



プロロジスパーク猪名川1

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

2023年3月2日

Table of Contents

目次

1.	第20期（2022年11月期）決算ハイライト	2
2.	物流不動産マーケットの動向	14
3.	上場後10年の成長の軌跡	19
4.	Appendix	23

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1



SECTION 1

第20期（2022年11月期）決算ハイライト

第20期決算ハイライト

- ① 第12回公募増資の実施により、着実な外部成長を実現
- ② 安定的なポートフォリオ運営を継続、好調な業績を維持
- ③ 着実な賃料上昇を継続。引き続き豊富なパイプラインを確保
- ④ 業界トップクラスの強固な財務基盤を維持。信用格付の向上
- ⑤ 高水準のESG評価を維持。2022年までのKPIを順調に達成



①第12回公募増資の実施により、着実な外部成長を実現(1)

第21期取得資産の取得価格の合計434億円、平均NOI利回り4.4%

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 : 2022年12月8日 (木)
- ・ 発行価格 : 318,990円
- ・ オファリング総額 : 約252億円 (OA含む)
- ・ 本投資法人3度目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

434億円

平均NOI利回り⁽¹⁾

4.4%

平均築年数⁽²⁾

0.7年

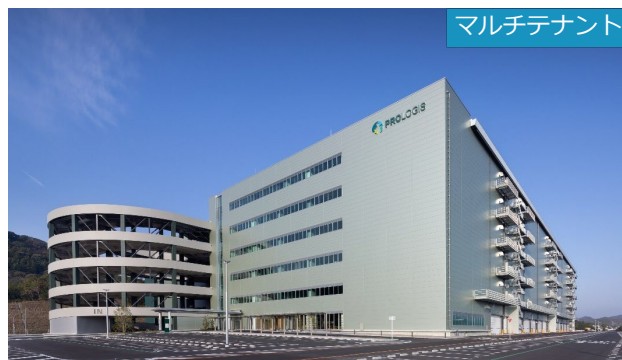
平均稼働率⁽³⁾

100.0%

適格グリーンプロジェクト 3物件

プロロジスパーク猪名川1

(準共有持分50%)



マルチテナント

取得価格 : **279**億円

NOI利回り : **4.4**%

プロロジスパーク神戸3



マルチテナント

取得価格 : **95.8**億円

NOI利回り : **4.4**%

プロロジスパーク小郡



BTS

取得価格 : **59.2**億円

NOI利回り : **4.5**%

1. 取得価格に対する2022年9月末日時点の鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

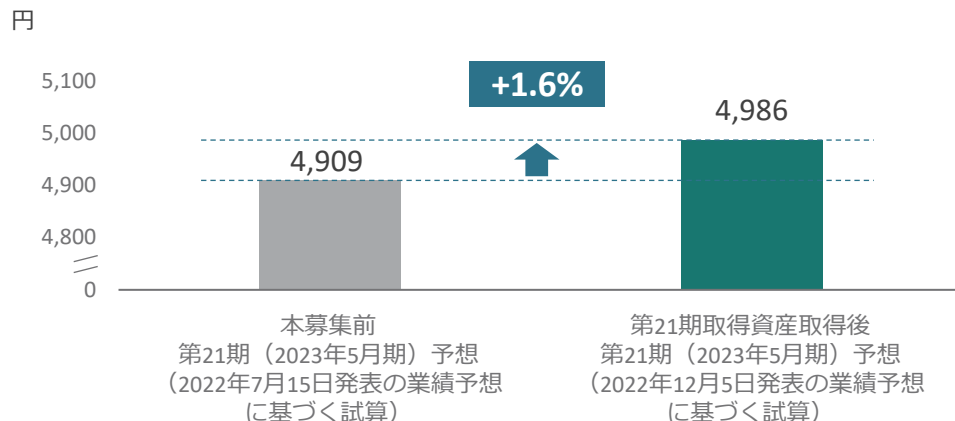
2. 2022年9月末日時点

3. 2022年9月末日時点において締結されている賃貸借契約をベースに算出しています。賃貸借期間が1年未満のものは除いて算出しています

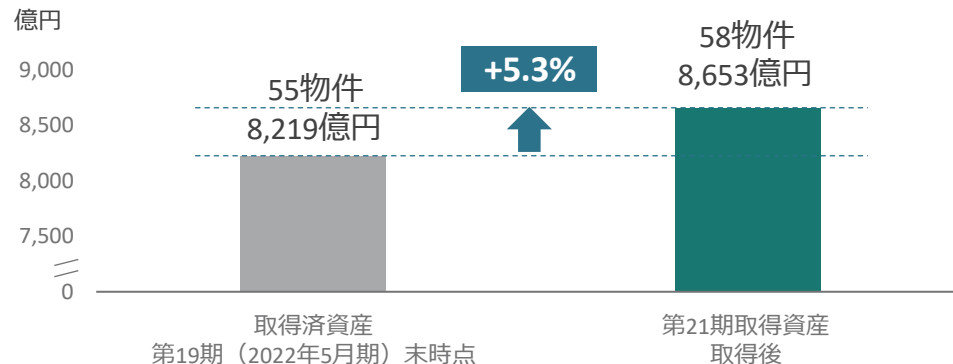
①第12回公募増資の実施により、着実な外部成長を実現(2)

一時効果調整後の1口当たり分配金は+1.6%成長、1口当たりNAVは+0.3%成長

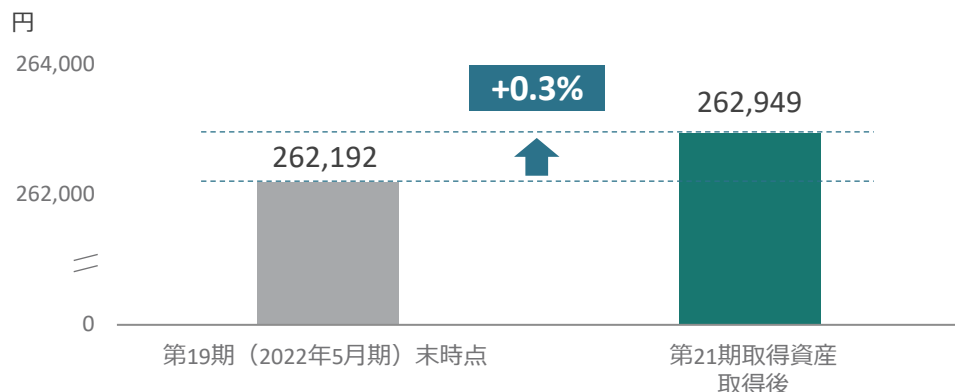
1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽²⁾



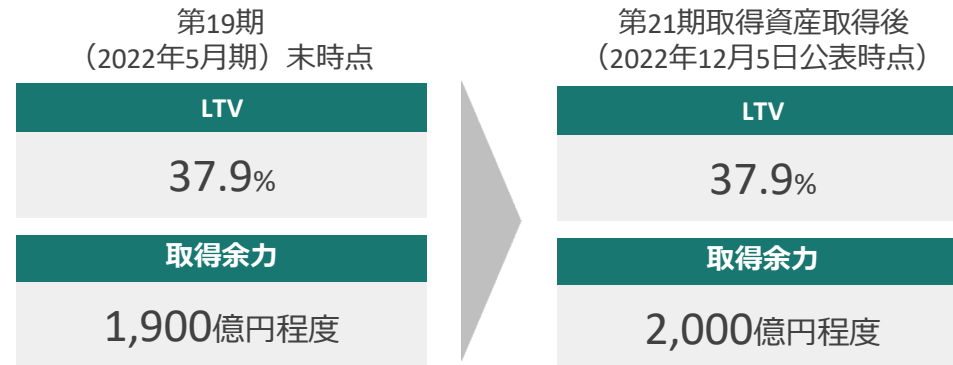
資産規模



1口当たりNAV⁽³⁾



LTV・取得余力⁽⁴⁾



1. 第12回公募増資を決議した2022年12月5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。以下同じです

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

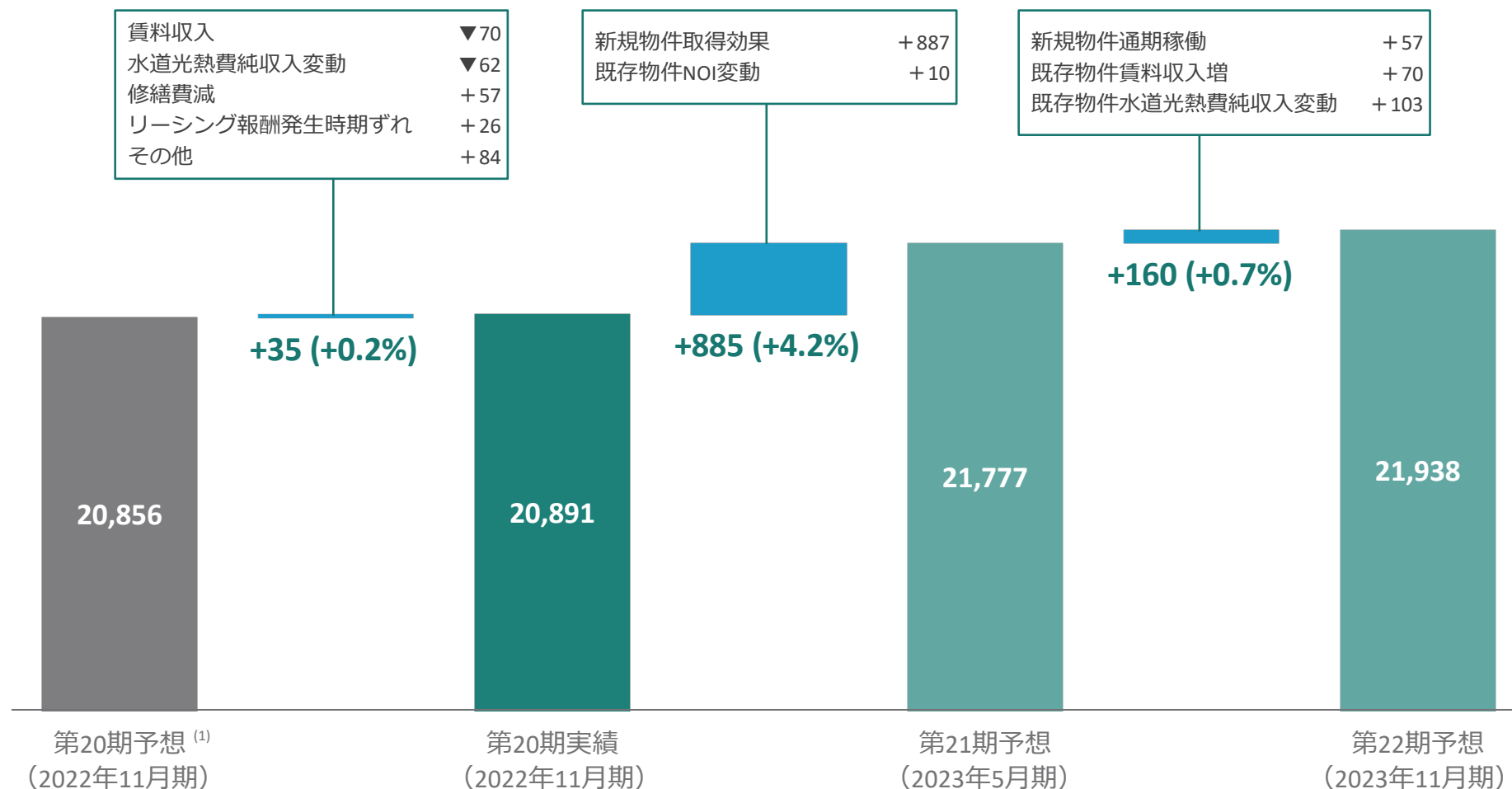
4. 取得余力は、LTVを50%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです

②安定的なポートフォリオ運営を継続、好調な業績を維持(1)

NOIは予想比+0.2%増加。第21期は新規3物件の取得効果を主因に+4.2%増加の予想

NOI

百万円



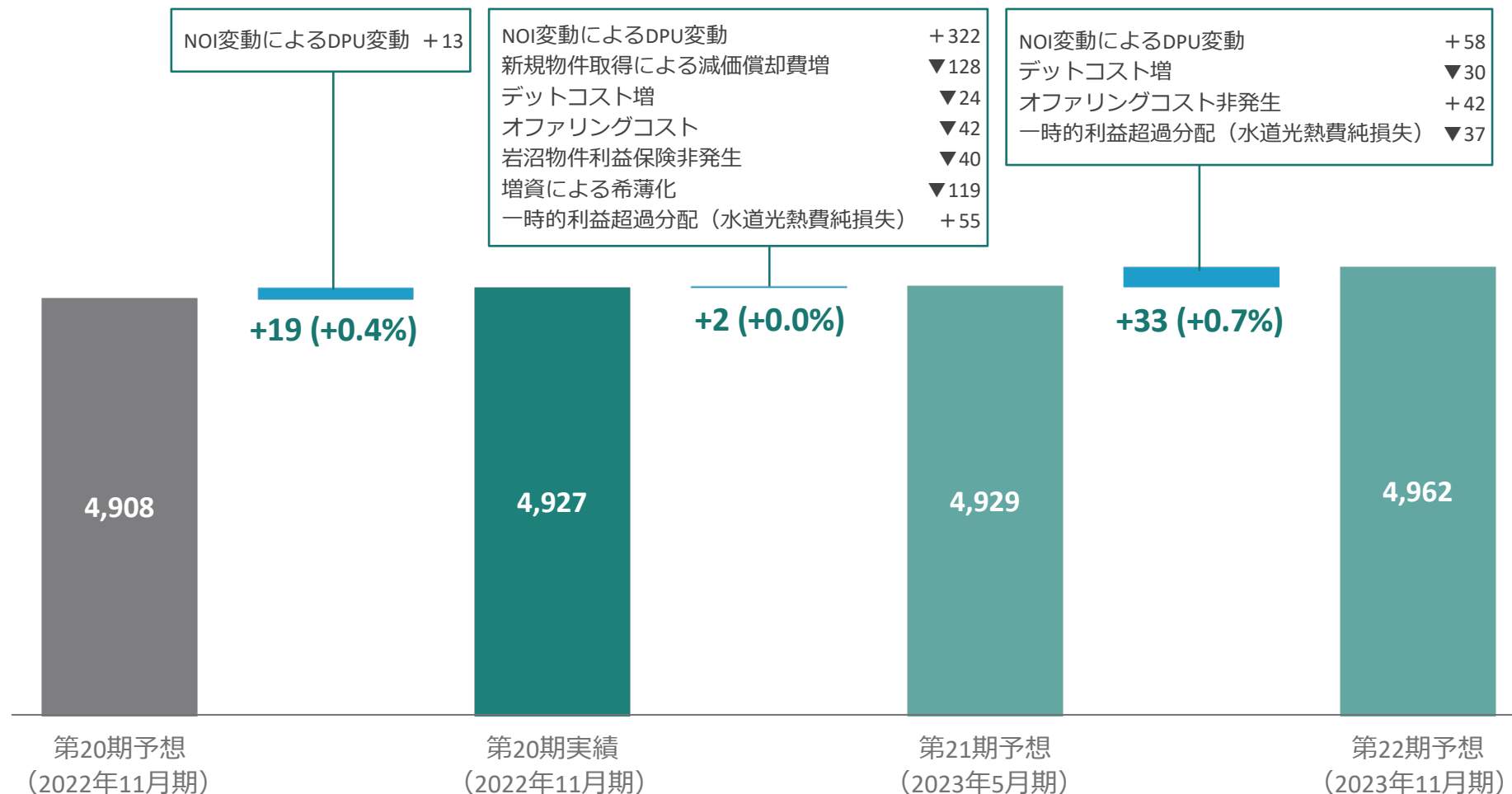
1. 2022年7月15日に公表した数値を記載しています。以下同じです

② 安定的なポートフォリオ運営を継続、好調な業績を維持(2)

