



プロロジスパーク春日井

日本プロロジスリート投資法人（証券コード：3283） 個人投資家向け オンライン決算説明会

2024年9月5日

Table of Contents

目次

1.	第23期（2024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	13
3.	Appendix	18

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。



プロロジスパーク猪名川2

第23期（2024年5月期）決算ハイライト

- ① マクロ環境の変化に対応した成長戦略を着実に遂行
- ② 力強い内部成長を実現し、好業績を継続
- ③ 引き続きクオリティの高い外部成長機会を確保
- ④ 強靱な財務基盤と機動的な財務運営の展開



プロロジスパークつくば2

マクロ環境の変化に対応した成長戦略を着実に遂行(1)

投資主価値向上のため、力強い成長を目指す

本投資法人を取り巻く環境と本投資法人の特徴

- ・ 日本における物価上昇の継続可能性
- ・ 先進的物流施設に対する力強い需要
- ・ 建築費の高騰による新規供給物件の減少

- ・ プロロジスの規律ある新規物件開発の安定的継続
- ・ 豊富な取得余力を誇る本投資法人のバランスシート

- ・ 継続的な金利上昇
- ・ 本投資法人の強靱な財務基盤

足元の運営実績及び運営方針

内部成長

- ・ 従来予想を上回る期中平均稼働率を達成
- ・ マーケット賃料の上昇を捉えた力強い賃料増額を継続

外部成長

- ・ アクリーティブな外部成長の機会を維持

財務戦略

- ・ 効果的なデットコストコントロールを継続
- ・ ペイアウトレシオの柔軟化

マクロ環境の変化に対応した成長戦略を着実に遂行(2)

マーケット賃料は引き続き上昇。賃料ギャップの解消等によりNOIの上昇も堅調

本投資法人のポートフォリオにおけるマーケット賃料（同一物件ベース）⁽¹⁾

円/坪

4,500

4,200

3,900

3,600

3,300

0

第13期

第23期

年平均成長率 +1.4%

本投資法人のNOI（同一物件ベース）⁽²⁾

百万円

23,000

22,500

22,000

21,500

0

第21期

第23期

+3.9%

賃料ギャップ⁽³⁾

（現行賃料とマーケット賃料の差の加重平均）

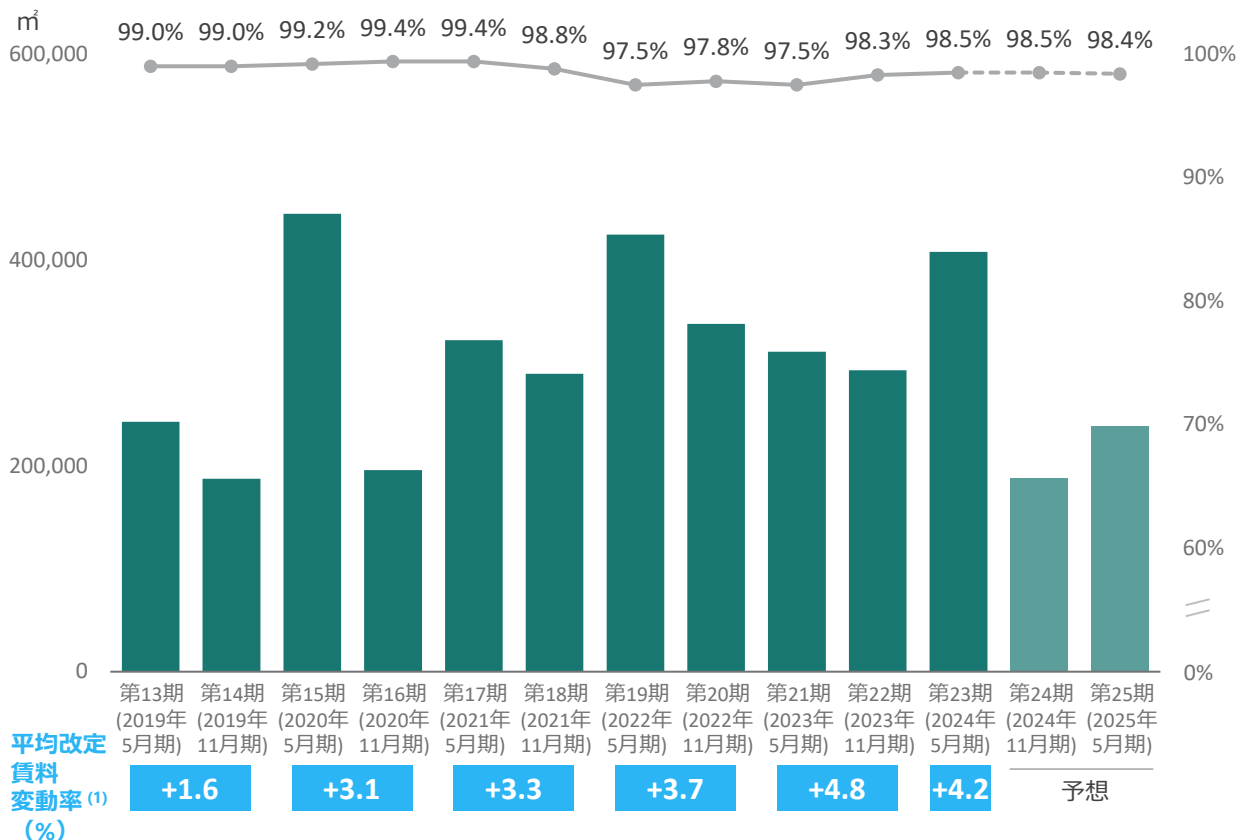
3～4%

1. 本投資法人が第13期以降保有している43物件におけるマーケット賃料の平均単価及びその年平均成長率を記載しています
2. 本投資法人が第21期以降保有している58物件における特殊要因を排除した実績NOIの合計値及びその上昇率を記載しています
3. 2024年5月末日時点における保有物件の現行賃料とマーケット賃料の差を、各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています

力強い内部成長を実現し、好業績を継続(1)

期中平均稼働率98.5%（予想比+0.2%）及び平均改定賃料変動率+4.2%を実現。いずれも想定を上回る

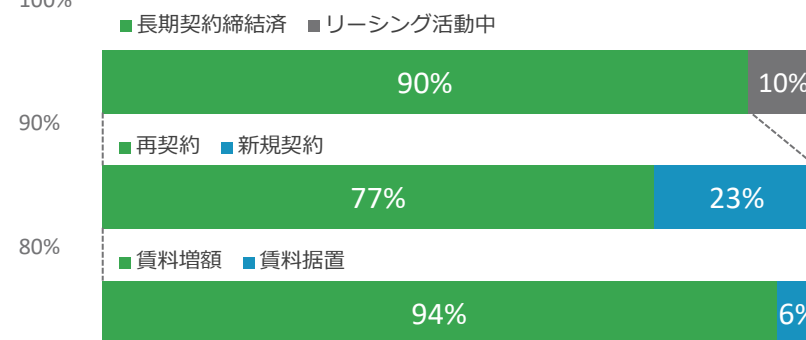
賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積



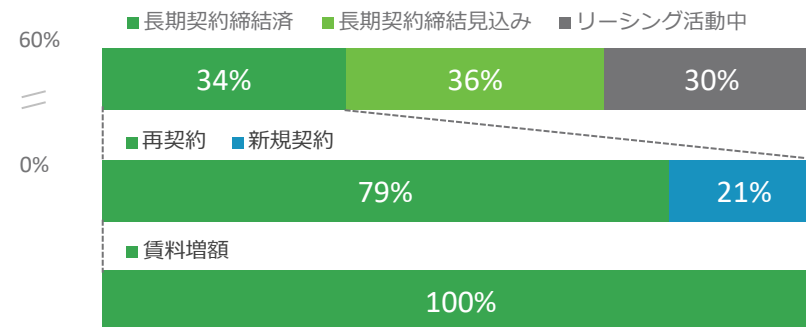
■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積（左軸） — 期中平均稼働率（右軸）

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第23期（2024年5月期）



第24期（2024年11月期）



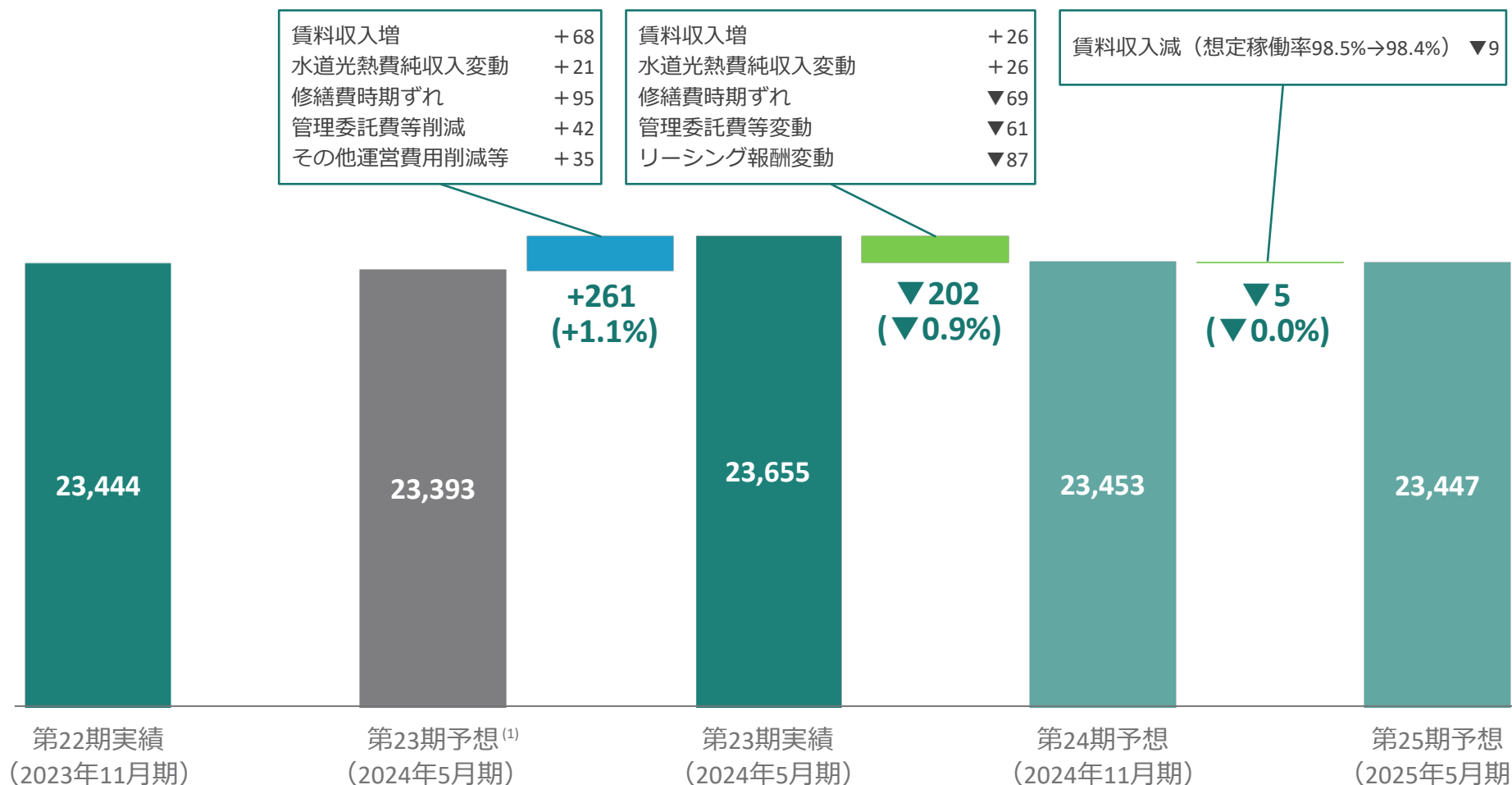
- 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え各期の属する年の12月末日時点（第23期は2024年6月末日時点）で長期契約が締結された賃貸借契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます
- 2024年6月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません

力強い内部成長を実現し、好業績を継続(2)

第23期のNOIは高稼働率達成等により着実に上昇。今後も賃料上昇が継続する見込み

NOI

百万円



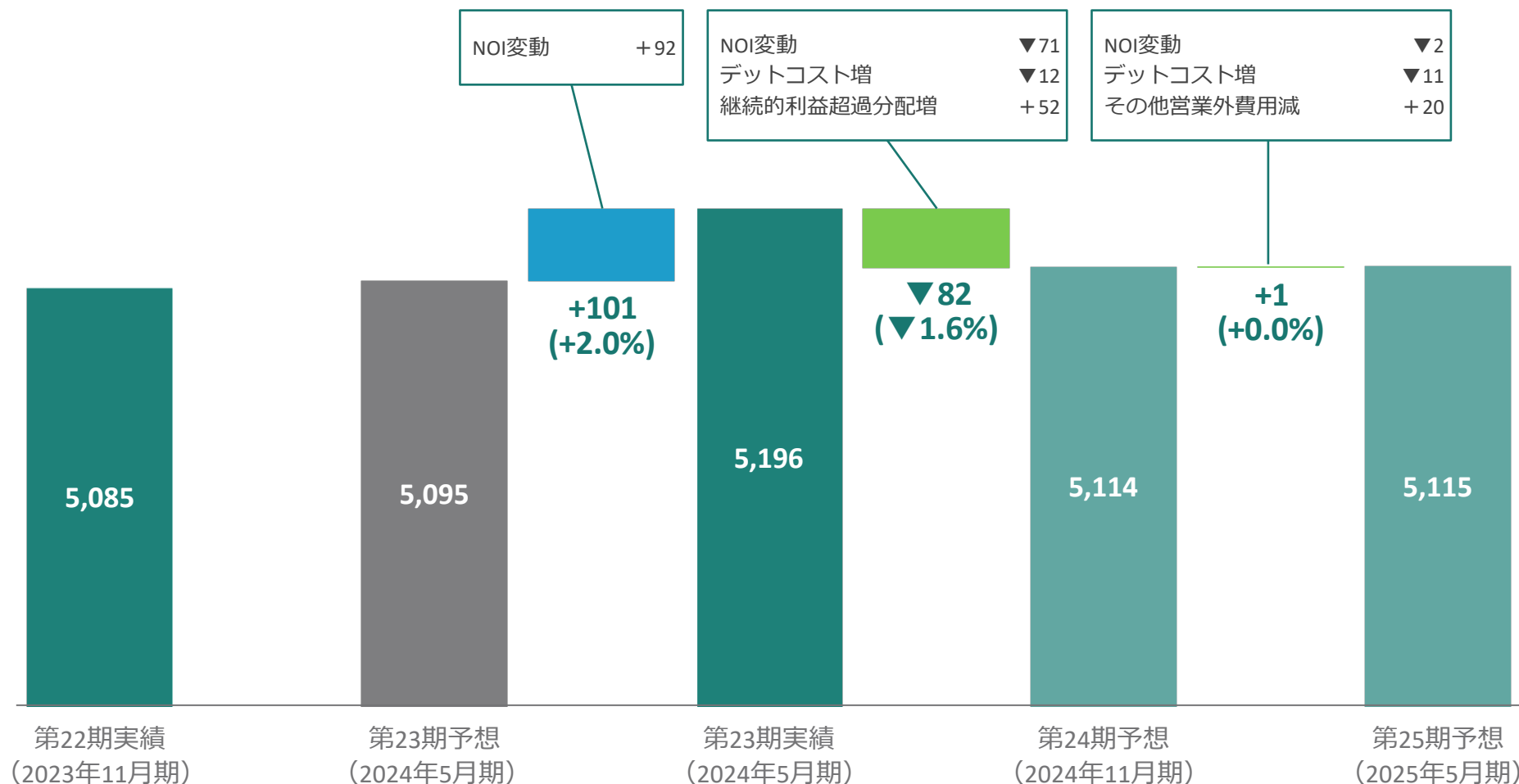
1. 2024年1月18日に公表した数値を記載しています。以下同じです

力強い内部成長を実現し、好業績を継続(3)

