



日本プロロジスリート投資法人 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



2014年4月25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
■ プロロジス・グループの概要	2
■ 日本プロロジスリート投資法人の概要	3
■ J-REIT市場における規模比較	4
■ 日本プロロジスリート投資法人の特徴と強み	5
■ 投資口分割について	14
■ 日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金	15
II. 物流施設を取り巻く環境	16
■ 物流施設は私たちの生活に必要不可欠なインフラ	17
■ 物流施設の役割の変化	18
■ Aクラス物流施設の特徴	19
■ 物流不動産マーケットの概況	20
■ IRに関するお問い合わせ先	22

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





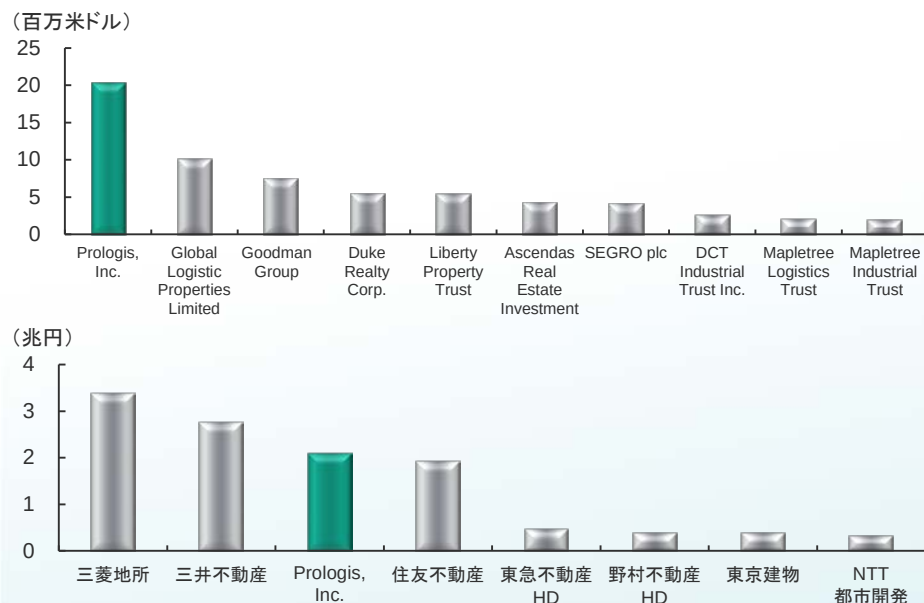
I. 日本プロロジスリート投資法人について

プロロジス・グループの概要

グローバルのプロロジス

- 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
- 世界21ヶ国で約5,290万㎡、3,000物件以上の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる4,500社以上の企業に物流施設を賃貸

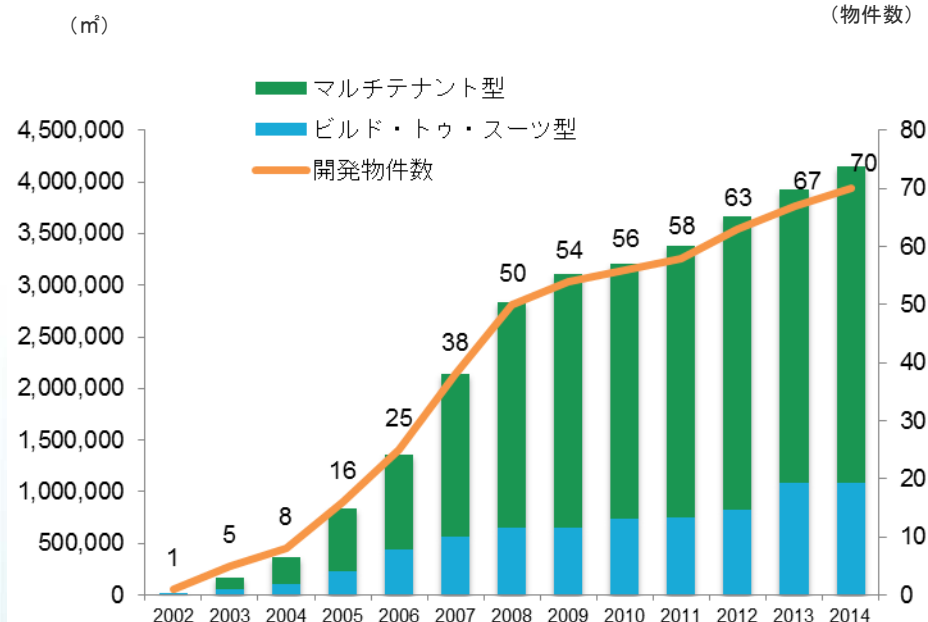
時価総額比較



日本のプロロジス

- 2002年から2013年11月末までの間に全国で70物件、約410万㎡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38%
- 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

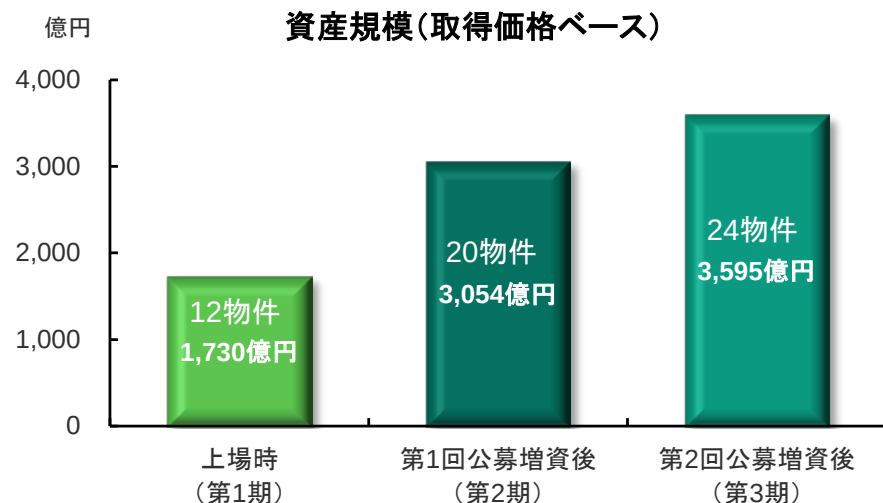


日本プロロジスリート投資法人の概要

日本プロロジスリート投資法人のバックグラウンド

世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社
プロロジス・グループ

日本における物流不動産開発の
リーディング企業・パイオニア



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 ディールウオッチ・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」

