



Prologis Park Kyotanabe

日本プロロジスリート投資法人（銘柄コード：3283）

三菱UFJモルガン・スタンレー証券 本店プレミアムセミナー

2019年10月17日

Table of Contents

目次

I	J-REITと先進的物流施設について	2
II	日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴	8
III	物流不動産マーケットの概況	23
IV	Appendix	28



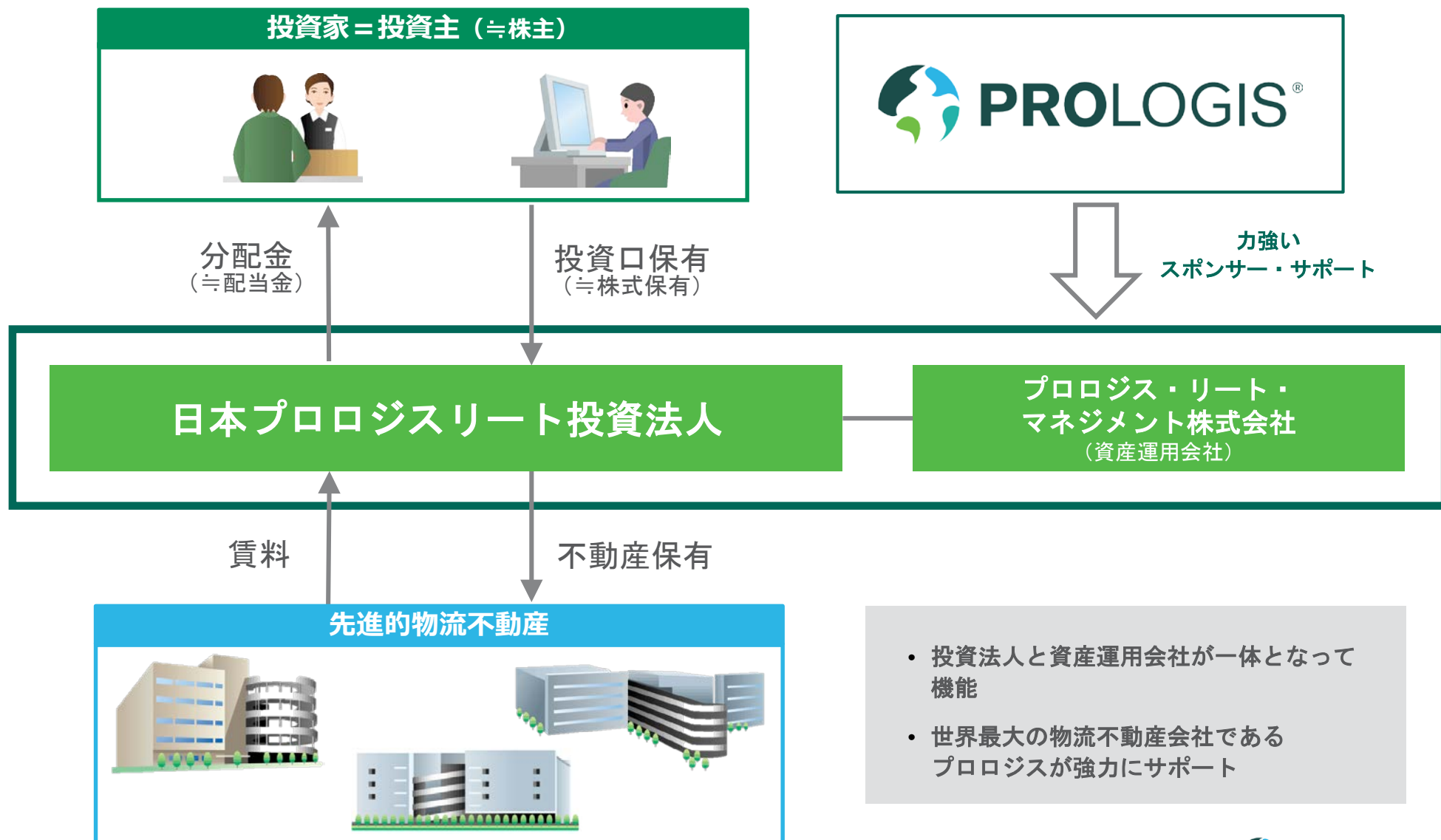
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。



J-REITと先進的物流施設について

Section I

日本プロロジスリート投資法人の仕組み



物流施設は私たちの生活に必要不可欠なインフラ

製造拠点 (国内・海外)



先進的物流施設



小売店など



消費者

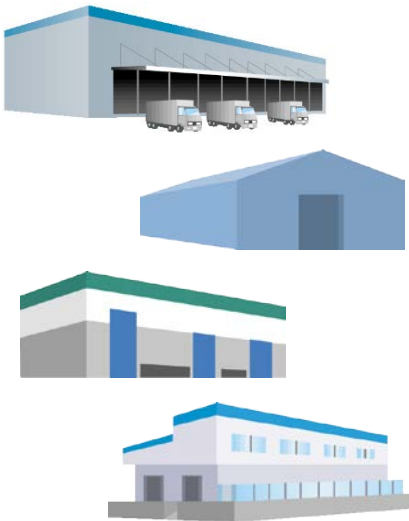


なぜ先進的物流施設なのか

「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」
- 築古の小規模な施設
- 労働環境としても劣後



最新の先進的物流施設

- 大規模・高機能な施設
- スピーディな商品格納・搬出のための設備
- 商品仕分け・流通加工などが行える仕様
- 館内アメニティや環境配慮が充実

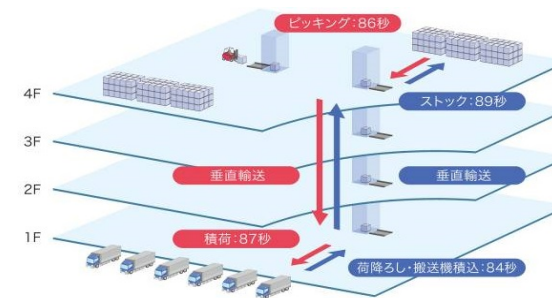


先進的物流施設における作業の効率性

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

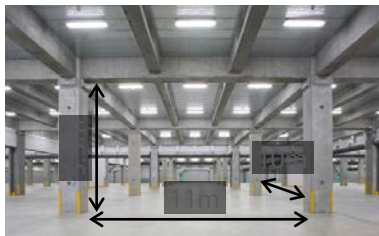
出庫：173秒



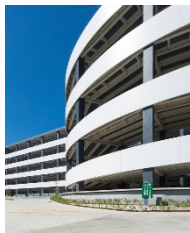
プロロジスのマルチテナント型施設に
おける作業イメージ

入庫：107秒

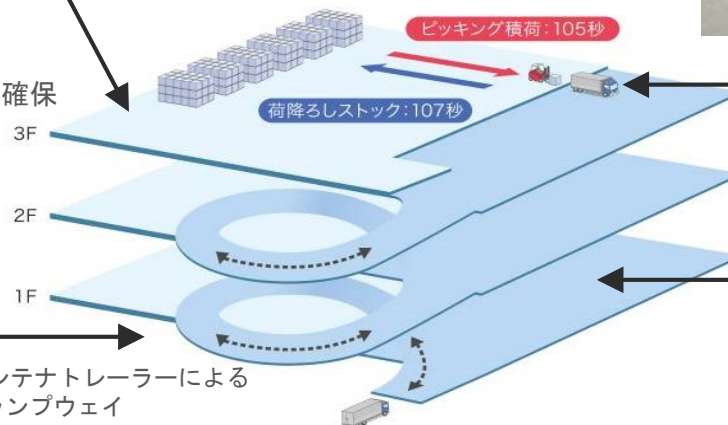
出庫：105秒



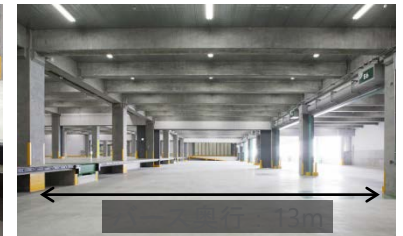
倉庫内部は
基本的に10m x 11m のスパンを確保



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



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



各階車路は13m～14mのスパン／
シャッター高さは4.5mを確保

先進的物流施設が支えるＥコマース





日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

Section II

プロロジス-物流不動産ビジネスのリーダー

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

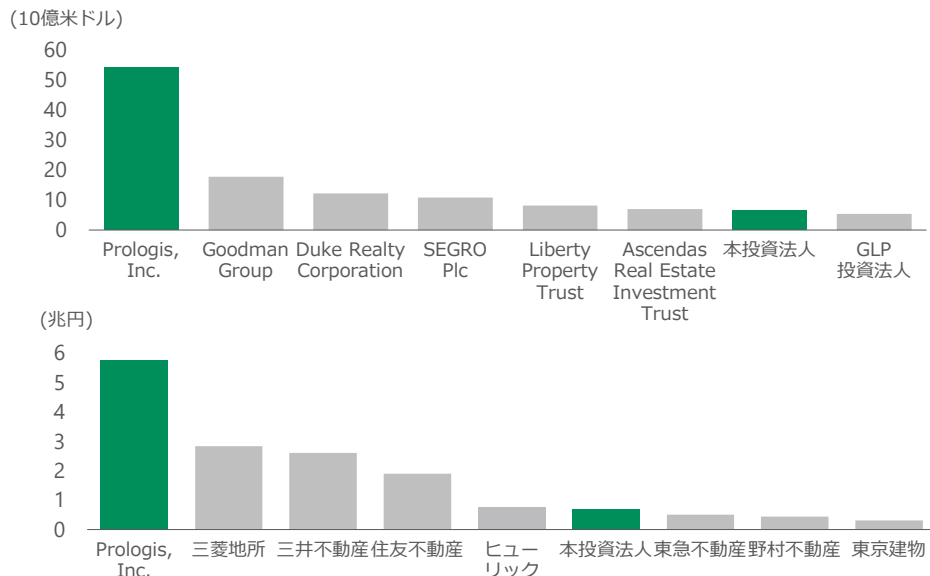
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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（1983年に設立、本社サンフランシスコ）
- 2019年3月末日時点で、世界19ヶ国で約7,200万m²、3,717物件の物流不動産を運営し、約5,100社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

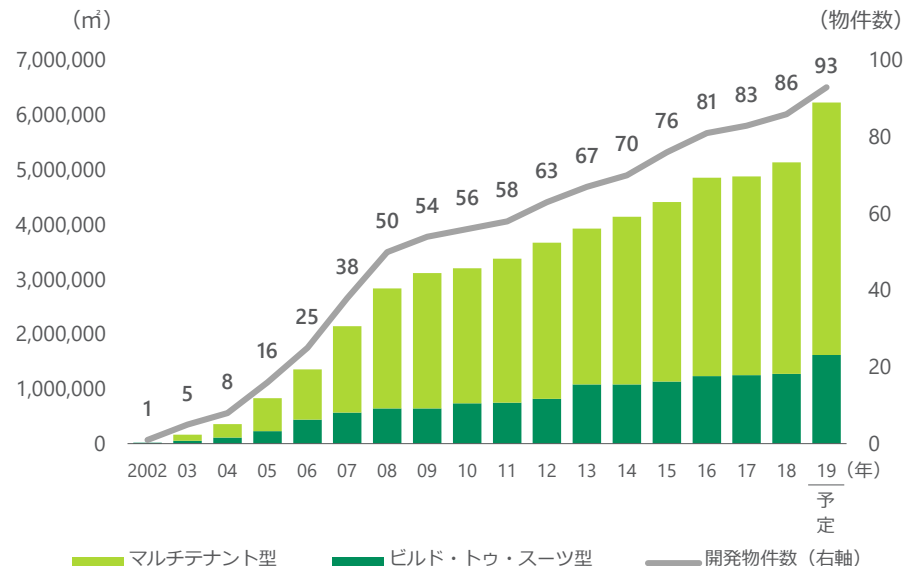
日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2019年5月末日までの間に全国で93物件、約620万m² ⁽¹⁾の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入や、カフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

時価総額比較 ⁽²⁾



市場をリードしてきた開発実績



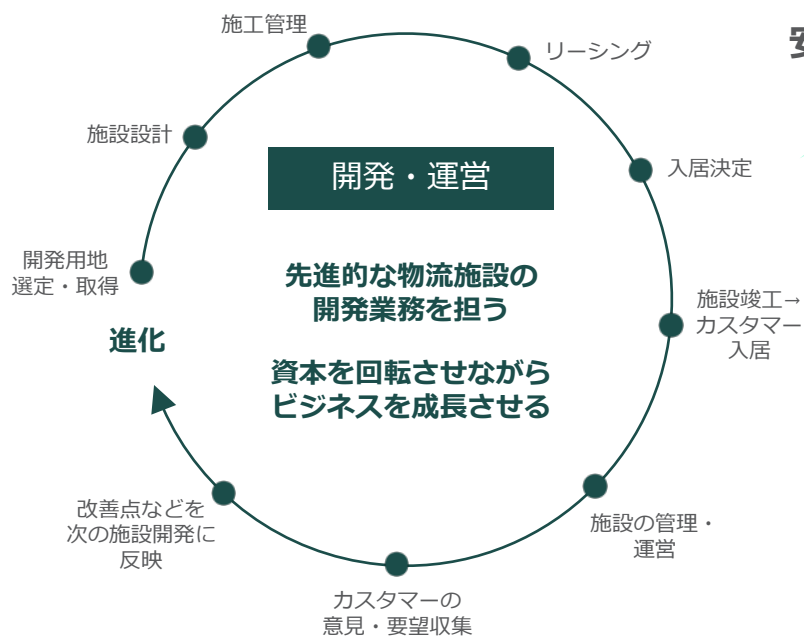
グループ内での明確な役割分担

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴



幅広いカスタマー・ネットワーク

優れた開発力



安定稼働物件の取得

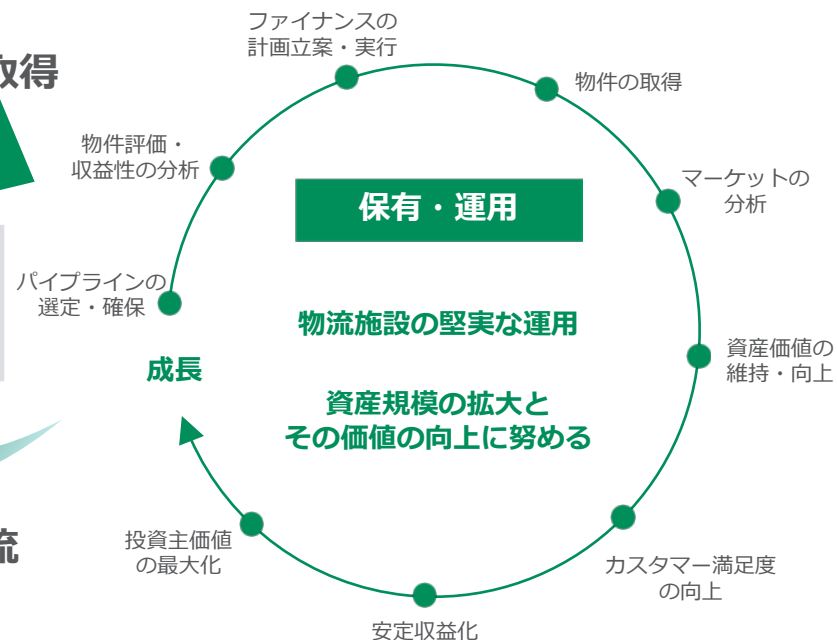
明確な
役割分担

開発資金の還流



安定的なポートフォリオ運用力

機動的な取得力



日本プロロジスリート投資法人の5つの特徴

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

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戦略

5. 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

①Aクラス物流施設への重点投資

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

取得価格の合計： 6,413 億円 ⁽¹⁾ (46 物件)	平均築年数： 7.1 年 ⁽¹⁾	期中平均稼働率： 99.0 % ⁽²⁾
平均NOI利回り： 5.2 % ⁽¹⁾⁽³⁾ / 5.3 % ⁽¹⁾⁽⁴⁾	含み益： 1,442 億円 ⁽²⁾	ポートフォリオPML値： 1.2 % ⁽⁵⁾



