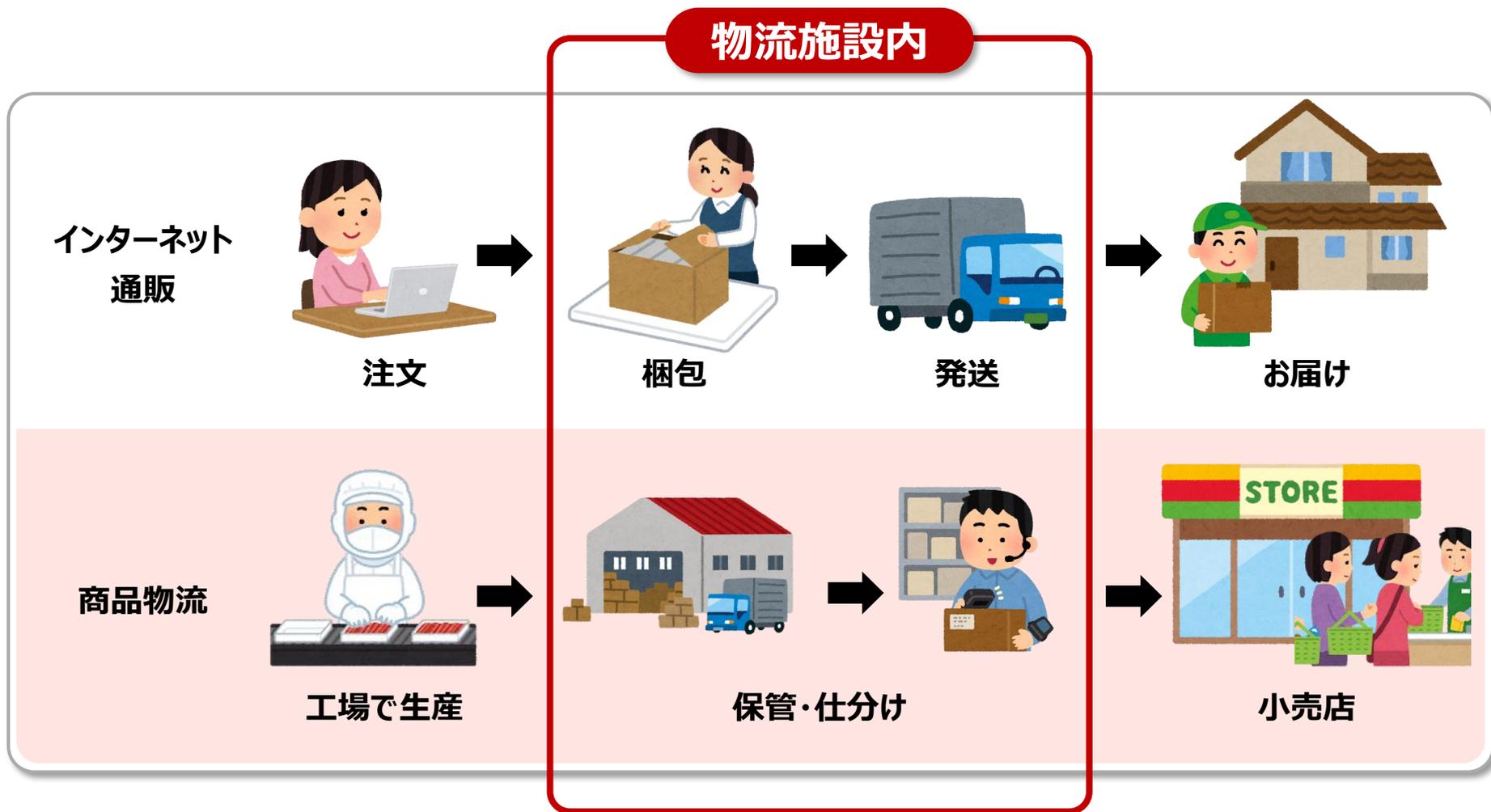
入出庫のための設備



休憩室

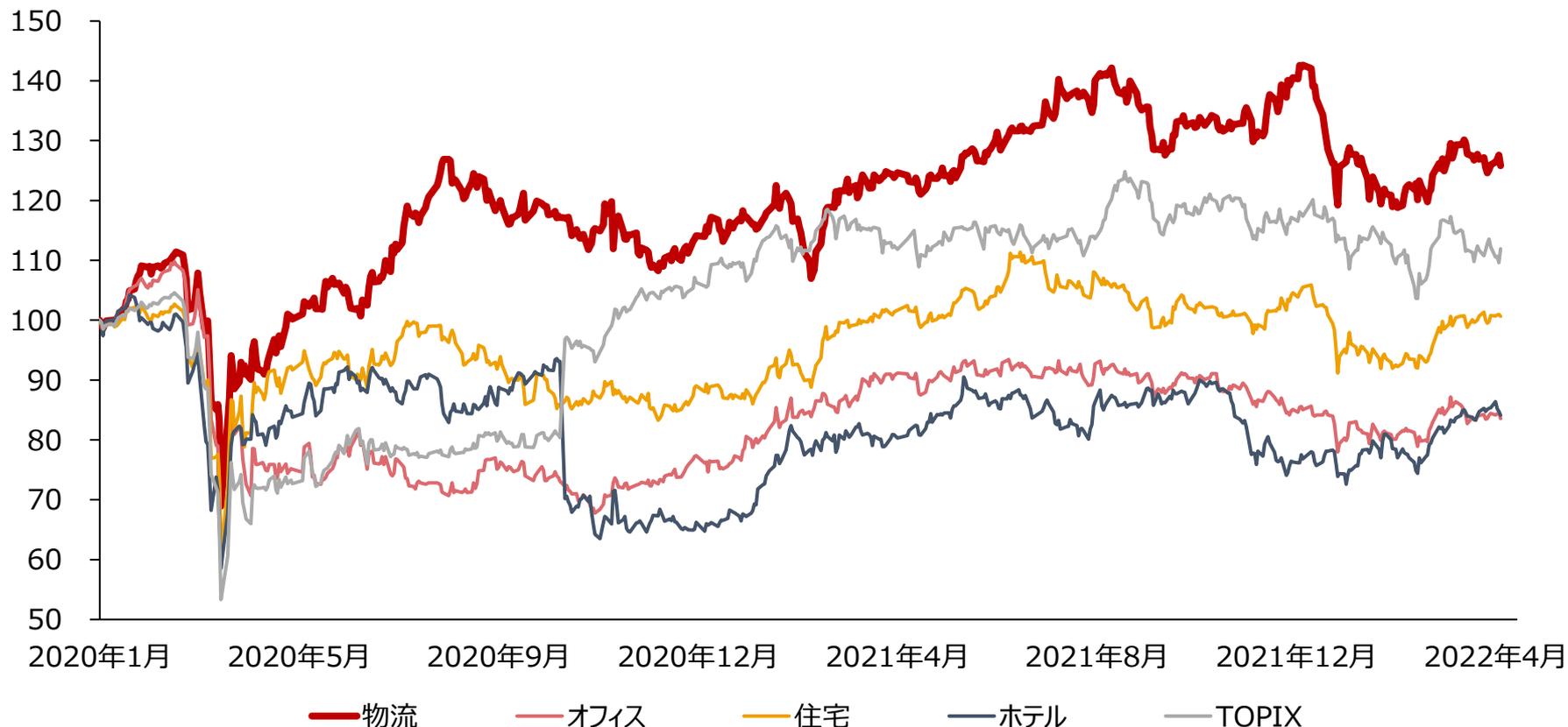


物流施設と生活との関わり



新型コロナウイルス感染症拡大の影響

投資口価格は一時的に下落したが、コロナ禍前水準を超え回復
物流REITは相対的に堅調に推移



注： 2020年初の投資口価格・指数を100として指数化

投資口価格の推移（日本ロジ）



ポートフォリオマップ

東京湾岸エリアをはじめ、
保有物件の**67.1%**が**国道16号内**に立地



首都圏

- M-2 浦安物流センター ●
- M-3 平塚物流センター
- M-4 新木場物流センター
- M-5 浦安千鳥物流センター
- M-6 船橋西浦物流センター
- M-8 川崎物流センター
- M-9 習志野物流センター
- M-11 八千代物流センター
- M-12 横浜福浦物流センター
- M-13 八千代物流センターⅡ

- M-14 浦安千鳥物流センターⅡ
- M-15 市川物流センター
- M-16 東雲物流センター
- M-17 習志野物流センターⅡ
- M-18 市川物流センターⅡ
- M-19 草加物流センター
- M-20 辰巳物流センター
- M-21 柏物流センター
- M-22 武蔵村山物流センター
- M-23 柏物流センターⅡ