第23期のDPUは予想比+2.0%で着地。余剰キャッシュフローを有効活用し、DPUを底上げ

1口当たり分配金 (DPU)

円



力強い内部成長を実現し、好業績を継続(4)

マーケット賃料の上昇は継続。多数の賃料増額改定を実現

契約満了時の主な賃料上昇事例



プロロジスパーク北本
(再契約)

旧契約の契約期間	3年
新規契約の契約期間	5年
賃料上昇率	+8.6%



プロロジスパーク成田1-B
(増床再契約)

旧契約の契約期間	3年
新規契約の契約期間	3年
賃料上昇率	+4.5%

契約期間中の賃料上昇事例



BTS物件

約20,000㎡の賃貸借契約

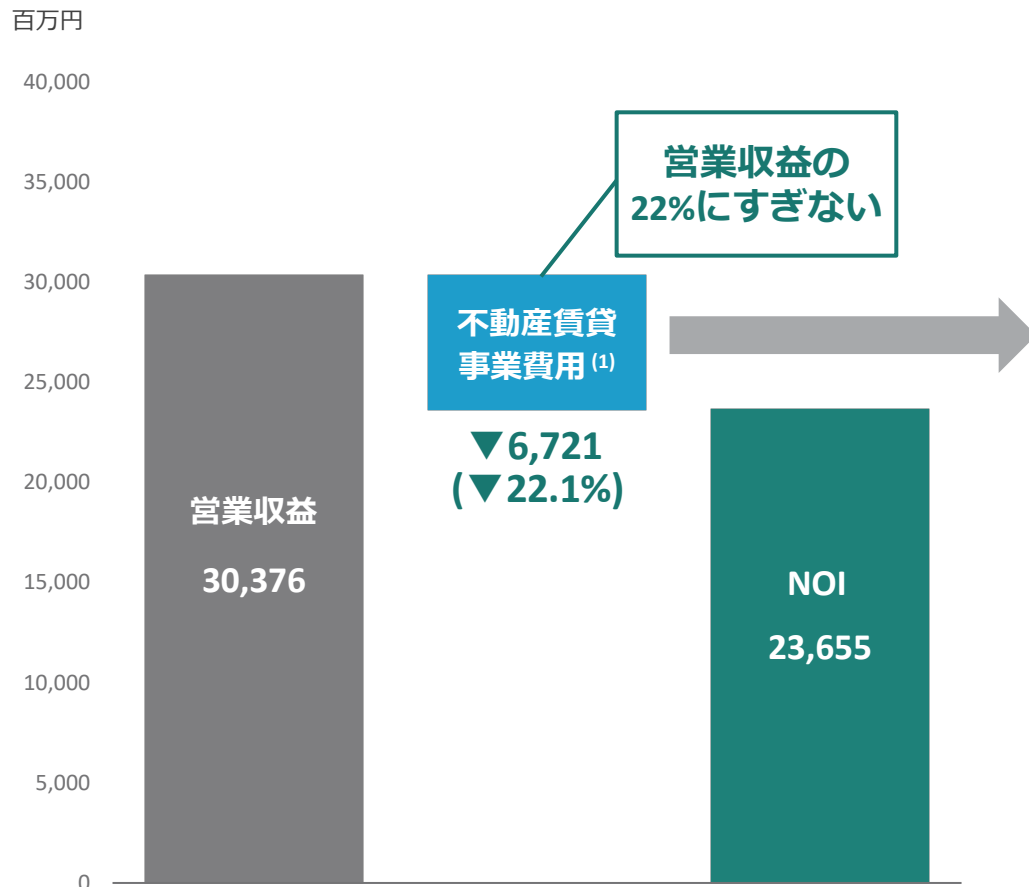
契約期間中に改修工事を実施し、
賃料増額改定

賃料上昇率 **+4.1%**

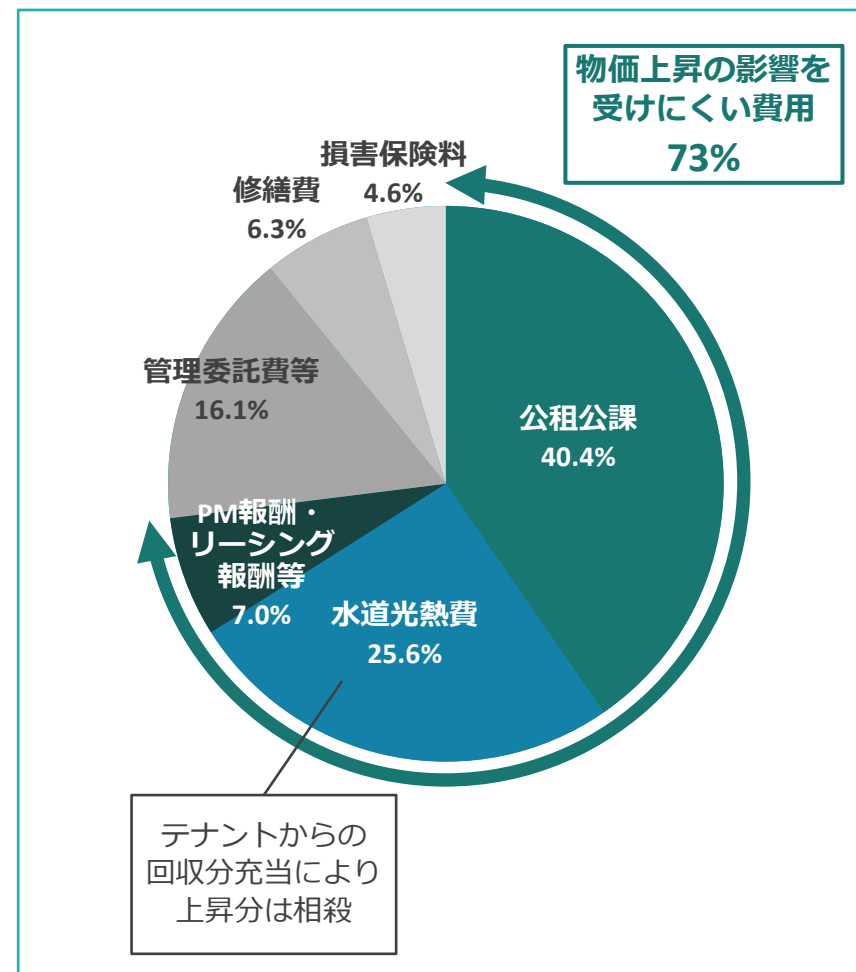
力強い内部成長を実現し、好業績を継続(5)

物価上昇の影響を受けにくい、本投資法人の不動産賃貸事業費用の構造

営業収益に対する不動産賃貸事業費用⁽¹⁾（2024年5月期）



不動産賃貸事業費用の内訳⁽¹⁾（2024年5月期）



1. 減価償却費を除きます

引き続きクオリティの高い外部成長機会を確保

スポンサー：プロロジスは高品質かつ規律ある開発を継続

● 優先交渉権取得済物件

● 開発中・計画中物件



● プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



● プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)



● プロロジスパーク岡山
(岡山県岡山市)
2025年8月竣工予定



● プロロジスパーク堺
(大阪府堺市)
2027年中竣工予定



● プロロジスパーク古河6
(茨城県古河市)
2024年12月竣工予定



● プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年5月竣工



● 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



● プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)
2025年春竣工予定

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下の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。
また、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

強靱な財務基盤と機動的な財務運営の展開(1)

保守的なレバレッジ水準を維持し、成長余力の確保と柔軟な対応を可能とする財務基盤

格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV : 37.8% 鑑定LTV⁽²⁾ : 27.4%	DSCR⁽³⁾ : 21.8倍 デット/EBITDA倍率⁽⁴⁾ : 8.0倍	取得余力⁽⁵⁾ 2,100億円程度
長期負債比率 : 100.0% 固定金利負債比率 : 97.7%	平均負債調達年数 : 9.0年 平均負債残存年数 : 5.0年	平均負債コスト⁽⁶⁾ (融資手数料等を含む) 0.72%	含み益 (率)⁽⁷⁾⁽⁸⁾ 3,335億円 (39.8%)

有利子負債の返済期限の分散状況

百万円

50,000

40,000

30,000

20,000

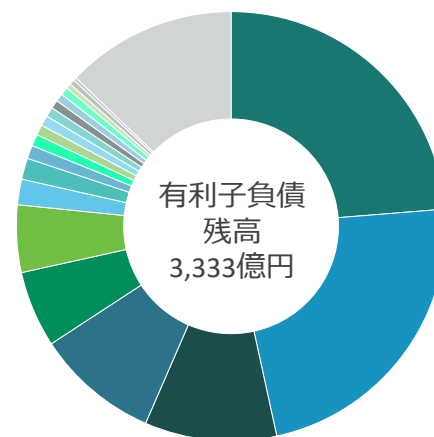
10,000

0

■ 長期借入金
■ 投資法人債



有利子負債の調達先の分散状況



取引金融機関数 19社

■ 三井住友銀行	23.7%
■ 三菱UFJ銀行	22.9%
■ みずほ銀行	9.9%
■ 三井住友信託銀行	9.3%
■ りそな銀行	5.7%
■ 日本政策投資銀行	5.1%
■ 農林中央金庫	1.9%
■ 福岡銀行	1.6%
■ 西日本シティ銀行	1.0%
■ 七十七銀行	0.9%
■ あおぞら銀行	0.8%
■ みずほ信託銀行	0.8%
■ 伊予銀行	0.7%
■ 山梨中央銀行	0.6%
■ 日本生命保険	0.6%
■ 山形銀行	0.6%
■ SBI新生銀行	0.4%
■ 信金中央金庫	0.4%
■ 横浜銀行	0.2%
■ 投資法人債	12.8%

1. 2024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格)}。以下同じです

3. DSCR = (営業利益 + 物件売却損益 + 減価償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

4. デット/EBITDA倍率は、有利子負債の総額を、営業利益、物件売却損益及び減価償却費の合計値を年換算した数値で除して算出しています

5. 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

6. 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

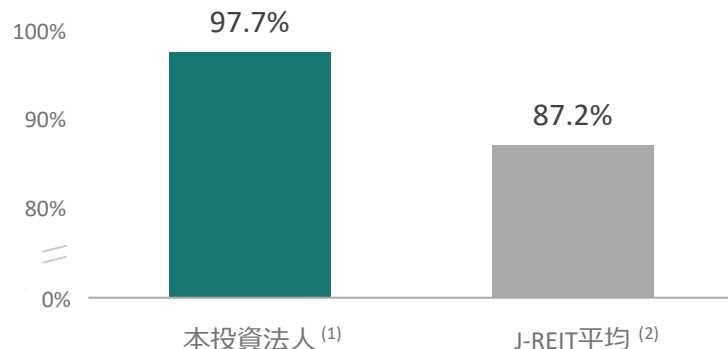
7. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

8. 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

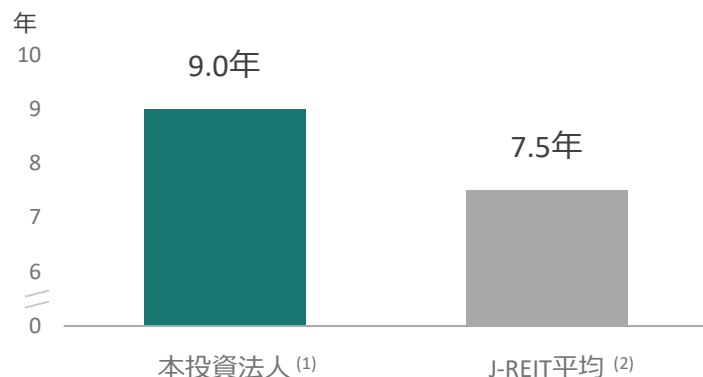
強靱な財務基盤と機動的な財務運営の展開(2)

固定金利負債比率の高さ等を活かし、柔軟なデットコストコントロールが可能

固定金利負債比率

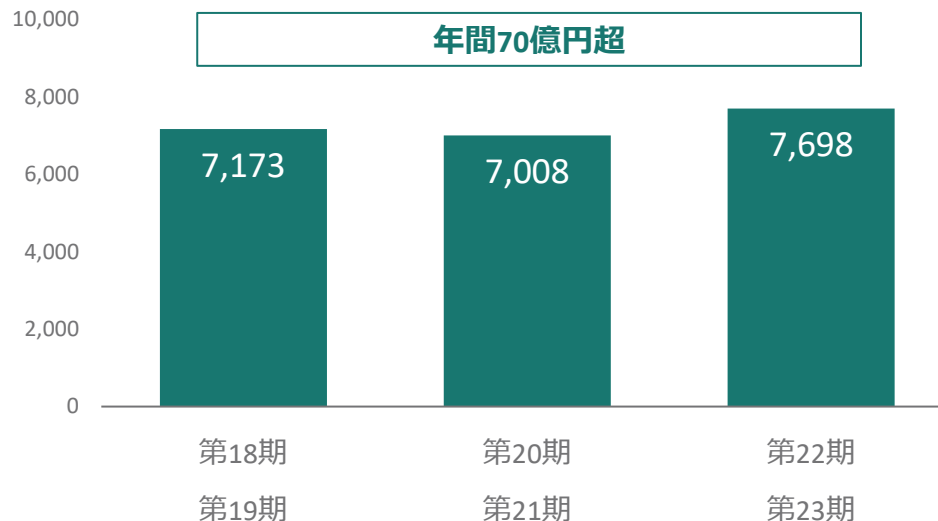


平均負債調達年数



本投資法人の余剰キャッシュフロー (3)

