日本ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：8967）

個人投資主様向け資料

2023年秋

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	日本ロジの事業	P3～P12
第2部	日本ロジの特長	P13～P27
	参考資料	P28～P64

第１部

日本ロジの事業

日本ロジスティクスファンド投資法人（日本ロジ）の基本情報

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　2,905億円（2023年9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）	5,151円（2023年7月期）
予想分配金①	5,170円（2024年1月期）
予想分配金②	5,180円（2024年7月期）
投資口価格	289,900円（2023年9月29日終値）
予想分配金利回り	3.6%（2023年9月29日終値ベース）

2024年1月に始まる新NISAの成長投資枠の対象商品

メインスポンサー：三井物産について

MITSUI & CO.

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
<u>様々なスポンサーサポート</u>を提供
(信用力の供与/優先交渉権の付与等)

J-REITの仕組み

日本ロジスティクスファンド投資法人は

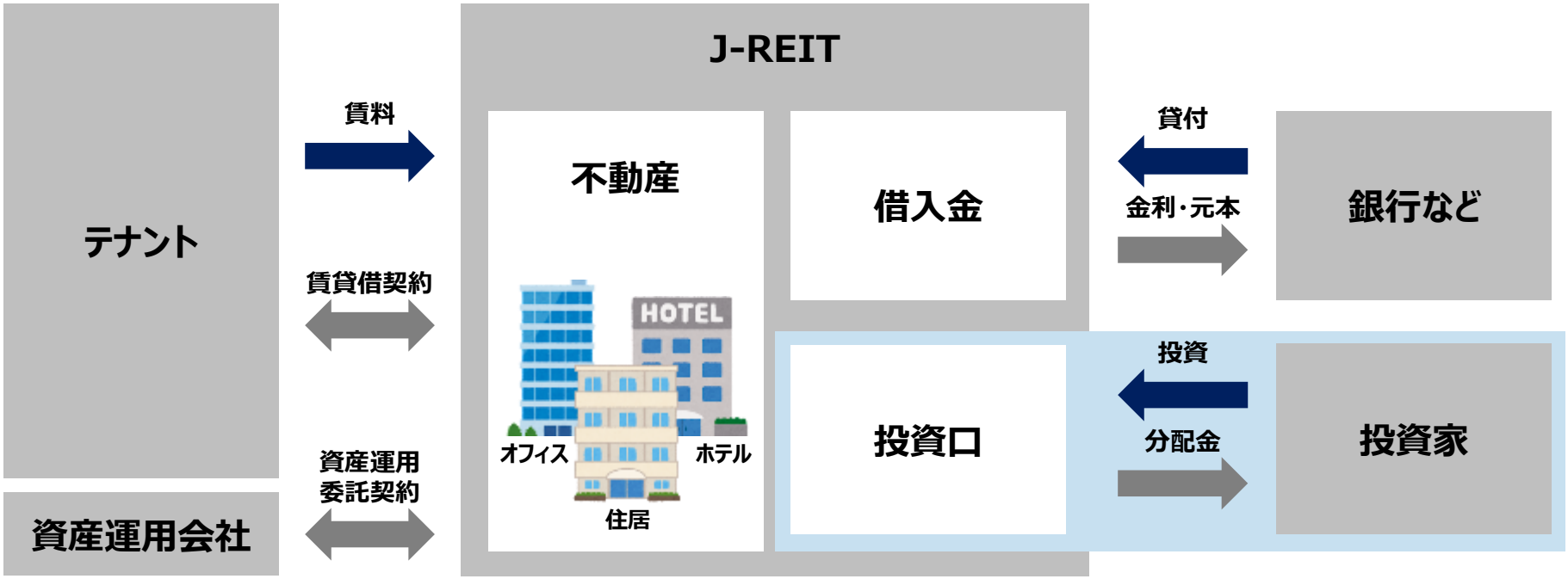
物流施設に投資する**J-REIT**です。

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1口当たり分配金の「安定」と「成長」を追求

物流施設とは

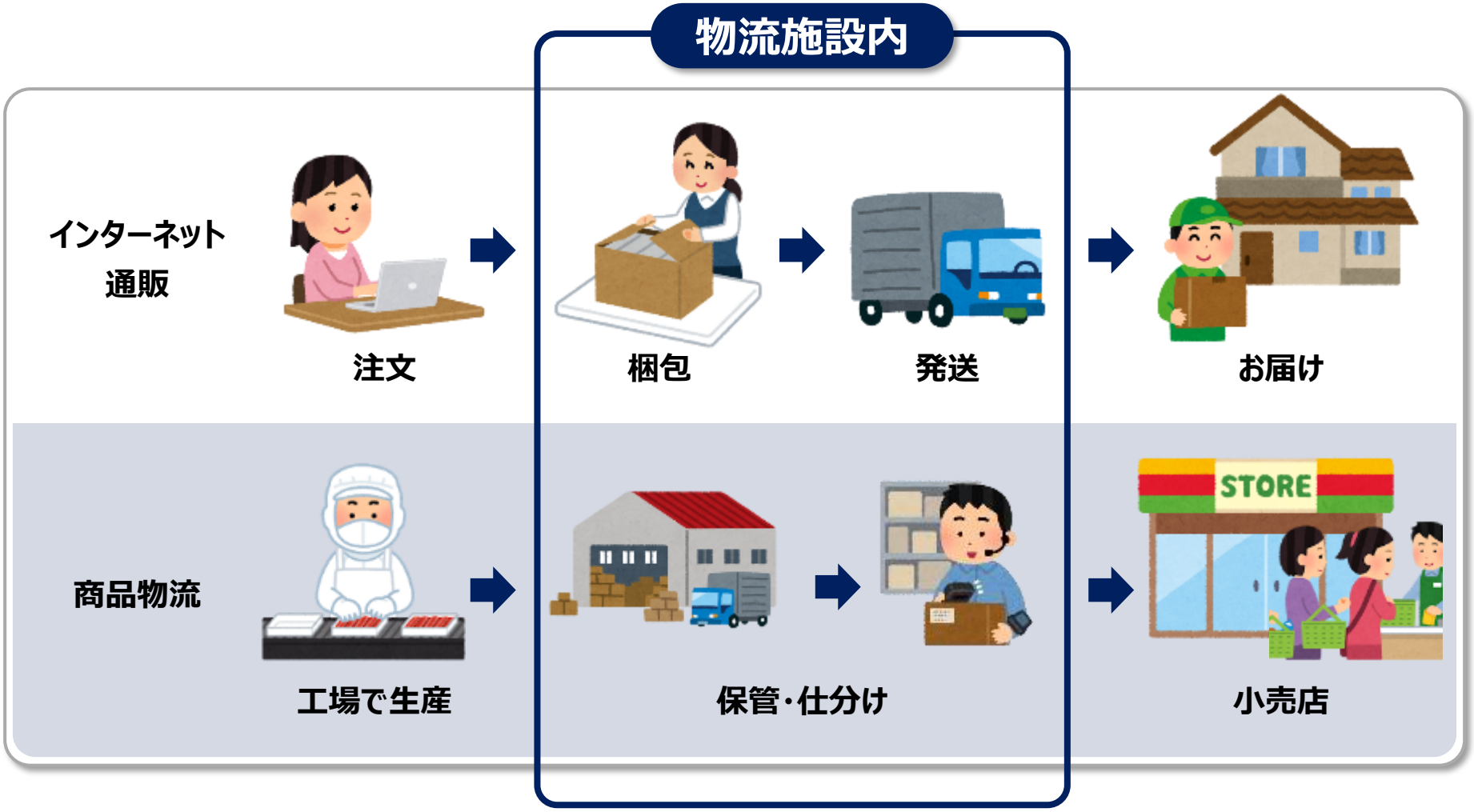
