



プロロジスパーク猪名川2

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3月4日

Table of Contents

目次

1.	第18期（2021年11月期）決算ハイライト	2
2.	第11回公募増資と第19期取得資産について	11
3.	物流不動産マーケットの動向	19
4.	Appendix	24

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。

2022年1月17日時点で、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。



プロロジスパーク猪名川2



SECTION 1

第18期（2021年11月期）決算ハイライト

第18期決算ハイライト

- ① 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 当期もポートフォリオの高稼働率と安定した賃料上昇を実現
- ③ 引き続き豊富なスポンサー・パイプラインを確保
- ④ 業界屈指の強固な財務基盤を維持
- ⑤ ESGの面でもリーディングポジションを堅持

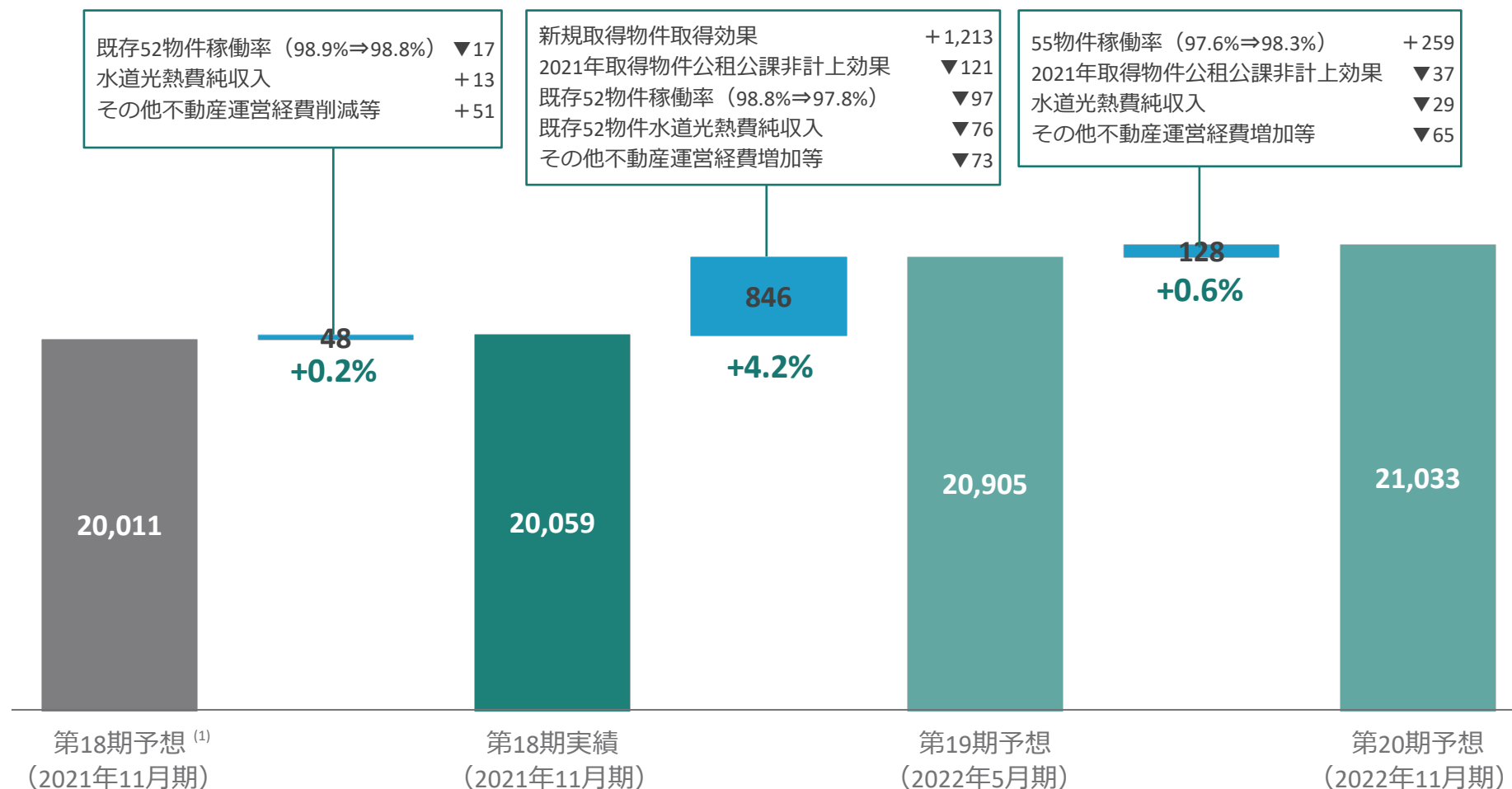


①安定的なポートフォリオ運営により、ほぼ予想通りの着地(1)

第17期取得資産が通期稼働し、NOIは前期比+2.1%、前回予想比+0.2%の増加

NOI

百万円



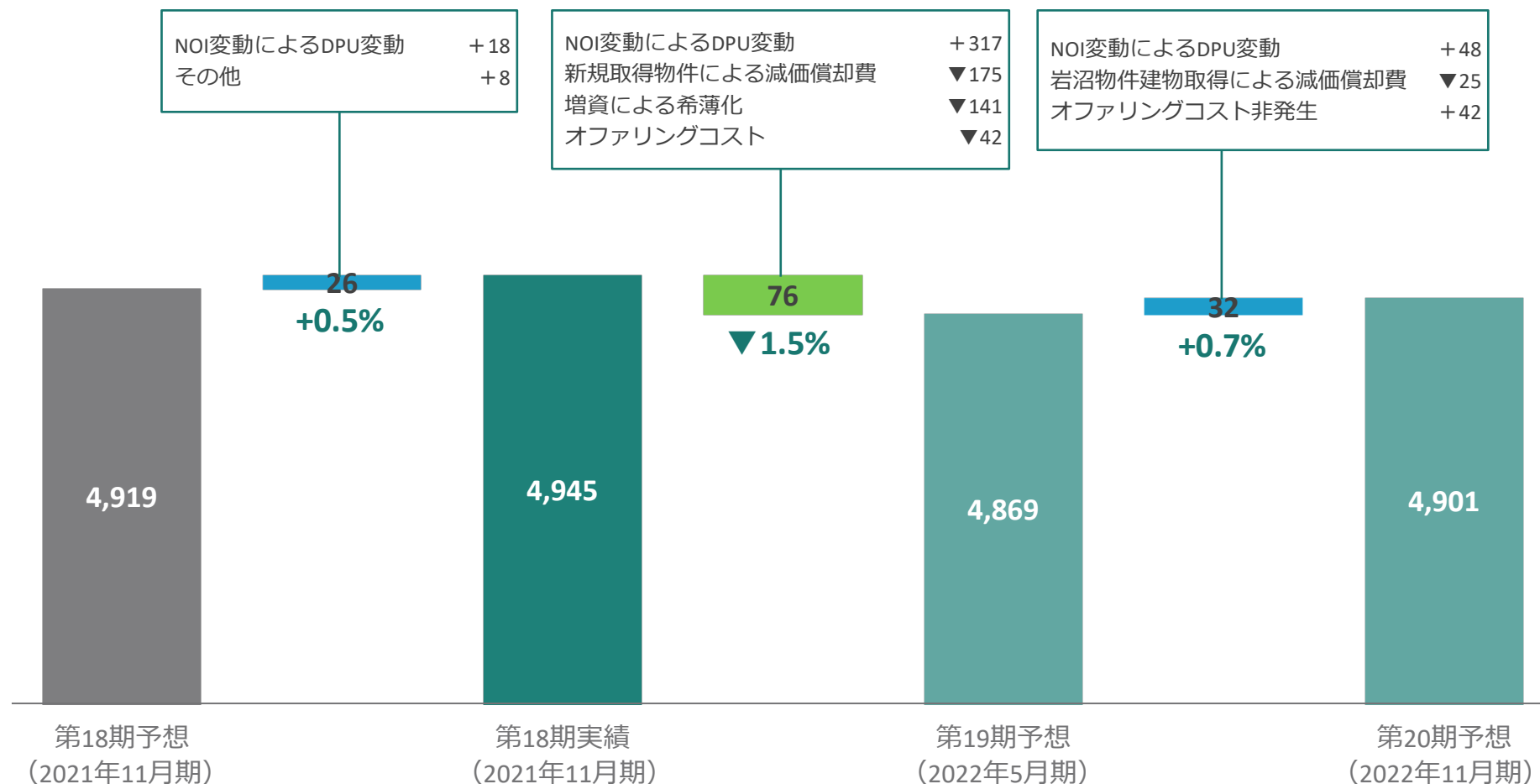
1. 2021年7月15日に公表した数値を記載しています。以下同じです

①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)

第17期取得資産が通期稼働し、DPUは前期比+2.0%、前回予想比+0.5%の増加

1口当たり分配金（DPU）

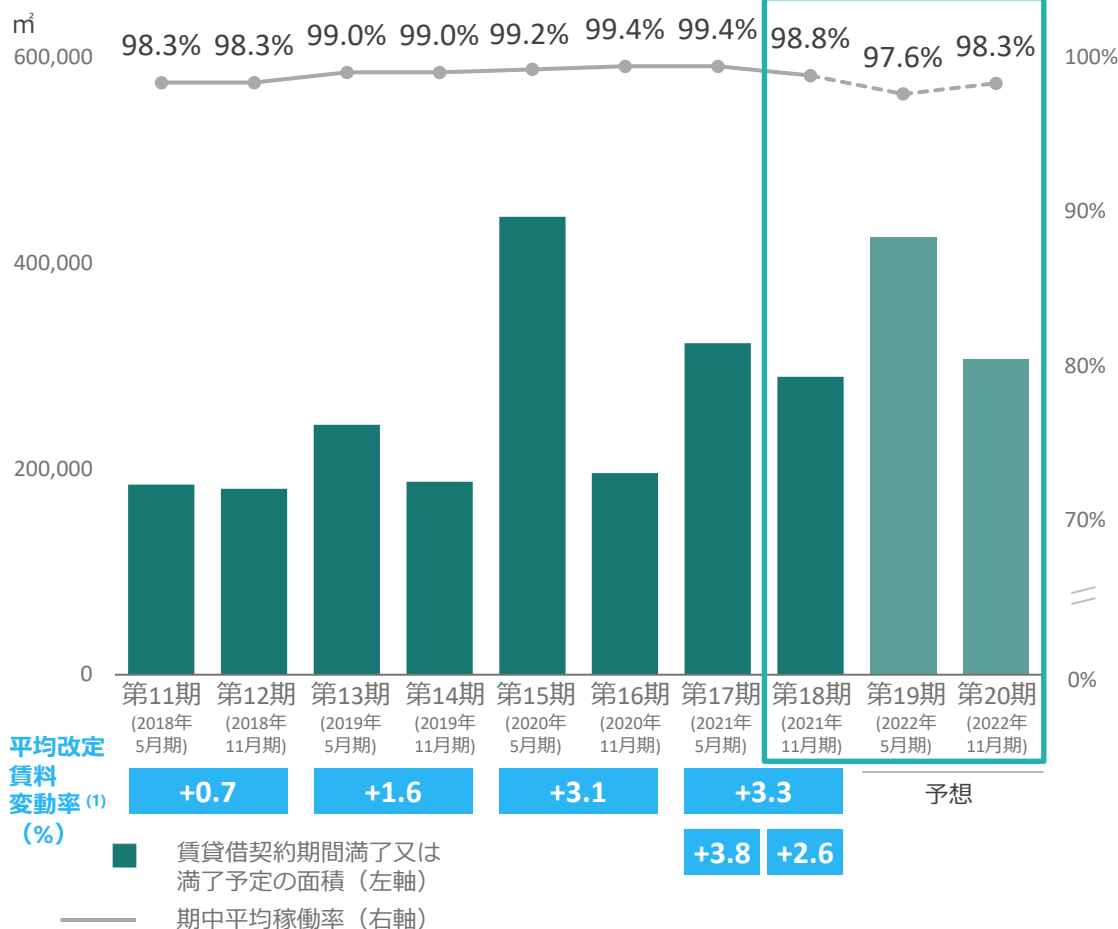
円



②当期もポートフォリオの高稼働率と安定した賃料上昇を実現

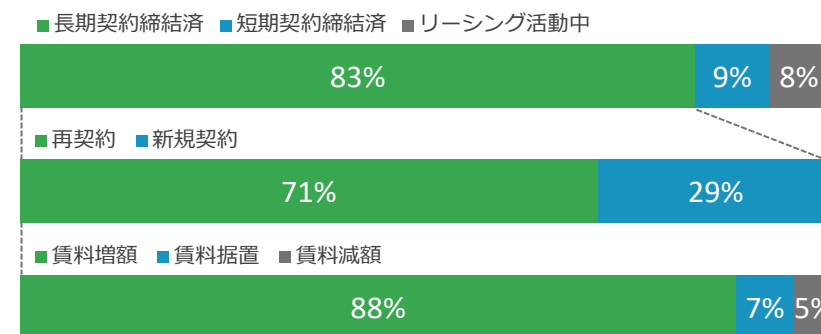
期中平均稼働率は98.8%、平均改定賃料変動率は+2.6%を実現

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積

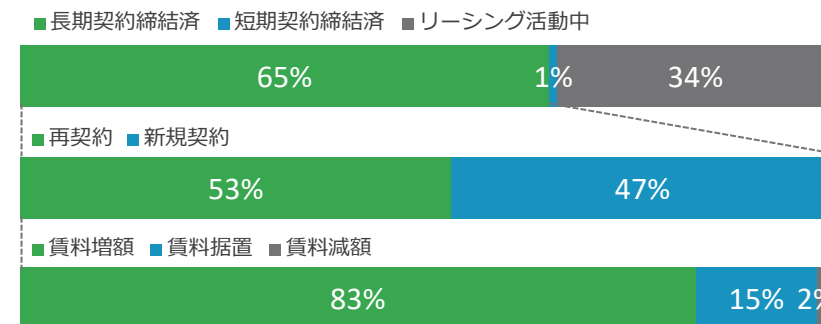


賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳⁽²⁾

第18期（2021年11月期）



第19期（2022年5月期）



1. 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

2. 2021年12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引き続き豊富なスポンサー・パイプラインを確保

新たに2物件について優先交渉権を取得。合計13物件2,400億円に及ぶ豊富なパイプライン

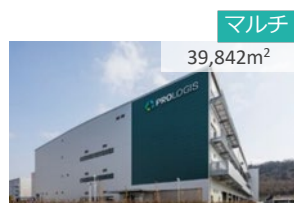
第19期取得済資産



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・211,663m²

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



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年4月竣工予定



プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)
2022年6月竣工予定



プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)
2022年6月竣工予定

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



プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



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



プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



プロロジスアーバン
東京足立2
(東京都足立区)
2022年2月竣工予定



プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年3月竣工予定



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
東京大田1
(東京都大田区)

9物件・785,455m²

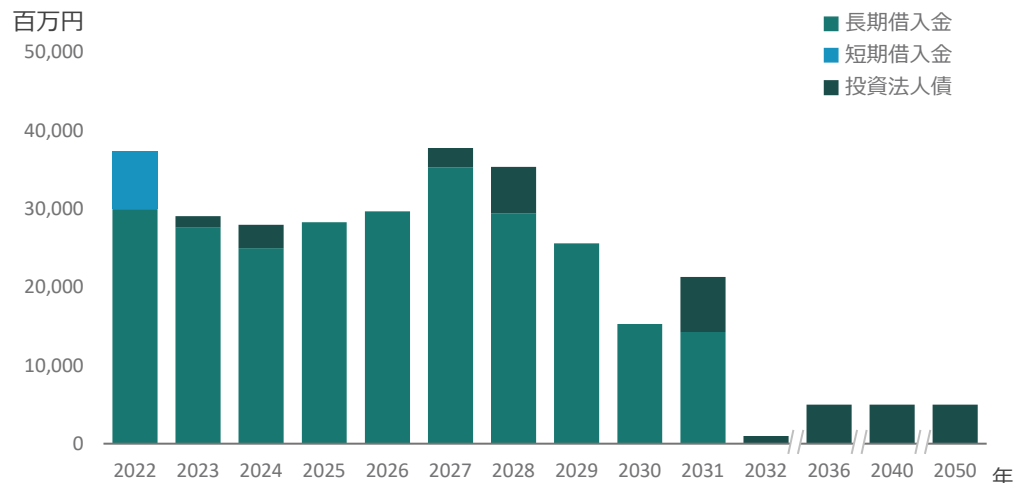
1. * 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません

④業界屈指の強固な財務基盤を維持

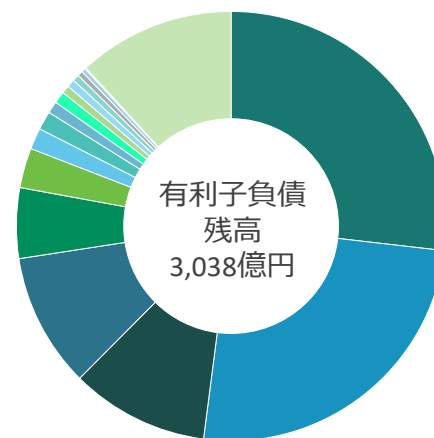
第19期取得資産取得後もLTVは37%台を維持。取得余力は1,900億円、含み益は2,100億円超にまで拡大

格付 JCR : AA (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV 37.6% (第18期末) 37.9% (第19期末予想)	鑑定LTV⁽²⁾ (第18期末) 29.1%	取得余力 (第19期末予想) 1,900億円程度
長期固定金利負債比率 97.6%	平均負債調達年数⁽³⁾ : 8.8年 平均負債残存年数⁽³⁾ : 5.4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⁾ (第18期末) 2,176億円 (30.7%)

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



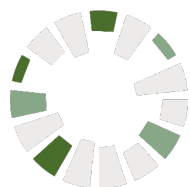
取引金融機関数 16社	
三井住友銀行	26.8%
三菱UFJ銀行	25.2%
三井住友信託銀行	10.4%
みずほ銀行	10.1%
日本政策投資銀行	5.3%
りそな銀行	3.0%
農林中央金庫	1.6%
福岡銀行	1.4%
西日本シティ銀行	0.9%
みずほ信託銀行	0.9%
伊予銀行	0.6%
七十七銀行	0.6%
山梨中央銀行	0.5%
あおぞら銀行	0.4%
横浜銀行	0.3%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	11.8%

- 2021年12月13日時点
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

⑤ESGの面でもリーディングポジションを堅持(1)

7年連続でGRESBの5スターを取得。適格グリーンプロジェクト比率は98.1%に

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

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS

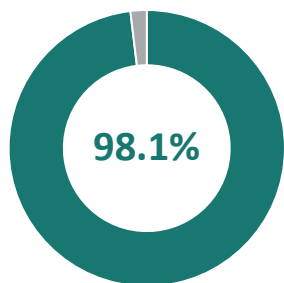


CCC B BB BBB A AA AAA

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

適格グリーンプロジェクト⁽¹⁾



- 適格グリーンプロジェクト比率 **98.1%**⁽²⁾
- 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
- 2021年に2回実施したグリーンエクイティ・オフリングにより取得した物件は、全てが適格グリーンプロジェクト

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

1. 「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

2. 第19期取得資産取得後の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。プロロジスパーク岩沼1を除いて比率を算出しています

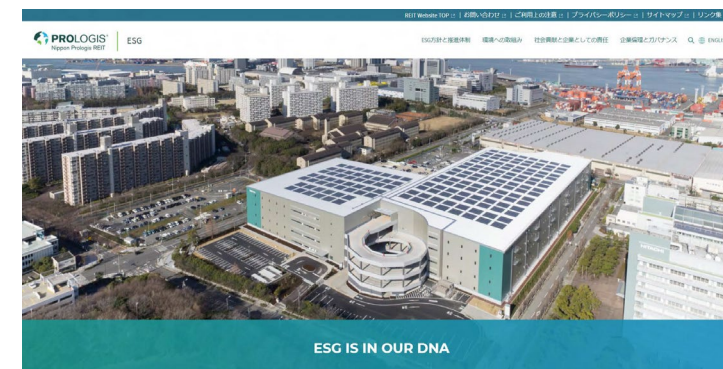
⑤ESGの面でもリーディングポジションを堅持(2)

KPIの達成に向けて着実に進捗。ESG特設ウェブサイトを新たに公開

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	 75 %
	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	 38 %
	適格グリーンプロジェクト比率を 95%以上 に（取得価格ベース） 2021年まで	 98.1 %
		 達成  進行中

新たなESG特設ウェブサイト

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



- 2021年秋に本投資法人ウェブサイトを拡充し、ESG情報に特化したサイトを新設
- ESGへの取組みについて様々な定量的・定性的情報を提供



SECTION 2

第11回公募増資と第19期取得資産について

第11回公募増資の実施により3物件577億円を新規取得

資産規模⁽¹⁾は8,000億円に到達、時価総額は1兆円を超過

オファリング概要

- ・ オファリング形態 : グローバル・オファリング
(Reg S + U.S.144A)
- ・ 条件決定日 : 2021年12月6日 (月)
- ・ 発行価格 : 361,620円
- ・ オファリング総額 : 約320億円 (OA含む)
- ・ 第2回グリーンエクイティ・オファリング

取得資産の概要

取得価格の合計

577億円

平均NOI利回り⁽²⁾

4.4%

平均築年数⁽³⁾

0.3年

平均稼働率⁽⁴⁾

91.3%

プロロジスパーク猪名川2



取得価格 : 330億円 NOI利回り : 4.5%

適格グリーンプロジェクト 3物件
プロロジスパーク海老名2



取得価格 : 152億円 NOI利回り : 4.2%

プロロジスパーク神戸5



取得価格 : 95億円 NOI利回り : 4.6%

1. 資産規模は取得価格ベースで算出しています。以下同じです

2. 取得価格に対する2021年9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

3. 2021年9月末日時点

4. 2021年9月末日時点において締結されている賃貸借契約をベースに算出しています。賃貸借期間が1年未満のものは除いて算出しています

第19期取得資産(1)-1

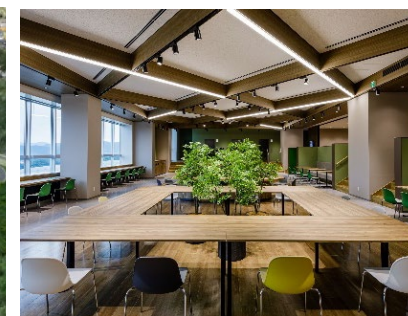
M-36 プロロジスパーク猪名川2 — 西日本全域をカバーする最新鋭のマルチテナント型施設



- ・ 隣地の「プロロジスパーク猪名川1」との一体開発
- ・ プロロジス・グループと自治体が**官民一体で開発**に取り組み新たに誕生した西日本最大級の物流拠点
- ・ 新名神高速道路「**川西IC**」から自動車で**約3分**の位置に立地し、大阪、神戸、京都にそれぞれ約50分でアクセスできる**好立地**
- ・ 本物件周辺には労働人口が多く、**雇用確保**の点からも有利な立地
- ・ 防災広場を自治体に提供する等、**地域社会との共生**に貢献

物件の概要

取得価格	33,000百万円
鑑定評価額	33,000百万円
NOI利回り	4.5%
所在地	兵庫県川辺郡
延床面積	137,333.46m ²
竣工日	2021年6月28日
環境評価	CASBEE 新築（簡易版）Aランク
稼働率 ⁽¹⁾	86.5%
取得日	2021年12月1日



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ビバホーム	54,778.21m ²	41.3%	10年
エレコム株式会社	33,305.26m ²	25.1%	7年

第19期取得資産(1)-2

M-36 プロロジスパーク猪名川2 — 優れた環境性能と高いサステナビリティ

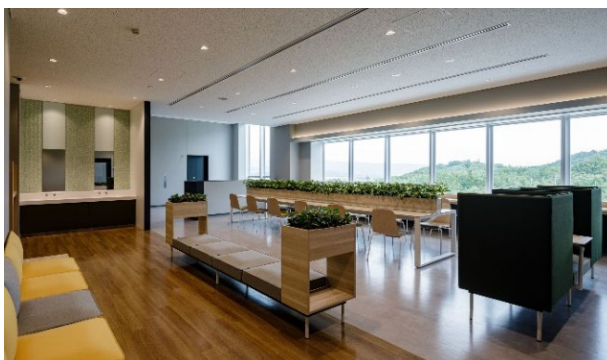
環境及び社会に配慮された物流施設

<環境負荷軽減への取り組み>



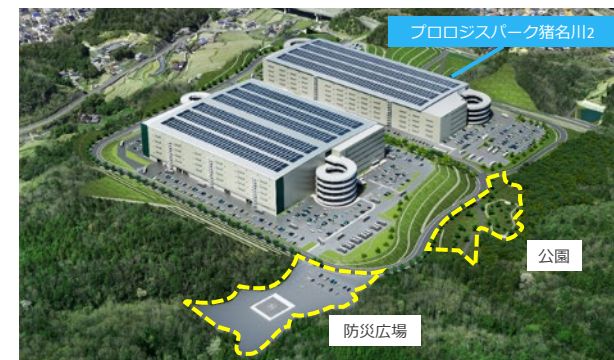
センサー付LED照明の導入

<快適性と事業継続性に配慮>

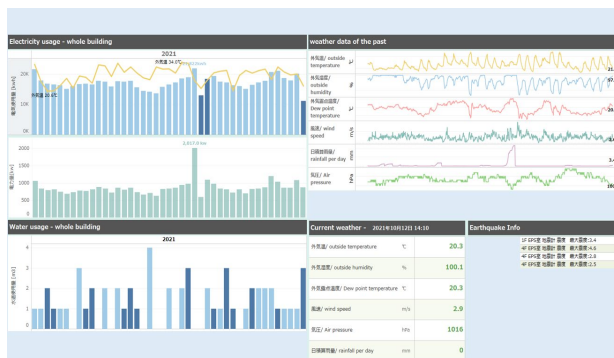


カスタマー従業員の働きやすさを追求

<地域コミュニティとの共生>



憩いの場としての公園及び災害時における防災広場を整備し猪名川町へ寄付



プロロジススマートボックスにより、消費エネルギーをモニタリング



長時間稼働可能な非常用発電機の設置により、事業継続性向上をサポート



防災広場を防災ヘリ、ドクターヘリ発着場として活用（写真はイメージ）

第19期取得資産(2)

B-20 プロロジスパーク海老名2 — 優れた立地の最新鋭冷蔵倉庫

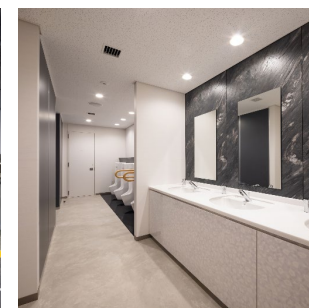
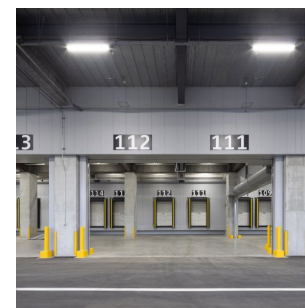
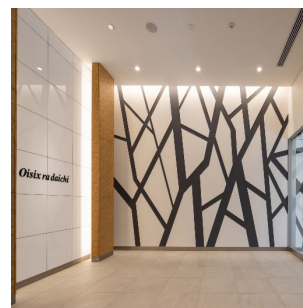


物件の概要

取得価格	15,200百万円
鑑定評価額	15,200百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	神奈川県海老名市
延床面積	34,487.27m ²
竣工日	2021年7月7日
環境評価	CASBEE かながわ Aランク BELS ★★★★★
稼働率 ⁽¹⁾	100.0%
取得日	2021年12月1日



- 国内有数の**大手食品EC企業向け**BTS型施設
- 今後の需要の高まりを予想し当初から全館を**冷蔵倉庫**として開発
- 圏央道**と**東名高速道路**の交差部に位置し、首都圏への配送拠点及び広域配送拠点のいずれのニーズにも対応可能な立地
- 民間開発事業により都市型住宅の集積が進む**「海老名」駅周辺からの高い通勤利便性**により、雇用確保に有利
- 大型車両が**スロープ**で上階までアクセス可能な施設設計



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
オイシックス・ラ・大地株式会社	34,485.25m ²	100.0%	10年

第19期取得資産(3)

M-37 プロロジスパーク神戸5 — 神戸テクノ・ロジスティックパークのマルチテナント型施設

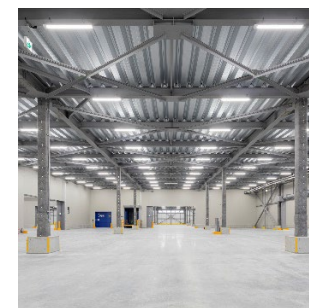
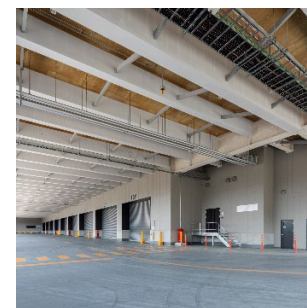
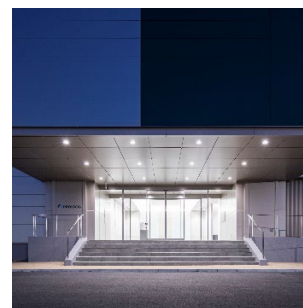


物件の概要

取得価格	9,500百万円
鑑定評価額	9,500百万円
NOI利回り	4.6%
所在地	兵庫県神戸市
延床面積	39,842.91m ²
竣工日	2021年2月9日
環境評価	CASBEE 神戸Aランク BELS ★★★★★
稼働率 ⁽¹⁾	100.0%
取得日	2021年12月1日



- 神戸市内陸部の**防災性**に優れた立地に位置するマルチテナント型施設
- 神戸テクノ・ロジスティックパークにおける**プロロジス・グループ**として**4棟目**の開発物件
- 山陽自動車道「神戸西IC」を通じて**西日本広域**をカバーできる戦略的な物流拠点
- 大型車両が**スロープ**で上階までアクセス可能な施設設計。**自走式立体駐車場**が設置され、周辺地域からの雇用確保に貢献



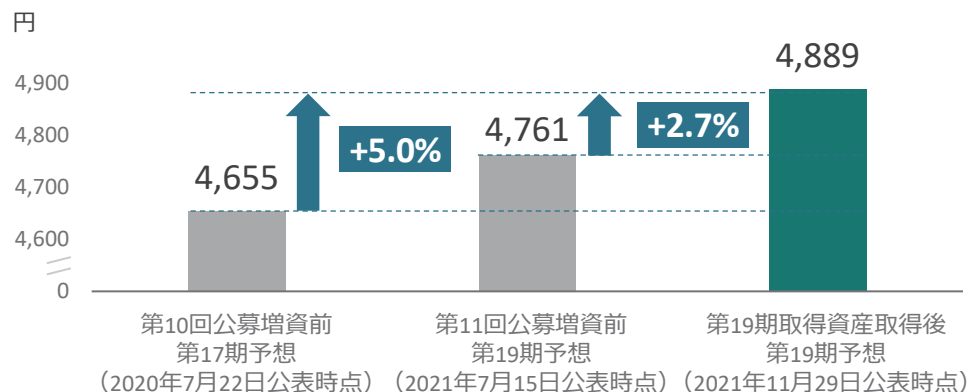
主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
三井物産グローバルロジスティクス株式会社	19,537.31m ²	50.4%	3年
三菱食品株式会社	19,264.13m ²	49.6%	15年7か月