DPUは予想比+0.4%増加。今後も安定的に推移する見通し

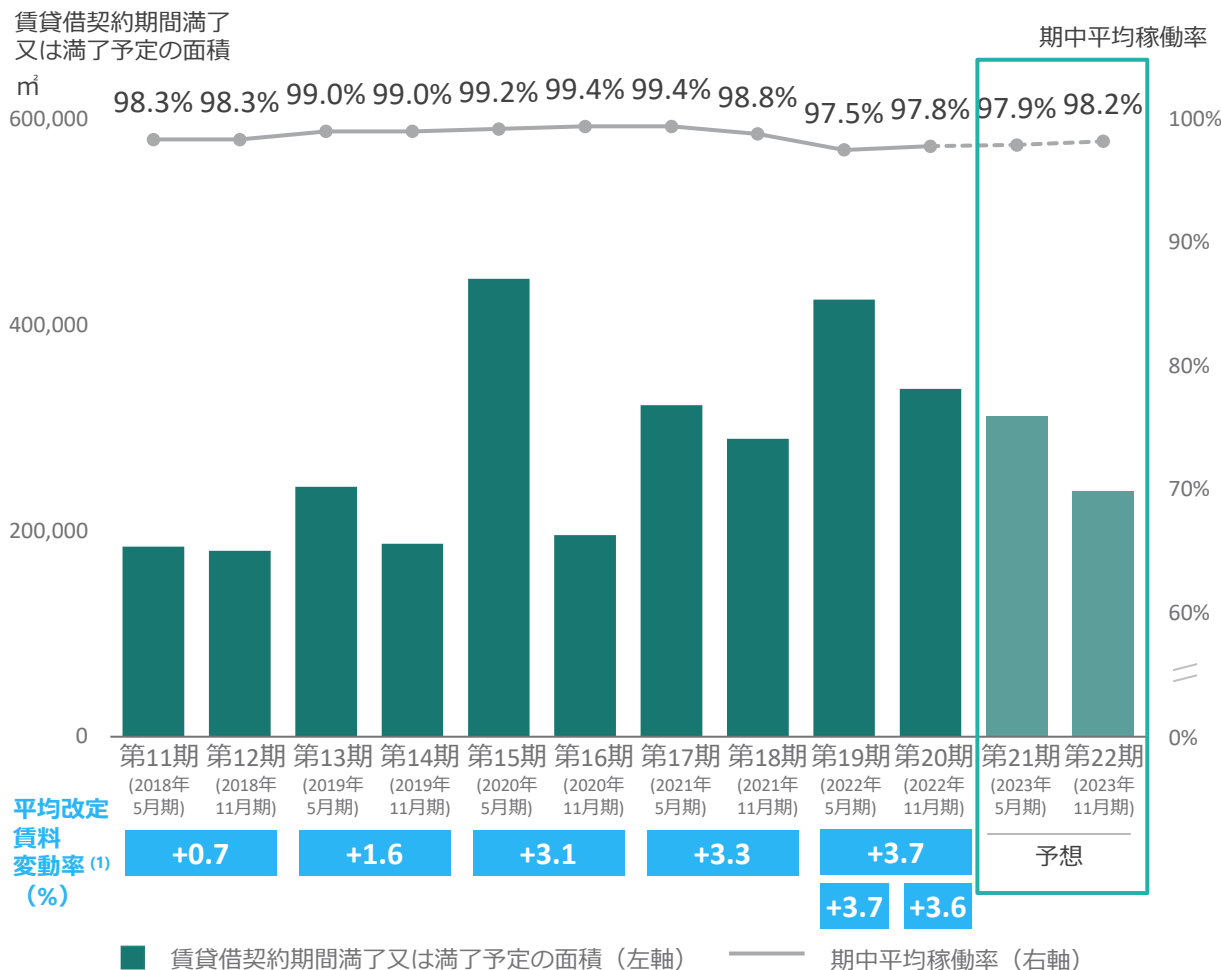
1口当たり分配金（DPU）

円



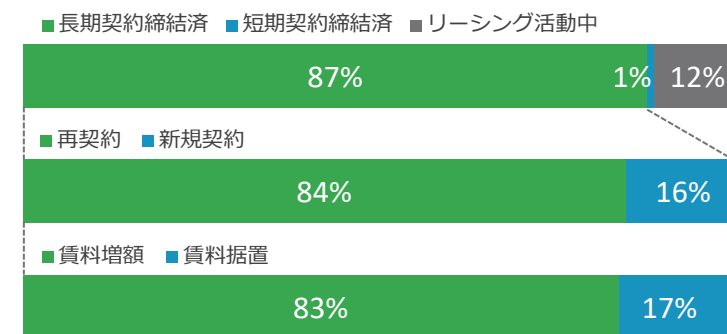
③着実な賃料上昇を継続。引き続き豊富なパイプラインを確保(1)

期中平均稼働率は97.8%、平均改定賃料変動率は+3.6%を実現

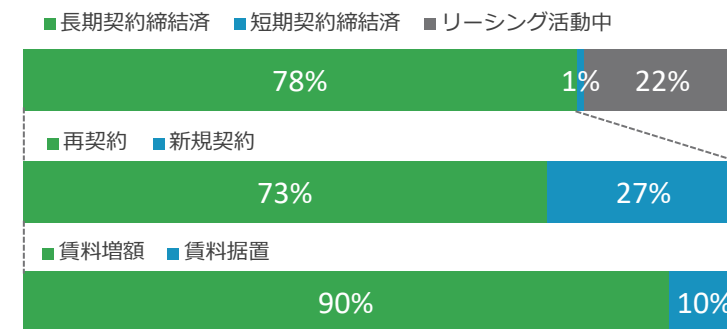


賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第20期（2022年11月期）



第21期（2023年5月期）

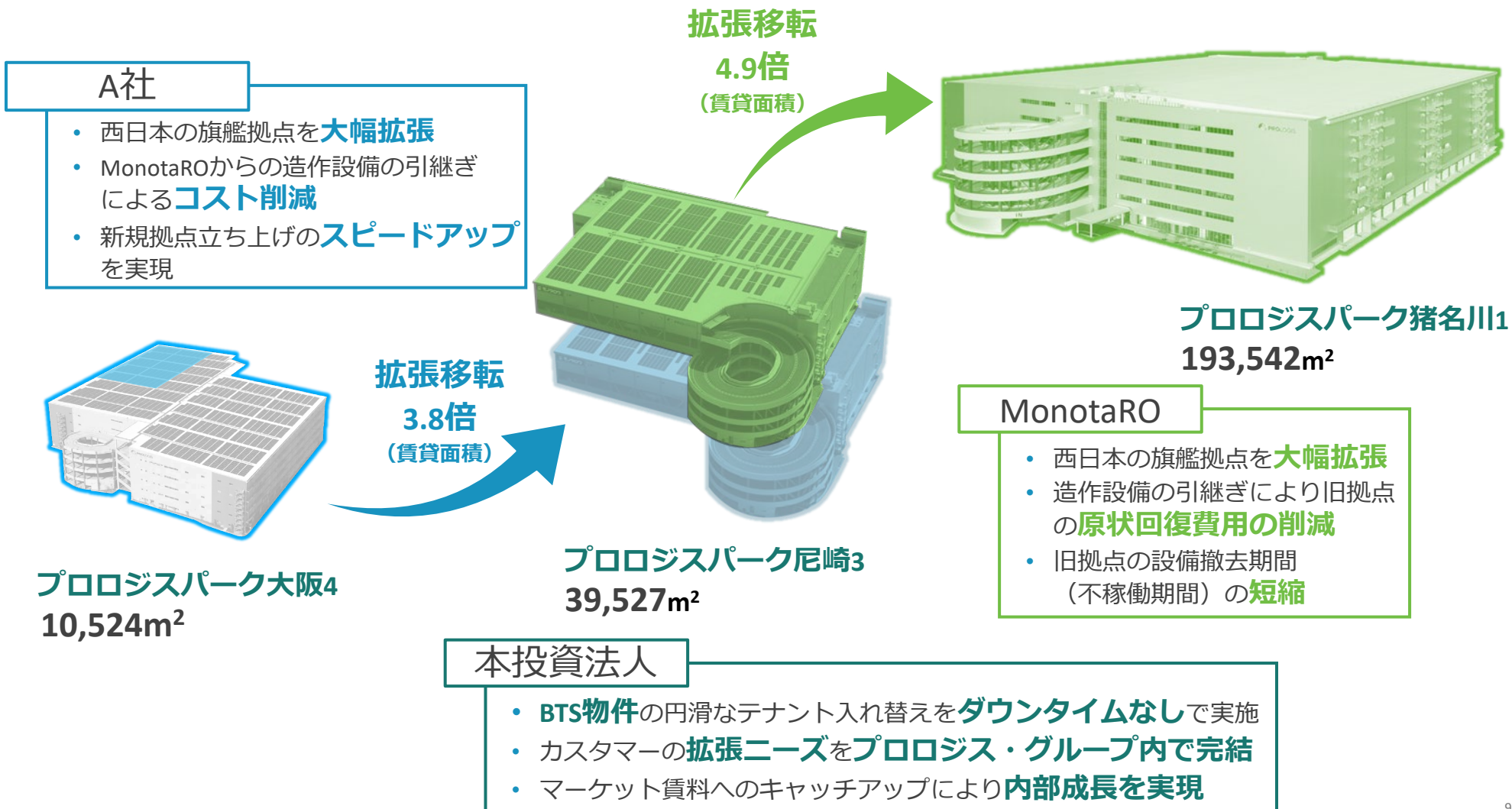


1. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え各期の属する年の12月末日時点で長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます

2. 2022年12月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません

③着実な賃料上昇を継続。引き続き豊富なパイプラインを確保(2)

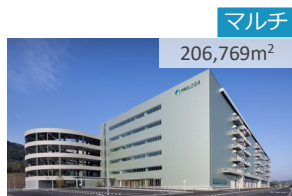
初のBTSテナント入れ替えと新規開発物件において、カスタマーを交えたWin-Winの取引を実現



③着実な賃料上昇を継続。引き続き豊富なパイプラインを確保(3)

スポンサーからの豊富な物件パイプライン

第21期取得資産



プロロジスパーク猪名川1
(準共有持分50%)
(兵庫県川辺郡)



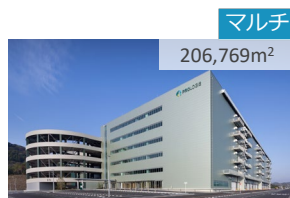
プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)



プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)

3物件・271,934m²

優先交渉権取得済物件



プロロジスパーク猪名川1
(準共有持分50%)
(兵庫県川辺郡)
2021年10月竣工



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年4月竣工



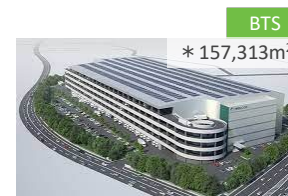
プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市)
2022年9月竣工



プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年3月竣工予定

4物件・642,859m²

開発中・計画中資産



プロロジスパークつくば3
(茨城県つくば市)
2023年1月竣工予定



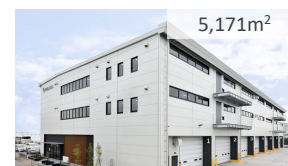
プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



プロロジスパーク仙台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3月竣工



**プロロジスアーバン
東京大田1**
(東京都大田区)
2023年2月竣工予定

7物件・491,588m²

1. プロロジスパーク猪名川1については、登記簿上に記載の本物件全体の延床面積を記載しています
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

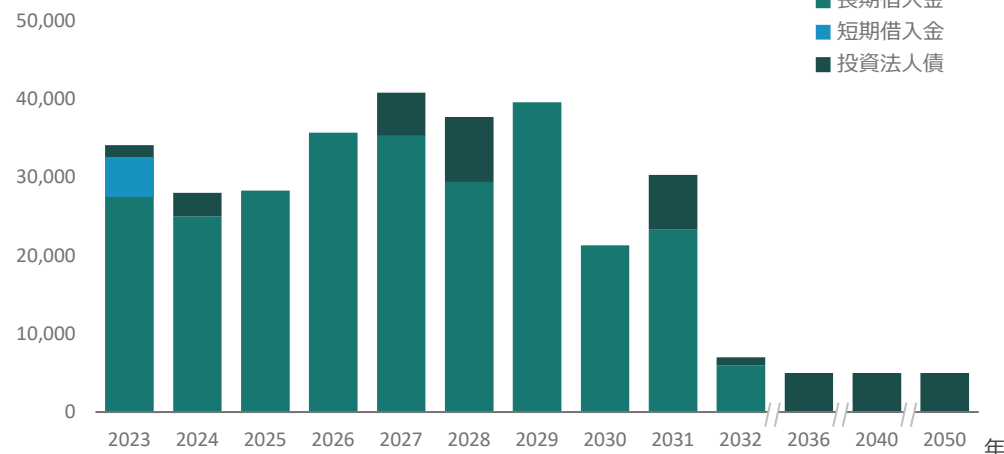
④業界トップクラスの強固な財務基盤を維持。信用格付の向上

保守的なレバレッジを維持。デットコスト及び負債の返済期限を効果的にコントロール

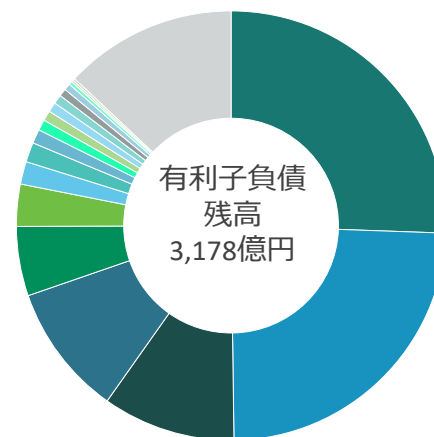
格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV 37.8%	鑑定LTV⁽²⁾ 28.2%	取得余力 1,900億円程度
長期固定金利負債比率⁽³⁾ 98.4%	平均負債調達年数⁽³⁾⁽⁴⁾ : 8.9年 平均負債残存年数⁽³⁾⁽⁴⁾ : 5.3年	平均負債コスト⁽³⁾⁽⁵⁾ (融資手数料等を含む) 0.64%	含み益 (率)⁽⁶⁾⁽⁷⁾ 2,752億円 (36.2%)

有利子負債の返済期限の分散状況⁽³⁾

百万円



有利子負債の調達先の分散状況⁽³⁾



取引金融機関数 18社

三井住友銀行	25.6%
三菱UFJ銀行	24.2%
みずほ銀行	10.0%
三井住友信託銀行	9.9%
日本政策投資銀行	5.2%
りそな銀行	3.2%
農林中央金庫	1.7%
福岡銀行	1.5%
西日本シティ銀行	1.1%
みずほ信託銀行	0.8%
伊予銀行	0.8%
七十七銀行	0.7%
日本生命保険	0.7%
山梨中央銀行	0.6%
あおぞら銀行	0.5%
横浜銀行	0.3%
SBI新生銀行	0.2%
信金中央金庫	0.2%
投資法人債	13.0%

1. 2022年11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. 2022年12月15日時点

4. 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

5. 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

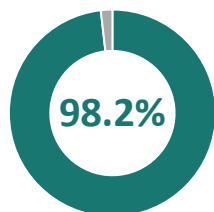
6. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

7. 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

⑤高水準のESG評価を維持。2022年までのKPIを順調に達成(1)

J-REIT最高水準のESG評価を維持

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 **98.2%**
- ポートフォリオに占める
グリーンビルディング認証の取得割合は
J-REITトップクラス

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2022

- 最高位の「5 スター」を8年連続で取得
- GRESB開示評価においても最上位の
「Aレベル」を取得

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

Dow Jones Sustainability Index (DJSI)

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- Dow Jones Sustainability World Indexについては2020年より、
Asia/Pacific Indexについては2015年よりJ-REITで唯一の組入れ銘柄

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： **9.7%**（J-REITで最大の組入比率）
（2022年10月末時点）

⑤高水準のESG評価を維持。2022年までのKPIを順調に達成(2)

ESGに関わる重要課題（マテリアリティ）を特定。KPIを設定し目標の達成を目指す

Environmental（環境）

マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
グリーンビルディングの開発・投資	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（%） 目標：本投資法人のポートフォリオにおいて 95%以上 を維持
KPI達成 52.7MW (2022年末時点)		
持続可能なエネルギーの活用	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の導入 本投資法人のポートフォリオにおける合計発電出力（MW） 目標：2022年までに 45MW
KPI達成 82% (2022年末時点)		
気候変動への対応	13 気候変動に具体的な対策を	LED照明導入の促進 本投資法人のポートフォリオにおける導入比率（%） 目標：2022年までに 80%
TCFDに沿った開示 温室効果ガス（GHG）削減に向けた定量目標を策定中		

Social（社会）

マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
カスタマー・エンゲージメント	17 パートナシップで目標を達成しよう	本投資法人のポートフォリオにおけるグリーンリース契約比率（%） 目標：2026年までに 70% （面積ベース）
コミュニティへの貢献	1 貧困をなくそう	本資産運用会社及びプロロジス日本法人の全従業員によるボランティアアワー（時間） 女性管理職比率（%） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 20%
働きがいのある職場環境の構築	5 ジェンダー平等を実現しよう	女性ディレクター（管理職候補）比率（%） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 30%
	8 働きがいも経済成長も	男女の勤続年数差（年） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 差異ゼロ

Governance（ガバナンス）

マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
コーポレートガバナンス	16 平和と公正をすべての人に	本投資法人の役員会における非利害関係者の比率（%） 目標： 75%以上 を維持 本投資法人の役員会出席率（%） 目標：各役員の年次毎の出席率の平均値が 90%以上
リスク管理（レジリエンス）	16 平和と公正をすべての人に	リスクモニタリングの実施件数（件） 目標：本資産運用会社において 毎年4件 実施
コンプライアンス	17 パートナシップで目標を達成しよう	従業員コンプライアンス研修受講率（%） 目標：本資産運用会社において 毎年100%