物流施設はモノを円滑に輸送するために使用される施設

施設内部

入出庫のための設備

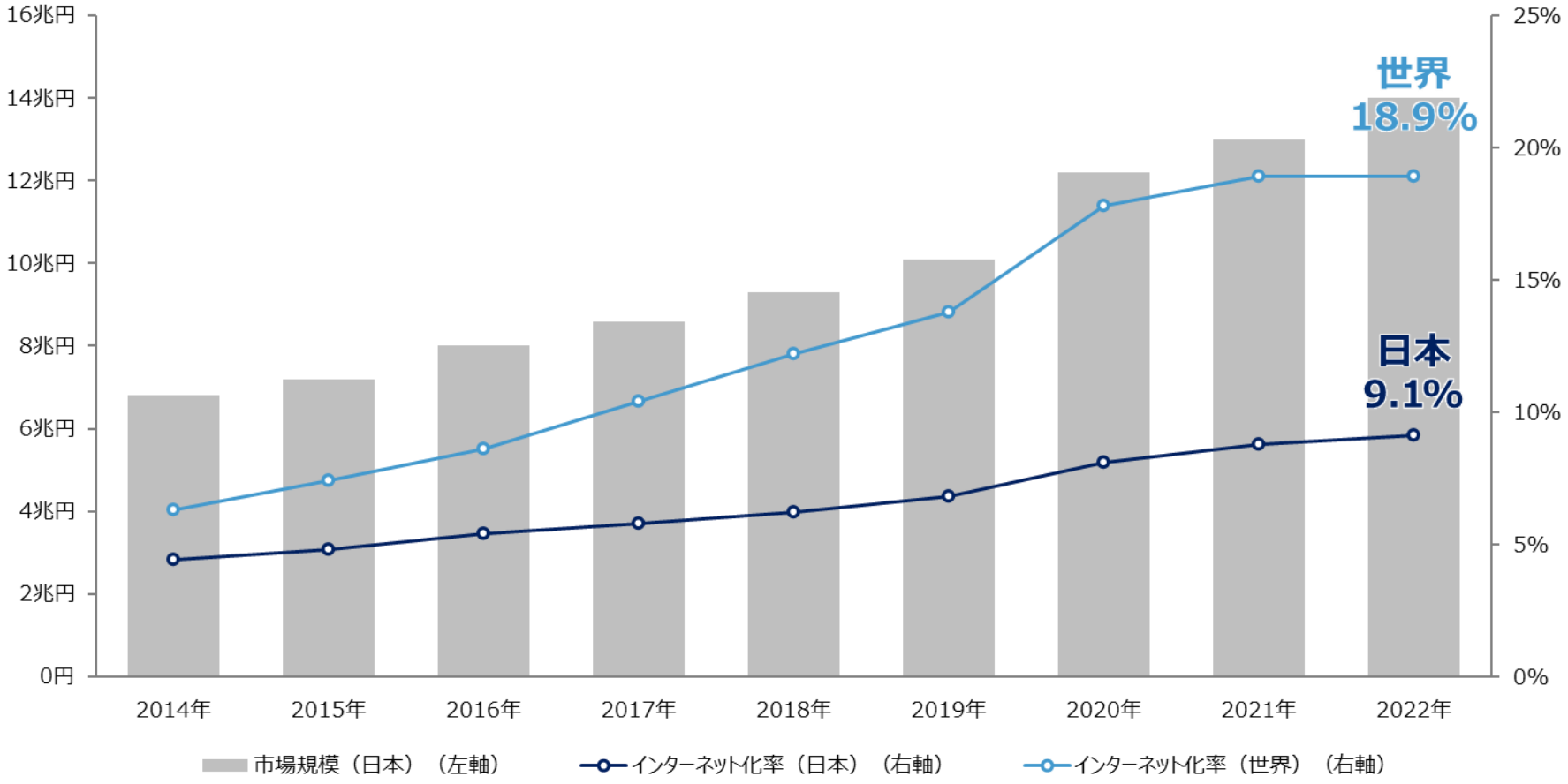
休憩室

物流施設と生活との関わり



インターネット通販市場の拡大

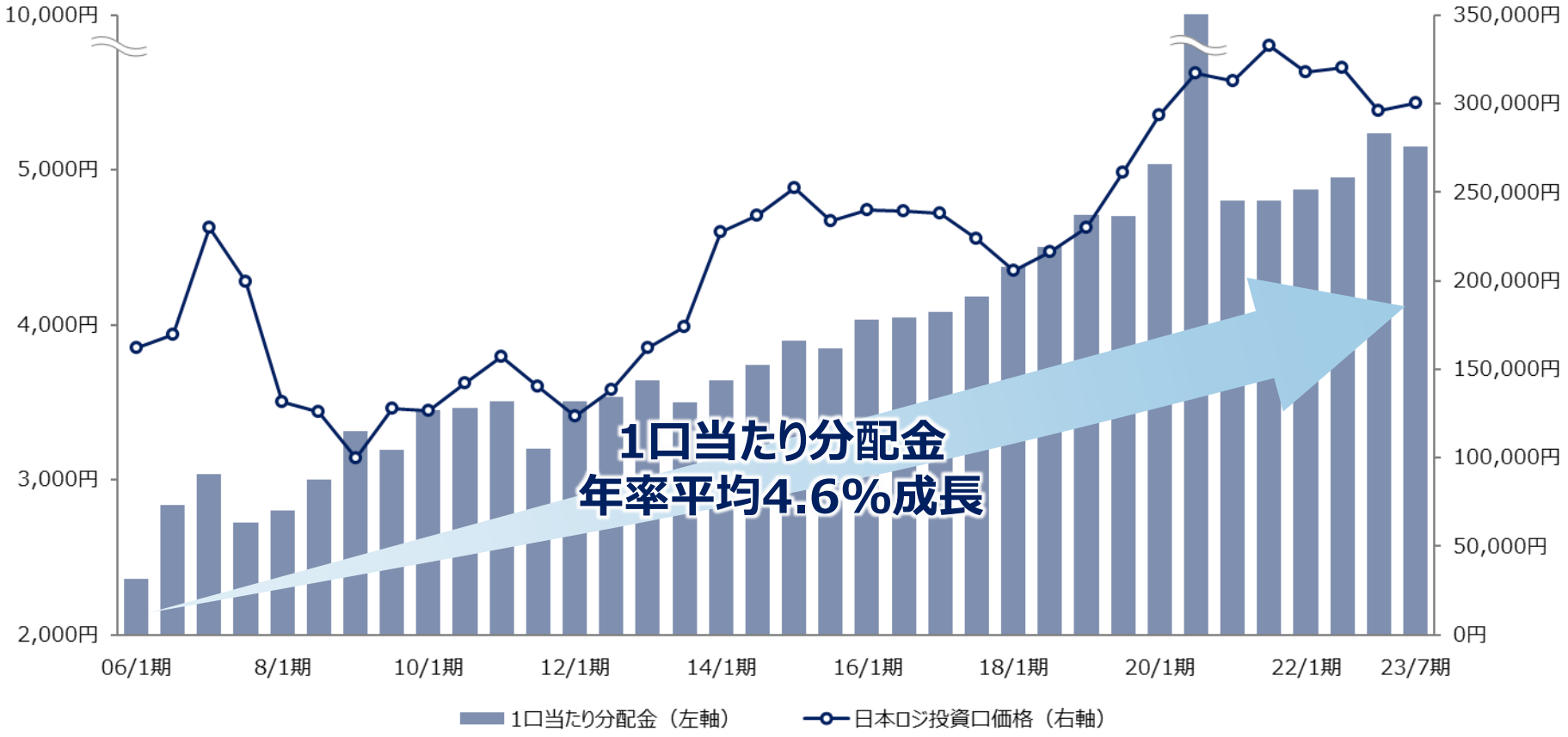
物販系インターネット通販市場規模と
小売事業に占めるインターネット化率の推移



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

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投資口価格及び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）

第2部

日本ロジの安定性

日本ロジの「安定」を支える4つの特長

特長1	18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	健全な財務基盤
特長4	多様なアプローチによる割安な物件取得

特長1：18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

2005年
日本ロジスティクスファンド投資法人　上場

2008年
金融危機

2011年
東日本大震災

2012年
GLP投資法人 上場

2013年
日本プロロジスリート投資法人 上場

2016年
ラサールロジポート投資法人 上場
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場

2017年
三菱地所物流リート投資法人 上場

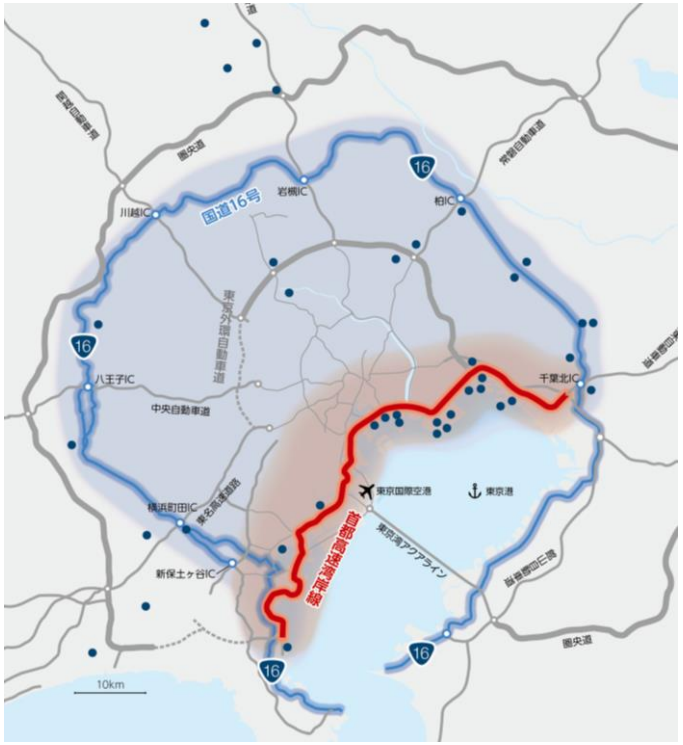
2018年
CREロジスティクスファンド投資法人 上場
アドバンス・ロジスティクス投資法人 上場