- M-24 新子安物流センター
- M-25 三郷物流センター
- M-26 相模原物流センター
- M-27 千葉北物流センター
- M-28 千葉北物流センターⅡ
- M-29 浦安千鳥物流センターⅢ
- M-30 座間物流センター
- M-31 新木場物流センターⅡ
- M-32 横浜町田物流センター
- M-34 白井物流センター

- M-35 戸田物流センター
- M-36 市川物流センターⅢ
- M-37 藤沢物流センター
- M-38 羽生物流センター
- M-39 埼玉西物流センター
- M-40 加須物流センター
- M-41 久喜物流センター ●
- M-42 板橋物流センター ●

近畿・中部・九州地域

- T-1 大東物流センター
- T-2 大阪福洲物流センター
- T-3 清須物流センター
- T-4 門真物流センター
- T-5 小牧物流センター
- T-6 小牧物流センターⅡ

- T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター
- T-9 福岡香椎浜物流センター
- T-10 春日井物流センター
- T-11 高機物流センター
- T-12 愛西物流センター
- T-13 大阪西淀川物流センター

その他

- O-1 前橋物流センター
- O-5 仙台港北物流センター

取得予定資産

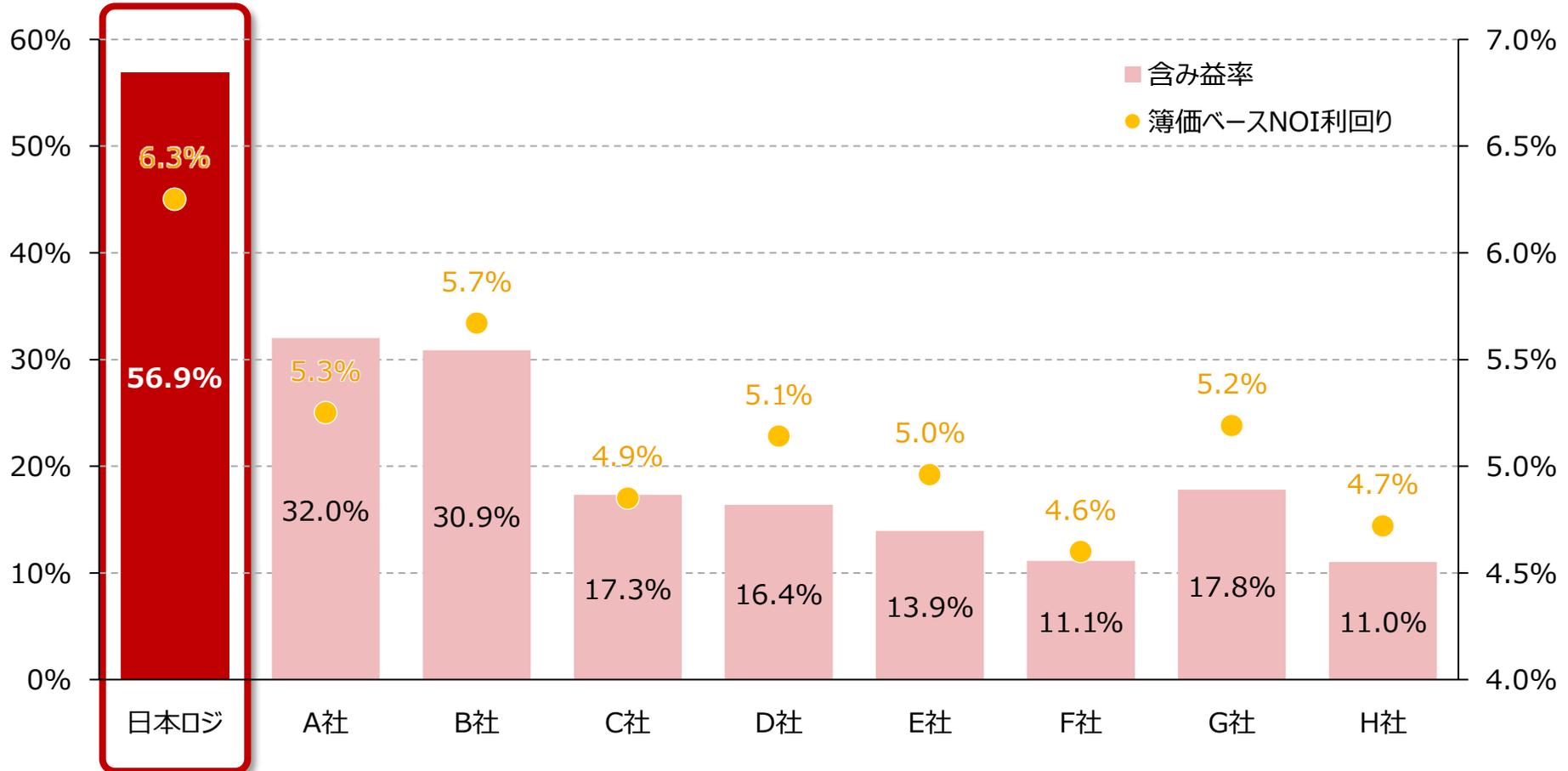
- T-14 尼崎物流センター ●

● 新規取得資産 ● 取得予定資産

注： 保有物件の国道16号内比率67.1%は浦安物流センター取得後の保有物件を対象に、取得価格ベースで算出しています

他物流REITとの比較

物流REIT最高水準のNOI利回り、含み益率



注： 2022年4月末時点の公表資料に基づき資産運用会社が作成。NOI利回り=直近期NOI（年換算）÷保有物件の直近期末時点帳簿価格

グリーンファイナンス

