

2017年 9月7日

日本プロロジスリート投資法人
第9期（2017年5月期）
個人投資主向け決算説明会資料

PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

Contents（目次）

Ⅰ.	第9期（2017年5月期）運用ハイライト	1
Ⅱ.	新規物件取得及び資産譲渡について	8
Ⅲ.	第9期（2017年5月期）実績及び第10期・第11期の業績予想	16
Ⅳ.	物流不動産マーケットの概況	22
Ⅴ.	成長戦略	27
Ⅵ.	プロロジス・グループによるコミットメント	30
Ⅶ.	日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	34
Ⅷ.	Appendix	44

- 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。



PROLOGIS
Nippon Prologis REIT

Contents



Ⅰ. 第9期（2017年5月期）
運用ハイライト

エグゼクティブ・サマリー

2期連続の公募増資と新規物件取得により、着実な外部成長を実現

- 資産規模は本年8月に上場後4年半で5,000億円を超える規模に拡大
- 上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）は30%、1口当たりNAVは76%上昇

長期的なポートフォリオ戦略に基づき初の資産譲渡を実施

- プロロジスパーク舞洲4とプロロジスパーク多賀城の2物件を譲渡
- 不動産等売却益の一部を使い、既存借入金のリファイナンスを実施

ポートフォリオと財務基盤の安定性をより一層向上

- 上位5物件の割合は30%、上位20テナントの割合は51%、含み益は約1,000億円のレベル
- 平均負債残存年数は6.3年、平均負債コストは0.6%、LTVは40%以下の水準で保守的に運営

堅調なポートフォリオ運営を継続

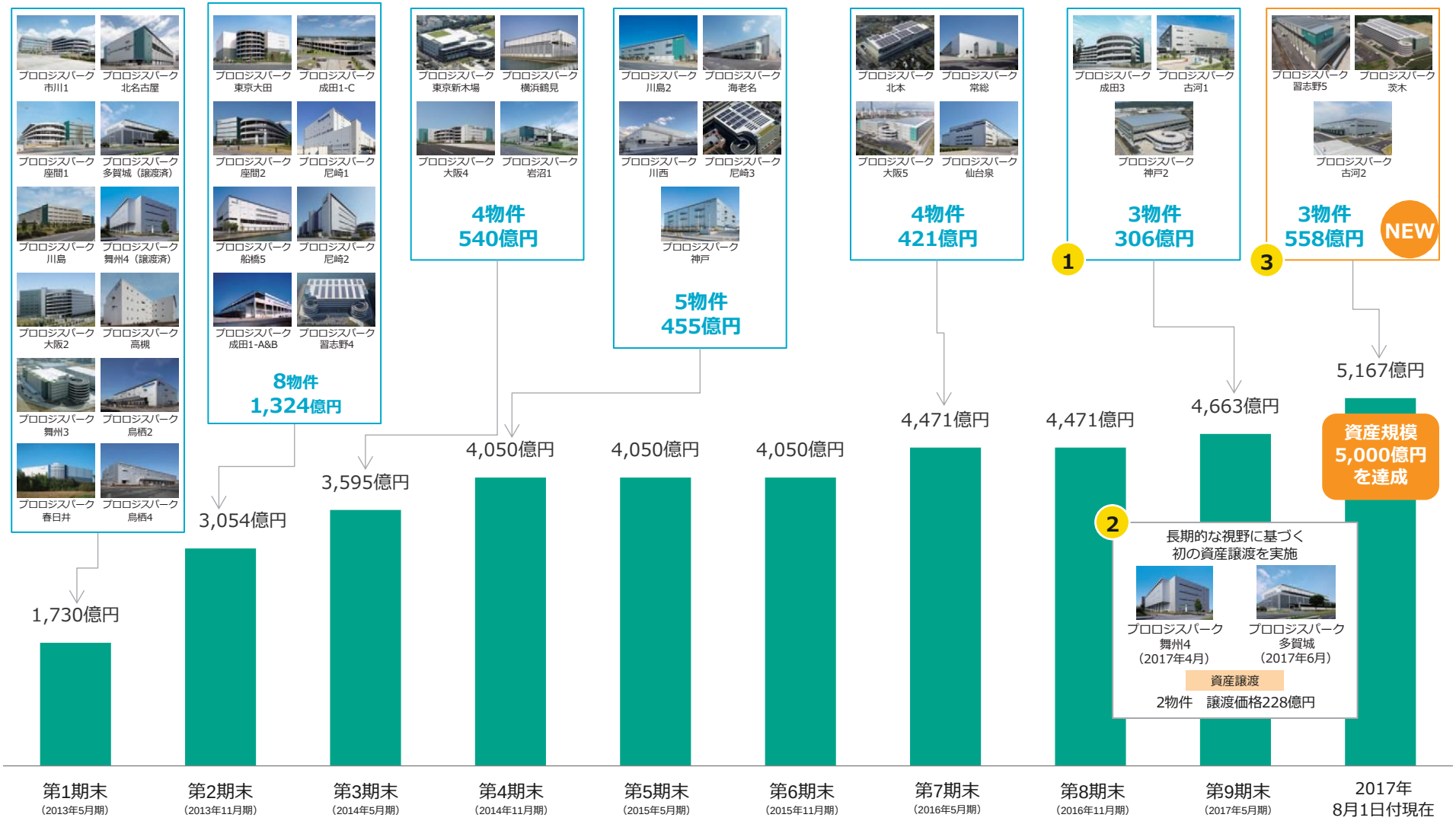
- 第9期中平均稼働率：97.5%、第9期平均改定賃料変動率：+0.5%
- 9期連続で期中平均稼働率97%以上とプラスの賃料改定を維持

引き続き充実したスポンサー・パイプラインを確保

- パイプライン物件の合計は14物件、1,700～1,800億円規模と引き続き豊富

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

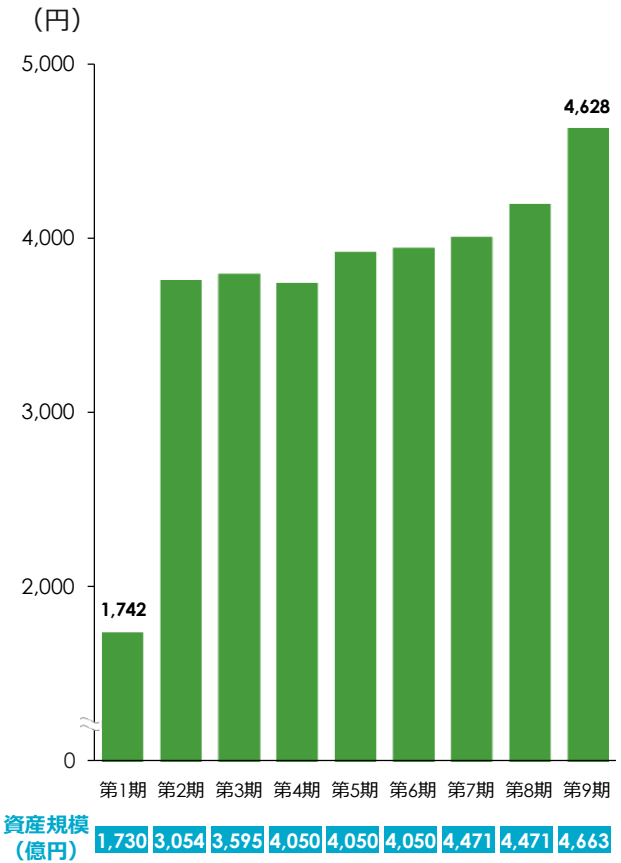
プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポートを通じたAクラス物流施設の取得



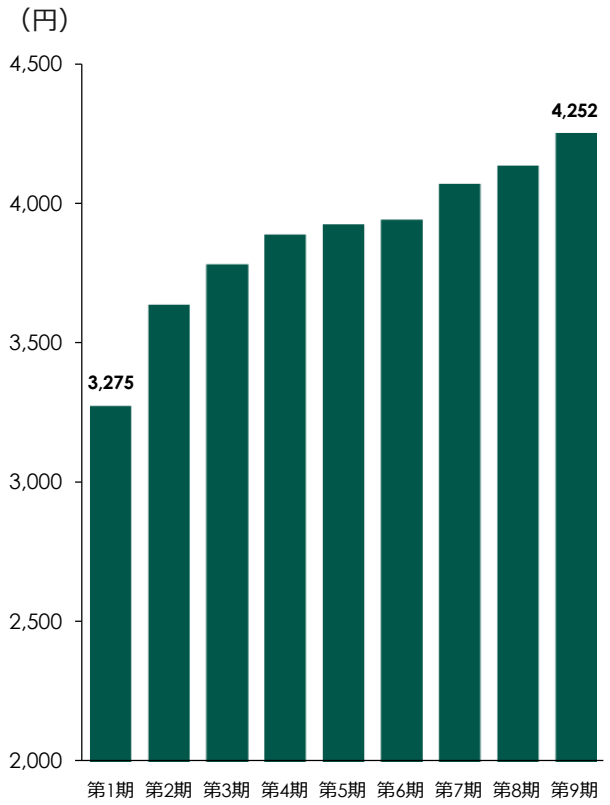
1口当たり分配金及び1口当たりNAVの安定的な成長

- 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

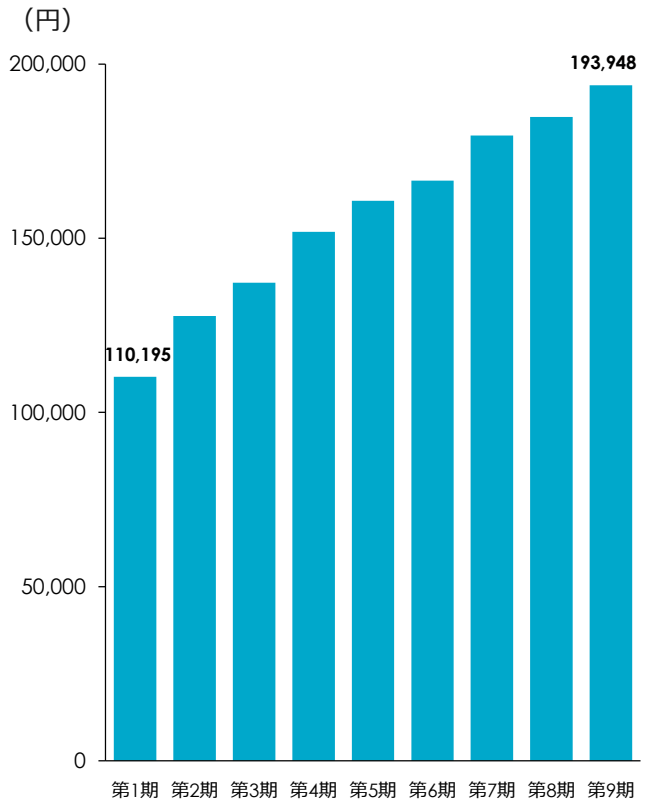
1口当たり分配金 (1)



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

ポートフォリオと財務基盤の安定性の向上

資産規模拡大によるポートフォリオの安定性向上

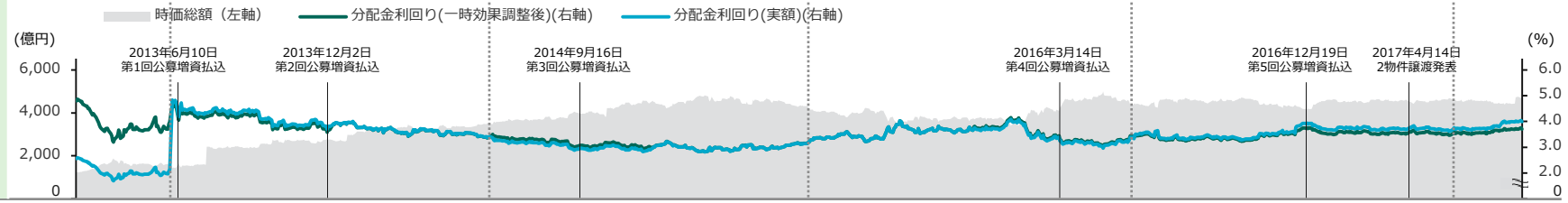
	第1期（2013年5月期）	第3期（2014年5月期）	第5期（2015年5月期）	第7期（2016年5月期）	第9期（2017年5月期）	第6回公募増資後
物件数 資産規模（億円）	12件 1,730	24件 3,595	29件 4,050	33件 4,471	35件 4,663	37件 5,167
上位5物件比率	72.8%	39.5%	35.0%	31.7%	30.4%	30.0%
上位20テナント比率	79.3%	63.1%	60.6%	52.0%	51.2%	51.7%
含み益（億円）	36	173	422	715	989	977

財務体質の強化による安定性向上

	第1期（2013年5月期）	第3期（2014年5月期）	第5期（2015年5月期）	第7期（2016年5月期）	第9期（2017年5月期）	第6回公募増資後
平均負債コスト	1.0%	1.3%	1.2%	1.1%	0.6%	0.6%
平均負債残存年数	4.7年	5.3年	4.5年	4.3年	6.3年	6.2年
ＬＴＶ	43.5%	42.3%	38.6%	38.5%	39.0%	36.9%(1)
格付	AA-／安定的（JCR）	AA-／ポジティブ（JCR）	AA／安定的（JCR）			

	第1期（2013年5月期）	第2期・第3期（2013年11月期／2014年5月期）	第4期・第5期（2014年11月期／2015年5月期）	第6期・第7期（2015年11月期／2016年5月期）	第8期・第9期（2016年11月期／2017年5月期）
インデックスへの組入れ	▲東証REIT指数への組入れ	▲MSCI Global Standard Indicesへの組入れ ▲FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ			インデックスへの組入れ計10（2017年8月15日現在）