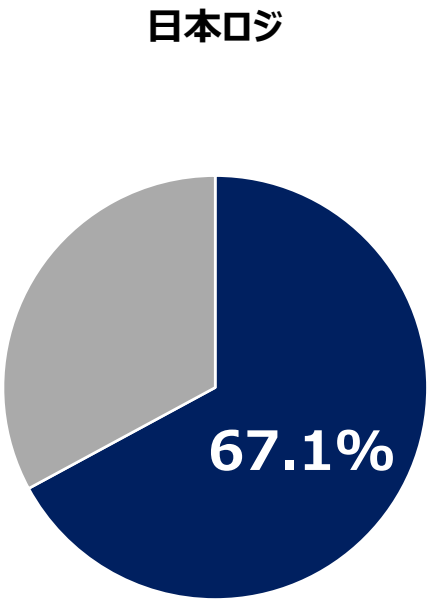
2019年
SOSiLA物流リート
投資法人 上場

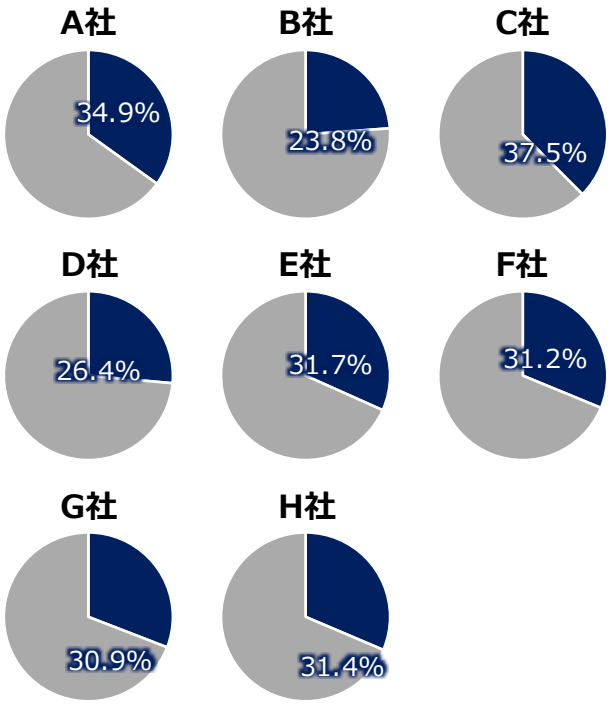
特長2：優良なポートフォリオ①

物流施設の好立地：国道16号内比率は物流REIT No1

日本ロジのポートフォリオ





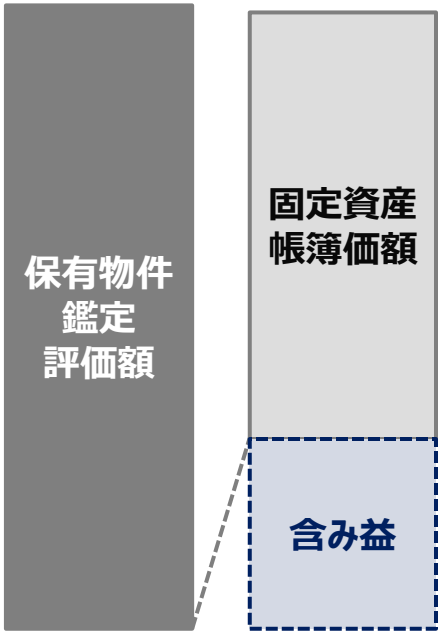


注：　国道16号内比率は取得価格ベースで算出しています。
日本ロジは2023年9月末時点の保有物件、A社～H社は2023年9月末時点の公表資料に基づき資産運用会社が作成。比較対象のA社～H社はいずれも物流REIT。アドバンス・ロジスティクス投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、ラサールロジポート投資法人を順不同で抽出。以降抽出する比較対象のA社～H社についても同様

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最高水準の含み益率を確保

含み益とは



含み益率比較

日本ロジ

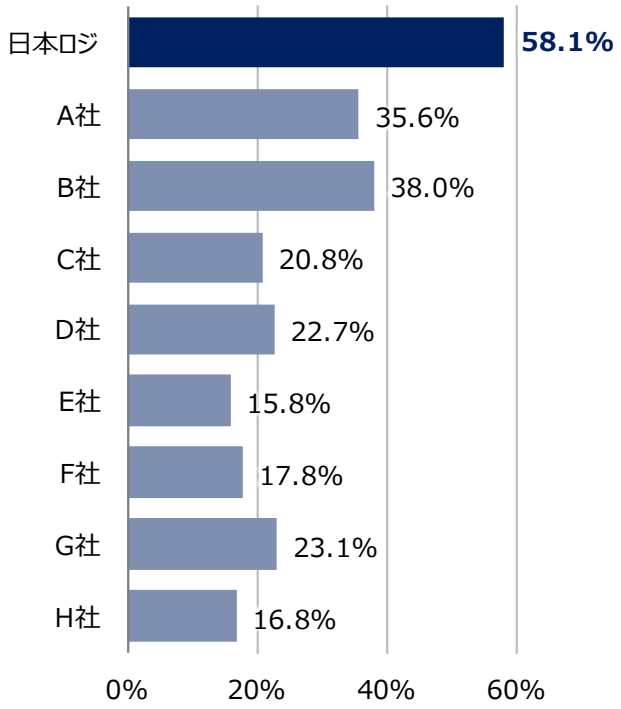
58.1%

VS

J-REIT平均
（日本ロジを除く）

25.6%

物流REIT各社の含み益率

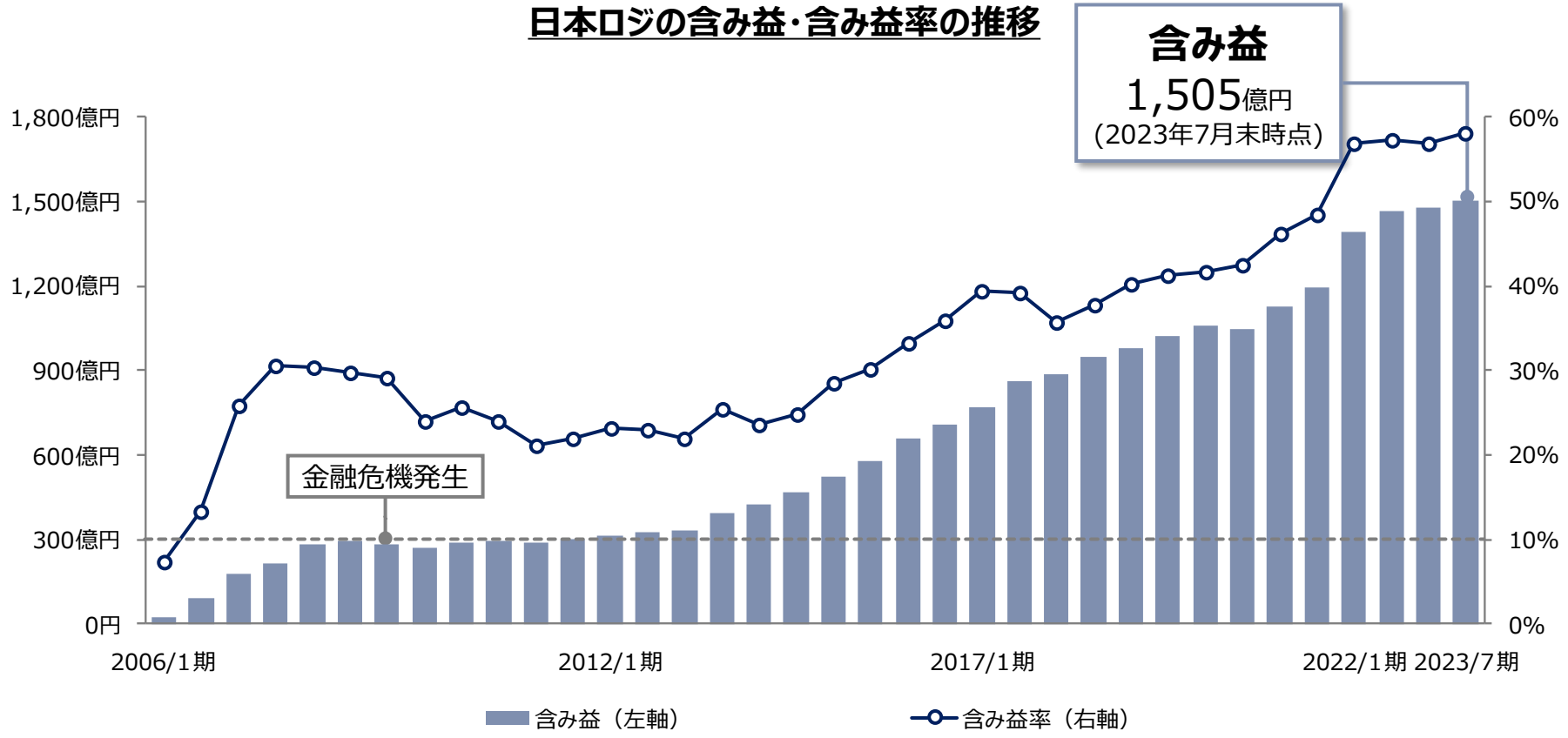


注：　日本ロジ：2023年7月期末時点、J-REIT平均：2023年９月末日時点の公表決算資料による
含み益＝投資物件の鑑定評価額－帳簿価額
含み益率＝（投資物件の鑑定評価額－帳簿価額）÷帳簿価額×100