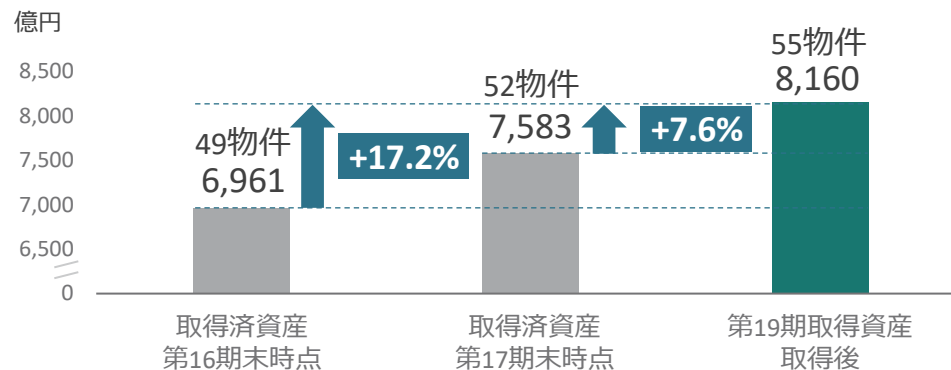
第11回公募増資と新規物件取得による効果(1)

一時効果調整後の1口当たり分配金は+2.7%成長、取得余力も約1,900億円に拡大

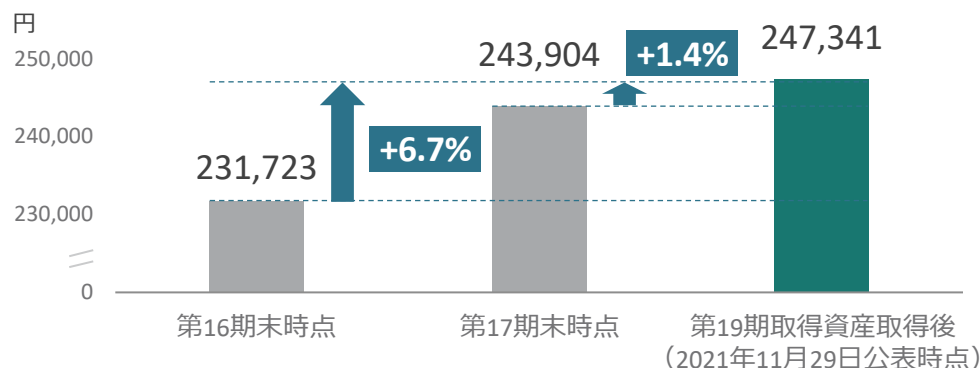
一時効果調整後の1口当たり分配金⁽²⁾



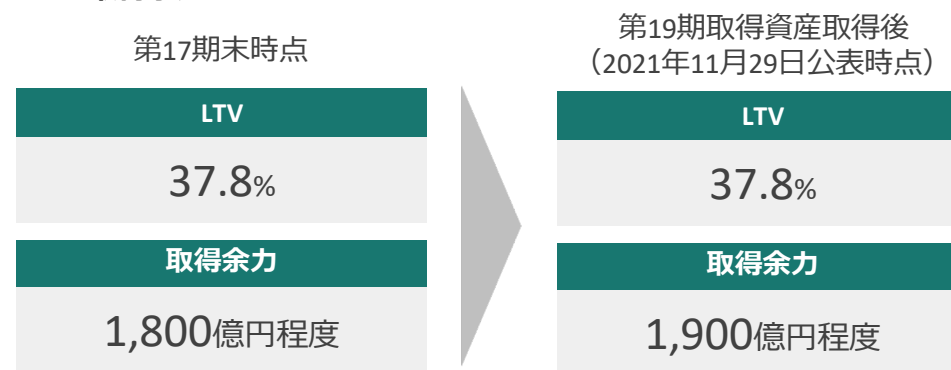
資産規模



1口当たりNAV⁽³⁾



LTV・取得余力⁽⁴⁾



1. 第11回公募増資を決議した2021年11月29日に公表した数値を記載しています

2. 一時効果調整後の1口当たり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。以下同じです

4. 取得余力は、LTVを50%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです

第11回公募増資と新規物件取得による効果(2)

2021年は合計6物件1,199億円を取得。資産規模は8,000億円を超え、更に分散が進んだポートフォリオに

第19期取得資産取得後のポートフォリオ

資産規模	時価総額 (2021年12月末日時点)	平均稼働率 (第19期予想)	平均NOI利回り
8,160億円	1兆851億円	97.6%	5.1%
上位20テナント比率	平均築年数 (2021年11月末日時点)	平均賃貸借残存期間 (2021年11月末日時点)	適格グリーンプロジェクト比率
52.2%	7.9年	4.1年	98.1%



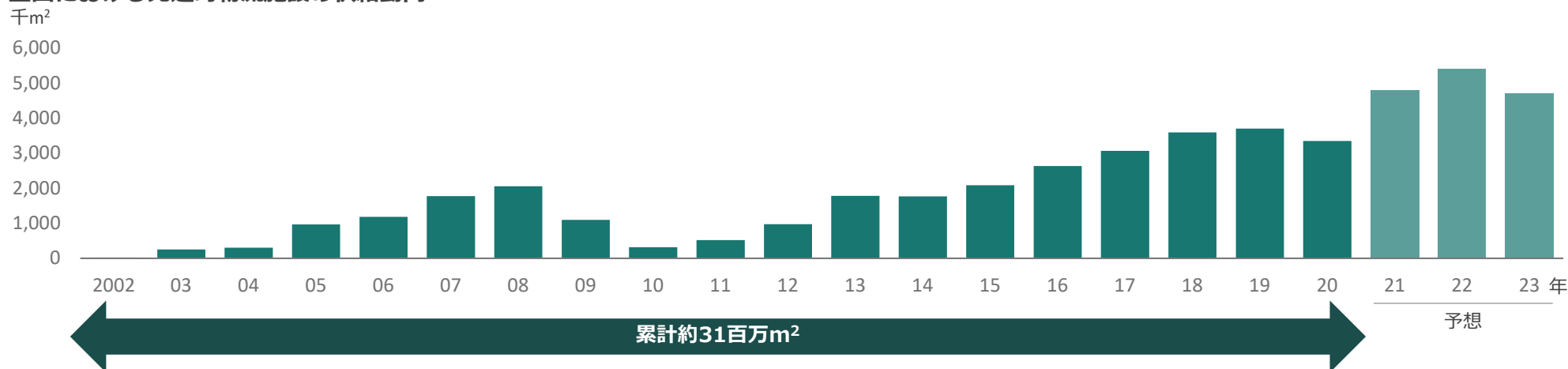
SECTION 3

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⁾



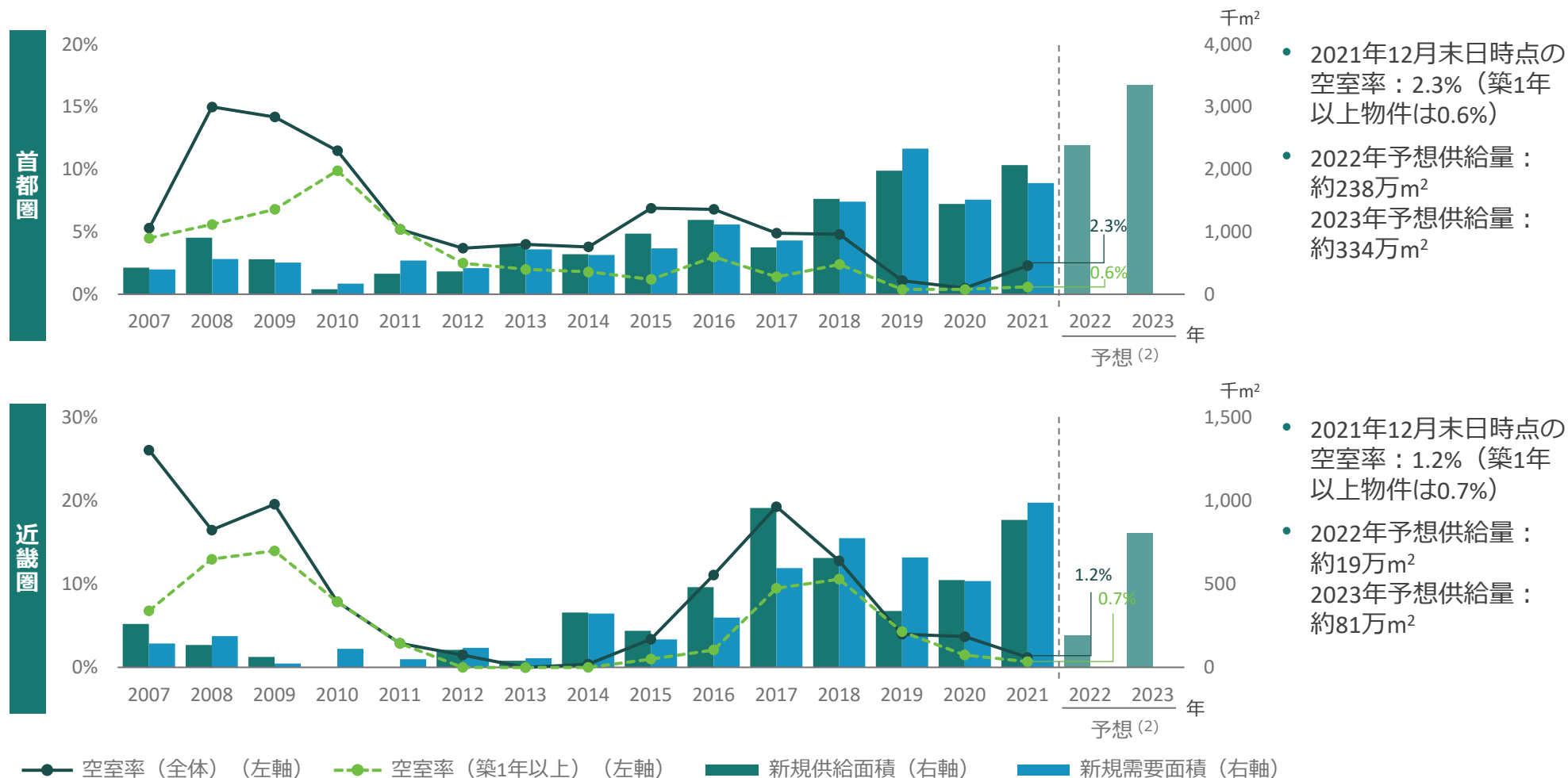
1. 2021年9月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています。2021年、2022年及び2023年の供給面積は2021年9月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

2. シービーアールイー株式会社のデータに基づき本資産運用会社において作成。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、2021年9月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

物流不動産マーケットの需給動向

良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場

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

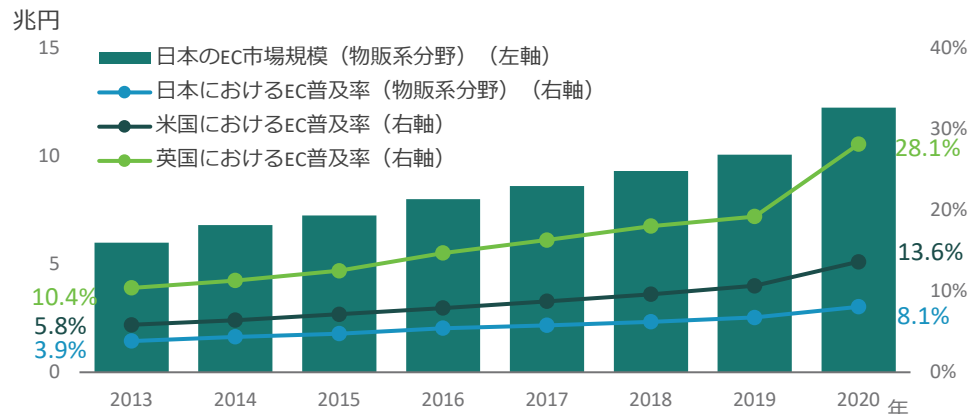


1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
 2. 2022年及び2023年の新規供給面積は2021年12月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

消費構造の変化が生み出す新規需要

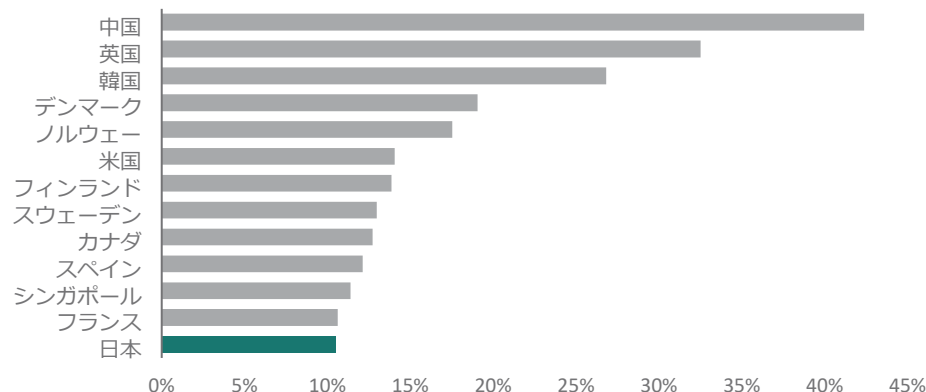
底堅い潜在需要により物流不動産の賃貸市場は安定的に推移

電子商取引（EC）の市場規模



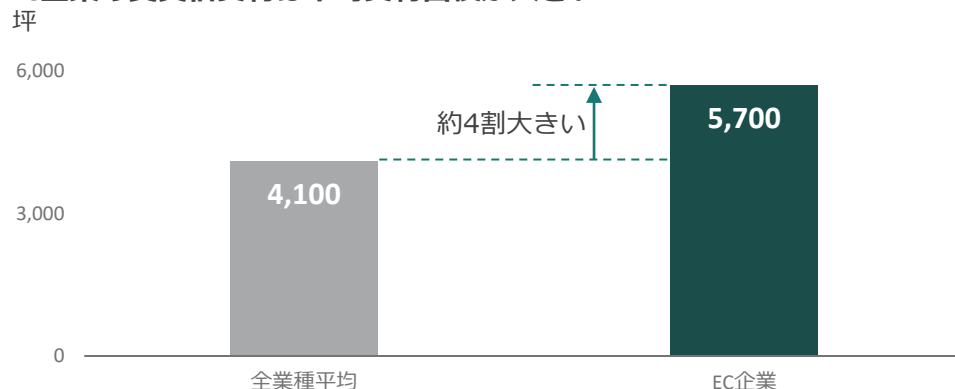
（出所）経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）報告書（2021年7月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

EC普及率の国際比較（2020年）



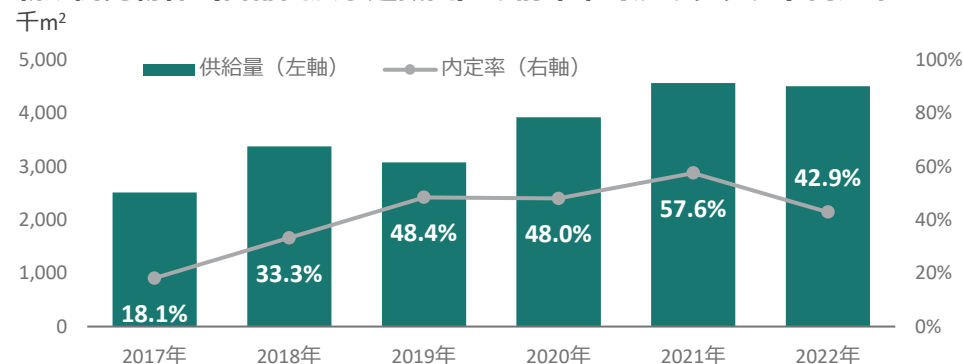
（出所）eMarketer（2021年10月）

EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい⁽¹⁾



（出所）シービーアールイー株式会社

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⁾



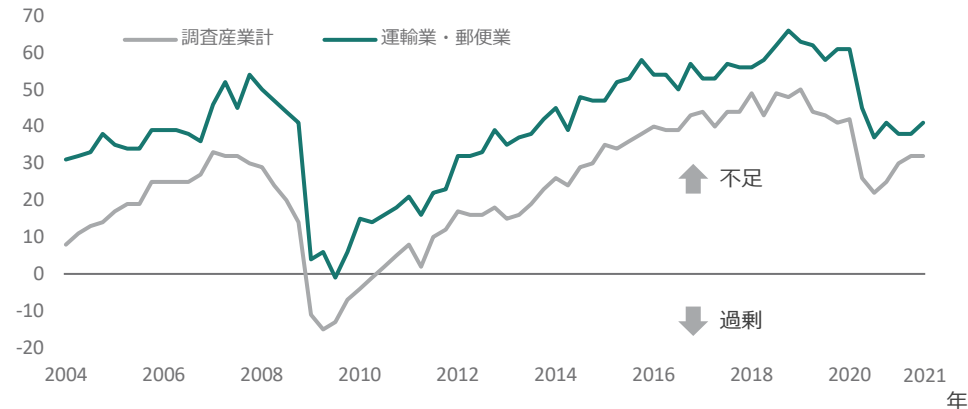
（出所）株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