百万円



余剰キャッシュフローの活用プラン

- ・ 新規物件取得資金への充当による外部成長
- ・ 戦略的な資本的支出による保有資産のさらなるクオリティ向上
- ・ ペイアウトレシオの柔軟化による分配金の安定的成長
- ・ 自己投資口取得による積極的な投資主還元

1. 2024年5月末日時点

2. 2024年5月末日時点。(出所) みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター(24年5月)」及びJapan REIT DB

3. 余剰キャッシュフロー=各期における減価償却費-〔資本的支出+利益超過分配金(一時差異等調整引当額による分配金を除く)〕

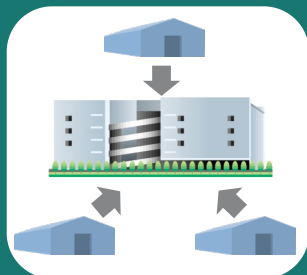


SECTION 2

物流不動産マーケットの動向

先進的物流施設の需要を牽引する4つのメイン・ドライバー

サプライチェーンの効率化



- ・従来の物流拠点を先進的物流施設に集約・移転
- ・2024年問題への対応として配送網を再構築

ECの持続的成長



- ・先進国中最低水準の日本のEC普及率には拡大の余地
- ・店舗型小売企業による販売チャネルのECシフト

労働力不足への対応



- ・オペレーションの自動化が可能な大型施設への移転
- ・ドライバー不足による配送頻度低下に対応する在庫増

製造業からの需要

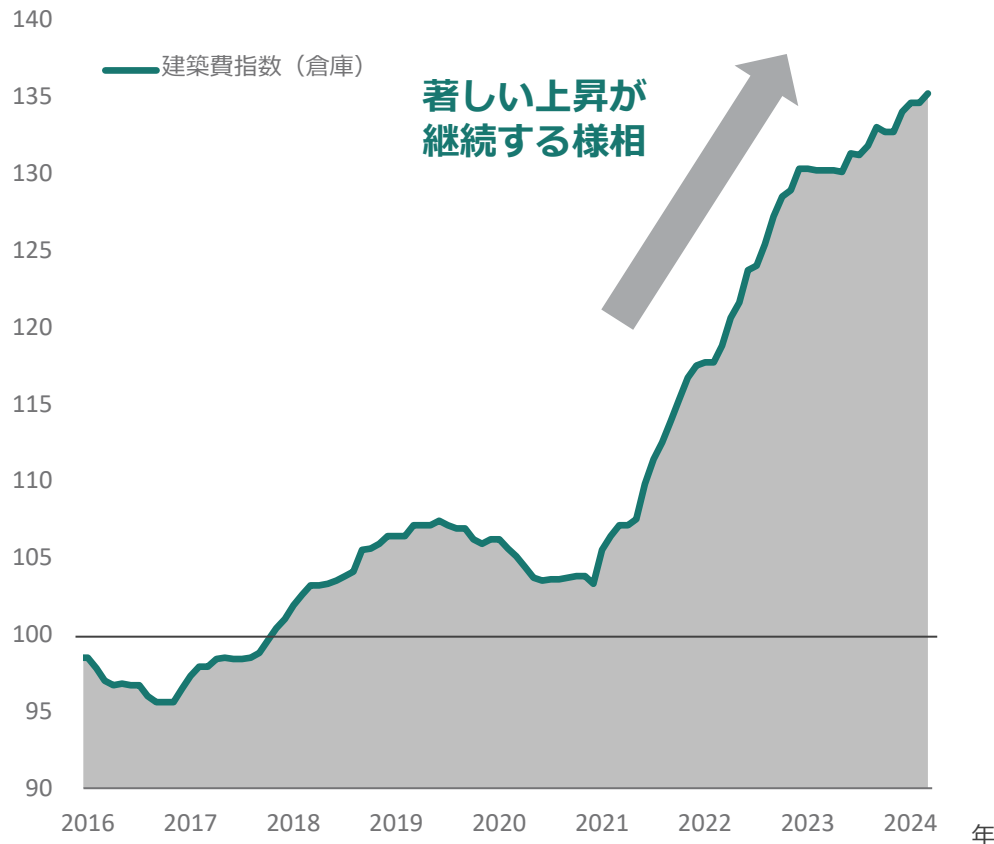


- ・半導体工場を始めとする製造業の国内回帰
- ・BCP対応も踏まえた在庫増

建築費の高騰により先進的物流施設の供給は大きく減少

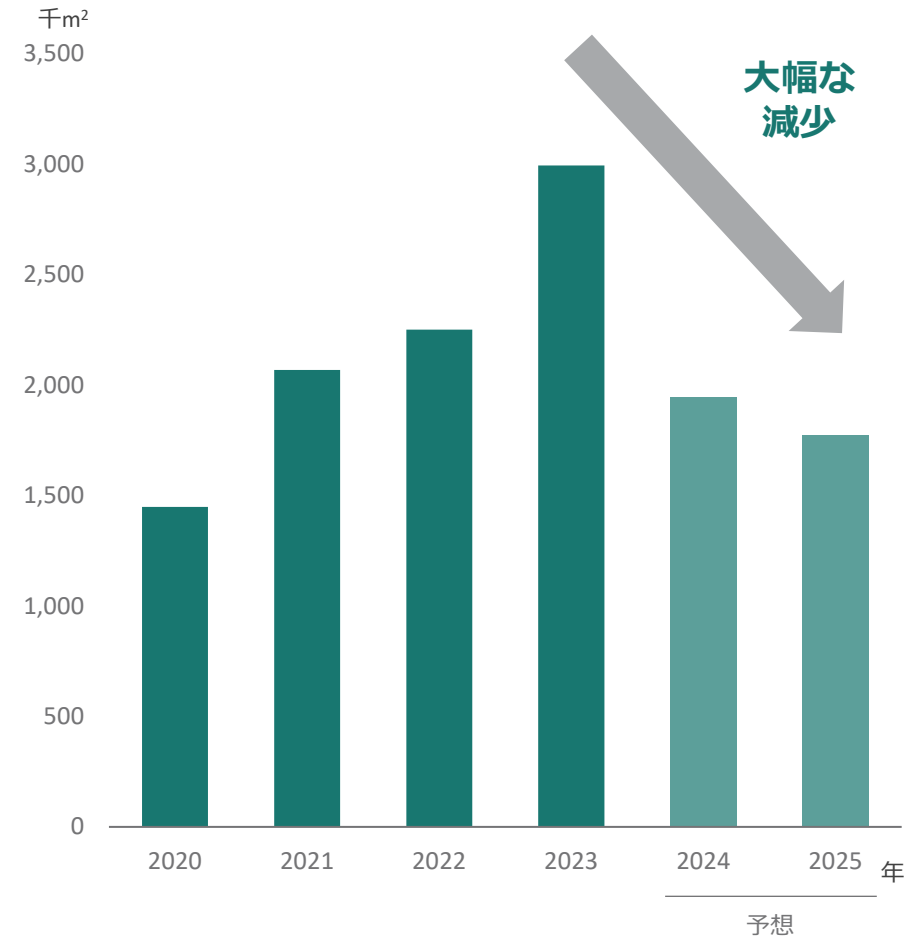
建築費の高騰により新規物件の供給量は今後大きく減少する見通し

我が国の倉庫の建築費推移⁽¹⁾



(出所) 一般財団法人 建設物価調査会

首都圏の先進的物流施設の供給量実績及び見込み⁽²⁾



(出所) シービーアールイー株式会社

1. 一般財団法人 建設物価調査会が公表する建築費指数（2015年指数＝100）のうち、建物種類が倉庫・指数種類が建築に区分される標準指数を記載しています
2. 2024年6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・スツツ型を含む。）を対象としています。2024年及び2025年の供給面積は2024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

物流不動産マーケットの需給動向

需要は過去最高レベルを継続。空室は新規供給物件と競争力の低い物件に集中

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⁾

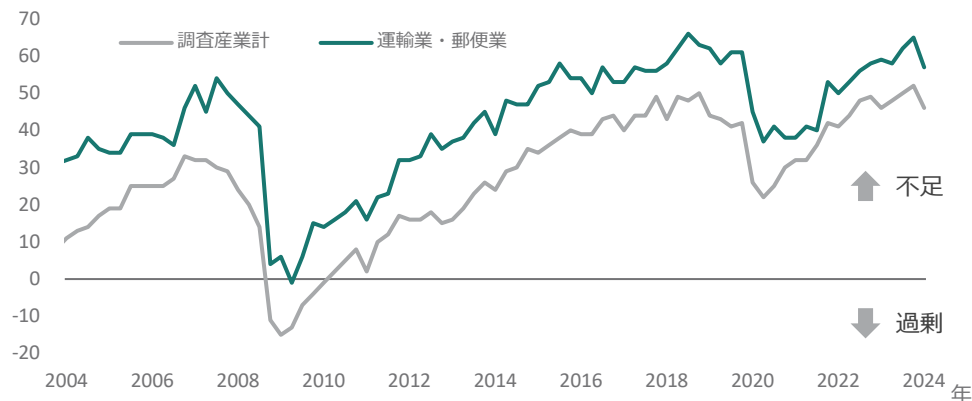


1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
2. 2024年及び2025年の新規供給面積は2024年6月末日時点の予想値であり、今後変動する可能性があります

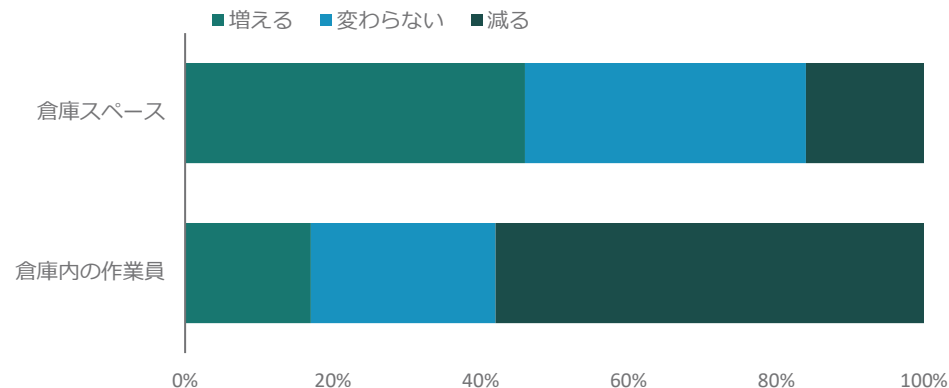
拡大する物流業界の労働力不足と日本のEC市場

テクノロジーによる自動化への対応やEC市場の拡大が、先進的物流施設の賃貸需要を力強く牽引

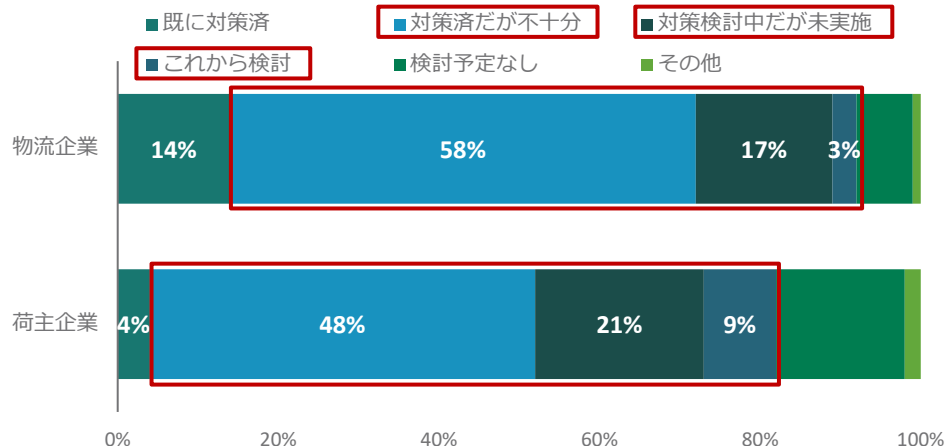
物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.）



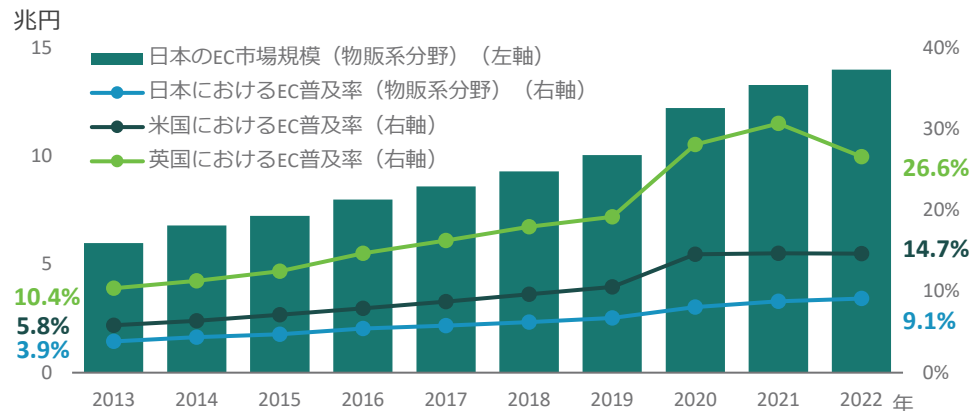
テクノロジーの導入で想定される倉庫スペース、作業員の変化



物流施設利用者の2024年問題への対応は道半ば



電子商取引（EC）の市場規模





SECTION 3

Appendix

第23期決算サマリー

Asset（資産の部）

- 資産規模⁽²⁾ 9,167億円
- 含み益 3,335億円
(含み益率 39.8%)
- 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.1%
- 第23期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.1%
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 98.5%
期末時点 98.3%

Equity（純資産の部）

- 時価総額 7,358億円
- 1口当たり分配金⁽⁵⁾
第23期実績 5,196円
第24期予想 5,114円
第25期予想 5,115円
- 1口当たりNAV 292,979円
(前期比 +1.3%)

Debt（負債の部）

- 有利子負債残高 3,333億円
- LTV 37.8%
(鑑定LTV 27.4%)
- 取得余力 約2,100億円
- 信用格付
JCR: AA+ (安定的)
R&I: AA (安定的)

1. 2024年5月末日時点

2. 取得価格ベースで算出しています。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

4. 第23期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した予想NOIを取得価格で除した数値を、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. 利益超過分配金を含みます

