



プロロジスパーク千葉1
プロロジスパーク千葉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

2021年9月8日

Table of Contents

目次

1.	第17期（2021年5月期）決算ハイライト	2
2.	物流不動産マーケットの動向	15
3.	Appendix	20

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

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。





SECTION 1

第17期（2021年5月期）決算ハイライト

第17期決算ハイライト

- ① 第10回公募増資の実施により3物件622億円を新規取得
- ② 第17期の業績も好調、NOI・DPUともに予想を上回る着地
- ③ スポンサーの高い開発力に裏付けられた豊富なパイプライン
- ④ 引き続き強固な財務基盤を維持。R&Iより新たにAA格付を取得し、グリーンボンドを追加発行
- ⑤ ESGへの取組みとKPI達成に向けた着実な進捗



①第10回公募増資の実施により3物件622億円を新規取得(1)

上場（2013年2月）後8年で資産規模⁽¹⁾7,500億円を達成

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1月27日（水）
- ・ 発行価格 : 332,962円
- ・ オファリング総額 : 約386億円（OA含む）
- ・ J-REITとして初の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

622億円

平均NOI利回り⁽²⁾

4.5%

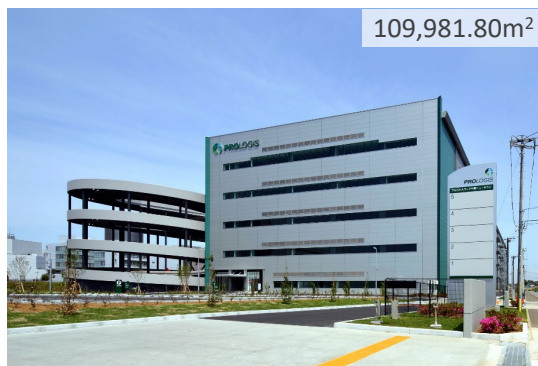
平均築年数⁽³⁾

2.1年

平均賃貸借残存期間⁽⁴⁾

6.0年

プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



109,981.80m²

取得価格 : 263億円 NOI利回り : 4.5%

プロロジスパーク千葉2
(千葉県千葉市)



60,327.19m²

取得価格 : 150億円 NOI利回り : 4.4%

プロロジスパークつくば2
(茨城県つくば市)



98,920.31m²

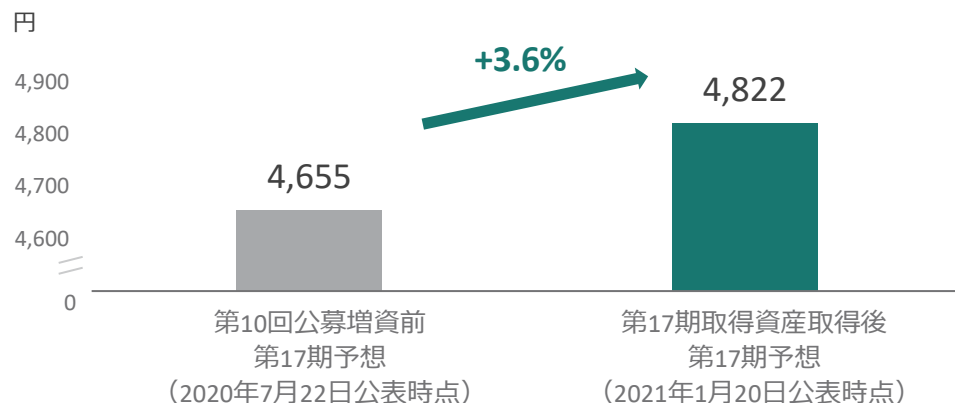
取得価格 : 209億円 NOI利回り : 4.7%

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2020年11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. 2020年11月末日時点
 4. 2020年11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

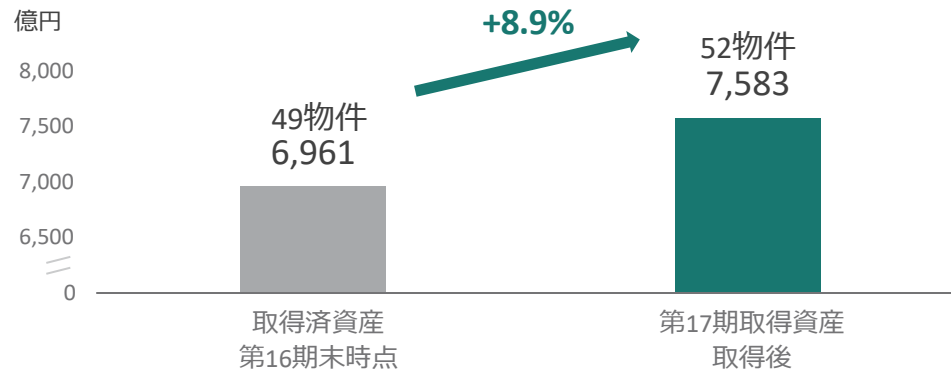
①第10回公募増資の実施により3物件622億円を新規取得(2)

一時効果調整後の1口当たり分配金は3.6%上昇、物件取得余力も約1,800億円に拡大

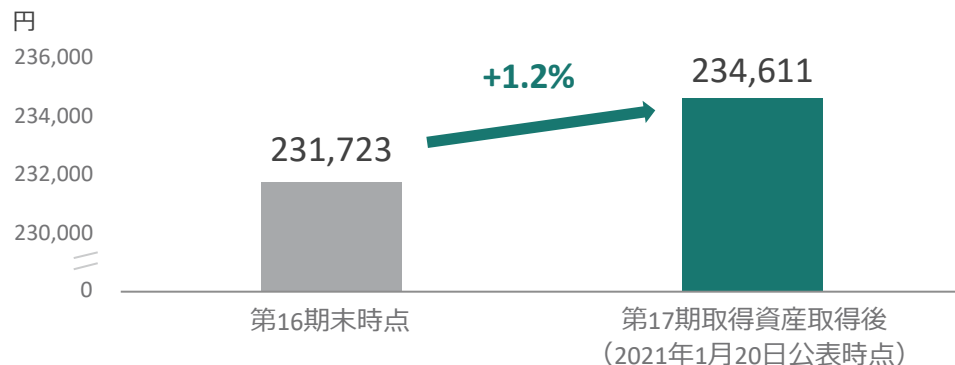
一時効果調整後の1口当たり分配金⁽²⁾



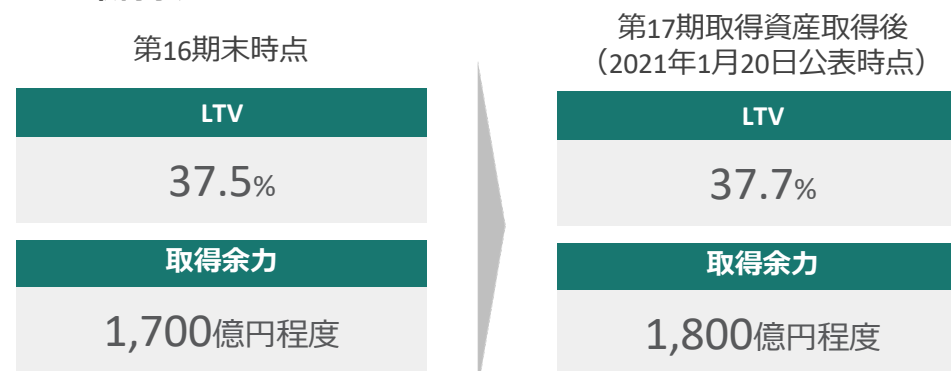
資産規模



1口当たりNAV⁽³⁾



LTV・取得余力⁽⁴⁾



1. 第10回公募増資を決議した2021年1月20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

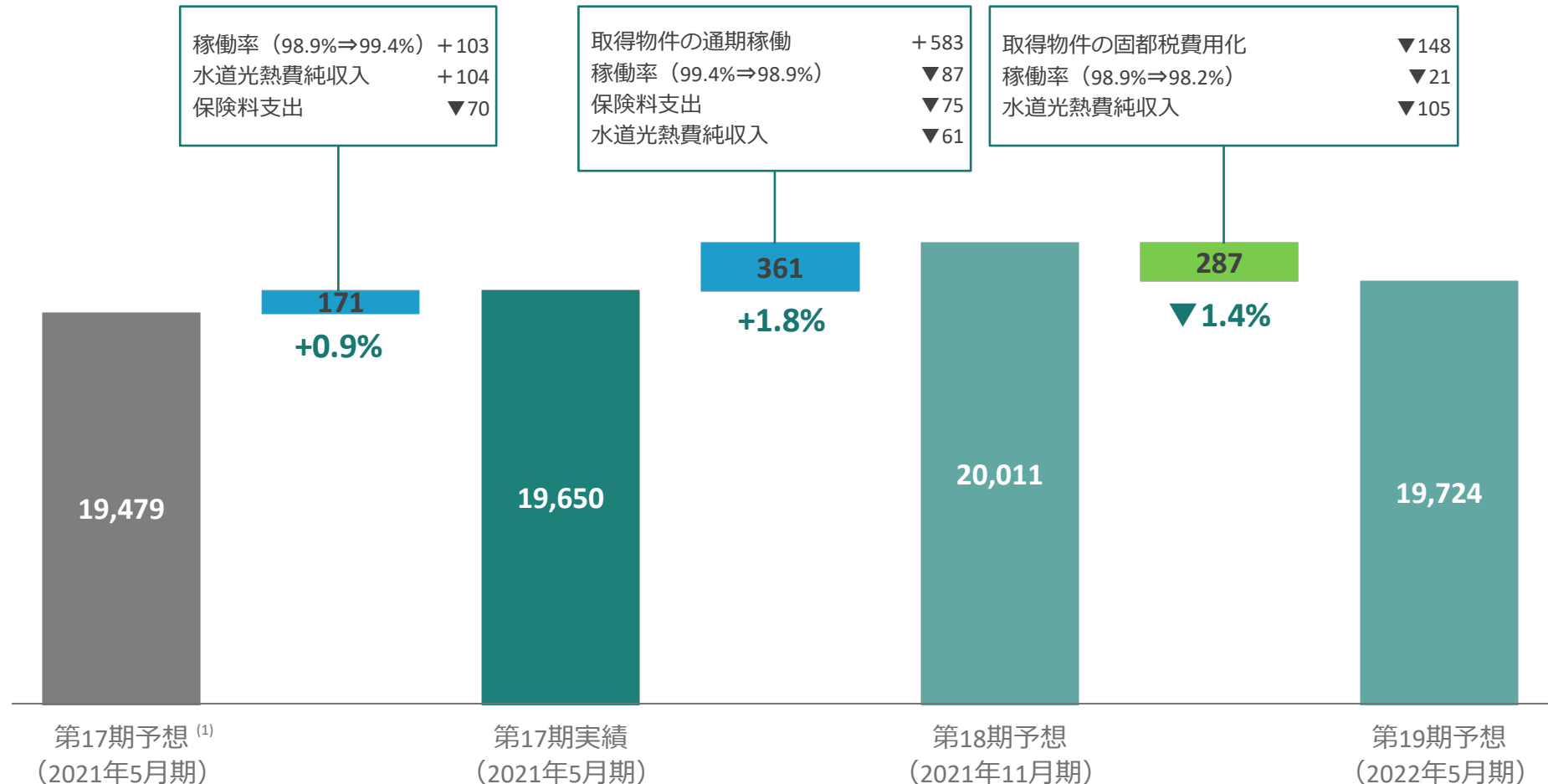
4. 取得余力は、LTVを50%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです

②第17期の業績も好調、NOI・DPUともに予想を上回る着地(1)

新規取得3物件の収益とポートフォリオの高稼働率がNOIの増加に寄与

NOI

百万円



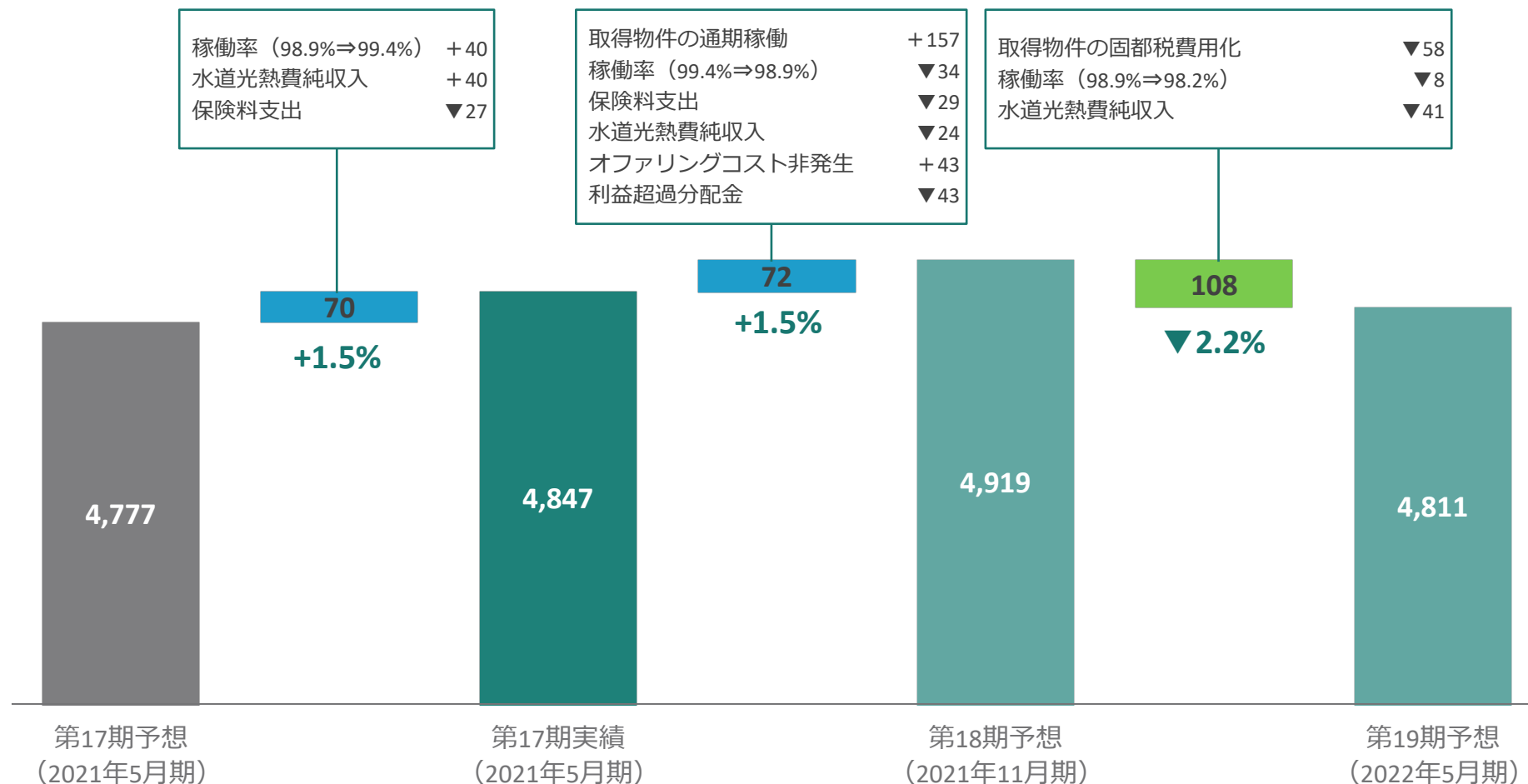
1. 2021年1月20日に公表した数値を記載しています。以下同じです

②第17期の業績も好調、NOI・DPUともに予想を上回る着地(2)