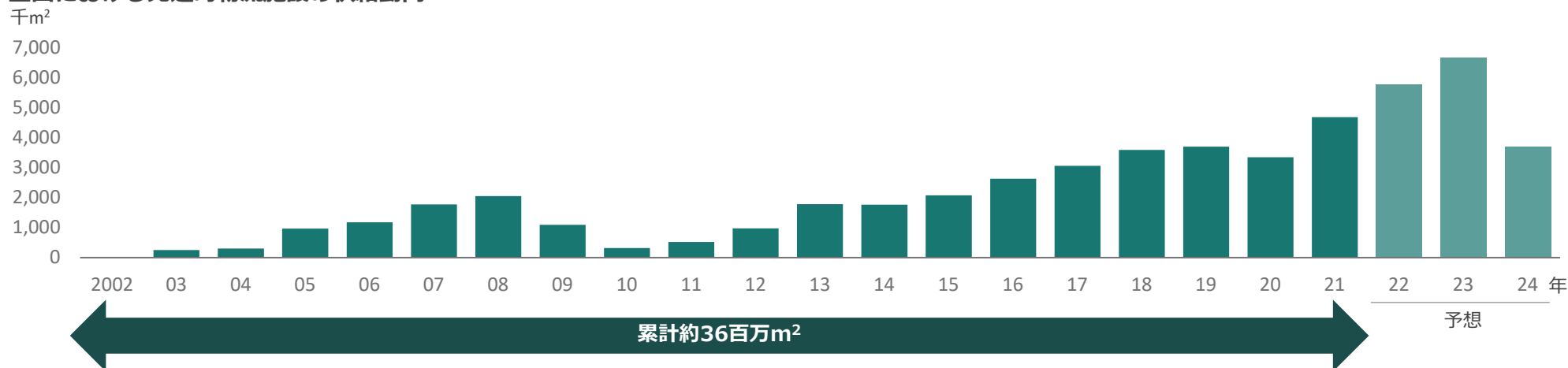
SECTION 2

物流不動産マーケットの動向

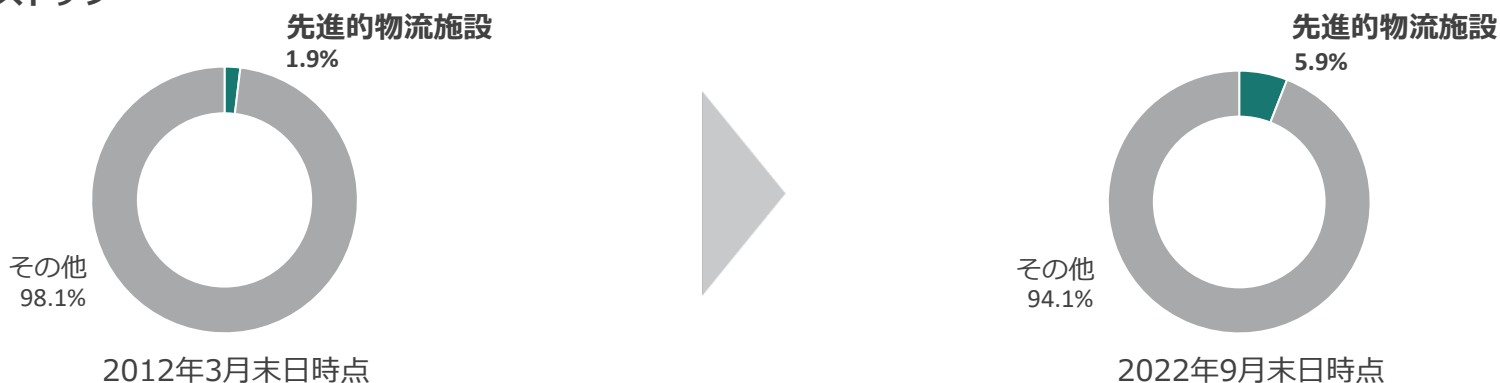
物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性

先進的物流施設の供給は拡大傾向だが、依然その希少性は高い

全国における先進的物流施設の供給動向⁽¹⁾



先進的物流施設のストック⁽²⁾



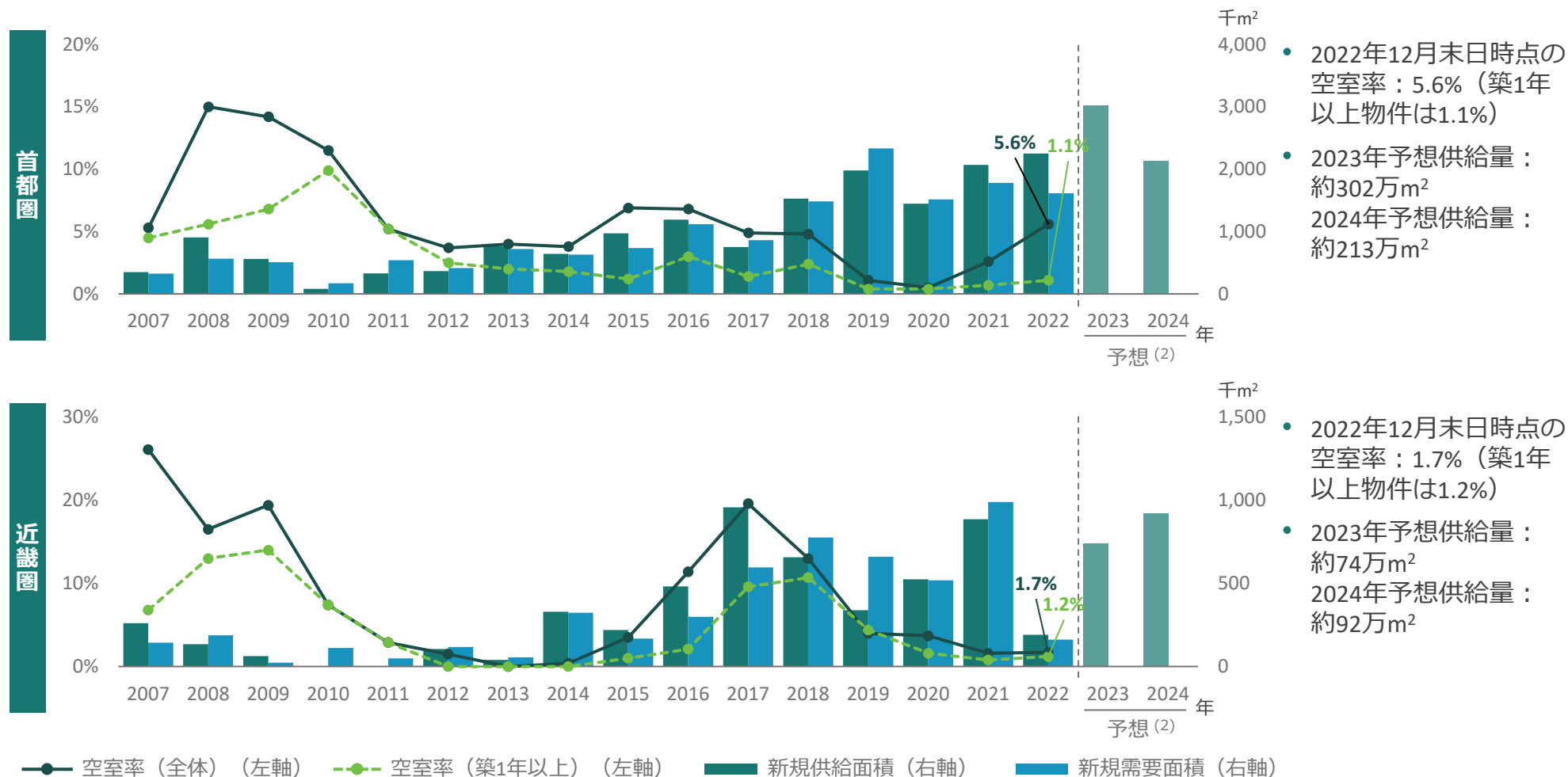
1. 2022年9月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています。2022年、2023年及び2024年の供給面積は2022年9月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります。

2. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。2022年9月末日時点における先進的物流施設シェアは、2022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、2022年9月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です。

物流不動産マーケットの需給動向

新規供給量は増加するも、安定稼働に入った物件群の稼働は安定

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⁾

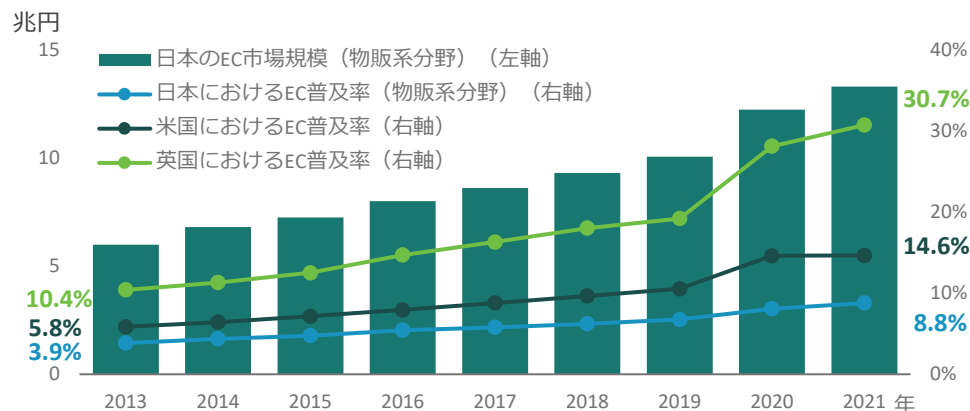


1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
 2. 2023年及び2024年の新規供給面積は2022年12月末日時点の予想値であり、今後変動する可能性があります

消費構造の変化が生み出す新規需要

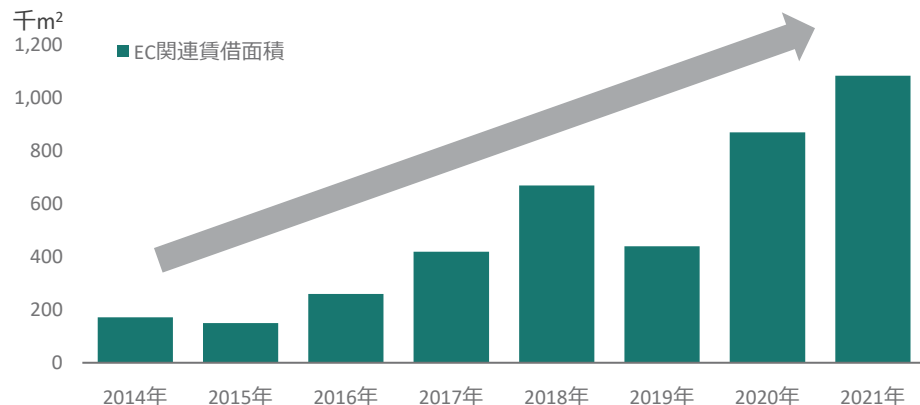
EC関連の需要は底堅く、先進的物流不動産の賃貸需要の主要な牽引役に

電子商取引（EC）の市場規模



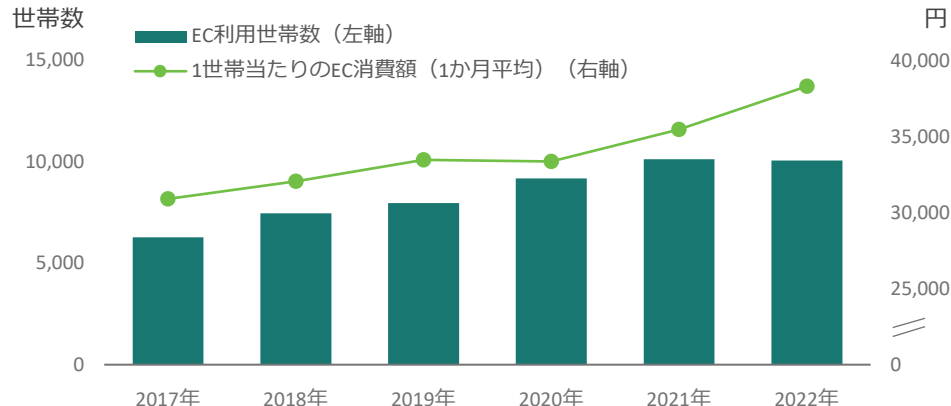
（出所）経済産業省「令和3年度電子商取引に関する市場調査報告書（2022年8月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

EC企業の賃借面積は年々増加傾向⁽¹⁾



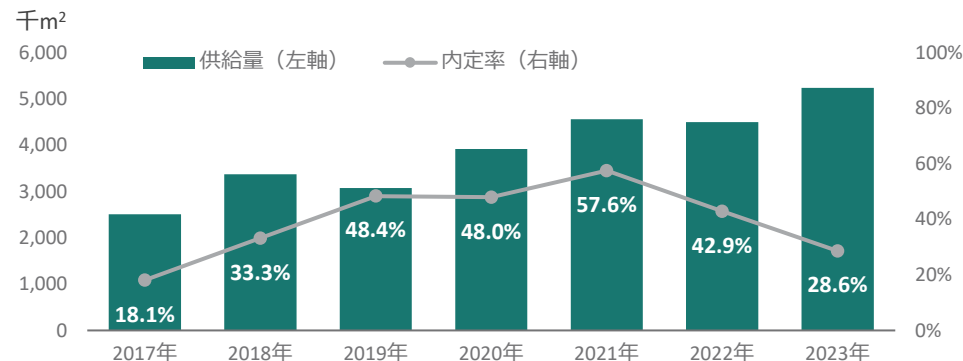
（出所）株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

EC利用世帯数と1世帯当たりのEC消費額（1か月平均）の推移



（出所）総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

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⁾



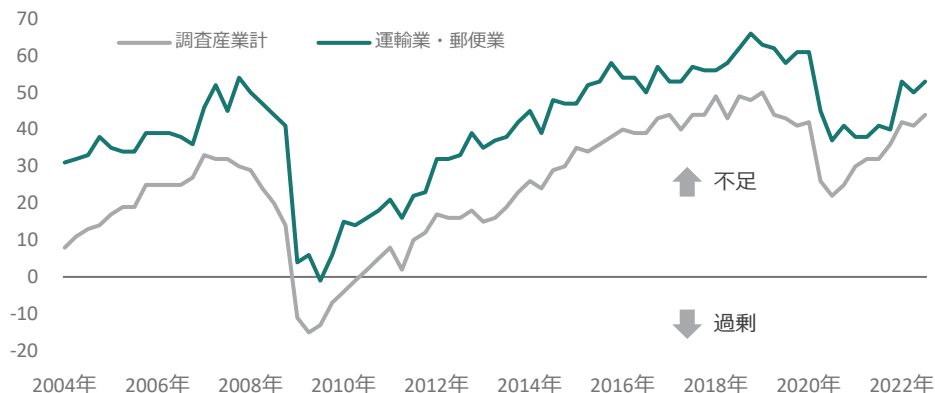
（出所）株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

1. 表示年における入居テナントの契約面積を、業種別に集計した面積を記載しています。3PL事業者がEC物流を請け負っている場合は「EC関連賃借面積」に計上しています
2. 表示年に竣工する予定の新規開発物件を対象とした、前年末日時点における予想供給量及び内定率を表しています