注: 運用資産の金額は取得価格ベースで記載しています

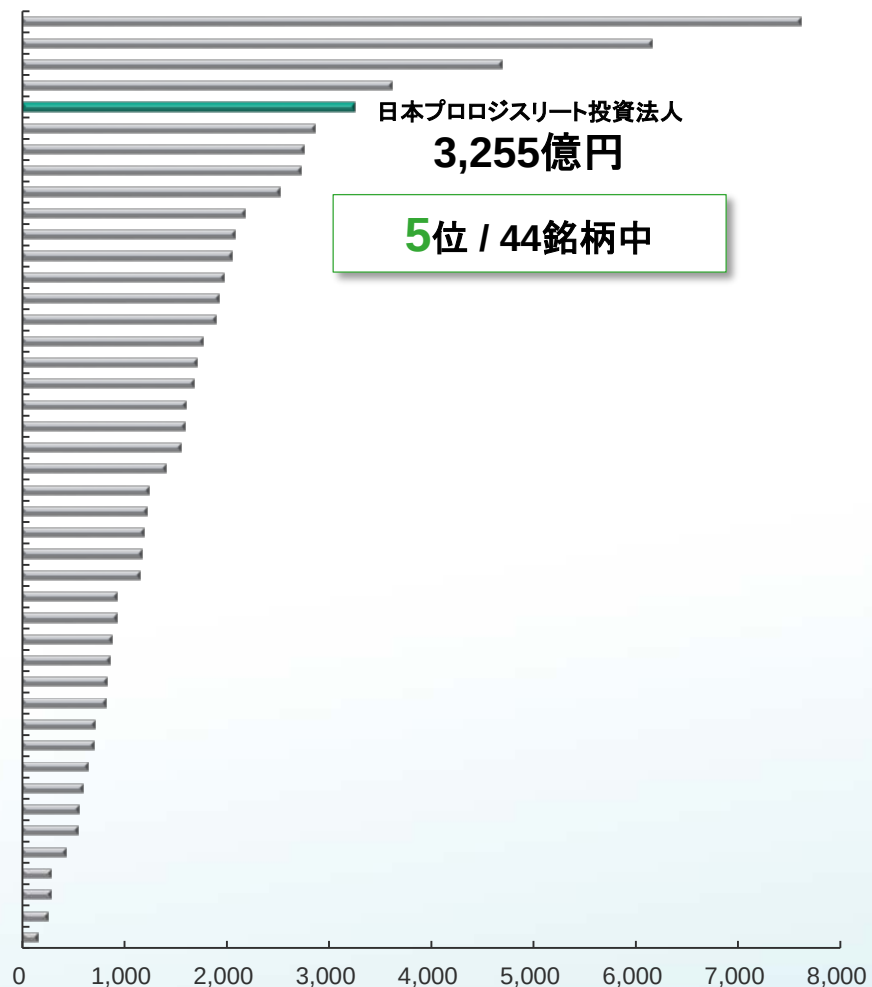


PROLOGIS
日本プロロジスリート投資法人

J-REIT市場における規模比較

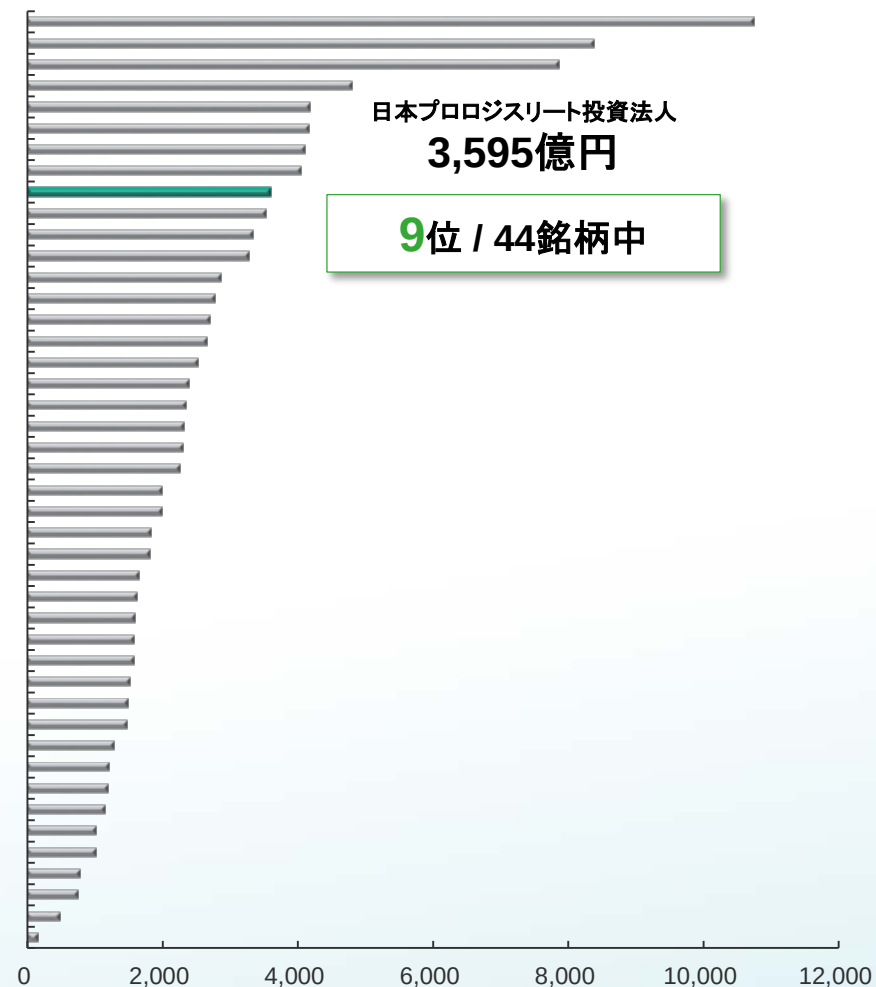
時価総額

(億円)



資産規模(取得価格ベース)

(億円)



注: 2014年3月末日時点

日本プロロジスリート投資法人の特徴と強み



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

① Aクラス物流施設への重点投資

24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:

3,595 億円

平均築年数:

4.9 年

平均NOI利回り:

5.5 %

プロロジス・グループが開発した
Aクラス物流施設:

100.0 %

グローバル・マーケット所在物件比率
(関東エリア、関西エリア):

89.7 %

稼働率:

98.6 %

第1期(2013年5月期)
上場時取得資産



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-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-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



