

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 本投資法人の基本理念及び特徴

(イ) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、所有・運営ポートフォリオ規模、時価総額等の様々な指標について世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループをスポンサーとする物流施設特化型の不動産投資信託（以下「REIT」ということがあります。）です。本投資法人は、物流施設を主な投資対象として、安定的な収益の確保並びに保有する資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指すため、物流施設の中でも特に品質の高いAクラス物流施設への投資を重点的に行います。

物流機能は、大きく輸送、保管、荷役、包装及び流通加工の各機能に分類されますが、これらの全ての機能にとって重要な拠点となるのが物流施設です。人々が日常生活で利用する食料、衣料、日用品、電化製品等の多くの生活必需品が、生産地と消費地を結ぶ結節点である物流施設を経由して人々の手元に届けられています。すなわち、物流機能、ひいては物流施設は、人々の日常生活を支える重要な基幹インフラであり、どのような時代、状況においても不可欠な施設であるため、長期的な運用対象に適した不動産であると、本投資法人は考えています。また、近年、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化する中、サプライチェーン再構築に向けた需要の継続的な拡大、電子商取引（以下「EC」といいます。）の拡大、労働力不足への対応を目的とした物流業務の自動化及び大型物流施設への移転需要の増加、更に製造業の国内回帰や荷主企業の在庫保管量の増加等を背景として、物流施設の中でも特にAクラス物流施設に対する需要が今後より一層強まっていくものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、道路・鉄道・港湾等と同様に重要な基幹インフラである物流施設のうち、主としてAクラス物流施設を中長期的な観点に立って保有・運営することにより、我が国の物流機能の発展に貢献しつつ、保有する特定資産の収益性、安定性及び将来性を確保し、投資主価値の最大化を目指します。

この目的を達成するため、本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します（パイプライン・サポートの概要については、後記「(ロ) 本投資法人の特徴 b. 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」をご参照ください。）。

本投資法人は、物流施設の堅実な運営を行うことにより、カスタマーだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴付けるものとして、以下のような戦略及び指標があると考えています。

- a. Aクラス物流施設への重点投資
 - b. 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
 - c. A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
 - d. 長期的安定性及び効率性に力点を置いた財務戦略
 - e. 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み
- a. Aクラス物流施設への重点投資
- 本投資法人は、プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設に重点投資することにより、安定的な成長と投資主価値の最大化を図ります（プロロジス・グループの開発実績については、後記「② プロロジス・グループの概要」をご参照ください。）。
- <Aクラス物流施設の要件>
- 本投資法人が考えるAクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、以下の要件を充足しているものをいいます。
- (i) 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有すること
 - (ii) 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること
 - (iii) 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）及び柱間隔（概ね10m以上）が確保されていること
 - (iv) 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること

- (v) 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

我が国の物流産業を概観すると、(i)カスタマーのサプライチェーン再構築に対する継続的な需要の拡大、(ii)ECの継続的拡大、(iii)カスタマーの労働力不足への対応やそれに起因する物流作業の自動化を企図した大型の物流施設への移転需要の拡大、(iv)製造業の国内回帰に伴う需要の高まりと荷主企業の在庫保管量の拡大等が進行しており、Aクラス物流施設に対する需要がより一層高まっていくと本投資法人は考えています。本投資法人は、このような旺盛な需要が期待できるAクラス物流施設への重点投資を行います。

b. 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

本投資法人は、プロロジス・グループの世界本社であるPrologis, Inc.、プロロジス・グループの日本法人であり、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアである株式会社プロロジス及びその完全子会社である本資産運用会社並びに本投資法人の間で締結したスポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受けており、今後も、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

スポンサー・サポート契約に定められている、スポンサー・サポートの概要は、以下のとおりです。

(i) 優先交渉権の付与

- Prologis, Inc. は、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する日本国内の物流施設で、プロロジス・グループが管理するもののうち、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人による取得に適するとPrologis, Inc. が判断した物流施設について、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該物流施設に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供します。
- 本資産運用会社が当該物流施設の取得を検討する旨の通知をした場合、本投資法人及びPrologis, Inc. は、優先交渉権の内容を記載した覚書を締結できるよう誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び本資産運用会社は、当該覚書の締結に尽力するものとします。
- 当該覚書が締結された場合、Prologis, Inc. は、一定期間、当該物流施設の売却等の交渉を第三者と行ってはならず、本投資法人及びPrologis, Inc. は、当該期間中、当該物流施設の売買契約の締結に向けて誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び本資産運用会社は、当該売買契約の締結に尽力するものとします。
- 本投資法人は、当該物流施設の不動産鑑定評価を取得し、当該物流施設の売買価格は原則として当該不動産鑑定評価の鑑定評価額とします。ただし、本投資法人とプロロジス・グループ又は当該物流施設の所有者等との間で鑑定評価額と異なる額を売買価格とすることに合意した場合は、当該額を売買価格とすることができます。この場合、当該額は鑑定評価額を上回ることはできません。

(ii) 優先的情報の提供

- 優先交渉権の対象とならない物流施設であっても、プロロジス・グループが当該物件を売却する場合等には、原則として、本投資法人に対して優先的に売却情報の提供が行われます。

(iii) マスター・プロパティ・マネジメント

- 本投資法人は、パイプライン・サポートを受けて取得した物流施設については、株式会社プロロジスにプロパティ・マネジメント業務を委託するものとし、また、それ以外の物流施設についても同社にプロパティ・マネジメント業務を委託することができます。
- 本投資法人と株式会社プロロジスとの間で締結する個別のプロパティ・マネジメント契約は、原則、契約期間を1年間とし、プロパティ・マネジメント業務が不適格なものと認められる場合、報酬水準について協議がまとまらなかった場合等には更新しないことができるものとします。

(iv) 人材サポート

- プロロジス・グループは、本資産運用会社が要請した場合、本資産運用会社に対して合理的に可能な範囲において、その役職員を出向又は派遣するよう協力します。

(v) マーケット・リサーチ・サポート

- プロロジス・グループは、本資産運用会社に対し、物流市場におけるマクロ・リサーチ（物流市場動向、物流施設ニーズの動向等の調査及び分析等）及び物流市場におけるミクロ・リサーチ（エリア別のカスタマー・ニーズの動向、新規物流施設供給動向等の調査及び分析等）を提供します。

(vi) プロロジスブランドの使用

- Prologis, Inc. は、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス及びPrologisの名称並びにプロロジス・グループのロゴを無償で使用することを許諾します。

(vii) 投資口の取得及び保有（セイムポート出資）

- ・ Prologis, Inc. は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向を有していることを確認します。また、Prologis, Inc. は、本投資法人の投資口を自ら保有する場合には、長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には、長期保有させる意向を有していることを確認します。

(viii) 契約期間

- ・ スポンサー・サポート契約の契約期間は、契約締結日から10年間とします。
- ・ 契約期間満了の3か月前までに、スポンサー・サポート契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して契約を更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、契約期間満了の日の翌日より10年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。
- ・ ただし、本資産運用会社がPrologis, Inc. の子会社若しくは関連会社でなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は事前の通知を要することなく当然に終了します。

上記のように、プロロジス・グループは、本投資法人に対して重要なサポートを提供し、本投資法人を通じて、以下の3つのコミットメント（社会全般及び様々なステークホルダーへの貢献に向けた決意）を持っています。

- ・ Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- ・ 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- ・ 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

本投資法人は、こうしたプロロジス・グループによるコミットメントを最大限活用して投資主価値の最大化を目指します。

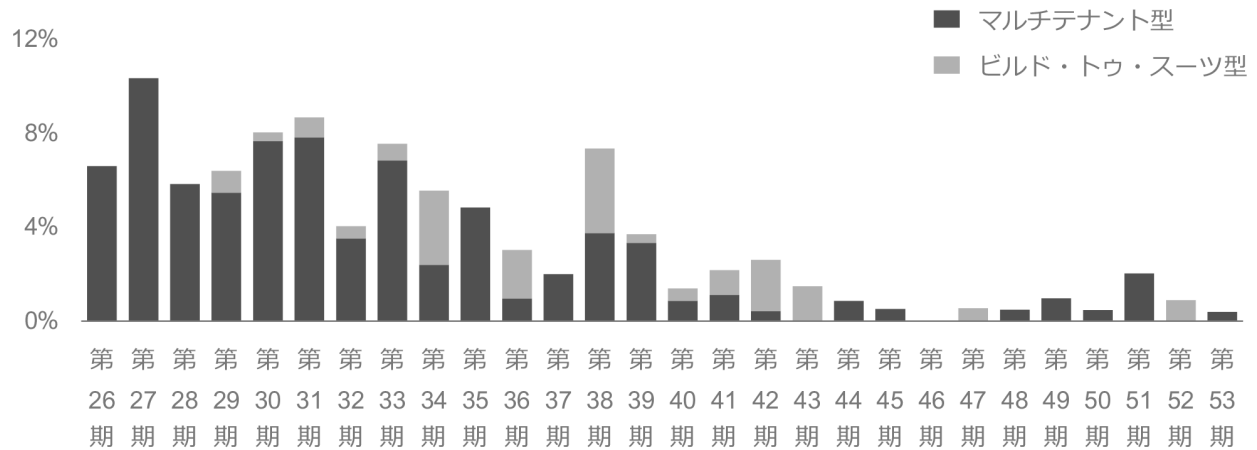
c. Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

