



日本プロロジスリート投資法人(3283)

Jリートフェア2013



2013年9月28日
プロロジス・リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 坂下 雅弘



I . 先進的な物流施設(Aクラス物流施設)について

なぜ、物流施設に投資するのか？



1. 物流施設は私たちの生活に必要な不可欠なインフラ

2. Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

3. Aクラス物流施設がもたらす収益(賃料)の安定性

なぜ、物流施設に投資するのか？

1. 物流施設は私たちの生活に必要不可欠なインフラ



なぜ、物流施設に投資するのか？ 物流施設の役割の変化

■ 「倉庫＝商品の保管場所」から「物流施設＝サプライチェーンの戦略拠点」へ

従来の施設(倉庫)



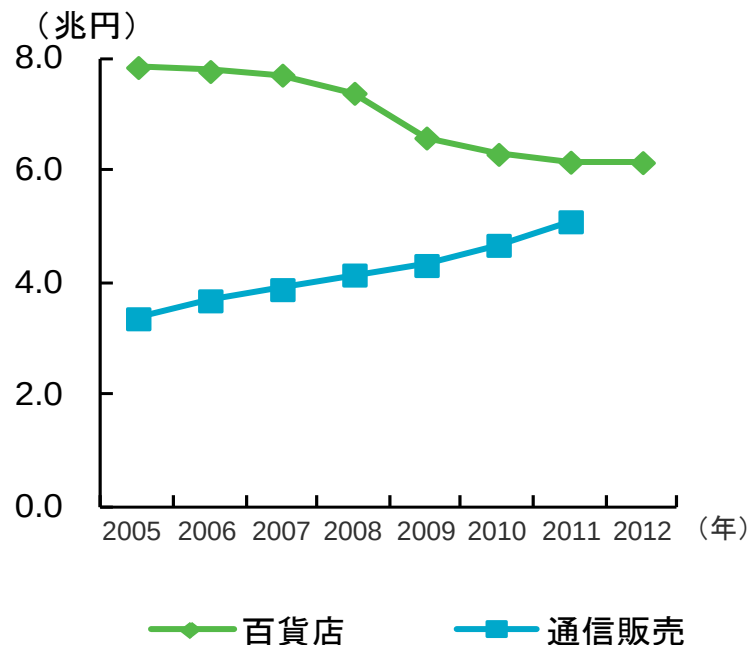
プロロジスが開発する最新のAクラス物流施設



なぜ、物流施設に投資するのか？

2. Aクラス物流施設の需要の高まり

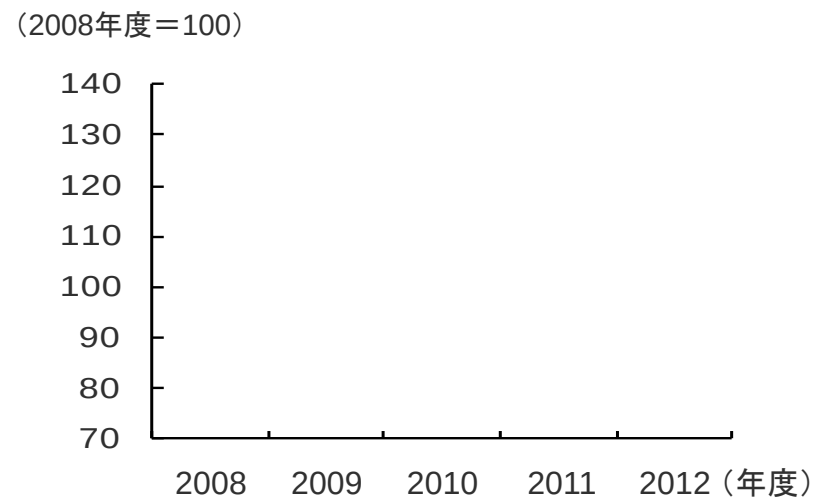
電子取引及びインターネットを
通じた通信販売の拡大



出所: 日本百貨店協会、日本通信販売協会

サプライチェーンの再構築と
3PL事業の市場規模拡大

3PL事業の推移



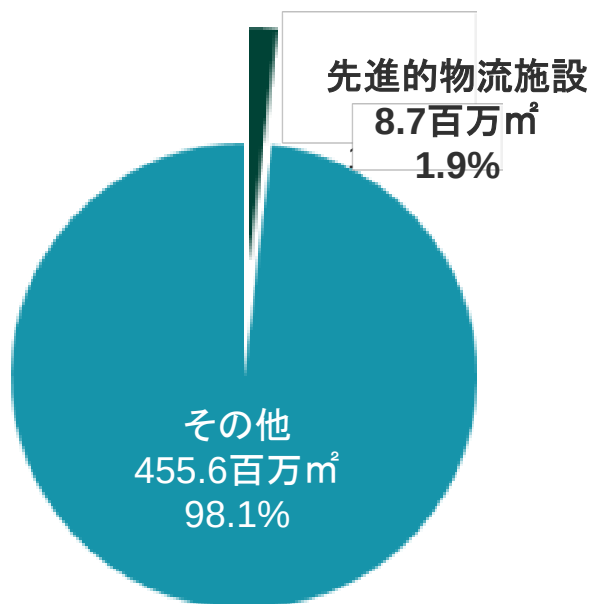
出所: CBRE株式会社

なぜ、物流施設に投資するのか？

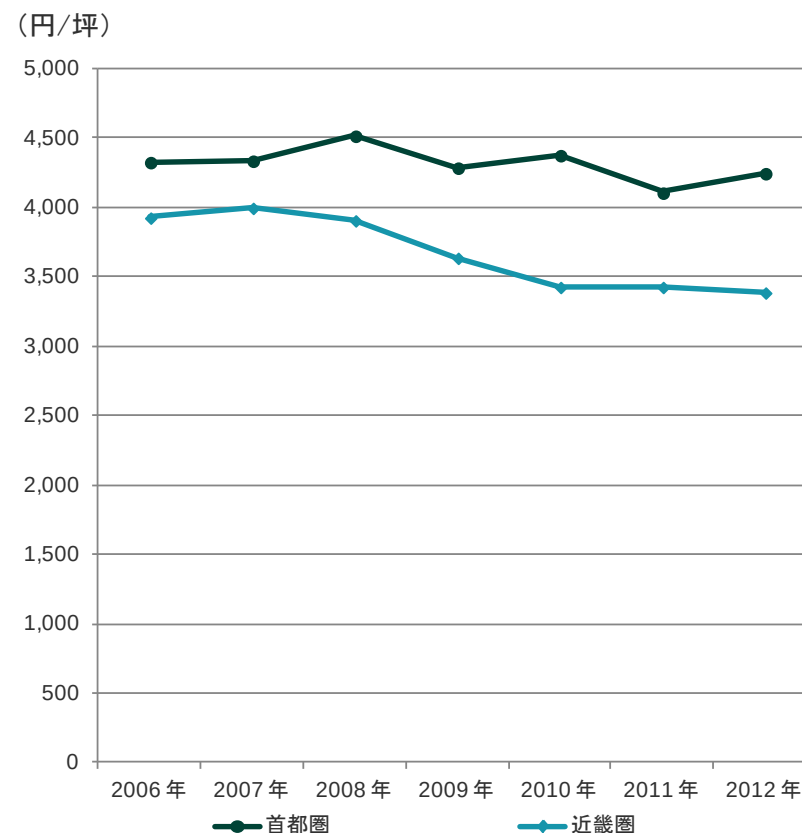
3. Aクラス物流施設の供給不足と収益(賃料)の安定性

Aクラス物流施設の供給不足

特定の基準を満たす
先進的物流施設のシェア



首都圏及び近畿圏における 募集賃料の推移



注： 先進的物流施設のシェアのグラフは2013年3月時点

募集賃料のグラフは、募集面積1,000坪以上を対象に調査し、「首都圏」は東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、「近畿圏」は大阪府、兵庫県を示します

出所： CBRE



Ⅱ．日本プロロジスリート投資法人について

日本プロロジスリート投資法人の概要



世界最大規模の物流不動産の
開発・所有・運営会社の
プロロジス・グループ

日本における物流不動産開発の
リーディング企業・
パイオニア

◆ 沿革

2012年11月	設立
2013年2月	東京証券取引所に上場 12物件1,730億円のAクラス物流施設を取得 実質的な運用の開始
2013年6月	第1回公募増資を実施 8物件1,324億円のAクラス物流施設を追加取得 運用資産は20物件3,054億円に増加

◆ 格付

2013年1月	日本格付研究所:長期発行体格付「AA-(安定的)」
---------	---------------------------

◆ 主要インデックスへの組入

2013年3月	東証REIT指数 Russell Global Index
2013年6月	MSCI Global Standard Indices FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series S&P Global BMI Index S&P Global Property / REIT Index Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index UBS Global Real Estate Index

