



日本プロロジスリート 投資法人 (証券コード：3283)

物流インフラを支える
先進的物流施設への重点投資

～日本プロロジスリートの
成長戦略～

2026年3月10日

プロロジスパーク吉見

目次

1. J-REITと先進的物流施設について	3
2. 日本プロロジスリート投資法人の概要と特徴	13
3. 今後の成長戦略	24
4. 物流不動産マーケットの動向	32
5. まとめ	35

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。

本投資法人は、2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって、また、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって投資口分割を実施しています。本資料においては、第25期以前の1口当たりの各数値について、それぞれの投資口分割を考慮した後の数値を記載しています。



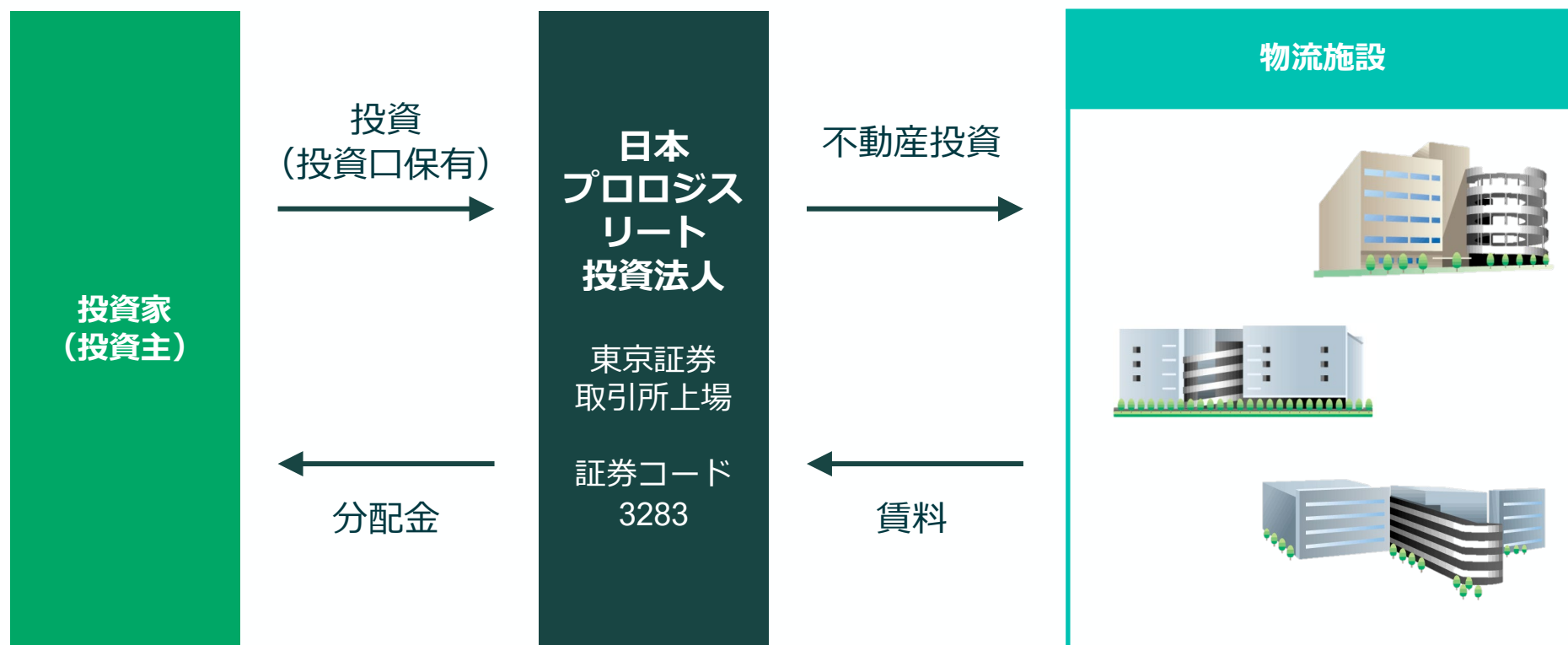
1

J-REITと 先進的物流施設 について



J-REITの仕組み

東証に上場している証券化商品。Real Estate Investment Trustの略称（**不動産投資信託**）

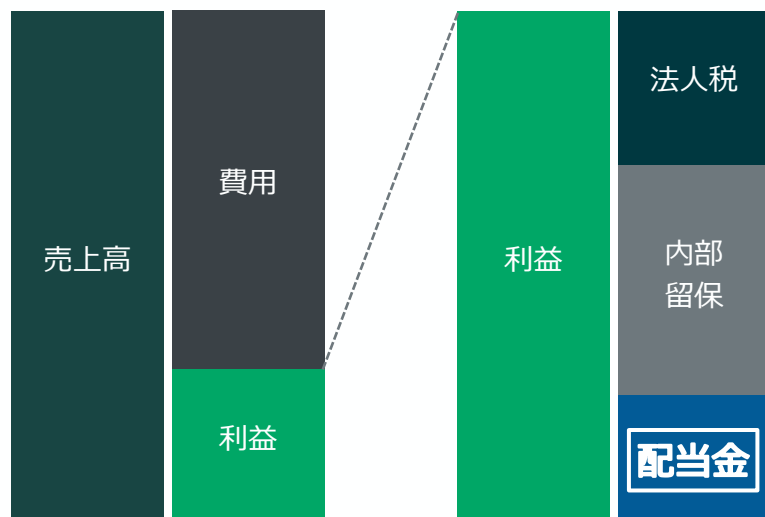


J-REITの分配金と事業会社の配当金の仕組みの違い

保有不動産から生じる賃貸収入のほぼ全額を分配することで法人税が免除

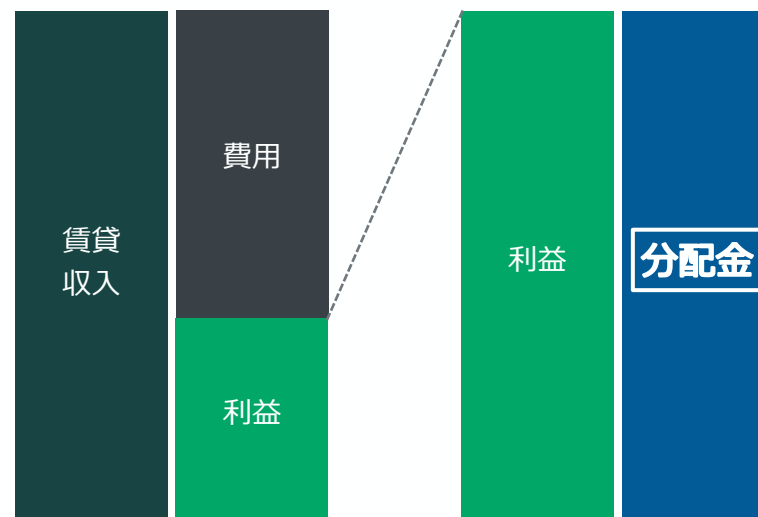
事業会社の配当金

- ・売上高の構成要素は会社によって様々
- ・利益から法人税や内部留保を控除した金額を配当



J-REITの分配金

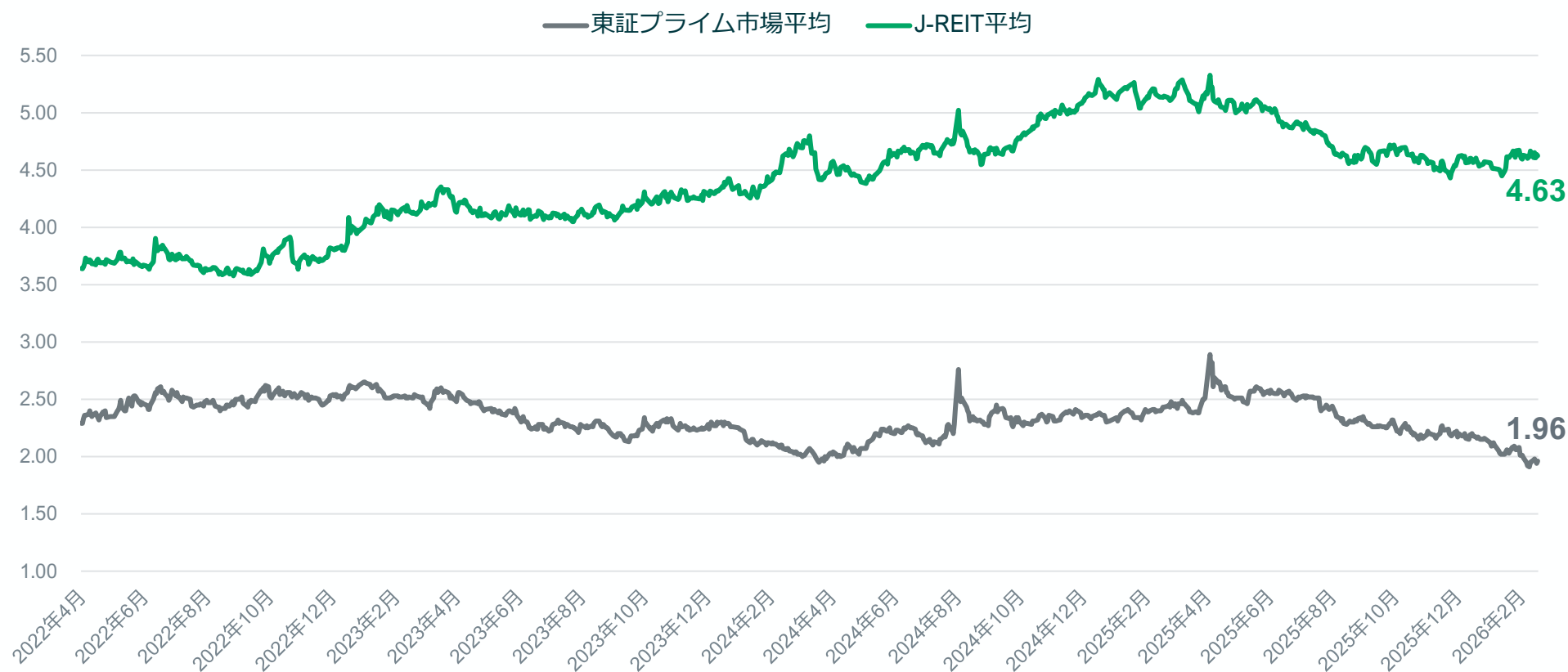
- ・保有不動産から生じる賃貸収入が利益の主な源泉
- ・利益のほぼ全額を分配することで法人税が免除
⇒投資家への利益還元率が高い