M-01 プロロジスパーク市川1



M-04 プロロジスパーク大阪2



M-03 プロロジスパーク川島
M-20 プロロジスパーク川島2



M-26 プロロジスパーク茨木



M-09 プロロジスパーク東京大田



M-18 プロロジスパーク大阪4



M-29 プロロジスパーク吉見



B-05 プロロジスパーク習志野4



M-02 プロロジスパーク座間1
M-10 プロロジスパーク座間2



M-31 プロロジスパーク京田辺

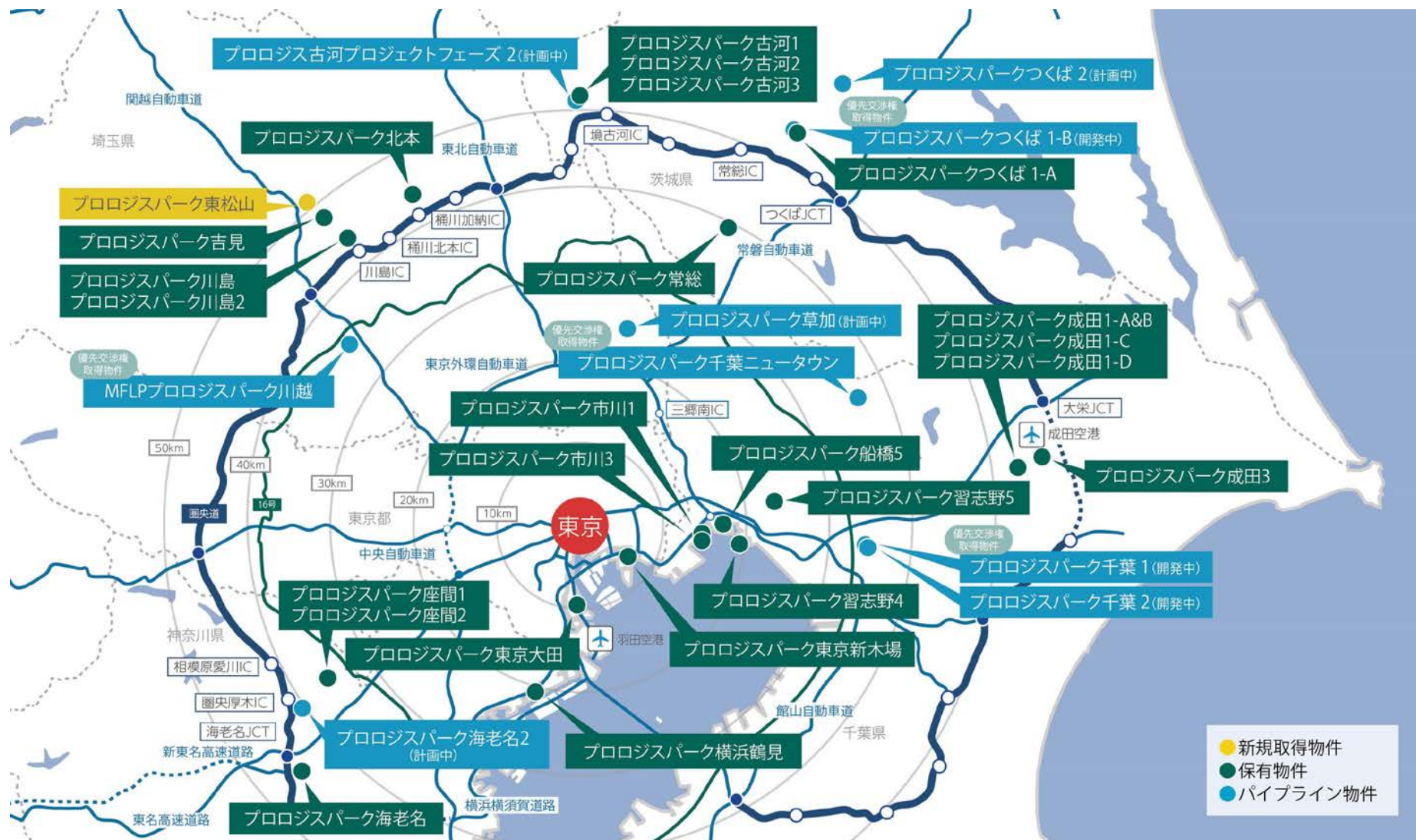


M-05 プロロジスパーク舞洲3

1. 新規取得資産取得後の合計46物件における数値です。プロロジスパーク神戸4については取得予定価格をベースに算出しています
2. 2019年5月末日時点で保有している合計42物件における数値です
3. 2019年5月末日時点（新規取得資産については2019年3月末日時点）における各物件の鑑定NOIの合計値を、取得価格の合計値で除して算出しています
4. 特殊要因を排除して年換算した各物件の予想NOIの合計値を、取得価格の合計値で除して算出しています
5. プロロジスパーク神戸4を除く合計45物件の集合体に対して、2019年4月9日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています

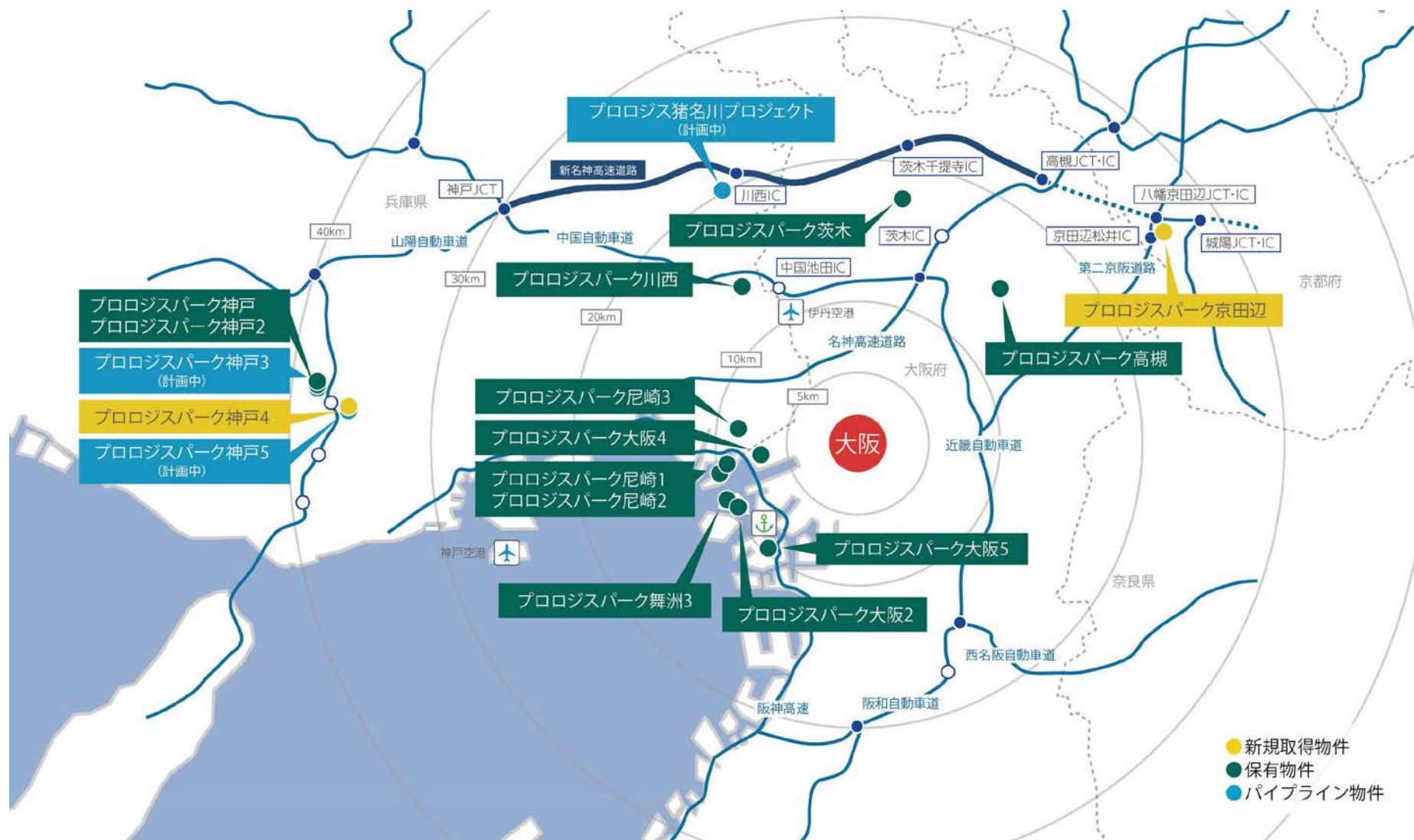
首都圏における保有物件とパイプライン物件

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴



近畿圏における保有物件とパイプライン物件

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴



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

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

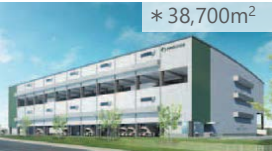
- パイプライン：優先交渉権取得済4物件を含む11物件・約1,800億円⁽¹⁾

優先交渉権取得済物件

 マルチ 109,981m² プロロジスパーク千葉ニュータウン (千葉県印西市)	 マルチ 117,337m² MFLPプロロジスパーク川越 (埼玉県川越市) (準共有持分50%)
 マルチ * 147,005m² プロロジスパーク千葉1 (千葉県千葉市) 2019年9月竣工予定	 BTS * 71,595m² プロロジスパークつくば1-B (茨城県つくば市) 2019年9月竣工予定

4物件・445,920m²

開発中・計画中資産

 BTS * 111,826m² プロロジスパークつくば2 (茨城県つくば市) 2020年9月竣工予定	 * 38,700m² プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市)	 * 151,000m² プロロジスパーク草加 (埼玉県草加市)
 マルチ * 68,211m² プロロジスパーク千葉2 (千葉県千葉市) 2020年11月竣工予定	 * 46,000m² プロロジスパーク神戸5 (兵庫県神戸市)	 * 29,000m² プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市)

大規模面開発プロジェクト

 * 39,000m² プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市)	 プロロジス猪名川プロジェクト (兵庫県川辺郡)	 プロロジス古河プロジェクトフェーズ2 (茨城県古河市)
---	--	--

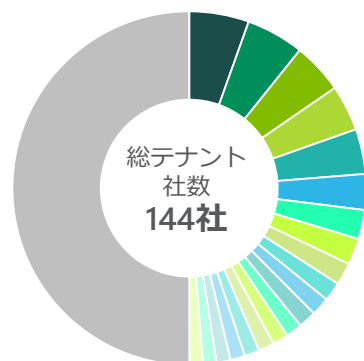
7物件・483,737m² ⁽¹⁾

1. 「プロロジス猪名川プロジェクト」「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません
 2. *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（予想を含みます。）を表しています。また、上記物件については、2019年7月18日時点で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

③ポートフォリオのリスク分散と収益の安定性

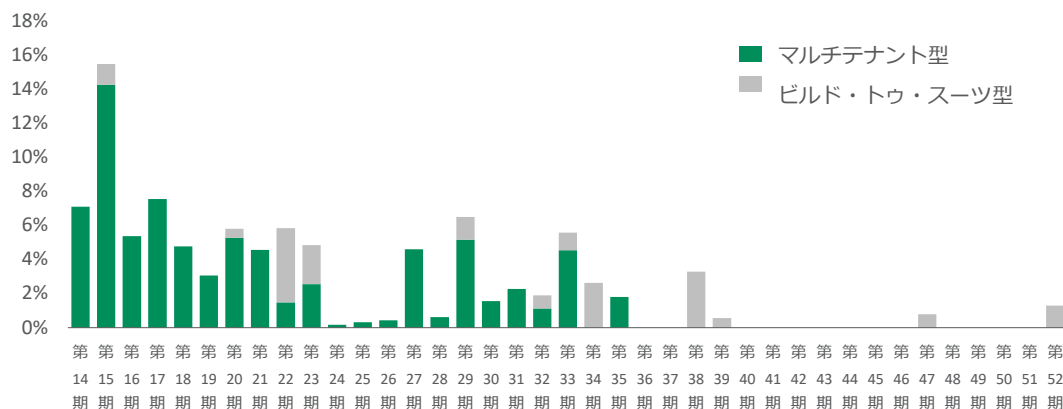
Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	5.5%	株式会社日立物流西日本	2.4%	株式会社ミスミ	1.4%
株式会社ZOZO	5.3%	株式会社LIXILビバ	2.0%	山九株式会社	1.4%
株式会社ニトリ	4.7%	ディーアイエスサービス& サポート株式会社	1.7%	株式会社MonotaRO	1.3%
楽天株式会社	4.2%	株式会社ハマキョウレックス	1.7%	三菱食品株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	4.1%	日立物流コラボネクスト 株式会社	1.6%	ヤマト運輸株式会社	1.2%
株式会社スズケン	3.3%	株式会社ジャパネット ホールディングス	1.5%	株式会社アルペン	1.2%
ニプロ株式会社	2.7%	住商グローバル・ ロジスティクス株式会社	1.4%	その他	50.0%

賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）⁽²⁾



賃貸借契約の状況

総テナント社数	上位20テナント比率 ⁽³⁾
144社	50.0%
定期借家契約比率 ⁽⁴⁾	平均賃貸借残存期間 ⁽⁵⁾
100.0%	4.6年

- 新規取得資産取得後の合計46物件における、2019年5月末日時点において賃貸借契約が開始（新規取得資産については賃貸借契約を締結）しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています
- 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
- 賃貸面積ベースで算出しています
- 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
- 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

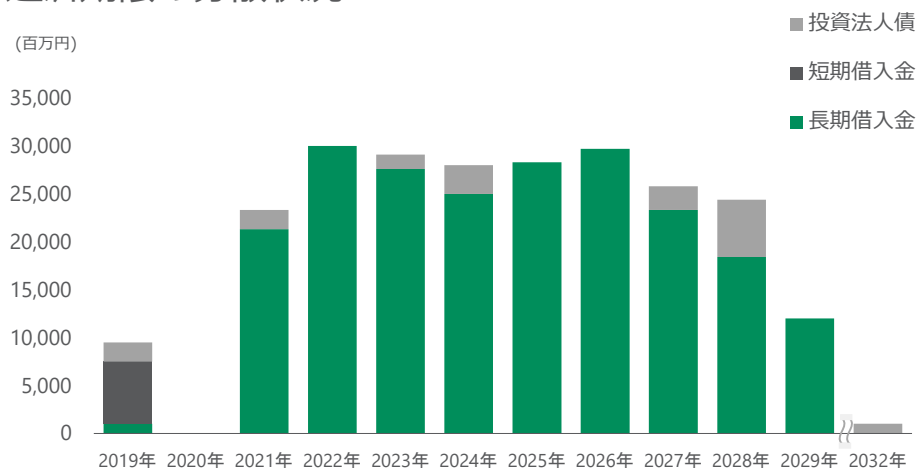
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

