



目次

<u>01</u>	運用ハイライト	P.3
<u>02</u>	第5期決算概要	P.20
<u>03</u>	ポートフォリオの現状	P.23
<u>04</u>	物流施設マーケットの見通し	P.35
<u>05</u>	付属資料	P.40

01

運用ハイライト



LOGIPORT Hiratsuka-shinmachi

運用ハイライト

1

適正利回りでの厳選投資を通じて、一口当たり分配金を更に底上げ

- 3月に2物件150.5億円をNOI利回り**4.8%**で取得
- 一口当たり分配金は**2,638円**（前期比 +6.2%、当初予想比 +3.2 %）

2

安定感あるポートフォリオ運営によって、内部成長を着実に実現

- ポートフォリオ稼働率は**98.6%**（期中平均）の高水準を維持
- 定期借家物件の賃料改定では、**+3.0%**の増額を確保

3

市場環境が変化する中、持続的な成長に向けた新たな布石

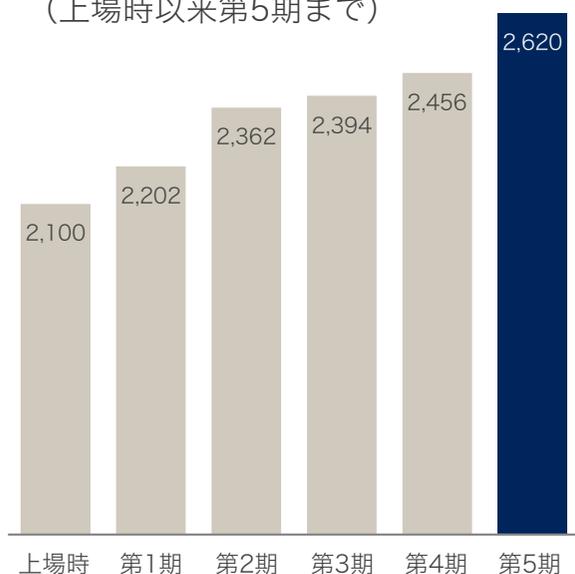
- 優先交渉権物件は、**6物件1000億円超**に拡大
- 超過収益の獲得を目的とした新たな取組みとして、手許資金とLTV余力を活用し、私募資金と共同で**バリューアッド案件**に投資

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

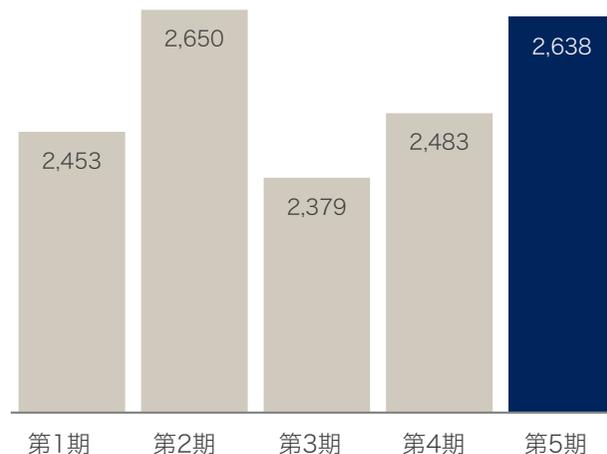
一時効果調整後の1口当たり分配金⁽¹⁾ (円)

年率
+9.1%
(上場時以来第5期まで)



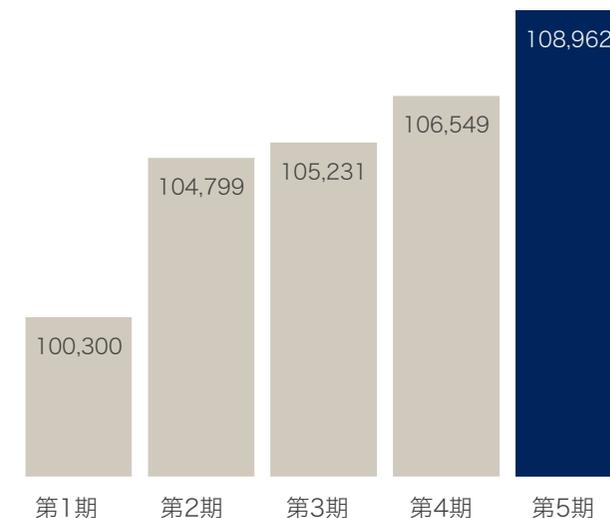
1口当たり分配金 (円)

年率
+10.9%
(第3期から第5期まで)



1口当たりNAV⁽²⁾ (円)

第1期末比
+8.6%



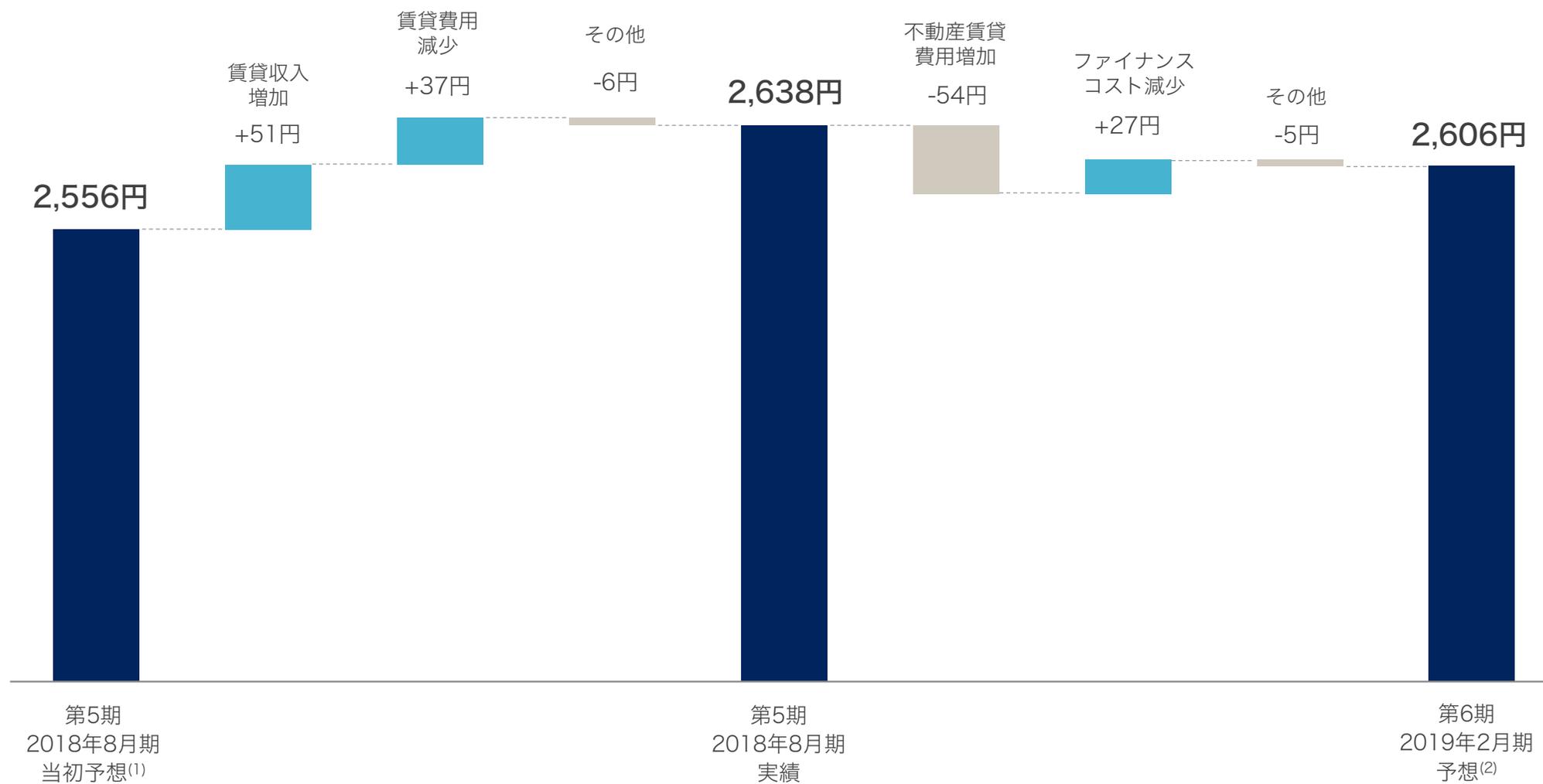
(1) 一時効果調整後の1口当たり分配金における各期の意味は下記の通り
 上場時：2016年2月17日発表の業績予想で使用した事業計画に基づく第3期予想
 第1期：2016年10月18日発表の第3期予想
 第2期：2017年4月14日発表の第3期予想から固定資産税等の一時効果を調整
 第3期：第3期実績から固定資産税等の一時効果を調整
 第4期：第4期実績から固定資産税等の一時効果を調整
 第5期：第5期実績から固定資産税等の一時効果を調整

(2) (純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数

稼働率の向上を主因として、第5期は予想比+3.2%で着地

1口当たり分配金の増減要因分析

■ 1口当たり分配金 ■ プラス要因 ■ マイナス要因



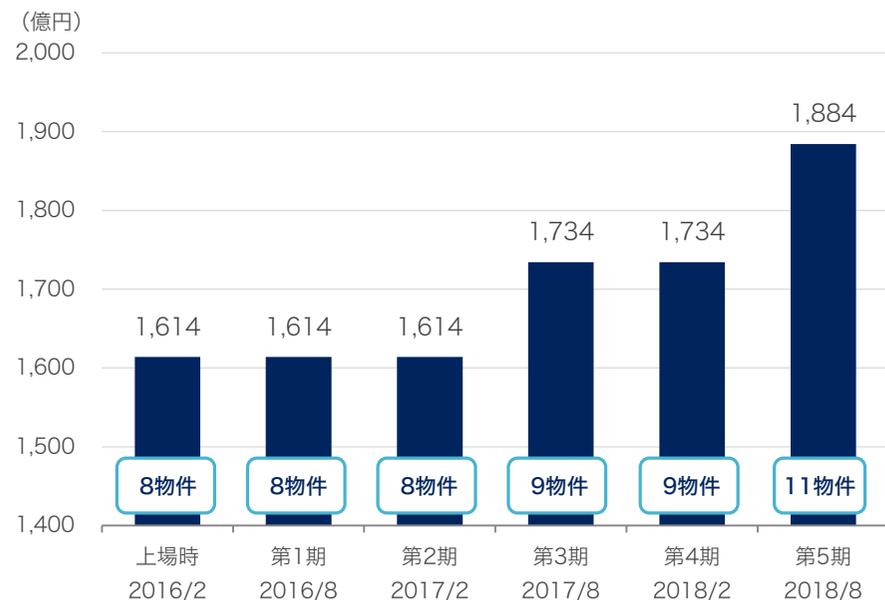
(1) 2018年4月13日発表
 (2) 2018年10月15日発表

ポートフォリオの概要

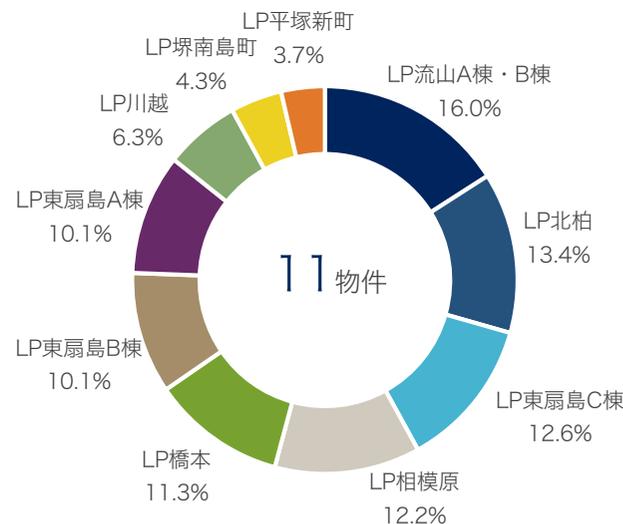
ポートフォリオの概要⁽¹⁾

取得価格の合計	物件数	稼働率
1,884 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 %	1,046,524㎡	112 件

