



日本プロロジスリート投資法人 個人投資家向け オンライン説明会

2022年9月6日

Table of Contents

目次

1.	第19期（2022年5月期）決算ハイライト	2
2.	物流不動産マーケットの動向	16
3.	Appendix	20

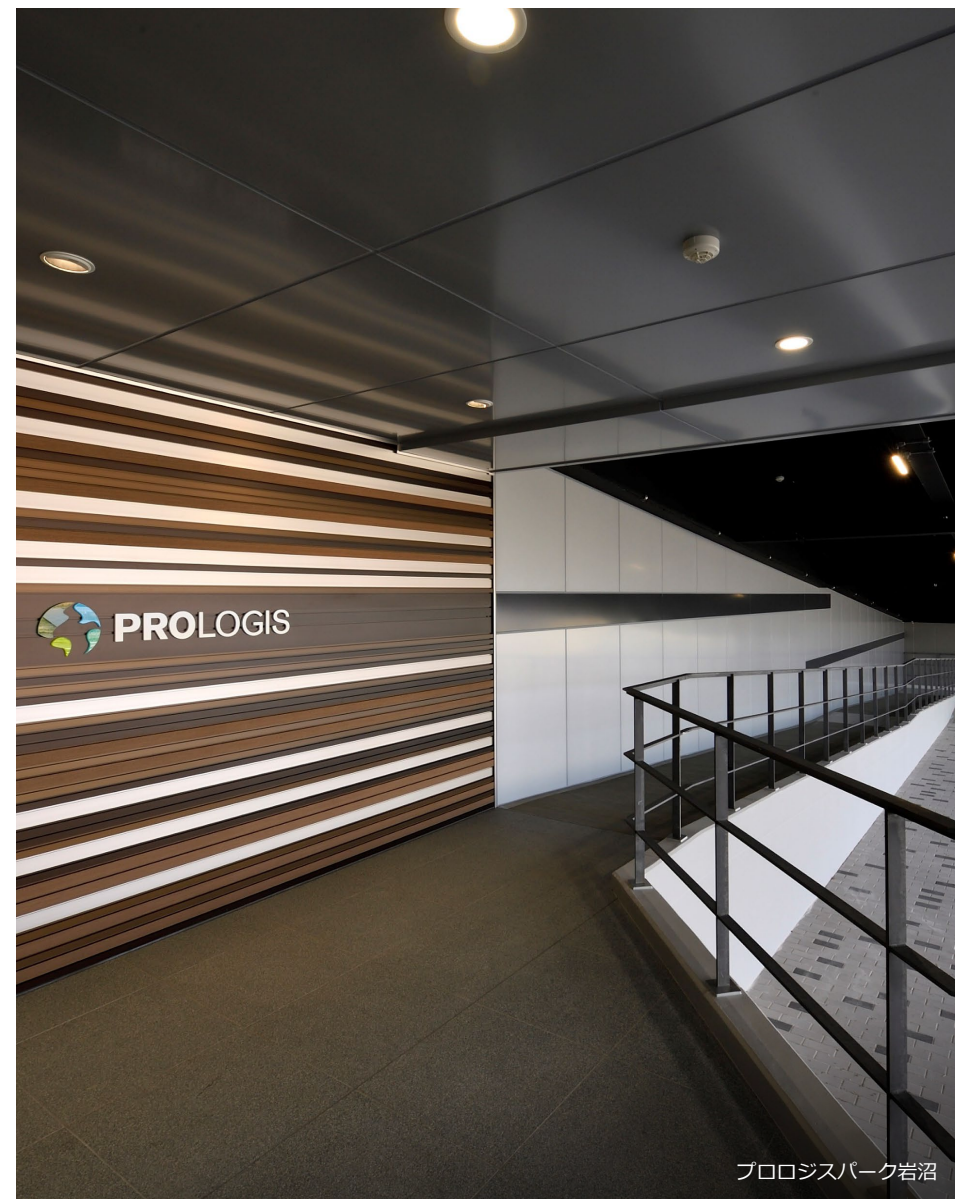
本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

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。



プロロジスパーク岩沼



SECTION 1

第19期（2022年5月期）決算ハイライト

第19期決算ハイライト

- ① 資産運用会社にも新社長就任。本投資法人の成長戦略は不変
- ② 安定的なポートフォリオ運営により、ほぼ予想通りの着地
- ③ 継続的な賃料上昇の実現。引き続き豊富なパイプライン
- ④ プロロジスパーク岩沼の再開発が完了
- ⑤ 業界屈指の強固な財務基盤。信用格付の見通しの向上
- ⑥ ESGの更なる推進とカスタマーの課題を解決するDXの推進

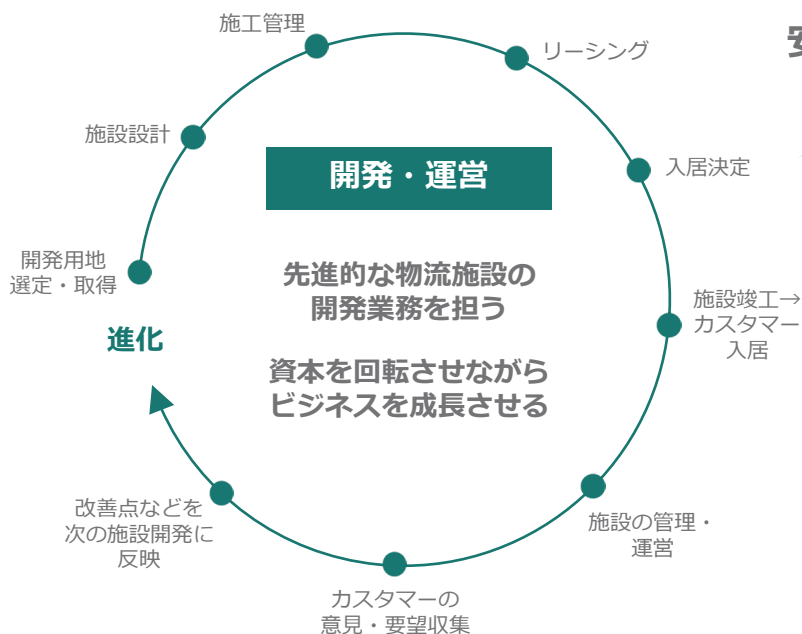
①資産運用会社にも新社長就任。本投資法人の成長戦略は不変(1)

プロロジス・グループとの協力体制を継続、明確な役割分担に基づく更なる成長を目指す



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

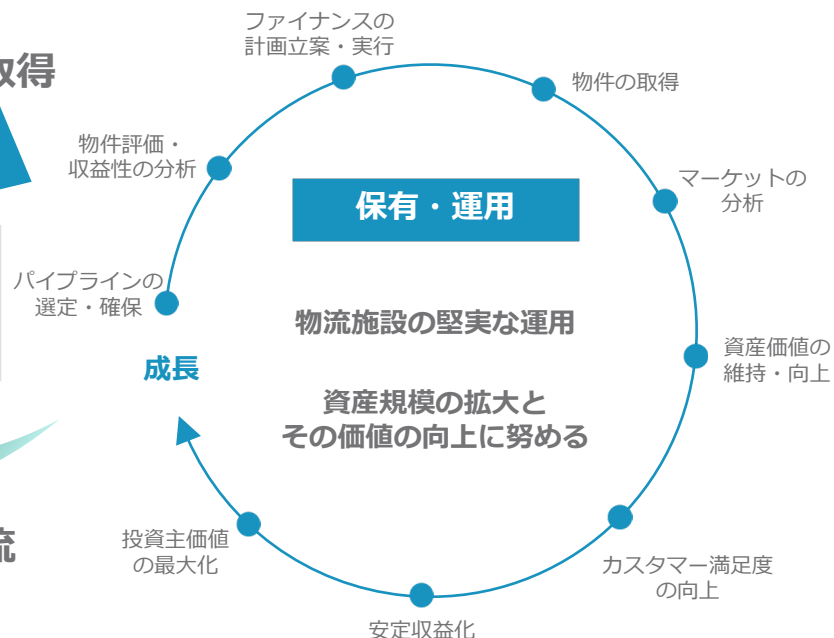
明確な
役割分担

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



①資産運用会社にも新社長就任。本投資法人の成長戦略は不変(2)

継続的な外部成長・内部成長・安定的な財務戦略により、投資主価値の最大化を目指す

外部成長

- ・スポンサーによるパイプライン・サポート
- ・適正価格での物件取得

内部成長

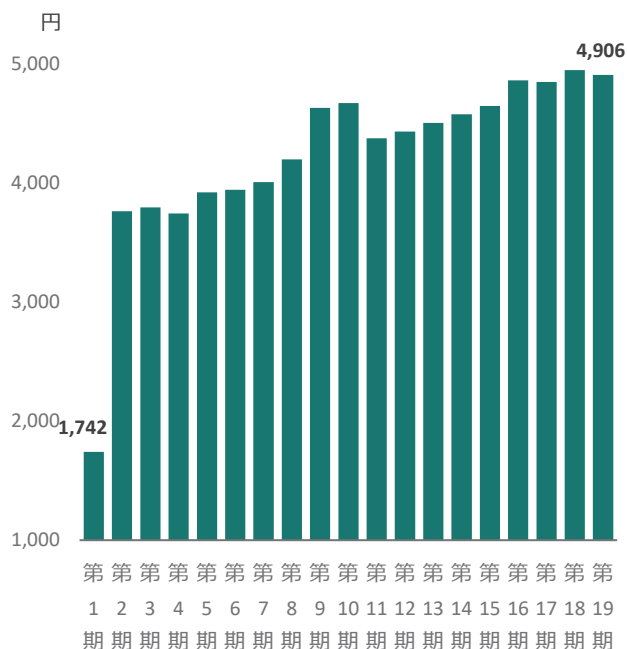
- ・安定したポートフォリオ運営
- ・レントギャップの解消

財務戦略

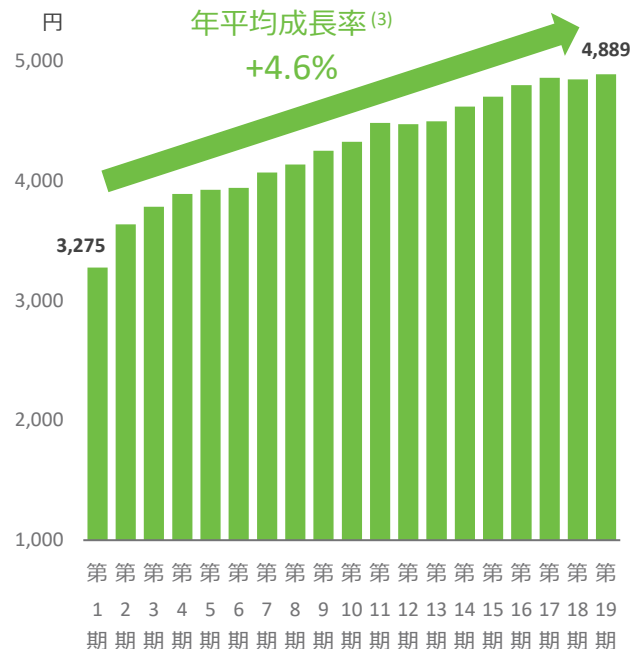
- ・適切なLTVコントロール
- ・強固なバランスシートと高い信用力

分配金成長・NAV向上

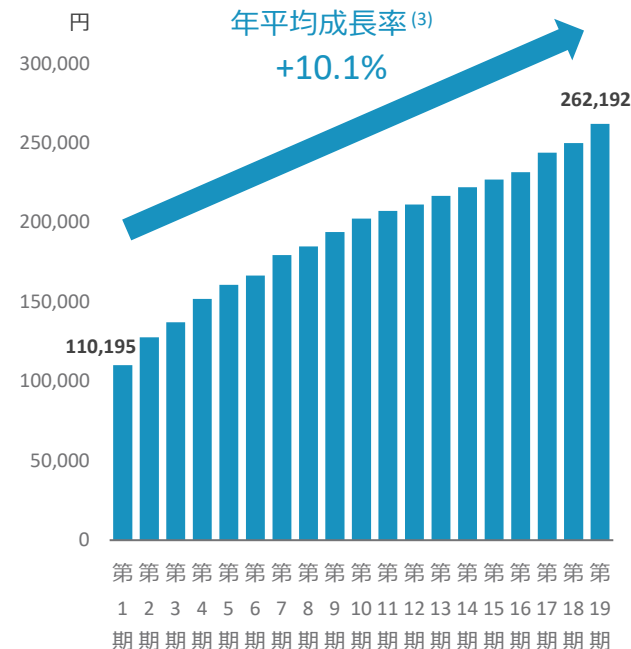
1口当たり分配金⁽¹⁾



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



1口当たりNAV⁽¹⁾



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

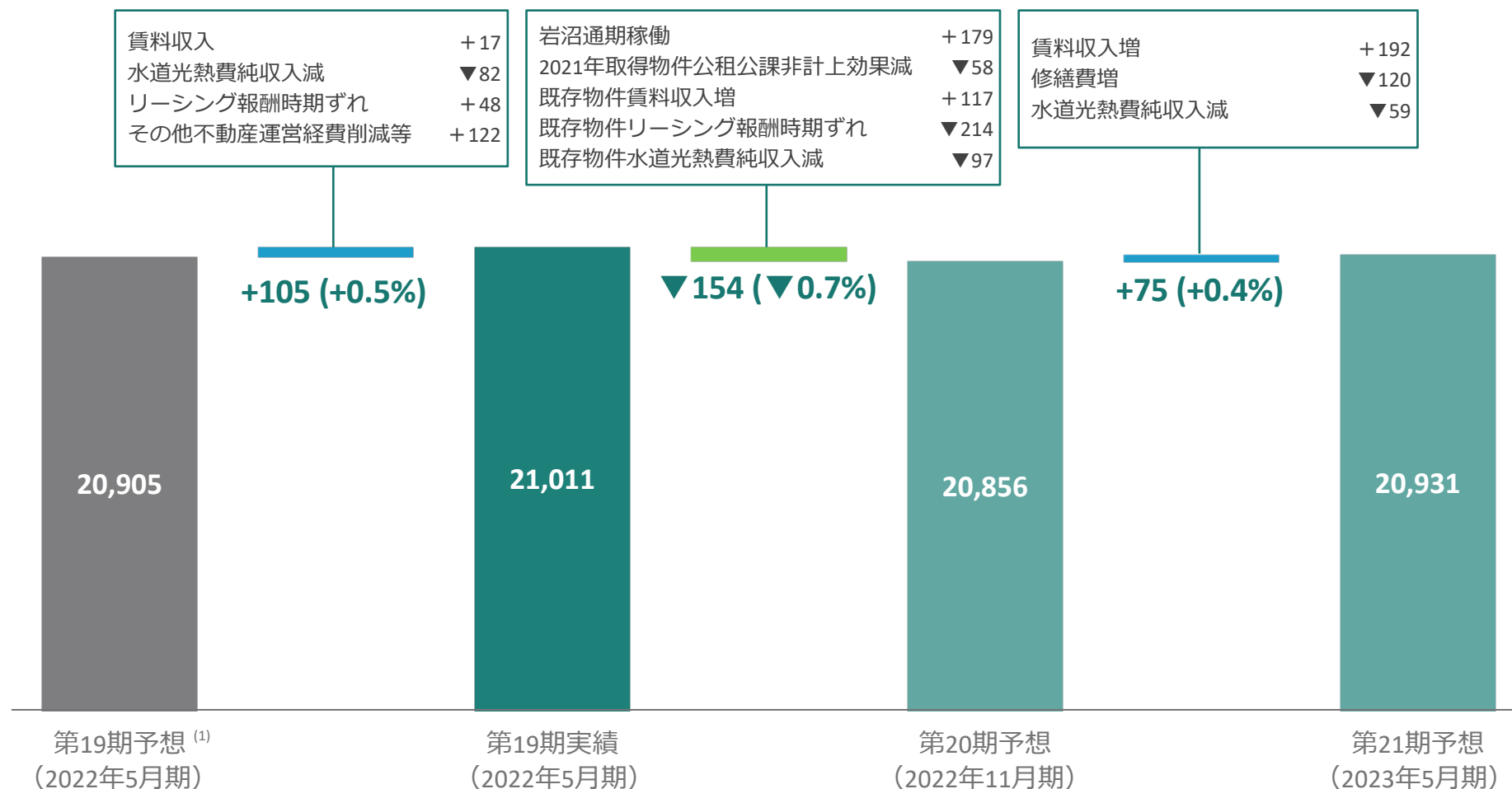
3. 第1期（2013年5月期）から第19期（2022年5月期）までの1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率を、幾何平均で算出しています