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



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

第2期(2013年11月期)
第1回公募増資時取得資産



M-09 プロロジスパーク東京大田
29,500百万円



M-10 プロロジスパーク座間2
21,900百万円



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



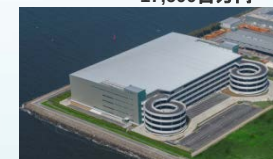
M-13 プロロジスパーク成田1-C
4,810百万円



M-14 プロロジスパーク尼崎1
17,600百万円



M-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

第3期(2014年5月期)
第2回公募増資時取得資産



M-16 プロロジスパーク東京新木場
13,600百万円



M-17 プロロジスパーク横浜鶴見
13,800百万円



M-18 プロロジスパーク大阪4
21,000百万円



M-19 プロロジスパーク岩沼1
5,670百万円

注: 2013年11月末時点

平均NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOI(第1期および第2期取得資産については2013年11月末時点のNOI、第3期取得資産については2013年9月末時点の鑑定NOI)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

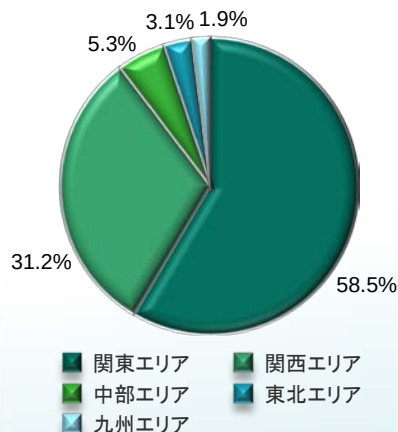


PROLOGIS
グローバル・マーケット・ポートフォリオ

① Aクラス物流施設への重点投資

24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)

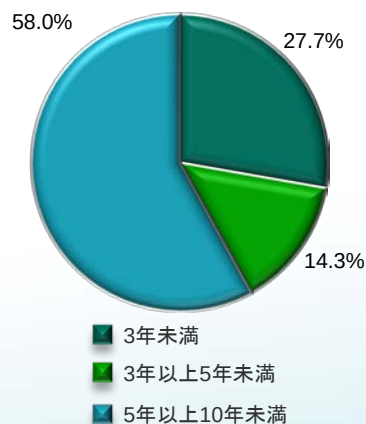
エリア別



物件タイプ別



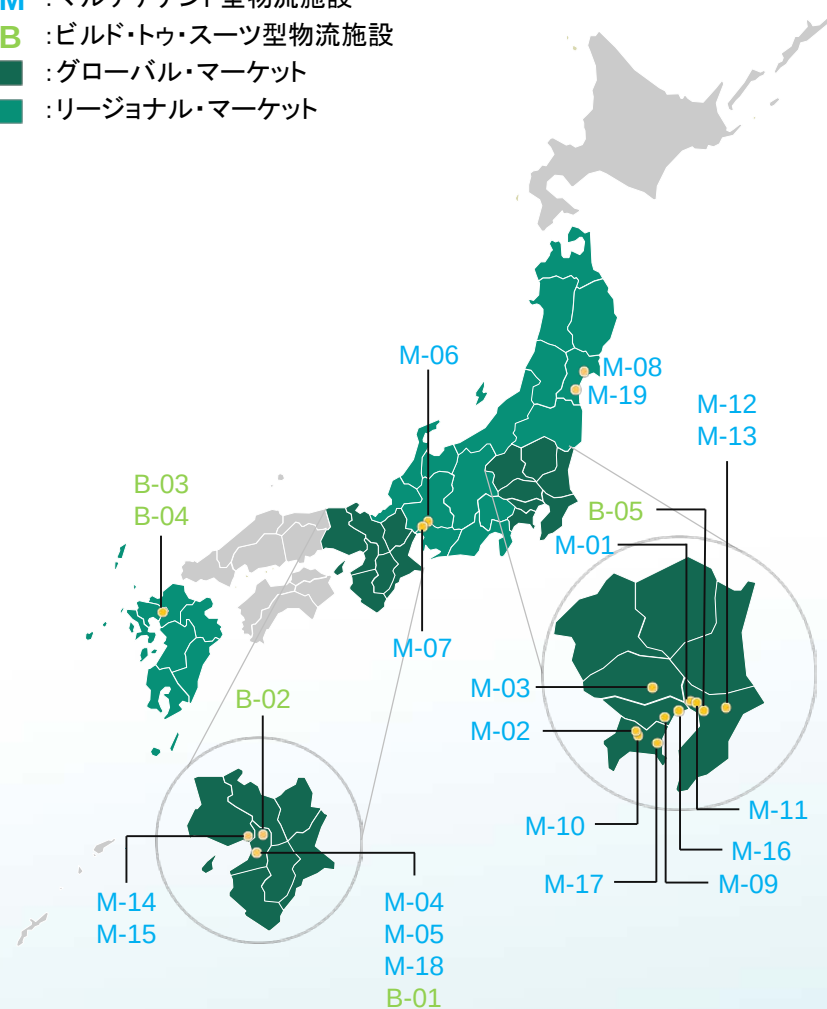
築年数別



賃貸可能面積別



- M : マルチテナント型物流施設
- B : ビルド・トゥ・スツツ型物流施設
- : グローバル・マーケット
- : リージョナル・マーケット



注: 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

開発資金の還流

明確な役割分担

安定稼働物件の
提供



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

優先交渉権付与物件

概ね1年以内に投資基準を満たすことが見込まれる物件に
ついて、優先交渉権が付与され適切なタイミングで取得を検討



プロロジスパーク尼崎3(ビルド・トゥ・スーツ型)



プロロジスパーク川西
(ビルド・トゥ・スーツ型)



プロロジスパーク神戸
(ビルド・トゥ・スーツ型)



プロロジスパーク川島2
(マルチテナント型)



プロロジスパーク海老名
(ビルド・トゥ・スーツ型)

開発中・計画中物件(例)