1. シービーアールイー株式会社が2020年1月に行った調査により算出した、2019年の首都圏における大型マルチテナント型施設の平均契約面積を記載しています
 2. 表示年に竣工する予定の新規開発物件を対象とした、前年末日時点における予想供給量及び内定率を表しています

労働力不足と省人化ニーズに応える先進的物流施設

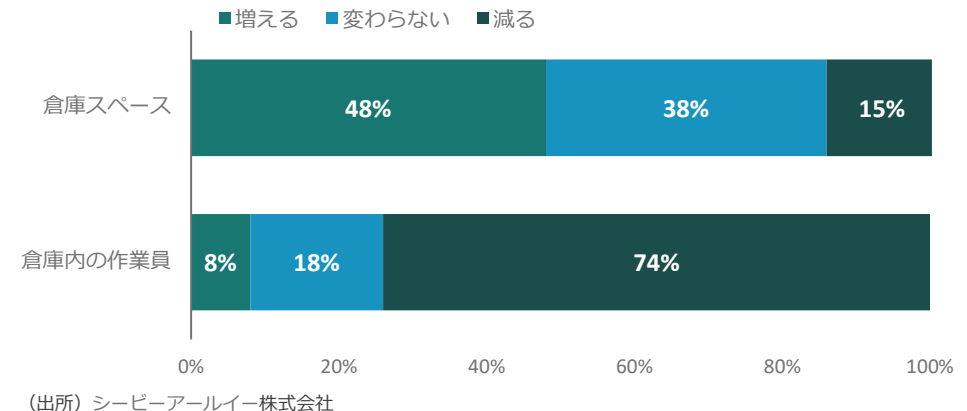
自動化技術やロボット技術の導入の動きも加速

物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.）



（出所）厚生労働省「労働経済動向調査」を基に本資産運用会社において作成

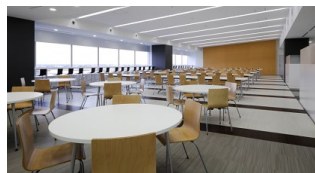
テクノロジーの利用による物流効率化の影響



施設従業員に優しいアメニティ



コンビニエンスストアの誘致



レストランの設置



シャトルバスの運営



共用棟の新設

省人化に向けた自動化



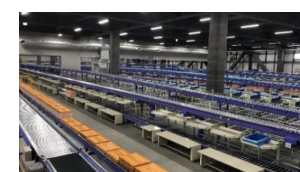
倉庫内運搬の自動化



リアルタイム入出庫システムの導入



高精度カメラの導入による倉庫内の可視化



ソーターシステムの導入



SECTION 4

Appendix

第18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⁽²⁾ 7,583億円 - 含み益 （含み益率 30.7%） 2,176億円 - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.2% - 第18期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.2% - ポートフォリオ稼働率 期中平均 98.8% 期末時点 98.5%	- 時価総額 9,539億円 （第11回公募増資後⁽⁵⁾ 1兆454億円） 1口当たり分配金⁽⁶⁾ 第18期実績 4,945円 第19期予想 4,869円 第20期予想 4,901円 1口当たりNAV 250,004円 （前期比 +2.5%）	- 有利子負債残高 2,825億円 - LTV 37.6% （鑑定LTV 29.1%） - 取得余力 約1,800億円 - 信用格付 JCR: AA（安定的） R&I: AA（安定的）

1. 2021年11月末日時点

2. プロロジスパーク岩沼1の建物等を含みません。以下同じです

3. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです

4. 第18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。プロロジスパーク岩沼1を含みません

5. 2022年1月6日時点

6. 利益超過分配金を含みます

第18期の実績

(百万円)	第17期 (2021年5月期) 実績	第18期 (2021年11月期) 予想 (2021年7月15日時点)	第18期 (2021年11月期) 実績	予想比
営業収益	24,554	25,466	25,410	▼0.2%
NOI	19,650	20,011	20,059	+0.2%
営業利益	11,539	11,696	11,748	+0.4%
経常利益	10,576	10,768	10,844	+0.7%
特別利益	167	140	159	+13.9%
特別損失	131	-	-	-
当期純利益	10,611	10,907	11,003	+0.9%
分配金総額	12,514	12,700	12,767	+0.5%
利益分配金	10,611	10,908	11,003	+0.9%
利益超過分配金	1,902	1,791	1,763	▼1.6%
継続的利益超過分配	1,654	1,791	1,763	▼1.6%
一時的利益超過分配	247	-	-	-
(円)				
1口当たり分配金	4,847	4,919	4,945	+0.5%
1口当たり利益分配金	4,110	4,225	4,262	+0.9%
1口当たり利益超過分配金	737	694	683	▼1.6%

第18期当期純利益 予想比差額要因

- 期中平均稼働率
 - 予想98.9%⇒実績98.8% ▼17百万円
- 水道光熱費純収入 +13百万円
- その他不動産運営経費削減等 +51百万円

第18期特別利益

- 岩沼物件利益保険金収入 129百万円
- 岩沼物件受取補填金 29百万円

第19期・第20期の業績予想

(百万円)	第19期 (2022年5月期) 前回予想 (2021年11月29日時点)	第19期 (2022年5月期) 今回予想	前回予想比	第20期 (2022年11月期) 予想
営業収益	26,793	26,793	0.0%	27,484
NOI	20,905	20,905	0.0%	21,033
営業利益	12,000	11,990	▼0.1%	12,003
経常利益	10,921	10,919	▼0.0%	11,002
特別利益	140	140	0.0%	110
当期純利益	11,060	11,058	▼0.0%	11,111
分配金総額	13,001	13,001	0.0%	13,087
利益分配金	11,060	11,057	▼0.0%	11,111
利益超過分配金	1,941	1,944	+0.1%	1,976
継続的利益超過分配	1,941	1,944	+0.1%	1,976
一時的利益超過分配	-	-	-	-
(円)				
1口当たり分配金	4,869	4,869	0.0%	4,901
1口当たり利益分配金	4,142	4,141	▼0.0%	4,161
1口当たり利益超過分配金	727	728	+0.1%	740

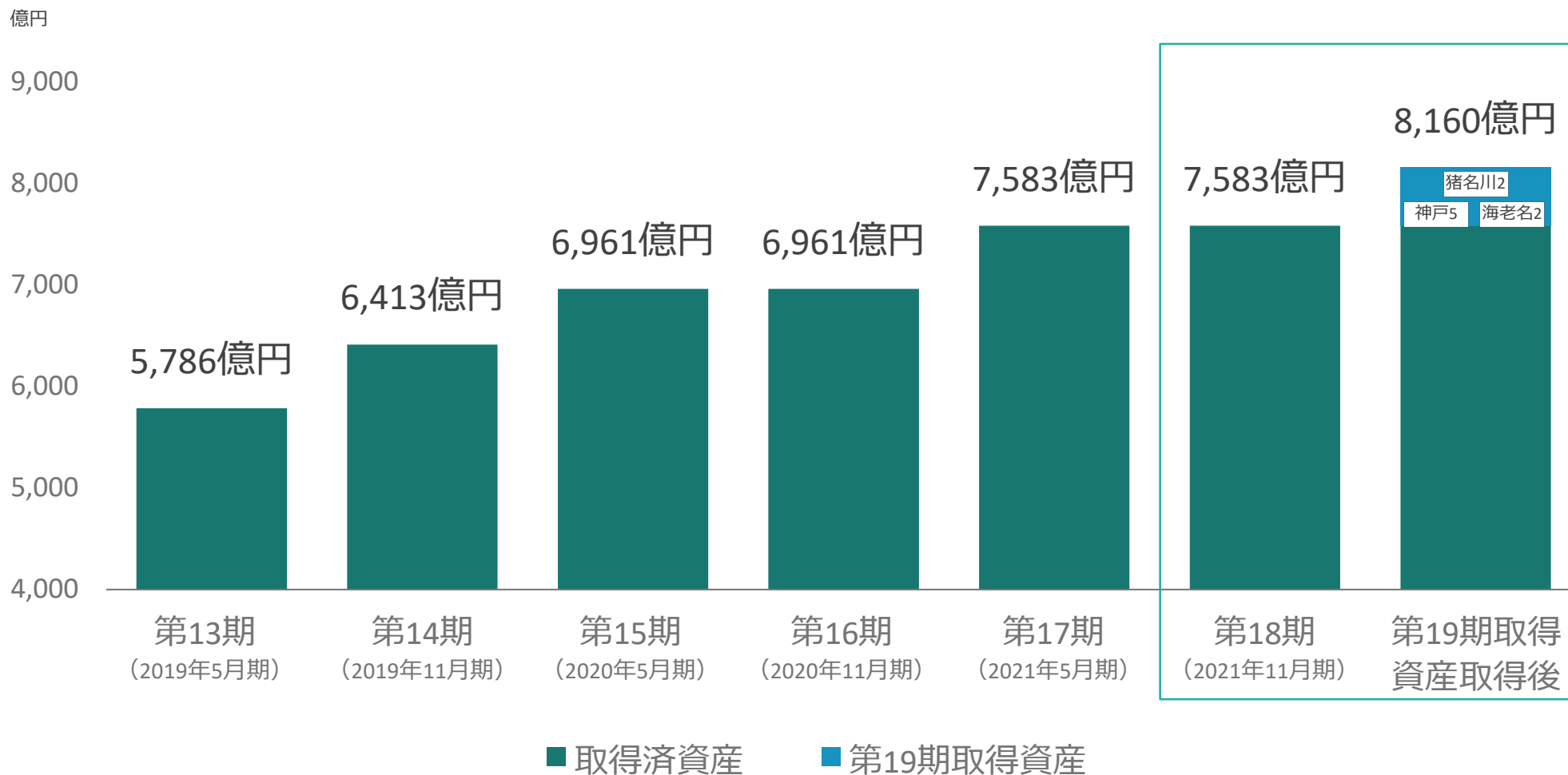
第18期 vs 第19期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

- 収入
 - 新規取得物件取得効果 (+)
 - 2021年取得物件公租公課非計上効果 (▼)
 - 既存52物件稼働率 (98.8%⇒97.8%) (▼)
 - 既存52物件水道光熱費純収入 (▼)
- 費用
 - 既存52物件修繕費 (▼)
 - 新規取得物件による減価償却費 (▼)
 - オフアリングコスト (▼)
- 分配金
 - 増資による希薄化 (▼)

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

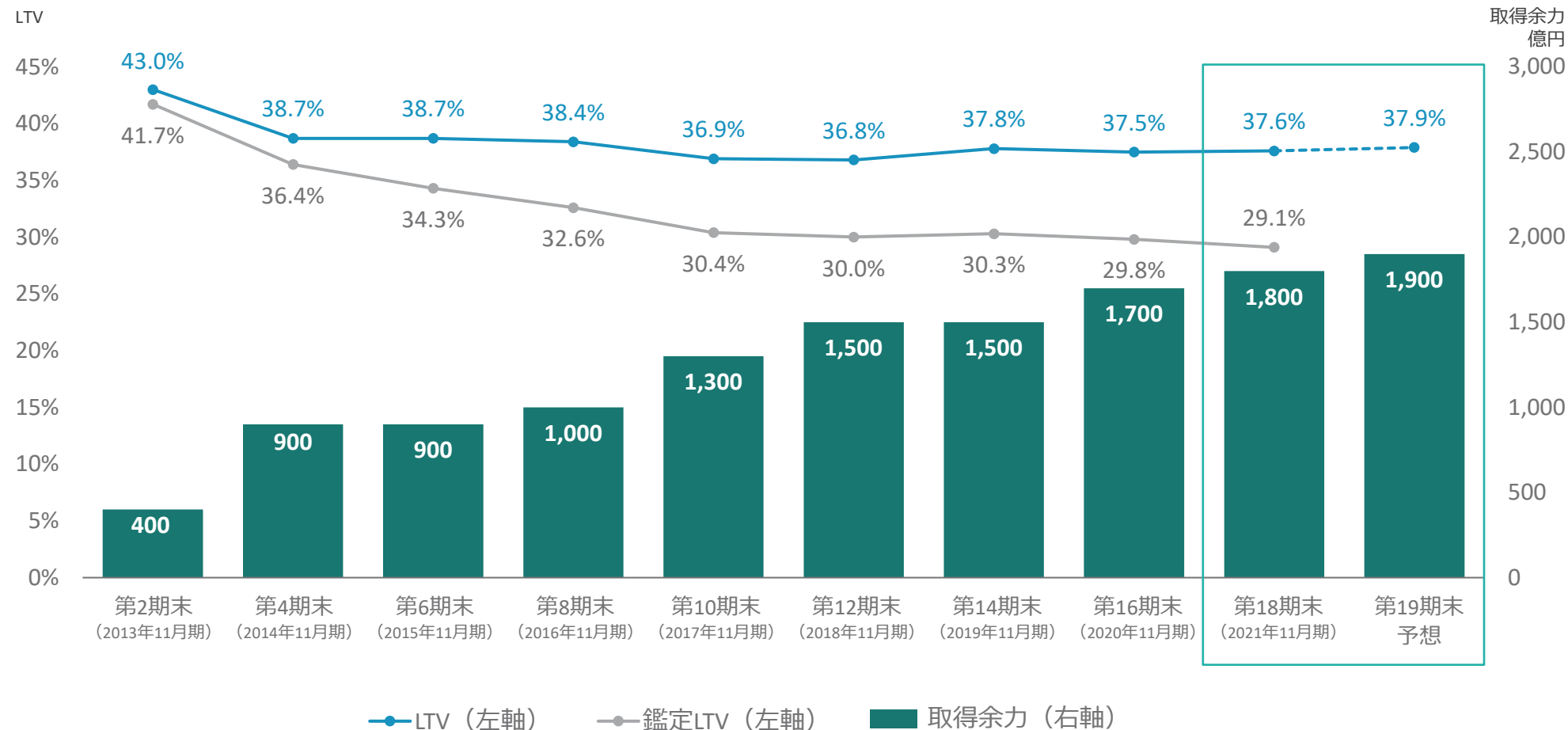
- 収入
 - 55物件稼働率 (97.6%⇒98.3%) (+)
 - 2021年取得物件公租公課非計上効果 (▼)
 - 水道光熱費純収入 (▼)
- 費用
 - 修繕費 (▼)
 - 岩沼物件建物取得による減価償却費 (▼)
 - オフアリングコスト非発生 (+)