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

日本ロジの含み益・含み益率の推移



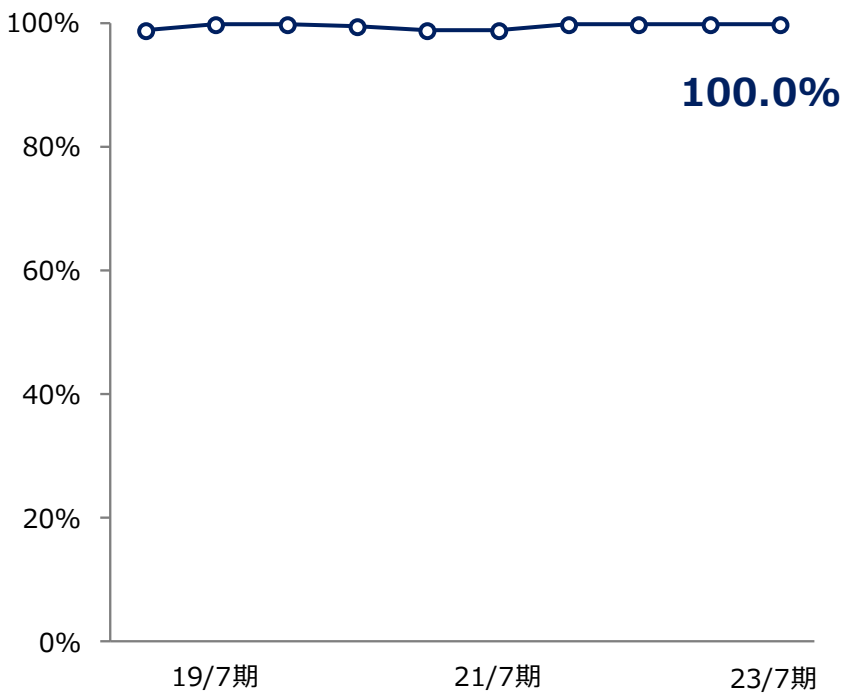
特長2：優良なポートフォリオ④

安定的な稼働を維持し、再契約率を高い水準で確保

稼働率（2023年9月末時点）	100%

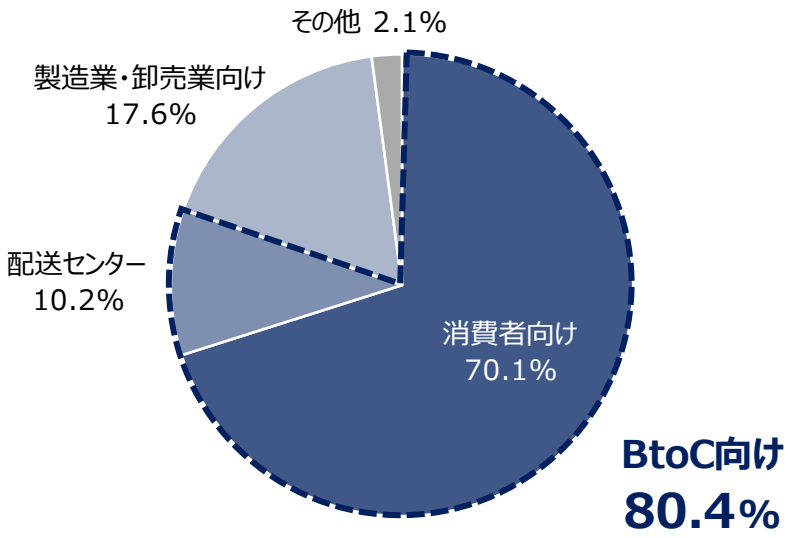
再契約率（21/1期~24/1期）	92.1%

稼働率の推移



テナント荷物の分類

需要の底堅いBtoC向け中心のテナント構成



注： 2023年9月末時点の年間賃料に基づき加重平均で算出。なお、「年間賃料」は月額賃料を12倍することにより年換算しています。

特長2：優良なポートフォリオ⑤

戦略的なテナント入替により空室期間の極小化と賃料増額を両立

テナント入替戦略

既存テナントの意向確認	**使用状況、拠点戦略等を把握し、退去可能性を早期に予測**
効果的なテナント入替	**テナント候補を早期に絞り込み、幅広いネットワークでアプローチ**

再入居までの平均空室期間
約**0.2か月**に抑制
（21/1期~24/1期）

テナントの入替えを行いつつ
賃料増額率
平均**+4.2%**を達成
（21/1期~24/1期）

特長3：健全な財務基盤①

J-REITでも高い水準の信用格付を取得し、
安定的な財務基盤を構築（2023年9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-

総資産LTV（2023年7月末時点）	43.5%

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
（2023年9月末時点）

特長3：健全な財務基盤②

金利の固定化と有利子負債返済（償還）期限の分散により金利上昇への耐性を確保

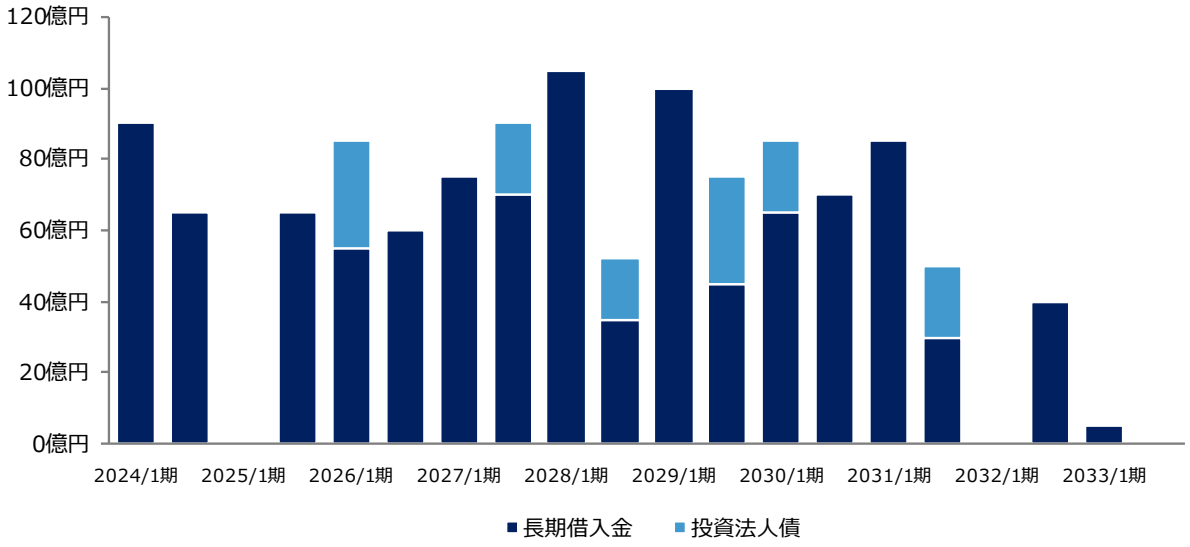
固定金利比率
（2023年7月末時点）

100%

平均調達コスト
（2023年7月末時点）

0.68%

有利子負債の返済（償還）期限の分散
（2023年7月末時点）



平均借換金額は毎期71億円程度
（有利子負債総額の5.9%程度）

特長4：多様なアプローチによる割安な物件取得①

開発案件をはじめとした日本ロジ主導の物件取得に注力

日本ロジ主導の物件開発

地方公共団体への売却提案

保有物件の再開発

事業パートナーとの協同開発

愛西物流センター

浦安物流センター
（2022年8月取得済）

尼崎物流センター
（2022年12月竣工済/取得予定）

竣工済物件の取得

板橋物流センター

新子安物流センター

スポンサー開発案件

事業会社への売却提案

久喜物流センター

事業パートナーからの取得

特長4：多様なアプローチによる割安な物件取得②

未消化容積の消化により、賃貸可能面積が増加
収益力と資産価値が向上

浦安物流センターの事例

2020/9～2021/3	2021/3～7	2021/8～2022/2	2022/3～7	2022/7
解体・建築確認取得	基礎工事	躯体工事	仕上工事	竣工

築古の小型物件

築35年・平屋建

最新スペックの大型物件

新築4階建・無駄のない建物配置

総賃貸可能面積	3.9倍
収益力（年間NOI）	4.6倍
資産価値（鑑定評価額）	2.9倍

注：　収益力（年間NOI）について、保有物件の再開発（以下「再開発」）前は2020年7月期の実績に基づく稼働率100%の場合の想定値を算出しており、また、再開発後は鑑定NOIに基づいて増減を算出しています。資産価値（鑑定評価額）については、再開発前は2020年7月期末時点、再開発後は2022年7月期末時点の鑑定評価額を用いています。

特長4：多様なアプローチによる割安な物件取得③

事業パートナーと開発利益を共有し、割安な物件取得を追求

日本ロジの「事業パートナーとの協同開発」の流れ

土地情報取得

日本ロジ　または　事業パートナー

土地取得・開発

日本ロジ　開発ノウハウ提供　物件開発サポート

協力

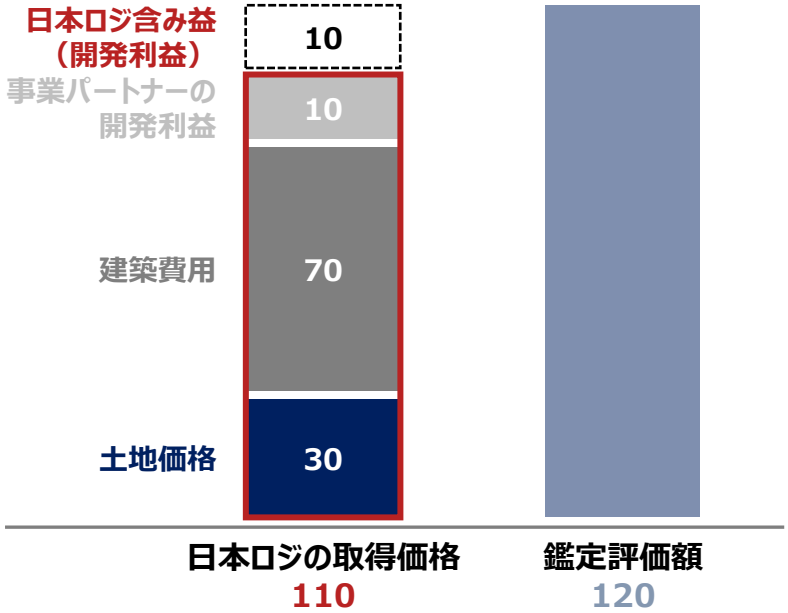
事業パートナー　物件開発実行

竣工・物件取得

日本ロジ　割安な物件取得

鑑定ディスカウント率　21.5%

開発段階からサポートし、
開発利益を享受することで、
割安な物件取得を実現



注：　日本ロジの取得価格を構成する土地価格、建築費用、事業パートナーの開発利益、日本ロジ含み益（開発利益）及び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。

特長4：多様なアプローチによる割安な物件取得④

日本ロジ主導の開発案件を中心に
物件取得パイプラインの積み上げが進展

日本ロジ主導の物件開発

事業パートナーとの協同開発

竣工済（取得予定）

尼崎物流センター

開発中

一宮物流センター

開発中

加須
物流センターⅡ

竣工済

福岡大刀洗物流センター

開発中

一宮物流センターⅡ

開発中

成田
物流センター

竣工済物件の取得

他プレイヤーとの相対取引

竣工済

石狩案件

スポンサー開発案件

開発中

大阪内陸案件

事業会社への売却提案

竣工済

新木場案件

注：　一宮物流センター、一宮物流センターⅡ、福岡大刀洗物流センター、加須物流センターⅡ、成田物流センター、石狩案件、大阪内陸案件及び新木場案件について、売買契約を締結することを保証するものではありません。また、2023年9月末現在、日本ロジが取得する具体的予定はありません。

