



目次

01	運用ハイライト	P 3
02	第6期決算概要	P 13
03	ポートフォリオの現状	P 19
04	物流施設マーケットの見通し	P 31
05	付属資料	P 35

01

運用ハイライト



運用ハイライト

アクティブ運用によるポートフォリオの収益力強化が進展

1 旺盛なテナント需要を的確に捉えたリーシング活動により、内部成長が加速

- ポートフォリオ稼働率は**上場来最高の98.8%**（期中平均）を達成
- 内部成長に牽引され、2019/2期のDPUも**上場来最高の2,717円**（予想比+4.3%）

2 戦略的な物件入替を通じた、ポートフォリオの収益力底上げと含み益の実現

- LP堺築港新町の取得：NOI利回り**5.3%** 巡航DPU**+25円**の押上げ
- LP流山A棟の売却：NOI利回り**3.6%** 売却益**10億円**は2期に分けて全額分配

3 着実に成果を挙げるバリューアッド戦略とその新たな取り組み

- ロジポート尼崎は**契約率80%を突破**し、2020/2期の収益貢献を織り込み
- 物流適地の**底地案件**2件をパイプラインに追加。将来の再開発により、本投資法人が**開発利益を享受**する仕組みを検討中

借入や増資に依存せず、戦略的な物件入替で築浅優良物件を取得 物件入替ハイライト

- **ポートフォリオ収益力の改善** NOI利回りの改善で、巡航DPUは+25円底上げ
- **含み益の実現による投資主還元** 売却益10億円は、2期に分けて全額分配

売却
ロジポート流山A棟
(千葉県流山市)



売却予定価格	45.0億円
鑑定評価額	40.8億円
簿価	34.6億円
NOI利回り ⁽¹⁾	3.6%
償却後利回り ⁽¹⁾	2.6%
築年数	築10年



取得
ロジポート堺築港新町
(大阪府堺市)



取得予定価格	41.6億円
鑑定評価額	45.6億円
NOI利回り ⁽²⁾	5.3%
償却後利回り ⁽²⁾	4.3%
築年数	築1年

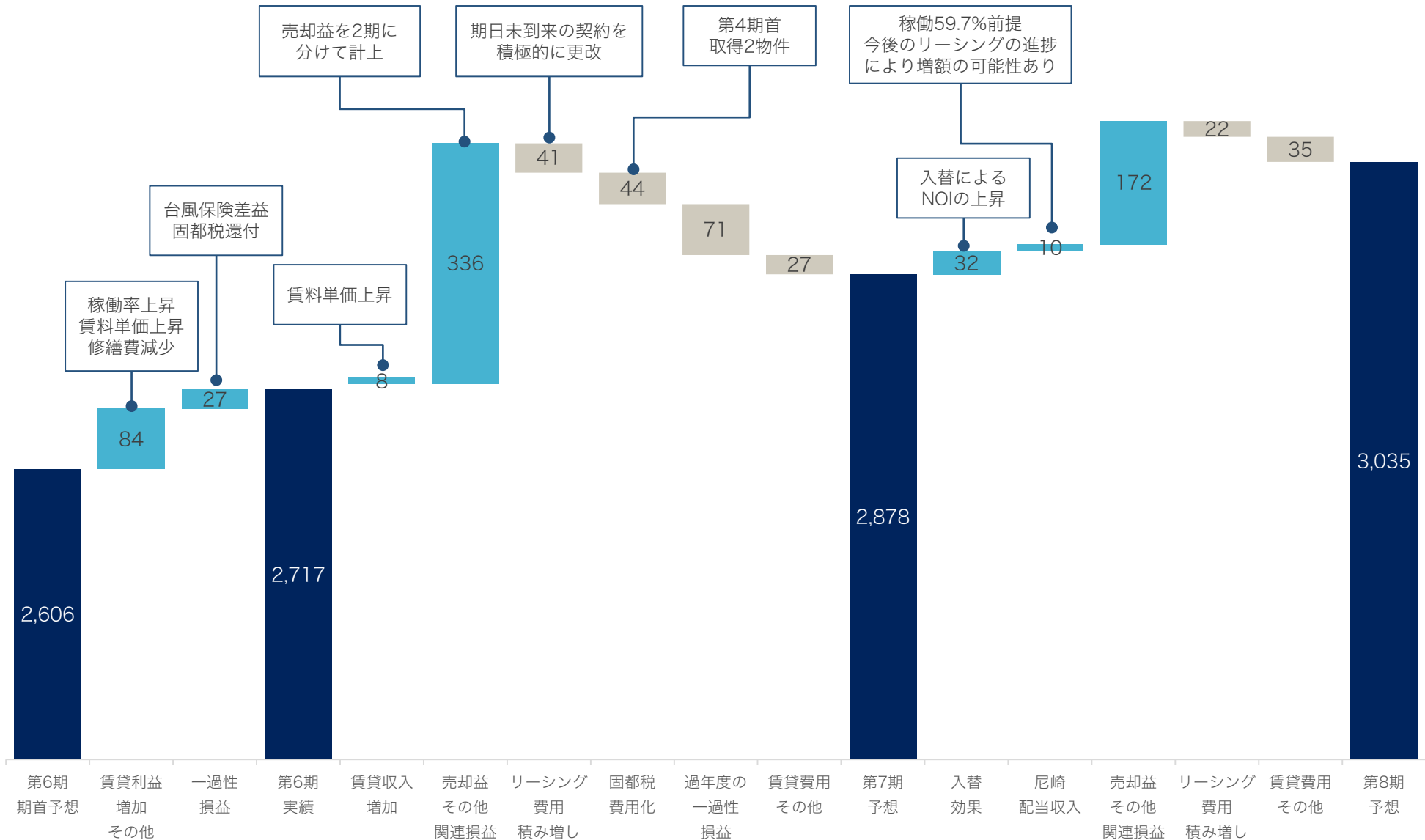
(1) 2019年2月期実績を年換算したNOI、償却後NOIを売却価格で除してそれぞれ算出

(2) 鑑定NOI、鑑定NOIから減価償却費の想定金額を控除した償却後NOIを取得価格で除してそれぞれ算出

一連の施策効果により5期連続DPU増加を見込む

DPUの増減要因分析（第6期期首予想から第8期予想まで）

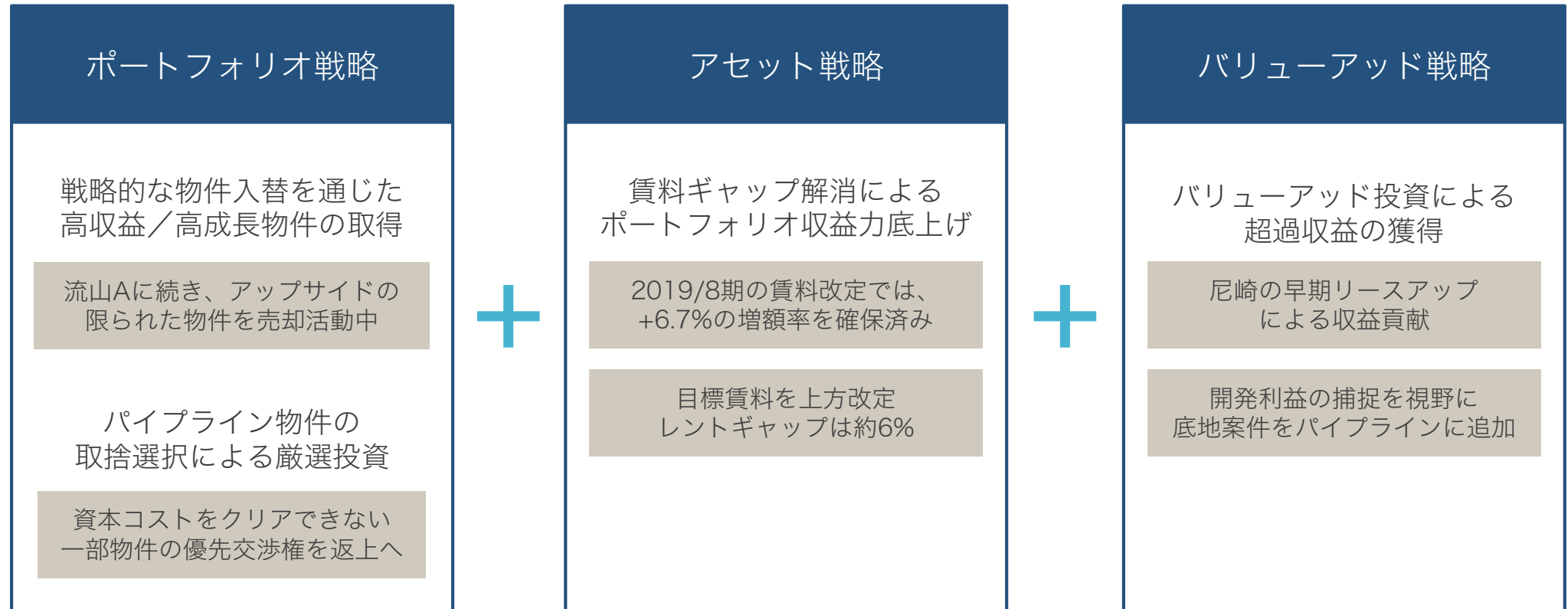
■ DPU ■ プラス要因 ■ マイナス要因



アクティブ運用によるDPU成長力の強化に注力

本投資法人の目指す投資運用の方向性

年平均4%超の巡航DPU成長を目指す



投資主価値向上を規律付けるガバナンス施策の追加導入

役員・従業員持投資口会
導入済み

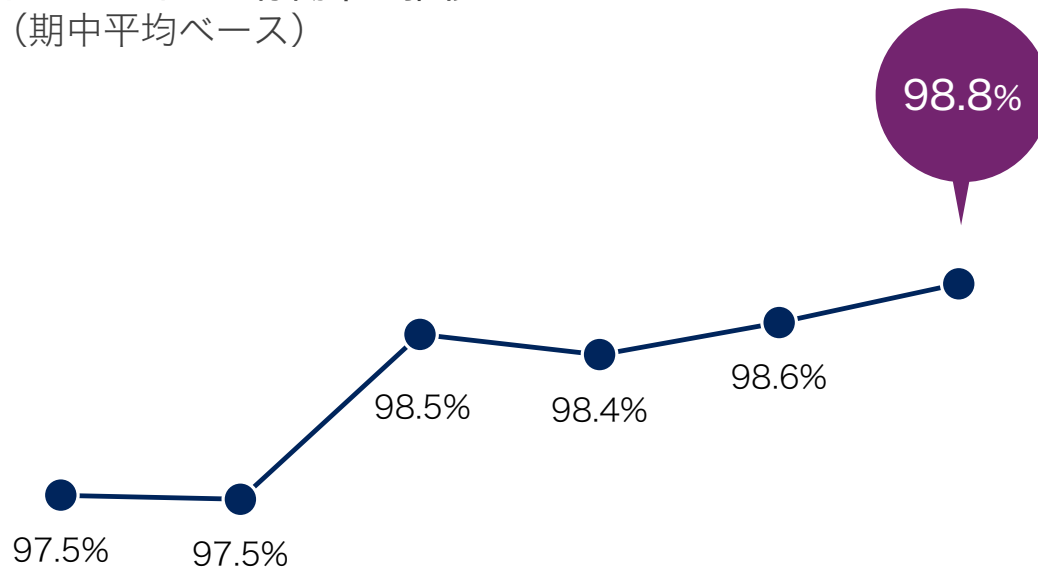
自己投資口取得
体制整備済み

資産運用報酬体系の
見直しを検討中

ポートフォリオ稼働率は98.8%と上場来最高水準を達成

アセット戦略 旺盛なテナント需要を内部成長に繋げる専属チームのリーシング活動

ポートフォリオ稼働率の推移
(期中平均ベース)



