



日本プロロジスリート投資法人 Jリートフェア2014



2014年11月29日
プロロジス・リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 坂下 雅弘

目次

I. 日本プロロジスリート投資法人について	1
1. プロロジス・グループの概要	2
2. プロロジス・グループの協力体制	3
3. 日本プロロジスリート投資法人の概要～上場来の歩み	4
4. 第3回公募増資の概要	5
5. J-REIT市場における規模比較	8
II. 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか～	9
1. 物流施設は私たちの生活に必要な不可欠なインフラ	10
2. なぜ先進的物流施設なのか	11
3. Aクラス物流施設の特徴	14
4. 物流不動産マーケットの概況	16
III. 日本プロロジスリート投資法人の特徴	18
1. Aクラス物流施設への重点投資	20
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	22
3. 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	24
4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営	26
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	27
IV. 業績と今後の成長戦略について	28
V. 企業としての責任への取組み	33
VI. Appendix	36

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

CONTENTS





I . 日本プロロジスリート投資法人について

I. 日本プロロジスリート投資法人について

1. プロロジス・グループの概要

グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場(創業30年超、本社サンフランシスコ)
- 世界21ヶ国で約5,430万m²、約3,000棟の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる約4,700社の企業に物流施設を賃貸

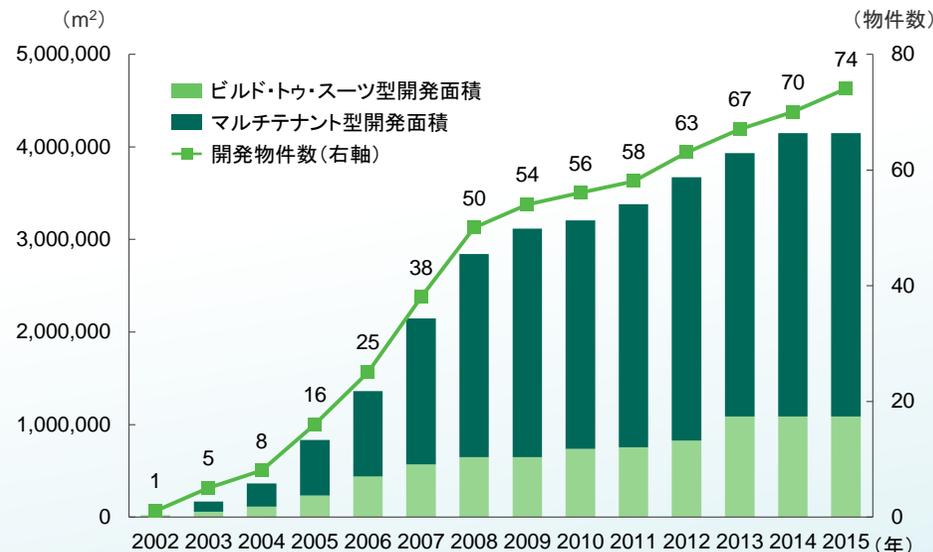
時価総額比較



日本のプロロジス ～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

- 2002年から2014年5月末日までの間に全国で74物件、約426万m²の物流施設を開発
- 日本における先進的大型物流施設の開発シェアは約36% (第1位)
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

10年を超える開発実績



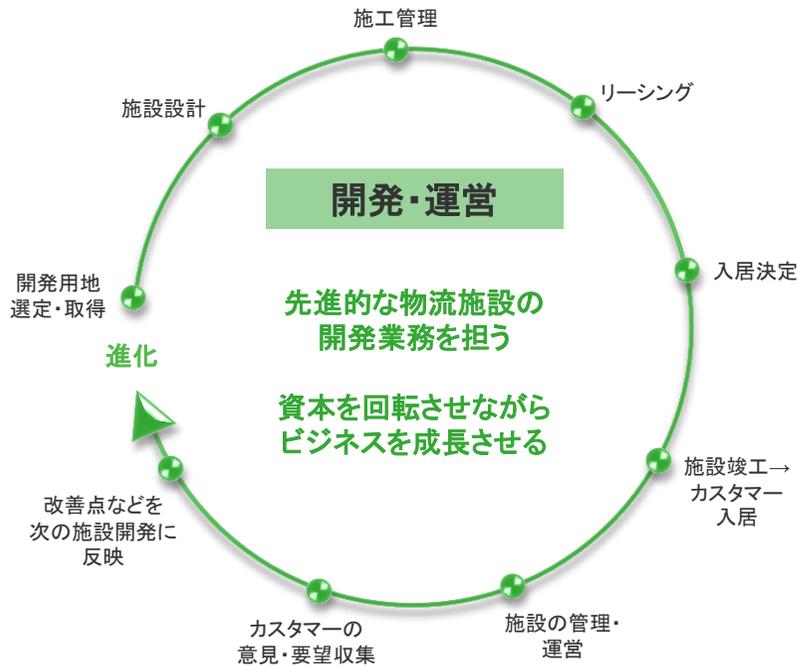
注: 時価総額は2014年10月末日現在
アメリカ合衆国ドル(米ドル)の円貨換算は、2014年10月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(米ドル=109.34円)によります

1. 日本プロロジスリート投資法人について

2. プロロジス・グループの協力体制



株式会社プロロジス



安定稼働物件の取得

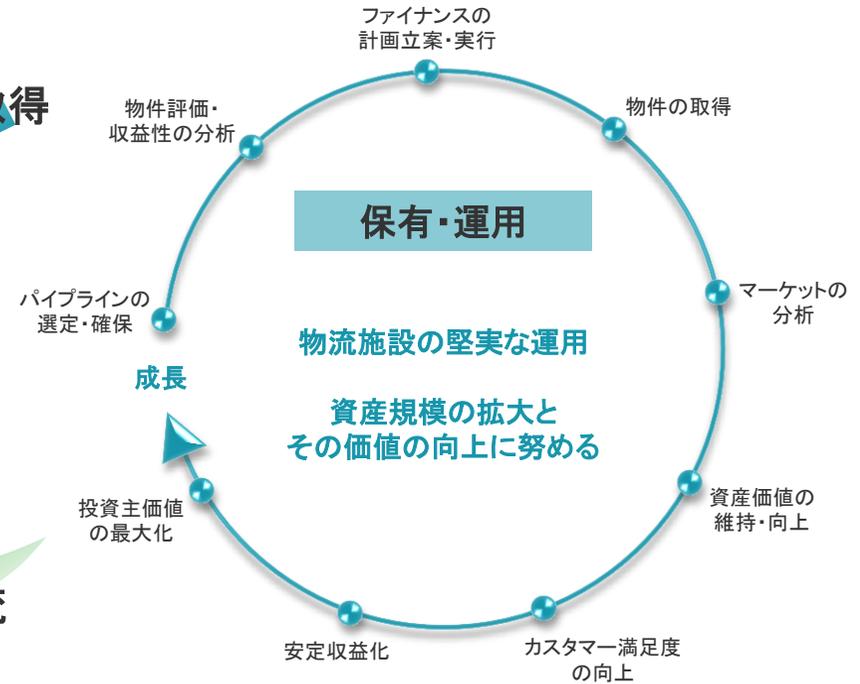
明確な
役割分担

開発資金の還流



日本プロロジスリート投資法人

日本プロロジスリート投資法人



プロロジス・グループからのパイプラインの拡充と、
明確な役割分担のもとに互いの健全な成長を目指す協力体制を敷いています

I. 日本プロロジスリート投資法人について

3. 日本プロロジスリート投資法人の概要～上場来の歩み



主な受賞

- 日経ヴェリタス ディール・オブ・ザ・イヤー2013 「ベストIPO」第3位
「ベスト エクイティファイナンス」第4位
- J-Money誌 ディール・オブ・ザ・イヤー2013 「ベスト株式公募・売り出しディール」



- トムソン・ロイター ディールウォッチ・アワード2013 「J-REIT Issuer of the Year 2013」
- キャピタル・アイ アワード J-REIT部門「Best Issuer of the Year 2013」



I. 日本プロロジスリート投資法人について

4. 第3回公募増資の概要 ~ 新規取得資産

取得価格の合計	平均築年数	平均NOI利回り	稼働率	グローバル・マーケット所在物件比率 ⁽³⁾
455億円	1.2年	5.2% ⁽¹⁾ / 5.6% ⁽²⁾	100.0%	100.0%



M-20 プロロジスパーク川島2(埼玉県比企郡)

取得価格	8,180百万円	稼働率	100.0%
築年数	0.3年	NOI利回り	5.4% ⁽¹⁾ / 5.7% ⁽²⁾
延床面積	43,245.27㎡	テナント	株式会社高山 東京ロジファクトリー株式会社



B-08 プロロジスパーク尼崎3(兵庫県尼崎市)

取得価格	9,090百万円	稼働率	100.0%
築年数	0.7年	NOI利回り	5.1% ⁽¹⁾ / 5.1% ⁽²⁾
延床面積	39,386.90㎡	テナント	株式会社MonotaRO



B-06 プロロジスパーク海老名(神奈川県海老名市)

取得価格	8,250百万円	稼働率	100.0%
築年数	4.2年	NOI利回り	5.2% ⁽¹⁾ / 5.4% ⁽²⁾
延床面積	32,487.75㎡	テナント	キリングroupプロジスティクス株式会社



B-07 プロロジスパーク川西(兵庫県川西市)

取得価格	13,600百万円	稼働率	100.0%
築年数	0.5年	NOI利回り	5.0% ⁽¹⁾ / 6.0% ⁽²⁾
延床面積	75,026.18㎡	テナント	楽天株式会社



B-09 プロロジスパーク神戸(兵庫県神戸市)

取得価格	6,410百万円	稼働率	100.0%
築年数	0.5年	NOI利回り	5.6% ⁽¹⁾ / 5.8% ⁽²⁾
延床面積	32,043.74㎡	テナント	株式会社コラボワークス

注 2014年8月26日時点

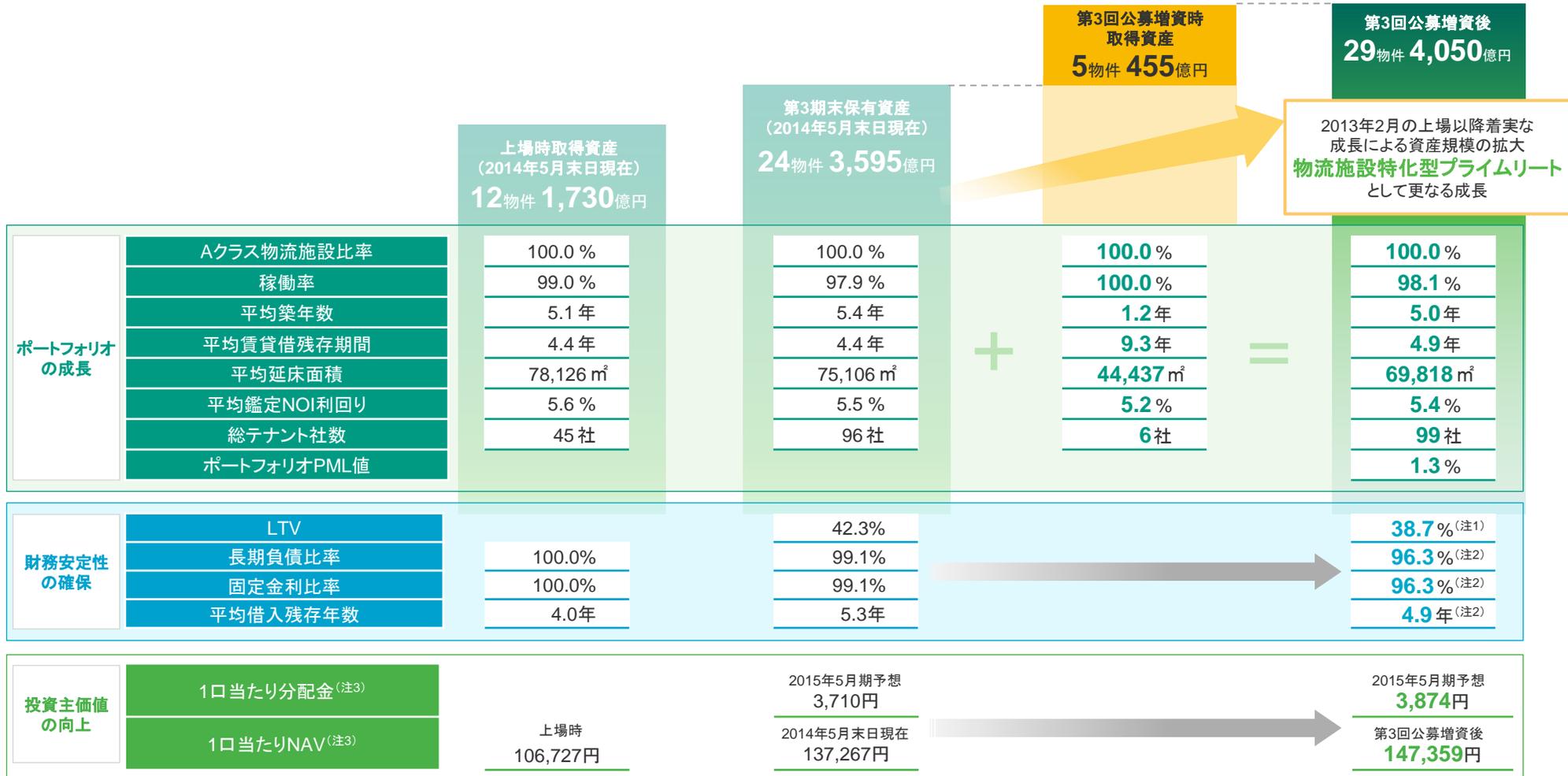
注1: 取得価格に対する鑑定NOI(2014年6月末日現在)の比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

注2: 予想NOIを取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています

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いいます

I. 日本プロロジスリート投資法人について

4. 第3回公募増資の概要 ~ 主要な経営指標の変化



本投資法人は、プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設5物件(取得価格の合計455億円)を取得し、プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる継続的成長を実現しました