ESG投資に関心を持つ投資家層からの調達を通じて
資金調達基盤の強化を目指す

グリーンファイナンスとは

環境分野への取り組みに特化した投資に充当するための
債券（グリーンボンド） や **借入金（グリーンローン）** を調達

調達実績

グリーンボンド 20億円

グリーンローン 30億円

→ 調達した資金でESGの取り組みのさらなる推進を図る

主な保有物件①

M-11 八千代物流センター



(2022年1月末時点)

取得時期	2006年2月
取得価格	7,892百万円
鑑定評価額	13,100百万円
所在地	千葉県八千代市
建築時期	2014年12月
延床面積	58,150.82m ²
総賃貸可能面積	56,882.98m ²
稼働率	100%

物件の特長

- 日本ロジによる再開発第2号案件で、総賃貸可能面積は222%増加
- 複層階に直接アクセス可能なランプウェイ（車路）及び汎用性の高い仕様を備える
- 免振工法により、テナントのBCP（事業継続計画）拠点としての役割を果たすことが可能
- DBJ Green Building認証にて、「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされた施設」との評価を取得

主な保有物件②

M-32 横浜町田物流センター



(2022年1月末時点)

取得時期	2017年9月
取得価格	25,452百万円
鑑定評価額	27,900百万円
所在地	東京都町田市
建築時期	2011年5月
延床面積	66,292.24m ²
総賃貸可能面積	65,657.14m ²
稼働率	100%

物件の特長

- 総賃貸可能面積約66,000m²の大型物件であり、日本ロジの旗艦物件
- 東名高速「横浜町田」IC至近であり、首都圏全域への広域配送が可能な好立地
- ダブルランプウェイ（車路）を備え、各階への直接アクセスが可能であり、効率的な入出庫を実現
- CASBEE不動産評価認証にて、「Aランク」を取得