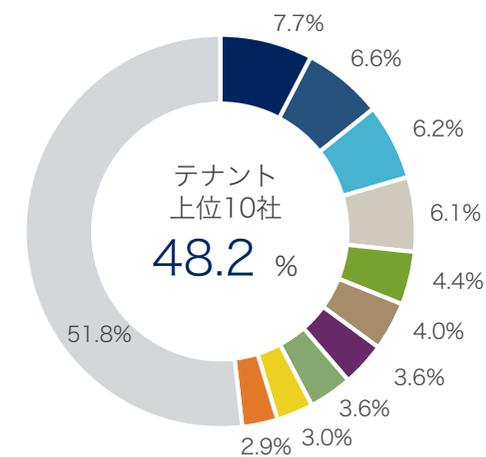
資産規模の推移



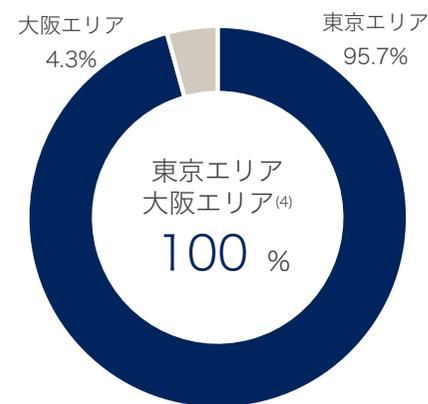
物件構成 (取得価格ベース)



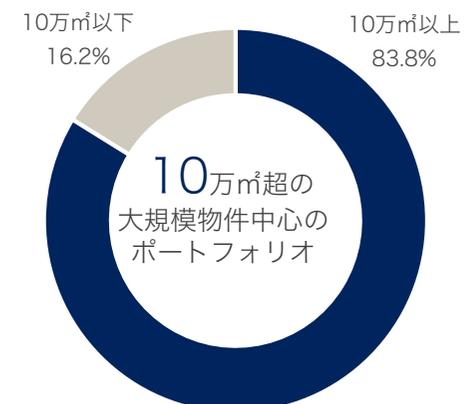
テナント分散状況 (面積ベース)



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) 2018年8月末日時点

(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100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

9物件2,000億円超の充実したパイプライン

外部成長 中期目標の資産規模3,000億円に向けてDPU成長を意識した厳選投資

優先交渉権対象物件

6物件
50万㎡



ロジポート尼崎
(稼働率35%)



柏案件
(稼働率100%)



堺案件①
(稼働率100%)



川越案件
(稼働率100%)



相模原案件
(内定率100%)



堺案件②
(内定率100%)

ラサール開発物件

3物件
45万㎡



ロジポート大阪大正
2018年3月竣工



新守谷案件
2019年8月竣工予定



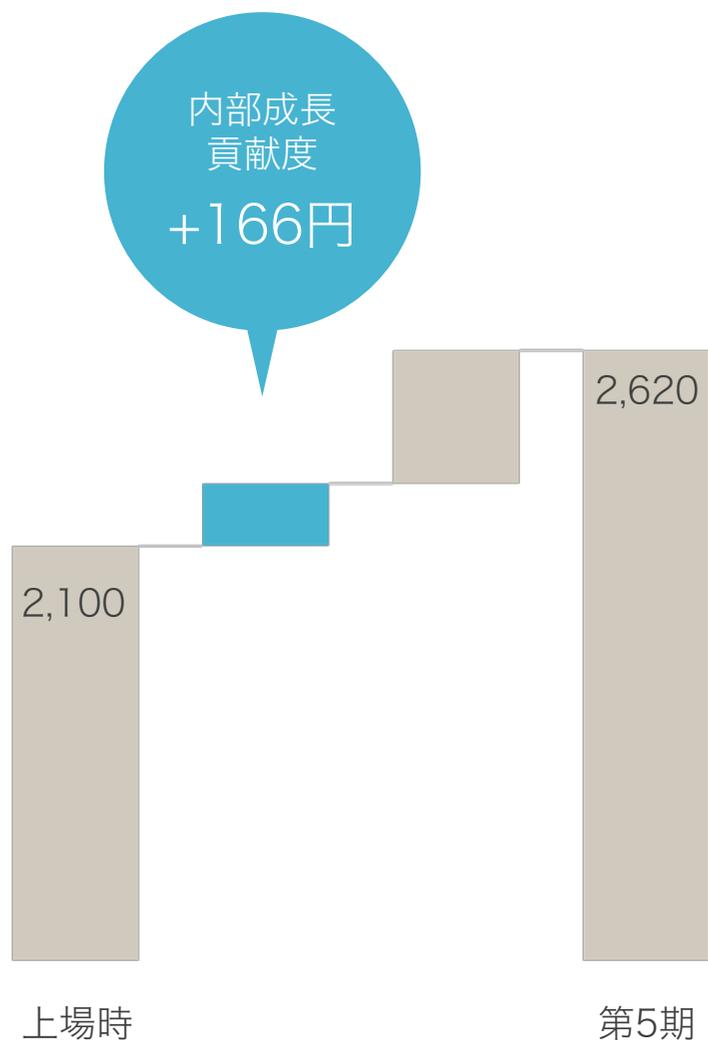
ロジポート川崎ベイ
2019年5月竣工予定

情報提供対象
(既存ファンド)

包括的優先交渉権
(フィーダーファンド)

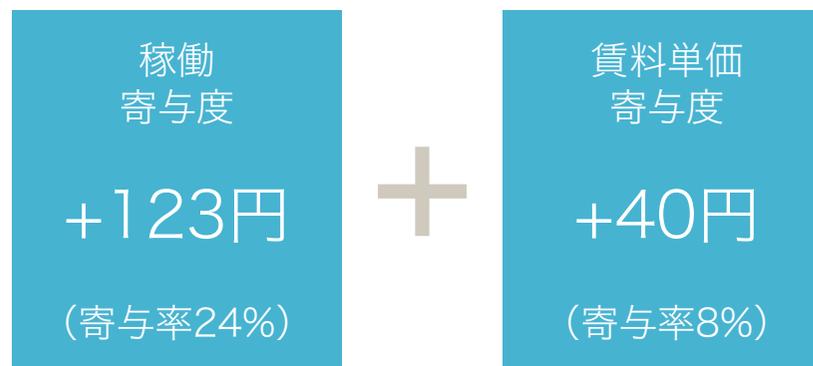
稼働率向上と賃料単価増額の両面でDPU成長に寄与

内部成長 旺盛なテナント需要を背景に高稼働率の維持と賃料アップサイドのバランスを追求



一時効果調整後の1口当たり分配金

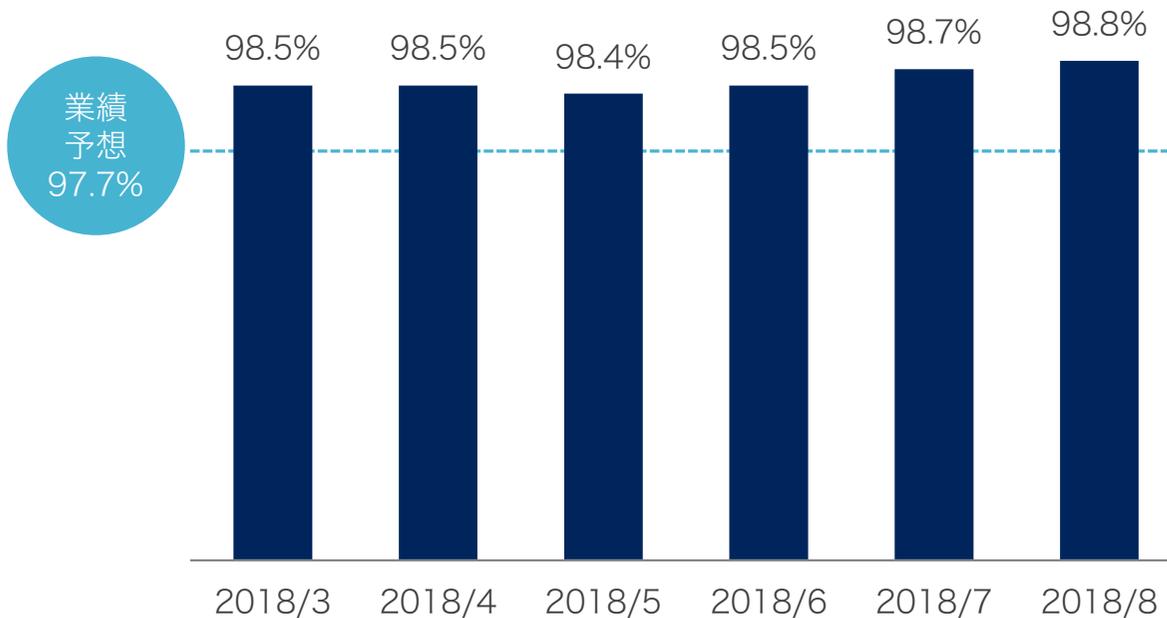
- 一時効果調整後のDPUは、上場時から第5期にかけて+520円増加。そのうち内部成長の効果は+166円で、寄与率は32%
- 内部成長の内訳を見てみると、稼働の向上で+123円、賃料単価の増額で+40円、不動産賃貸事業費用の削減等で+3円の効果



ポートフォリオ稼働率は98%超を維持

内部成長 旺盛なテナント需要を背景に高稼働率の維持と賃料アップサイドのバランスを追求

■ 第5期のポートフォリオ稼働率推移



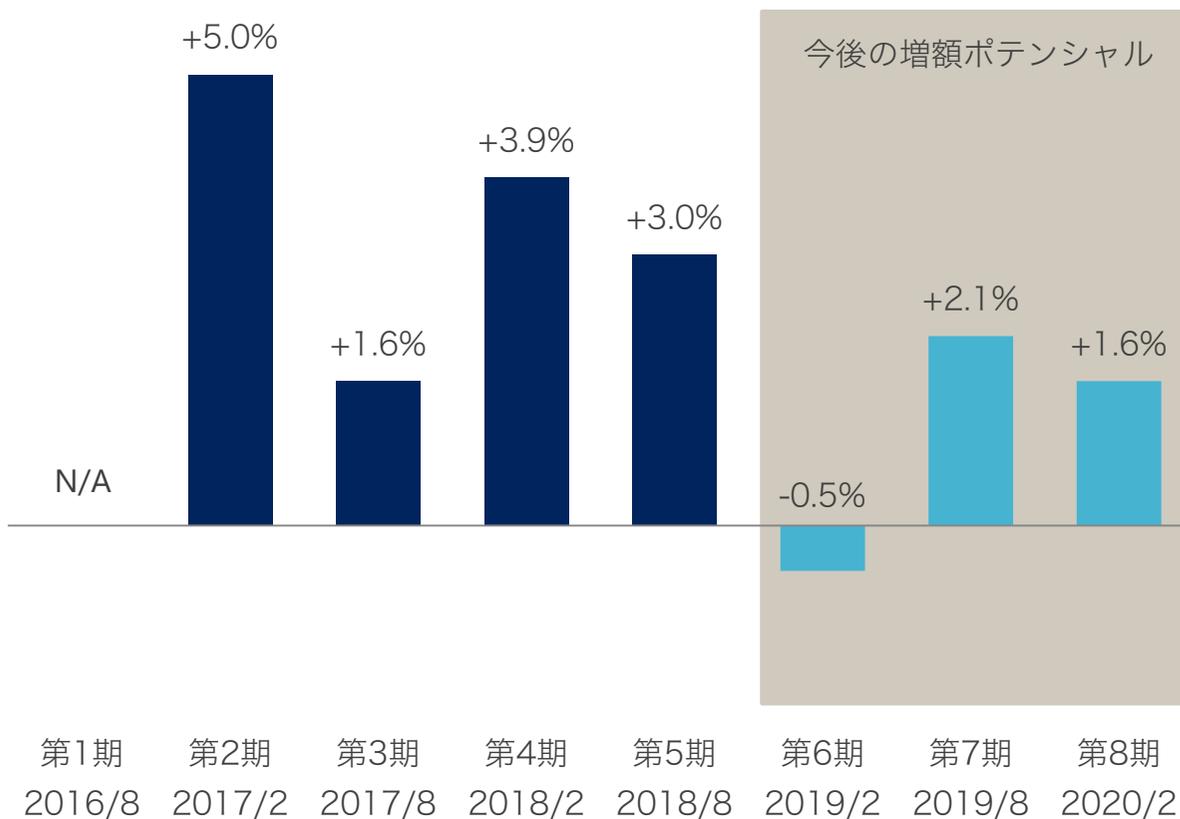
第5期の稼働率は、期中平均で98.6%を達成。事務所区画に一部空室が残るものの、**倉庫区画は稼働率99%超**でほぼ満室

