



2017年10月27日

日本プロロジスリート投資法人 (3283)

Jリートフェア 2017



プロロジス・リート・マネジメント株式会社

Contents (目次)

I. 日本プロロジスリート投資法人について	1
II. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	9
III. 物流不動産マーケットの概況	24
IV. 成長戦略	28
V. プロロジス・グループによるコミットメント	31
VI. Appendix	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。
- ・ 本書の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。
- ・ 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。
- ・ 本書において、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。



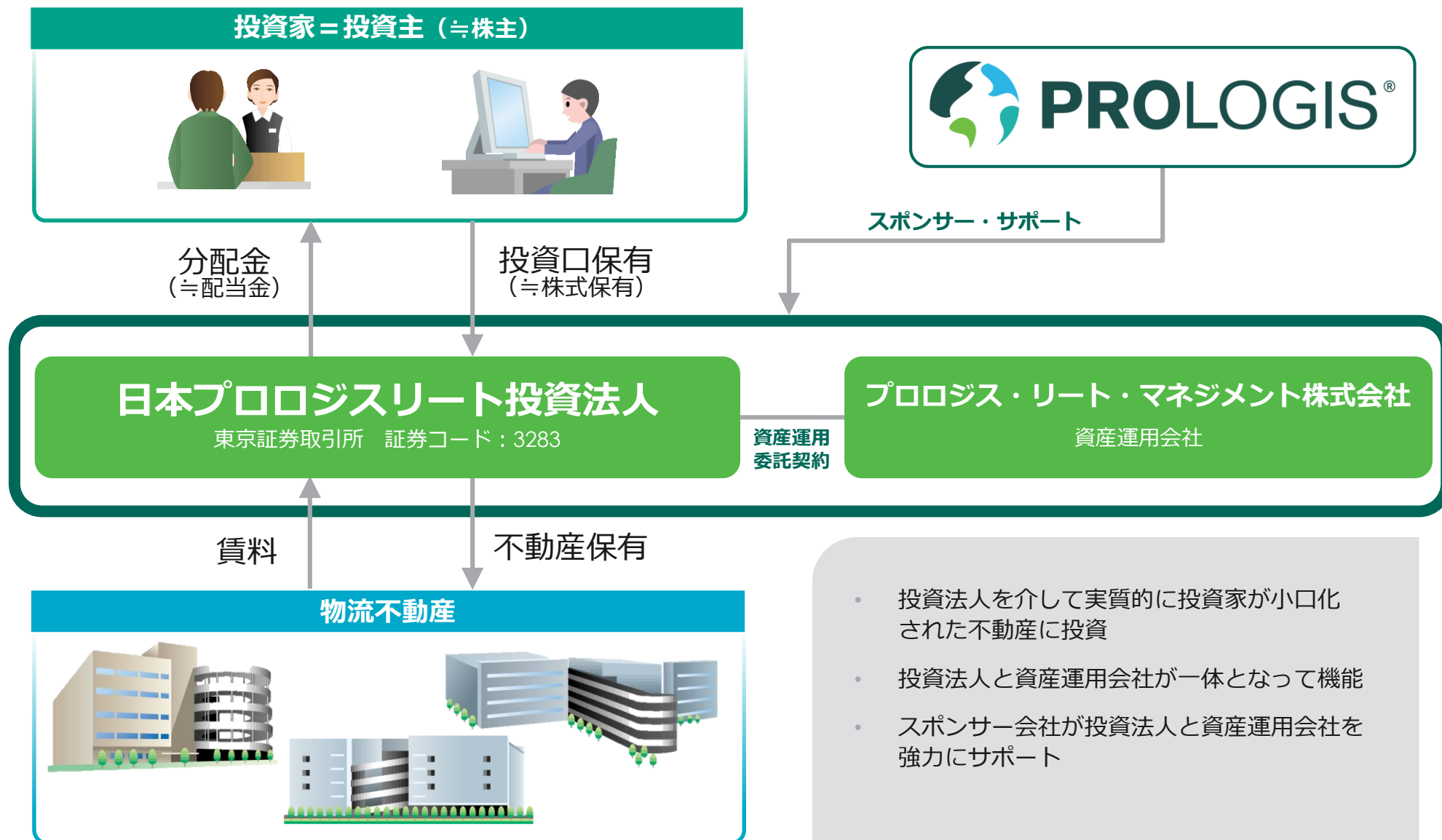
Contents



I. 日本プロロジスリート投資法人について

I. 日本プロロジスリート投資法人について

1. J-REITとは



1. 日本プロロジスリート投資法人について

2. プロロジス・グループの概要

グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

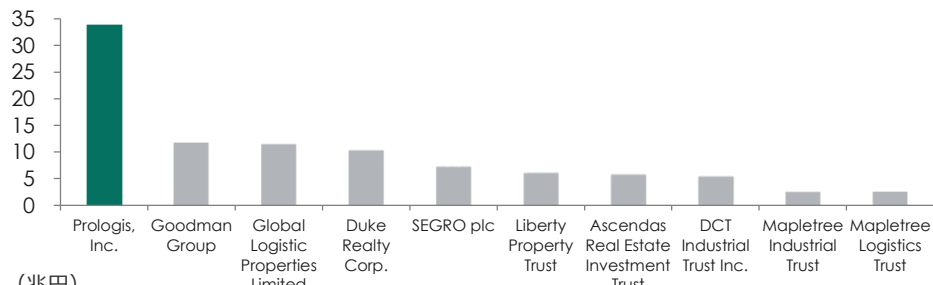
- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（創業30年超、本社サンフランシスコ）
- 世界19ヶ国で約6,360万m²、約3,319棟の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる約5,200社以上の企業に物流施設を賃貸

日本のプロロジス ～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

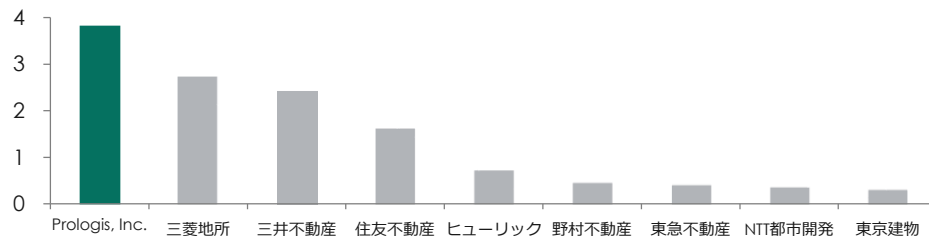
- 2002年から2017年5月末日までの間に全国で86物件、約513万m²⁽¹⁾の物流施設を開発
- 日本における先進的大型物流施設の開発シェアは約28%（第1位）
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

時価総額比較⁽²⁾

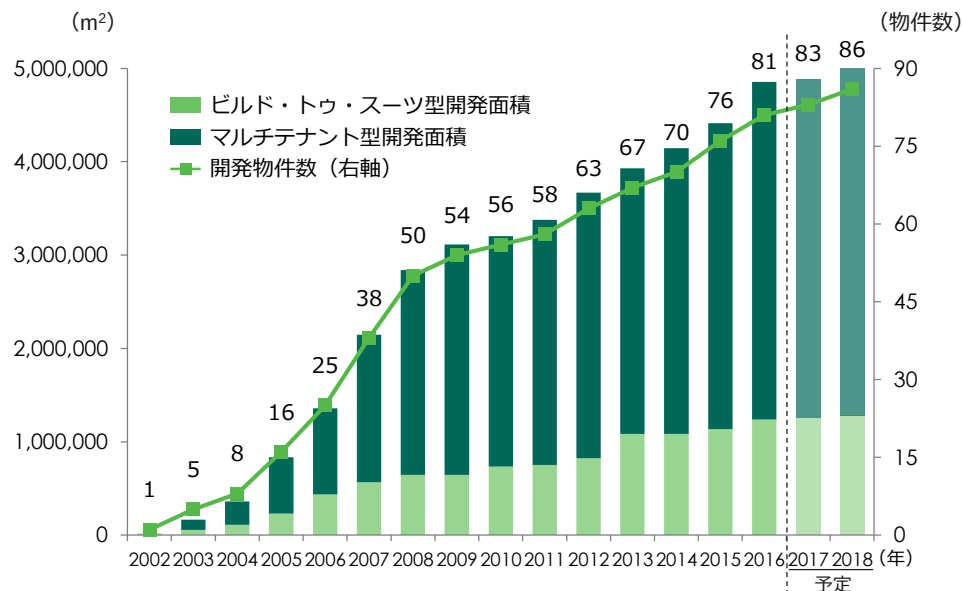
(十億米ドル)



(兆円)



10年を超える開発実績



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

2. 時価総額は2017年9月末日現在

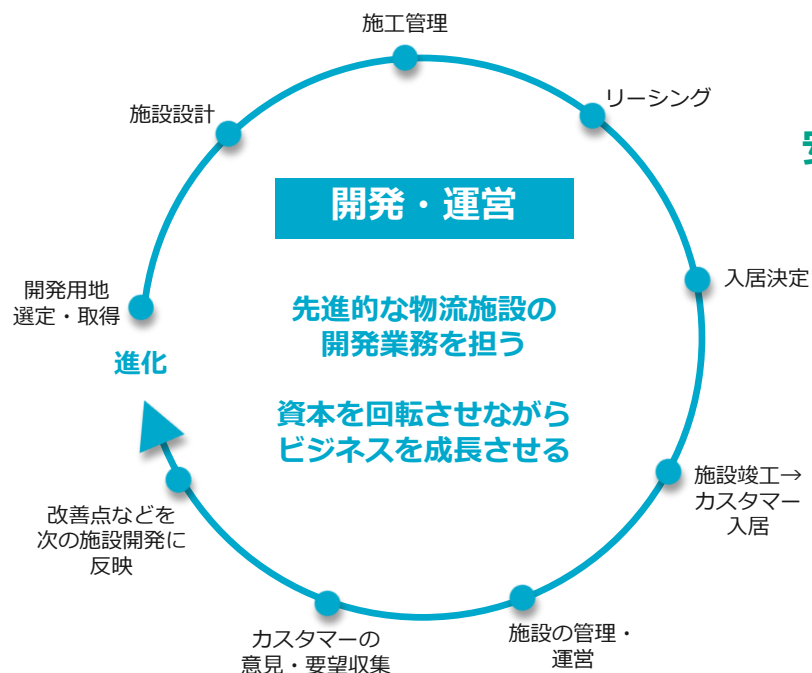
アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2017年9月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（米ドル＝112.73円）によります