J-REITの魅力的な配当利回り

東証プライム市場と比べ、**高い配当利回り**が期待可能。新NISAによる**長期投資**に馴染む商品性

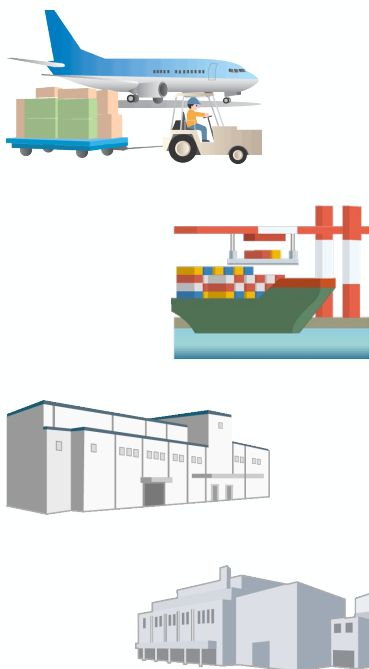
J-REITと東証プライム市場銘柄の平均配当利回りの推移



物流施設とは

私たちの生活に**必要不可欠**なインフラ施設

製造拠点 (国内・海外)



先進的物流施設



小売店など



消費者

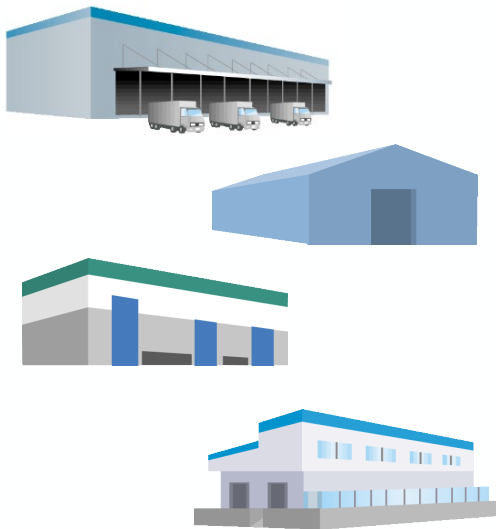


なぜ先進的物流施設なのか

「倉庫＝商品の保管場所」から「物流施設＝サプライチェーン（供給網）の戦略拠点」へ

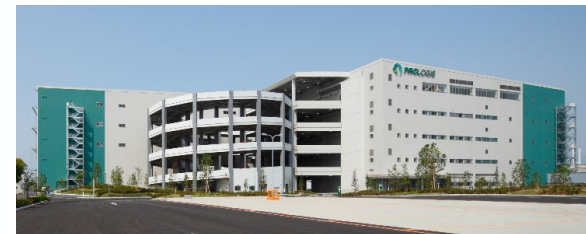
従来の施設（倉庫）

- ・主にモノの「保管」が目的
- ・築古で小規模な施設が多い
- ・庫内労働人口は少ない



最新の先進的物流施設

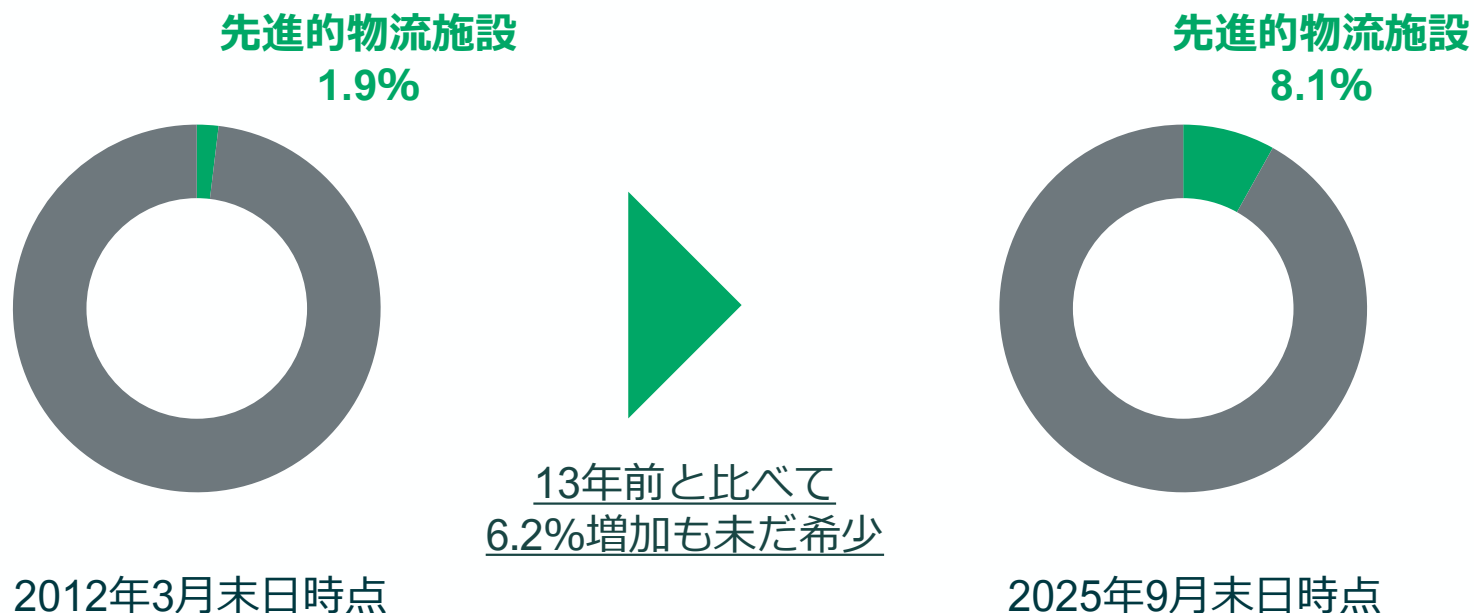
- ✓スピーディな商品格納・搬出のための設備
- ✓商品仕分け・流通加工などが実施可能な仕様
- ✓大規模・高機能で施設内労働人口が多い
- ✓館内アメニティや環境配慮が充実