20棟のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ

取得価格の総額: **3,054 億円**

平均築年数: **4.6 年**

平均NOI利回り: **5.5 %**

プロロジス・グループが開発した
Aクラス物流施設: **100.0 %**

グローバル・マーケット所在物件比率
(関東エリア、関西エリア): **89.8 %**

稼働率: **98.6 %**

IPO時取得資産 12物件



M-01 プロロジスパーク市川1
33,900百万円



M-02 プロロジスパーク座間1
27,900百万円



M-03 プロロジスパーク川島
25,600百万円



M-04 プロロジスパーク大阪2
25,000百万円



M-05 プロロジスパーク舞洲3
13,500百万円



M-06 プロロジスパーク春日井
12,500百万円



M-07 プロロジスパーク北名古屋
6,500百万円



M-08 プロロジスパーク多賀城
5,370百万円



B-01 プロロジスパーク舞洲4
11,500百万円



B-02 プロロジスパーク高槻
4,410百万円



B-03 プロロジスパーク鳥栖2
3,030百万円



B-04 プロロジスパーク鳥栖4
3,810百万円

第1回公募増資時取得資産 8物件



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

注: 2013年5月末日時点

物件価格は取得価格ベースで記載し、第1回公募増資に伴う取得物件については、2013年10月1日に取得予定のプロロジスパーク習志野4を含みます
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
プロロジスパーク習志野4の稼働率については、締結済みの賃貸借契約に基づき100.0%として算出しています

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. スポンサーであるプロロジス・グループからの投資機会の提供

3. 資産規模最大の物流REIT

4. 安定した財務運営

1. Aクラス物流施設への重点投資

日本プロロジスリート投資法人のAクラス物流施設の要件



プロロジスパーク市川1（千葉県市川市）

立地条件

人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること

規模

物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積16,500m²（5,000坪）以上の規模を有すること