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



プロロジスパーク北本



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク成田1-D



プロロジスパーク久山



プロロジスパーク市川3



プロロジスパーク古河1



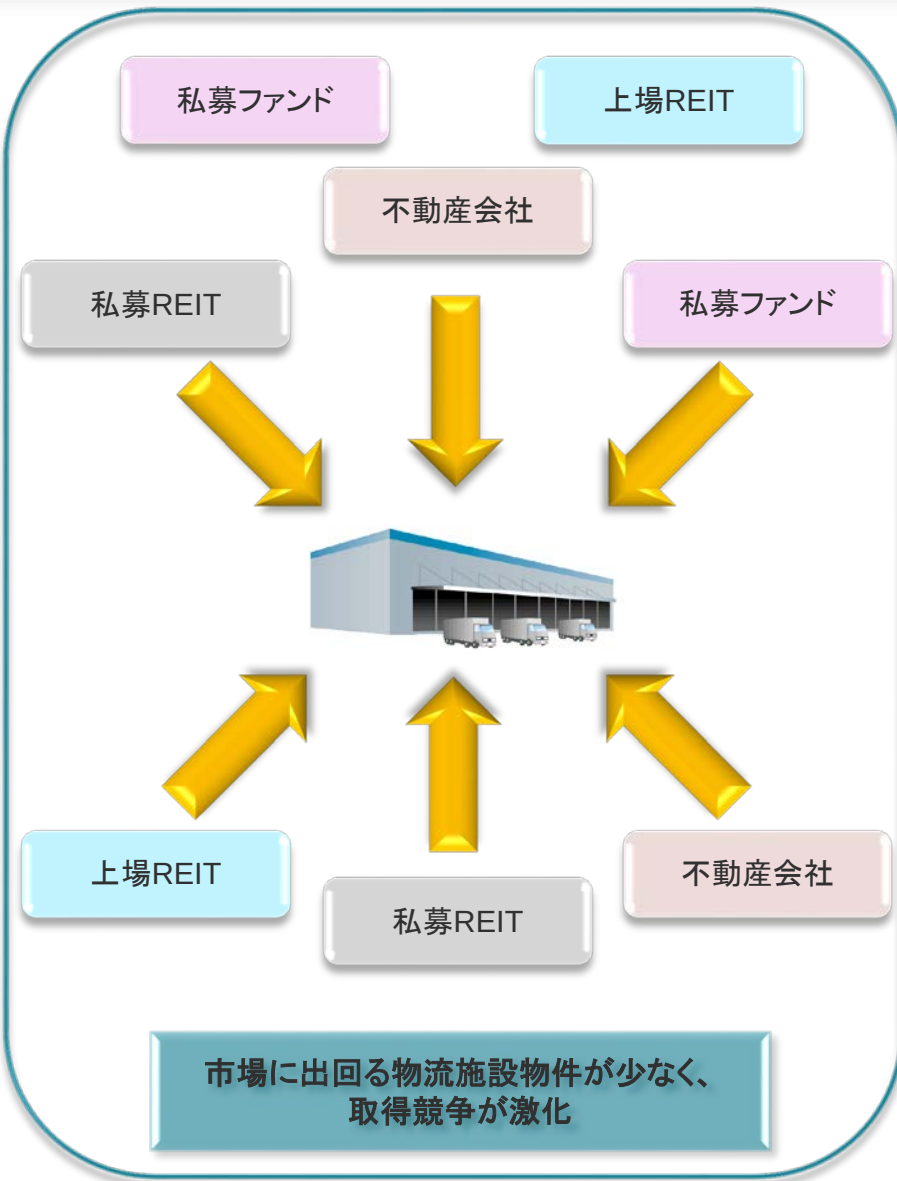
プロロジスパーク古河2



プロロジスパーク茨木

注: *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4月25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

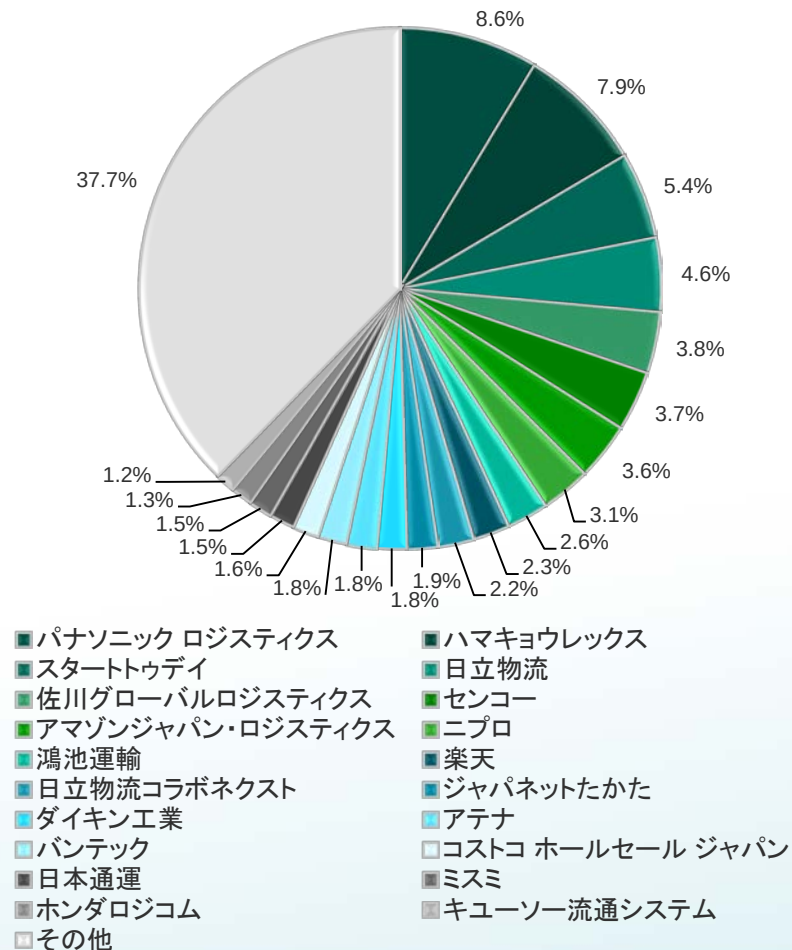
② プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン (2)