物流業界の労働力不足解消・効率化を支援する先進的物流施設

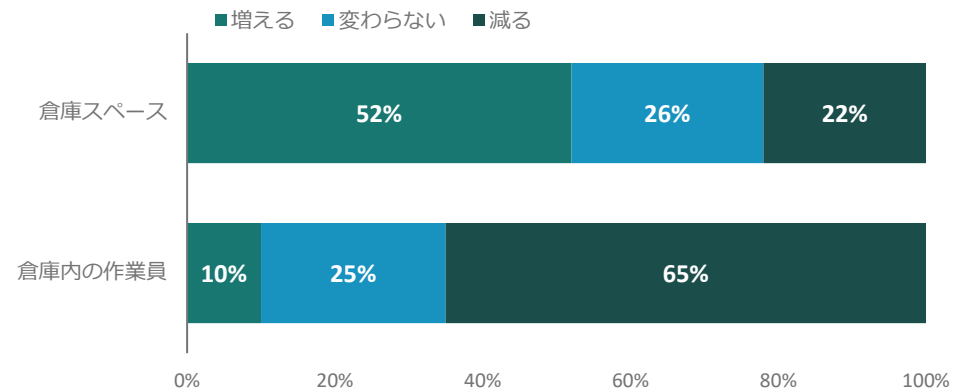
自動化やロボット技術の導入の動きが加速

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（今後3年間）

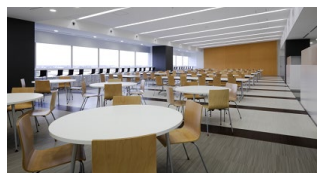


（出所）シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2022」を基に本資産運用会社において作成

施設従業員に優しいアメニティ



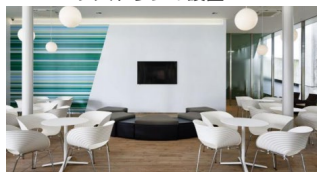
コンビニエンスストアの誘致



レストランの設置

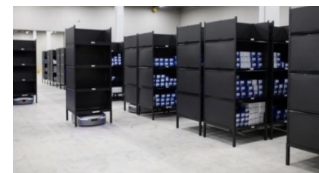


シャトルバスの運営



共用棟の新設

省人化に向けた自動化



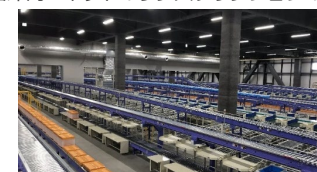
倉庫内運搬の自動化



倉庫内ロボットのサブスクリプションの提供



庫内オペレーションの効率化システムの導入



ソーターシステムの導入



プロロジスパーク京田辺

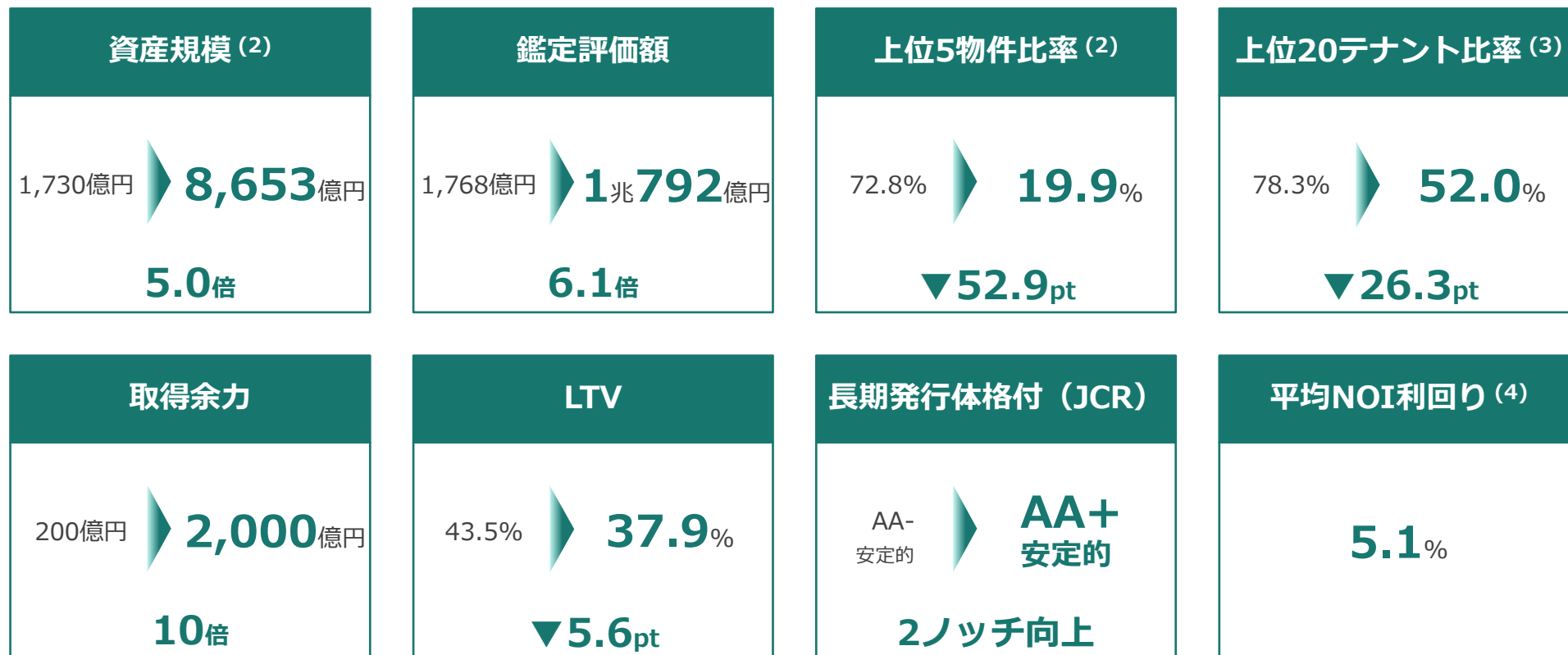
SECTION 3

上場後10年の成長の軌跡

上場後10年間のポートフォリオ指標の変化

10年間でポートフォリオの拡大、分散投資の進展、財務基盤の強固化を実現

本投資法人の各種指標の変化



1. 変化前の数値はIPO時あるいは2013年5月31日（第1期決算期末）時点、変化後の数値は2023年1月18日時点での算出に基づいて記載しています。予想値を含みます

2. 取得価格ベースで算出しています。以下同じです

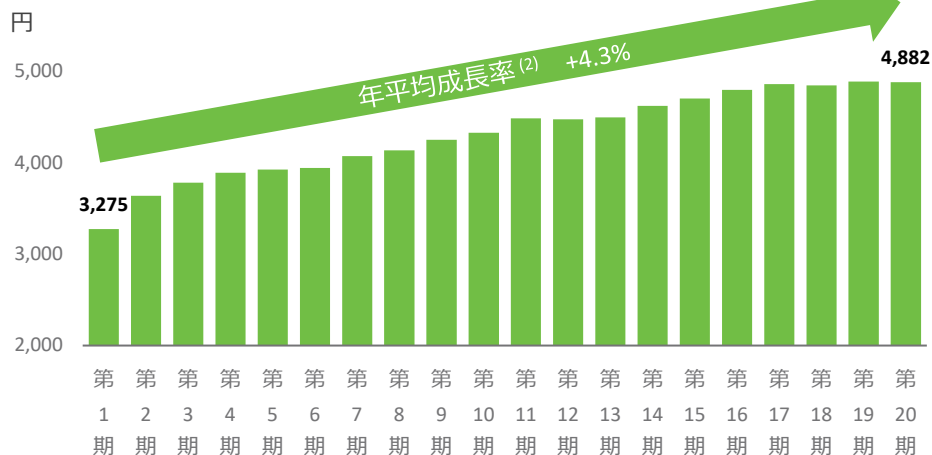
3. 賃貸面積ベースで算出しています。以下同じです

4. 第21期取得資産取得後の合計58物件における2022年11月末日時点（ただし、第21期取得資産については2022年9月末日時点）の鑑定NOIの合計値を、58物件の取得価格の合計値で除して算出しています

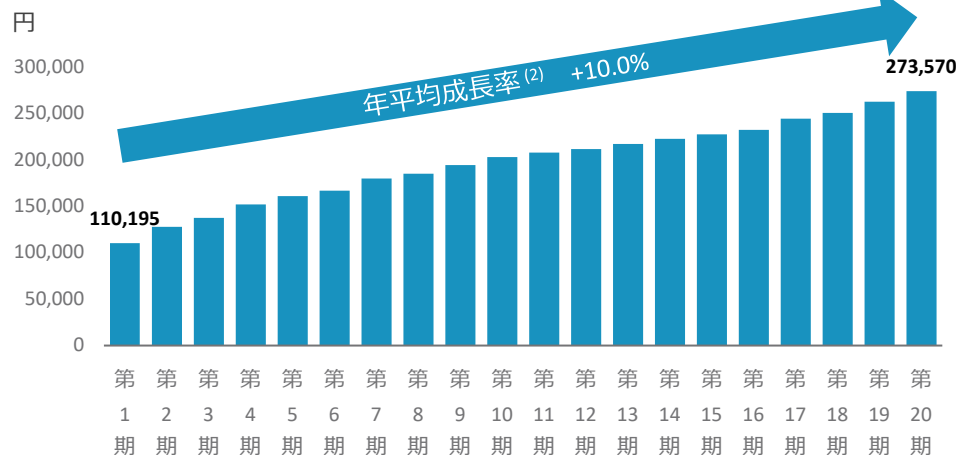
投資主価値の向上

分配金及びNAVの成長により、投資主価値の向上を実現

一時効果調整後の1口当たり分配金の推移⁽¹⁾



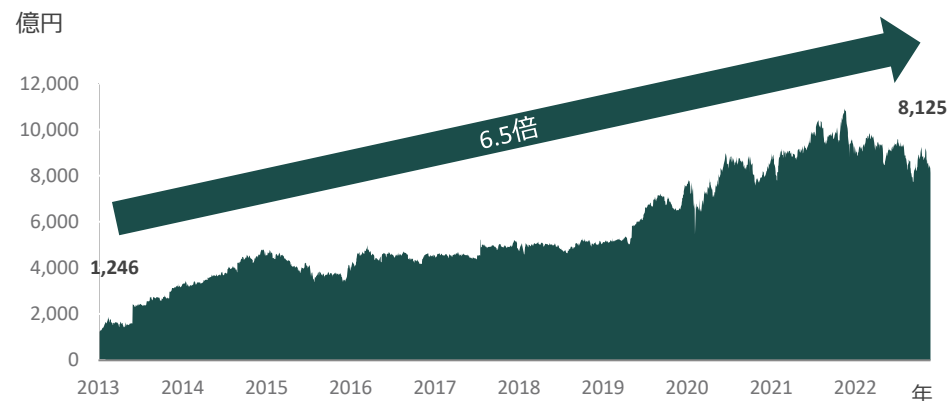
1口当たりNAVの推移⁽¹⁾



投資口価格の推移⁽¹⁾



時価総額の推移



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。以下同じです

2. 第1期（2013年5月期）から第20期（2022年11月期）までの1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率を、幾何平均で算出しています。以下同じです

常に時代に先駆けた物流施設で、未来の物流のあり方を問う

マーケット環境の変化と先進的ニーズを先取りしながら、物流不動産業界のリーダーに成長

新時代の市場ニーズ

多機能性・高付加価値
を有する物流施設



災害対策の必要性
集配送・流通加工等の多機能化
継続する集約・統合ニーズ
施設従業員の労働環境への配慮

環境性能に優れた
高品質なAクラス物流施設



GHG排出削減意識の高まり
再生可能エネルギー技術の普及
カスタマーの環境意識の高まり
地域コミュニティとの共生

AI・IoTを活用した
物流効率化のステージ

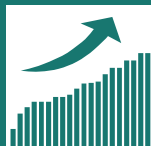


EC需要の高まり
デジタルテクノロジーの進展
物量の増加・小口多頻度化
労働力不足

日本プロロジスリート投資法人の取組み



資産規模の拡大



J-REIT
物流セクター
No.1の資産規模

取得余力の拡大



取得余力は
2,000億円
程度にまで拡大

好立地物件の取得



交通・物流の
要衝に所在

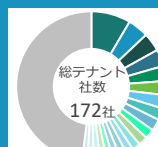
継続的な賃料上昇



レントギャップ
の解消による
賃料上昇

継続的
な成長
を実現

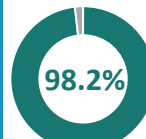
安定的・
先進的な
ポート
フォリオ



収益の安定性

分散の効いた
テナント構成

物流施設の環境性能



適格グリーン
プロジェクト
から成るポート
フォリオ

カスタマーニーズへの対応



物流のDX化・
人手不足
解消支援

再開発への取組み



オンブック
での再開発
に対応



SECTION 4

Appendix

第20期決算サマリー

Asset（資産の部）

- 資産規模 8,219億円
- 含み益 2,752億円
(含み益率 36.2%)
- 平均鑑定NOI利回り⁽²⁾ 5.2%
- 第20期実績NOI利回り⁽³⁾ 5.1%
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 97.8%
期末時点 97.9%

Equity（純資産の部）

- 時価総額 9,012億円
- 1口当たり分配金⁽⁴⁾
第20期実績 4,927円
第21期予想 4,929円
第22期予想 4,962円
- 1口当たりNAV 273,570円
(前期比 +4.3%)

Debt（負債の部）

- 有利子負債残高 3,038億円
- LTV 37.8%
(鑑定LTV 28.2%)
- 取得余力 約1,900億円
- 信用格付
JCR: AA+（安定的）
R&I: AA（安定的）

1. 2022年11月末日時点

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

3. 第20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

4. 利益超過分配金を含みます

第20期の実績

(百万円)	第19期 (2022年5月期) 実績	第20期 (2022年11月期) 予想 (2022年7月15日時点)	第20期 (2022年11月期) 実績	予想比
営業収益	26,859	27,534	27,524	▼0.0%
NOI	21,011	20,856	20,891	+0.2%
営業利益	12,077	11,875	11,914	+0.3%
経常利益	11,006	10,865	10,928	+0.6%
特別利益	324	110	109	▼0.7%
当期純利益	11,329	10,974	11,036	+0.6%
分配金総額	13,100	13,106	13,156	+0.4%
利益分配金	11,330	10,972	11,036	+0.6%
利益超過分配金	1,770	2,133	2,120	▼0.6%
継続的利益超過分配	1,770	1,968	1,968	-
一時的利益超過分配	-	165	152	▼8.1%
(円)				
1口当たり分配金	4,906	4,908	4,927	+0.4%
1口当たり利益分配金	4,243	4,109	4,133	+0.6%
1口当たり利益超過分配金	663	799	794	▼0.6%
(百万円)				
AFFO	17,126	16,669	16,918	+1.5%
AFFOペイアウトレシオ	76.5%	78.6%	77.8%	▼0.9%

第20期当期純利益 予想比差額要因

- 賃料収入 ▼70百万円
- 水道光熱費純収入変動 ▼62百万円
- 修繕費減 +57百万円
- リーシング報酬発生時期ずれ +26百万円
- その他 +111百万円

第20期特別利益

- 岩沼物件利益保険金収入 109百万円

第21期・第22期の業績予想

(百万円)	第21期 (2023年5月期) 予想 (2022年7月15日時点)	第21期 (2023年5月期) 今回予想	予想比	第22期 (2023年11月期) 予想
営業収益	27,540	28,883	+4.9%	29,529
NOI	20,931	21,777	+4.0%	21,938
営業利益	11,958	12,368	+3.4%	12,506
経常利益	10,919	11,172	+2.3%	11,365
当期純利益	10,918	11,171	+2.3%	11,364
分配金総額	13,111	13,552	+3.4%	13,643
利益分配金	10,919	11,171	+2.3%	11,363
利益超過分配金	2,192	2,381	+8.6%	2,279
継続的利益超過分配	1,968	2,073	+5.3%	2,073
一時的利益超過分配	224	307	+37.3%	206
(円)				
1口当たり分配金	4,910	4,929	+0.4%	4,962
1口当たり利益分配金	4,089	4,063	▼0.6%	4,133
1口当たり利益超過分配金	821	866	+5.5%	829
(百万円)				
AFFO	16,606	17,133	+3.2%	17,234
AFFOペイアウトレシオ	79.0%	79.1%	+0.1%	79.2%

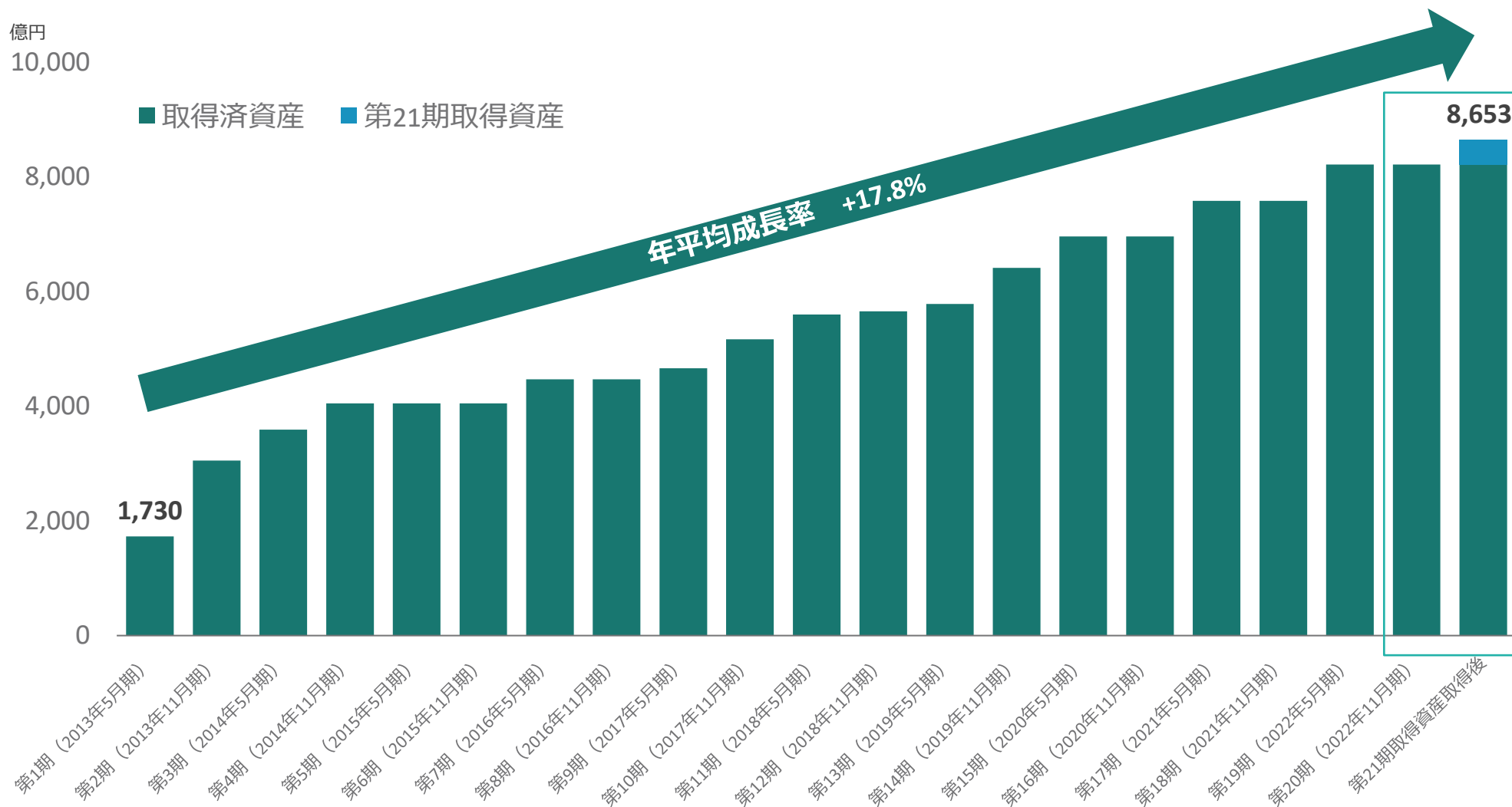
第20期 vs 第21期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