館内増床のニーズに加えて、外部からの引き合いも力強く、倉庫区画はほぼ満室稼働の状況

本投資法人の物件が所在するエリアは、国道16号線の各エリアを中心として、需給バランスのタイト化で、市場賃料（スポット賃料）の上昇が目立っている



賃料改定時の目標賃料を上方改定

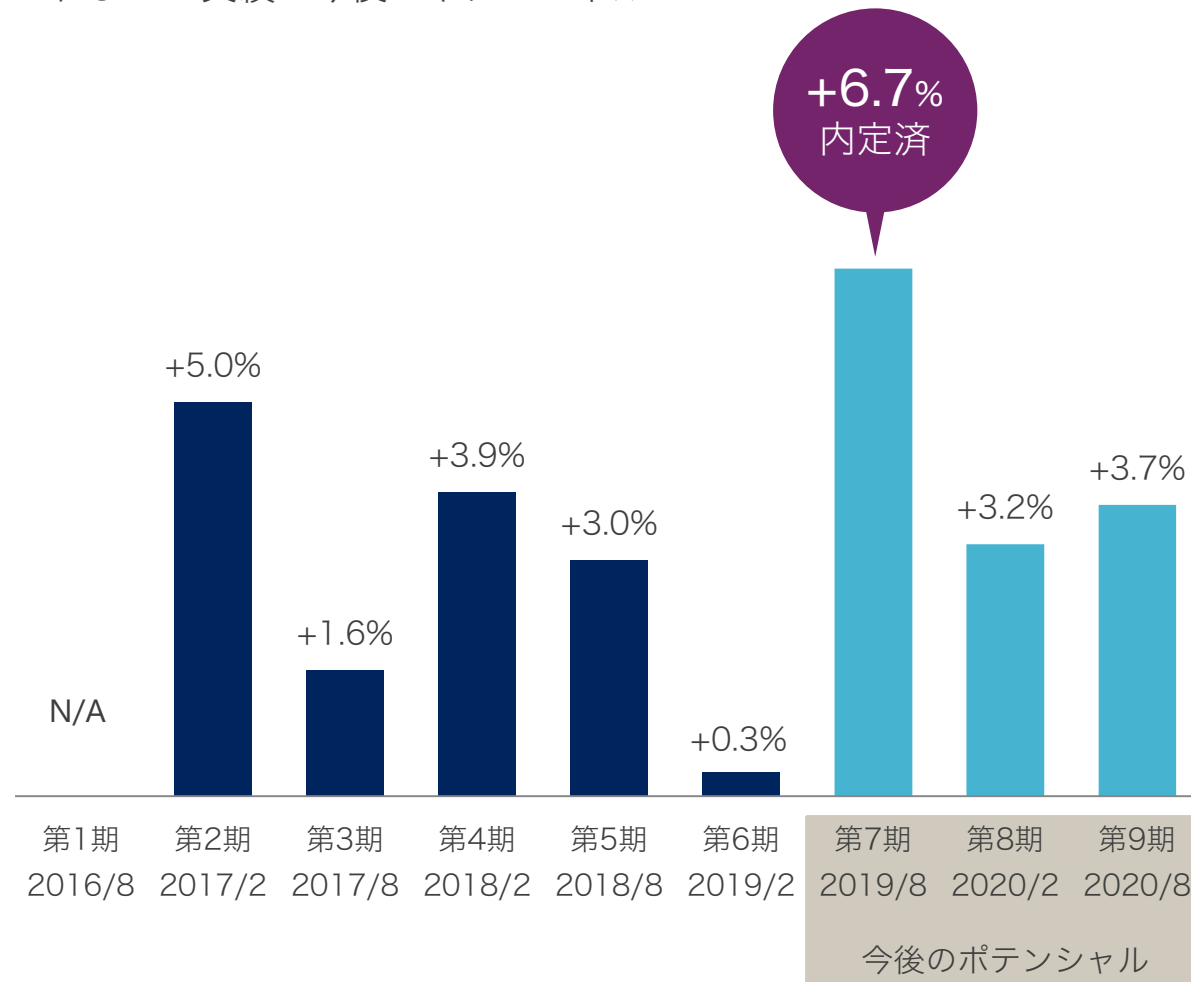
第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
2016/8	2017/2	2017/8	2018/2	2018/8	2019/2

2019/8期の賃料改定率は +6.7%で内定済み

アセット戦略 好調な賃料改定実績を受けて、目標賃料を上方修正

賃料改定率（定期借家物件）

これまでの実績と今後のポテンシャル



第7期の内定済み更改事例

A社	相模原	17,600m ²	+8.2%
B社	橋本	2,400m ²	+7.1%
C社	橋本	4,900m ²	+2.3%

第9期の内定済み更改事例

D社	橋本	7,700m ²	+14.6%
----	----	---------------------	--------

新「目標賃料」と現行賃料とのレントギャップは約6%となり、今後も内部成長の余地は十分

レントギャップ
(ポートフォリオ平均)
約 6%

資産規模拡大に拘らず、ポートフォリオの収益性強化を優先

ポートフォリオ戦略 パイプライン物件を取捨選択し、厳選取得の姿勢を堅持

優先交渉権対象物件
(ブリッジファンド等で保有中)

9物件
66万㎡

スポンサー開発案件



ロジポート大阪大正



ロジポート柏沼南



ロジポート堺



ロジポート
狭山日高



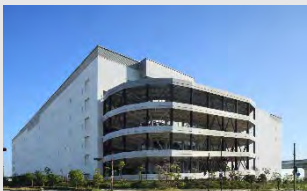
ロジポート
相模原 II



取得
予定

ロジポート
堺築港新町

外部案件



ロジポート尼崎



新規
追加

住之江底地案件



新規
追加

東扇島底地案件

スポンサー開発中物件

3物件
45万㎡



ロジポート川崎ベイ
2019年5月竣工予定



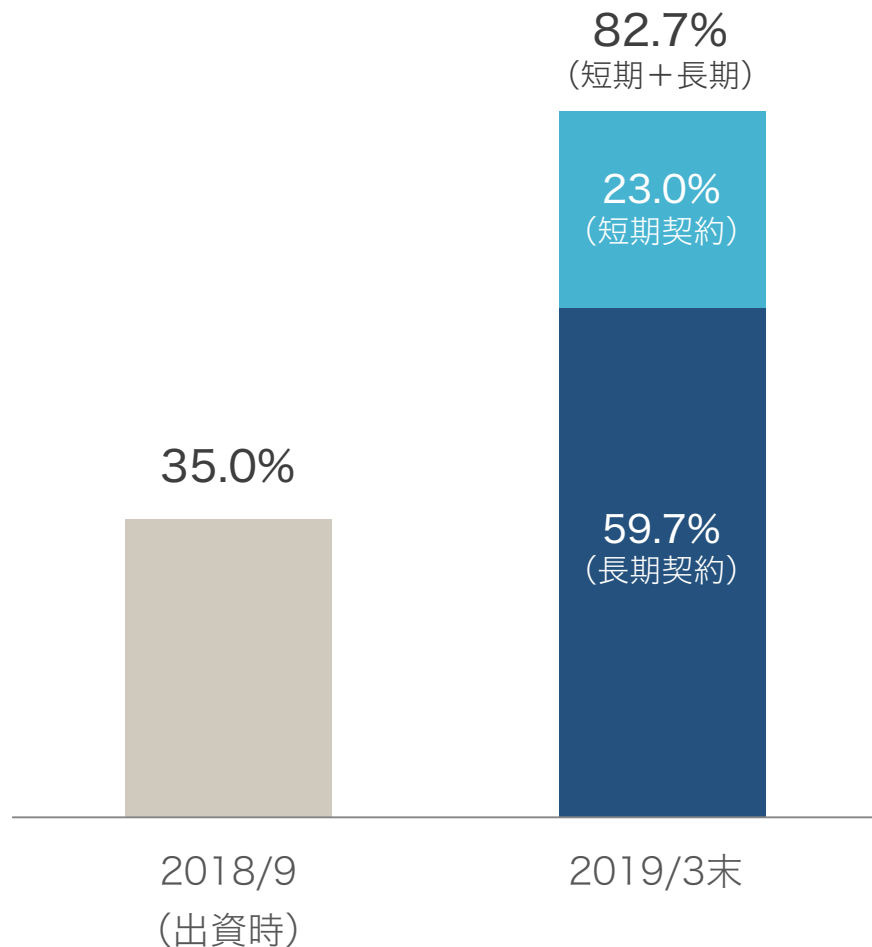
新守谷案件
2019年8月竣工予定

加須案件
(計画中)

ロジポート尼崎 リーシング進捗で2020/2期に収益貢献の成果

バリューアッド戦略 リースアップによる超過収益を獲得する取り組み

ロジポート尼崎 契約率の進捗



6か月間で約51,000㎡の賃貸借契約を締結し、**12か月でのリースアップに向けて、想定どおりの進捗**

- ✓ 賃料単価：想定を+4.8%超過達成（短期契約除く）
- ✓ 契約年数：5.6年（短期契約除く）
- ✓ NOI利回り：安定稼働時に5.5%超の想定

これを受けて、SPCからの配当収入11百万円を**第8期の業績予想に織り込み**（59.7%の稼働率ベース）。今後、順調にリースアップが進展すれば、**更なる配当収入増額のポテンシャル**あり

第8期業績予想
配当収入想定額
(DPU換算)

10円

リースアップ後の
配当収入見込額
(DPU換算)

約50円

アップサイドが見込める底地案件をパイプラインに追加

バリューアッド戦略 再開発による「超過収益」を獲得する取り組み

本投資法人による底地取得後の事業計画（概要）

	リースバック期間中	リースバック満了後 物流施設を再開発	
	投資法人は地代の 安定収益を享受	投資法人が 開発利益を享受	
住之江 底地 案件	 <p>リースバック期間 2年間</p>	 <p>再開発イメージ図</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ロジポート大阪大正（安定稼働済み）の近隣に所在 ■ 今後想定される増床ニーズの取込みを見据えた再開発を検討
東扇島 底地 案件	 <p>リースバック期間 10年間 (5年目に中途解約可能)</p>	 <p>再開発イメージ図</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 冷凍冷蔵倉庫の一大集積地である東扇島に所在 ■ フロンガス規制への対応が迫られる上物所有者の建替需要を捉え、冷蔵倉庫の再開発を検討