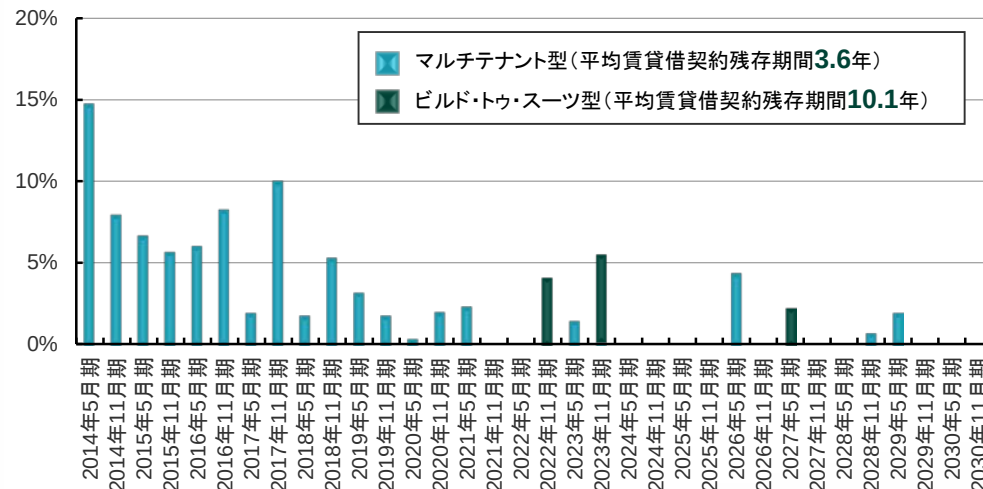
③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性(1)

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2)



賃貸借契約の状況

総テナント社数	99社	上位20テナント比率(注3)	62.3%
定期借家契約比率	100%	平均賃貸借残存期間(注4)	4.4年

注1: 2013年11月末日時点。第2回公募増資時取得物件を含めて算出しています

注2: 短期(契約期間1年以内)の賃貸借契約及び事務所部分の契約を含みます

注3: 賃貸面積ベースで算出しています

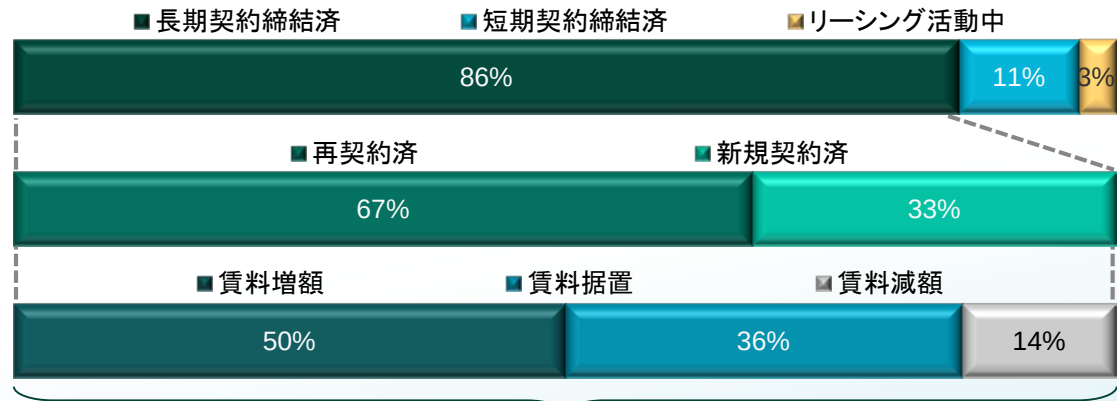
注4: 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

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(2) 着実な賃料改定と高稼働率の維持



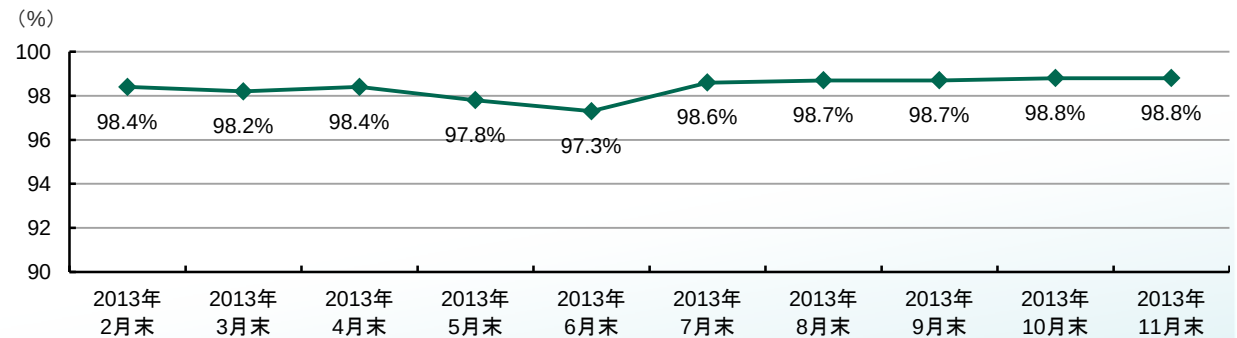
上場以降のリース更改状況^(注1)

第1期及び第2期に契約期間満了を迎えた約146,000m²(総賃貸可能面積の約10%)について



平均賃料変動率はプラス2.7%^(注2)

上場以降の稼働率実績



注1: 2013年11月末日時点。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: 契約月額単価(共益費込み)で算出しています

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

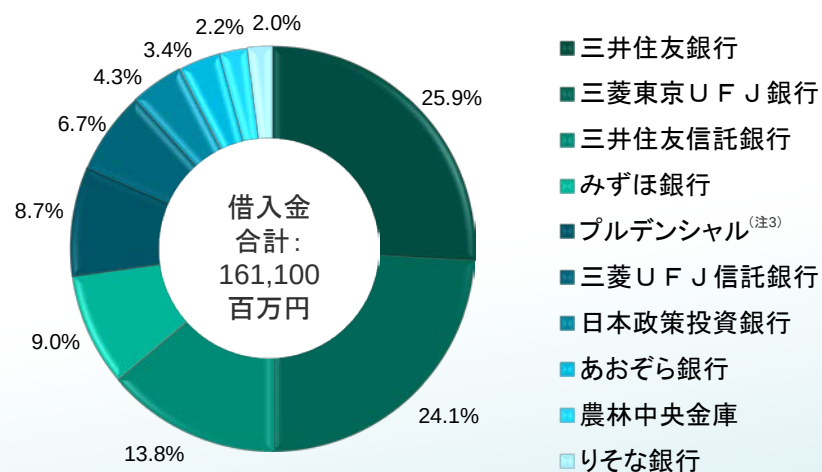
財務ハイライト

長期負債比率 ^(注2)	固定金利比率 ^(注2)	平均借入残存年数 ^(注2)
97.0%	97.0%	5.7年
LTV	取引金融機関数	格付(日本格付研究所)
第2期末 43.0% → 第3期末想定 42.3%	10社	AA-(ポジティブ)

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



注1: 2013年2月7日時点

注2: 各比率は、各借入の2013年12月3日時点の借入元本をベースに算出しています。平均借入残存年数は、同日時点の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: Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合

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・グループによるセムボート出資^(注)