第23期の実績

(百万円)	第22期 (2023年11月期) 実績	第23期 (2024年5月期) 予想 (2024年1月18日時点)	第23期 (2024年5月期) 実績	予想比
営業収益	30,598	30,438	30,376	▼0.2%
NOI	23,444	23,393	23,655	+1.1%
営業利益	13,557	13,483	13,712	+1.7%
経常利益	12,278	12,231	12,519	+2.3%
特別利益	-	-	71	-
当期純利益	12,278	12,230	12,590	+2.9%
分配金総額	14,435	14,464	14,750	+2.0%
利益分配金	12,278	12,229	12,590	+2.9%
利益超過分配金	2,157	2,234	2,160	▼3.3%
継続的利益超過分配	2,157	2,234	2,160	▼3.3%
一時的利益超過分配	-	-	-	-
(円)				
1口当たり分配金	5,085	5,095	5,196	+2.0%
1口当たり利益分配金	4,325	4,308	4,435	+2.9%
1口当たり利益超過分配金	760	787	761	▼3.3%
(百万円)				
AFFO	18,598	17,957	18,722	+4.3%
AFFOペイアウトレシオ	77.6%	80.5%	78.8%	▼1.8%

第23期当期純利益 予想比差額要因

- 賃料収入増 + 68百万円
- 水道光熱費純収入変動 + 21百万円
- 修繕費時期ずれ + 95百万円
- 管理委託費等削減 + 42百万円
- その他運営費用削減等 + 35百万円

第24期・第25期の業績予想

(百万円)	第24期 (2024年11月期) 予想 (2024年1月18日時点)	第24期 (2024年11月期) 今回予想	予想比	第25期 (2025年5月期) 予想
営業収益	30,860	30,778	▼0.3%	30,359
NOI	23,300	23,453	+0.7%	23,447
営業利益	13,401	13,522	+0.9%	13,502
経常利益	12,149	12,210	+0.5%	12,207
当期純利益	12,148	12,209	+0.5%	12,206
分配金総額	14,455	14,518	+0.4%	14,520
利益分配金	12,150	12,210	+0.5%	12,207
利益超過分配金	2,305	2,308	+0.1%	2,313
継続的利益超過分配	2,305	2,308	+0.1%	2,313
一時的利益超過分配	-	-	-	-
(円)				
1口当たり分配金	5,092	5,114	+0.4%	5,115
1口当たり利益分配金	4,280	4,301	+0.5%	4,300
1口当たり利益超過分配金	812	813	+0.1%	815
(百万円)				
AFFO	18,285	18,064	▼1.2%	18,382
AFFOペイアウトレシオ	79.1%	80.4%	+1.3%	79.0%

第23期 vs 第24期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

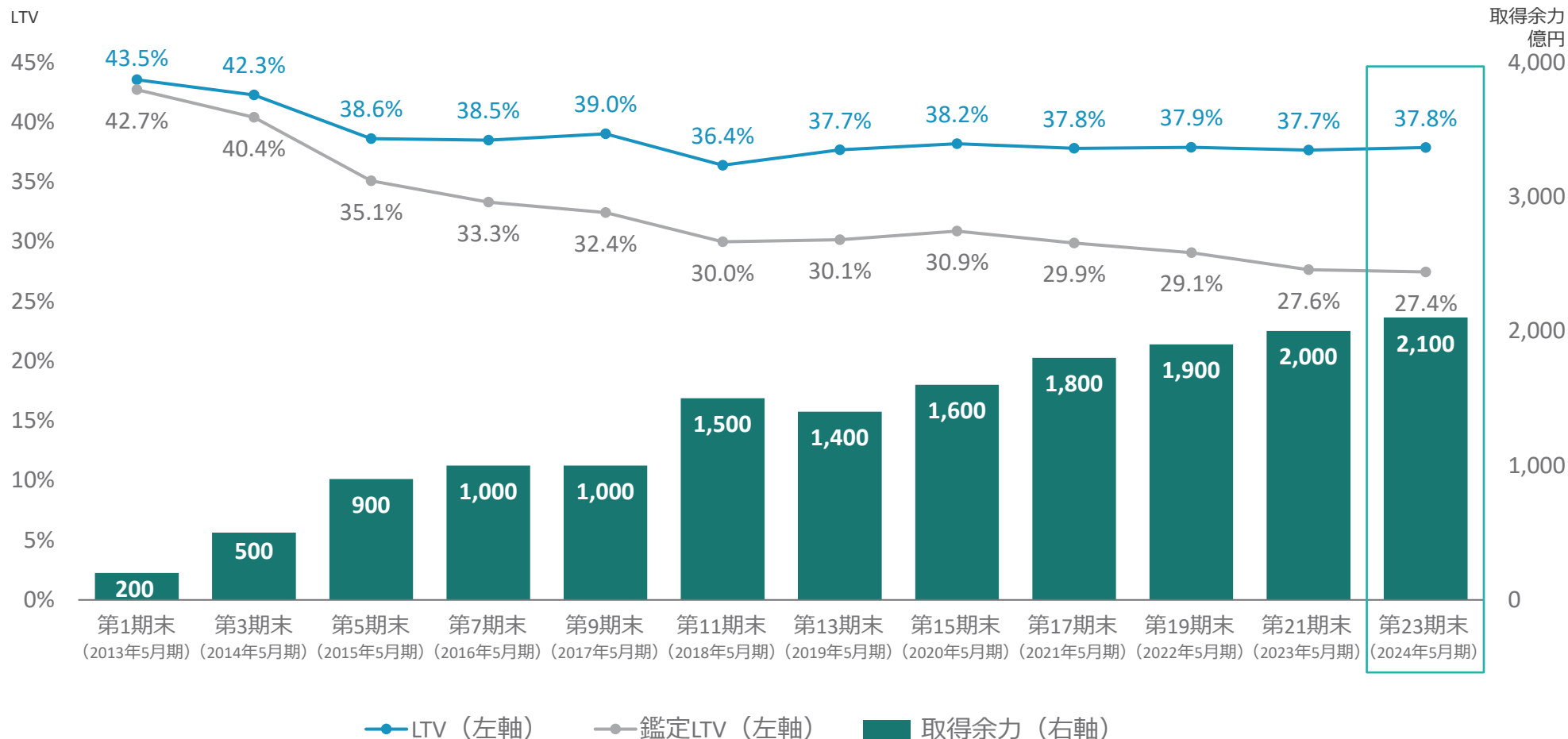
- 収入
 - 賃料収入増 (+)
 - 水道光熱費純収入変動 (+)
- 費用
 - 修繕費時期ずれ (▼)
 - 管理委託費等変動 (▼)
 - リーシング報酬変動 (▼)
 - デットコスト増 (▼)
- 分配金
 - 継続的利益超過分配増 (+)

第24期 vs 第25期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

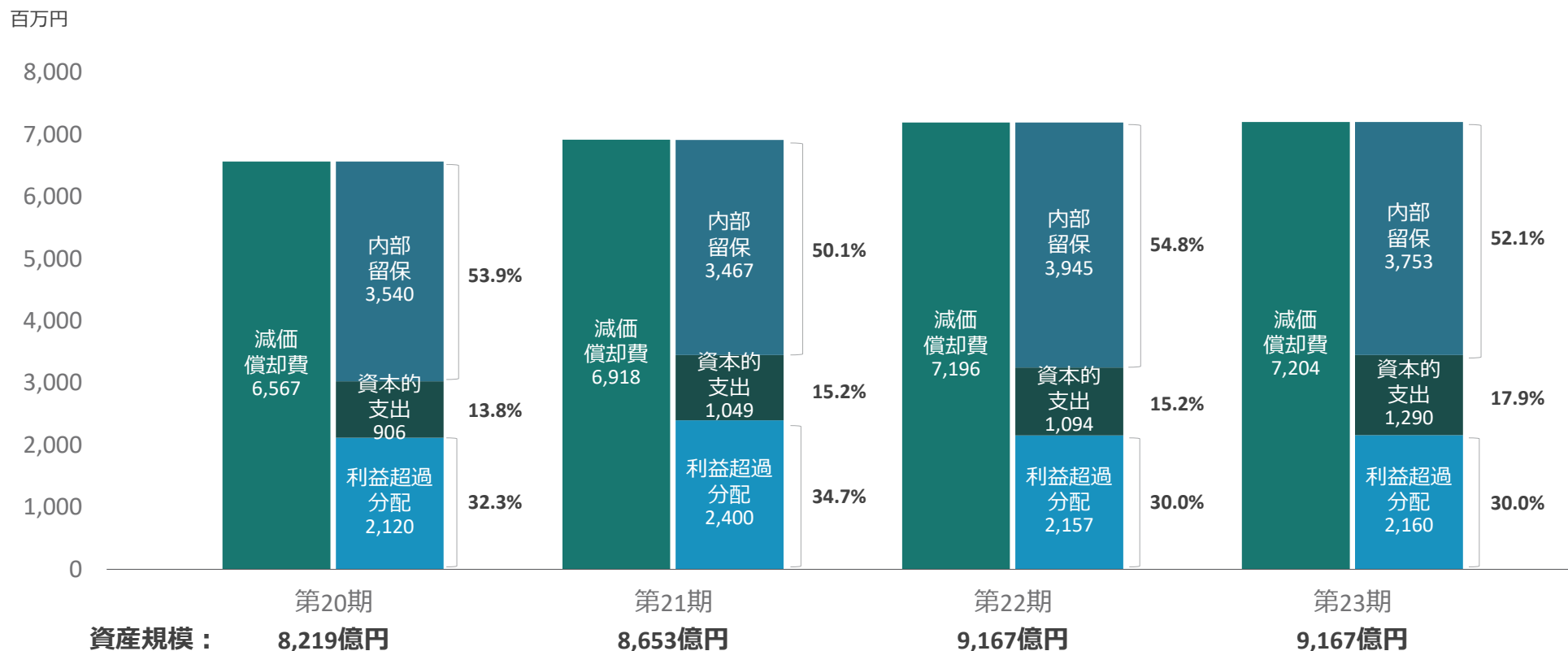
- 収入
 - 賃料収入減（想定稼働率98.5%→98.4%） (▼)
- 費用
 - デットコスト増 (▼)
 - その他営業外費用減 (+)

LTV・取得余力の推移

LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



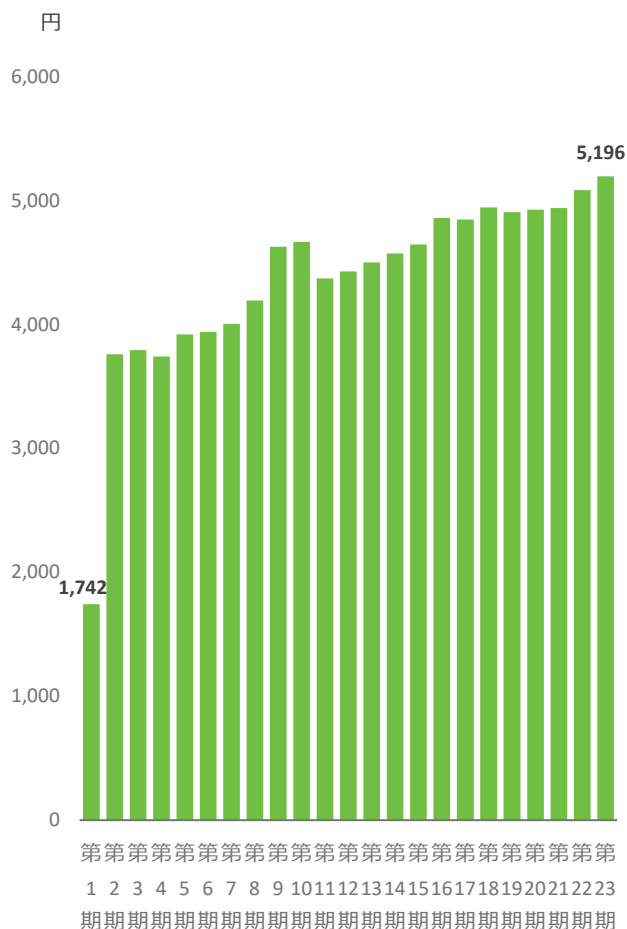
利益超過分配と資本的支出の推移



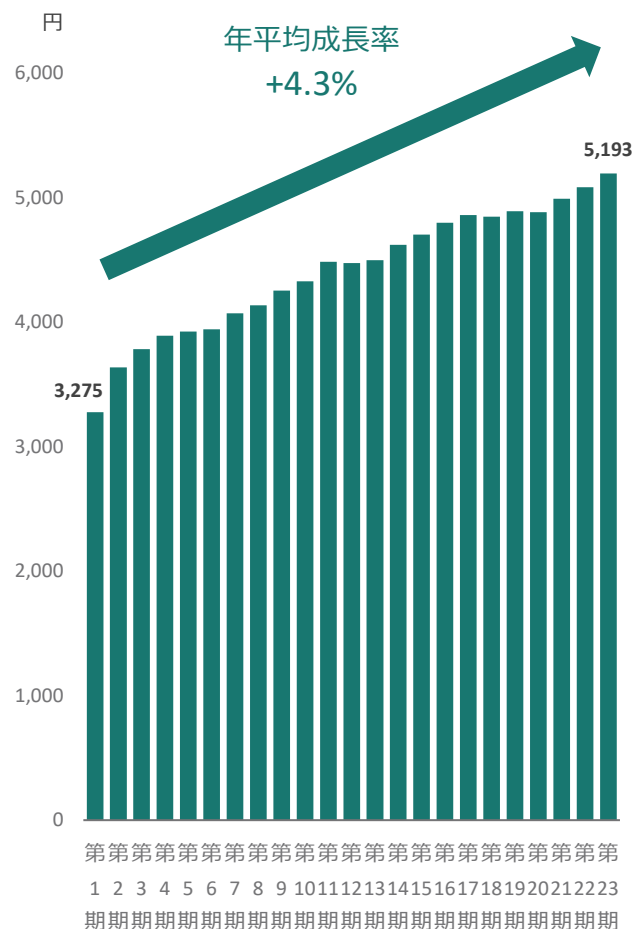
1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たり分配金とNAVの着実な成長により、投資主価値の最大化を目指す