東扇島3棟の普通借家契約は、89.1%の自動更新率。契約の終了した10.1%は、**定期借家契約化**してテナント入替に成功

定借物件の賃料改定 増額基調が続く

内部成長 旺盛なテナント需要を背景に高稼働率の維持と賃料アップサイドのバランスを追求

■ 定期借家物件の賃料改定実績と今後の増額ポテンシャル



定期借家物件の賃料ギャップは、増額改定を通じて着実に縮小

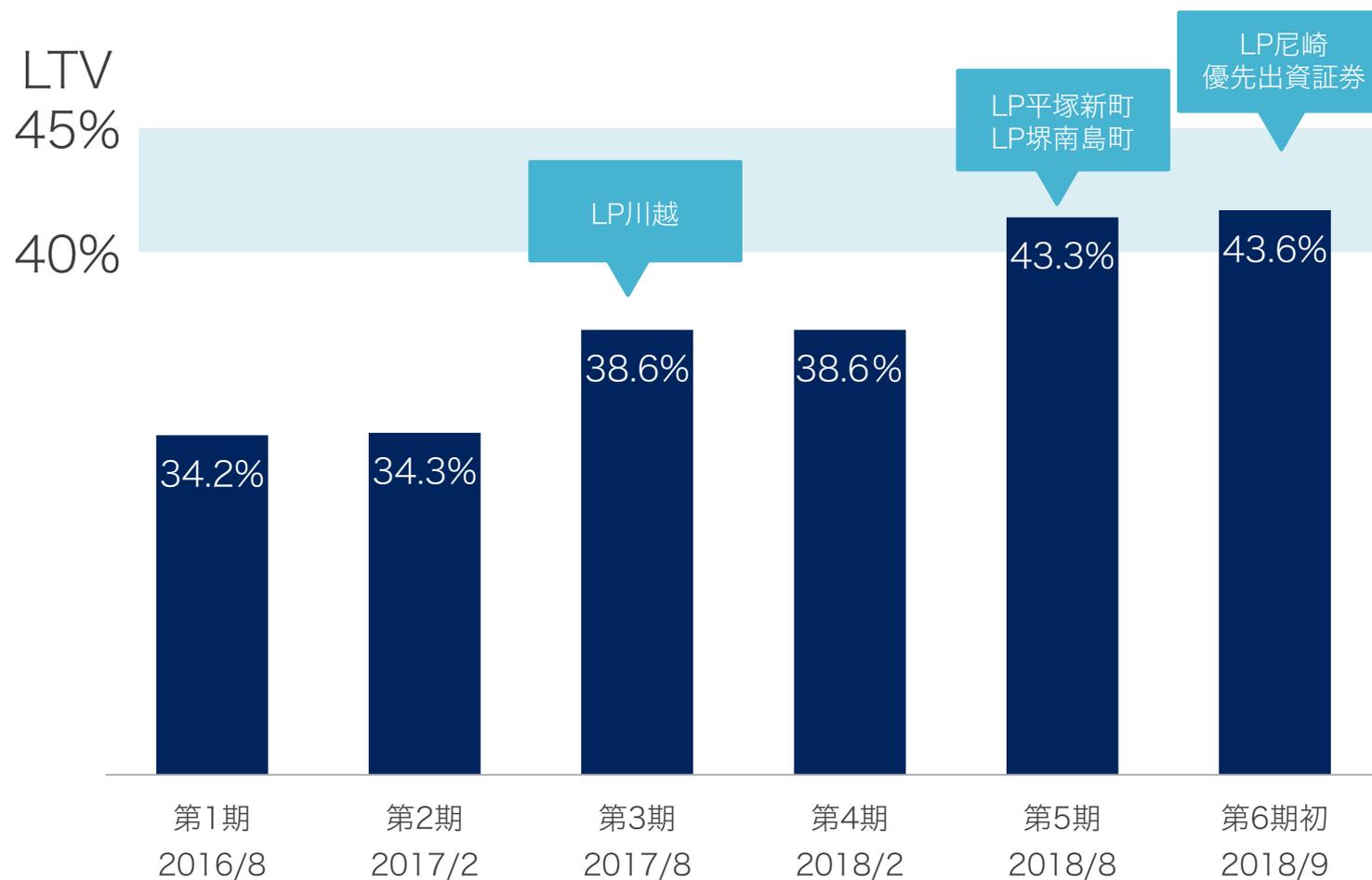
第6期は、賃料据置きでの改定がすでに内定

東扇島3棟の普通借家契約は、依然として賃料ギャップが約12%あり、アップサイドの余地

内部成長の原動力として、一定のダウンタイムを伴うテナント入替も含め、東扇島3棟の物件運営に今後注力

第6期には優先出資証券の取得にLTV余力を活用

財務運営 DPU底上げの戦略的取組みにLTV余力を充当



LTV比率は
巡航レンジの
40~45%を維持

LTV45%迄の
取得余力は
約50億円

物流ファンダメンタルズから乖離するリート市場のバリュエーション

物流リートセクターのアンダーパフォーマンス



物流施設の大量供給の中、高稼働率維持の実績

サプライチェーン効率化の取組みやEコマースの伸長に下支えされて、物流施設への床需要は成長が継続

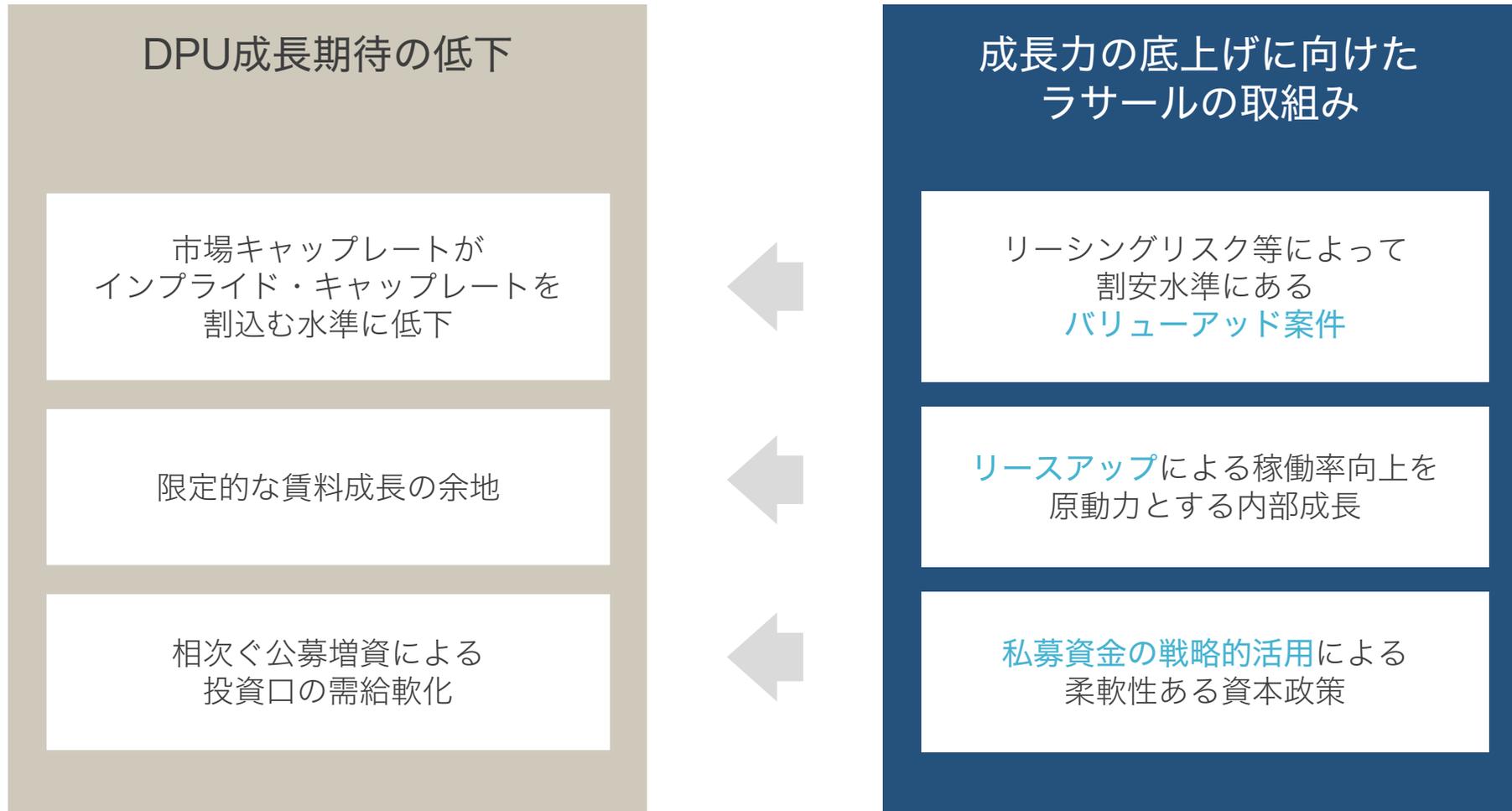
過熱感ある私募取引に牽引されて、市場キャップレートがインプライドキャップレートを割込む水準に低下

安定性が高い反面、賃料の成長余地は限定的

豊富なパイプラインに裏打ちされた相次ぐ公募増資によって、投資口の需給軟化

市場環境の変化に適応した新たな取組み

物流リートの直面する循環的な環境変化と構造的な課題



バリューアッド投資による超過収益「アルファ」の獲得

アクティブ不動産運用を強みとするラサール・グループの運用力を活用

スポンサー パイプライン モデル

スポンサーの開発案件をリートが竣工・安定稼働後に取得する
棲み分けモデル

本投資法人向けに物流施設を開発するラサールグループの
フィーダーファンドから
包括的な優先交渉権

バリューアッド 投資

リースアップ案件
再開発を前提とした底地案件や
セール&リースバック案件
メザニン債権

バリューアップによる価値向上や
開発利益を本投資法人が享受する
ラサールならではの取組み

スポンサーからの安定稼働物件の取得を基軸としつつ、
総資産の**10%を限度**として、
超過収益の獲得を目的とするバリューアッド案件に投資

ラサール・グループでは、
私募ファンド運用において、
バリューアッド案件の投資実績は豊富

アップサイドのある大型物流施設に割安な価格で投資

ロジポート尼崎 バリューアッド投資の第一弾

- 大阪湾岸の物流適地に所在するリースアップ途中（稼働率35.3%）の大型物流施設
- 本投資法人が少数出資するTMKが外部売主から取得

鑑定NOI利回り
5.5%

安定稼働時の
本件TMKからの
優先出資配当見込額
50円
(DPU換算)