先進的物流施設の希少性

日本の倉庫床面積全体に占める割合はわずか**8.1%**と低く、今後も**従来型倉庫からのシフト**が見込まれる

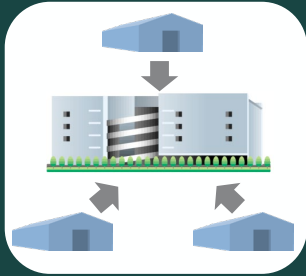
先進的物流施設のストック



先進的物流施設の需要を牽引する4つのメインドライバー

効率化・省人化・自動化のニーズに合致する先進的物流施設

① サプライチェーンの効率化



- ・従来型倉庫を先進的物流施設に集約・移転

② ECの持続的成長



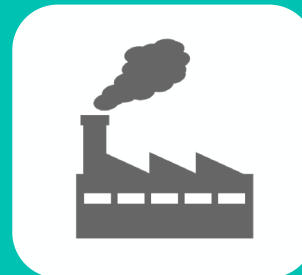
- ・日本のEC普及率に拡大余地
- ・店舗型小売企業のECシフト

③ 労働力不足への対応



- ・自動化が可能な大型施設へ
- ・ドライバー不足に対応するため在庫増加

④ 製造業からの需要



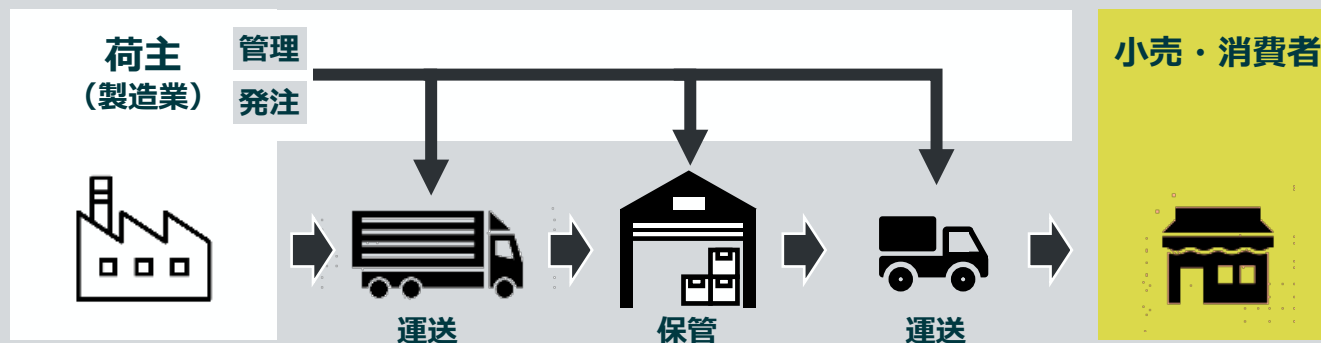
- ・半導体工場を始めとする製造業の国内回帰

物流や流通加工を専業で担う3PLの誕生

荷主は物流や流通加工を3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）にアウトソース

過去

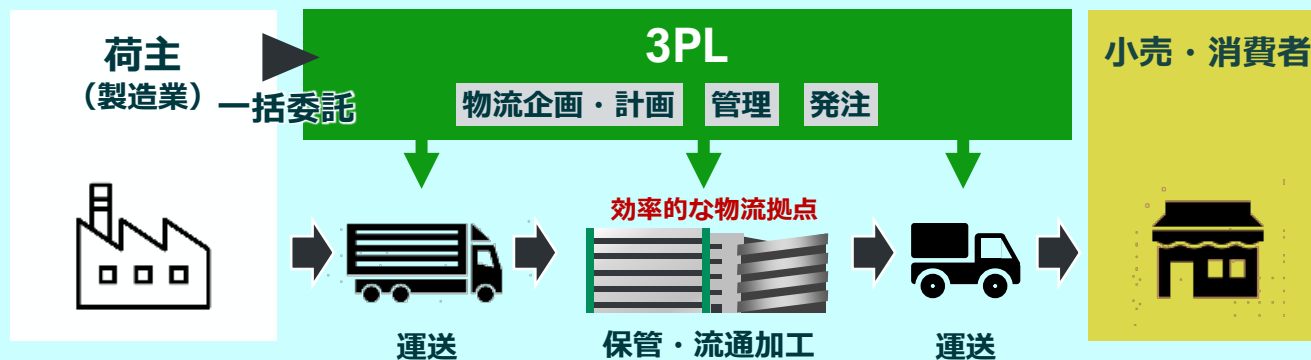
物流も自前で運営



3PL

物流・流通加工を
アウトソース

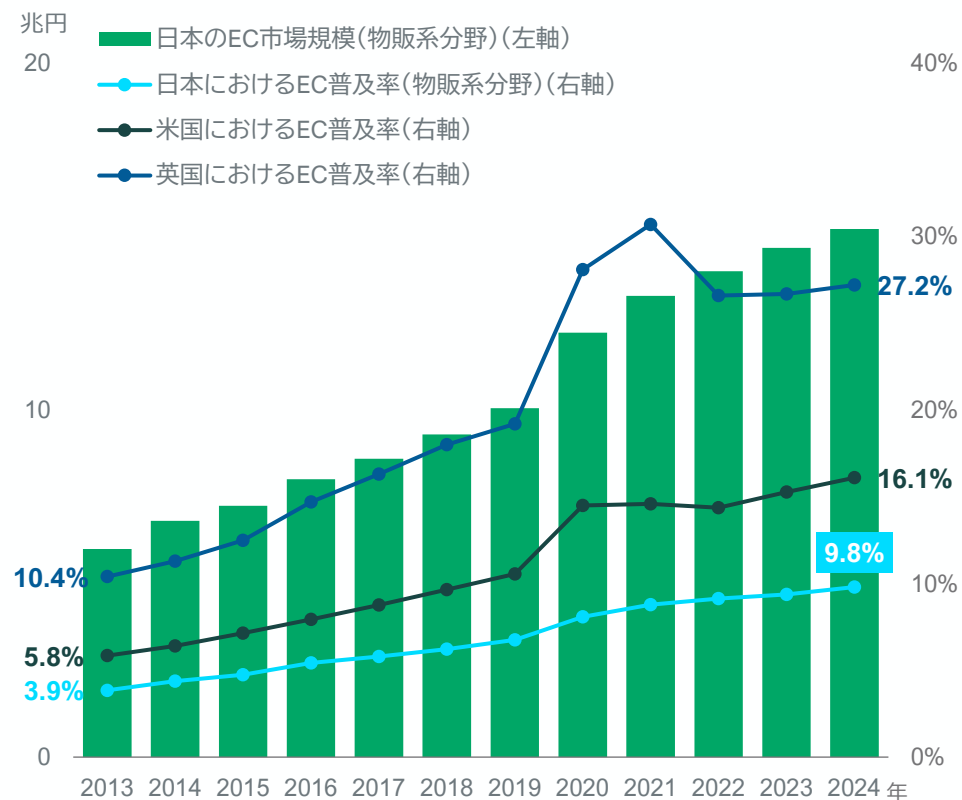
生産・販売に集中



日本におけるEC（電子商取引）市場の成長

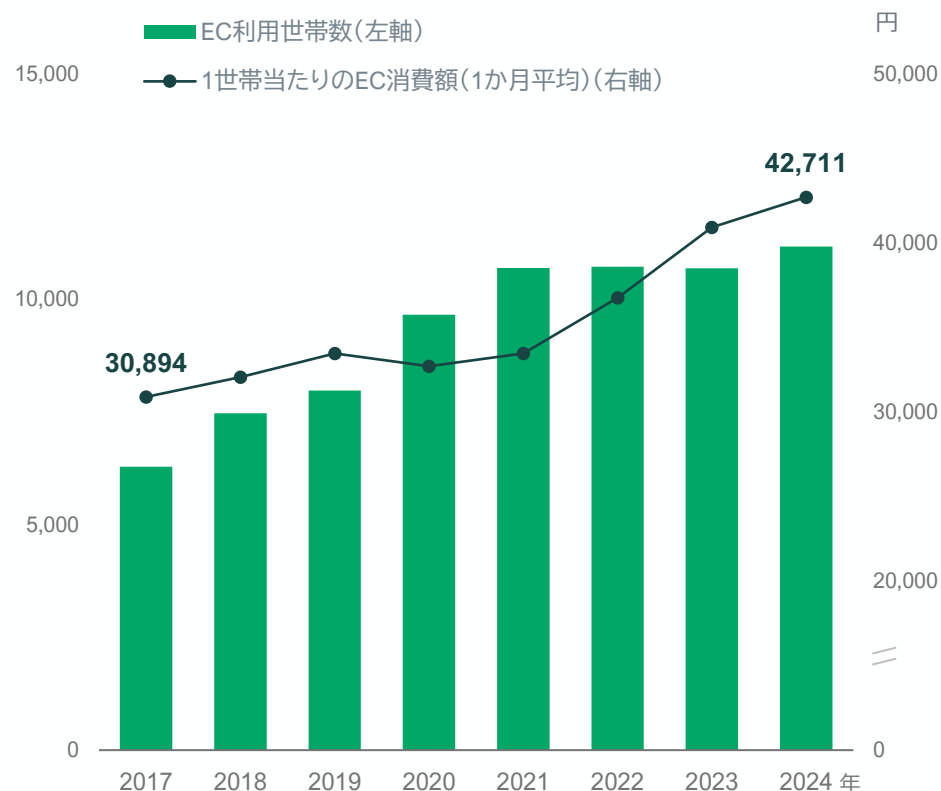
EC市場の拡大が物流施設の賃貸需要を牽引。先進諸国に比べてEC普及率が未だ低く、今後の拡大が見込まれる

ECの市場規模と各国の普及率



（出所）経済産業省「令和6年度電子商取引に関する市場調査報告書（2025年8月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）