I. 日本プロロジスリート投資法人について

3. プロロジス・グループの協力体制



株式会社プロロジス



安定稼働物件の提供

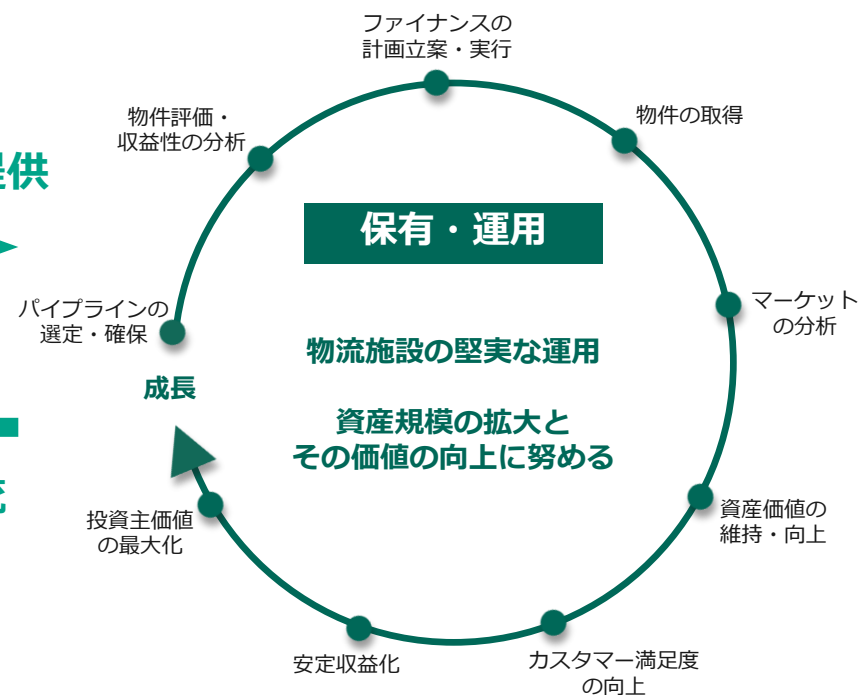
明確な
役割分担

開発資金の還流



日本プロロジスリート投資法人

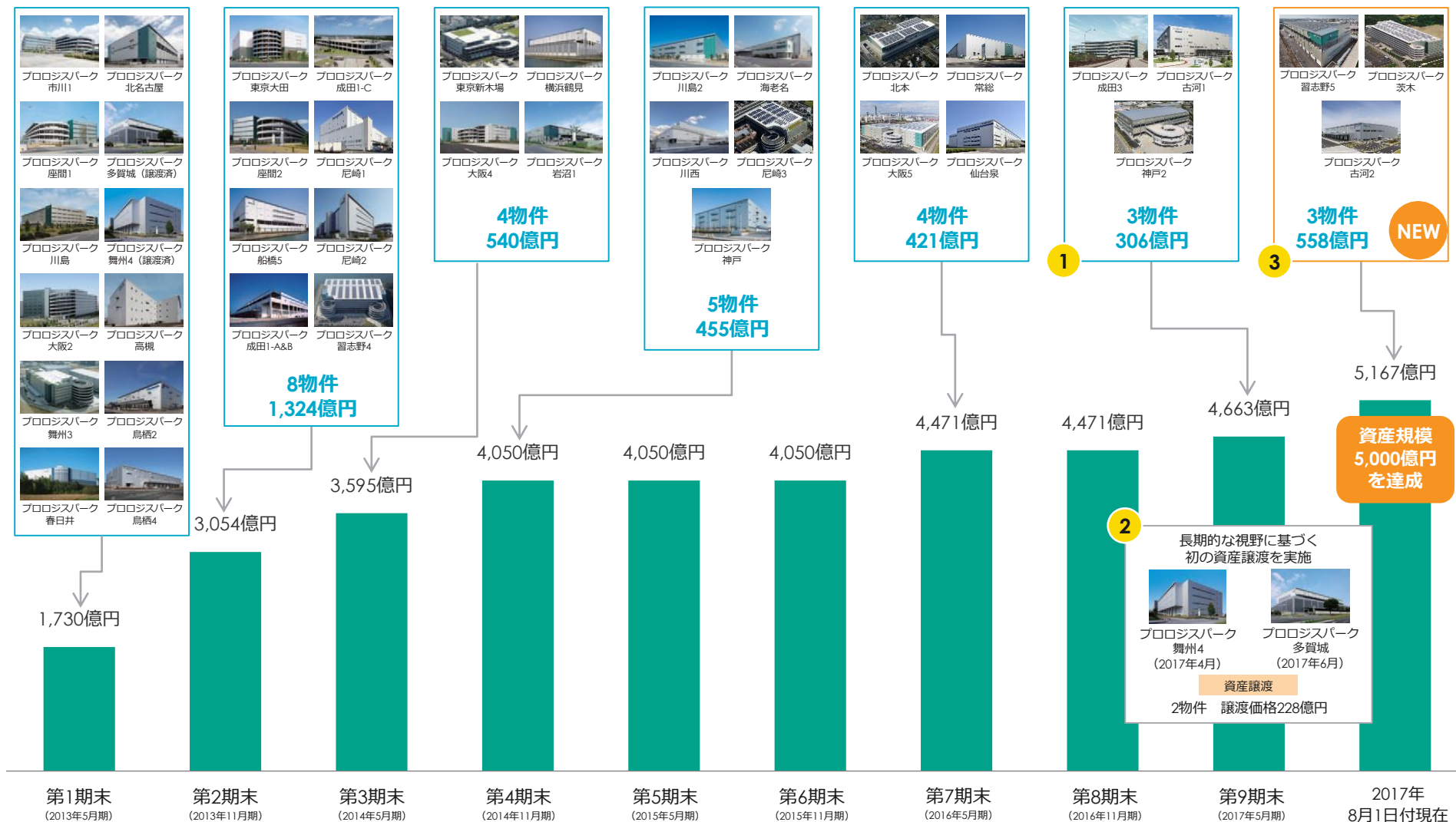
日本プロロジスリート投資法人



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

4. 着実な外部成長及び戦略的なポートフォリオ構築の実現

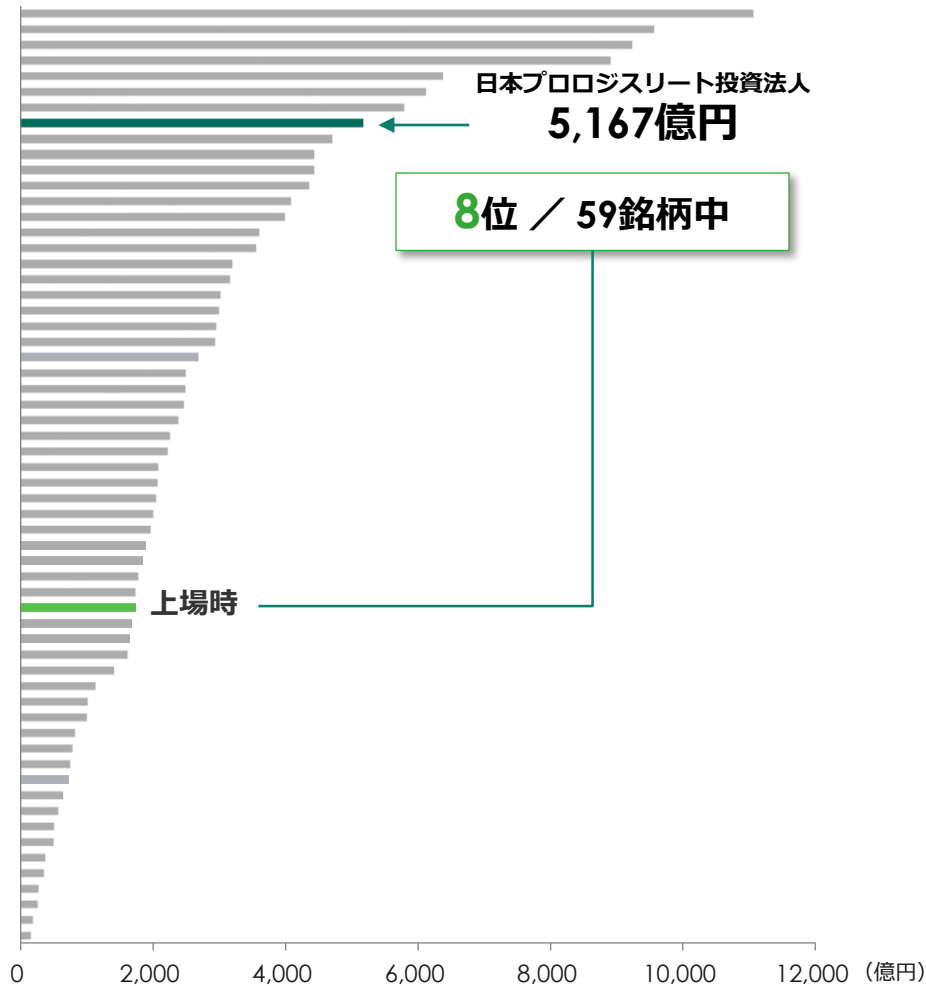
プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポートを通じたAクラス物流施設の取得



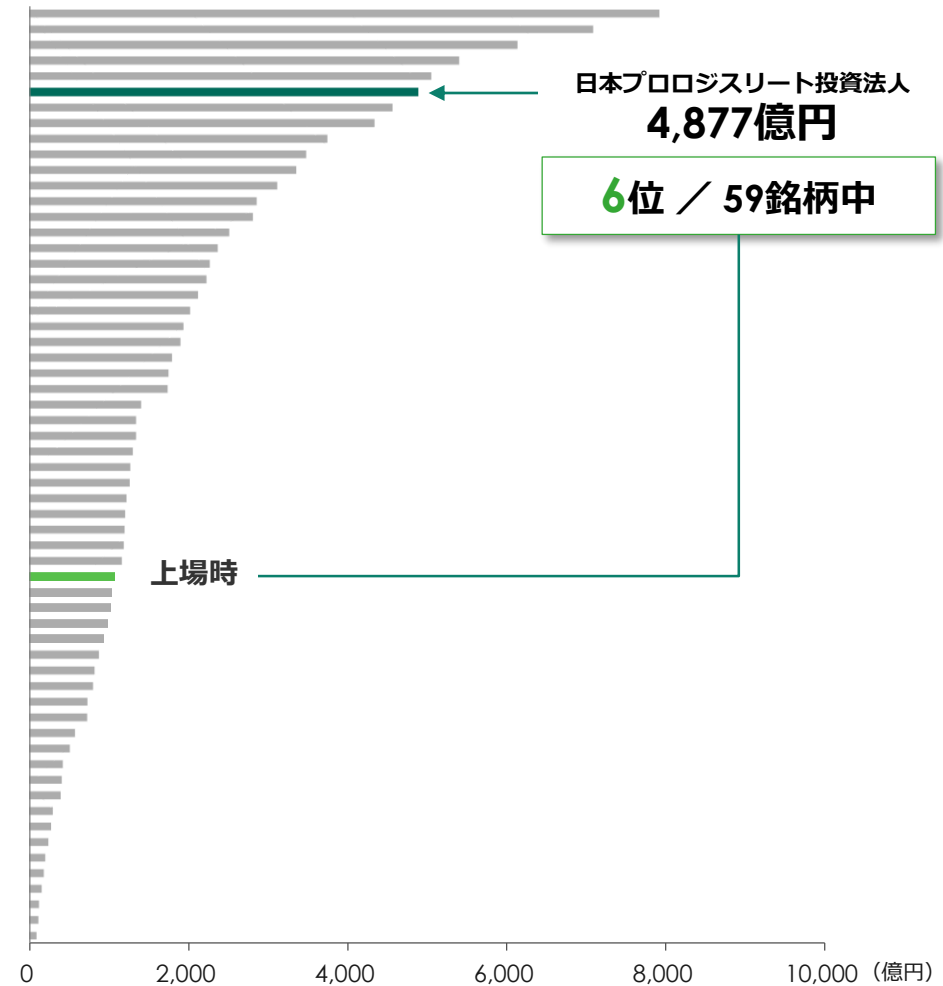
I. 日本プロロジスリート投資法人について

5. J-REIT市場における規模比較

資産規模（取得価格ベース）



時価総額



I. 日本プロロジスリート投資法人について

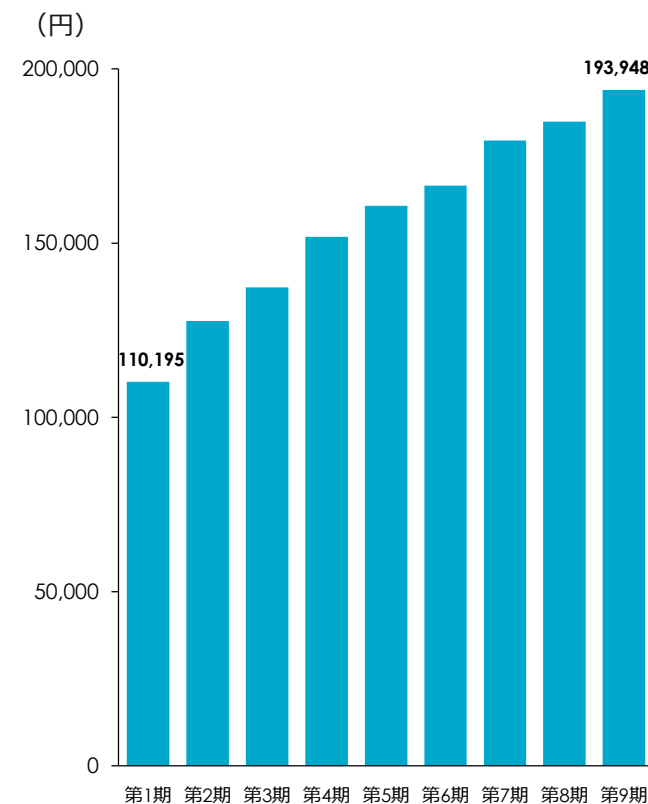
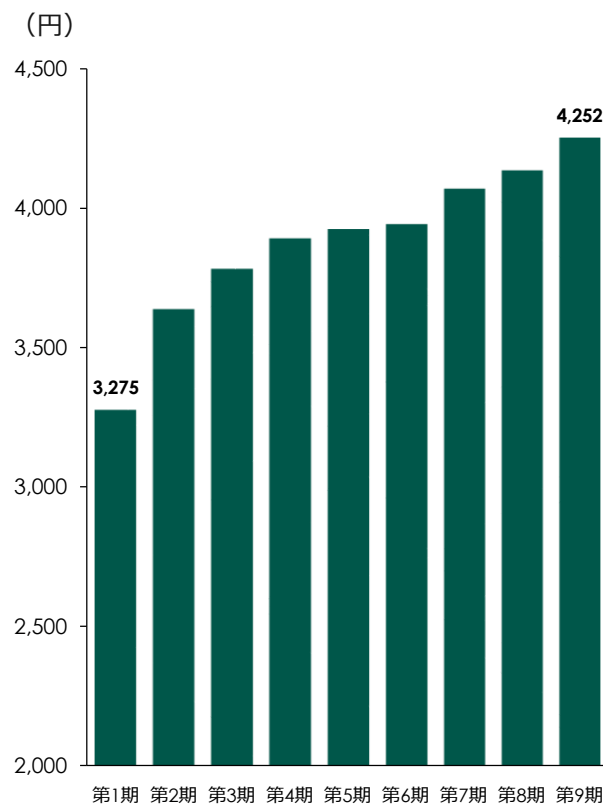
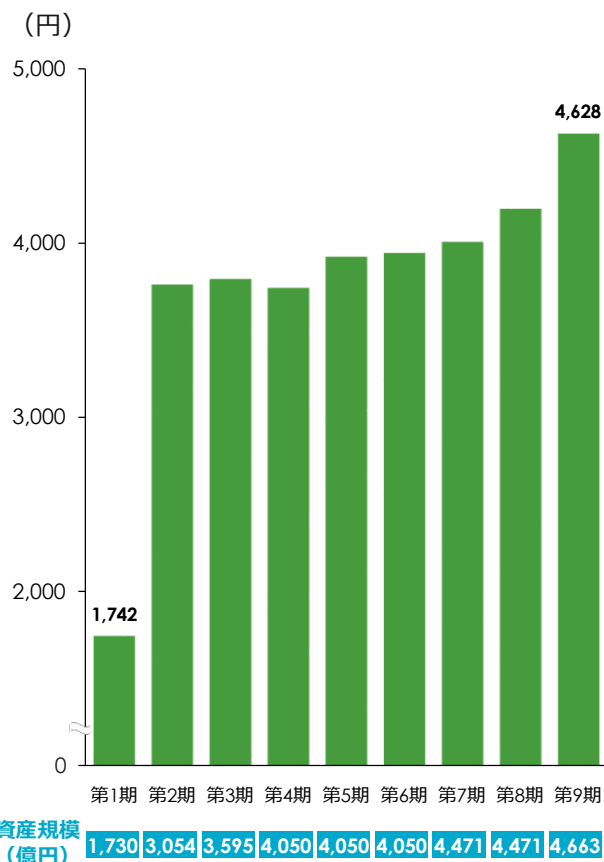
6. 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの安定的な成長

- 第9期実績：4,628円（前期比＋10.3%、予想比＋4.0%）
- 1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVは上場来9期連続上昇

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⁾



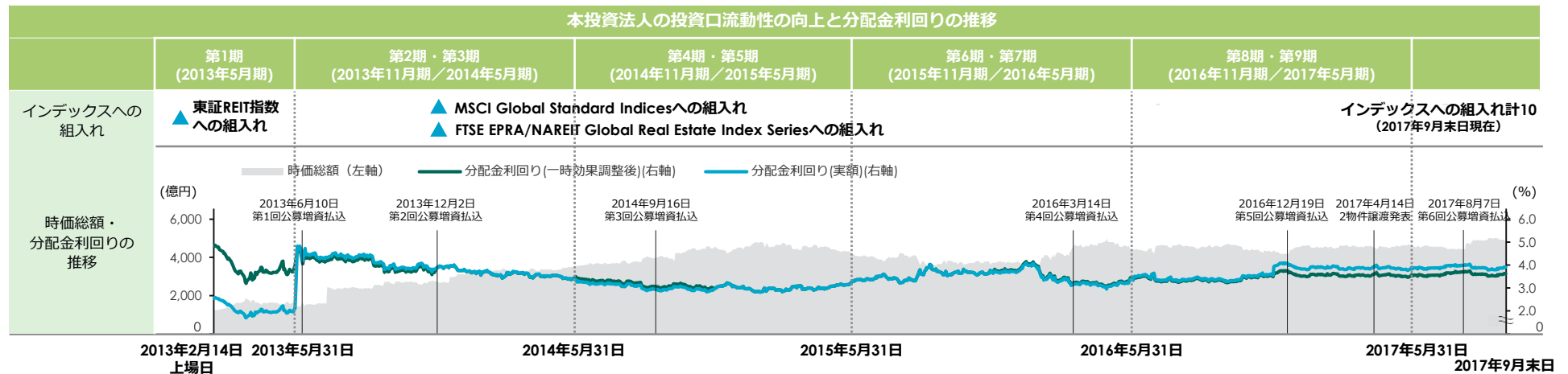
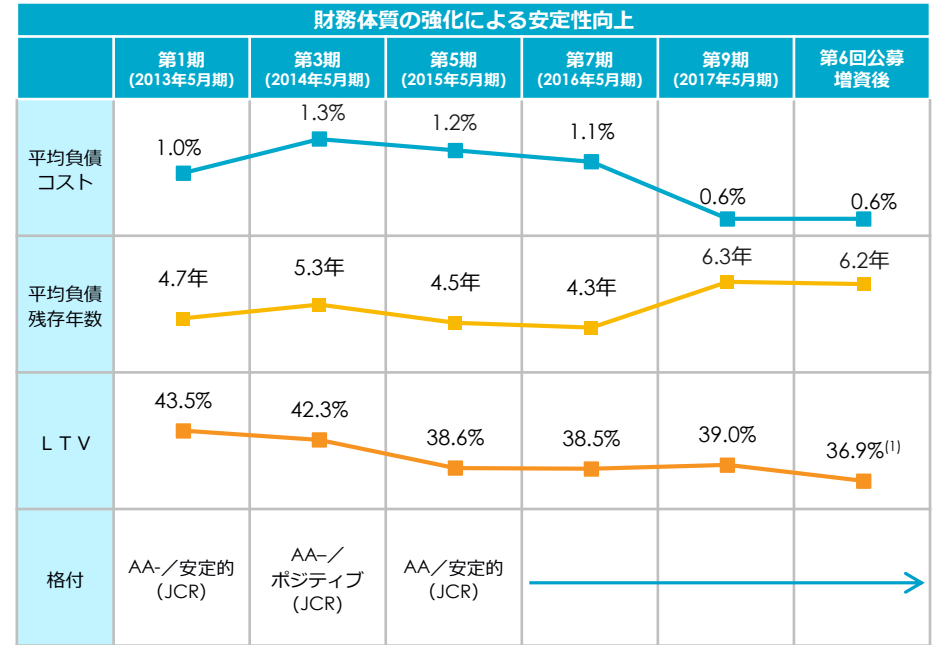
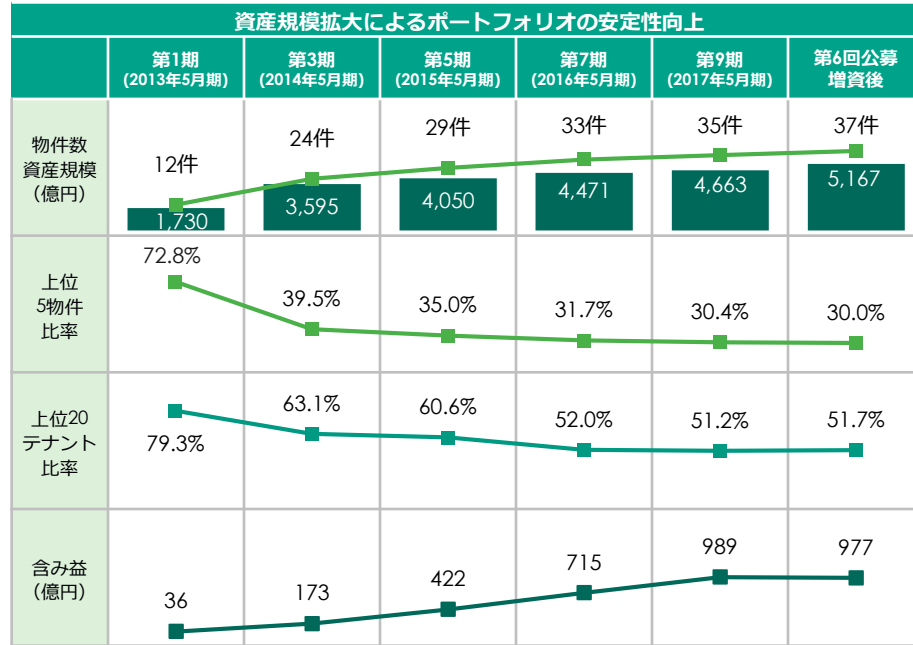
1. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では、1口当たり分配金を分割後の口数にて計算しています