注1: 2014年5月末日現在の会計上の有利子負債残高、2014年9月17日付で借入れした6,000百万円及び2014年9月30日付に期限前弁済をした1,450百万円の合計残高を第4期末の総資産見込額で除したものです

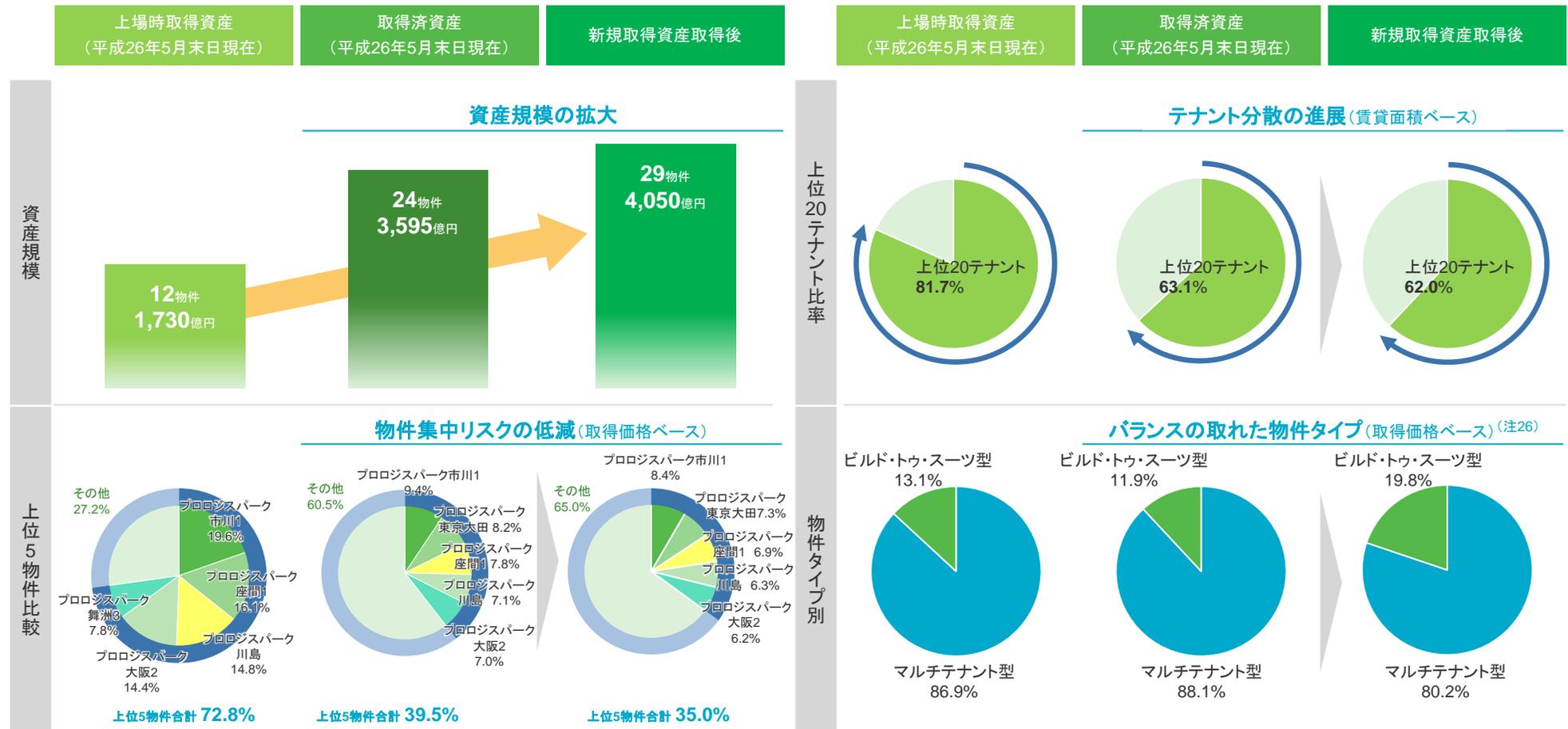
注2: 2014年9月末日現在

注3: 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では第1期及び第2期の1口当たり分配金及びNAVを分割後の口数にて再計算しています。なお、分割考慮前の第1期の1口当たり分配金(一時効果調整後)は16,378円、1口当たりNAVは550,977円、第2期の1口当たり分配金(一時効果調整後)は18,187円、1口当たりNAVは638,405円です

I. 日本プロロジスリート投資法人について

4. 第3回公募増資の概要 ～ポートフォリオの「クオリティ」の更なる向上

■ ポートフォリオ分散の進展とポートフォリオの「クオリティ」の更なる向上



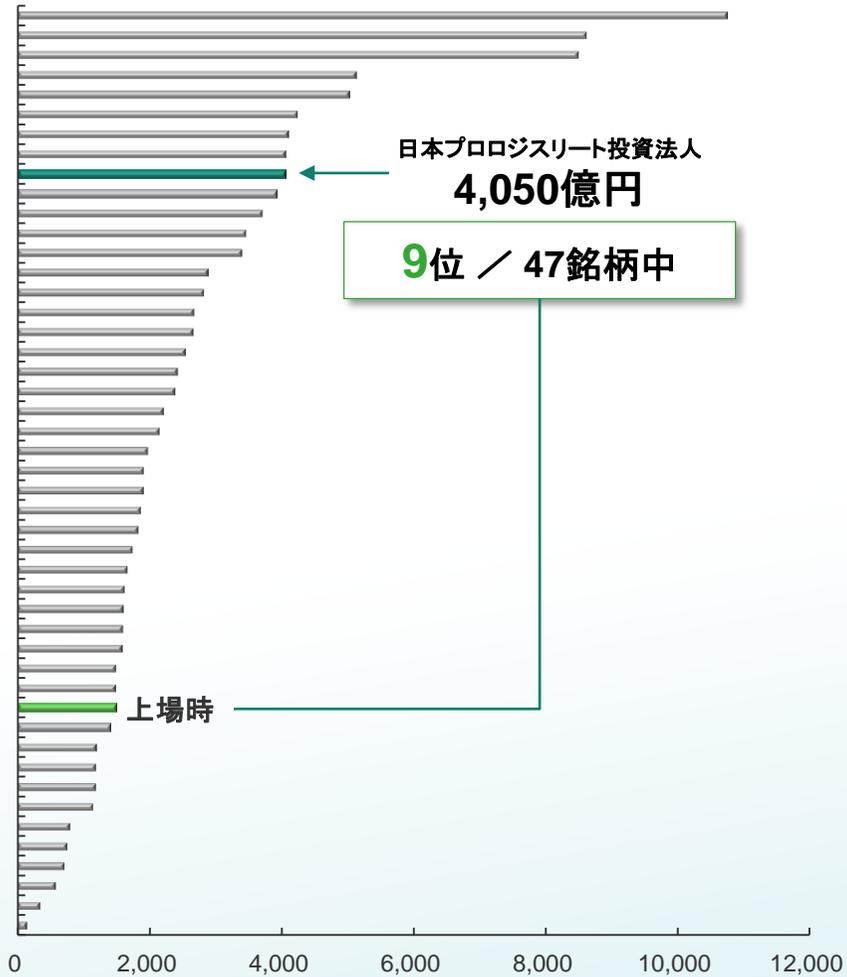
資産規模の拡大により、物件集中リスクの低減及びテナント分散が進展します。

I. 日本プロジスリート投資法人について

5. J-REIT市場における規模比較

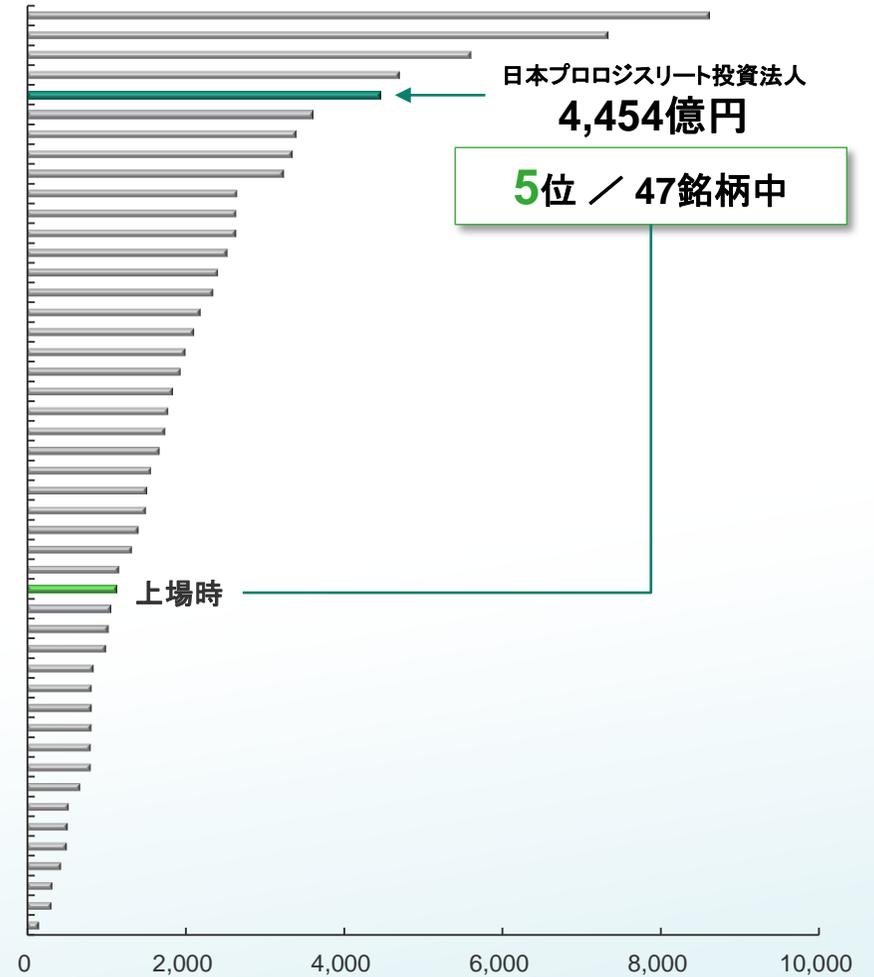
資産規模(取得価格ベース)

(億円)



時価総額

(億円)



注: 2014年11月14日時点



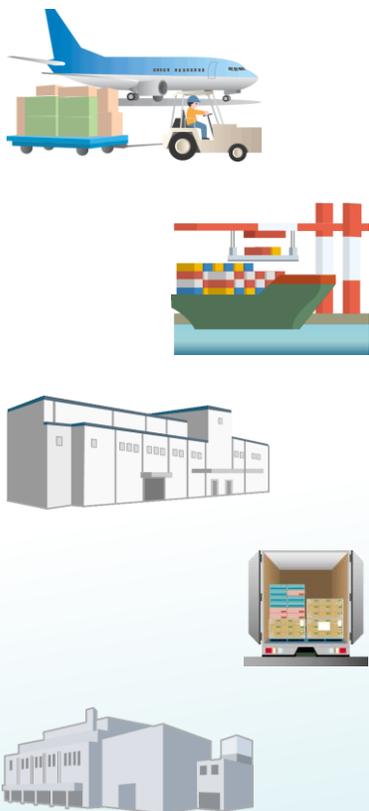
Ⅱ．物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか～

Ⅱ. 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか～

1. 物流施設は私たちの生活に必要不可欠なインフラ

産業構造の変化

製造拠点 (国内・海外)



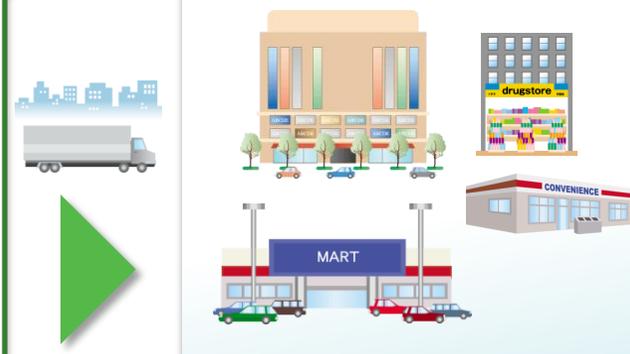
物流施設の役割の変化

物流施設 (プロロジスのAクラス物流施設)