再開発後のNOI利回りは、**5%超を想定**

02

第6期決算概要

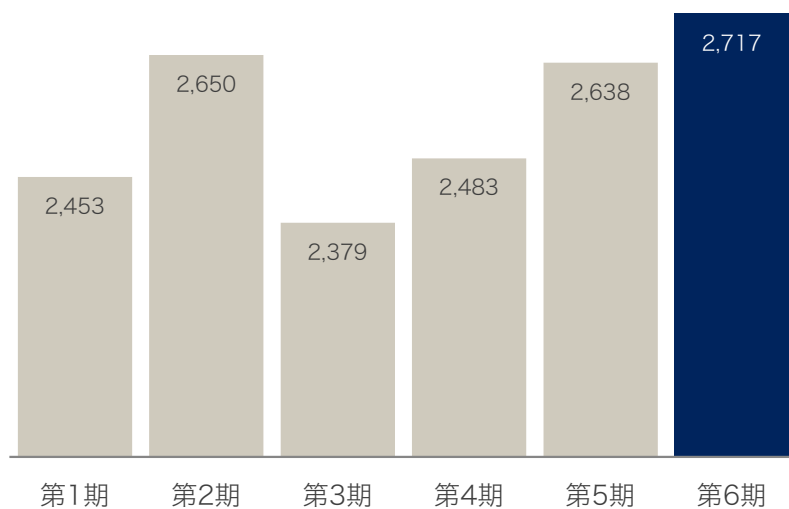


着実な運用成果の積み重ねによる投資主価値の向上

一口当たり分配金とNAVの成長

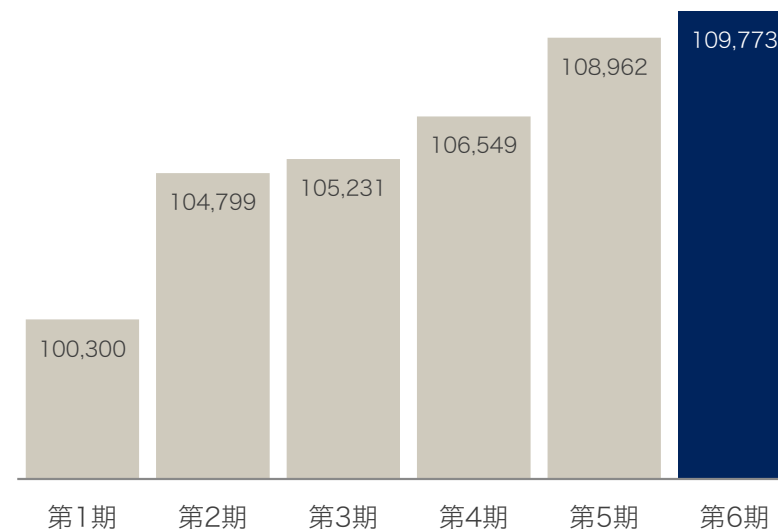
1口当たり分配金 (円)

年率
+9.3%
(第3期から第6期まで)



1口当たりNAV⁽¹⁾ (円)

第1期末比
+9.4%



(1) (純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数
第6期は物件入替が実行された前提で、ロジポート流山A棟の含み益を控除し、ロジポート堺築港新町の想定含み益を加算して算出

2019年2月期（第6期）決算の概要

単位：百万円		第6期期首予想 (a)	第6期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第6期実績と期首予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,649	5,792	143	
	賃料共益費収入その他	5,359	5,385	26	稼働率上昇(期中平均98.6% ⇒ 98.8%)、賃料単価上昇
	水道光熱費収入	289	305	16	稼働率上昇
	固定資産税等還付金	-	54	54	建物評価額の見直しに伴う過年度の納税の還付金
	保険金収入	-	48	48	台風被害に伴う保険金収入
	不動産賃貸事業費用合計	1,894	1,860	-34	
	外注委託費	304	299	-5	
	水道光熱費	278	302	24	稼働率の上昇
	修繕費	125	69	-56	台風被害による修繕を優先し減少
	修繕費（台風被害）	-	42	42	台風被害による修繕
減価償却費	689	688	-1		
公租公課	431	423	-8	固都税増額を保守的に見積もりしていたため	
その他	64	35	-29	予備費未使用	
	不動産賃貸事業損益	3,755	3,931	176	
	不動産賃貸NOI	4,444	4,620	176	
投資法人	資産運用報酬	681	705	24	利益連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	312	313	1	
	その他費用	99	98	-1	
	一過性の費用	-	31	31	建物評価額見直しに伴う外部委託費用
	投資法人費用	1,093	1,147	54	
分配金その他	当期純利益	2,660	2,783	123	
	1口当たり分配金（円）	2,606	2,717	111	
	1口当たり利益分配金（円）	2,418	2,530	112	
	1口当たり利益超過分配金（円）	188	187	-1	
	LTV	43.6%	43.6%	0.0%	
	期末物件数	11	11	-	

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2019年8月期（第7期）の業績予想

単位：百万円		第6期実績 (a)	第7期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第6期実績と第7期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,792	6,092	300	
	賃料共益費収入その他	5,385	5,393	8	賃料単価上昇
	水道光熱費収入	305	306	1	
	固定資産税等還付金	54	-	-54	一過性の損益の剥落
	保険金収入	48	-	-48	一過性の損益の剥落
	不動産等売却益	-	393	393	
	不動産賃貸事業費用合計	1,860	1,976	116	
	外注委託費	299	344	45	積極的な契約更改に伴うリーシング費用積み増し
	水道光熱費	302	299	-3	
	修繕費	69	118	49	巡航の修繕計画に基づく
	修繕費（台風被害）	42	-	-42	一過性の損益の剥落
	減価償却費	688	694	6	
	公租公課	423	471	48	平塚新町、堺南島町の固都税計上開始
その他	35	48	13		
不動産賃貸事業損益	3,931	3,722	-209		
不動産賃貸NOI	4,620	4,417	-203		
投資法人	資産運用報酬	705	707	2	
	支払利息その他金融関連費用	313	317	4	
	その他費用	98	105	7	
	一過性の費用	31	10	-21	売却に伴う控除対象外消費税の費用計上額の増加
投資法人費用	1,147	1,139	-8		
分配金その他	当期純利益	2,783	2,974	191	
	1口当たり分配金（円）	2,717	2,878	161	
	1口当たり利益分配金（円）	2,530	2,704	174	
	1口当たり利益超過分配金（円）	187	174	-13	売却に伴う減価償却累計額増加額（計算基礎）の減少
	LTV	43.6%	43.6%	0.0%	
期末物件数	11	11	-		

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2020年2月期（第8期）の業績予想

単位：百万円		第7期予想 (a)	第8期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第7期予想と第8期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	6,092	6,331	239	
	賃料共益費収入その他	5,393	5,418	25	資産入替効果、賃料単価上昇
	水道光熱費収入	306	306	-	
	不動産等売却益	393	596	203	売却益の増額
	受取配当金	-	11	11	尼崎案件の優先出資の利益配当
	不動産賃貸事業費用合計	1,976	2,008	32	
	外注委託費	344	368	24	積極的な契約更改に伴うリーシング費用積み増し
	水道光熱費	299	299	-	
	修繕費	118	130	12	
	減価償却費	694	699	5	
公租公課	471	464	-7		
その他	48	46	-2		
不動産賃貸事業損益	3,722	3,726	4		
不動産賃貸NOI	4,417	4,426	9		
投資法人	資産運用報酬	707	724	17	
	支払利息その他金融関連費用	317	314	-3	
	その他費用	105	110	5	
	一過性の費用	10	12	2	売却に伴う控除対象外消費税の費用計上額の増加
投資法人費用	1,139	1,160	21		
分配金その他	当期純利益	2,974	3,160	186	
	1口当たり分配金（円）	2,878	3,035	157	
	1口当たり利益分配金（円）	2,704	2,873	169	
	1口当たり利益超過分配金（円）	174	162	-12	売却に伴う減価償却累計額増加額（計算基礎）の減少
	LTV	43.6%	43.6%	0.0%	
期末物件数	11	11	-		

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

Memo

03

ポートフォリオ の現状

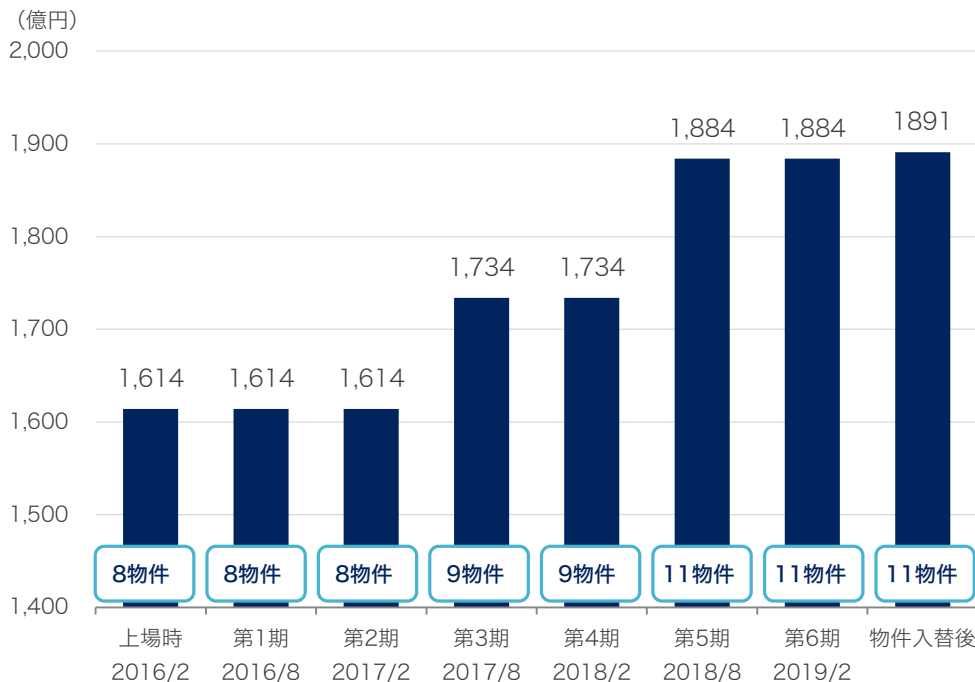


ポートフォリオの概要

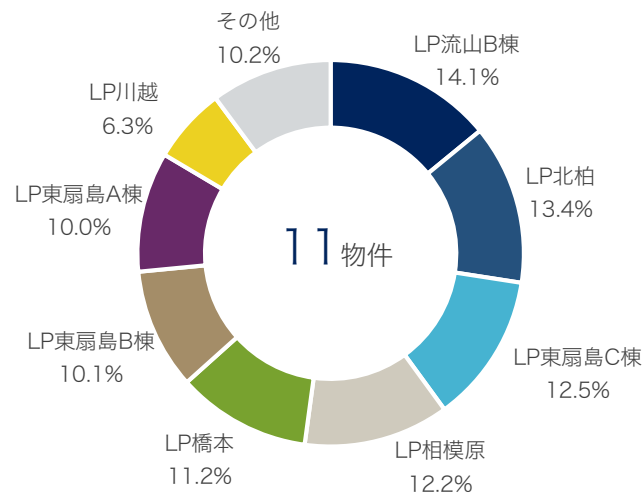
ポートフォリオの概要⁽¹⁾

取得価格の合計	物件数	稼働率
1,891 億円	11 物件	98.8 %
鑑定NOI利回り ⁽²⁾	延床面積合計	テナント数 ⁽³⁾
4.9 %	1,049,279㎡	113 件

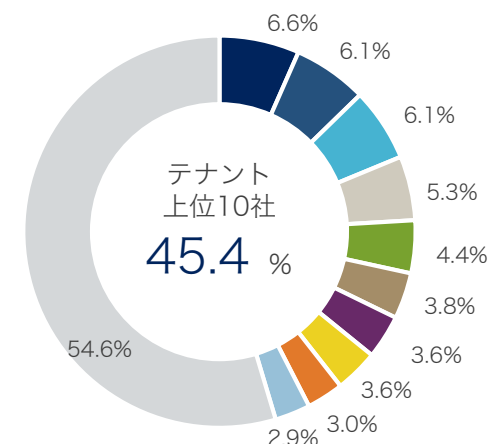
資産規模の推移



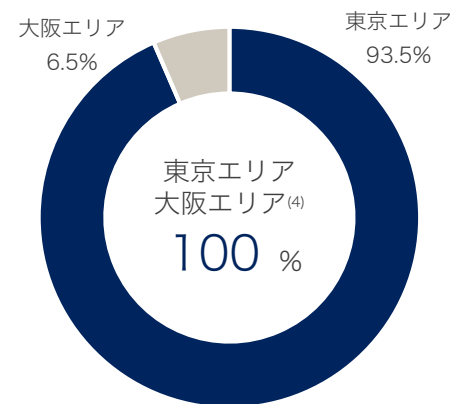
物件構成 (取得価格ベース)