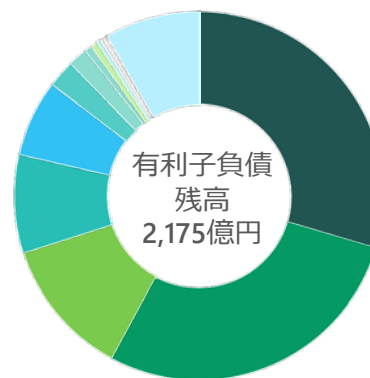
財務ハイライト

格付	LTV	鑑定LTV	取得余力 ⁽²⁾
AA（安定的） (株式会社日本格付研究所)	37.7% (第13期末) 37.8% (第14期末予想)	30.1%	1,500億円程度
長期負債比率 ⁽³⁾	固定金利負債比率 ⁽³⁾	平均負債残存年数 ⁽³⁾⁽⁴⁾	平均負債コスト ⁽⁵⁾
97.3%	96.9%	5.1年	0.6%

返済期限の分散状況⁽³⁾



有利子負債の分散状況



取引金融機関数 14社

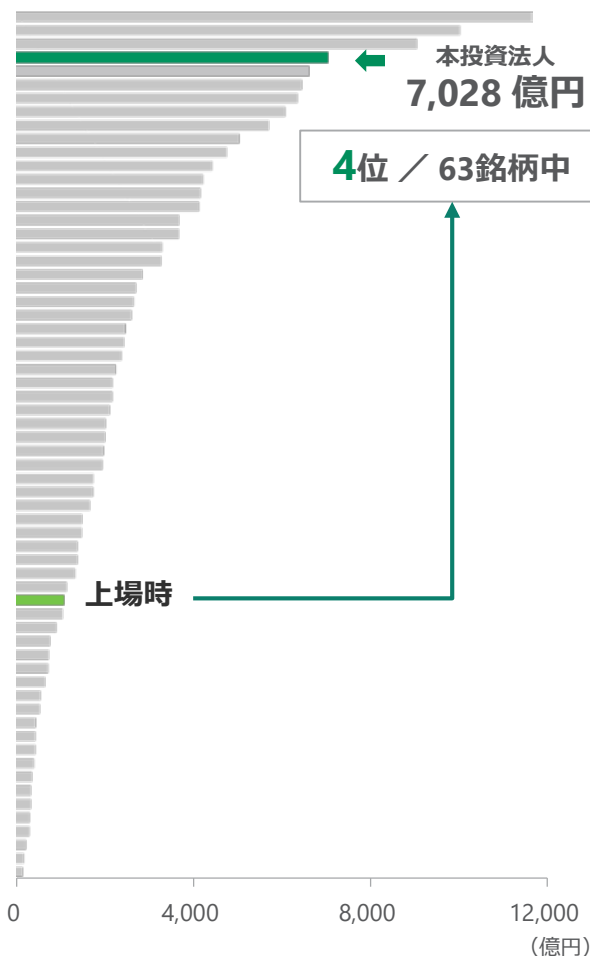
■ 三井住友銀行	29.6%
■ 三菱UFJ銀行	28.4%
■ 三井住友信託銀行	12.2%
■ みずほ銀行	8.6%
■ 日本政策投資銀行	6.7%
■ りそな銀行	2.4%
■ 農林中央金庫	1.7%
■ 福岡銀行	0.6%
■ あおぞら銀行	0.6%
■ 七十七銀行	0.4%
■ みずほ信託銀行	0.3%
■ 伊予銀行	0.2%
■ 東京海上日動火災保険	0.1%
■ 日本生命保険	0.1%
■ 投資法人債	8.3%

1. 2019年5月末日時点
2. 第14期末における予想LTVを基に計算しています
3. 新規取得資産取得後の数値です
4. 平均負債残存年数は負債残存期間を負債残高をベースに加重平均することにより算出しています
5. 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています

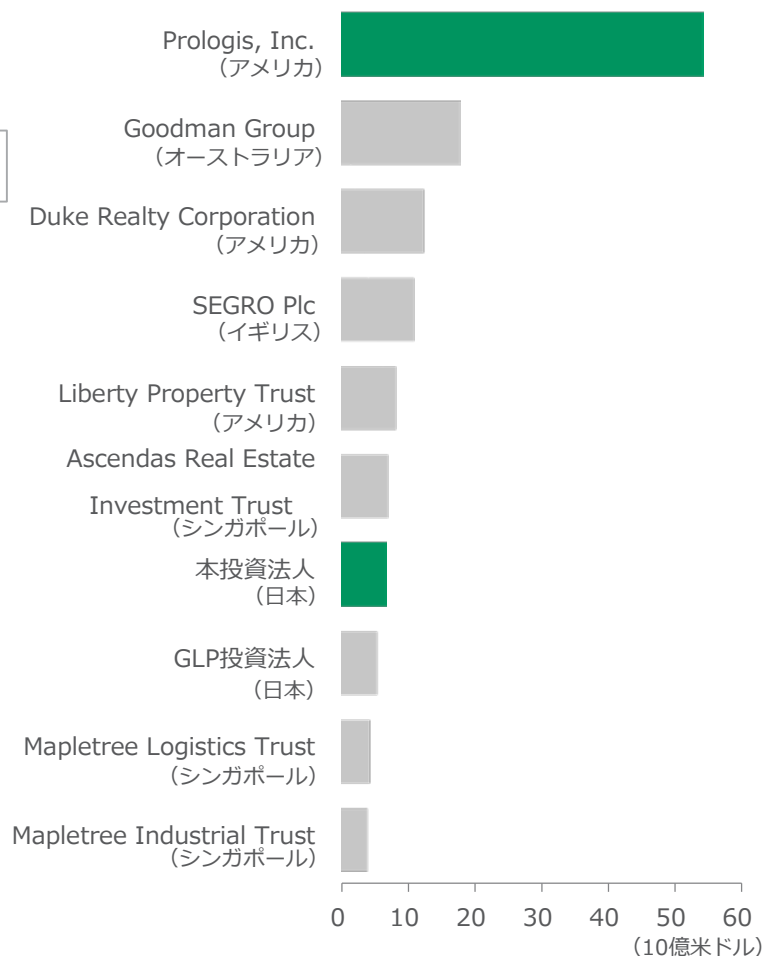
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)-時価総額とインデックス

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

J-REITの時価総額比較



世界の上場物流不動産企業の時価総額比較



主要インデックスへの組入れ

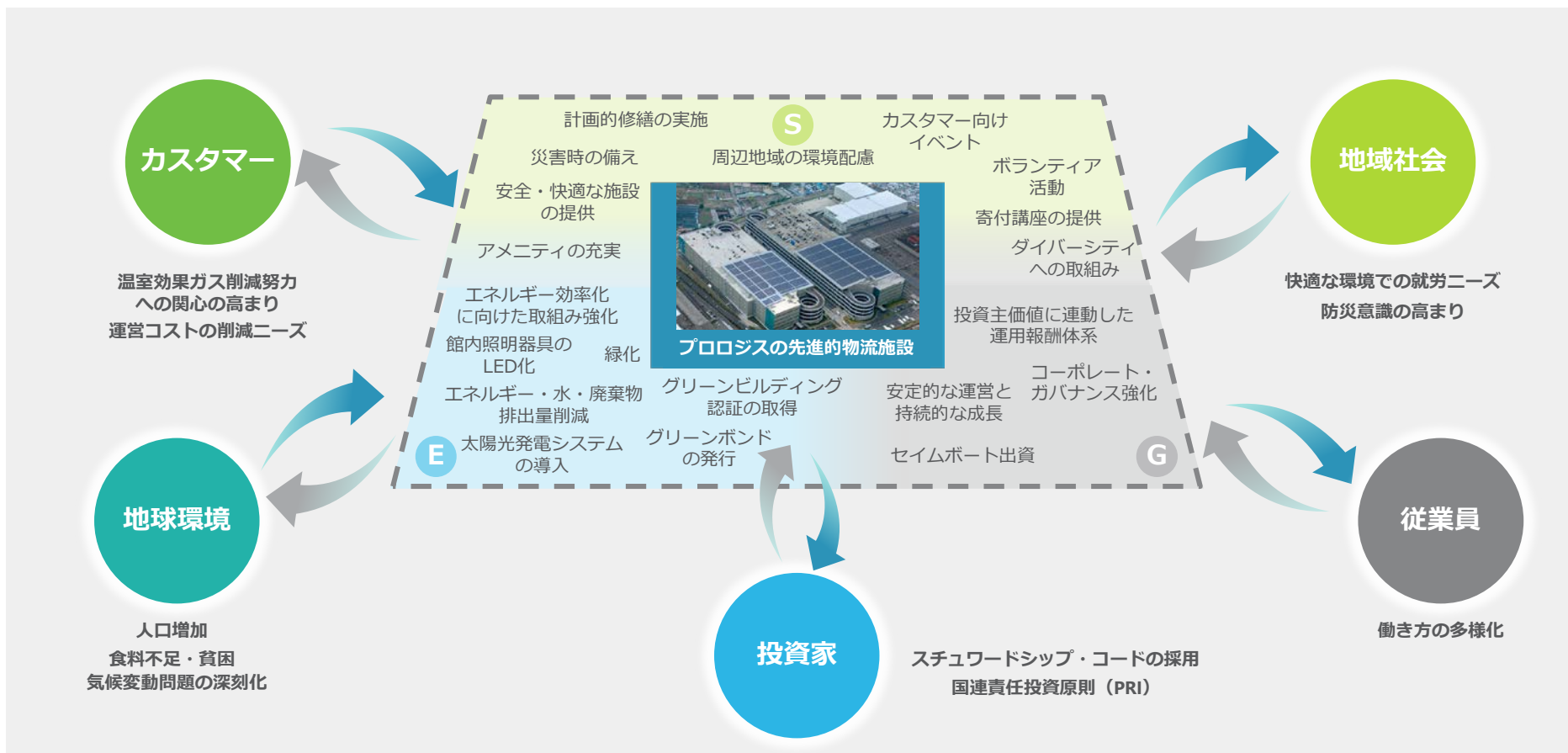
- 東証REIT指数
- 東証REIT Core指数
- MSCI Global Standard Indices
- MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- Russell Global Index
- GPR 250 Index

合計11インデックスへの組入れ

⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

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



⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)-第三者機関からの評価

II.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

GRESBリアルエステイト評価（2018年）



- 物流不動産セクターで世界61社中2位、日本の上場不動産セクターで1位
- 最高位の「5 Star」を4年連続で取得

Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index



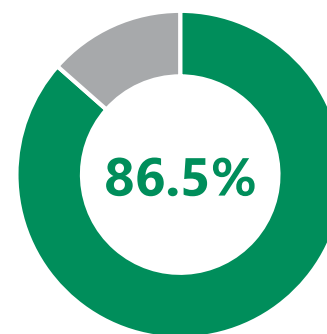
- 2018年の構成銘柄見直し時点において、J-REITで唯一の組入れ銘柄

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数



ESG格付
A格

適格グリーンプロジェクト比率⁽¹⁾

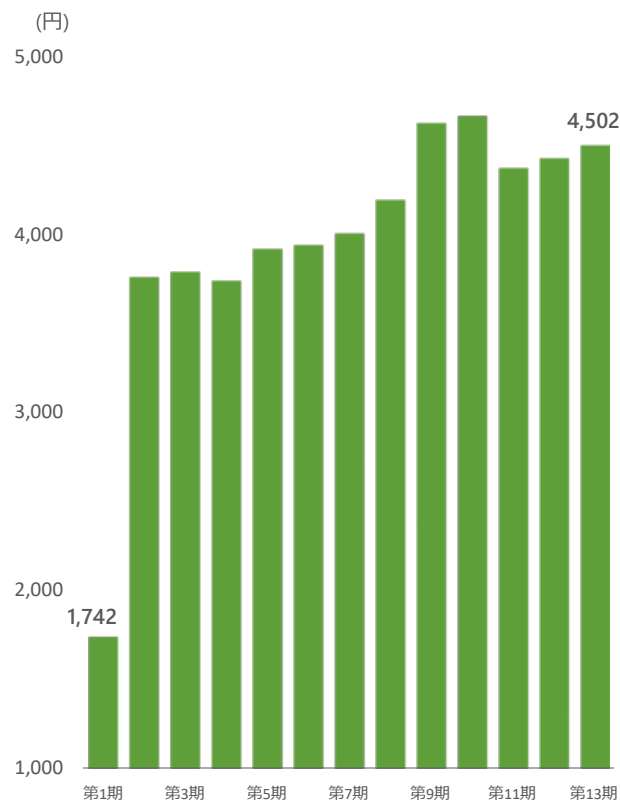


上場来の分配金及びNAVの推移

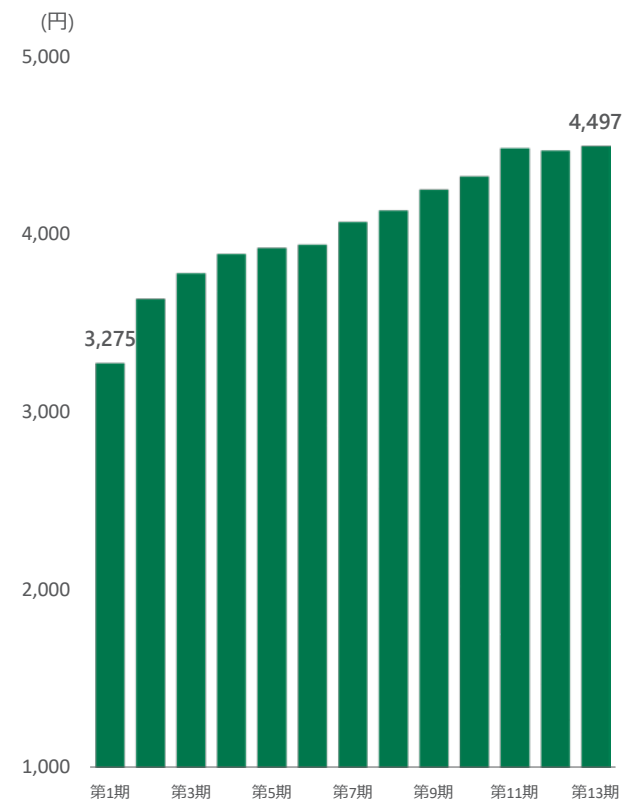
Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴

- 第13期分配金実績：4,502円（予想比+1.6%、前期比+1.6%）
- 上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）は37%、1口当たりNAVは97%上昇