モノの流れの変化

小売店など



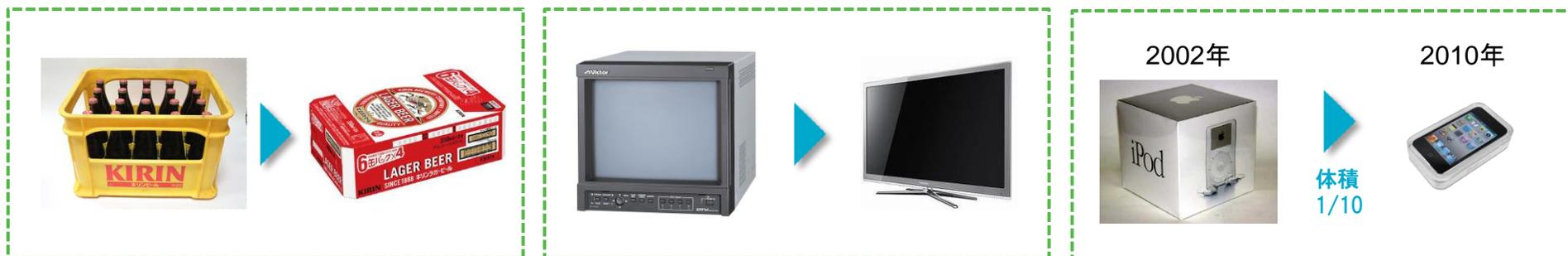
消費者



2. なぜ先進的物流施設なのか ①

① 産業構造の変化

- 生産拠点の海外移転と海外製品の国内流入
- 商品の小型化、ライフサイクルの短縮化
- 商品の販売チャネルの多様化とEコマースの出現

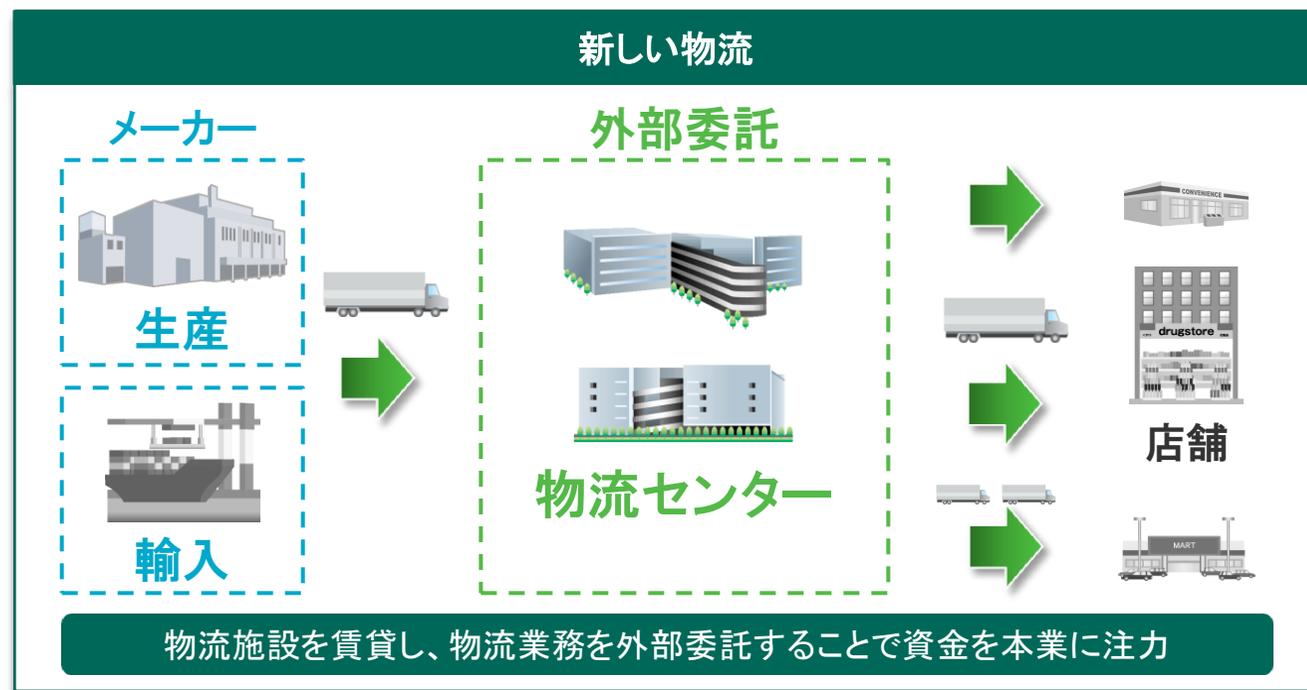


2. なぜ先進的物流施設なのか ②

② モノの流れの変化

- 大量・多品種の製品が様々なルートで入荷
- 物流センターを経由して小口で高頻度に配送
- 物流業務をアウトソースし、専門ノウハウを活用
- 不動産資産 — 自社所有から賃貸への変化

3PL
(サード・パーティー・
ロジスティクス)
事業の進展



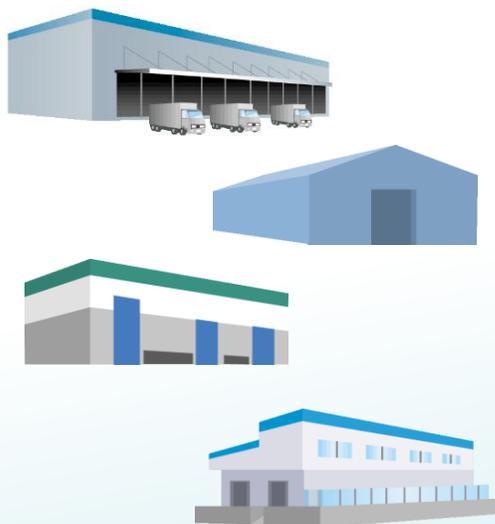
2. なぜ先進的物流施設なのか ③

③ 保管・在庫型(ストック)から配送型(フロー)へ

「倉庫＝商品の保管場所」から「物流施設＝サプライチェーンの戦略拠点」へ

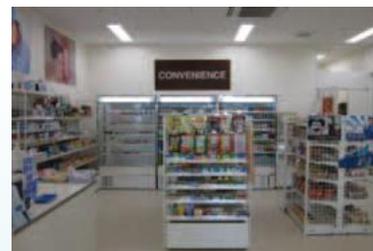
従来の施設(倉庫)

- 主にモノを「保管」することが目的
- 倉庫内労働人口は少ない
- 1～2階建ての小規模なものが多い



プロロジスが開発した最新のAクラス物流施設

- 流通加工などが行える仕様
- 施設内労働人口が多い
- 大規模なものが多い
- 館内アメニティや環境配慮



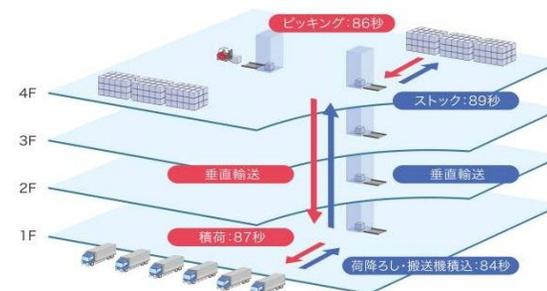
Ⅱ. 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか～

3. Aクラス物流施設の特徴 ①

従来型倉庫における作業イメージと
入庫／出庫にかかる作業時間

入庫: 173秒

出庫: 173秒



プロロジスのマルチテナント型施設における作業イメージ



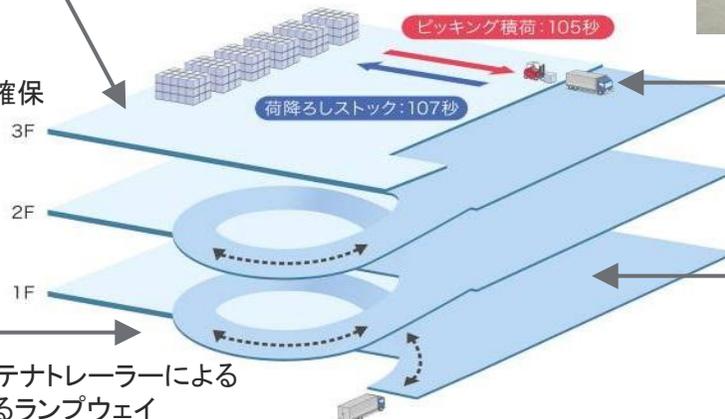
倉庫内部は
基本的に10m x 11m のスパンを確保



10トントラックおよび40フィートコンテナトレーラーによる
各階への直接アクセスを可能とするランプウェイ

入庫: 107秒

出庫: 105秒



高床式バースは高さ1m／奥行きは13m
要所にドッグレベラーを装備



バース奥行: 13m



各階車路は13m～14mのスパン／
シャッター高さは4.5mを確保

3. Aクラス物流施設の特徴 ②

日本プロロジスリート投資法人のAクラス物流施設の要件

規模

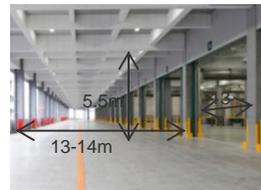
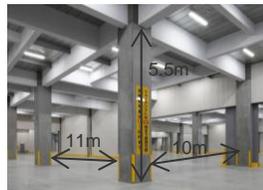
- 物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積16,500m²(5,000坪)以上の規模を有すること

立地条件

- 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

機能性

- 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5,000m²超
 - 十分な床荷重: 概ね1.5トン/m²以上
 - 有効天井高: 概ね5.5m以上
 - 柱間隔: 概ね10m以上が確保されていること
- 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
- 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



Ⅱ. 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか～

4. 物流不動産マーケットの概況 ①

産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況

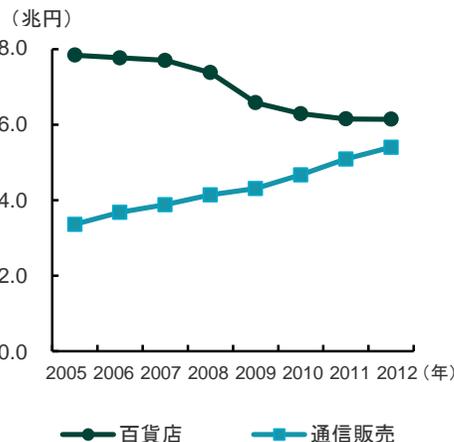
物流の変化に伴う
物流施設へのニーズの変化

サプライチェーンの再構築と
3PL事業の市場規模拡大

東日本大震災後のAクラス物流施設
へのニーズの更なる高まり

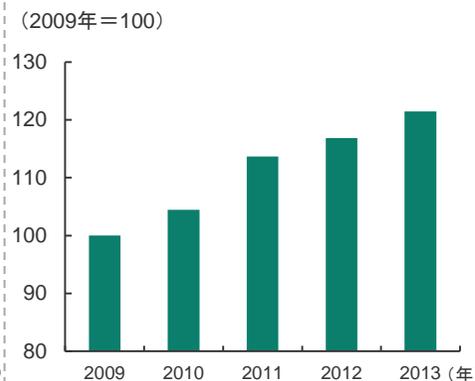
Aクラス物流施設の
供給不足と需要の高まり

百貨店及び通信販売業界の
売上高推移



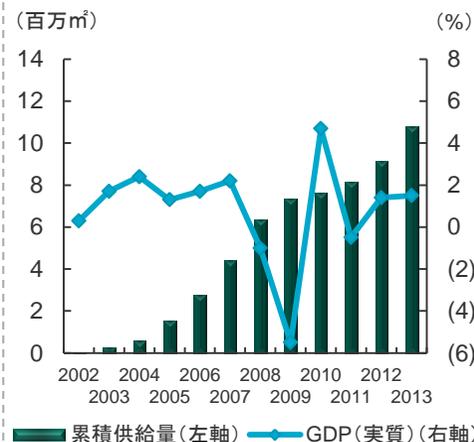
- 電子商取引及びインターネットを通じた通信販売の拡大
- 個人顧客に対する小口配送の需要の高まり

3PL事業の推移



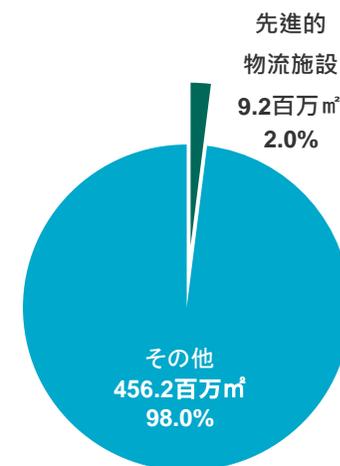
- 物流業務を外部委託するニーズの高まり
- 物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模が拡大