時価総額・分配金利回りの推移

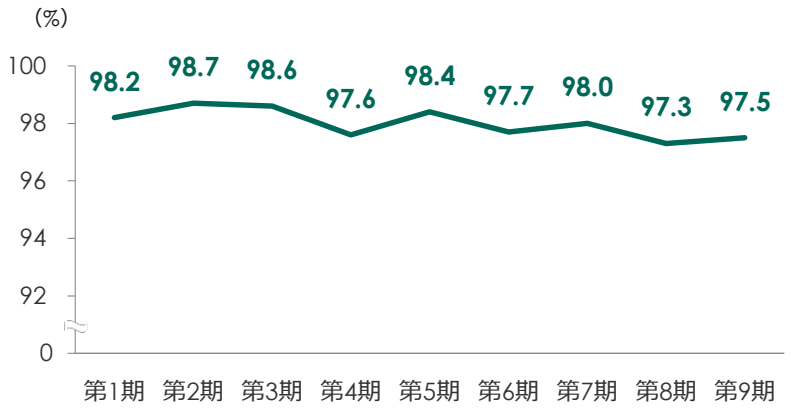


1. 2017年7月31日時点の第10期末の予想数値です

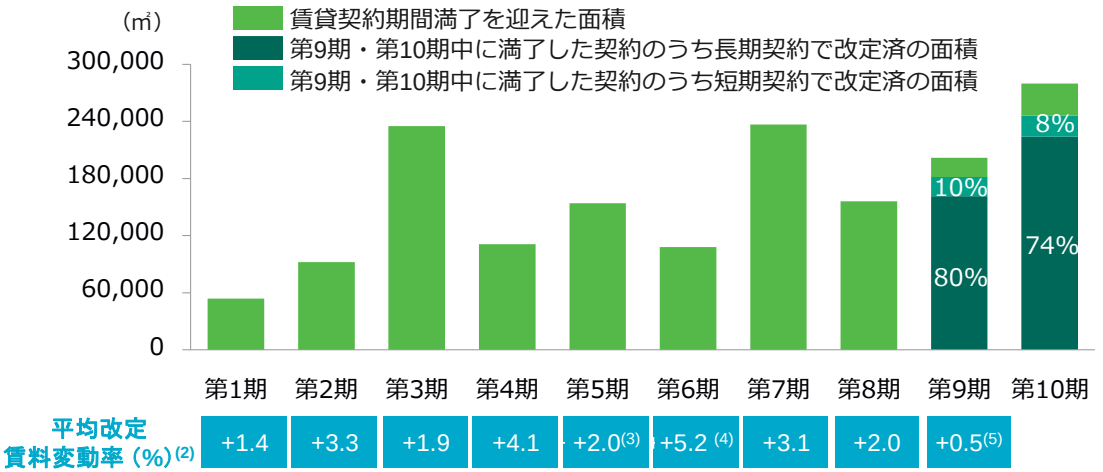
PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

着実な賃料改定と高稼働率の維持

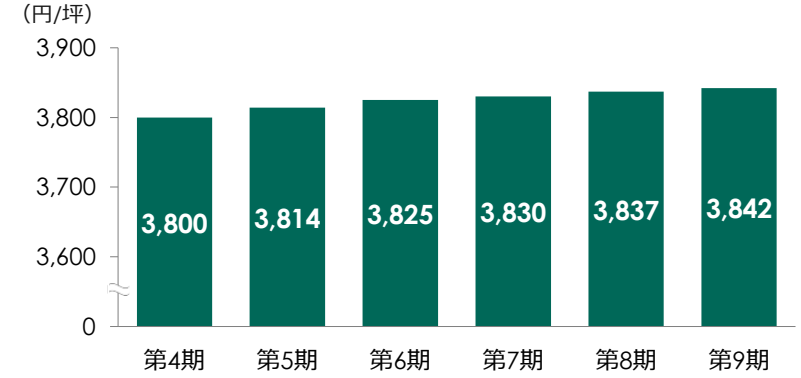
期中平均稼働率の推移

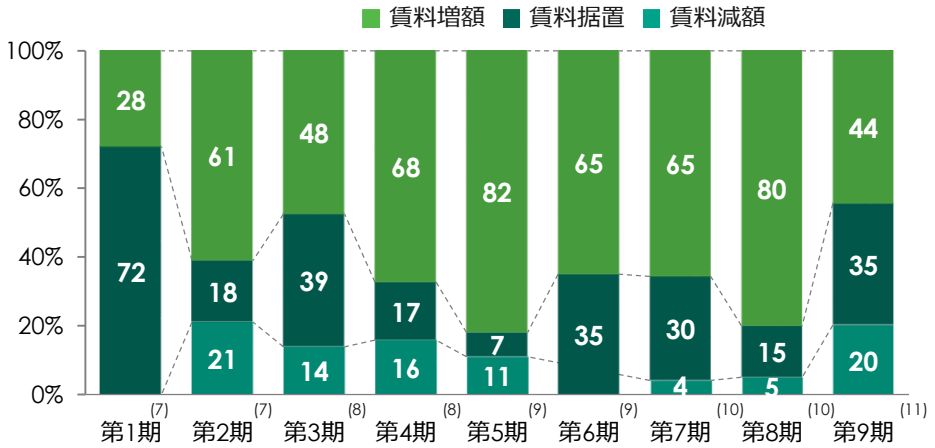


賃料改定状況の推移 (1)



賃料単価の推移(6)





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
3. 契約期間中に増額改定を行った約6,900㎡分を含みます
4. 契約期間中に増額改定を行った約2,300㎡分を含みます
5. 契約期間中に増額改定を行った約20,500㎡を含みます
6. 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
7. 2013年12月末日時点
8. 2014年12月末日時点
9. 2015年12月末日時点
10. 2016年12月末日時点
11. 2017年6月末日時点

継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン

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入れることを検討
ビルド・トゥ・スーツ型― 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入れることを検討



プロロジスパーク成田1-D
（千葉県成田市）



プロロジスパーク千葉ニュータウン
（千葉県印西市）



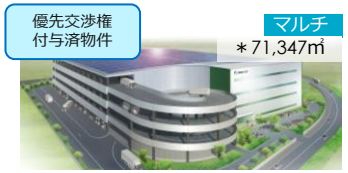
プロロジスパーク吉見
（埼玉県比企郡）

3物件・240,766㎡

着工済（開発中）資産



プロロジスパーク市川3
（千葉県市川市）2017年12月竣工予定



プロロジスパーク東松山
（埼玉県東松山市）2018年2月竣工予定



プロロジスパーク京田辺
（京都府京田辺市）2018年10月竣工予定



プロロジスパーク古河3
（茨城県古河市）2018年7月竣工予定



プロロジスパークつくば1
（茨城県つくば市）2018年8月竣工予定



プロロジスパーク仙台泉2
（宮城県仙台市）2018年9月竣工予定



MFLPプロロジスパーク川越
（埼玉県川越市）2018年10月竣工予定
（準共有持分50%）

7物件・566,364㎡

計画中資産



プロロジスパーク神戸３
（兵庫県神戸市）



プロロジスパークつくば2
（茨城県つくば市）



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4
（兵庫県神戸市）



プロロジス猪名川プロジェクト
（兵庫県川辺郡）

- 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ト
- 事業計画内容 ： 5棟合計、延床面積約26万㎡の物流施設に加え、防災広場や公園を整備して一体開発

4物件・171,700㎡(2)

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、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
2. 「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



Ⅱ. 新規物件取得及び資産譲渡について

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



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：	57,118.24㎡
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%



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：	34,091.82㎡
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%



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：	62,230.43㎡
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

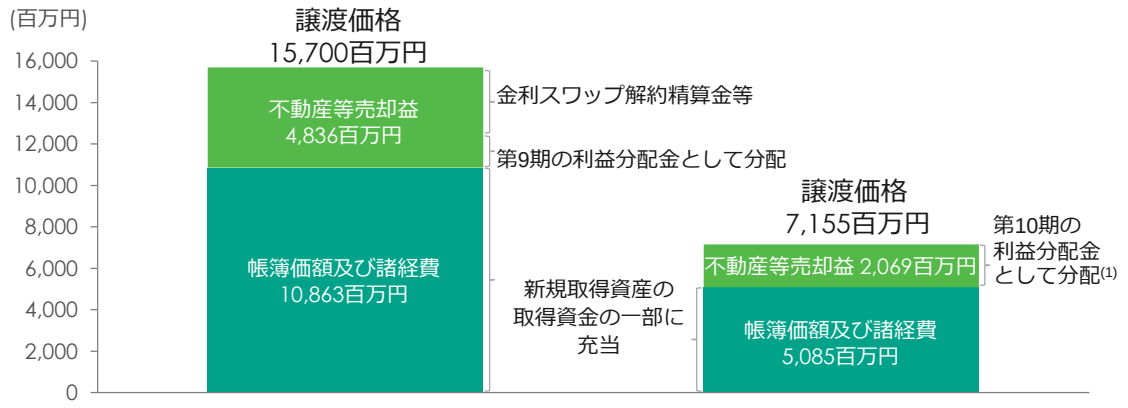
プロロジスパーク舞洲4



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

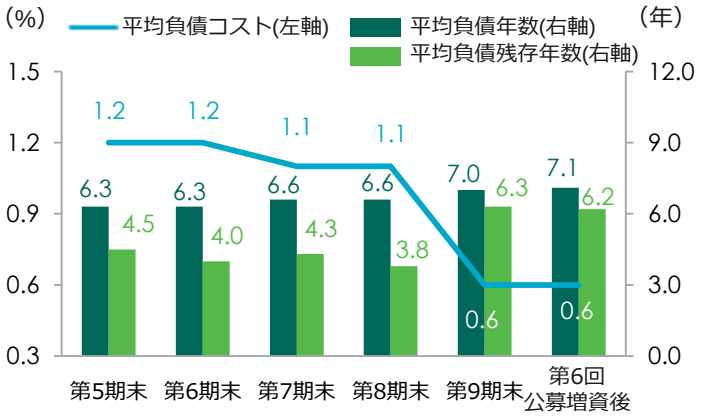
リファイナンスの概要

- 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
リファイナンス対象ローン	3.0年	1.4%
本投資法人の負債全体	3.9年	1.0%

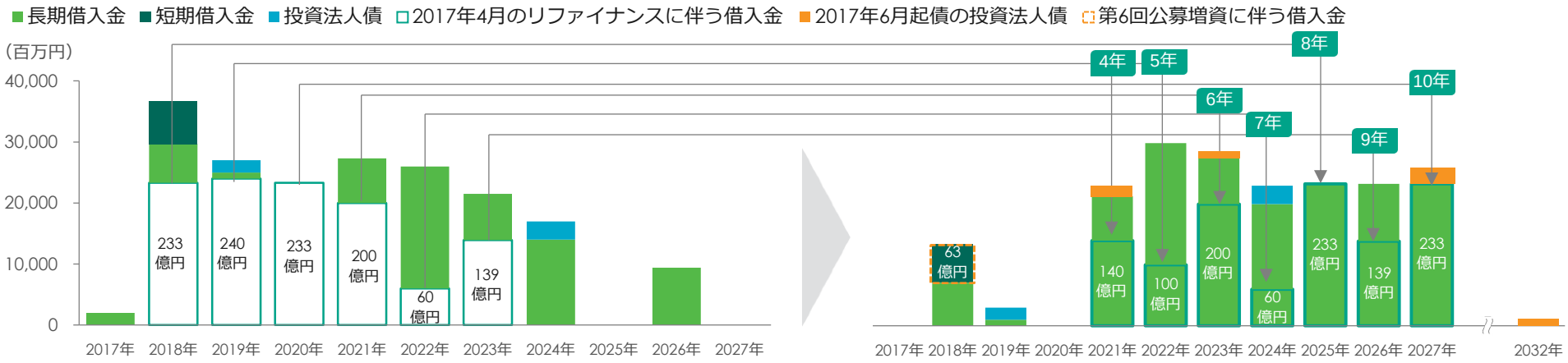
平均負債残存年数(1)	平均負債コスト(1)
7.4年(+4.4年)	0.6% (▲0.7%)
6.4年(+2.5年)	0.6% (▲0.4%)

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



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：	160,746.85㎡
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%



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：	58,975.78㎡
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%



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：	19,711.82㎡
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

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プウェイにより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





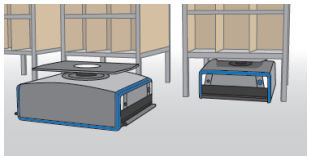
取得価格：	38,300百万円
所在地：	大阪府茨木市彩都あかね
敷地面積：	80,243.54㎡
延床面積：	160,746.85㎡
構造・階数：	鉄筋コンクリート造　6階建
竣工日：	2016年9月1日
テナント数：	3
環境評価：	CASBEE新築Sランク／BELS★★★★★
施工者：	清水建設株式会社

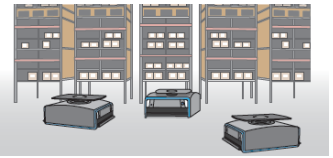
主要なテナントとの賃貸借契約の概要

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	129,473.03㎡	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	15,122.25㎡	9.8%	5年	定期建物賃貸借

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～高規第一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



1. 公募増資時のデータを記載しています
2. ニトリホールディングス　決算説明会資料（2016年2月期及び2017年2月期）のデータを基に本資産運用会社において作成

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、非常時用衛星電話、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：　28,491.72㎡
延床面積：　58,975.78㎡
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	42,686.93㎡	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	15,472.51㎡	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、非常時用衛星電話を導入し、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



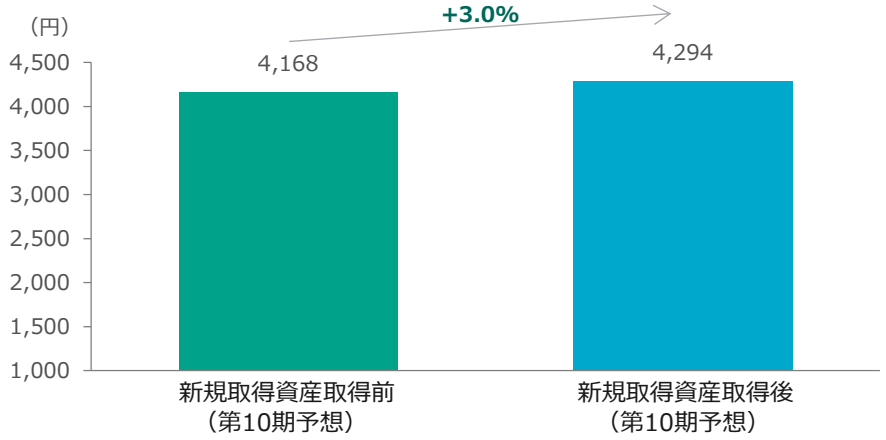
取得価格：　3,930百万円
所在地：　茨城県古河市北利根
敷地面積：　23,789.43㎡
延床面積：　19,711.82㎡
構造・階数：　鉄骨・一部鉄筋コンクリート造 2階建
竣工：　2017年4月14日
テナント数：　1
環境評価：　BELS★★★★★
施工者：　株式会社フジタ