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

I. 日本プロロジスリート投資法人について

7. ポートフォリオと財務基盤の安定性の向上





Ⅱ．日本プロロジスリート投資法人の 特徴と現状について

Ⅱ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

日本プロロジスリート投資法人の特徴



1. **Aクラス物流施設への重点投資**
2. **プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート**
3. **Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性**
4. **長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営**
5. **投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制**

投資主価値の最大化を実現

① Aクラス物流施設への重点投資

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

産業構造の変化

製造拠点 (国内・海外)



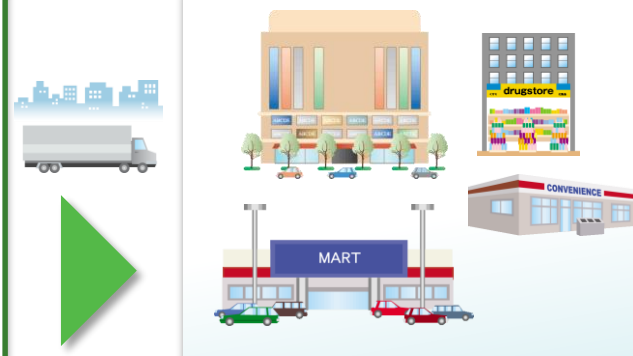
物流施設の役割の変化

物流施設 (プロロジスのAクラス物流施設)



モノの流れの変化

小売店など



消費者



① Aクラス物流施設への重点投資

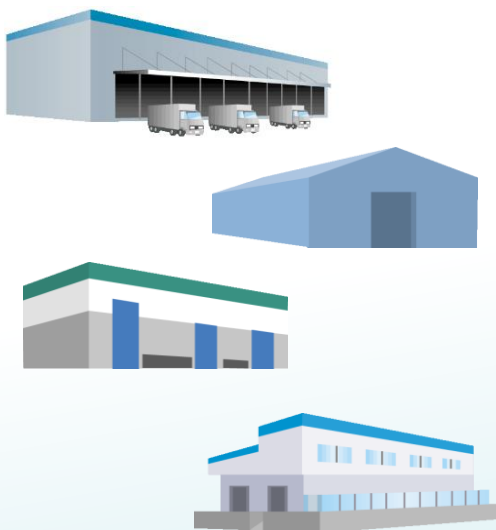
物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか

保管・在庫型（ストック）から配送型（フロー）へ

「倉庫＝商品の保管場所」から「物流施設＝サプライチェーンの戦略拠点」へ

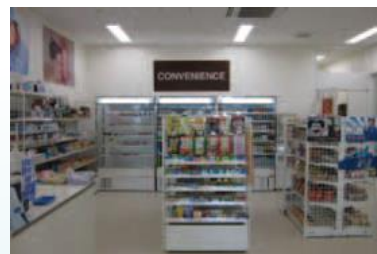
従来の施設（倉庫）

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



プロロジスが開発した最新のAクラス物流施設

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



日本プロロジスリート投資法人のAクラス物流施設の要件

規模	■ 物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積16,500m²（5,000坪）以上の規模を有すること
立地条件	■ 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること
機能性	■ 効率的な保管と作業を可能にする ▪ 広大な倉庫スペース： 概ね1フロア5,000m²超 ▪ 十分な床荷重： 概ね1.5トン/m²以上 ▪ 有効天井高： 概ね5.5m以上 ▪ 柱間隔： 概ね10m以上が確保されていること ■ 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること ■ 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

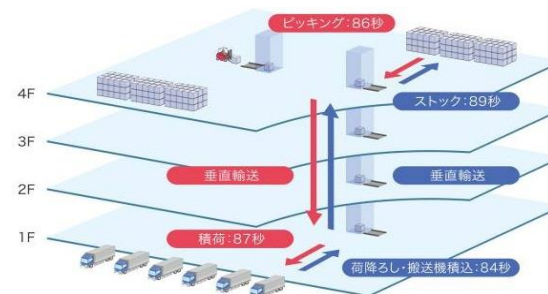
① Aクラス物流施設への重点投資

Aクラス物流施設における作業の効率性

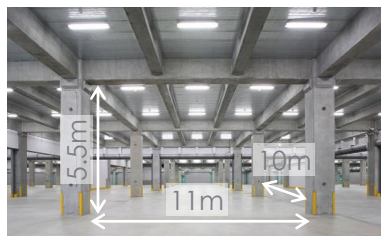
従来型倉庫における作業イメージと
入庫／出庫にかかる作業時間

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



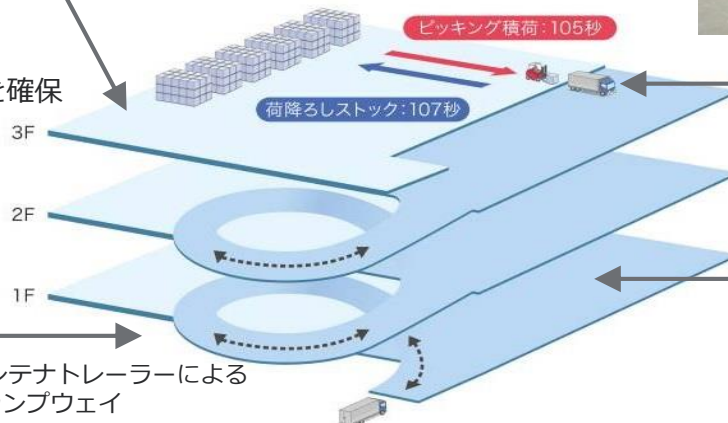
倉庫内部は
基本的に10m x 11m のスパンを確保



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

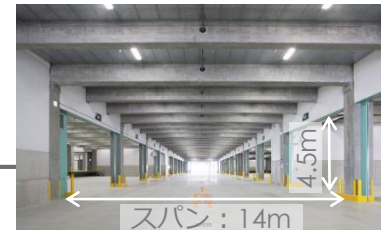
出庫：105秒



高床式バスは高さ1m／奥行きは13m
要所にドッグレバーを装備



バス奥行：13m



各階車路は13m～14mのスパン／
シャッター高さは4.5mを確保

① Aクラス物流施設への重点投資

37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

取得価格の合計：

5,167 億円

平均NOI利回り：

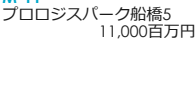
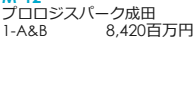
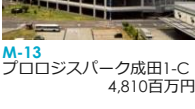
5.3 %⁽³⁾ / 5.4 %⁽⁴⁾

平均築年数：

6.5 年

ポートフォリオPML値：

1.2 %

第1期（2013年5月期） 上場時取得資産		第2期（2013年11月期） 第1回公募増資時 取得資産		第3期（2014年5月期） 第2回公募増資時 取得資産		第4期（2014年11月期） 第3回公募増資時 取得資産		第7期（2016年5月期） 第4回公募増資時 取得資産		第9期（2017年5月期） 第5回公募増資時 取得資産	
	M-01 プロロジスパーク市川1 33,900百万円		M-02 プロロジスパーク座間1 27,900百万円		M-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-16 プロロジスパーク東京新木場 13,600百万円		M-20 プロロジスパーク川島2 8,180百万円
	M-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-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-17 プロロジスパーク横浜鶴見 13,800百万円		B-06 プロロジスパーク海老名 8,250百万円
	M-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-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-18 プロロジスパーク大阪4 21,000百万円		B-07 プロロジスパーク川西 13,600百万円
	M-07 プロロジスパーク北名古屋 6,500百万円		B-02 プロロジスパーク高槻 4,410百万円		M-15 プロロジスパーク尼崎2 19,200百万円		B-05 プロロジスパーク習志野4 20,000百万円		B-08 プロロジスパーク尼崎3 9,090百万円		M-23 プロロジスパーク大阪5 17,600百万円
	B-03 プロロジスパーク鳥栖2 3,030百万円		B-04 プロロジスパーク鳥栖4 3,810百万円		M-19 プロロジスパーク岩沼1 5,670百万円		B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円		B-10 プロロジスパーク仙台泉 4,820百万円		M-26 プロロジスパーク茨木 38,300百万円
											B-11 プロロジスパーク古河1 7,680百万円
											B-12 プロロジスパーク神戸2 13,700百万円
										第10期（2017年11月期） 第6回公募増資時 取得資産	
											M-25 プロロジスパーク習志野5 13,600百万円
											B-13 プロロジスパーク古河2 3,930百万円

1. 2017年8月1日現在

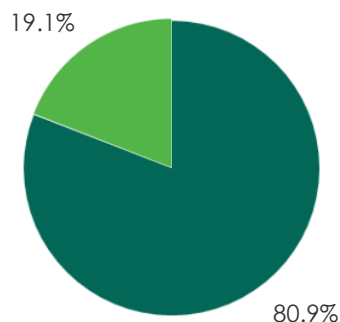
2. 各物件に付された金額は取得価格です

3. 取得価格に対する2017年5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

4. 第10期の予想NOIを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

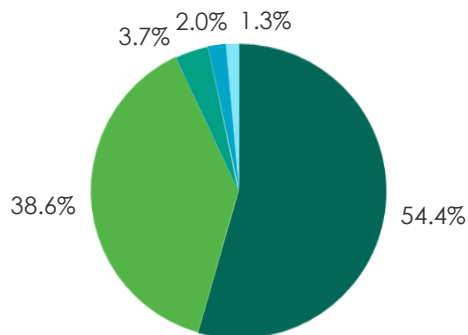
① Aクラス物流施設への重点投資 ポートフォリオの特性

物件タイプ別



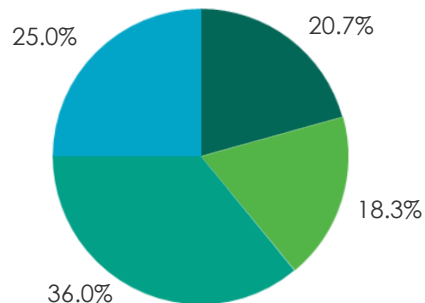
■ マルチテナント型
■ ビルド・トゥ・スーツ型

エリア別



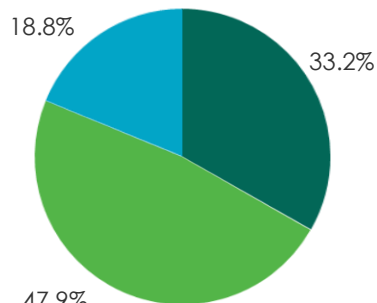
■ 関東エリア ■ 関西エリア
■ 中部エリア ■ 東北エリア
■ 九州エリア

築年数別



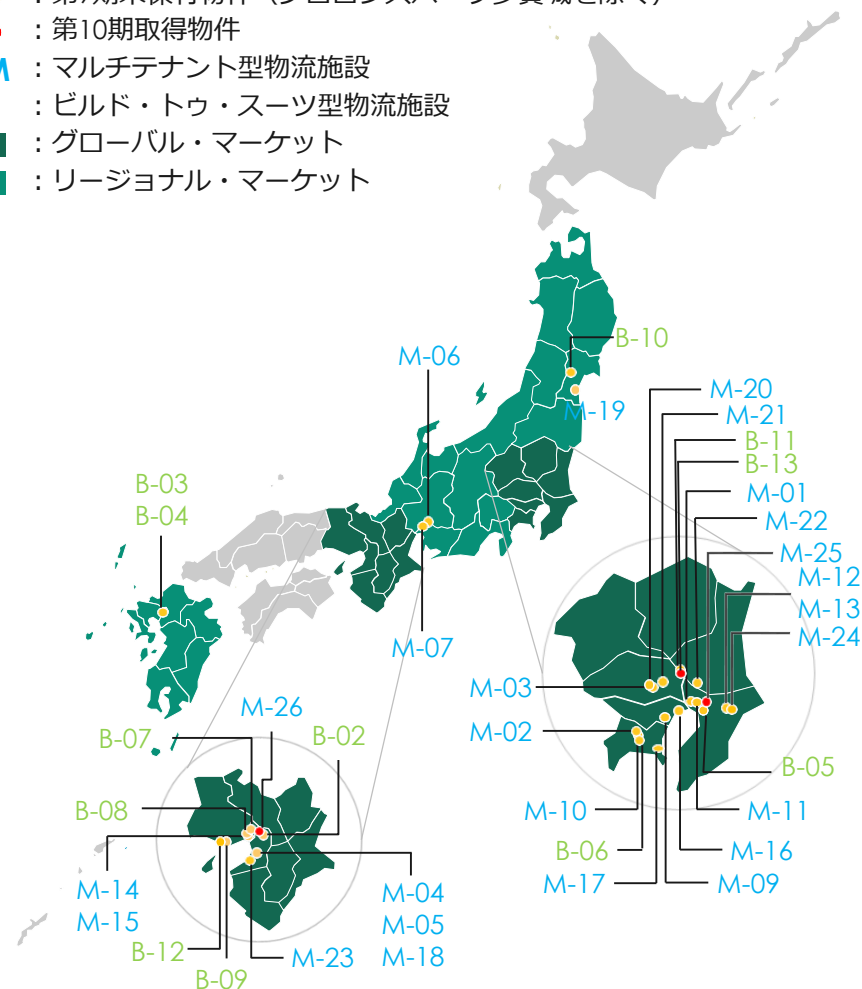
■ 3年未満
■ 3年以上5年未満
■ 5年以上10年未満
■ 10年以上

賃貸可能面積別



■ 100,000m²以上
■ 50,000m²以上100,000m²未満
■ 50,000m²未満

- : 第9期末保有物件（プロロジスパーク多賀城を除く）
- : 第10期取得物件
- M : マルチテナント型物流施設
- B : ビルド・トゥ・スーツ型物流施設
- : グローバル・マーケット
- : リージョナル・マーケット



1. 2017年8月1日現在。築年数は2017年5月末日現在の数値を記載しています
2. 各比率は取得価格ベースで加重平均することにより算出しています

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



プロロジス・グループ保有資産（開発中・計画中含む）

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
着工済資産について、Prologis, Inc. が同意した場合には**優先交渉権**が付与され、
適切なタイミングでの物件取得を検討することが可能

パイプライン物件を随時本投資法人のポートフォリオへ組み入れること
により、資産規模**6,000億円**の早期達成を目指す⁽¹⁾

竣工済資産

マルチテナント型— 安定稼働後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組み入れることを検討
ビルド・トゥ・スツーズ型— 開発時点で原則としてテナントは確定しており、竣工後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組み入れることを検討



3物件・240,766m²

着工済（開発中）資産



7物件・566,364m²



7物件・566,364m²

計画中資産



4物件・171,700m²(3)

- 官民が一体となって整備する物流施設集積拠点としては国内最大規模であり、プロロジスの開発としても国内最大規模のプロジェク
- 事業計画内容：5棟合計、延床面積約26万m²の物流施設に加え、防災広場や公園を整備して一体開発