資産規模の推移



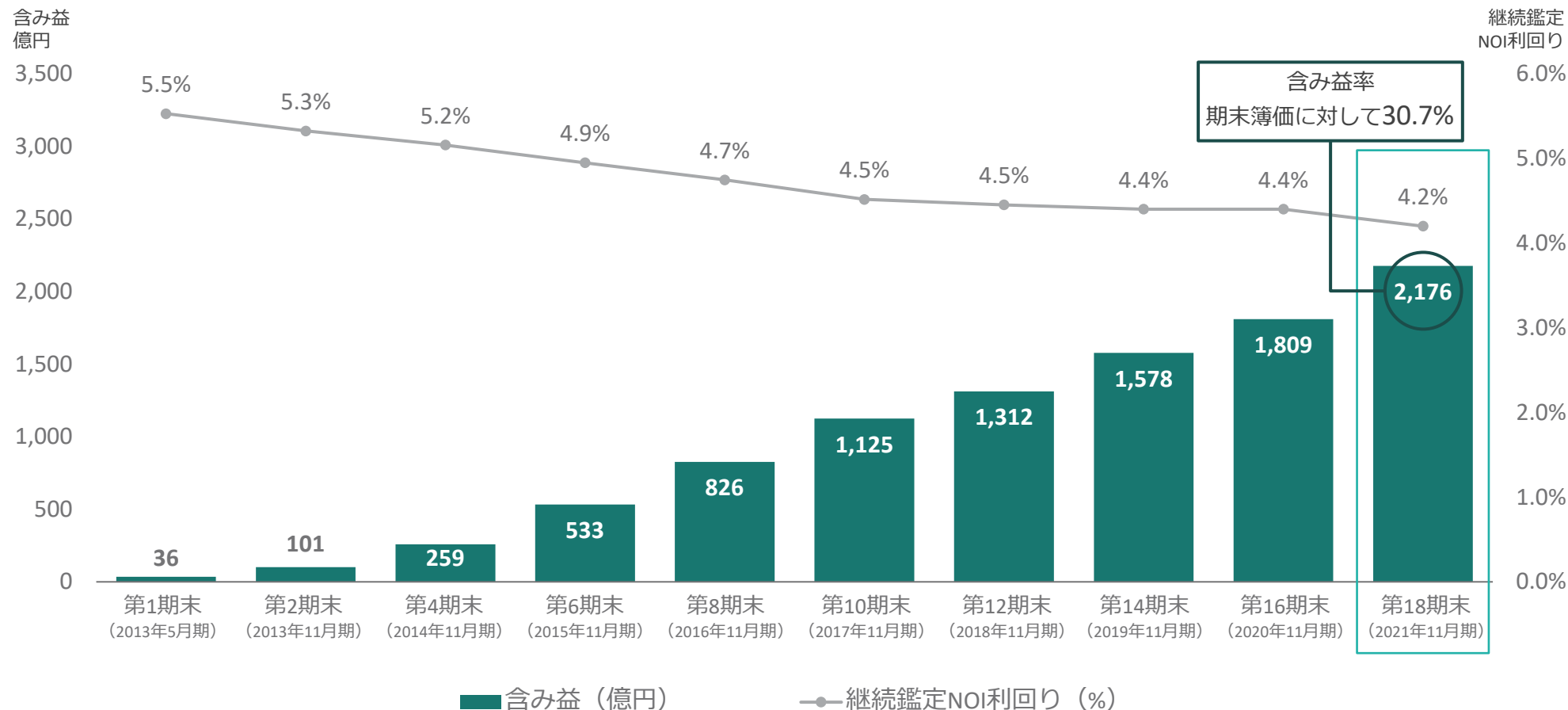
LTV・取得余力の推移

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

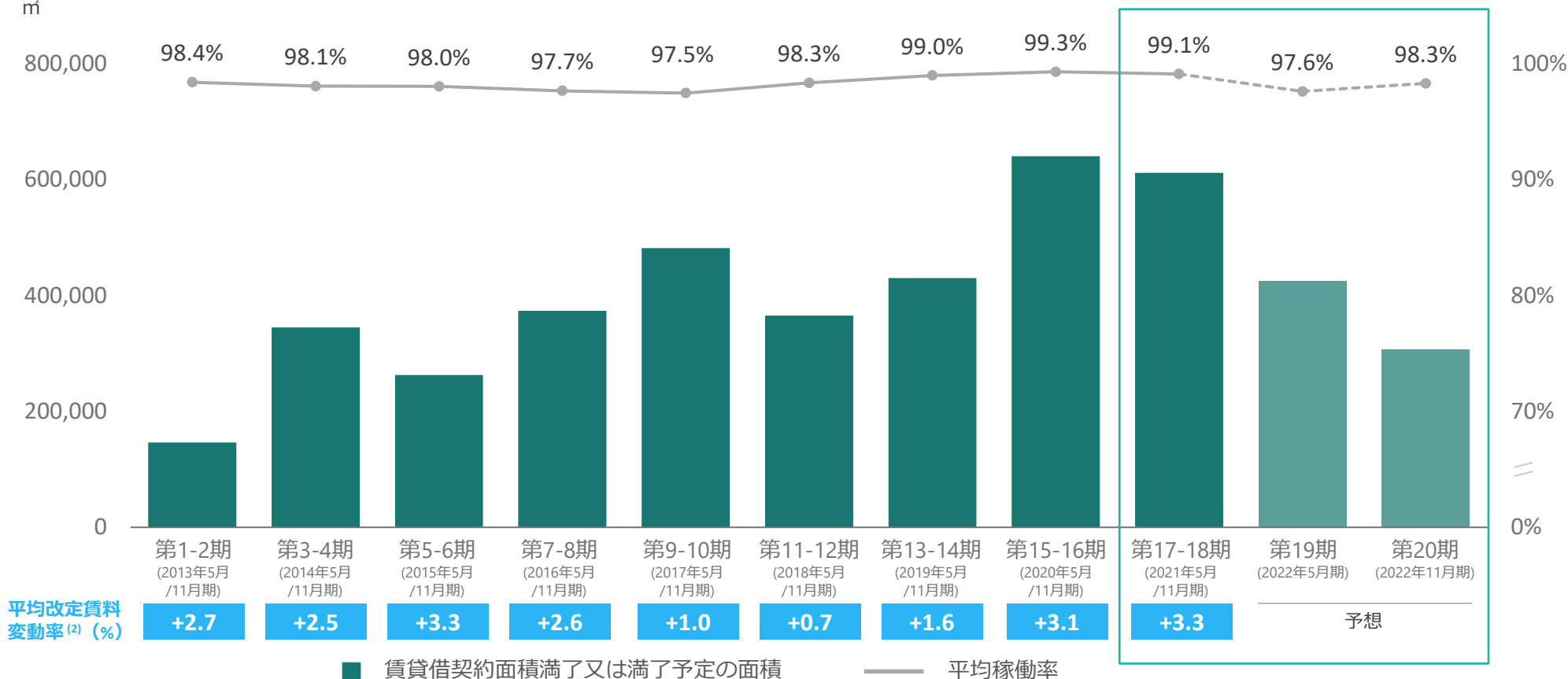


1. 継続鑑定NOI利回り = 各期末時点における保有資産の鑑定評価に基づく鑑定NOI ÷ 各期末の保有資産の鑑定評価額。第15期以降についてはプロロジスパーク岩沼1を含みません

ポートフォリオ稼働率とリース契約更改面積

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積
㎡

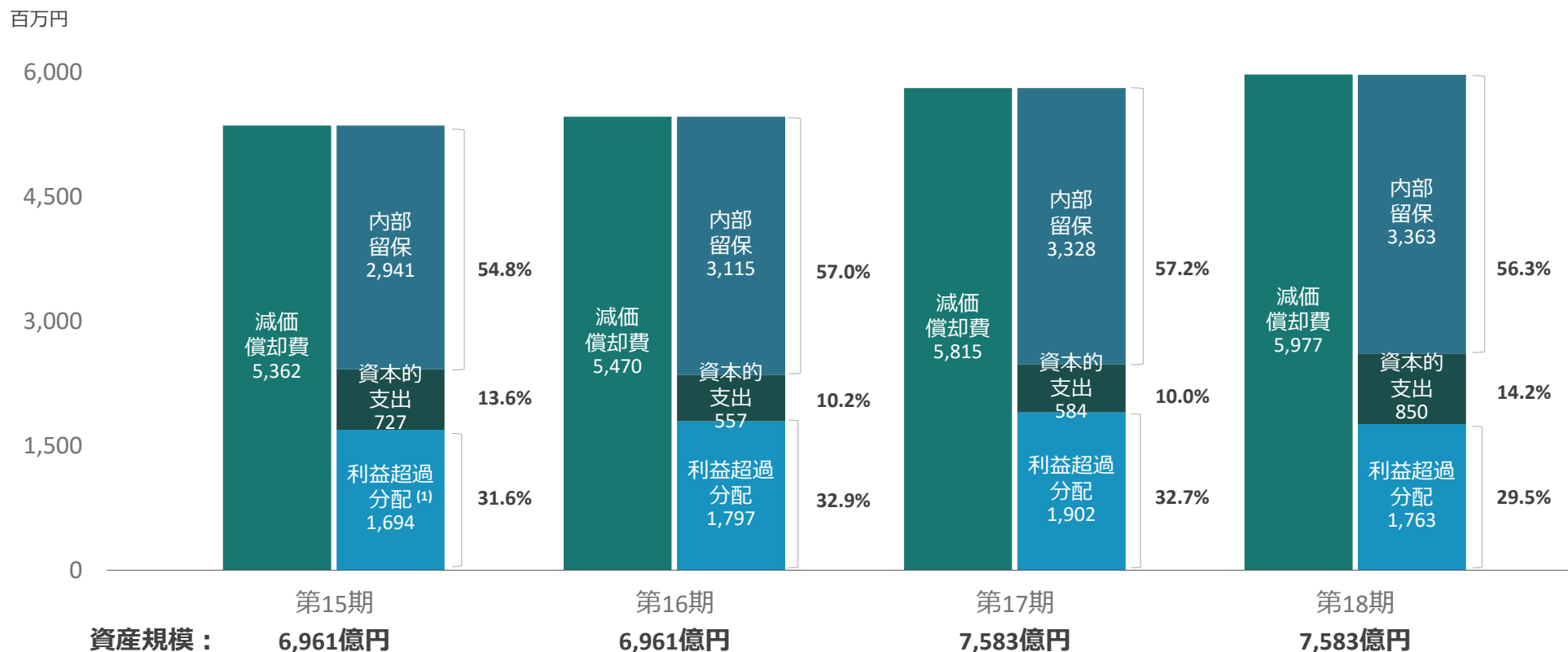
平均稼働率



1. 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

2. 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

利益超過分配と資本的支出の推移

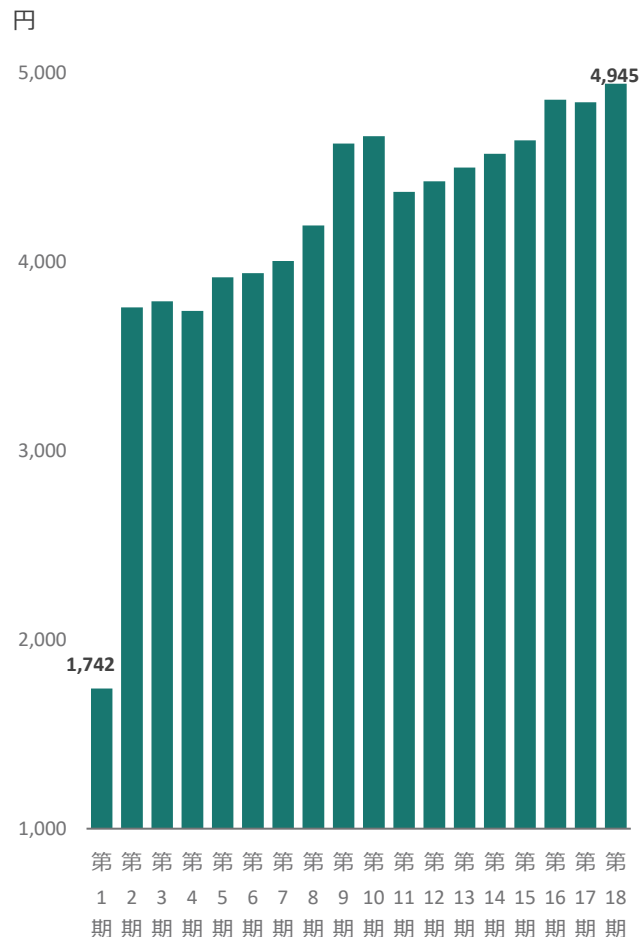


1. 一時差異等調整引当額の分配を含みません

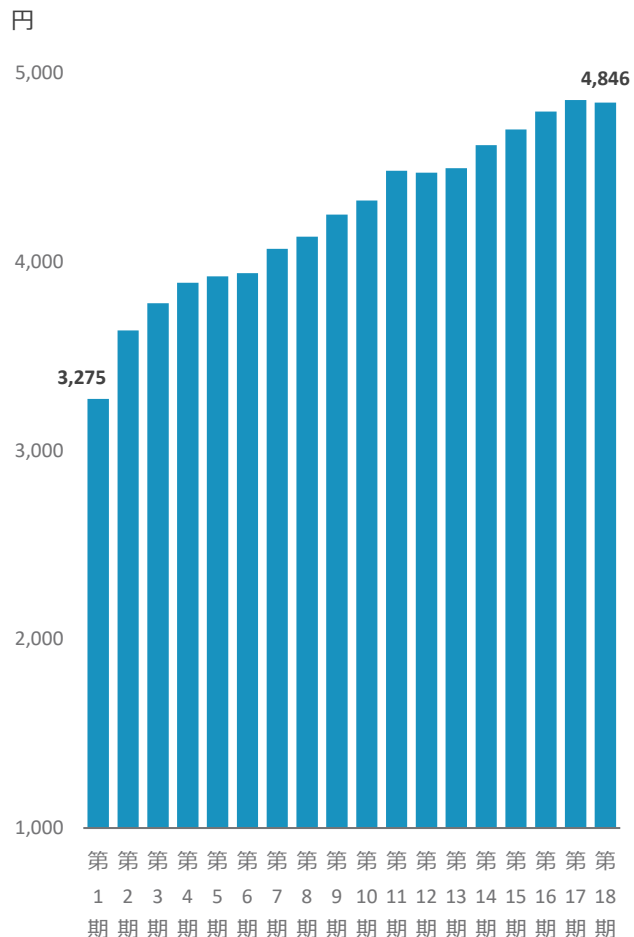
上場来の分配金及びNAVの推移

上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）は48.0%、1口当たりNAVは126.9%上昇

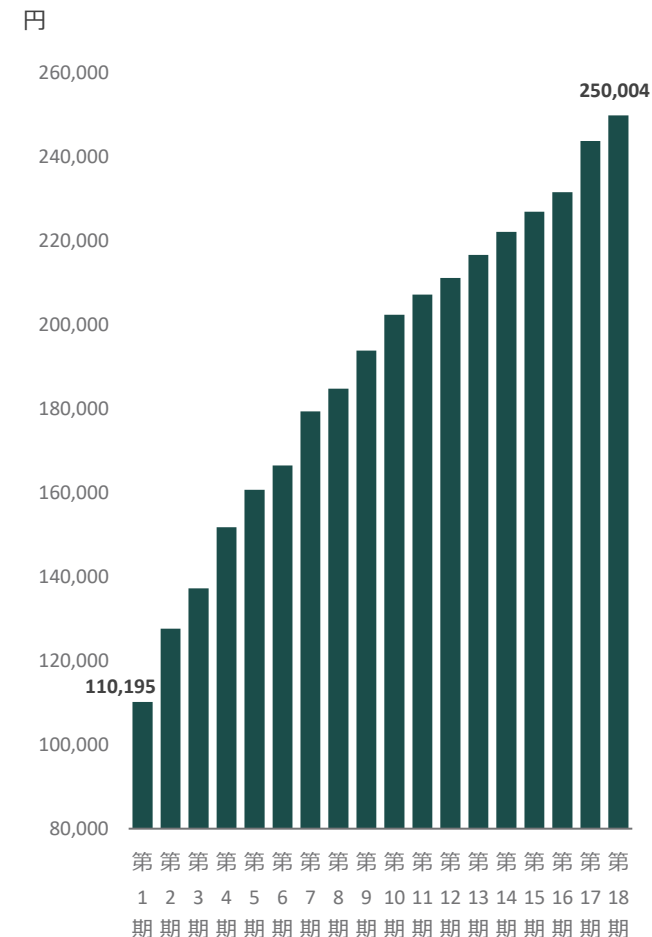
1口当たり分配金⁽¹⁾



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



1口当たりNAV⁽¹⁾



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

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**

①A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
8,160億円

平均築年数
7.9年⁽²⁾

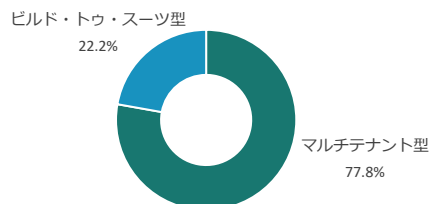
平均稼働率
(第19期予想)
97.6%

平均NOI利回り
5.1%⁽³⁾
5.1%⁽⁴⁾

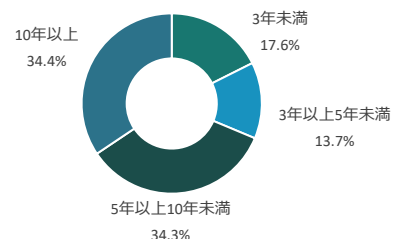
ポートフォリオPML値
1.2%⁽⁵⁾

ポートフォリオの分散状況⁽⁶⁾

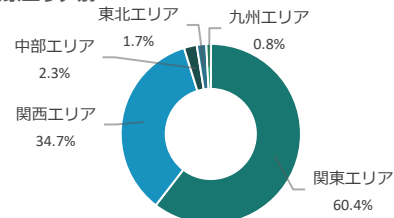
物件タイプ別



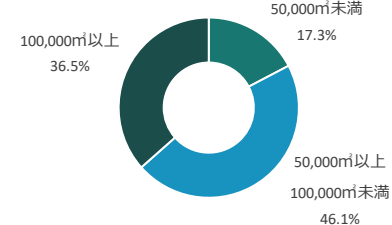
築年数別



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-04 プロロジスパーク大阪2



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-02 プロロジスパーク座間1



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. 第19期取得資産取得後の合計55物件における数値です