ウェブサイトのご案内

<https://8967.jp> または「8967」で検索



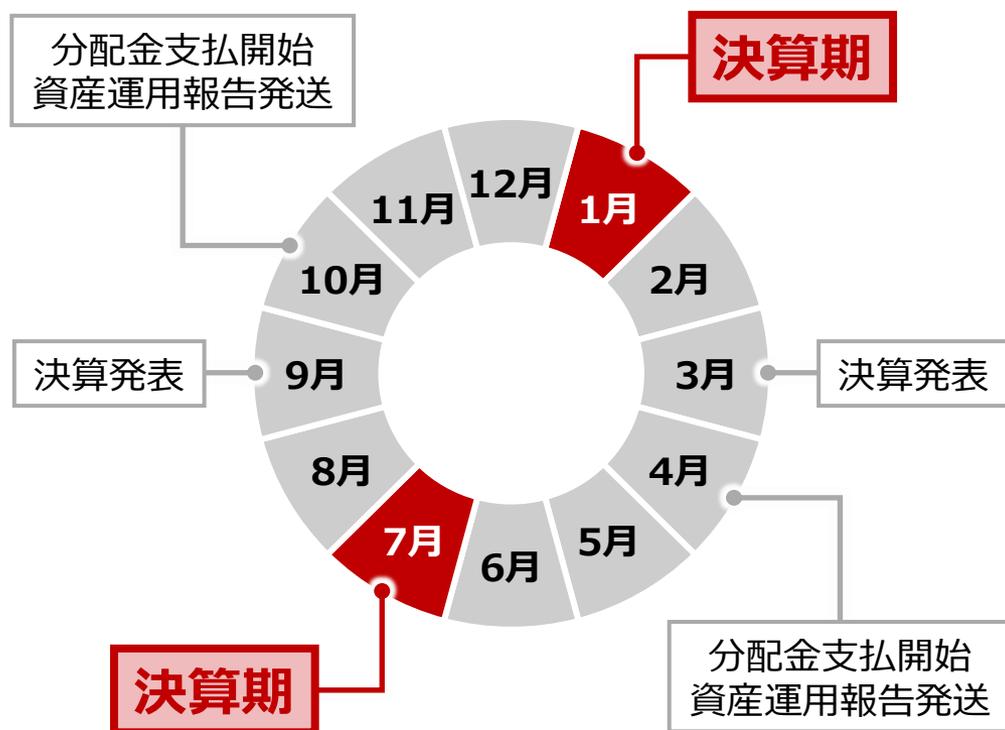
← 個人向け資料・動画はこちら

日本ロジ紹介動画と資料がご覧いただけます。



IRカレンダー

随時、個人投資家様向けの説明会を開催しております。
詳しくはウェブサイトをご覧ください



権利付 最終売買日	2022年1月26日 (水) 2022年7月26日 (火)
権利落ち日	2022年1月27日 (木) 2022年7月27日 (水)
決算発表	2022年3月16日 (水) 2022年9月中旬
資産運用報告 発送	2022年4月5日 (火) 2022年10月上旬
分配金 支払開始	2022年4月6日 (水) 2022年10月上旬

注： ウェブサイト： <https://8967.jp>



J-REITについて

横浜町田物流センター

J-REIT投資の魅力

魅力①

少額で複数の不動産に
分散投資ができる
(NISA対応)

魅力②

不動産のプロによる
透明性が高い運用

魅力③

市場で売買できる
(流動性が高い)