機能性①

効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース： 概ね1フロア5,000m²超

- ・ 十分な床荷重： 概ね1.5トン/m²以上
- ・ 有効天井高： 概ね5.5m以上
- ・ 柱間隔： 概ね10m以上

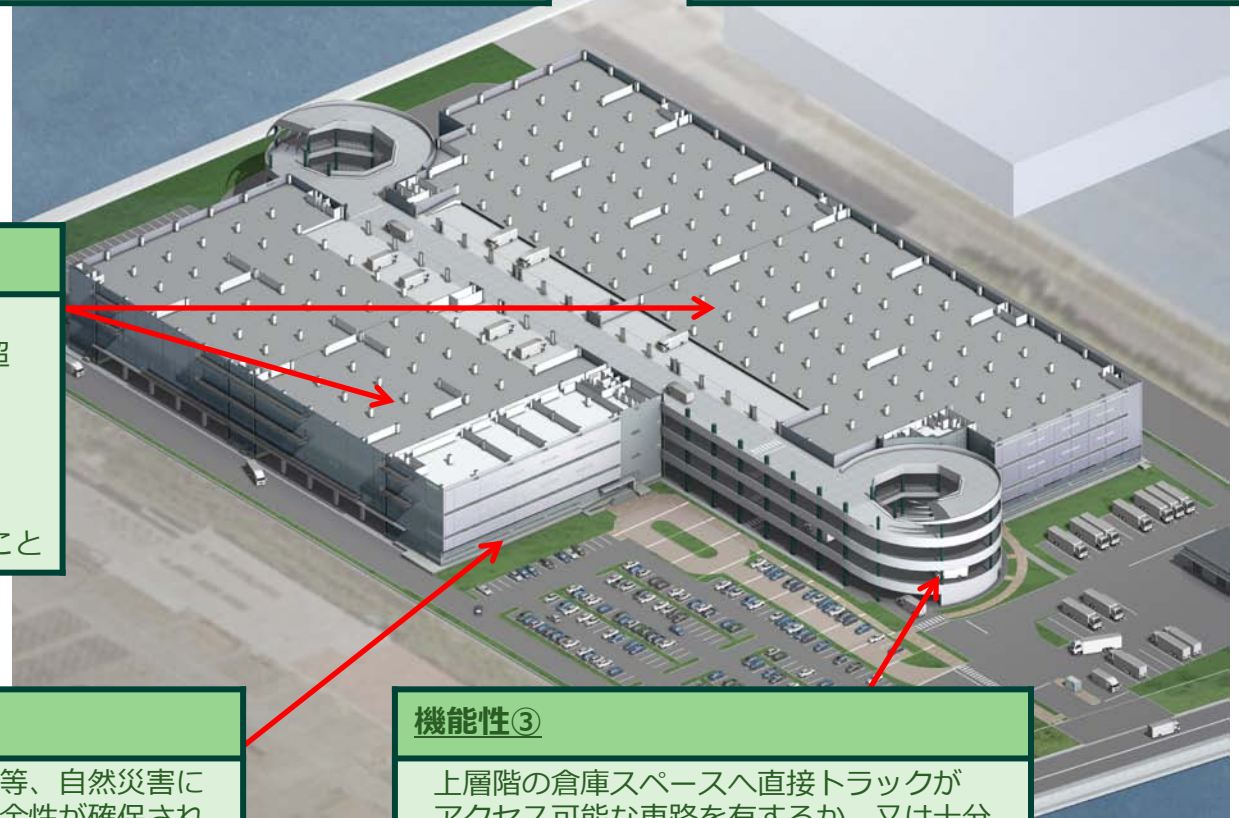
が確保されていること

機能性②

免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

機能性③

上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること





1. Aクラス物流施設への重点投資 Aクラス物流施設の機能性



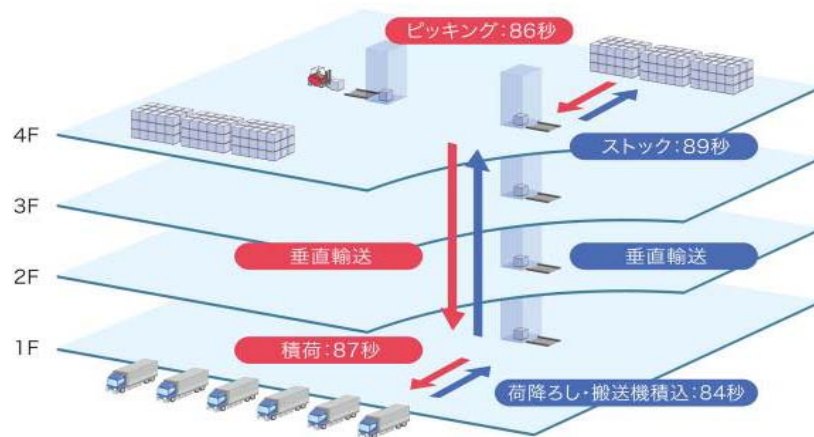
1. Aクラス物流施設への重点投資 効率的な施設 — 大型物流施設のメリット —