本投資法人は、アセットクラスとしての物流施設を他の用途の不動産と比較した場合、テナントとの長期契約の締結が可能なため稼働率が安定する傾向があり、また、一般的に、施設のメンテナンスコストやテナント退去後に新たなテナントを入居させるために必要な設備投資コストを低く抑えられるアセットクラスであると考えています。したがって、本投資法人は、物流施設について、競争力の高い物件の選定及び適切な運営を行うことにより、長期にわたり安定的な収益を確保することができると考えています。更に、物流施設の中でもとりわけAクラス物流施設については、立地や機能面で高い競争力を有しており、近年の旺盛な需要を背景として、安定的かつ継続的な賃料上昇が期待できると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、複数のテナントに賃貸することが可能なマルチテナント型物流施設と特定のカスタマー向けに開発されたビルド・トゥ・スーツ型物流施設の両タイプの物件を取得し、両タイプの物流施設をバランスよく組み合わせたポートフォリオを構築することにより分散効果を追求します。すなわち、マルチテナント型物流施設によるテナントと業種の分散及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設によるシングル・テナントとの長期の契約を通じての賃貸借期間の分散が図られ、収益の安定性とリスクの分散を図るための基盤を確保することができると、本投資法人は考えています。

マルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設の詳細については、後記「② プロロジス・グループの概要（ハ）プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴」をご参照ください。

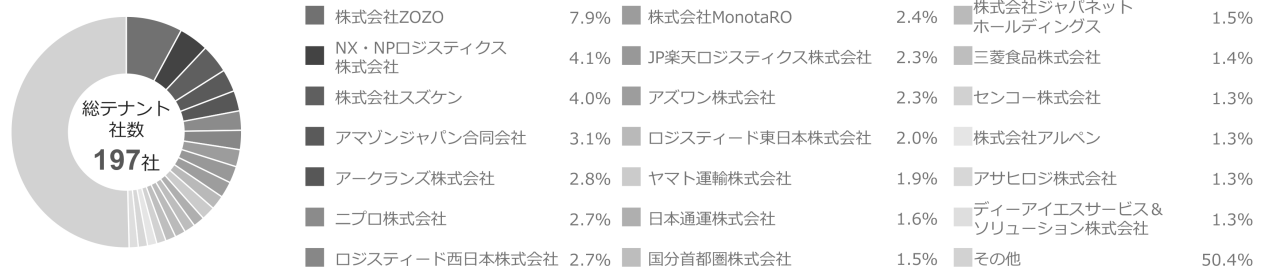
＜賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）＞



(注) 2025年5月末日現在。

また、本投資法人は、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、本投資法人がより多くのテナントとの取引を行うことが可能となり、その結果テナント分散化が促進されることとなり、ひいては安定した収益性を確保することができると考えています。

＜テナント分散状況（賃貸面積ベース）＞



(注1) 2025年5月末日現在。

(注2) テナント比率は、賃貸借契約に基づき、賃貸面積の合計に対する各テナントが占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値の合計が100.0%とならない場合があります。

d. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

本投資法人は、新投資口の発行については、LTV及びマーケット環境を考慮し、希薄化に留意しつつ機動的に実施します。また、デット戦略としては、財務の健全性を確保するため、長期固定金利を主とし、長期的安定性を重視したLTVコントロールを行います。なお、LTVコントロールを行う際には、有利子負債総額が総資産に占める割合（LTV）に加え、有利子負債総額が総資産と含み損益の合計に占める割合（時価LTV）の両方を重視します。また、デット資金の調達先として、借入金については継続的に安定的な取引が可能な金融機関を選定するほか、調達先の分散化を図るため、継続的な投資法人債の発行も行います。

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「AA+（安定的）」を、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付「AA（安定的）」をそれぞれ取得しており、安定した財務基盤に基づいた財務運営を行います。

e. 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

i. 本投資法人のESGへの取り組み

本投資法人は、本資産運用会社及びプロロジス・グループとともに、持続性のある社会の構築に貢献する良き企業市民であり続けられるよう、環境への取り組み（Environmental）、社会貢献と企業としての責任（Social）及び企業倫理とガバナンス（Governance）を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っており、これは本投資法人の持続可能な成長に資すると考えています。具体的には、物流効率化に資する安全・快適な施設スペースをカスタマーに提供するとともに、Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能の発展、環境負荷の軽減及び地域貢献を目指すことを通じて、様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開しています。

プロロジス・グループ及び本投資法人によるESGへの取り組みの詳細については、後記「② プロロジス・グループの概要（ホ）プロロジス・グループの日本における企業としての責任への取り組み」をご参照ください。

ii. 本投資法人のESGに関わる重要課題（マテリアリティ）の特定とKPIの設定

本投資法人は、本資産運用会社及びプロロジス・グループと協働して、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するため、取り組むべきESGに関わる重要課題（マテリアリティ）を特定し、SDGs（Sustainable Development Goals）と紐付く目標及びKPIを設定しています。本投資法人は、本資産運用会社及びプロロジス・グループとともに、下記のKPIに基づき、進捗状況を定期的に確認し、目標の早期達成に向けて取り組みを行っています。

Environmental（環境）			Social（社会）			Governance（ガバナンス）		
マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）	マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）	マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
グリーンビルディングの開発・投資	9 	適格グリーンプロジェクト比率（%） 目標：本投資法人のポートフォリオにおいて95%以上を維持	カスタマー・エンゲージメント	17 	本投資法人のポートフォリオにおけるグリーンリース契約比率（%） 目標：2026年までに70%	コーポレートガバナンス	16 	本投資法人の役員会における非利害関係者の比率（%） 目標：75%以上を維持
持続可能なエネルギーの活用	7 	太陽光発電システムの導入 本投資法人のポートフォリオにおける合計発電出力（MW） 目標：2030年までに75MW LED照明導入の促進 本投資法人のポートフォリオにおける導入比率（%） 目標：2030年までに100%（冷暖房設備を除く）	コミュニティへの貢献	1 	本資産運用会社及びプロロジス日本法人の全従業員によるボランティアアワー（時間） 女性管理職比率（%） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに20%	リスク管理（レジリエンス）	16 	本投資法人の役員会出席率（%） 目標：各役員の前年度の出席率の平均値が90%以上
気候変動への対応	13 	GHG排出量のネットゼロ 目標：2030年までに2023年対比で52%削減 2040年までに2023年対比で90%以上削減（ネットゼロ）	働きがいのある職場環境の構築	5 	女性ディレクター（管理職候補）比率（%） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに30%	コンプライアンス	17 	リスクモニタリングの実施件数（件） 目標：本資産運用会社において毎年4件実施
				8 	男女の勤続年数差（年） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに差異ゼロ			従業員コンプライアンス研修受講率（%） 目標：本資産運用会社において毎年100%

（注1） 2025年7月17日現在

（注2） 本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループが特定したESGに関わる重要課題（マテリアリティ）であり、本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループが共同で目標達成に向けて取り組むものが含まれています。

（注3） 「適格グリーンプロジェクト」とは、一定のグリーンビルディング認証を取得した物件又はエネルギー効率が高く明確な環境改善効果を有するプロジェクトのことをいい、「適格グリーンプロジェクト比率」は保有資産の取得価格の合計額に対する適格グリーンプロジェクトが占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

（注4） 「グリーンリース契約」とは、不動産オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について取り組むことを自主的に定めた賃貸借契約のことをいいます。

iii. 本投資法人のESGへの取組みと本投資法人に対する評価

本投資法人は、ESGに関連する複数の外部機関から高い評価を得ています。なお、本投資法人のガバナンスに関する取組みの詳細については、プロロジス・グループによる取組みと併せて、後記「② プロロジス・グループの概要 (ホ) プロロジス・グループの日本における企業としての責任への取組み」をご参照ください。