プロロジス猪名川プロジェクト（兵庫県川辺郡）



PROLOGIS*
Nippon Prologis REIT

1. 本書の日付現在の本投資法人の目標値（取得価格ベース）であり、実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません
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、2017年8月22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
3. 「プロロジス猪名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含めていません

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 首都圏における保有物件とパイプライン物件

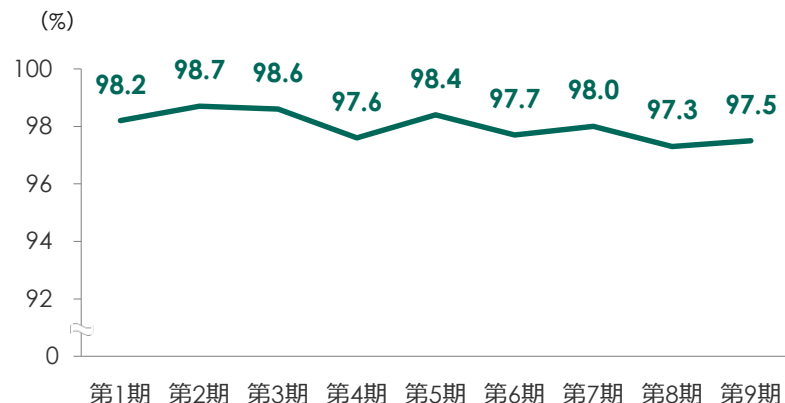


②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 近畿圏における保有物件とパイプライン物件

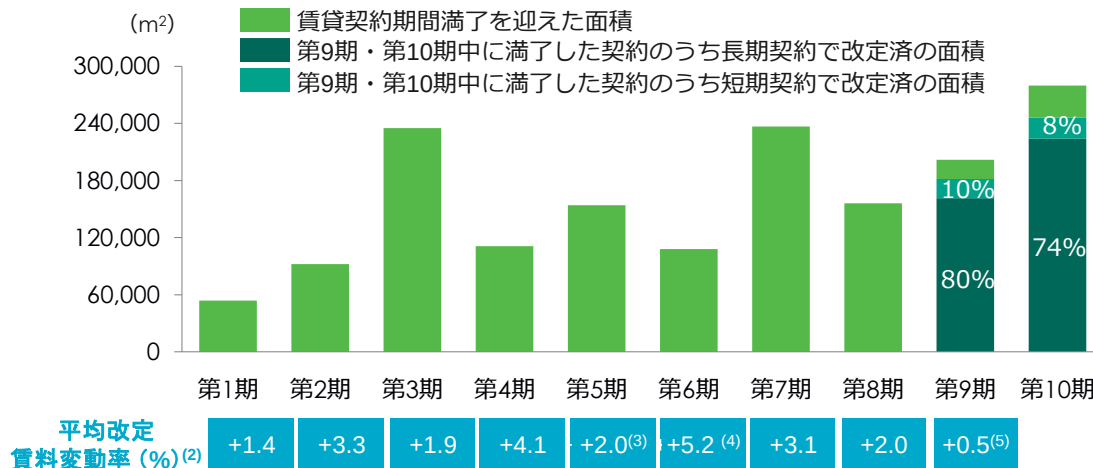


③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 着実な賃料改定と高稼働率の維持

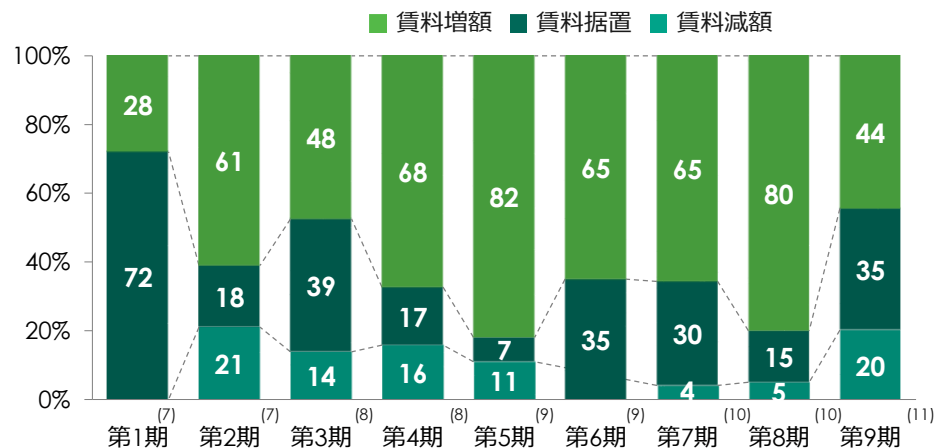
期中平均稼働率の推移



賃料改定状況の推移 (1)



賃料単価の推移 (6)

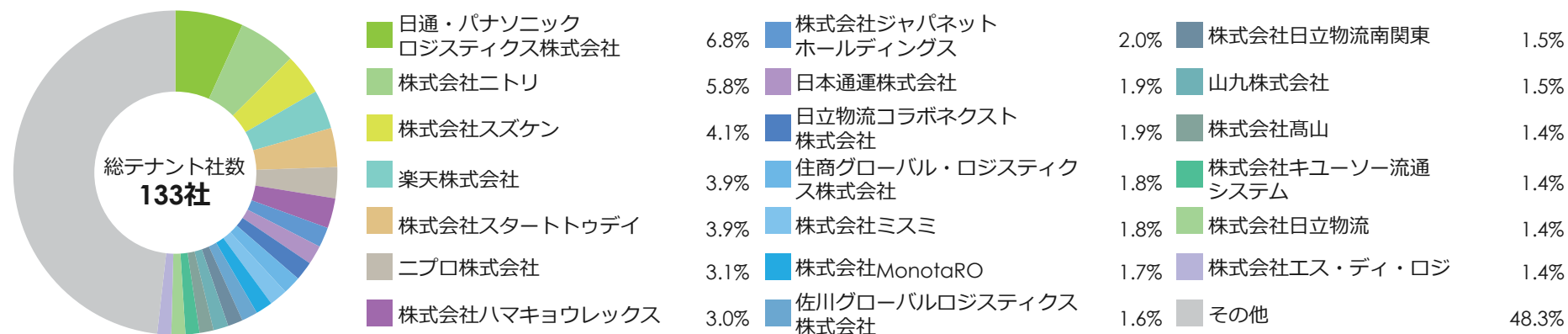


- 各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません
- 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています
- 契約期間中に増額改定を行った約6,900㎡分を含みます
- 契約期間中に増額改定を行った約2,300㎡分を含みます
- 契約期間中に増額改定を行った約20,500㎡分を含みます

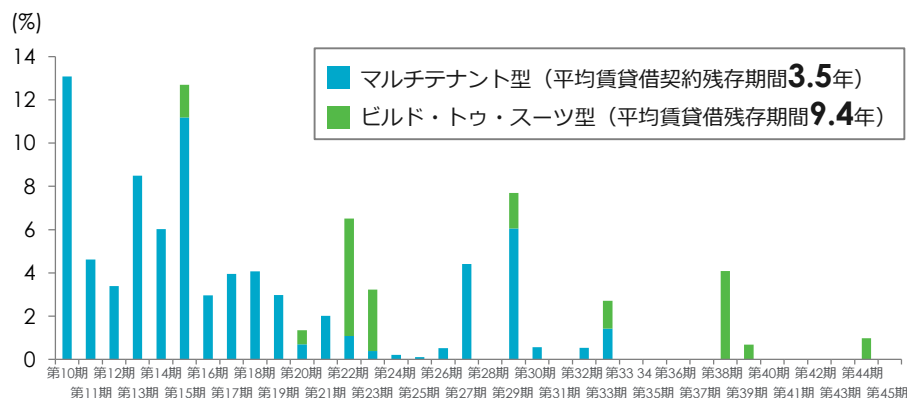
- 賃料単価は第4期末に保有していた28物件（2017年4月17日付譲渡済みのプロロジスパーク舞州4を除きます。）について、各期の賃貸事業収入を賃貸面積の合計（月次で計算）により除したものです。第4期は期中に取得した5物件を期初より保有していたものとして算出しています
- 2013年12月末日時点
- 2014年12月末日時点
- 2015年12月末日時点
- 2016年12月末日時点
- 2017年6月末日時点

③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）⁽¹⁾



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⁽¹⁾

総テナント社数	上位20テナント比率 ⁽³⁾
133社	51.7%
定期借家契約比率 ⁽⁴⁾	平均賃貸借残存期間 ⁽⁵⁾
100.0%	4.6年

- 第9期末時点における取得済物件については2017年5月末日現在において賃貸借期間が開始している、2017年8月に新規取得した3物件については2017年5月末日現在において契約締結され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運営

財務ハイライト

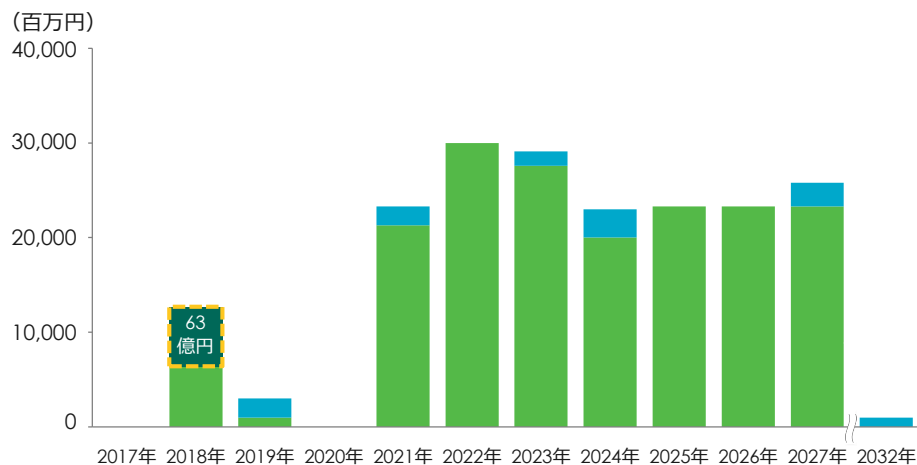
格付	LTV水準 ⁽²⁾	LTV50%まで引き上げた場合の取得余力
AA（安定的） (株式会社日本格付研究所)	36.9%	1,300億円程度
長期負債比率	固定金利負債比率	平均負債残存年数
96.8%	96.2%	6.2年

2017年6月における投資法人債の起債

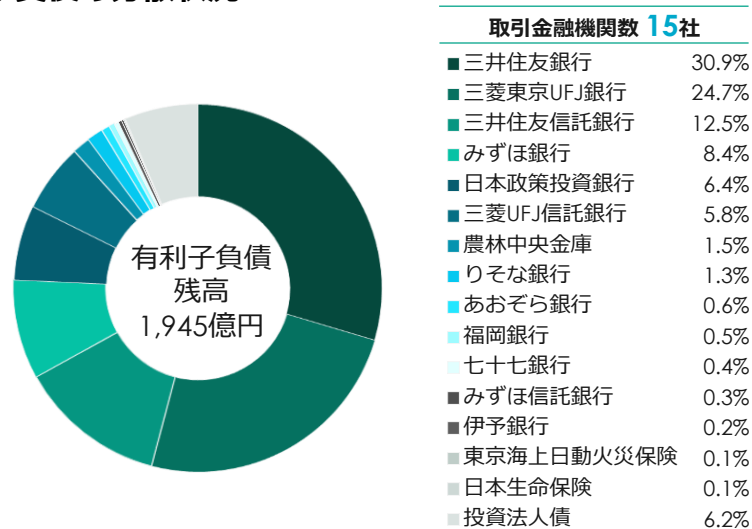
	発行額 (百万円)	利率	発行日	年限
第3回無担保投資法人債	2,000	0.18%	2017年 6月15日	4年
第4回無担保投資法人債	1,500	0.28%		6年
第5回無担保投資法人債	2,500	0.50%		10年
第6回無担保投資法人債	1,000	0.86%		15年

返済期限の分散状況

■ 長期借入金 ■ 短期借入金 ■ 投資法人債 ■ 第6回公募増資に伴う借入金



有利子負債の分散状況



1. 2017年8月8日現在
2. 2017年7月31日時点の第10期末予想の数値を記載しています

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

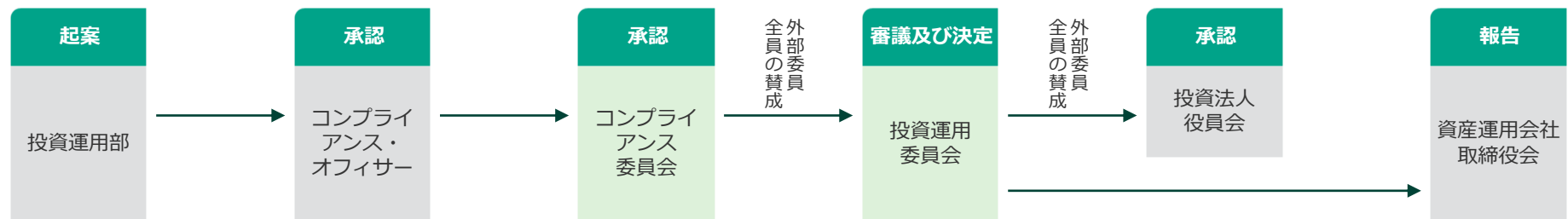
■ プロロジス・グループによるセイムボート出資⁽¹⁾

発行済投資口数の約15%を継続的に保有

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

期中報酬		取得・譲渡報酬	
期中運用報酬Ⅰ	期中運用報酬Ⅱ	取得報酬	譲渡報酬
$\text{NOI} \times 7.5\% \text{ (上限料率)}$	$\text{当期純利益 (期中運用報酬Ⅱ等控除前)} \times 6\% \text{ (上限料率)}$	$\text{取得価格} \times 1.0\% \text{ (上限料率)}$ (利害関係者からの取得に係る料率は0.5% (上限料率))	$\text{譲渡価格} \times 0.5\% \text{ (上限料率)}$ (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



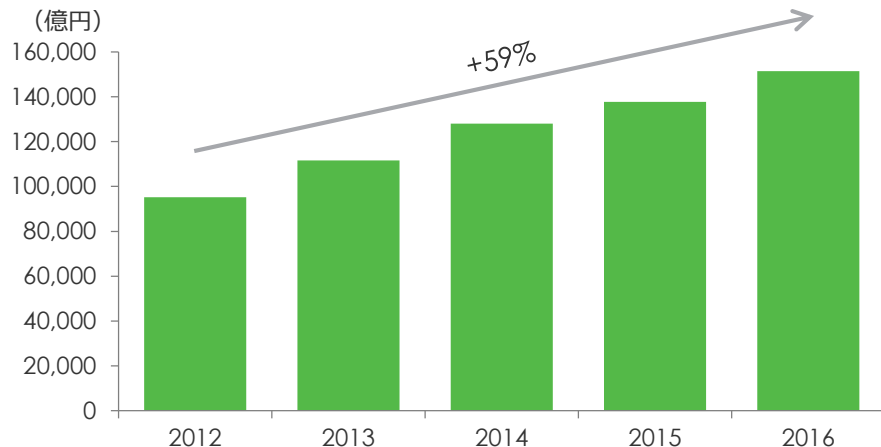


Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

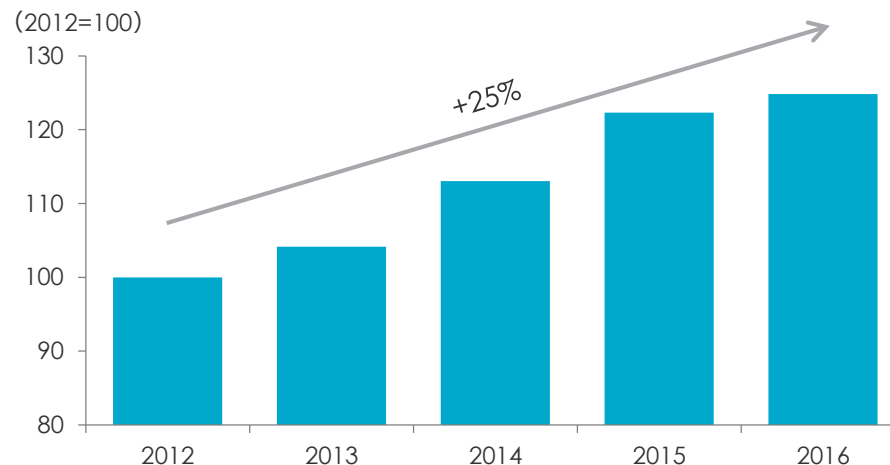
Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