②安定的なポートフォリオ運営により、ほぼ予想通りの着地(1)

新規3物件の取得効果を主因にNOIは前期比+4.7%増加。前回予想比では+0.5%

NOI

百万円



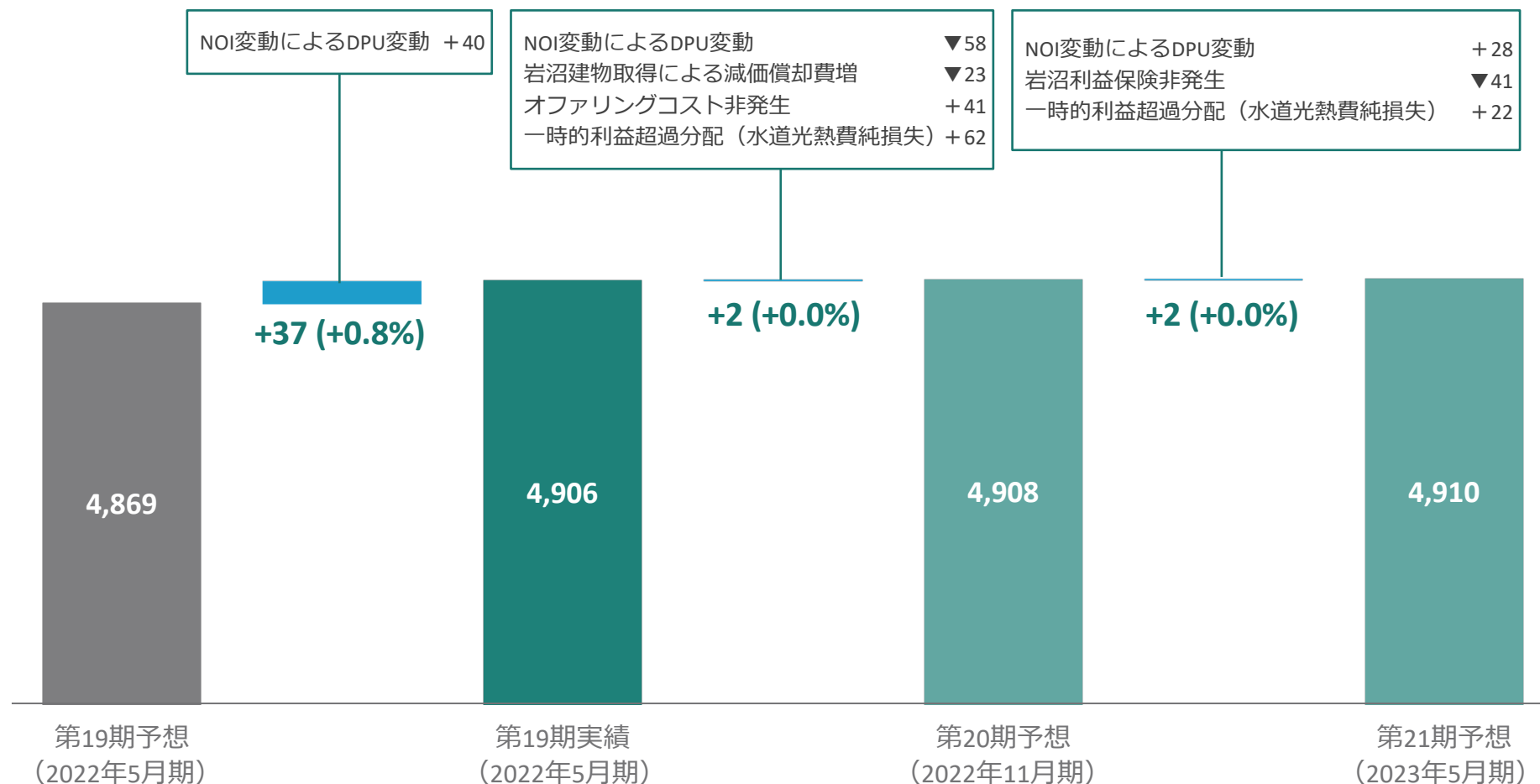
1. 2022年1月17日に公表した数値を記載しています。以下同じです

②安定的なポートフォリオ運営により、ほぼ予想通りの着地(2)

DPUは前回予想比+0.8%増加。今後も安定的に推移する見通し

1口当たり分配金（DPU）

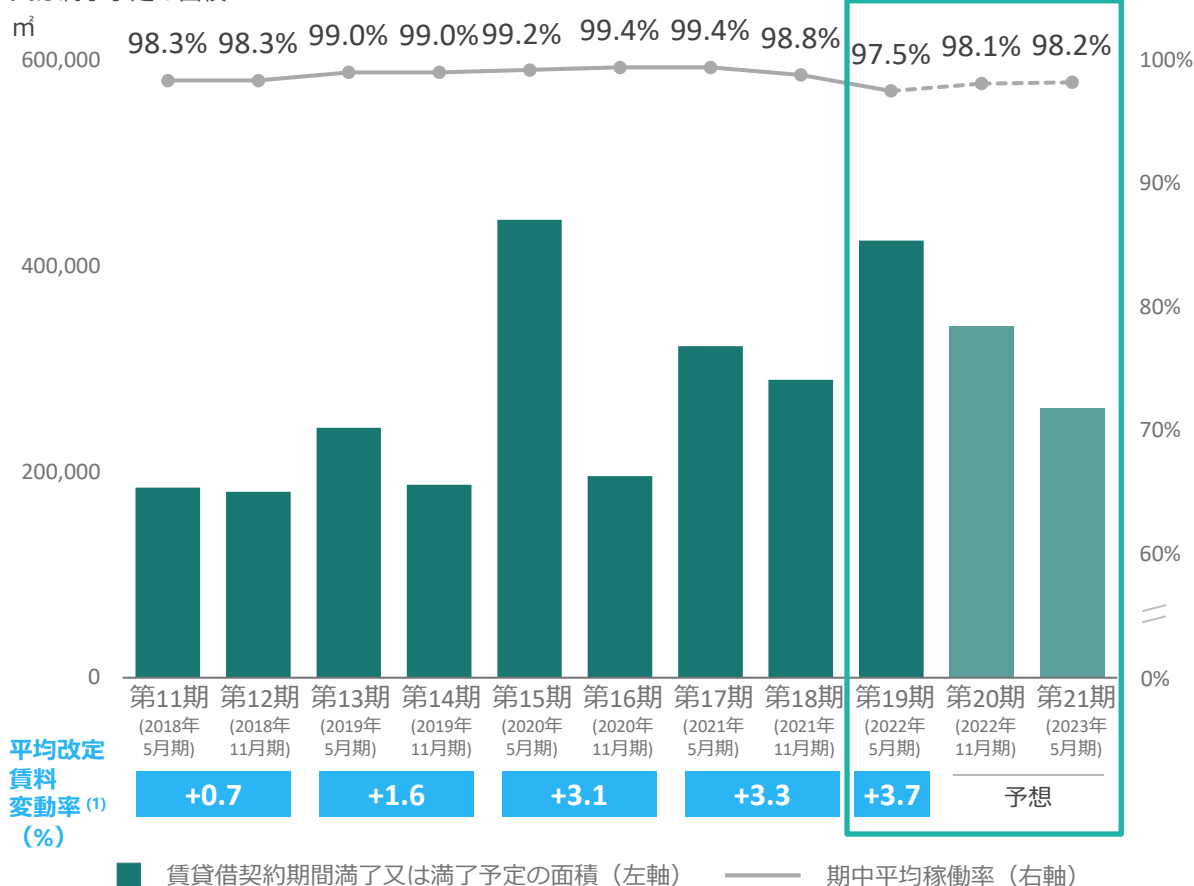
円



③継続的な賃料上昇の実現。引き続き豊富なパイプライン(1)

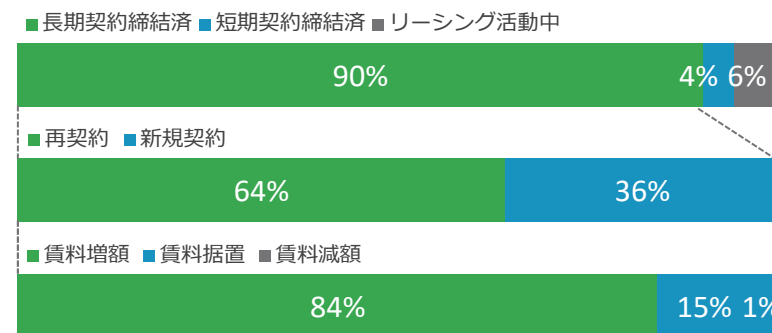
期中平均稼働率は97.5%、平均改定賃料変動率は+3.7%を実現

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積

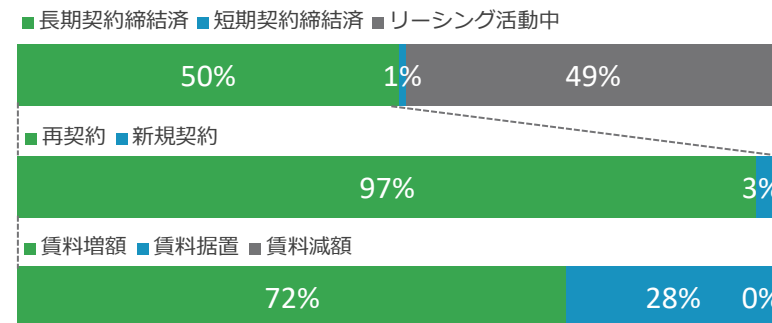


賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第19期（2022年5月期）



第20期（2022年11月期）



- 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各期の属する年の12月末日時点（第19期は2022年6月末日時点）で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
- 2022年6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

③継続的な賃料上昇の実現。引き続き豊富なパイプライン(2)

合計13物件2,400億円相当の豊富なスポンサー・パイプライン

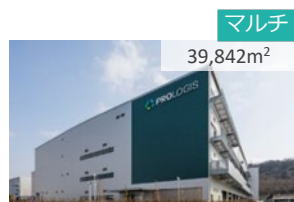
第19期取得済資産



プロロジスパーク猪名川2
(兵庫県川辺郡)



プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)



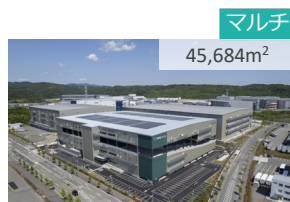
プロロジスパーク神戸5
(兵庫県神戸市)

3物件・212,290m²

優先交渉権取得済物件



プロロジスパーク猪名川1
(兵庫県川辺郡)
2021年11月竣工



プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)
2022年6月竣工



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年4月竣工



プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)
2022年6月竣工

4物件・442,165m²

開発中・計画中資産



プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市)
2022年9月竣工予定



プロロジスパークつくば3
(茨城県つくば市)
2023年1月竣工予定



プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年3月竣工予定



プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



プロロジス東海太田川
プロジェクト
(愛知県東海市)



プロロジスアーバン
東京足立1
(東京都足立区)
2020年11月竣工



プロロジスアーバン
東京足立2
(東京都足立区)
2022年3月竣工



プロロジスアーバン
東京大田1
(東京都大田区)
2023年2月竣工予定

9物件・785,593m²

④プロロジスパーク岩沼の再開発が完了

2022年4月に再開発建物を取得。取得時80.1%の高稼働率で運営を開始



物件名称	プロロジスパーク岩沼	
所在地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35	
土地	敷地面積	45,704.30㎡
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	延床面積	45,460.60㎡
	賃貸可能面積	44,243.08㎡
	構造・階数	鉄骨造2階建
再開発建物の取得価格		5,934百万円
土地を含めた本物件の取得価格		7,113百万円
本物件の鑑定評価額		8,680百万円
鑑定NOI利回り		5.7%
第19期末時点の含み益		1,300百万円
期末稼働率		80.1%