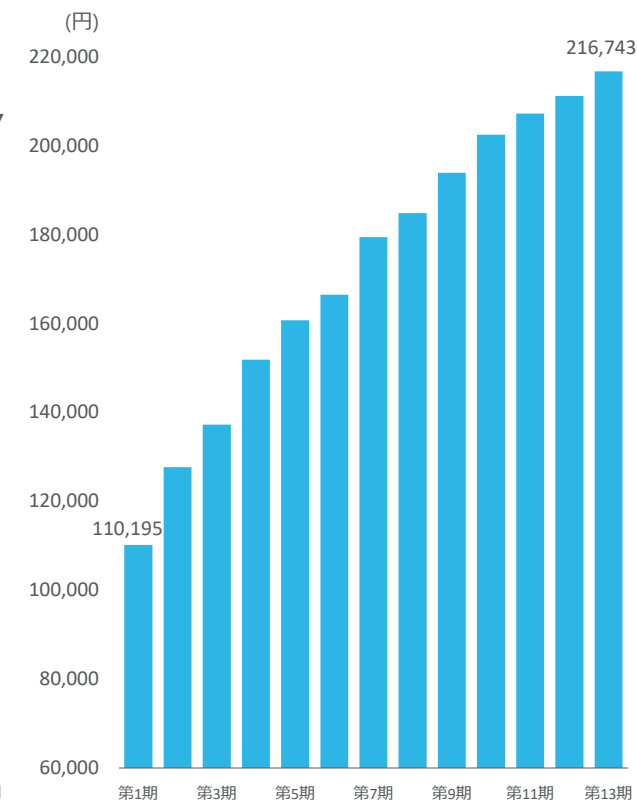
1口当たり分配金⁽¹⁾



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



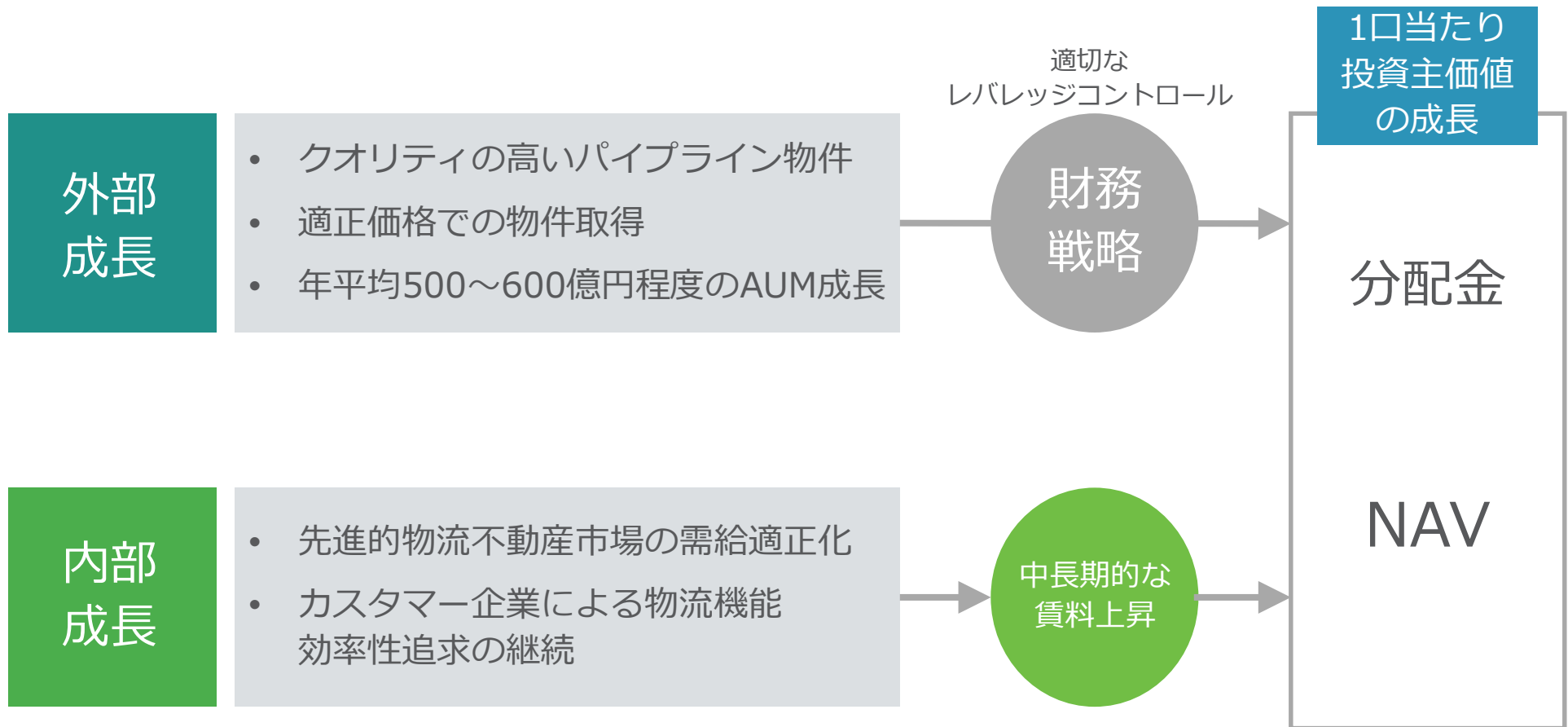
1口当たりNAV⁽¹⁾⁽³⁾



1. 2014年3月1日効力発生の投資口分割（1口につき5口）後の口数にて計算しています
2. 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を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます
3. 1口当たりNAVは「（純資産額－剰余金＋各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益）÷発行済投資口数」にて算出しています

本投資法人の成長戦略

Ⅱ.日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴





Prologis Park Kyotanabe

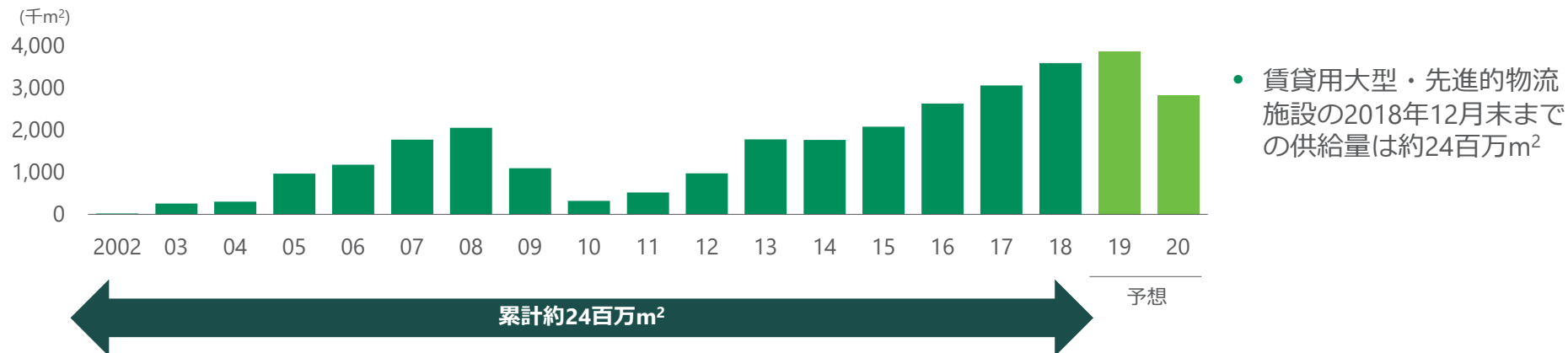
物流不動産マーケットの概況

Section Ⅲ

先進的物流施設の供給動向とストック

Ⅲ.物流不動産マーケットの概況

全国における賃貸用先進的物流施設の供給動向⁽¹⁾



先進的物流施設のストック⁽²⁾



- 先進的物流施設のストックは全倉庫床面積の約4.5%で、欧米先進諸国の割合に比べ低い水準

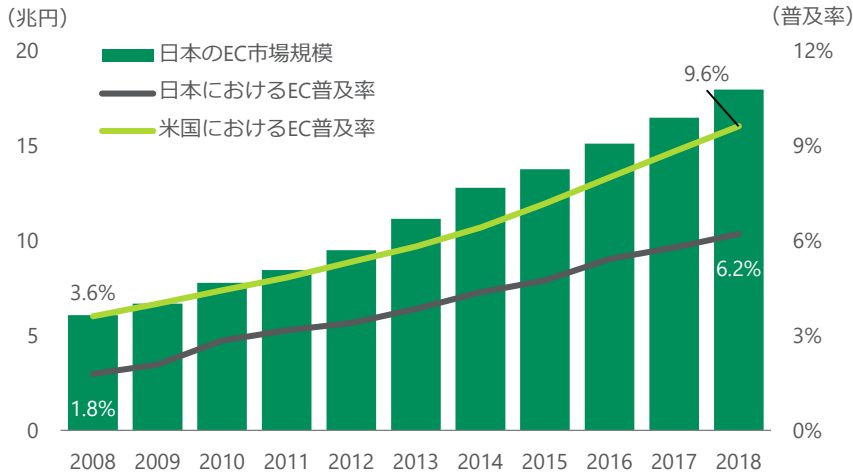
1. 2018年12月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています。2019年及び2020年の供給面積は2018年12月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

2. 2018年9月末日時点。シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。先進的物流施設シェアは、2018年3月末日時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」に対する、2018年9月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

消費構造の変化が生み出す新規需要

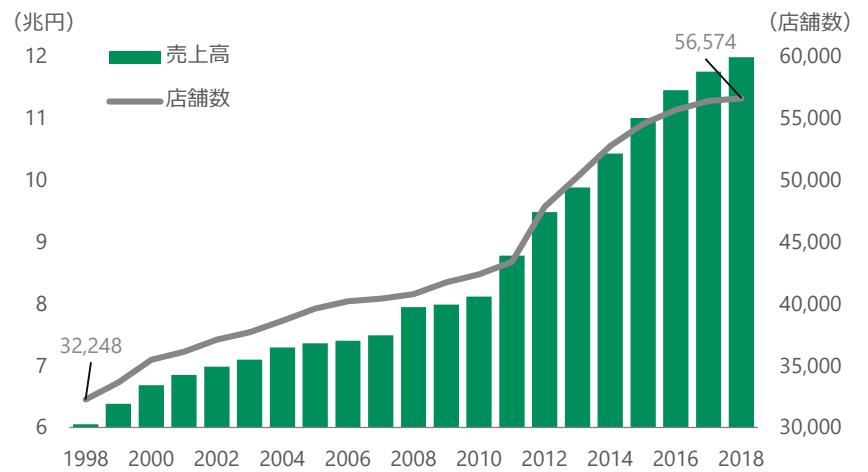
Ⅲ.物流不動産マーケットの概況

電子商取引(EC)の市場規模



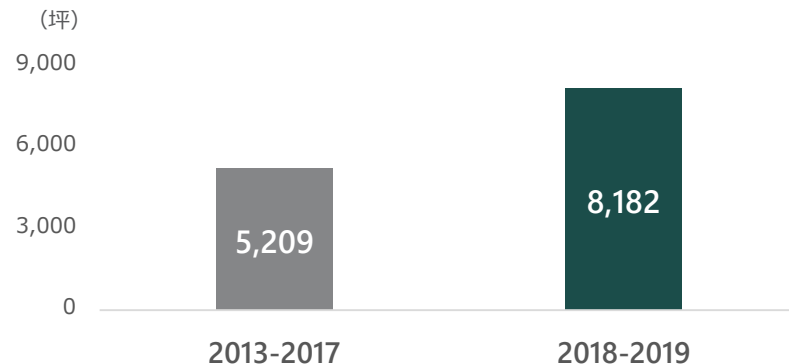
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」、U.S. Census Bureau (米国)

コンビニエンスストア売上高及び店舗数



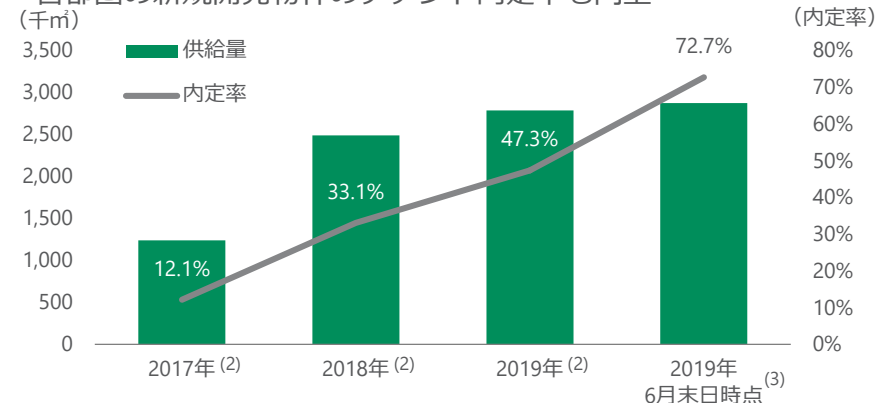
出所：経済産業省「商業統計」

平均契約面積⁽¹⁾は大型化



出所：シービーアールイー株式会社

首都圏の新規開発物件のテナント内定率も向上



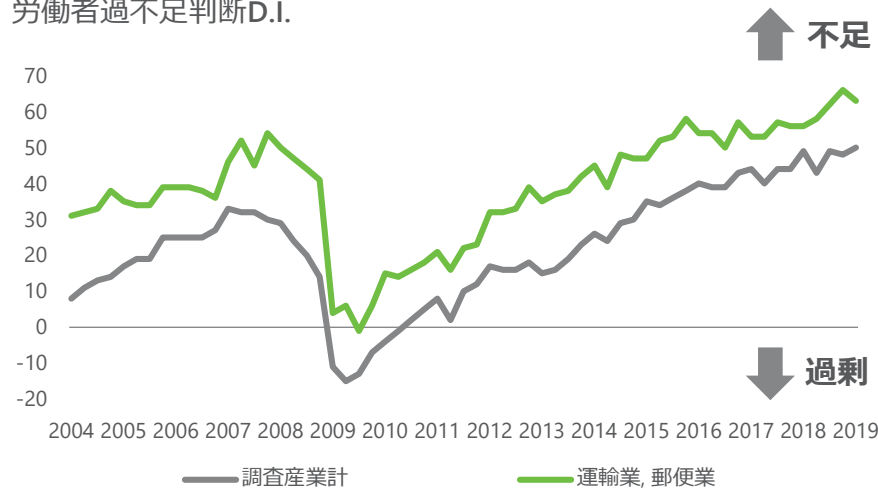
出所：株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設(マルチテナント型)が調査対象です
 2. 表示年に竣工する予定の新規開発物件を対象とした、前年末日時点における予想供給量及び内定率を表しています
 3. 2019年6月末日時点における、2019年の予想供給量及び内定率を表しています

労働力不足が物流施設の集約・移転を後押し

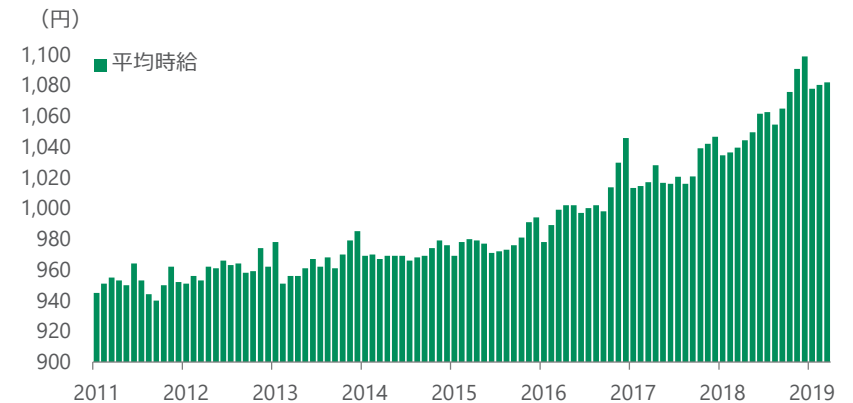
Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

労働者過不足判断D.I.