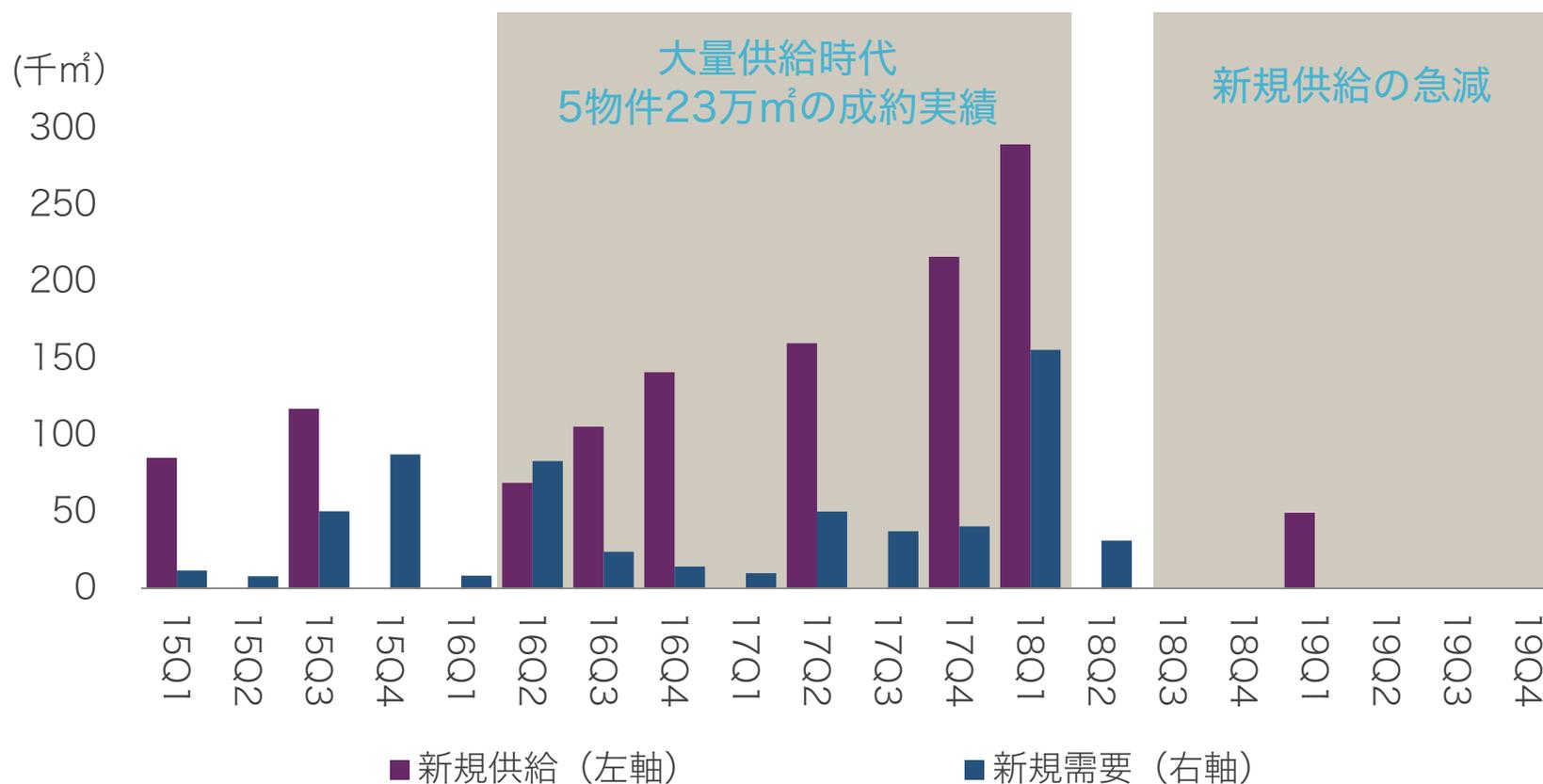
本件TMKへの出資額
12億円
(出資比率11.4%)

新規供給の急減によって、リーシング環境は好転へ

ロジポート尼崎 大阪湾岸エリアにおけるラサールグループの豊富なリーシング実績

新規供給急減の好機を捉え、「適正賃料」でテナント需要を喚起

■ 大阪湾岸エリアの需給バランス



私募資金の戦略的活用による柔軟な資本政策

サイドカーファンドとの共同投資によるSPCを通じた物件取得

- 本投資法人との共同投資に特化した私募ファンド（＝サイドカー）を新たに組成
- バリューストック案件に1,000億円程度を投資



+



=

1

投資意欲旺盛な私募資金の
戦略的活用

2

公募増資に依存せず、
機動的に投資機会を捕捉

3

手許資金とLTV余力を活用して、
投資効率を最大化

ポートフォリオマネジメントの選択肢が充実

サイドカーファンドとの共同投資によるSPCを通じた物件取得

- リースアップ後は、資本市場・金融市場の環境を踏まえて、ポートフォリオを最適化



02

第5期決算概要



LOGIPORT Sakai-minamijimacho

2018年8月期（第5期）決算の概要

単位：百万円		第5期期首予想 (a)	第5期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第5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	5,608	5,663	55	
	賃料共益費収入その他	5,314	5,358	44	稼働率上昇（期中平均97.7%⇒98.6%）
	水道光熱費収入	293	305	12	単価上昇・稼働率上昇に伴う増加
	不動産賃貸事業費用合計	1,889	1,846	-43	
	外注委託費 ⁽¹⁾	320	296	-24	テナント再契約によるリーシング費用抑制
	水道光熱費	280	298	18	単価上昇・稼働率上昇に伴う増加
	修繕費	110	98	-12	予備的な修繕の未実施
	減価償却費	685	685	-	
	公租公課	445	431	-14	固都税評価額の増加を保守的に見積もりしていたため
	その他 ⁽¹⁾	47	35	-12	
不動産賃貸事業損益	3,720	3,816	96		
不動産賃貸NOI	4,405	4,502	97		
投資法人	資産運用報酬	655	676	21	利益連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	340	342	2	
	その他損益	116	101	-15	販管費の抑制（予備費未使用）
	投資法人費用	1,111	1,119	8	
分配金その他	当期純利益	2,606	2,696	89	
	1口当たり分配金	2,556	2,638	82	
	1口当たり利益分配金	2,370	2,452	82	
	1口当たり利益超過分配金	186	186	-	
	LTV	43.3%	43.3%	0.0%	
期末物件数	11	11	-		

(1) 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2月期（第6期）の業績予想

単位：百万円		第5期実績 (a)	第6期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第5期実績と第6期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,663	5,649	-14	
	賃料共益費収入その他	5,358	5,359	1	期中平均稼働率98.6%⇒98.5%だが、賃料単価上昇により増加
	水道光熱費収入	305	289	-16	季節的要因
	不動産賃貸事業費用合計	1,846	1,894	48	
	外注委託費 ⁽¹⁾	296	304	8	
	水道光熱費	298	278	-20	季節的要因
	修繕費	98	125	27	修繕計画に基づく
	減価償却費	685	689	4	
	公租公課	431	431	-	
	その他 ⁽¹⁾	35	64	29	ESG関連支出その他
不動産賃貸事業損益	3,816	3,755	-61		
不動産賃貸NOI	4,502	4,444	-58		
投資法人	資産運用報酬	676	681	5	
	支払利息その他金融関連費用	342	312	-30	一時費用の剥落
	その他損益	101	99	-2	
	投資法人費用	1,119	1,093	-26	
分配金その他	当期純利益	2,696	2,660	-36	
	1口当たり分配金	2,638	2,606	-32	
	1口当たり利益分配金	2,452	2,418	-34	
	1口当たり利益超過分配金	186	188	2	
	LTV	43.3%	43.6%	0.4%	
	期末物件数	11	11	-	

(1) 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

03

ポートフォリオの現状



LOGIPORT Amagasaki

ロジポート尼崎 概要①

ロジポート尼崎



所在地	兵庫県尼崎市	竣工年月 ⁽³⁾	2009年4月
取得価格	1,221百万円 (約11.4%)	稼働率 ⁽⁴⁾	35.3%
参考価格 ⁽¹⁾	1,447百万円	延床面積	258,704㎡
NOI利回り ⁽²⁾	5.5%	敷地面積	124,169㎡

物流適地

- 本物件から尼崎末広ICまで約200mと、高速道路へのアクセスが良好であり大阪中心部に加えて、関西広域圏へのアクセスに優れた交通利便性が高い
- 阪神電鉄出屋敷駅からバスで約10分の距離に立地。また、阪神武庫川線東鳴尾駅から自転車等でアクセス可能であり、従業員の雇用確保が期待できる

大規模

- 延床面積85,000坪超、1フロアの賃貸可能面積10,000坪超と、テナントの大規模な集約・統合ニーズに対応可能

高機能

- 天井高6.0m超、床荷重は1.5t/㎡ (1階部分)、0.8t/㎡ (2-6階部分) 柱間隔は約16m × 約16m。ランプウェイで上層階までの各階にアクセス可能
- 空調設備付の十分なオフィススペースや、従業員が休憩時間に利用できるカフェテリアなど快適な空間を提供

(1) TMKが取得した本物件の鑑定評価書及び本資産運用会社が提供した資料に基づき谷澤総合鑑定所が算定した概算価格

(2) TMKが取得した本物件の鑑定評価書記載の鑑定NOIを、TMKの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) 稼働率は、2018年9月末日時点の契約ベースの稼働率を記載

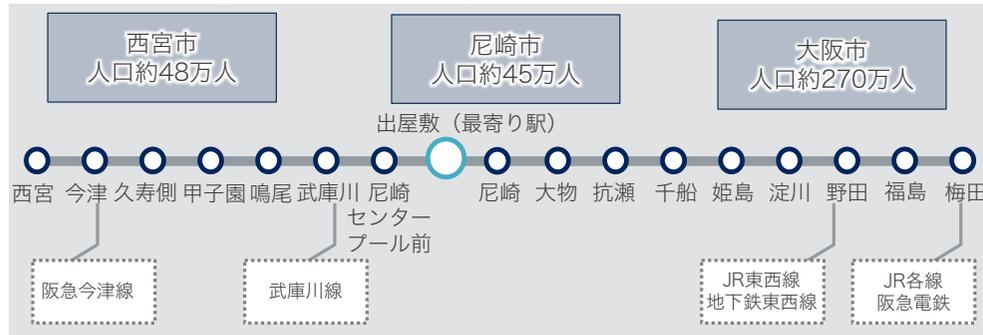
ロジポート尼崎 概要②

関西圏への広域アクセスが可能な好立地



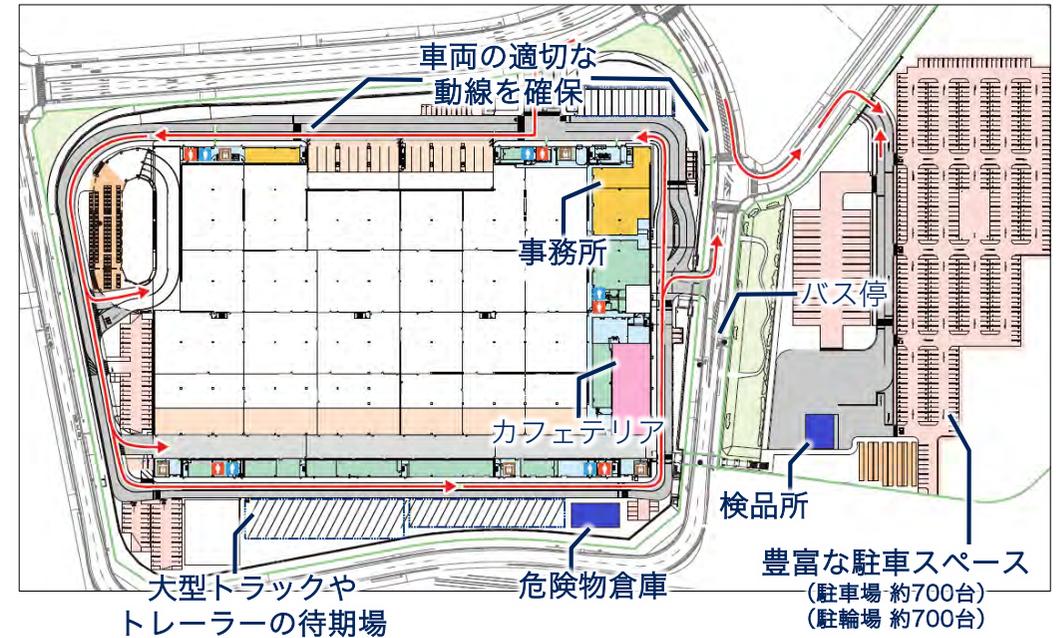
阪神電車沿線の市町村人口 (1)