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
日立物流ファインネクスト株式会社	一般貨物自動車運送業	19,699.36㎡	100.0%	15年	定期建物賃貸借

投資主価値及び流動性の向上 – 第6回公募増資

1口当たり分配金（一時効果調整後）

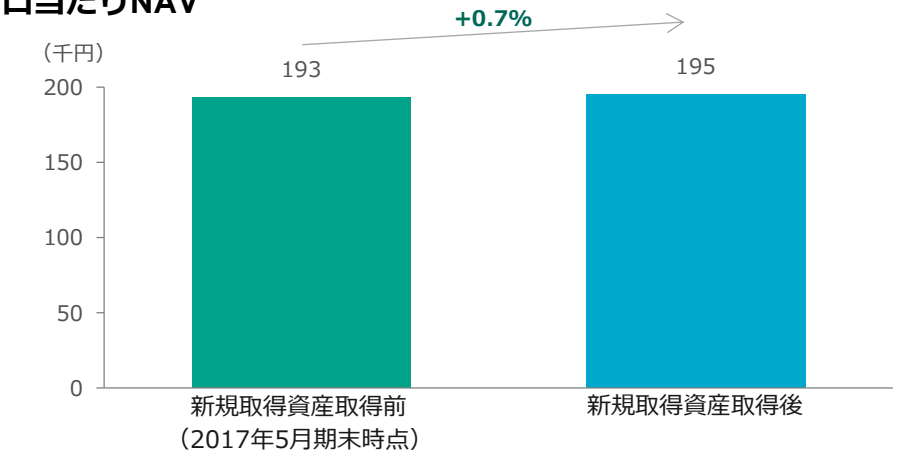


新規取得資産取得による投資主価値の向上

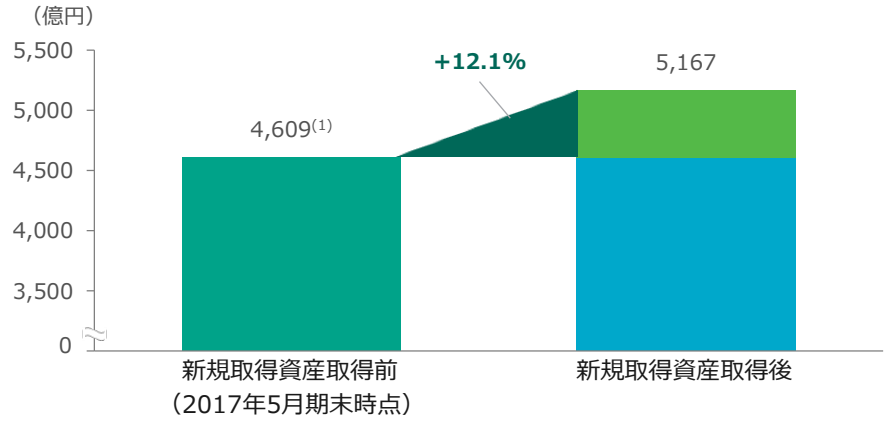
1口当たり分配金の増加（一時効果調整後）
（第10期予想）
3.0%

1口当たりNAVの増加
0.7%

1口当たりNAV

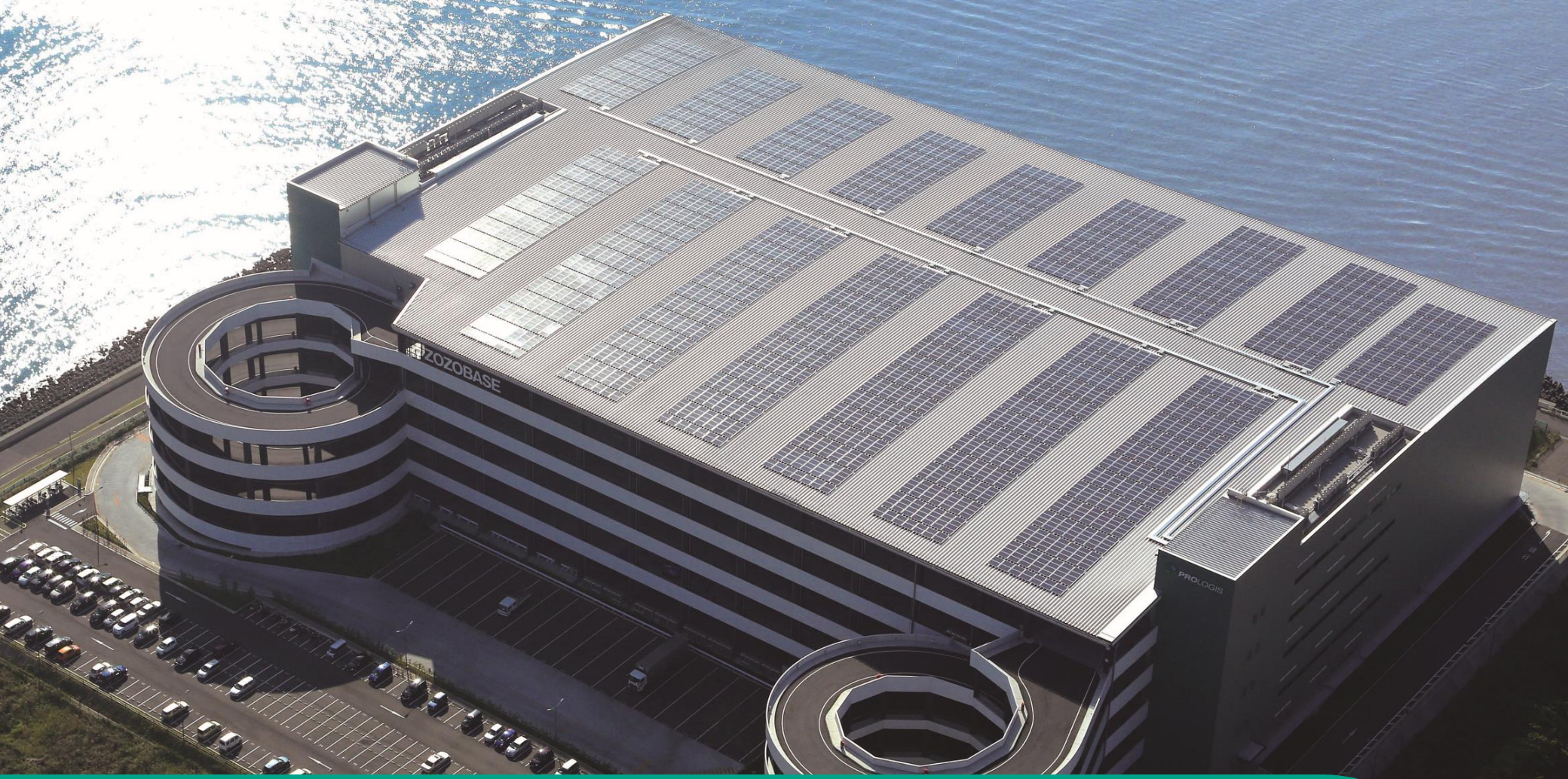


資産規模（取得価格の合計）



物件数	34(1)	37

1. 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



Ⅲ.第9期（2017年5月期）実績及び第10期・第11期の業績予想

第9期決算ハイライト

Asset（資産の部）

- 資産規模[1] 4,663億円
  （2017年8月15日現在 5,167億円）
  物流系J-REIT最大
- 含み益[2] 989億円
  （2017年8月15日現在[3] 977億円）
- NOI利回り
  - 平均鑑定NOI利回り[4] 5.5 %
  - 第9期実績NOI利回り[5] 5.5 %
- ポートフォリオ稼働率
  - 期中平均 97.5 %
  - 期末時点 97.0 %

Equity（純資産の部）

- 時価総額 4,588億円
  （2017年8月15日現在 4,753億円）
  J-REIT全体の6位
- 1口当たり分配金
  - 第9期実績 4,628円
  - 第10期予想 4,625円
  - 第11期予想[6] 4,292円
- 1口当たりNAV[7] 193,948円
  （前期比 +4.9%）
  （2017年8月15日現在 195,292円）

Debt（負債の部）

- 有利子負債残高 1,902億円
  （2017年8月15日現在 1,945億円）
- LTV 39.0 %[8]
  （第10期末予想 36.9%）
- 借入余力（LTV50%迄） 約1,300億円
- 信用格付け（JCR） AA（安定的）



1. 取得価格の総額を記載しています
2. 含み益は第9期末現在における不動産鑑定価格と簿価の差額です
3. 2017年6月26日付で譲渡したプロロジスパーク多賀城を除きます
4. 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
5. 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
6. 利益超過分配金を含みます
7. 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
8. 2017年5月末日現在の有利子負債残高を総資産額で除したものです

第8期～第11期 業績のトレンド

（百万円）	第8期（2016年11月30日）実績	第9期（2017年5月31日）実績	第10期（2017年11月30日）予想	第11期（2018年5月31日）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）

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＋不動産売却損－不動産売却益
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

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

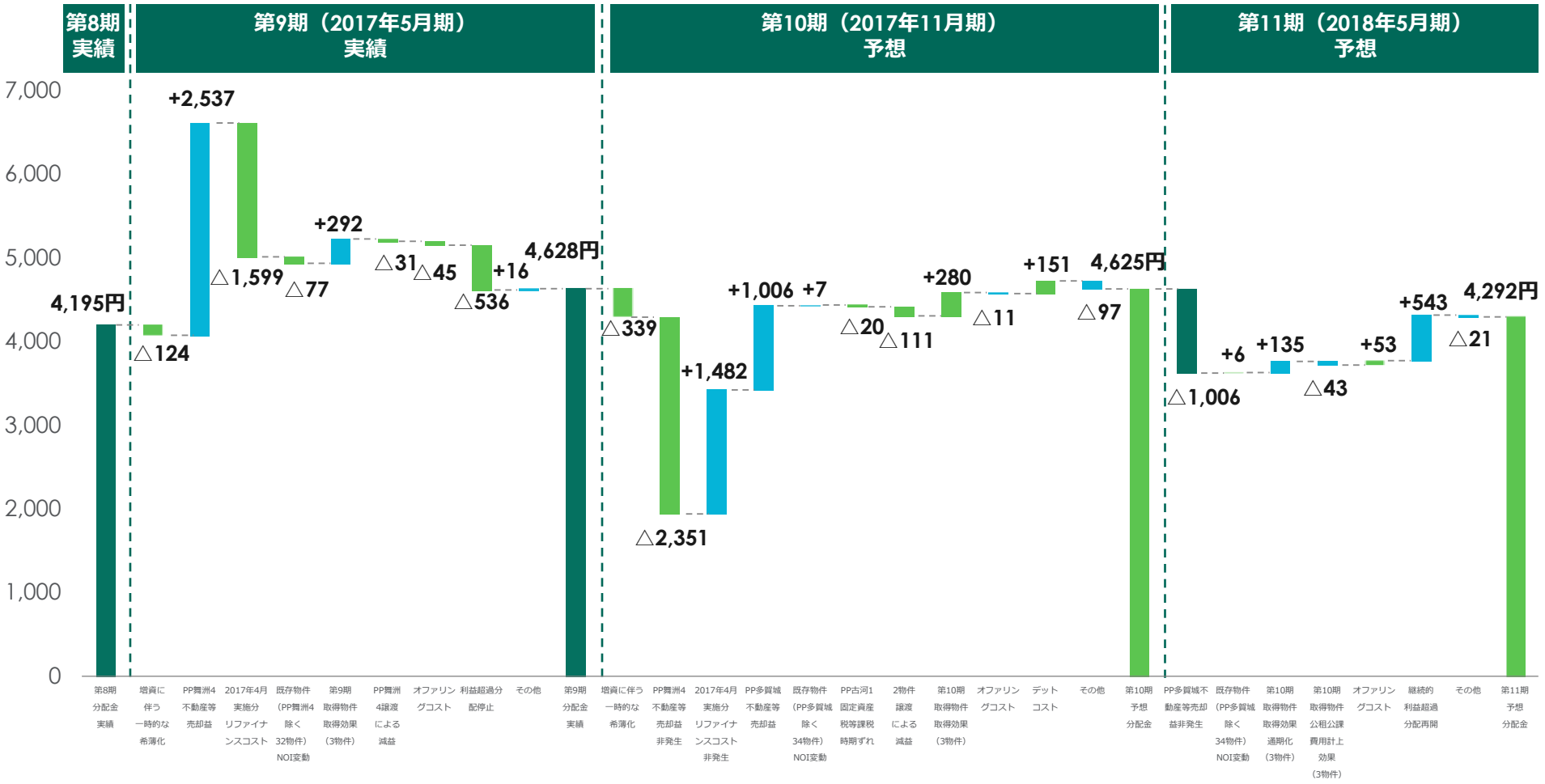
- 収入面
  - 新規取得3物件からの収入が寄与 （＋）
  - 不動産売却益 PP舞洲4（第9期）＞PP多賀城（第10期） （－）
  - PP舞洲4、PP多賀城の売却による収入減 （－）
- 費用面
  - 固都税の期ズレ （－）
  - デットコスト削減効果が通期に寄与 （＋）
  - リファイナンス関連費用（第9期） （＋）
- その他
  - 金利スワップ解約精算金（第9期） （＋）

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＋不動産売却損－不動産売却益
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