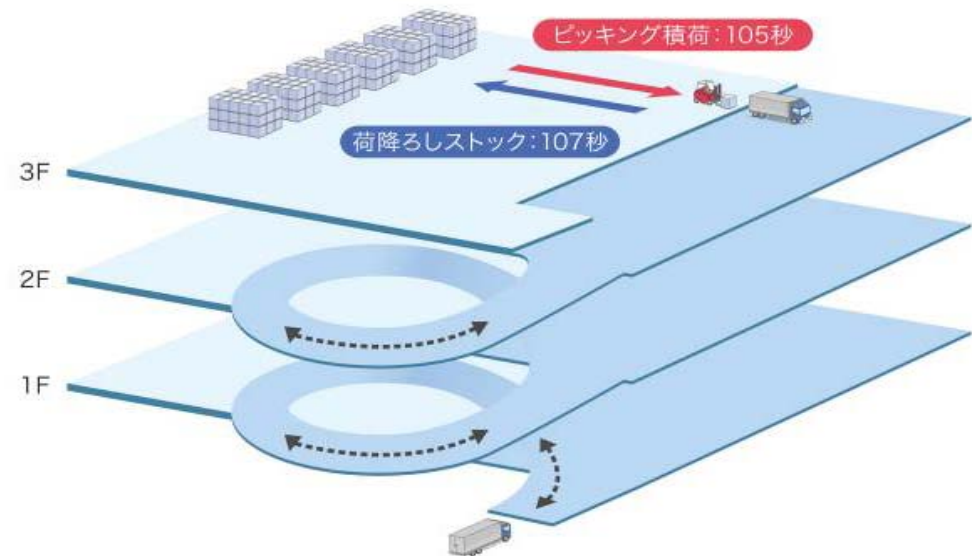
- 垂直移動 vs 水平移動
- 大きな作業スペース
- 十分なトラックバース



従来の倉庫



プロロジスの大型物流施設





2. スポンサーであるプロロジス・グループからの投資機会の提供 プロロジス・グループの概要

350 万平方メートル
3カ国 **74** 棟の施設



● **アジア**
ASIA

日本
中国
シンガポール

3,590 万平方メートル
4 カ国 **2,324** 棟の施設



● **アメリカ大陸**
AMERICAS

アメリカ
カナダ
ブラジル
メキシコ

1,290 万平方メートル
14 カ国 **588** 棟の施設



● **ヨーロッパ**
EUPOPE

イギリス
イタリア
オランダ
オーストリア

スウェーデン
スペイン
スロバキア
ドイツ

ハンガリー
フランス
ベルギー
ルーマニア



注: 2013年6月末日時点

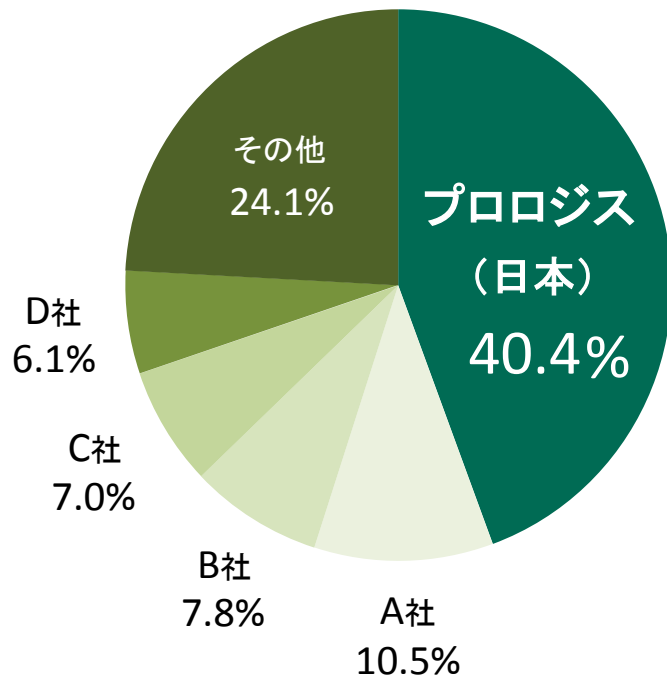
プロロジス・グループのお客様(カスタマー)



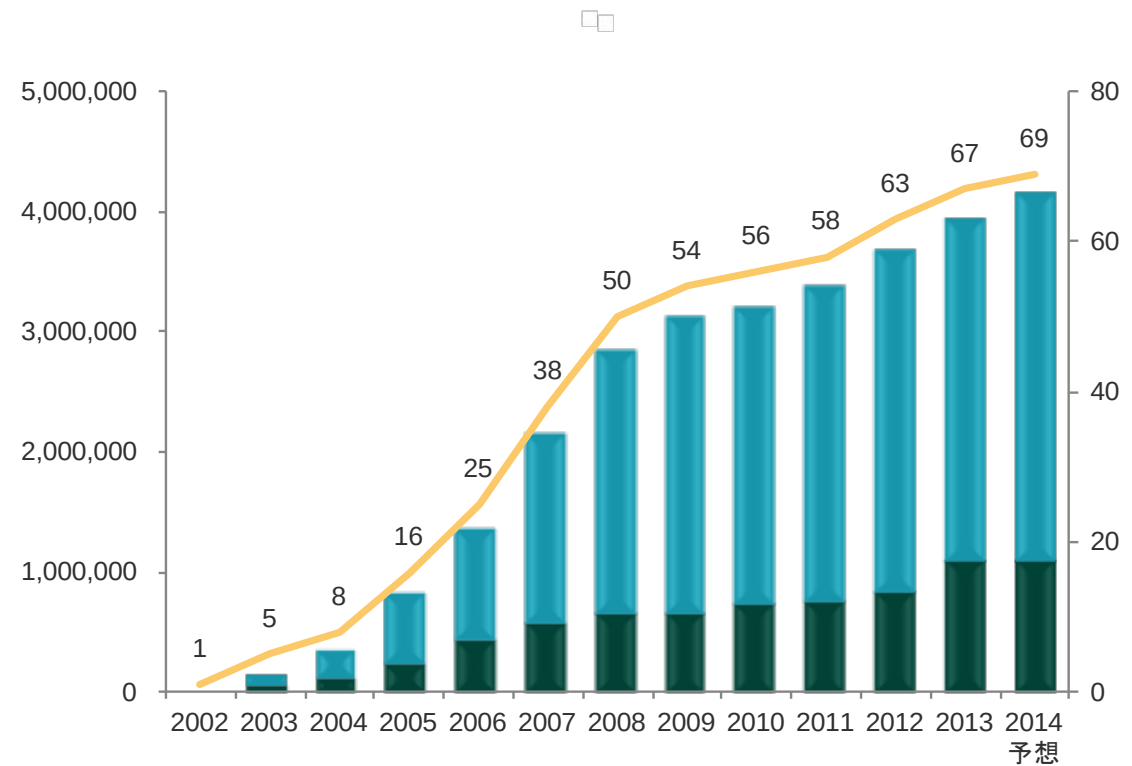
2. スポンサーであるプロロジス・グループからの投資機会の提供 日本のプロロジスの概要

- プロロジス・グループ - 日本における物流不動産開発のリーディング企業・パイオニア
- 2002年に第1号物件を竣工以来、2013年8月末日までに69棟の物流施設を開発