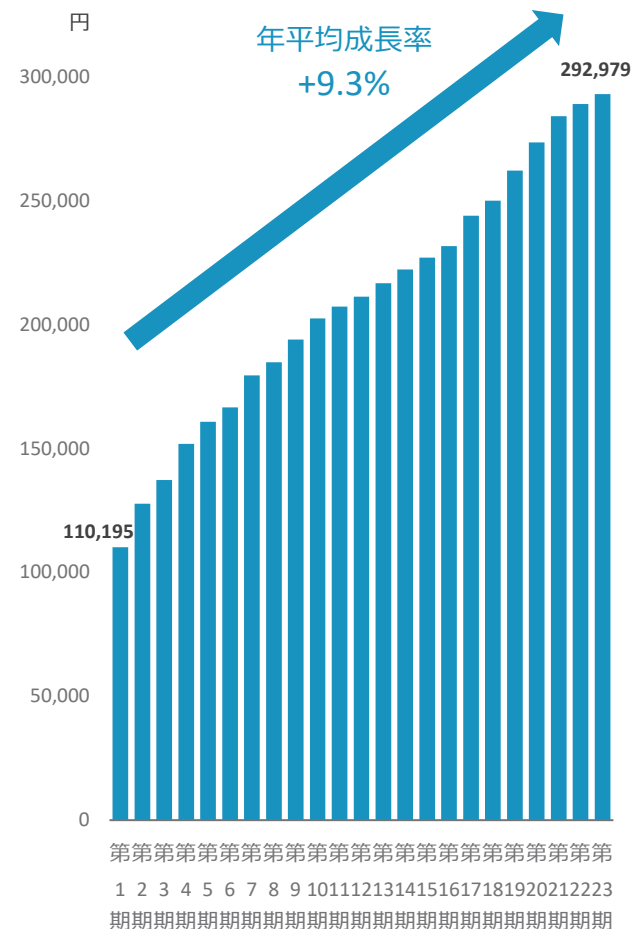
1口当たり分配金



1口当たり分配金（一時効果調整後）



1口当たりNAV

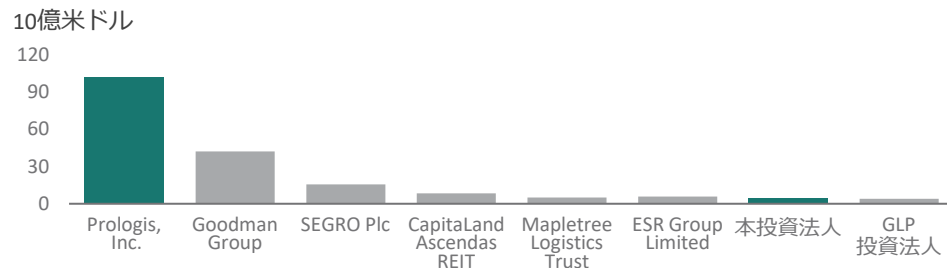


プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー

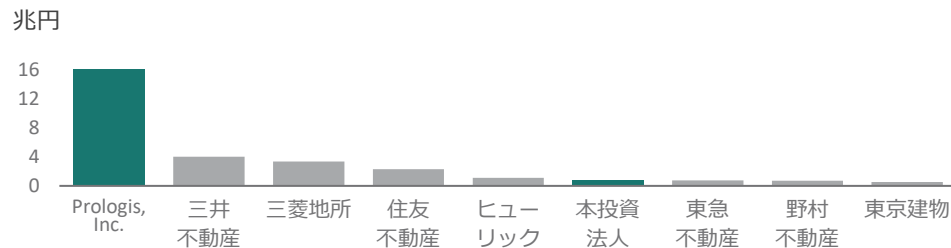
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2024年3月末日時点で、世界19ヶ国で約1億1,500万m²、5,618物件の物流不動産を運営し、約6,700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（2024年5月末日時点）



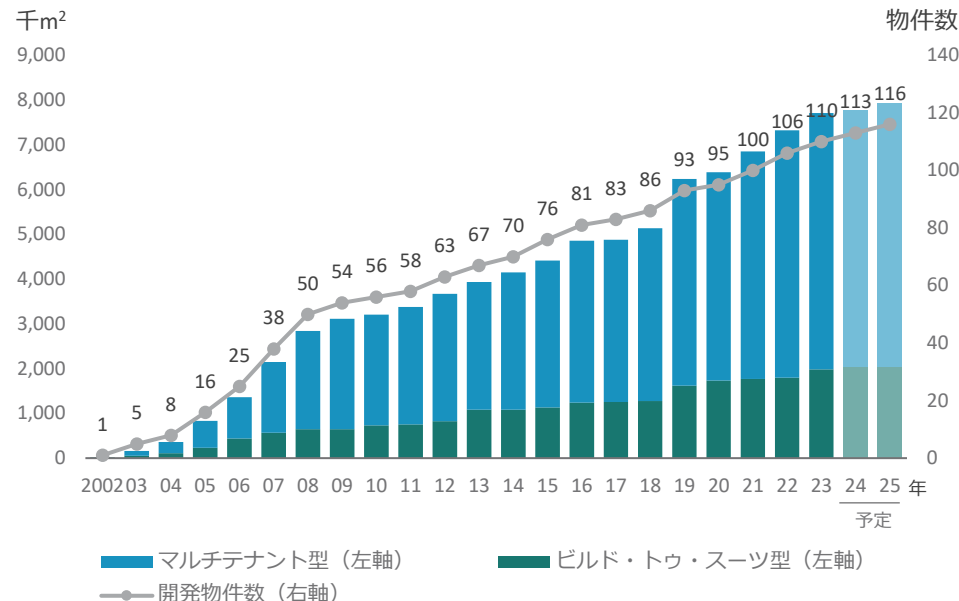
日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2024年5月末日時点）



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。2024年5月末日までの間に全国で116物件、約792万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

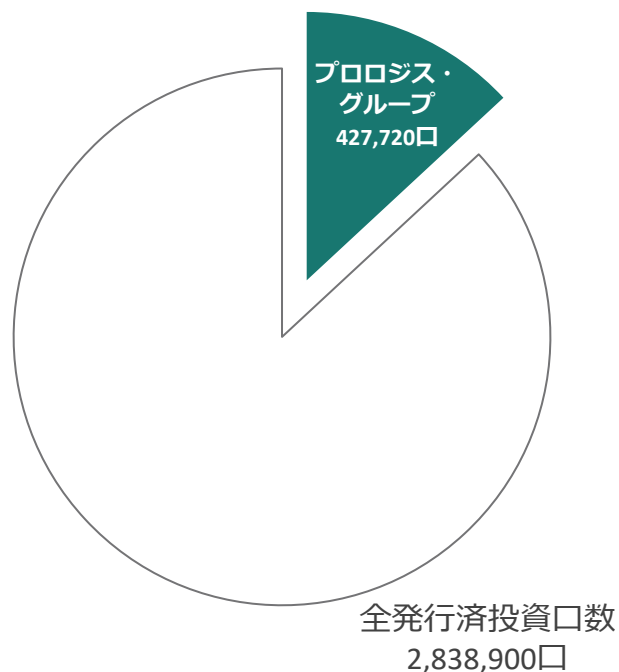
日本における開発実績（2024年5月末日時点）



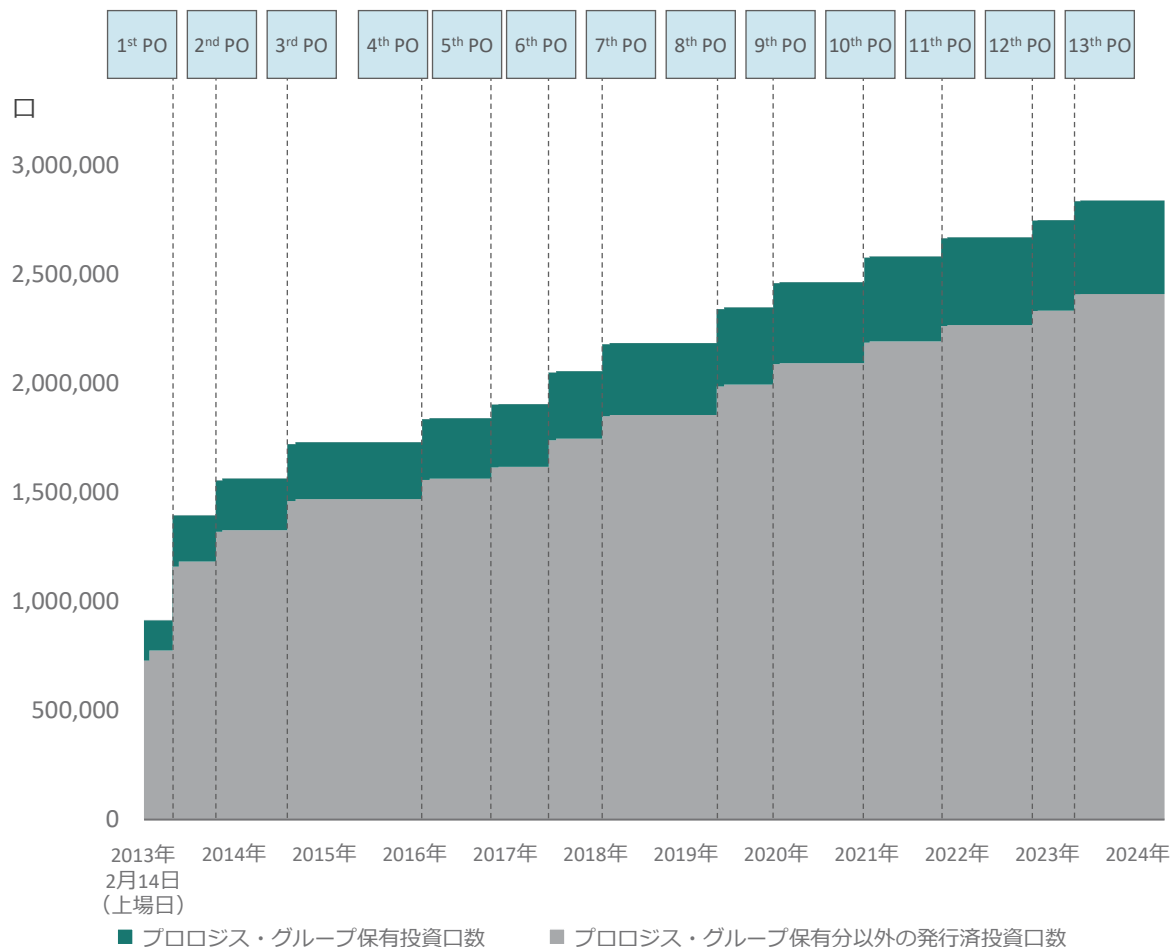
1. プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です

上場来、プロロジス・グループによるセიმボート出資を維持

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



Aクラス物流施設への重点投資

59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
9,167億円

平均築年数
9.5年

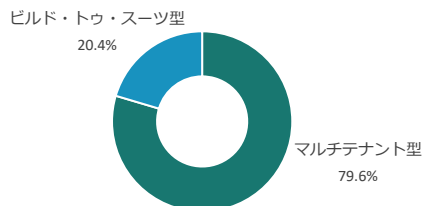
期中平均稼働率
98.5%⁽²⁾

平均NOI利回り
5.1%⁽³⁾
5.1%⁽⁴⁾

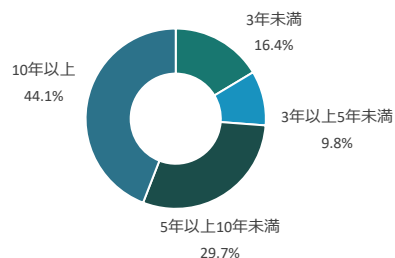
ポートフォリオPML値
1.6%⁽⁵⁾

ポートフォリオの分散状況⁽⁶⁾

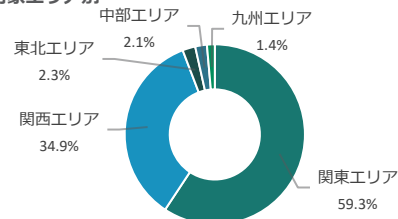
物件タイプ別



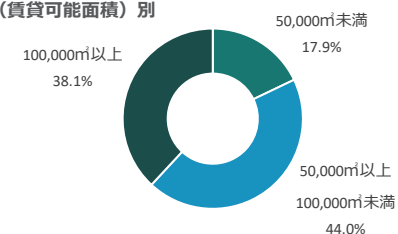
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-40 プロロジスパーク草加



M-26 プロロジスパーク茨木



M-10 プロロジスパーク座間2



M-04 プロロジスパーク大阪2



B-05 プロロジスパーク習志野4



M-38 プロロジスパーク猪名川1
M-36 プロロジスパーク猪名川2



M-31 プロロジスパーク京田辺

1. 2024年5月末日時点

2. 第23期の期中平均稼働率を記載しています

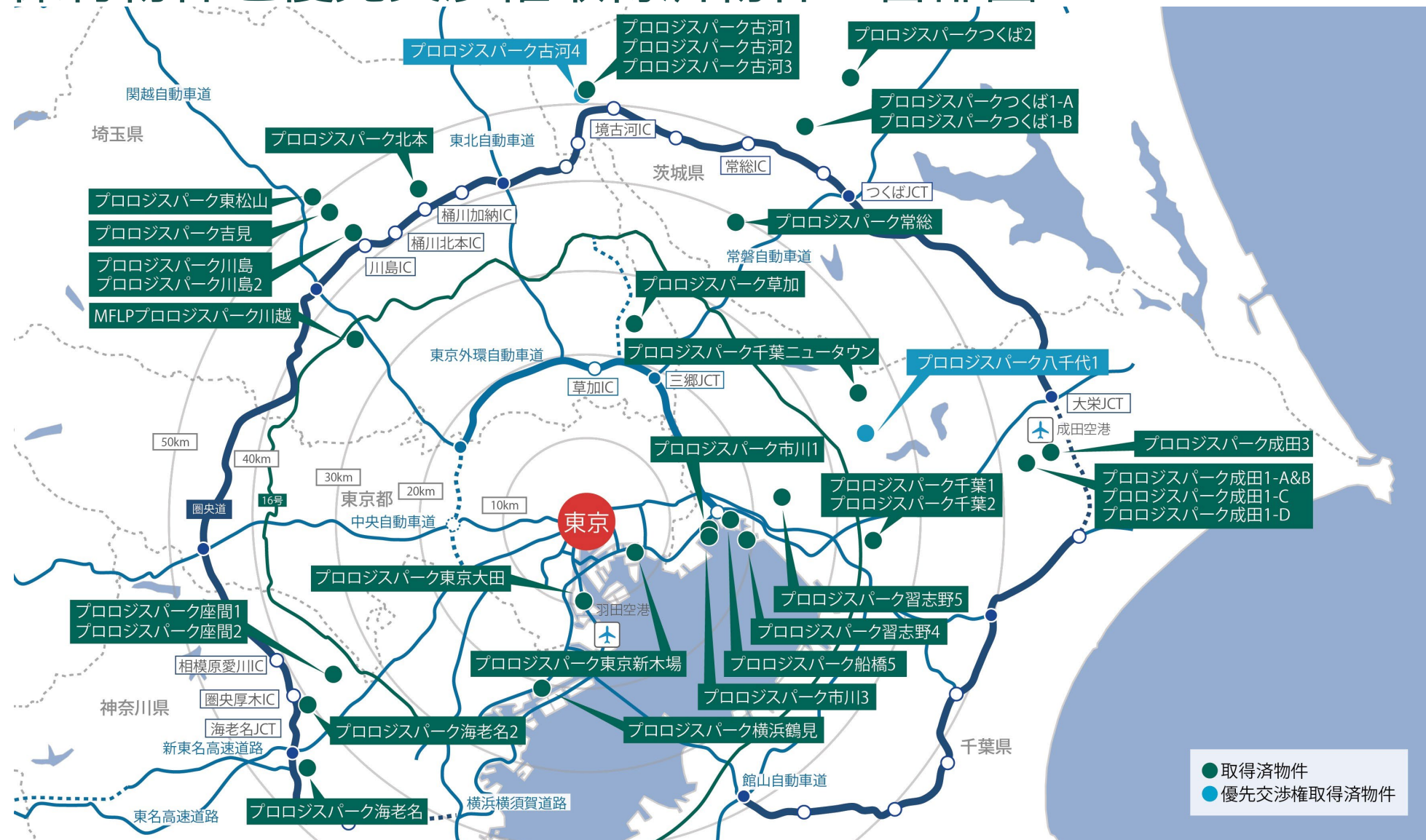
3. 取得価格に対する、2024年5月末日時点の鑑定NOIの比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