新規取得3物件の収益とポートフォリオの高稼働率がDPUの増加に寄与

1口当たり分配金（DPU）

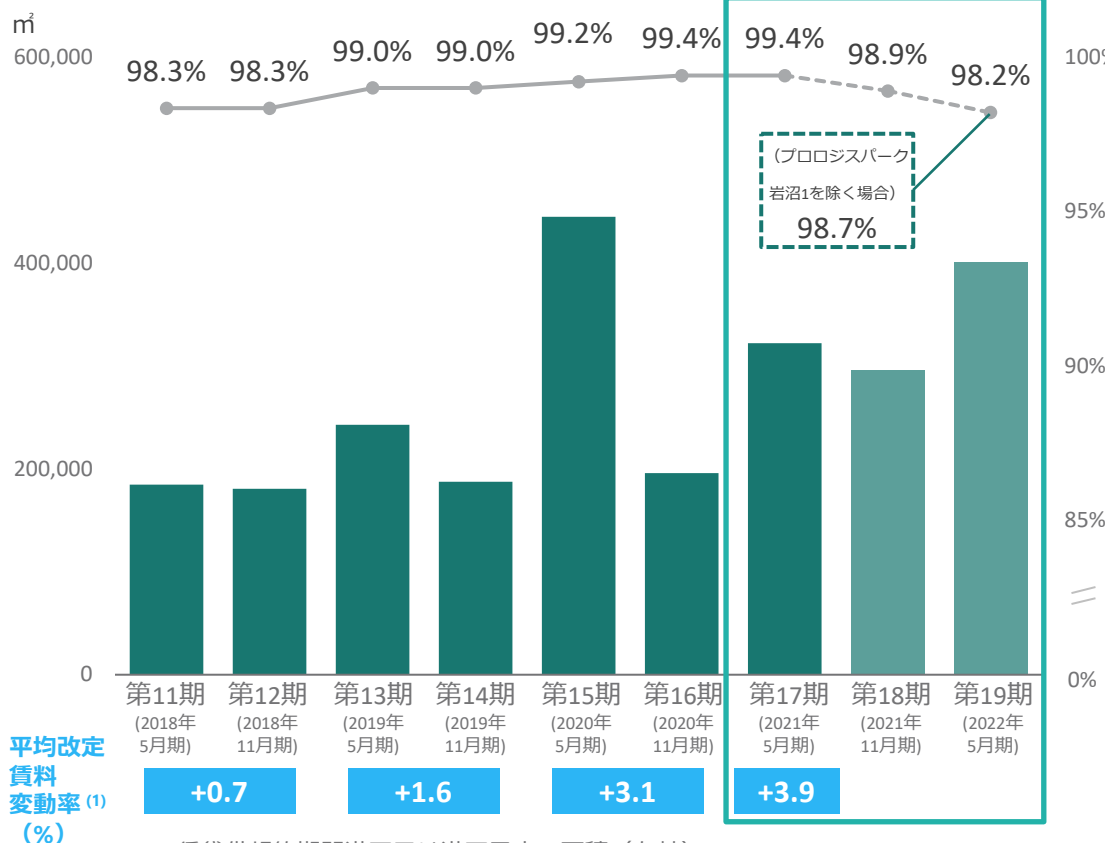
円



②第17期の業績も好調、NOI・DPUともに予想を上回る着地(3)

期中平均稼働率は過去最高を記録。平均改定賃料変動率も高水準を維持

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積

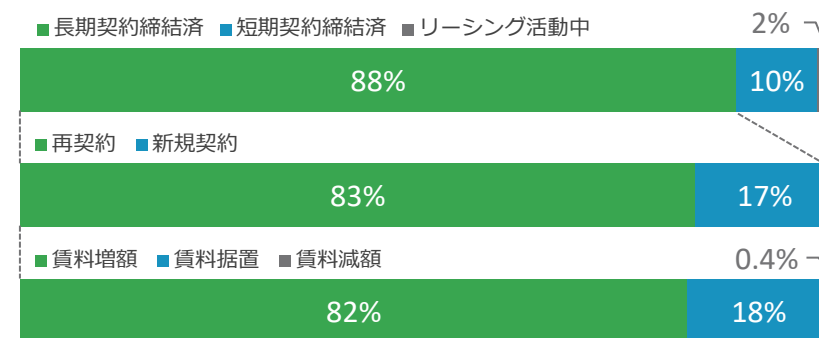


■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積 (左軸)

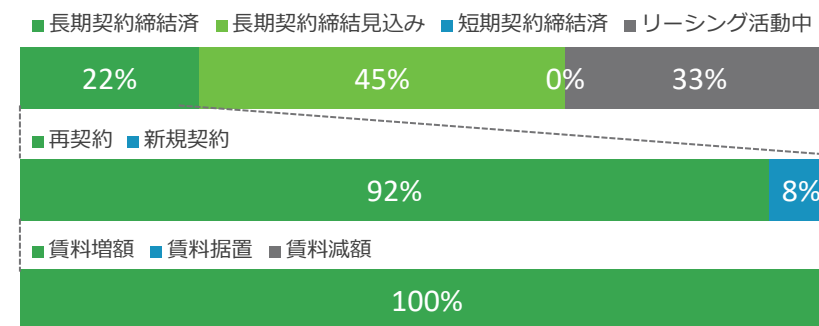
— 期中平均稼働率 (右軸)

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳 (2)

第17期 (2021年5月期)



第18期 (2021年11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（第17期は2021年6月末日時点）で長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます

2. 2021年6月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません

③スポンサーの高い開発力に裏付けられた豊富なパイプライン

14物件計2,600億円のパイプライン物件。開発中物件のプレリースは順調

優先交渉権取得済物件



プロロジスパーク神戸5
(兵庫県神戸市)
2021年3月竣工



プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)
2021年8月竣工予定



プロロジスパーク猪名川1
(兵庫県川辺郡)
2021年11月竣工予定



プロロジスパーク猪名川2
(兵庫県川辺郡)
2021年7月竣工予定



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年4月竣工予定

5物件・611,615m²

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



プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



プロロジスパークつくば3
(茨城県つくば市)



プロロジス東海太田川
プロジェクト
(愛知県東海市)

大規模開発プロジェクト



プロロジス
古河プロジェクトフェーズ2
(茨城県古河市)

9物件・683,569m²

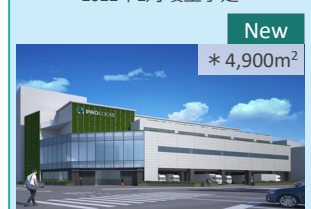
都市型物流施設



プロロジスアーバン
東京足立1
(東京都足立区)
2020年11月竣工



プロロジスアーバン
東京足立2
(東京都足立区)
2022年2月竣工予定



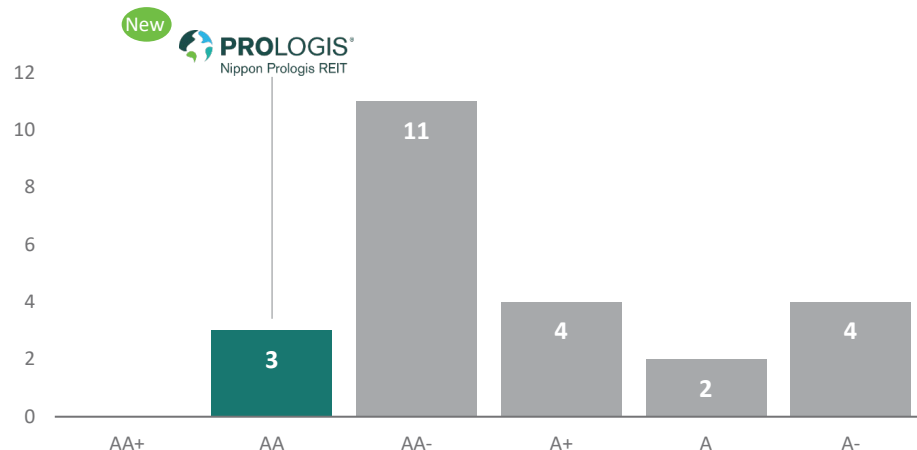
プロロジスアーバン
東京大田1
(東京都大田区)

1. 「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません
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、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

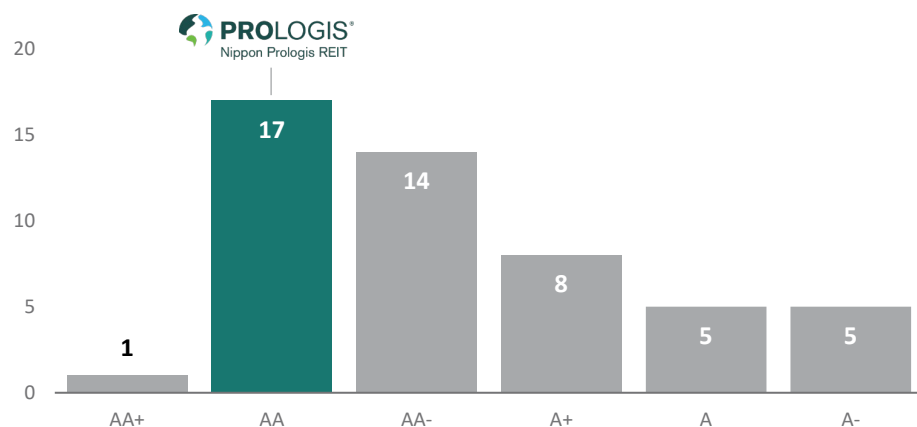
④引き続き強固な財務基盤を維持(1)

J-REIT最高の信用格付を取得。グリーンボンド発行においても資金調達力は向上

R&I格付付与J-REIT銘柄数⁽¹⁾



JCR格付付与J-REIT銘柄数⁽¹⁾



- 2021年5月末日時点の各社開示資料を基に本資産運用会社において作成
- 2021年5月末日時点で既に認証期限が到来しています
- 自治体版CASBEEによる自己評価結果となります

投資法人債（グリーンボンド）の発行

投資法人債（グリーンボンド）の概要

10年債	発行総額 70億円	利率 0.47%
15年債	発行総額 50億円	利率 0.73%

以下の適格グリーンプロジェクトに充当

プロロジスパーク
千葉ニュータウン



CASBEE 新築Aランク⁽²⁾
BELS ★★★★★

プロロジスパーク千葉2



CASBEE 新築Aランク
BELS ★★★★★

プロロジスパークつくば2



CASBEE 新築Aランク
BELS ★★★★★

プロロジスパーク北本



CASBEE Aランク⁽³⁾

プロロジスパーク常総



CASBEE 新築Aランク⁽²⁾
BELS ★★★★★

プロロジスパーク大阪5



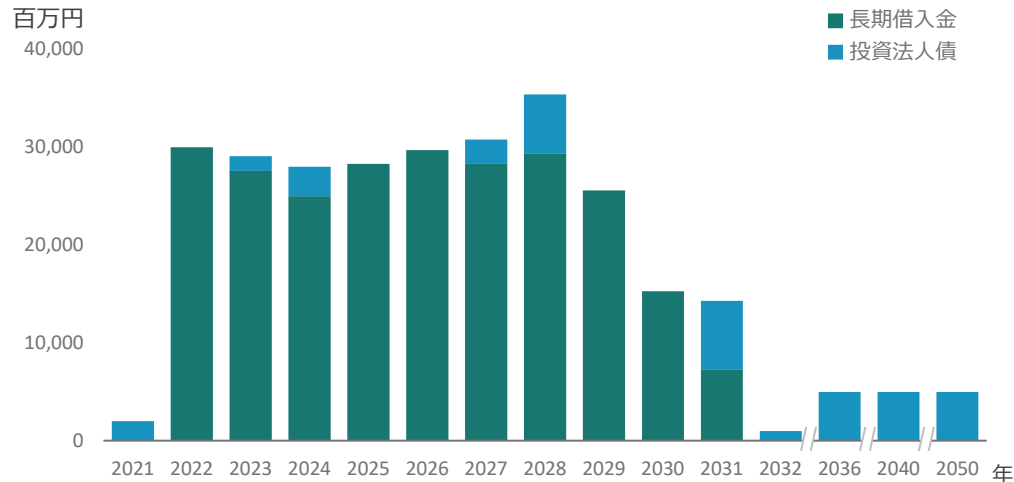
CASBEE 新築Aランク⁽²⁾
BELS ★★★★★

④引き続き強固な財務基盤を維持(2)

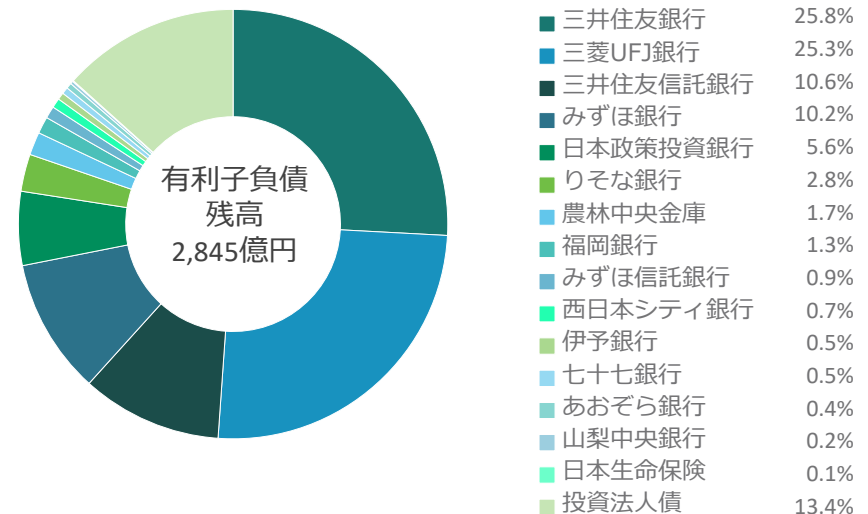
取得余力は1,800億円、含み益は約2,000億円に拡大

格付 JCR : AA (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV 37.8%	鑑定LTV⁽²⁾ 29.9%	取得余力 1,800億円程度
長期固定金利負債比率 100.0%	平均負債調達年数⁽³⁾ : 9.0年 平均負債残存年数⁽³⁾ : 5.9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⁾ 1,999億円 (28.1%)

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



1. 2021年5月末日時点
2. 鑑定LTV = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {各期末の貸借対照表上の総資産額 + (各期末の保有資産の鑑定評価額 - 各期末の保有資産の帳簿価額)}。以下同じです
3. 平均負債調達年数は負債調達年数を、平均負債残存年数は負債残存年数を、それぞれ負債残高をベースに加重平均することにより算出しています
4. 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています
5. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです
6. 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

⑤ESGへの取組みとKPI達成に向けた着実な進捗(1)

J-REIT最高水準のESG評価を維持

GRESBリアルエステイト評価



- 2020年上場物流不動産セクターにおける「Global Sector Leader」「Asia Sector Leader」に選出
- 最高位の「5 Star」を6年連続で取得

Dow Jones Sustainability World Index

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- 2020年の構成銘柄見直し時点において、J-REITで初めてDow Jones Sustainability World Indexへ組入れ
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexについても2015年よりJ-REITで唯一の組入れ銘柄

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

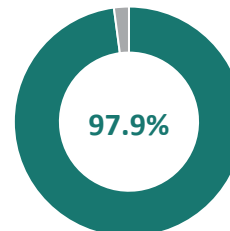
2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

CDP 気候変動



- 2020年 最高評価Aリスト企業にJ-REITで初めて選出

適格グリーンプロジェクト比率⁽¹⁾



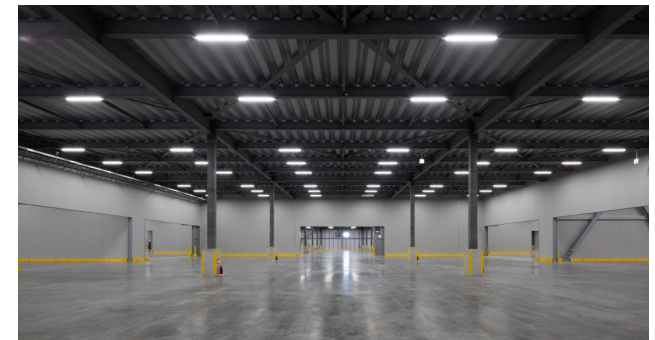
- J-REITトップクラスのグリーンビルディング認証取得比率

1. 2021年5月末日時点。「適格グリーンプロジェクト比率」とは、保有資産のうち、グリーンビルディング認証を取得している資産が占める割合をいいます。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への取組みとKPI達成に向けた着実な進捗(2)

適格グリーンプロジェクト比率の目標を達成

SDGs	目標と達成年度	進捗状況
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	太陽光発電システムを 合計45MW導入 2022年まで	● 42.5 MW (2021年6月30日時点)
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	LED照明の導入比率を 80%以上に（面積ベース） 2022年まで	● 71.0 % (2021年5月31日時点)
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	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	● 26.5 % (2021年3月31日時点)
 9 産業と技術革新の 基盤をつくろう	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	● 97.9 % (2021年5月31日時点)
		● 達成 ● 進行中