魅力④

安定した分配金が
期待できる

J-REIT投資の注意点

注意点①

投資口価格変動の
リスク

注意点②

賃料収入や金利の
変動に伴う
分配金変動のリスク

注意点③

地震等の
自然災害のリスク

注意点④

倒産及び
上場廃止のリスク

J-REITをはじめとする

金融商品への投資にあたっては、

ご自身の投資方針に沿った

リスクとリターンのバランスが重要です。

J-REITの投資対象（2022年5月末時点）



J-REITのスポンサー（2022年5月末時点）

スポンサーはJ-REITの様々なサポートをする会社です

業種別スポンサー例

不動産

三井不動産

4 REIT

三菱地所

2 REIT
等

商社

三井物産

2 REIT

伊藤忠商事

2 REIT
等

金融

オリックス

1 REIT

大和証券

3 REIT
等

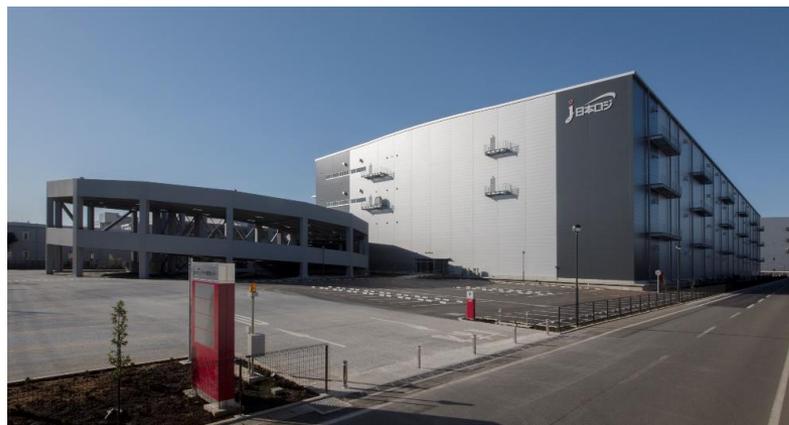
その他

物流施設について



新木場物流センターⅡ

物流施設とは



日本ロジは、人々の生活を支える
物流施設（大型の高機能な倉庫）に投資を行います

日本ロジが投資を行う物流施設①



日本ロジなどのJ-REITが投資を行う物流施設は・・・

- ① 高速道路や港・空港の近くに立地し、消費地である市街地へのアクセスに優れている

日本ロジが投資を行う物流施設②



横浜町田物流センター（65,657m²）

東京ドームの約1.4倍



東京ドーム（46,755m²）

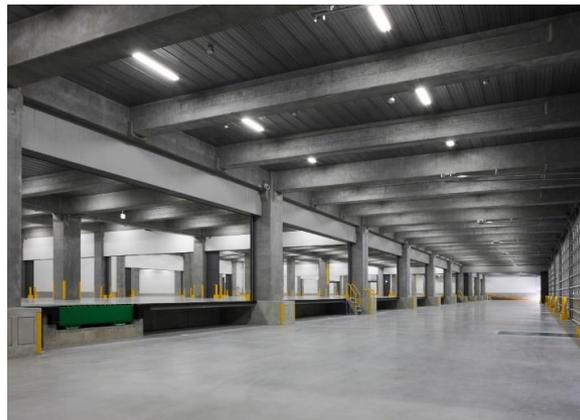
日本ロジなどのJ-REITが投資を行う物流施設は・・・

- ② 大規模であり、多くの荷物を保管できるほか、商品の加工や梱包を行うスペースも備える

日本ロジが投資を行う物流施設③



施設内部



入出庫のための設備
(トラックバス)



休憩室
(共用カフェテリア)