4. 第23期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算したNOIを取得価格で除した数値を、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

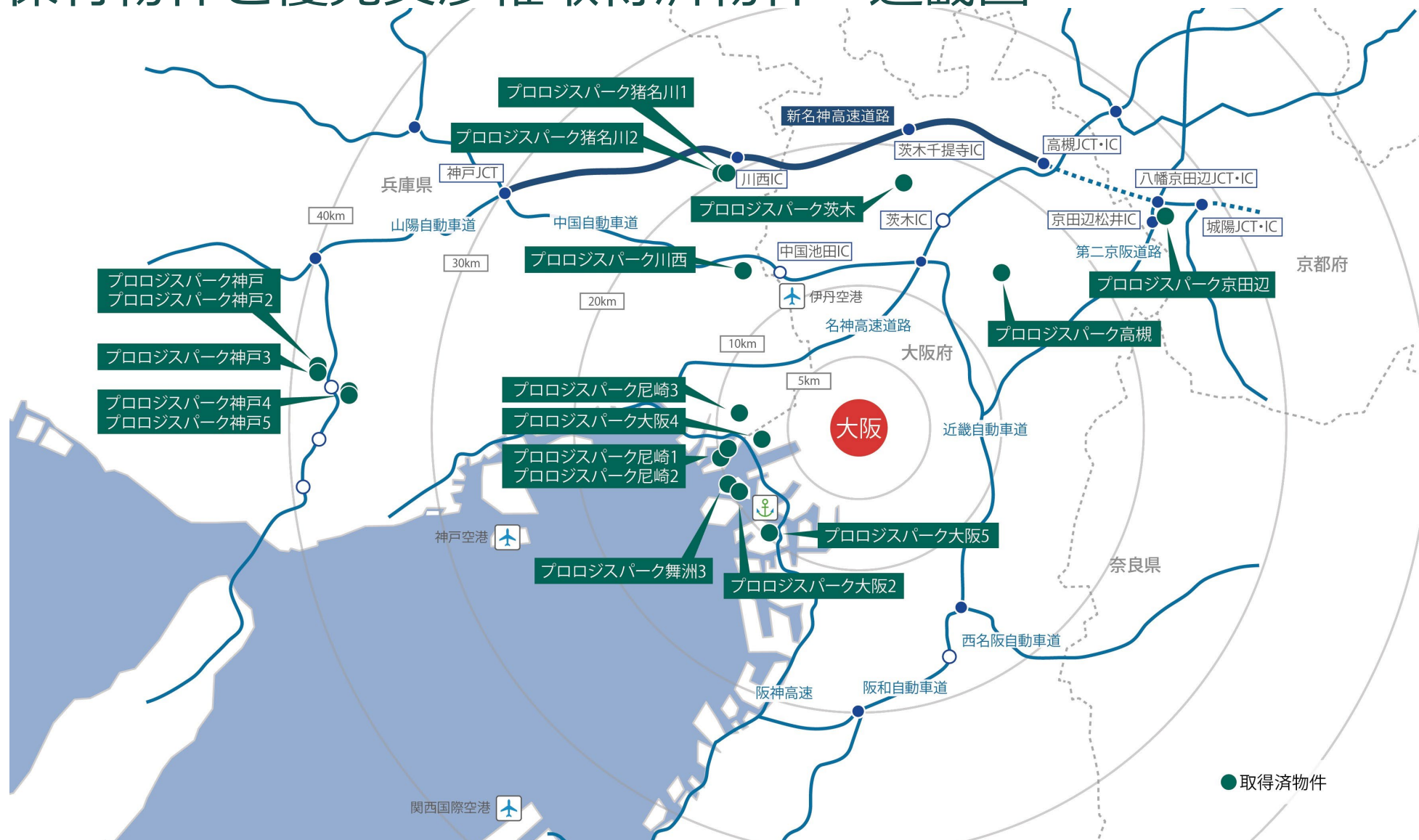
5. ポートフォリオPML値は、計59物件の集合体に対して、2024年6月21日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです

6. 取得価格ベースで算出しています

保有物件と優先交渉権取得済物件 – 首都圏

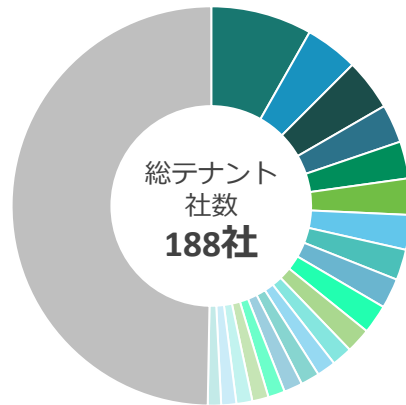


保有物件と優先交渉権取得済物件 – 近畿圏



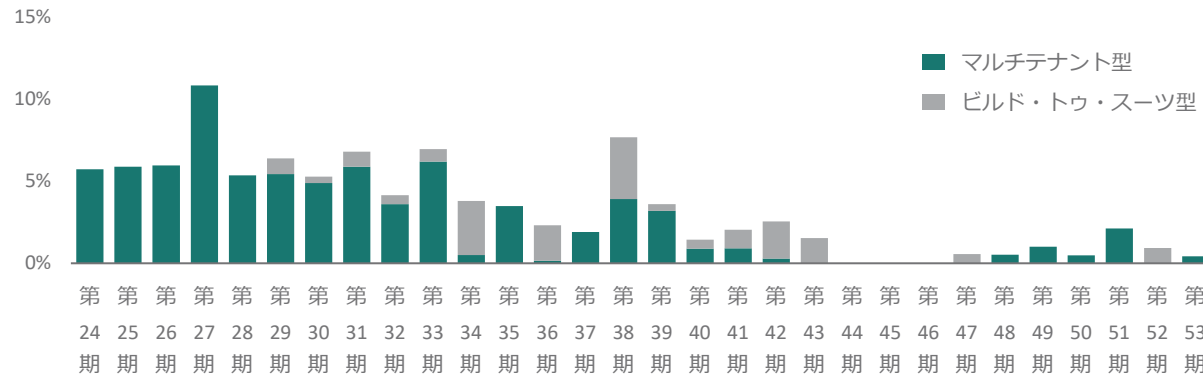
分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.2%	株式会社MonotaRO	2.5%	三菱食品株式会社	1.5%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.3%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.4%	センコー株式会社	1.4%
株式会社スズケン	4.2%	アズワン株式会社	2.3%	ディーアイエスサービス & ソリューション株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.1%	ヤマト運輸株式会社	2.0%	山九株式会社	1.3%
ロジスティード西日本株式会社	3.0%	日本通運株式会社	1.6%	アサヒロジ株式会社	1.2%
アークランズ株式会社	2.9%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%	国分首都圏株式会社	1.1%
ニプロ株式会社	2.8%	株式会社アルペン	1.5%	その他	49.7%

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
188社

上位20テナント比率
50.3%

定期借家契約比率⁽¹⁾
100.0%

平均賃貸借残存期間⁽²⁾
4.6年

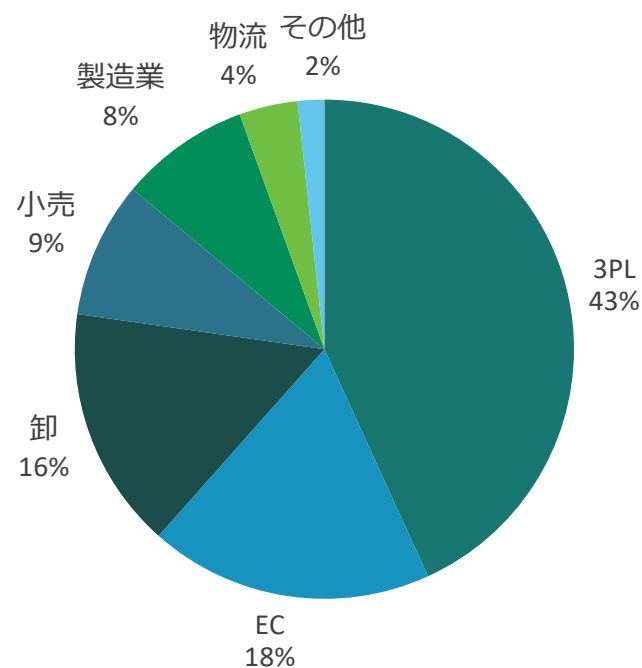
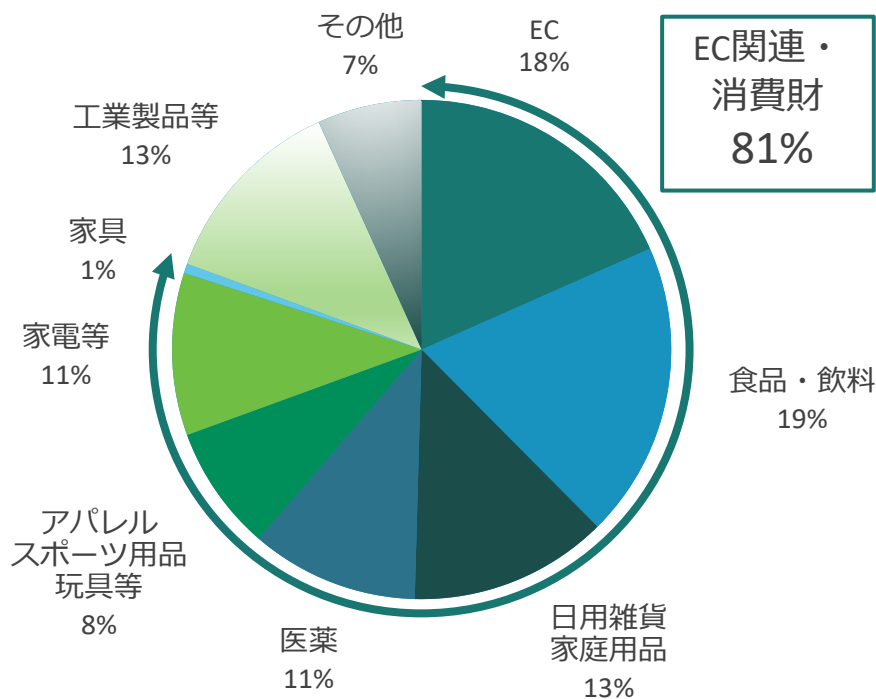
1. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます

2. 2024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、2024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

取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

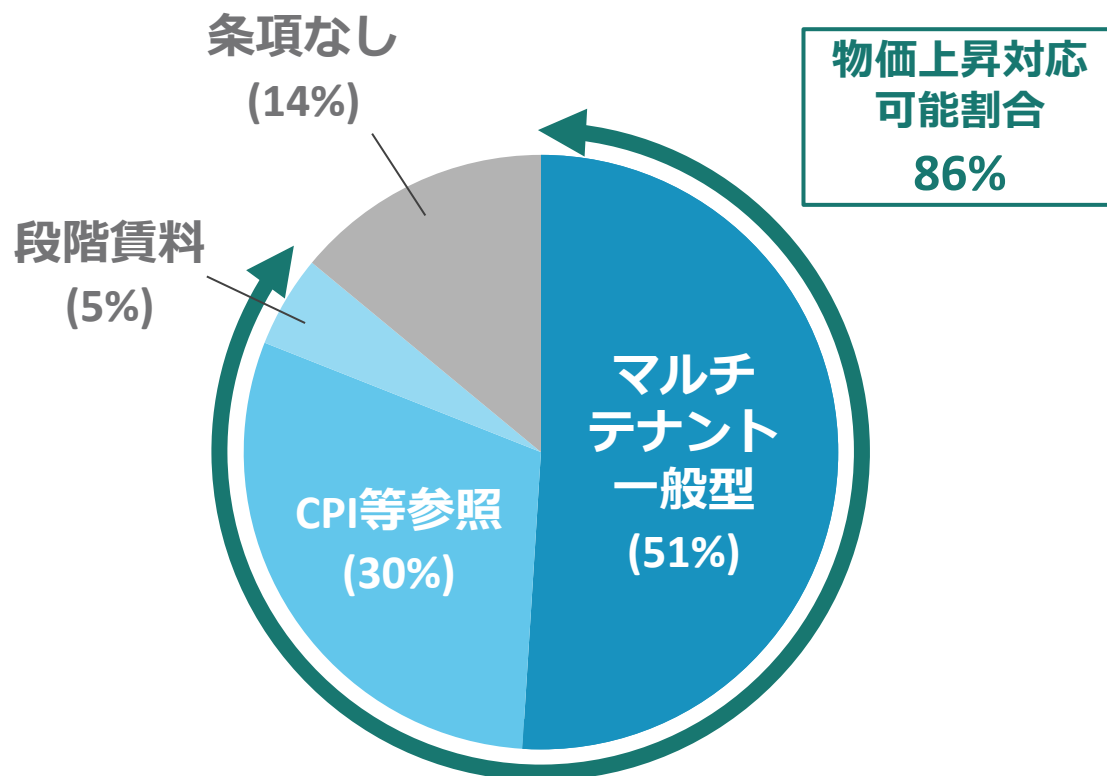
テナントの取扱い商品内訳（賃貸面積ベース）

テナントの業種内訳（賃貸面積ベース）



賃料改定条項の導入を継続し賃料増額機会を拡大

本投資法人の賃貸借契約及び賃料改定条項形態の内訳⁽¹⁾



契約期間7年以下	
マルチテナント一般型	満了時に賃料更改、期中は固定賃料が多い
	2024年5月末日時点での平均賃貸借残存期間は 2.3年

契約期間7年超	
マルチテナント長期・BTS型	CPI等参照
	一定期間経過後にマクロ環境の変化に応じて 賃料増額改定協議可能
	段階賃料
	契約期間中の賃料増額を規定
	条項なし
	現契約満了後に賃料改定条項の導入を都度推進