1. 先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

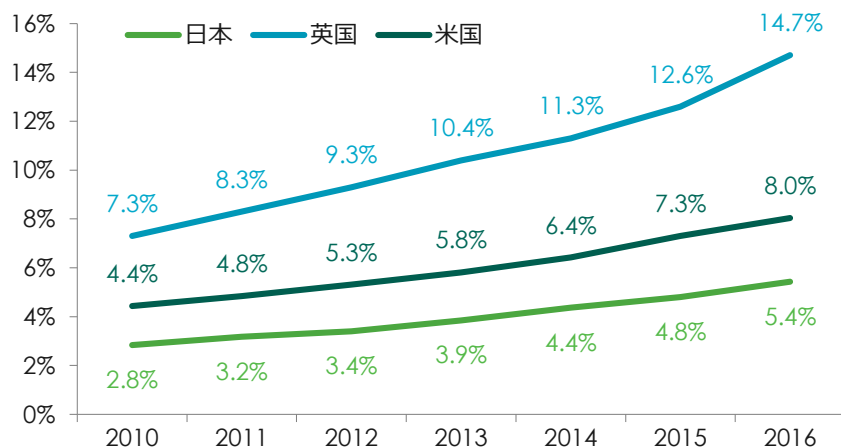
電子商取引市場規模の推移



物流会社による3PL事業の売上高推移⁽¹⁾



電子商取引普及率の比較



- 先進的物流施設へ需要は、成長を続ける
Eコマース産業と3PL事業が牽引
- Eコマースにおける先進的な施設を使った効率的なオペレーションの必要性の高まり
- 物流の3PL化や施設の集約・統合による効率化ニーズも増加傾向が続く
- 従業員が働きやすい環境を提供する先進的物流施設への需要は拡大

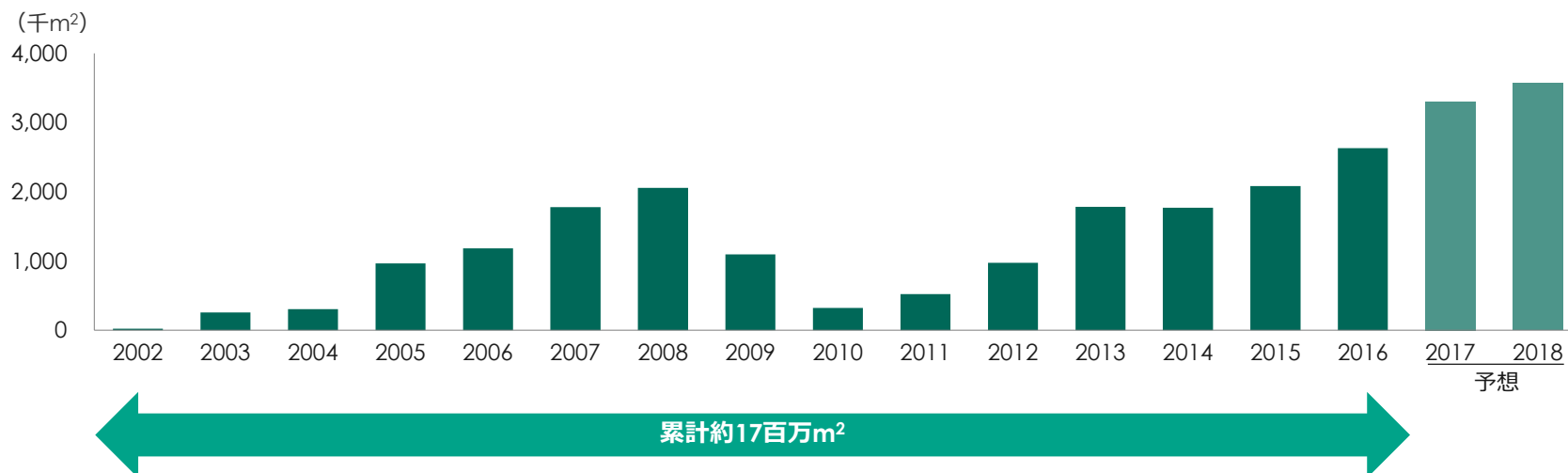
出所： シービーアールイー株式会社、経済産業省、国土交通省、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

1. 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、3PL事業の売上高推移を示したものです。保有物件のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づく。）に5年間取得可能な8社を対象とし、2011を100として売上高合計（指数）の推移を示したものです。なお、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます

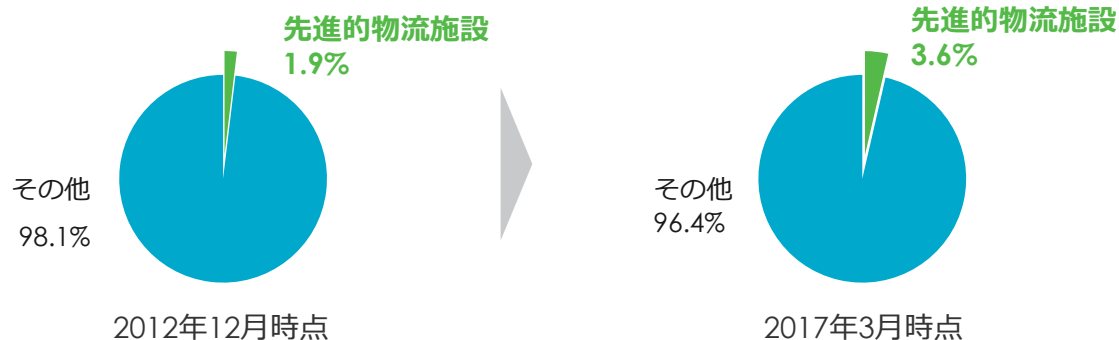
Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

2. 先進的物流施設の供給動向とストック

全国における賃貸用先進的物流施設の供給動向⁽²⁾



先進的物流施設のストック



- ・ 賃貸用大型・先進的物流施設の2016年末までの供給量は約17百万m²
- ・ これらのストックは全倉庫床面積の約3.6%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い水準

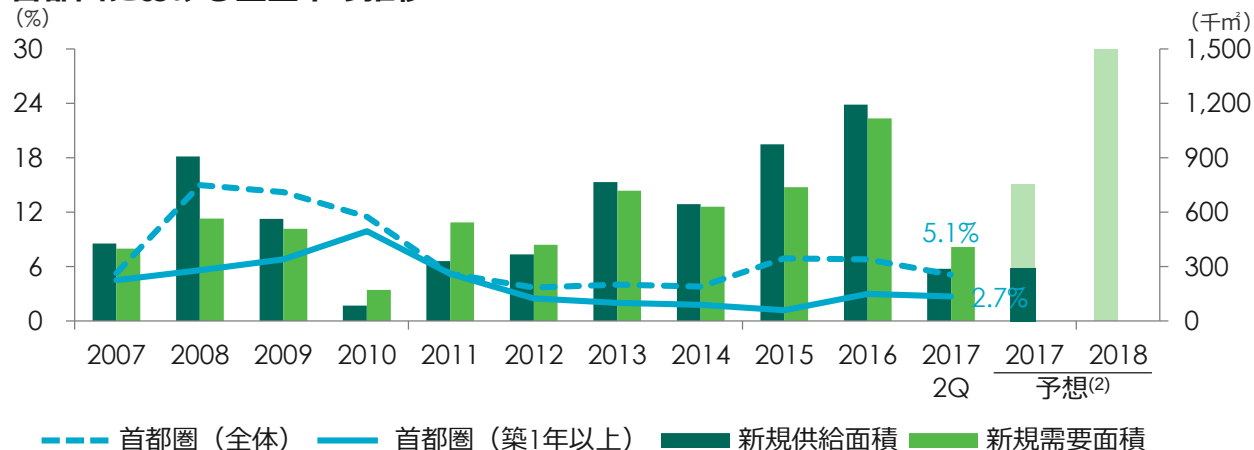
1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2017年3月時点

2. 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1.5 t/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・スツツ型を含む。）を対象としています

Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

3. 大型マルチテナント型物流施設の需給と空室率の状況

首都圏における空室率の推移⁽¹⁾



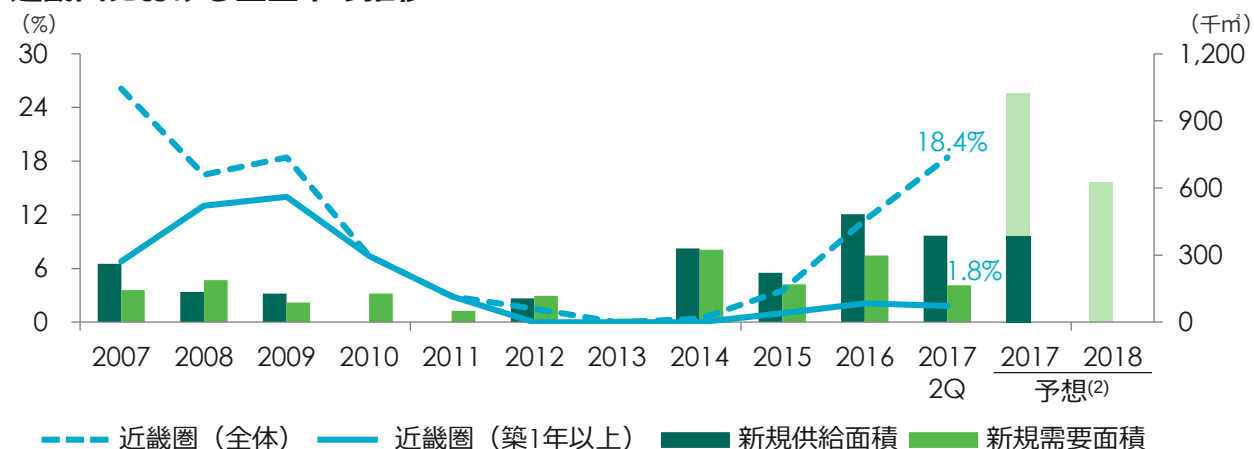
首都圏

- 2017年6月末日時点の空室率：5.1%（築1年以上物件は2.7%）
- 2017年予想供給量：約75万m²
2018年予想供給量：約150万m²

近畿圏

- 2017年6月末日時点の空室率：18.4%（築1年以上物件は1.8%）
- 2017年予想供給量：約100万m²
2018年予想供給量：約60万m²

近畿圏における空室率の推移⁽¹⁾



出所：シービーアールイー株式会社

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. 2017年 Q3、Q4、2018年は予想値



IV. 成長戦略

IV. 成長戦略

1. 今後の成長戦略及び成長イメージ

成長戦略

資産規模と分配金の成長

外部成長戦略

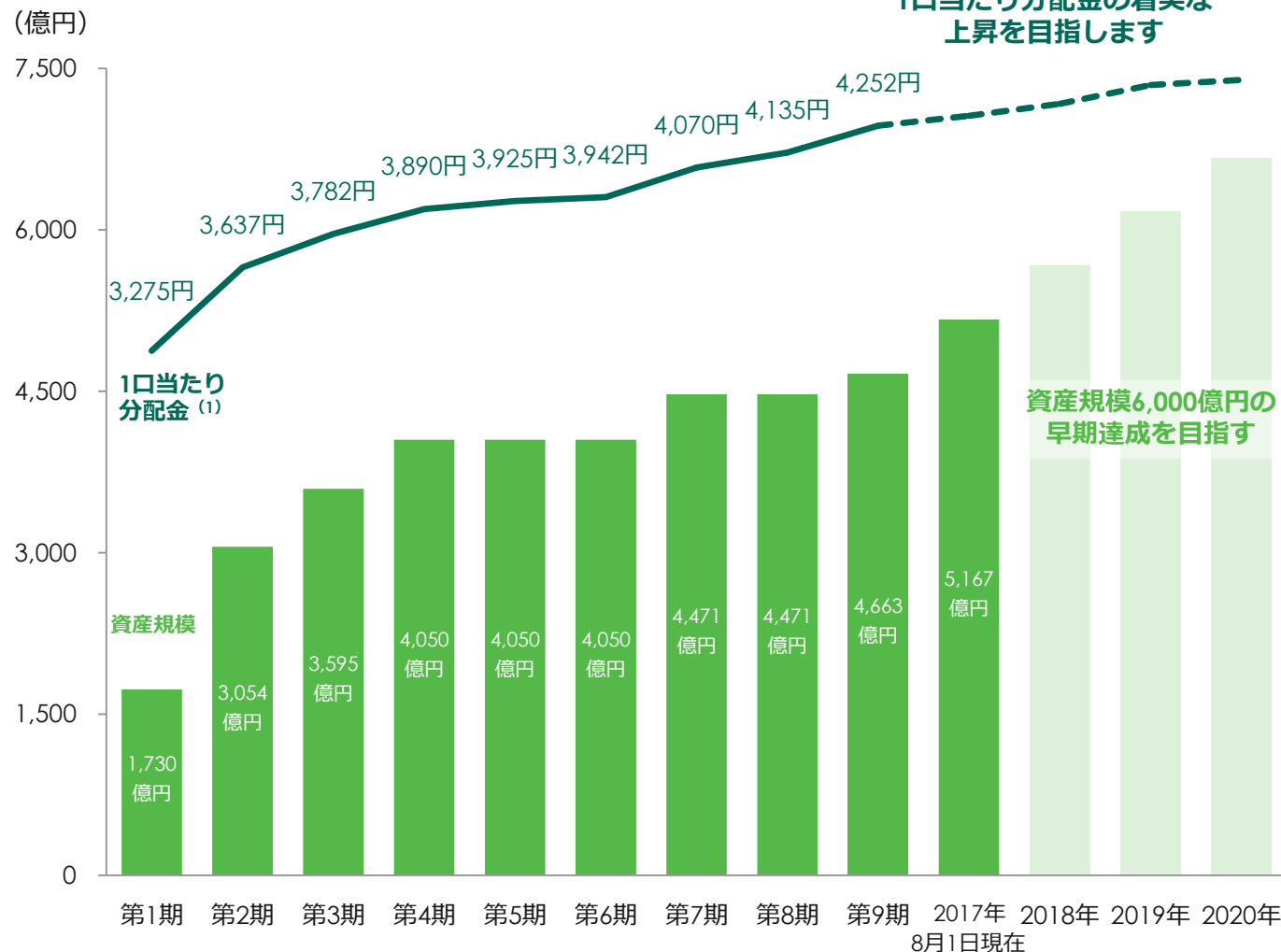
- 継続的かつ豊富なパイプラインの確保
- 優良なAクラス物流施設を適正な価格で取得