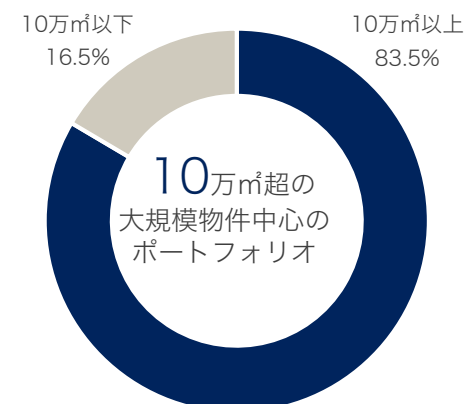
テナント分散状況 (面積ベース)



物件エリア比率 (取得価格ベース)



延床面積別比率 (取得価格ベース)



(1) 2019年2月末日時点で保有している11物件から、ロジポート流山A棟を除いてロジポート堺築港新町を加えた数値

(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は103件

(4) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内 (JR東京駅から60km圏内) の地域、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内 (JR大阪駅から45km圏内) の地域

ロジポート尼崎 概要

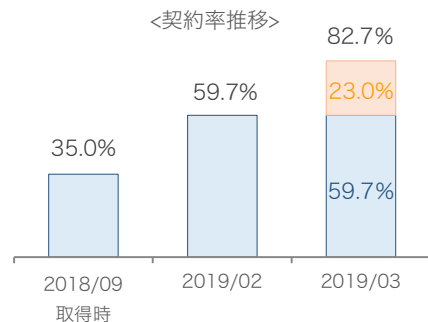
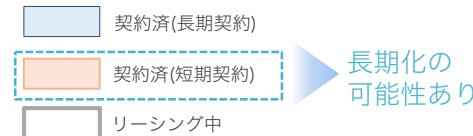
ロジポート尼崎



取得価格	1,221百万円 (約11.4%)	賃貸可能面積(倉庫)	62,826坪
参考価格 ⁽¹⁾	1,463百万円	NOI利回り ⁽²⁾	5.5%

契約締結状況

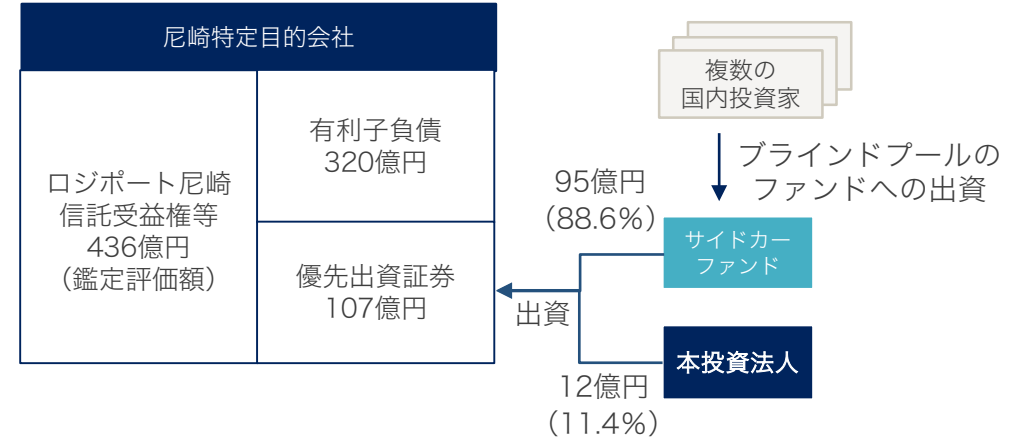
	A	B	C	D	E	F
6F	1,174坪 卸売業	3,585坪 倉庫業		4,761坪 倉庫業		1,466坪 精密機器
5F		4,498坪 3PL		3,257坪		2,970坪 倉庫業
4F		10,526坪 3PL				
3F		4,448坪			6,087坪 小売業	
2F		4,448坪 倉庫業		3,187坪		2,900坪 3PL
1F		5,275坪 3PL				4,245坪 倉庫業



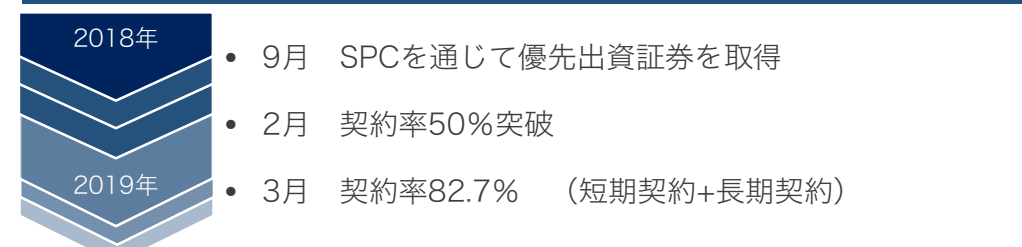
大阪エリアの幅広い需要を捉えたリース活動により契約率上昇

(1) 優先出資証券の取得先であるTMKの不動産鑑定評価書と決算書に基づき時価純資産法に準じた方法で算出
 (2) 「NOI利回り」は、優先出資証券の取得先であるTMKの不動産鑑定評価書の鑑定NOIを、特定目的会社の本物件取得価格で除して計算
 (3) ロジポート尼崎は、前所有者が工場から倉庫への改修工事を実施し、2017年10月に当該改修工事が完了
 (4) 契約率は、2019年3月末日時点の倉庫部分の契約率を記載

本投資法人の取組



事業計画



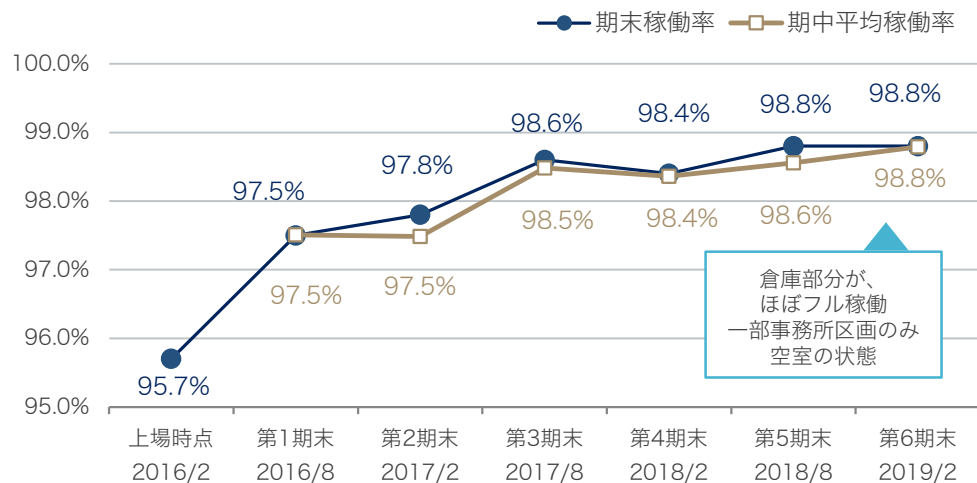
安定稼働後のポートフォリオマネジメントの選択肢

資本市場・金融市場の環境を踏まえて、ポートフォリオの最適化を目指す

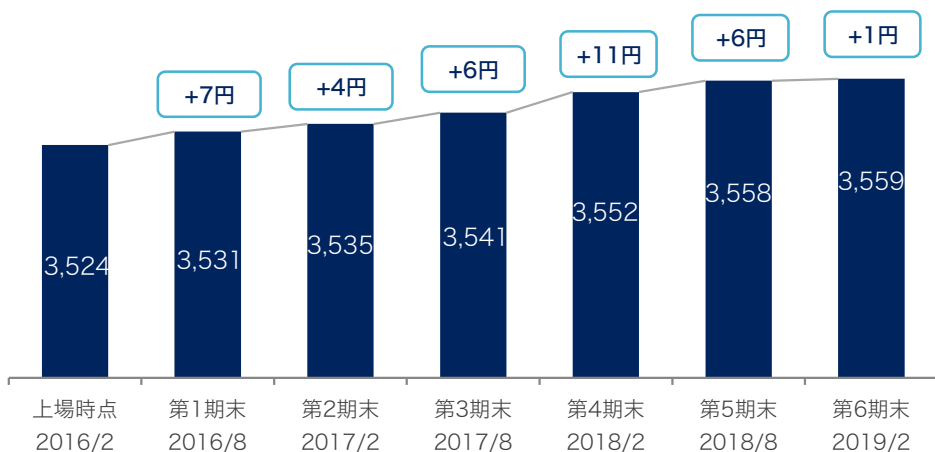
- 追加取得**
 - 本投資法人がSPCから本物件を取得
- 継続保有**
 - SPCが物件を継続保有、本投資法人はSPC配当を引き続き收受
- 入替**
 - LLRの既存物件を外部に売却し、売却代金でSPCから本物件を取得
- 外部売却**
 - 外部に本物件を売却し、LLRはその売却益をSPC配当として收受