CASBEE®



DBJ Green Building

⑥ポートフォリオ運営の近況について

安定的なポートフォリオ運営を継続

1. プロロジスパーク岩沼1の再開発工事に着手

➡ 2021年3月に起工式を実施。2022年4月の竣工に向けてリーシング活動中



2. プロロジスパーク茨木の2021年12月末退去予定スペース（約130千㎡）は、その8割について既に後継テナントと契約締結済

➡ 退去予定5フロアのうち4フロアにて、2022年1月開始の賃貸借契約を締結済



3. プロロジスパーク千葉ニュータウンは2021年6月から稼働率が98.6%に

➡ 2021年2月の物件取得時の稼働率は84.9%

取得当初は2021年8月中のリースアップ完了を計画していたが、早期に実現





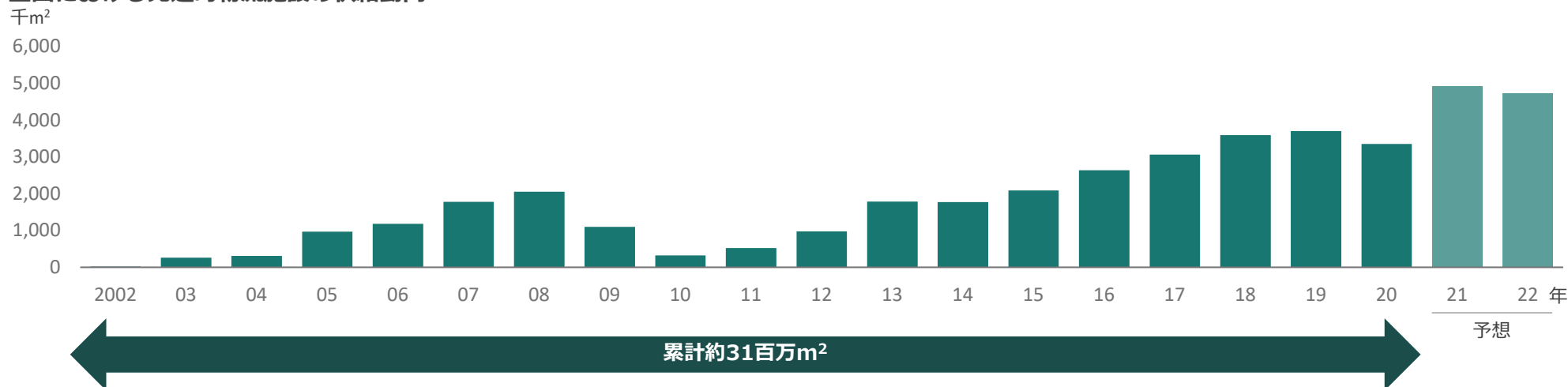
SECTION 2

物流不動産マーケットの動向

物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性

優良物件の供給が新規需要を誘発しマーケットは拡大基調

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⁾

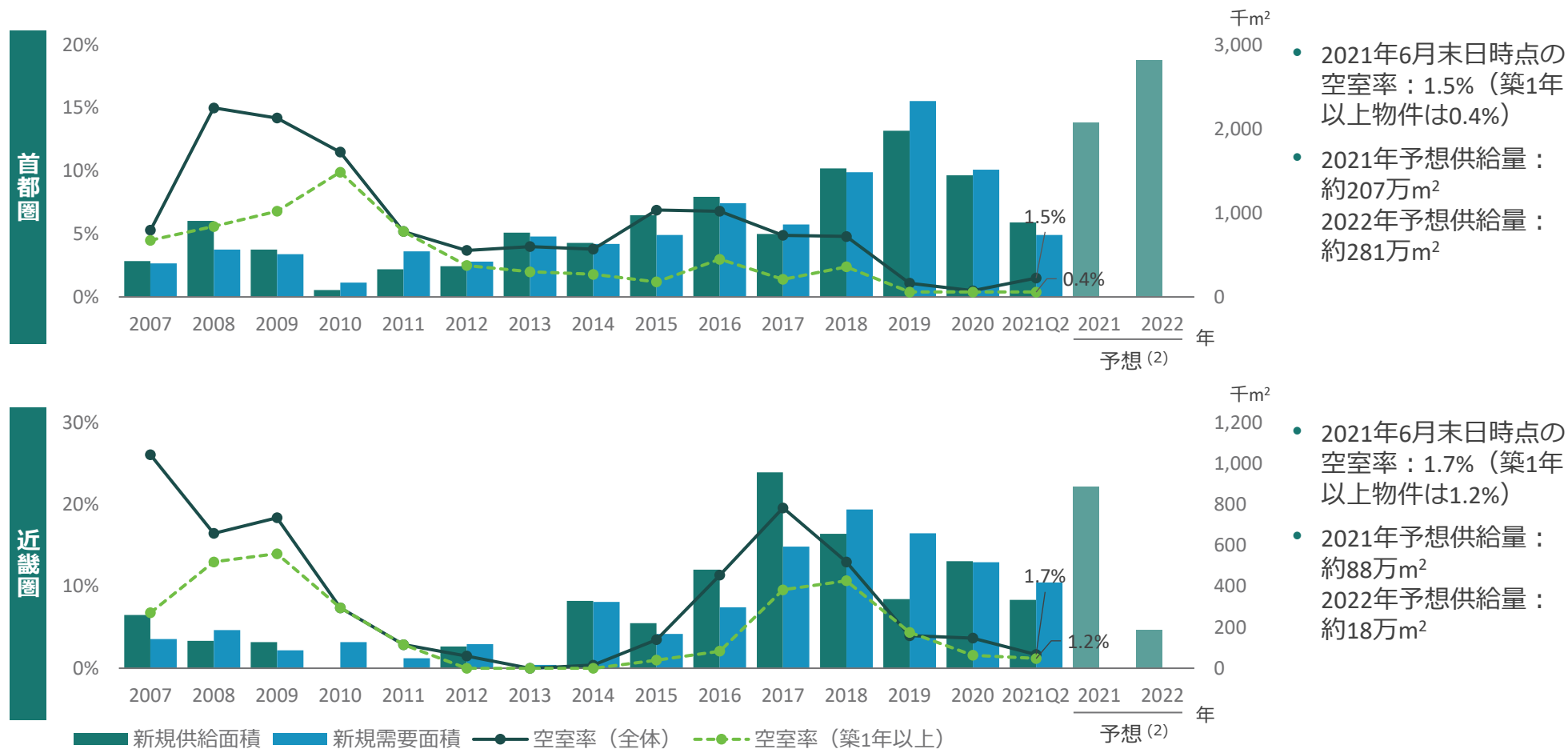


1. 2021年3月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています。2021年及び2022年の供給面積は2021年3月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります
2. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。先進的物流施設シェアは、2020年3月末日時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」に対する、2021年3月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

物流不動産マーケットの需給動向

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

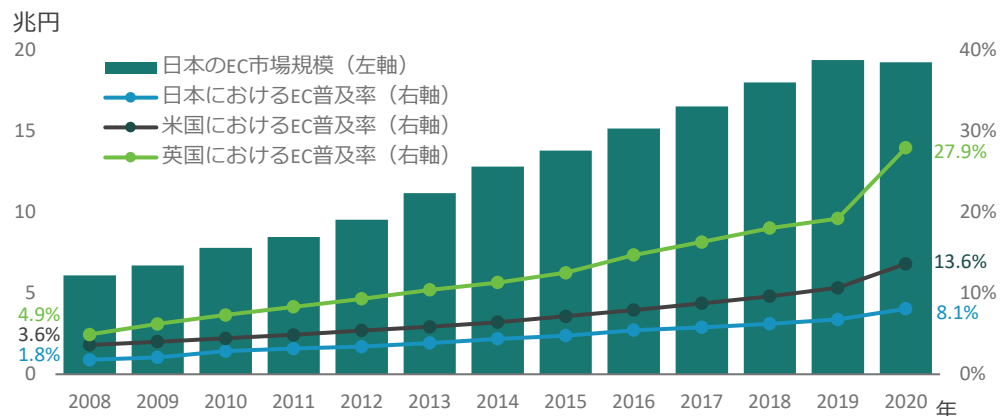


1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
 2. 2021年Q3以降及び2022年の新規供給面積は2021年6月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

消費構造の変化が生み出す新規需要

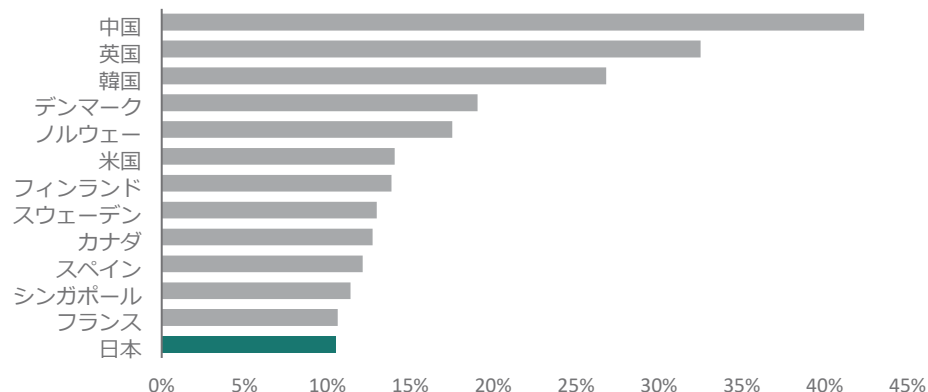
コロナ禍の環境下でEC市場は一層拡大

電子商取引（EC）の市場規模



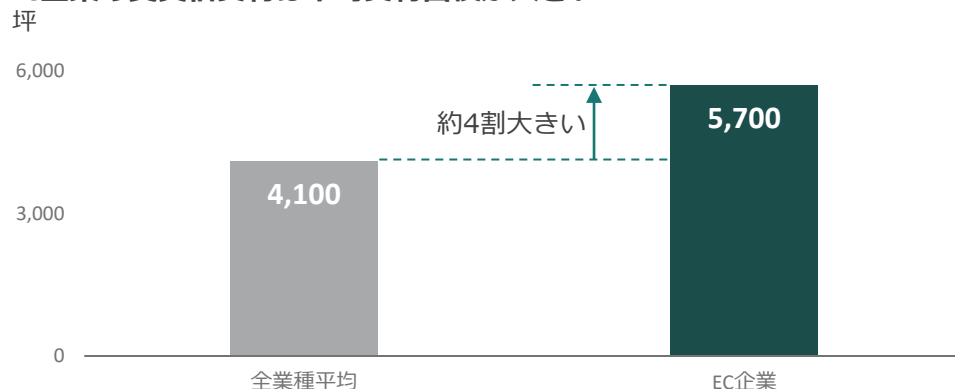
(出所) 経済産業省「電子商取引実態調査」、Office of National Statistics (英国) 及びU.S. Census Bureau (米国) の公表データを基に本資産運用会社において作成

EC普及率の国際比較（2020年）



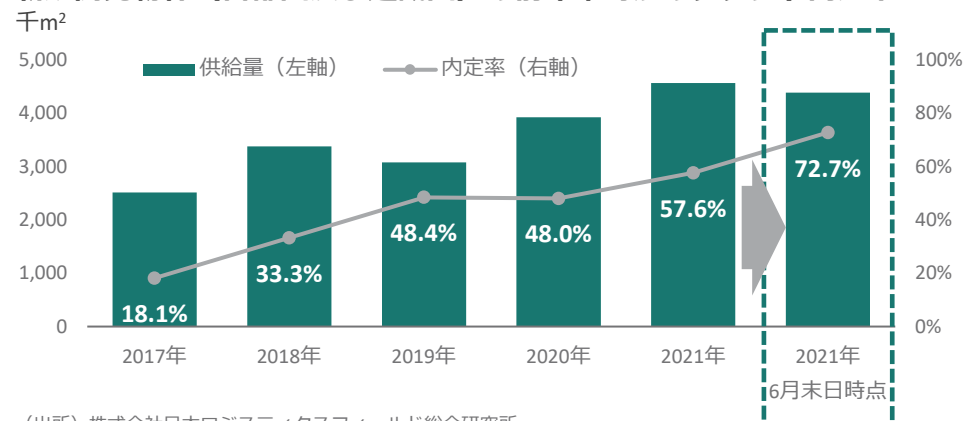
(出所) eMarketer (2021年5月)

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)



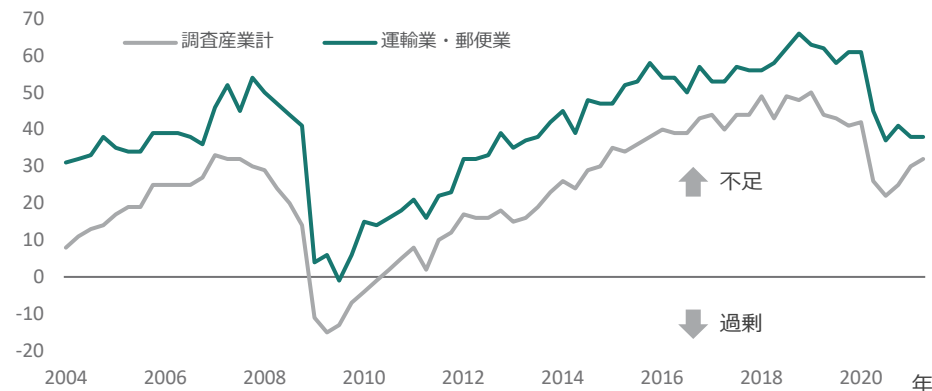
(出所) 株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

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、前年末時点における予想供給量及び内定率を表しています。ただし、破線で囲った2021年6月末日時点の数値は、2021年に竣工した、又は竣工する予定の新規開発物件を対象とした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

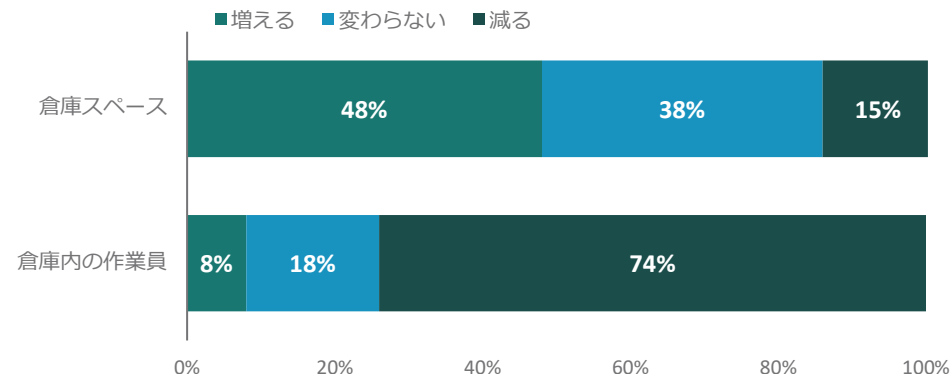
自動化技術やロボット技術の導入の動きも加速

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

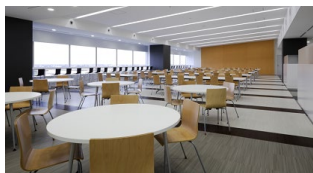


（出所）シービーアールイー株式会社

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



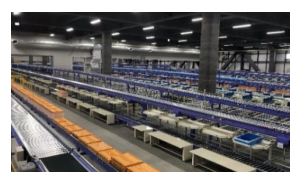
倉庫内運搬の自動化



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 3

Appendix

第17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 28.1%） 1,999億円 - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.2% - 第17期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.3% - ポートフォリオ稼働率 期中平均 99.4% 期末時点 99.0%	- 時価総額 8,765億円 1口当たり分配金⁽⁵⁾ 第17期実績 4,847円 第18期予想 4,919円 第19期予想 4,811円 1口当たりNAV 243,904円 （前期比 +5.3%）	- 有利子負債残高 2,845億円 - LTV 37.8% （鑑定LTV 29.9%） - 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5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17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. 利益超過分配金を含みます