人口密集地に近接するロジポート尼崎は、従業員の確保に適した物流適地



(1) 大阪府及び兵庫県公表データに基づき記載 (2016年10月1日時点)

効率的かつ安全なオペレーションが可能なレイアウト



テナントニーズを満たす建物設備



ワイドスパン・高い天井高により柔軟なレイアウトに対応



アメニティ空間を充実し、働く人々に良好な住環境を提供



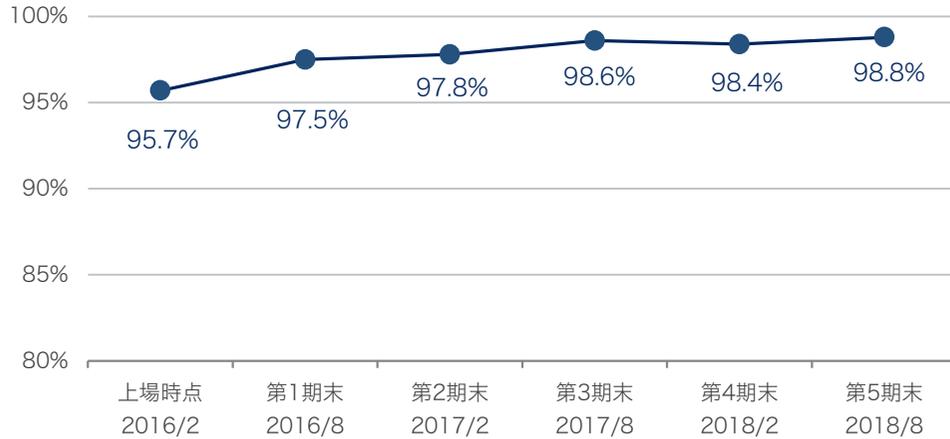
高い天井高を備えた倉庫と事務所を併設し、小規模ニーズに対応



約300㎡の危険物対応倉庫を完備

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5期に契約満了となった122,000㎡の更改状況



賃料増減率⁽³⁾
+1.9%

(2) 第5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）

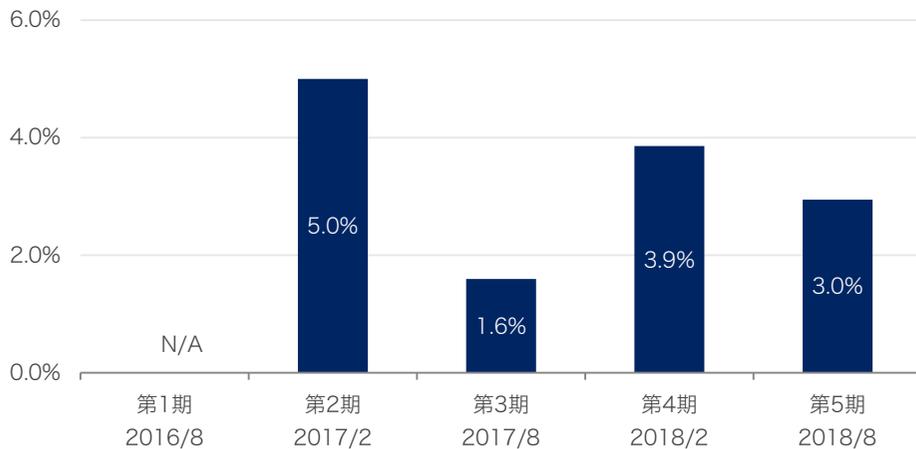
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件 (8物件) (1)

賃料改定実績の推移(2)

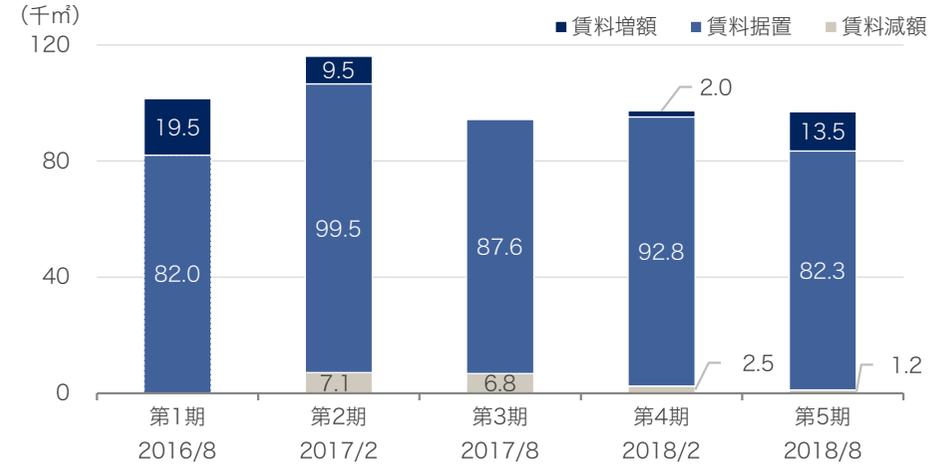


賃料改定による賃料増減率(3)



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)

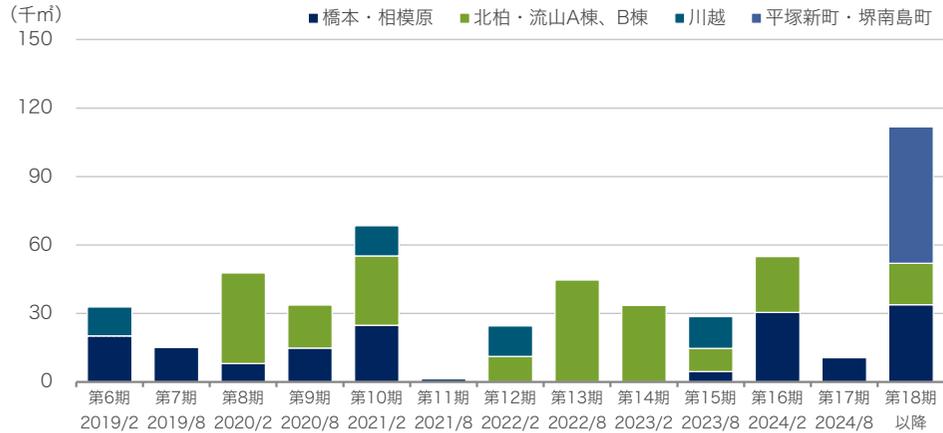


(1) 第5期末時点で保有物件の内、ロジポート東扇島A棟・B棟・C棟を除いた8物件
 (2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）
 (3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）
 (4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

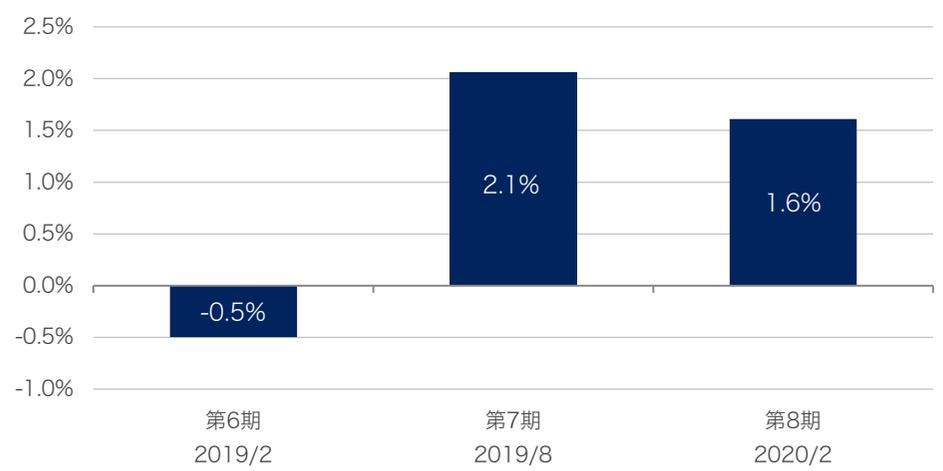
今後のリーシング戦略

定期借家物件（8物件）

賃貸期間満了スケジュール



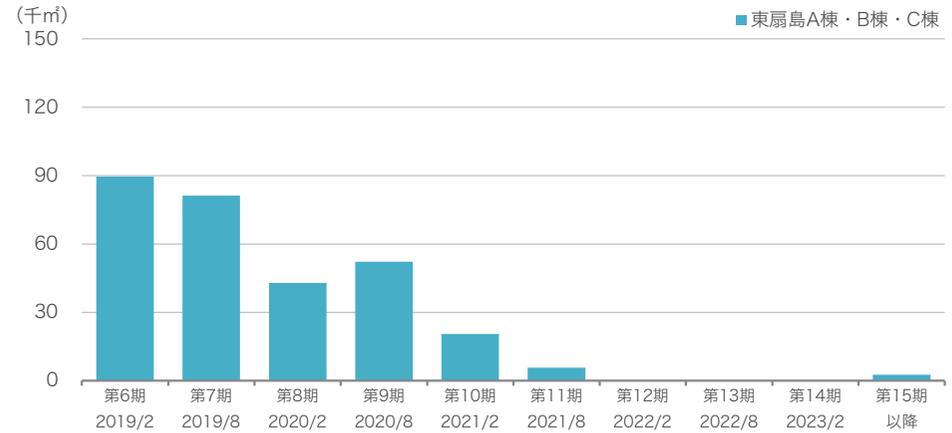
今後満了を迎える賃料⁽¹⁾の増額ポテンシャル



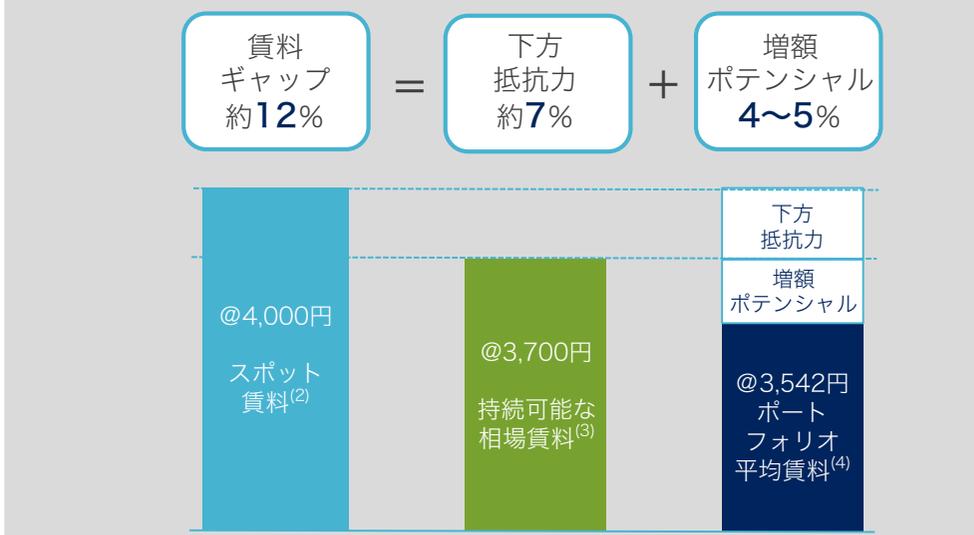
(1) 既存物件（東扇島3物件除く）の定借契約・倉庫のみを集計
 (2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
 (3) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価
 (4) 倉庫部分の賃料単価