- 収入
 - 新規物件取得効果 (+)
 - 既存物件NOI変動 (+)
 - 岩沼物件利益保険非発生 (▼)
- 費用
 - 新規物件取得による減価償却費増 (▼)
 - デットコスト増 (▼)
 - オフアリングコスト (▼)
- 分配金
 - 増資による希薄化 (▼)
 - 一時的利益超過分配 (水道光熱費純損失) (+)

第21期 vs 第22期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

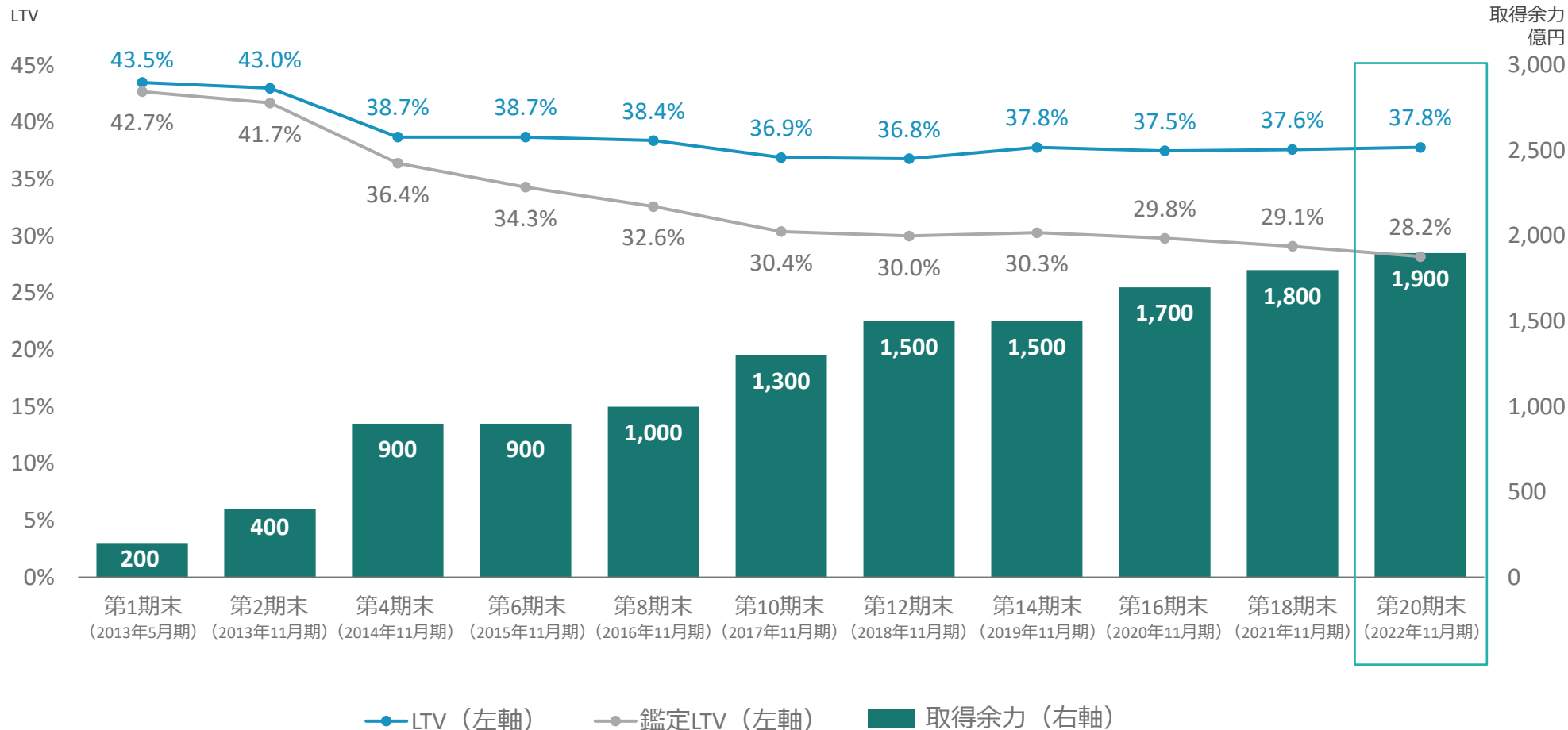
- 収入
 - 新規物件通期稼働 (+)
 - 既存物件賃料収入増 (+)
 - 既存物件水道光熱費純収入変動 (+)
- 費用
 - デットコスト増 (▼)
 - オフアリングコスト非発生 (+)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配 (水道光熱費純損失) (▼)

資産規模の推移



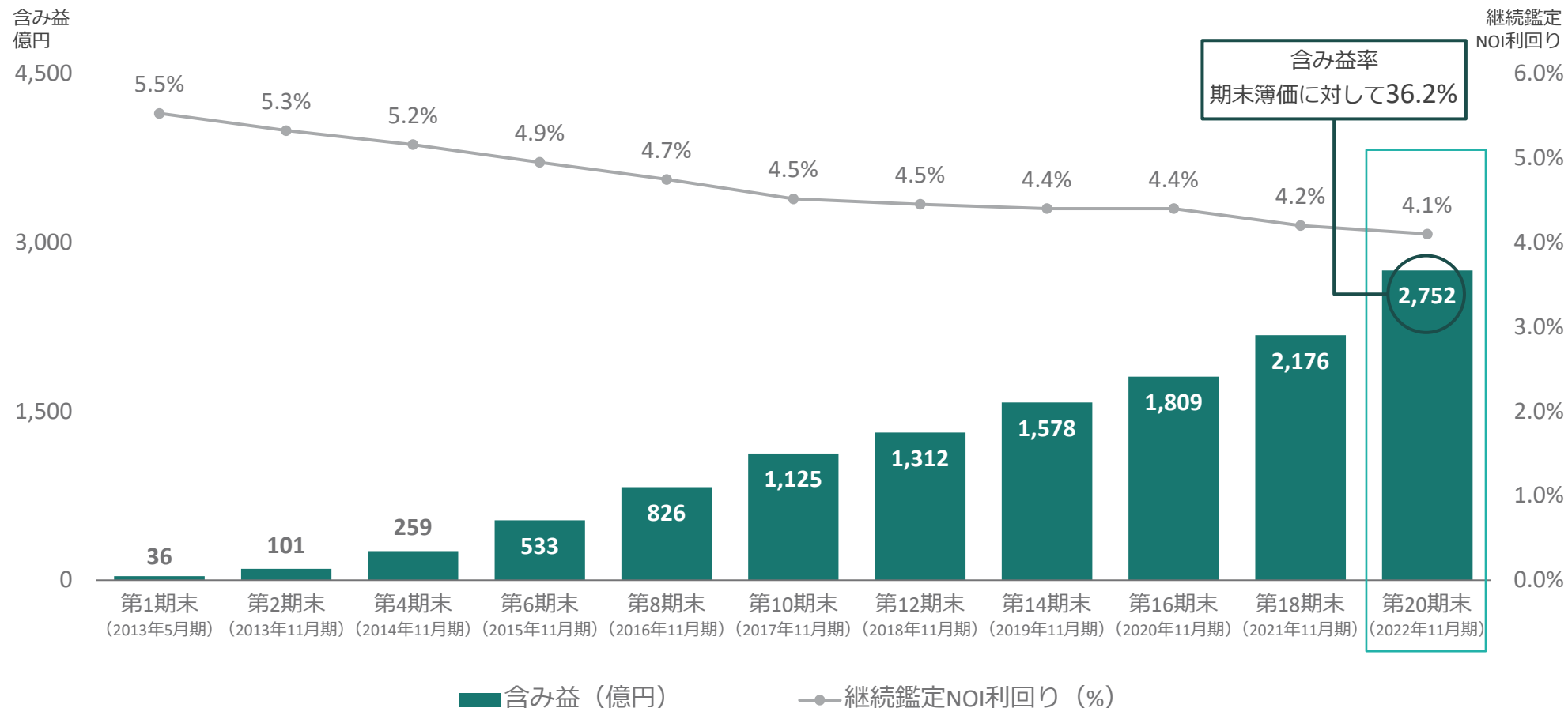
LTV・取得余力の推移

LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



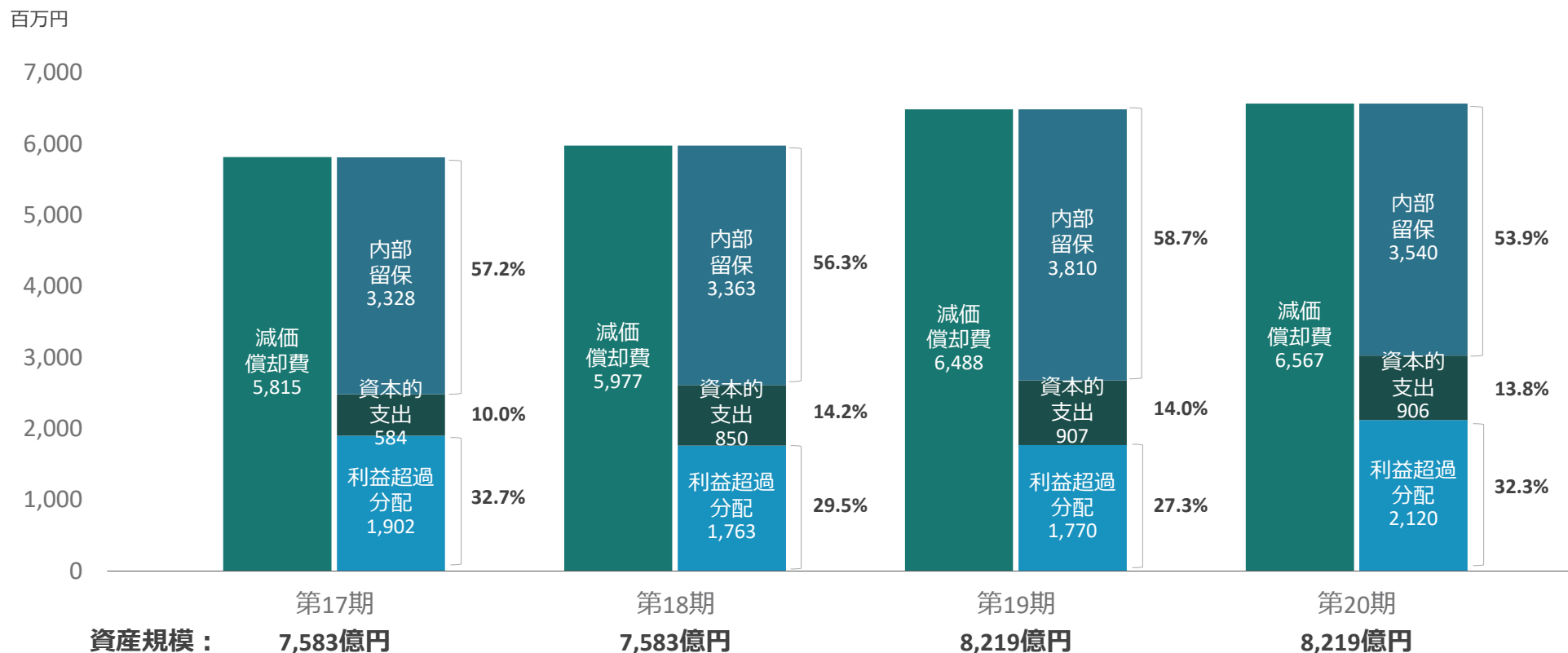
継続鑑定NOI利回り・含み益の推移

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期から第18期についてはプロロジスパーク岩沼を含みません

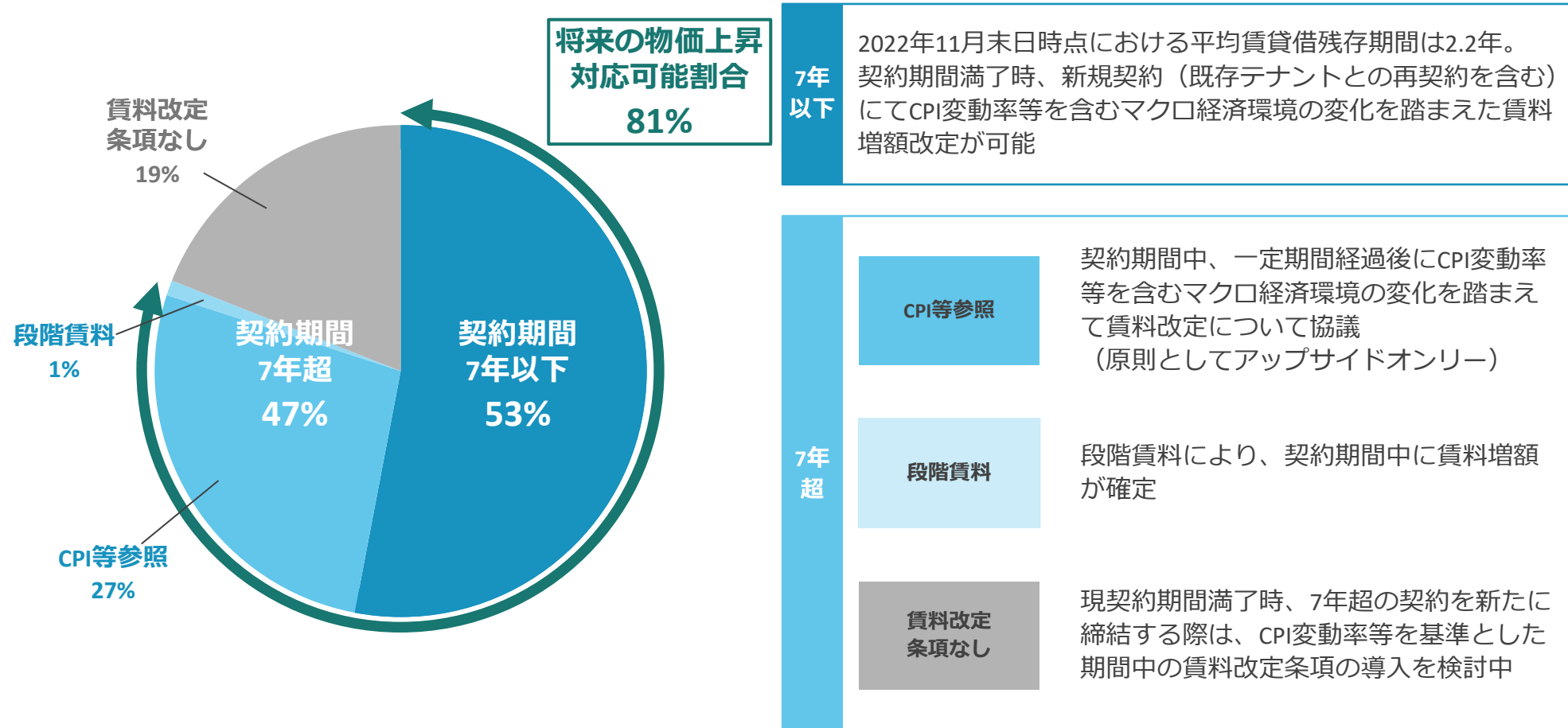
利益超過分配と資本的支出の推移



賃貸借契約における物価変動への対応状況

全体の81%の契約において将来の物価変動への対応は可能。さらなる適用の拡大を目指す

賃貸借契約及び契約形態の内訳⁽¹⁾



1. 賃料収入ベースで算出しています

第21期新規取得資産(1)

M-38 プロロジスパーク猪名川1（準共有持分50%）－ 西日本全域をカバーする最新鋭のマルチテナント型施設



物件の概要

取得価格	27,900百万円
鑑定評価額	27,900百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	兵庫県川辺郡
延床面積	206,769.12m ² ⁽¹⁾
竣工日	2021年10月22日
環境評価	CASBEE 新築（簡易版）Aランク
稼働率	100.0%



- ・猪名川町との共同開発により新たに誕生したプロロジス・グループ**国内最大規模**のマルチテナント型施設
- ・新名神高速道路「川西IC」から自動車で**約3分**の位置に立地し、大阪、神戸、京都にそれぞれ**約50分**でアクセス可能。西日本全域への配送利便性も確保
- ・周辺の労働人口が多く**雇用確保**の観点から優れた立地
- ・**免震構造**を採用した高い防災性
- ・MonotaROに**全フロア**を**長期賃貸**



テナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積 ⁽¹⁾	比率	契約期間 ⁽²⁾
株式会社MonotaRO	193,542.29m ²	100.0%	9.8年

【360°オンライン物件見学】

<https://viewer.panoskin.com/?tour=61c9d83fd1274b3b1ec3ad47>



1. 本物件全体における数値を記載しています
2. 複数の定期建物賃貸借契約に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています

第21期新規取得資産(1)-2

M-38 プロロジスパーク猪名川1（準共有持分50%）－ 西日本全域をカバーする最新鋭のマルチテナント型施設

西日本全域をカバーする物流ハブとして、カスタマーの自動化のニーズに対応

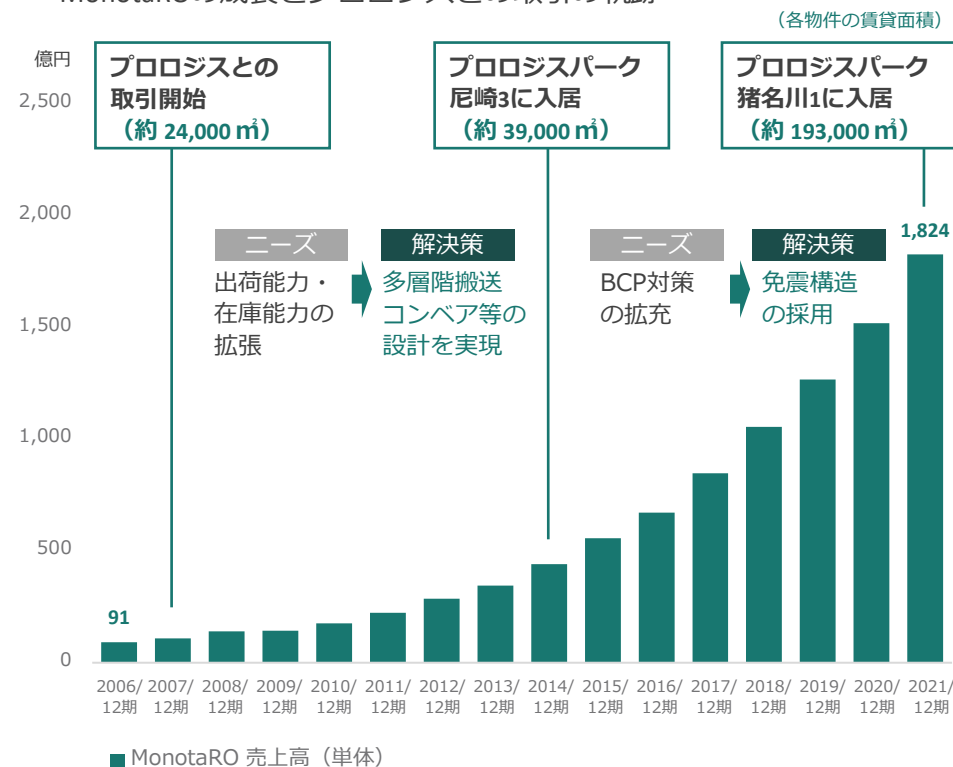
カスタマーニーズに応える高スペックを有する最新鋭の物流施設

- ・ カスタマーのMonotaROは**西日本全域への配送拠点**として利用
- ・ MonotaROは小型の棚搬送ロボット「Racrew（株式会社日立製作所製）」を約800台導入し、ピッキング作業の**著しい効率化**と搬送の**自動化**を実現
- ・ 新名神高速道路を利用した**配送利便性**に富んだ立地、自動化に適した**広い床面積、免震構造**などの**高い防災性**



適切なソリューション提供によりカスタマーと共に成長を実現

- ・ MonotaROの成長とプロロジスとの取引の軌跡



（出所）株式会社MonotaROの通期決算説明資料を基に本資産運用会社において作成

第21期新規取得資産(2)

M-39 プロロジスパーク神戸3 ― 神戸テクノ・ロジスティックパークのマルチテナント型施設

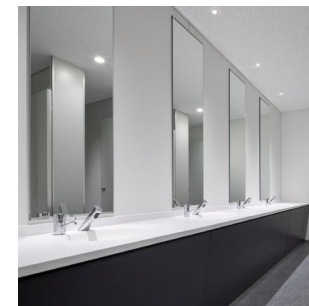
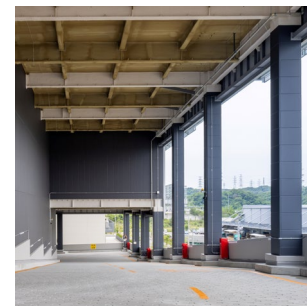
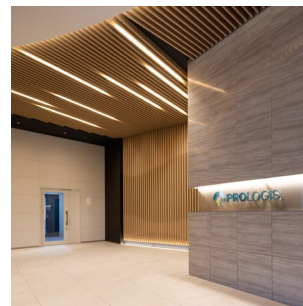


物件の概要

取得価格	9,580百万円
鑑定評価額	9,580百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	兵庫県神戸市
延床面積	39,445.48m ²
竣工日	2022年5月30日
環境評価	CASBEE 神戸Aランク BELS ★★★★★
稼働率	100.0%



- 山陽自動車道「**神戸西IC**」を通じて**西日本広域**をカバーする物流拠点
- 神戸市内陸部の**防災性**に優れた立地に位置するマルチテナント型施設
- 施設内駐車場を**約200台分**確保することで、カスタマーの通勤利便性の向上を図り、**雇用をサポート**
- 人感センサー付LED照明や非常用発電設備を導入した**高い環境性能**及び**事業継続性**



テナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
宮野医療器株式会社	19,694.59m ²	51.9%	15年
センコー株式会社	18,252.25m ²	48.1%	10年

第21期新規取得資産(2)-2

M-39 プロロジスパーク神戸3 — 神戸テクノ・ロジスティックパークのマルチテナント型施設

アクセス性及び防災性に優れたマルチテナント型施設

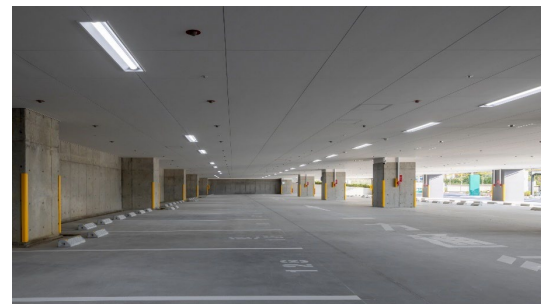
関西全域へのアクセス性、防災性に優れた立地

- 神戸市内陸部の丘陵地帯である神戸テクノ・ロジスティックパークに位置。津波などの**災害リスクが小さく**、地盤も強固
- 山陽自動車道「**神戸西IC**」至近（約1km）、自動車で神戸港・三宮へ30分、大阪市中心部へ1時間と**関西中心部へのアクセスが良好な立地**



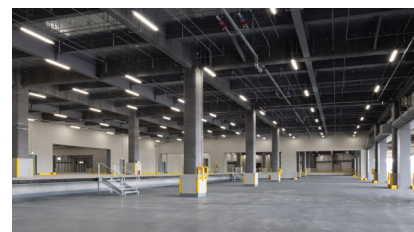
施設内駐車場を約200台完備

- 半地下を利用し、従業員用の駐車スペースを確保することでカスタマーの**雇用をサポート**



環境面及び事業継続性への配慮

- 人感センサー付LED照明**を導入すると共に、非常用設備として**発電機**及び**燃料タンク**を設置することで環境負荷軽減と事業継続性へ配慮



第21期新規取得資産(3)

B-21 プロロジスパーク小郡 — 九州全域へのアクセスが良好なBTS型施設

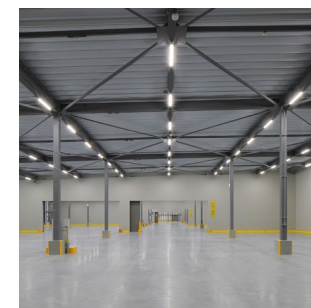


物件の概要

取得価格	5,920百万円
鑑定評価額	5,920百万円
NOI利回り	4.5%
所在地	福岡県小郡市
延床面積	25,719.64m ²
竣工日	2022年5月24日
環境評価	CASBEE 新築Aランク BELS★★★★★
稼働率	100.0%



- 九州地域大手3PL企業向け**BTS型施設**
- 九州自動車道、大分自動車道、長崎自動車道など、東西南北を結ぶ重要な結節点の「鳥栖JCT」から自動車で**約5分**、大分自動車道「筑後小郡IC」から**約300mの至近**に立地し、**九州圏全域への配送利便性**に優れた物流拠点
- 地盤が強固で水害や浸水のリスクが低い立地で、**防災性・事業継続性**の観点からも優れた施設



テナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
福岡ロジテム株式会社	26,043.29m ²	100.0%	10年

本投資法人の成長戦略

継続的な外部成長・着実な内部成長・安定的な財務戦略により、投資主価値の最大化を目指す

外部成長

- ・スポンサーによるパイプラインサポート
- ・適正価格での物件取得

内部成長

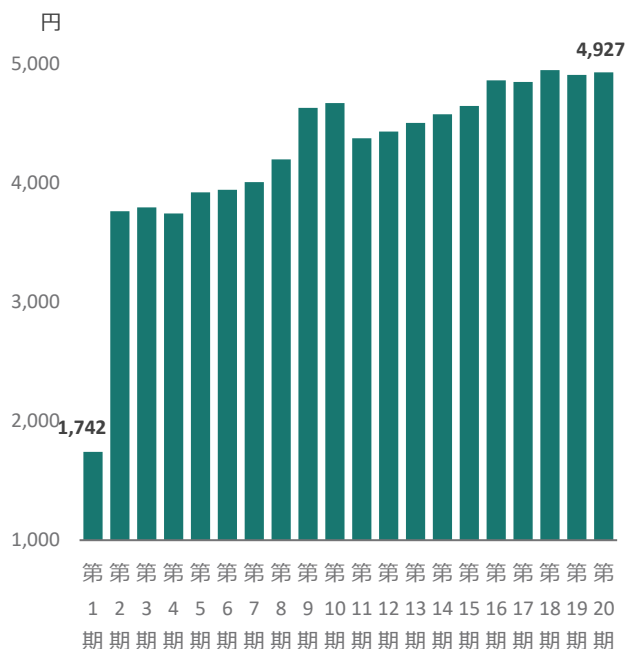
- ・安定したポートフォリオ運営
- ・レントギャップの解消

財務戦略

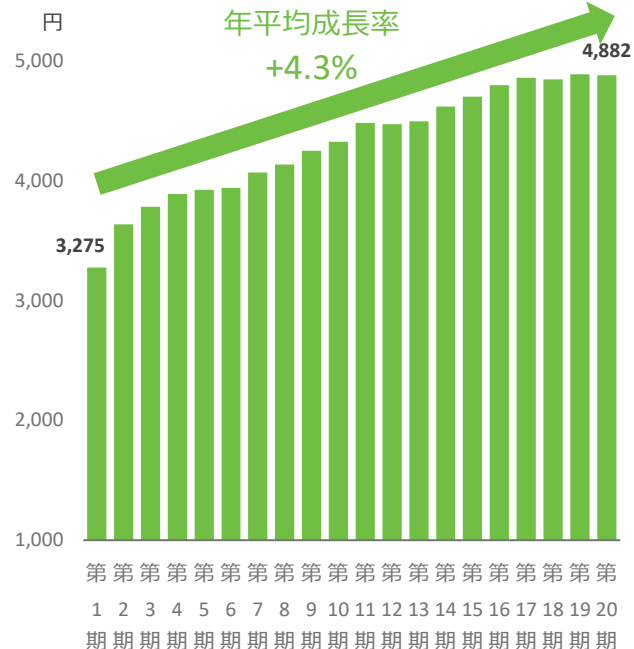
- ・適切なLTVコントロール
- ・強固なバランスシートと高い信用力

1口当たり分配金成長・NAV向上

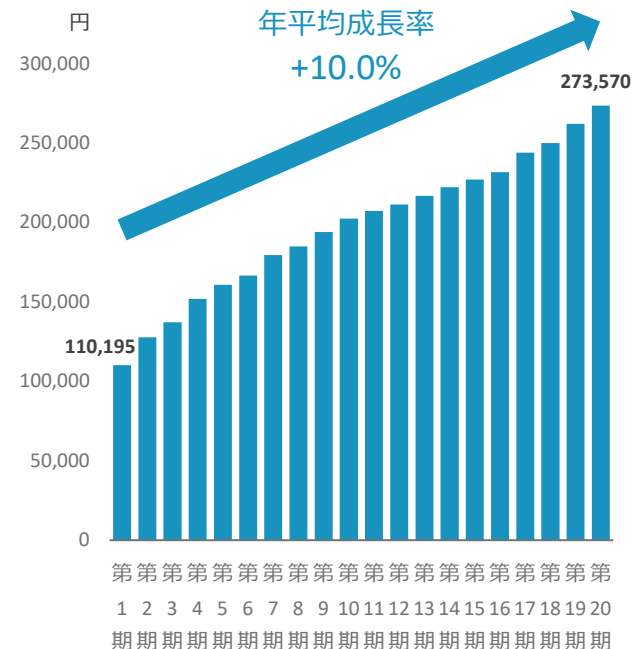
1口当たり分配金



1口当たり分配金（一時効果調整後）

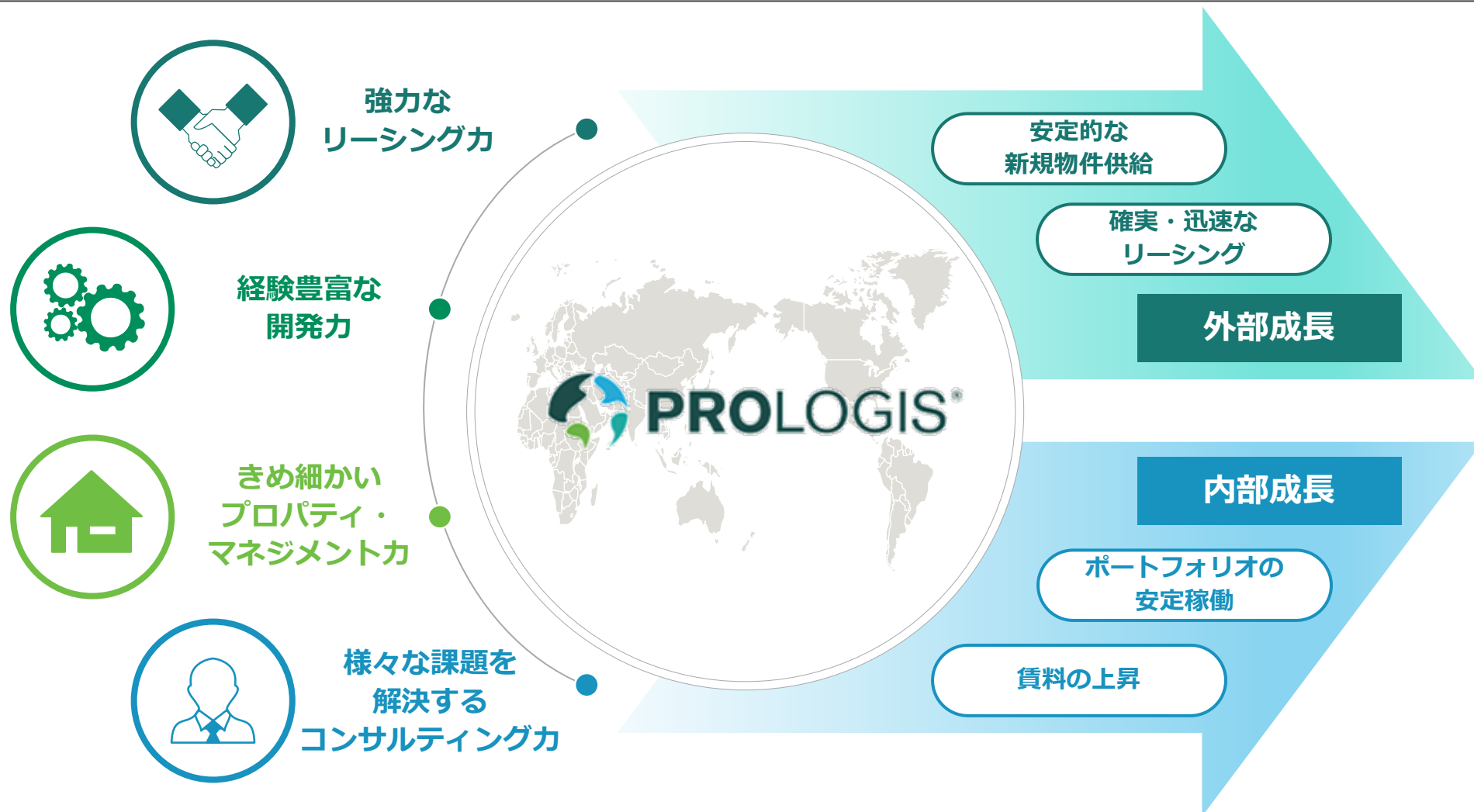


1口当たりNAV



プロロジス・グループによる強力なスポンサー・サポート

各分野のインハウスチームが本投資法人の成長を力強く支える



プロロジス－物流不動産ビジネスのリーダー

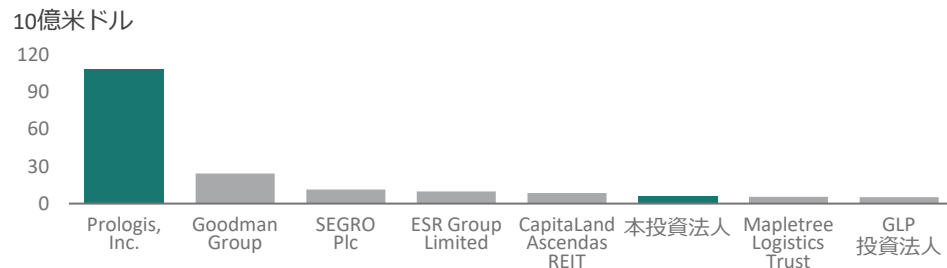
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2022年9月末日時点で、世界19ヶ国で約9,700万m²、4,914物件の物流不動産を運営し、約5,800社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2022年11月末日までの間に全国で110物件、約770万m²⁽¹⁾の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入やカフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