内部成長 物件運営実績①

稼働率の推移



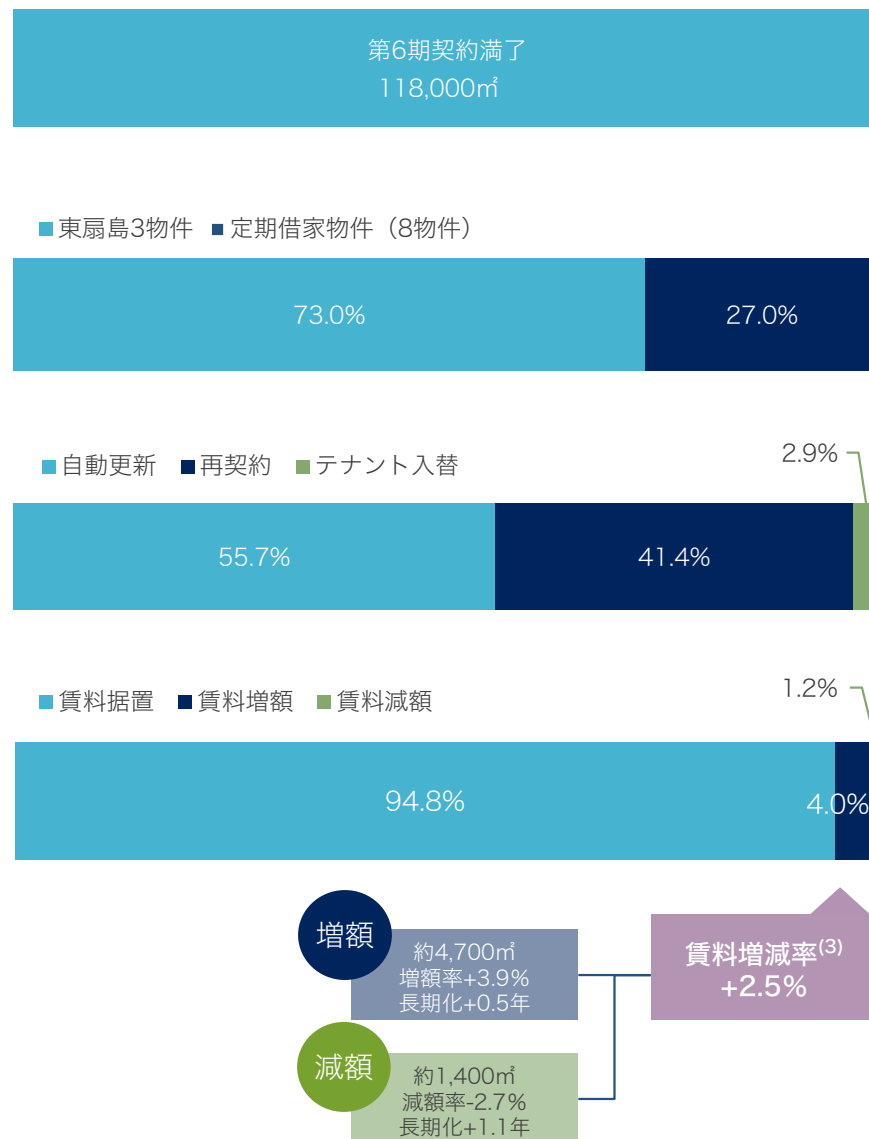
平均賃料単価（上場時ポートフォリオ⁽¹⁾）の推移



(1) 上場時点で保有する8物件の倉庫部分の賃料単価が対象

リーシング実績⁽²⁾

第6期に契約満了となった約118,000㎡の更改状況



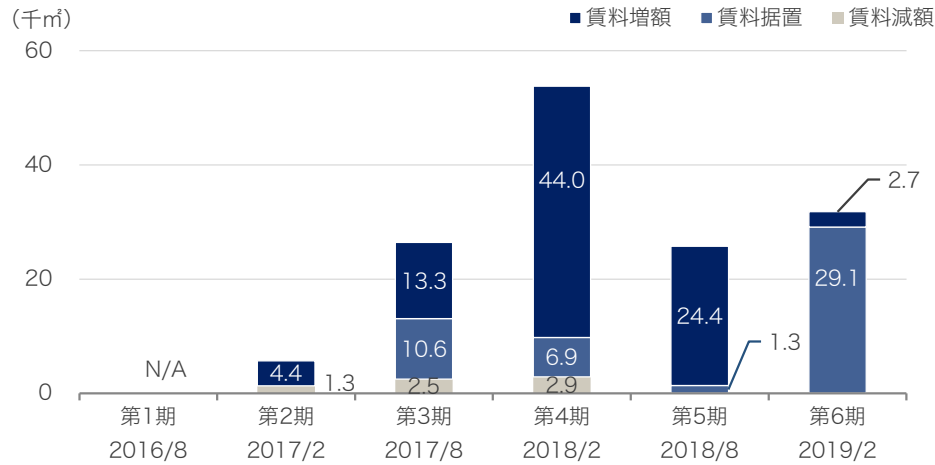
(2) 第6期中に契約期日が到来した面積に占める割合（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(3) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

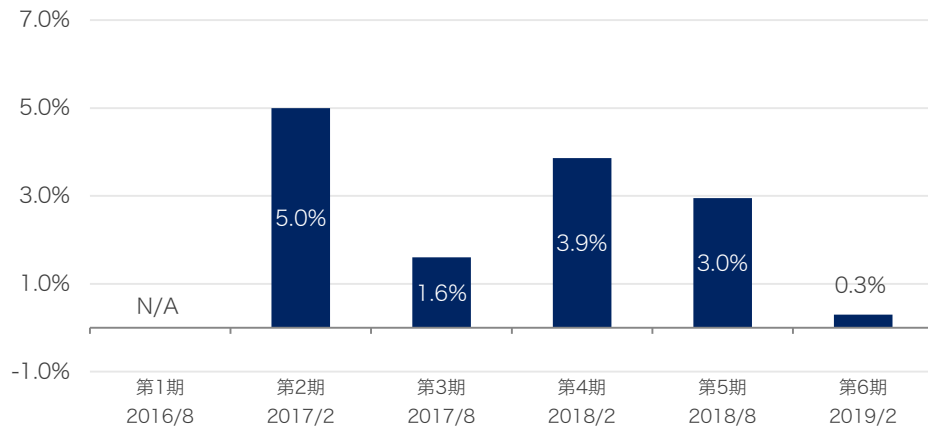
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（8物件）⁽¹⁾

賃料改定実績の推移⁽²⁾

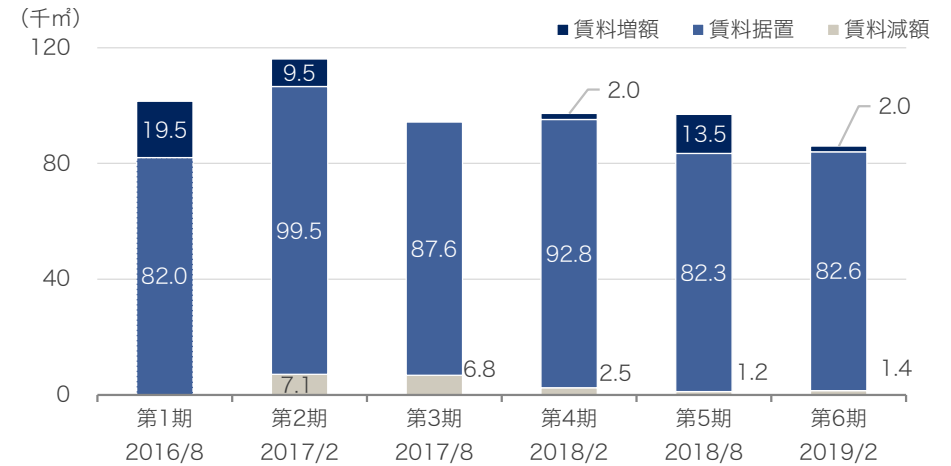


賃料改定による賃料増減率⁽³⁾

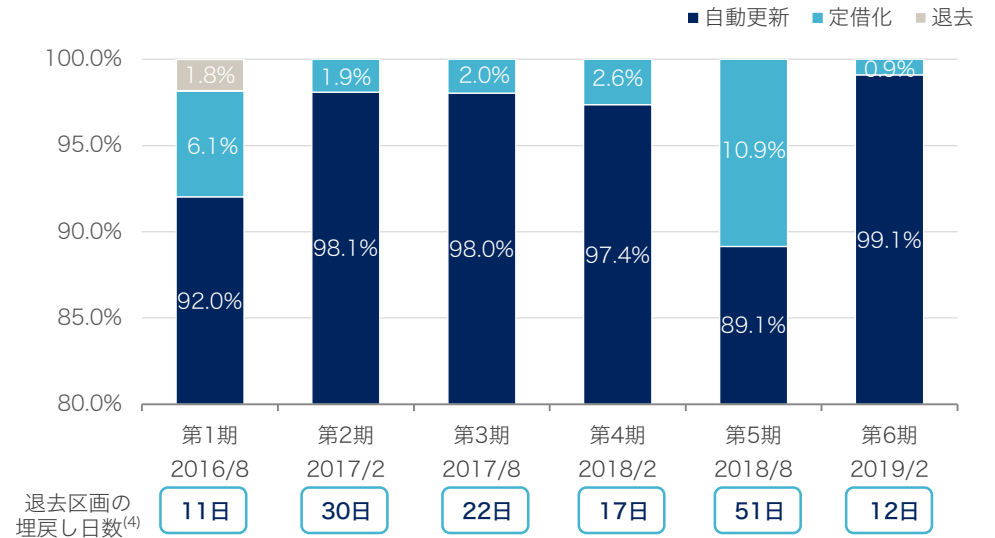


東扇島3物件

賃料改定実績の推移⁽²⁾



普通借契約の更新実績⁽²⁾



退去区画の埋戻し日数⁽⁴⁾



(1) 第6期末時点で保有物件の内、ロジポート東扇島A棟・B棟・C棟を除いた8物件

(2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

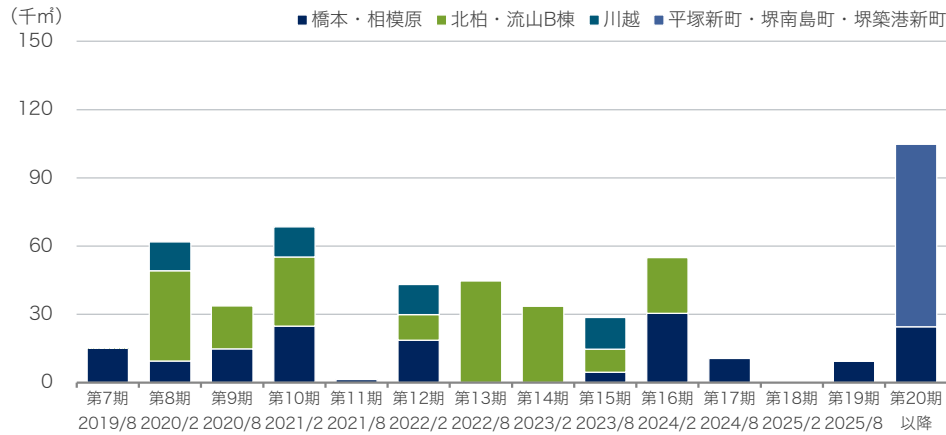
(3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