第17期の実績

(百万円)	第16期 (2020年11月期) 実績	第17期 (2021年5月期) 予想 (2021年1月20日時点)	第17期 (2021年5月期) 実績	予想比
営業収益	23,610	24,437	24,554	+0.5%
NOI	18,934	19,479	19,650	+0.9%
営業利益	11,240	11,384	11,539	+1.4%
経常利益	10,428	10,377	10,576	+1.9%
特別利益	4,305 ⁽¹⁾	180	167	▼6.8%
特別損失	796	130	131	+1.3%
当期純利益	13,937	10,426	10,611	+1.8%
分配金総額	11,984	12,333	12,514	+1.5%
利益分配金	10,186	10,425	10,611	+1.8%
利益超過分配金	1,797	1,907	1,902	▼0.3%
継続的利益超過分配	1,558	1,660	1,654	▼0.3%
一時的利益超過分配	239	247	247	-
(円)				
1口当たり分配金	4,860	4,777	4,847	+1.5%
1口当たり利益分配金	4,131	4,038	4,110	+1.8%
1口当たり利益超過分配金	729	739	737	▼0.3%

第17期当期純利益 予想比差額要因

- 期中平均稼働率
 - 想定98.9%⇒実績99.4% + 103百万円
- 水道光熱費純収入 + 104百万円
- 保険料支出 ▼70百万円

第17期特別利益・特別損失

- 岩沼1利益保険金収入 167百万円
- 岩沼1解体工事費用 131百万円

1. プロロジスパーク岩沼1において第15期に発生した火災損失に対応する保険金として4,019百万円を収受しています

第18期・第19期の業績予想

(百万円)	第18期 (2021年11月期) 前回予想 (2021年1月20日時点)	第18期 (2021年11月期) 今回予想	前回予想比	第19期 (2022年5月期) 予想
営業収益	25,408	25,466	+0.2%	25,261
NOI	20,178	20,011	▼0.8%	19,724
営業利益	11,802	11,696	▼0.9%	11,416
経常利益	10,836	10,768	▼0.6%	10,479
特別利益	180	140	▼22.2%	140
当期純利益	11,015	10,907	▼1.0%	10,618
分配金総額	12,731	12,700	▼0.2%	12,421
利益分配金	11,016	10,908	▼1.0%	10,619
利益超過分配金	1,714	1,791	+4.5%	1,802
継続的利益超過分配	1,714	1,791	+4.5%	1,802
一時的利益超過分配	-	-	-	-
(円)				
1口当たり分配金	4,931	4,919	▼0.2%	4,811
1口当たり利益分配金	4,267	4,225	▼1.0%	4,113
1口当たり利益超過分配金	664	694	+4.5%	698

- 想定平均稼働率
 - 第18期：98.9%
 - 第19期：98.2%
(プロロジスパーク岩沼1を除く：98.7%)

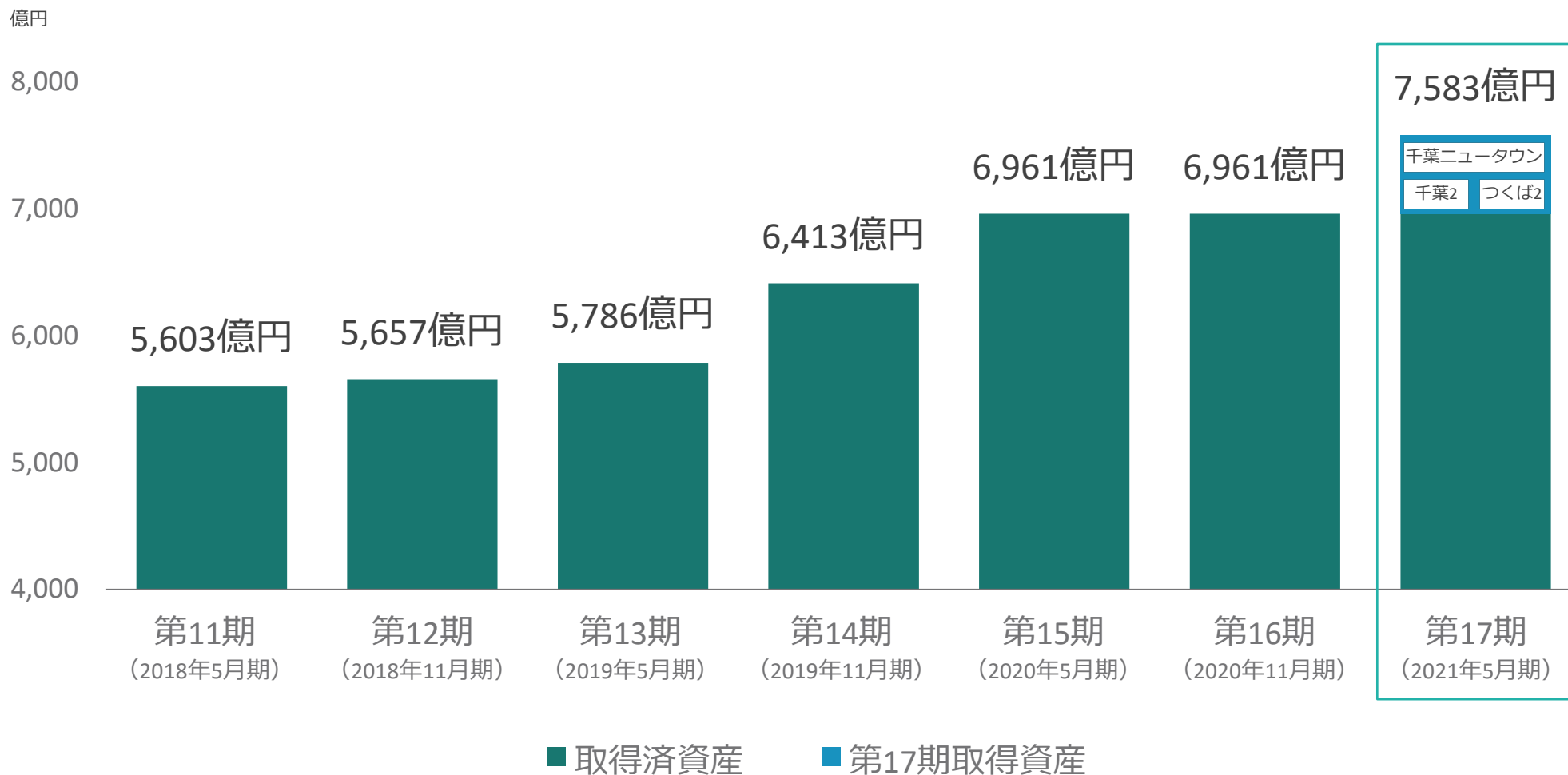
第17期 vs 第18期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

- 収入
 - 取得物件の通期稼働 (+)
 - 稼働率 (99.4%⇒98.9%) (▼)
 - 水道光熱費純収入 (▼)
- 費用
 - 保険料支出 (▼)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配の非実施 (▼)
 - 継続的利益超過分配の増額 (+)

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

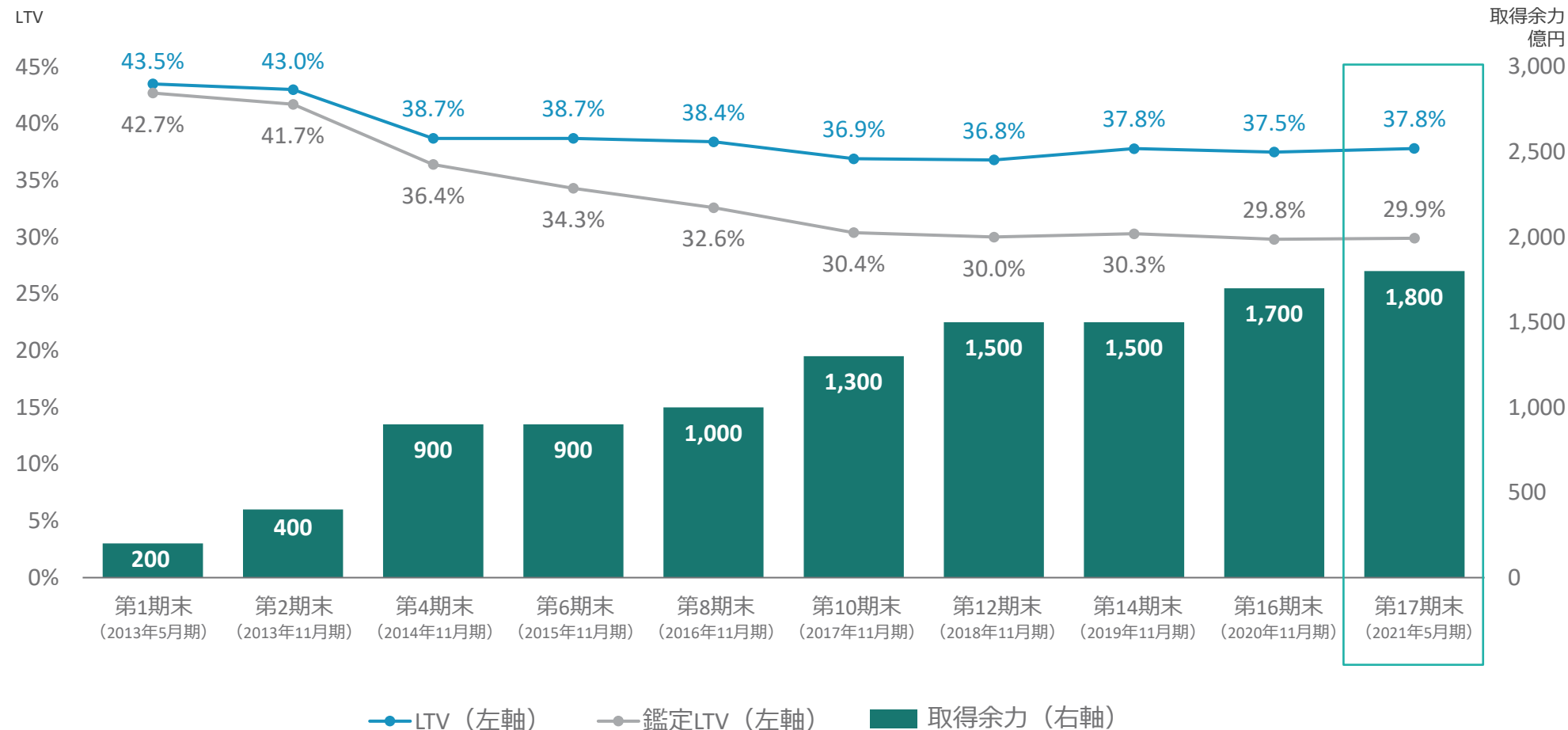
- 収入
 - 取得物件の固都税費用化 (▼)
 - 稼働率 (98.9%⇒98.2%) (▼)
 - 水道光熱費純収入 (▼)