EC利用世帯数と1世帯当たりのEC消費額



（出所）総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

2

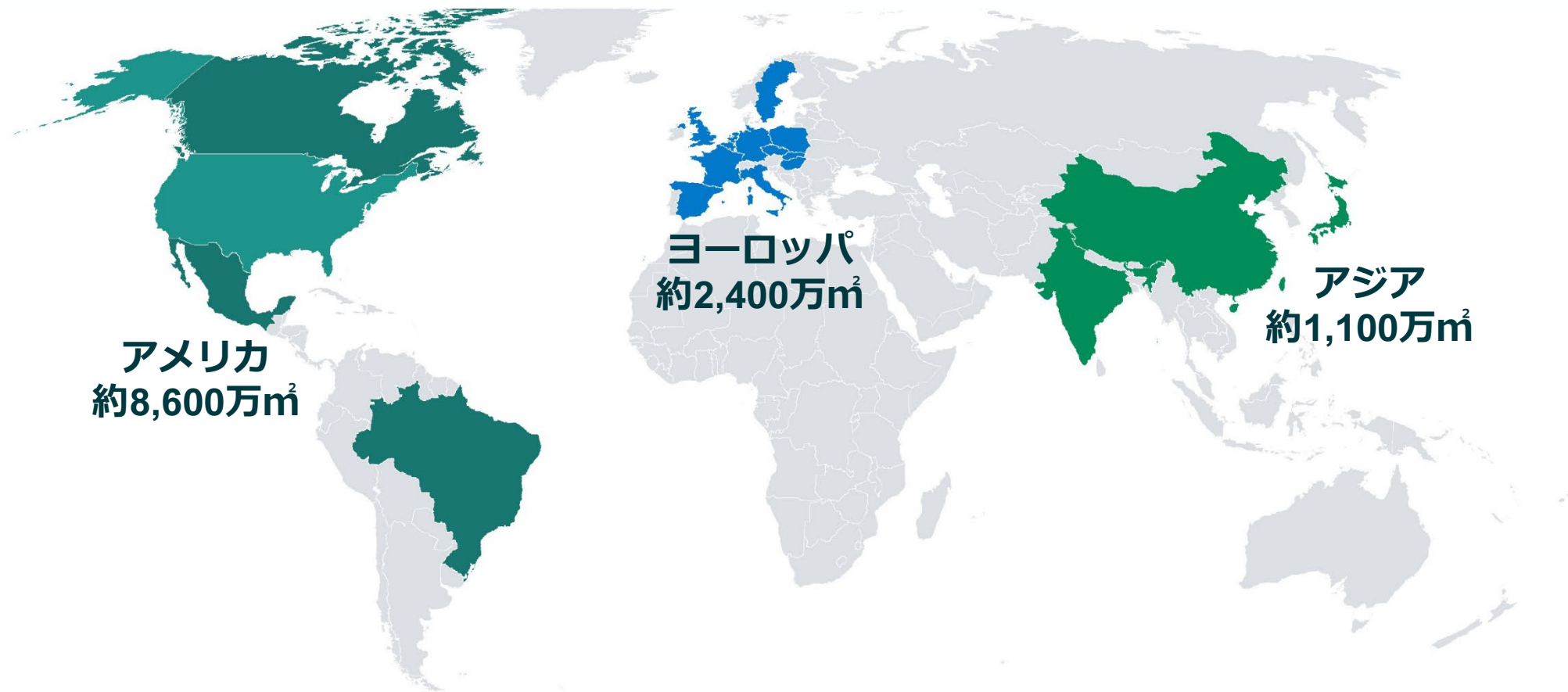
日本プロロジス リート投資法人の 概要と特徴



プロロジス・グループ – 世界最大規模の物流不動産会社

1983年設立、物流不動産に特化した米国REIT。世界20ヶ国で約1億2,100万m²の物流不動産を運営

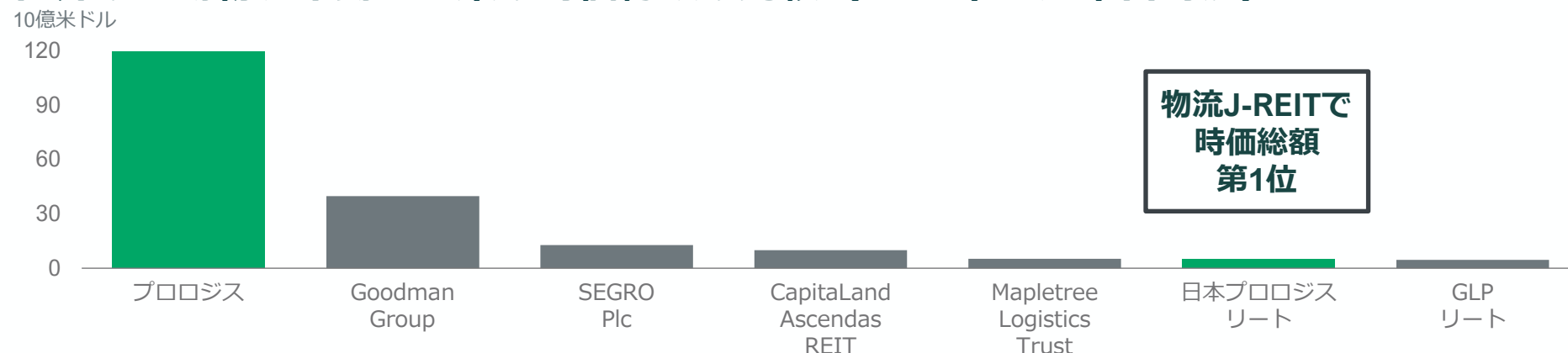
世界20ヶ国に広がるネットワーク（2025年12月末日時点）



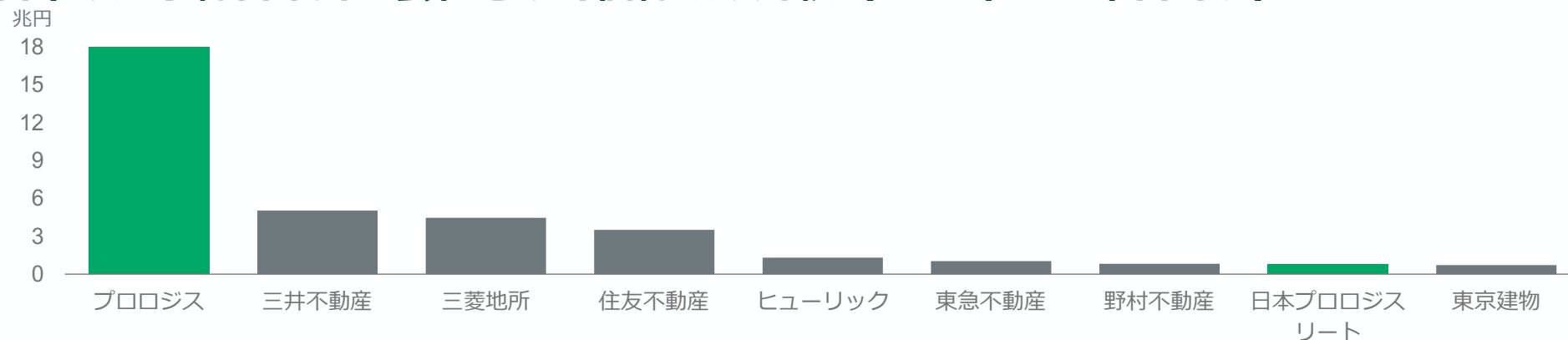
プロロジス・グループ – 時価総額比較

上場物流不動産セクターで**世界最大の時価総額**。日本の大手不動産会社との比較でも大きく凌駕

世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2025年11月末日時点）

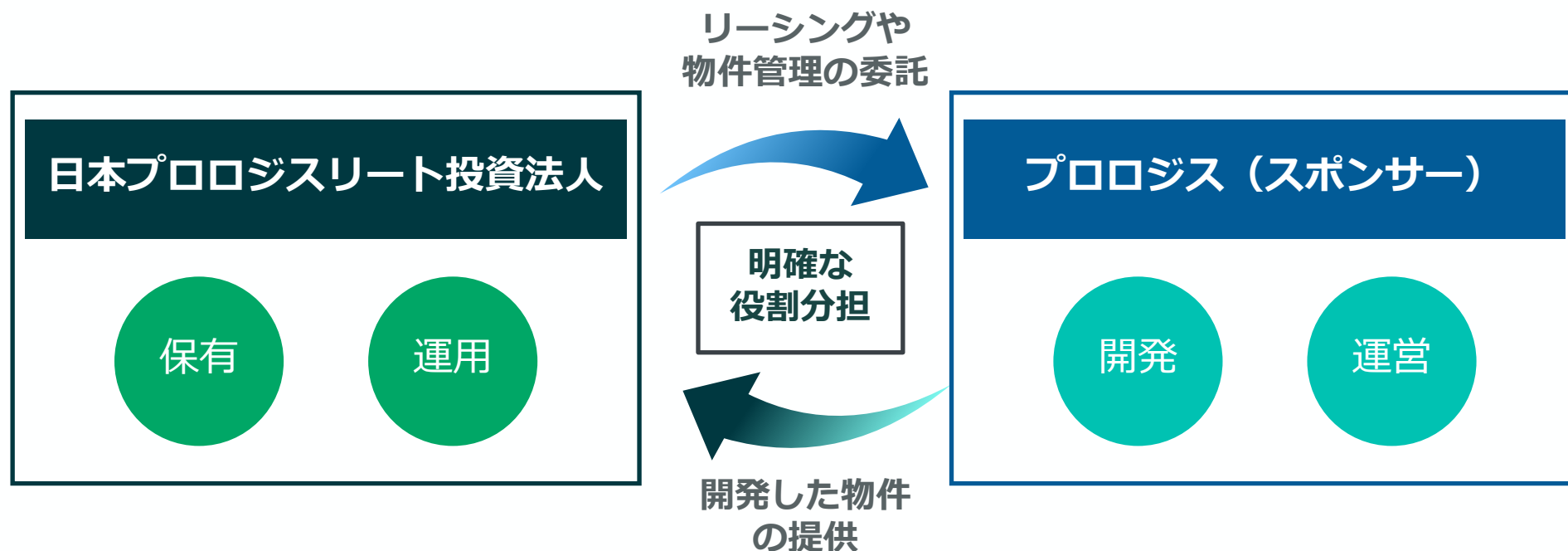


日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2025年11月末日時点）



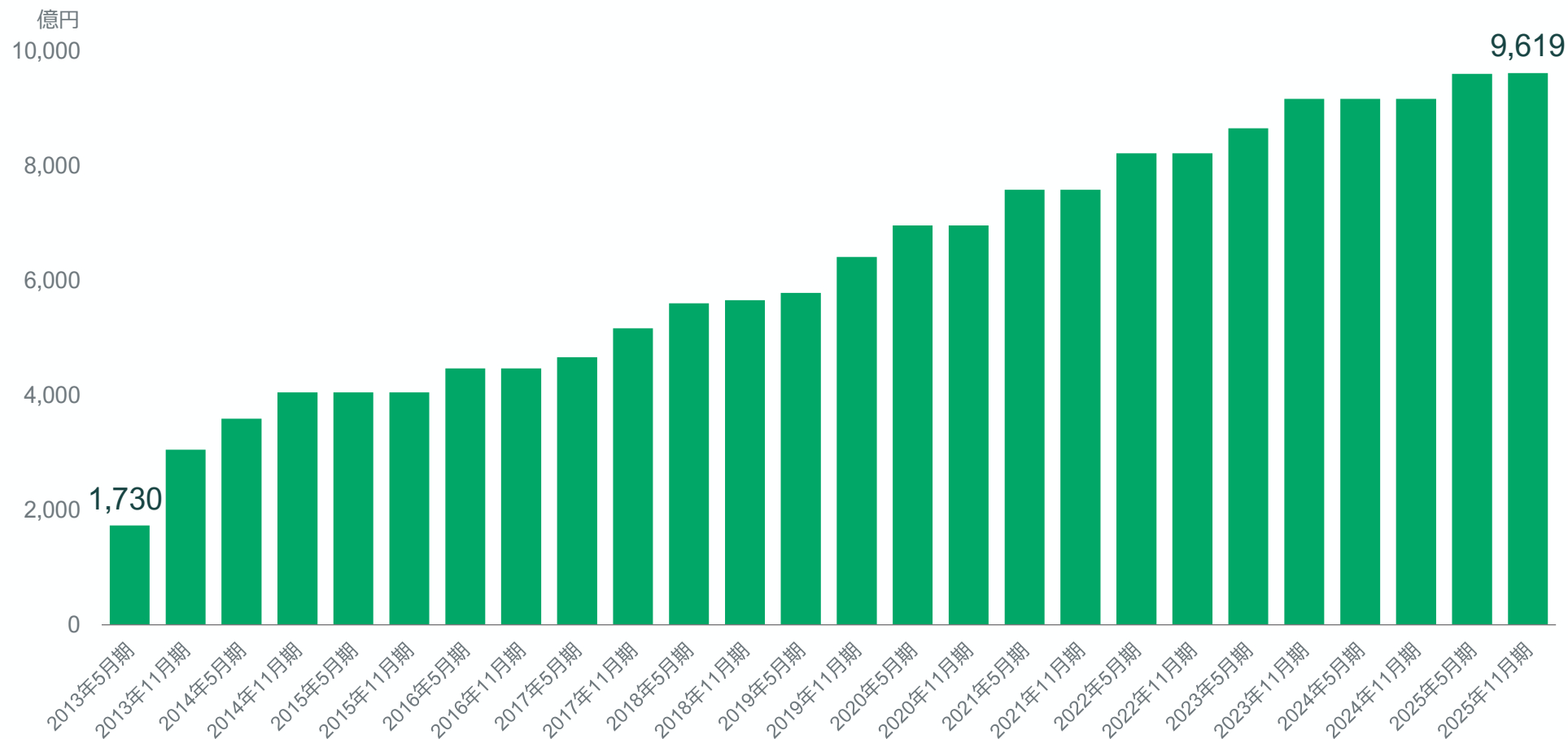
日本におけるプロロジス – スポンサーとの役割分担

開発と運営を担うプロロジスの全面的なサポートを受け、先進的物流施設の安定的な運用と機動的な取得に専念