■ 日本における卓越した開発実績



■ 10年を超える開発実績

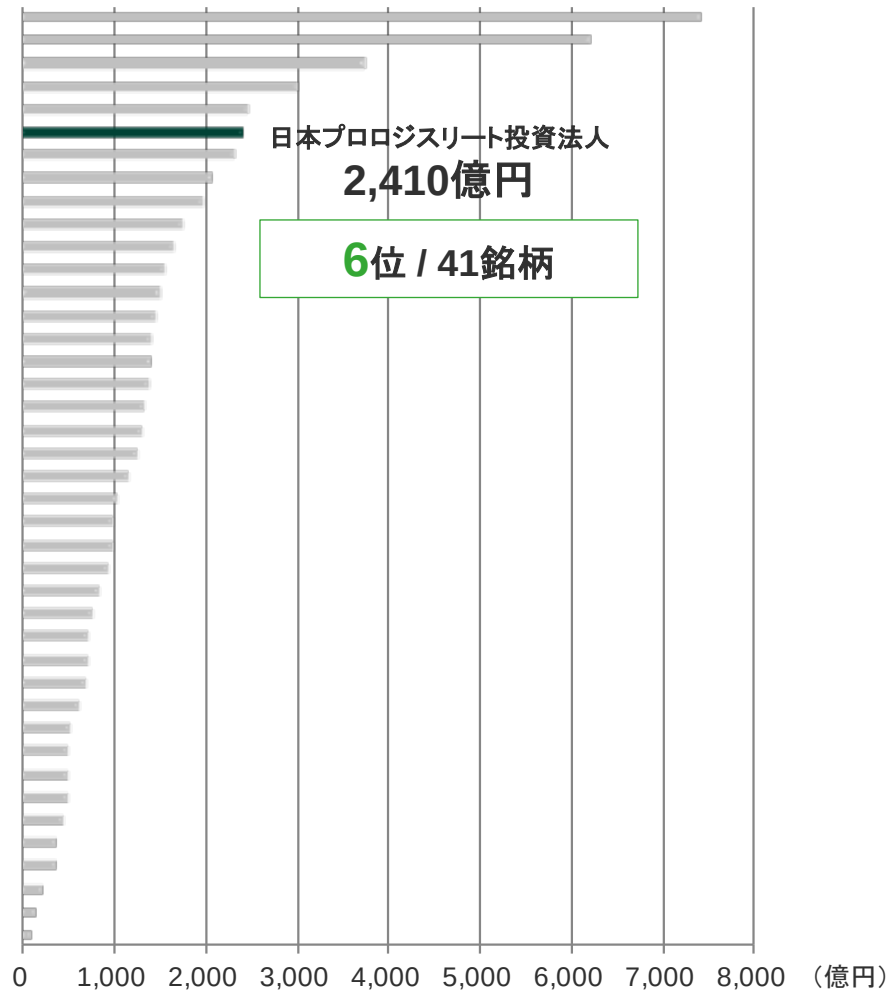


出所: CBRE株式会社
注: 調査時点は2013年6月末日

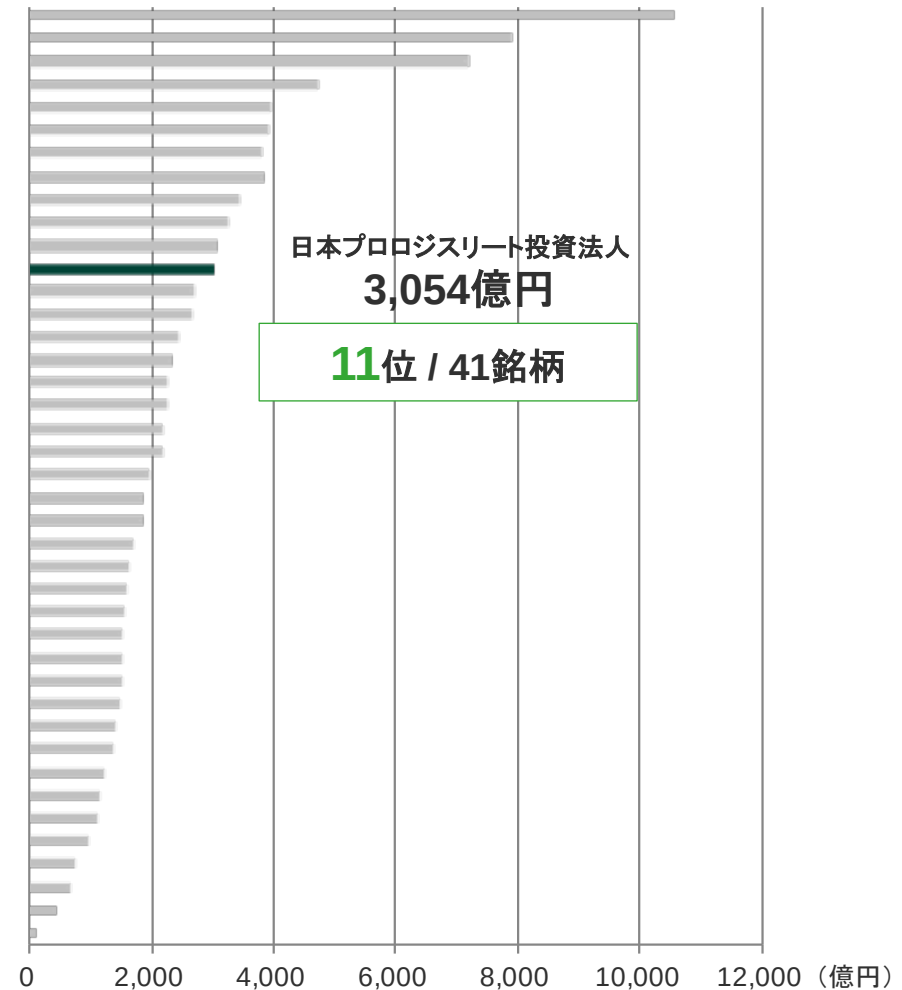
3. 資産規模最大の物流REIT

J-REIT市場における規模比較

時価総額