資産規模の推移



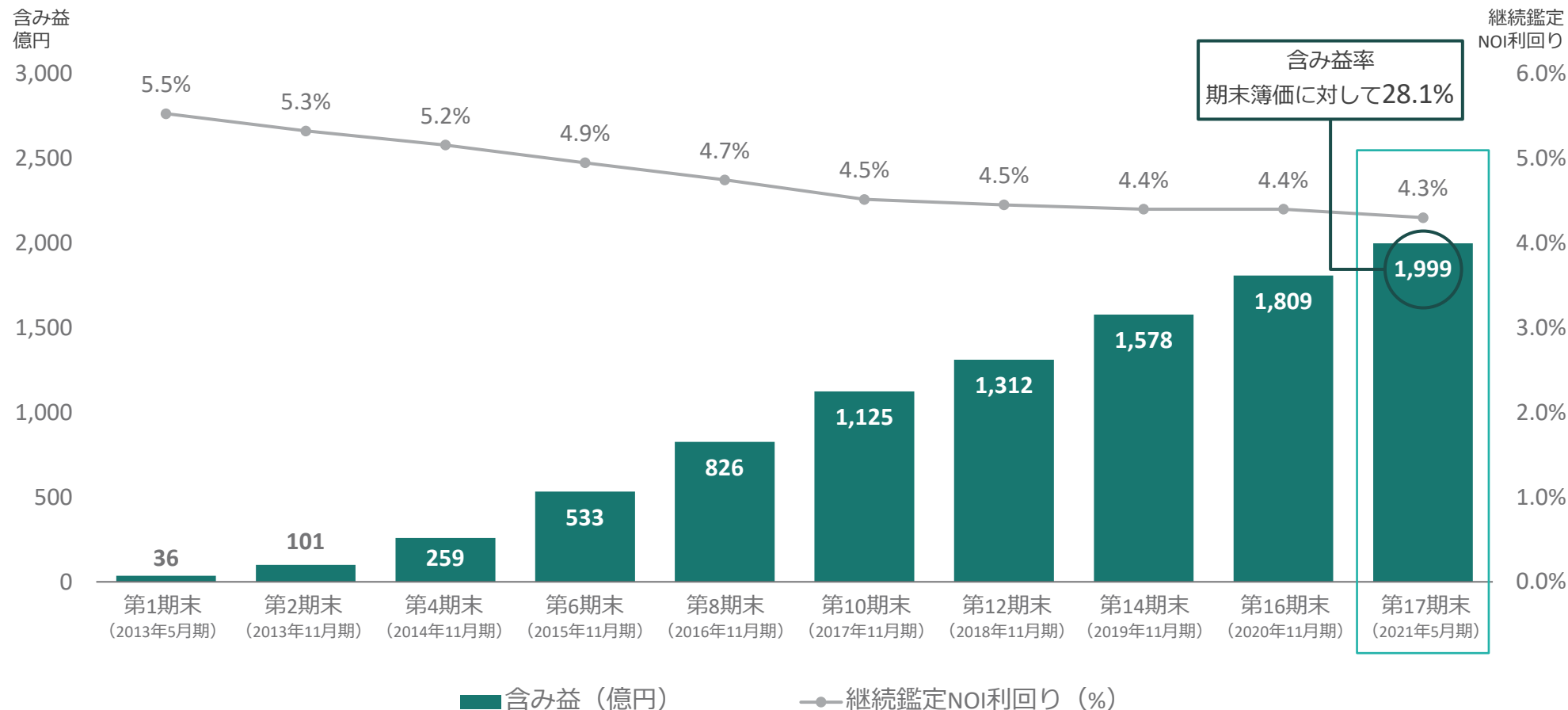
LTV・取得余力の推移

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

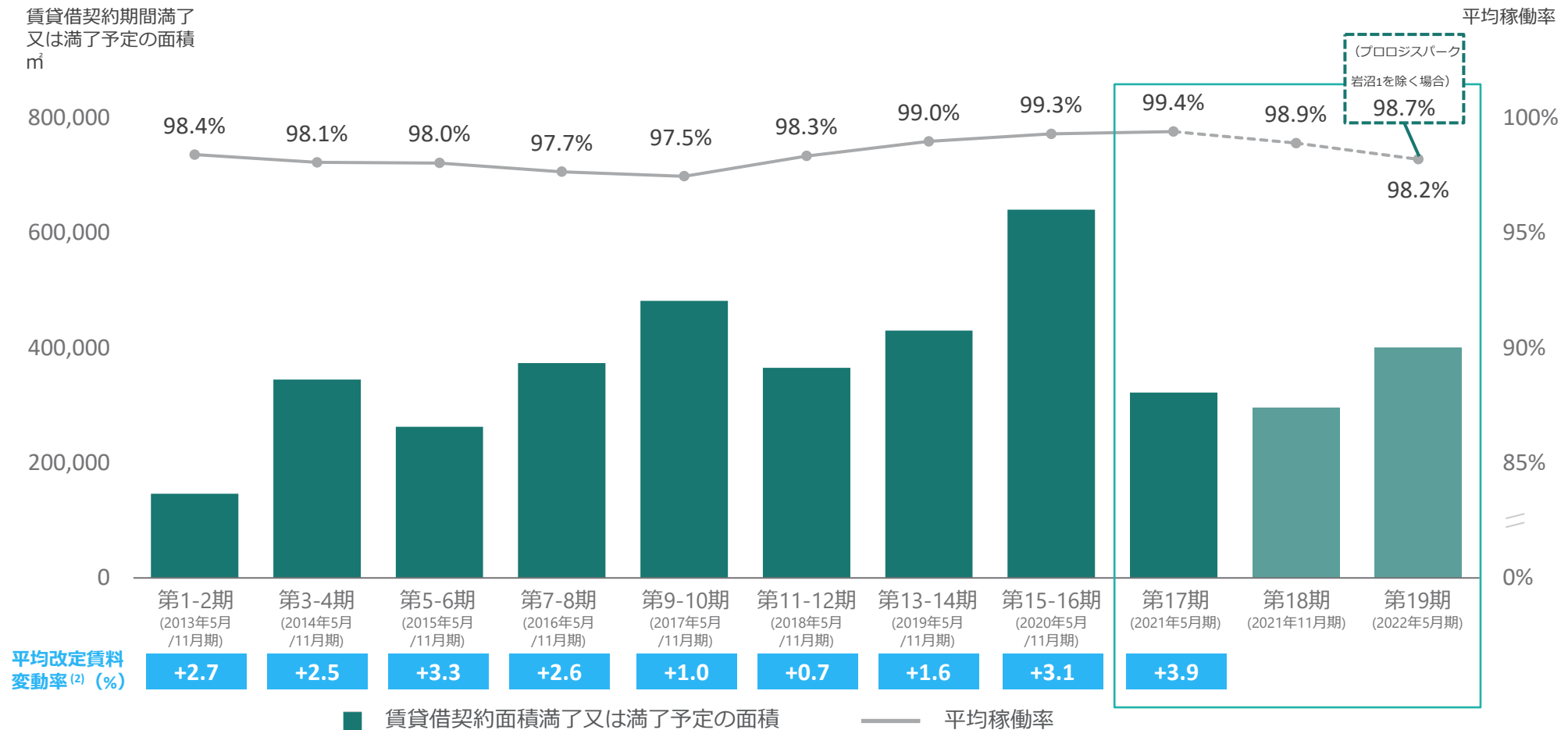
継続鑑定NOI利回り⁽¹⁾・含み益の推移



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

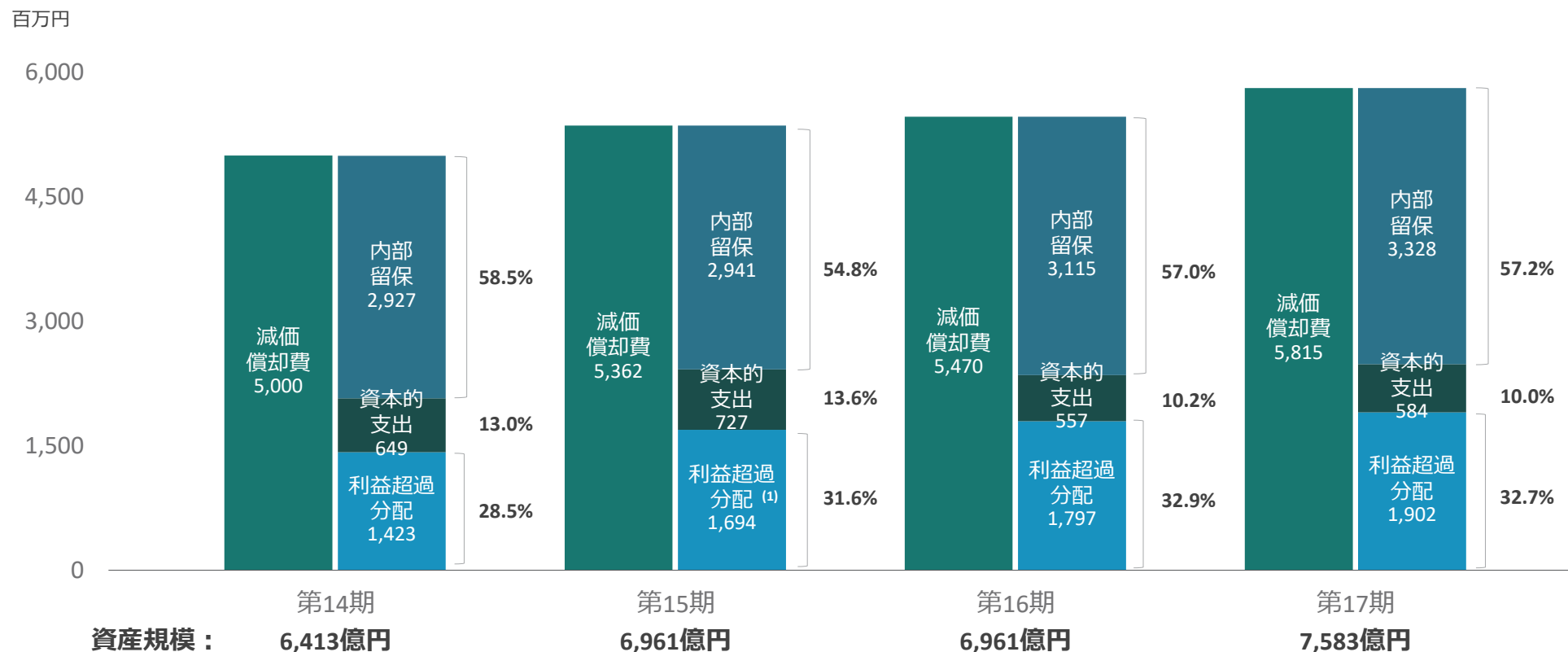
賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積
㎡



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（第17期は2021年6月末日時点）で長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます

利益超過分配と資本的支出の推移

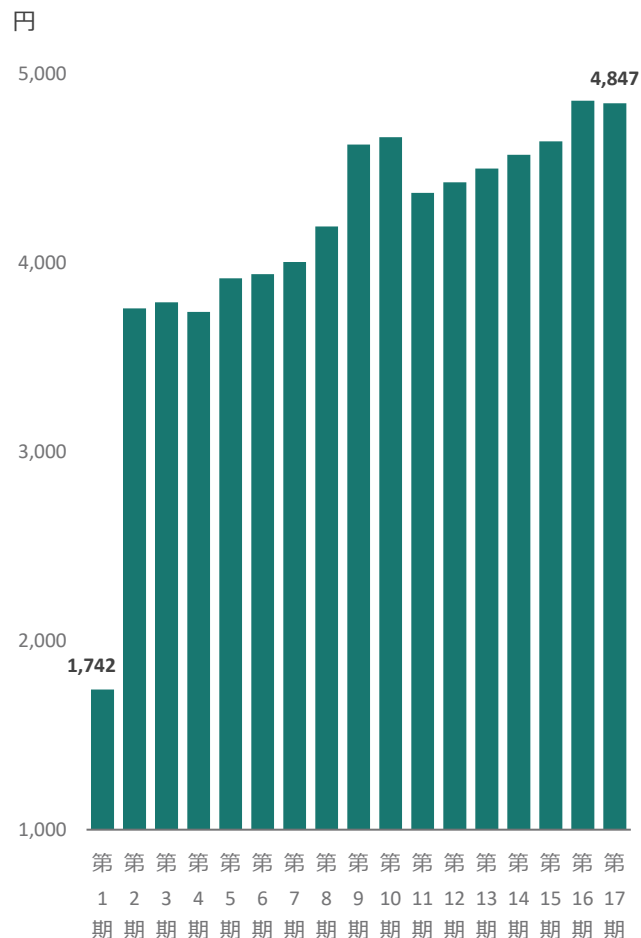


1. 一時差異等調整引当額の分配を含みません

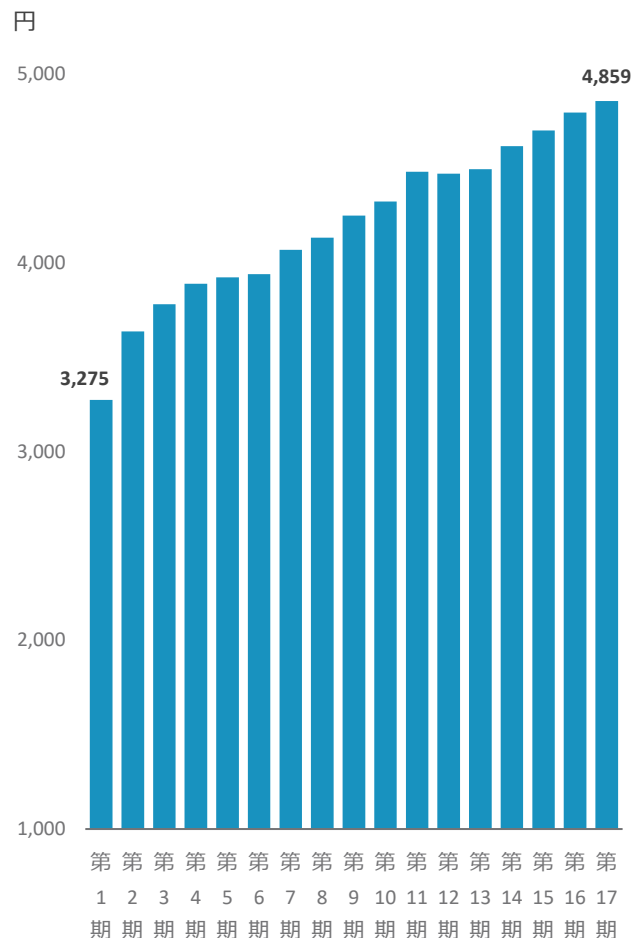
上場来の分配金及びNAVの推移

上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）は48.4%、1口当たりNAVは121.3%上昇

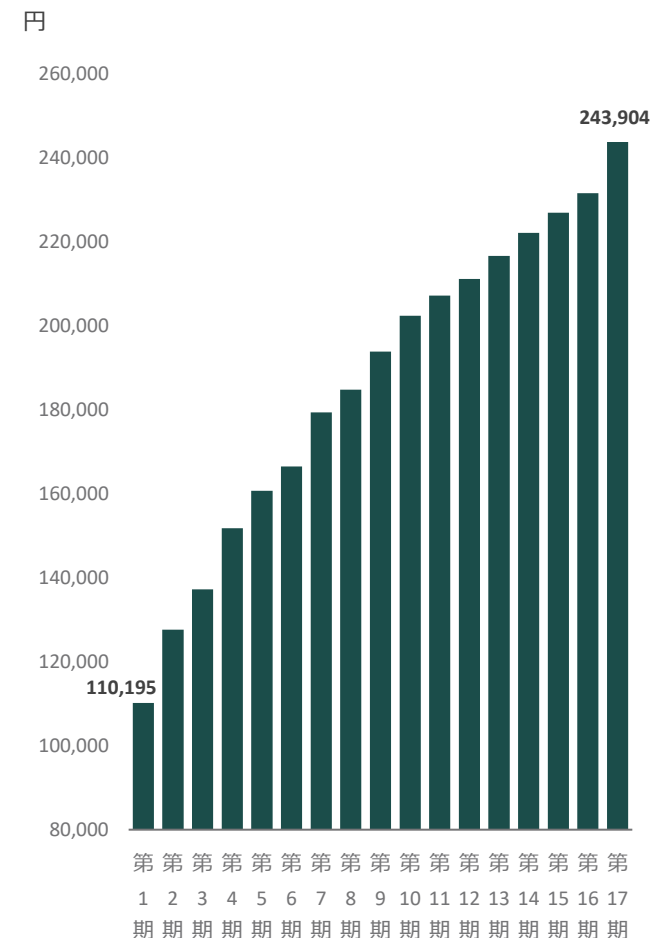
1口当たり分配金⁽¹⁾



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

プロロジスパーク岩沼1の再開発工事に着手

2021年3月に起工式を実施



本再開発の概要

物件名称		プロロジスパーク岩沼1
所在地		宮城県岩沼市空港南三丁目2番35
土地	敷地面積	45,704.30㎡
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
計画中の建物	延床面積	50,446㎡
	賃貸可能面積	43,835㎡
本再開発の 経済性見込み	構造・階数	鉄骨造2階建
	総事業費用	7,481百万円
	本再開発後の調査価格	8,170百万円 ⁽²⁾
	NOI利回り	5.3% ⁽³⁾
含み益		688百万円 ⁽⁴⁾
竣工予定時期		2022年4月

1. 2020年10月21日時点の計画に基づく情報であり、実際とは異なる可能性があります
2. シービーアルイー株式会社から取得した、本再開発による計画建物に基づき作成された価格調査報告書（2020年9月1日時点）における調査価格を記載しています
3. 上記価格調査報告書に記載された本再開発後のプロロジスパーク岩沼1のNOIを、本再開発の総事業費用で除して算出しています
4. 本再開発後の調査価格から、本再開発の総事業費用を差し引いて算出しています

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

52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
7,583億円

平均築年数
8.0年

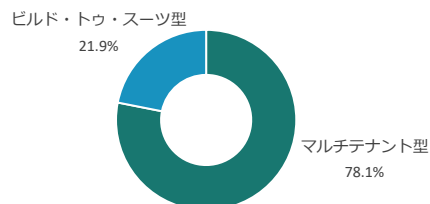
稼働率
99.0%

平均NOI利回り
5.2% (1)
5.3% (2)

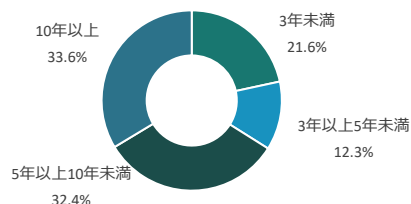
ポートフォリオPML値
1.2% (3)

ポートフォリオの分散状況 (4)

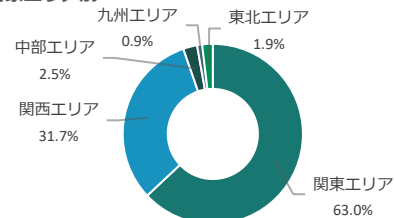
物件タイプ別



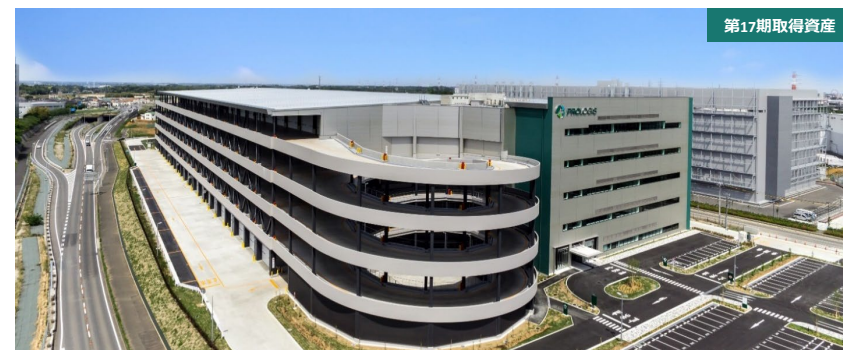
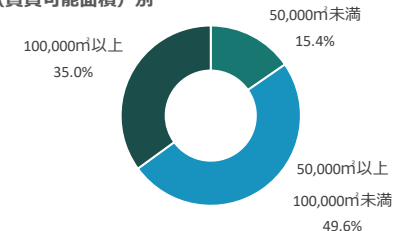
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン



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. 2021年5月末日時点における各物件の鑑定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
2. 第17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。以下同じです
3. 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51物件の集合体に対して、2020年12月7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
4. 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)

14物件計2,600億円のパイプライン物件。開発中物件のプレリースは順調

優先交渉権取得済物件



マルチ

45,321m²

プロロジスパーク神戸5
(兵庫県神戸市)
2021年3月竣工



BTS

* 38,511m²

プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)
2021年8月竣工予定



マルチ

* 217,544m²

プロロジスパーク猪名川1
(兵庫県川辺郡)
2021年11月竣工予定



マルチ

* 158,633m²

プロロジスパーク猪名川2
(兵庫県川辺郡)
2021年7月竣工予定



マルチ

* 151,604m²

プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年4月竣工予定

5物件・611,615m²

開発中・計画中資産



マルチ

* 161,338m²

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



マルチ

* 45,693m²

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



BTS

* 27,000m²

プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)
2022年6月竣工予定



* 113,000m²

プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



* 156,000m²

プロロジスパークつくば3
(茨城県つくば市)



* 164,000m²

プロロジス東海太田川プロジェクト
(愛知県東海市)



大規模開発プロジェクト

プロロジス古河プロジェクトフェーズ2
(茨城県古河市)