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
$\text{NOI} \times 7.5\% (\text{上限料率})$

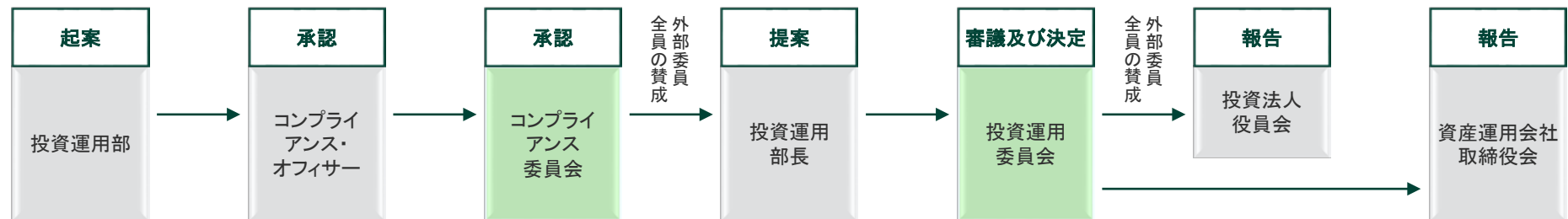
期中運用報酬Ⅱ
$\text{当期純利益 (期中運用報酬Ⅱ等控除前)} \times 6\% (\text{上限料率})$

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： 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

投資口分割について



目的

- 2014年1月から導入された「少額投資非課税制度(NISA)」を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げる
- 投資家の皆様が投資しやすい環境を整える
- 本投資法人への投資をより身近なものとし、投資家層の拡大を図る

分割の概要

分割方法

- 基準日 : 2014年2月28日
- 分割割合 : 1 対 5

分割による投資口数の変化

- 分割前の本投資法人発行済投資口数 : 312,750口
- 分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,563,750口

規約の変更

- 発行可能投資口数: 2,000,000口 → 10,000,000口

日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金

第2期(2013年11月期)確定分配金

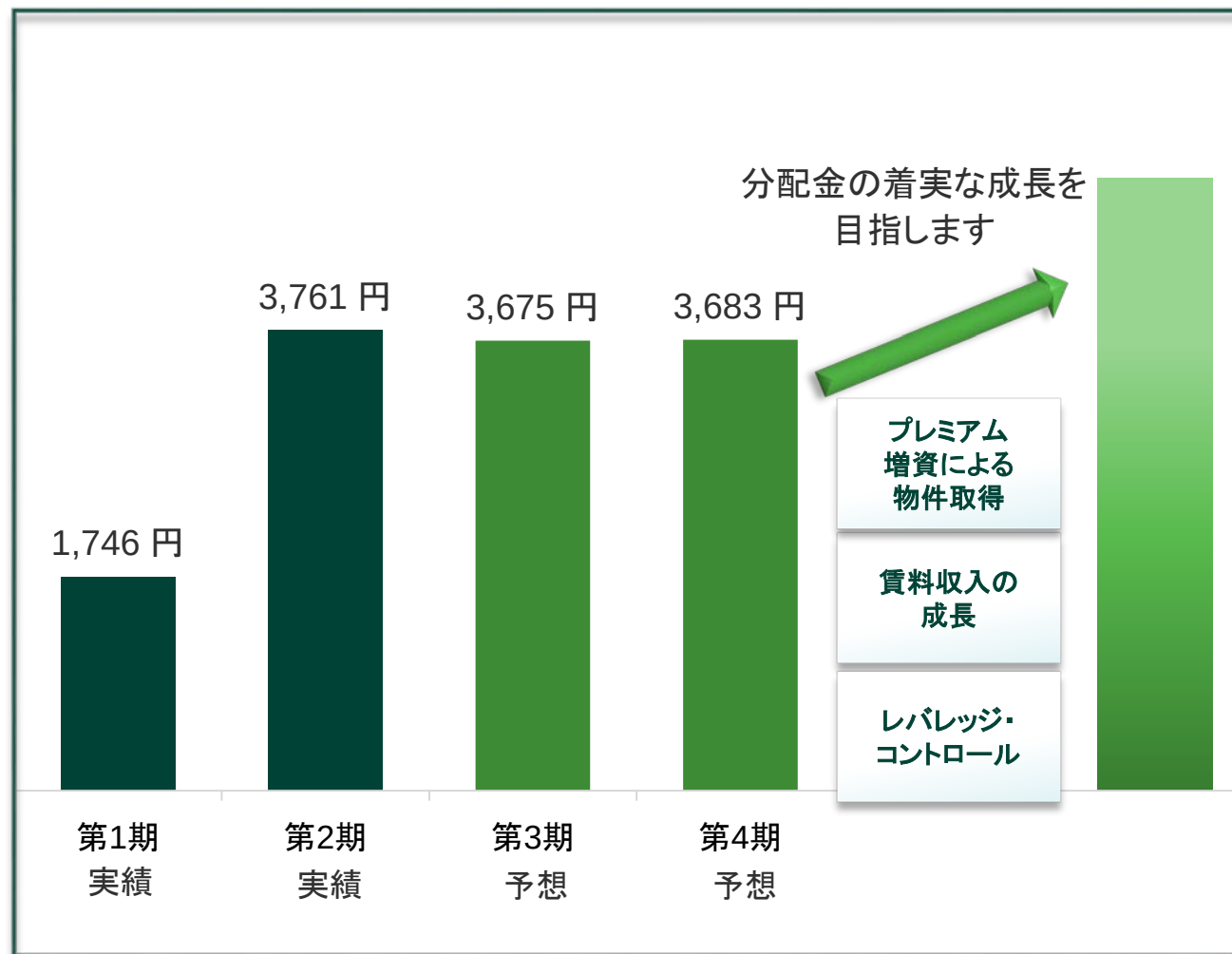
3,761円(分割後想定)
(利益超過分配金 433円を含む)
※ 分割前 18,811円