2. 2021年11月末日時点

3. 2021年11月末日時点における各物件の鑑定NOI（ただし、第19期取得物件については2021年9月末日時点における鑑定NOI）の合計値を、取得価格の合計値で除して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません

4. 特殊要因を排除して年換算した各物件の予想NOIの合計値を、取得価格の合計値で除して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです

5. ポートフォリオPML値は、プロロジスパーク岩沼1を含まない計54物件の集合体に対して、2021年9月30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

6. 取得価格ベースで算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません

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(1)

新たに2物件について優先交渉権を取得。合計13物件2,400億円に及ぶ豊富なパイプライン

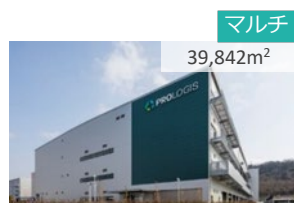
第19期取得済資産



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・211,663m²

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



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年4月竣工予定



プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)
2022年6月竣工予定



プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)
2022年6月竣工予定

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



プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



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



プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



プロロジスアーバン
東京足立2
(東京都足立区)
2022年2月竣工予定



プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年3月竣工予定



プロロジス東海太田川
プロジェクト
(愛知県東海市)

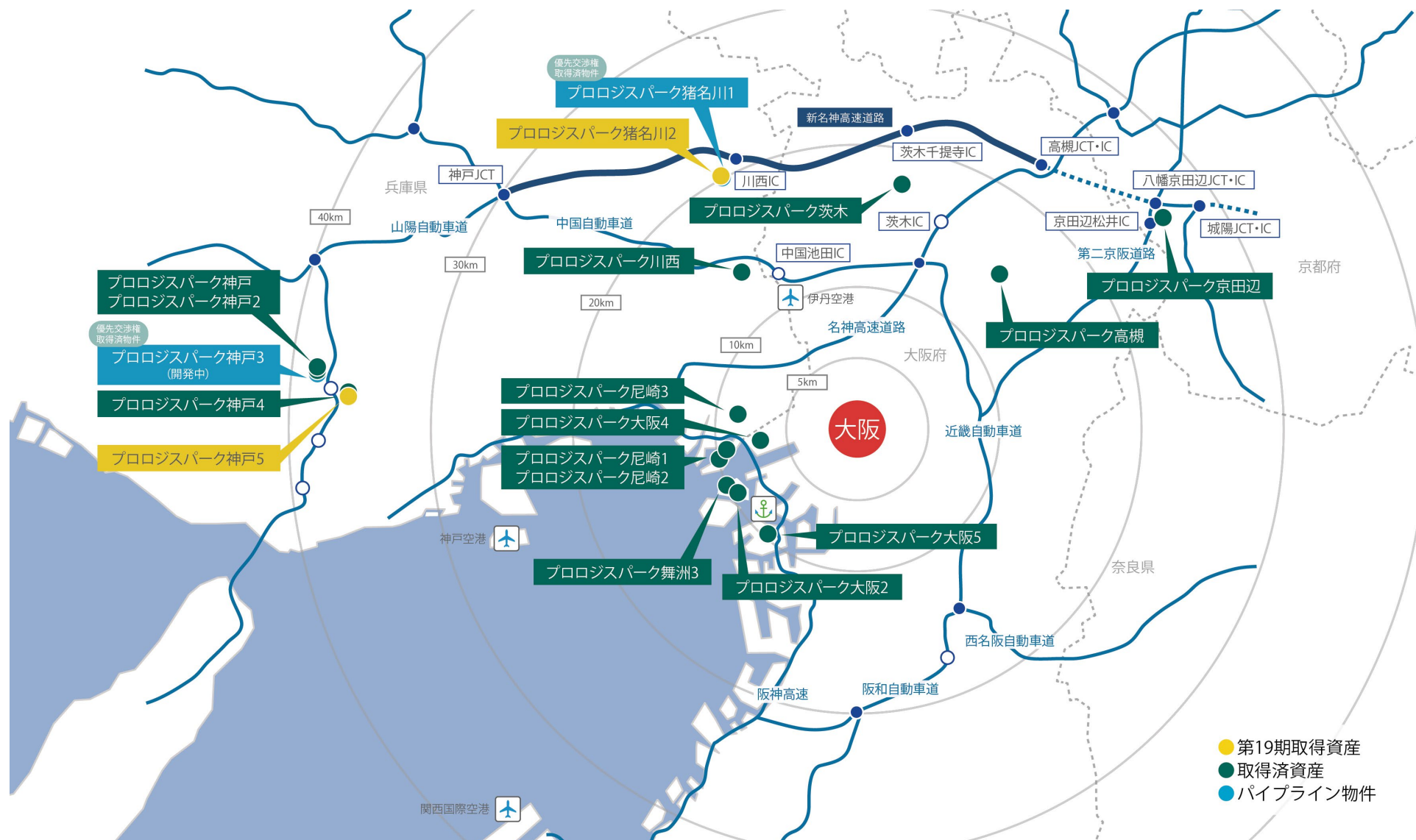


プロロジスアーバン
東京大田1
(東京都大田区)

9物件・785,455m²

第19期取得資産
取得済資産
パイプライン物件

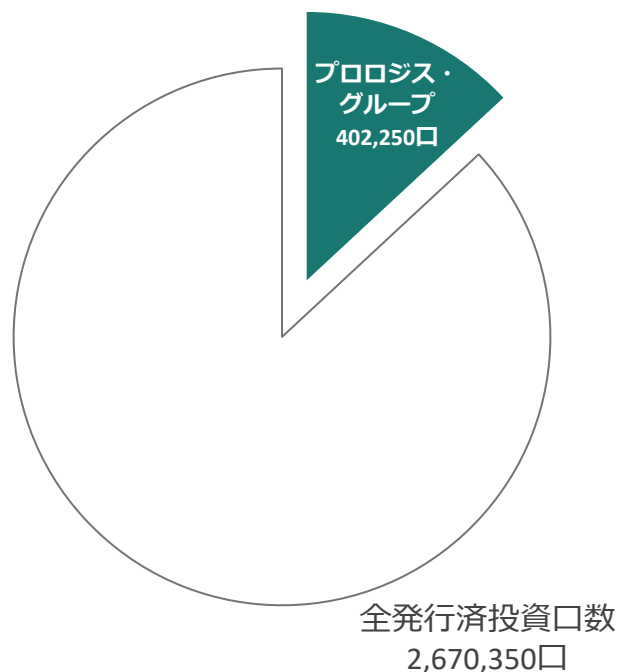
近畿圏における保有物件とパイプライン物件



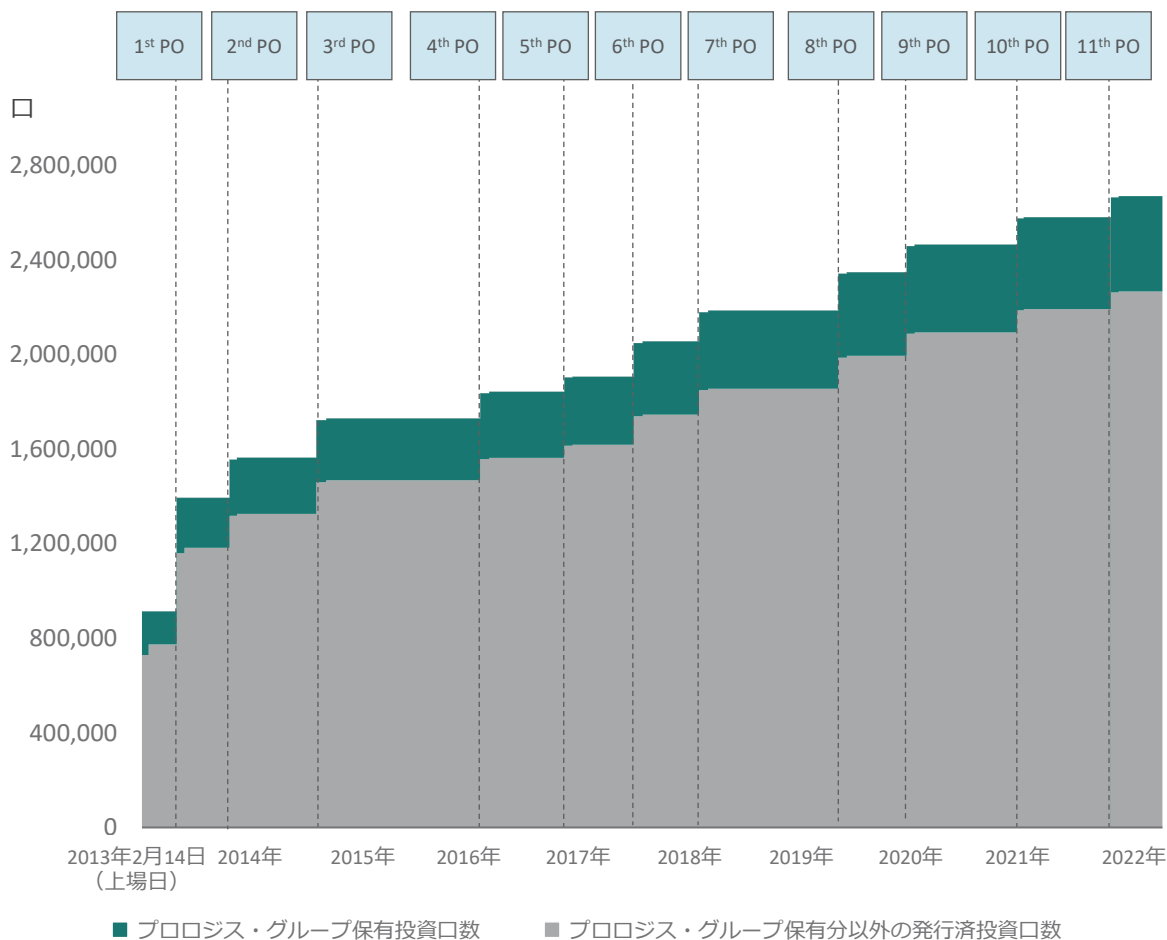
②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート(2)

上場来、プロロジス・グループによるセイムポート出資を維持

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



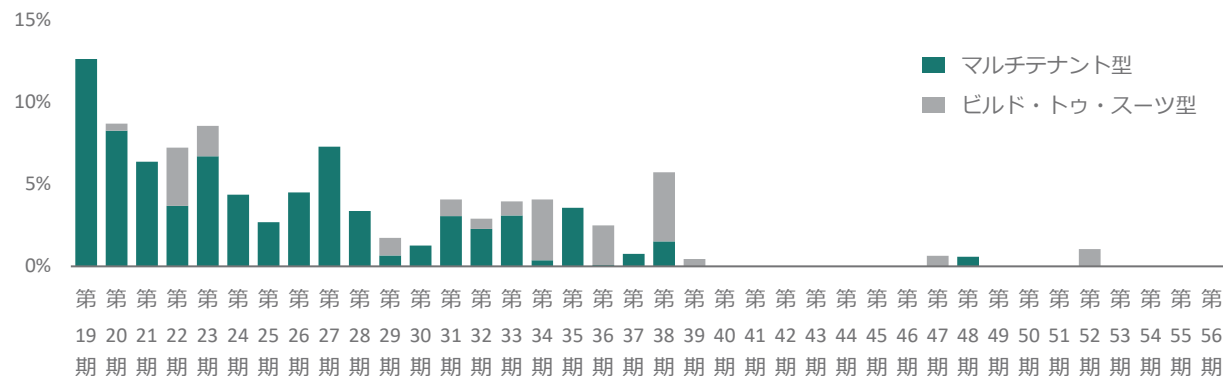
③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性(1)

プロロジス・グループの物件運営力を活用した安定的なポートフォリオ

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



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
164社

上位20テナント比率⁽¹⁾
52.2%

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

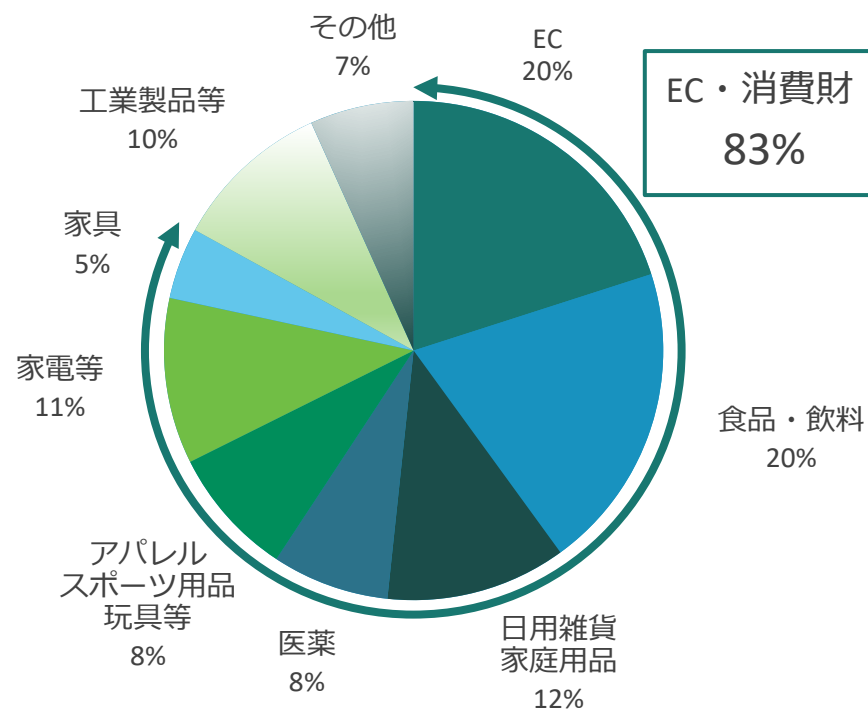
2. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます

3. 2021年11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、2021年11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

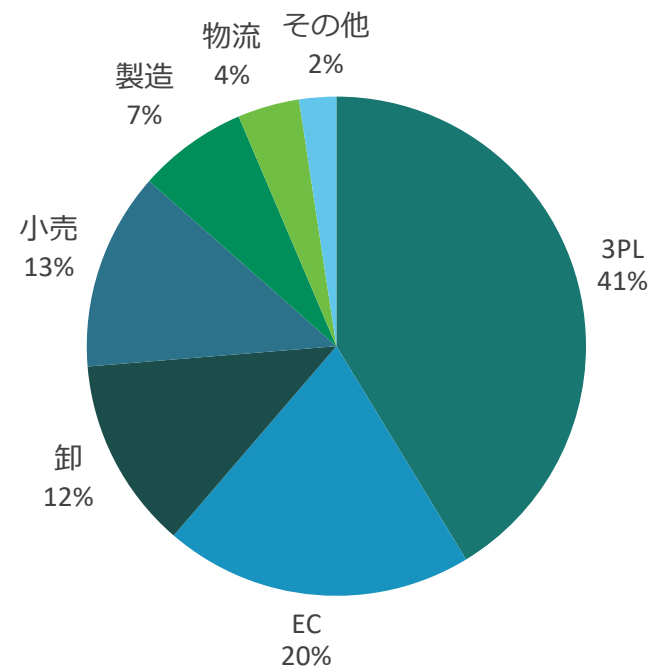
③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性(2)