まとめ

総合商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

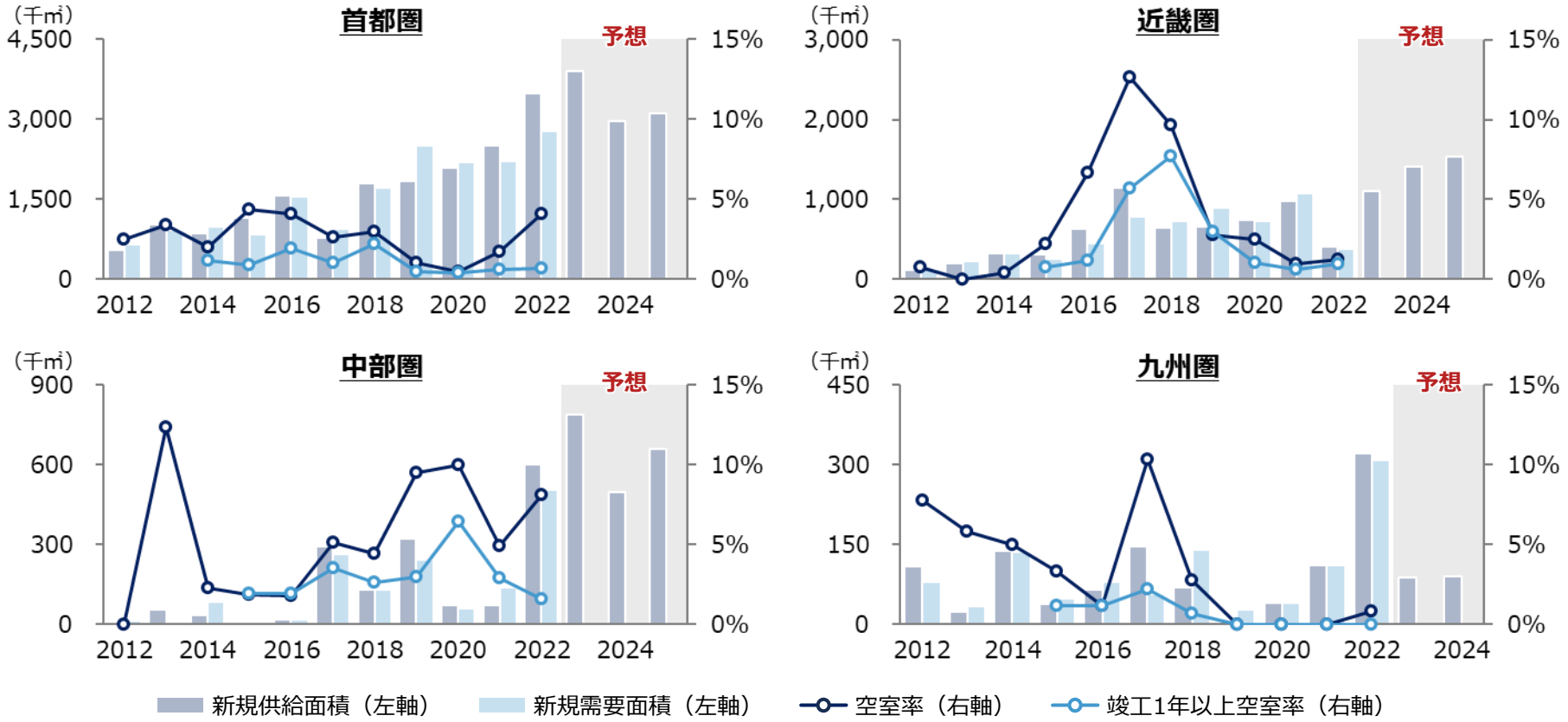
日本初の物流REIＴとしての
「確かな運用実績」

独自の運用戦略による
1口当たり分配金の「安定」と「成長」を追求

参考資料

物流不動産の地域別市場動向

**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**

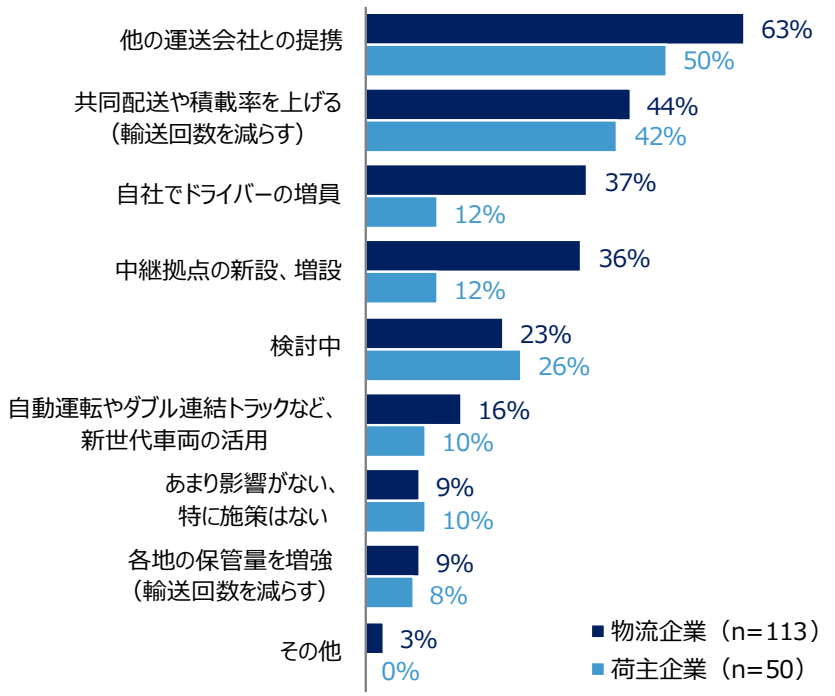


出所： CBRE

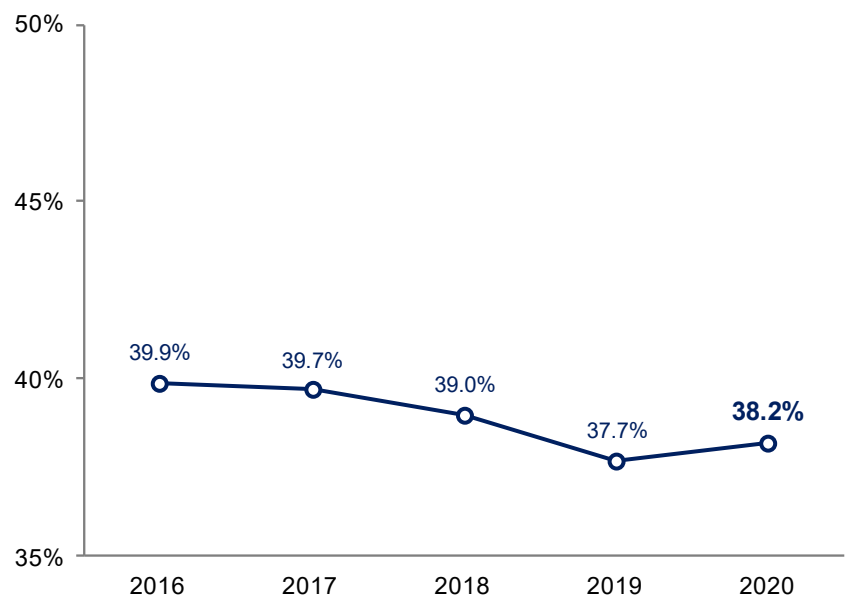
2024年問題について

テナントは配送効率改善のために共同配送等を検討
共同配送に適した物流集積地を拠点とするテナントの増加を期待

①「2024年問題」の対策（複数選択可）



② 日本のトラック積載効率の推移



出所： ① シービーアールイー株式会社、② 自動車統計輸送年報（国土交通省総合政策局情報制作本部）

インフレへの対応

収入増加機会の獲得と費用増加リスクの低減を意識したテナントとの交渉

賃料増額機会の創出

周辺市場環境・物件競争力を確認

将来の市場賃料を織り込んだ契約交渉

長めの契約期間

短めの契約期間

将来分の賃料増額を獲得

再契約時の賃料増額機会を獲得

長期契約で安定性確保

運用コスト上昇リスクへの対応

電力契約切替前

JLF差損益 ＝ テナント徴収額（収益） － 電力会社請求額（費用）

テナント徴収額：単価（一定）× 使用量

電力会社請求額：単価（燃料費調整単価等で変動）× 使用量

電力契約切替後

テナント徴収額（収益） ＝ 電力会社請求額（費用）

原則として電力会社から請求される金額と同額をテナントに転嫁

ポートフォリオマップ

保有物件の67.1%が国道16号内に立地

地域区分	物件数	比率	投資方針
首都圏	38	86.1%	50~80%
近畿・中部・九州	12	12.9%	20~40%
その他	2	1.0%	5~10%
合計	52	100%	100%