第3期(2014年5月期)予想分配金

3,675円
(利益超過分配金 483円を含む)
※ 分割前想定 18,383円

第4期(2014年11月期)予想分配金

3,683円
(利益超過分配金 483円を含む)
※ 分割前想定 18,422円





Ⅱ．物流施設を取り巻く環境

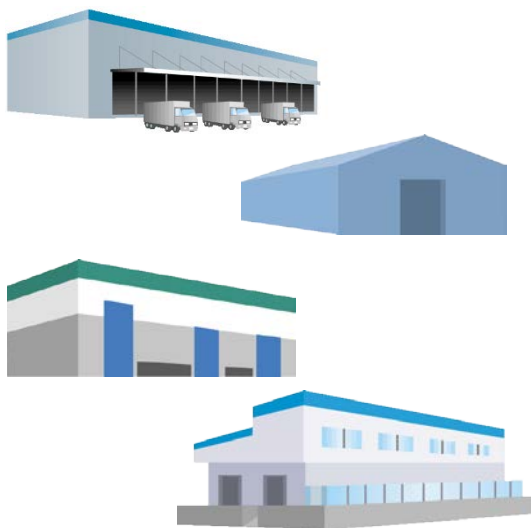
物流施設は私たちの生活に必要不可欠なインフラ



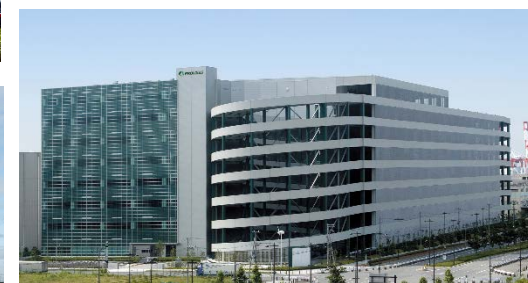
物流施設の役割の変化

「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)



プロロジスが開発した最新のAクラス物流施設

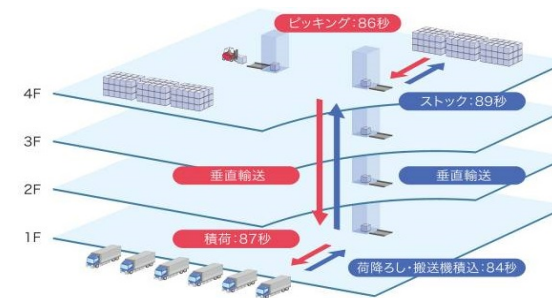


Aクラス物流施設の特徴

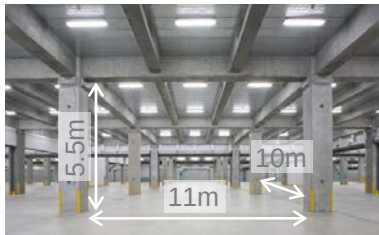
従来型倉庫における作業イメージと
入庫／出庫にかかる作業時間

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



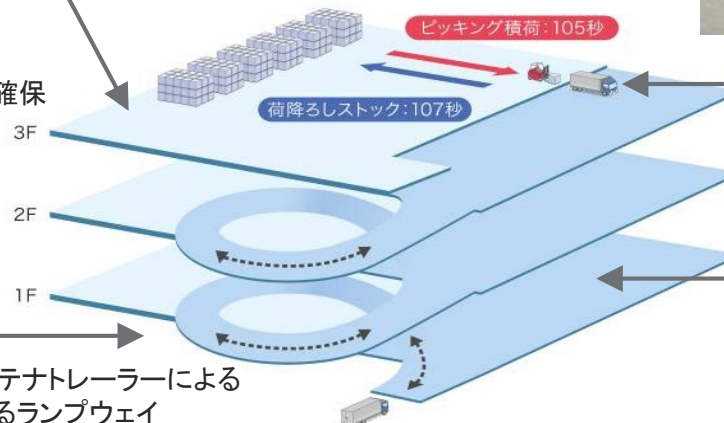
倉庫内部は
基本的に10m x 11m のスパンを確保



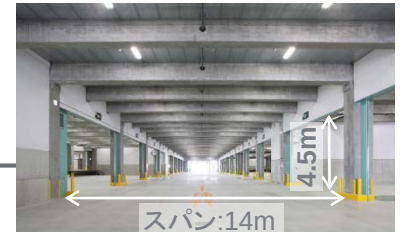
10トントラックおよび40フィートコンテナトレーラーによる
各階への直接アクセスを可能とするランプウェイ