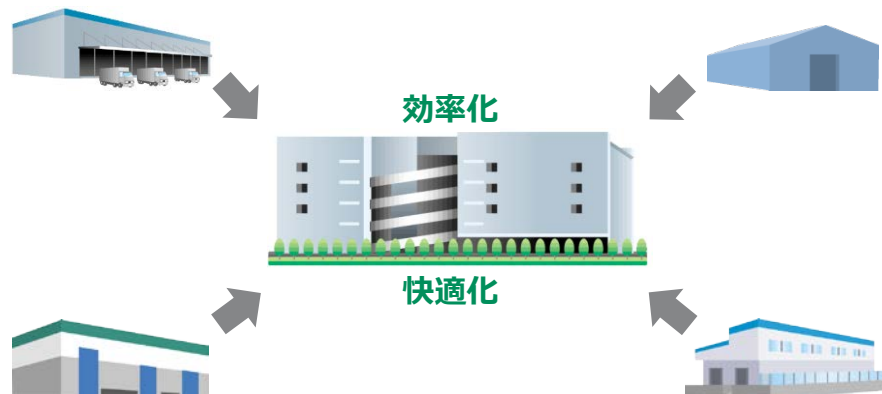
出所：厚生労働省「労働経済動向調査」

アルバイト・パート時給（首都圏 物流作業）



出所：株式会社リクルートジョブズ「アルバイト・パート募集時平均時給調査」

配送コスト及び庫内作業所要人数の削減を目的とした施設の集約



アメニティが充実し、労働環境の良い施設への移転



先進的物流施設における自動化技術・ロボット技術導入

Ⅲ.物流不動産マーケットの概況



- 我が国の物流産業における労働力不足・労働者賃金上昇が顕著に
- 労働力不足を補うための自動化技術・ロボット技術の導入が加速
 - IoTの活用
 - 在庫・物流管理を行うAIとロボット技術の組合せ
- 自動化技術・ロボット技術導入のためには先進的物流施設が最適
 - 広大な倉庫スペース
 - 高機能なスペック
 - スペース拡張ニーズに応える柔軟性





Prologis Park Kyotanabe

Appendix

Section **IV**

第13期決算サマリー

IV. Appendix

Asset (資産の部)	Equity (純資産の部)	Debt (負債の部)
- 資産規模⁽¹⁾ 6,413億円 - 含み益⁽²⁾ 1,442億円 (含み益率 26.3%) - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.3 % - 第13期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.4 % - ポートフォリオ稼働率 期中平均 99.0 % 期末時点 99.7 %	- 時価総額⁽¹⁾ 7,028億円 1口当たり分配金⁽⁵⁾ 第13期実績 4,502円 第14期予想 4,503円 第15期予想 4,454円 1口当たりNAV⁽⁶⁾ 216,743円 (前期比 +2.6%)	- 有利子負債残高 2,175億円 - LTV 37.7%⁽⁷⁾ (鑑定LTV 30.1%⁽⁸⁾) (第14期末予想 37.8%) - 取得余力 (LTV50%迄) 約1,500億円 (第14期末予想) - 信用格付 (JCR) AA (安定的)

1. 2019年10月7日時点

2. 含み益は第13期末時点における不動産鑑定価格と帳簿価額の差額です

3. 取得価格に対する鑑定NOI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

4. 第13期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値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

5. 利益超過分配金を含みます

6. 1口当たりNAVは、「(純資産額 - 剰余金 + 各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数」にて算出しています

7. 2019年5月末日時点の有利子負債残高を総資産額で除したものです

8. 2019年5月末日時点の有利子負債残高を総資産額と含み益の総額で除したものです

新規取得資産の概要

IV. Appendix

取得（予定）価格の合計：	626 億円⁽¹⁾	平均NOI利回り：	4.7 %⁽²⁾	平均築年数：	0.6 年⁽³⁾
稼働率：	100.0 %⁽³⁾	平均賃貸借残存期間：	10.7 年⁽³⁾	プロロジス・グループ開発物件：	100.0 %

プロロジスパーク京田辺（京都府京田辺市）

マルチ 	取得価格	35,800百万円
	鑑定評価額	35,800百万円
	NOI利回り	4.5%
	延床面積	139,520.72m ²
	竣工日	2018年10月17日
	主要テナント	アマゾンジャパン合同会社

プロロジスパーク仙台泉2（宮城県仙台市）

BTS 	取得価格	9,250百万円
	鑑定評価額	9,250百万円
	NOI利回り	5.1%
	延床面積	36,589.70m ²
	竣工日	2018年9月3日
	テナント	ヤマト運輸株式会社

プロロジスパーク東松山（埼玉県東松山市）

マルチ 	取得価格	12,600百万円
	鑑定評価額	12,600百万円
	NOI利回り	4.8%
	延床面積	61,885.92m ²
	竣工日	2018年1月15日
	テナント	株式会社LIXILビバ

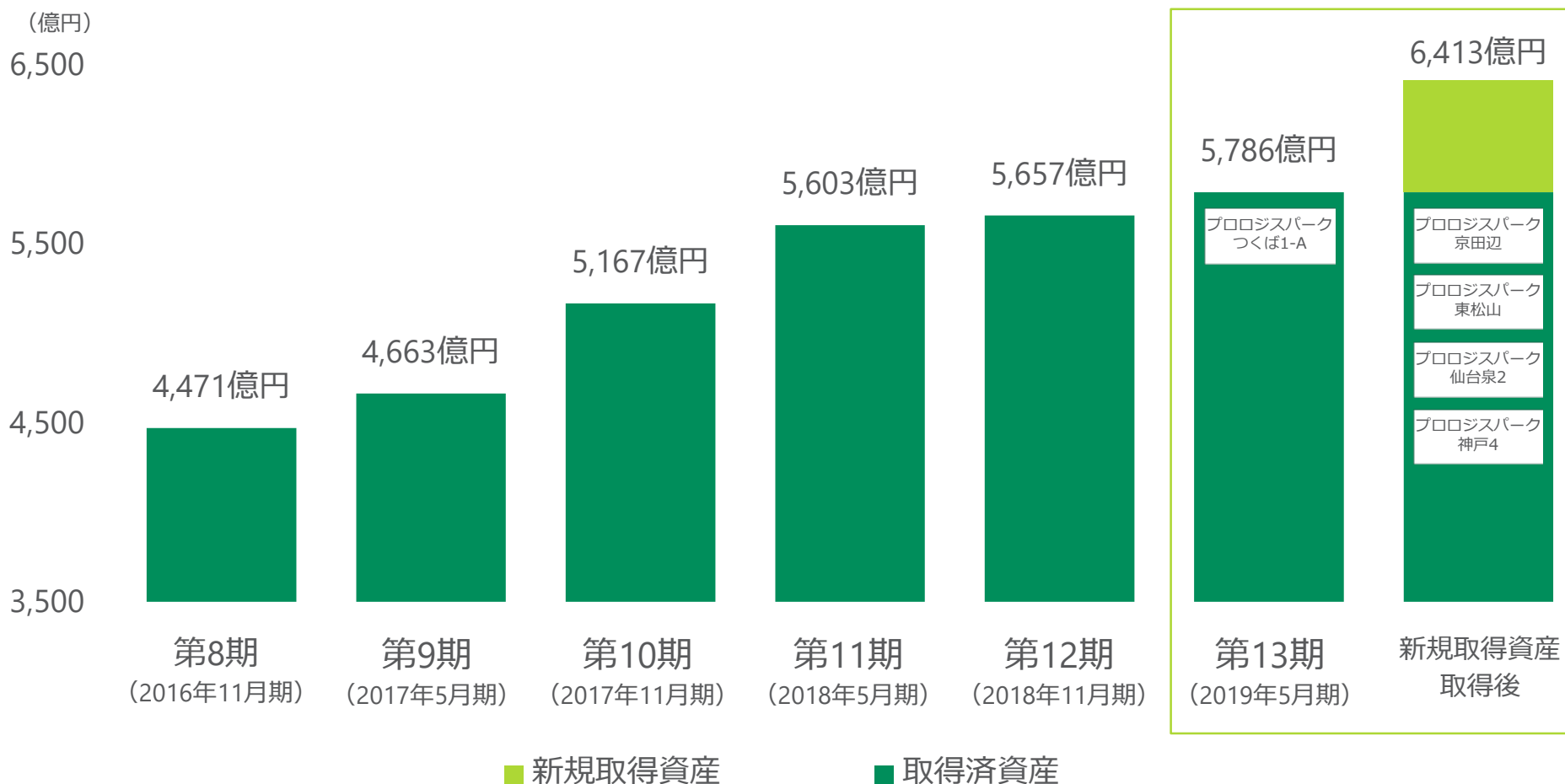
プロロジスパーク神戸4（兵庫県神戸市）

BTS 	取得予定価格 ⁽¹⁾	5,000百万円
	鑑定評価額	5,000百万円
	NOI利回り	4.9%
	延床面積	24,137.60m ²
	竣工日	2019年5月22日
	テナント	株式会社新開トランスポートシステムズ

1. プロロジスパーク神戸4は2019年10月1日に取得予定です。本物件には一定の場合に譲渡価額を増額又は減額する価格調整条項が設けられているため、本物件の実際の取得価格は異なる可能性があります
2. 取得（予定）価格に対する2019年3月末日時点の鑑定NOIの比率を各物件の取得（予定）価格をベースに加重平均して算出しています
3. 2019年3月末日時点において締結されている賃貸借契約をベースに算出しています