首都圏

M-2 浦安物流センター	M-14 浦安千鳥物流センターⅡ	M-24 新子安物流センター	M-35 戸田物流センター
M-3 平塚物流センター	M-15 市川物流センター	M-25 三郷物流センター	M-36 市川物流センターⅢ
M-4 新木場物流センター	M-16 東雲物流センター	M-26 相模原物流センター	M-37 藤沢物流センター
M-5 浦安千鳥物流センター	M-17 習志野物流センターⅡ	M-27 千葉北物流センター	M-38 羽生物流センター
M-6 船橋西浦物流センター	M-18 市川物流センターⅡ	M-28 千葉北物流センターⅡ	M-39 埼玉騎西物流センター
M-8 川崎物流センター	M-19 草加物流センター	M-29 浦安千鳥物流センターⅢ	M-40 加須物流センター
M-9 習志野物流センター	M-20 辰巳物流センター	M-30 座間物流センター	M-41 久喜物流センター
M-11 八千代物流センター	M-21 柏物流センター	M-31 新木場物流センターⅡ	M-42 板橋物流センター
M-12 横浜福浦物流センター	M-22 武蔵村山物流センター	M-32 横浜町田物流センター	
M-13 八千代物流センターⅡ	M-23 柏物流センターⅡ	M-34 白井物流センター	

近畿圏

T-1 大東物流センター	T-11 高槻物流センター
T-2 大阪福崎物流センター	T-13 大阪西淀川物流センター
T-4 門真物流センター	T-14 尼崎物流センター ●

九州圏

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

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

中部圏

T-3 清須物流センター	T-10 春日井物流センター
T-5 小牧物流センター	T-12 愛西物流センター
T-6 小牧物流センターⅡ	

● 取得予定資産

注： 保有物件の国道16号内比率67.1%は2023年9月末時点の取得価格ベースで算出しています

日本ロジの主な保有物件①

M-32 横浜町田物流センター

(2023年7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	28,300百万円
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66,000㎡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

日本ロジの主な保有物件②

M-41 久喜物流センター

(2023年7月末時点)

取得時期	2022年3月1日
取得価格	8,577百万円
鑑定評価額	9,170百万円
所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2020年6月
延床面積（注）	66,668.87m^2
総賃貸可能面積（注）	64,917.63m^2
稼働率	100%

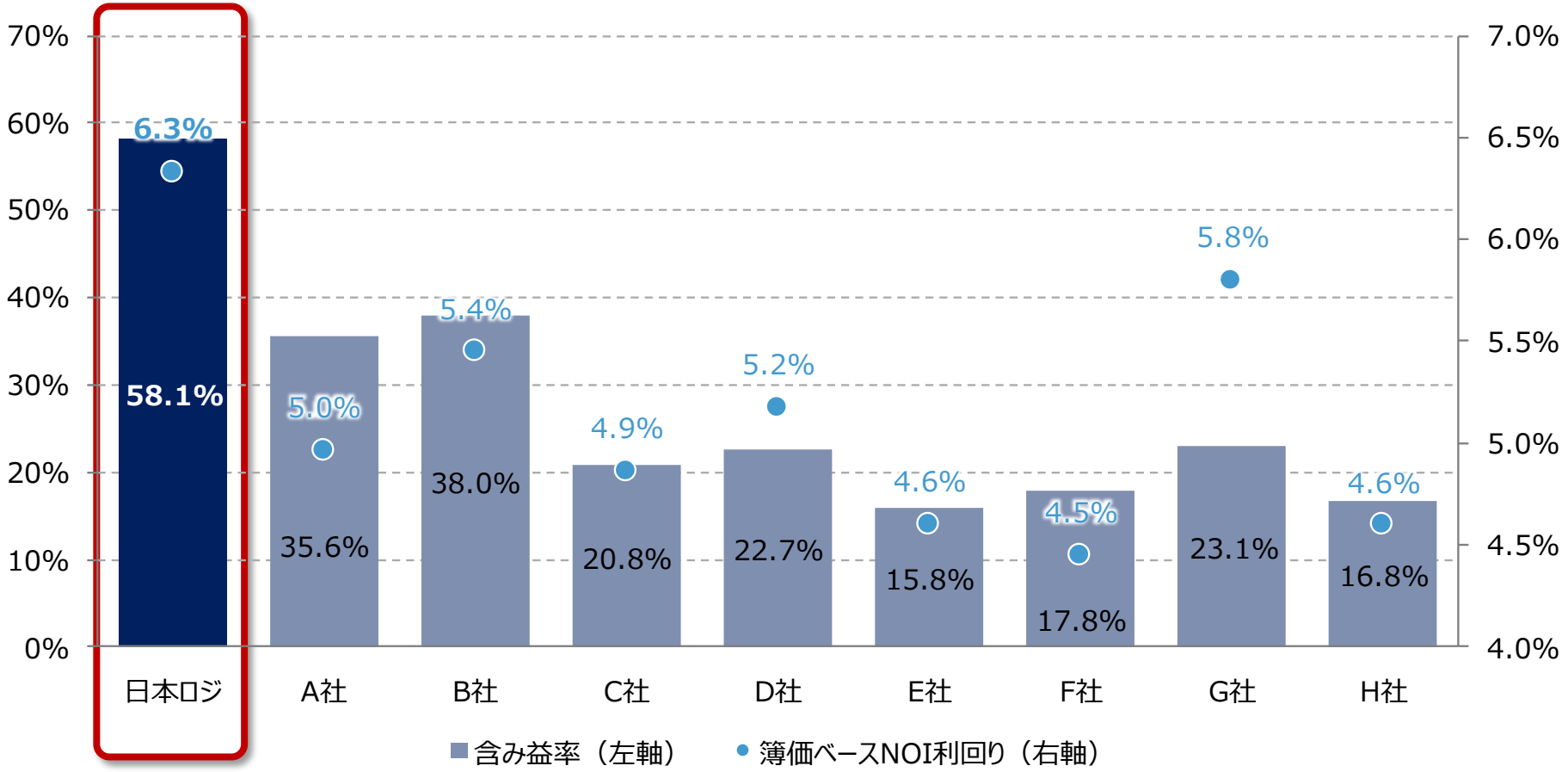
注： 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分44.5%を取得済ですが、「延床面積」及び「総賃貸可能面積」は本物件全体（100%）について記載しています

物件の特長

- 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
- BELS認証にて、「5つ星『ZEB』」の評価を取得

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： 2023年9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

日本ロジの「成長」を支える2つの特長

1口当たり分配金目標を5,600円~5,700円に設定
独自の運用戦略により1口当たり分配金の向上を目指す

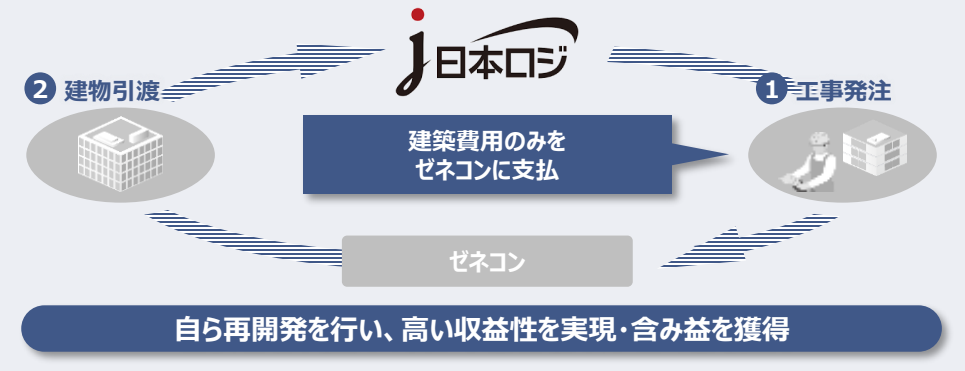
①物件取得	多様なアプローチによる割安な物件取得
②賃貸事業	戦略的な賃料増額の推進

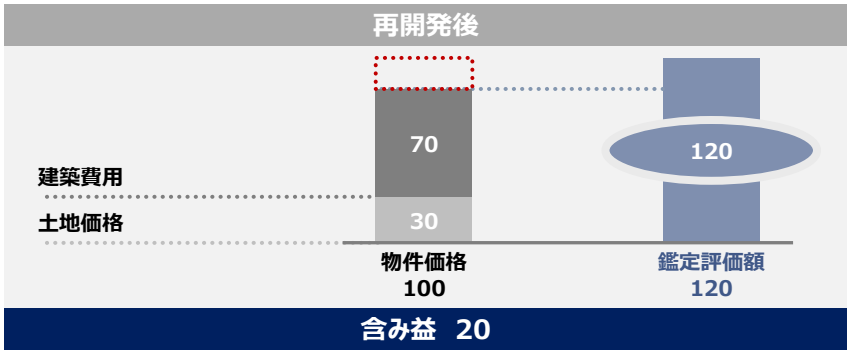
「保有物件の再開発」の仕組み

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

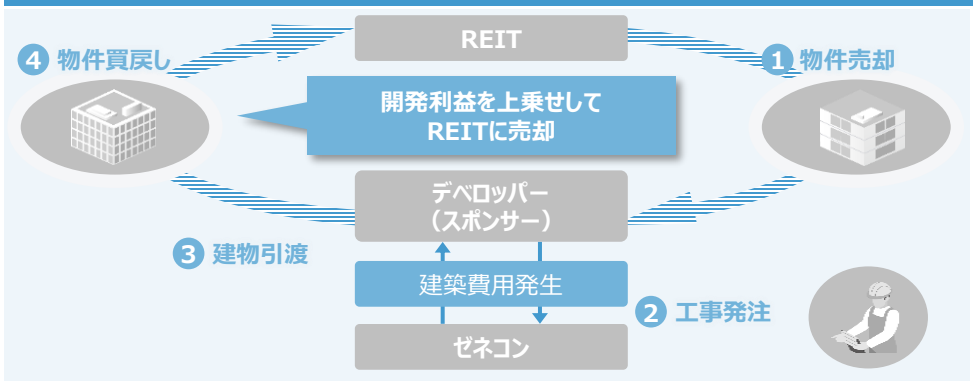
日本ロジの再開発

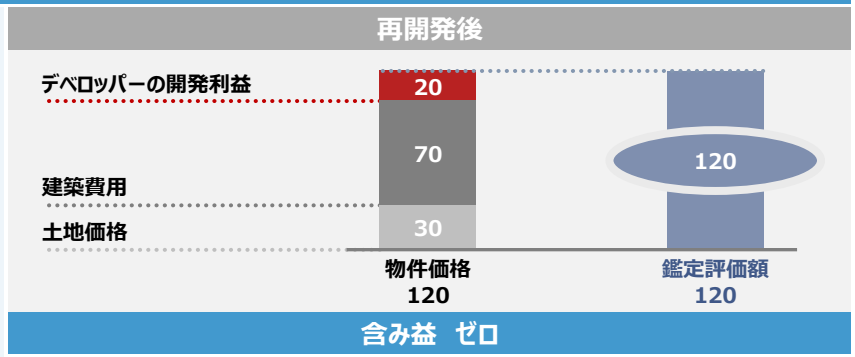




注：　再開発後の物件価格及び物件の鑑定評価額は概念を示すための数値であり、実際の数値とは異なります

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

保有物件の再開発：浦安物流センター

浦安物流センター

(2023年7月末時点)

