



全物流不動産の総床面積のパーセンテージに基づく日本市場におけるプレーヤー

日本の物流不動産プレーヤー

日本の投資適格物流不動産では、外国のプレーヤーが優位に立っている。1999年に市場に参入した際、大きな影響を与えた最初の企業がプロロジスである。2001年にラサール インベストメント マネジメント、2002年にAMBが参入した。これらの企業は建物のデザイン、特に倉庫の各階へのアクセスをもつランプの使用に革命をもたらした。これらの企業が物流不動産の考え方を日本における投資資産として肯定的に変化させた点も重要である。

グローバル・ロジスティクス・プロパティーズ（GLP）はかつてプロロジス・ジャパンの一部であったが、2009年3月に設立され、プロロジスから取得した大規模なポートフォリオを管理することとなった。実質的にプロロジスには少数の資産が残ったが、用地取得及びパイプラインサポートの機会を得て、最近では成果をもたらす始めている。プロロジスはかなりのマーケットシェアを有しているが、依然としてGLPが圧倒的に日本の物流不動産市場最大のプレーヤーである。GLPは最近のIPOでも成功を収め、同社の大きなシェアを守るのに優位な立場にある。

オリックスと大和ハウス工業は、共に国内企業であり、投機的デベロッパーとして物流不動産の完成後に市場の他のプレーヤーに売却することを主に行ってきた。しかし、オリックスに関してはこの傾向は変わり、同社は最近ではオリックスグループのリートに物件を売却している。また大和ハウス工業は、独自のプライベートファンドを準備中であると言われている。

日本レップは物流不動産投資及び仲介を行う企業であったが、2007年にマッコーリー&グッドマンに買収された。東京証券取引所からの上場廃止という最近の発表により、同社の名称はグッドマン・ジャパンとなる予定である。上場廃止により同社の業務は国内の販売に再集中し、将来の成長の見通しをもたらすと思われる。

Jリート：

* 産業ファンド投資法人（IIF）は、三菱商事（51%）とUBS（49%）の合弁会社である。このファンドは産業及び物流施設からなるが、物流に関しては市場シェアは2%以下である。従って、IIFは物流部門においてより積極的になる予定である。

* 日本ロジスティクスファンド投資法人は、株式の51%を所有する三井物産、29%の中央三井信託銀行及び20%のケネディックスが出資している。同ファンドはまた、プロロジスと新たなパイプラインサポート協定を結んでおり、これにより同ファンドの拡大は加速すると予想される。

順位	所有物件数	企業名
1	69	GLプロパティーズ
2	23	プロロジス
3	29	ラサール インベストメント マネジメント
4	32	AMB
5	18	オリックス
6	28	日本ロジスティクスファンド投資法人
7	31	日本レップ
8	16	野村不動産
9	9	大和ハウス工業
10	14	メーブルツリー
11	10	産業ファンド投資法人
12	17	コマーシャル・アールイー
13	11	三菱商事

所有物件数及び総床面積による日本市場におけるプレーヤーのランキング

担当：楨谷 真生子
電話：03-5411-8336
メール：makitani@bearlogi.jp