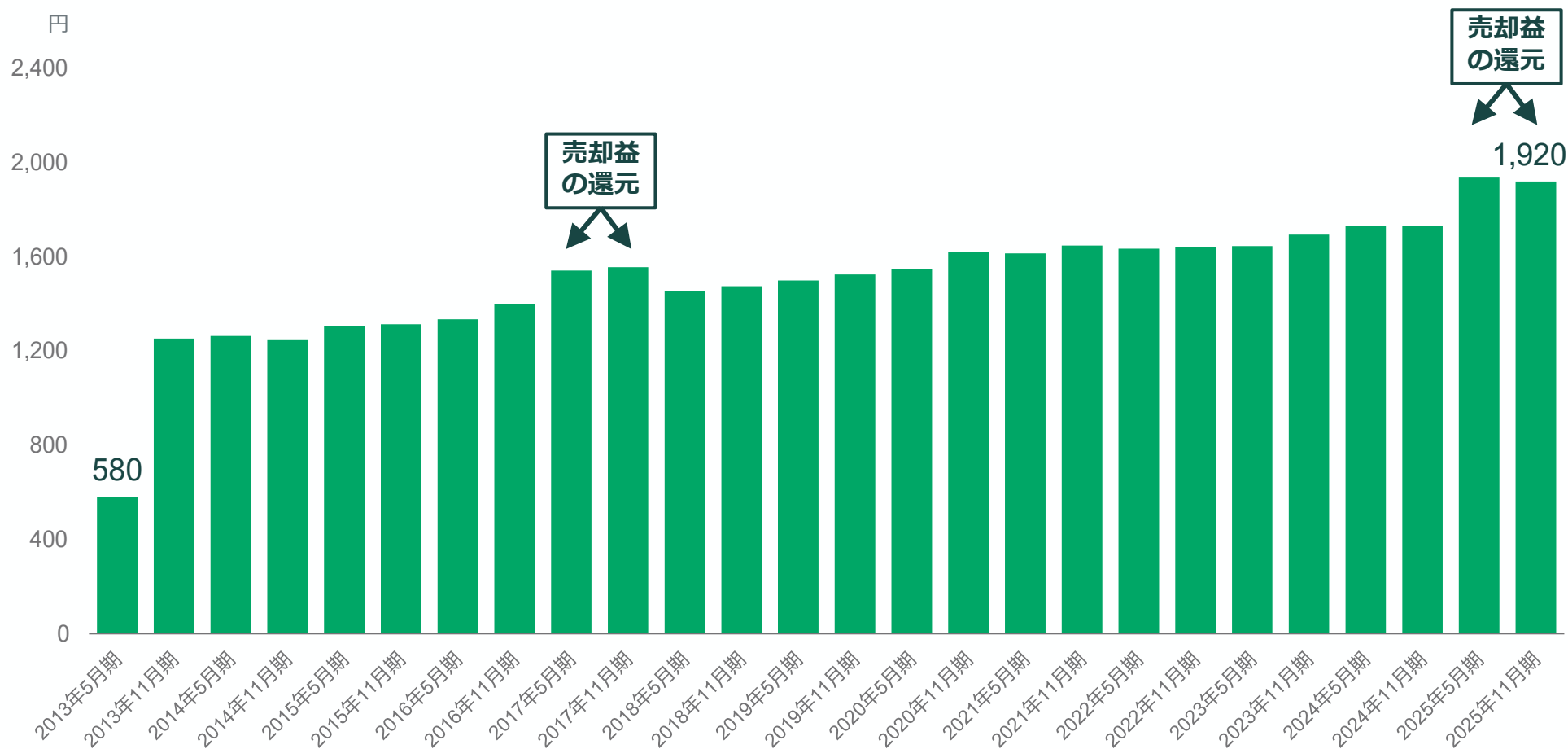
資産規模の推移

2013年の上場以降、プロロジスが開発した先進的物流施設を継続的に取得。**保有物件の全てがプロロジス開発物件**



1口当たり分配金の推移（配当実績）

上場以降、スポンサーからの物件取得（外部成長）と保有物件の賃料上昇（内部成長）により分配金は着実に上昇

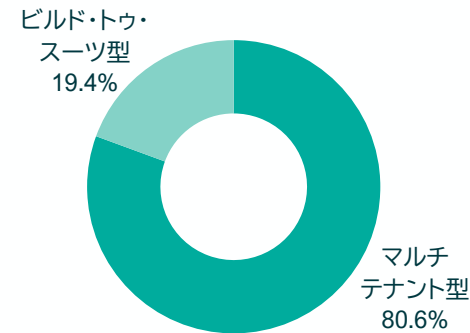


先進的物流施設への重点投資

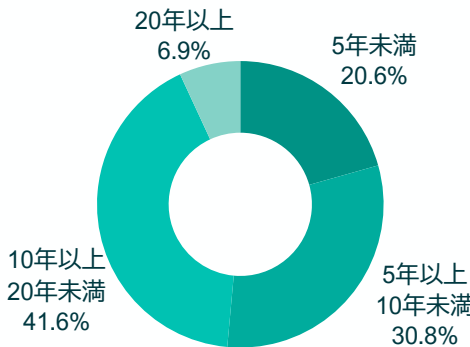
プロロジスが開発した、高品質で比較的築年数が低い物流施設を日本全国に分散して保有

ポートフォリオの分散状況（取得価格ベース）

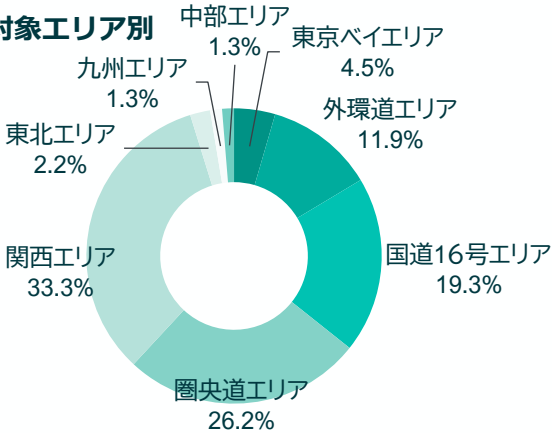
物件タイプ別



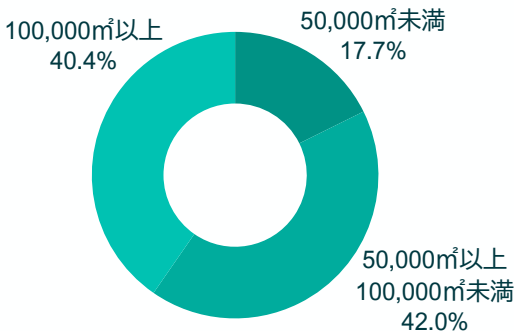
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



プロロジス
開発物件比率
100.0%

資産規模
9,619億円

平均築年数
10.7年

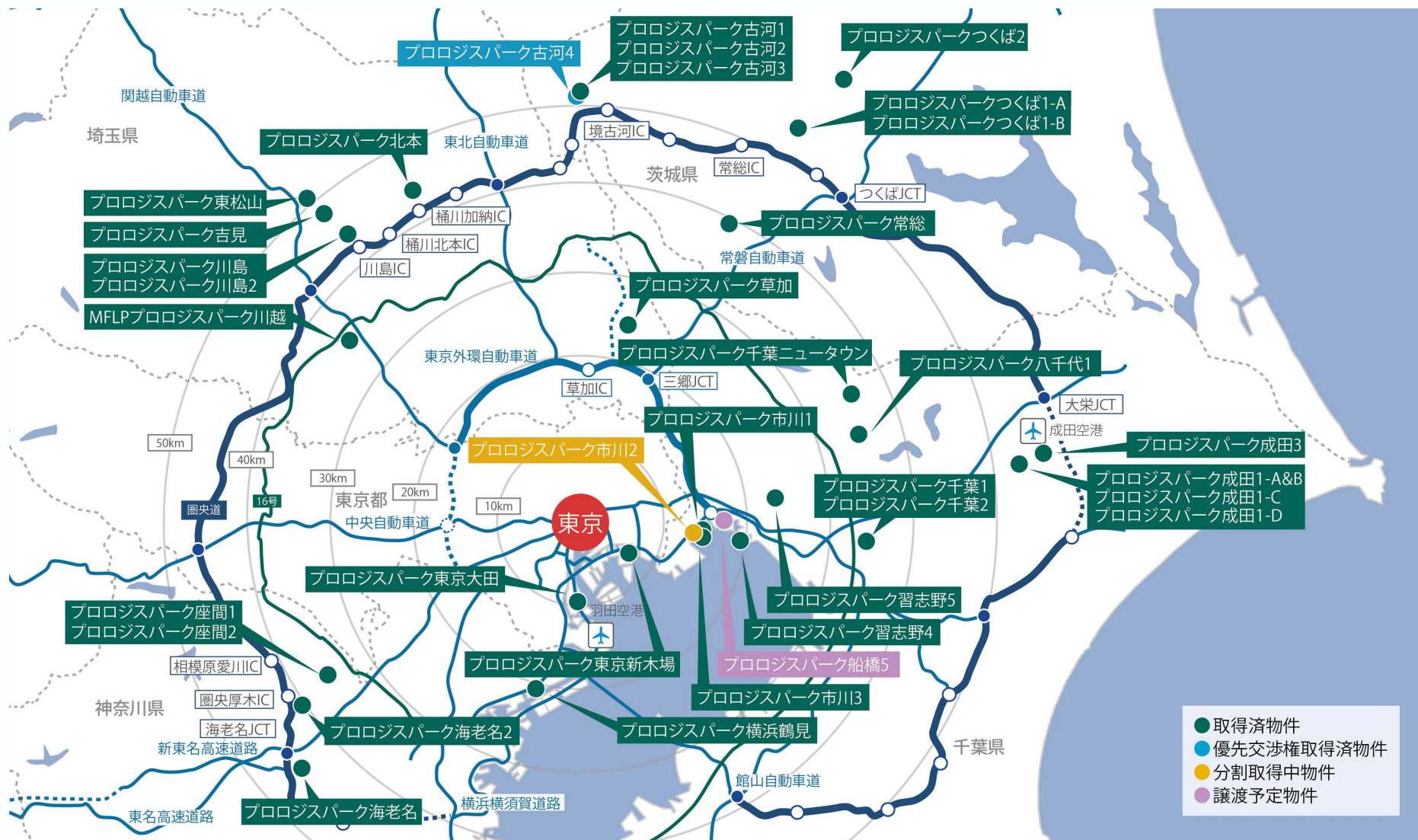
第26期
期中平均稼働率
98.6%

平均NOI利回り⁽¹⁾
5.1%

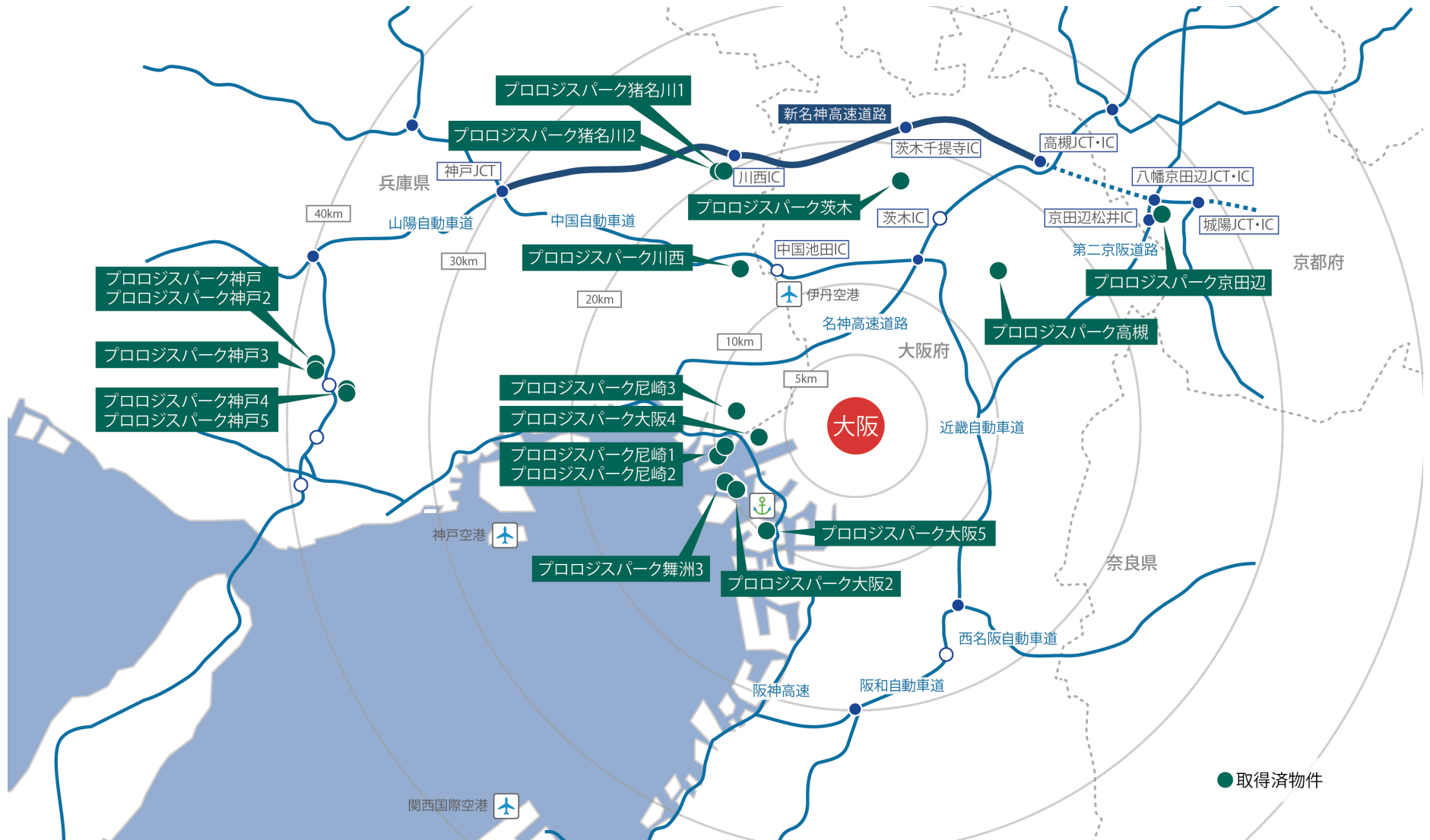
ポートフォリオ
PML値
1.6%

1. 取得価格に対する、2025年11月末日時点の鑑定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。