東扇島3物件

賃貸期間満了スケジュール

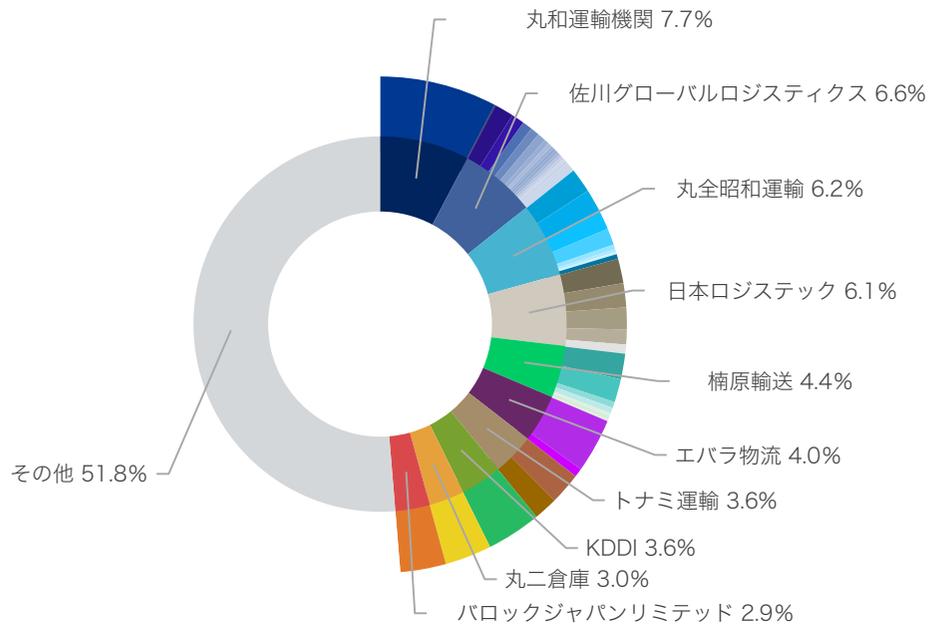


賃料ギャップ

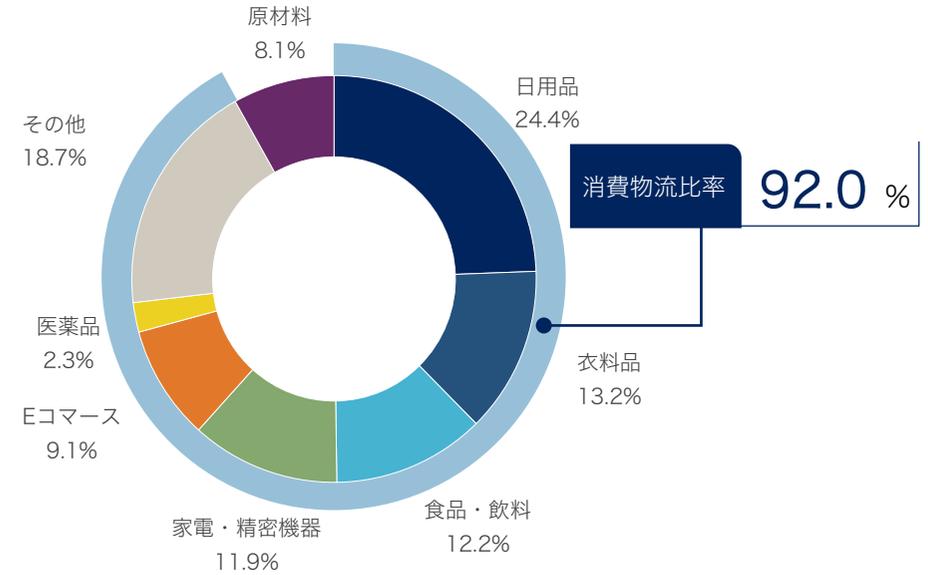


分散の効いたポートフォリオ

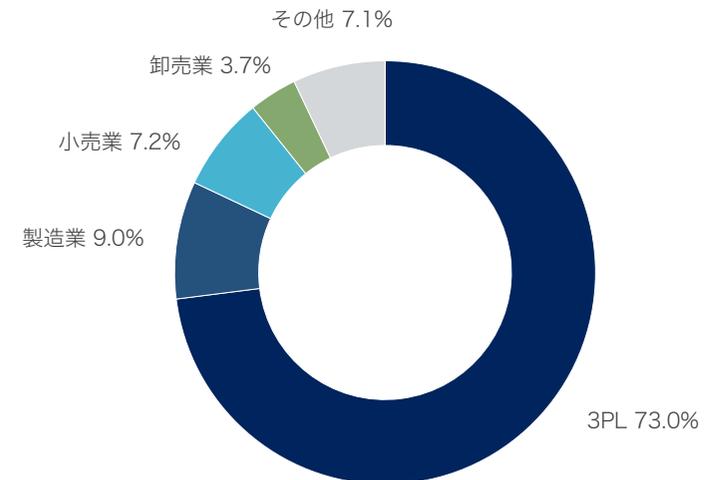
テナント分散状況⁽¹⁾
(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



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	31.0 %
上位10社	48.2 %
総テナント数	112 件 ⁽²⁾

(注) 数値は2018年8月末時点

(1) 面積ベースで算出

(2) 名寄せ前の件数 名寄せ後は100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				テナント数 ⁽¹⁾	賃貸借契約 平均残存 年数 ⁽¹⁾	定借比率 ⁽¹⁾
		2016年3月末 時点	2018年3月末 時点	2018年8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	15	3.5年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.9%	98.1%	99.7%	+1.8 pt	18	3.8年	100.0%
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	8	3.5年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.9%	99.9%	+0.2 pt	8	2.9年	100.0%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	96.9%	96.8%	+1.3 pt	23	1.0年	35.8%
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	95.4%	95.1%	+0.7 pt	16	1.0年	38.6%
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	97.7%	98.7%	+3.5 pt	17	1.0年	47.4%
東京-9	LP川越	-	100.0%	100.0%	-	4	2.8年	100.0%
東京-10	LP平塚新町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
大阪-1	LP堺南島町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	98.5%	98.8%	+2.3 pt	112 ⁽³⁾	2.6年	78.0%
LLR-1	LP尼崎 (優先出資証券)	-	-	35.3%	-	6	5.0年	100.0%

(1) LLR-1は2018年9月末時点で集計

(2) 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

(3) 名寄せ前の件数

ポートフォリオ一覧

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	11.3	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	286	13.4	2012年10月	4.6	0.9
東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35	40	1.9	2008年7月	5.2	1.6
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	289	14.1	2008年7月	4.7	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	10.1	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	5.7	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	12.6	2001年9月	5.0	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	4.8	4.4
東京-10	ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	29,067	69	70	3.7	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	83	4.3	2016年10月	4.8	6.5
合計/平均			1,046,524	1,884	2,030	100.0		4.9	3.2
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	14.4	-	2009年4月 ⁽⁵⁾	5.5	5.6

(1) 鑑定評価は2018年8月末時点、LLR-1は2018年9月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、2018年2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 第5期・第6期の取組

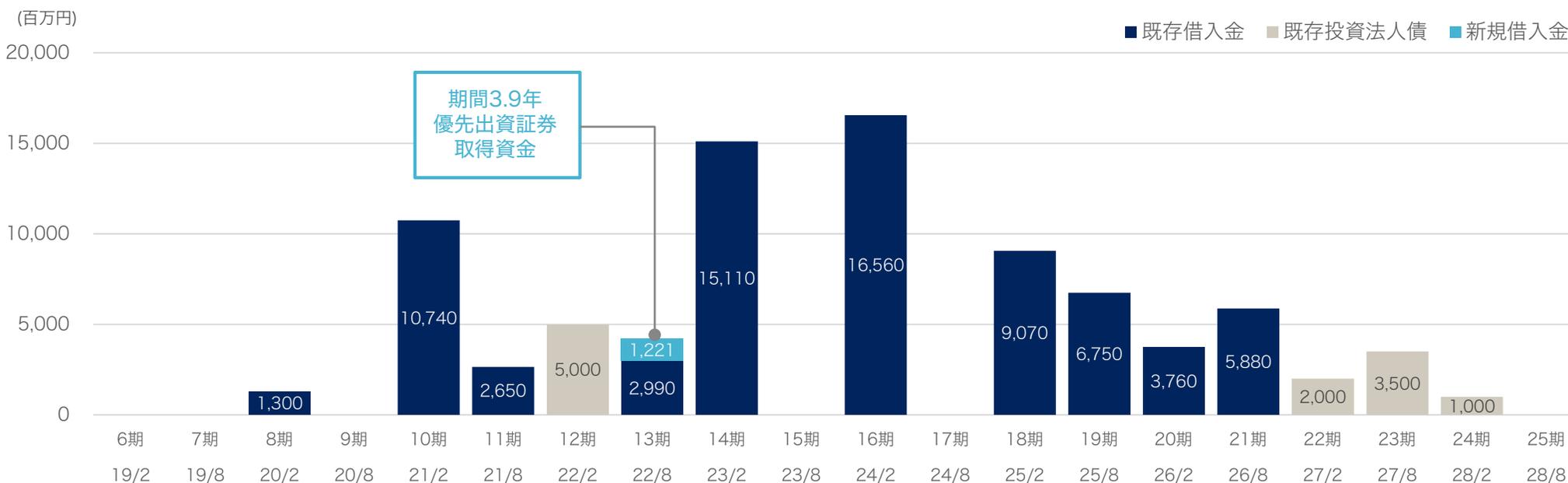
強固な財務体質の構築 ⁽¹⁾



信用格付の状況



有利子負債の返済期限



(1) 2018年9月末日時点

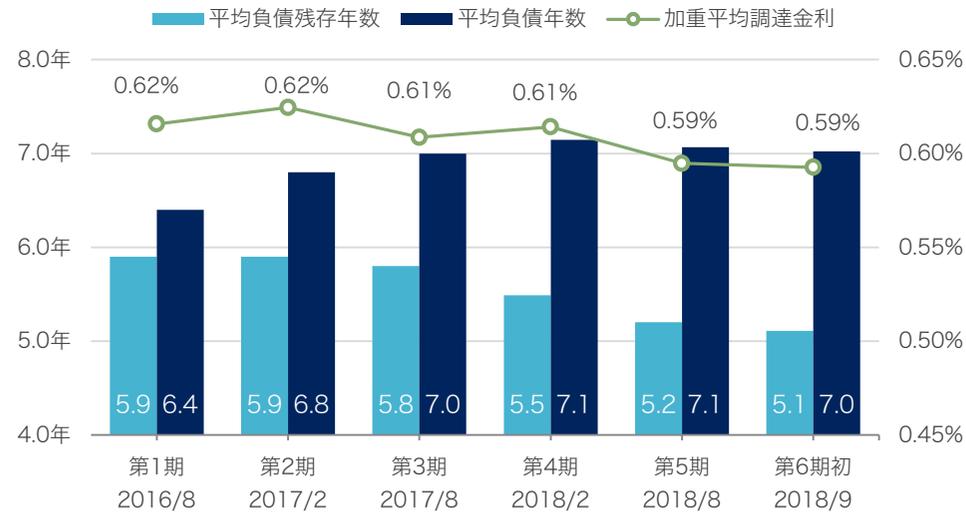
(2) 「LTV」は有利子負債÷総資産にて算出

(3) 借入金および投資法人債を負債として算出

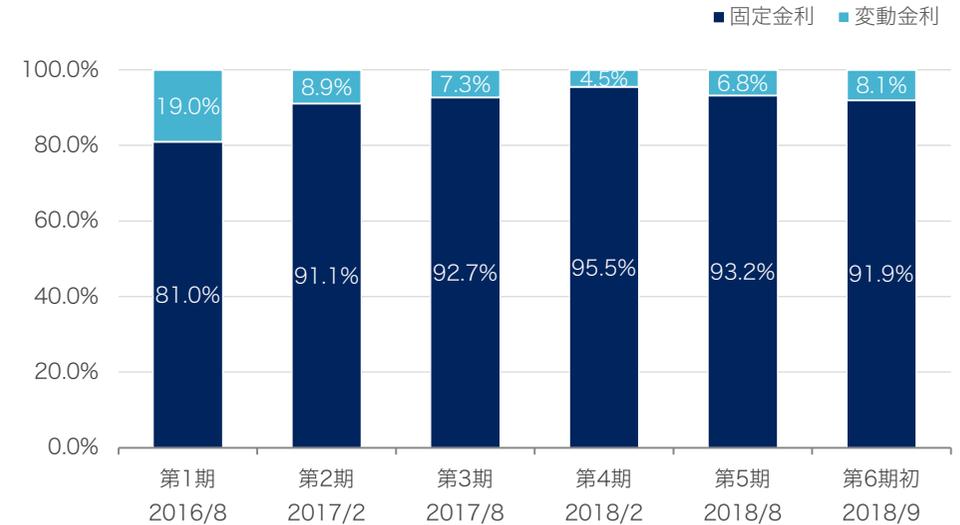
(4) 「固定金利比率」は金利が固定化されている有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