先進的物流施設の累積供給量(全国)
及びGDP成長率の推移



- 事業継続性への関心の高まり
- 耐震性に優れた施設へ物流機能の再配置

特定の基準を満たす
先進的物流施設のシェア



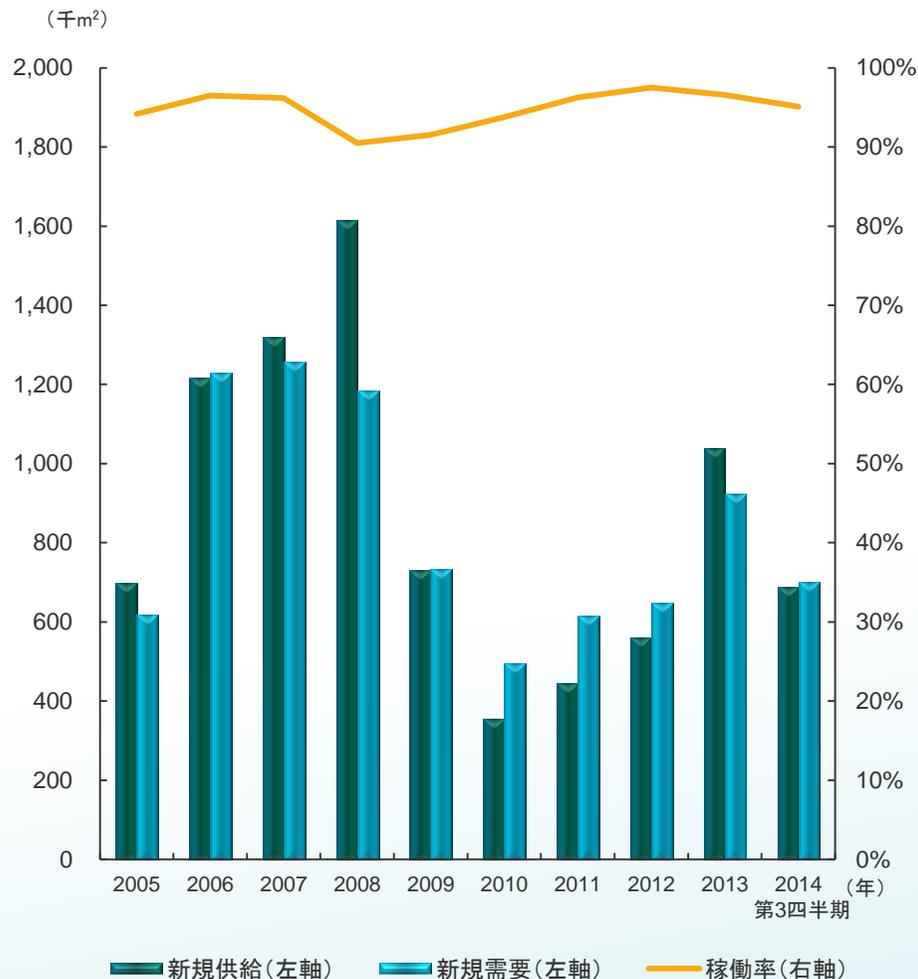
- 特定の基準を満たす先進的物流施設のシェアは2.0%

出所： 日本百貨店協会、日本通信販売協会、シービーアールイー、内閣府

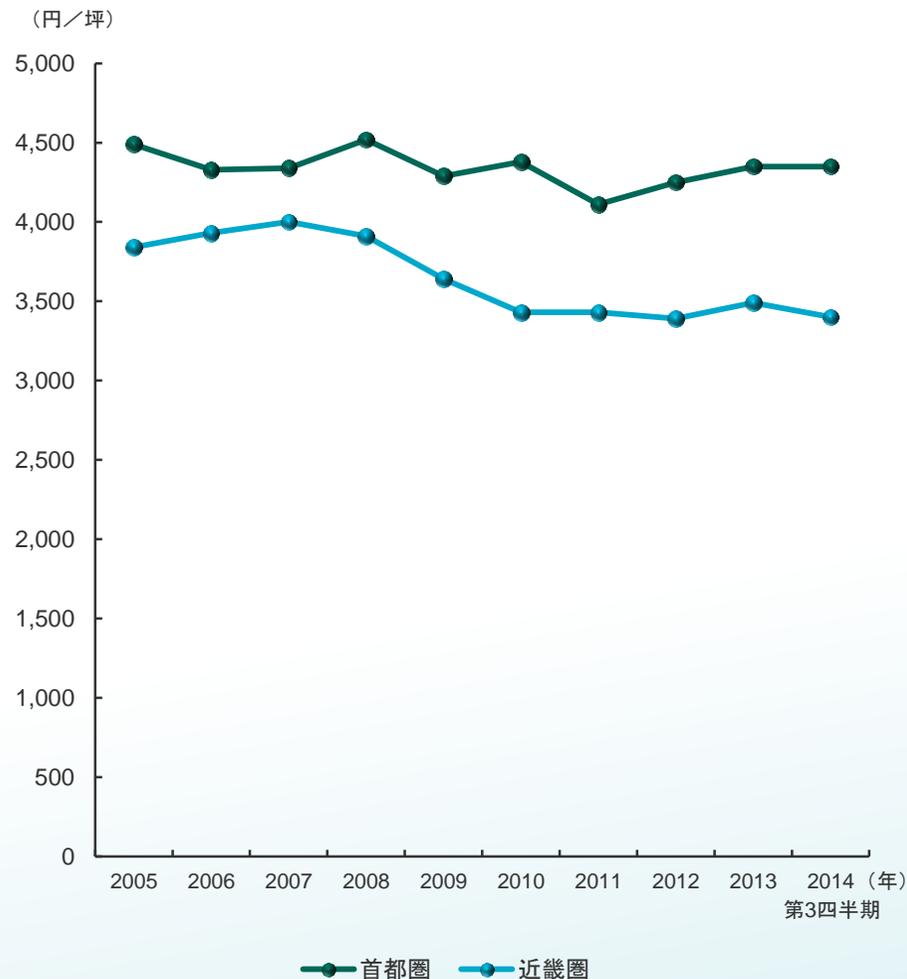
Ⅱ. 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか～

4. 物流不動産マーケットの概況 ②

首都圏における需給動向の推移



首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移





Ⅲ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴

Ⅲ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴

日本プロロジスリート投資法人の特徴



1. A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
3. 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
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

投資主価値の最大化を実現

日本プロロジスリート投資法人は、スポンサーの全面的なサポートを得て、Aクラス物流施設に重点投資します

1. Aクラス物流施設への重点投資 29物件のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ ①

取得価格の合計:	4,050 億円	プロロジス・グループが開発した Aクラス物流施設:	100.0 %
平均築年数 (注3):	5.0 年	平均NOI利回り (注4):	5.4 %

第1期(2013年5月期) 上場時取得資産			第2期(2013年11月期) 第1回公募増資時取得資産		第3期(2014年5月期) 第2回公募増資時取得資産		第3回公募増資時取得資産	
 M-01 プロロジスパーク市川1 33,900百万円	 M-02 プロロジスパーク座間1 27,900百万円	 M-03 プロロジスパーク川島 25,600百万円	 M-09 プロロジスパーク東京大田 29,500百万円	 M-16 プロロジスパーク東京新木場 13,600百万円	 M-20 プロロジスパーク川島2 8,180百万円			
 M-04 プロロジスパーク大阪2 25,000百万円	 M-05 プロロジスパーク舞洲3 13,500百万円	 M-06 プロロジスパーク春日井 12,500百万円	 M-10 プロロジスパーク座間2 21,900百万円	 M-17 プロロジスパーク横浜鶴見 13,800百万円	 B-06 プロロジスパーク海老名 8,250百万円			
 M-07 プロロジスパーク北名古屋 6,500百万円	 M-08 プロロジスパーク多賀城 5,370百万円	 M-11 プロロジスパーク船橋5 11,000百万円	 M-12 プロロジスパーク成田1-A&B 8,420百万円	 M-18 プロロジスパーク大阪4 21,000百万円	 B-07 プロロジスパーク川西 13,600百万円			
 B-01 プロロジスパーク舞洲4 11,500百万円	 B-02 プロロジスパーク高槻 4,410百万円	 M-13 プロロジスパーク成田1-C 4,810百万円	 M-14 プロロジスパーク尼崎1 17,600百万円	 M-19 プロロジスパーク岩沼1 5,670百万円	 B-08 プロロジスパーク尼崎3 9,090百万円			
 B-03 プロロジスパーク鳥栖2 3,030百万円	 B-04 プロロジスパーク鳥栖4 3,810百万円	 M-15 プロロジスパーク尼崎2 19,200百万円	 B-05 プロロジスパーク習志野4 20,000百万円	 B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円				

注1: 第3回公募増資後の数値になります
注2: 各物件に付された金額は取得価格です
注3: 2014年5月末日現在

注4: 取得価格に対する鑑定NOI(第3期末保有資産については2014年5月末日時点及び新規取得資産(5物件)については2014年6月末日時点)の比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

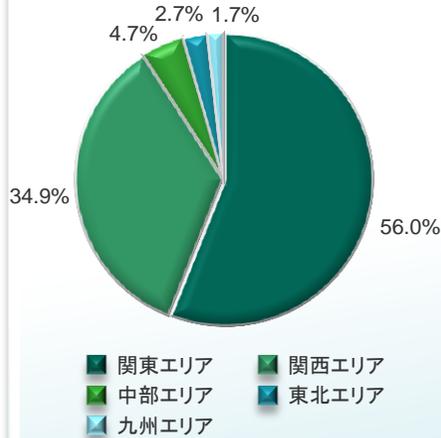
1. Aクラス物流施設への重点投資

29物件のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ ②

物件タイプ別



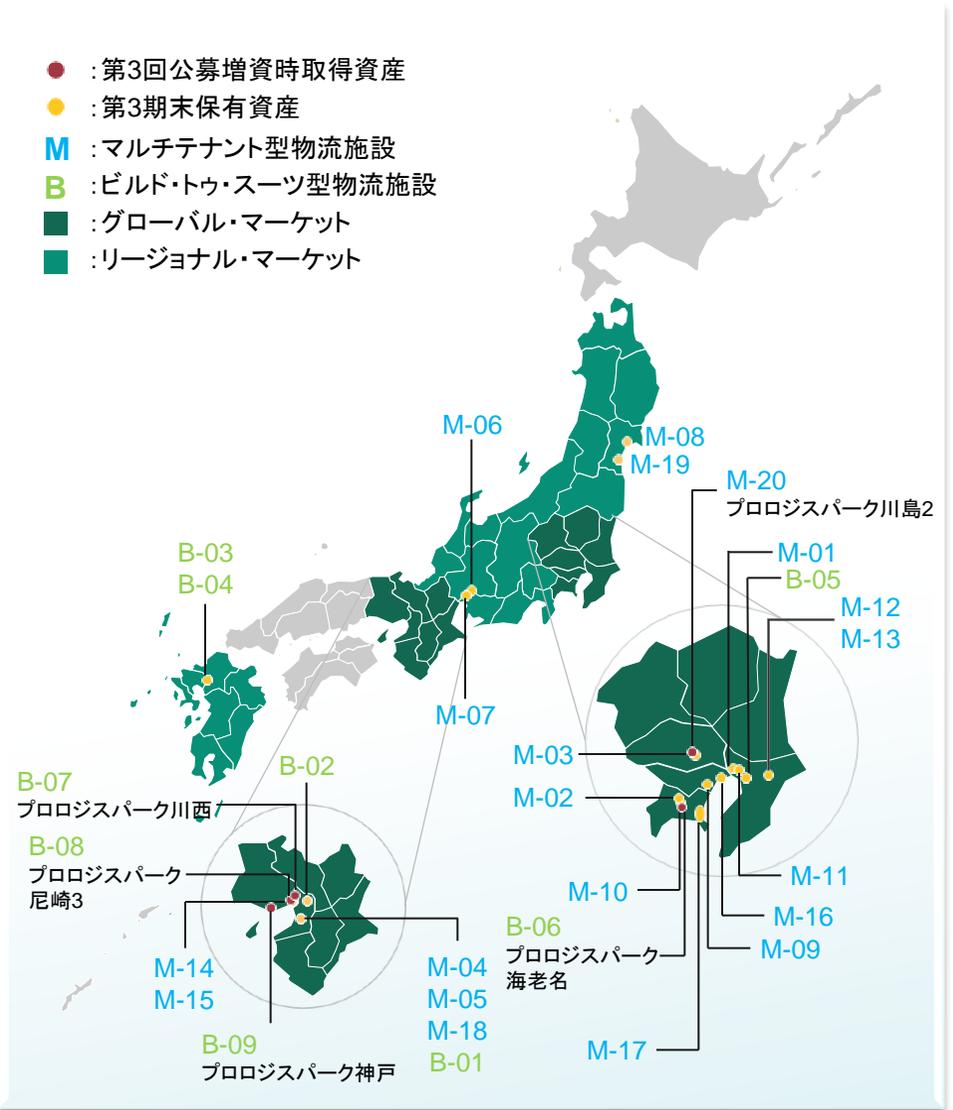
エリア別



築年数別



賃貸可能面積別



注1: 2014年9月1日現在
 注2: 各比率は取得価格ベースで加重平均することにより算出しています

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 継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン ①



日本プロロジスリート
投資法人

保有

運用

- 物流施設特化型のプライムリート
- 物流施設の安定的な運用を行う
- 資産規模の拡大とその価値の向上に努める





株式会社プロロジス

開発

管理

- 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
- 先進的な物流施設の開発・管理業務を担う
- 安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの成長を図る

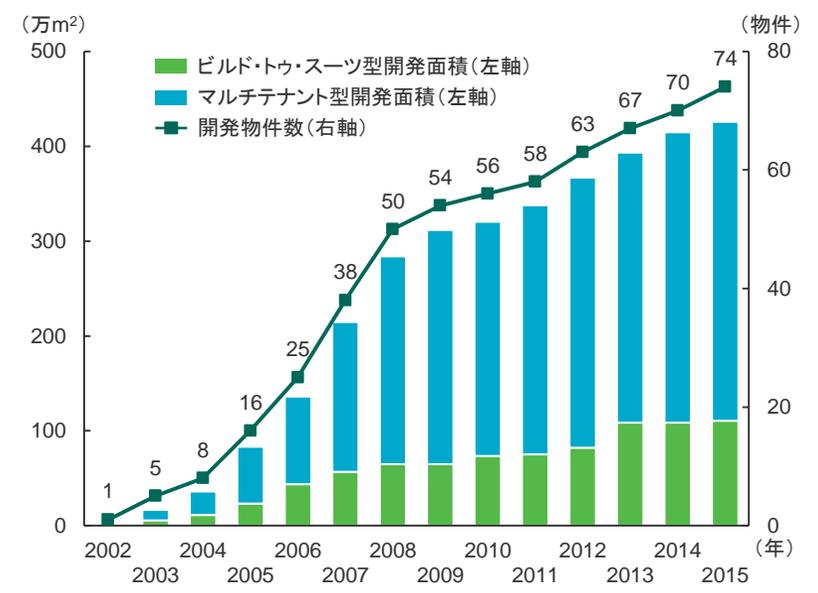
開発中・計画中物件(例)

プロロジスが現在開発中又は今後開発開始予定の物件に関し、**スポンサー・サポート契約**により将来の物件取得機会を確保



株式会社プロロジス(プロロジス・グループ)の卓越した開発実績

■ 約12年間で**74**物件、延床面積の合計約**426万**㎡に及ぶAクラス物流施設を中心とした開発(売却済物件を含みます)と豊富なリーシング実績の積み上げ(注2)

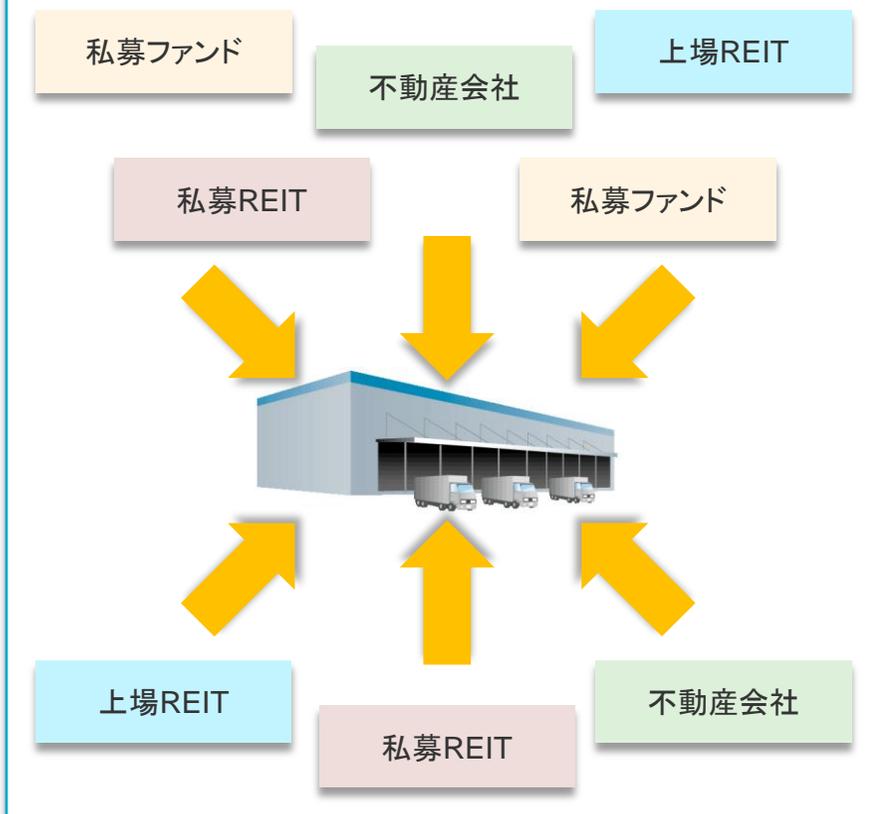


注1: *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積(予想を含む)を表しています。また、上記物件については、2014年11月29日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません

注2: 2014年5月末日現在で、株式会社プロロジス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

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 継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン ②

市場に出回る物流施設物件が少なく、
取得競争が激化



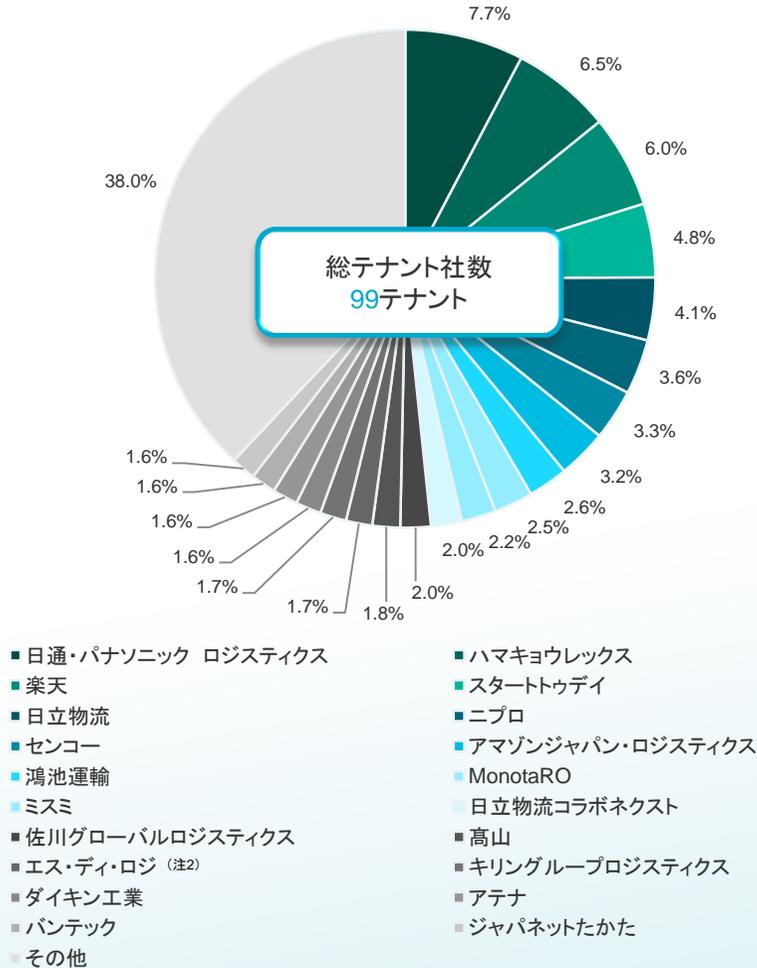
スポンサーによる年間400～600億円の
Aクラス物流施設の新規開発



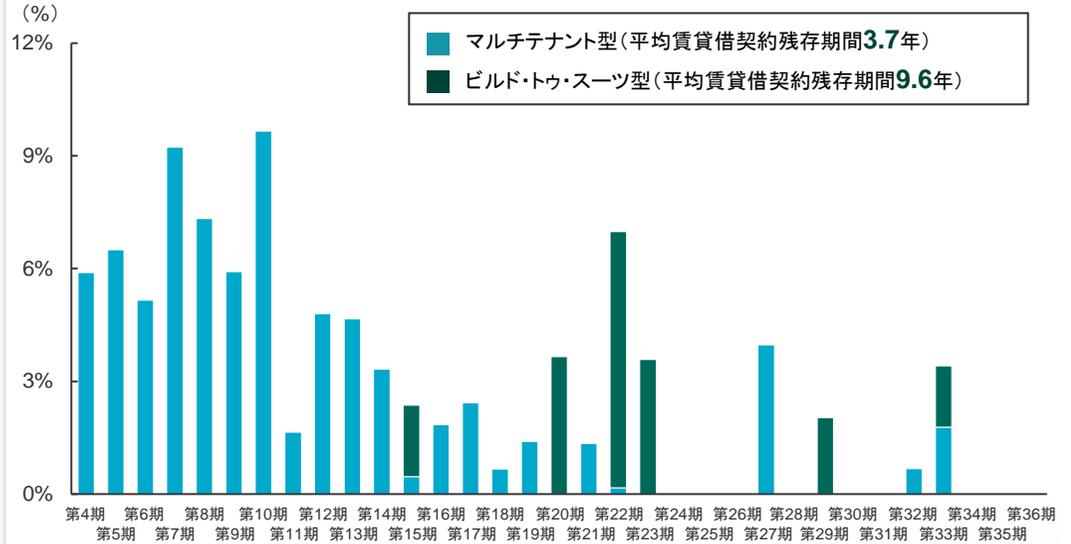
物件取得競争にさらされないプロロジス・グループからの豊富なパイプライン

3. 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 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナントの分散状況 (賃貸面積ベース)



賃貸借契約の契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース) (注3)



賃貸借契約の状況

総テナント社数	上位20テナント比率 (注4)
99社	62.0%
定期借家契約比率	平均賃貸借残存期間 (注5)
100.0%	4.9年

注1: 第3期末保有資産については2014年5月末日現在。新規取得資産(5物件)については2014年8月26日現在

注2: 2014年10月1日付で、株式会社コラボワークスは株式会社スズケンロジコム及び秋山物流サービス株式会社と合併し、株式会社エス・ディ・ロジに名称変更をしております

注3: 短期(契約期間1年未満)の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます

注4: 賃貸面積ベースで算出しています

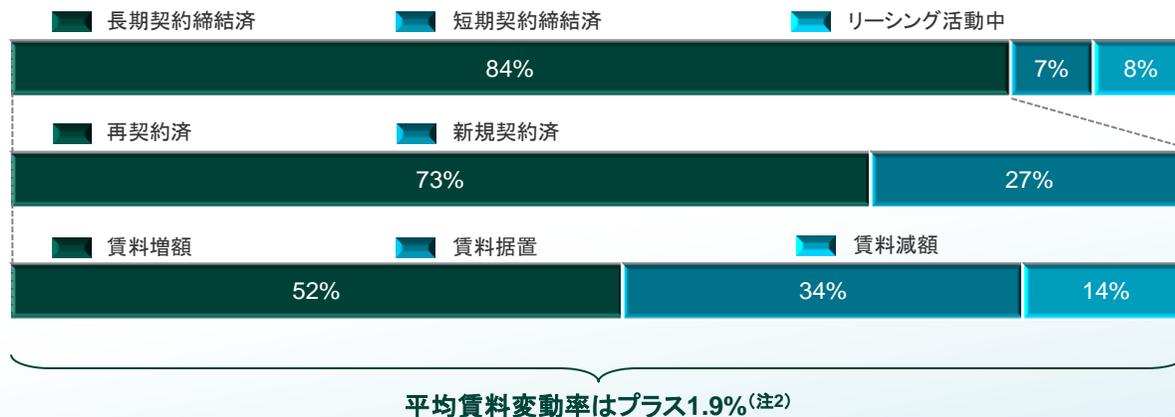
注5: 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

3. 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 着実な賃料改定と高稼働率の維持～第3期及び第4期のリーシング活動結果



第3期(2014年5月期)以降の契約改定状況^(注1)

第3期及び第4期に契約期間満了を迎えた約346,000m²(総賃貸可能面積の約20%)について



稼働率推移^(注3)



注1: 2014年7月末日現在。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません

長期契約は契約期間1年以上、短期契約は契約期間1年未満の賃貸借契約と定義しています

注2: 契約月額賃料(共益費込み)で算出しています

注3: 各月末日時点の実績です

Ⅲ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴

4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

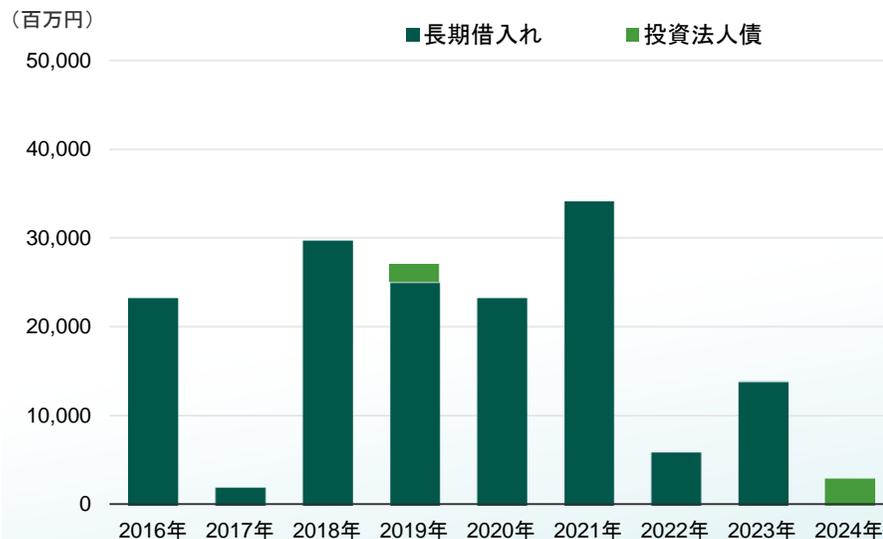
財務ハイライト

長期比率 / 固定比率	平均借入残存年数(注2)
100.0% / 99.4%	4.9年
期末LTV(注3)	格付(日本格付研究所)
38.7%	AA-(ポジティブ)

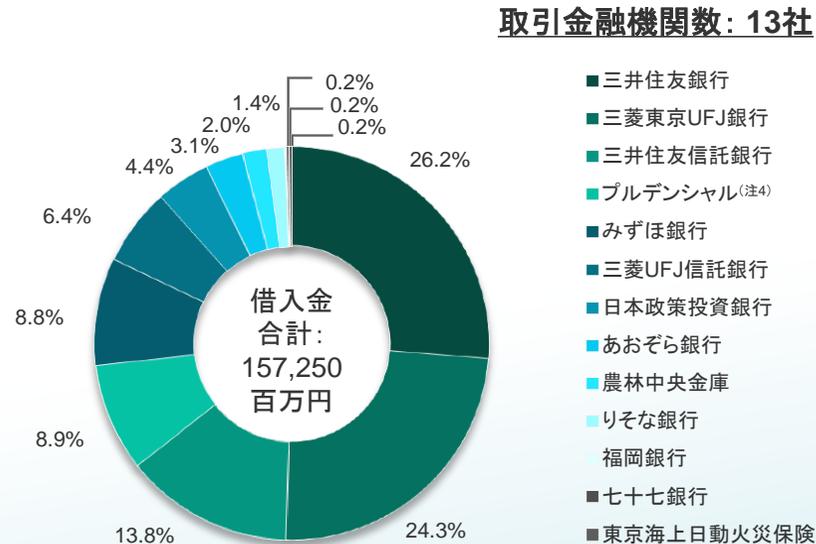
投資法人債の概要

	第1回無担保投資法人債 (5年)	第2回無担保投資法人債 (10年)
条件決定日	2014年11月14日	2014年11月14日
払込期日	2014年11月27日	2014年11月27日
発行金額	20億円	30億円
利率	年0.338%	年0.930%
格付	AA-(JCR)	AA-(JCR)

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



注1: 2014年11月末日現在

注2: 平均借入残存年数は、借入元本ベースで加重平均することにより算出しています

注3: 2014年5月末日現在の会計上の有利子負債残高を総資産額で除したものです

注4: Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合

Ⅲ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴

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

■ プロロジス・グループによるセიმポート出資(注1)

発行済投資口数の約15%を保有

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

期中報酬

期中運用報酬 I
$\text{NOI} \times 7.5\% (\text{上限料率})$

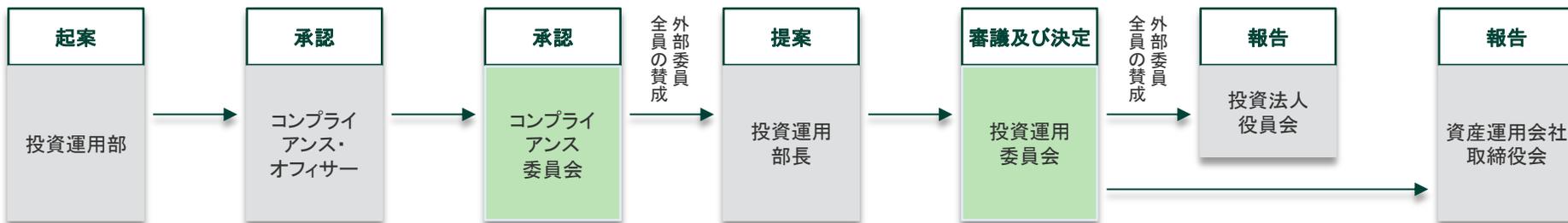
期中運用報酬 II
$\text{当期純利益 (期中運用報酬 II 等控除前)} \times 6\% (\text{上限料率})$