今後のリーシング戦略

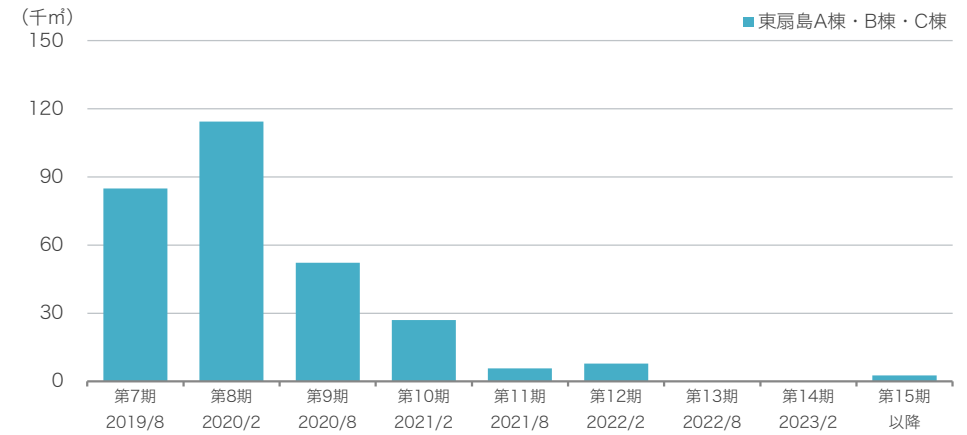
定期借家物件（8物件）

賃貸期間満了スケジュール

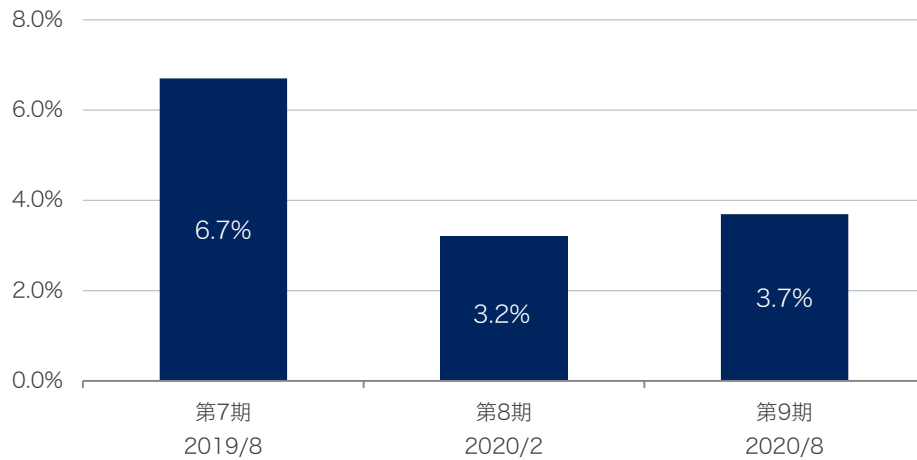


東扇島3物件

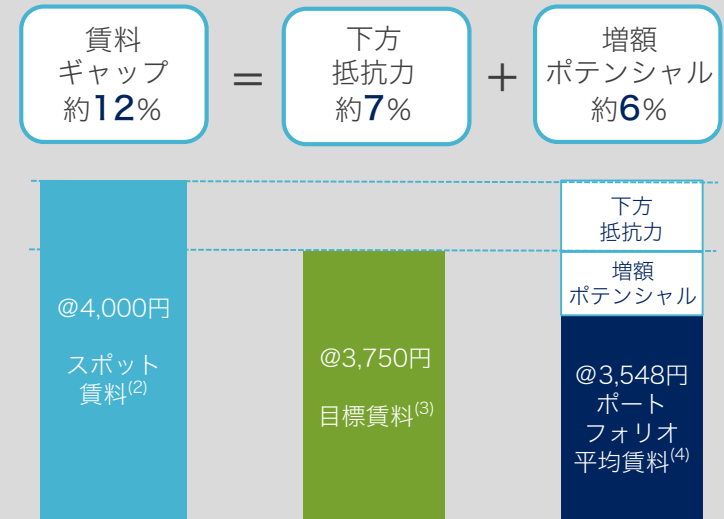
賃貸期間満了スケジュール



今後満了を迎える賃料⁽¹⁾の増額ポテンシャル



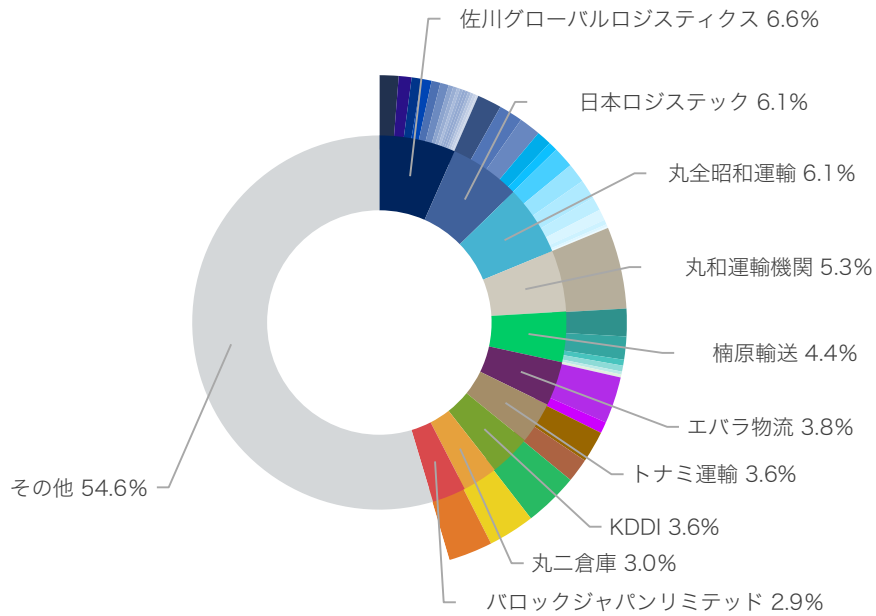
賃料ギャップ



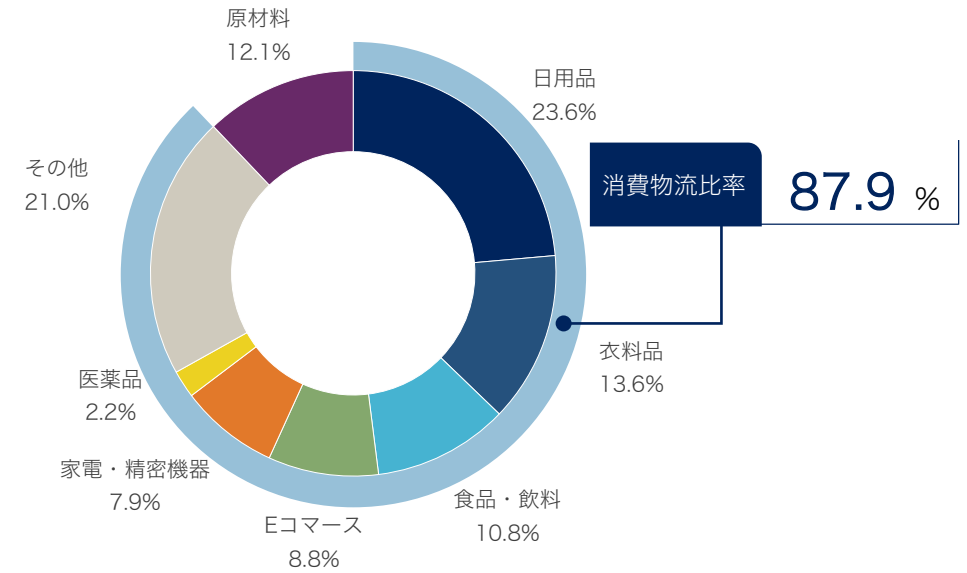
- (1) 既存物件（東扇島3物件除く）の定借契約・倉庫のみを集計
- (2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
- (3) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価
- (4) 倉庫部分の賃料単価

分散の効いたポートフォリオ

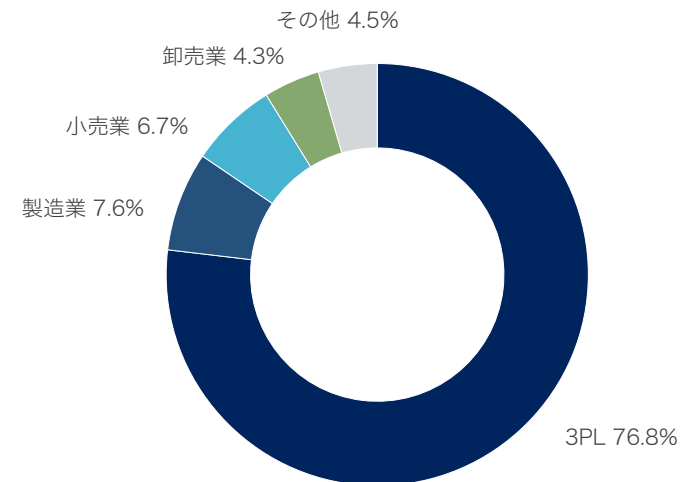
テナント分散状況⁽¹⁾
(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



エンドユーザーの業種比率⁽³⁾



テナント業態比率⁽³⁾



上位5社	28.4 %
上位10社	45.4 %
総テナント数	113 件 ⁽²⁾

(注) 2019年2月末日時点で保有している11物件に、ロジポート流山A棟を除いてロジポート堺築港新町を加えた数値

(1) 面積ベースで算出

(2) 名寄せ前の件数 名寄せ後は103件

(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

稼働率実績の詳細

稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率				テナント ⁽¹⁾⁽²⁾	賃貸借契約 平均残存 年数 ⁽¹⁾	定借比率 ⁽¹⁾⁽³⁾
		2016年3月末 時点	2018年8月末 時点	2019年2月末 時点 ⁽¹⁾	2016年3月末 からの差異			
東京-1	LP橋本	90.1%	100.0%	100.0%	+9.9 pt	14	3.4年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.9%	99.7%	99.7%	+1.8 pt	18	3.4年	100.0%
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	8	3.0年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	100.0%	-	1	-(4)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.9%	99.9%	+0.2 pt	8	2.4年	100.0%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	96.8%	96.8%	+1.3 pt	23	0.9年	37.0%
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	95.1%	95.2%	+0.8 pt	18	1.0年	43.9%
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	98.7%	98.7%	+3.5 pt	17	0.9年	47.4%
東京-9	LP川越	-	100.0%	100.0%	-	4	2.3年	100.0%
東京-10	LP平塚新町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(4)	100.0%
大阪-1	LP堺南島町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(4)	100.0%
ポートフォリオ全体（入替前）		96.5%	98.8%	98.8%	+2.3 pt	112 ⁽³⁾	2.7年	78.7%
大阪-2	LP堺築港新町	-	-	100.0%	-	1	-(4)	100.0%
ポートフォリオ全体（入替後）		-	-	98.8%	-	113 ⁽⁵⁾	2.8年	78.8%

(1) LP堺築港新町は取得完了予定日である2019年9月3日時点で算出

(2) 面積ベースで算出

(3) 賃料ベースで算出

(4) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

(5) 名寄せ前の件数

ポートフォリオ一覧（物件入替後）

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価 ⁽¹⁾ (億円)	投資比率 (%)	竣工年月	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	PML値 ⁽³⁾ (%)
東京-1	ロジポート橋本 ⁽⁴⁾	神奈川県相模原市	145,801	212	229	11.2	2015年1月	4.6	1.3
東京-2	ロジポート相模原 ⁽⁴⁾	神奈川県相模原市	200,045	230	253	12.2	2013年8月	4.8	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	288	13.4	2012年10月	4.6	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	291	14.1	2008年7月	4.8	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	195	10.0	1987年4月	5.1	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	213	10.1	1991年4月	5.6	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	250	12.5	2001年9月	4.9	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	122	6.3	2011年1月	4.7	4.4
東京-10	ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	29,067	69	72	3.6	2016年5月	4.8	5.2
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	85	4.3	2016年10月	4.8	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	41	45	2.2	2018年8月	5.3	7.6
合計／平均			1,049,279	1,891	2,044	100.0		4.9	3.1
LLR-1	ロジポート尼崎 (優先出資証券)	兵庫県尼崎市	258,704	12.2	14.6	-	2009年4月 ⁽⁵⁾	5.5	5.6

(1) 鑑定評価は2019年2月末時点（ロジポート堺築港新町は2019年3月末日時点）、LLR-1は同時点の優先出資証券の参考価格を記載

(2) NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して計算、LLR-1はTMKの取得価格を使用

(3) PML値は、2019年4月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「11物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載、LLR-1は2018年9月時点の数値を使用

(4) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、取得済の信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