財務運営 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

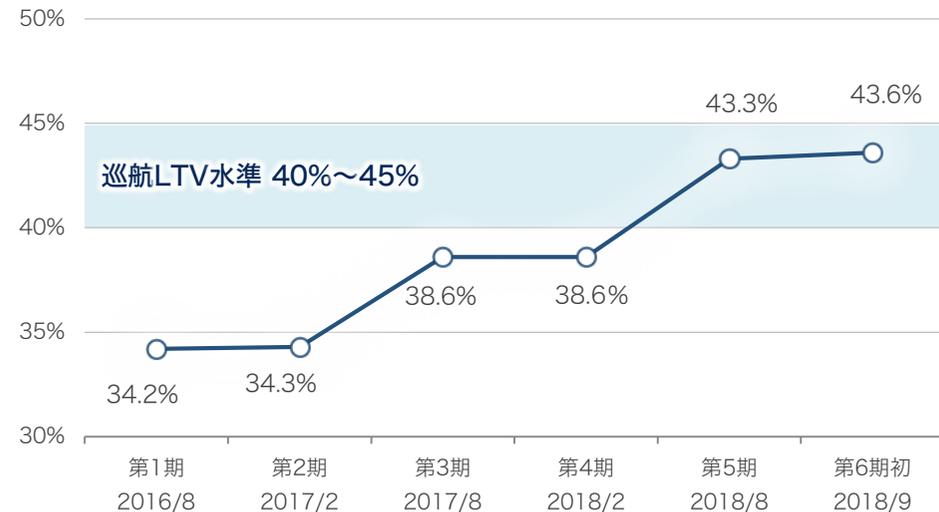
資金調達コストの抑制と負債期間の長期化を推進



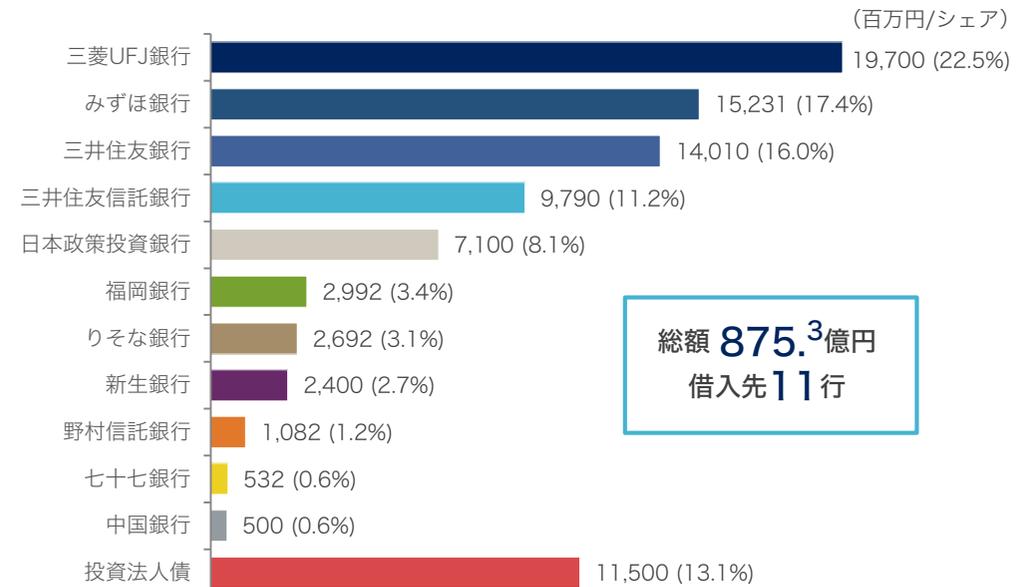
金利の固定化の推進



LTVコントロール

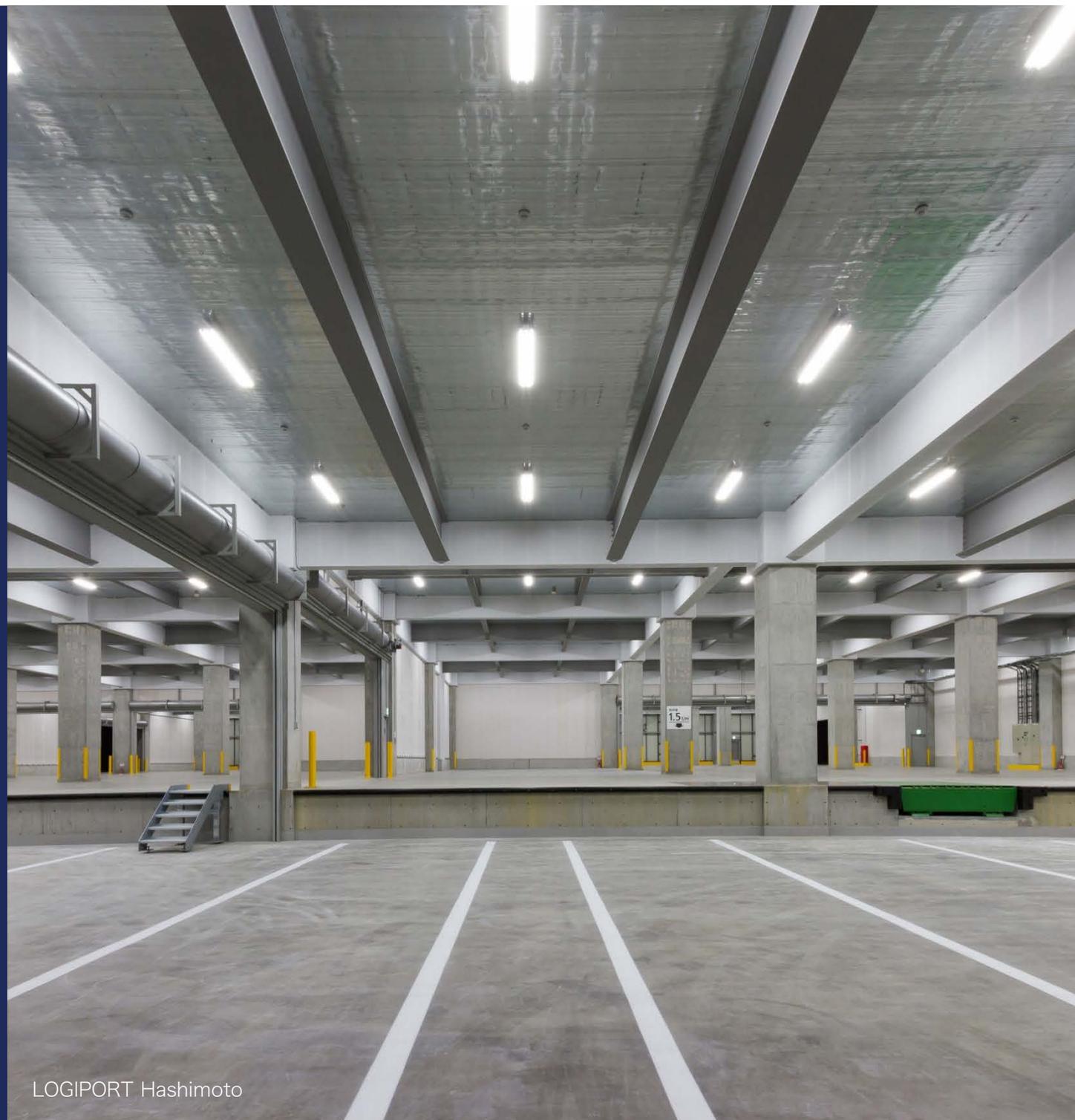


金融機関取引状況



04

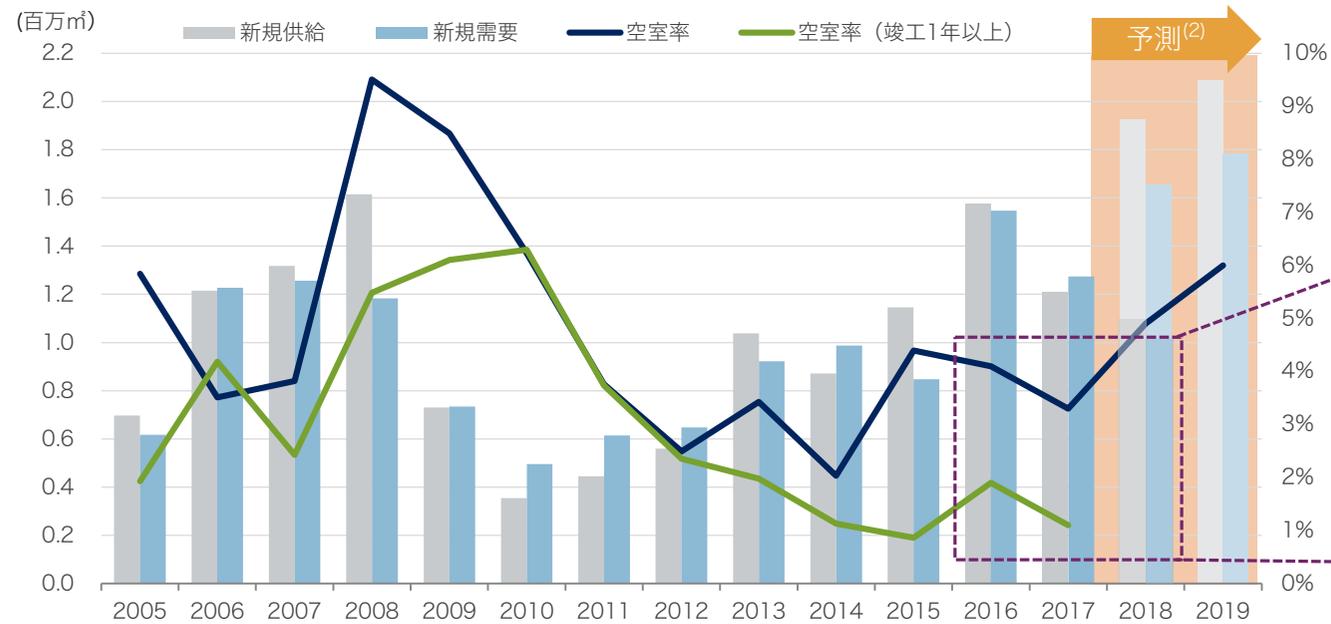
物流施設 マーケットの 見通し



LOGIPORT Hashimoto

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⁾

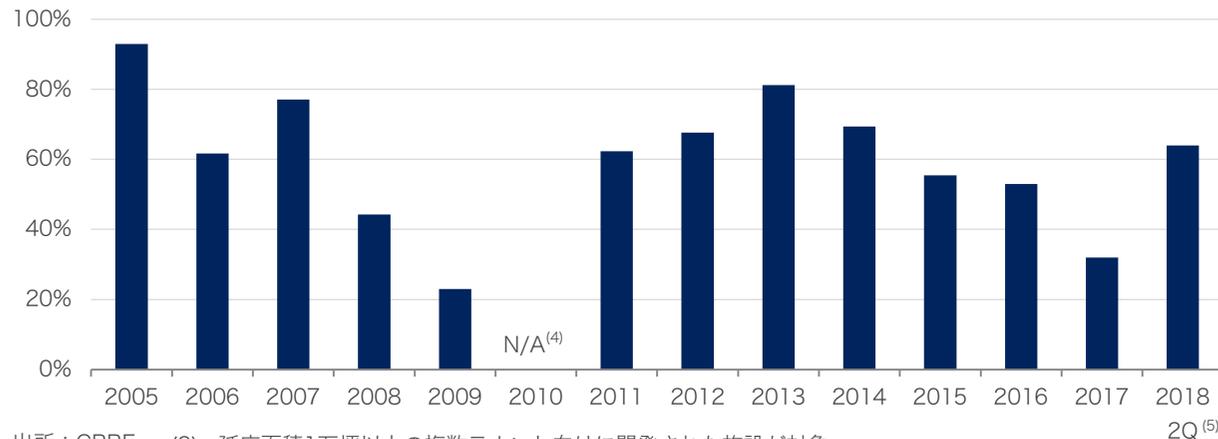


直近空室率



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、濃い色のグラフは2018年1月～6月の実績値

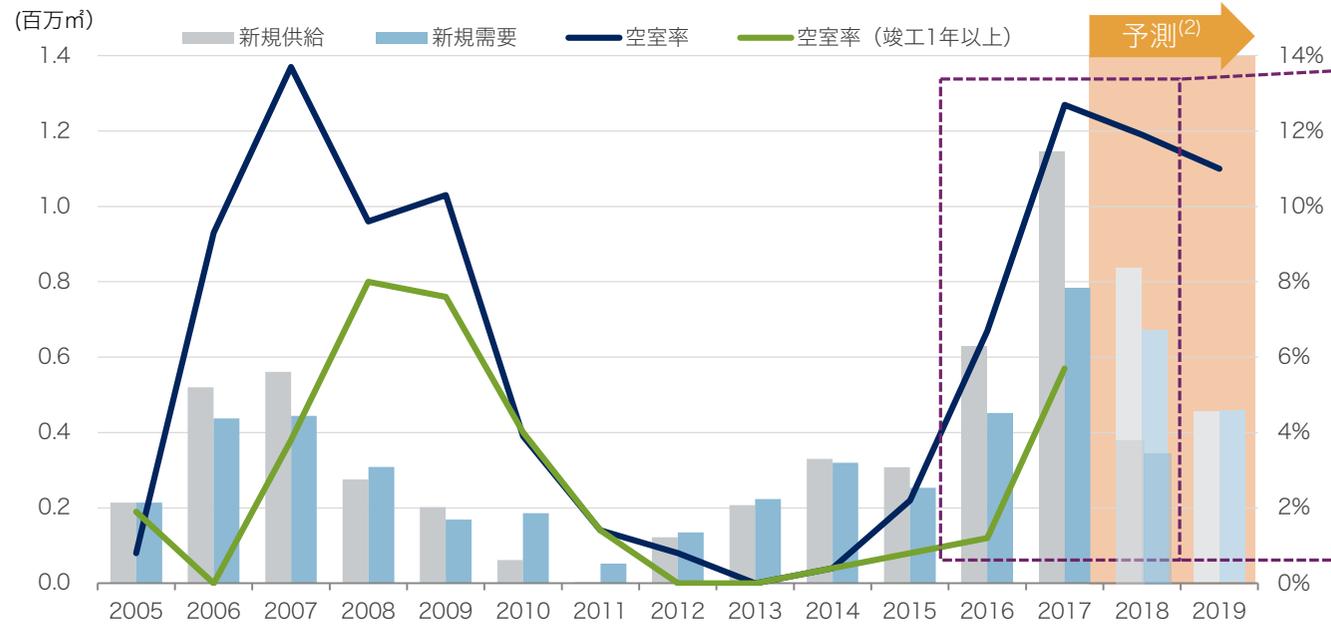
大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