保有物件と優先交渉権取得済物件 – 首都圏



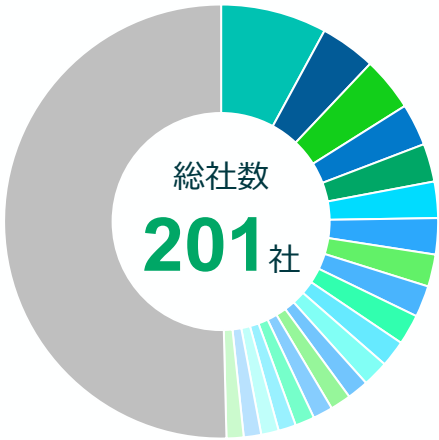
保有物件と優先交渉権取得済物件 – 近畿圏



主な入居テナント

信用力のある企業が多く入居。上位20社でも約半数の構成比で**分散の効いた**ポートフォリオ

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



東証プライム市場上場の
優良企業を中心とした
テナント構成

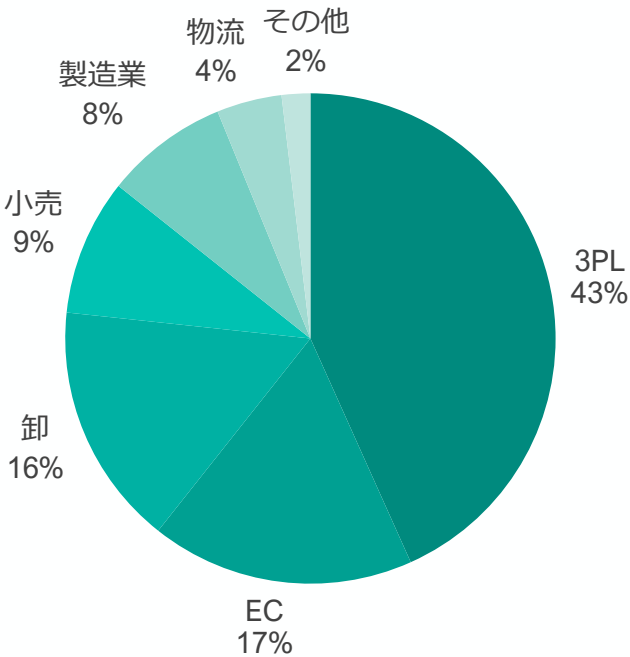
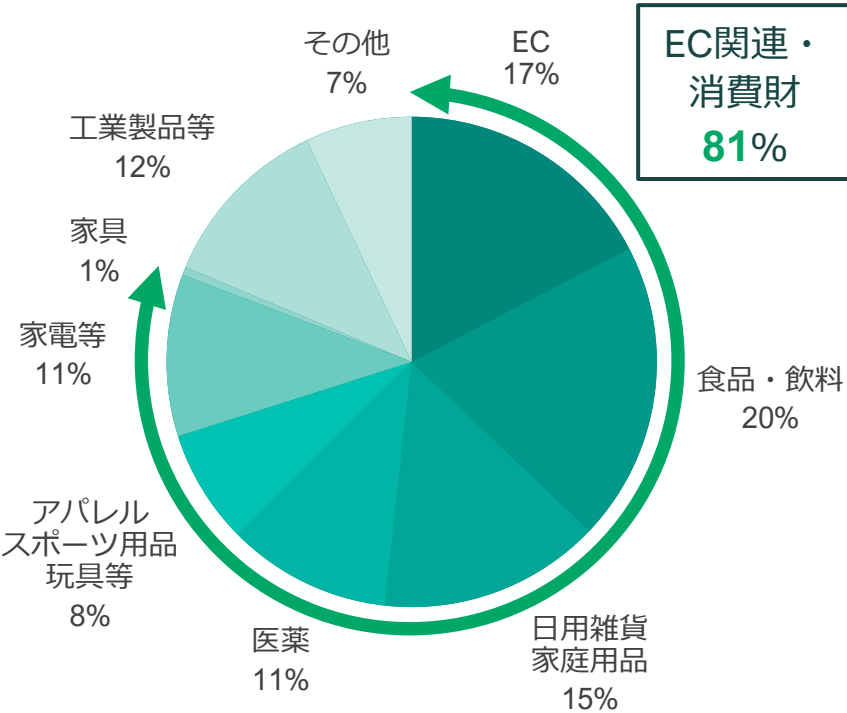
 ZOZO ZOZO	8.0%	 モノタロウ MonotaRO	2.4%	 Japanet TAKATA ジャパネット ホールディングス	1.5%
 日通・NPロジスティクス株式会社 NX・NP ロジスティクス	4.2%	 JP楽天 ロジスティクス	2.4%	 NTTロジスコ	1.5%
 SUZUKEN スズケン	4.0%	 アズワン アズワン	2.3%	 SENKO Co., Ltd. センコー	1.3%
 amazon.com アマゾンジャパン	3.2%	 LOGISTEED ロジスティード 東日本	2.0%	 アルペン	1.3%
 アークランズ	2.9%	 ヤマト運輸 ヤマト運輸	1.9%	 ディーアイエスサービス &ソリューション	1.3%
 NIPRO ニプロ	2.7%	 NEX NIPPON EXPRESS 日本通運	1.6%	 三菱食品 三菱食品	1.3%
 LOGISTEED ロジスティード 西日本	2.7%	 国分首都圏	1.6%	 その他	50.1%