EC・消費財を中心に需要は堅調。人々の生活を支えるインフラとしての物流不動産の重要性は拡大

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）

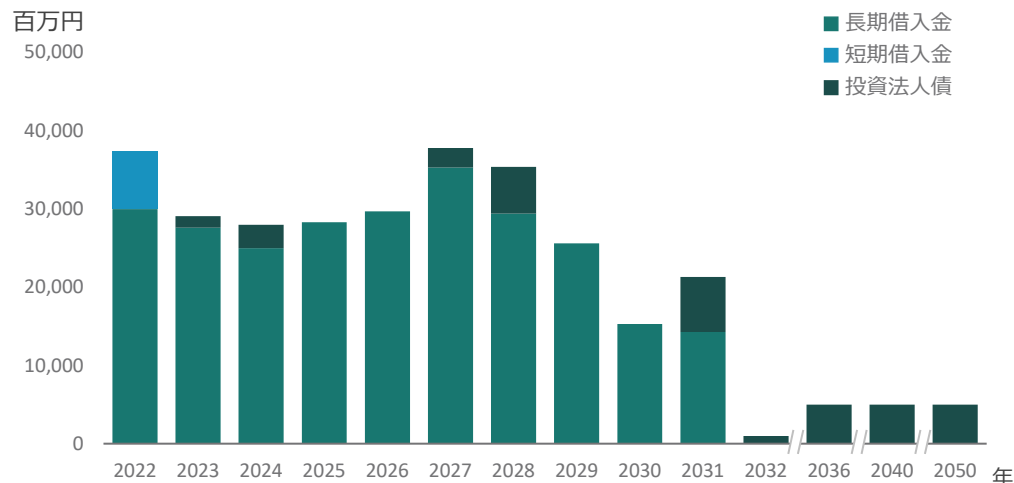


④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(1)

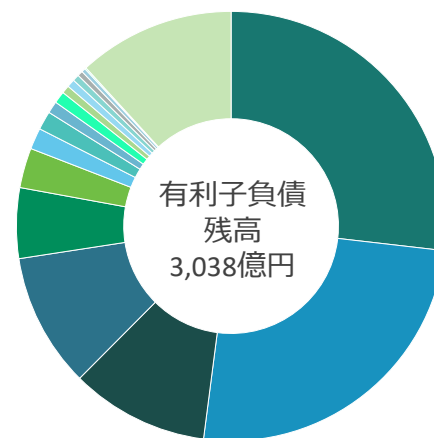
第19期取得資産取得後もLTVは37%台を維持。取得余力は1,900億円、含み益は2,100億円超にまで拡大

格付 JCR : AA (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV 37.6% (第18期末) 37.9% (第19期末予想)	鑑定LTV⁽²⁾ (第18期末) 29.1%	取得余力 (第19期末予想) 1,900億円程度
長期固定金利負債比率 97.6%	平均負債調達年数⁽³⁾ : 8.8年 平均負債残存年数⁽³⁾ : 5.4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⁾ (第18期末) 2,176億円 (30.7%)

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	26.8%
三菱UFJ銀行	25.2%
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%
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%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	11.8%

- 2021年12月13日時点
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

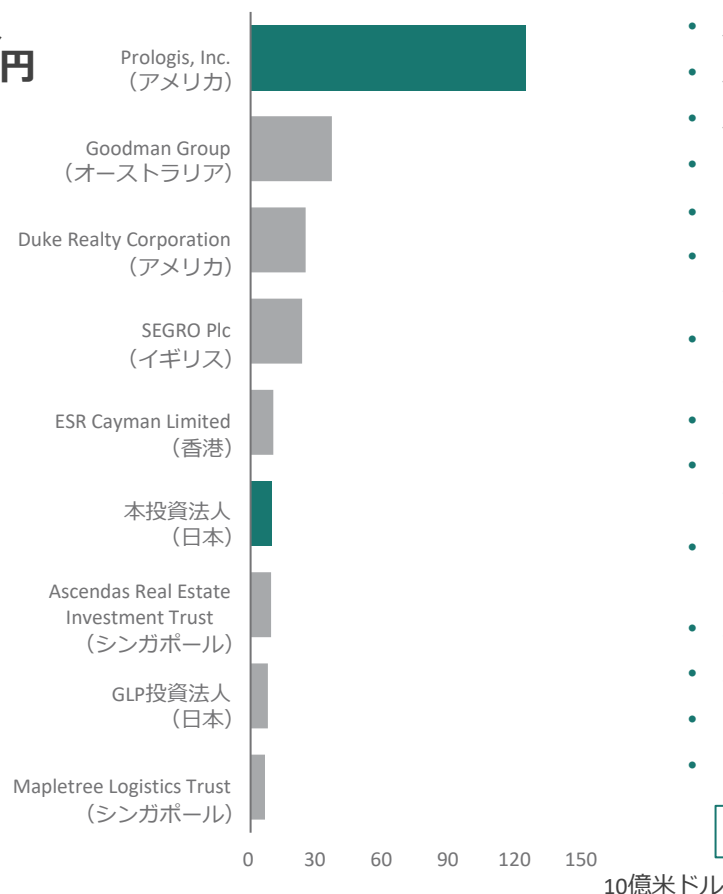
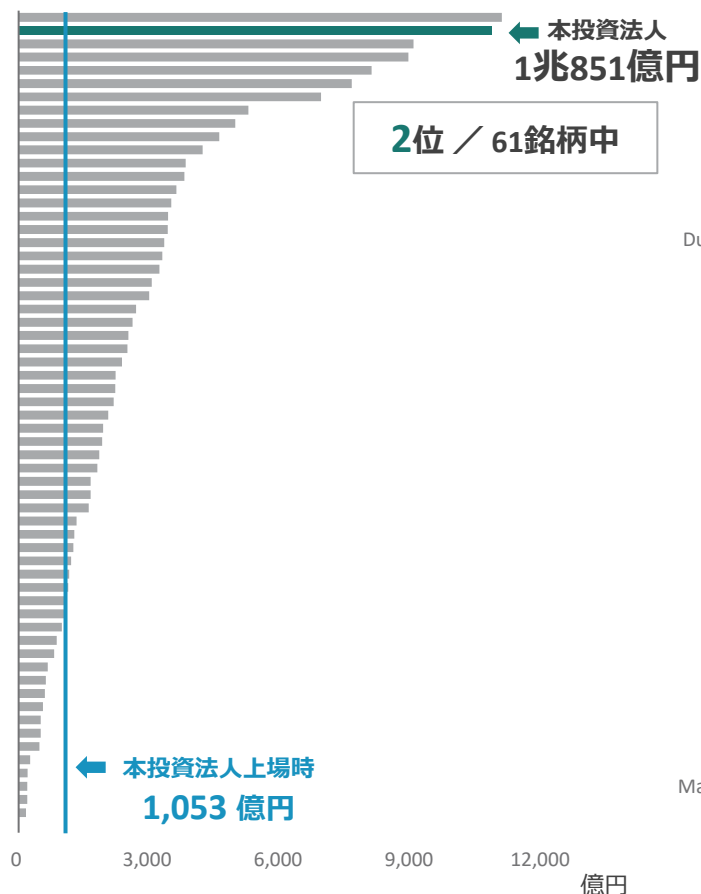
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)

時価総額は順調に拡大。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

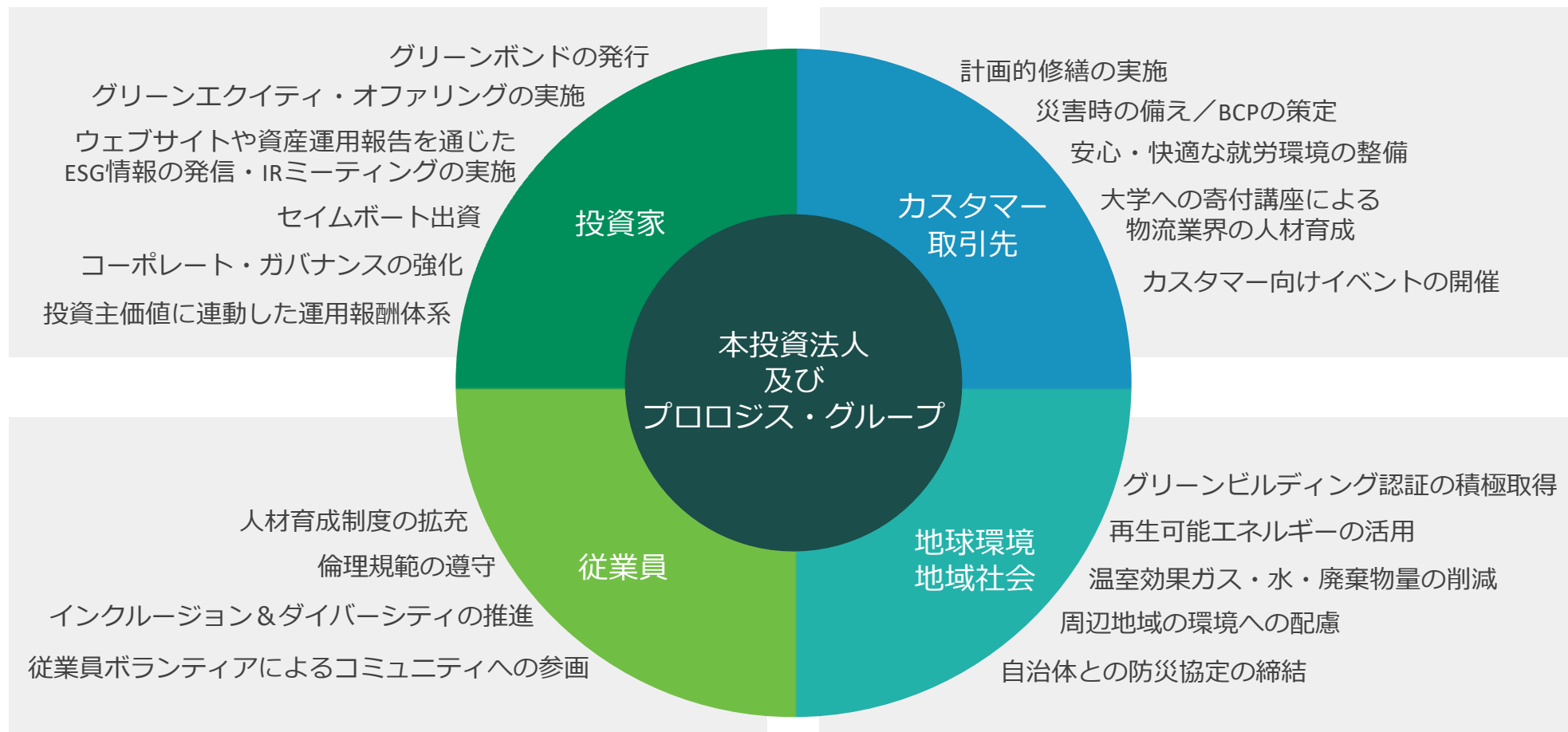
合計14インデックス

1. 2021年12月末日時点

2. アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2021年12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＝115.02円）によります。以下同じです

⑤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



⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)

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

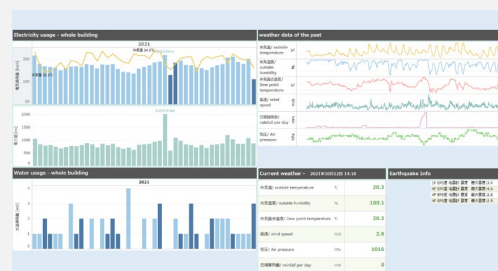


プロロジスパーク習志野4

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. 2021年12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

⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(3)

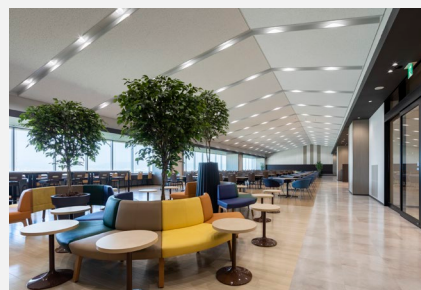
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

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

⑤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იმボート出資



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）

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）

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1月6日時点
2. 期中運用報酬 II 等控除前

第18期（2021年11月期）貸借対照表

資産の部		第17期末（千円）	第18期末（千円）
I 流動資産			
現金及び預金		27,105,730	34,999,555
信託現金及び信託預金		5,707,332	5,916,562
営業未収入金		1,216,548	1,120,214
前払費用		818,439	508,314
未収消費税等		3,831,448	-
その他		-	89,153
流動資産合計		38,679,500	42,633,799
II 固定資産			
有形固定資産			
建物		6,088,757	6,005,454
構築物		94,985	86,255
工具、器具及び備品		1,506	1,327
土地		3,834,204	3,834,204
信託建物		412,617,250	407,915,358
信託構築物		8,849,536	8,579,532
信託機械及び装置		17,485	16,401
信託工具、器具及び備品		735,013	682,693
信託土地		280,104,421	280,104,421
信託建設仮勘定		81,954	777,209
有形固定資産合計		712,425,116	708,002,860
無形固定資産			
信託その他		231,867	222,599
無形固定資産合計		231,867	222,599
投資その他の資産			
長期前払費用		1,461,997	1,274,496
繰延税金資産		17	0
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		1,472,415	1,284,896
固定資産合計		714,129,399	709,510,356
III 繰延資産			
繰延資産合計		189,135	180,104
資産合計		752,998,035	752,324,260
負債の部		第17期末（千円）	第18期末（千円）
I 流動負債			
営業未払金		1,444,476	2,024,289
1年内償還予定の投資法人債		2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金		30,000,000	30,000,000
未払金		380,776	589,720
未払費用		2,454,102	2,514,672
未払消費税等		-	1,934,721
未払法人税等		946	597
前受金		4,430,907	4,379,196
その他		903,655	784,144
流動負債合計		41,614,866	42,227,342
II 固定負債			
投資法人債		36,000,000	36,000,000
長期借入金		216,500,000	216,500,000
預り敷金及び保証金		247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金		18,276,843	18,503,165
その他		2,863	1,209
固定負債合計		271,027,480	271,252,147
負債合計		312,642,346	313,479,489
純資産の部			
I 投資主資本			
出資総額			
出資総額（総額）		444,869,507	444,869,507
出資総額控除額		△15,126,802	△17,029,625
出資総額		429,742,705	427,839,882
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		10,612,983	11,004,888
剰余金合計		10,612,983	11,004,888
投資主資本合計		440,355,689	438,844,770
純資産合計		440,355,689	438,844,770
負債純資産合計		752,998,035	752,324,260

第18期（2021年11月期） 損益計算書

	第17期（千円）	第18期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	23,164,265	23,771,899
その他賃貸事業収入	1,389,811	1,638,816
営業収益合計	24,554,076	25,410,715
営業費用		
賃貸事業費用	10,718,548	11,328,828
資産運用報酬	2,151,207	2,206,816
資産保管・一般事務委託報酬	48,914	49,479
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	73,781	54,974
営業費用合計	13,014,652	13,662,298
営業利益	11,539,424	11,748,416
営業外収益		
受取利息	155	136
未払分配金戻入	438	444
消費税等還付加算金	-	3,895
固定資産受贈益	10,251	-
その他	964	-
営業外収益合計	11,810	4,476
営業外費用		
支払利息	533,249	551,122
投資法人債利息	95,371	128,702
投資法人債発行費償却	7,176	9,030
融資関連費用	226,929	219,491
投資口交付費	31,246	-
投資口公開関連費用	80,608	-
その他	75	34
営業外費用合計	974,656	908,381
経常利益	10,576,578	10,844,512