取得日	2022年8月1日
所在地	千葉県浦安市
取得価格	8,745百万円
鑑定評価額	16,500百万円
含み益	7,541百万円
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
- 竣工前にリースアップが完了
- 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

事業パートナーとの協同開発実績

対象物件	八千代 物流センターⅢ	白井 物流センター	愛西 物流センター	戸田 物流センター	尼崎 物流センター （取得予定）
鑑定評価額 （取得（決定）時点）	41.1億円	49.4億円	27.9億円	22.5億円	49.7億円
取得（予定）価格 （鑑定ディスカウント率）	32.8億円 （+20.0%）	38.7億円 （+21.5%）	25.1億円 （+10.0%）	20.5億円 （+8.8%）	43.8億円 （+11.8%）

注：　「鑑定ディスカウント率」は以下の計算式にて算出しています。「鑑定ディスカウント率」が0%超の状態で物件取得を行う場合を「割安な物件取得」といいます。以下同じです。
「鑑定ディスカウント率」=（鑑定評価額-取得価格）÷鑑定評価額

戦略的な賃料増額の推進

賃料ギャップ・交渉力・好立地を背景に賃料増額を推進

再契約時の賃料変動率（注）

平均3～4%以上の賃料増額を目指す

	1月期	7月期
2021年	+3.2%	+9.7%
2022年	+10.0%	+7.9%
2023年	+6.3%	+6.3%
2024年	1月期（見込） +3.8%	

戦略的賃料増額の事例

首都圏内陸エリア所在物件
<シングルテナント型>
2024年7月期再契約

周辺賃貸市場
- 賃料は上昇傾向
- 周辺物件との比較

テナント情報
- 荷主のニーズを把握
- 良好な関係性を活用

物件・テナント特性を踏まえた交渉で、
賃料増額率
+12.8% を達成

注：　2021年1月期～2024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再契約時における賃料変動率を記載しています。（普通借家契約除く）

ESGの課題解決に向けた様々な取り組み

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

J-REIT最高水準の外部評価

- MSCI ESG格付で**「A」**を獲得
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ組み入れ

MSCI ESG RATINGS A
CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

- 2023年もGRESBレーティングで**J-REIT最高**となる**5 Star**を取得

GRESB ★★★★★ 2023

注： 2023年9月末時点。「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI ジャパン IMI 指数構成銘柄の中から選別された ESG 評価に優れた企業により構成される指数です。なお、本指数は、日本の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際の ESG 指数の一つに選定されています。なお、日本ロジのMSCI指数への組み入れや、MSCI社のロゴ・商標・サービスマークおよびインデックス名を本資料内で使用することは、MSCI社または関連会社によるJLFのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCI指数は、MSCI社の独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックスおよびロゴは、MSCI社または関連会社の商標・サービスマークです。

2023年7月期決算

	2023年1月期（第35期）実績	2023年7月期（第36期）実績
営業収益	101.5億円	101.3億円
NOI	83.1億円	82.0億円
当期純利益	48.8億円	48.1億円
1口当たり分配金	5,235円	5,151円
期末稼働率	100.0%	100.0%
期末物件数	52物件	52物件

決算のポイント

2022年に取得した物件（板橋物流センター、久喜物流センター及び浦安物流センター）の固定資産税等の費用化及び修繕費等の増加により、1口当たり分配金は5,151円

当期も力強い賃料増額を継続できており、稼働率は100%

2024年1月期・2024年7月期業績予想

	2024年1月期（第37期）予想	2024年7月期（第38期）予想
営業収益	102.3億円	102.0億円
NOI	82.3億円	82.3億円
当期純利益	48.2億円	48.3億円
1口当たり分配金	5,170円	5,180円
期末稼働率	100.0%	98.6%
期末物件数	52物件	52物件

業績予想のポイント

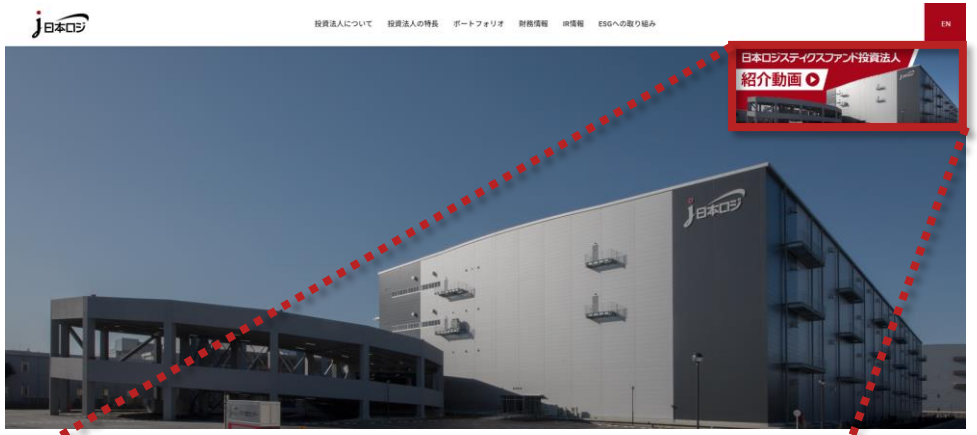
2023年7月期比で着実な1口当たりの分配金の増額を見込む

2024年7月期（第38期）の1口当たり分配金は5,180円となる見込み

当面の分配金目標5,600～5,700円を目指す

ウェブサイトのご案内

https://8967.jp または「8967」で検索

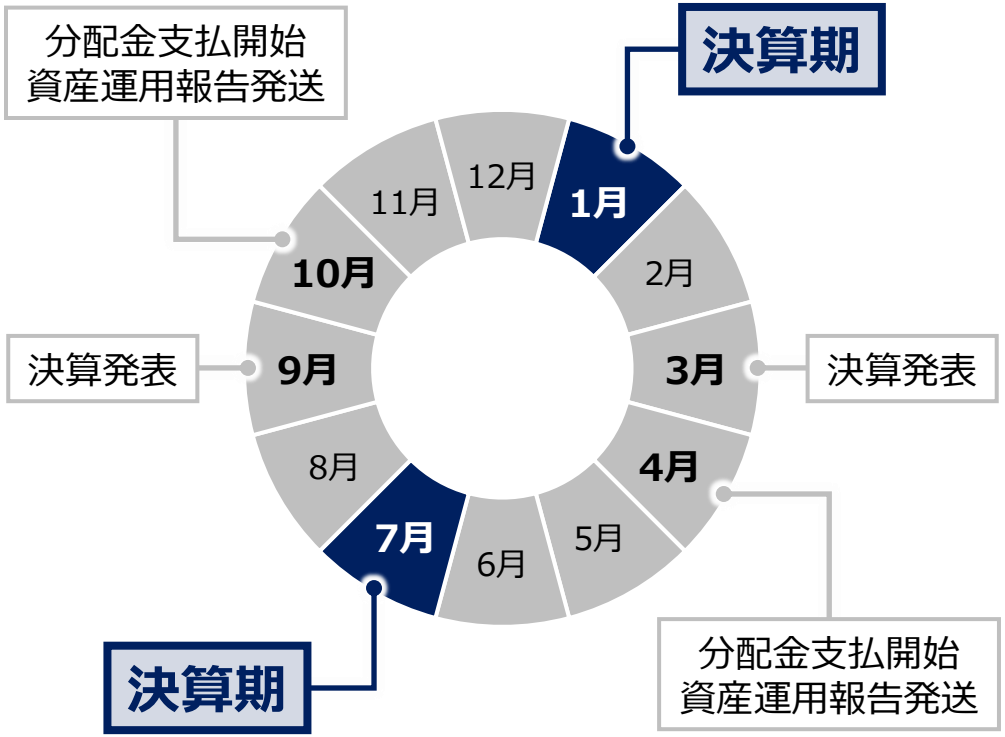


⇧個人向け資料・動画はこちらから。

過去のセミナー動画もこちらからご視聴いただけます。

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	2023年7月26日（水） 2024年1月26日（金）
権利落ち日	2023年7月27日（木） 2024年1月29日（月）
決算発表	2023年9月13日（水） 2024年3月中旬
資産運用報告発送	2023年10月4日（水） 2024年4月上旬
分配金支払開始	2023年10月5日（木） 2024年4月上旬

注：　ウェブサイト：https://8967.jp

J-REITについて

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
（2024年開始の新NISA
成長投資枠の対象）

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

出所： 一般社団法人 投資信託協会（2023年9月1日時点）

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投資について

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（2023年9月末時点）

合計 60 REIT	オフィス 9 REIT	日本ロジ 物流施設 9 REIT	住宅 ヘルスケア 8 REIT
商業施設 4 REIT	ホテル 4 REIT	産業施設 1 REIT	複合・総合 25 REIT