入庫:107秒

出庫:105秒



高床式バスは高さ1m／奥行きは13m
要所にドッグレバラーを装備



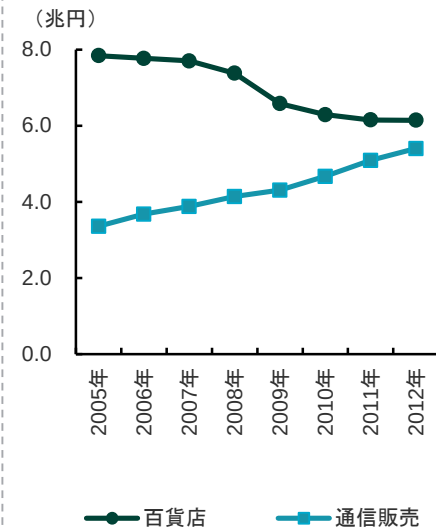
各階車路は13m～14mのスパン／
シャッター高さは4.5mを確保

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

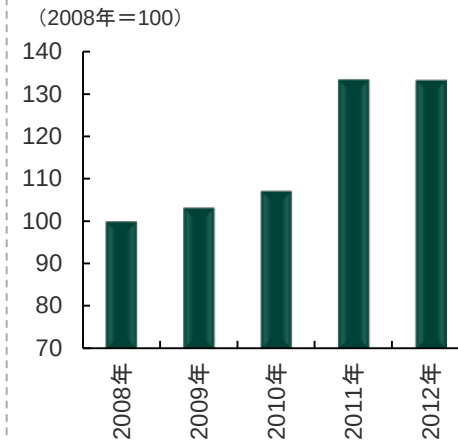
百貨店及び通信販売業界の売上高推移



- 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

サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

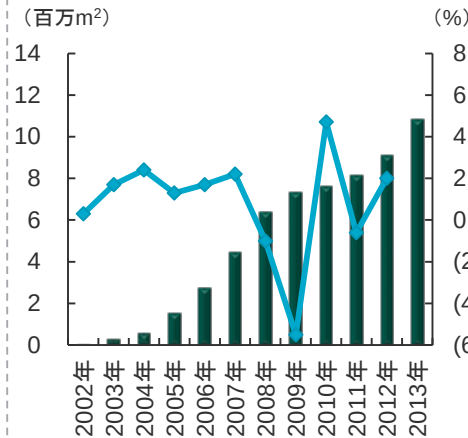
3PL事業の推移



- 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

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

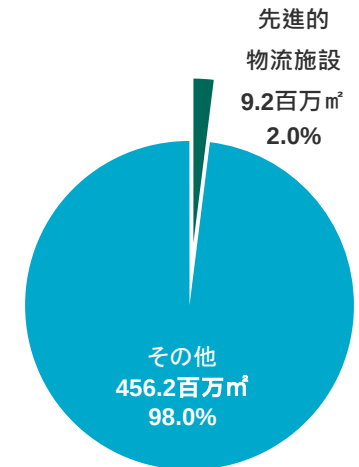
先進的物流施設の累積供給量(全国)及びGDP成長率の推移



- 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

Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア

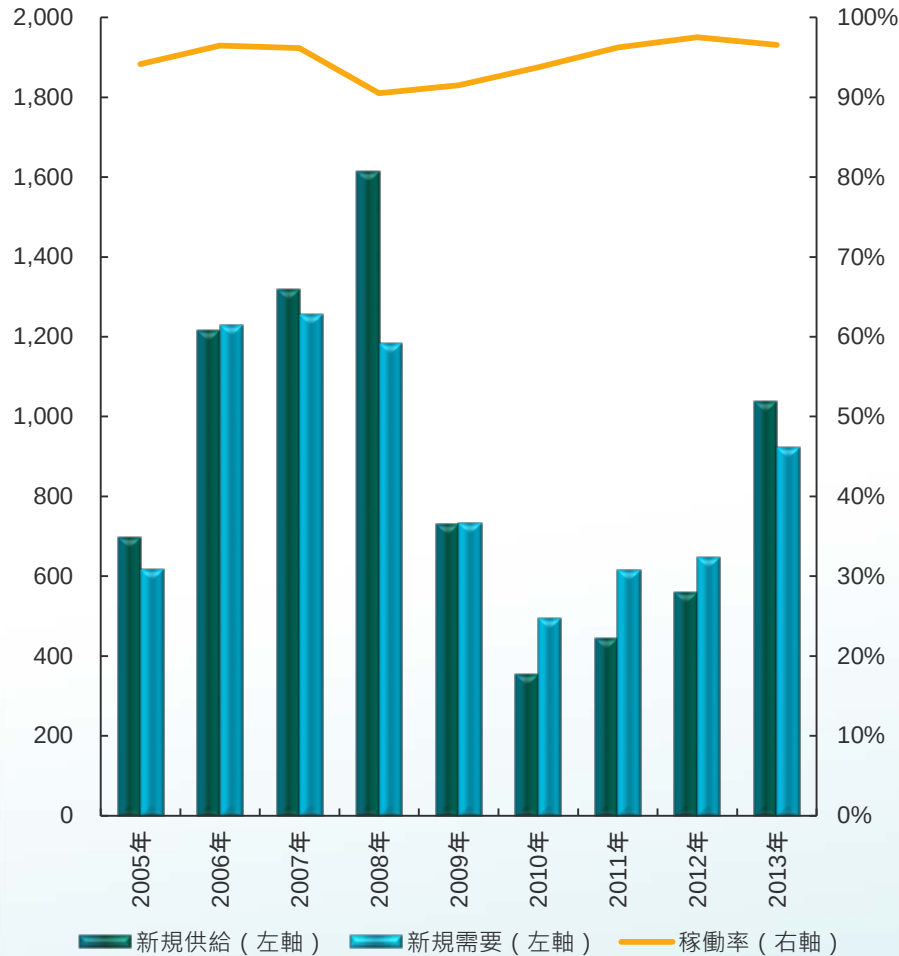


- 特定の基準を満たす先進的物流施設のシェアは2.0%

物流不動産マーケットの概況 (2)

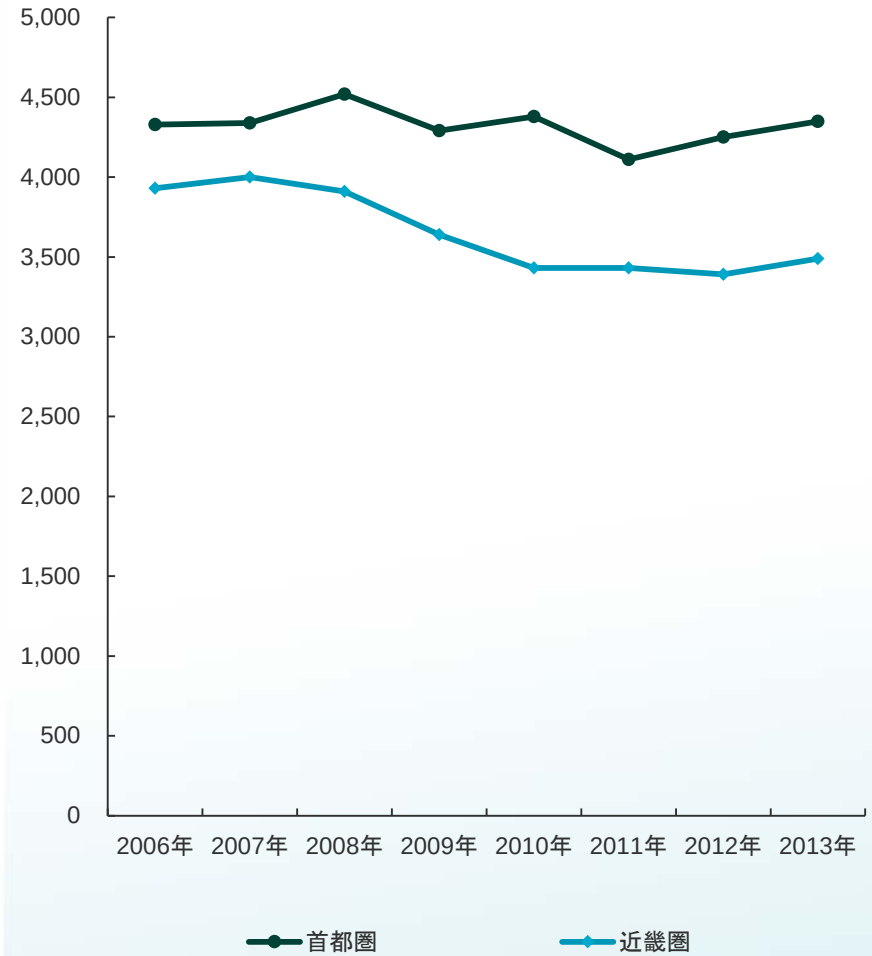
首都圏における需給動向の推移

(千㎡)



首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移

(円/坪)



IRに関するお問い合わせ先

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/