(i) 適格グリーンプロジェクトとグリーンファイナンスへの取組み

本投資法人は、プロロジス・グループと協調して、環境負荷をできるだけ低減したエネルギー効率のよい施設への投資とその運用に積極的に取り組んできました。その結果、2025年5月末日時点で本投資法人が保有・運用する先進的物流施設の97.9%が適格グリーンプロジェクトとなっています。

一方、ESG投資への需要を背景に、本投資法人は、保有資産の多くが適格グリーンプロジェクトであることを活用し、2018年に制定した「グリーンボンド・フレームワーク」に則り、当期末までに総額39,300百万円の投資法人債をグリーンボンドの形式で発行しました。また、本投資法人は、2024年に「グリーンボンド・フレームワーク」を更に発展させた「グリーンファイナンス・フレームワーク」を制定し、グリーンローンの形式での資金調達も実施しました。更に、本投資法人は、エクイティ（投資口）による資金調達においても上記の趣旨が妥当すると考え、2021年1月にJ-REITとして初めて制定した「グリーンエクイティ・フレームワーク」に則り、当期末までに総額113,146百万円のグリーンエクイティ・オフアリングを実施しました。

本投資法人は、これら一連の取組みについては、本投資法人によるESGへの強いコミットメントを示すものと考えており、今後もESG投資に強い関心を持つ投資家の需要を喚起し、投資家層の更なる拡大を目指します。

(ii) 本投資法人の保有資産における再生可能エネルギーの調達

本投資法人は、プロロジス・グループと共同して、保有する施設の屋根に太陽光発電システムを導入し、また、非化石証書の購入等による再生可能エネルギーの調達も積極的に推進しており、2025年5月末日時点でポートフォリオの23.2%（賃貸可能面積ベース）の区画において温室効果ガス（GHG）排出量をネットゼロとしています。今後も順次、再生可能エネルギーの調達を実施し、本投資法人の保有資産におけるGHG排出量のネットゼロ達成に向けて継続して取り組んでいきます。プロロジス・グループ及び本投資法人における環境への取組みの詳細については、後記「② プロロジス・グループの概要 (ホ) プロロジス・グループの日本における企業としての責任への取組み」をご参照ください。

(iii) GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、上場物流不動産セクターで最も高い総合スコアを獲得し、「グローバル・上場セクターリーダー」に選定され、最高位の「5スター」の評価を9年連続で取得しました。

GRESBの調査は、個々の不動産ポートフォリオとその運営者に対し、環境対応の姿勢・体制、企業としての社会への貢献、そして企業ガバナンスのそれぞれのクオリティと透明性を基準に評価を行い、グローバルな不動産ビジネスが社会をより良くすることに貢献することを目指しています。本投資法人は、こうしたGRESBの制度趣旨に深く賛同し、今後も継続して参加・協力していくとともに、環境負荷をできるだけ低減したエネルギー効率のよい施設への投資とその運用に積極的に取り組んでいきます。

(iv) Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) への組入れ

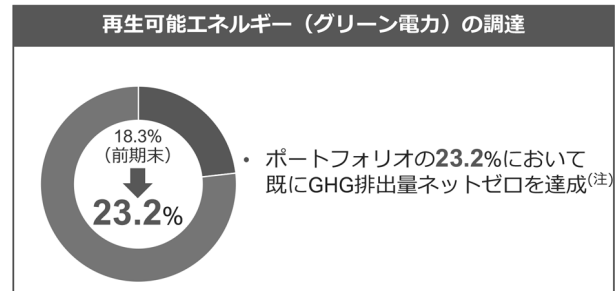
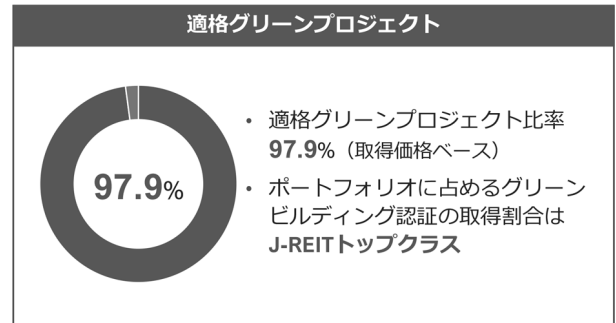
Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) (注)は、企業のサステナビリティを「経済・環境・社会」の側面から評価して銘柄が選定されている株式指数であり、ESG投資におけるベンチマークとして世界的に広く用いられています。本投資法人は、「Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index」の構成銘柄となっています。

(注) 「Dow Jones Sustainability Indices」とは、スイスの投資運用・助言会社であるRobecoSAM社が米国ダウ・ジョーンズ社と共同で1999年に開発した株式指数のことであり、企業のサステナビリティを「経済・環境・社会」の側面から評価し銘柄が選定されています。

＜本投資法人への評価＞



(注) 賃貸可能面積ベースで算出しています。



② プロロジス・グループの概要

(イ) プロロジス・グループの概要及び沿革

a. プロロジス・グループの概要

プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc. は、1983年に設立されました。Prologis, Inc. は、物流不動産に特化した米国のREIT (US-REIT) であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社として、2025年6月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの20か国にわたる地域において、合計して約1億2,100万㎡（賃貸可能面積の合計(注)）の物流不動産を開発、所有及び運営し、棟数にして5,895棟の物流施設を製造業、小売業、運送業、3PL事業、インターネット通販事業等、物流業務に携わる約6,500社の企業に賃貸しており、世界最大規模の物流不動産のネットワークを展開しています。

(注) 2025年6月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び所有・運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の賃貸可能面積の合計です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

なお、プロロジス・グループは、運用するファンドに対して一定割合の出資（セイムポート出資）を行い、プロロジス・グループと出資者との利益を一致させることで、出資者の利益に最大限配慮した資産運用を行っています。

また、Prologis, Inc. は、世界の上場物流不動産会社・REIT(注)の中でも最大規模の時価総額を誇ります。

(注) 「上場物流不動産会社・REIT」とは、物流施設を賃貸することを主たる事業としている事業会社及びREITのうち上場しているものをいいます。

＜世界の上場物流不動産会社・REITにおける時価総額の比較＞



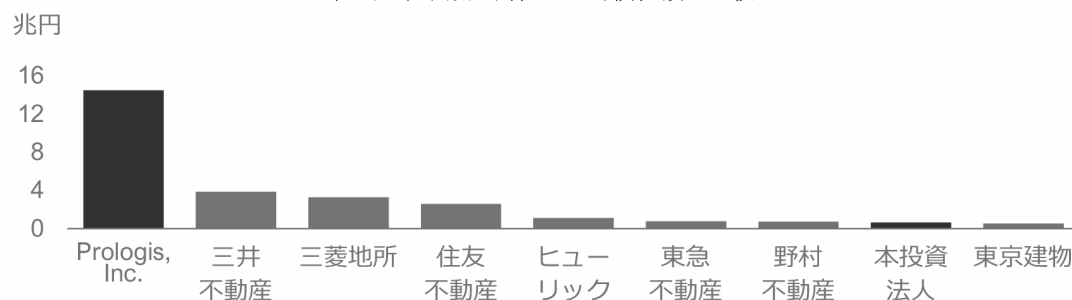
(出所) ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所、香港証券取引所及び東京証券取引所

(注1) 2025年5月末日現在

(注2) 円貨のアメリカ合衆国ドル（以下「米ドル」といいます。）換算は、2025年5月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル＝143.87円）によります。以下同じです。

更に、Prologis, Inc. は、日本の大手不動産会社と比較しても、上位の時価総額の規模を誇ります。

＜日本の大手不動産会社との時価総額の比較＞



(出所) 東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所

(注1) 2025年5月末日現在

(注2) 「日本の大手不動産会社」とは、証券コード協議会が定める「業種別分類に関する取扱要領」に従い不動産業に属すると決定された上場会社（ただし、本資産運用会社が、物流施設以外の不動産を重点的に取り扱っている会社と判断した会社を除外しています。）をいい、そのうち時価総額で上位7社を記載しています。