取得・譲渡報酬

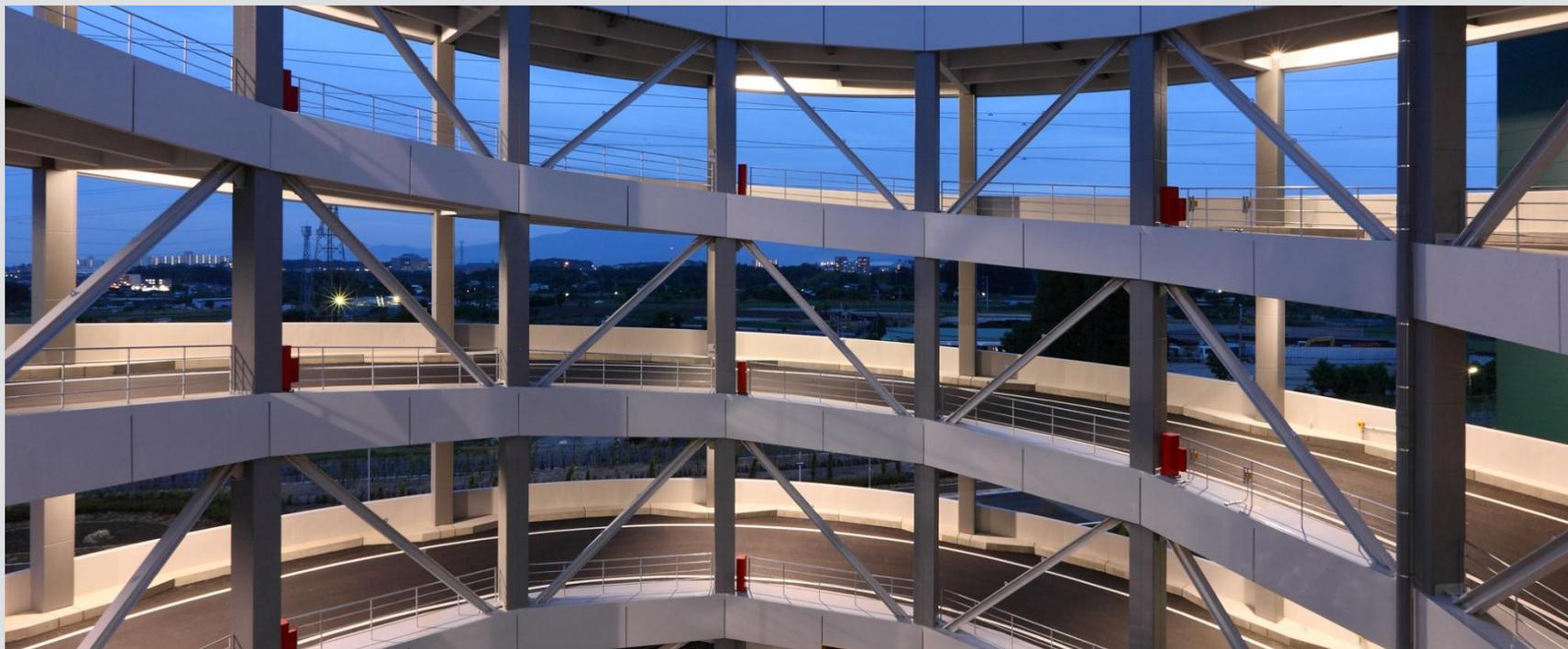
取得報酬
$\text{取得価格} \times 1.0\% (\text{上限料率})$ (利害関係者からの取得に係る料率は0.5%(上限料率))

譲渡報酬
$\text{譲渡価格} \times 0.5\% (\text{上限料率})$ (利害関係者に対する譲渡に係る料率は0.25%(上限料率)) 譲渡損を計上する場合、譲渡報酬は支払われない

■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー



注1: プロロジス・グループとは、Prologis, Inc. 及びその関連会社全体を総称しています



IV. 業績と今後の成長戦略について

IV. 業績と今後の成長戦略について

日本プロロジスリート投資法人の業績推移

営業収益



NOI



当期純利益



1口当たり分配金(一時効果調整後)(注1、2)



注1: 一時効果調整後分配金は各期における一時効果調整後利益(予想を含む)を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます。一時効果として大きな要素としては、固定資産税・都市計画税の資産計上効果、及び物件取得タイミングによる当該期への利益貢献期間などが挙げられます

注2: 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では第1期及び第2期の1口当たり分配金を分割後の口数にて再計算しています



IV. 業績と今後の成長戦略について

日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金

第3期(2014年5月期)確定分配金

3,793円

(利益超過分配金 477円を含む)

第4期(2014年11月期)予想分配金

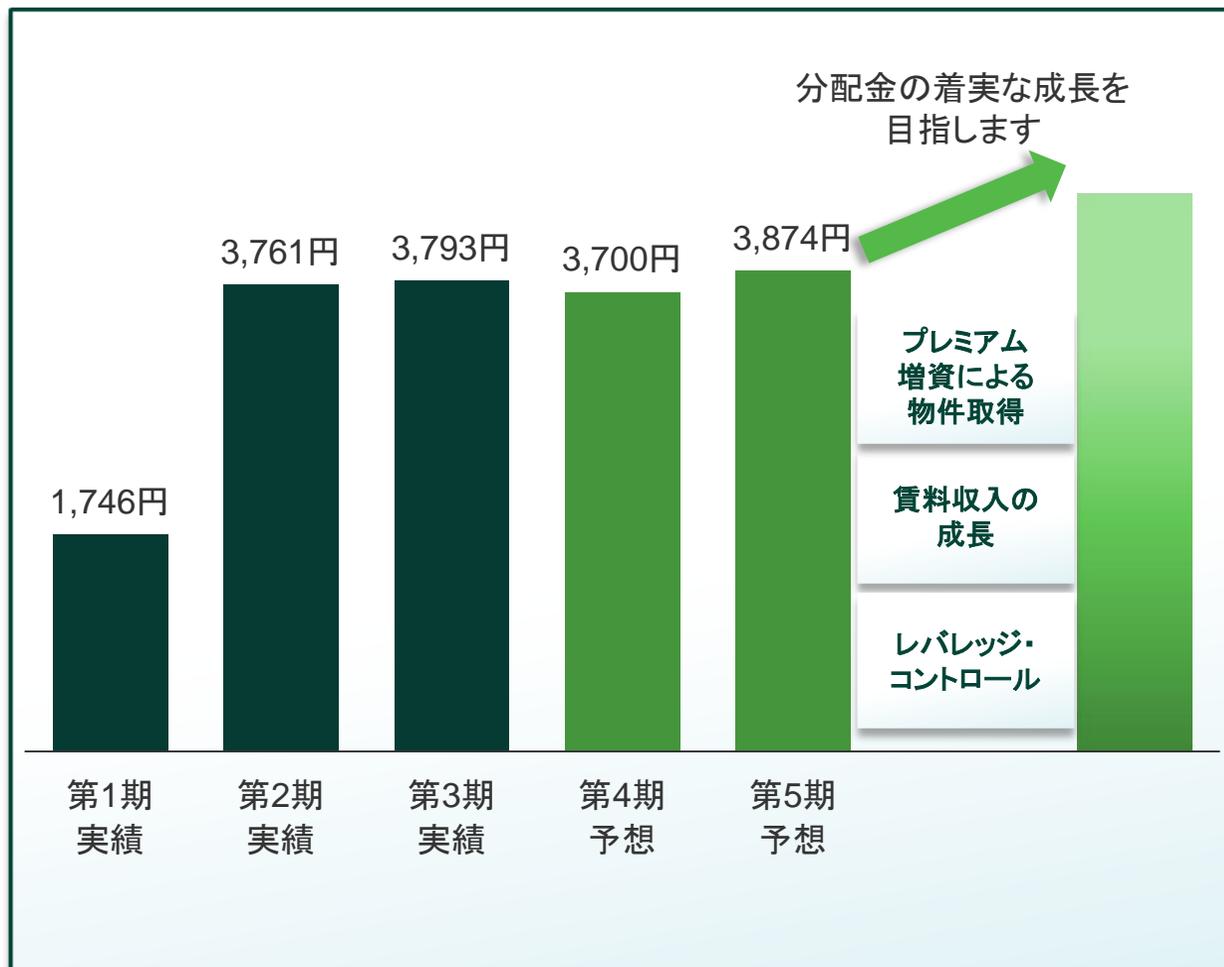
3,700円

(利益超過分配金 580円を含む)

第5期(2015年5月期)予想分配金

3,874円

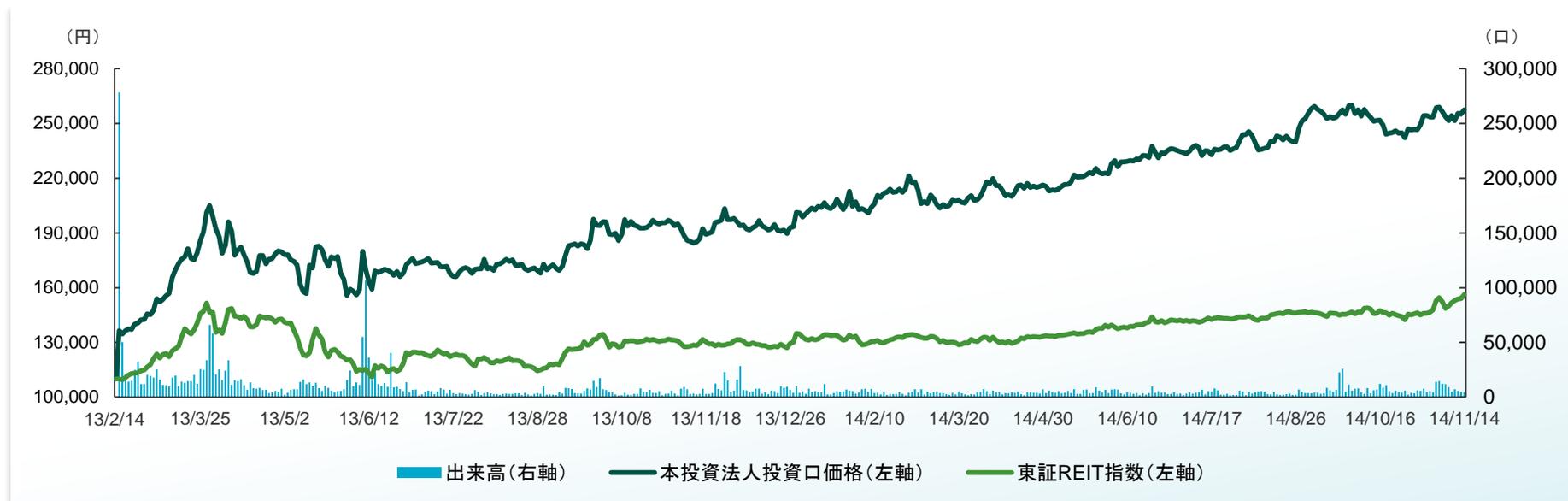
(利益超過分配金 483円を含む)



IV. 業績と今後の成長戦略について

日本プロロジスリート投資法人の投資口価格推移及びインデックスへの組入状況

■ 上場来の投資口価格及び出来高の推移(2013年2月14日～2014年11月14日)



■ インデックスへの組入状況

- MSCI Global Standard Indices
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- UBS Global Real Estate Index
- Russell Global Index
- GPR 250 Index
- 東証REIT指数

出所: 株式会社東京証券取引所

注1: 株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値及び出来高を使用しています

注2: 本投資法人は、2014年2月28日を基準日、2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口とする分割を実施しており、分割前の本投資法人の投資口価格及び出来高は、分割調整後の数値です

注3: 東証REIT指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、上場日の前営業日である2013年2月13日の終値を本投資法人の発行価格(550,000円)として換算した上で、前記注2に記載の分割調整を行って示しています



IV. 業績と今後の成長戦略について

日本プロロジスリート投資法人の成長戦略

外部成長戦略

- 継続的かつ豊富なパイプラインの確保
- 優良なAクラス物流不動産を適正な価格で取得
- 追加借入余力の確保

内部成長戦略

- 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定
- 高稼働率の維持
- 資産価値の維持・向上

財務戦略

- 長期安定性重視の資金調達
- 既存投資主に配慮した増資
- 効率的なキャッシュ・マネジメント

企業としての責任への取り組み

- 環境への取り組み
- 企業の社会的責任
- 企業倫理とガバナンス





V. 企業としての責任への取組み

V. 企業としての責任への取組み

環境への取組み

再生可能エネルギーの積極的活用

- 太陽光発電システム導入物件数: **13物件**(注1)
- 合計発電出力: **14.8MW**(注1)



環境負担低減への取組み

- 省エネルギーへの取組み:
 - 建物断熱性能を向上させる断熱パネルを外壁に使用
 - 高効率照明器具や人感センサーを採用、点滅区分の設定など
- 充実した緑化計画による豊かな環境の創造
- 建物の長期使用を実現する施設づくり・メンテナンス
- CASBEE認証の取得