内部成長戦略

- 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定
- 高稼働率の維持

財務戦略

- 借入期間の長期化及び借入期限分散化の進展
- 借入金利固定化の推進
- 保守的なLTVの維持



1. 一時効果調整後の数値を記載しています

2. 2017年6月26日付でプロロジスパーク多賀城の譲渡を実施しており、プロロジスパーク多賀城の譲渡後の数値を記載しています

2. 日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金

第9期（2017年5月期）確定分配金

4,628円

（利益超過分配は実施しておりません）

第10期（2017年11月期）予想分配金

4,625円

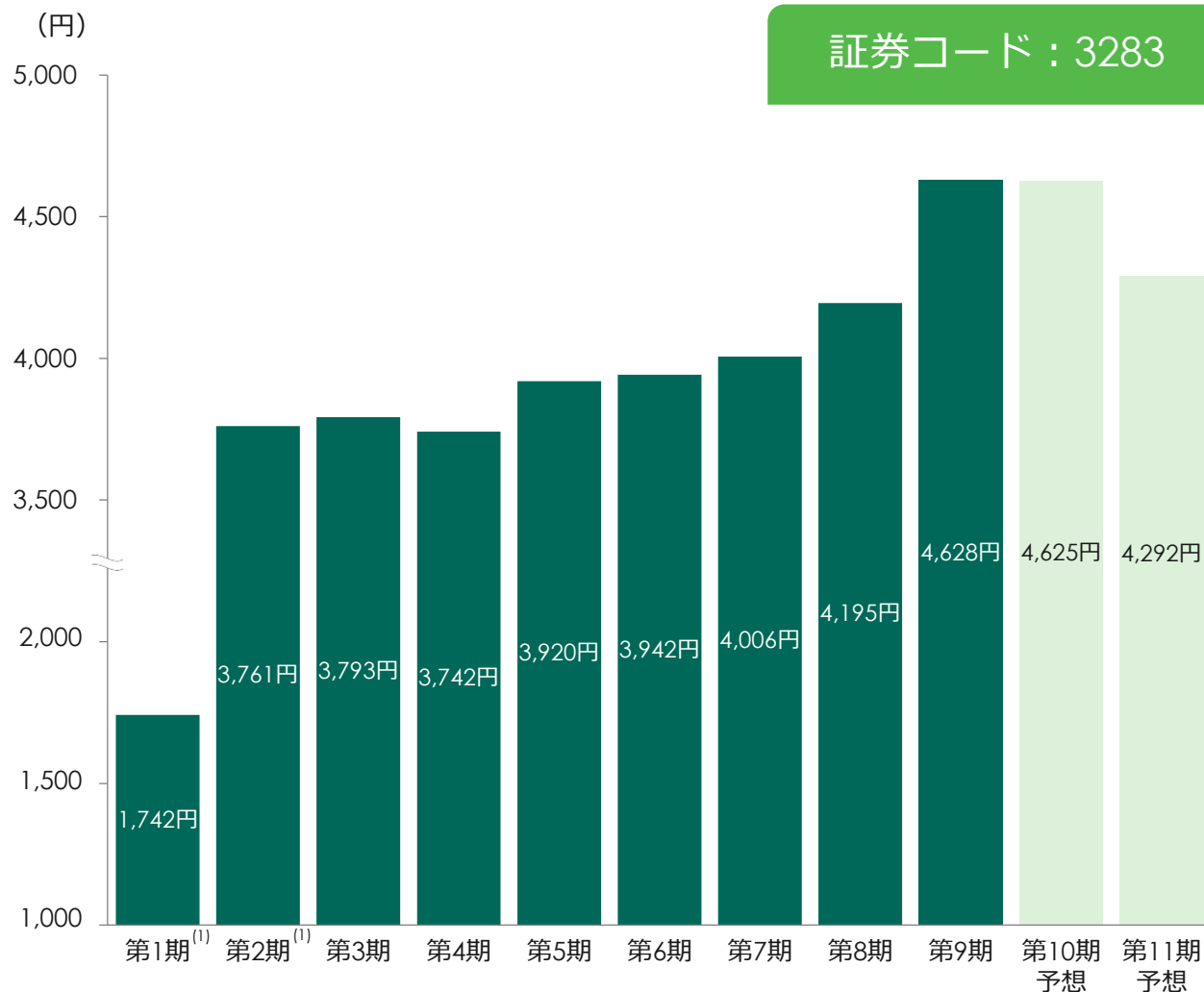
（利益超過分配は実施しない予定）

第11期（2018年5月期）予想分配金

4,292円

（利益超過分配金 543円を含む）

証券コード：3283





V.プロロジス・グループによる コミットメント

V. プロロジス・グループによるコミットメント

1. プロロジス・グループによるコミットメント

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

V. プロロジス・グループによるコミットメント

2. 企業としての責任への取組み

プロロジス・グループの企業としての責任への取組み

■ 環境への取組みと社会責任を果たす取組みとして、様々な活動を実施

環境への取組み

本投資法人のGRESB調査結果



- 物流不動産セクターで世界57社中2位（「Asia Sector Leader」として選出）
- 日本の上場不動産セクターで1位を取得
- 3年連続でGreen Starを取得

企業の社会的責任への取組み



小学生社会科見学
(プロロジスパーク成田3)



Impact Day 2017
(児童養護施設 ペンキ塗・
清掃活動)



プロロジス寄附講座
(早稲田大学)



「物流博物館」向けボランティア
活動 (手作りキット制作)



中学生職場体験
(プロロジスパーク市川1)

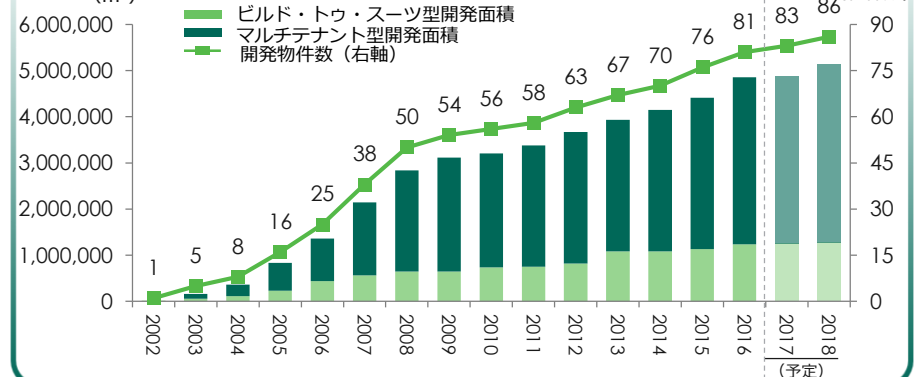
サステイナブルな職場環境への取組み

- Great Place to Work® Institute Japanが実施する2017年日本版「働きがいのある会社」ランキング（従業員100～999人）にてプロロジス・グループはベストカンパニーにランクイン（同調査に初めてエントリーし、ベストカンパニーにランクイン）
- 物流不動産企業としては唯一の選出



日本における物流不動産の開発実績の推移

- 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、86物件、約513万m²を開発予定



V. プロロジス・グループによるコミットメント

3. カスタマーへのコミットメント

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

■ 免震構造の採用



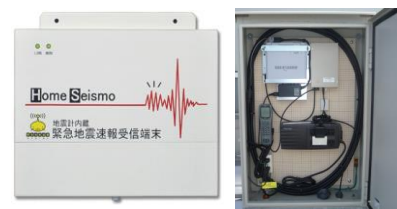
■ 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入



■ 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 ■ 防災センターへの衛星電話の設置

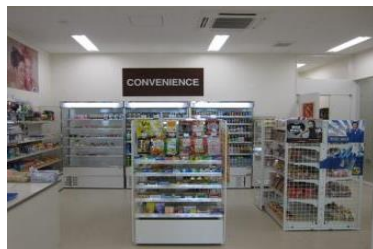


■ 備蓄倉庫の整備



アメニティの充実

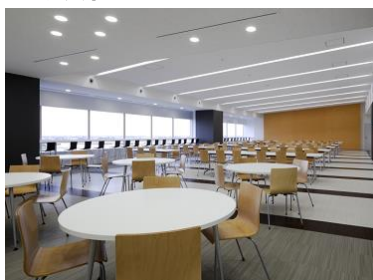
■ コンビニエンスストアの設置



■ シャトルバスの運営



■ レストランの設置



カスタマー向けイベント

■ ファミリーフェスタ開催



■ 夏祭り開催



■ BBQイベント開催





VI. Appendix

第5回公募増資と新規取得物件の概要 - 第9期 (2017年5月期)

第5回公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg S+U.S.144A)
発行決議日	2016年12月5日
条件決定日	2016年12月12日
発行価格	1口当たり 222,460円
オファリングの総額	143億円

新規取得物件の概要

取得価格の合計	平均鑑定NOI利回り ⁽²⁾
306億円	5.1%
平均築年数	平均賃貸借残存期間
2.5年	11.3年

新規取得物件：プロロジスグループが開発したAクラス物流施設

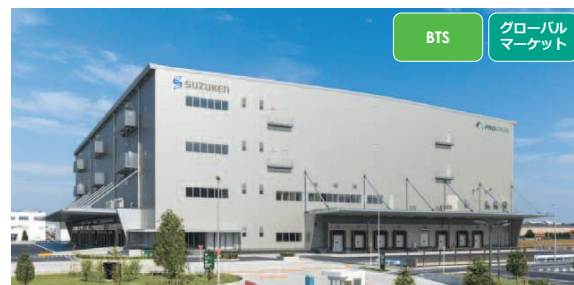


マルチ
テナント

グローバル
マーケット

M-24 プロロジスパーク成田3

所在地：千葉県山武郡
取得価格：9,240百万円
延床面積：57,118.24m²
築年数：8.4年
平均賃貸借契約期間：3.9年
鑑定NOI利回り⁽²⁾：5.3%
稼働率：91.8%



BTS

グローバル
マーケット

B-11 プロロジスパーク古河1

所在地：茨城県古河市
取得価格：7,680百万円
延床面積：34,091.82m²
築年数：0.0年
平均賃貸借契約期間：15.0年
鑑定NOI利回り⁽²⁾：5.0%
稼働率：100.0%



BTS

グローバル
マーケット

B-12 プロロジスパーク神戸2

所在地：兵庫県神戸市
取得価格：13,700百万円
延床面積：62,230.43m²
築年数：0.0年
平均賃貸借契約期間：15.0年
鑑定NOI利回り⁽²⁾：5.1%
稼働率：100.0%

1. 公募増資時のデータを記載しています
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

戦略的な資産譲渡の実施 - 第9期（2017年5月期）及び第10期（2017年11月期）

プロロジスパーク舞洲4及びプロロジスパーク多賀城の譲渡

更なる戦略的なポートフォリオ構築を企図して、プロロジスパーク舞洲4及びプロロジスパーク多賀城を譲渡

- ・ポートフォリオのリバランスを図り、競争力の高いポートフォリオを更に充実化
- ・Aクラス物流施設の希少性を活かし、譲渡価格の最大化を実現

将来の負債コスト軽減及び負債残存年数の長期化を目的として、不動産等売却益を活用したリファイナンスを実行

- ・不動産等売却益の一部を金利スワップ解約精算金等に充当し、従来より低い平均金利で元本1,105億円のローンをリファイナンス
- ・リファイナンスにより負債残存年数を大幅に長期化し、返済期限の分散化も維持

譲渡資産

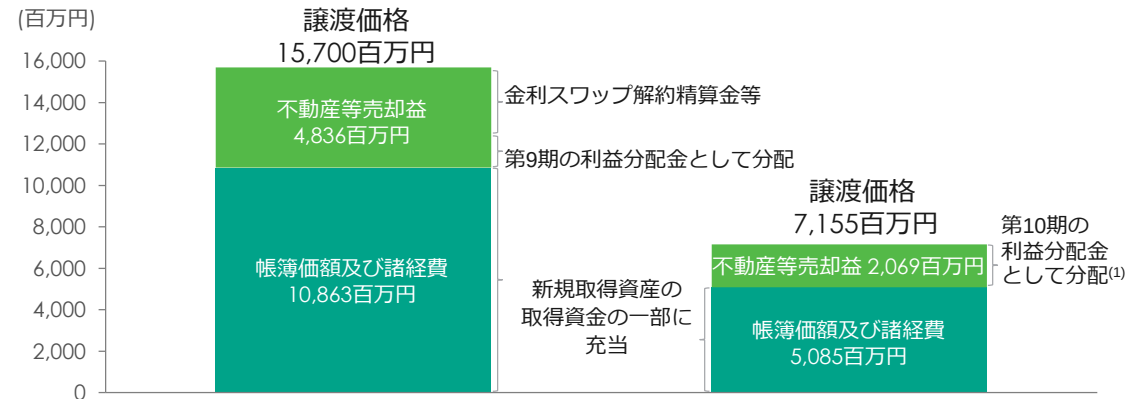
プロロジスパーク舞洲4



プロロジスパーク多賀城



資産譲渡による経済的効果



	プロロジスパーク舞洲4	プロロジスパーク多賀城
譲渡日	2017年4月17日（第9期）	2017年6月26日（第10期）
譲渡価格	15,700百万円	7,155百万円
帳簿価額及び諸経費	10,863百万円	5,085百万円
不動産等売却益	4,836百万円	2,069百万円
鑑定評価額 ⁽²⁾	13,400百万円	5,710百万円

1. 営業外費用を見込んでおり、全額分配されるわけではありません

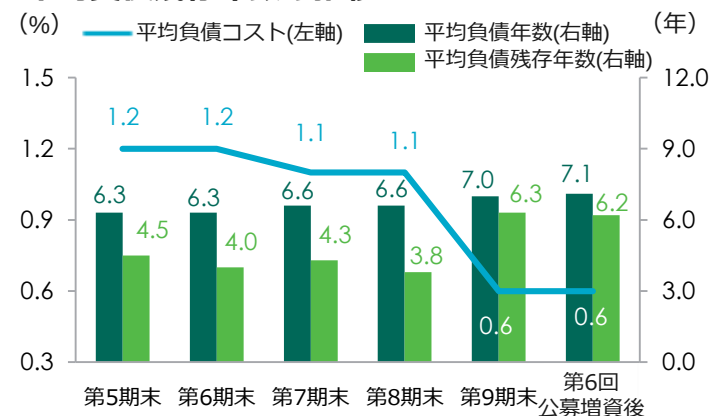
2. 2016年11月末日時点

返済期限の長期化／分散化及び金利コストの低減

リファイナンスの概要

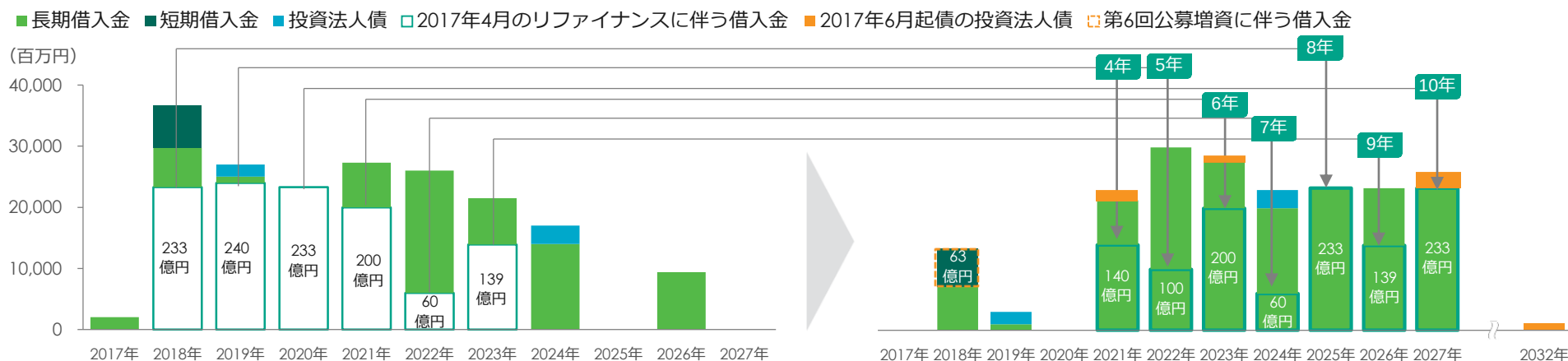
- 不動産等売却益の一部を金利スワップ解約精算金等に充当し、1,105億円をリファイナンス
- 金利スワップ契約の締結により、支払金利を固定化
→ 平均負債残存年数の長期化と平均負債コストの低減を同時に実現

	平均負債残存年数	平均負債コスト		平均負債残存年数 ⁽¹⁾	平均負債コスト ⁽¹⁾
リファイナンス対象ローン	3.0年	1.4%		7.4年(+4.4年)	0.6% (▲0.7%)
本投資法人の負債全体	3.9年	1.0%		6.4年(+2.5年)	0.6% (▲0.4%)

平均負債コスト⁽²⁾及び、平均負債年数及び平均負債残存年数の推移

さらに強化される本投資法人の財務体質

公募増資に伴う借り入れ後における有利子負債の返済期限の分散状況



1. 2017年4月28日時点の数値を記載しています

2. 「平均負債コスト」については、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています

第6回公募増資と新規取得物件の概要 - 第10期 (2017年11月期)

第6回公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg S+U.S.144A)
発行決議日	2017年7月24日
条件決定日	2017年7月31日
発行価格	1口当たり 227,850円
オファリングの総額	343億円