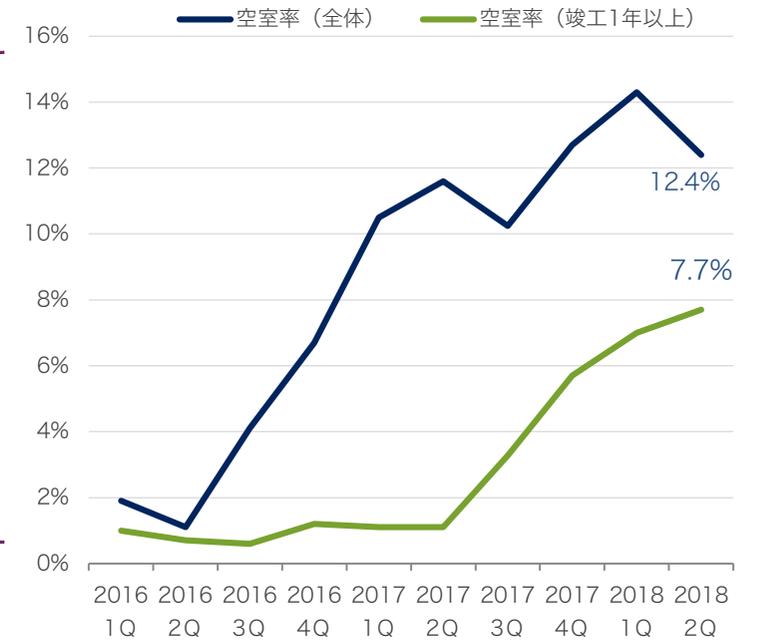
出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
 (4) 対象となる供給がないため集計対象外
 (5) 2018年1月～6月の累計

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⁾

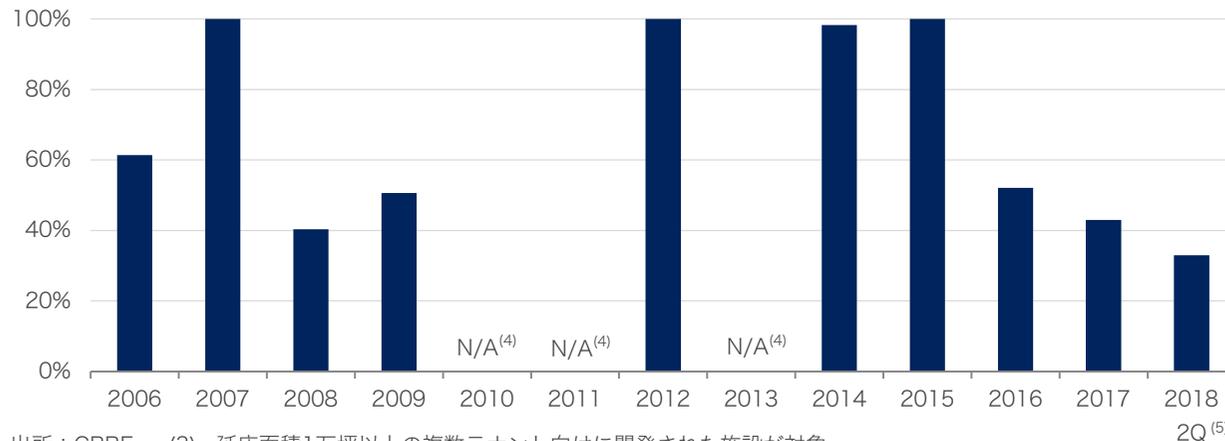


直近空室率



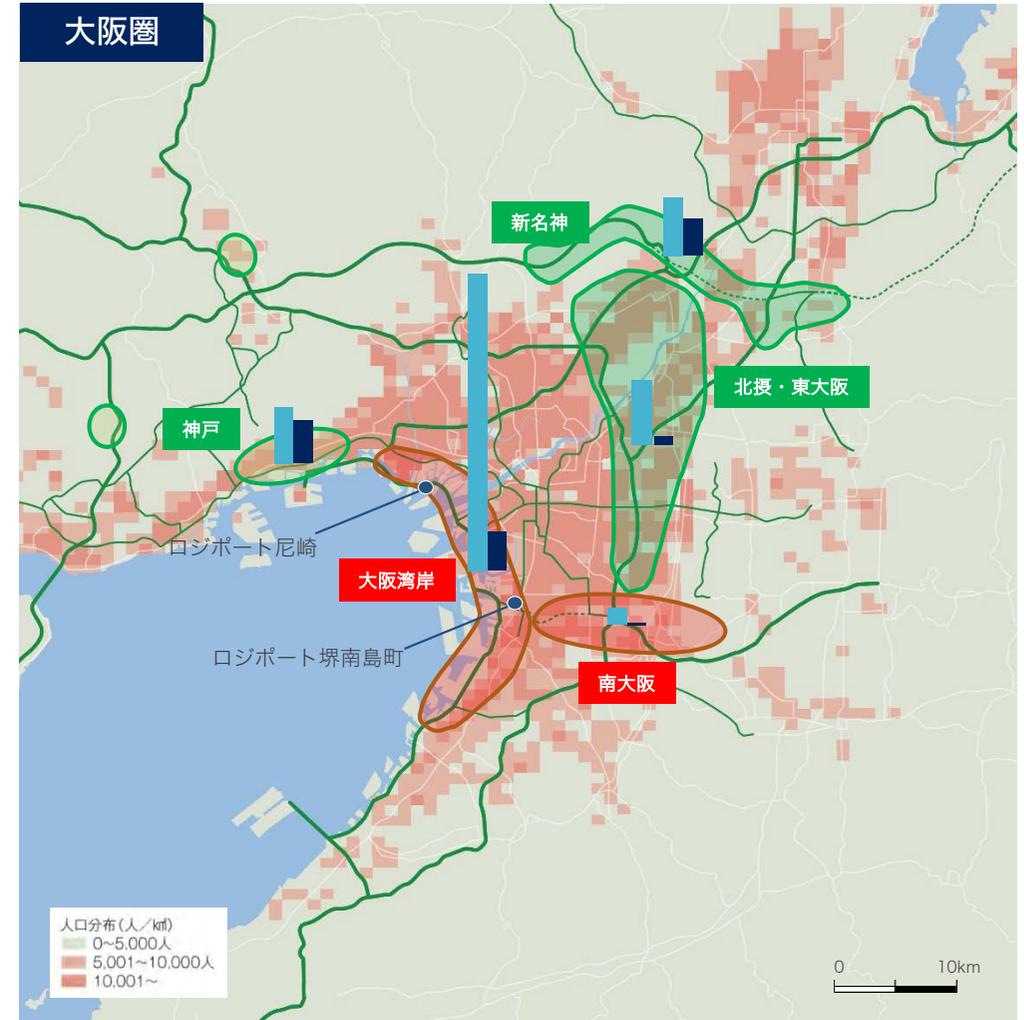
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
 (2) 薄い色の棒グラフは予測値、濃い色のグラフは2018年1月～6月の実績値

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
 (5) 2018年1月～6月の累計

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2Q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2Q時点の既存ストック
 ■ 2018年/2019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