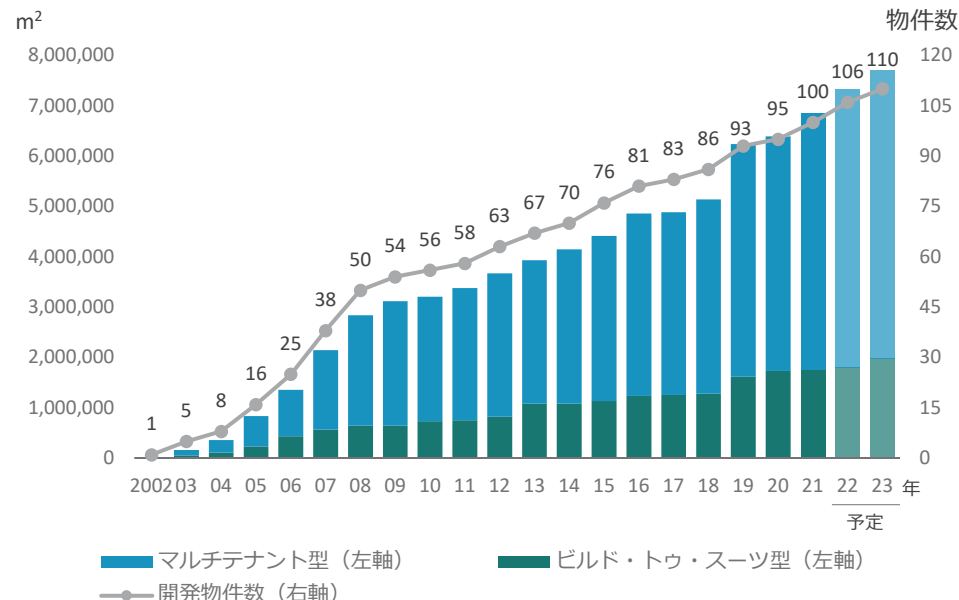
世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2022年11月末日時点）



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2022年11月末日時点）



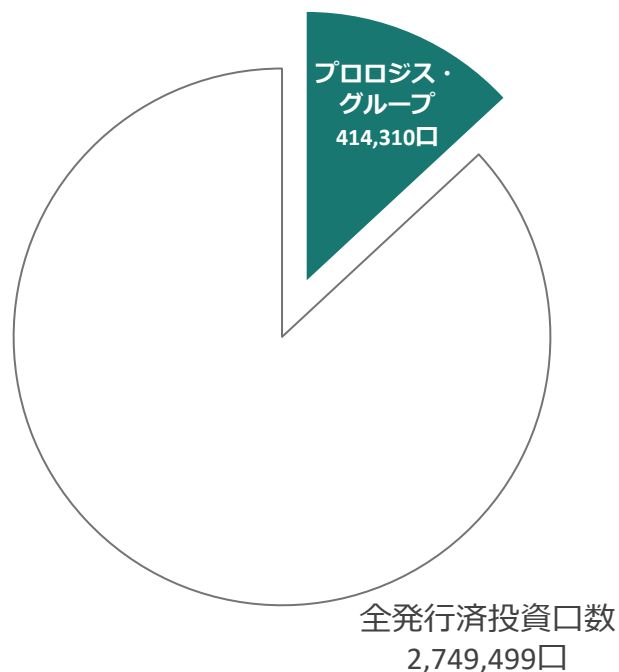
日本における開発実績（2022年11月末日時点）



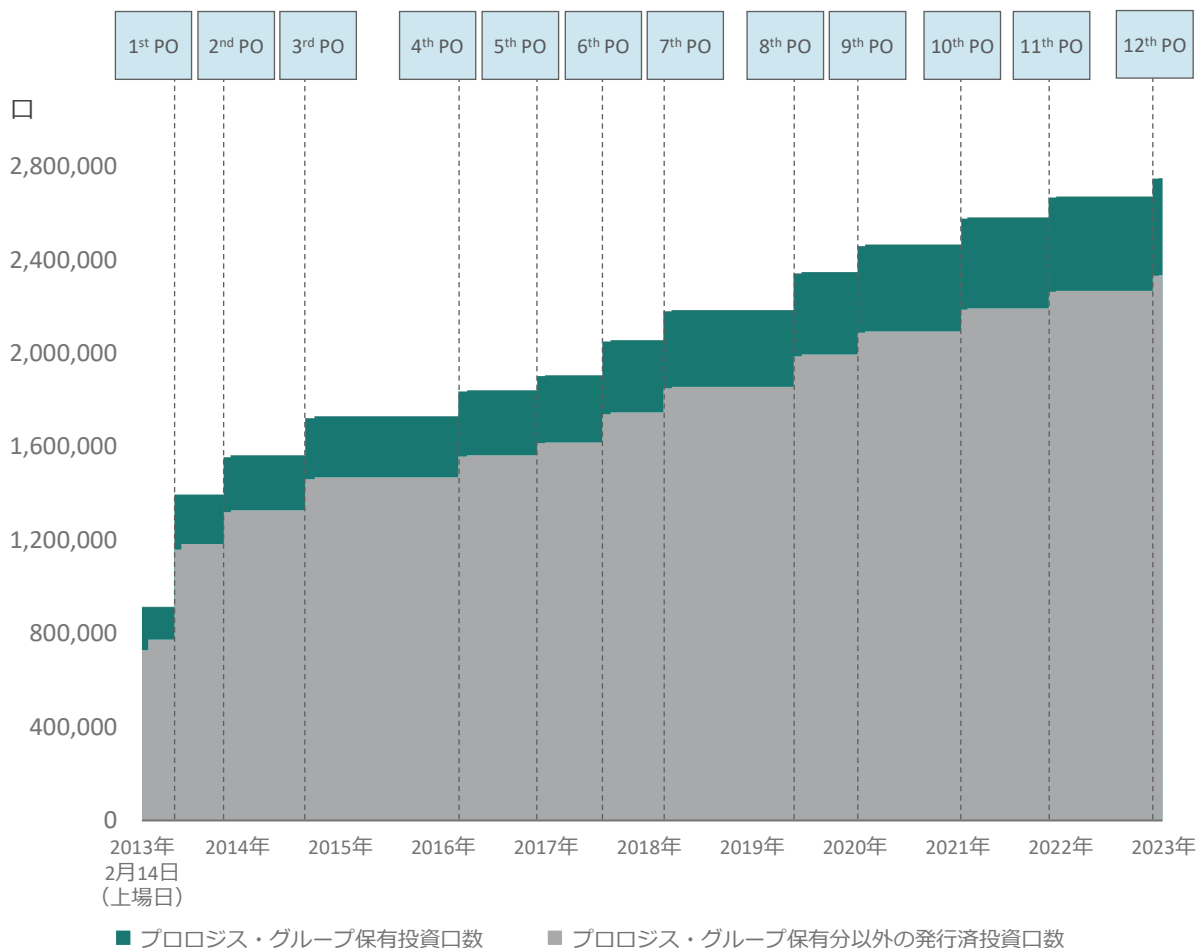
1. プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です

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

58物件のAクラス物流施設のみから成るクオリティの高いポートフォリオ

Aクラス物流施設比率
100.0%

資産規模
8,653億円

平均築年数
8.5年⁽²⁾

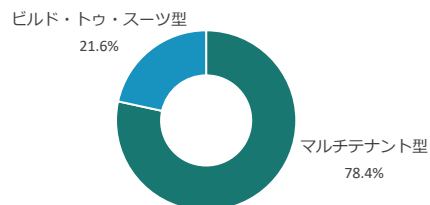
平均稼働率
97.9%⁽³⁾

平均NOI利回り
5.1%⁽⁴⁾
5.1%⁽⁵⁾

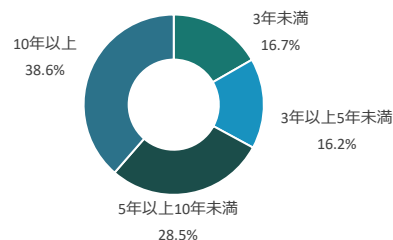
ポートフォリオPML値
1.1%⁽⁶⁾

ポートフォリオの分散状況⁽⁷⁾

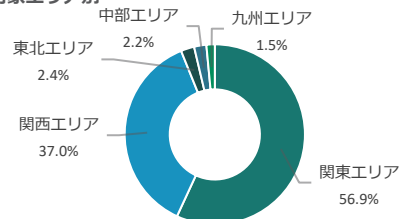
物件タイプ別



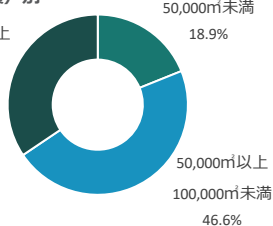
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-38 プロロジスパーク猪名川1



M-19 プロロジスパーク岩沼



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-26 プロロジスパーク茨木



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

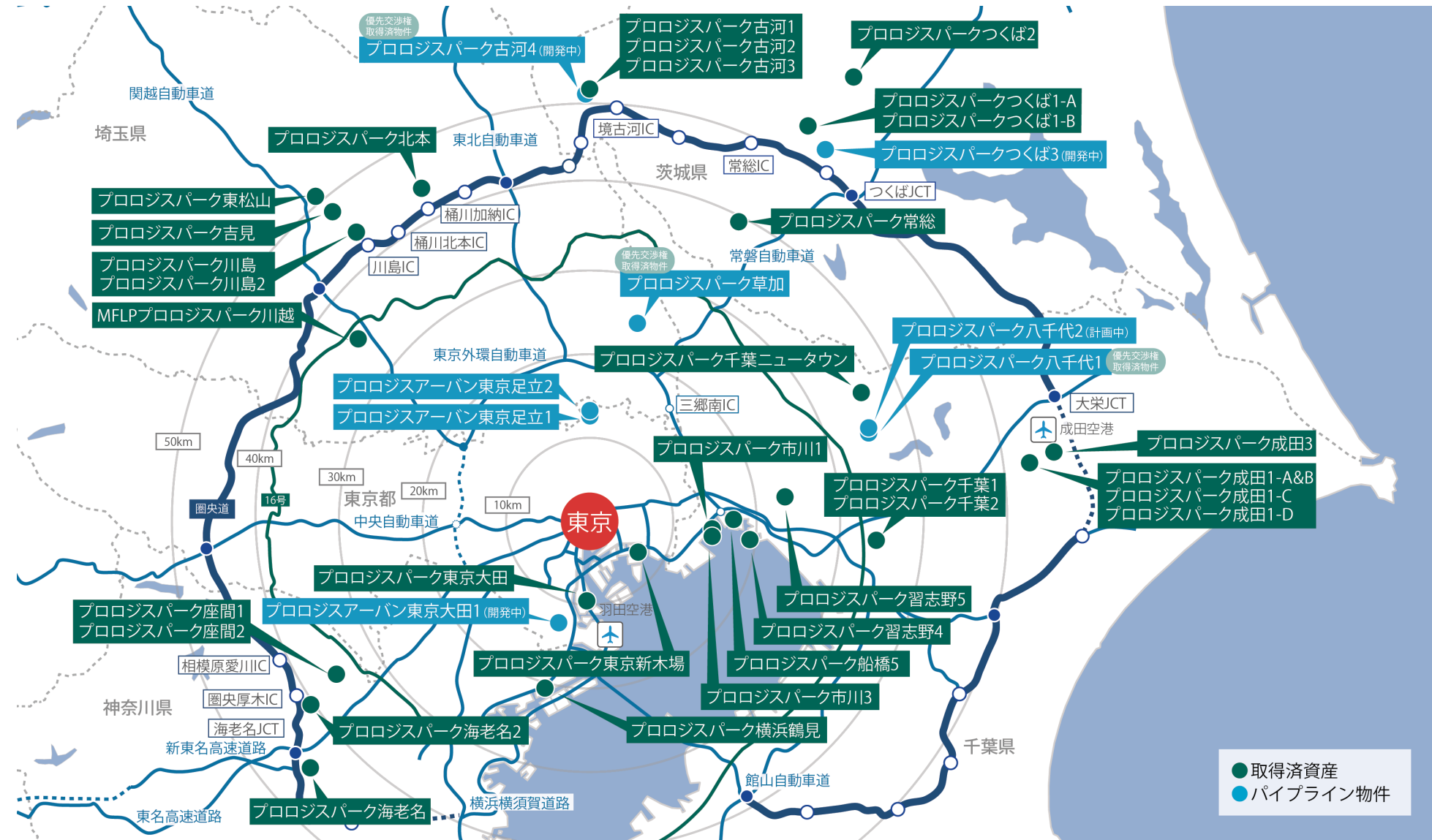


M-03 プロロジスパーク川島

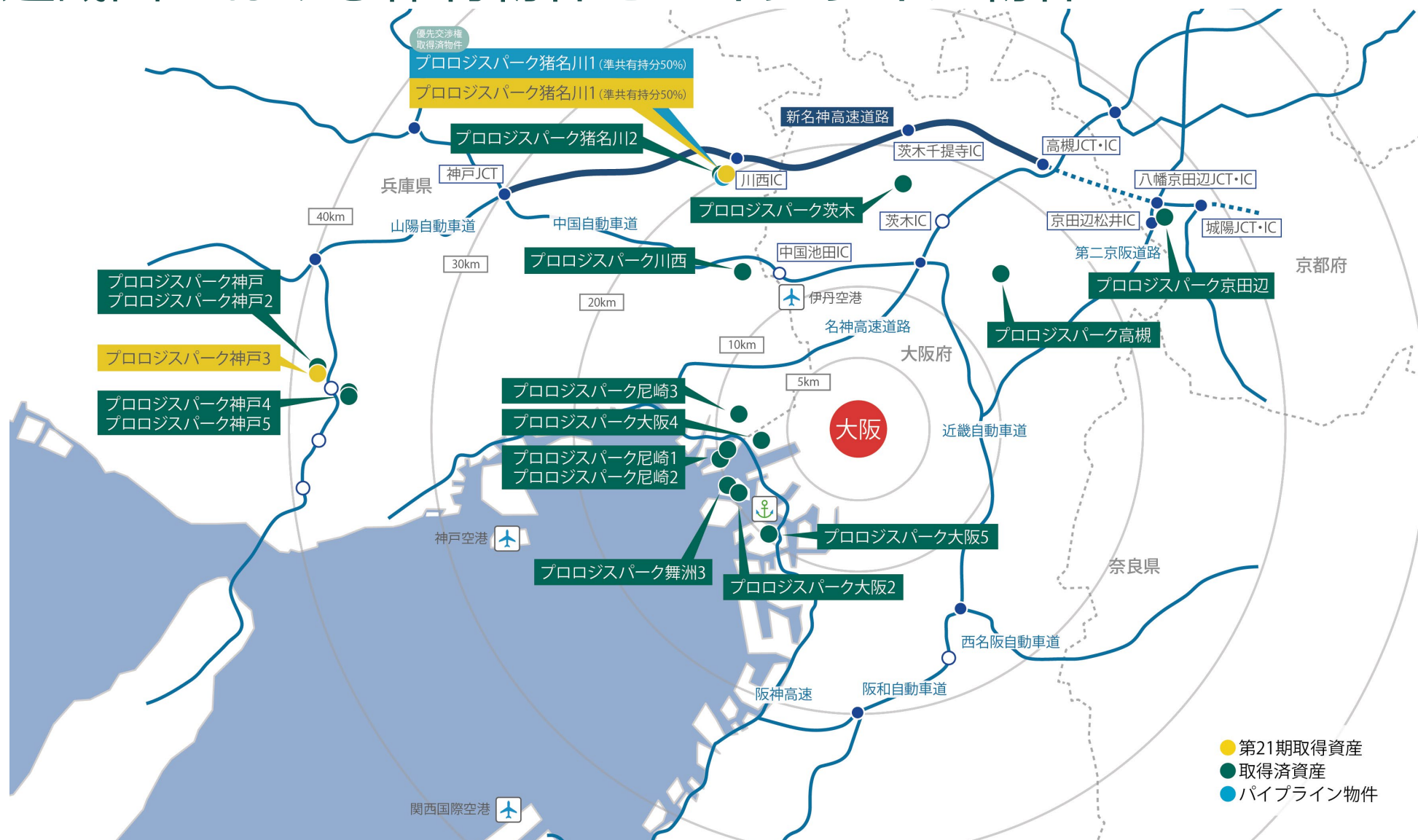
M-20 プロロジスパーク川島2

- 第21期取得資産取得後の合計58物件について記載しています
- 2022年11月末日時点
- 第21期の予想平均稼働率を記載しています
- 取得価格に対する、2022年11月末日時点（ただし、第21期取得資産については2022年9月末日時点）の鑑定NOIの比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
- 第20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。第21期取得資産を除きます
- ポートフォリオPML値は、計58物件の集合体に対して、2022年9月28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
- 取得価格ベースで算出しています