1口当たり分配金の前期比変動要因

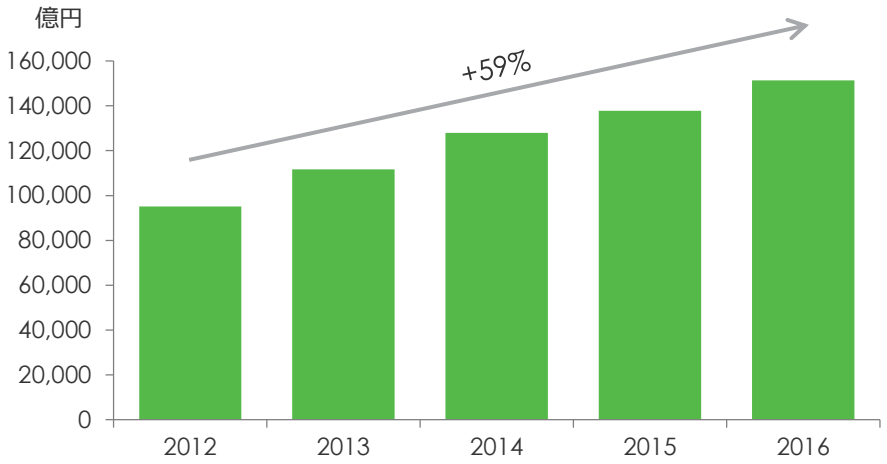




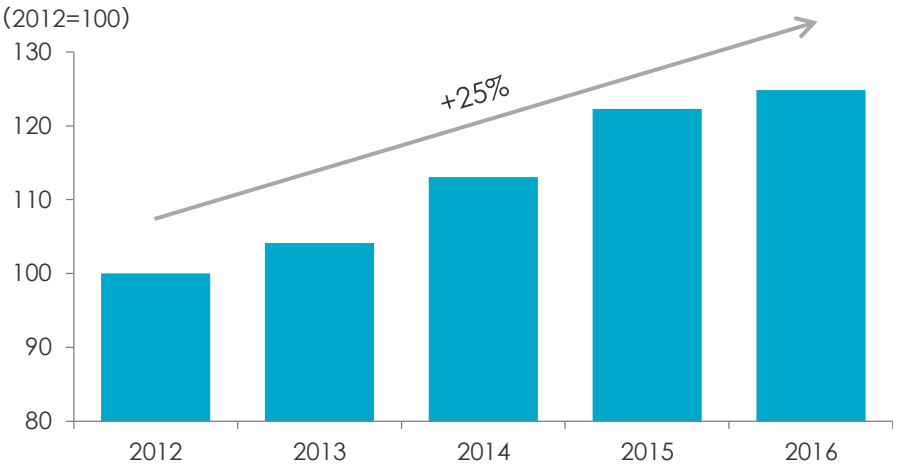
Ⅳ. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

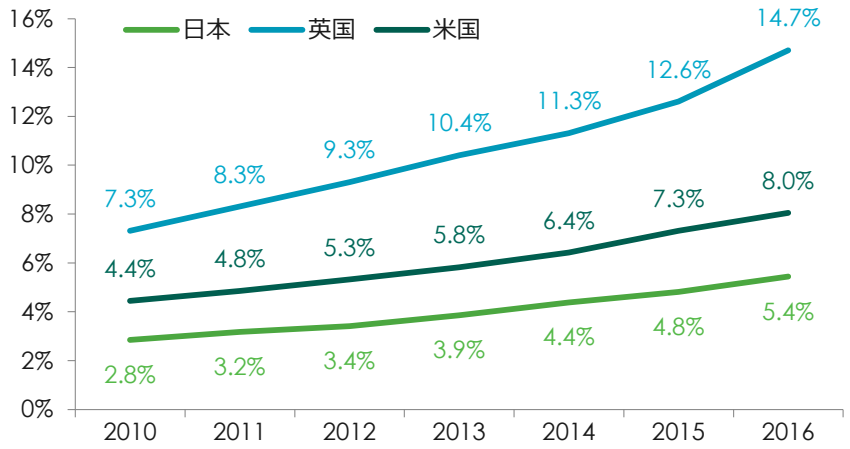
電子商取引市場規模の推移



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



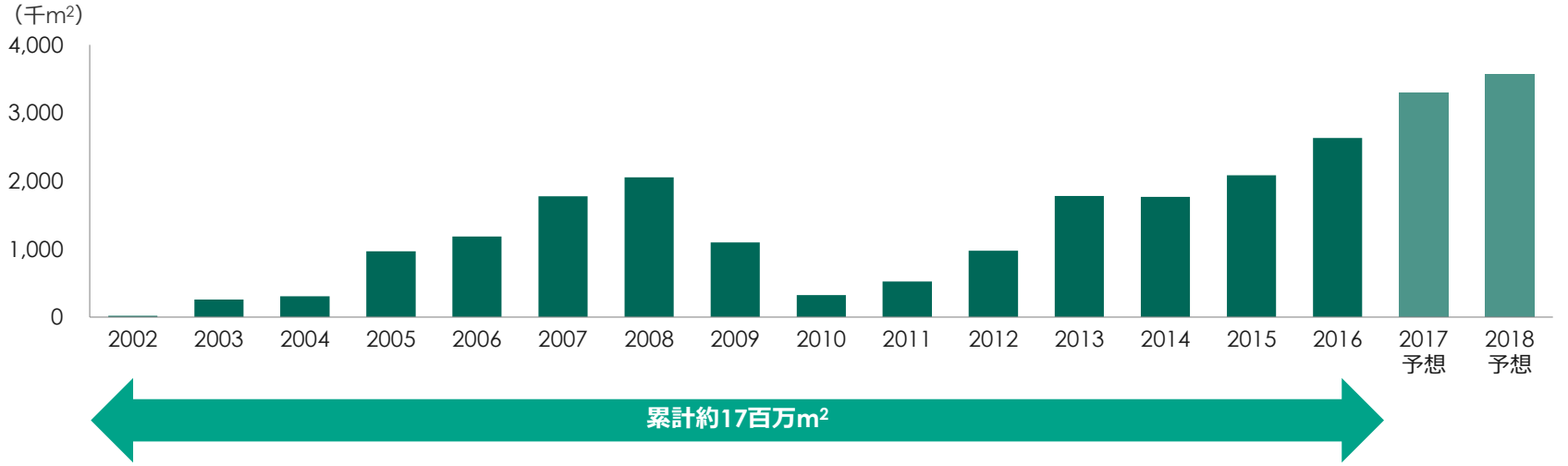
- 先進的物流施設へ需要は、成長を続けるEコマース産業と3PL事業が牽引
- Eコマースにおける先進的な施設を使った効率的なオペレーションの必要性の高まり
- 物流の3PL化や施設の集約・統合による効率化ニーズも増加傾向が続く
- 従業員が働きやすい環境を提供する先進的物流施設への需要は拡大

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）

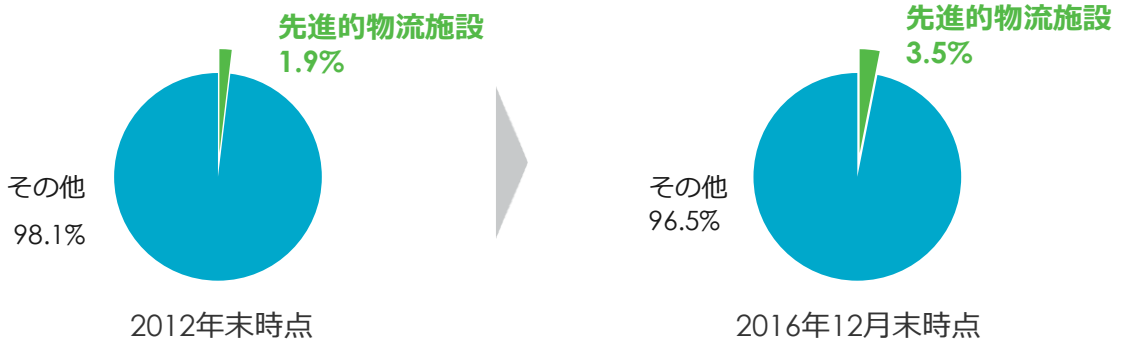
1. 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、3PL事業の売上高推移を示したものです。 保有物件のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づく。）に5年間取得可能な8社を対象とし、2011を100として売上高合計（指数）の推移を示したものです。なお、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます

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

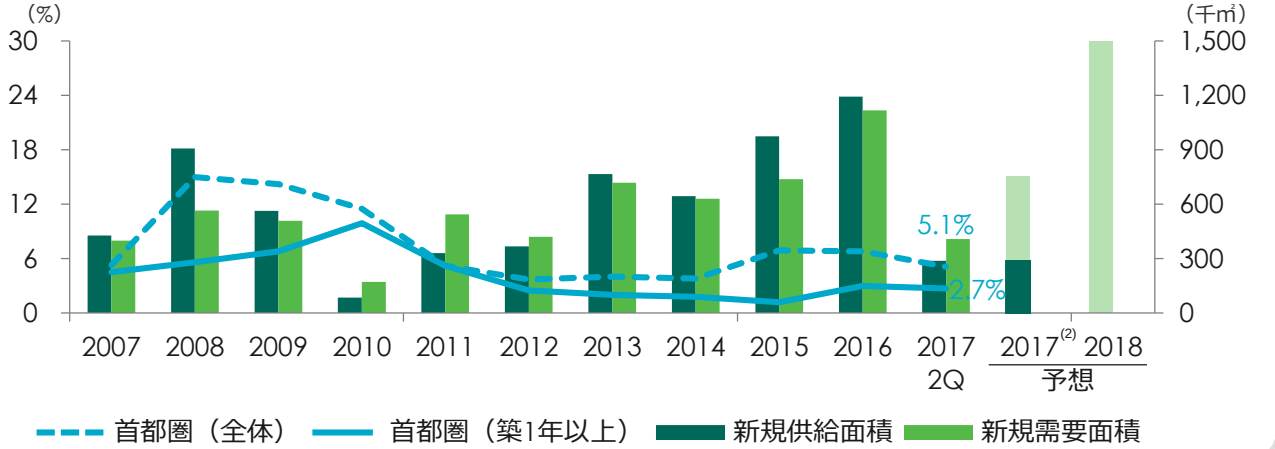


- 賃貸用大型・先進的物流施設の2016年末までの供給量は約17百万㎡
- これらのストックは全倉庫床面積の約3.5%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い水準

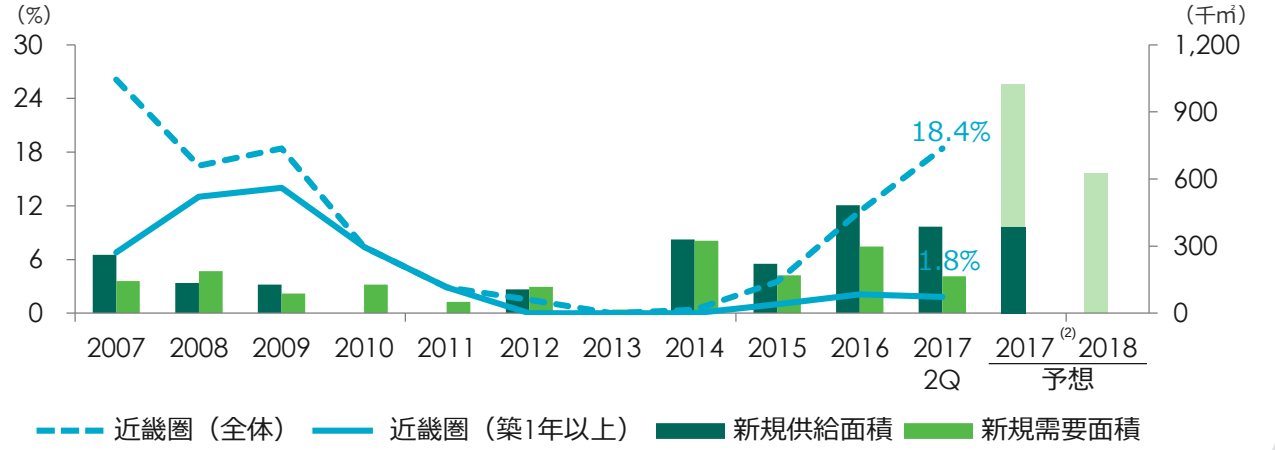
1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2016年12月末日現在。先進的物流施設シェアは、2016年3月末時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」と、2016年12月時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合をプロロジスで集計したものとしております
2. 延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5 t /㎡以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています

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)



近畿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m^2
  2018年予想供給量：約150万m^2

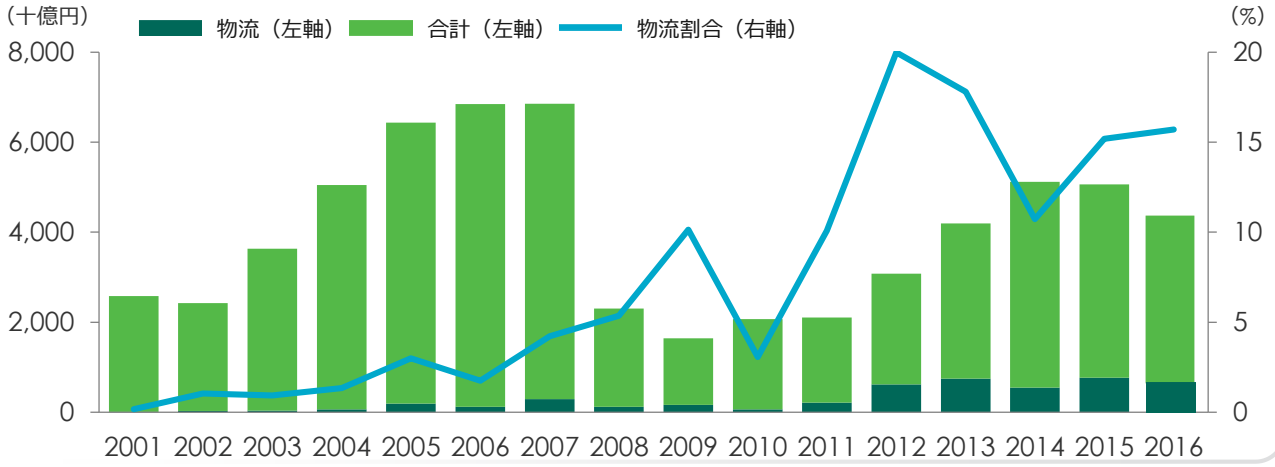
近畿圏

- 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m^2
  2018年予想供給量：約60万m^2

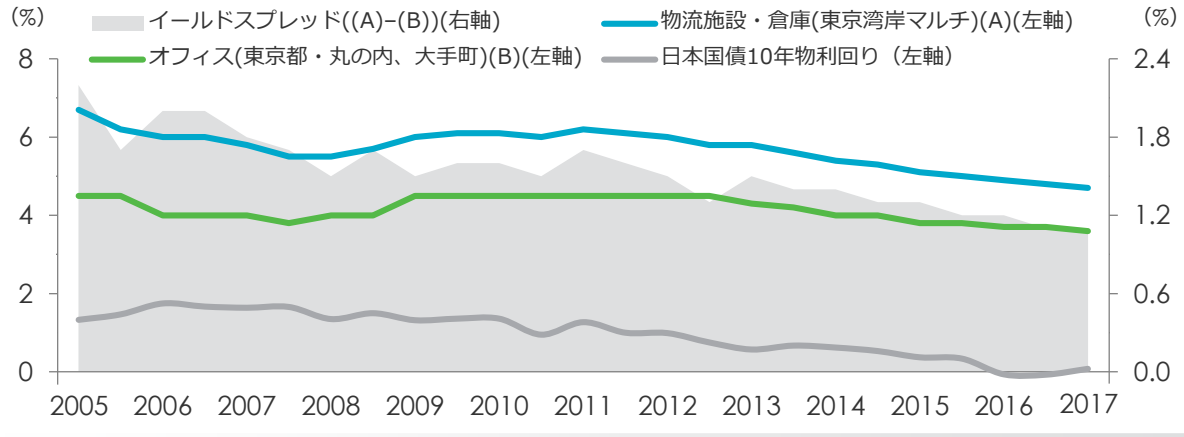
出所： シービーアールイー株式会社
1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
2. 2017年 Q3、Q4、2018年は予想値