日本ロジなどのJ-REITが投資を行う物流施設は・・・

- ③ 様々な荷物の保管のため、高い天井高・床荷重を備える
- ④ 効率的な入出庫のための設備を備える
- ⑤ 物流施設で働く方々が快適に働く環境を備える

物流に適した施設とは

荷物の出し入れ、保管する機能に優れていること



物流に適した施設 ①十分な高さ

天井が高いほど、多くの荷物を積むことが可能

フォークリフトの可動域 4m程度



パレット

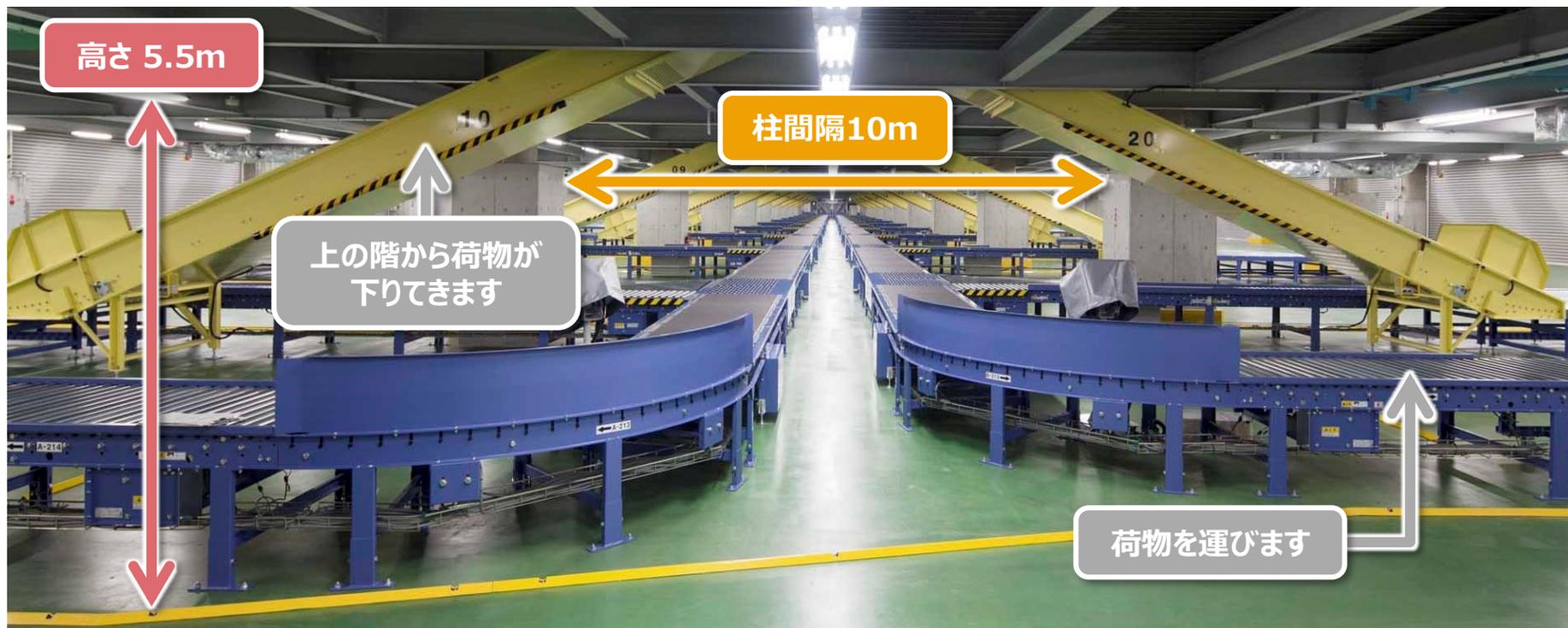


フォークリフトを使用するテナントの場合・・・

高さが5.5m程度あると効率的な荷物の保管が可能に

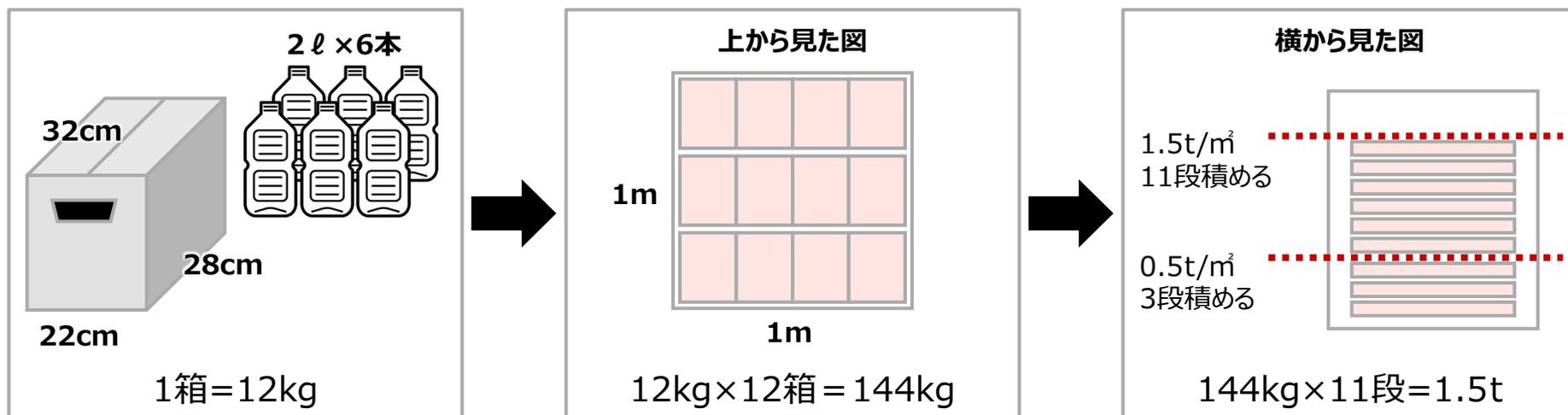
物流に適した施設 ②十分な柱間隔

柱間隔が十分あると、
大きな設備の導入や効率的な荷物保管が可能



物流に適した施設 ③十分な床荷重

床荷重が十分にあると、様々な荷物の保管に対応できる
 $0.5\text{t}/\text{m}^2 \Rightarrow$ 衣料品、食品、日用雑貨等に限定
 $1.5\text{t}/\text{m}^2 \Rightarrow$ 飲料、紙、建築資材等の保管も可能



飲料を保管する場合...

$0.5\text{t}/\text{m}^2 \Rightarrow$ 3段積み、 $1.5\text{t}/\text{m}^2 \Rightarrow$ 11段積み と保管効率に差が出る

物流施設を取り巻く環境

インターネット通販の成長と物流業務の
外部委託化により物流施設の需要が拡大

インターネット 通販事業者

アマゾン

楽天

アスクル

ヨドバシカメラ

など

物流業者

ヤマト運輸

日本通運

佐川急便

日立物流

など

ご注意

- 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。
- パーセントは、単位未満を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。
- 本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません
- 本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。
- 表紙等に使用している写真は「物流」を表象するイメージとして使用しているものであり、必ずしも本投資法人の保有物件・取得予定物件であるとは限りません。

資産運用会社：三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第400号/一般社団法人投資信託協会会員）