資産規模の推移

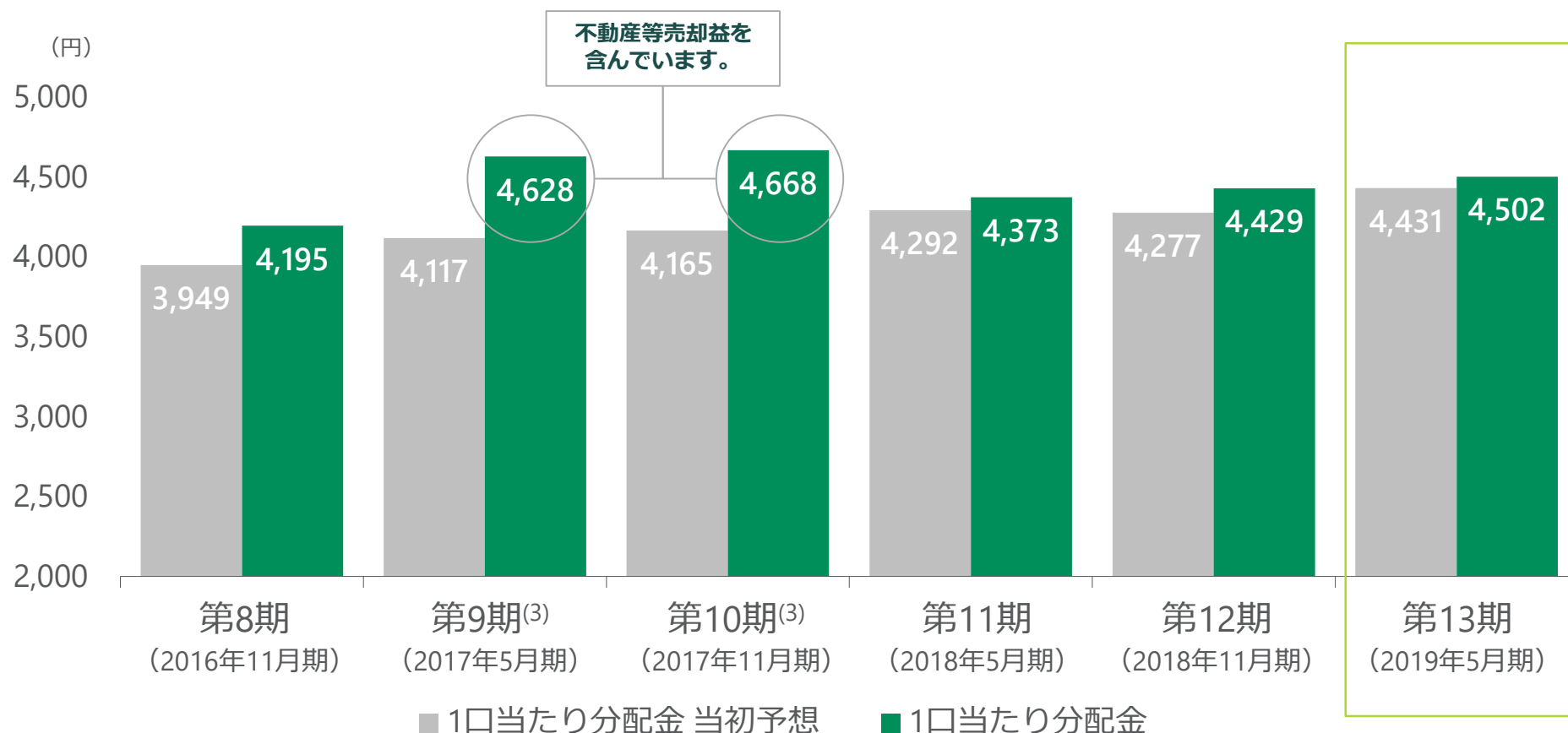
Ⅳ. Appendix



1口当たり分配金の推移

Ⅳ. Appendix

第13期 1口当たり分配金⁽¹⁾ 4,502円（予想比⁽²⁾+1.6%、前期比+1.6%）

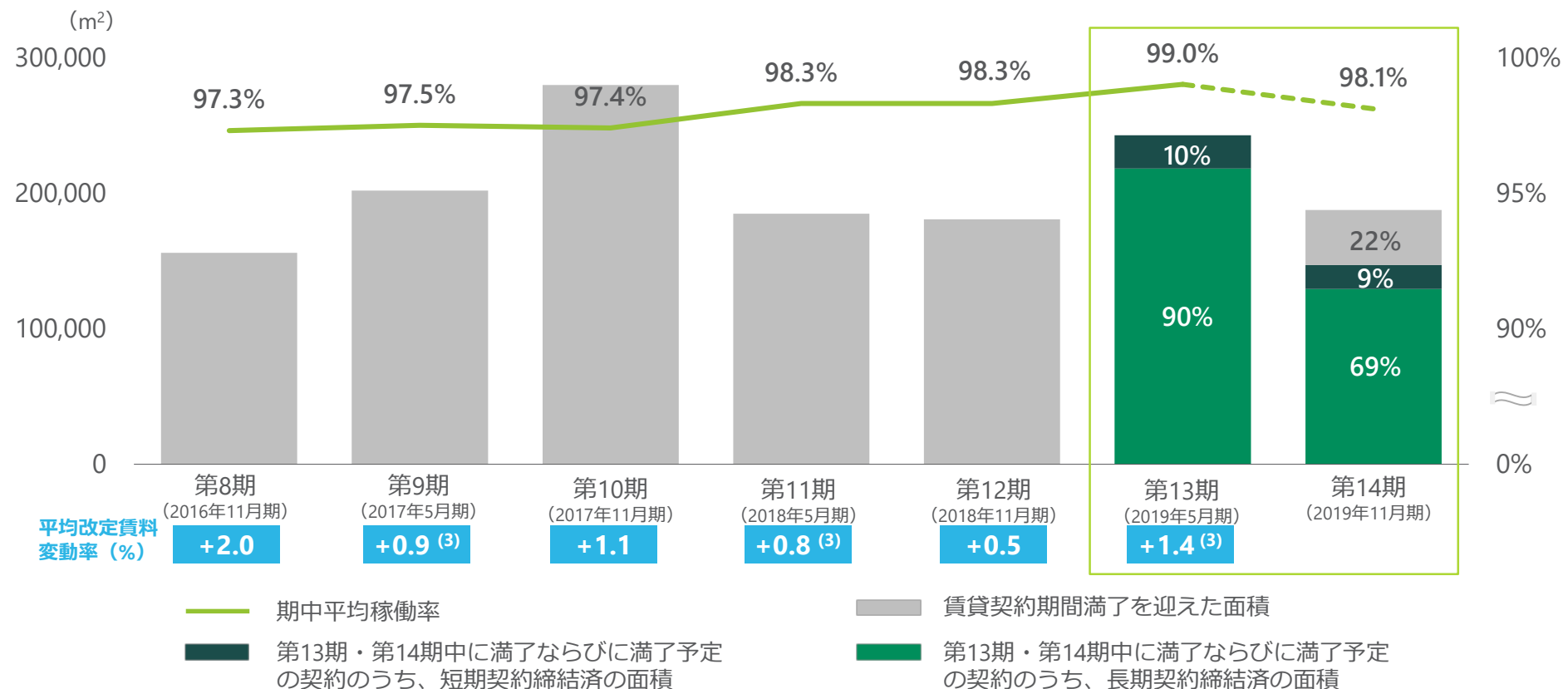


ポートフォリオ稼働率とリース契約更改状況

Ⅳ. Appendix

- 上場来13期連続で期中平均稼働率97%超とプラスの平均改定賃料変動率を維持

リース契約更改状況

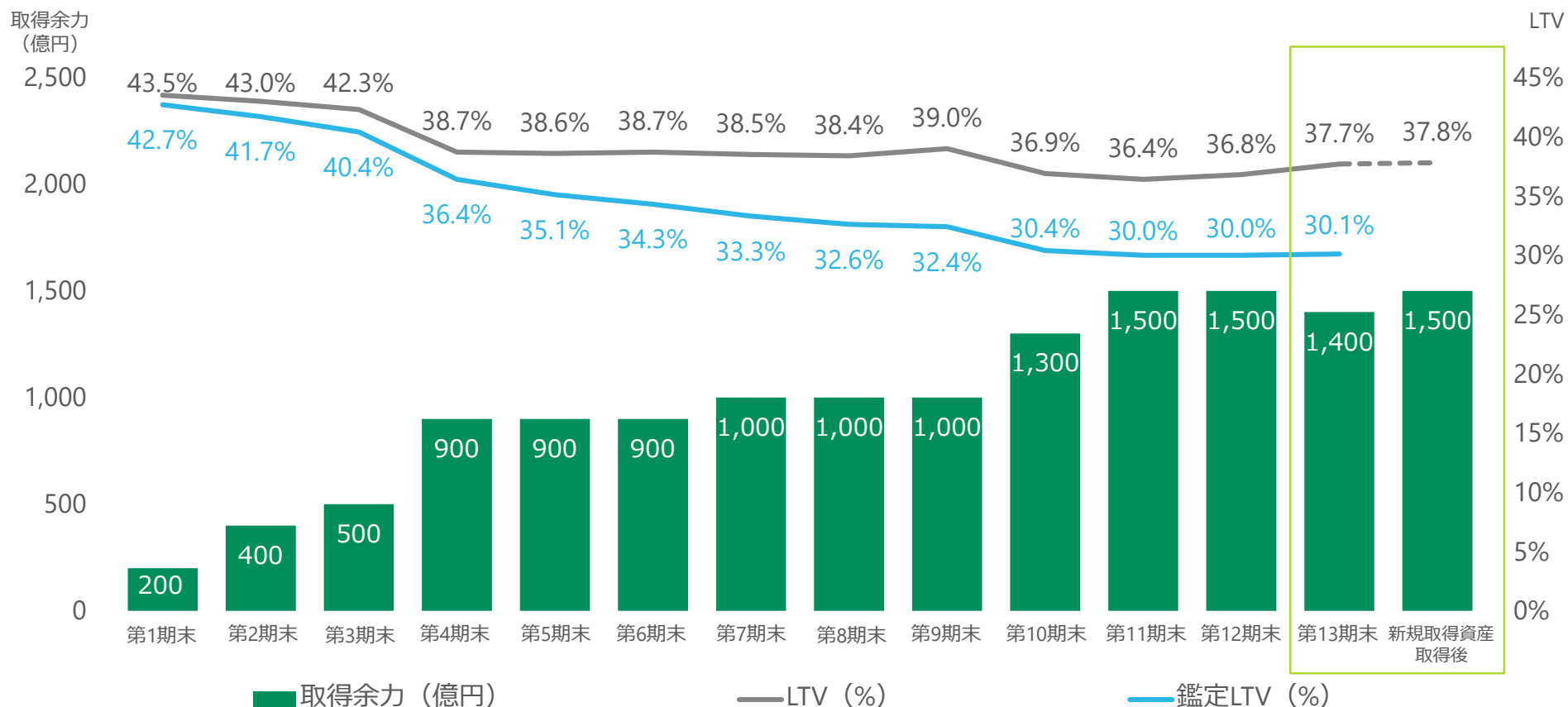


- 各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含まれません
- 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです
契約月額賃料（共益費込み）で算出しています
- 契約期間中に増額改定を行った契約を含みます
- 第13期賃料改定の面積内訳 増額47% 据置53% 減額0%
- 第14期の期中平均稼働率は予想値です
- 第13期及び第14期のリース契約状況についての面積内訳は、2019年7月8日時点の契約締結面積に基づいて算出しています

LTV・取得余力の推移

IV. Appendix

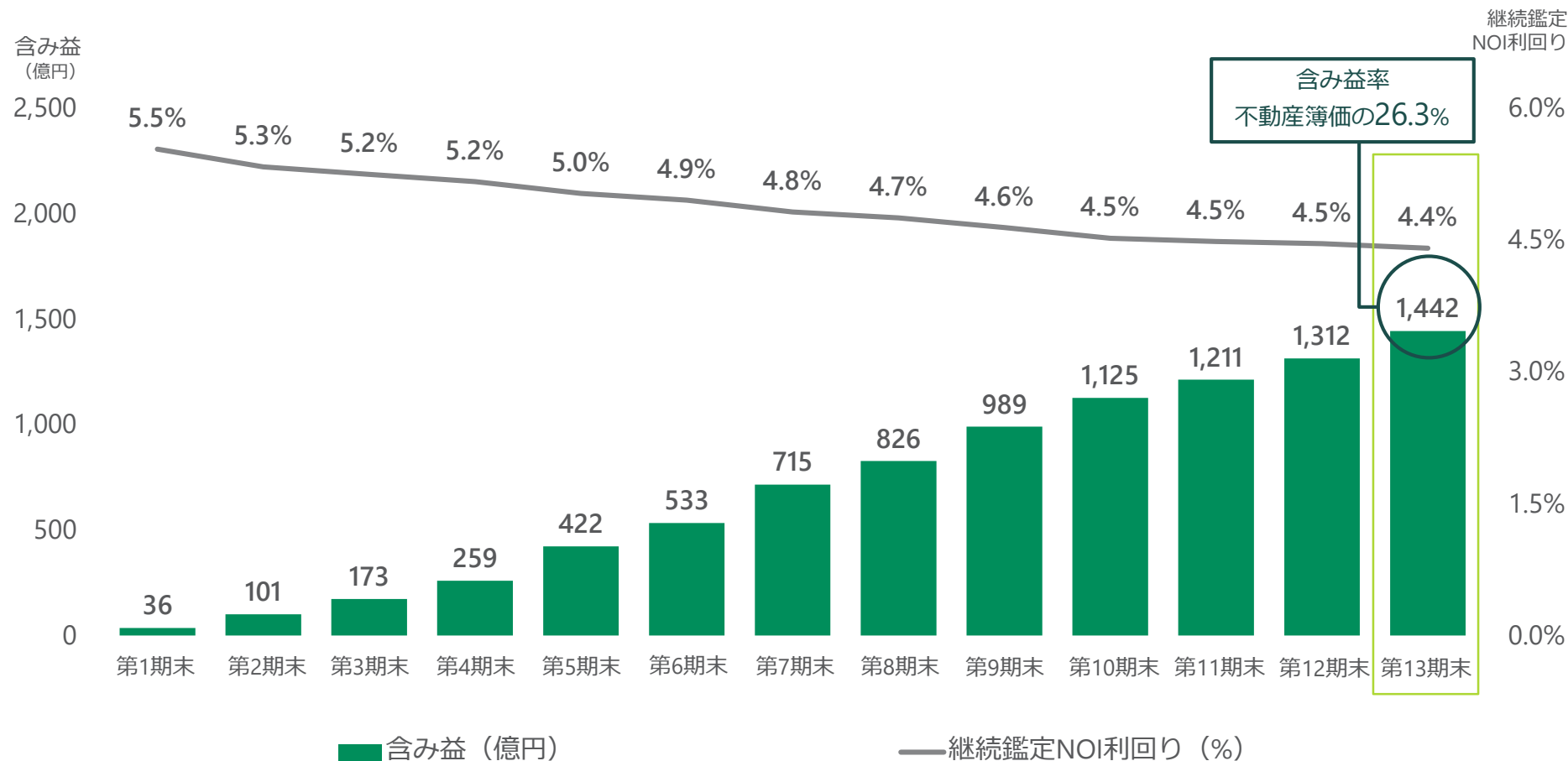
LTV・鑑定LTV⁽¹⁾・取得余力の推移



継続鑑定NOI利回り・含み益の推移

Ⅳ.Appendix

継続鑑定NOI利回り⁽¹⁾・含み益⁽²⁾の推移



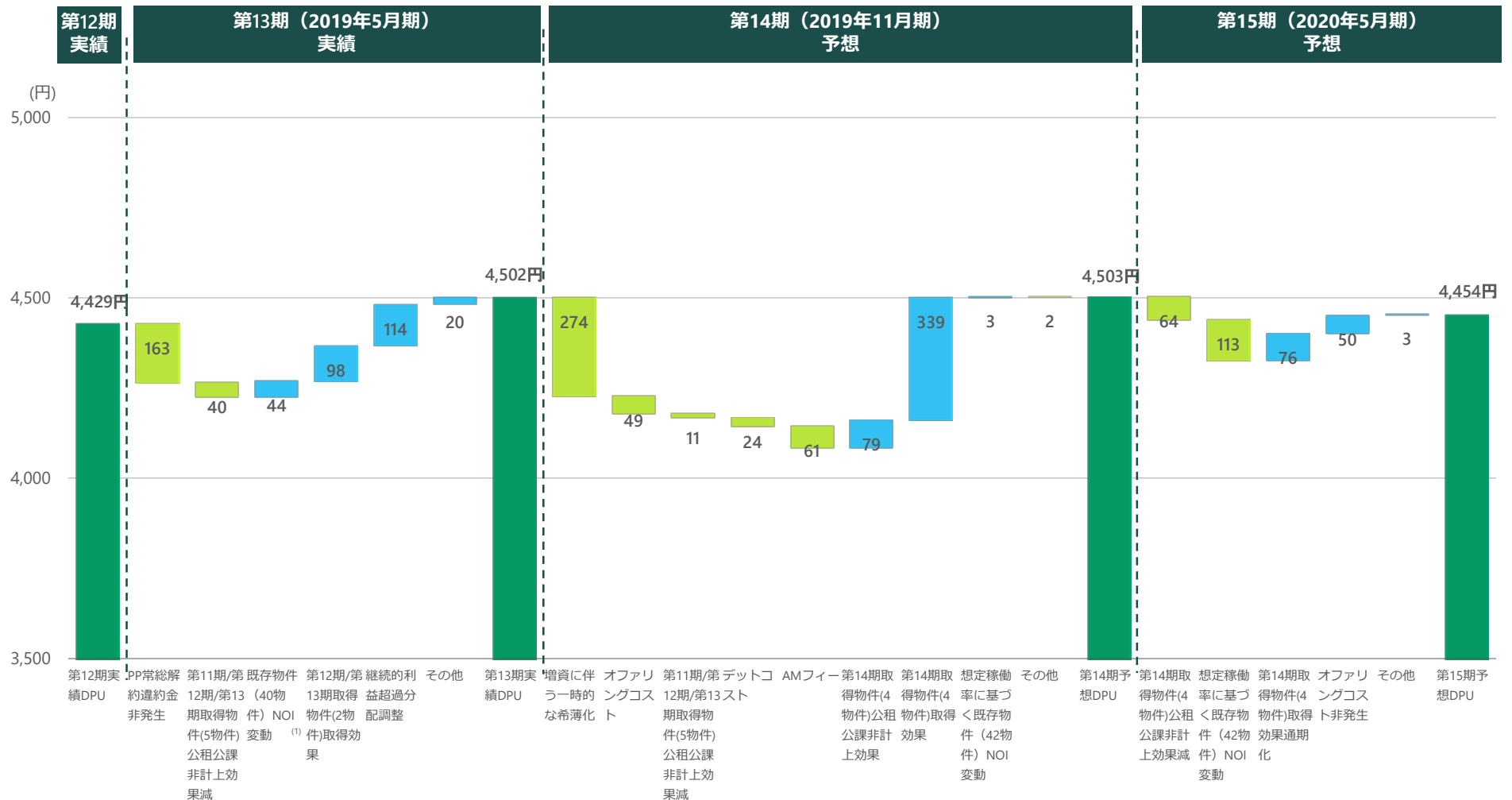
第14期（2019年11月期）・第15期（2020年5月期）業績予想

Ⅳ. Appendix

	第13期実績	第14期予想	第15期予想
NOI	15,574百万円	17,017百万円	16,806百万円
期中平均稼働率	99.0%	98.1%	97.7%
1口当たり分配金 ⁽¹⁾	4,502円	4,503円	4,454円
LTV	37.7%	37.8%	37.9%
第13期の特殊要因調整	- 災害に起因する修繕費等（716百万円）を特別損失に、それに伴う保険金収入（759百万円）を特別利益に計上 - 特別利益と特別損失の差額分（41百万円）を利益超過分配金から減額		