J-REITのスポンサー（2023年9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	商社	金融
三井不動産 4 REIT	三井物産 2 REIT	オリックス 1 REIT
三菱地所 2 REIT	伊藤忠商事 2 REIT	大和証券 3 REIT
等	等	等

その他

物流施設について

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
（65,657㎡）

東京ドームの約1.4倍

東京ドーム
（46,755㎡）

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
（トラックバース）

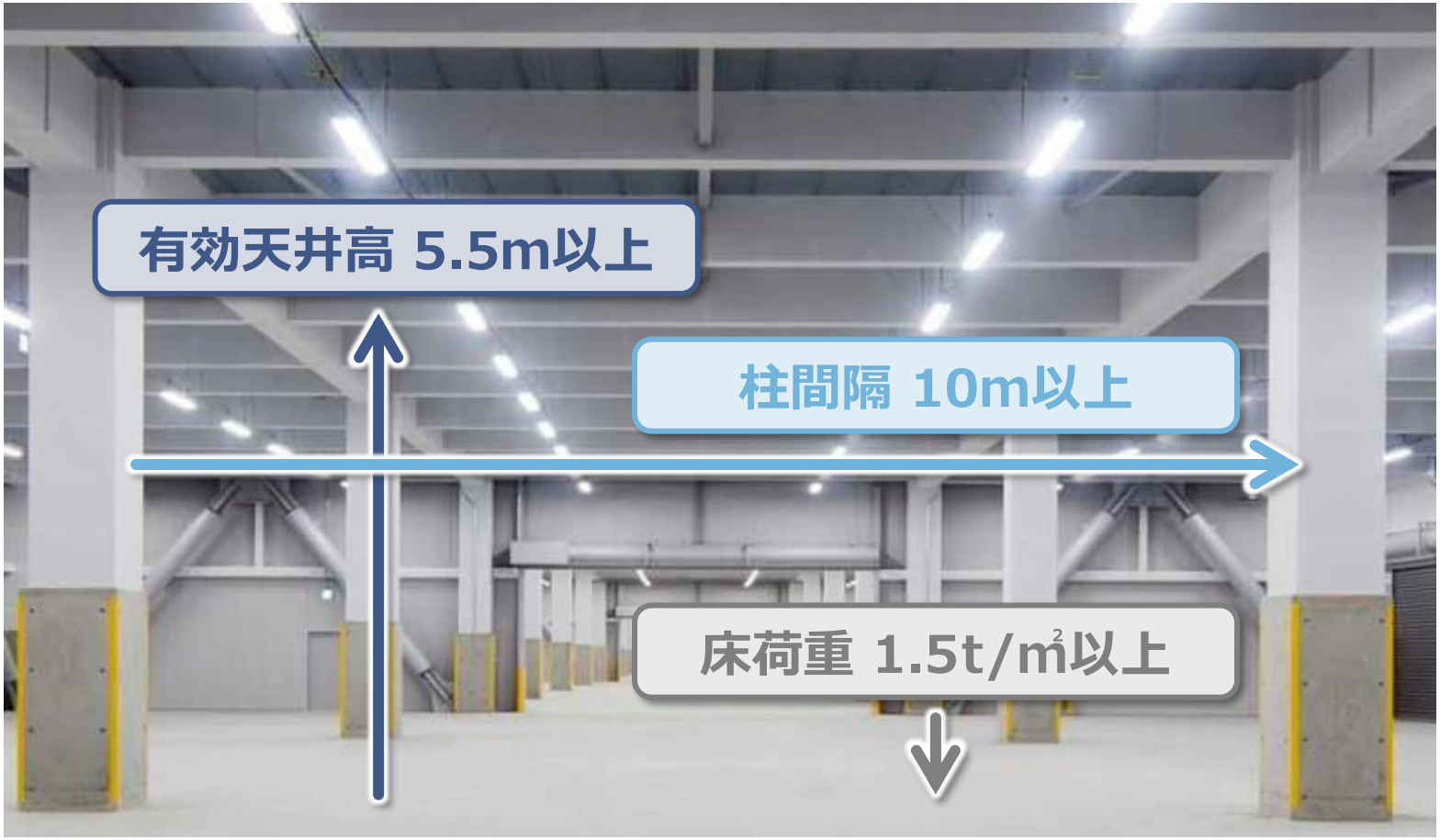
休憩室
（共用カフェテリア）

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に快適な環境を備える

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

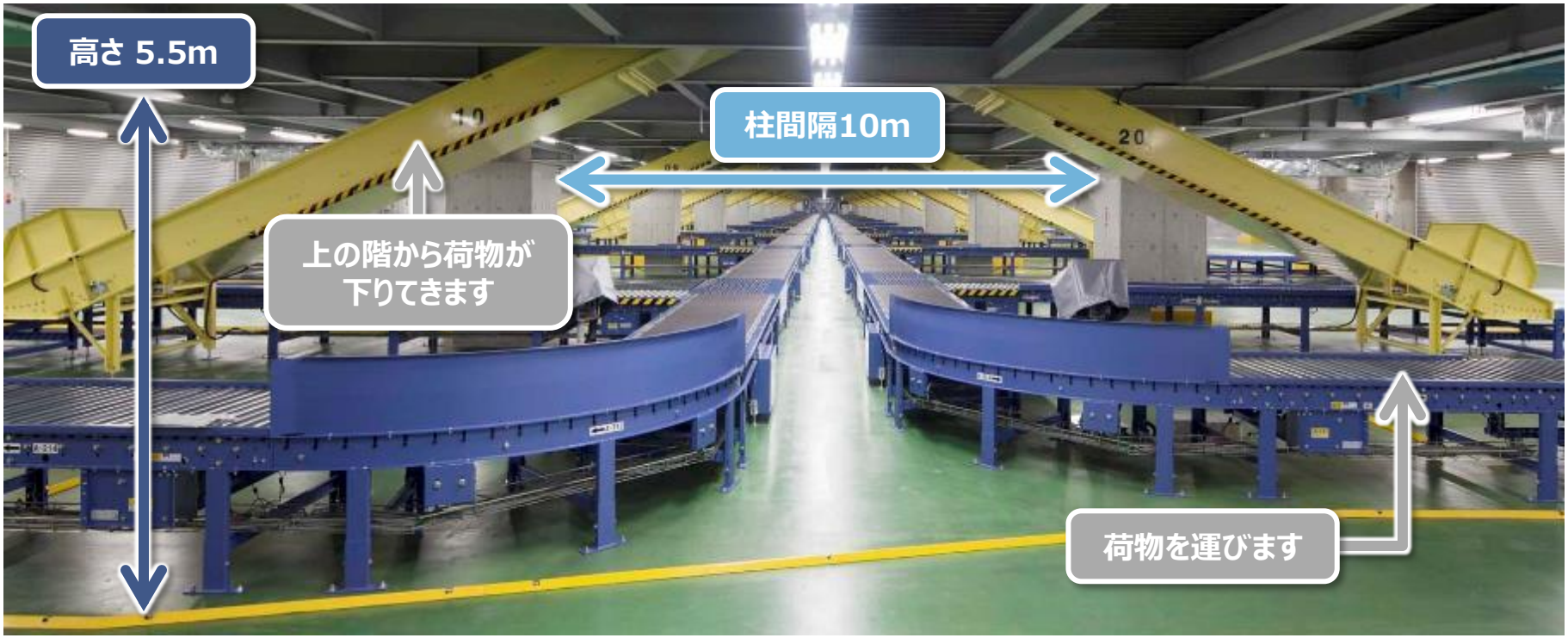
パレット

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

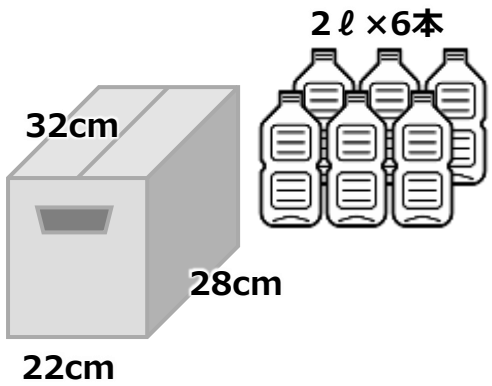
物流に適した施設　②十分な柱間隔

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

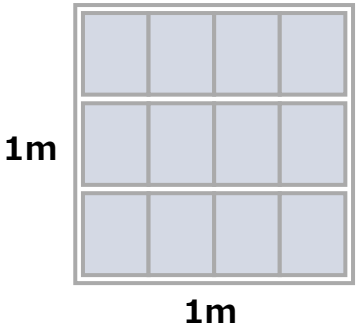


物流に適した施設　③十分な床荷重

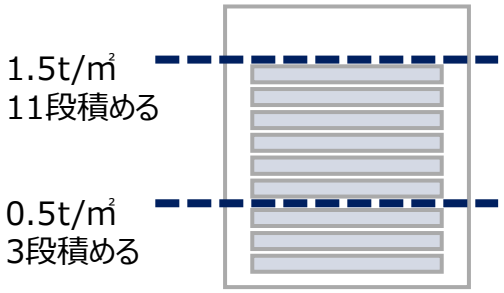
床荷重が十分にあると、様々な荷物の保管に対応できる
0.5t/㎡ ⇒ 衣料品、食品、日用雑貨等に限定
1.5t/㎡ ⇒ 飲料、紙、建築資材等の保管も可能



1箱＝12kg



12kg×12箱＝144kg



144kg×11段＝1.5t

飲料を保管する場合・・・

0.5t/㎡⇒3段積み、1.5t/㎡⇒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	物流業者
アマゾン	ヤマト運輸
楽天	日本通運
アスクル	佐川急便
ヨドバシカメラ	ロジスティード（旧日立物流）
など	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）