カスタマーの取扱い商品と業種

取扱い商品の中心は、需要が安定的な国内向けのEC関連商品や消費財

テナントの取扱い商品内訳（賃貸面積ベース）

テナントの業種内訳（賃貸面積ベース）



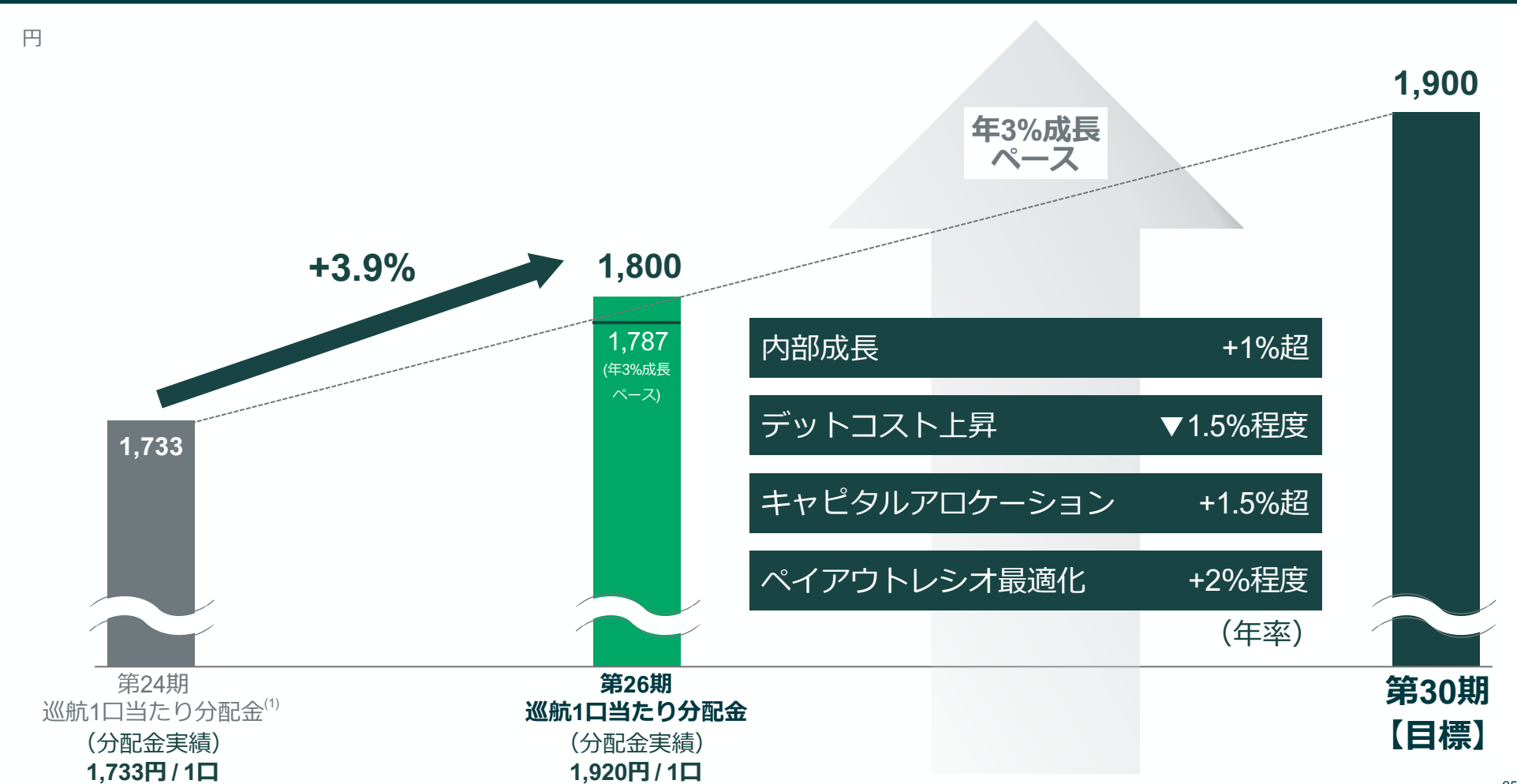
3

今後の成長戦略



分配金成長の中期的な目標

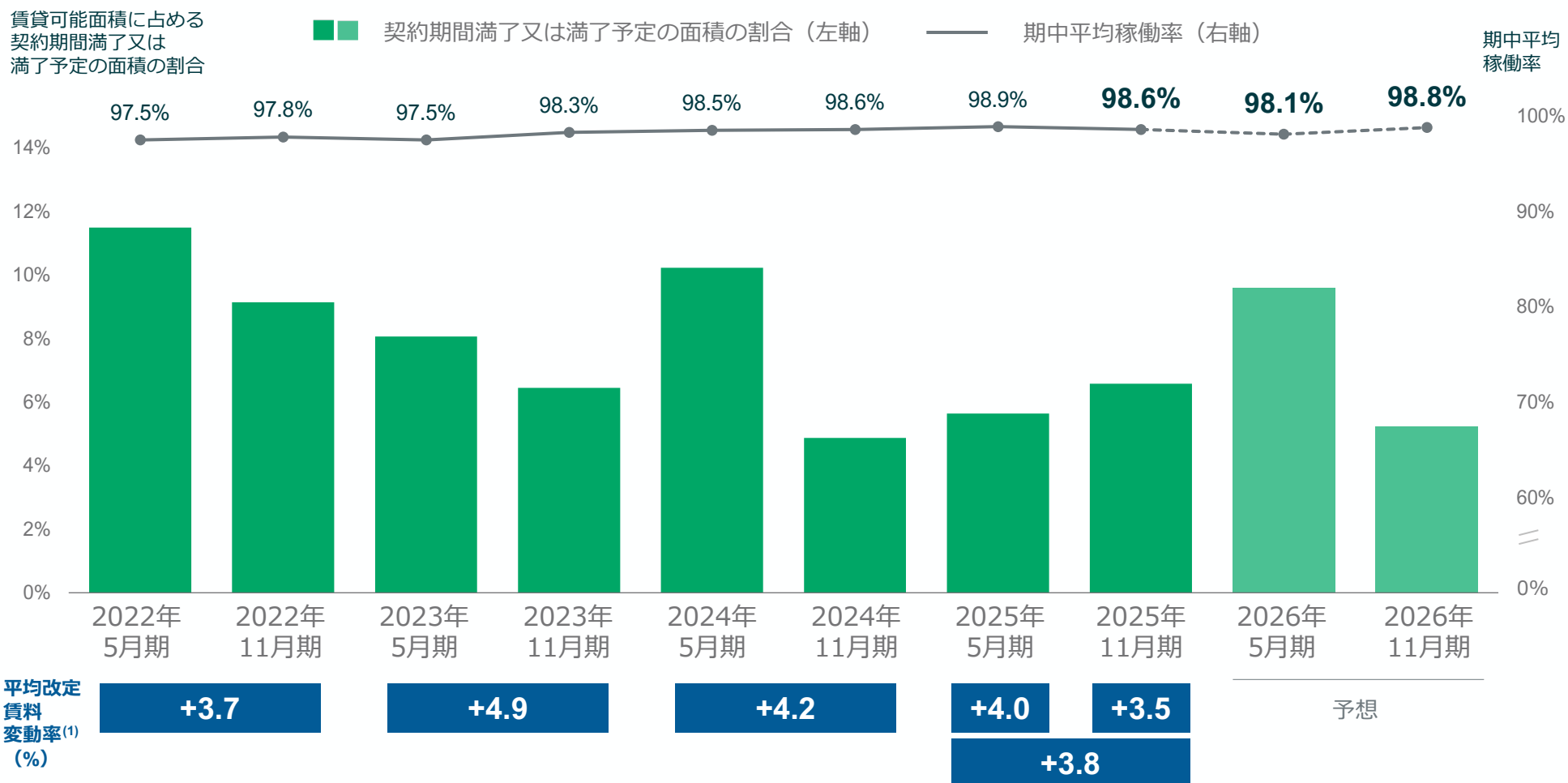
物価上昇ペースを上回る、年平均+3%の分配金成長を目指し、第30期（2027年11月期）までに1,900円へ



1. 巡航1口当たり分配金とは、分配金実績から一時的な要因を排除して算出した、巡航ベースの1口当たり分配金のことをいいます。

内部成長 – 高稼働率の維持と賃料上昇の継続

98%以上の稼働率を維持。更改面積の大きい来期は6%程度の賃料上昇を見込む



1. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各5月期については翌月の6月末日、各11月期については翌月の12月末日時点における、各期中に満了を迎えて新たに長期契約が締結された賃貸借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数値、及び通期換算した数値を記載しています。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せん。

外部成長 – 魅力的なスポンサー開発物件の取得

資本市場環境や金利環境を踏まえた機動的な物件取得により、更なる分配金の成長を目指す

- 優先交渉権取得済物件
- その他スポンサー開発物件



● プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)
2027年5月竣工予定



● プロロジスパーク基山2
(佐賀県三養基郡)
2028年末竣工予定



● プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



● プロロジスパーク堺
(大阪府堺市)
2027年中竣工予定



● プロロジスパーク古河6
(茨城県古河市)
2024年12月竣工



● プロロジスパーク古河7
(茨城県古河市)
2026年2月竣工予定



● プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年5月竣工



● プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)
2025年4月竣工



外部成長 – 直近の事例

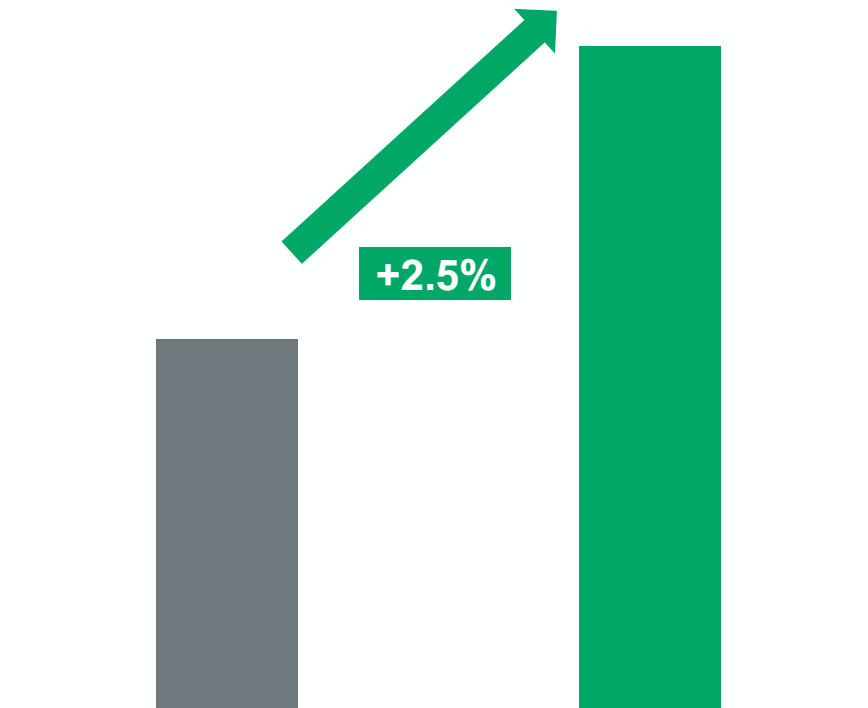
スポンサーからの物件取得により、1口当たり分配金は+2.5%成長



プロロジスパーク八千代1

取得価格	39,000百万円
所在地	千葉県八千代市
延床面積	138,119.42m ²
竣工日	2022年9月20日
稼働率	100.0%

巡航1口当たり分配金の成長



資産入替 – 直近の事例

資産の分割売却により5期にわたって売却益を還元

取得



プロロジスパーク市川2

取得予定価格 27,504百万円

NOI利回り 4.0%
(償却後3.3%)

賃料ギャップ 5~6%

売却



プロロジスパーク
北名古屋

売却予定価格

売却時NOI利回り

売却益率



プロロジスパーク
船橋5

26,300百万円

4.0%
(償却後2.9%)

74.8%

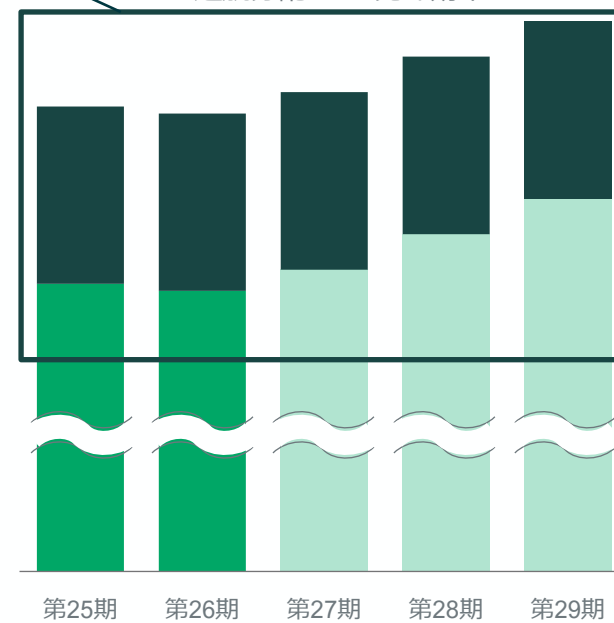
長期的な還元

巡航ベースの分配金に加え、
第25期から5期にわたり売却益を

約10億円 / 期

約10億円 / 期還元

■ 巡航分配金 ■ 売却効果

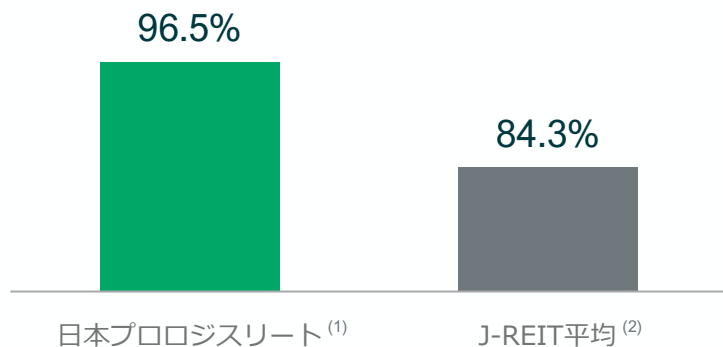


想定

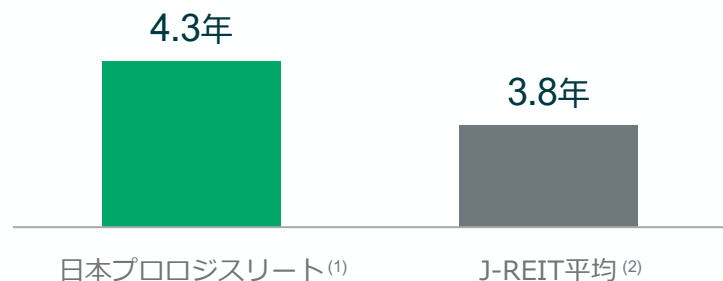
財務戦略 – 強靱な財務基盤と余剰キャッシュの活用

固定金利負債比率が高く、柔軟な負債コスト管理が可能。余剰キャッシュを活用した更なる分配金成長を目指す

固定金利負債比率



平均負債残存年数



格付

JCR: **AA+** (安定的)
R&I: **AA** (安定的)

鑑定LTV

28.7 %

平均負債コスト (融資手数料等を含む)

0.86 %

余剰キャッシュフロー

年間**70億円**超
(時価総額の1%超)

1. 2025年11月末日時点。
2. 2025年11月末日時点。(出所)みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター(25年11月)」