1. 2024年5月末日時点において締結されている賃貸借契約における賃料収入をベースに算出しています

ESGへの取り組みと高水準のESG評価

GRESBリアルエステイト評価にて最高位の「5スター」を9年連続で取得

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2023

- 最高位の「5スター」を9年連続で取得
- GRESB開示評価においても最上位の「Aレベル」を取得

Dow Jones Sustainability World Index

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

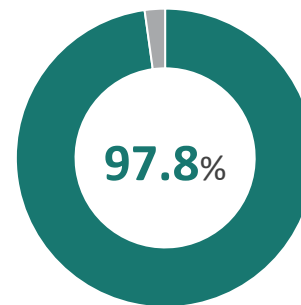
- J-REITで唯一の Dow Jones Sustainability World Index 構成銘柄

FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

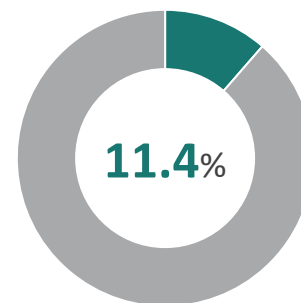
- 本投資法人の組入比率： **8.18%** (J-REITで第1位の組入比率)
(2024年5月末時点)

適格グリーンプロジェクト



- 適格グリーンプロジェクト比率 **97.8%**
(取得価格ベース)
- ポートフォリオに占める
グリーンビルディング認証の取得割合は
J-REITトップクラス

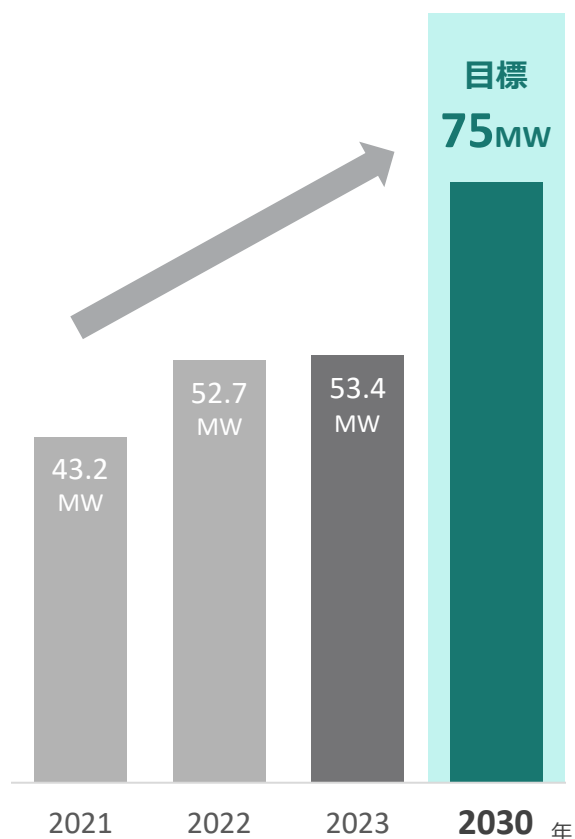
再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達



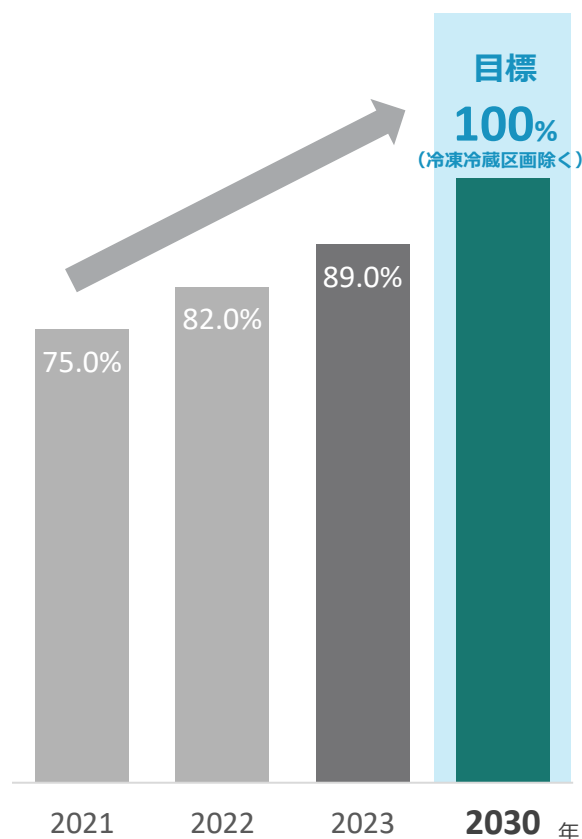
- ポートフォリオに占めるGHG排出量を
ネットゼロとしている面積比率 **11.4%**
(賃貸可能面積ベース)
- 保有物件において順次、再生可能
エネルギー（グリーン電力）の調達を
実施しており、今後も継続予定

脱炭素社会の実現に貢献する各KPIは達成に向けて順調に進捗

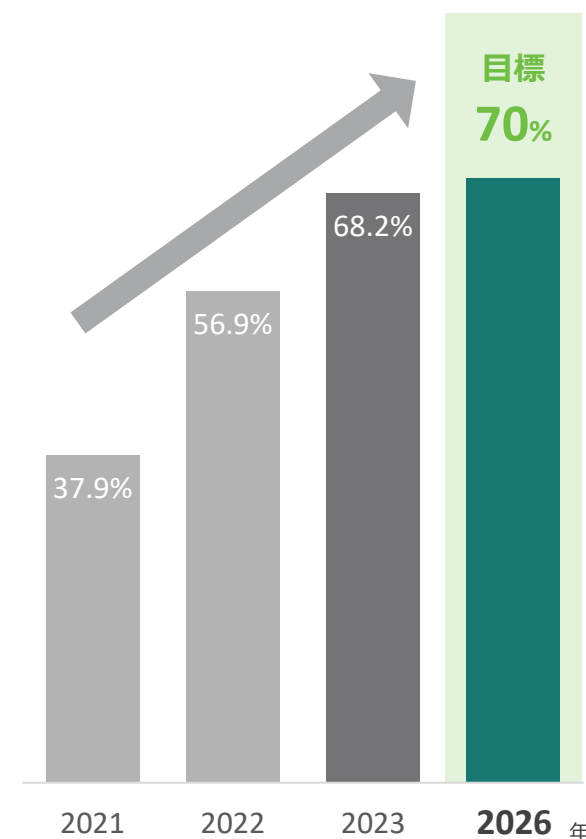
太陽光発電システムの導入推移



LED照明の導入比率



グリーンリース比率



投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

Environmental（環境）：脱炭素社会の実現に貢献

太陽光発電システムの導入



太陽光発電システムの導入⁽¹⁾

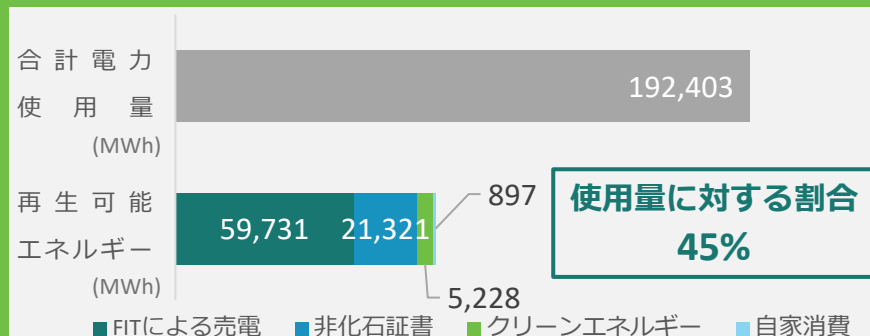
39 物件 **57.2** MW

エネルギー効率化の促進

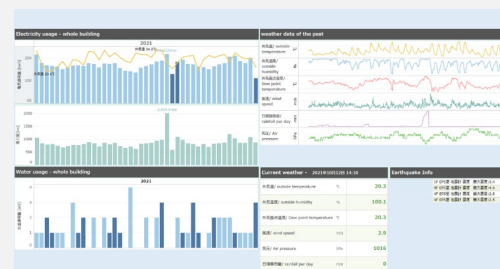


高天井用
人感センサー付
LED照明
を採用

電力使用量と再生可能エネルギーの利用⁽²⁾



IoT技術を活かした施設運営



**プロロジス
スマートボックス**
により
「温度・湿度」「雨量」
「風向・風速」「地震」
情報をリアルタイムで
取得・分析

1. 2024年5月末日時点。太陽光発電システムは、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. 本投資法人の保有物件において2023年に使用された電力の合計値と、保有物件において創出又は利用された再生可能エネルギーの総量値を記載しています。MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1における使用量は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分（50%）に相当する数値を使用して算出しています

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

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

社会への貢献



従業員ボランティア
を毎年5月に実施

- 2024年はNPO法人と協同し、知的障害者支援施設にて、森林の植樹活動と畑作業を実施

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

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



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名含む）

本投資法人の重要な資産運用・投資・財務の意思決定に関与

コンプライアンス委員会（外部委員1名含む）

本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

※いずれの意思決定も外部委員全員の賛成が必須

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

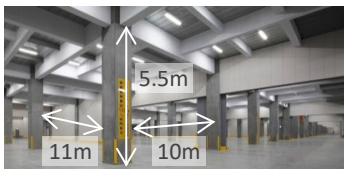
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

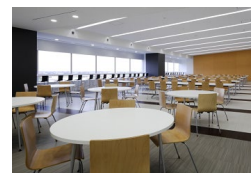


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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

第23期（2024年5月期） 貸借対照表

資産の部		第22期末（千円）	第23期末（千円）
I 流動資産			
現金及び預金		26,027,359	31,661,352
信託現金及び信託預金		7,273,769	6,745,583
営業未収入金		1,780,897	1,936,626
前払費用		519,583	833,526
未収消費税等		215,620	-
その他		648	10,181
流動資産合計		35,817,877	41,187,270
II 固定資産			
有形固定資産			
建物		5,724,321	5,640,464
構築物		61,652	59,929
工具、器具及び備品		759	668
土地		3,834,204	3,834,204
信託建物		482,970,163	477,608,094
信託構築物		9,955,867	9,585,654
信託機械及び装置		353,576	335,076
信託工具、器具及び備品		745,688	681,277
信託その他		1,309	982
信託土地		339,958,016	339,958,016
信託建設仮勘定		22,316	130,381
有形固定資産合計		843,627,876	837,834,748
無形固定資産			
信託その他		263,295	250,346
無形固定資産合計		263,295	250,346
投資その他の資産			
長期前払費用		1,316,562	1,270,288
繰延税金資産		10	5
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		1,326,972	1,280,693
固定資産合計		845,218,143	839,365,789
繰延資産合計		183,004	170,238
資産合計		881,219,026	880,723,297
負債の部		第22期末（千円）	第23期末（千円）
I 流動負債			
営業未払金		2,733,012	1,826,804
短期借入金		7,500,000	-
1年内償還予定の投資法人債		3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金		21,000,000	32,300,000
未払金		832,574	943,169
未払費用		2,898,446	2,937,959
未払消費税等		-	2,234,143
未払法人税等		797	698
前受金		5,248,398	5,200,523
その他		900,350	498,014
流動負債合計		44,113,578	48,941,314
II 固定負債			
投資法人債		39,800,000	39,800,000
長期借入金		262,000,000	258,200,000
預り敷金及び保証金		256,002	256,002
信託預り敷金及び保証金		22,451,490	22,776,387
その他		4,964	2,231
固定負債合計		324,512,457	321,034,621
負債合計		368,626,035	369,975,935
純資産の部			
I 投資主資本			
出資総額			
出資総額（総額）		525,397,439	525,397,439
出資総額控除額		△25,084,041	△27,241,605
出資総額		500,313,398	498,155,834
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		12,279,592	12,591,527
剰余金合計		12,279,592	12,591,527
投資主資本合計		512,592,990	510,747,361
純資産合計		512,592,990	510,747,361
負債純資産合計		881,219,026	880,723,297

第23期（2024年5月期）

損益計算書

	第22期（千円）	第23期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	28,131,777	28,331,219
その他賃貸事業収入	2,466,875	2,045,265
営業収益合計	30,598,653	30,376,484
営業費用		
賃貸事業費用	14,350,740	13,925,481
資産運用報酬	2,542,121	2,577,832
資産保管・一般事務委託報酬	54,444	54,181
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	16,000
その他営業費用	71,427	83,244
営業費用合計	17,040,933	16,663,939
営業利益	13,557,719	13,712,544
営業外収益		
受取利息	122	140
未払分配金戻入	246	282
消費税等還付加算金	3,456	-
固定資産税等還付金	-	5,437
営業外収益合計	3,825	5,860
営業外費用		
支払利息	782,423	813,200
投資法人債利息	145,400	144,885
投資法人債発行費償却	12,827	12,766
融資関連費用	228,655	228,518
投資口交付費	41,907	-
投資口公開関連費用	71,124	-
その他	210	31
営業外費用合計	1,282,550	1,199,402
経常利益	12,278,994	12,519,002

	第22期（千円）	第23期（千円）
特別利益		
助成金収入	-	71,900
特別利益合計	-	71,900
税引前当期純利益	12,278,994	12,590,902
法人税、住民税及び事業税	815	719
法人税等調整額	25	4
法人税等合計	840	724
当期純利益	12,278,153	12,590,177
前期繰越利益	1,438	1,349
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,279,592	12,591,527