	第17期（千円）	第18期（千円）
特別利益		
受取保険金	167,686	129,856
受取補填金	-	29,575
特別利益合計	167,686	159,431
特別損失		
火災による損失	131,754	-
特別損失合計	131,754	-
税引前当期純利益	10,612,510	11,003,943
法人税、住民税及び事業税	970	618
法人税等調整額	△17	16
法人税等合計	952	635
当期純利益	10,611,557	11,003,308
前期繰越利益	1,425	1,580
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	10,612,983	11,004,888

ポートフォリオ一覧 (1/2) (第19期取得資産取得後)

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	46,900	125,100	4.2	13.1	5.5%	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	34,900	113,471	3.4	12.6	5.3%	5.7%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,100	144,897	3.1	10.5	6.0%	6.4%	100.0%	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	3.1	14.6	5.8%	6.1%	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	17,000	74,874	1.7	13.8	5.4%	5.0%	90.5%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	19,800	91,455	1.5	13.9	7.0%	6.7%	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	9,770	42,751	0.8	12.5	6.5%	6.5%	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	9.9	5.6%	5.5%	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	4,100	21,778	0.4	9.4	6.6%	6.0%	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	5,190	28,765	0.5	9.9	6.7%	5.8%	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	42,200	73,023	3.6	16.2	5.2%	5.5%	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	30,100	95,121	2.7	9.4	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	14,500	56,556	1.3	17.0	5.5%	6.0%	100.0%	4.3%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	11,700	62,058	1.0	16.8	6.7%	7.4%	98.3%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,610	32,230	0.6	14.6	6.5%	4.9%	84.3%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	22,700	91,446	2.2	16.3	5.5%	5.5%	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	23,900	91,428	2.4	14.7	5.3%	5.4%	99.9%	4.4%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	26,900	91,529	2.5	8.4	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	20,200	31,023	1.7	14.5	5.2%	5.8%	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	18,600	63,973	1.7	13.6	5.4%	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	28,300	106,135	2.6	9.6	5.6%	5.5%	97.6%	2.7%
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	7.8	5.4%	5.3%	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	11,100	32,500	1.0	11.7	5.3%	5.5%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	15,000	75,493	1.7	8.1	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	11,400	39,527	1.1	8.2	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	7,620	32,511	0.8	8.0	5.6%	5.7%	100.0%	0.4%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	15,400	69,432	1.5	7.7	5.5%	5.6%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,750	37,165	0.9	7.1	5.1%	5.0%	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	2.2	6.9	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	5,700	26,353	0.6	6.2	5.8%	5.8%	100.0%	1.4%

ポートフォリオ一覧 (2/2) (第19期取得資産取得後)

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-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	11,700	52,982	1.1	13.5	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	8,350	34,158	0.9	5.1	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	15,100	62,468	1.7	5.1	5.1%	5.1%	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	15,100	58,159	1.7	5.7	4.5%	3.2%	50.0%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	44,700	154,182	4.7	5.2	4.8%	4.5%	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	4,180	19,699	0.5	4.6	5.0%	4.9%	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	18,600	50,714	2.1	4.0	4.2%	4.3%	100.0%	3.4%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	5,800	27,960	0.6	6.9	5.1%	5.3%	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	6.0	4.7%	4.8%	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	5,770	29,196	0.7	3.4	5.1%	4.8%	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	13,300	65,168	1.6	3.2	4.9%	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	3.9	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	39,500	135,024	4.4	3.1	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	9,790	36,542	1.1	3.2	5.1%	5.0%	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	5,380	24,154	0.6	2.5	4.9%	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	33,900	127,045	3.8	2.2	4.5%	4.5%	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	16,300	56,723	1.8	3.1	4.5%	4.7%	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	13,800	65,570	1.7	2.3	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	27,100	106,934	3.2	5.6	4.5%	4.4%	98.6%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	15,800	58,117	1.8	1.0	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	2.6	1.3	4.7%	4.7%	100.0%	1.8%
小計 / 平均 (51物件)			757,170	923,690	3,443,394	92.8	8.5	5.2%	5.2%	98.5%	-
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	33,000	132,565	4.0	0.4	4.5%	-	86.5%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	9,500	38,801	1.2	0.8	4.6%	-	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	15,200	34,485	1.9	0.4	4.2%	-	100.0%	7.7%
第19期取得資産 小計 / 平均 (3物件)			57,700	57,700	205,852	7.1	0.5	4.4%	-	91.3%	-
M-19	プロロジスパーク岩沼1 ⁽⁵⁾	宮城県岩沼市	1,179	2,170	-	0.1	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (55物件)			816,049	983,560	3,649,246	100.0	7.9	5.1%	-	98.1%	1.2%

1. 2021年11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18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

5. プロロジスパーク岩沼1に関する数値は、信託土地部分についてのみ算出しています。以下同じです

鑑定評価の概要 (1/2)

		第18期末						第17期末		
物件番号	物件名称	取得価格	鑑定価格	第17期末	直接還元利回り	第17期末	簿価	含み損益	鑑定価格	直接還元利回り
		(百万円)	(百万円)	との差	(%)	との差	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
M-01	プロロジスパーク市川 1	33,900	46,900	200	3.8	0.0	31,213	15,686	46,700	3.8
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	34,900	0	4.1	0.0	24,891	10,008	34,900	4.1
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,100	1,100	4.4	▼0.1	22,019	12,080	33,000	4.5
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	35,500	800	4.0	▼0.1	21,923	13,576	34,700	4.1
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	17,000	300	4.1	▼0.1	11,773	5,226	16,700	4.2
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	19,800	700	4.3	▼0.1	10,742	9,057	19,100	4.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,770	220	4.1	▼0.1	5,631	4,138	9,550	4.2
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,480	40	4.4	0.0	4,004	1,475	5,440	4.4
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	4,100	90	4.5	▼0.1	2,596	1,503	4,010	4.6
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	5,190	110	4.5	▼0.1	3,325	1,864	5,080	4.6
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	42,200	0	3.5	0.0	28,344	13,855	42,200	3.5
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	30,100	▼100	4.0	0.0	19,685	10,414	30,200	4.0
M-11	プロロジスパーク船橋 5 (別棟)	11,000	14,500	▼100	3.9	0.0	10,327	4,172	14,600	3.9
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	11,700	400	4.6	▼0.1	7,768	3,931	11,300	4.7
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	6,610	140	4.6	▼0.1	4,501	2,108	6,470	4.7
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	22,700	500	4.2	▼0.1	16,185	6,514	22,200	4.3
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	23,900	500	4.2	▼0.1	17,687	6,212	23,400	4.3
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	26,900	0	3.8	0.0	17,843	9,056	26,900	3.8
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	20,200	500	3.5	0.0	13,277	6,922	19,700	3.5
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,600	0	3.9	0.0	12,447	6,152	18,600	3.9
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	28,300	1,000	4.0	▼0.1	18,701	9,598	27,300	4.1
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	10,000	350	4.3	▼0.1	7,326	2,673	9,650	4.4
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,100	0	3.9	0.0	7,912	3,187	11,100	3.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,000	100	4.3	0.0	12,470	2,529	14,900	4.3
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	11,400	300	4.0	▼0.1	8,365	3,034	11,100	4.1
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,620	150	4.5	▼0.1	5,732	1,887	7,470	4.6
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	15,400	100	4.4	▼0.1	11,683	3,716	15,300	4.5
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,750	20	4.5	0.0	6,478	1,271	7,730	4.5
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	20,100	300	4.1	▼0.1	16,304	3,795	19,800	4.2
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,700	120	4.7	▼0.1	4,258	1,441	5,580	4.8

鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第18期末		第17期末		第18期末		第17期末	
				直接還元利回り (%)	との差	直接還元利回り (%)	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-24	プロロジスパーク成田3	9,240	11,700	100	4.4	▼0.1		8,684	3,015	11,600	4.5
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,350	▼80	4.6	▼0.1		7,021	1,328	8,430	4.7
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	15,100	200	4.5	▼0.1		12,649	2,450	14,900	4.6
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	15,100	▼200	3.9	0.0		12,755	2,344	15,300	3.9
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	44,700	1,000	4.0	0.0		36,369	8,330	43,700	4.0
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,180	80	4.6	▼0.1		3,622	557	4,100	4.7
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	18,600	0	3.7	0.0		16,288	2,311	18,600	3.7
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,800	100	4.6	▼0.1		5,042	757	5,700	4.7
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,600	400	4.3	▼0.1		20,173	2,426	22,200	4.4
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,770	120	4.6	▼0.1		5,111	658	5,650	4.7
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,300	0	4.5	0.0		12,077	1,222	13,300	4.5
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,500	300	4.3	▼0.1		12,118	1,381	13,200	4.4
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	39,500	600	4.1	0.0		34,846	4,653	38,900	4.1
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	9,790	190	4.7	▼0.1		8,901	888	9,600	4.8
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,380	120	4.5	▼0.1		4,884	495	5,260	4.6
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	33,900	900	4.0	▼0.1		30,527	3,372	33,000	4.1
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	16,300	400	4.0	▼0.1		14,625	1,674	15,900	4.1
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	13,800	0	4.5	0.0		13,120	679	13,800	4.5
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	27,100	700	4.2	▼0.1		26,329	770	26,400	4.3
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	15,800	300	4.1	▼0.1		14,912	887	15,500	4.2
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	0	4.5	0.0		20,772	127	20,900	4.5
小計 / 平均 (51物件)		757,170	923,690	13,070	-	-		706,261	217,428	910,620	-
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	33,000	-	4.4	-		-	-	-	-
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	9,500	-	4.5	-		-	-	-	-
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	15,200	-	4.0	-		-	-	-	-
第19期取得資産 小計 / 平均 (3物件)		57,700	57,700	-	-	-		-	-	-	-
M-19	プロロジスパーク岩沼1 ⁽¹⁾	1,179	2,170	150	-	-		1,963	206	2,020	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (55物件)		816,049	983,560	13,220	-	-		708,225	217,634	912,640	-

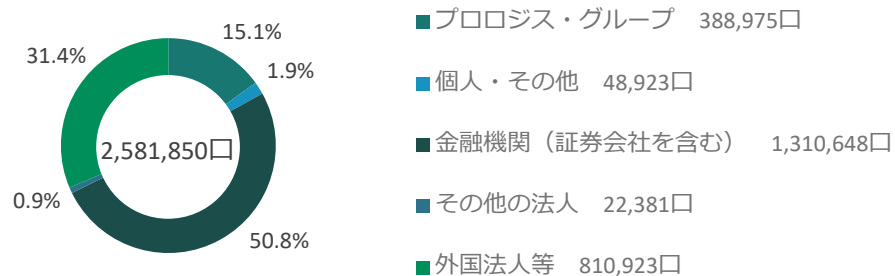
有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽³⁾	摘要
長期借入金	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	14,000	0.5749% ⁽²⁾	2015年3月30日	2022年3月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.1726% ⁽²⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.39% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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	10,000	0.262% ⁽²⁾	2017年4月28日	2022年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	20,000	0.3125% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	2019年10月1日	2025年10月1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	6,500	0.4970% ⁽²⁾	2019年10月31日	2029年10月31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	3,000	0.4980% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	2021年2月8日	2028年2月8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	6,300	0.4049% ⁽²⁾	2021年2月8日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.4760% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	2021年4月28日	2030年4月26日	
投資法人債	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	
	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		282,500	-	-	-	

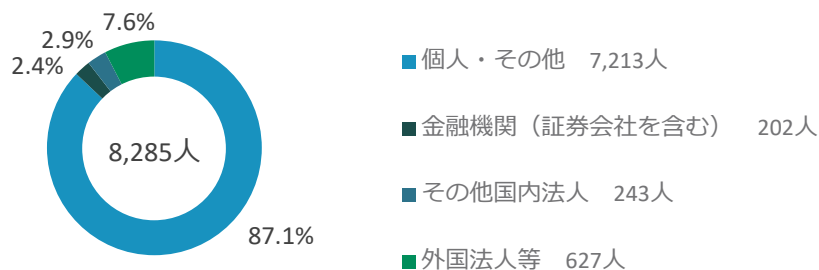
- 2021年11月末日時点。上記の他に、三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています
- 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています
- 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

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）	390,117	15.10%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	386,975	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	312,922	12.12%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	93,266	3.61%
5	SMBC日興証券株式会社	87,535	3.39%
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	79,398	3.07%
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ー 505234	67,335	2.60%
8	株式会社日本カストディ銀行（信託口7）	34,968	1.35%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	32,427	1.25%
10	ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	27,928	1.08%
合計		1,512,871	58.59%

1. 2021年11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

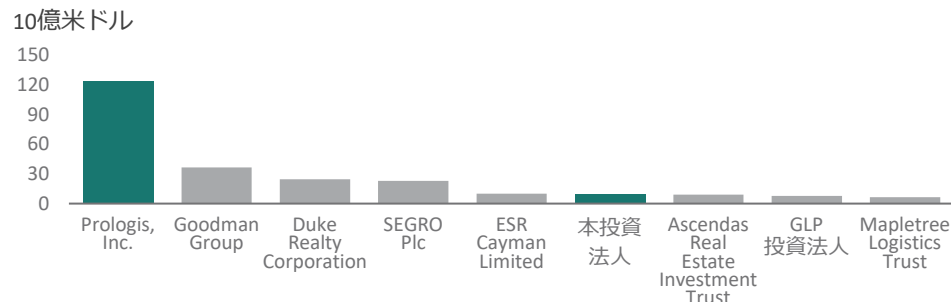
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2021年9月末日時点で、世界19ヶ国で約9,200万m²、4,675物件の物流不動産を運営し、約5,500社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2021年12月末日までの間に全国で108物件、約760万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

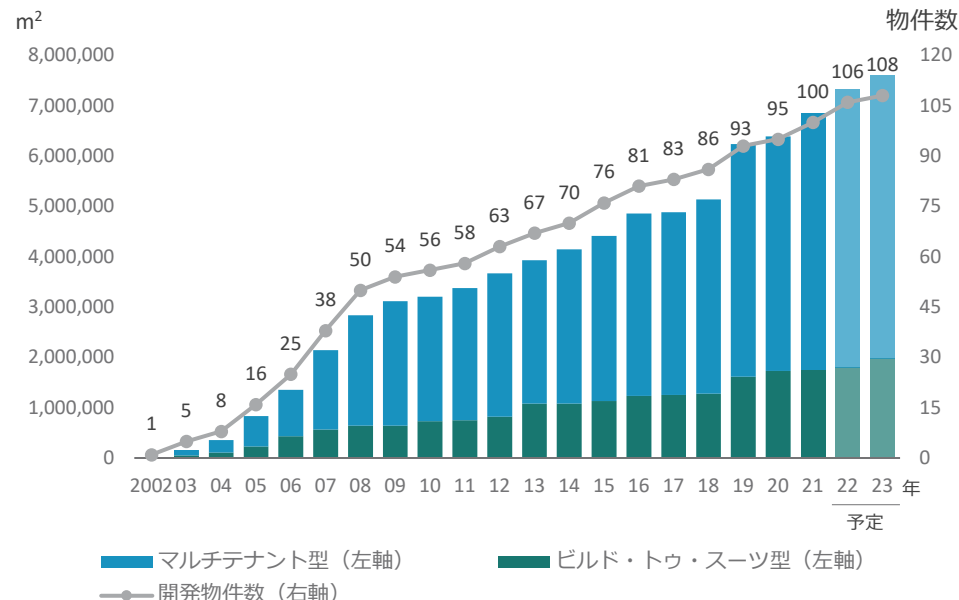
世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2021年12月末日時点）



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2021年12月末日時点）



日本における開発実績（2021年12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

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

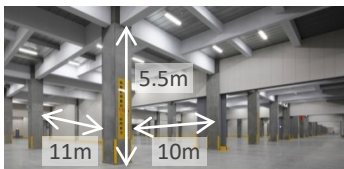
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

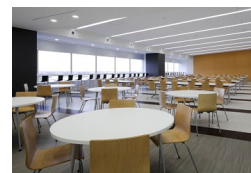


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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)