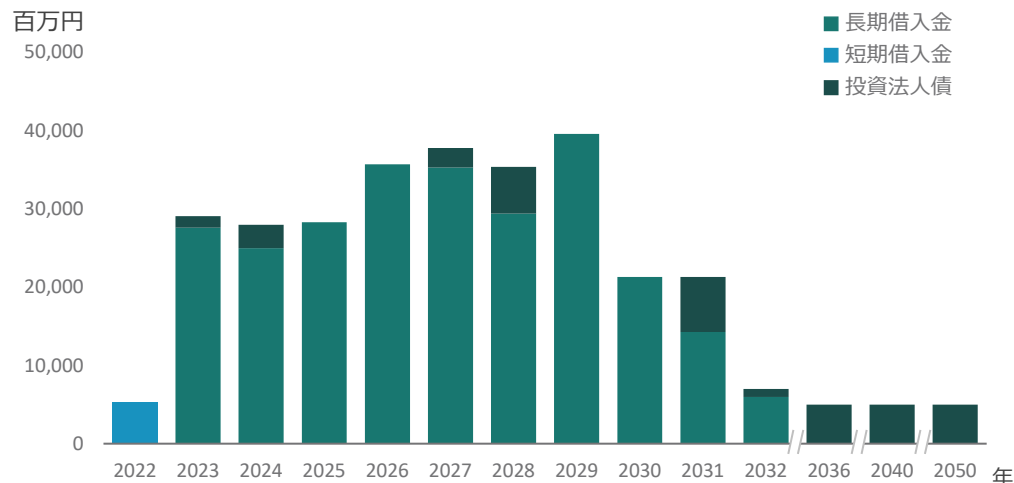
- ・ 新たにスロープを設置し2階への直接アクセスを可能に
- ・ 建物の地盤面からの嵩上げにより水害対策を実施
- ・ 高い環境性能により、BELSにおいて最高位の五つ星及び「ZEB Ready」の評価を取得

⑤業界屈指の強固な財務基盤。信用格付の見通しの向上

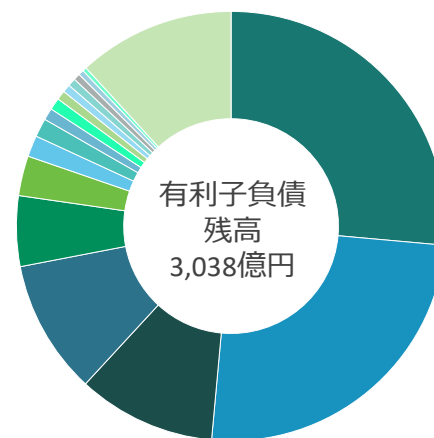
保守的なレバレッジを維持。デットコスト及び負債の返済期限を効果的にコントロール

格付 JCR : AA (ポジティブ) R&I : AA (安定的)	LTV 37.9%	鑑定LTV⁽²⁾ 29.1%	取得余力 1,900億円程度
長期固定金利負債比率 98.3%	平均負債調達年数⁽³⁾ : 8.9年 平均負債残存年数⁽³⁾ : 5.7年	平均負債コスト⁽⁴⁾ (融資手数料等を含む) 0.6%	含み益 (率)⁽⁵⁾⁽⁶⁾ 2,431億円 (31.7%)

有利子負債の返済期限の分散状況



有利子負債の調達先の分散状況



取引金融機関数 16社	
三井住友銀行	26.4%
三菱UFJ銀行	25.0%
三井住友信託銀行	10.4%
みずほ銀行	10.1%
日本政策投資銀行	5.3%
りそな銀行	3.0%
農林中央金庫	1.6%
福岡銀行	1.4%
西日本シティ銀行	0.9%
みずほ信託銀行	0.9%
日本生命保険	0.7%
伊予銀行	0.6%
七十七銀行	0.6%
山梨中央銀行	0.5%
あおぞら銀行	0.4%
横浜銀行	0.3%
投資法人債	11.8%

1. 2022年5月末日時点
2. 鑑定LTV = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {各期末の貸借対照表上の総資産額 + (各期末の保有資産の鑑定評価額 - 各期末の保有資産の帳簿価額)}。以下同じです
3. 平均負債調達年数は負債調達年数を、平均負債残存年数は負債残存年数を、それぞれ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
4. 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
5. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです
6. 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

⑥ESGの更なる推進とカスタマーの課題を解決するDXの推進(1)

J-REIT最高水準のESG評価を維持

ESGファイナンス・アワード・ジャパンの受賞



- 2021年2月にJ-REITとして初めて実施した「グリーンエクイティ・オフリング」が評価され、環境省主催の第3回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の資金調達者部門において「銀賞（環境大臣賞）」を受賞

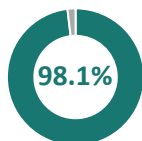
MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

適格グリーンプロジェクト

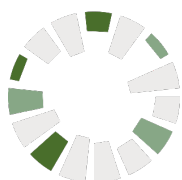


- 適格グリーンプロジェクト比率 **98.1%**
- ポートフォリオに占めるグリーンビルディング認証の取得割合はJ-REITトップクラス

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2021

- 最高位の「5 スター」を7年連続で取得
- GRESB開示評価においても最上位の「Aレベル」を取得

Dow Jones Sustainability Index (DJSI)

Member of

Dow Jones
Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

- Dow Jones Sustainability World Indexについては2020年より、Asia/Pacific Indexについては2015年よりJ-REITで唯一の組入れ銘柄

⑥ESGの更なる推進とカスタマーの課題を解決するDXの推進(2)

SDGs実現に貢献する目標達成に向けて着実に進捗。TCFD提言に賛同し、関連情報を新たに開示

SDGs	目標と達成年度	進捗状況 ⁽¹⁾
	太陽光発電システムを 合計45MW 導入 2022年まで	 43.2 MW
	LED照明の導入比率を 80%以上 に（面積ベース） 2022年まで	 78 %
	グリーンリース契約比率を 70%以上 に（面積ベース） 2026年まで	 46 %
	適格グリーンプロジェクト比率 ⁽²⁾ を 95%以上 に（取得価格ベース） 2021年に目標達成	 98.1 %
		 達成  進行中

TCFDへの対応（ESG特設サイト）

<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/environmental3.html>



TCFDへの取組み

TCFD提言への賛同

プロロジス・グループは、気候関連の情報開示を企業・金融機関がどのように行うかを検討する目的で金融安定理事会（FSB）により設立された「気候関連財務開示タスクフォース」（TCFD）による提言への賛同企業です。また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として2021年9月にTCFD提言への賛同を表明いたしました。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFDの最終提言においては、以下の項目について開示することが推奨されています。

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

また、本資産運用会社は、国内の賛同企業等が参加するTCFDコンソーシアムに参加しています。

- ・ 気候変動が本投資法人に与えるリスクと機会を把握、1.5度シナリオと4.0度シナリオを想定
- ・ リスクと機会の発生可能性や財務的影響及び対応策に関する分析を実施

1. 2022年6月末日時点

2. 「適格グリーンプロジェクト」とは、一定のグリーンビルディング認証を取得している資産のことをいいます。比率は、ポートフォリオに占める適格グリーンプロジェクトの割合を記載しています。以下同じです

⑥ESGの更なる推進とカスタマーの課題を解決するDXの推進(3)

ESGへの配慮を念頭に多岐にわたる取組みを展開

脱炭素に向けて

保有物件におけるグリーン電力の導入

プロロジスパークつくば1・つくば2
プロロジスパーク習志野4

- ・ カスタマーの使用電力を再生可能エネルギー由来に変更

電気自動車（EV）向け充電設備を設置

プロロジスパーク猪名川1・猪名川2

- ・ 急速充電器を整備（普通充電器も準備中）
- ・ 将来の増設にも対応可能



カスタマーと地域社会へのエンゲージメント

カスタマーとの交流

プロロジスパーク東京大田
プロロジスパーク猪名川1・猪名川2

- ・ カスタマーへの感謝をテーマにしたイベントを開催
- ・ ウクライナ人道危機救援金寄付の場を設置（プロロジスとのマッチング寄付）



プロロジスパーク京田辺

- ・ カスタマー向けに「たけのご掘り会」を定期開催



防災協定の締結・地域社会への貢献

プロロジスパーク千葉1・千葉2
プロロジスパーク川島・川島2
プロロジスパーク座間1・座間2 等

- ・ 災害時に地域住民に対し避難場所を提供する協定を9つの自治体・行政機関と締結

プロロジスパーク東松山

- ・ 周辺地区に桜を植樹

⑥ESGの更なる推進とカスタマーの課題を解決するDXの推進(4)

最新テクノロジーの活用

IoT技術の活用による施設運営

高天井用人感センサー付 インテリジェントLED照明

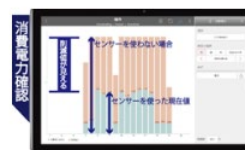
- ・人やフォークリフトの動きに反応して自動的に点灯・消灯
- ・電気使用量の削減・可視化による庫内作業の効率化



グループ管理



動線管理



消費電力管理

スマートボックス

- ・各施設の「温度・湿度」「雨量」「風向・風速」「地震」の情報をリアルタイムで取得・分析



物流のDX化・人手不足解消の支援

クラウドサービス「ロジメーター」

- ・売上、オペレーション、在庫、人員配置等のあらゆる情報をリアルタイムで可視化、進捗を把握
- ・作業量に合わせた適切な人員配置が可能



ワークシェアサービス「Timee」

- ・アプリ「Timee」の利用により、カスタマーの人材募集プロセスを効率化
- ・労働力不足の軽減につながり、カスタマー従業員の負担削減や離職率の低下に貢献





プロロジスパークつくば1-A
プロロジスパークつくば1-B

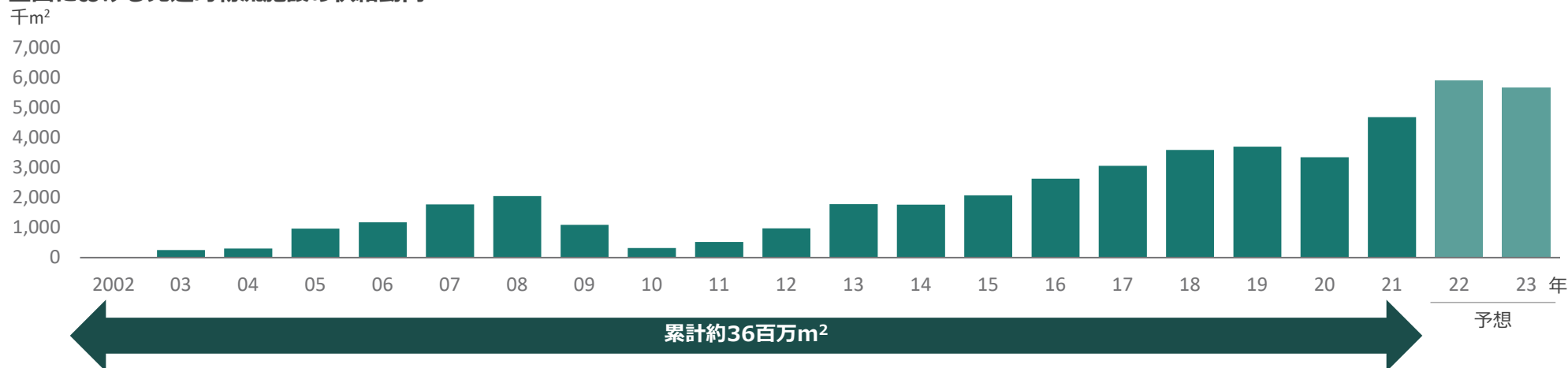
SECTION 2

物流不動産マーケットの動向

物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性

先進的物流施設の供給は拡大傾向だが、依然その希少性は高い

全国における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⁾



1. 2022年3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。2022年及び2023年の供給面積は2022年3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. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。2022年3月末日時点における先進的物流施設シェアは、2021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、2022年3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

物流不動産マーケットの需給動向

需要は引き続き堅調だが、供給量の増加に伴いマーケットの過熱感は低減

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及び空室率⁽¹⁾

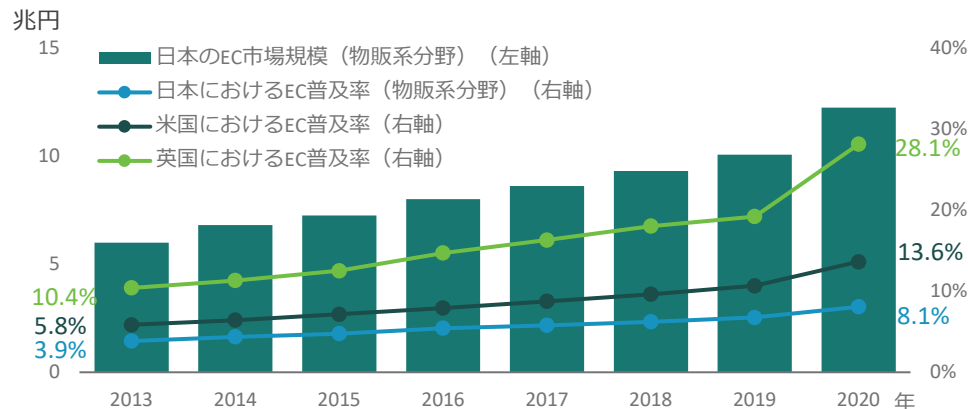


1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
2. 2022年及び2023年の新規供給面積は2022年6月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

消費構造の変化が生み出す新規需要

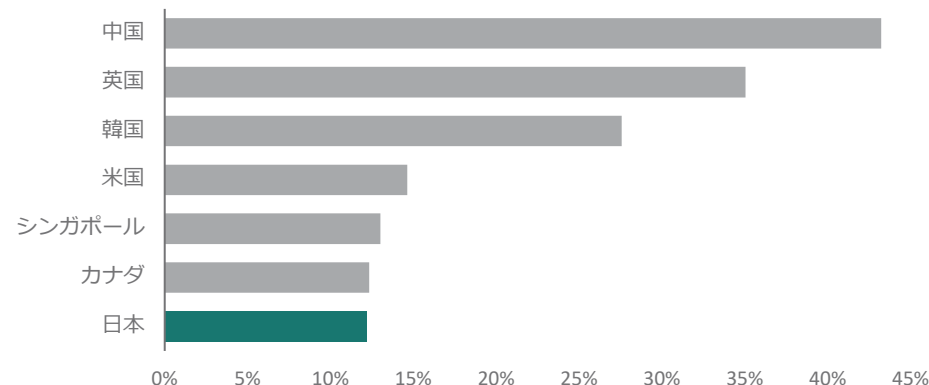
EC関連の需要は底堅く、先進的物流不動産の賃貸需要の主要な牽引役に

電子商取引（EC）の市場規模



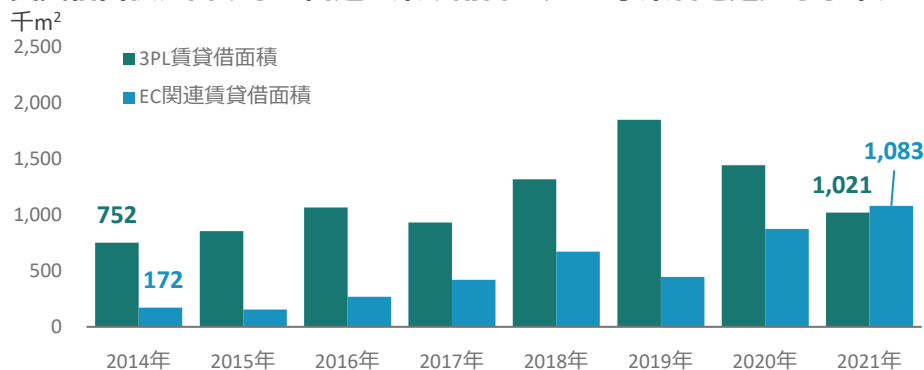
（出所）経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）報告書（2021年7月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