1口当たり分配金の前期比変動要因

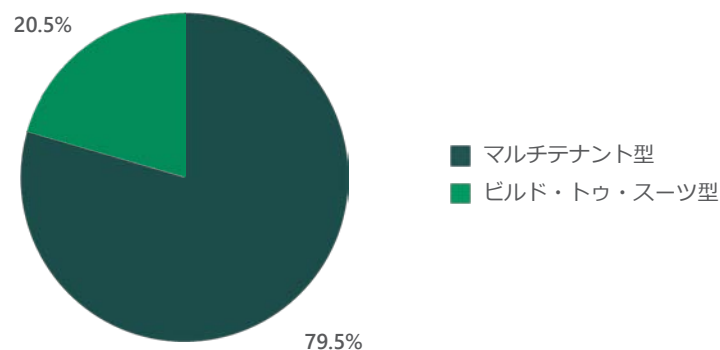
IV. Appendix



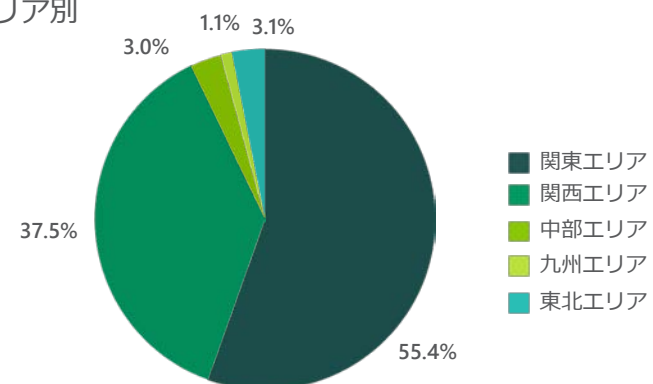
ポートフォリオの特性

Ⅳ. Appendix

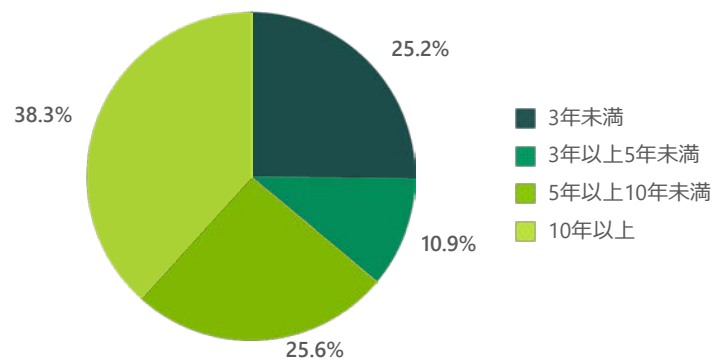
物件タイプ別



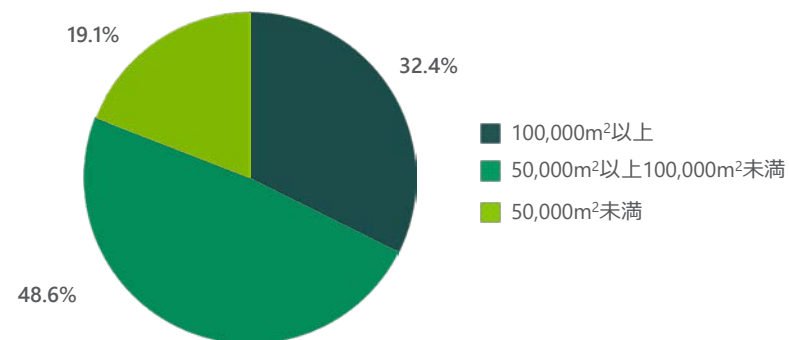
エリア別



築年数別



賃貸可能面積別



第13期（2019年5月期） 貸借対照表

Ⅳ. Appendix

資産の部			負債の部		
	第12期末（千円）	第13期末（千円）		第12期末（千円）	第13期末（千円）
I 流動資産			I 流動負債		
現金及び預金	24,546,935	20,380,422	営業未払金	1,609,655	1,330,813
信託現金及び信託預金	4,569,560	4,336,217	短期借入金	-	6,500,000
営業未収入金	1,520,049	1,373,710	1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
前払費用	348,676	405,159	1年内返済予定の長期借入金	7,400,000	1,000,000
未収消費税等	-	338,417	未払金	589,610	578,082
その他	18,254	130	未払費用	1,925,584	1,923,071
流動資産合計	31,003,476	26,834,057	未払消費税等	804,872	-
II 固定資産			未払法人税等	890	990
有形固定資産			前受金	3,336,839	3,381,118
建物	6,502,576	6,417,601	その他	81,218	94,779
構築物	141,411	132,126	流動負債合計	17,748,670	16,808,855
工具、器具及び備品	2,490	2,276	II 固定負債		
土地	3,834,204	3,834,204	投資法人債	16,000,000	16,000,000
信託建物	304,596,230	312,558,107	長期借入金	185,600,000	192,000,000
信託構築物	6,019,187	6,049,239	預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託機械及び装置	10,526	10,140	信託預り敷金及び保証金	13,855,824	14,435,224
信託工具、器具及び備品	481,073	463,133	その他	194	6,546
信託その他	0	0	固定負債合計	215,703,791	222,689,544
信託土地	218,446,593	219,810,580	負債合計	233,452,462	239,498,399
信託建設仮勘定	3,779	16,687			
有形固定資産合計	540,038,074	549,294,096	純資産の部		
無形固定資産			I 投資主資本		
信託その他	11,087	10,469	出資総額		
無形固定資産合計	11,087	10,469	出資総額（総額）	338,516,767	338,516,767
投資その他の資産			出資総額控除額	△7,999,392	△8,972,139
長期前払費用	1,535,142	1,422,231	出資総額	330,517,375	329,544,627
繰延税金資産	14	19	剰余金		
敷金及び保証金	10,000	10,000	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,710,838	8,603,987
その他	400	400	剰余金合計	8,710,838	8,603,987
投資その他の資産合計	1,545,557	1,432,650	投資主資本合計	339,228,213	338,148,614
固定資産合計	541,594,719	550,737,217	純資産合計	339,228,213	338,148,614
III 繰延資産			負債純資産合計	572,680,675	577,647,014
繰延資産合計	82,479	75,739			
資産合計	572,680,675	577,647,014			

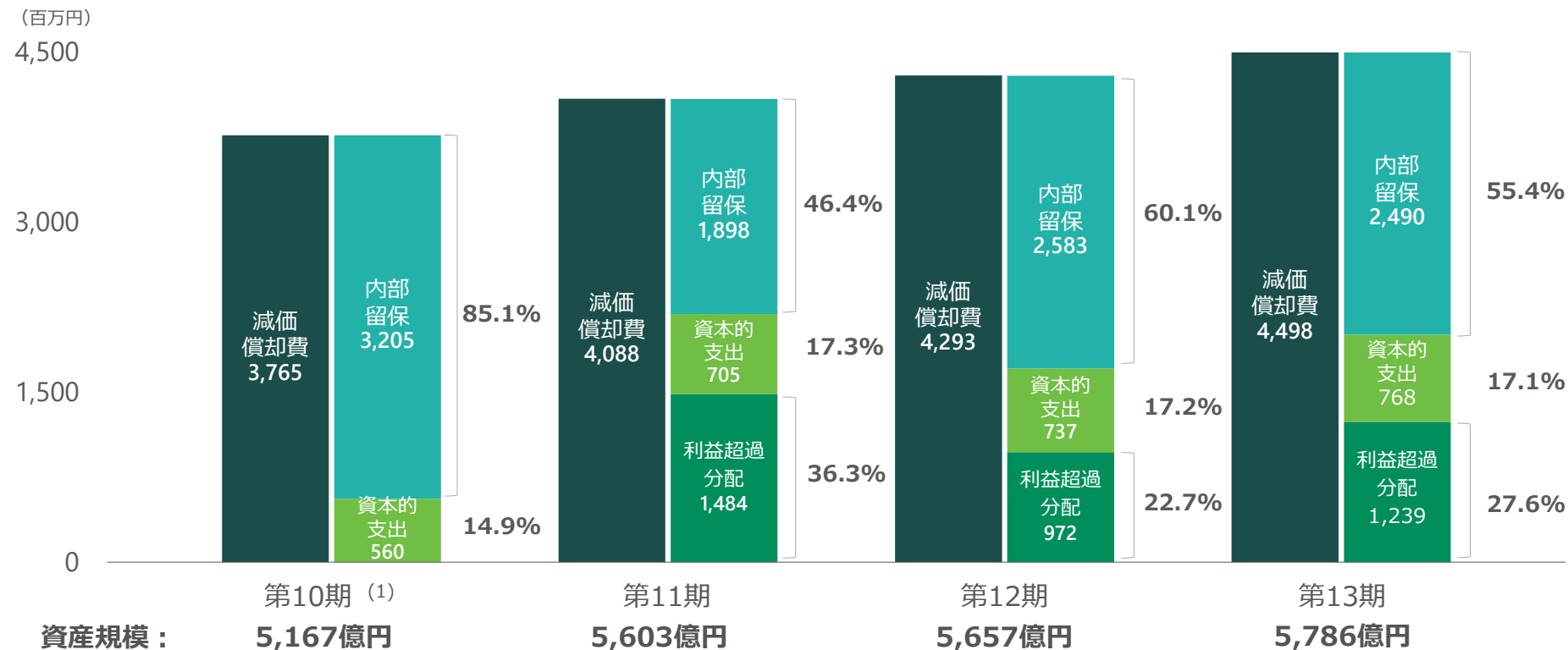
第13期（2019年5月期） 損益計算書

Ⅳ. Appendix

	第12期（千円）	第13期（千円）		第12期（千円）	第13期（千円）
営業収益			特別利益		
賃貸事業収入	17,855,150	18,470,266	受取保険金	-	759,531
その他賃貸事業収入	1,870,554	1,300,995	特別利益合計	-	759,531
不動産等売却益	572	-	特別損失		
営業収益合計	19,726,277	19,771,261	災害による損失	-	716,390
営業費用			特別損失合計	-	716,390
賃貸事業費用	8,503,051	8,695,897	税引前当期純利益	8,710,398	8,602,976
資産運用報酬	1,719,714	1,717,183	法人税、住民税及び事業税	906	1,007
資産保管・一般事務委託報酬	44,328	42,988	法人税等調整額	13	△4
役員報酬	5,600	7,200	法人税等合計	920	1,002
会計監査人報酬	15,000	15,000	当期純利益	8,709,478	8,601,974
その他営業費用	58,994	52,735	前期繰越利益	1,359	2,013
営業費用合計	10,346,689	10,531,005	当期未処分利益又は当期未処理損失	8,710,838	8,603,987
営業利益	9,379,588	9,240,255			
営業外収益					
受取利息	104	114			
未払分配金戻入	555	587			
消費税等還付加算金	751	-			
営業外収益合計	1,411	701			
営業外費用					
支払利息	431,729	431,919			
投資法人債利息	43,155	51,378			
投資法人債発行費償却	6,015	6,740			
融資関連費用	189,515	191,061			
その他	184	21			
営業外費用合計	670,600	681,121			
経常利益	8,710,398	8,559,835			

過去の利益超過分配と資本的支出の比較

IV. Appendix



本投資法人は、健全な財務の安定性を維持しつつ、減価償却費の一定の範囲内で利益超過分配を実施しています

ポートフォリオ一覧

IV. Appendix

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
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	43,700	125,026	5.9	10.6	5.4%	5.5%	100.0%	0.6%
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	33,900	113,471	4.8	10.0	5.3%	5.8%	99.8%	0.8%
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	33,100	144,897	4.4	8.0	6.0%	6.3%	99.1%	7.5%
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	32,800	130,553	4.3	12.1	5.7%	5.9%	99.3%	0.8%
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	15,900	74,874	2.3	11.3	5.4%	4.7%	98.2%	8.9%
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	18,000	91,455	2.2	11.4	6.8%	6.1%	98.1%	3.9%
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	9,200	42,751	1.1	10.0	6.6%	5.9%	100.0%	7.7%
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,350	19,898	0.8	7.4	5.5%	5.7%	100.0%	5.3%
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,870	21,778	0.5	6.9	6.2%	6.2%	100.0%	0.5%
	B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	4,870	28,765	0.7	7.4	6.2%	5.8%	100.0%	0.6%
第1期取得資産合計 / 平均				156,150	200,690	793,472	27.0	10.2	-	-	-	
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	38,200	73,115	5.1	13.7	5.0%	5.1%	99.7%	3.6%
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	29,000	95,121	3.8	6.8	5.6%	5.6%	100.0%	0.8%
	M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	14,000	56,556	1.9	14.5	5.5%	6.0%	100.0%	4.3%
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	10,400	62,058	1.5	14.3	6.2%	7.1%	97.6%	3.9%
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	5,900	32,230	0.8	12.1	6.2%	7.0%	100.0%	3.9%
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	21,200	91,446	3.0	13.8	5.5%	5.2%	100.0%	4.6%
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	22,300	91,399	3.3	12.2	5.3%	5.5%	99.9%	4.4%
	B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	26,100	91,529	3.5	5.9	5.2%	5.2%	100.0%	1.1%
	第2期取得資産合計 / 平均				132,430	167,100	593,458	22.9	11.2	-	-	-
	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	18,000	31,022	2.4	12.0	4.9%	5.1%	97.1%
M-17		プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	18,400	63,973	2.4	11.1	5.5%	5.6%	99.4%	1.1%
M-18		プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	25,600	106,135	3.6	7.1	5.3%	5.5%	100.0%	2.7%
M-19		プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	7,880	40,520	1.0	10.7	6.8%	6.0%	100.0%	3.2%
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	69,880	241,651	9.3	9.7	-	-	-	
第4期 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	9,640	42,005	1.4	5.3	5.4%	5.9%	100.0%	9.0%
	B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	10,800	32,500	1.4	9.2	5.3%	5.1%	100.0%	6.0%
	B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	15,000	75,493	2.4	5.5	5.0%	6.0%	100.0%	3.7%
	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	10,300	39,527	1.6	5.7	5.1%	5.2%	100.0%	4.4%
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,330	32,511	1.1	5.5	5.6%	5.8%	100.0%	0.4%
第4期取得資産合計 / 平均				45,530	53,070	222,037	7.9	6.2	-	-	-	
第7期 取得資産	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	13,800	69,432	2.2	5.2	5.2%	5.4%	100.0%	3.6%
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,480	37,165	1.2	4.6	5.0%	2.8%	98.8%	4.5%
	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	19,200	78,087	3.0	4.4	4.8%	5.0%	100.0%	3.5%
	B-10	プロロジスパーク仙台東	宮城県仙台市	4,820	5,390	26,353	0.8	3.7	5.7%	5.9%	100.0%	1.4%
第7期取得資産合計 / 平均				42,140	45,870	211,038	7.3	4.6	-	-	-	
第9期 取得資産	M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	10,500	52,982	1.6	11.0	5.6%	5.7%	100.0%	0.3%
	B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,320	34,158	1.3	2.6	5.3%	5.3%	100.0%	0.3%
	B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	14,400	62,468	2.4	2.6	5.1%	5.2%	100.0%	0.3%
第9期取得資産合計 / 平均				30,620	33,220	149,609	5.3	5.2	-	-	-	
第10期 取得資産	M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,000	58,159	2.4	3.2	4.5%	4.8%	100.0%	4.6%
	M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	41,400	154,182	6.6	2.7	4.6%	4.8%	100.0%	2.1%
	B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,020	19,699	0.7	2.1	5.0%	5.1%	100.0%	3.5%
第10期取得資産合計 / 平均				55,830	60,420	232,041	9.6	2.8	-	-	-	
第11期 取得資産	M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	17,600	50,714	2.9	1.5	4.2%	4.3%	100.0%	3.4%
	M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	5,350	27,960	0.9	4.4	5.1%	5.4%	100.0%	3.5%
	M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	21,800	98,076	3.7	3.5	4.7%	4.9%	100.0%	3.1%
第11期取得資産合計 / 平均				43,560	44,750	176,750	7.5	2.8	-	-	-	
第12期 取得資産	B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	5,550	29,196	0.9	0.9	5.1%	4.9%	100.0%	4.6%
	第12期取得資産合計 / 平均				5,440	5,550	29,196	0.9	0.9	-	-	-
第13期 取得資産	B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,000	65,168	2.2	0.7	4.8%	5.0%	100.0%	2.1%
	第13期取得資産合計 / 平均				12,900	13,000	65,168	2.2	0.7	-	-	-
ポートフォリオ合計 / 平均 (42物件)				578,670	693,550	2,714,425	100.0	7.8	5.3%	5.4%	99.7%	1.2%