9物件・683,569m²

都市型物流施設



5,171m²

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



* 6,466m²

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



New

* 4,900m²

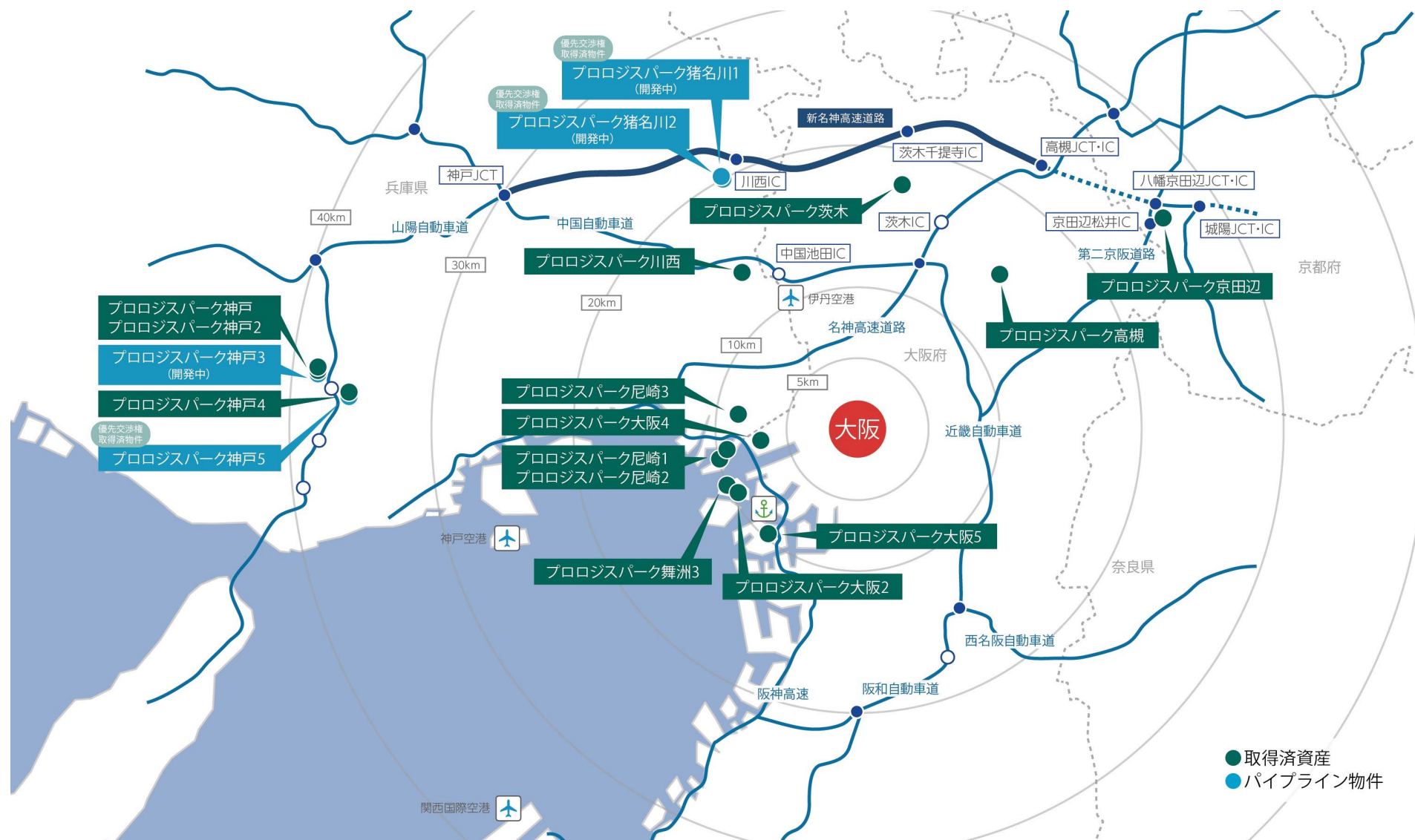
プロロジスアーバン東京大田1
(東京都大田区)

1. 「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません
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、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

首都圏における保有物件とパイプライン物件



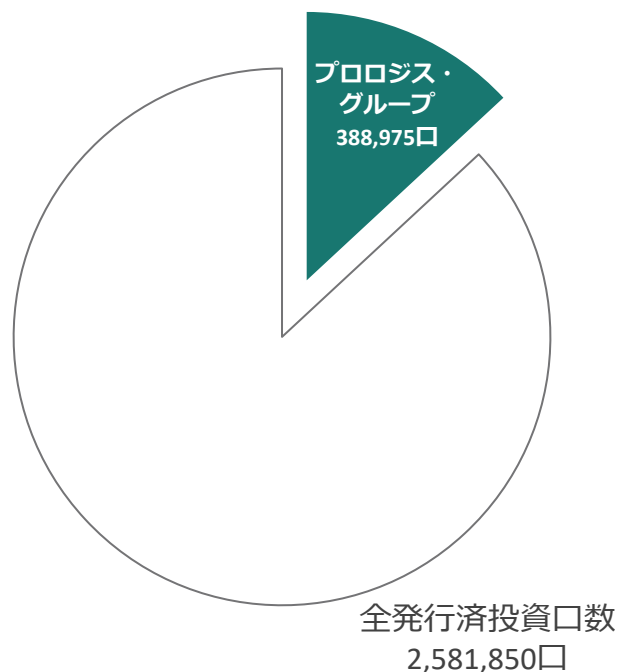
近畿圏における保有物件とパイプライン物件



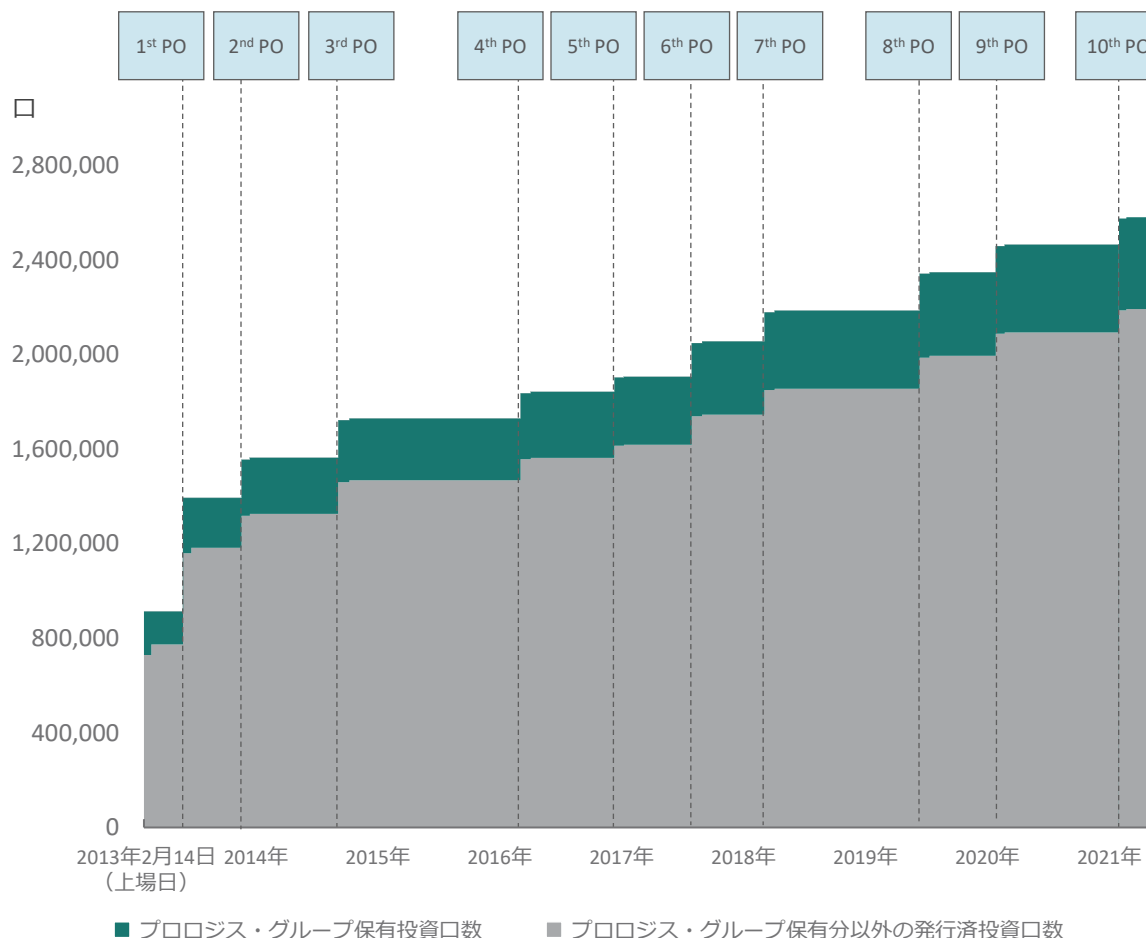
②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート(2)

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



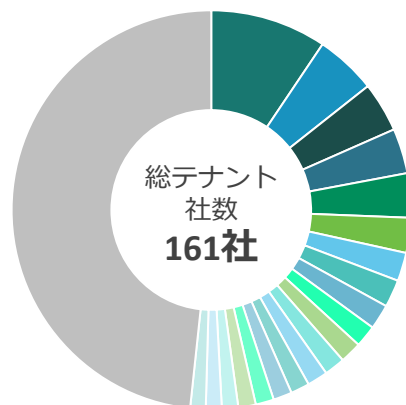
投資主とプロロジス・グループの
利益を共通化



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)

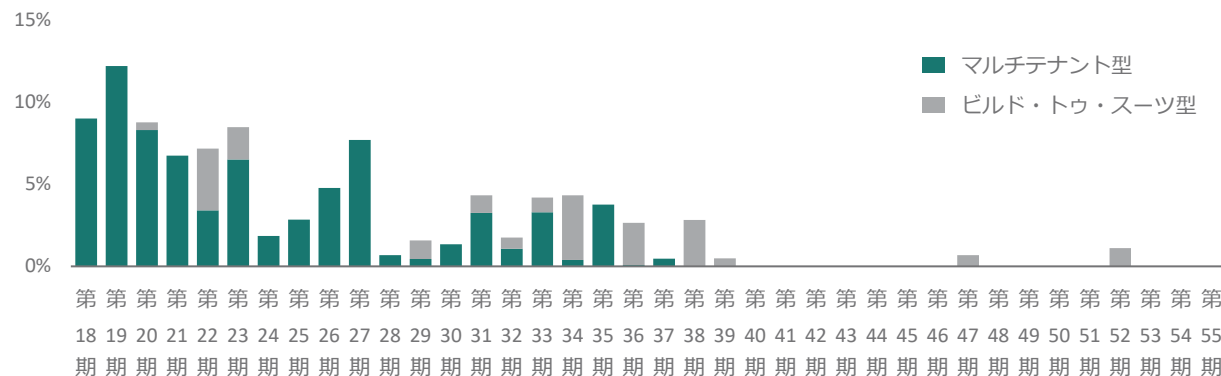
プロロジス・グループの物件運営力を活用した安定的なポートフォリオ

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	9.4%	株式会社日立物流西日本	2.2%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.5%
日通・NPロジスティクス株式会社	4.9%	ヤマト運輸株式会社	2.0%	センコー株式会社	1.5%
株式会社ニトリ	4.0%	株式会社ビバホーム	1.8%	日立物流コラボネクスト株式会社	1.4%
楽天グループ株式会社 ⁽¹⁾	3.6%	株式会社アルペン	1.8%	山久株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.6%	アサヒロジ株式会社	1.7%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.3%
株式会社スズケン	2.8%	株式会社ハマキョウレックス	1.7%	住商グローバル・ロジスティクス株式会社	1.3%
ニプロ株式会社	2.3%	アズワン株式会社	1.5%	その他	48.3%

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
161社

上位20テナント比率⁽²⁾
51.7%

定期借家契約比率⁽³⁾
100.0%

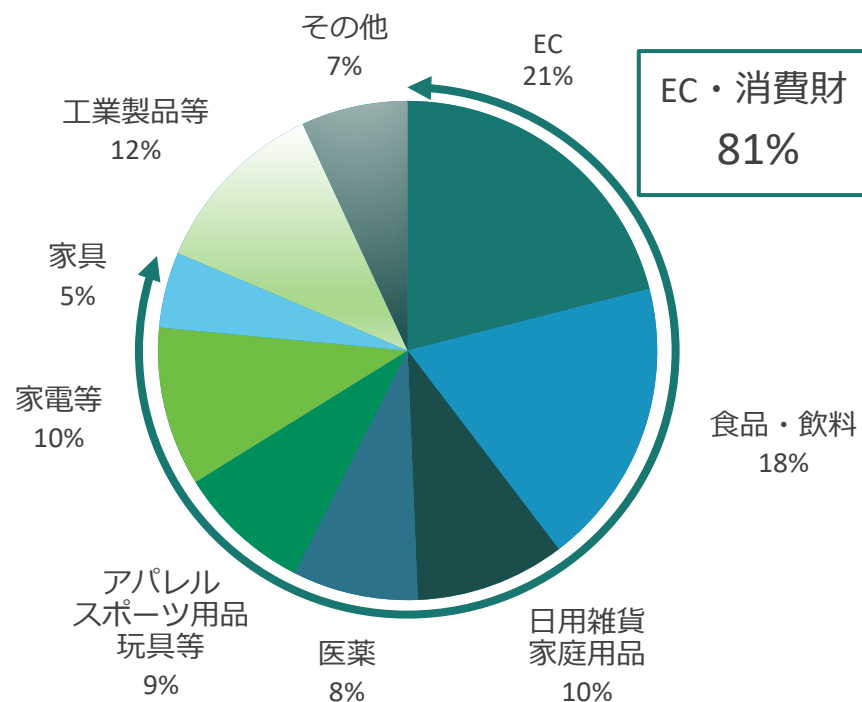
平均賃貸借残存期間⁽⁴⁾
4.0年

1. 楽天グループ株式会社は、2021年7月1日付でJP楽天ロジスティクス合同会社（2021年7月2日付で商号をJP楽天ロジスティクス株式会社に変更）を新たに設立し、物流事業に関して有する権利義務を承継しています。そのため、賃貸借契約の一部の名義が2021年7月2日付でJP楽天ロジスティクス株式会社に変更されています
2. 賃貸面積ベース
3. 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
4. 2021年5月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2021年5月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

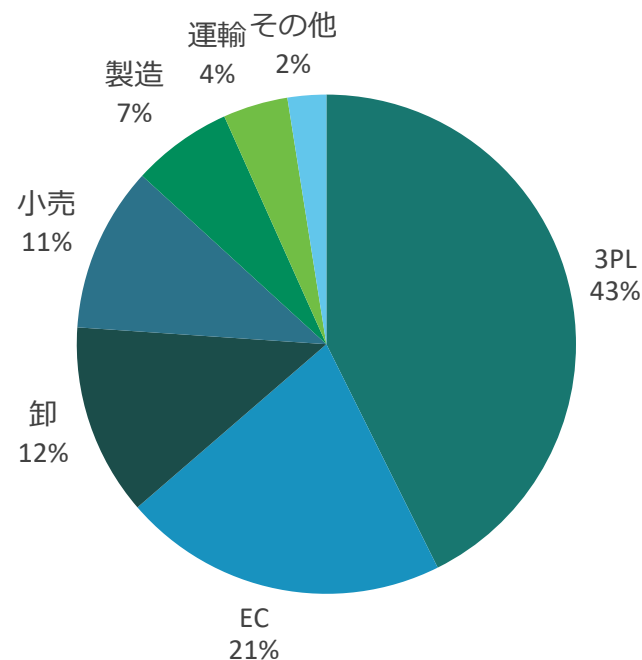
③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性(2)