注1: 保有物件24物件中。2014年秋導入予定の4物件(プロジスパーク習志野4、プロジスパーク尼崎1、プロジスパーク尼崎2、プロジスパーク鳥栖4)を含みます

V. 企業としての責任への取り組み

プロロジス・グループの社会貢献活動～良き企業市民として

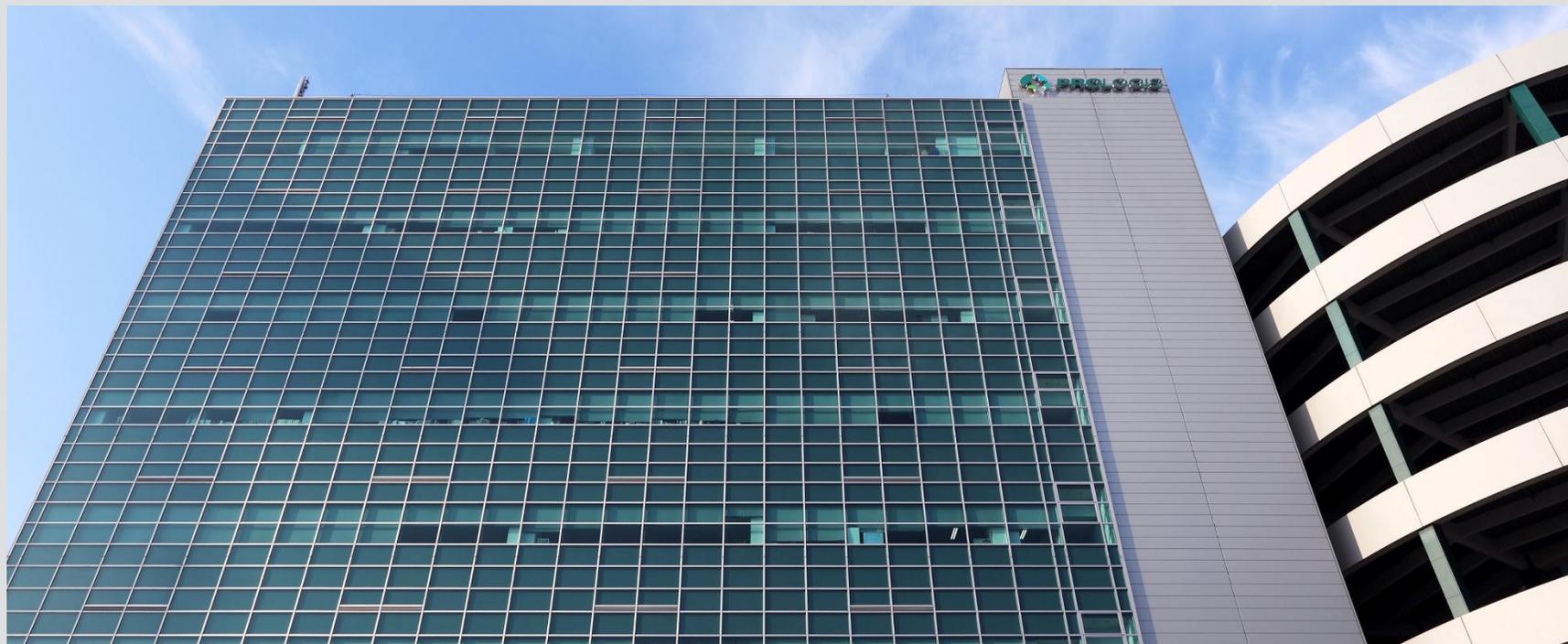
地域の教育活動への協力

- 本投資法人の保有物件をはじめとするプロロジス・グループ運営施設において見学会を実施するなど、教育活動や地域活動に貢献
- 先進的な物流業務についての学びの場を提供



地域ボランティア活動への参加

- 本投資法人及び資産運用会社を含むプロロジス・グループとして、従業員全員がNPOと協力して様々な地域ボランティア活動に継続的に参加
- プロロジス・グループの事業が地域社会の発展と共にあることを、従業員一人一人が理解するよう努力



VI. Appendix

VI. Appendix

第3期(2014年5月期) 貸借対照表

資産の部	第2期末(千円)	第3期末(千円)
I 流動資産		
現金及び預金	11,342,639	10,675,183
信託現金及び信託預金	2,470,176	4,125,965
営業未収入金	70,365	122,684
前払費用	273,385	307,133
繰延税金資産	17	18
未収消費税等	3,090,720	900,387
その他	2,042	164
流動資産合計	17,249,346	16,131,536
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
建物	7,386,939	7,296,903
構築物	234,263	224,978
工具、器具及び備品	5,013	4,761
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	166,726,277	192,681,284
信託構築物	2,825,020	3,352,617
信託工具、器具及び備品	298,583	348,594
信託その他	31	26
信託土地	123,657,601	149,135,600
有形固定資産合計	304,967,936	356,878,970
2. 無形固定資産		
信託その他	870	3,013
無形固定資産合計	870	3,013
3. 投資その他の資産		
長期前払費用	1,196,036	1,097,200
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	—	400
投資その他の資産合計	1,206,036	1,107,600
固定資産合計	306,174,843	357,989,585
III 繰延資産		
創立費	63,802	55,657
繰延資産合計	63,802	55,657
資産合計	323,487,992	374,176,778

負債の部	第2期末(千円)	第3期末(千円)
I 流動負債		
営業未払金	214,221	710,561
短期借入金	3,400,000	1,450,000
未払金	20,279	21,088
未払費用	1,033,617	1,217,329
未払法人税等	797	749
前受金	1,774,004	2,106,431
その他	1,019,994	743,165
流動負債合計	7,462,913	6,249,325
II 固定負債		
長期借入金	135,800,000	142,200,000
信託長期借入金	—	14,465,972
預り敷金及び保証金	247,191	247,191
信託預り敷金及び保証金	7,390,184	8,552,196
その他	3,752	2,297
固定負債合計	143,441,128	165,467,658
負債合計	150,904,042	171,716,984
純資産の部		
I 投資主資本		
1. 出資総額	167,941,285	197,274,196
2. 剰余金		
当期末処分利益	4,642,664	5,185,598
剰余金合計	4,642,664	5,185,598
投資主資本合計	172,583,950	202,459,794
純資産合計	172,583,950	202,459,794
負債純資産合計	323,487,992	374,176,778



VI. Appendix

第3期(2014年5月期) 損益計算書

	第2期(千円)	第3期(千円)
営業収益		
賃貸事業収入	9,333,616	11,774,310
その他賃貸事業収入	779,653	919,123
営業収益合計	10,113,269	12,693,433
営業費用		
賃貸事業費用	3,464,898	5,188,020
資産運用報酬	954,234	1,090,418
資産保管・一般事務委託報酬	26,352	32,475
役員報酬	4,600	4,800
会計監査人報酬	13,000	15,000
その他営業費用	27,446	40,107
営業費用合計	4,490,531	6,370,821
営業利益	5,622,737	6,322,611
営業外収益		
受取利息	787	1,244
固定資産税等精算金差額	2,473	104
消費税等還付加算金	5,847	1,126
その他	27	0
営業外収益合計	9,135	2,476
営業外費用		
支払利息	630,450	865,391
創立費償却	8,145	8,145
融資関連費用	154,712	166,929
投資口交付費	93,263	47,979
投資口公開関連費用	101,737	50,119
その他	26	22
営業外費用合計	988,335	1,138,588
経常利益	4,643,537	5,186,499
税引前当期純利益	4,643,537	5,186,499
法人税、住民税及び事業税	957	1,002
法人税等調整額	3	△1
法人税等合計	960	1,000
当期純利益	4,642,577	5,185,498
前期繰越利益	87	99
当期末処分利益	4,642,664	5,185,598

VI. Appendix ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 ^(注1) (百万円)	賃貸可能 面積 ^(注2) (m ²)	投資 比率 (%)	築年数 ^(注2) (年)	NOI 利回り ^(注1, 3) (%)	稼働率 ^(注4) (%)	PML値 ^(注5) (%)	施工者
第1期取得資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	36,200	125,014	9.4	5.6	5.2	99.6	0.6	鹿島建設
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	28,100	113,471	7.8	5.0	5.3	100.0	0.8	フジタ
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	27,600	145,036	7.1	3.0	5.9	100.0	7.5	清水建設
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	26,700	130,565	7.0	7.0	5.6	99.6	0.8	清水建設
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	14,200	74,925	3.8	6.3	5.6	98.9	8.9	清水建設
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	14,300	91,773	3.5	6.4	6.7	95.6	3.9	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋	6,500	7,040	42,751	1.8	5.0	6.1	100.0	7.7	新日鉄エンジニアリング
	M-08	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城	5,370	5,460	39,098	1.5	5.2	6.0	92.8	1.6	銭高組
	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	12,200	57,234	3.2	3.8	5.6	100.0	3.2	清水建設
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	4,610	19,898	1.2	2.4	5.7	100.0	5.3	フジタ
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,250	21,778	0.8	1.9	6.0	100.0	0.5	フジタ
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	4,010	28,765	1.1	2.4	6.1	100.0	0.6	大林組	
第1期取得資産合計 / 平均				173,020	183,670	890,313	48.1	5.1	5.6	99.0	-	
第2期取得資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	30,100	73,403	8.2	8.7	4.9	87.5	3.6	大成建設
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	22,600	95,133	6.1	1.8	5.4	100.0	0.8	フジタ
	M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	9,500	11,300	56,556	3.1	9.5	5.4	100.0	4.3	鴻池組
				1,500								三井建設
	M-12	プロロジスパーク成田1-A & B	千葉県成田市	8,420	8,620	62,058	2.3	9.3	6.1	97.4	3.9	清水建設
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	4,960	32,230	1.3	7.1	6.1	100.0	3.9	銭高組
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	18,000	91,446	4.9	8.8	5.2	100.0	4.6	大成建設
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	19,600	91,309	5.3	7.2	5.3	89.7	4.4	大成建設
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	20,400	91,529	5.6	0.8	5.2	100.0	1.1	清水建設	
第2期取得資産合計 / 平均				132,430	135,580	593,668	36.8	6.2	5.3	96.6	-	
第3期取得資産	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	13,800	31,022	3.8	7.0	4.7	84.7	5.9	大林組
	M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	14,000	63,973	3.8	6.1	5.4	99.4	1.1	東亜建設工業
	M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	21,400	106,135	5.8	2.1	5.3	97.5	2.7	前田建設工業
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	5,810	40,520	1.6	5.7	6.2	100.0	3.2	西松建設
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	55,010	241,651	15.0	4.7	5.3	96.8	-	
第3回公募増資時取得資産	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	8,180	42,005	2.0	0.3	5.4	100.0	9.0	西松建設
	B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	8,250	32,500	2.0	4.2	5.2	100.0	6.0	フジタ
	B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	13,600	75,493	3.4	0.5	5.0	100.0	3.7	清水建設
	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	9,090	39,527	2.2	0.7	5.1	100.0	4.4	西松建設
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	6,410	32,511	1.6	0.5	5.6	100.0	0.4	大成建設
第3回公募増資後取得資産合計 / 平均				45,530	45,530	222,037	11.2	1.2	5.2	100.0	-	
合計 / 平均				405,050	419,790	1,947,671	100.0	5.0	5.4	98.1	1.3	

注1: 第3期末保有資産については、2014年5月末日時点。第3回公募増資時取得資産については、2014年6月末日時点

注2: 2014年5月末日現在

注3: NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています

注4: 第3期末保有資産については、2014年5月末日現在。第3回公募増資時取得資産については、2014年8月26日現在

注5: 2014年6月4日時点



PROLOGIS
REIT

VI. Appendix

鑑定評価の概要

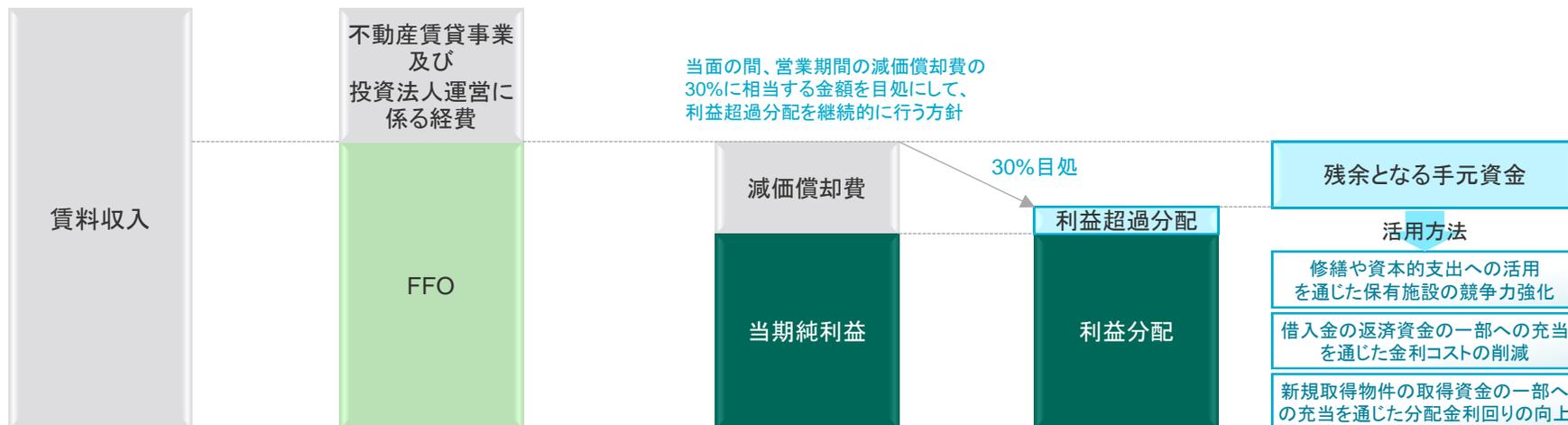
物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第3期末					第2期末		
			鑑定価格(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元 利回り
				第2期末 との差		第2期末 との差				
第1期取得資産										
M-01	プロジスパーク市川1	33,900	36,200	500	4.7%	-0.1%	33,529	2,670	35,700	4.8%
M-02	プロジスパーク座間1	27,900	28,100	100	5.2%	-0.1%	27,526	573	28,000	5.3%
M-03	プロジスパーク川島	25,600	27,600	800	5.4%	-0.1%	25,219	2,380	26,800	5.5%
M-04	プロジスパーク大阪2	25,000	26,700	500	5.2%	-0.1%	24,614	2,085	26,200	5.3%
M-05	プロジスパーク舞洲3	13,500	14,200	200	5.3%	-0.1%	13,273	926	14,000	5.4%
M-06	プロジスパーク春日井	12,500	14,300	400	5.8%	-0.1%	12,292	2,007	13,900	5.9%
M-07	プロジスパーク北名古屋	6,500	7,040	120	5.5%	-0.1%	6,406	633	6,920	5.6%
M-08	プロジスパーク多賀城	5,370	5,460	40	5.8%	-0.1%	5,251	208	5,420	5.9%
B-01	プロジスパーク舞洲4	11,500	12,200	300	5.2%	-	11,326	873	11,900	5.2%
B-02	プロジスパーク高槻	4,410	4,610	60	5.4%	-0.1%	4,445	164	4,550	5.5%
B-03	プロジスパーク鳥栖2	3,030	3,250	70	5.6%	-	3,060	189	3,180	5.6%
B-04	プロジスパーク鳥栖4	3,810	4,010	100	5.6%	-0.1%	3,855	154	3,910	5.7%
第1期取得資産合計		173,020	183,670	3,190	-	-	170,800	12,869	180,480	-
第2期取得資産										
M-09	プロジスパーク東京大田	29,500	30,100	300	4.6%	-0.1%	29,507	592	29,800	4.7%
M-10	プロジスパーク座間2	21,900	22,600	400	5.2%	-0.1%	21,784	815	22,200	5.3%
M-11	プロジスパーク船橋5	9,500	11,300	100	5.0%	-0.1%	10,971	328	11,200	5.1%
	(別棟)	1,500								
M-12	プロジスパーク成田1-A&B	8,420	8,620	0	5.7%	-	8,358	261	8,620	5.7%
M-13	プロジスパーク成田1-C	4,810	4,960	50	5.7%	-	4,782	177	4,910	5.7%
M-14	プロジスパーク尼崎1	17,600	18,000	0	5.0%	-	17,560	439	18,000	5.0%
M-15	プロジスパーク尼崎2	19,200	19,600	0	5.1%	-	19,124	475	19,600	5.1%
B-05	プロジスパーク習志野4	20,000	20,400	100	5.1%	-0.1%	19,947	452	20,300	5.2%
第2期取得資産合計		132,430	135,580	950	-	-	132,037	3,542	134,630	-
第3期取得資産										
M-16	プロジスパーク東京新木場	13,600	13,800	200	4.6%	-0.1%	13,642	157	13,600	4.7%
M-17	プロジスパーク横浜鶴見	13,800	14,000	200	5.2%	-0.1%	13,806	193	13,800	5.3%
M-18	プロジスパーク大阪4	21,000	21,400	400	5.2%	-0.1%	20,955	444	21,000	5.3%
M-19	プロジスパーク岩沼1	5,670	5,810	140	5.9%	-0.1%	5,639	170	5,670	6.0%
第3期取得資産合計		54,070	55,010	940	-	-	54,043	966	54,070	-
第3回公募増資時取得資産										
M-20	プロジスパーク川島2	8,180	8,180	-	5.4%	-	-	-	-	-
B-06	プロジスパーク海老名	8,250	8,250	-	5.2%	-	-	-	-	-
B-07	プロジスパーク川西	13,600	13,600	-	5.2%	-	-	-	-	-
B-08	プロジスパーク尼崎3	9,090	9,090	-	5.0%	-	-	-	-	-
B-09	プロジスパーク神戸	6,410	6,410	-	5.5%	-	-	-	-	-
第3回公募増資後取得資産合計		45,530	45,530	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		405,050	419,790	-	-	-	-	17,378	-	-