EC普及率の国際比較（2021年）



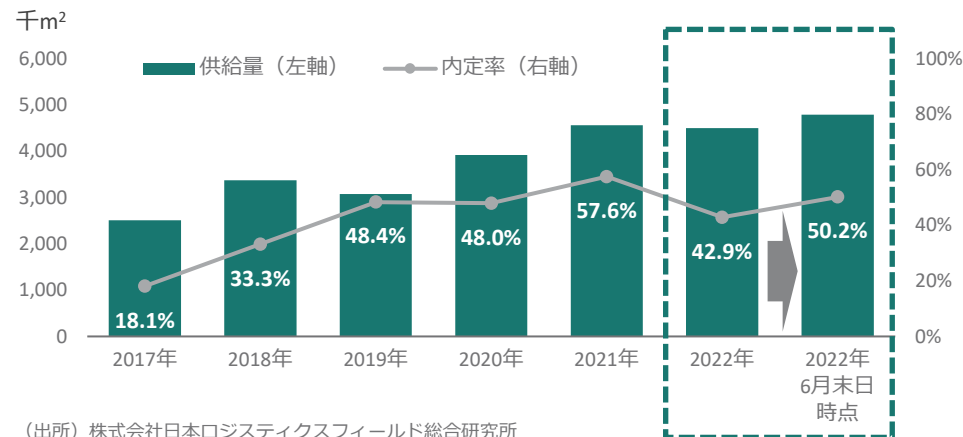
（出所）eMarketer（2022年6月）

賃貸借面積に占めるEC関連企業の割合は、3PL事業者を超える水準に⁽¹⁾



（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

新規開発物件（首都圏及び近畿圏）の前年末時点のテナント内定率⁽²⁾



（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

- 表示年における入居テナントの契約面積を、業種別に集計した面積を記載しています。3PL事業者がEC物流を請け負っている場合は「EC関連賃貸借面積」に計上しています
- 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。ただし、2022年6月末日時点の数値は、2022年に竣工及び竣工予定の物件を対象とした、2022年6月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



SECTION 3

Appendix

第19期決算サマリー

Asset（資産の部）	Equity（純資産の部）	Debt（負債の部）
- 資産規模 8,219億円 - 含み益 2,431億円 (含み益率 31.7%) - 平均鑑定NOI利回り⁽²⁾ 5.1% - 第19期実績NOI利回り⁽³⁾ 5.2% - ポートフォリオ稼働率 期中平均 97.5% 期末時点 98.0%	- 時価総額 9,159億円 1口当たり分配金⁽⁴⁾ 第19期実績 4,906円 第20期予想 4,908円 第21期予想 4,910円 1口当たりNAV 262,192円 (前期比 +4.9%)	- 有利子負債残高 3,038億円 - LTV 37.9% (鑑定LTV 29.1%) - 取得余力 約1,900億円 - 信用格付 JCR: AA (ポジティブ) R&I: AA (安定的)

1. 2022年5月末日時点

2. 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

3. 第19期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した予想NOIを取得価格で除した数値を、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。プロロジスパーク岩沼を除きます

4. 利益超過分配金を含みます

第19期の実績

(百万円)	第18期 (2021年11月期) 実績	第19期 (2022年5月期) 予想 (2022年1月17日時点)	第19期 (2022年5月期) 実績	予想比
営業収益	25,410	26,793	26,859	+0.2%
NOI	20,059	20,905	21,011	+0.5%
営業利益	11,748	11,990	12,077	+0.7%
経常利益	10,844	10,919	11,006	+0.8%
特別利益	159	140	324	+131.7%
当期純利益	11,003	11,058	11,329	+2.5%
分配金総額	12,767	13,001	13,100	+0.8%
利益分配金	11,003	11,057	11,330	+2.5%
利益超過分配金	1,763	1,944	1,770	▼8.9%
継続的利益超過分配	1,763	1,944	1,770	▼8.9%
一時的利益超過分配	-	-	-	-
(円)				
1口当たり分配金	4,945	4,869	4,906	+0.8%
1口当たり利益分配金	4,262	4,141	4,243	+2.5%
1口当たり利益超過分配金	683	728	663	▼8.9%

第19期当期純利益 予想比差額要因

- 賃料収入 + 17百万円
- 水道光熱費純収入減 ▼82百万円
- リーシング報酬時期ずれ + 48百万円
- その他不動産運営経費削減等 + 122百万円
- 特別利益増 + 184百万円

第19期特別利益

- 岩沼受取補填金 175百万円
- 岩沼利益保険金収入 148百万円

第20期・第21期の業績予想

(百万円)	第20期 (2022年11月期) 前回予想 (2022年1月17日時点)	第20期 (2022年11月期) 今回予想	前回予想比	第21期 (2023年5月期) 予想
営業収益	27,484	27,534	+0.2%	27,540
NOI	21,033	20,856	▼0.8%	20,931
営業利益	12,003	11,875	▼1.1%	11,958
経常利益	11,002	10,865	▼1.3%	10,919
特別利益	110	110	0.0%	-
当期純利益	11,111	10,974	▼1.2%	10,918
分配金総額	13,087	13,106	+0.1%	13,111
利益分配金	11,111	10,972	▼1.2%	10,919
利益超過分配金	1,976	2,133	+8.0%	2,192
継続的利益超過分配	1,976	1,968	▼0.4%	1,968
一時的利益超過分配	-	165	-	224
(円)				
1口当たり分配金	4,901	4,908	+0.1%	4,910
1口当たり利益分配金	4,161	4,109	▼1.2%	4,089
1口当たり利益超過分配金	740	799	+8.0%	821

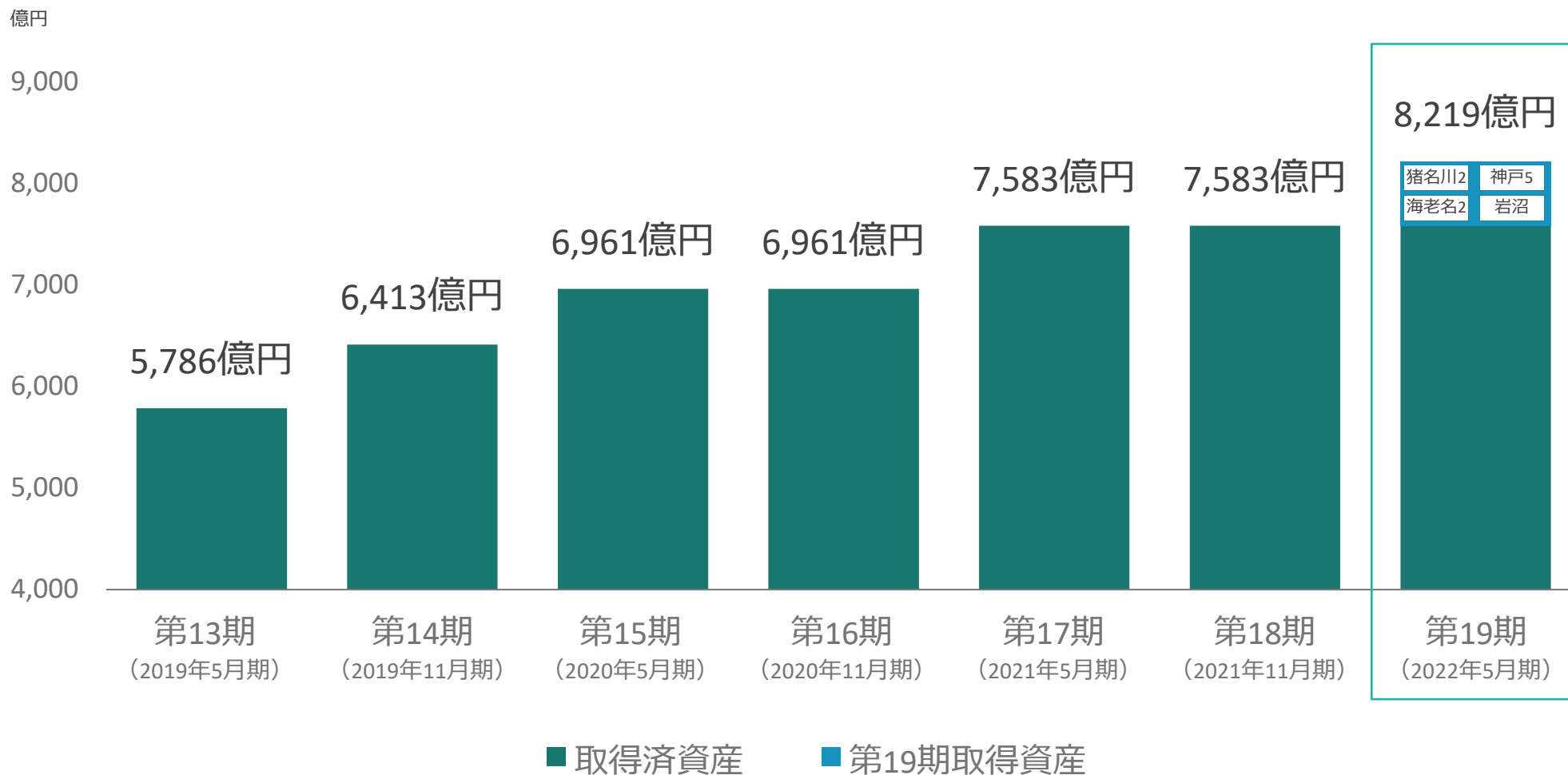
第19期 vs 第20期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

- 収入
 - 岩沼通期稼働 (+)
 - 既存物件賃料収入増 (+)
 - 既存物件水道光熱費純収入減 (▼)
- 費用
 - 2021年取得物件公租公課非計上効果減 (▼)
 - 既存物件リーシング報酬時期ずれ (▼)
 - 岩沼建物取得による減価償却費増 (▼)
 - オフアリングコスト非発生 (+)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配 (水道光熱費純損失) (+)

第20期 vs 第21期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

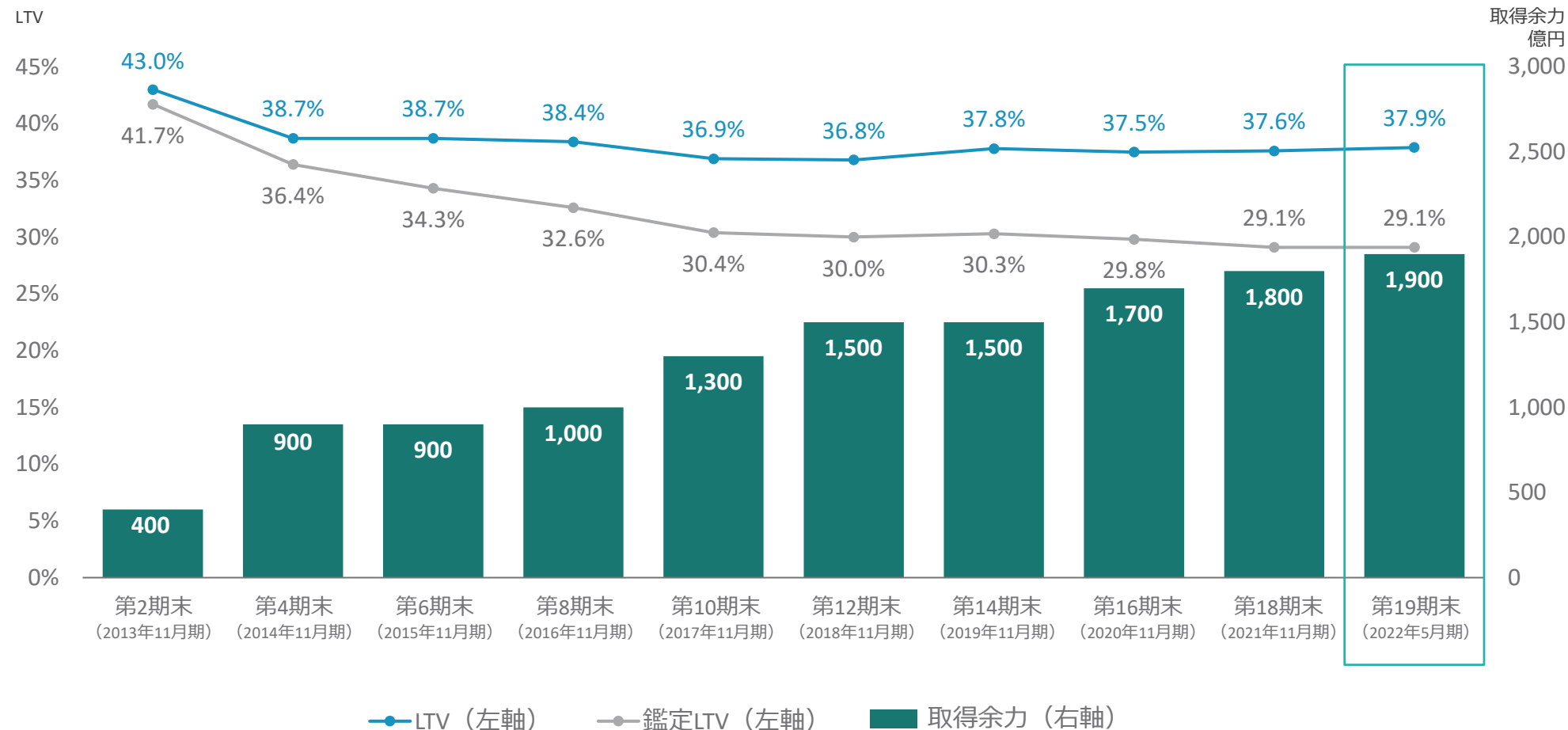
- 収入
 - 賃料収入増 (+)
 - 水道光熱費純収入減 (▼)
 - 岩沼利益保険非発生 (▼)
- 費用
 - 修繕費増 (▼)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配 (水道光熱費純損失) (+)