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）

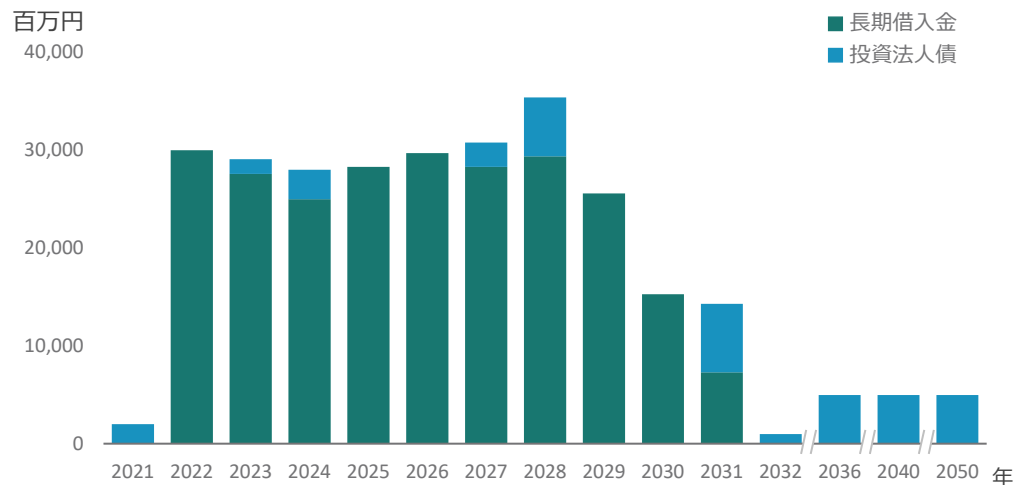


④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(1)

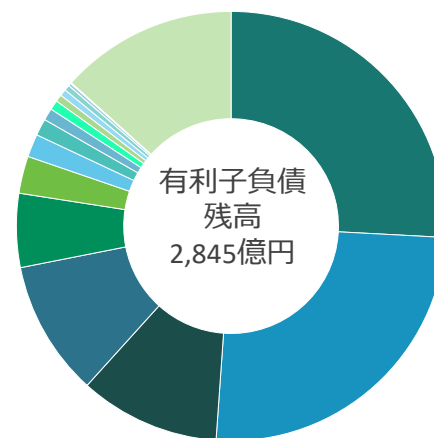
取得余力は1,800億円、含み益は約2,000億円に拡大

格付 JCR : AA (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV 37.8%	鑑定LTV⁽²⁾ 29.9%	取得余力 1,800億円程度
長期固定金利負債比率 100.0%	平均負債調達年数⁽³⁾ : 9.0年 平均負債残存年数⁽³⁾ : 5.9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⁾ 1,999億円 (28.1%)

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 15社

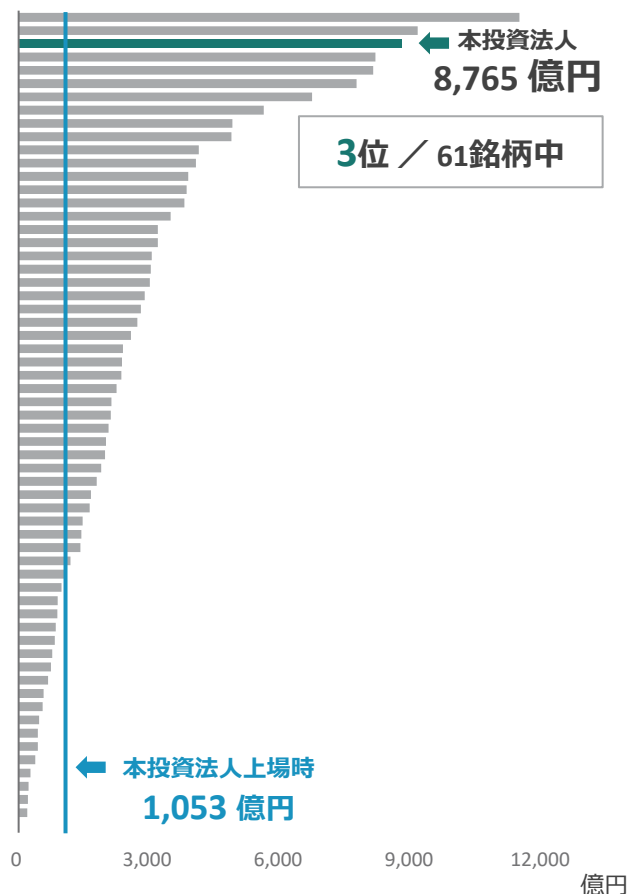
三井住友銀行	25.8%
三菱UFJ銀行	25.3%
三井住友信託銀行	10.6%
みずほ銀行	10.2%
日本政策投資銀行	5.6%
りそな銀行	2.8%
農林中央金庫	1.7%
福岡銀行	1.3%
みずほ信託銀行	0.9%
西日本シティ銀行	0.7%
伊予銀行	0.5%
七十七銀行	0.5%
あおぞら銀行	0.4%
山梨中央銀行	0.2%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	13.4%

1. 2021年5月末日時点
2. 鑑定LTV = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {各期末の貸借対照表上の総資産額 + (各期末の保有資産の鑑定評価額 - 各期末の保有資産の帳簿価額)}。以下同じです
3. 平均負債調達年数は負債調達年数を、平均負債残存年数は負債残存年数を、それぞれ負債残高をベースに加重平均することにより算出しています
4. 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています
5. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです
6. 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

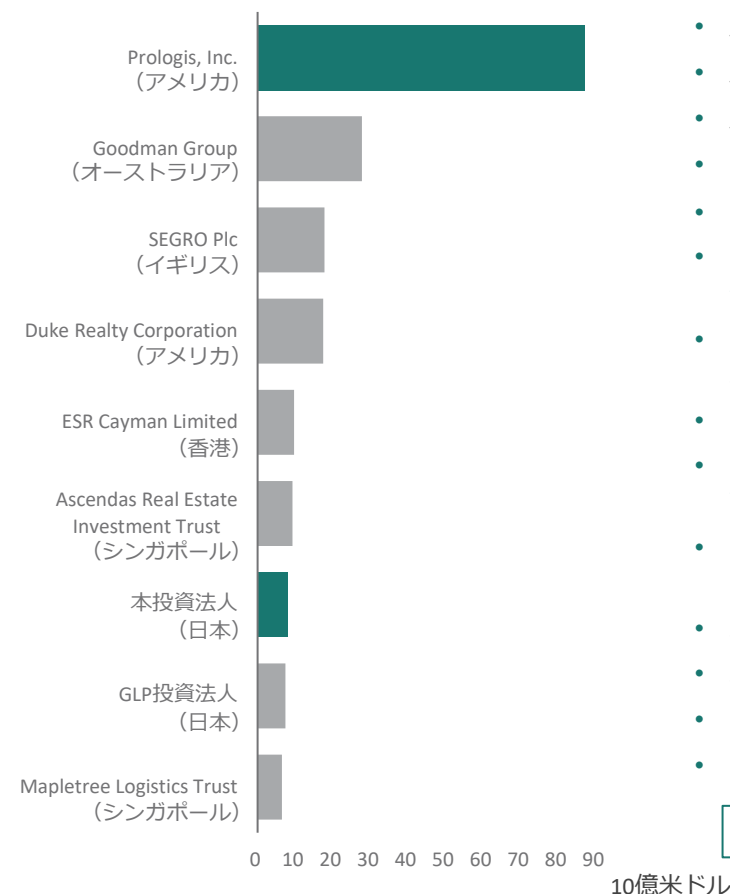
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)

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

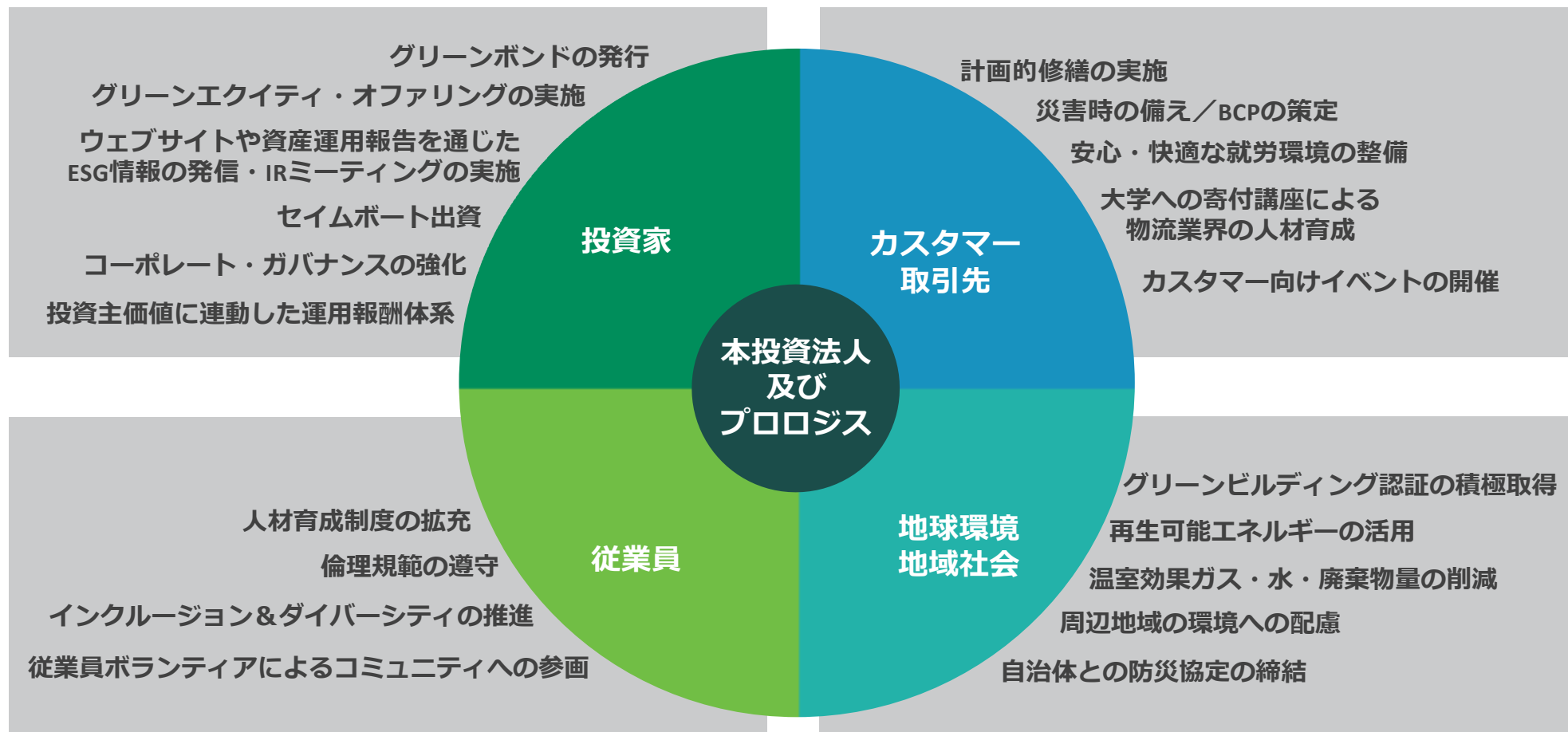
合計14インデックス

1. 2021年5月末日時点

2. アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2021年5月末日時点の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル＝109.76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⁾
30 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を採用⁽²⁾

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

I o T 技術を活かした施設運営



プロロジス
スマートボックス⁽²⁾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5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
2. 第22回物流環境大賞「先進技術賞」を受賞

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)

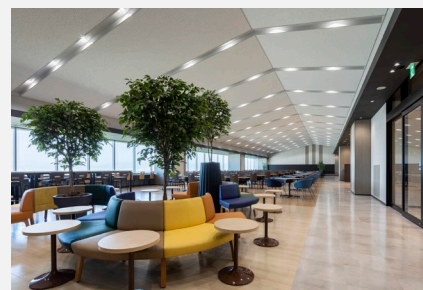
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

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



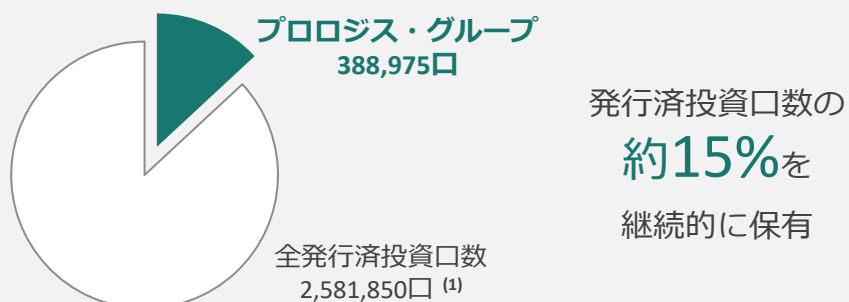
コロナ禍においても
従業員ボランティア
を継続

- 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

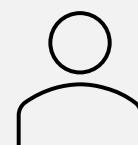
⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(4)

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・グループによるセイムポート出資



投資法人役員会の構成



執行役員 **1** 名
資産運用会社
社長兼任



監督役員 **3** 名（うち女性1名）
全員が資産運用会社及び
スポンサーと利害関係を持たない

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全外部委員の賛成が必須

1. 2021年5月末日時点
2. 期中運用報酬Ⅱ等控除前

第17期（2021年5月期）

貸借対照表

資産の部		第16期末（千円）	第17期末（千円）
I 流動資産			
現金及び預金		29,106,808	27,105,730
信託現金及び信託預金		5,544,592	5,707,332
営業未収入金		1,373,638	1,216,548
前払費用		412,066	818,439
未収消費税等		-	3,831,448
その他		199,250	-
流動資産合計		36,636,356	38,679,500
II 固定資産			
有形固定資産			
建物		6,179,367	6,088,757
構築物		104,270	94,985
工具、器具及び備品		1,690	1,506
土地		3,834,204	3,834,204
信託建物		373,730,426	412,617,250
信託構築物		8,087,618	8,849,536
信託機械及び装置		17,541	17,485
信託工具、器具及び備品		654,315	735,013
信託土地		262,116,051	280,104,421
信託建設仮勘定		-	81,954
有形固定資産合計		654,725,485	712,425,116
無形固定資産			
信託その他		204,572	231,867
無形固定資産合計		204,572	231,867
投資その他の資産			
長期前払費用		1,315,410	1,461,997
繰延税金資産		-	17
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		1,325,810	1,472,415
固定資産合計		656,255,868	714,129,399
III 繰延資産			
繰延資産合計		127,381	189,135
資産合計		693,019,606	752,998,035
負債の部		第16期末（千円）	第17期末（千円）
I 流動負債			
営業未払金		2,176,682	1,444,476
1年内償還予定の投資法人債		2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金		21,300,000	30,000,000
未払金		424,879	380,776
未払費用		2,371,161	2,454,102
未払消費税等		1,766,247	-
未払法人税等		605	946
前受金		4,102,911	4,430,907
その他		410,982	903,655
流動負債合計		34,553,470	41,614,866
II 固定負債			
投資法人債		24,000,000	36,000,000
長期借入金		212,900,000	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		16,968,824	18,276,843
その他		5,042	2,863
固定負債合計		254,121,640	271,027,480
負債合計		288,675,111	312,642,346
純資産の部			
I 投資主資本			
出資総額			
出資総額（総額）		407,485,839	444,869,507
一時差異等調整引当額		△3,750,557	-
その他の出資総額控除額		△13,329,197	△15,126,802
出資総額		390,406,084	429,742,705
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		13,938,410	10,612,983
剰余金合計		13,938,410	10,612,983
投資主資本合計		404,344,494	440,355,689
純資産合計		404,344,494	440,355,689
負債純資産合計		693,019,606	752,998,035

第17期（2021年5月期）

損益計算書

	第16期（千円）	第17期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	21,983,222	23,164,265
その他賃貸事業収入	1,627,602	1,389,811
営業収益合計	23,610,825	24,554,076
営業費用		
賃貸事業費用	10,147,037	10,718,548
資産運用報酬	2,076,470	2,151,207
資産保管・一般事務委託報酬	48,782	48,914
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	76,030	73,781
営業費用合計	12,370,520	13,014,652
営業利益	11,240,305	11,539,424
営業外収益		
受取利息	113	155
未払分配金戻入	433	438
固定資産税等精算金差額	595	-
消費税等還付加算金	3,705	-
固定資産税等還付金	13,219	-
固定資産受贈益	-	10,251
その他	-	964
営業外収益合計	18,067	11,810
営業外費用		
支払利息	507,800	533,249
投資法人債利息	95,907	95,371
投資法人債発行費償却	7,199	7,176
融資関連費用	218,918	226,929
投資口交付費	-	31,246
投資口公開関連費用	-	80,608
その他	34	75
営業外費用合計	829,861	974,656
経常利益	10,428,511	10,576,578