(5) 2017年10月に工場から物流施設への改修工事が完了

財務運営

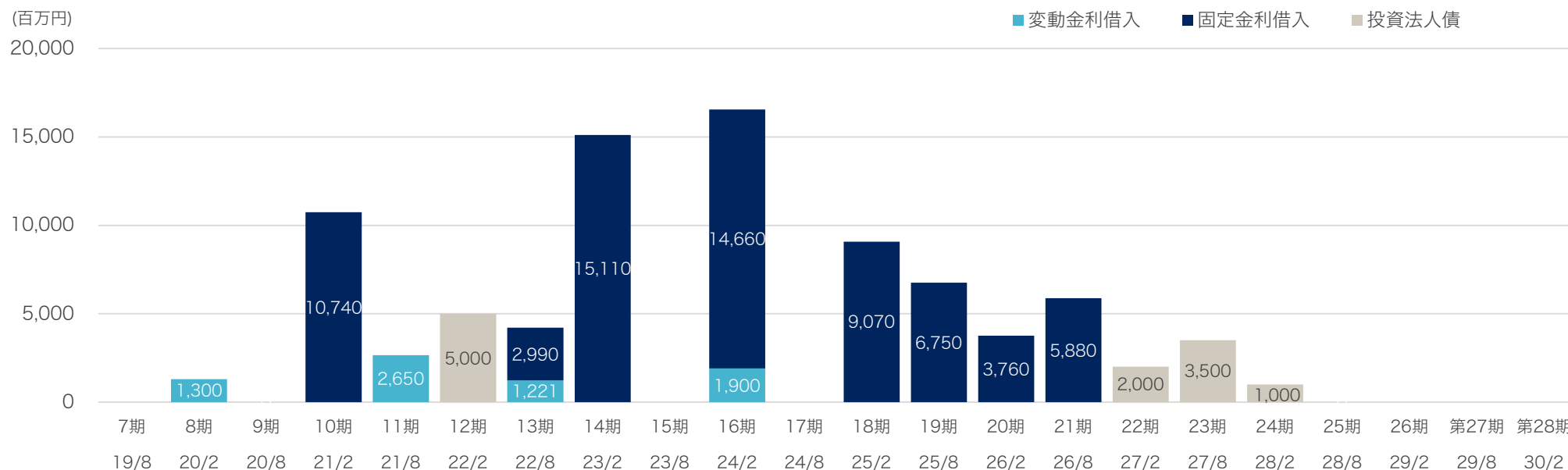
強固な財務体質の構築 ⁽¹⁾



信用格付の状況



有利子負債の返済期限



(1) 2019年2月末日時点

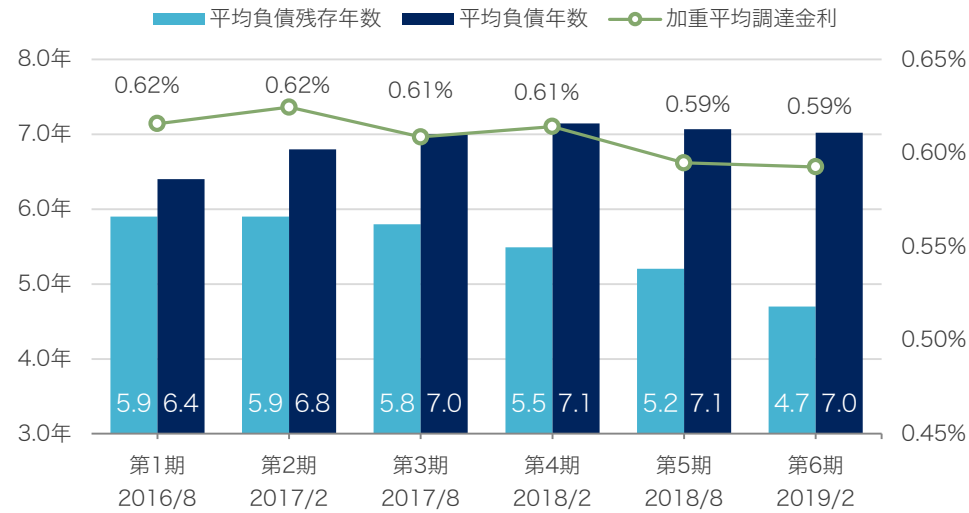
(2) 「LTV」は有利子負債÷総資産にて算出

(3) 借入金および投資法人債を負債として算出

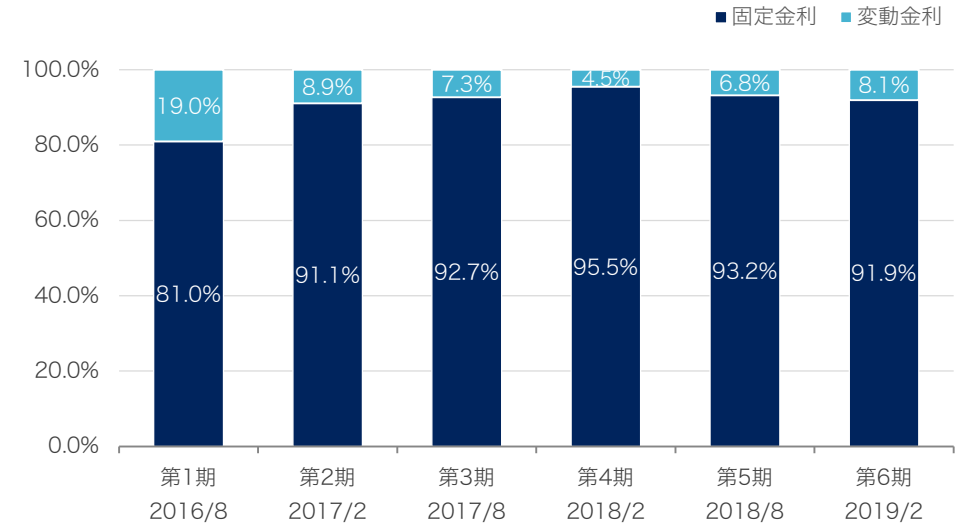
(4) 「固定金利比率」は金利が固定化されている有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

財務運営 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

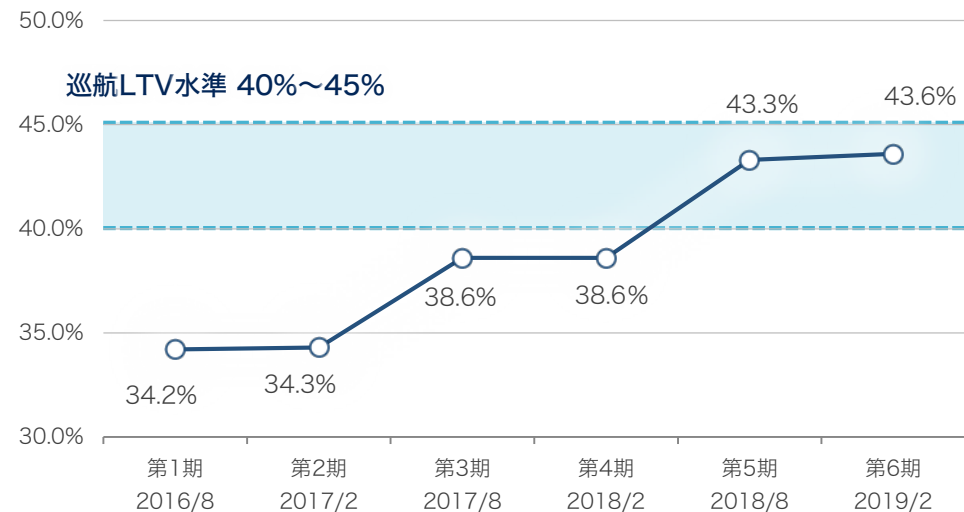
資金調達コストの抑制と負債期間の長期化を推進



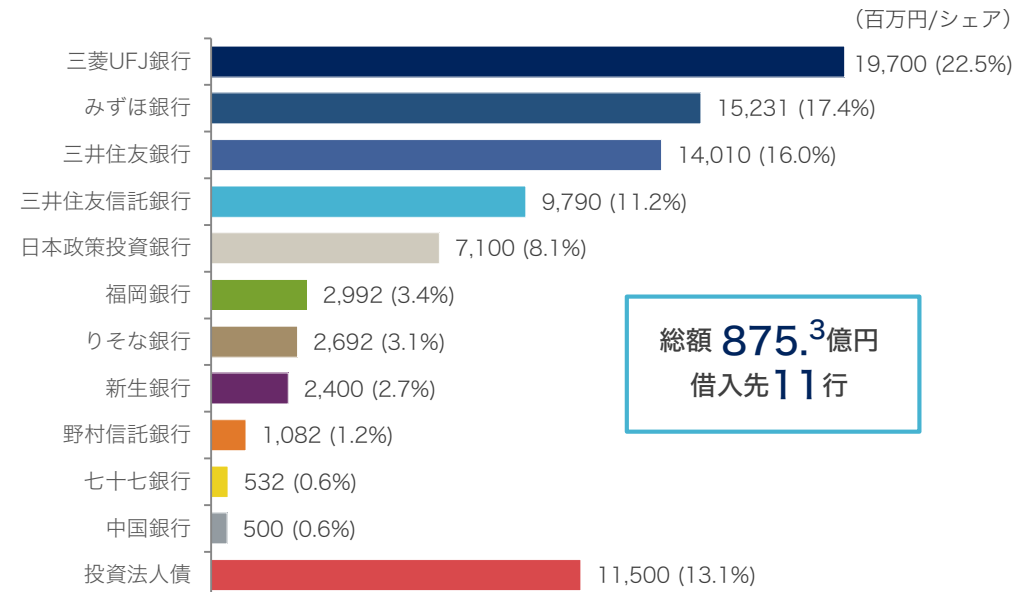
金利の固定化の推進



LTVコントロール



金融機関取引状況



Memo

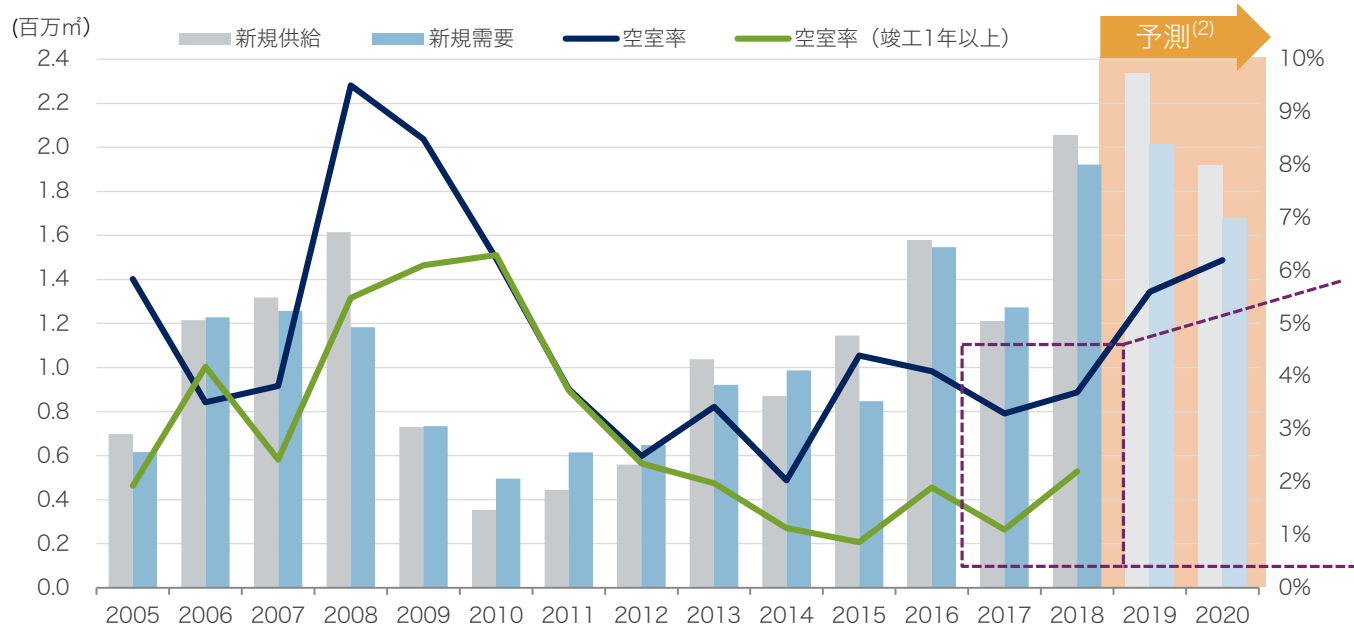
04

物流施設 マーケットの 見通し



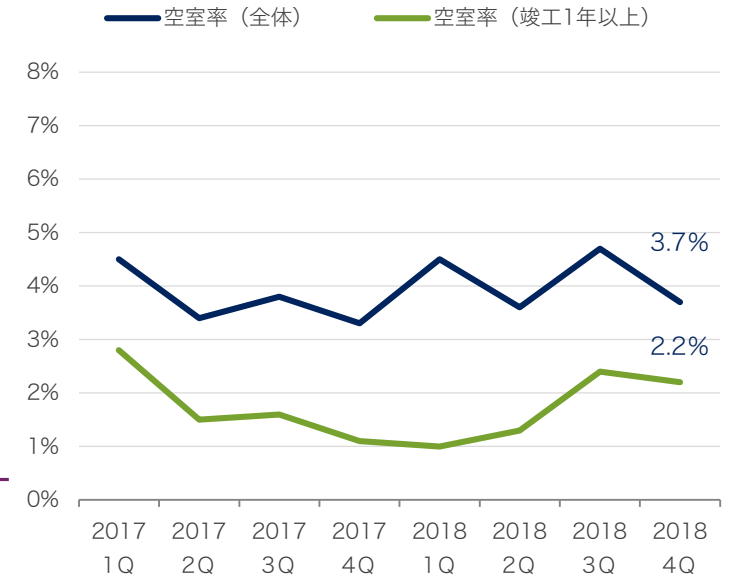
首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