物流不動産の取引動向

用途別証券化対象不動産取得実績(1)



物流施設取引キャップレート(2)



取引動向

- 物流施設の取引額は上昇傾向かつ全体に占める割合も、直近６年間は10%を超える水準を維持

キャップレート

- 物流施設の期待利回りは2011年以降年々低下
- 伝統的な投資不動産であるオフィスの期待利回りに対するスプレッドは徐々に縮小

出所：　国土交通省「平成28年度『不動産証券化の実態調査』の結果」、一般財団法人日本不動産研究所による「不動産投資家調査」のデータを基にプロロジスにて作成

1. 特定目的会社の実物不動産分については、内訳が不明なため除外しています
2. 「物流施設・倉庫（東京湾岸マルチ）」とは、一般財団法人日本不動産研究所が算定した東京都江東地区におけるマルチテナント型物流施設（３～４階建で延床面積50,000㎡程度、１・３階にトラックバースを有し、テナント数を４程度とする汎用性を有する物流施設・倉庫をいいます。）の期待利回りを記載しています。「オフィス（東京都・丸の内、大手町）」とは、東京都千代田区丸の内、大手町地区に所在する、以下の条件等を満たすＡクラスビル（その地域における立地条件、建築、設計、施工、材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスであると一般財団法人日本不動産研究所が判断したオフィスビルをいいます。）の期待利回りを記載しています



Ⅴ.成長戦略

今後の成長戦略及び成長イメージ

成長戦略

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

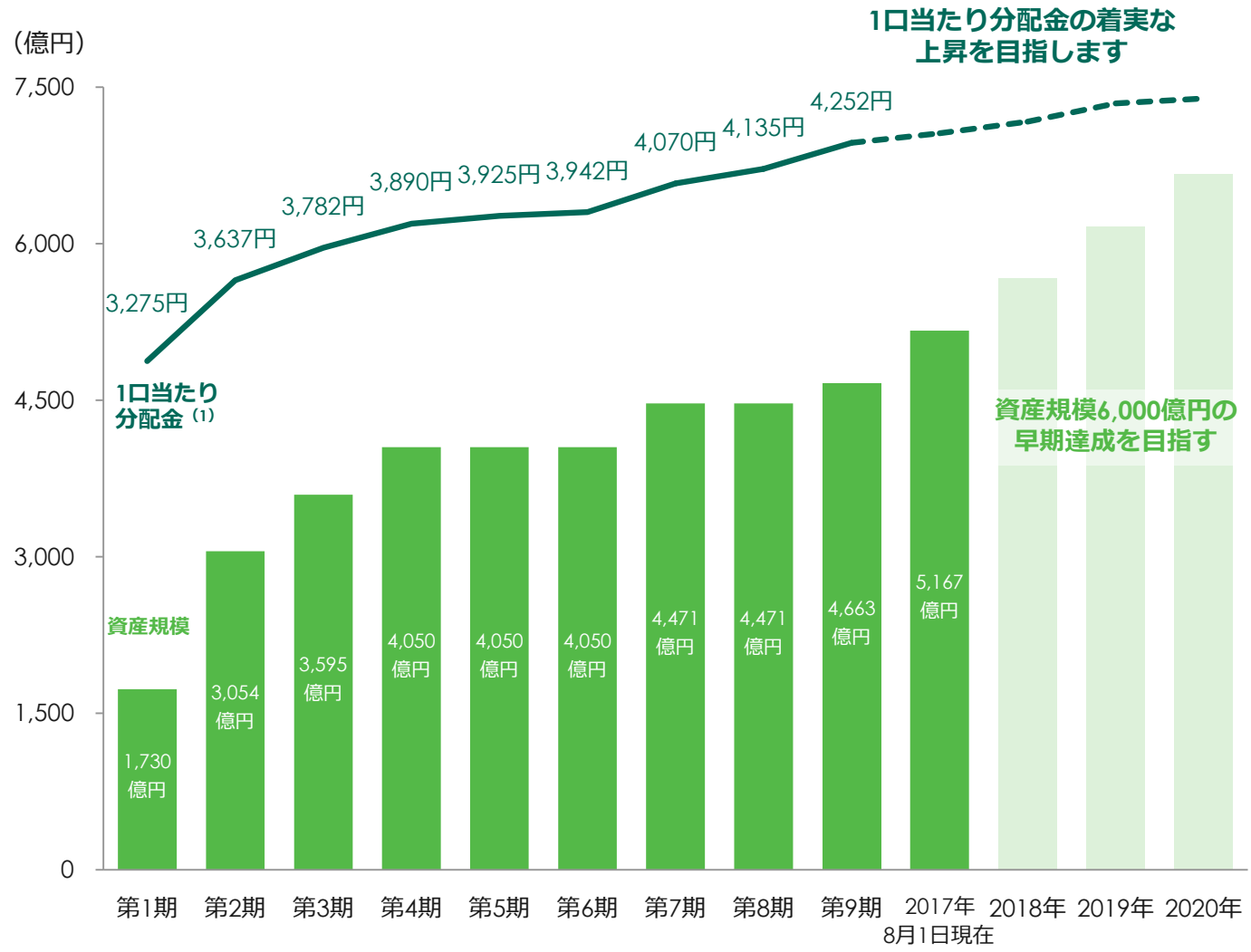
内部成長戦略

- 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

資産規模と分配金の成長



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日に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

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

まとめ

Aクラス物流施設のみからなる5,167億円のポートフォリオを安定運用

- 平均NOI利回り5.4%（第10期予想）、平均築年6.5年、含み益は977億円

1口当たり分配金、1口当たりNAVは着実に向上

- 上場以来4年間で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は30%、1口当たりNAVは76%上昇

引き続き充実したスポンサー・パイプライン

- 優先交渉権付与物件と開発中・計画中物件の合計で、14物件1,700億円を超えるスポンサーのパイプライン

マーケットの需要は底堅く着実な賃料改定を実施

- 上場後9期連続の平均賃料増額改定を実現
- 第10期・第11期も高稼働率を維持しつつ、プラスの賃料改定変動率を見込む

LTVは40%を切る水準、引き続き健全な財務体力を維持

- LTV50%までの借入余力は約1,300億円



Ⅵ. プロロジス・グループによるコミットメント

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

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

GRESB® GRESB Sector Leader 2016 ★★★★★ 2016

- 物流不動産セクターで世界51社中1位（日本の不動産市場で初めての「Global 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
- 2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）



中学生職場体験
（プロロジスパーク市川1）



「物流博物館」向けボランティア活動（手作りキット制作）

サステイナブルな職場環境への取組み

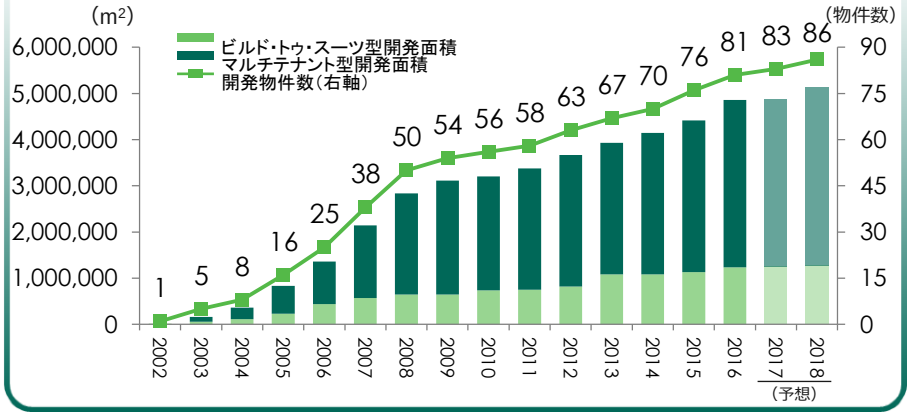
- Great Place to Work® Institute Japanが実施する2017年日本版「働きがいのある会社」ランキング（従業員100～999人）にてプロロジス・グループはベストカンパニーにランクイン
(同調査に初めてエントリーし、ベストカンパニーにランクイン)
- 物流不動産企業としては唯一の選出

GREAT PLACE TO WORK Best Workplaces 2017 Japan



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㎡を開発予定



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







Ⅷ. 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

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


M-01
プロロジスパーク市川1
33,900百万円


M-02
プロロジスパーク座間1
27,900百万円


M-03
プロロジスパーク川島
25,600百万円


M-04
プロロジスパーク大阪2
25,000百万円


M-05
プロロジスパーク舞洲3
13,500百万円


M-06
プロロジスパーク春日井
12,500百万円


M-07
プロロジスパーク北名古屋
6,500百万円


B-02
プロロジスパーク高槻
4,410百万円


B-03
プロロジスパーク鳥栖2
3,030百万円


B-04
プロロジスパーク鳥栖4
3,810百万円

第2期（2013年11月期）第1回公募増資時 取得資産


M-09
プロロジスパーク東京大田
29,500百万円


M-10
プロロジスパーク座間2
21,900百万円


M-11
プロロジスパーク船橋5
11,000百万円


M-12
プロロジスパーク成田
1-A&B
8,420百万円


M-13
プロロジスパーク成田1-C
4,810百万円


M-14
プロロジスパーク尼崎1
17,600百万円


M-15
プロロジスパーク尼崎2
19,200百万円


B-05
プロロジスパーク習志野4
20,000百万円

第3期（2014年5月期）第2回公募増資時 取得資産


M-16
プロロジスパーク東京新木場
13,600百万円


M-17
プロロジスパーク横浜鶴見
13,800百万円


M-18
プロロジスパーク大阪4
21,000百万円


M-19
プロロジスパーク岩沼1
5,670百万円

第4期（2014年11月期）第3回公募増資時 取得資産


M-20
プロロジスパーク川島2
8,180百万円


B-06
プロロジスパーク海老名
8,250百万円


B-07
プロロジスパーク川西
13,600百万円


B-08
プロロジスパーク尼崎3
9,090百万円


B-09
プロロジスパーク神戸
6,410百万円

第7期（2016年5月期）第4回公募増資時 取得資産


M-21
プロロジスパーク北本
12,600百万円


M-22
プロロジスパーク常総
7,120百万円


M-23
プロロジスパーク大阪5
17,600百万円


B-10
プロロジスパーク仙台泉
4,820百万円

第9期（2017年5月期）第5回公募増資時 取得資産


M-24
プロロジスパーク成田3
9,240百万円


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-26
プロロジスパーク茨木
38,300百万円

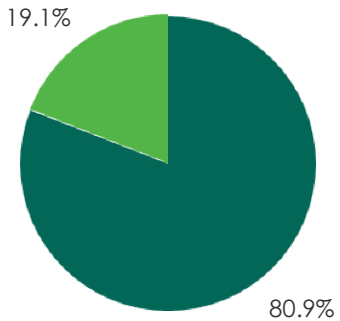

M-25
プロロジスパーク習志野5
13,600百万円


B-13
プロロジスパーク古河2
3,930百万円

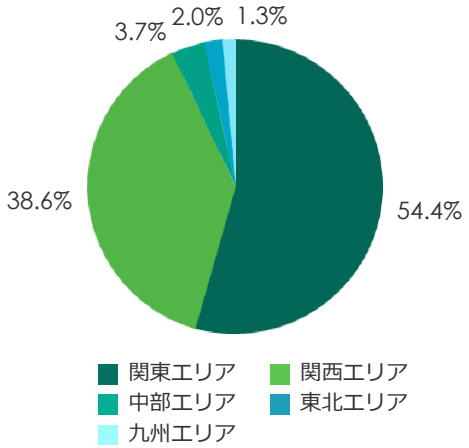
1. 2017年8月1日現在
2. 各物件に付された金額は取得価格です
3. 取得価格に対する2017年5月末日時点の鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
4. 第10期の予想NOIを特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています

ポートフォリオの特性

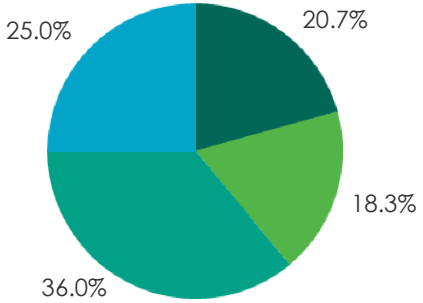
物件タイプ別



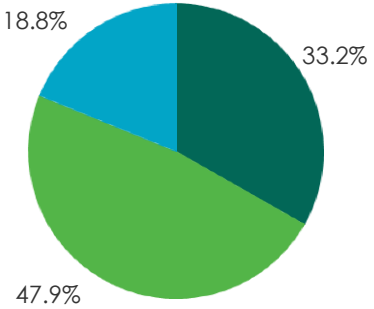
エリア別

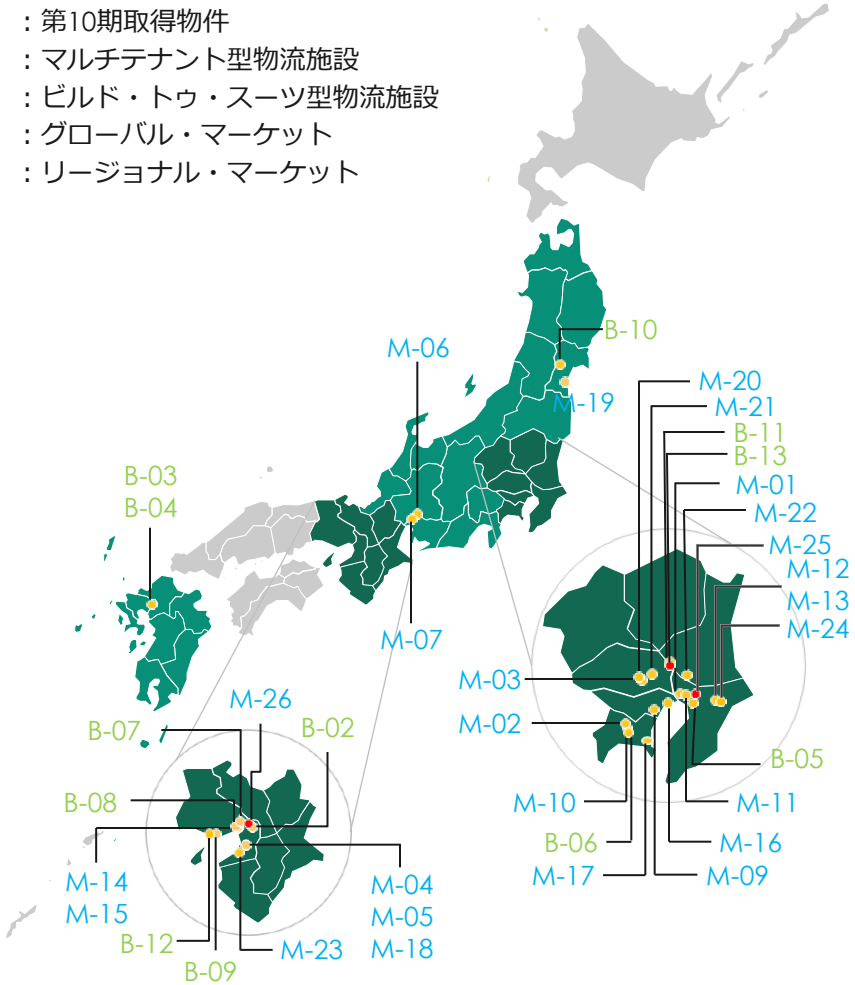


築年数別



賃貸可能面積別





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

日本プロロジスリート投資法人

保有 **運用**

- 物流施設特化型のプライムリート
- 物流施設の安定的な運用を行う
- 資産規模の拡大と投資主価値の向上に努める

開発資金の還流

明確な役割分担

安定稼働物件の提供

プロロジス・グループ

開発 **運営**

- 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニア
- 先進的な物流施設の開発・運営業務を担う
- 安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの継続的な成長を図る

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入れることを検討
ビルド・トゥ・スーツ型― 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入れることを検討



プロロジスパーク成田1-D
（千葉県成田市）



プロロジスパーク千葉ニュータウン
（千葉県印西市）



プロロジスパーク吉見
（埼玉県比企郡）

3物件・240,766㎡

着工済（開発中）資産



プロロジスパーク市川3
（千葉県市川市）2017年12月竣工予定



プロロジスパークつくば1
（茨城県つくば市）2018年8月竣工予定



プロロジスパーク東松山
（埼玉県東松山市）2018年2月竣工予定



プロロジスパーク仙台泉2
（宮城県仙台市）2018年9月竣工予定



プロロジスパーク京田辺
（京都府京田辺市）2018年10月竣工予定



プロロジスパーク古河3
（茨城県古河市）2018年7月竣工予定



MFLPプロロジスパーク川越
（埼玉県川越市）2018年10月竣工予定（準共有持分50%）

7物件・566,364㎡

計画中資産



プロロジスパーク神戸３
（兵庫県神戸市）



プロロジスパークつくば2
（茨城県つくば市）



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4
（兵庫県神戸市）



プロロジス猪名川プロジェクト（兵庫県川辺郡）

- 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ト
- 事業計画内容 ： 5棟合計、延床面積約26万㎡の物流施設に加え、防災広場や公園を整備して一体開発

4物件・171,700㎡(3)

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

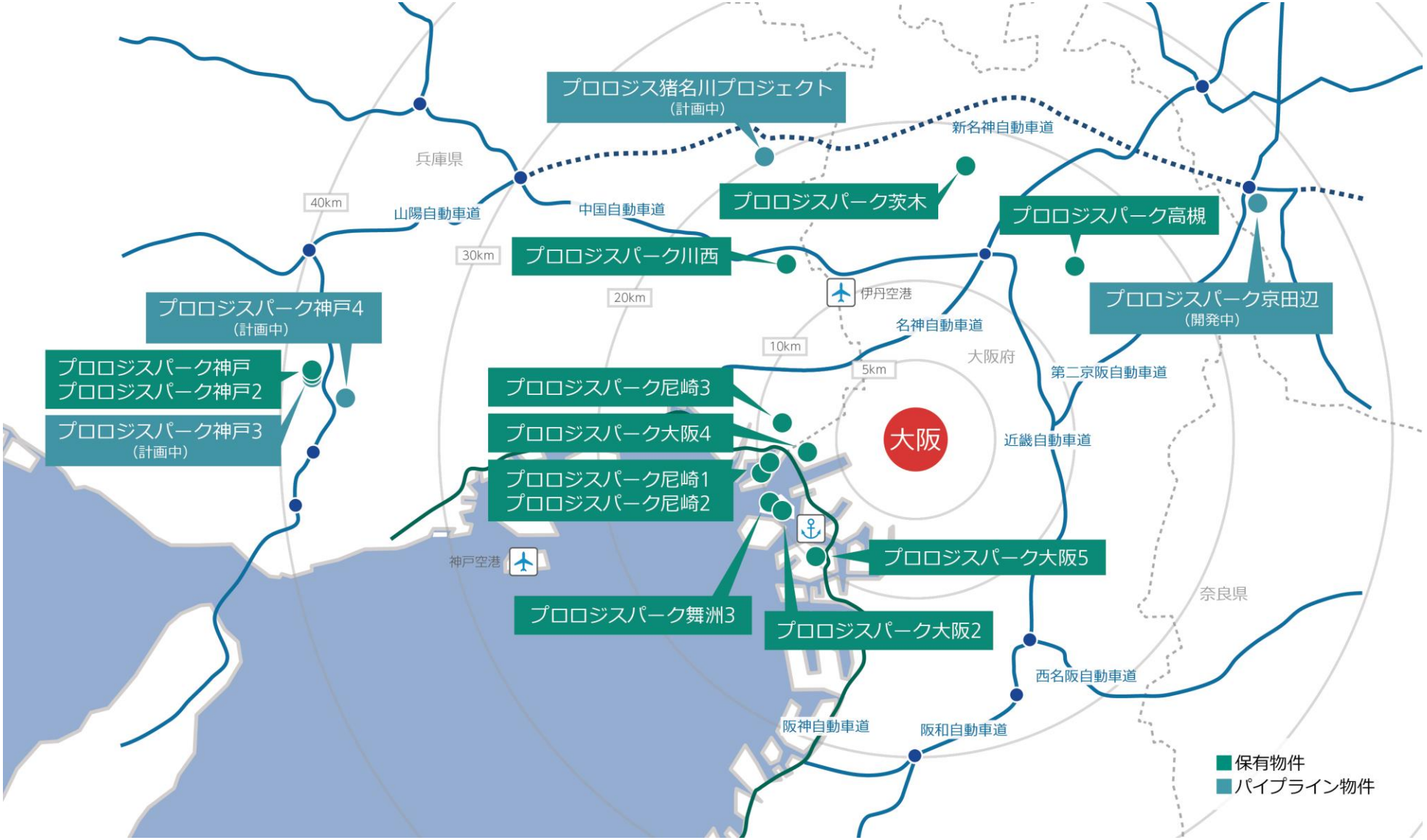
首都圏における保有物件とパイプライン物件



1. 2017年8月22日現在

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

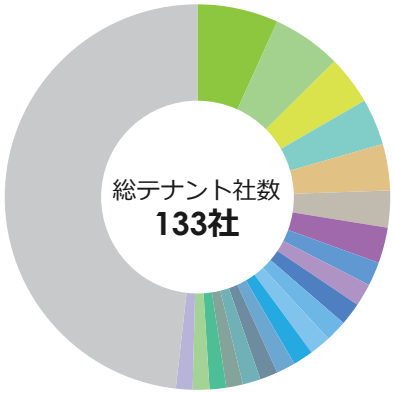


1. 2017年8月22日現在

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

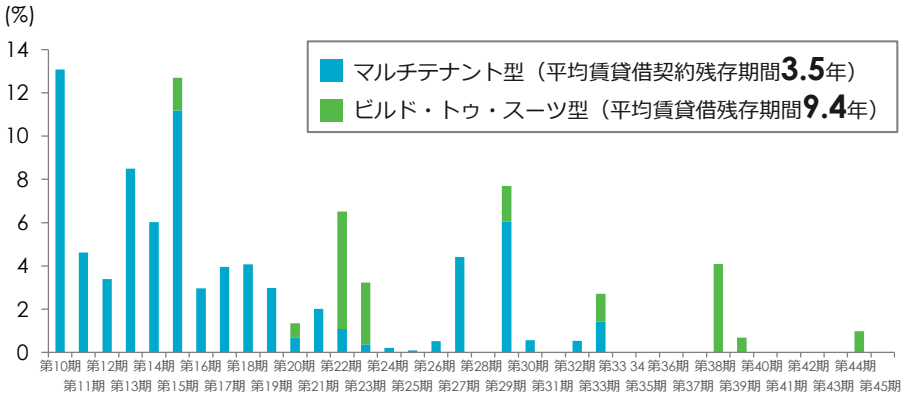
テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）(1)



日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	6.8%	株式会社ジャパネット ホールディングス	2.0%	株式会社日立物流南関東	1.5%
株式会社ニトリ	5.8%	日本通運株式会社	1.9%	山九株式会社	1.5%
株式会社スズケン	4.1%	日立物流コラボネクスト 株式会社	1.9%	株式会社髙山	1.4%
楽天株式会社	3.9%	住商グローバル・ロジスティクス株式会社	1.8%	株式会社キユーソー流通システム	1.4%
株式会社スタートトゥデイ	3.9%	株式会社ミスミ	1.8%	株式会社日立物流	1.4%
ニプロ株式会社	3.1%	株式会社MonotaRO	1.7%	株式会社エス・ディ・ロジ	1.4%
株式会社ハマキョウレックス	3.0%	佐川グローバルロジスティクス 株式会社	1.6%	その他	48.3%

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

1. 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
2. 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
3. 賃貸面積ベースで算出しています
4. 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
5. 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

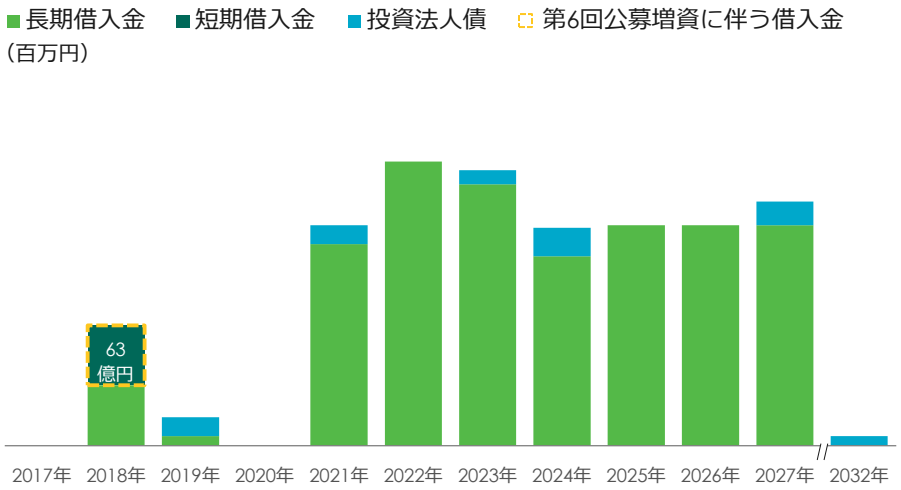
財務ハイライト

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

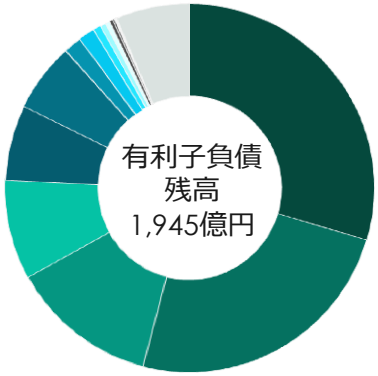
2017年6月における投資法人債の起債

	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



有利子負債の分散状況



取引金融機関数 15社

三井住友銀行	30.9%
三菱東京UFJ銀行	24.7%
三井住友信託銀行	12.5%
みずほ銀行	8.4%
日本政策投資銀行	6.4%
三菱UFJ信託銀行	5.8%
農林中央金庫	1.5%
りそな銀行	1.3%
あおぞら銀行	0.6%
福岡銀行	0.5%
七十七銀行	0.4%
みずほ信託銀行	0.3%
伊予銀行	0.2%
東京海上日動火災保険	0.1%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	6.2%