資産規模の推移



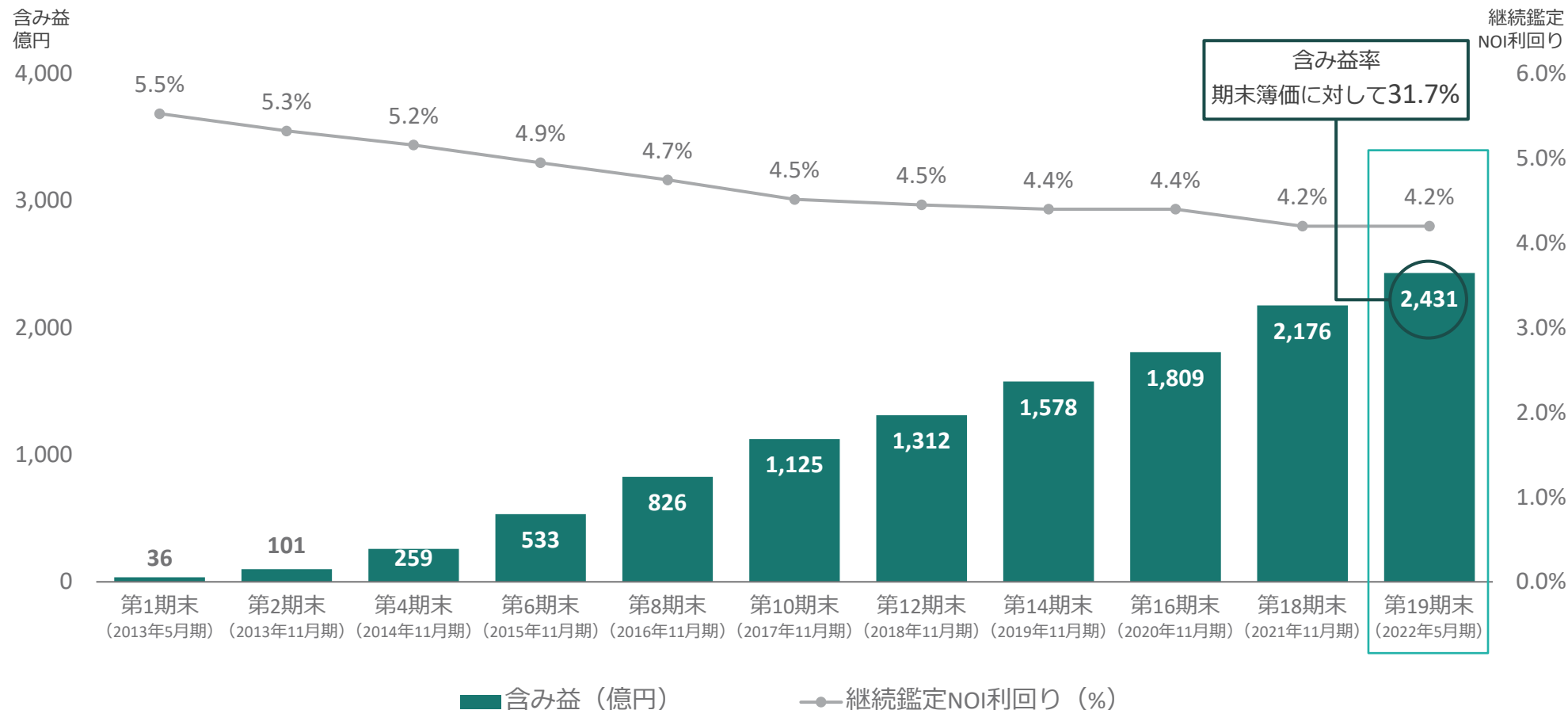
LTV・取得余力の推移

LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



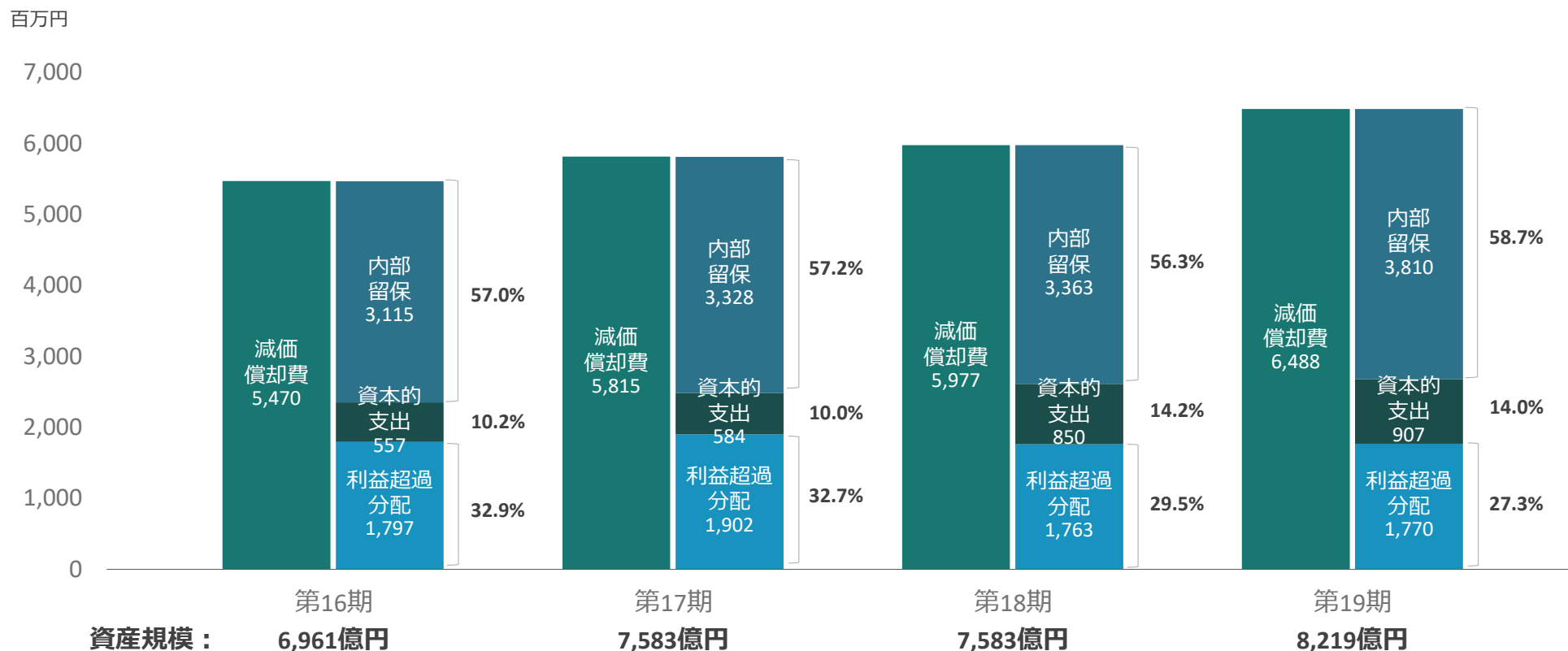
継続鑑定NOI利回り・含み益の推移

継続鑑定NOI利回り⁽¹⁾・含み益の推移



1. 継続鑑定NOI利回り＝各期末時点における保有資産の鑑定評価に基づく鑑定NOI÷各期末の保有資産の鑑定評価額。第15期から第18期についてはプロロジスパーク岩沼を含みません

利益超過分配と資本的支出の推移



日本プロロジスリート投資法人の5つの特徴

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**

Aクラス物流施設への重点投資

55物件のAクラス物流施設のみから成るクオリティの高いポートフォリオ

Aクラス物流施設比率
100.0%

資産規模
8,219億円

平均築年数
8.4年

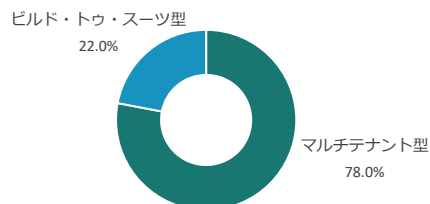
期中平均稼働率
97.5%

平均NOI利回り
5.1% (2)
5.2% (3)

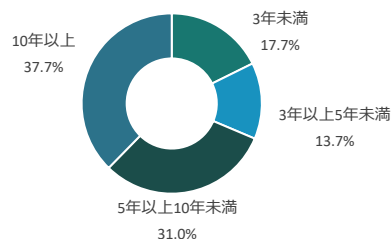
ポートフォリオPML値
1.2% (4)

ポートフォリオの分散状況 (5)

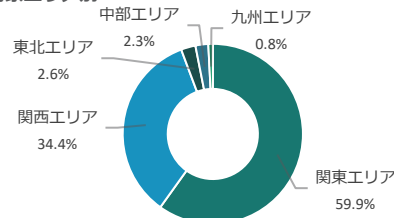
物件タイプ別



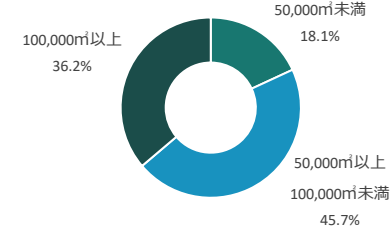
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-36 プロロジスパーク猪名川2



M-19 プロロジスパーク岩沼



B-05 プロロジスパーク習志野4



M-10 プロロジスパーク座間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-01 プロロジスパーク市川1



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

1. 2022年5月末日時点

2. 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

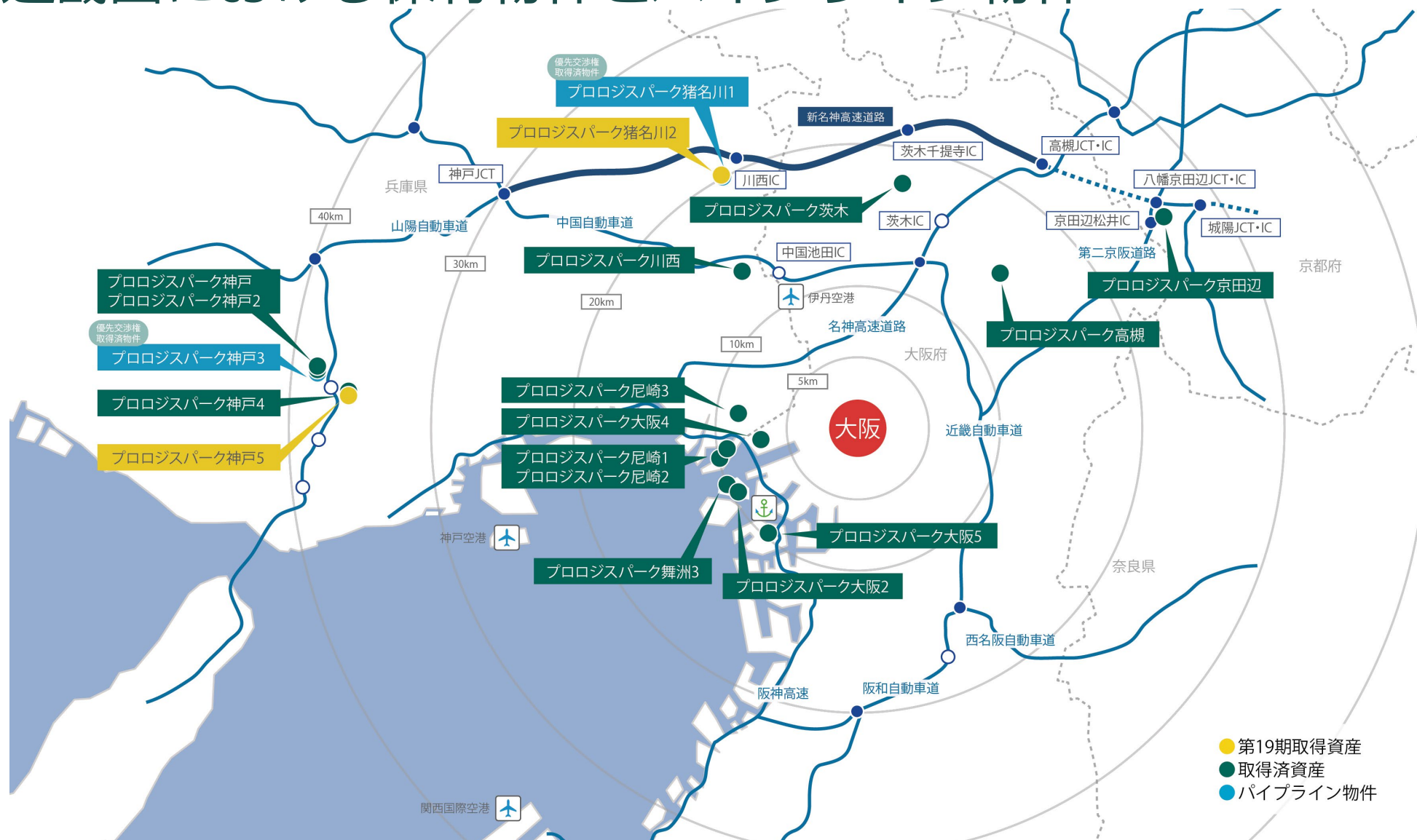
3. 第19期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した予想NOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。プロロジスパーク岩沼を除きます

4. ポートフォリオPML値は、計55物件の集合体に対して、2022年4月8日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです

5. 取得価格ベースで算出しています

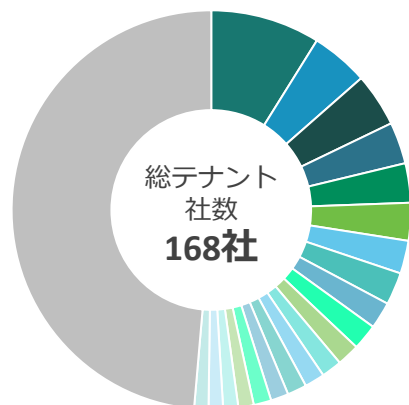
第19期取得資産
取得済資産
パイプライン物件

近畿圏における保有物件とパイプライン物件



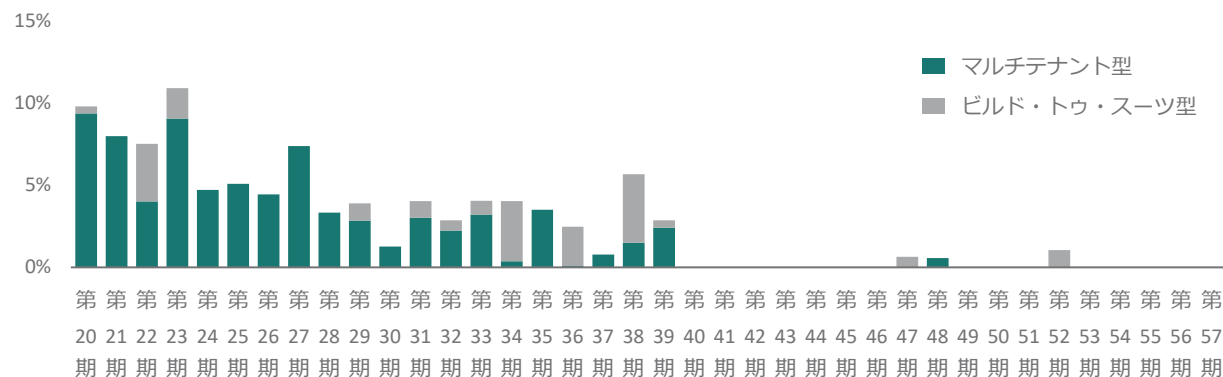
分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.9%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.6%	アズワン株式会社	1.4%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.7%	ヤマト運輸株式会社	2.2%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.4%
ニプロ株式会社	4.3%	アサヒロジ株式会社	2.1%	山九株式会社	1.2%
アマゾンジャパン合同会社	3.4%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.8%	株式会社TSI	1.2%
株式会社ビバホーム	3.2%	株式会社アルペン	1.7%	株式会社ミスミ	1.2%
株式会社日立物流西日本	3.1%	三菱食品株式会社	1.6%	日立物流コラボネクスト株式会社	1.2%
株式会社スズケン	2.7%	株式会社ハマキョウレックス	1.6%	その他	48.6%

賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



賃貸借契約の状況

総テナント社数
168社

上位20テナント比率⁽¹⁾
51.4%

定期借家契約比率⁽²⁾
100.0%

平均賃貸借残存期間⁽³⁾
4.1年

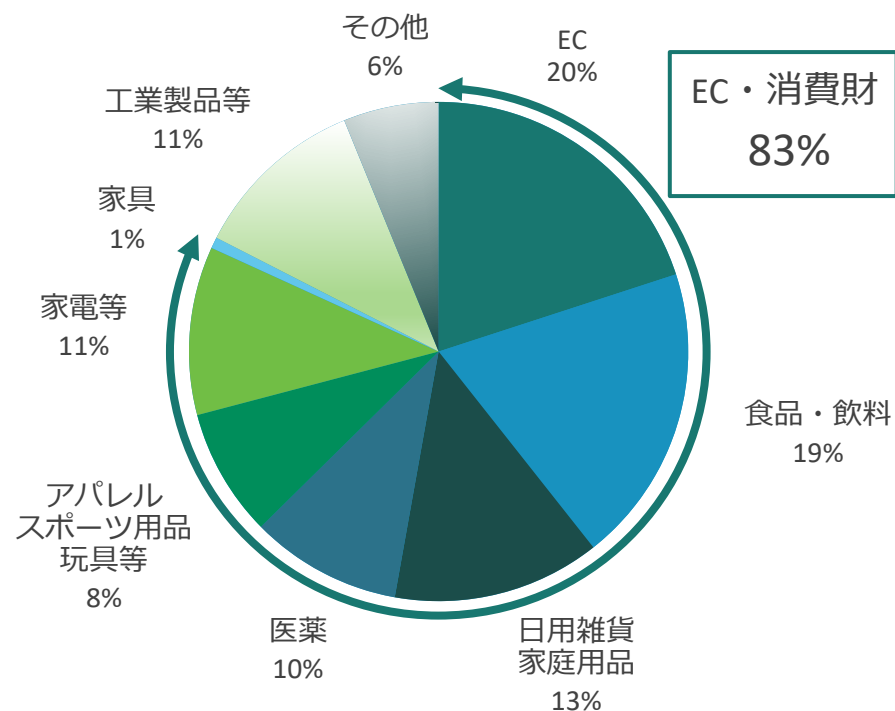
1. 賃貸面積ベース

2. 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

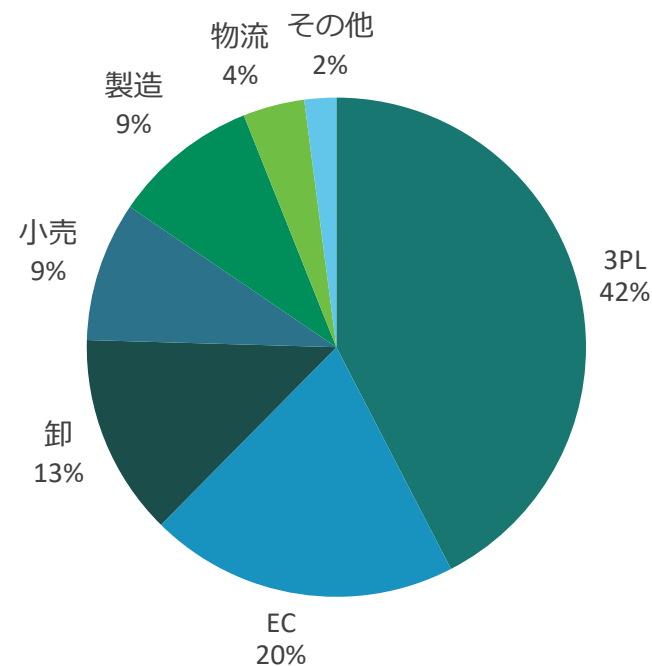
3. 2022年5月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2022年5月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

テナントの取扱い商品内訳（賃貸面積ベース）

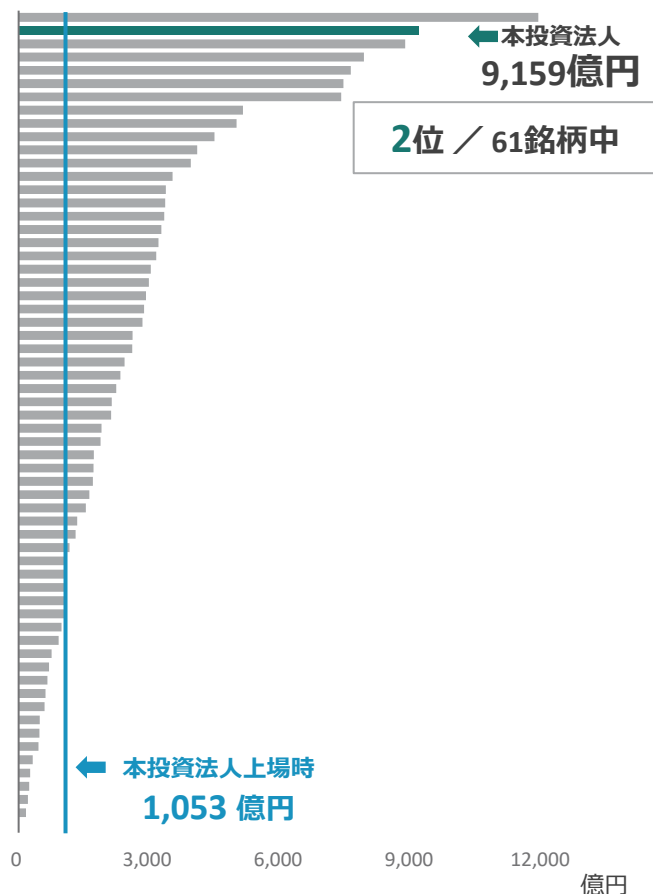


テナントの業種内訳（賃貸面積ベース）

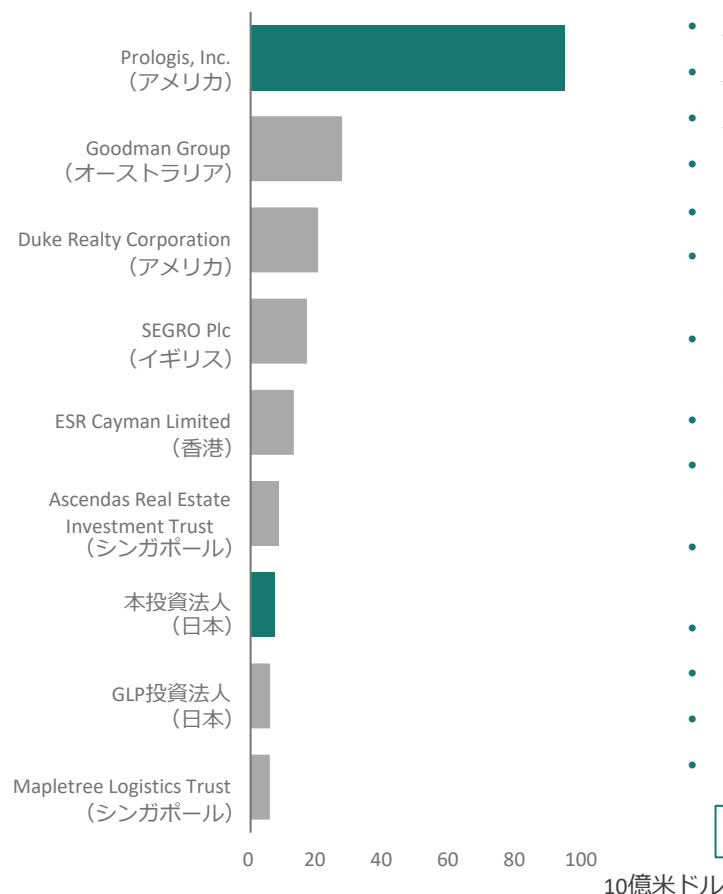


時価総額は順調に拡大。多くの主要インデックスにも採用

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⁽²⁾



主要インデックスへの組入れ

- 東証REIT指数
- 東証REIT Core指数
- 東証REIT物流フォーカス指数
- 日経ESG-REIT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
- FTSE Global Equity Index Series
- Dow Jones Sustainability World Index J-REIT唯一
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index J-REIT唯一
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index

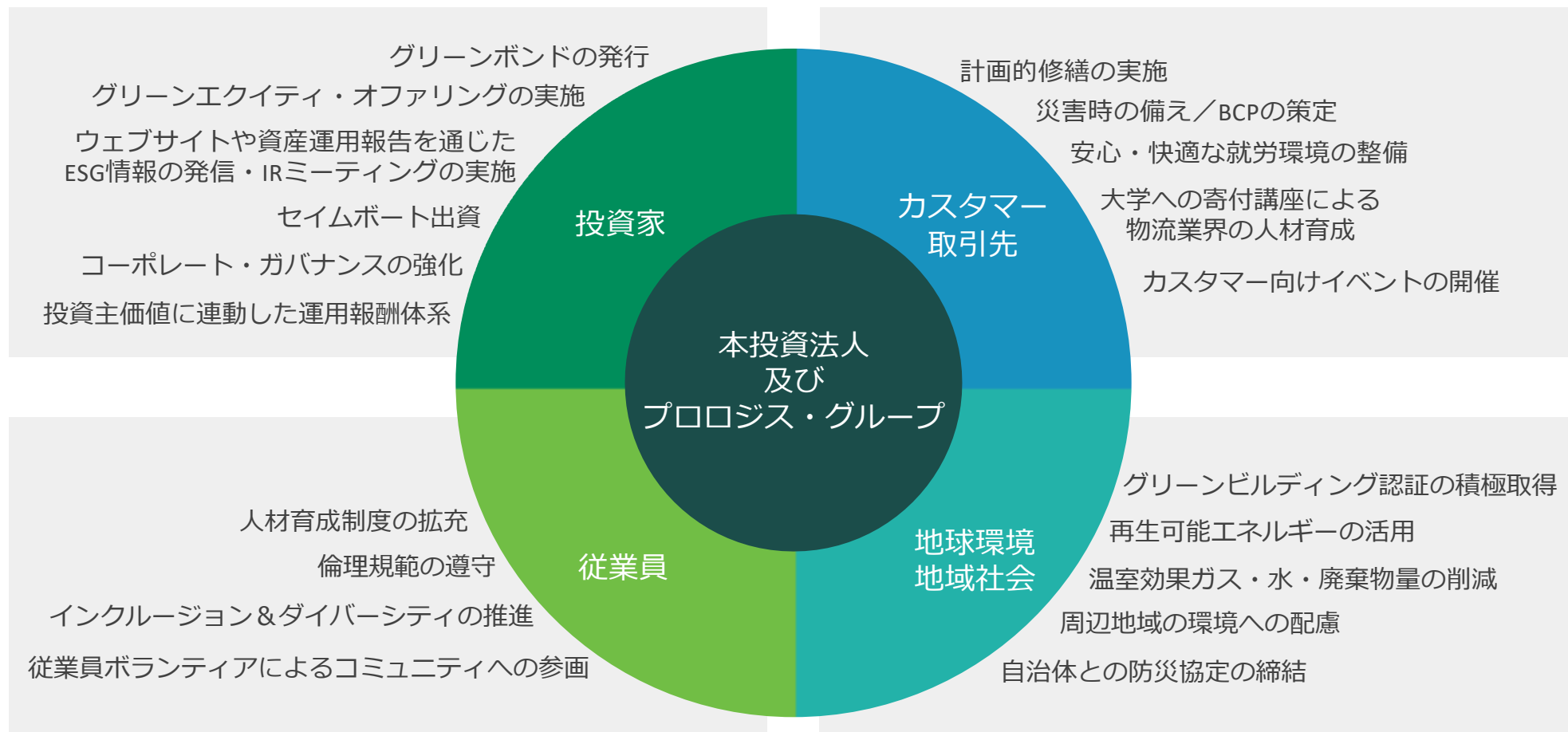
合計14インデックス

1. 2022年5月末日時点

2. アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2022年5月末日時点の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル＝128.21円）によります。以下同じです

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(1)

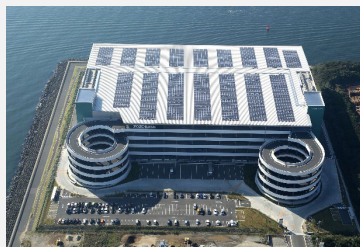
積極的なステークホルダー・エンゲージメントを展開



投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)

Environmental（環境）：脱炭素社会の実現に貢献

再生可能エネルギーの利用



太陽光発電設備の導入物件数⁽¹⁾

31 物件

エネルギー効率化の促進



高天井用
人感センサー付

LED照明

を採用

周辺環境に配慮した緑化

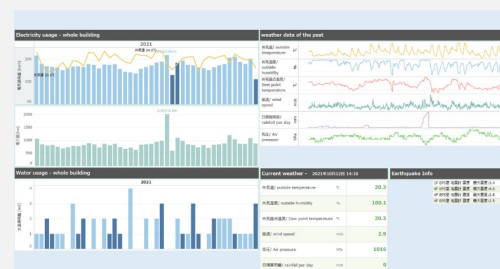


プロロジスパーク習志野4

ハミングロード

敷地の一部を整備し 緑道として開放

IoT 技術を活かした施設運営



**プロロジス
スマートボックス**

により

「温度・湿度」「雨量」
「風向・風速」「地震」

情報をリアルタイムで
取得・分析

1. 2022年6月末日時点。太陽光発電設備は、プロロジスパーク座間1の設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(3)