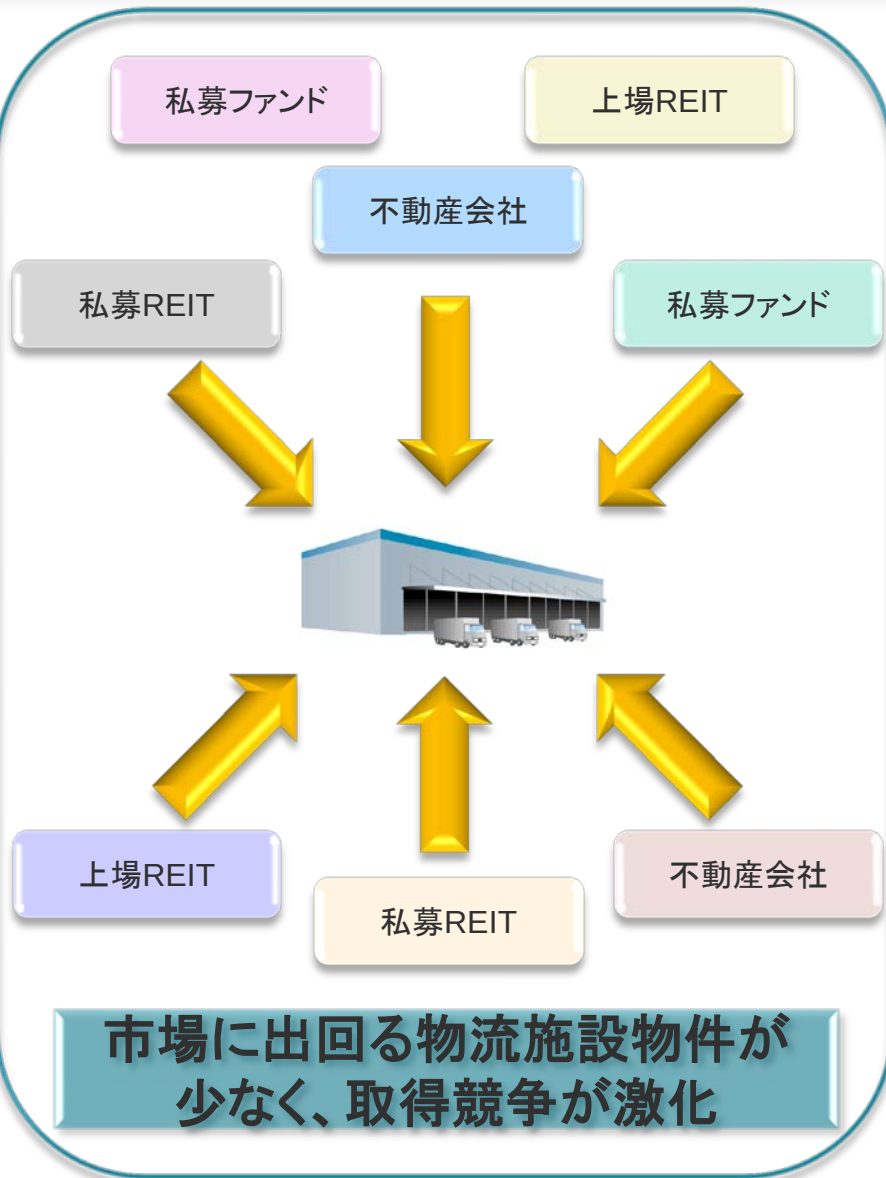
資産規模(取得価格ベース)



注: 2013年8月末日時点

日本プロロジスリート投資法人については、10月1日取得予定のプロロジスパーク習志野4を含んでいます

3. 資産規模最大の物流REIT 日本プロロジスリート投資法人の優位性



4. 安定した財務運営

格付(日本格付研究所)

AA-(安定的)