(注3) 企業名は略称を使用しています。

b. プロロジス・グループの沿革

1983年	AMBプロパティコーポレーション設立
1991年	旧プロロジス設立 AMBプロパティコーポレーション 最初の私募ファンドを組成
1994年	旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場
1997年	AMBプロパティコーポレーション ニューヨーク証券取引所上場
1999年	旧プロロジス 日本に進出し活動開始
2002年	旧プロロジス 日本第1号案件、「旧プロロジスパーク新木場」竣工
2003年	旧プロロジス S&P500指標銘柄に採用
2011年	旧プロロジスとAMBプロパティコーポレーションが合併 AMBプロパティコーポレーションが商号を変更し、現Prologis, Inc. が誕生
2012年	プロロジス・グループをスポンサーとする本投資法人を設立
2013年	本投資法人 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2018年	Prologis, Inc. が DCT Industrial Trust社を買収
2020年	Prologis, Inc. が Industrial Property Trust社を買収
2020年	Prologis, Inc. が Liberty Property Trust社を買収
2022年	Prologis, Inc. が Duke Realty Corporation社を買収

(ロ) プロロジス・グループの日本における物流不動産の開発実績

プロロジス・グループは、日本においては、1999年に活動を開始し、それ以降、カスタマー・ニーズに合致するソリューションを提供するために設計・仕様の工夫・改良を重ねて、日本国内のカスタマーに浸透していなかった高付加価値の賃貸用物流施設を提供することで、着実に事業基盤を成長させてきました。プロロジス・グループは、日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、2002年から2025年5月末日までの約23年間で、120物件、約804万㎡（延床面積の合計）（注1）に及ぶAクラス物流施設を中心とした開発実績と豊富なリーシング実績の積上げを行ってきました。また、プロロジス・グループは、2025年5月末日現在、東北から九州まで全国で87物件、約614万㎡（延床面積の合計）（注2）の物流不動産を開発、所有、運営し、日本の主要なグローバル・マーケット（注3）及びリージョナル・マーケット（注3）における物流不動産の主導的な開発・所有・運営会社になっています。

プロロジス・グループの日本における事業地位確立の背景には、世界最大規模の物流施設開発・所有・運営会社としての実績・専門的知識に加え、世界的に事業展開するプロロジス・グループが日本市場を重要なものとして位置付けていること及び日本国内のカスタマーに付加価値の高い新たなサービスを提供することによって確立した、実績・信頼の蓄積があり、有力カスタマーとの間で強固なリレーションシップを構築していると、本投資法人は考えています。

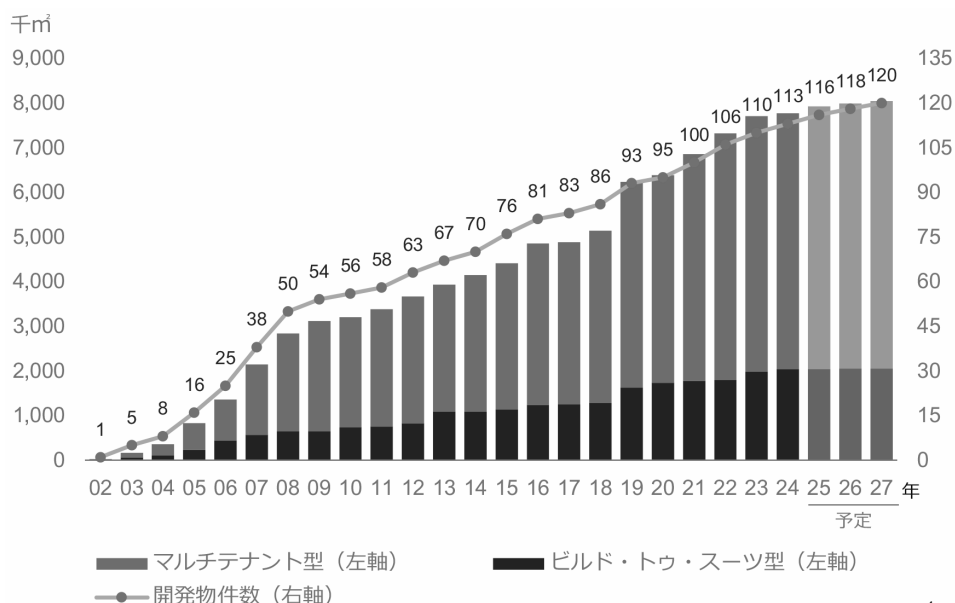
また、プロロジス・グループは、開発用地の取得についても、120物件の施設開発で得たノウハウを活かし情報収集等を行った上で、土地所有者と直接折衝し、極力相対取引で取得するよう努めています。これにより、土地の取得コスト及び建築費が上昇傾向にある中においても、プロロジス・グループは事業化が十分に可能な価格で土地を取得した上で、新たな施設開発を継続しています。

（注1） プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

（注2） プロロジス・グループが開発、所有、運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の物件数及び延床面積の合計です。

（注3） 「グローバル・マーケット」とは、関東エリア及び関西エリアを、「リージョナル・マーケット」とは、中部エリア、東北エリア及び九州エリアをいいます。以下同じです。

<プロロジス・グループの日本における物流不動産の開発実績（注1）の推移>

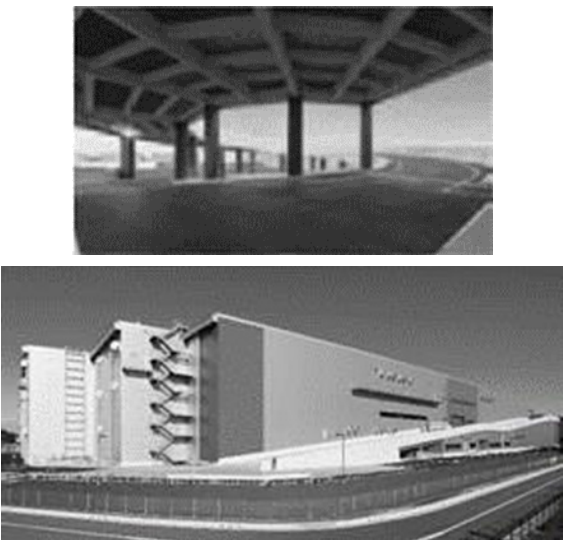
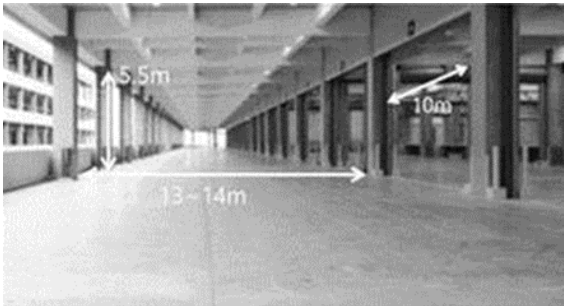
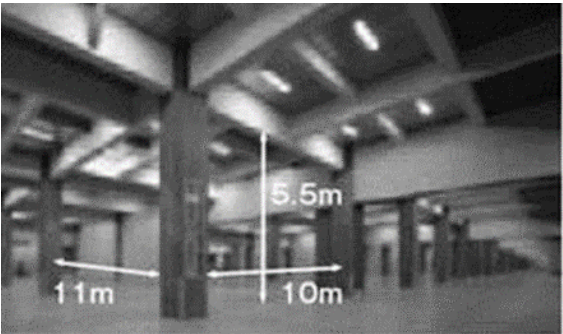
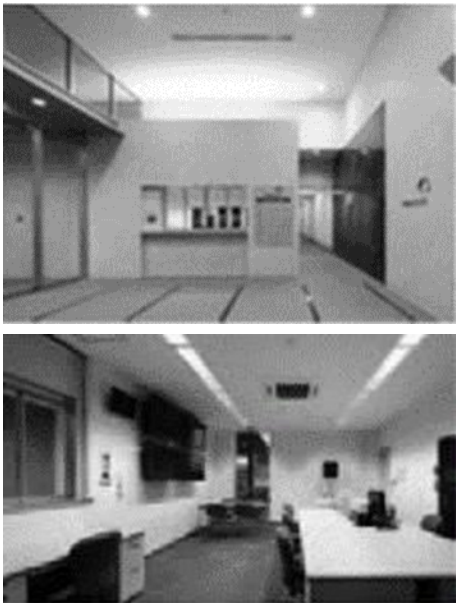


- (出所) Prologis, Inc.
- (注1) 売却済物件を含みます。
- (注2) 2025年、2026年及び2027年の数値は、開発中の物件の竣工予定時期に基づく予定の数値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

(ハ) プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

プロロジス・グループは、日本国内外で培ってきた開発・運営ノウハウを活用して、以下のような物流事業運営の効率性を考慮した各種仕様を導入したAクラス物流施設の開発を行っています（Aクラス物流施設の要件については、前記「① 本投資法人の基本理念及び特徴 (ロ) 本投資法人の特徴 a. Aクラス物流施設への重点投資」をご参照ください。なお、以下は、Aクラス物流施設の定義とは必ずしも一致しないことにご留意ください。）。