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

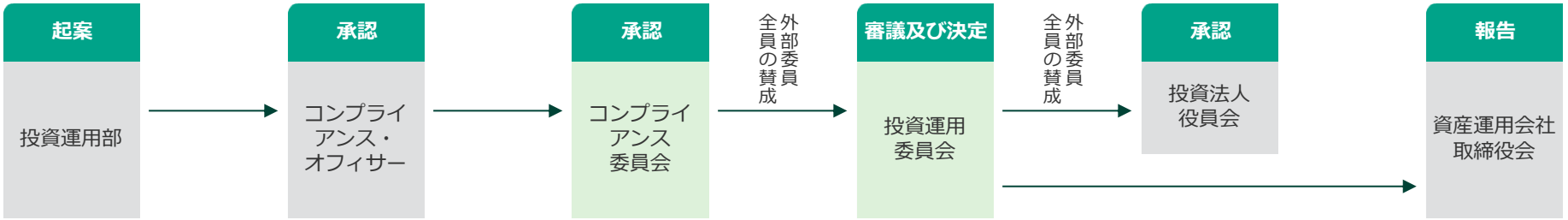
期中報酬

期中運用報酬 Ⅰ	期中運用報酬 Ⅱ
NOI × 7.5%（上限料率）	当期純利益 （期中運用報酬Ⅱ等控除前） × 6%（上限料率）

取得・譲渡報酬

取得報酬	譲渡報酬
取得価格×1.0%（上限料率） （利害関係者からの取得に係る料率は0.5%（上限料率））	譲渡価格×0.5%（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



1. プロロジス・グループとは、Prologis, Inc.及びその関連会社全体を総称しています



Ⅷ. 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% 4.0%	鴻池組 三井建設
	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%	錢高組
	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
	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**	**-**	**-**	**-**	**-**	
取得資産 第3期	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**	**-**	**-**	**-**	**-**	
取得資産 第4期	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
	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**	**-**	**-**	**-**	**-**	
取得資産 第7期	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
	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泉	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**	**-**	**-**	**-**	**-**	
取得資産 第9期	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
	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	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

Ⅷ. 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）	第8期末との差	直接還元利回り（%）	第8期末との差	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)
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泉	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

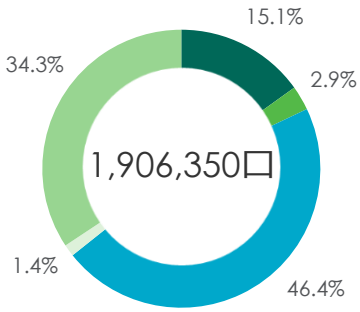
有利子負債明細

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	
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、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
	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	
投資法人債	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	
	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**	-	-	-	

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

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　■個人・その他　54,412口
■金融機関（証券会社を含む）　883,616口　■その他の法人　26,584口
■外国法人等　654,088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 トリーティー 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 ノントリーテイート 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

1. プロロジスパーク千葉ニュータウンは2017年7月末日現在、発電を開始していますが、写真は掲載していません

プロロジス・グループの概要

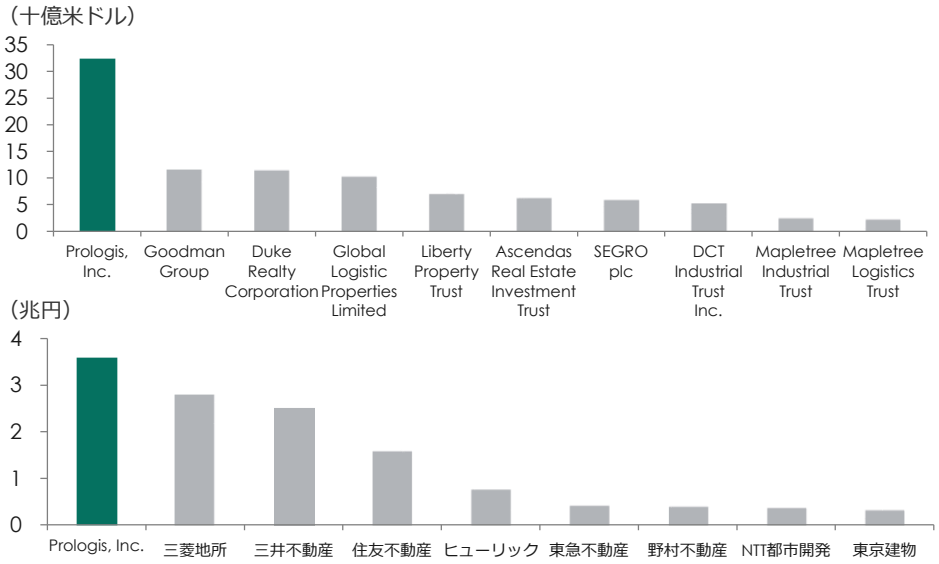
グローバルのプロロジス
～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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m^2、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

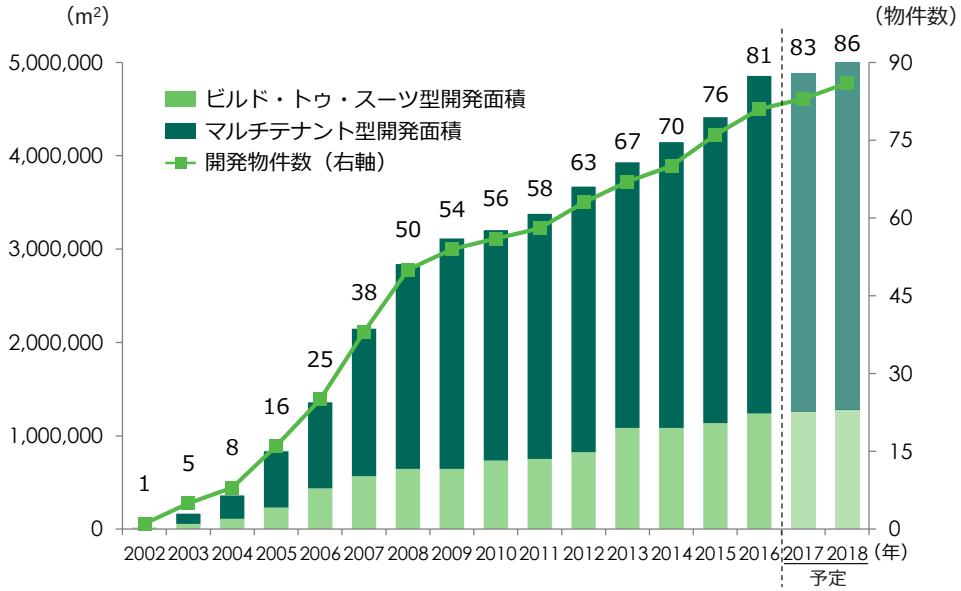
日本のプロロジス
～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

- 2002年から2017年5月末日までの間に全国で86物件、約513万m^2 (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)



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7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7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＝110.35円）によります

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)	38,810百万米ドル
運営施設数	3,319棟（19ヶ国）
運営延床面積(2)	約6,360万㎡
取引先数(2)	約5,200社
総所有・運営資産額(2)	71,735百万米ドル
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	2017/6(4)
売上高	1,760	2,197	2,533	1,395
対前年比	0.6%	24.8%	15.3%	15.5%
EBITDA	1,630	1,936	2,222	1,149
EBITDAマージン	92.6%	88.1%	87.7%	82.4%
営業利益	319	380	668	437
営業利益率	18.1%	17.3%	26.4%	31.3%
純利益	622	862	1,203	470
純利益率	35.3%	43.7%	47.5%	33.7%
FFO	953	1,181	1,400	808
AFFO(3)	903	1,288	1,405	751

貸借対照表

（単位：百万米ドル）	2014/12	2015/12	2016/12	2017/6(4)
不動産	19,399	24,247	23,361	23,475
現金・現金同等物	350	264	807	271
有利子負債	9,337	11,627	10,608	11,082
純資産	15,183	18,420	18,458	17,860
総資産	25,775	31,395	30,250	30,150
LTV	36.2%	37.0%	35.1%	36.8%

1. 2017年6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いた調整後FFOの値を記載しています
4. 2017年1月から6月までの6ヶ月間の実額を記載しています
5. 出所はPrologis, Inc.

Aクラス物流施設について

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プロロジス・グループの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





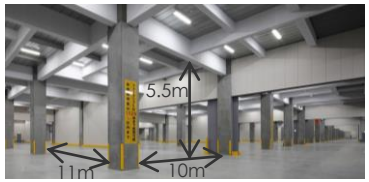
■ 車路及びトラックバース

各階の車路は、13～14m以上
車路の高さは梁下で5.5m以上
トラックバースは間口10m以上
奥行13m以上を確保



■ 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

プロロジス・グループで推進する再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムの導入等の実施



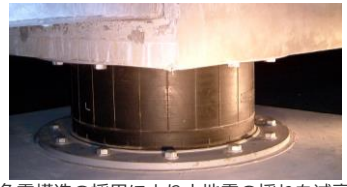
外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用

■ 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、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の制定する「CASBEE」において新築 / 既存（簡易版）のS及びAランク認証を取得

■ 災害時などにテナント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



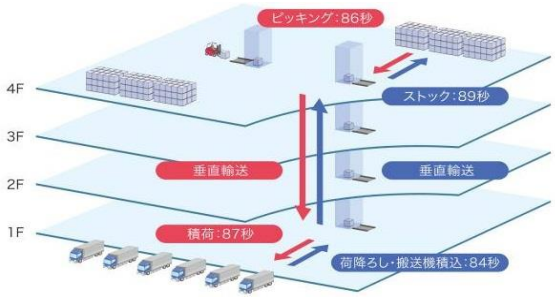
免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

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

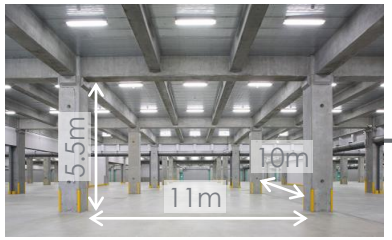
出庫：173秒



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

入庫：107秒

出庫：105秒



倉庫内部は
基本的に10m x 11m のスパンを確保

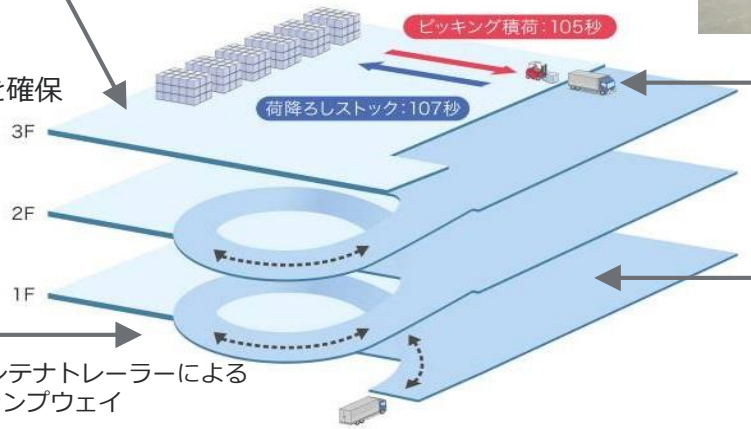




高床式バースは高さ1m／奥行きは13m
要所にドッグレベラーを装備



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

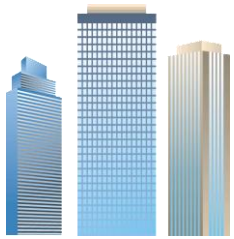




各階車路は13m～14mのスパン／
シャッター高さは4.5mを確保

利益超過分配を実施する理由について

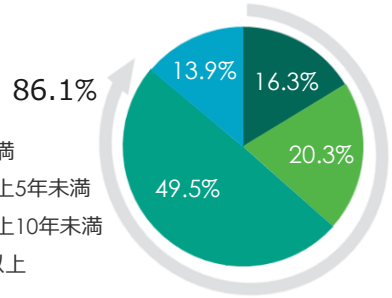
物流施設とオフィスビルの比較

	物流施設	オフィスビル
		
立地	郊外の高速道路IC付近 -土地の価格が比較的安い -建物価格の割合が比較的高い	都市 -土地の価格が比較的高い -建物価格の割合が比較的低い
減価償却費の割合	比較的多い	比較的少ない
資本的支出	比較的少ない	比較的多い

本投資法人の物件は築浅のため、
資本的支出はさらに抑えられる。

- 平均築年数：6.7年
- 86.1%の物件が築10年未満

築年数別



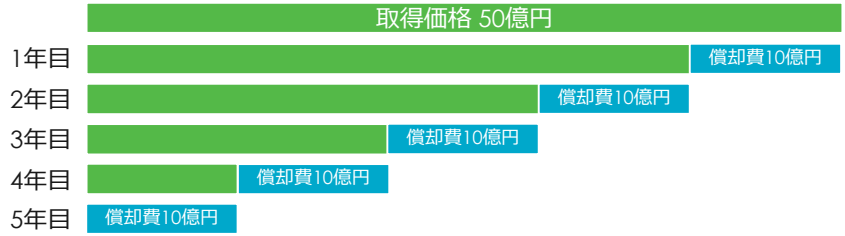
減価償却とは

建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について、耐用年数（資産の用途毎に法律等で定められた使用可能期間）に応じて毎年費用として計上すること（減価償却）ができる。

