

我が社の戦略

物流施設特化型

No.5

日本プロロジスリート
投資法人は2012年11
月に設立、13年2月に東
京証券取引所に上場し
た。プロロジス・グル
ープの強力なサポートの
もと、プロロジスが開発
した物流施設を取得し、
これらの保有、堅実な運
用を通じて資産規模の拡
大や価値向上などに努め
ている。同社代表取締役
長の坂下雅弘氏に話を聞

いた。

— 資産規模は。

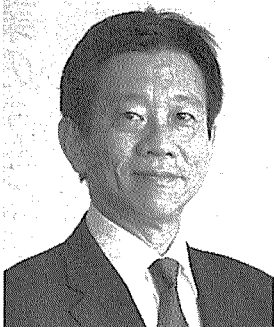
坂下 29物件で、取得
価格の合計は4050億
円となっている(14年11
月時点)。現在は、すべ

てプロロジス・グルー
プが開発したAクラス物流
施設を保有している。物
件はマルチテナント型が
多く、約80%を占める。

また、新設物件が取得の
35%で構成しており、関
東と関西だけで90%以上
となっている。これはプ
ロロジスの開発ポリシー
にも合致しているところ
だが、私たちが運用する

日本プロロジスリート投資法人

プロロジスの高品質物流施設を運用



プロロジスリート・マネジメント(株)
代表取締役社長
坂下 雅弘 氏

メインであ
り、施設の平
均築年数も約
5・5年と若
い。
エリアでは
関東が約56
%、関西が約

物流施設は最終消費者に
物を届けるケースが多
い。従って、比較的大き
い経済圏のそばに高いニ
ーズがあると捉えている
からだ。
— 貴社の特徴は。

坂下 ①Aクラス物流
施設への重点投資、②プ
ロロジス・グループによ
る全面的なスポンサー・
サポート、③Aクラス物
流施設により構成される
ポートフォリオが創出す

る収益の安定性、④長期
的安定性と効率性に力点
を置いた財務運営、⑤投
資主価値の中長期的な向
上に資するガバナンス体
制の5つの特徴を掲げて
いる。
ベースとなるのは、プ
ロロジスが開発したAク

が大きなポイントだ。
財務運営はプロロジス
と同様、割と保守的である。
LTVは38・7%で、J
リートのみならず低水準
だ。将来、マーケットで
何か異変があっても、こ
れだけの低い借入れ比率
なのでその体力を使っ

ラス物件は元々出てくる
数が少ないがさらに今、
物流不動産は非常に注目
されているのでポートフ
ォリオに入りたいという
人がたくさんいて、競争
も激しくなっている。
— この環境はいつま
で続くか見るか。

坂下 金利
の状況によ
る。長期金利
の動向によっ
て左右される部分は大き
いと思っている。この金
利がどこまで続くかがカ
ギになると思う。
— 今後の成長戦略で
注力すべき点は。
坂下 物件を取得して
成長していく外部成長
と、資産の価値(賃料、
収益力)向上をバランス
よくやっていきたい。上

資産6000億円は射程内に

場後の2年間は早いスピ
ードで物件を取得して4
000億円を超えた。プ
ロロジスが年400億、
600億円の開発を行っ
ていく方針で、これが安
定稼働に入ったら速やか
に取得する。中期的に6
000億円の資産規模を
目標としているが、これ
はあと20物件ほど取得で
きれば達成すると想定し
ており、射程圏内に入っ
ている。
— 最近取得した物件
は。
坂下 第4期(14年11
月期)に5物件を取得し
た。金額は450億円で、
すべてプロロジスが開発
したもの。4期に取得し
た5物件(プロロジスパ
ーク川島2、海老名、川
西、尼崎3、神戸)のう
ち、4物件は1棟借りで
専用施設となっている。
いずれもAクラスの高品
質な物件である。
取得するのは年によっ
て差があるが、大体4、
6物件。物件はまとめて
買っていくというのが基
本的なスタンス。まとめ
買いすることで、物件の
ロケーションも混ざって
くる。いいエリアで利回
りの低い物件、少し郊外
で利回りの高い物件など
ミックスして取得でき、
ポートフォリオで見ると
心地よいレベルの利回り
の物件が取得できる。
— 今後の展開など。
坂下 早いスピードで
成長して、創成期を上手
くクリアできた。ここか
ら安定成長に入っていく
時期。資産規模も大きく
なり、業界内でも注目度
が高い。スポンサーのプ
ロロジス共々、業界のマ
ーケットリーダーとして
運用をやってきたい。
(聞き手・若山智令記者)

坂下 雅弘 氏

物流施設は最終消費者に
物を届けるケースが多
い。従って、比較的大き
い経済圏のそばに高いニ
ーズがあると捉えている
からだ。

— 貴社の特徴は。
坂下 ①Aクラス物流
施設への重点投資、②プ
ロロジス・グループによ
る全面的なスポンサー・
サポート、③Aクラス物
流施設により構成される
ポートフォリオが創出す

る収益の安定性、④長期
的安定性と効率性に力点
を置いた財務運営、⑤投
資主価値の中長期的な向
上に資するガバナンス体
制の5つの特徴を掲げて
いる。
ベースとなるのは、プ
ロロジスが開発したAク

が大きなポイントだ。
財務運営はプロロジス
と同様、割と保守的である。
LTVは38・7%で、J
リートのみならず低水準
だ。将来、マーケットで
何か異変があっても、こ
れだけの低い借入れ比率
なのでその体力を使っ

ラス物件は元々出てくる
数が少ないがさらに今、
物流不動産は非常に注目
されているのでポートフ
ォリオに入りたいという
人がたくさんいて、競争
も激しくなっている。
— この環境はいつま
で続くか見るか。

坂下 金利
の状況によ
る。長期金利
の動向によっ
て左右される部分は大き
いと思っている。この金
利がどこまで続くかがカ
ギになると思う。
— 今後の成長戦略で
注力すべき点は。
坂下 物件を取得して
成長していく外部成長
と、資産の価値(賃料、
収益力)向上をバランス
よくやっていきたい。上