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	49,100	125,101	3.7	15.6	5.3%	5.7%	100.0%	3.1%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	38,700	113,471	3.0	15.1	5.5%	5.8%	99.8%	2.2%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,600	144,897	2.8	13.0	5.9%	6.5%	99.8%	9.6%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	39,000	130,565	2.7	17.1	6.1%	5.7%	98.2%	1.1%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	18,500	74,874	1.5	16.3	5.6%	5.4%	91.1%	12.8%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	21,400	91,447	1.4	16.4	7.2%	6.0%	98.1%	1.5%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	10,600	42,751	0.7	15.0	6.7%	6.7%	100.0%	11.2%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,940	19,898	0.5	12.4	5.7%	5.0%	100.0%	6.8%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	4,710	21,778	0.3	11.9	7.6%	6.3%	100.0%	0.2%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	6,130	28,765	0.4	12.4	8.0%	5.6%	100.0%	0.2%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	46,500	73,051	3.2	18.7	5.3%	5.6%	100.0%	4.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	32,500	95,121	2.4	11.9	5.8%	6.1%	100.0%	2.5%
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	15,700	56,556	1.2	19.5	5.5%	6.1%	100.0%	9.6%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	13,400	62,058	0.9	19.3	7.1%	6.9%	93.0%	6.2%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	7,210	32,230	0.5	17.1	6.7%	7.3%	100.0%	4.3%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	24,500	91,446	1.9	18.8	5.7%	5.4%	100.0%	3.1%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	27,000	91,428	2.1	17.2	5.6%	5.5%	99.9%	4.6%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	29,800	91,529	2.2	10.9	5.4%	5.3%	100.0%	1.3%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	23,800	31,023	1.5	17.0	5.7%	6.0%	100.0%	6.4%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	21,700	63,973	1.5	16.1	5.8%	4.8%	83.4%	0.9%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	31,300	106,135	2.3	12.1	5.8%	5.8%	100.0%	7.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,390	44,243	0.8	2.1	5.8%	6.0%	100.0%	9.4%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,100	42,005	0.9	10.3	5.4%	5.8%	100.0%	13.9%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,600	32,500	0.9	14.2	5.1%	5.4%	100.0%	9.8%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	17,000	75,493	1.5	10.6	5.5%	5.6%	100.0%	0.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	14,800	39,847	1.0	10.7	6.5%	6.0%	100.0%	5.1%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,130	32,511	0.7	10.5	5.5%	5.7%	100.0%	0.8%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	16,600	69,432	1.4	10.2	5.5%	5.7%	100.0%	2.7%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,930	37,165	0.8	9.6	5.1%	2.5%	50.4%	7.7%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	21,400	78,087	1.9	9.4	4.9%	4.9%	100.0%	5.1%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	6,350	26,353	0.5	8.7	5.8%	5.7%	100.0%	0.3%

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	12,800	52,982	1.0	16.0	6.1%	5.5%	84.5%	3.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,890	34,158	0.8	7.6	5.2%	5.2%	100.0%	0.9%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	16,000	62,468	1.5	7.6	5.1%	5.1%	100.0%	0.5%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	16,300	58,079	1.5	8.2	4.4%	4.7%	95.8%	4.0%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	49,900	154,072	4.2	7.8	4.9%	5.1%	100.0%	0.5%
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,320	19,699	0.4	7.1	5.0%	5.0%	100.0%	3.2%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,800	50,714	1.9	6.5	4.1%	4.4%	100.0%	4.8%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	6,060	28,059	0.6	9.4	5.1%	5.5%	100.0%	4.1%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,700	98,076	2.3	8.5	4.7%	4.9%	100.0%	3.2%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	6,210	29,196	0.6	5.9	5.2%	4.8%	100.0%	5.5%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	14,000	65,168	1.4	5.7	4.8%	4.9%	100.0%	1.8%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	13,900	60,540	1.4	6.4	4.7%	4.6%	100.0%	0.3%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	43,000	135,024	3.9	5.6	4.7%	4.8%	100.0%	2.0%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,700	36,542	1.0	5.7	5.1%	5.1%	100.0%	0.3%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,760	24,154	0.5	5.0	5.1%	4.9%	100.0%	0.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	36,100	127,045	3.4	4.7	4.5%	4.4%	99.7%	1.9%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	17,850	56,723	1.6	5.6	4.6%	4.4%	87.1%	2.0%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	14,700	65,570	1.5	4.8	4.7%	5.1%	100.0%	2.1%
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	29,400	106,934	2.9	8.1	4.5%	4.6%	99.8%	3.7%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	16,900	58,117	1.6	3.6	4.4%	4.5%	100.0%	2.4%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	22,400	98,824	2.3	3.8	4.7%	4.9%	100.0%	1.5%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	34,600	132,561	3.6	2.9	4.4%	4.4%	95.6%	0.5%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	10,300	38,801	1.0	3.3	4.7%	5.0%	100.0%	0.5%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	17,000	34,485	1.7	2.9	4.3%	4.6%	100.0%	7.1%
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ⁽⁴⁾	兵庫県川辺郡	27,900	28,100	96,771	3.0	2.6	4.3%	4.4%	100.0%	0.5%
M-39	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	9,580	9,950	37,946	1.0	2.0	4.5%	4.6%	100.0%	0.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	6,140	26,043	0.6	2.0	4.5%	4.6%	100.0%	0.2%
M-40	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400	51,500	131,393	5.6	2.2	3.7%	3.9%	100.0%	1.4%
ポートフォリオ 合計 / 平均 (59物件)			916,783	1,171,670	3,985,903	100.0	9.5	5.1%	5.1%	98.3%	1.6%

1. 2024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23期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除して算出しています

4. MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1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

鑑定評価の概要 (1/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第23期末		第22期末		簿価 ⁽¹⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)	第22期末	
				第22期末 との差	直接還元利回り (%)	第22期末 との差	直接還元利回り (%)			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	49,100	▼1,100	3.5	0.0		30,766	18,333	50,200	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,700	700	3.8	▼0.1		24,081	14,618	38,000	3.9
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,600	▼400	4.2	0.0		21,110	13,489	35,000	4.2
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	39,000	1,000	3.8	0.0		21,200	17,799	38,000	3.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	18,500	100	3.9	0.0		11,452	7,047	18,400	3.9
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	21,400	600	4.1	0.0		10,918	10,481	20,800	4.1
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	10,600	0	3.9	0.0		5,376	5,223	10,600	3.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,940	300	4.2	▼0.1		3,864	2,075	5,640	4.3
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,710	90	4.3	0.0		2,489	2,220	4,620	4.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,130	110	4.3	0.0		3,180	2,949	6,020	4.3
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	46,500	500	3.2	0.0		27,801	18,698	46,000	3.2
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	32,500	600	3.8	▼0.1		19,033	13,466	31,900	3.9
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	11,000	15,700	▼100	3.6	0.0		9,993	5,706	15,800	3.6
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,400	100	4.3	0.0		7,575	5,824	13,300	4.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,210	0	4.3	0.0		4,323	2,886	7,210	4.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	24,500	0	3.9	0.0		15,766	8,733	24,500	3.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	27,000	0	3.9	0.0		17,064	9,935	27,000	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	29,800	700	3.5	▼0.1		17,250	12,549	29,100	3.6
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	23,800	500	3.2	▼0.1		13,071	10,728	23,300	3.3
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	21,700	800	3.6	▼0.1		12,044	9,655	20,900	3.7
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	31,300	500	3.8	0.0		17,995	13,304	30,800	3.8
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,390	20	4.3	0.0		7,018	2,371	9,370	4.3
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,100	▼100	4.2	0.0		7,185	2,914	10,200	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,600	▼100	3.6	▼0.1		7,711	3,888	11,700	3.7
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	17,000	200	4.1	▼0.1		12,121	4,878	16,800	4.2
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,800	0	3.9	0.0		8,183	6,616	14,800	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,130	▼10	4.2	0.0		5,499	2,630	8,140	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	16,600	0	4.1	0.0		11,181	5,418	16,600	4.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,930	▼50	4.3	0.0		6,165	1,764	7,980	4.3
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	21,400	100	3.9	0.0		15,639	5,760	21,300	3.9
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	6,350	140	4.2	▼0.1		3,987	2,362	6,210	4.3

鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第23期末		第22期末		簿価 ⁽¹⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)	第22期末	
				第22期末 との差	直接還元利回り (%)	第22期末 との差	直接還元利回り (%)			鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	12,800	0	4.1	0.0		8,362	4,437	12,800	4.1
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,890	▼20	4.3	0.0		6,664	2,225	8,910	4.3
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,000	▼100	4.2	0.0		12,088	3,911	16,100	4.2
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	16,300	200	3.6	▼0.1		12,312	3,987	16,100	3.7
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	49,900	0	3.7	0.0		34,972	14,927	49,900	3.7
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	0	4.3	0.0		3,428	891	4,320	4.3
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,800	▼200	3.4	0.0		15,694	4,105	20,000	3.4
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,060	0	4.3	0.0		4,837	1,222	6,060	4.3
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,700	▼100	4.1	0.0		19,356	4,343	23,800	4.1
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,210	▼10	4.3	0.0		4,819	1,390	6,220	4.3
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	14,000	500	4.2	▼0.1		11,322	2,677	13,500	4.3
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,900	▼200	4.1	0.0		11,527	2,372	14,100	4.1
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	43,000	500	3.8	0.0		33,546	9,453	42,500	3.8
B-16	プロロジスパーク仙台東2	9,250	10,700	0	4.2	▼0.1		8,443	2,256	10,700	4.3
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,760	▼10	4.2	0.0		4,684	1,075	5,770	4.2
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,100	▼400	3.7	0.0		29,345	6,754	36,500	3.7
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,850	0	3.7	0.0		14,169	3,680	17,850	3.7
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,700	400	4.2	▼0.1		12,385	2,314	14,300	4.3
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	29,400	100	3.9	0.0		25,424	3,975	29,300	3.9
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,900	0	3.8	0.0		14,371	2,528	16,900	3.8
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,400	700	4.2	▼0.1		19,639	2,760	21,700	4.3
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	34,600	0	4.1	0.0		32,008	2,591	34,600	4.1
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,300	100	4.2	0.0		9,161	1,138	10,200	4.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,000	500	3.7	▼0.1		14,680	2,319	16,500	3.8
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	28,100	150	4.2	0.0		27,451	648	27,950	4.2
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,950	10	4.2	0.0		9,391	558	9,940	4.2
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,140	0	4.3	0.0		5,799	340	6,140	4.3
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,500	100	3.6	0.0		51,135	364	51,400	3.6
ポートフォリオ 合計 (59物件)		916,783	1,171,670	7,420	-	-		838,085	333,584	1,164,250	-

有利子負債明細 (1/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽⁴⁾	摘要
長期借入金	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	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	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	0.4980% ⁽²⁾	2019年11月27日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.2447% ⁽²⁾	2020年2月5日	2027年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,100	0.3446% ⁽²⁾	2020年2月5日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.2970% ⁽²⁾	2021年2月8日	2028年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,300	0.4049% ⁽²⁾	2021年2月8日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.4760% ⁽²⁾	2021年2月15日	2031年2月14日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.3035% ⁽²⁾	2021年4月28日	2028年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	0.4004% ⁽²⁾	2021年4月28日	2030年4月26日	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	7,000	0.2917% ⁽²⁾	2021年12月13日	2027年12月13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	7,000	0.4582% ⁽²⁾	2021年12月13日	2031年12月12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	2,000	0.4725% ⁽²⁾	2022年2月15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	4,000	0.6365% ⁽²⁾	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% ⁽²⁾	2022年3月31日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	8,000	0.5766% ⁽²⁾	2022年3月31日	2029年3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	4,000	0.5790% ⁽²⁾	2022年4月28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	0.6668% ⁽²⁾	2022年4月28日	2030年4月26日	
	日本生命保険	2,000	0.6530%	2022年5月30日	2032年5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	9,000	1.0049% ⁽²⁾	2022年12月15日	2031年12月12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	0.9421% ⁽²⁾	2023年3月15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	12,000	0.7930% ⁽²⁾	2023年4月28日	2030年4月26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	0.8870% ⁽²⁾	2023年4月28日	2031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	12,500	0.9480% ⁽²⁾	2023年6月2日	2032年5月31日	
	山形銀行	2,000	1.1450%	2023年11月24日	2032年11月24日	
	りそな銀行	3,000	基準金利+0.170% ⁽³⁾	2023年12月1日	2028年12月1日	
	りそな銀行	4,500	基準金利+0.225% ⁽³⁾	2023年12月1日	2030年11月29日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,481	0.9669% ⁽²⁾	2024年2月15日	2030年8月15日	
	三菱UFJ銀行	3,519	0.9274%	2024年2月15日	2030年8月15日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	6,000	1.2090% ⁽²⁾	2024年4月30日	2032年10月29日	

有利子負債明細 (2/2)

区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 ⁽⁴⁾	摘要
	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	
投資法人債	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	無担保 無保証
	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	
	第12回無担保投資法人債	3,000	0.300%	2022年6月22日	2027年6月22日	
	第13回無担保投資法人債	2,300	0.430%	2022年8月17日	2028年8月17日	
	第14回無担保投資法人債	3,000	0.600%	2023年4月4日	2028年4月4日	
合計		333,300	-	-	-	

1. 2024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

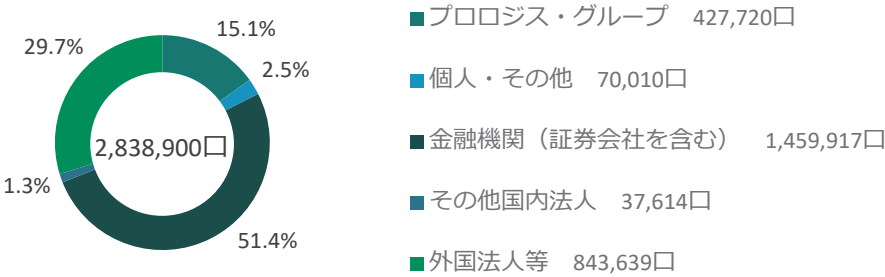
2. 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています

3. 日本銀行が定める「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要領」にて規定される貸付利率を基準金利としています。基準金利の変動については日本銀行のホームページをご参照ください

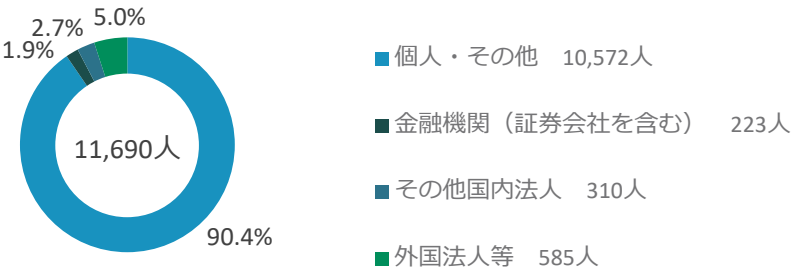
4. 返済期日及び償還期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	620,356	21.85%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	425,720	14.99%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	397,137	13.98%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	114,669	4.03%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	56,158	1.97%
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	41,749	1.47%
7	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	39,647	1.39%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	33,948	1.19%
9	みずほ証券株式会社	32,345	1.13%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	28,527	1.00%
合計		1,790,256	63.06%

1. 2024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

Memo

Memo

Memo



資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2667号、一般社団法人投資信託協会会員)