新規取得物件の概要

取得価格の合計	平均鑑定NOI利回り ⁽²⁾
558億円	4.5%
平均築年数	平均賃貸借残存期間
0.8年	8.5年

新規取得物件：プロロジスグループが開発したAクラス物流施設

マルチ
テナント グローバル
マーケット**M-26** プロロジスパーク茨木

所在地：	大阪府茨木市
取得価格：	38,300百万円
延床面積：	160,746.85m ²
築年数：	0.7年
平均賃貸借契約期間：	9.3年
鑑定NOI利回り ⁽²⁾ ：	4.5%
稼働率：	95.6%

マルチ
テナント グローバル
マーケット**M-25** プロロジスパーク習志野5

所在地：	千葉県習志野市
取得価格：	13,600百万円
延床面積：	58,975.78m ²
築年数：	1.2年
平均賃貸借契約期間：	5.6年
鑑定NOI利回り ⁽²⁾ ：	4.5%
稼働率：	100.0%

BTS グローバル
マーケット**B-13** プロロジスパーク古河2

所在地：	茨城県古河市
取得価格：	3,930百万円
延床面積：	19,711.82m ²
築年数：	0.1年
平均賃貸借契約期間：	15.0年
鑑定NOI利回り ⁽²⁾ ：	5.0%
稼働率：	100.0%

1. 公募増資時のデータを記載しています
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

VI. Appendix 新規取得物件の概要① - 第6回公募増資

M-26 プロロジスパーク茨木

- 各階にトラックバースが設置され、上り下り専用のランブウェイにより45フィートコンテナトレーラーが直接上層階までアクセスすることができる配送効率の高い仕様
- 敷地内のトラック導線を一方通行とし安全性に配慮
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システム、非常用衛星電話、非常用発電機を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環として、全館LED照明を採用
- 最上階には、カフェテリアやコンビニエンスストア等を設け、施設の従業員への憩いの場を提供し、働く環境に配慮された施設



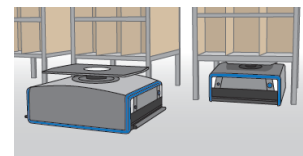
主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
株式会社ニトリ	家具小売業	129,473.03m ²	84.0%	10年	定期建物賃貸借
ヤマトシステム開発株式会社	受託開発ソフトウェア業	15,122.25m ²	9.8%	5年	定期建物賃貸借

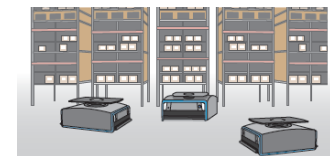
取得価格： 38,300百万円
 所在地： 大阪府茨木市彩都あかね
 敷地面積： 80,243.54m²
 延床面積： 160,746.85m²
 構造・階数： 鉄筋コンクリート造 6階建
 竣工日： 2016年9月1日
 テナント数： 3
 環境評価： CASBEE新築Sランク/BELS★★★★★
 施工者： 清水建設株式会社

最新鋭の物流ロボットを導入予定

- テナントのニトリホールディングスが最新鋭の物流ロボットを導入予定



(イメージ図)



(イメージ図)

働く人々に配慮した設備

- アメニティ空間の充実により働く人々に安らぎを与えるとともに、地球環境や災害時の事業継続を重視した設備



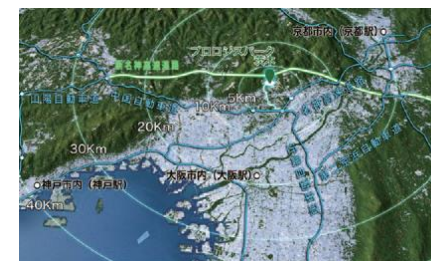
ラウンジ



太陽光発電システムの導入

配送利便性の高い好立地

- 2018年度に新名神高速道路「神戸JCT～高槻第一JCT間」が開通予定であり、西日本における広域配送の利便性が向上
- 関西の主要大都市にも近く、大阪市内まで約18km、京都市内まで約25km、神戸市内まで約38km



VI. Appendix 新規取得物件の概要② - 第6回公募増資

M-25 プロロジスパーク習志野5

- 1階、3階にトラックバースが設置されており、3階にはスロープにより直接アクセスすることが可能
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システム、非常時衛星電話、非常用発電機、防災用井戸水を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環として、全館LED照明を採用



- 都心から30km圏、羽田空港及び成田空港の中間地点に位置しており、東関東自動車道の「花輪IC」（約8.4km）、「武石IC」（約3.7km）、「千葉北IC」（約8.6km）と複数のインターチェンジを利用することが可能な立地
- 国道296号線至近に位置し、国道16号線に乗り入れることにより、広域配送拠点としても機能できる立地



取得価格： 13,600百万円
所在地： 千葉県習志野市東習志野
敷地面積： 28,491.72m²
延床面積： 58,975.78m²
構造・階数： 鉄骨造 4階建
竣工日： 2016年3月8日
テナント数： 2
環境評価： CASBEE新築Aランク/BELS★★★★★
施工者： 株式会社安藤・間

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
住商グローバル・ロジスティクス株式会社	集配利用運送業	42,686.93m ²	73.4%	4年3か月 5年 10年4か月	定期建物賃貸借
センコーファッション物流株式会社	集配利用運送業	15,472.51m ²	26.6%	3年	定期建物賃貸借

B-13 プロロジスパーク古河2

- 1階の両面にトラックバースが設置されており、庫内には垂直搬送機2基、荷物用エレベータ2基を備え配送利便性を確保
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システム、非常時衛星電話を導入し、環境負荷軽減のため、LED照明（テナント資産）を採用



- 都心から50km圏に位置し、圏央道「五霞IC」及び「境古河IC」から約6kmの北利根工業団地内に立地
- 2017年2月には圏央道の茨城県区間が開通し、東北自動車道や常磐自動車道へのアクセスが改善し、広域配送拠点として利便性が更に向上



取得価格： 3,930百万円
所在地： 茨城県古河市北利根
敷地面積： 23,789.43m²
延床面積： 19,711.82m²
構造・階数： 鉄骨・一部鉄筋コンクリート造 2階建
竣工日： 2017年4月14日
テナント数： 1
環境評価： BELS★★★★★
施工者： 株式会社フジタ

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
日物流ファインネクス株式会社	一般貨物自動車運送業	19,699.36m ²	100.0%	15年	定期建物賃貸借

VI. Appendix 第8期～第11期 業績のトレンド

	第8期 (2016年11月30日)	第9期 (2017年5月31日)	第10期 (2017年11月30日)	第11期 (2018年5月31日)
(百万円)	実績	実績	予想	予想
賃貸事業収入計	15,639	16,416	17,257	17,708
不動産等売却益	-	4,836	2,069	-
営業収益	15,639	21,253	19,326	17,708
賃貸事業費用	(3,123)	(3,399)	(3,674)	(3,792)
NOI	12,516	13,017	13,582	13,915
減価償却	(3,326)	(3,588)	(3,774)	(3,924)
一般管理費	(1,477)	(1,346)	(1,601)	(1,652)
営業利益	7,712	12,918	10,276	8,338
営業外収支	(931)	(1,702)	(762)	(624)
経常利益	6,780	11,215	9,513	7,713
特別損益	-	(2,392)	-	-
当期純利益	6,780	8,822	9,512	7,712
資本的支出	615	618	662	662
一口当たり利益分配金	3,681	4,628	4,625	3,749
一口当たり利益超過分配金	514	-	-	543
一口当たり分配金	4,195	4,628	4,625	4,292
平均稼働率	97.3%	97.5%	97.6%	97.7%
LTV	38.4%	39.0%	36.9%	37.1%
期末物件数（件）	33	35	37	37
期末資産規模（億円）	4,471	4,663	5,167	5,167

第9期の特殊要因

- 営業収益
プロロジスパーク舞洲4の売却益
(+4,836百万円)
- 営業外費用
リファイナンスの際の借入れ及び
借入金期限前弁済に係る営業外費用
(△655百万円)
- 特別損失
リファイナンスに係る金利スワップ
解約精算金 (△2,392百万円)

第10期の特殊要因

- 営業収益
プロロジスパーク多賀城の売却益見込
(+2,069百万円)

VI. Appendix 第9期決算概要

	第9期 (2017年5月期)				第8期 (2016年11月期)
	前回予想 (2017年1月17日時点)	予想 (A) (2017年4月14日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績
運用状況 (百万円)					
営業収益	16,563	21,230	21,253	+22	15,639
営業利益	7,981	12,871	12,918	+46	7,712
経常利益	6,886	11,177	11,215	+37	6,780
当期純利益	6,885	8,484	8,822	+337	6,780
1口当たり分配金 (円)					
1口当たり分配金 (合計)	4,150	4,451	4,628	+177	4,195
1口当たり利益分配金	3,612	4,451	4,628	+177	3,681
1口当たり利益超過分配金	538	-	-	±0	514
各種指標 (百万円)					
NOI	13,117	12,933	13,017	+84	12,516
LTV	39.0%	38.9%	39.0%	+0.1%	38.4%
総資産	487,164	489,048	487,739	-1,308	459,990
有利子負債	190,200	190,200	190,200	±0	176,800
資本的支出	626	647	618	-29	615
AFFO	10,007	7,364	7,734	+369	9,627
AFFOペイアウトレシオ	79.1%	115.2%	114.1%	-1.1%	80.3%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
- 期中平均稼働率： 97.5%
- 期末稼働率： 97.0%

第9期当期純利益 2017年4月14日付予想比 (+337百万円) の差額要因

- NOIの変動 (+84百万円)
- 賃料収入の増加 (+10百万円)
- 固都税の期ズレ (+21百万円)
- その他 (+53百万円)
- その他営業費用の増加 (△36百万円)
- デットコストの減少 (+10百万円)
- その他営業外費用の増加 (△19百万円)
- 金利スワップ解約精算金の減少 (+299百万円)

注：FFO＝当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損－不動産等売却益
 AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連費用のうち非現金支出費用
 AFFOペイアウトレシオは、利益超過分配金を含んだ1口当たり分配金を用いて算出しています

VI. Appendix 第10期及び第11期の業績予想

第9期 (2017年5月期)	第10期 (2017年11月期)				第11期 (2018年5月期)
実績(A)	当初予想 (2017年1月17日時点)	前回予想 (2017年4月14日時点)	予想(B)	(B) - (A)	予想

運用状況 (百万円)

営業収益	21,253	16,692	18,200	19,326	-1,926	17,708
営業利益	12,918	7,927	9,749	10,276	-2,642	8,338
経常利益	11,215	6,907	8,797	9,513	-1,702	7,713
当期純利益	8,822	6,906	8,796	9,512	+690	7,712

1口当たり分配金 (円)

1口当たり分配金 (合計)	4,628	4,165	4,614	4,625	-3	4,292
1口当たり利益分配金	4,628	3,623	4,614	4,625	-3	3,749
1口当たり利益超過分配金	-	542	-	-	±0	543

各種指標 (百万円)

NOI	13,017	13,077	12,618	13,582	+565	13,915
LTV	39.0%	39.1%	38.9%	36.9%	-2.1%	37.1%
総資産	487,739	486,160	489,055	527,050	+39,310	524,933
有利子負債	190,200	190,200	190,200	194,500	+4,300	194,500
資本的支出	618	641	651	662	+44	662
AFFO	7,734	10,038	9,699	10,719	+2,985	11,138
AFFOペイアウトレシオ	114.1%	79.1%	90.7%	88.7%	-25.3%	79.3%

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
- 第10期平均稼働率： 97.6%
- 第11期平均稼働率： 97.7%

第9期 vs 第10期 主な収支及び一口当たり利益 の変動要因

- 収入面
 - 新規取得3物件からの収入が寄与 (+)
 - 不動産売却益 PP舞洲4 (第9期) > PP多賀城 (第10期) (-)
 - PP舞洲4、PP多賀城の売却による収入減 (-)
- 費用面
 - 固都税の期ズレ (-)
 - デットコスト削減効果が通期に寄与 (+)
 - リファイナンス関連費用 (第9期) (+)
- その他
 - 金利スワップ解約精算金 (第9期) (+)

第10期 vs 第11期 主な収支及び一口当たり利益 の変動要因

- 収入・費用両面
 - 新規取得3物件が通期に寄与 (+)
 - 不動産売却益 (PP多賀城) 計上 (第10期) (-)
- 費用面
 - 新規取得3物件の固都税が費用化 (-)
 - 公募増資関連費用の発生 (第10期) (+)

注：FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益
 AFFO = FFO - 資本的支出額 + 融資関連費用のうち非現金支出費用
 AFFOペイアウトレシオは、利益超過分配金を含んだ1口当たり分配金を用いて算出しています

VI. Appendix ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (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	施工者
取得資産 第1期	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	42,700	125,014	6.6%	8.6	5.3%	4.8%	93.5%	0.6%	鹿島建設
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	33,100	113,471	5.4%	8.0	5.3%	5.6%	98.1%	0.8%	フジタ
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	32,500	144,897	5.0%	6.0	6.1%	6.6%	100.0%	7.5%	清水建設
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	30,500	130,553	4.8%	10.1	5.7%	5.1%	91.1%	0.8%	清水建設
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	15,200	74,874	2.6%	9.3	5.5%	4.1%	75.2%	8.9%	清水建設
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	16,500	91,779	2.4%	9.4	6.8%	5.6%	81.5%	3.9%	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	8,340	42,751	1.3%	8.0	6.3%	6.5%	100.0%	7.7%	新日鉄エンジニアリング
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,160	19,898	0.9%	5.4	5.7%	5.9%	100.0%	5.3%	フジタ
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,690	21,778	0.6%	4.9	6.0%	6.2%	100.0%	0.5%	フジタ
	B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	4,570	28,765	0.7%	5.4	6.1%	5.8%	100.0%	0.6%	大林組
第1期取得資産合計 / 平均				156,150	192,260	-	30.2%	8.2	-	-	-	-	-
取得資産 第2期	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	35,700	73,296	5.7%	11.7	4.9%	5.0%	99.7%	3.6%	大成建設
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	27,600	95,121	4.2%	4.8	5.7%	5.8%	100.0%	0.8%	フジタ
	M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	13,600	56,556	2.1%	12.5	5.6%	5.8%	100.0%	4.3%	鴻池組
	M-12	プロロジスパーク成田1-A & B	千葉県成田市	8,420	9,840	62,058	1.6%	12.3	6.2%	6.6%	96.7%	3.9%	清水建設
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	5,650	32,230	0.9%	10.1	6.2%	6.8%	100.0%	3.9%	銭高組
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	20,600	91,446	3.4%	11.8	5.5%	5.2%	100.0%	4.6%	大成建設
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	21,800	91,399	3.7%	10.2	5.3%	5.2%	99.5%	4.4%	大成建設
取得資産 第3期	B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	24,200	91,529	3.9%	3.9	5.3%	5.4%	100.0%	1.1%	清水建設
	第2期取得資産合計 / 平均				132,430	158,990	-	25.6%	9.2	-	-	-	-
	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	16,500	31,022	2.6%	10.0	4.7%	5.3%	97.6%	5.9%	大林組
	M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	16,900	63,973	2.7%	9.1	5.4%	5.6%	99.4%	1.1%	東亜建設工業
	M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	23,700	106,135	4.1%	5.1	5.3%	5.7%	97.5%	2.7%	前田建設工業
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	6,900	40,520	1.1%	8.7	6.6%	6.8%	100.0%	3.2%	西松建設
	第3期取得資産合計 / 平均				54,070	64,000	-	10.5%	7.7	-	-	-	-
	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	9,200	42,005	1.6%	3.3	5.4%	5.9%	100.0%	9.0%	西松建設
	B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	9,780	32,500	1.6%	7.2	5.3%	5.4%	100.0%	6.0%	フジタ
	B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	14,600	75,493	2.6%	3.5	5.0%	6.1%	100.0%	3.7%	清水建設
取得資産 第4期	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	10,200	39,527	1.8%	3.7	5.1%	5.2%	100.0%	4.4%	西松建設
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,200	32,511	1.2%	3.5	5.6%	5.8%	100.0%	0.4%	大成建設
	第4期取得資産合計 / 平均				45,530	50,980	-	8.8%	4.2	-	-	-	-
	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	13,500	69,432	2.4%	3.2	5.2%	5.5%	100.0%	3.6%	大成建設
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,470	37,165	1.4%	2.6	5.1%	5.5%	100.0%	4.5%	西松建設
取得資産 第7期	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	18,300	78,087	3.4%	2.4	4.9%	5.2%	100.0%	3.5%	フジタ
	B-10	プロロジスパーク仙台東	宮城県仙台市	4,820	5,170	26,353	0.9%	1.7	5.9%	5.9%	100.0%	1.4%	西松建設
	第7期取得資産合計 / 平均				42,140	44,440	-	8.2%	2.6	-	-	-	-
	M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	9,460	52,982	1.8%	9.0	5.3%	5.7%	92.2%	0.3%	竹中工務店
取得資産 第9期	B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	7,970	34,158	1.5%	0.6	5.1%	5.1%	100.0%	0.3%	フジタ
	B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	14,100	62,468	2.7%	0.6	5.1%	5.3%	100.0%	0.3%	フジタ
	第9期取得資産合計 / 平均				30,620	31,530	-	5.9%	3.2	-	-	-	-
	合計 / 平均 (34物件)				460,940	542,200	2,211,759	89.2%	7.2	5.4%	5.5%	96.9%	1.2%
取得資産 新規資産	M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	13,600	58,159	2.6%	1.2	4.5%	-	100.0%	4.6%	安藤・間
	M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	38,300	154,182	7.4%	0.7	4.5%	-	95.6%	2.1%	清水建設
	B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	3,930	19,699	0.8%	0.1	5.0%	-	100.0%	3.5%	フジタ
	第10期取得資産合計 / 平均				55,830	55,830	232,041	10.8%	0.8	4.5%	-	97.1%	-
合計 / 平均 (37物件)				516,770	598,030	2,443,801	100.0%	6.5	5.3%	-	96.9%	1.2%	-

