

Japan Market Players based on percentage of total logistics property floorspace.

Ranking	No. of properties	Name
1	93	Prologis
2	69	Global Logistics Properties
3	34	LaSalle Investment Management
4	19	Daiwa House
5	25	Orix
6	32	Goodman
7	28	Japan Logistics Fund
8	19	Nomura Real Estate
9	15	Industrial & Infrastructure Fund
10	15	Mapletree
11	17	Commercial RE
12	11	Mitsubishi Corporation
13	1	Mitsui & Co., Ltd.

Japan Market Players ranked by number of properties and total floorspace.

Japanese Logistics Real Estate Players

Japanese investment grade logistics property continues to be dominated by foreign investors. Prologis, which in 2010 held NO.2 market share merged with AMB at No.4. in 2011 under the Prologis name.

Prologis has emerged as the No.1 dislodging Global Logistic Property (GLP). These companies revolutionised the design of logistics buildings, especially the use of ramps with access to each floor. Importantly these companies also positively changed the thinking about industrial property as a desirable and stable investment asset class in Japan.

LaSalle Investment Management is ranked No.3 by market share, and has a number of large facilities in the major Tokyo and Osaka markets where it appears to want to concentrate moving forward.

Orix and Daiwa House, both domestic Japanese companies are the highest ranked local players. Although in the past they built as speculative developers and profited from on selling the logistics properties to other players in the market they now exit to their respective funds. ORIX Group has a listed REIT and Daiwa has their own private fund.

Other domestic players to watch in 2012 include Mitsui Real Estate which has entered the market and Mitsubishi which seems to be taking a more aggressive approach.

Goodman Japan ranks No.6 and it acquired majority share of J-REP, a logistics property investment and brokerage company.

Mapletree has quickly captured a enviable market share but their development pipeline is not likely to see them rise substantially above their current ranking.

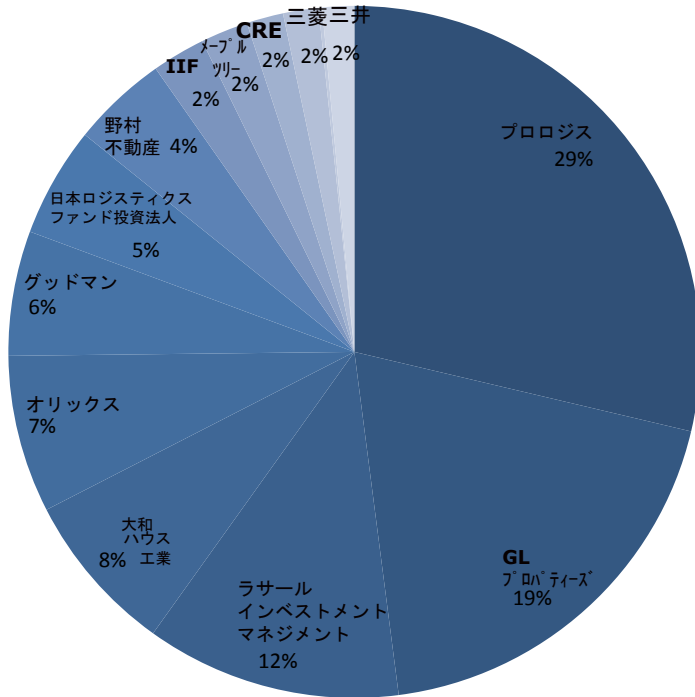
There are 2 industrial J-REITS

**Industrial & Infrastructure Fund (IIF)* is a joint venture between Mitsubishi Trading (51%) & UBS (49%). This fund comprises industrial and logistics facilities but has less than 2% market share for logistics.

* *Japan Logistics Fund* sponsored by Mitsui & Co.,Ltd which has 51% interest, along with Mitsui Trust Financial Group with 29% and Kenedix with 20%.

In addition to the above REITS there are a number of logistics properties held in mixed REITS and unlisted private funds.

Contact | Matthew Zann
t | (+81) 3 5411-8336
e | matthew.zann@bearlogi.jp



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

順位	所有物件数	企業名
1	93	プロロジス
2	69	GLP
3	34	ラサール インベストメント マネジメント
4	19	大和ハウス工業
5	25	オリックス
6	32	グッドマン
7	28	日本ロジスティクスファンド投資法人
8	19	野村不動産
9	15	産業ファンド投資法人
10	15	メイプルツリー
11	10	コマーシャル・アールイー
12	17	三菱商事
13	11	三井物産

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

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、引き続き外国のプレーヤーが優位に立っている。2010年市場シェア2位であったプロロジスは同社名の下、第4位AMBと2011年に合併した。

プロロジスはGLPから首位の座を取ってNO. 1に躍り出た。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使用に革命をもたらした。また物流不動産の捉え方を日本における安定かつ望ましい投資資産として肯定的に変化させた点も重要である。

ラサール・インベストメントマネージメントは市場シェア3位を占めている。首都圏及び大阪都市圏に多くの大型施設を保有しており、その集中傾向を強めているように見て取れる。

オリックスと大和ハウス工業は、共に国内企業であり、高位のローカル不動産プレイヤーである。従来は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し利益を上げることが主に行ってきたが、出口を各々のファンドにシフトしている。オリックスグループは上場不動産投資信託へ、またダイワハウスは同社私募ファンドに売却を進めている。

その他国内プレーヤーとして2012年、三井不動産が市場に参加、三菱商事がより積極的なアプローチをとっている。

市場シェア第6位に位置するグッドマンは物流不動産投資及び仲介を行う企業であった日本レップ株式の大半を取得した。

メイプルツリーは急速に大幅な市場シェアを獲得することになったが、開発パイプラインは現在のランキング上からさらなる上昇が見込める程とは見られない。

産業不動産リート：

* 産業ファンド投資法人（IIF）は、三菱商事（51%）とUBS（49%）の合併会社である。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。

* 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。

上記リートに加え、数多くの産業不動産が他のリートや未上場の私募ファンドに組み込まれている。

担当：佐藤 顕彦
電話：03-5411-8336
メール：sato@bearlogi.jp