- 2019年5月末日時点
- 鑑定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
- 第13期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値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
- 2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1の取得価格については、当初取得時の価格を記載しています

鑑定評価の概要

IV. Appendix

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第13期末				第12期末			
				第12期末 との差	直接還元利回り (%)	第12期末 との差	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 (%)	
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	43,700	-100	4.0	0.0	31,928	11,771	43,800	4.0	
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	33,900	-100	4.2	0.0	25,778	8,121	34,000	4.2	
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,100	600	4.5	-0.1	23,099	10,000	32,500	4.6	
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	32,800	1,000	4.3	-0.1	22,880	9,919	31,800	4.4	
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,900	600	4.4	-0.1	12,198	3,701	15,300	4.5	
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	18,000	800	4.6	-0.1	11,325	6,674	17,200	4.7	
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,200	190	4.3	-0.1	5,871	3,328	9,010	4.4	
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,350	80	4.5	-0.1	4,132	1,217	5,270	4.6	
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,870	80	4.6	-0.1	2,751	1,118	3,790	4.7	
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,870	110	4.6	-0.1	3,502	1,367	4,760	4.7	
第1期取得資産合計 / 平均		156,150	200,690	3,260	-	-	143,468	57,221	197,430	-	
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	38,200	400	3.7	0.0	28,997	9,202	37,800	3.7	
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	29,000	500	4.1	-0.1	20,373	8,626	28,500	4.2	
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	11,000	14,000	100	4.1	0.0	10,455	3,544	13,900	4.1	
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	10,400	0	4.9	0.0	7,900	2,499	10,400	4.9	
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,900	0	4.9	0.0	4,589	1,310	5,900	4.9	
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	21,200	0	4.5	0.0	16,737	4,462	21,200	4.5	
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	22,300	0	4.5	0.0	18,359	3,940	22,300	4.5	
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	26,100	600	3.9	-0.1	18,524	7,575	25,500	4.0	
第2期取得資産合計 / 平均		132,430	167,100	1,600	-	-	125,937	41,162	165,500	-	
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	18,000	500	3.7	0.0	13,136	4,863	17,500	3.7	
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,400	500	4.0	-0.1	12,828	5,571	17,900	4.1	
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	25,600	600	4.3	-0.1	19,382	6,217	25,000	4.4	
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	7,880	370	4.8	-0.1	5,060	2,819	7,510	4.9	
第3期取得資産合計 / 平均		54,070	69,880	1,970	-	-	50,407	19,472	67,910	-	
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	9,640	210	4.5	-0.1	7,641	1,998	9,430	4.6	
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,800	300	4.0	-0.1	7,972	2,827	10,500	4.1	
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,000	100	4.4	-0.1	12,891	2,108	14,900	4.5	
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	10,300	0	4.4	0.0	8,643	1,656	10,300	4.4	
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,330	-10	4.8	0.0	5,988	1,341	7,340	4.8	
第4期取得資産合計 / 平均		45,530	53,070	600	-	-	43,138	9,931	52,470	-	
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,800	0	4.7	0.0	12,097	1,702	13,800	4.7	
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,480	-20	4.6	-0.1	6,798	681	7,500	4.7	
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	19,200	400	4.3	-0.1	16,982	2,217	18,800	4.4	
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,390	0	5.0	0.0	4,530	859	5,390	5.0	
第7期取得資産合計 / 平均		42,140	45,870	380	-	-	40,409	5,460	45,490	-	
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	10,500	100	4.7	0.0	9,000	1,499	10,400	4.7	
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,320	-80	4.8	0.0	7,376	943	8,400	4.8	
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	0	4.8	0.0	13,221	1,178	14,400	4.8	
第9期取得資産合計 / 平均		30,620	33,220	20	-	-	29,598	3,621	33,200	-	
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	15,000	400	4.0	-0.1	13,314	1,685	14,600	4.1	
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	41,400	800	4.2	0.0	37,769	3,630	40,600	4.2	
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,020	10	4.8	0.0	3,818	201	4,010	4.8	
第10期取得資産合計 / 平均		55,830	60,420	1,210	-	-	54,901	5,518	59,210	-	
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	17,600	-200	3.9	0.0	16,887	712	17,800	3.9	
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,350	0	4.9	0.0	5,243	106	5,350	4.9	
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	21,800	400	4.5	-0.1	21,068	731	21,400	4.6	
第11期取得資産合計 / 平均		43,560	44,750	200	-	-	43,200	1,549	44,550	-	
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,550	30	4.8	0.0	5,405	144	5,520	4.8	
第12期取得資産合計 / 平均		5,440	5,550	30	-	-	5,405	144	5,520	-	
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,000	100	4.6	-0.1	12,836	163	12,900	4.7	
第13期取得資産合計 / 平均		12,900	13,000	100	-	-	12,836	163	12,900	-	
ポートフォリオ合計 / 平均 (42物件)		578,670	693,550	9,370	-	-	549,304	144,245	684,180	-	

有利子負債明細

IV. Appendix

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽²⁾	摘要
短期借入金	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	6,500	基準金利+0.17% ⁽⁴⁾	2018年12月3日	2019年11月29日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	1,000	基準金利+0.24% ⁽⁵⁾	2014年11月27日	2019年11月27日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	14,000	0.5749% ⁽³⁾	2015年3月30日	2022年3月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.0757% ⁽³⁾	2016年2月15日	2021年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.1726% ⁽³⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.39% ⁽³⁾	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,600	0.4129% ⁽³⁾	2016年3月15日	2023年3月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.528% ⁽³⁾	2016年12月20日	2024年12月20日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,400	0.7167% ⁽³⁾	2016年12月20日	2026年12月18日	
長期借入金	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	14,000	0.2236% ⁽³⁾	2017年4月28日	2021年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.262% ⁽³⁾	2017年4月28日	2022年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	20,000	0.3125% ⁽³⁾	2017年4月28日	2023年4月28日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	6,000	0.3725% ⁽³⁾	2017年4月28日	2024年4月30日	無担保 無保証
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.4369% ⁽³⁾	2017年4月28日	2025年4月28日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% ⁽³⁾	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.6327% ⁽³⁾	2017年4月28日	2027年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	11,800	0.6198% ⁽³⁾	2018年3月13日	2028年3月13日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.4483% ⁽³⁾	2018年10月1日	2024年10月1日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,400	0.5138% ⁽³⁾	2018年12月3日	2026年11月30日	
	第1回無担保投資法人債	2,000	0.338%	2014年11月27日	2019年11月27日	
	第2回無担保投資法人債	3,000	0.930%	2014年11月27日	2024年11月27日	
	第3回無担保投資法人債	2,000	0.180%	2017年6月15日	2021年6月15日	
投資法人債	第4回無担保投資法人債	1,500	0.280%	2017年6月15日	2023年6月15日	
	第5回無担保投資法人債	2,500	0.500%	2017年6月15日	2027年6月15日	
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.860%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	第7回無担保投資法人債	6,000	0.660%	2018年8月17日	2028年8月17日	
合計		217,500	-	-	-	

1. 2019年5月末日時点。上記のほか、三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行及びみずほ銀行との間で借入限度額200億円のコミットメントラインを設定しています

2. 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

3. 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています

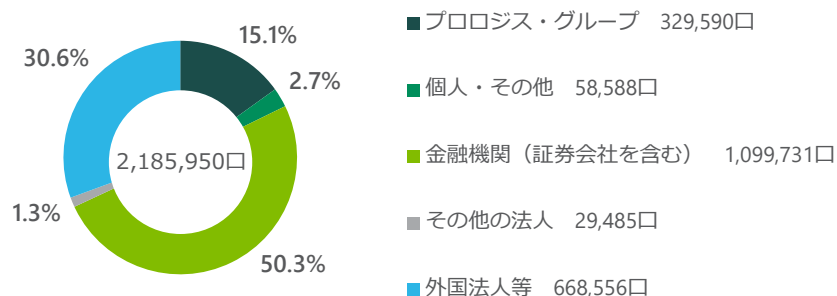
4. 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください

5. 基準金利は全銀協3ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください

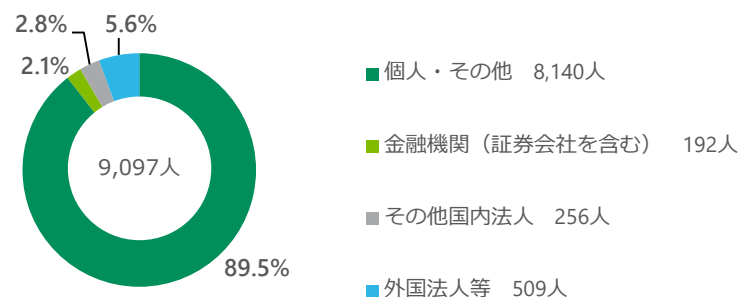
投資主の状況

IV. Appendix

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 ⁽²⁾
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	342,960	15.68%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	327,590	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	294,837	13.48%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	71,661	3.27%
5	ステートストリートバンク ウェスト クライアント トリーディー 505234	71,133	3.25%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	55,218	2.52%
7	エスエスピーティーシー クライアント オムニバス アカウント	31,317	1.43%
8	ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505223	24,778	1.13%
9	楽天損害保険株式会社	23,980	1.09%
10	ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505103	23,667	1.08%
合計		1,267,141	57.96%

Aクラス物流施設の特徴

IV. Appendix

本投資法人が考えるAクラス物流施設

1. 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
2. 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
3. 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）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4. 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
5. 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

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

物流事業運営の効率性を考慮したマルチテナント型物流施設の主な仕様

・ 上層階へアクセス可能な車路 / スロープ

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



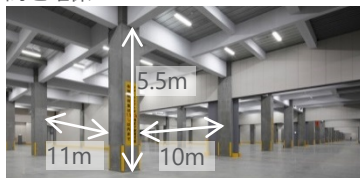
・ 車路及びトラックバース

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



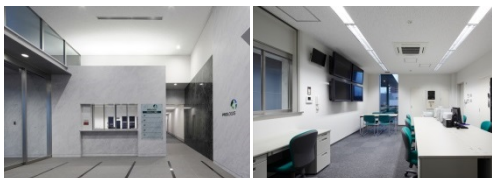
・ 倉庫内スペース

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 / 24時間稼働可能な管理機能

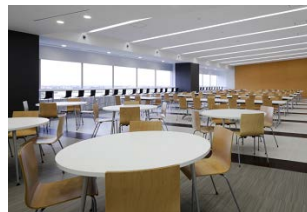
防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能

・ アメニティの充実

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



・ 環境配慮・省エネ対策

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

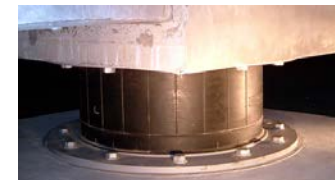


・ CASBEE認証の取得

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、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の制定するCASBEE認証を取得

・ 災害時などにカスタマーの事業継続をサポートする取組み

- 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



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

ESGへのコミットメント

Ⅳ. Appendix

本投資法人の基本理念

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、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

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- 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

Environment（環境）に関する取組み

Ⅳ. Appendix

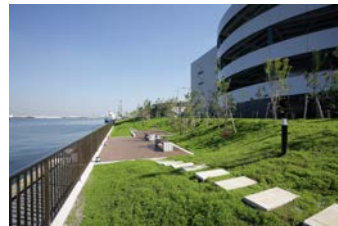
推進方針

- プロロジス・グループが目指すサステナビリティをより一層社会に浸透させ、低炭素社会の実現に貢献します
- エネルギーや水の使用量、温室効果ガスの排出量の削減に取組み、地球温暖化対策を推進します
- プロロジス・グループでの再生可能エネルギーの活用を強化します
- 周辺地域の環境に配慮した施設及びコミュニティの構築を目指します

環境に配慮した取組み



- 再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムの導入等の実施。日本全国28物件で太陽光発電システムを導入



- 屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施



- 館内照明器具をLED化
- 温室効果ガス排出量削減を実現



- 施設の外壁には断熱サンドイッチパネル、施設屋根には断熱二重折板材を採用し、断熱性の高いよりよい館内環境を提供

Environment（環境）に関する取組み

Ⅳ. Appendix

- プロロジス・グループで全28物件・合計発電出力38.5MWの太陽光発電システムを導入



プロロジスパーク川島
プロロジスパーク川島2



プロロジスパーク吉見



プロロジスパーク市川1



プロロジスパーク大阪4



プロロジスパーク座間1
プロロジスパーク座間2



プロロジスパーク茨木



プロロジスパーク尼崎1
プロロジスパーク尼崎2



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク習志野5



プロロジスパーク市川3



プロロジスパーク北本



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク成田1-D



プロロジスパーク春日井



プロロジスパーク川西



プロロジスパーク尼崎3



プロロジスパーク鳥栖2



プロロジスパーク習志野4



プロロジスパーク古河2



プロロジスパーク仙台泉2



プロロジスパーク鳥栖4



プロロジスパーク
北名古屋



プロロジスパーク
千葉ニュータウン



プロロジスパーク秋田

Society（社会）に関する取組み

Ⅳ. Appendix

推進方針

- プロロジス・グループは、カスタマー、投資家、お取引先や従業員、そして地域社会まで、プロロジスと関わる全ての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・グループの物流施設を利用されるカスタマーはもちろん、地域の皆様にとっても良き企業市民であることを目標としています
- また、次代を担う世代に物流についての理解を深めていただけるよう、児童・学生向けの施設見学会なども積極的に実施しています

日本における取組み



Impact Day
2019
(使用済みランドセルの検品・梱包・寄付ボランティア)



小学生
社会科見学
(プロロジス
パーク成田3)



「物流博物館」
向けボランティア活動（手作り
キット制作）



プロロジス
寄附講座
(早稲田大学)

従業員への取組み

- 女性従業員の継続勤務をサポートするため、社内ネットワーク“Breakthrough”を組織
- アンコンシャスバイアス（無意識の偏見）撲滅のための研修実施
- インクルージョンとダイバーシティへの取組み

プロロジス財団

2001年に米国で設立されたプロロジス財団では、主に教育や環境、福祉問題に携わる各種団体に対して、サポートを行っています

- 従業員からの寄付金総額に応じて、同額を財団から寄付するマッチングギフト
- 従業員のボランティア時間に応じて寄付を行うドアーズ・プログラム
- NPO団体への経済的支援



PROLOGIS[®]

Nippon Prologis REIT

資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2667号、一般社団法人投資信託協会会員)