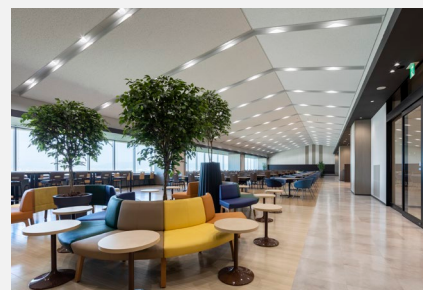
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

施設における災害対策



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

施設内就業環境の整備



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

物流業界における人材育成



プロロジスアカデミー
（若手人材の育成）の企画・運営

早稲田大学大学院へ
プロロジス**寄附講座**の提供

地域社会への貢献



コロナ禍においても
従業員ボランティア
を継続

- フェイスシールドを制作し高齢者向け施設へ寄付
- 雑巾を縫製し児童館へ提供

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(4)

Governance（ガバナンス）：投資主とプロロジス・グループの利益を共通化

プロロジス・グループによるセイムポート出資



投資法人役員会の構成



投資主価値と連動した運用報酬体系

$$\begin{aligned} & \text{期中運用報酬Ⅰ} \\ & \text{NOI} \times 7.5\% \text{（上限料率）} \\ & + \\ & \text{期中運用報酬Ⅱ} \\ & \text{当期純利益}^{(2)} \times 6\% \text{（上限料率）} \end{aligned}$$

資産運用会社の意思決定システム

投資運用委員会（外部委員1名含む）

本投資法人の重要な資産運用・投資・財務の意思決定に関与

コンプライアンス委員会（外部委員1名含む）

本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

※いずれの意思決定も外部委員全員の賛成が必須

1. 2022年5月末日時点
2. 期中運用報酬Ⅱ等控除前

第19期（2022年5月期） 貸借対照表

資産の部		第18期末（千円）	第19期末（千円）
I 流動資産			
現金及び預金		34,999,555	22,205,918
信託現金及び信託預金		5,916,562	5,802,262
営業未収入金		1,120,214	1,652,525
前払費用		508,314	858,411
未収消費税等		-	3,881,481
その他		89,153	-
流動資産合計		42,633,799	34,400,599
II 固定資産			
有形固定資産			
建物		6,005,454	5,921,272
構築物		86,255	76,942
工具、器具及び備品		1,327	1,149
土地		3,834,204	3,834,204
信託建物		407,915,358	446,107,238
信託構築物		8,579,532	9,772,738
信託機械及び装置		16,401	404,946
信託工具、器具及び備品		682,693	771,312
信託その他		0	2,291
信託土地		280,104,421	299,060,130
信託建設仮勘定		777,209	-
有形固定資産合計		708,002,860	765,952,226
無形固定資産			
信託その他		222,599	292,945
無形固定資産合計		222,599	292,945
投資その他の資産			
長期前払費用		1,274,496	1,426,027
繰延税金資産		0	9
敷金及び保証金		10,000	10,000
その他		400	400
投資その他の資産合計		1,284,896	1,436,437
固定資産合計		709,510,356	767,681,609
III 繰延資産			
繰延資産合計		180,104	171,220
資産合計		752,324,260	802,253,430
負債の部		第18期末（千円）	第19期末（千円）
I 流動負債			
営業未払金		2,024,289	1,425,737
短期借入金		-	5,300,000
1年内返済予定の長期借入金		30,000,000	27,600,000
未払金		589,720	547,880
未払費用		2,514,672	2,618,334
未払消費税等		1,934,721	-
未払法人税等		597	786
前受金		4,379,196	4,655,611
その他		784,144	554,849
流動負債合計		42,227,342	42,703,200
II 固定負債			
投資法人債		36,000,000	36,000,000
長期借入金		216,500,000	234,900,000
預り敷金及び保証金		247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金		18,503,165	20,023,850
その他		1,209	6,339
固定負債合計		271,252,147	291,177,962
負債合計		313,479,489	333,881,162
純資産の部			
I 投資主資本			
出資総額			
出資総額（総額）		444,869,507	475,834,330
出資総額控除額		△17,029,625	△18,793,029
出資総額		427,839,882	457,041,301
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		11,004,888	11,330,966
剰余金合計		11,004,888	11,330,966
投資主資本合計		438,844,770	468,372,267
純資産合計		438,844,770	468,372,267
負債純資産合計		752,324,260	802,253,430

第19期（2022年5月期）

損益計算書

	第18期（千円）	第19期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	23,771,899	25,182,869
その他賃貸事業収入	1,638,816	1,676,949
営業収益合計	25,410,715	26,859,818
営業費用		
賃貸事業費用	11,328,828	12,336,594
資産運用報酬	2,206,816	2,299,091
資産保管・一般事務委託報酬	49,479	50,597
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	54,974	73,446
営業費用合計	13,662,298	14,781,930
営業利益	11,748,416	12,077,887
営業外収益		
受取利息	136	170
未払分配金戻入	444	387
消費税等還付加算金	3,895	-
営業外収益合計	4,476	557
営業外費用		
支払利息	551,122	592,333
投資法人債利息	128,702	128,390
投資法人債発行費償却	9,030	8,883
融資関連費用	219,491	236,391
投資口交付費	-	55,667
投資口公開関連費用	-	50,358
その他	34	45
営業外費用合計	908,381	1,072,070
経常利益	10,844,512	11,006,374

	第18期（千円）	第19期（千円）
特別利益		
受取保険金	129,856	148,530
受取補填金	29,575	175,820
特別利益合計	159,431	324,351
税引前当期純利益	11,003,943	11,330,726
法人税、住民税及び事業税	618	812
法人税等調整額	16	△9
法人税等合計	635	803
当期純利益	11,003,308	11,329,922
前期繰越利益	1,580	1,043
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,004,888	11,330,966

ポートフォリオ一覧 (1/2)

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 (m ²)	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 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	47,500	125,101	4.1	13.6	5.4%	5.6%	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	35,700	113,471	3.4	13.1	5.3%	5.6%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	33,900	144,897	3.1	11.0	6.0%	6.2%	95.7%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	35,500	130,553	3.0	15.1	5.8%	6.0%	99.2%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	17,100	74,874	1.6	14.3	5.5%	3.8%	67.3%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	19,900	91,455	1.5	14.4	7.0%	6.9%	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	9,790	42,751	0.8	13.0	6.5%	6.4%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,480	19,898	0.5	10.4	5.6%	5.8%	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	4,140	21,778	0.4	9.9	6.5%	5.4%	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	5,390	28,765	0.5	10.4	7.0%	5.7%	100.0%	0.6%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	43,100	73,023	3.6	16.7	5.2%	5.4%	100.0%	3.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	29,900	95,121	2.7	9.9	5.7%	6.0%	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	14,900	56,556	1.3	17.5	5.5%	6.0%	100.0%	4.3% 4.0%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	12,100	62,058	1.0	17.3	6.8%	7.6%	98.5%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,800	32,230	0.6	15.1	6.6%	7.2%	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	23,300	91,446	2.1	16.8	5.5%	5.4%	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	24,500	91,428	2.3	15.2	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	27,600	91,529	2.4	8.9	5.3%	5.3%	100.0%	1.1%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	20,700	31,023	1.7	15.0	5.2%	6.0%	100.0%	5.9%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	19,400	63,973	1.7	14.1	5.5%	5.7%	100.0%	1.1%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	28,700	106,135	2.6	10.1	5.6%	5.3%	99.9%	2.7%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	8,680	44,243	0.9	0.1	5.7%	-	80.1%	0.9%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,000	42,005	1.0	8.3	5.4%	5.8%	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	11,400	32,500	1.0	12.2	5.3%	5.7%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	15,100	75,493	1.7	8.6	4.9%	5.9%	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	11,600	39,527	1.1	8.7	5.1%	5.1%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,790	32,511	0.8	8.5	5.6%	5.7%	100.0%	0.4%

ポートフォリオ一覧 (2/2)

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 (m ²)	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 (%)
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	15,700	69,432	1.5	8.2	5.5%	5.7%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,820	37,165	0.9	7.6	5.0%	5.5%	100.0%	4.5%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	20,100	78,087	2.1	7.4	4.8%	5.0%	100.0%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,840	26,353	0.6	6.7	5.8%	5.6%	100.0%	1.4%
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	11,900	52,982	1.1	14.0	5.9%	5.8%	99.2%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,540	34,158	0.9	5.6	5.2%	5.2%	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	15,400	62,468	1.7	5.6	5.1%	5.2%	100.0%	0.3%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,500	58,159	1.7	6.2	4.5%	2.6%	60.2%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	46,500	154,072	4.7	5.7	4.8%	4.4%	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	4,290	19,699	0.5	5.1	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,000	50,714	2.1	4.5	4.2%	4.2%	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	5,930	28,059	0.6	7.4	5.1%	5.5%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	22,600	98,076	2.6	6.5	4.7%	4.7%	100.0%	3.1%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	5,920	29,196	0.7	3.9	5.1%	4.9%	100.0%	4.6%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,400	65,168	1.6	3.7	4.8%	4.9%	100.0%	2.1%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	13,500	60,540	1.5	4.4	4.8%	4.8%	100.0%	3.0%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	40,600	135,024	4.4	3.6	4.6%	4.8%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,000	36,542	1.1	3.7	5.1%	5.1%	100.0%	1.0%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,510	24,154	0.6	3.0	5.0%	4.9%	100.0%	1.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	34,900	127,045	3.8	2.7	4.5%	4.4%	99.7%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	17,050	56,723	1.8	3.6	4.6%	4.8%	100.0%	3.1%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	14,000	65,570	1.6	2.8	4.8%	5.0%	100.0%	2.8%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	28,200	106,934	3.2	6.1	4.6%	4.4%	99.8%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	16,300	58,117	1.8	1.5	4.4%	4.5%	100.0%	2.6%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	20,900	98,824	2.5	1.8	4.6%	4.7%	100.0%	1.8%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	34,400	132,561	4.0	0.9	4.5%	3.9%	95.6%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	9,580	38,801	1.2	1.3	4.5%	4.7%	100.0%	1.2%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	16,000	34,485	1.8	0.9	4.2%	4.5%	100.0%	7.7%
ポートフォリオ 合計 / 平均 (55物件)			821,983	1,009,350	3,693,475	100.0	8.4	5.1%	5.2%	98.0%	1.2%

1. 2022年5月末日時点

2. 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

3. 第19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て算出しています。平均値はプロロジスパーク岩沼を除く各取得資産の取得価格で加重平均して算出しています

4. MFLPプロロジスパーク川越にかかる賃貸可能面積は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分（50%）に相当する数値を記載しています

鑑定評価の概要 (1/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第19期末		第18期末		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	第18期末	
				第18期末 との差	直接還元利回り (%)	第18期末 との差				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	47,500	600	3.7	▼0.1	31,212	16,287		46,900	3.8
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	35,700	800	4.0	▼0.1	24,751	10,948		34,900	4.1
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,900	▼200	4.4	0.0	21,798	12,101		34,100	4.4
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	35,500	0	4.0	0.0	21,756	13,743		35,500	4.0
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	17,100	100	4.1	0.0	11,667	5,432		17,000	4.1
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	19,900	100	4.3	0.0	10,653	9,246		19,800	4.3
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,790	20	4.1	0.0	5,571	4,218		9,770	4.1
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,480	0	4.4	0.0	3,972	1,507		5,480	4.4
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	4,140	40	4.5	0.0	2,571	1,568		4,100	4.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	5,390	200	4.5	0.0	3,290	2,099		5,190	4.5
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	43,100	900	3.4	▼0.1	28,205	14,894		42,200	3.5
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	29,900	▼200	4.0	0.0	19,545	10,354		30,100	4.0
M-11	プロロジスパーク船橋 5 (別棟)	11,000	14,900	400	3.8	▼0.1	10,285	4,614		14,500	3.9
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	12,100	400	4.5	▼0.1	7,697	4,402		11,700	4.6
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	6,800	190	4.5	▼0.1	4,452	2,347		6,610	4.6
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	23,300	600	4.1	▼0.1	16,102	7,197		22,700	4.2
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	24,500	600	4.1	▼0.1	17,547	6,952		23,900	4.2
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	27,600	700	3.7	▼0.1	17,723	9,876		26,900	3.8
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	20,700	500	3.4	▼0.1	13,210	7,489		20,200	3.5
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	19,400	800	3.8	▼0.1	12,340	7,059		18,600	3.9
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	28,700	400	4.0	0.0	18,576	10,123		28,300	4.0
M-19	プロロジスパーク岩沼 ⁽¹⁾	7,113	8,680	6,510	4.5	-	7,379	1,300		2,170	-
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	10,000	0	4.3	0.0	7,349	2,650		10,000	4.3
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,400	300	3.8	▼0.1	7,871	3,528		11,100	3.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,100	100	4.2	▼0.1	12,385	2,714		15,000	4.3
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	11,600	200	3.9	▼0.1	8,305	3,294		11,400	4.0
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,790	170	4.4	▼0.1	5,685	2,104		7,620	4.5

鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末				第18期末			
			鑑定価格 (百万円)	第18期末 との差	直接還元利回り (%)	第18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-21	プロロジスパーク北本	12,600	15,700	300	4.3	▼0.1	11,582	4,117	15,400	4.4
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,820	70	4.4	▼0.1	6,414	1,405	7,750	4.5
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	20,100	0	4.1	0.0	16,170	3,929	20,100	4.1
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,840	140	4.6	▼0.1	4,203	1,636	5,700	4.7
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	11,900	200	4.3	▼0.1	8,642	3,257	11,700	4.4
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,540	190	4.5	▼0.1	6,949	1,590	8,350	4.6
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	15,400	300	4.4	▼0.1	12,538	2,861	15,100	4.5
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	15,500	400	3.8	▼0.1	12,643	2,856	15,100	3.9
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	46,500	1,800	3.9	▼0.1	36,093	10,406	44,700	4.0
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,290	110	4.5	▼0.1	3,582	707	4,180	4.6
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,000	400	3.6	▼0.1	16,170	2,829	18,600	3.7
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,930	130	4.5	▼0.1	5,000	929	5,800	4.6
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,600	0	4.3	0.0	19,992	2,607	22,600	4.3
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,920	150	4.5	▼0.1	5,053	866	5,770	4.6
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,400	100	4.4	▼0.1	11,926	1,473	13,300	4.5
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,500	0	4.3	0.0	12,000	1,499	13,500	4.3
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	40,600	1,100	4.0	▼0.1	34,585	6,014	39,500	4.1
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,000	210	4.6	▼0.1	8,809	1,190	9,790	4.7
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,510	130	4.4	▼0.1	4,844	665	5,380	4.5
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	34,900	1,000	3.9	▼0.1	30,284	4,615	33,900	4.0
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,050	750	3.9	▼0.1	14,532	2,517	16,300	4.0
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,000	200	4.4	▼0.1	12,972	1,027	13,800	4.5
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	28,200	1,100	4.1	▼0.1	26,163	2,036	27,100	4.2
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,300	500	4.0	▼0.1	14,860	1,439	15,800	4.1
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	0	4.4	▼0.1	20,545	354	20,900	4.5
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	34,400	1,400	4.3	▼0.1	33,114	1,285	33,000	4.4
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	9,580	80	4.4	▼0.1	9,486	93	9,500	4.5
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	16,000	800	3.9	▼0.1	15,174	825	15,200	4.0
ポートフォリオ 合計 / 平均 (55物件)		821,983	1,009,350	25,790	-	-	766,245	243,104	983,560	-