この費用を減価償却費という。これは現金支出を伴わない費用であるため、相当分のキャッシュフローが現金として資産保有者の手元に残ることになる。

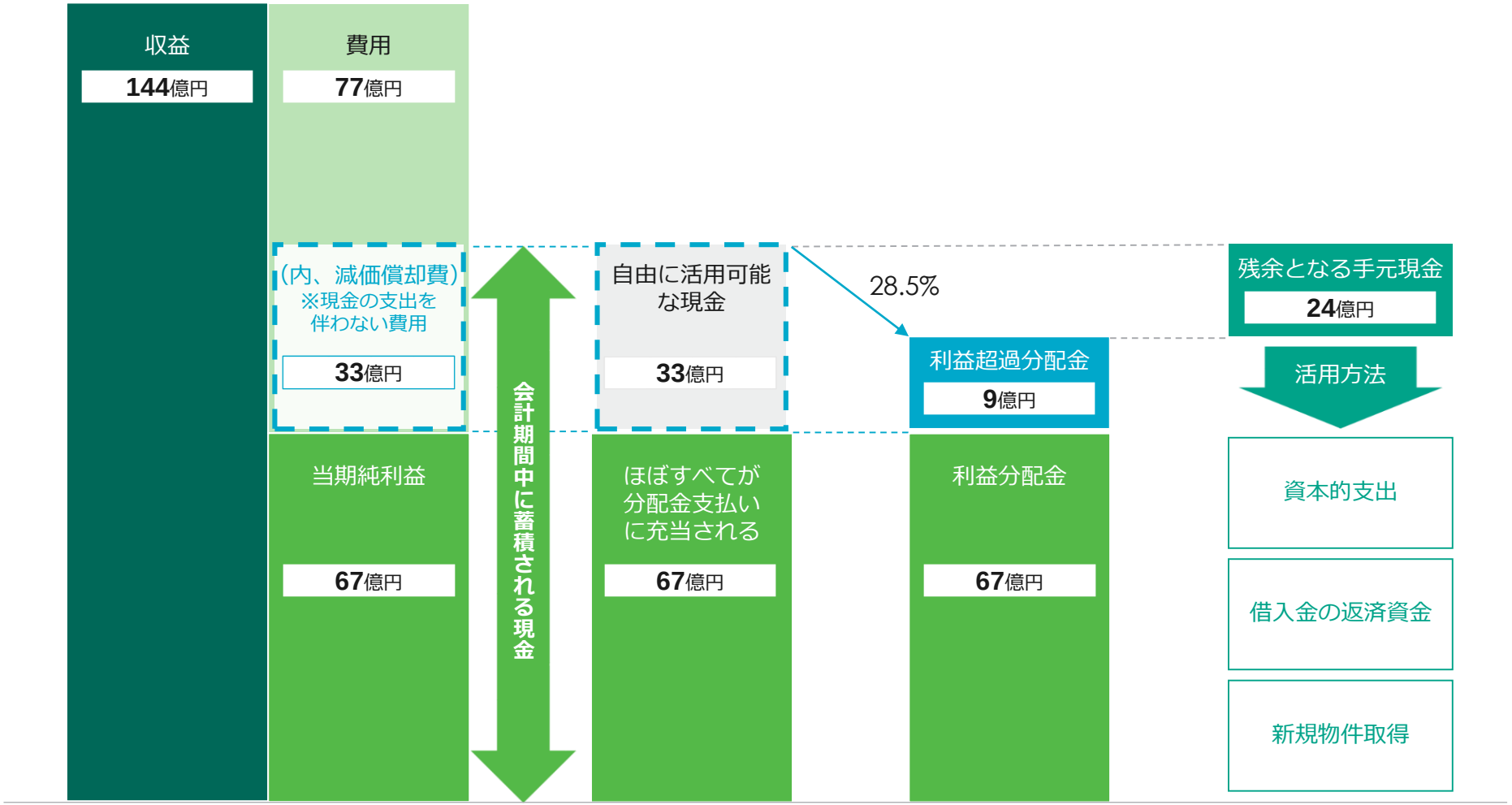
一般的に減価償却費の使途は資本的支出に充当されることが多いが、物流施設の場合、資本的支出が比較的少額で済むという特徴があるので、当該現金をどのように活用するかについての自由度が高い資産といえる。

減価償却のイメージ図　取得価格50億円、耐用年数5年の固定資産の場合



- 物流施設はオフィスビル等と比較して減価償却費の割合が大きい反面、資本的支出は少ない
- 手元資金の活用策のひとつとして、利益超過分配を行っている

第8期利益超過分配の仕組み



不動産価値維持・向上のための資本的支出

計画的修繕の実施

- 物件の機能性の維持・向上
- 外壁塗装や各種設備更新


プロロジスパーク東京大田


長期修繕後・共用棟



長期修繕後・エントランス


長期修繕後・ラウンジ

防災対策工事の推進

- 大災害発生時のBCP機能をさらに向上
- カスタマーの事業再開の迅速化を実現


受水槽

省エネルギー対策の推進

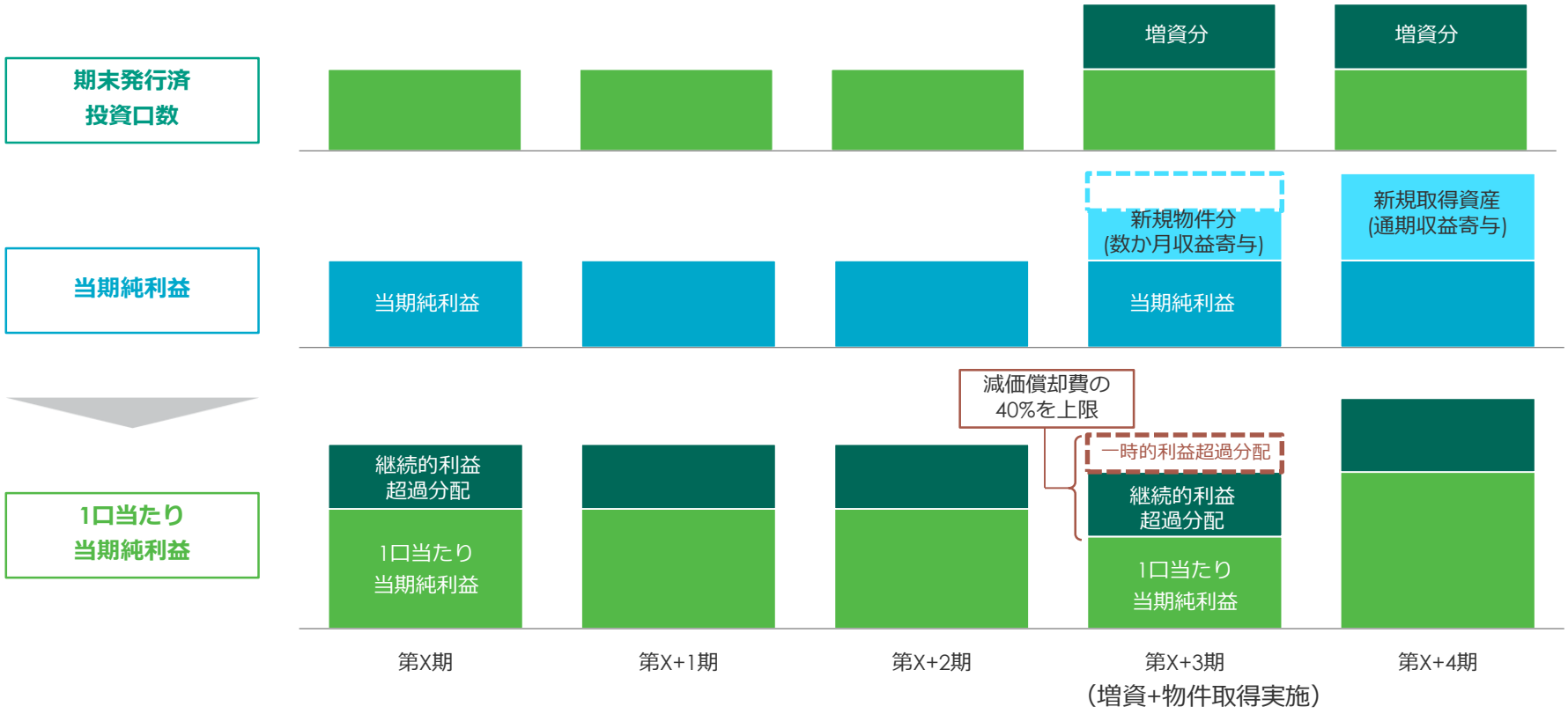
- 館内照明器具を段階的にLED化
- 節電と共に温室効果ガス排出量削減を実現


LED化

一時的利益超過分配について

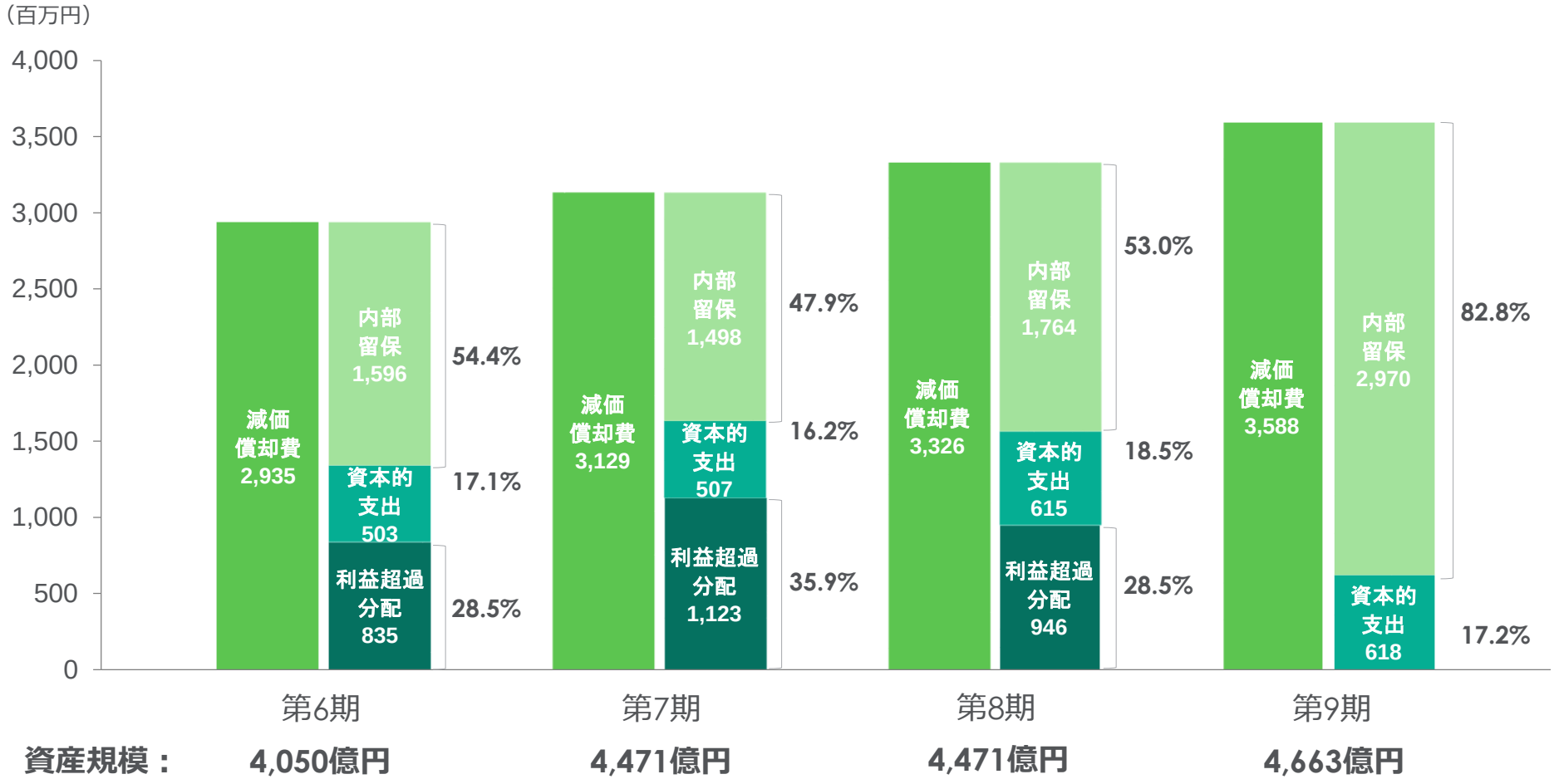
- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、**一時的利益超過分配**として、分配することができるものとします

一時的利益超過分配（1口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図）



一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超えた金銭の分配を導入し、安定的な分配を目指します

過去の利益超過分配と資本的支出の比較



本投資法人は、健全な財務の安定性を維持しつつ、減価償却費の一定の範囲内で利益超過分配を実施しています

BCP対策

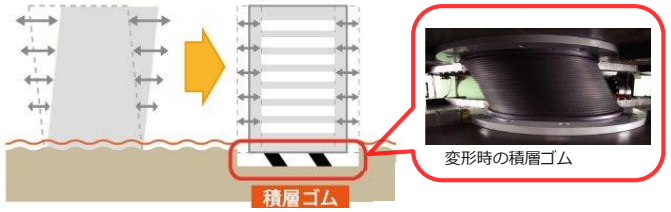
緊急地震速報システムの導入

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



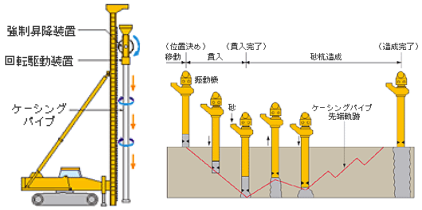
②乾電池式リモコン

災害に強いメイン動線

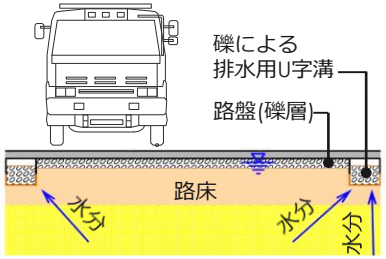
建物と構内メイン通路部分には地盤改良等の工夫を施し、地震後でも施設へのアクセス動線を維持します。

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。



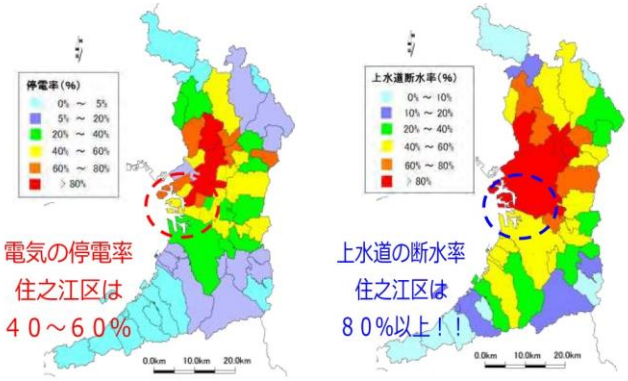
②路盤より地中の水を排水する溝を設置



当該地域における災害時ライフライン～プロロジスパーク大阪5

当該地域（住之江区）の災害時ライフライン状況

- 電気： 停電率　40～60%
- 上水： 断水率　80%以上



図：災害時のライフライン状況(2013年3月 住之江区防災プラン)



ライフラインの確保　-対策日数の検討-

- 電気：　大阪府全体での停電率に比べ、比較的良好な電力供給が見込まれる。
  →阪神大震災の復旧データに基づき**3日（72時間）**を対策日数とすることが妥当。
- 水道：　極めて厳しい断水率が見込まれる。
  →阪神大震災の復旧データに基づき**30日間**を対策日数とすることが妥当。
- 交通網：陸の孤島となる可能性は極めて低いが、公共交通機関の一般人への再開は**30日以降**と考える。
  陸路の一般人通行再開も電気が復旧し周囲道路の冠水が引くと想定する**10日以降**と考える。



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/



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）