＜物流事業運営の効率性を考慮したプロロジス・グループのマルチテナント型物流施設の主な仕様(注1)＞

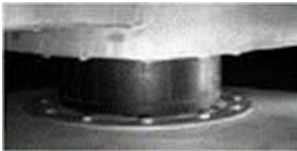
上層階へアクセス可能な車路／スロープ	車路及びトラックバース(注2)
2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造 	・各階の車路 13～14m以上のスパン ・車路の高さ 梁下で5.5m以上 ・トラックバース 間口10m以上、奥行13m以上 
倉庫内スペース	防災センター／24時間稼働可能な管理機能
柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保 	防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人／警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能 

(注1) プロロジス・グループが開発した全てのマルチテナント型物流施設が上記の仕様を備えているわけではありません。

(注2) 「トラックバース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいいます。

また、プロロジス・グループは、上記のような仕様の導入に加え、災害時の事業継続対策をはじめ、昨今関心が高まっている環境対策、省エネ対策、更に施設で働くカスタマーの従業員向けのアメニティ設備の充実など、様々な取組み、すなわち、カスタマーの従業員が快適に働くことができる利便性と快適性を提供し、安全・環境に配慮した持続可能な施設としての取組みを行っています。

＜施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能(注1)＞

アメニティの充実	環境配慮・省エネ対策
休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置 	再生可能エネルギーを活用するため大規模な太陽光発電システムを屋根の上に導入。また、外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用 
CASBEE認証、BELS評価及び DBJ Green Building認証の取得(注2)	災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み
自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、CASBEE認証、BELS評価並びにDBJ Green Building認証を取得 	・免震構造(注3)の採用により大地震の揺れを減衰  ・地下水浄化システム、地下貯留槽の導入 ・防災センターへの衛星電話の設置 ・災害用発電機の導入 ・全館に緊急地震速報システムの導入

(注1) プロロジス・グループが開発した全ての物流施設が上記の機能を備えているわけではありません。

(注2) 「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBECE)が制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。また、「BELS」(建築物省エネルギー性能表示制度)は、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度です。更に、DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した制度です。以下同じです。

(注3) 「免震構造」とは、建物の基礎と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパーを入れ、地震による振動が伝わるのを軽減しようとする建造物の構造をいいます。

なお、プロロジス・グループは、幅広いカスタマー・ニーズに対応可能な仕様、設備と利便性、安全性を兼ね備えた、汎用性の高い大型物流施設で、複数のテナントに賃貸可能なマルチテナント型物流施設と、特定の顧客の新規拠点ニーズや統合ニーズに基づき用地を選定し、建物の仕様や設備に顧客固有の要望を取り入れつつ、汎用性も確保した物流施設であるビルド・トゥ・スーツ型物流施設の2つのタイプの物流施設を開発、提供しており、その特徴及び具体例は、以下のとおりです。

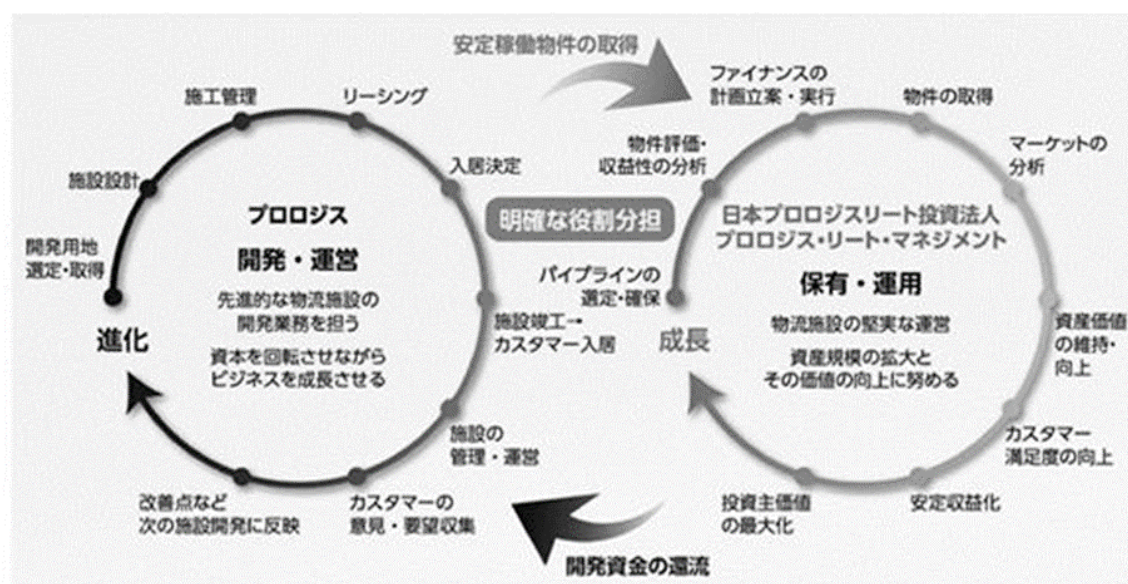
マルチテナント型物流施設 (複数の企業向け物流施設)	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設 (特定の企業向け物流施設)
・Aクラス物流施設としての機能を有し、幅広い顧客のニーズに対応可能な設計・仕様 ・契約期間5年を基本とした賃貸借契約 ・複数のテナントに賃貸することによるテナントと業種の分散化とキャッシュ・フローの安定化 ・プロロジス・グループの国内外の顧客とのリレーションに基づくリーシング力の活用(複数国でプロロジス・グループの施設を利用する顧客も数多く存在)	・Aクラス物流施設としての機能を有し、顧客固有の要望を取り入れた施設 ・当初のテナントとの賃貸借契約満了後に新しいテナントへの対応を可能にする、又はマルチテナント型物流施設への転換を可能にする物件の汎用性を確保 ・契約期間10～15年を基本とした賃貸借契約とし、シングル・テナントから中長期安定的なキャッシュ・フローを獲得 ・個別の顧客・ニーズを満たす株式会社プロロジスの開発に関する専門的知識の活用

(二) 本投資法人とプロロジス・グループの協力体制

本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び本資産運用会社とプロロジス・グループが相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することが可能であると考えています。

- a. プロロジス・グループが、(i)比較的高リスクからミドルリスクの物流不動産「開発」の役割及び(ii)本投資法人の当期末保有資産を含むグループ保有物件の「管理」についてプロパティ・マネージャーの役割を担うことを主たる業務とすること。
- b. 本投資法人が、安定稼働中の又は安定稼働が見込まれるAクラス物流施設を適切な売買条件で取得し、保有することにより、比較的低リスクからローリスクの物流不動産「保有」の役割を担い、本資産運用会社が、その安定的な「運用」の役割を担うことを主たる業務とすること。

<本投資法人とプロロジス・グループとの協力体制>



(ホ) プロロジス・グループの日本における企業としての責任への取組み

プロロジス・グループは、持続性のある社会の構築に貢献する良き企業市民であり続けられるよう、環境への取組み（Environmental）、社会貢献と企業としての責任（Social）及び企業倫理とガバナンス（Governance）を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っています。また、プロロジス・グループは、プロロジス・グループの企業活動が環境に与える影響を最小限に抑えとともに、プロロジス・グループのあらゆるステークホルダーの皆様へ最大限の有益な結果をもたらすことができるよう努力しています。

a. 環境への取組み

プロロジス・グループ及び本投資法人は、環境配慮のための再生可能エネルギーの活用の一環として、物流施設の屋根を活用した大規模な太陽光発電システムの導入の取組みも実施しており、2025年5月末日時点で40物件において導入されています(注)。また、再生可能エネルギーの創出だけでなく、非化石証書の購入等による保有物件における再生可能エネルギーの利用についても積極的に推進しています。

また、環境への取組みの一環として、施設の館内照明器具をLED化することにより、温室効果ガス排出量の削減を実現しています。また、エネルギー効率化の促進のため、一部の施設においては高天井用人感センサー付きLED照明を採用し、温室効果ガス排出量の更なる削減に取り組んでいます。

(注) 当該太陽光発電システムは、プロロジスパーク座間1の設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません。以下同じです。