直近の決算概要

堅調な賃料上昇や資産入替などが**分配金成長**を力強く牽引

Asset	Equity	Debt
- 資産規模 9,619億円 - 含み益 3,631億円 (含み益率 41.9%) - 平均鑑定NOI利回り 5.1% - 第26期実績NOI利回り 5.1% - ポートフォリオ稼働率 期中平均 98.6% 期末時点 98.2%	- 時価総額 7,894億円 1口当たり分配金 第26期実績 1,920円 第27期予想 1,920円 第28期予想 1,934円 1口当たりNAV 100,856円	- 有利子負債残高 3,623億円 - 鑑定LTV 28.7% (総資産LTV 40.3%) - 取得余力 約1,200億円 (鑑定LTV 45% : 約3,700億円) - 信用格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)

4

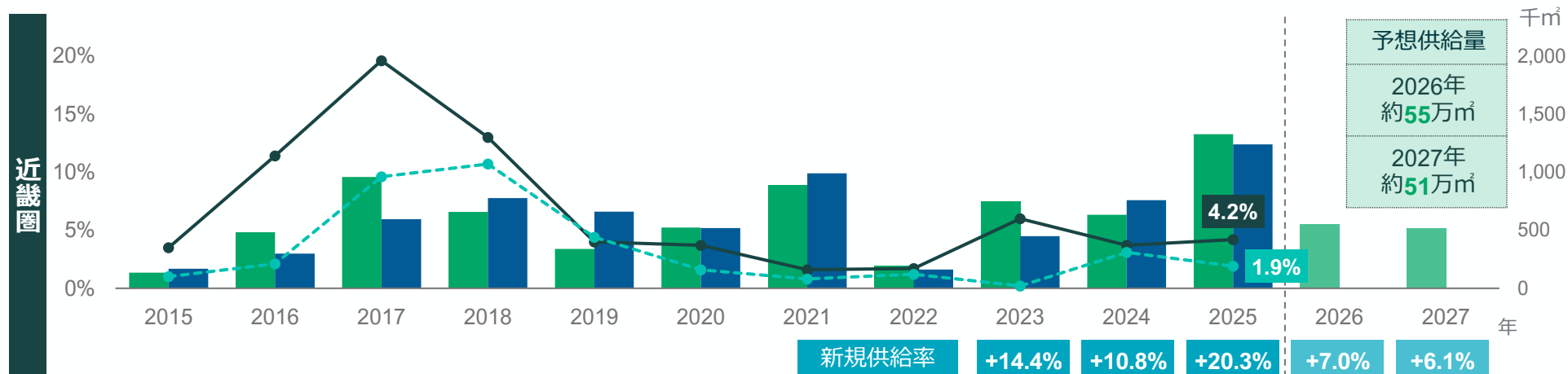
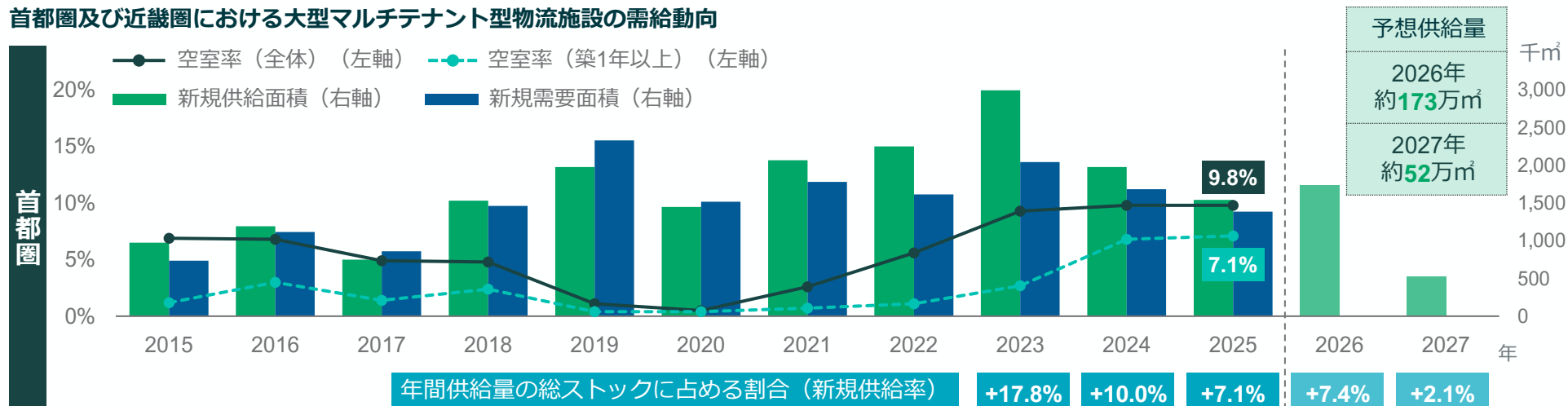
物流不動産 マーケットの動向



物流不動産マーケットの需給動向

需要は堅調に推移。首都圏の2027年の新規供給は大幅に減少する見通し

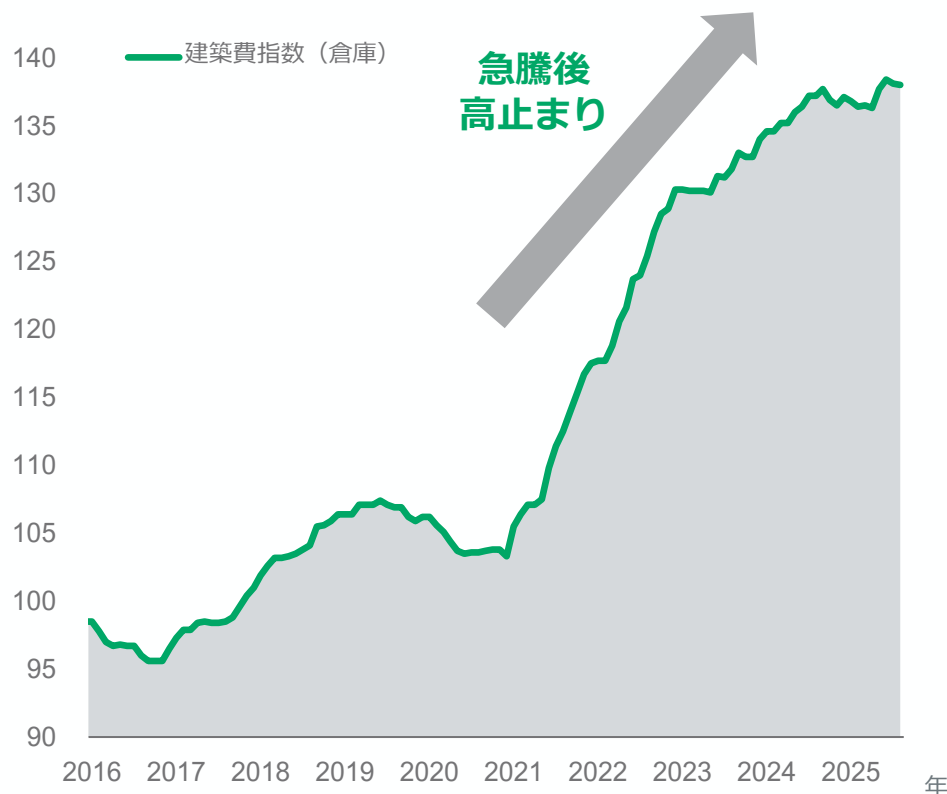
首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向



建築費の高騰が新規供給を大きく抑制

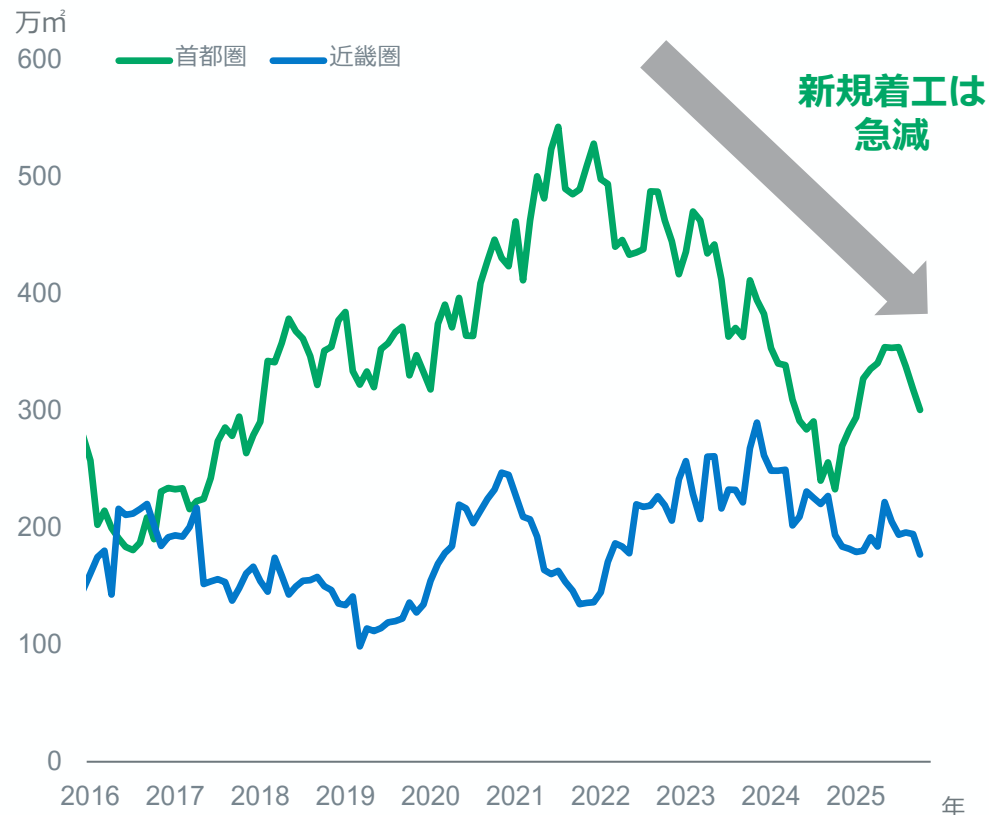
今後、品質の高い既存物件の価値が大きく上昇する可能性

倉庫の建築費推移



（出所）一般財団法人 建設物価調査会

倉庫の着工床面積（過去12か月移動平均）



（出所）国土交通省「建築着工統計調査 建築物着工統計」を基に本資産運用会社において作成

5

まとめ



本投資法人を取り巻く環境と着目点



J-REIT

- ✓ 賃貸収入のほぼ全額を分配することで**法人税が免除**
- ✓ 東証プライム市場と比べ、**高い配当利回り**
- ✓ グローバルな関税政策や地政学的なリスクの**影響を受けにくい**



物流不動産

- ✓ 物流施設は**サプライチェーンの戦略拠点**に
- ✓ 先進的物流施設の**希少性**
- ✓ **ECの持続的成長・物流効率化**による需要の拡大



本投資法人

- ✓ **世界最大の物流不動産会社**によるスポンサーサポート
- ✓ 分配金の**着実な成長実績**
- ✓ **高品質で築年数が低い**物件群
- ✓ 立地とテナントの**分散**

MEMO

MEMO

MEMO



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)