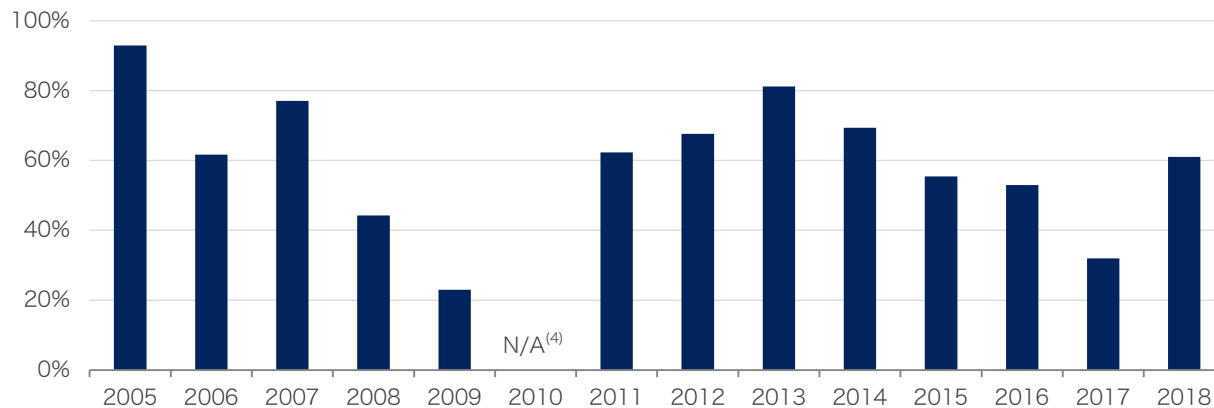
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
 (2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率



出所：CBRE

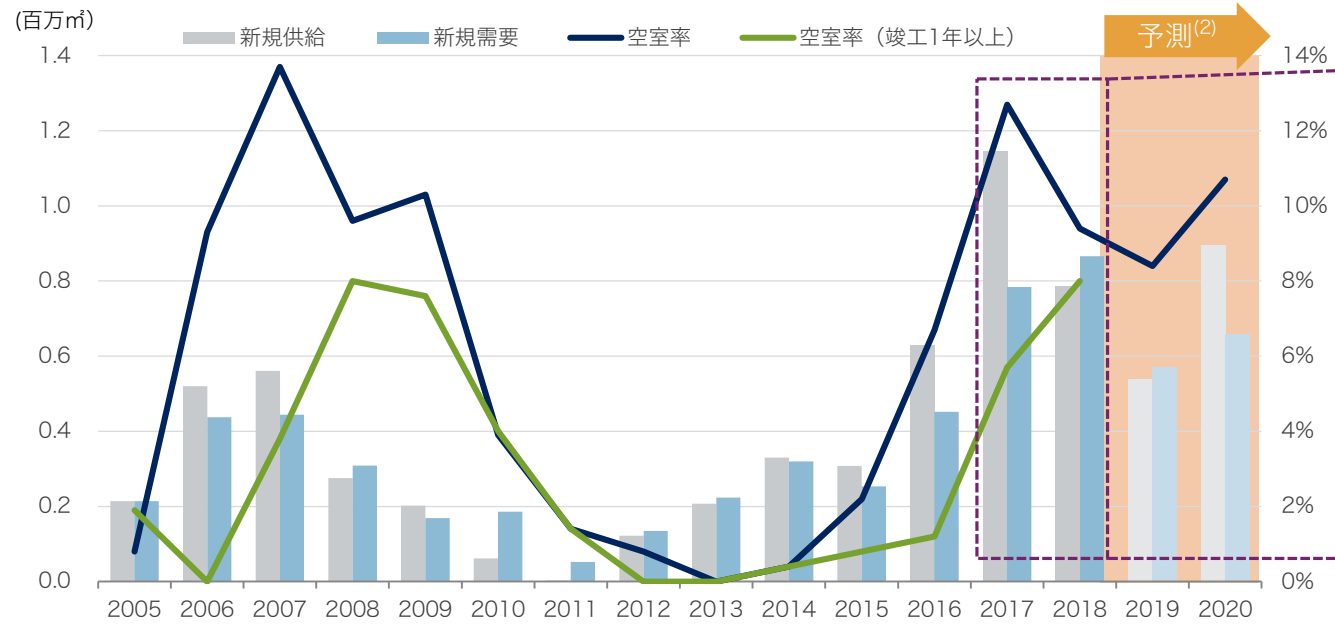
大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
 (4) 対象となる供給がないため集計対象外

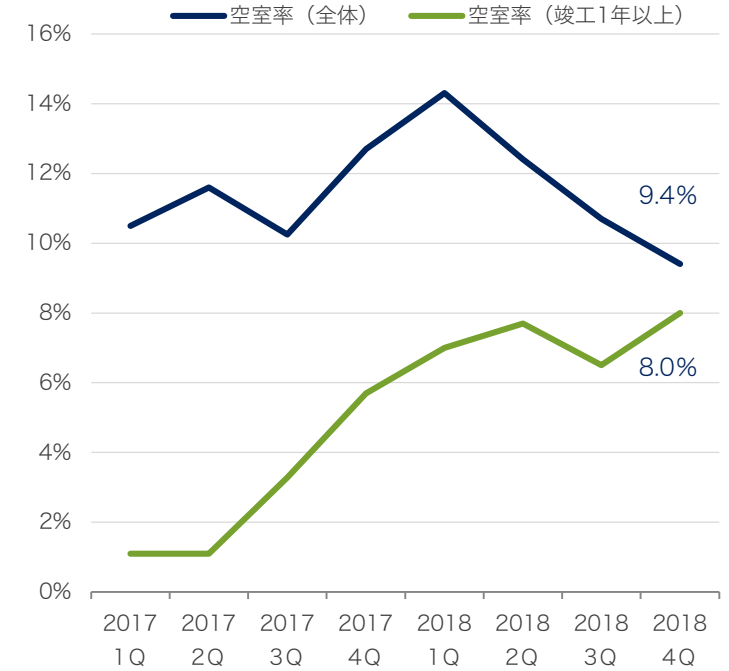
大阪圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



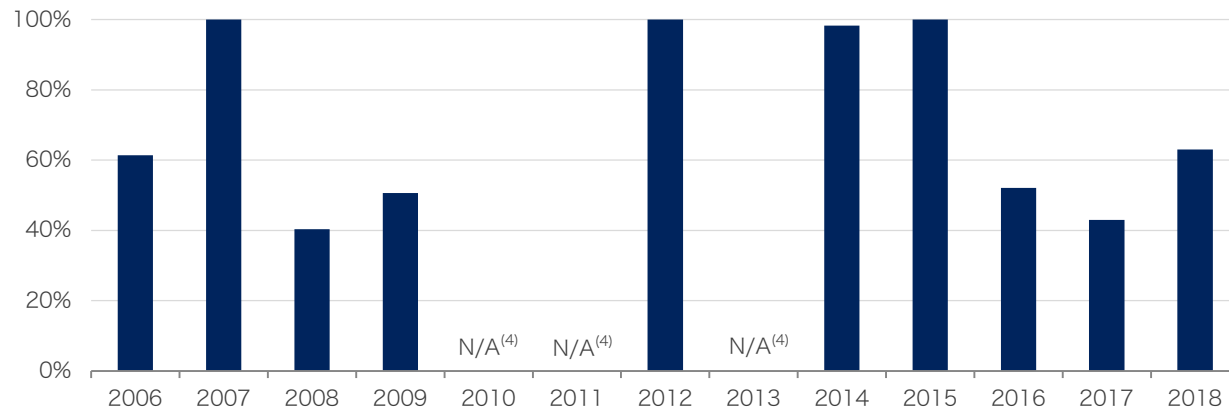
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
 (2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率



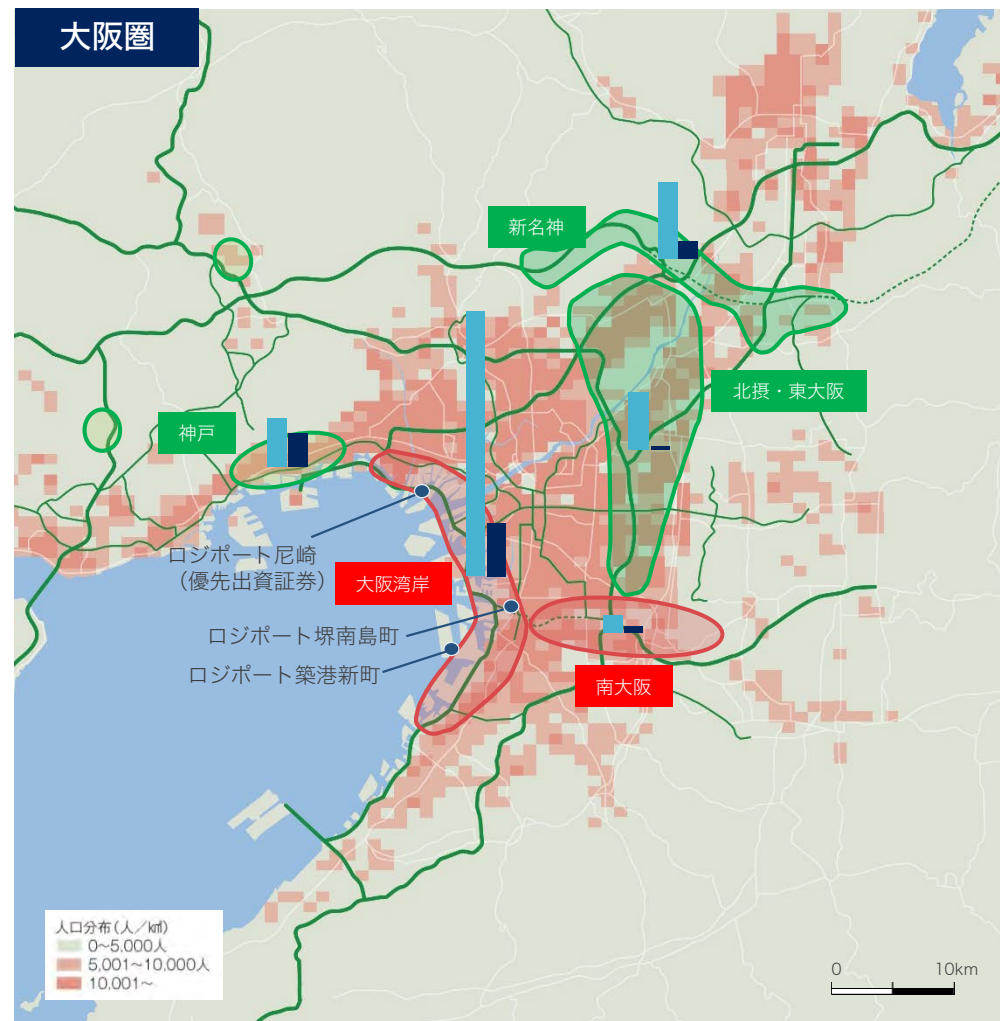
出所：CBRE

大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
 (4) 対象となる供給がないため集計対象外

首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



空室率 ⁽¹⁾ (2018年4Q時点)	需給環境
0~5%	需給逼迫
5~10%	需給均衡
10~15%	需給緩和懸念
15%~	需給緩和

■ 2018年4Q時点の既存ストック
■ 2019年/2020年の供給見込

出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成
 (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

Memo