<プロロジス・グループ及び本投資法人の環境への取組み>



(注1) 2025年5月末日時点。

(注2) 本投資法人の保有物件において2024年に使用された電気の合計値と、保有物件に導入された太陽光発電システムにおいて発電された電気の総量値を記載しています。MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1における使用量は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を使用して算出しています。

b. 社会的責任への取り組み

プロロジス・グループ及び本投資法人は、カスタマー、投資家、取引先や従業員、そして地域社会まで、プロロジスと関わる全てステークホルダーの皆様に対して企業としての責任があると考えています。プロロジスの物流施設を利用されるカスタマーに対しては、災害時においても事業を継続できるような設備・対策を提供し、更に施設で働くカスタマーの従業員に対しては、アメニティ設備の充実を図ることで、高い利便性と快適性を提供しています。また、施設環境に対するカスタマーの満足度向上のため、施設に関するアンケートを定期的実施し、アンケート結果を踏まえた施設運営の改善を継続的に実施しています。更に、物流業界において次代を担う若手人材の育成や、ボランティア活動による地域社会への貢献を継続的に実施することを通して、物流業界や地域の皆様にとっても良き企業市民であることを目標にしています。

＜プロロジス・グループ及び本投資法人の社会的責任への取り組み＞

施設における災害対策



- ・地下水浄化システム
- ・非常用発電機
- ・停電時対応シャッター
- ・衛星電話
- ・緊急地震速報

施設内就業環境の整備



- ・カフェテリアや売店を設置
 - ・アンケート結果を踏まえた施設運営の改善活動を継続し
- カスタマー満足度**
を向上

物流業界における人材育成^(注)



プロロジスアカデミー
(若手人材の育成)の企画・運営
早稲田大学大学院へ
プロロジス寄附講座の提供

社会への貢献^(注)



従業員ボランティア
を毎年5月に実施
・2025年はNPO法人と協同し、知的障がい者支援施設にて、森林保全活動や畑作業等を実施

(注) 本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループのESGへの取り組みを一括して記載しています。

また、プロロジス・グループは、働きがいのある職場づくりにも力を入れています。取り組みの例として、プロロジス・グループは、日本において各種研修の実施や社内FA（フリーエージェント）制度等の人材育成・キャリア支援や、各種休暇制度の整備や育児・介護中の従業員などに対する柔軟な勤務体系の実施等の働きやすい環境の整備を行っています。

このような様々な取り組みを行う中で、株式会社プロロジスは、Great Place to Work® Institute Japanが発表した2025年版日本における「働きがいのある会社」ランキングにおいて、特に働きがいの水準が高い上位100社に選出されました。株式会社プロロジスは、物流不動産企業としては唯一9年連続で「働きがいのある会社」として選出されています。



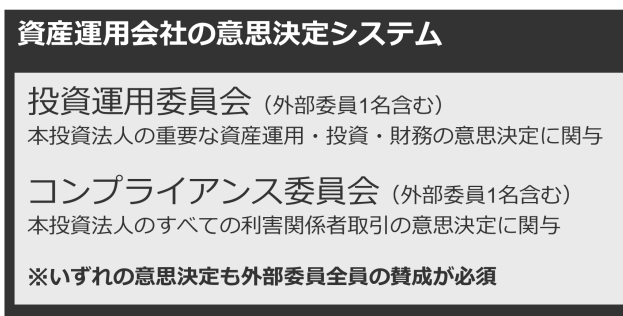
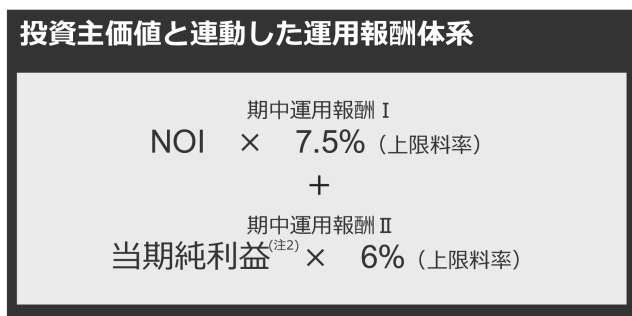
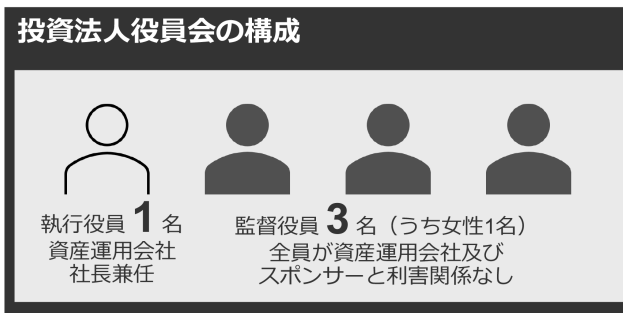
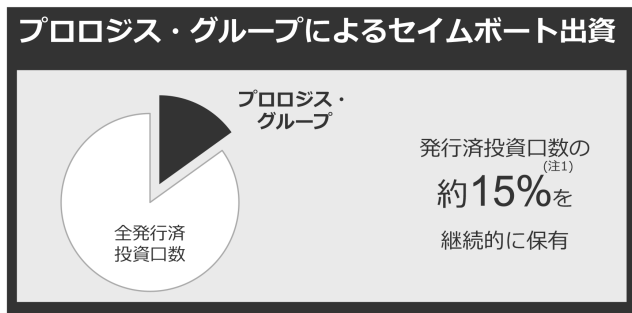
c. ガバナンスへの取組み

プロロジス・グループ及び本投資法人は、ガバナンスへの取組みの一環として、プロロジス・グループからの本投資法人への出資（以下「セიმボート出資」といいます。）を通じて、投資主とプロロジス・グループの利益を共通化する努力を継続しています。すなわち、プロロジス・グループは、本投資法人のこれまでのエクイティ・ファイナンスにおいて、継続的にセიმボート出資を行っており、結果として、本投資法人の発行済投資口の総口数の約15%を継続的に保有し続けています。更に、プロロジス・グループは、本投資法人の上場時より一貫して、本投資法人の投資口を長期保有する方針であることを表明しています。こうしたセიმボート出資は、本投資法人とプロロジス・グループとの不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に大きく資するものと、本投資法人は考えています。

更に、本投資法人は、各営業期間の特定資産から生ずるNOI及び本投資法人の当期純利益という、投資主価値に連動した資産運用報酬体系を採用しています。このような報酬体系は、本資産運用会社と本投資法人の利益を共通化し、本資産運用会社の本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを付与することにつながり、投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。資産運用報酬体系の詳細については、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬」をご参照ください。

更に、本投資法人では、本投資法人とスポンサー間の利益相反による弊害を防止しつつ互いの健全な成長と発展を目指すためのガバナンス体制を構築しています。利害関係者等との取引制限及び利益相反対策の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

＜プロロジス・グループ及び本投資法人のガバナンスへの取組み＞



(注1) 2025年5月末日時点

(注2) 期中運用報酬Ⅱ等控除前

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準

本投資法人は、主として主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とします。本投資法人は、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行います。投資対象エリアは日本国内とし、特定地域への集中投資は行わず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行います。

a. 投資対象エリア

本投資法人は、投資対象エリアをグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。

更に、本投資法人は、グローバル・マーケット又はリージョナル・マーケット以外のエリアで、消費地若しくは生産地に近接しているか、又はその他の理由で物流拠点に適しているエリアに投資することがあります。

投資対象エリア(注1)	比率(注2)
グローバル・マーケット	70%以上
関東エリア	
関西エリア	
リージョナル・マーケット	30%以下
中部エリア	
東北エリア	
九州エリア	
その他の消費地や生産地に近い等、 物流拠点として適地である地域	

(注1) 「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。

「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指します。

「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指します。

「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指します。

「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指します。

(注2) 上記比率は、投資金額ベースのものです。

b. 物件タイプ

本投資法人は、マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の両タイプの物件を取得することにより、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指します。各物件タイプに対する投資比率は、以下のとおりです。

物件タイプ	比率(注)
マルチテナント型物流施設	80%程度
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	20%程度