LTV

43.5%

平均借入残存年数

5.8年

取引銀行



三井住友銀行



三菱東京UFJ銀行



三井住友信託銀行
SUMITOMO MITSUI TRUST BANK

MIZUHO

みずほ銀行



三菱UFJ信託銀行



DBJ 日本政策投資銀行



あおぞら銀行

農林中央金庫



りそな銀行

日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金

第1期(2013年5月期)確定分配金

8,713円

(利益超過分配金 1,418円を含む)

第2期(2013年11月期)予想分配金

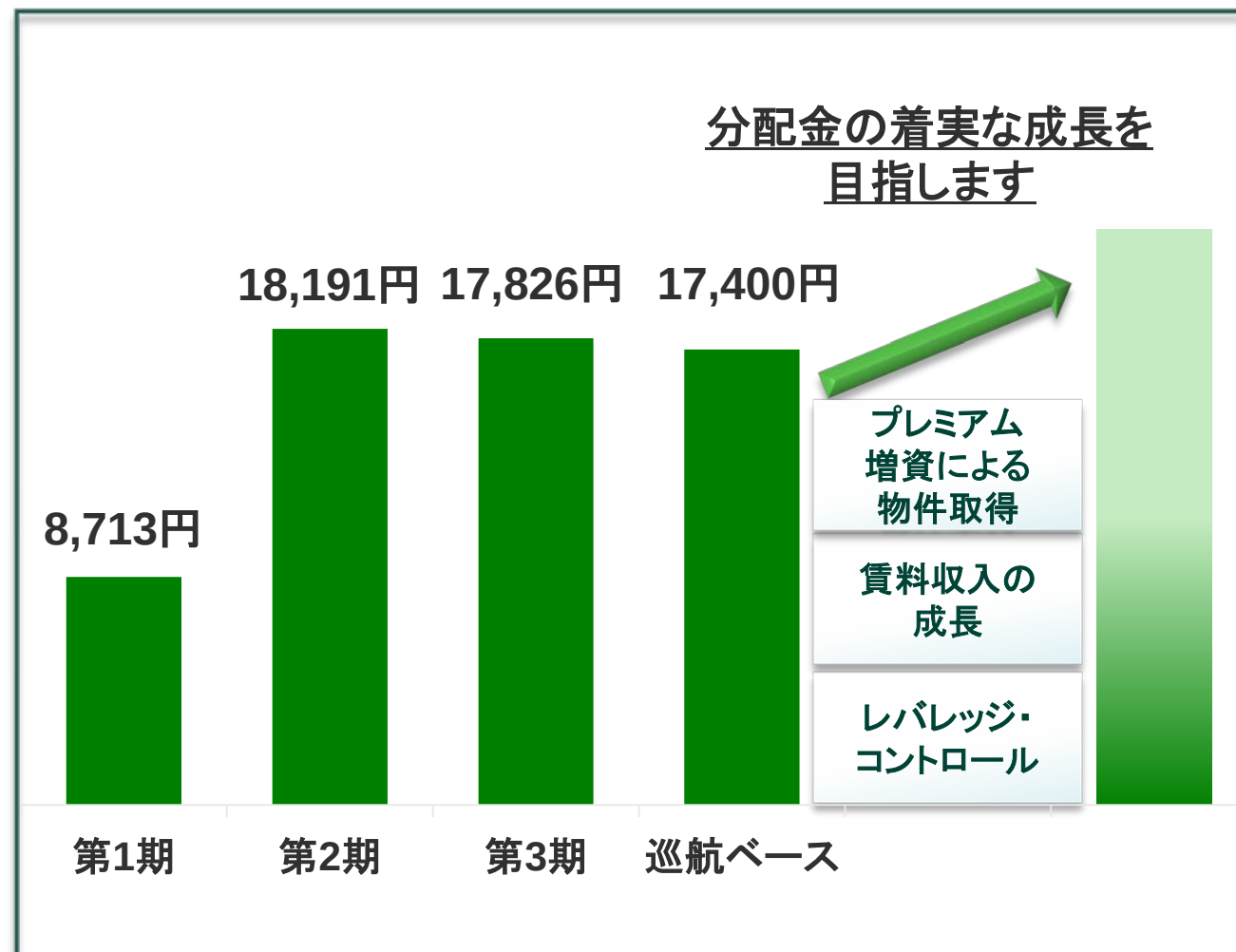
18,191円

(利益超過分配金 2,243円を含む)

第3期(2014年5月期)予想分配金

17,826円

(利益超過分配金 2,337円を含む)



IRに関するお問い合わせ先

お問い合わせ先 (資産運用会社)	プロロジス・リート・マネジメント株式会社
電話番号	03-6867-8585
受付時間	9:00-17:30 (土日祝日除く)
ウェブサイト	http://prologis-reit.co.jp/

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。



PROLOGIS®

日本プロロジスリート投資法人

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)