1. 2017年5月末日現在。2017年6月26日付に譲渡したプロロジスパーク多賀城を除き、8月1日付で取得した3物件を含みます
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9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

VI. Appendix 鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第9期末						第8期末	
			鑑定価格 (百万円)		直接還元利回り (%)		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円) ⁽²⁾	直接還元利回り (%) ⁽²⁾
				第8期末との差		第8期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	42,700	1,700	4.1	-0.1	32,668	10,031	41,000	4.2
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	33,100	1,200	4.4	-0.2	26,430	6,669	31,900	4.6
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	32,500	800	4.7	-0.1	23,948	8,551	31,700	4.8
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	30,500	700	4.6	-0.1	23,586	6,913	29,800	4.7
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,200	0	4.7	-0.1	12,647	2,552	15,200	4.8
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	16,500	400	5.0	-0.2	11,732	4,767	16,100	5.2
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	8,340	380	4.7	-0.2	6,082	2,257	7,960	4.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,160	110	4.8	-0.1	4,255	904	5,050	4.9
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,690	160	4.9	-0.2	2,877	812	3,530	5.1
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,570	200	4.9	-0.2	3,642	927	4,370	5.1
第1期取得資産合計		156,150	192,260	5,650	-	-	-	-	186,610	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	35,700	800	3.9	-0.1	29,141	6,558	34,900	4.0
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	27,600	1,200	4.4	-0.2	20,956	6,643	26,400	4.6
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,600	300	4.3	-0.1	10,683	2,916	13,300	4.4
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,840	200	5.1	-0.1	8,082	1,757	9,640	5.2
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,650	110	5.1	-0.1	4,538	1,111	5,540	5.2
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,600	400	4.6	-0.1	17,168	3,431	20,200	4.7
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,800	400	4.6	-0.1	18,426	3,373	21,400	4.7
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	24,200	1,200	4.3	-0.2	19,086	5,113	23,000	4.5
第2期取得資産合計		132,430	158,990	4,610	-	-	-	-	154,380	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	16,500	900	3.9	-0.1	13,323	3,176	15,600	4.0
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	16,900	900	4.3	-0.2	13,222	3,677	16,000	4.5
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	23,700	200	4.6	-0.1	20,014	3,685	23,500	4.7
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,900	410	5.3	-0.2	5,254	1,645	6,490	5.5
第3期取得資産合計		54,070	64,000	2,410	-	-	-	-	61,590	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	9,200	230	4.8	-0.1	7,881	1,318	8,970	4.9
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	9,780	640	4.4	-0.3	8,111	1,668	9,140	4.7
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,600	100	4.7	-0.1	13,237	1,362	14,500	4.8
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	10,200	290	4.5	-0.1	8,854	1,345	9,910	4.6
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,200	150	4.9	-0.1	6,195	1,004	7,050	5.0
第4期取得資産合計		45,530	50,980	1,410	-	-	-	-	49,570	-
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,500	200	4.8	-0.1	12,495	1,004	13,300	4.9
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,470	220	4.8	-0.1	7,032	437	7,250	4.9
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,300	200	4.6	-0.1	17,540	759	18,100	4.7
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,170	110	5.4	-0.1	4,749	420	5,060	5.5
第7期取得資産合計		42,140	44,440	730	-	-	-	-	43,710	-
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	9,460	220	4.9	-0.1	9,220	-	9,240	5.0
B-11	プロロジスパーク古河 1	7,680	7,970	290	4.9	-0.1	7,661	308	7,680	5.0
B-12	プロロジスパーク神戸 2	13,700	14,100	400	4.9	-0.1	13,680	419	13,700	5.0
第9期取得資産合計		30,620	31,530	910	-	-	-	-	30,620	-
取得済資産合計 (34物件)		460,940	542,200	15,720	-	-	-	-	526,480	-
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	13,600	-	4.4	-	-	-	-	-
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	38,300	-	4.4	-	-	-	-	-
B-13	プロロジスパーク古河 2	3,930	3,930	-	4.9	-	-	-	-	-
新規取得資産合計		55,830	55,830	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計 (37物件)		516,770	598,030	-	-	-	-	-	-	-

1. 2017年5月末日現在。2017年6月26日付に譲渡したプロロジスパーク多賀城を除き、8月1日付で取得した3物件を含みます
2. 2016年11月末日時点。ただしM-24は2016年9月末日時点、B-11及びB-12は2016年10月末日時点のものを記載しています

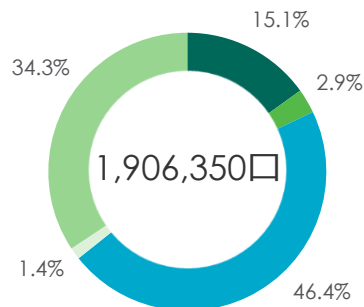
VI. Appendix 有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 ⁽²⁾	摘要
短期 借入金	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	6,300	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） +0.17% ⁽³⁾	2017年8月8日	2018年8月8日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 あおぞら銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行	6,400	0.8101% ⁽⁴⁾	2013年12月3日	2018年12月3日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、福岡銀行、七十七銀行、東京海上日動火災保険	1,000	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.24% ⁽³⁾	2014年11月27日	2019年11月27日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行	7,300	0.0757% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2021年2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、あおぞら銀行	14,000	0.2236% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2021年4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行	6,000	0.1726% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	14,000	0.5749% ⁽⁴⁾	2015年3月30日	2022年3月31日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、あおぞら銀行	10,000	0.262% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2022年4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、日本生命保険	7,600	0.4129% ⁽⁴⁾	2016年3月15日	2023年3月15日	無担保 無保証
長期 借入金	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行	20,000	0.3125% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2023年4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行	10,000	0.39% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	6,000	0.3725% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2024年4月30日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、伊予銀行	4,000	0.528% ⁽⁴⁾	2016年12月20日	2024年12月20日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行	23,300	0.4369% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2025年4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、 日本政策投資銀行、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、伊予銀行	9,400	0.7167% ⁽⁴⁾	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行	23,300	0.6327% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2027年4月28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	0.93%	2014年11月27日	2024年11月27日	
投資 法人債	第3回無担保投資法人債	2,000	0.18%	2017年6月15日	2021年6月15日	
	第4回無担保投資法人債	1,500	0.28%	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	0.50%	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	0.86%	2017年6月15日	2032年6月15日	
合計		194,500	-	-	-	

- 2017年8月8日現在。三井住友銀行及び三菱東京ＵＦＪ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
- 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
- 全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀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

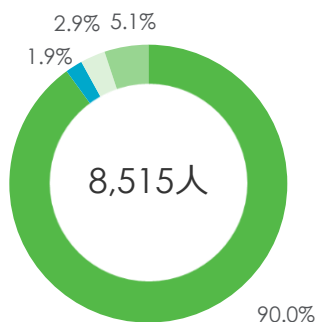
VI. Appendix 投資主の状況

所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ 287,650口
 ■ 金融機関（証券会社を含む） 883,616口
 ■ 外国法人等 654,088口
 ■ 個人・その他 54,412口
 ■ その他の法人 26,584口

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他 7,666人
 ■ 金融機関（証券会社を含む） 166人
 ■ その他国内法人 245人
 ■ 外国法人等 438人

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)	301,651	15.82%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的 会社	285,650	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	176,671	9.26%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	135,225	7.09%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	64,153	3.36%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	46,451	2.43%
7	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	44,605	2.33%
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	36,744	1.92%
9	ザバンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	35,320	1.85%
10	ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティート ジャスデツク アカウント	17,122	0.89%
合計		1,143,592	59.98%

1. 2017年5月末日現在

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

環境への取組み～太陽光発電システムの導入

2009年 プロロジスの日本初となる太陽光発電システムを「プロロジスパーク座間1」に導入
 2013-2016年 プロロジス・グループでは日本全国25施設で太陽光発電システムを導入
 合計発電出力：32.2MW（2017年7月末日現在）⁽¹⁾



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



プロロジスパーク尼崎1
プロロジスパーク尼崎2



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク北本



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク
習志野4



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
鳥栖4



プロロジスパーク
北名古屋



プロロジスパーク
成田1-D



プロロジスパーク
吉見



プロロジスパーク
習志野5



プロロジスパーク
茨木

VI. Appendix Prologis, Inc. について

概要

上場市場	ニューヨーク証券取引所 (NYSE : PLD)
本社所在地	本社 : Pier 1, Bay 1, San Francisco, California 94111, U.S.A. 業務本部 : 4545 Airport Way, Denver, Colorado 80239, U.S.A.
業務内容	物流施設 (倉庫・物流センター) の所有、運営及び開発
従業員数 ⁽²⁾	約1,500名
総所有資産額 ⁽²⁾	44,646百万米ドル
運営施設数	3,307棟 (19ヶ国)
運営延床面積 ⁽²⁾	約6,400万m ²
取引先数 ⁽²⁾	約5,200社
総所有・運営資産額 ⁽²⁾	77,225百万米ドル
格付け	A3 (Moody's) A- (S&P)
沿革	1983年 AMBプロパティコーポレーション設立 1991年 旧プロロジス設立 AMBプロパティコーポレーション 最初の私募ファンドを組成 1994年 旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場 1997年 AMBプロパティコーポレーション ニューヨーク証券取引所上場 1999年 旧プロロジス日本に進出し、活動開始 2002年 旧プロロジス日本第一号案件「旧プロロジスパーク新木場」竣工 2003年 旧プロロジス S&P500指標銘柄に採用 2011年 旧プロロジスと旧AMBプロパティコーポレーションが合併 現Prologis, Inc.が誕生 2012年 プロロジス・グループをスポンサーとする本投資法人を設立

業績推移⁽³⁾

損益計算書

(単位 : 百万米ドル)	2014/12	2015/12	2016/12	2017/9 ⁽⁴⁾
売上高	1,760	2,197	2,533	1,998
対前年比	0.6%	24.8%	15.3%	4.6%
EBITDA	1,630	1,936	2,222	1,814
EBITDAマージン	92.6%	88.1%	87.7%	90.8%
営業利益	319	380	668	613
営業利益率	18.1%	17.3%	26.4%	30.7%
純利益	622	862	1,203	1,346
純利益率	35.3%	43.7%	47.5%	67.4%
FFO	953	1,181	1,400	1,178
AFFO ⁽³⁾	903	1,288	1,405	1,212

貸借対照表

(単位 : 百万米ドル)	2014/12	2015/12	2016/12	2017/9 ⁽⁴⁾
不動産	19,399	24,247	23,361	21,999
現金・現金同等物	350	264	807	569
有利子負債	9,337	11,627	10,608	9,721
純資産	15,183	18,420	18,458	18,559
総資産	25,775	31,395	30,250	29,654
LTV	36.2%	37.0%	35.1%	32.8%

1. 2017年9月末日時点
2. 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます
3. AFFOはプロロジス独自の定義に基づいた調整後FFOの値を記載しています
4. 2017年1月から9月までの9ヶ月間の実額を記載しています
5. 出所はPrologis, Inc.

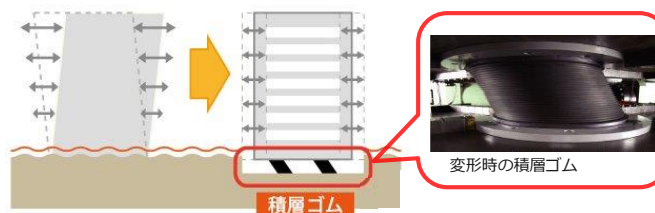
緊急地震速報システムの導入

緊急地震速報受信機を設置し地震発生の際には館内放送により、これから起こる地震を警告します。



免震構造を採用

地震時、施設の揺れを低減し、被害の発生を抑えます。



断水対策

雑用水タンクを設置し、トイレ洗浄水を確保します。

地下水浄化システム



非常電源の確保

停電時に防災センターの機能維持と消火設備の継続使用を可能とするよう非常用発電機とオイルタンクを設置します。



設置場所
...屋上の高い位置や免震床上部等

停電時使用可能範囲
...防災センター及び一部のホール・廊下・トイレ

トイレ機能維持

使い勝手を損わずに停電時も使用可能な衛生器具を採用。



①乾電池式排水センサー



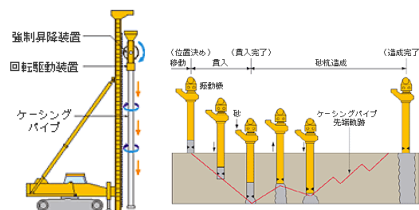
②乾電池式リモコン

災害に強いメイン動線

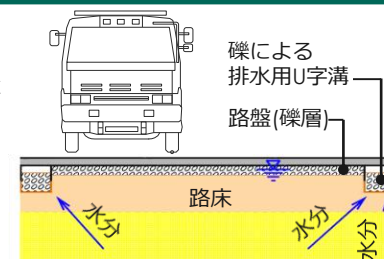
建物と構内メイン通路部分には地盤改良等の工夫を施し、地震後でも施設へのアクセス動線を維持します。

①サンドコンパクション

緩い砂地盤の中によく締まった密度の高い砂杭を造成することによって液状化を防止。



②路盤より地中の水を排水する溝を設置



当該地域における災害時ライフライン～プロロジスパーク習志野4

近隣物件の東日本大震災時の影響

- 電気：2日間の停電
- 上水：5日間の断水
- 下水：浄化槽にて、海に放流（管の破損があり修理が発生）
- 通信：通話困難な状態が続いた ※衛星電話を活用

茜浜所在のA社（東日本大震災時）

- 電気：電線が切れ、2～3日間停電
- 都市ガス：使用していない（オール電化）
- 上水：元配管が破損したため、10日間ほど断水
- 下水：利用していない（浄化槽を設置し、海に放流）
- 通信：特に問題なし
- 井戸：なし

茜浜所在のB社（東日本大震災時）

- 電気：電線が切れ、2～3日間停電
- 都市ガス：特に問題なし
- 上水：元配管が破損したため、5日間ほど断水
- 下水：利用していない（浄化槽を設置し、海に放流）
- 通信：特に問題なし
- 井戸：なし

行政のライフライン復旧予測

- 電気：6日間（千葉県）（習志野市の情報なし）
- 上水：30日間（習志野市）



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・年末年始等を除きます。)
ウェブサイト	http://www.prologis-reit.co.jp/

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。



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)