注1: M-16、M-17、M-18、M-19の第2期末における鑑定価格及び直接還元利回りは、2013年9月末時点の数値です

注2: M-20、B-06、B-07、B-08、B-09の鑑定価格及び直接還元利回りは、2014年6月30日時点の数値です

利益超過分配のイメージ図

利益超過分配の損益計算書におけるイメージ図



利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図



物流不動産は、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、減価償却費相当額の内部留保を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

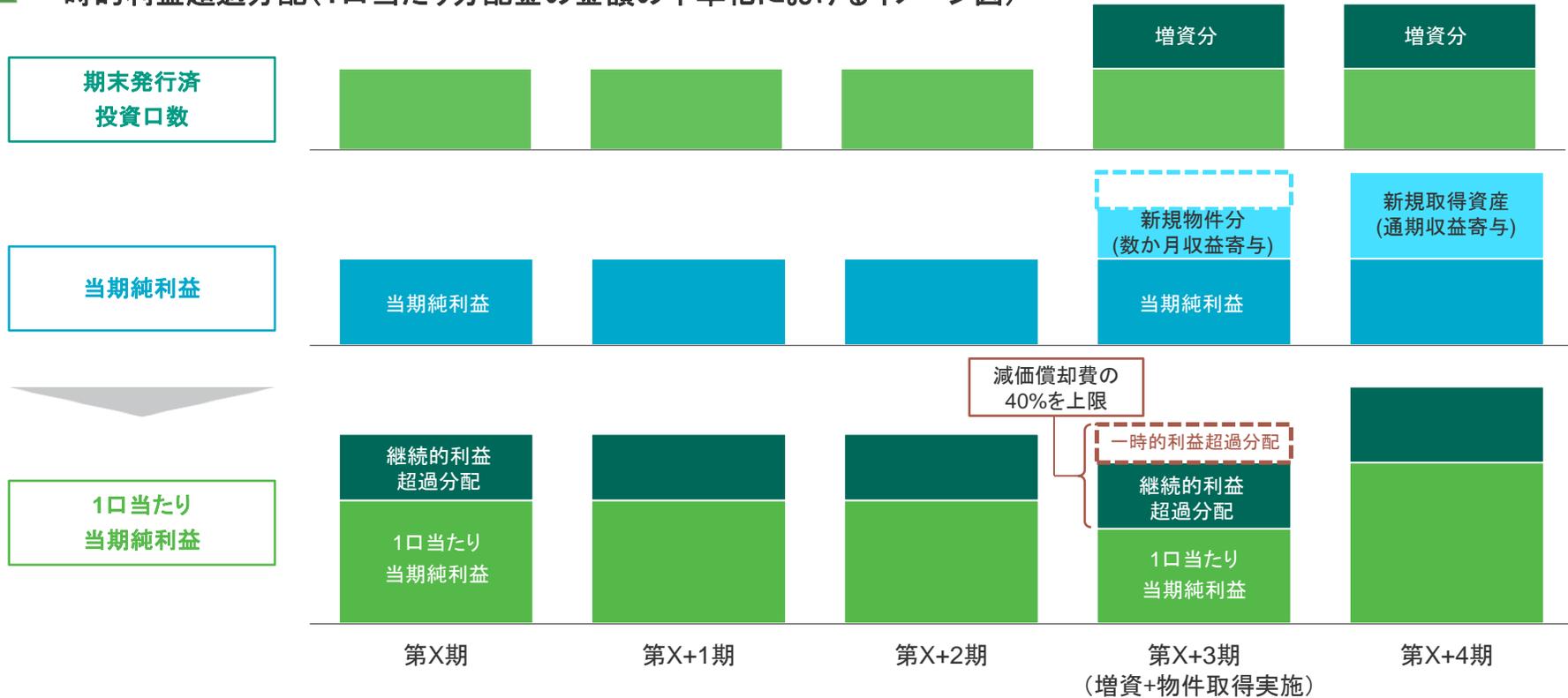
注: FFOとは、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます
 FFO=当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益

VI. Appendix

一時的利益超過分配について

- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入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、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場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、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、分配することができるものとします

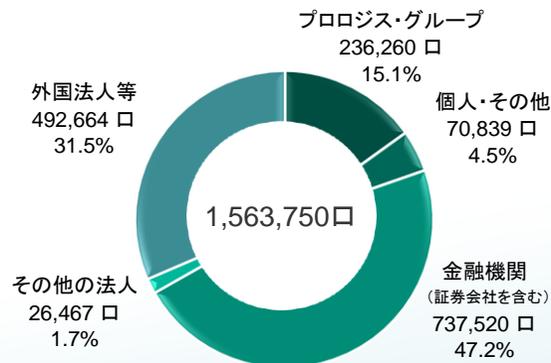
■ 一時的利益超過分配(1口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図)



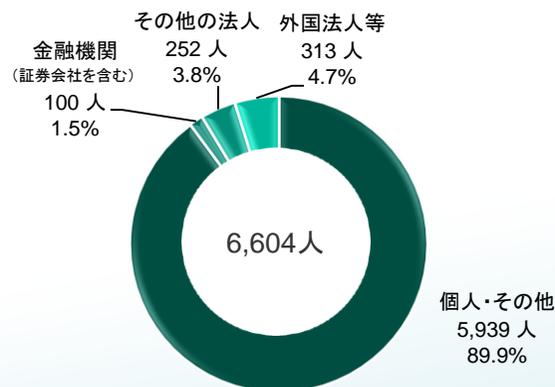
一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超えた金銭の分配を導入し、安定的な分配を目指します

VI. Appendix 投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合(注1)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	241,406	15.43%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	234,260	14.98%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	151,125	9.66%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	124,991	7.99%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	77,696	4.96%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	24,875	1.59%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	21,867	1.39%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	18,663	1.19%
9	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	18,353	1.17%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	16,685	1.06%
	合計	929,921	59.46%

プロロジス・グループとして、発行済投資口数の約15%を長期保有しています

注1: 2014年5月末日現在。「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています

VI. Appendix

Prologis, Inc. について

概要

上場市場	ニューヨーク証券取引所 (NYSE: PLD)
本社所在地	本社: Pier 1, Bay 1, San Francisco, California 94111, U.S.A. 業務本部: 4545 Airport Way, Denver, Colorado 80239, U.S.A.
業務内容	物流施設(倉庫・物流センター)の所有、運営及び開発
従業員数 ^(注2)	約1,400名
総所有資産額 ^(注2)	24,072百万米ドル
運営施設数	約3,000棟(21ヶ国)
運営延床面積 ^(注2)	約5,430万m ² (約1,640万坪)
取引先数 ^(注2)	約4,700社
総所有・運営資産額 ^(注2)	50,179百万米ドル
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一号案件「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 旧プロロジスと旧AMBプロパティコーポレーションが合併 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

業績推移^(注3)

損益計算書

(単位: 百万米ドル)	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 12	2014 / 9 ^(注5)
売上高	1,451	1,961	1,750	1,309
対前年比	64.1%	35.1%	△10.7%	△0.3%
EBITDA	1,514	1,485	1,384	1,096
EBITDAマージン	104.3%	75.7%	79.1%	83.7%
営業利益	104	93	304	244
営業利益率	7.2%	4.7%	17.4%	18.7%
純利益	△188	△81	315	213
純利益率	N.A.	N.A.	18.0%	16.3%
FFO	594	814	813	603
AFFO ^(注3)	431	563	581	563

貸借対照表

(単位: 百万米ドル)	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 12	2014 / 9
不動産	22,630	23,328	18,255	16,770
現金・現金同等物	176	101	491	311
有利子負債	11,382	11,791	9,011	8,822
純資産	14,455	13,773	14,176	14,136
総資産	27,724	27,310	24,572	24,072
LTV	41.1%	43.2%	36.7%	36.7%

プロロジスは米国、ヨーロッパ、アジアにおける物流不動産のリーディング・カンパニーです

注1: 2014年9月末日現在

注2: 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます

注3: AFFOはプロロジス独自の定義に基づいた調整後FFOの値を記載しています

注4: 出所はPrologis, Inc.

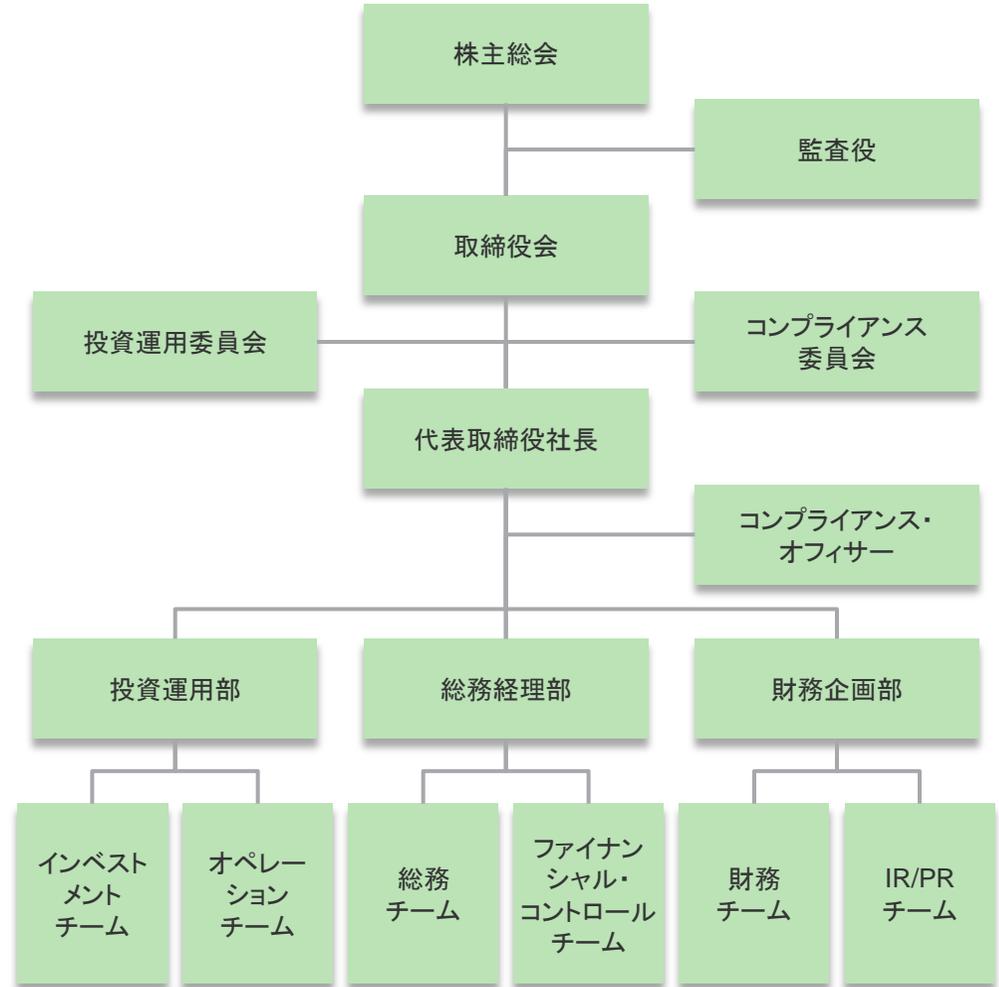
注5: 2014年1月から9月までの9か月間の実績を記載しています

VI. Appendix 資産運用会社の概要

概要

商号	プロロジス・リート・マネジメント株式会社
設立年月日	2012年6月14日
資本金	100百万円
株主構成	株式会社プロロジス 100%
主たる事業内容	投資運用業
役員	取締役5名(常勤3名、非常勤2名) 監査役1名(非常勤1名)
金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第2667号
宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第94435号
取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第72号

組織図



お問い合わせ先 (資産運用会社)	プロロジス・リート・マネジメント株式会社
電話番号	03-6867-8585
受付時間	9:00-17:30 (土日祝日除く)
ウェブサイト	http://prologis-reit.co.jp/