(注) 上記比率は、投資金額ベースのものです。

(ロ) 投資対象物件の投資基準

本投資法人は、原則として賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、当該不動産の収益性、立地特性、テナント確保の競争力、建物及び設備の状況、耐震性、権利関係等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、中長期的な競争優位性、収益安定性に優れた物件に投資を行います。

a. テナント

ポートフォリオの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価します。

b. 立地

以下のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して投資対象としての適否を判断します。

- i. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性（自然環境や夜間操業の可否等）
- ii. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）
- iii. 施設利用者の通勤の利便性
- iv. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性
- v. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

c. 規模

原則として、延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の大型施設とします。また、1物件当たりの取得価格がポートフォリオ全体に占める割合は、原則として当該物件取得後の投資総額の20%以内とします。

d. 建物の状況

・ 耐震性

個別物件のPML値は原則15%以下とし、15%を超えた場合には、地震保険の付保を検討します。

・ 以下のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して投資対象としての適否を判断します。

i. 主要施設

有効天井高、柱間隔、車路、床荷重、トラックバース、駐車場・トラックヤード(注)の広さ、事務所、休憩室等

(注) 「トラックヤード」とは、トラックがトラックバースに着車する前に一時待機する場所をいいます。

ii. 設備

エレベーター、垂直搬送機、空調・照明、電気通信容量、ドックレベラー(注)等

(注) 「ドックレベラー」とは、トラックバースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるときに、レベルの差を解消するための機械をいいます。

iii. 汎用性

他テナントへの汎用性

e. 環境への配慮

不動産の設計、施工などにおいて、環境への負荷を減らすことについて配慮がなされており、運営管理においても本資産運用会社の基準から環境への負荷が相対的に低いと評価される不動産については、投資対象として積極的な評価をした上で、その他の要素も総合的に勘案して取得を決定します。

f. 築年数

築年数については、個別物件の耐用年数を考慮して中長期の安定運用に耐え得るものとします。

g. 土壌

土壌について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び環境関連法令、各地方自治体の条例等に従って適切に処理されているものに限り取得対象とします。

h. 権利関係

・ 共有物件及び区分所有物件

不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

・ 借地物件

借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

・ 担保権付着物件

原則として、物件取得にあたり当該不動産に付着している権利関係の安全な解消が可能なものに限定します。

i. 開発物件

開発中の不動産への投資については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能な限度に留まると判断される場合、建物竣工又は完成後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとします。ただし、保有資産の建替えや増築等については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが許容可能な限度に留まると判断されることを条件に、建物竣工又は完成後の取得を条件とすることなく、不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとし、かかる場合、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者となることもできるものとします。

④ デュー・デリジェンス

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、以下の各評価事項について、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施します。

本投資法人は、調査プロセスにおいて、公正かつ調査能力と経験があると認められる第三者の専門会社等からエンジニアリングレポート、不動産鑑定評価書等を取得し、これらの内容についても考慮するものとします。

保有資産の建替えや増築等に際しては、以下の各評価事項のうち必要と認められる事項に関する調査を実施するものとします。

評価事項		調査事項
経済的 調査	テナント 調査	i. テナントの信用状況 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種・業態、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等 iv. テナントの賃借目的と用途、物流作業内容と体制 v. テナントの契約形態、契約期間、契約内容、過去の賃借実績 vi. 関連法規の遵守状況
	市場調査	i. 当該物件の周辺地域の物流動向と物流ニーズ分析 ii. 当該物件の周辺地域のマーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し iii. 当該物件の周辺地域の競合物件とテナント需要動向 iv. 当該物件の周辺地域の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益性 調査	i. 賃貸借契約形態及び更新の可能性 ii. 現行賃料と想定市場賃料の乖離状況及びその将来見通し iii. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 iv. 公租公課の変動可能性 v. 費用水準、支出関連の契約の妥当性
	立地評価	i. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性 ii. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

評価事項		調査事項
物理的 調査	建築・ 設備・ 仕様調査	i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ii. 建築仕様の確認 (構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、トラックバース、駐車スペース・トラックヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ等) iii. 主要設備の状況 (エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー等) iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・ 管理診断	i. 関係法規の遵守状況等 ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み v. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 vi. 外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性能 診断	i. 新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. PML値（予想最大損失率）の状況 iii. 地歴調査、地質調査に基づく液状化発生の蓋然性の把握
	環境・ 土壌等	i. アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル（PCB）等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴 iii. 土壌等の環境調査
法的 調査	権利関係	i. 所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有、担保の設定状況等の権利関係 ii. 登記関係（登記簿、公図等） iii. テナントとの賃貸借契約の内容 iv. 信託契約の内容 v. 行政法規関係 vi. 訴訟の有無とその状況、相手方との取決め、協定書等 vii. 前所有者等の状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況及び隣接地権者等との紛争の有無

⑤ フォワード・コミットメント等に関する基本方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、あらかじめ慎重に検討し対応しなければならないものとします。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法に関する所定の基準を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

⑥ 資産管理方針

(イ) リーシング方針

a. 基本方針

本投資法人は、マーケット動向、テナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討と、プロロジス・グループを活用した優良テナントの確保に努めます。

b. テナント選定方針

テナントの選定に際しては、信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、業種、テナント構成、必要とされる賃貸面積等を総合的に判断します。

c. 賃貸条件の決定方針

運用資産に係る物件ごとの状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約、パススルー型マスターリース、サブリース型マスターリースの中からより効率的な方式を選択することを基本とします。マスターリース、パススルー型マスターリース及びサブリース型マスターリースについては、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ヌ) マスターリース会社に関するリスク」をご参照ください。以下同じです。

d. 定期建物賃貸借契約の活用等

テナント又はエンドテナント（転借人）との賃貸借契約については、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約を原則として活用します。また、かかる定期建物賃貸借契約の締結にあたり、テナントの信用力等に鑑み適切と判断する場合には、再契約（定期建物賃貸借契約の期間満了にあたり、期間満了日の翌日を開始日とする新たな定期建物賃貸借契約を締結し、実質的に当該テナントの入居を継続することをいいます。）に関する（排他的）優先交渉権を付与します。

なお、本投資法人は、テナントの信用力、事業発展性、安定収益確保に鑑み適切と判断する場合には、かかる再契約の優先交渉権以外にも、運用資産に空室が発生した時等の新規契約に関する優先交渉権を付与し、又は運用資産の空室情報の優先的な提供等を合意することがあります。

なお、本投資法人は、こうした優先交渉権をテナントに付与する際には、保有不動産の空室率が最小化されるよう、優先交渉権の行使の蓋然性を慎重に見極めます。

(ロ) プロパティ・マネジメント基本方針

a. 基本方針

本投資法人は、運用資産の資産価値の維持向上を図るとともに、効率的な管理体制の構築による運用資産の収益最大化に努めます。また、公正に業者選定を行い、管理コスト・修繕コスト等の支出低減に努めます。同時に入居テナント及び利用者に対して安全かつ快適な利用環境を提供することで、テナント満足度を高めていきます。

b. プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は、上記方針をより高いレベルで実現するため、また、運営能力の観点から、株式会社プロロジスをマスター・プロパティ・マネジメント会社と位置付け、株式会社プロロジスによるパイプライン・サポートを受けて取得した物件については、原則として、株式会社プロロジスをプロパティ・マネジメント会社として選定することとします。

また、スポンサー以外のプロパティ・マネジメント会社を選定する場合には、実績や管理能力等を総合的に判断し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

前記に定めるいずれの場合においても、前記業務委託にあたり、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合には、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社との契約に、かかる検討の障害となるような条項を設けてはならないこととします。

(ハ) 修繕計画に関する方針

本投資法人は、中長期的な視野から物件の市場競争力及びテナントの満足度の維持・向上を考慮した戦略的な修繕計画を物件毎に策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

実施に際しては、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して総合的に判断します。ただし、テナントの営業政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画及びキャッシュ・フローを考慮した上で必要と判断される場合、必要な額を積み立てることとします。

(二) 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は損害賠償保険を本投資法人の保有不動産に付保します。

地震保険の付保については、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性を勘案して、総合的に判断します。ただし、個別物件のPML値が15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。

⑦ 売却方針

本投資法人は、投資対象資産について、中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを目的としており、短期的な売却は原則として行わないものとします。ただし、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して最適なポートフォリオを維持していくために、投資主価値が長期的に向上すると判断できる場合においては投資対象資産の売却を検討します。

売却に際しては、必要に応じて鑑定評価などの第三者意見を参考にしつつ、マーケット調査、取引事例及び当該投資物件の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的にその可否及び売却価格を判断します。

⑧ 財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人の中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模及び価値の着実な成長、並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

(ロ) エクイティ戦略

a. 新投資口の発行

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。

b. 利益超過分配

本投資法人の利益超過分配の方針に関する詳細は以下の通りです（運用ガイドライン第18条）。

まず、本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定（後記「(3) 分配方針 ① 分配方針」に定義します。）における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配を行うことができます。

更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資するAクラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を勘案して実施する修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、継続的利益超過分配として、原則として分配する方針です（注1）（注2）（注3）。本投資法人は、継続的な利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限としますが、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします（注4）。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込ま