	第16期（千円）	第17期（千円）
特別利益		
受取保険金	4,130,890	167,686
受取補填金	174,629	-
特別利益合計	4,305,520	167,686
特別損失		
台風による損失	100,132	-
火災による損失	696,202	131,754
特別損失合計	796,334	131,754
税引前当期純利益	13,937,696	10,612,510
法人税、住民税及び事業税	605	970
法人税等調整額	45	△17
法人税等合計	650	952
当期純利益	13,937,045	10,611,557
前期繰越利益	1,364	1,425
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	13,938,410	10,612,983

ポートフォリオ一覧 (1/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	46,700	125,100	4.5	12.6	5.5%	5.7%	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	3.7	12.1	5.3%	5.8%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	33,000	144,897	3.4	10.0	6.0%	6.5%	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	34,700	130,553	3.3	14.1	5.8%	6.0%	99.2%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	16,700	74,874	1.8	13.3	5.4%	5.4%	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	19,100	91,455	1.6	13.4	6.9%	6.9%	98.1%	3.9%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋	6,500	9,550	42,751	0.9	12.0	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	5,440	19,898	0.6	9.4	5.5%	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	4,010	21,778	0.4	8.9	6.6%	6.1%	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	5,080	28,765	0.5	9.4	6.7%	5.7%	100.0%	0.6%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	42,200	73,023	3.9	15.7	5.2%	5.4%	100.0%	3.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	30,200	95,121	2.9	8.9	5.6%	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	14,600	56,556	1.5	16.5	5.5%	6.0%	100.0%	4.3% 4.0%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	11,300	62,058	1.1	16.3	6.6%	7.4%	97.7%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,470	32,230	0.6	14.1	6.6%	6.3%	55.1%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	22,200	91,446	2.3	15.8	5.5%	5.2%	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	23,400	91,428	2.5	14.2	5.3%	5.3%	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	2.6	7.9	5.3%	5.3%	100.0%	1.1%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	19,700	31,023	1.8	14.0	5.1%	5.5%	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	1.8	13.1	5.4%	5.6%	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	27,300	106,135	2.8	9.1	5.5%	5.7%	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	9,650	42,005	1.1	7.3	5.3%	6.0%	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	1.1	11.2	5.3%	5.6%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	14,900	75,493	1.8	7.6	4.9%	5.9%	100.0%	3.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	11,100	39,527	1.2	7.7	5.1%	5.1%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,470	32,511	0.8	7.5	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	15,300	69,432	1.7	7.2	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	7,730	37,165	0.9	6.6	5.0%	5.5%	100.0%	4.5%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	19,800	78,087	2.3	6.4	4.9%	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	5,580	26,353	0.6	5.7	5.7%	5.5%	100.0%	1.4%

ポートフォリオ一覧 (2/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	11,600	52,982	1.2	13.0	5.9%	6.0%	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	8,430	34,158	1.0	4.6	5.3%	5.3%	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	14,900	62,468	1.8	4.6	5.1%	5.2%	100.0%	0.3%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,300	58,159	1.8	5.2	4.5%	5.0%	100.0%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	43,700	154,182	5.1	4.7	4.6%	4.1%	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	4,100	19,699	0.5	4.1	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	18,600	50,714	2.2	3.5	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	5,700	27,960	0.7	6.4	5.2%	5.0%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	22,200	98,076	2.8	5.5	4.7%	5.0%	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	5,650	29,196	0.7	2.9	5.1%	4.9%	100.0%	4.6%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,300	65,168	1.7	2.7	4.9%	5.0%	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	13,200	60,540	1.7	3.4	4.8%	4.9%	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	38,900	135,024	4.7	2.6	4.6%	4.9%	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	9,600	36,542	1.2	2.7	5.1%	5.1%	100.0%	1.0%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,260	24,154	0.7	2.0	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	33,000	127,045	4.1	1.7	4.5%	4.8%	100.0%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	15,900	56,723	2.0	2.6	4.5%	4.8%	100.0%	3.1%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	13,800	65,570	1.8	1.8	4.8%	5.1%	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	26,400	106,934	3.5	5.1	4.5%	4.0%	96.1%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	15,500	58,117	2.0	0.5	4.4%	4.3%	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	2.8	0.8	4.6%	4.8%	100.0%	1.8%
小計 / 平均 (51物件)			757,170	910,620	3,443,394	99.8	8.0	5.2%	5.3%	99.0%	1.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼1 ⁽⁵⁾	宮城県岩沼市	1,179	2,020	-	0.2	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (52物件)			758,349	912,640	3,443,394	100.0	-	-	-	-	-

1. 2021年5月末日時点

2. 鑑定NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています

3. 第17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

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

鑑定評価の概要 (1/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末						第16期末	
			鑑定価格 (百万円)	第16期末 との差	直接還元利回り (%)	第16期末 との差	簿価 ⁽¹⁾ (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-01	プロロジスパーク市川 1	33,900	46,700	500	3.8	▼0.1	31,329	15,370	46,200	3.9
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	34,900	400	4.1	▼0.1	25,070	9,829	34,500	4.2
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,000	-500	4.5	0.0	22,220	10,779	33,500	4.5
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	34,700	300	4.1	▼0.1	22,114	12,585	34,400	4.2
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	16,700	200	4.2	▼0.1	11,863	4,836	16,500	4.3
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	19,100	-100	4.4	0.0	10,856	8,243	19,200	4.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,550	-50	4.2	0.0	5,691	3,858	9,600	4.2
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,440	100	4.4	▼0.1	4,030	1,409	5,340	4.5
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	4,010	60	4.6	0.0	2,627	1,382	3,950	4.6
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	5,080	80	4.6	0.0	3,361	1,718	5,000	4.6
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	42,200	1,100	3.5	▼0.1	28,484	13,715	41,100	3.6
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	30,200	500	4.0	▼0.1	19,828	10,371	29,700	4.1
M-11	プロロジスパーク船橋 5 (別棟)	11,000	14,600	100	3.9	▼0.1	10,403	4,196	14,500	4.0
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	11,300	300	4.7	▼0.1	7,685	3,614	11,000	4.8
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	6,470	330	4.7	▼0.1	4,442	2,027	6,140	4.8
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	22,200	500	4.3	▼0.1	16,286	5,913	21,700	4.4
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	23,400	500	4.3	▼0.1	17,822	5,577	22,900	4.4
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	26,900	500	3.8	▼0.1	17,985	8,914	26,400	3.9
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	19,700	200	3.5	▼0.1	13,197	6,502	19,500	3.6
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,600	200	3.9	▼0.1	12,504	6,095	18,400	4.0
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	27,300	400	4.1	▼0.1	18,856	8,443	26,900	4.2
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	9,650	70	4.4	▼0.1	7,380	2,269	9,580	4.5
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,100	100	3.9	▼0.1	7,953	3,146	11,000	4.0
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,900	100	4.3	▼0.1	12,548	2,351	14,800	4.4
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	11,100	300	4.1	▼0.1	8,426	2,673	10,800	4.2
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,470	140	4.6	▼0.1	5,782	1,687	7,330	4.7

鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末						第16期末	
			鑑定価格 (百万円)	第16期末 との差	直接還元利回り (%)	第16期末 との差	簿価 ⁽¹⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	15,300	500	4.5	▼0.1	11,775	3,524	14,800	4.6
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,730	90	4.5	▼0.1	6,542	1,187	7,640	4.6
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	19,800	500	4.2	▼0.1	16,437	3,362	19,300	4.3
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,580	100	4.8	▼0.1	4,313	1,266	5,480	4.9
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	11,600	500	4.5	▼0.1	8,738	2,861	11,100	4.6
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,430	-30	4.7	0.0	7,092	1,337	8,460	4.7
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,900	200	4.6	▼0.1	12,763	2,136	14,700	4.7
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	15,300	300	3.9	▼0.1	12,867	2,432	15,000	4.0
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	43,700	1,300	4.0	▼0.1	36,652	7,047	42,400	4.1
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,100	0	4.7	0.0	3,661	438	4,100	4.7
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	18,600	200	3.7	▼0.1	16,408	2,191	18,400	3.8
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,700	270	4.7	▼0.1	5,084	615	5,430	4.8
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,200	200	4.4	▼0.1	20,353	1,846	22,000	4.5
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,650	-10	4.7	0.0	5,170	479	5,660	4.7
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,300	100	4.5	▼0.1	12,229	1,070	13,200	4.6
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,200	100	4.4	▼0.1	12,238	961	13,100	4.5
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	38,900	1,100	4.1	▼0.1	35,107	3,792	37,800	4.2
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	9,600	190	4.8	▼0.1	8,992	607	9,410	4.9
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,260	100	4.6	▼0.1	4,924	335	5,160	4.7
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	33,000	700	4.1	▼0.1	30,769	2,230	32,300	4.2
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	15,900	300	4.1	▼0.1	14,717	1,182	15,600	4.2
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	13,800	100	4.5	▼0.1	13,267	532	13,700	4.6
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	26,400	100	4.3	0.0	26,488	-88	26,300	4.3
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	15,500	500	4.2	▼0.1	15,035	464	15,000	4.3
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	0	4.5	▼0.1	20,999	-99	20,900	4.6
小計（51物件）		757,170	910,620	13,740	-	-	711,388	199,231	896,880	-
M-19	プロロジスパーク岩沼1	1,179	2,020	780	-	-	1,268	751	1,240	-
ポートフォリオ合計（52物件）		758,349	912,640	14,520	-	-	712,656	199,983	898,120	-

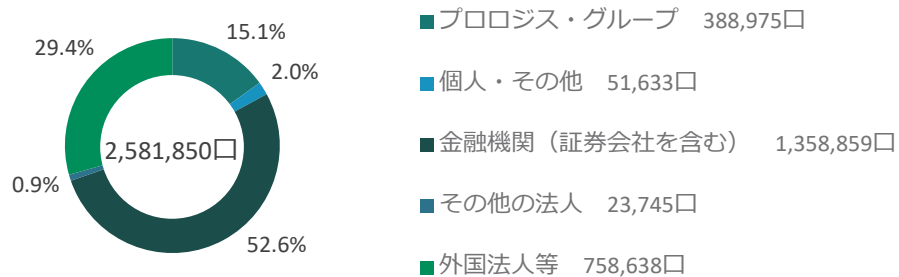
有利子負債明細

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	
	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	3,000	0.4980% ⁽²⁾	2019年11月27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	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3回無担保投資法人債	2,000	0.180%	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	0.280%	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		284,500	-	-	-	

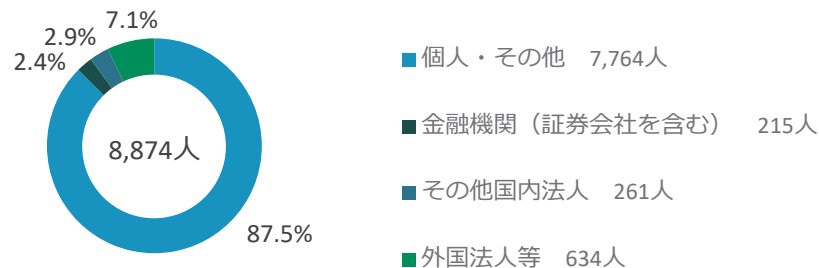
- 2021年5月末日時点。上記の他に、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています
- 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています
- 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

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



1. 2021年5月末日時点

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

主要投資主

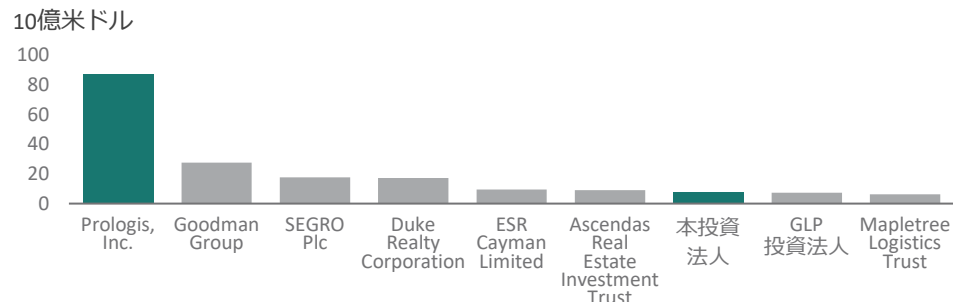
順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	409,035	15.84%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	386,975	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	298,146	11.54%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	94,843	3.67%
5	SMBC日興証券株式会社	84,137	3.25%
6	株式会社日本カストディ銀行 （証券投資信託口）	80,067	3.10%
7	ステートストリートバンクウェスト クライ アントトリーディー 505234	67,517	2.61%
8	みずほ証券株式会社	63,677	2.46%
9	日本証券金融株式会社	36,631	1.41%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	32,545	1.26%
合計		1,553,573	60.17%

プロロジス－物流不動産ビジネスのリーダー

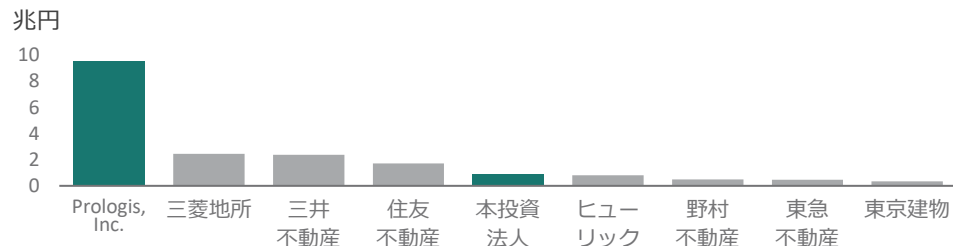
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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3月末日時点で、世界19ヶ国で約9,100万m²、4,718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）

世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2021年5月末日時点）



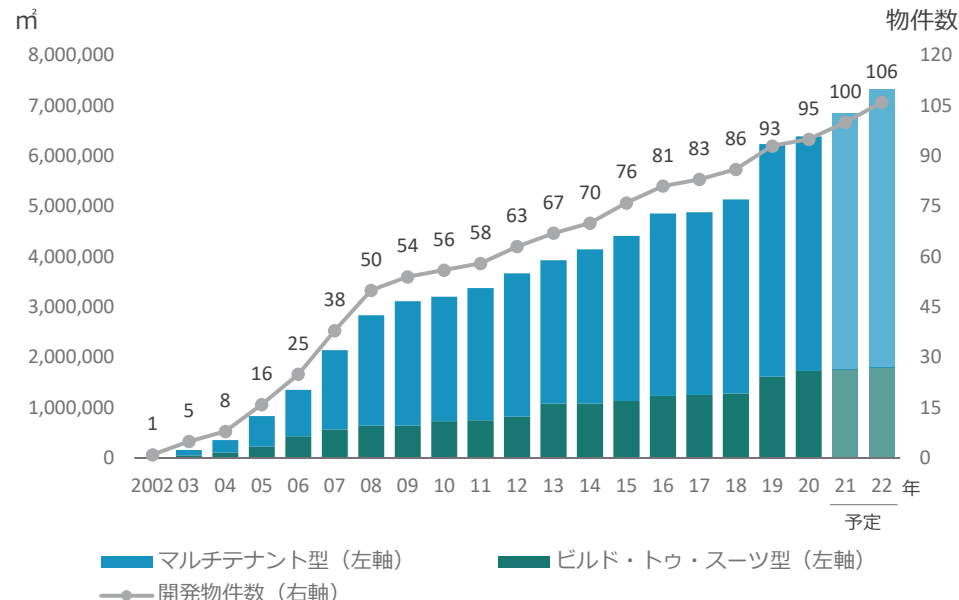
日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2021年5月末日時点）



日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2021年5月末日までの間に全国で106物件、約732万m² ⁽¹⁾ の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入やカフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

日本における開発実績（2021年5月末日時点）



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

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

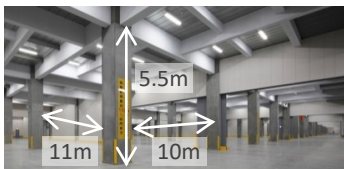
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

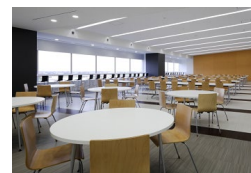


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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



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)