1. プロロジスパーク岩沼にかかる第18期末の鑑定価格は、信託土地部分についてのみの価格であり、再開発建物の価格を含みません

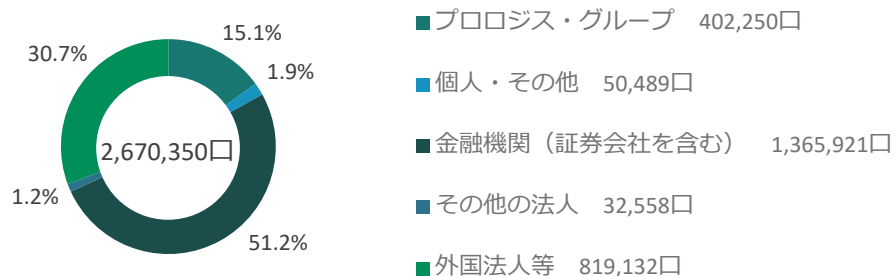
有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽⁴⁾	摘要
短期借入金	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	5,300	基準金利+0.150% ⁽²⁾	2021年12月13日	2022年12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	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	
	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	
	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	
	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	6,600	0.3652% ⁽³⁾	2019年6月19日	2028年6月19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	12,000	0.4300% ⁽³⁾	2019年6月19日	2029年6月19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	0.1877% ⁽³⁾	2019年10月1日	2025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	6,500	0.4970% ⁽³⁾	2019年10月31日	2029年10月31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	3,000	0.4980% ⁽³⁾	2019年11月27日	2029年10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	5,000	0.2447% ⁽³⁾	2020年2月5日	2027年2月5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	4,100	0.3446% ⁽³⁾	2020年2月5日	2029年2月5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	0.2970% ⁽³⁾	2021年2月8日	2028年2月8日	無担保
	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	6,300	0.4049% ⁽³⁾	2021年2月8日	2030年2月8日	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	7,300	0.4760% ⁽³⁾	2021年2月15日	2031年2月14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	0.3035% ⁽³⁾	2021年4月28日	2028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	9,000	0.4004% ⁽³⁾	2021年4月28日	2030年4月26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	7,000	0.2917% ⁽³⁾	2021年12月13日	2027年12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	7,000	0.4582% ⁽³⁾	2021年12月13日	2031年12月12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	2,000	0.4725% ⁽³⁾	2022年2月15日	2029年2月5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	0.6365% ⁽³⁾	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% ⁽³⁾	2022年3月31日	2026年4月28日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	8,000	0.5766% ⁽³⁾	2022年3月31日	2029年3月30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	0.5790% ⁽³⁾	2022年4月28日	2029年2月5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	0.6668% ⁽³⁾	2022年4月28日	2030年4月26日	
	日本生命保険相互会社	2,000	0.653%	2022年5月30日	2032年5月31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	
投資法人債	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	
	第8回無担保投資法人債	5,000	0.900%	2020年4月17日	2040年4月17日	
	第9回無担保投資法人債	5,000	1.000%	2020年4月17日	2050年4月15日	
	第10回無担保投資法人債	7,000	0.470%	2021年5月31日	2031年5月30日	
	第11回無担保投資法人債	5,000	0.730%	2021年5月31日	2036年5月30日	
合計		303,800	-	-	-	

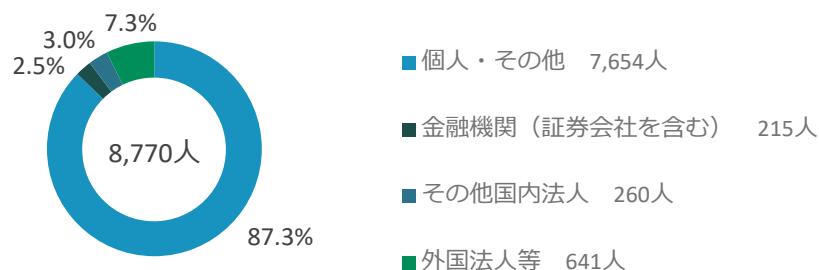
- 2022年5月末日時点。上記の他に、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています
- 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください
- 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています
- 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

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 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	480,180	17.98%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	400,250	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	384,690	14.40%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	101,941	3.81%
5	SMBC日興証券株式会社	79,758	2.98%
6	ステートストリートバンクウエスト クライアントトリーティー 505234	64,914	2.43%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	34,044	1.27%
8	みずほ証券株式会社	33,867	1.26%
9	日本証券金融株式会社	25,559	0.95%
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	25,461	0.95%
合計		1,630,664	61.06%

1. 2022年5月末日時点

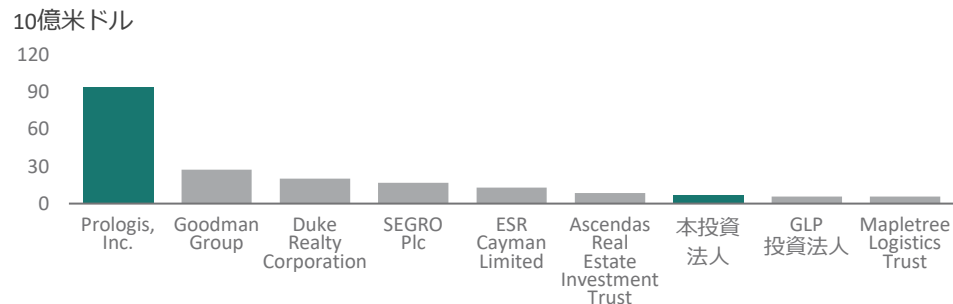
2. 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています

プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー

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）
- 2022年3月末日時点で、世界19ヶ国で約9,300万m²、4,675物件の物流不動産を運営し、約5,800社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2022年5月末日時点）



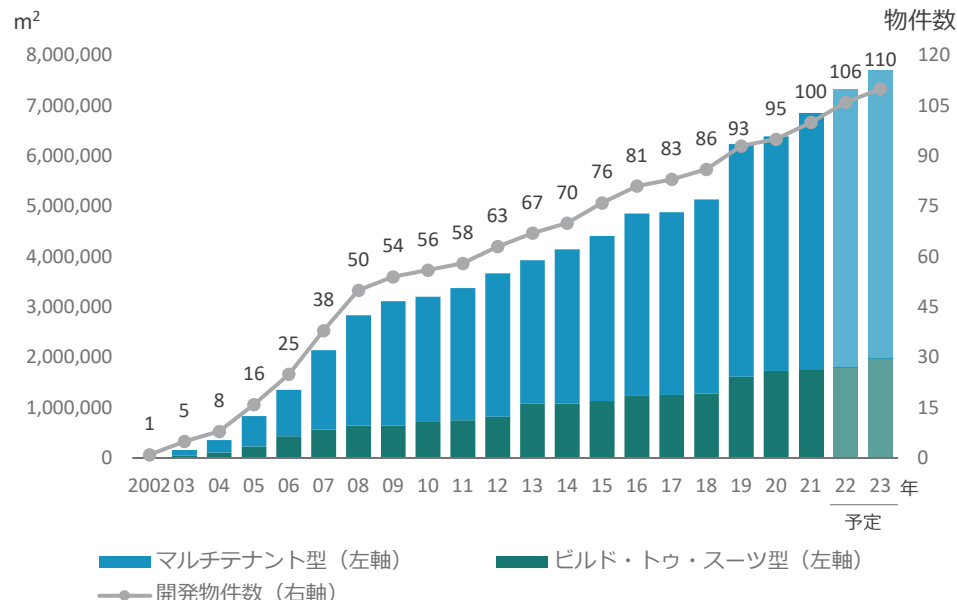
日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2022年5月末日時点）



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。2022年5月末日までの間に全国で110物件、約770万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

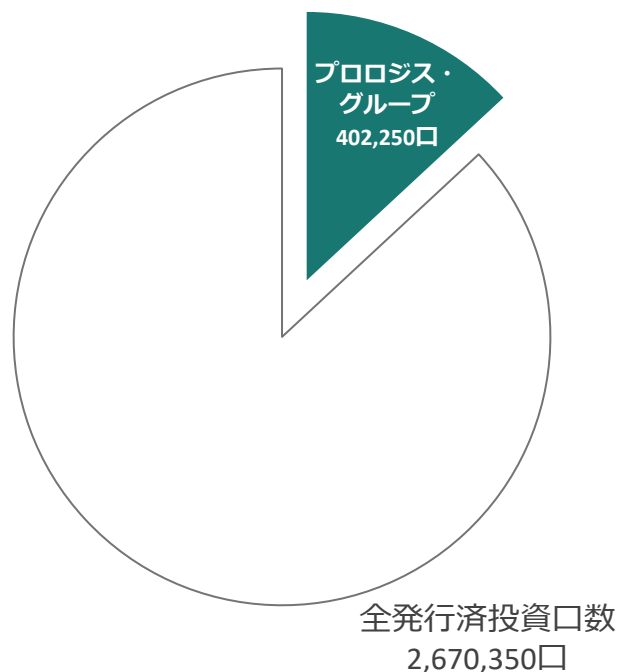
日本における開発実績（2022年5月末日時点）



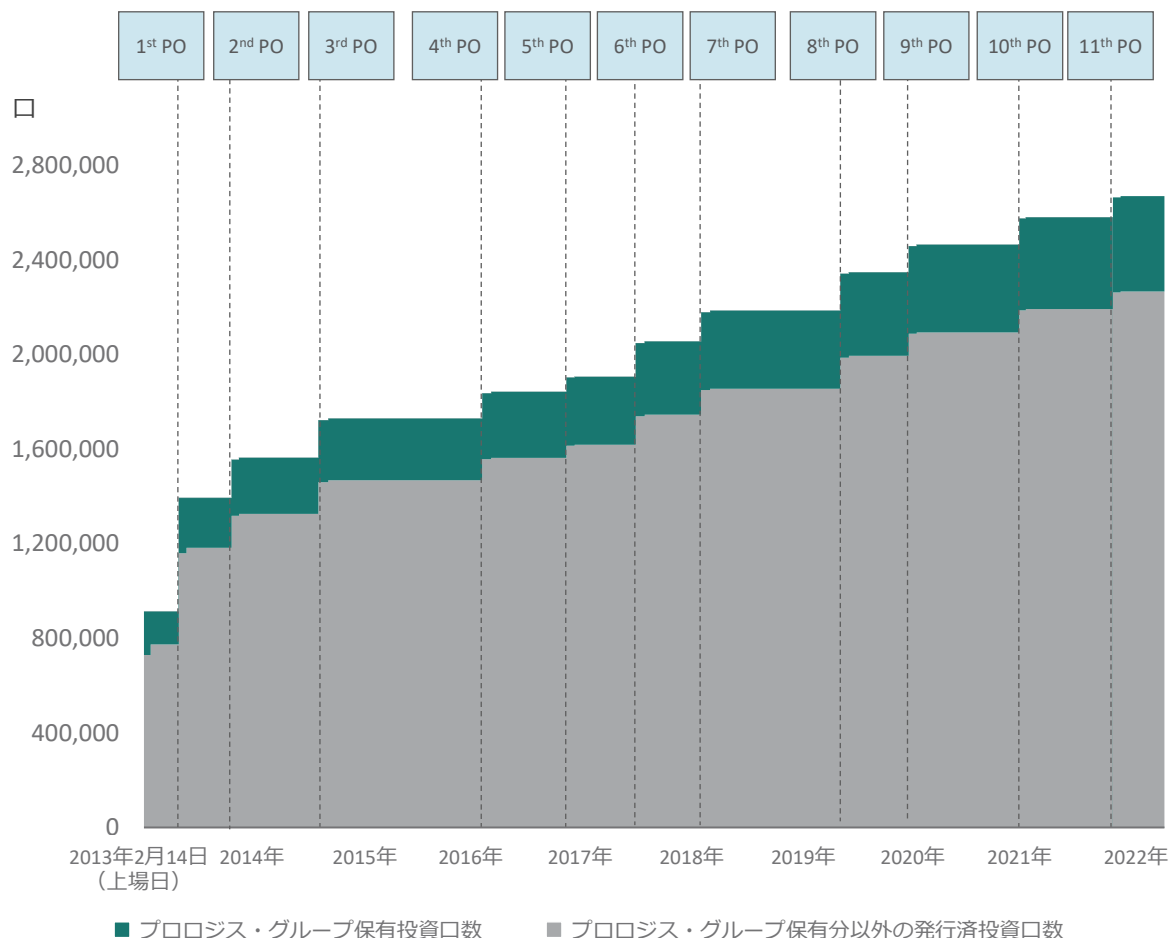
1. プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です

上場来、プロロジス・グループによるセიმボート出資を維持

本投資法人の発行済投資口数の
約15%を継続的に保有



投資主とプロロジス・グループの
利益を共通化



Aクラス物流施設の特徴

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

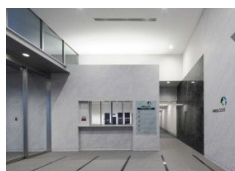
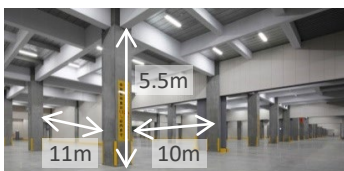
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

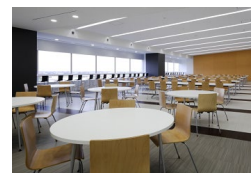


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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、BELS認証及びDBJ Green Building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、各種認証を取得

- 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

Memo



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)