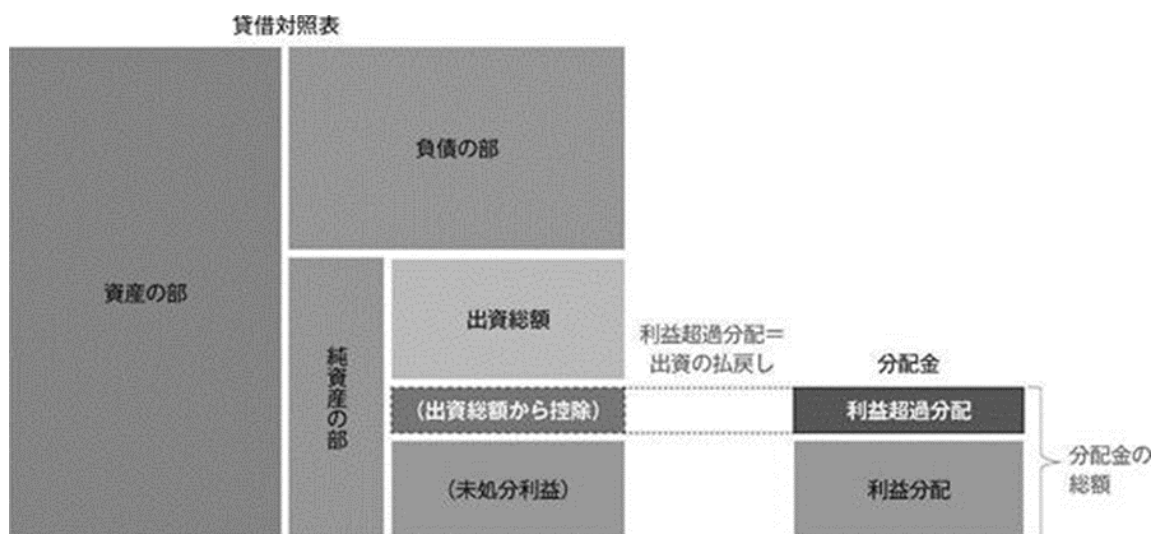
れるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的利益超過分配として、一時的に分配することができるとします。ただし、上記の継続的利益超過分配と合わせて法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度とします。

当該継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、利益超過分配の合計の分配金額は、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度とします。ただし、分配LTV(注5)が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。

更に、本投資法人は、上記の継続的な利益を超えた金銭の分配及び一時的な利益を超えた金銭の分配に加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

利益を超えた金銭の分配を実施する場合のイメージ図は、以下のとおりです。なお、以下の図はあくまでイメージであり、本投資法人の貸借対照表の状況、出資総額又は当期純利益に対する利益を超えた金銭の分配の割合などを示すものではありません。

＜利益を超えた金銭の分配を実施する場合の貸借対照表におけるイメージ図＞



(注1) 利益を超えた金銭の分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて、本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(注2) クローズド・エンド型の投資法人は、投信協会規則において、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことができると定められています。

(注3) 本投資法人は、本投資法人が保有するポートフォリオについて、当期末保有資産と概ね同水準の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用及び減価償却費が見込まれると考えています。

(注4) 利益を超えた金銭の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。

FFO＝当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損－不動産等売却益

AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連費用のうち非現金支出費用

(注5) 分配LTV（％）＝A / B ×100（％）

A＝決算期末時点の有利子負債残高（投資法人債に係る残高を含みます。）＋決算期末時点の敷金のリリース額

B＝決算期末時点の鑑定評価額＋決算期末時点の預金残高－利益分配金及び利益超過分配金の総額

(ハ) デット戦略

a. LTV水準

財務健全性の確保のため、LTVは、原則として、60%を上限とし、平常時の運用において50%前後で運用することとします。ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

b. 借入金及び投資法人債の限度額及び借入先

借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本b.において同じです。）の限度額はそれぞれ1兆円とし、借入金と投資法人債の合計額が1兆円を超えないものとし、原則として無担保及び無保証で調達

するよう努めます。資金の借入先については、信用力、実績、資金量を総合的に判断し、継続的に安定的な取引が可能な金融機関（金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。）を選定するものとします。

c. 担保設定方針

資金調達に際しては、無担保を原則としますが、必要な場合においては、本投資法人の運用資産を担保として提供することができるものとします。

d. コミットメント・ライン等の設定

将来の運用資産の追加取得又は債務の返済に係る必要資金の機動的な調達を目的として、コミットメント・ライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

e. 投資法人債

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、投資法人債の発行を行います。

f. 短期投資法人債

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、短期投資法人債の発行を行います。

(二) 減価償却費の活用方法について

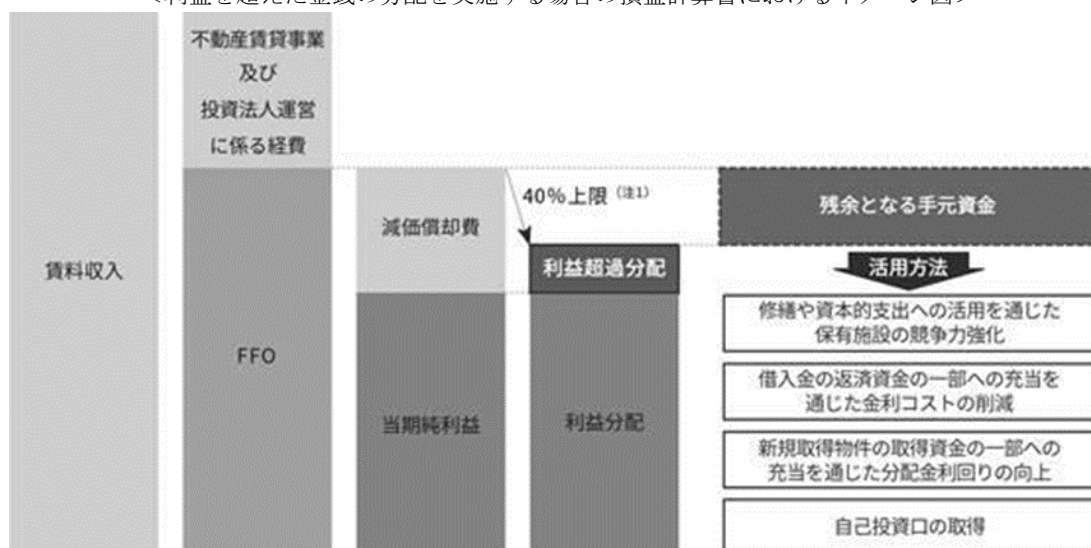
本投資法人は保有するAクラス物流施設の価値の維持・向上のため、戦略的に資本的支出を行っています。また、保有物件の長期修繕についても、Aクラス物流施設としての競争力が損なわれないような各種の施策を計画的に実施しています。こうした資本的支出の原資としては、保有物件が創出するキャッシュ・フローのうち減価償却相当分から利益超過分配を差し引いたものとして内部留保された現預金を充当しています。もっとも、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して、高めに計上される傾向にあります。また、建物価値の維持に必要な設備投資額（資本的支出）も低く抑えられる傾向にあります。そのため、こうした資本的支出実施後においても、本投資法人は十分な現預金を内部留保し財務の健全性を維持しています。

本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保を以下のように有効活用することで、1口当たりの分配金の最大化を目指します。

- i. 修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- ii. 借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- iii. 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた分配金利回りの向上
- iv. 利益超過分配
- v. 自己投資口の取得

なお、本投資法人の減価償却費の活用方法のイメージ図は、以下のとおりです。

＜利益を超えた金銭の分配を実施する場合の損益計算書におけるイメージ図＞



(注1) 本投資法人は、減価償却費の40%を上限として、継続的利益超過分配を行う方針です。ただし、継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合には、利益超過分配の合計の分配金額は法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を上限とします。

(注2) 本投資法人は、継続的な利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限としますが、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

(ホ) 自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を必要に応じて行うことがあります。自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を総合的に勘案し、実施の可否を判断するものとします。

(ヘ) 余資運用等

a. デリバティブ取引

借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジする目的として、金融先物取引及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

b. キャッシュ・マネジメント

想定される資金需要（不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、

敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等）に対応するため、必要かつ十分と考えられる金額の現預金を常時保有します。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性又は本投資法人の投資対象である不動産等若しくは不動産対応証券との関連性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。

また、テナントから預かった敷金及び保証金等を取得・運用資金として活用します。

⑨ 開示方針

（イ） 基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示します。

（ロ） 法定開示方針

投信法及び金融商品取引法などの諸規則及び東京証券取引所、投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

（ハ） 利害関係者との取引に関する情報開示の方針

本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び当該利害関係人等取引規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。