首都圏における保有物件とパイプライン物件

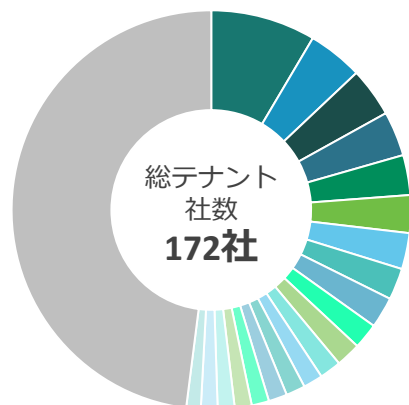


近畿圏における保有物件とパイプライン物件



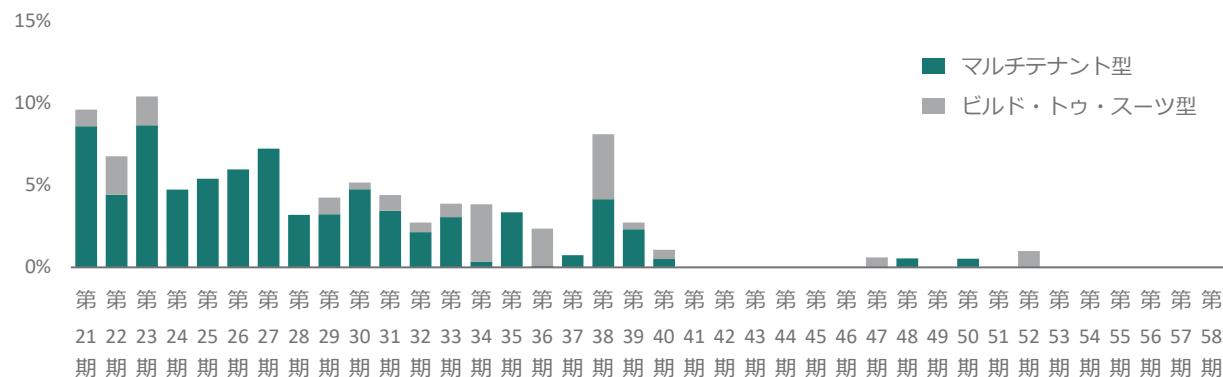
分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.5%	株式会社スズケン	2.6%	株式会社ハマキョウレックス	1.5%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.5%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.5%	センコー株式会社	1.4%
ニプロ株式会社	4.0%	ヤマト運輸株式会社	2.1%	アズワン株式会社	1.4%
株式会社MonotaRO	3.6%	アサヒロジ株式会社	2.0%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.4%
アマゾンジャパン合同会社	3.2%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.7%	山九株式会社	1.4%
アークランズ株式会社	3.1%	株式会社アルペン	1.6%	株式会社TSI	1.2%
株式会社日立物流西日本	2.9%	三菱食品株式会社	1.6%	その他	48.0%

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
172社

上位20テナント比率
52.0%

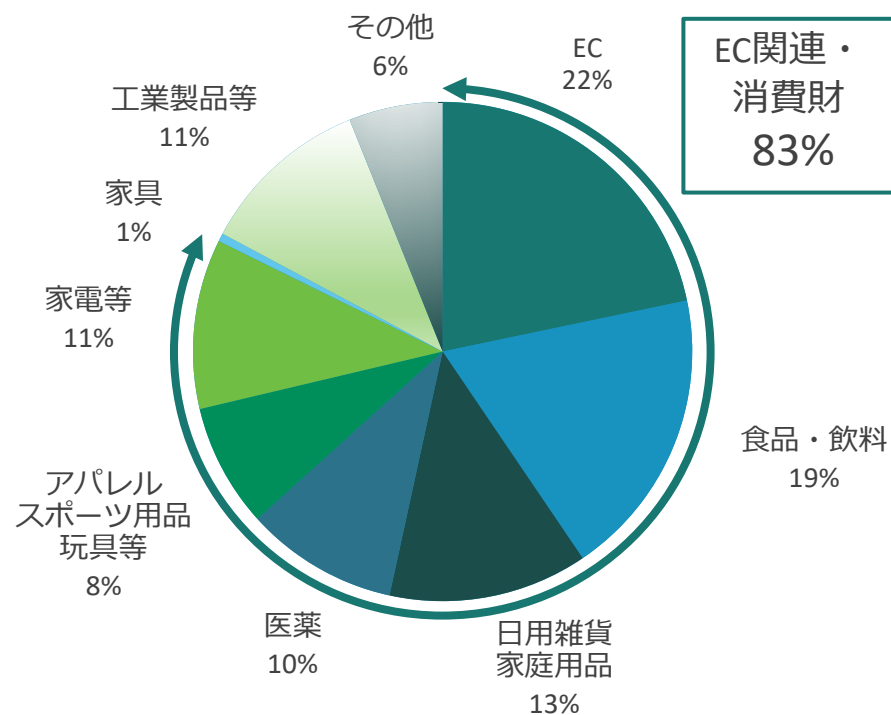
定期借家契約比率⁽²⁾
100.0%

平均賃貸借残存期間⁽³⁾
4.2年

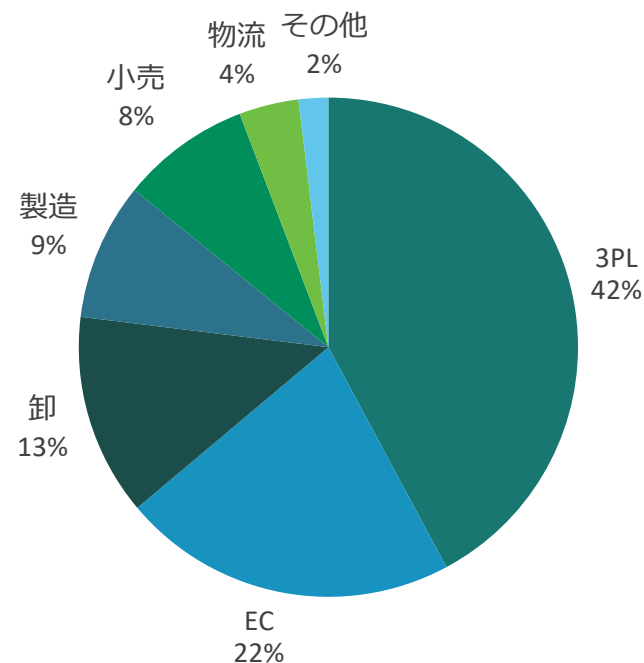
1. 第21期取得資産取得後の合計58物件について記載しています
 2. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
 3. 2022年11月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2022年11月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

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）



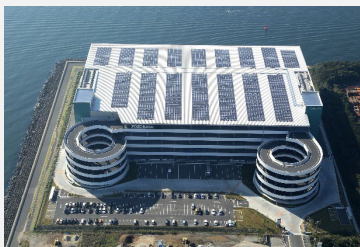
テナントの業種内訳（賃貸面積ベース）



投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

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⁾
38 物件

エネルギー効率化の促進



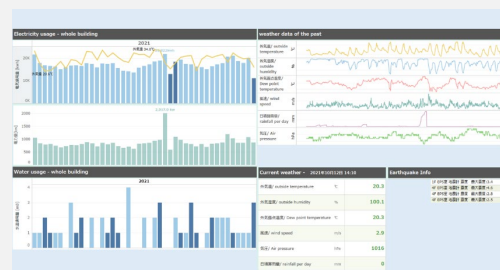
高天井用
人感センサー付
LED照明
を採用

周辺環境に配慮した緑化



プロロジスパーク習志野4
ハミングロード
敷地の一部を整備し 緑道として開放

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**
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. 2022年12月末日時点。太陽光発電設備は、プロロジスパーク座間1の設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

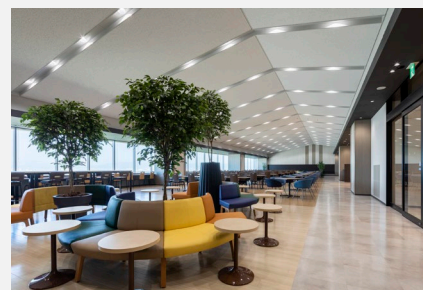
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

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

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

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

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იმボート出資



投資法人役員会の構成



投資主価値と連動した運用報酬体系

$$\begin{aligned}
 & \text{期中運用報酬Ⅰ} \\
 & \text{NOI} \times 7.5\% \text{（上限料率）} \\
 & + \\
 & \text{期中運用報酬Ⅱ} \\
 & \text{当期純利益}^{(2)} \times 6\% \text{（上限料率）}
 \end{aligned}$$

資産運用会社の意思決定システム

投資運用委員会（外部委員1名含む）

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

1. 2023年1月18日時点
2. 期中運用報酬Ⅱ等控除前

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

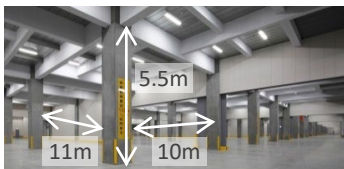
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

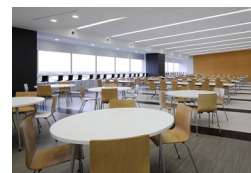


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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20期（2022年11月期） 貸借対照表

資産の部	第19期末（千円）	第20期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	22,205,918	32,544,000
信託現金及び信託預金	5,802,262	6,636,225
営業未収入金	1,652,525	1,644,069
前払費用	858,411	509,616
未収消費税等	3,881,481	-
流動資産合計	34,400,599	41,333,911
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	5,921,272	5,872,223
構築物	76,942	67,629
工具、器具及び備品	1,149	971
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	446,107,238	440,938,531
信託構築物	9,772,738	9,408,379
信託機械及び装置	404,946	386,689
信託工具、器具及び備品	771,312	731,355
信託その他	2,291	1,964
信託土地	299,060,130	299,060,130
信託建設仮勘定	-	8,723
有形固定資産合計	765,952,226	760,310,802
無形固定資産		
信託その他	292,945	282,351
無形固定資産合計	292,945	282,351
投資その他の資産		
長期前払費用	1,426,027	1,250,180
繰延税金資産	9	10
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	1,436,437	1,260,590
固定資産合計	767,681,609	761,853,744
III 繰延資産		
繰延資産合計	171,220	191,405
資産合計	802,253,430	803,379,061

負債の部	第19期末（千円）	第20期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	1,425,737	2,379,917
短期借入金	5,300,000	-
1年内償還予定の投資法人債	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	27,600,000
未払金	547,880	621,768
未払費用	2,618,334	2,595,166
未払消費税等	-	2,026,737
未払法人税等	786	806
前受金	4,655,611	4,698,389
その他	554,849	735,657
流動負債合計	42,703,200	42,158,444
II 固定負債		
投資法人債	36,000,000	39,800,000
長期借入金	234,900,000	234,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	256,002
信託預り敷金及び保証金	20,023,850	19,952,103
その他	6,339	4,545
固定負債合計	291,177,962	294,912,651
負債合計	333,881,162	337,071,095
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	475,834,330	475,834,330
出資総額控除額	△18,793,029	△20,563,471
出資総額	457,041,301	455,270,859
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,330,966	11,037,107
剰余金合計	11,330,966	11,037,107
投資主資本合計	468,372,267	466,307,966
純資産合計	468,372,267	466,307,966
負債純資産合計	802,253,430	803,379,061

第20期（2022年11月期） 損益計算書

	第19期（千円）	第20期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	25,182,869	25,394,153
その他賃貸事業収入	1,676,949	2,129,992
営業収益合計	26,859,818	27,524,145
営業費用		
賃貸事業費用	12,336,594	13,199,465
資産運用報酬	2,299,091	2,271,395
資産保管・一般事務委託報酬	50,597	51,823
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	73,446	64,862
営業費用合計	14,781,930	15,609,746
営業利益	12,077,887	11,914,399
営業外収益		
受取利息	170	136
未払分配金戻入	387	388
消費税等還付加算金	-	2,639
営業外収益合計	557	3,165
営業外費用		
支払利息	592,333	611,088
投資法人債利息	128,390	135,624
投資法人債発行費償却	8,883	11,144
融資関連費用	236,391	231,353
投資口交付費	55,667	-
投資口公開関連費用	50,358	-
その他	45	270
営業外費用合計	1,072,070	989,482
経常利益	11,006,374	10,928,083

	第19期（千円）	第20期（千円）
特別利益		
受取保険金	148,530	109,179
受取補填金	175,820	-
特別利益合計	324,351	109,179
税引前当期純利益	11,330,726	11,037,262
法人税、住民税及び事業税	812	827
法人税等調整額	△9	△0
法人税等合計	803	826
当期純利益	11,329,922	11,036,435
前期繰越利益	1,043	671
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,330,966	11,037,107

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	48,600	125,101	3.9	14.1	5.4%	5.6%	100.0%	0.6%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	36,800	113,471	3.2	13.6	5.4%	5.5%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,300	144,897	3.0	11.5	6.0%	6.2%	95.7%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	36,900	130,553	2.9	15.6	5.9%	5.0%	94.5%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	17,900	74,874	1.6	14.8	5.5%	3.2%	67.3%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	20,400	91,447	1.4	14.9	7.0%	6.4%	98.1%	3.9%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	10,100	42,751	0.8	13.5	6.6%	6.4%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,480	19,898	0.5	10.9	5.6%	5.8%	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	4,350	21,778	0.4	10.4	6.8%	6.2%	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	5,660	28,765	0.4	10.9	7.3%	5.6%	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	44,600	73,023	3.4	17.2	5.2%	5.3%	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	31,100	95,121	2.5	10.4	5.9%	5.5%	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	15,500	56,556	1.3	18.0	5.5%	5.7%	100.0%	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	12,500	62,058	1.0	17.8	6.9%	7.1%	94.6%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,980	32,230	0.6	15.6	6.6%	7.0%	100.0%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	23,900	91,446	2.0	17.3	5.5%	5.4%	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	25,900	91,428	2.2	15.7	5.5%	5.4%	99.9%	4.4%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	27,600	91,529	2.3	9.4	5.3%	5.2%	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	22,900	31,023	1.6	15.5	5.6%	5.0%	83.0%	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	19,400	63,973	1.6	14.6	5.5%	5.7%	100.0%	1.1%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	29,800	106,135	2.4	10.6	5.6%	5.5%	100.0%	2.7%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	8,990	44,243	0.8	0.6	5.8%	5.2%	100.0%	0.9%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,200	42,005	0.9	8.8	5.3%	5.7%	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	11,400	32,500	1.0	12.7	5.3%	5.7%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	15,100	75,493	1.6	9.1	4.9%	6.0%	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	14,500	39,527	1.1	9.2	6.5%	3.9%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,970	32,511	0.7	9.0	5.6%	5.6%	100.0%	0.4%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	16,100	69,432	1.5	8.7	5.5%	5.5%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,850	37,165	0.8	8.1	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	20,700	78,087	2.0	7.9	4.8%	5.0%	100.0%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,970	26,353	0.6	7.2	5.8%	5.6%	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	12,000	52,982	1.1	14.5	5.8%	6.0%	99.4%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,730	34,158	0.9	6.1	5.2%	5.2%	100.0%	0.3%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	15,700	62,468	1.6	6.1	5.1%	5.1%	100.0%	0.3%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,300	58,159	1.6	6.7	4.4%	2.3%	74.7%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	47,200	154,072	4.4	6.2	4.7%	5.1%	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	4,230	19,699	0.5	5.6	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	19,500	50,714	2.0	5.0	4.2%	3.7%	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	5,930	28,059	0.6	7.9	5.1%	5.4%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,200	98,076	2.5	7.0	4.7%	4.8%	100.0%	3.1%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	6,050	29,196	0.6	4.4	5.1%	4.8%	100.0%	4.6%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,500	65,168	1.5	4.2	4.8%	4.7%	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	13,900	60,540	1.5	4.9	4.8%	4.7%	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	41,400	135,024	4.1	4.1	4.6%	4.8%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,300	36,542	1.1	4.2	5.1%	4.9%	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	5,630	24,154	0.6	3.5	4.9%	4.9%	100.0%	1.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	35,900	127,045	3.6	3.2	4.5%	4.5%	99.7%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	17,400	56,723	1.7	4.1	4.6%	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	14,100	65,570	1.6	3.3	4.7%	4.8%	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	28,700	106,934	3.0	6.6	4.5%	4.5%	99.8%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	16,600	58,117	1.7	2.0	4.4%	4.4%	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	2.4	2.3	4.5%	4.8%	100.0%	1.8%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	34,400	132,561	3.8	1.4	4.5%	4.0%	90.8%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	9,830	38,801	1.1	1.8	4.6%	4.7%	100.0%	1.2%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	16,000	34,485	1.8	1.4	4.2%	4.6%	100.0%	7.7%
小計 / 平均 (55物件)			821,983	1,035,850	3,693,467	95.0	8.9	5.2%	5.1%	97.9%	-
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ⁽⁴⁾	兵庫県川辺郡	27,900	27,900	96,771	3.2	1.1	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	9,580	37,946	1.1	0.5	4.4%	-	100.0%	1.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	5,920	26,043	0.7	0.5	4.5%	-	100.0%	0.4%
第21期取得資産 小計 / 平均 (3物件)			43,400	43,400	160,761	5.0	0.9	4.4%	-	100.0%	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (58物件)			865,383	1,079,250	3,854,229	100.0	8.5	5.1%	-	98.0%	1.1%

1. 2022年11月末日時点

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

3. 第20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20期末		第19期末		含み損益 (百万円)	第19期末	
				直接還元利回り (%)	との差	直接還元利回り (%)	との差		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	48,600	1,100	3.6	▼0.1	31,111	17,488	47,500	3.7
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	36,800	1,100	4.0	0.0	24,566	12,233	35,700	4.0
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,300	400	4.3	▼0.1	21,589	12,710	33,900	4.4
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	36,900	1,400	3.9	▼0.1	21,634	15,265	35,500	4.0
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	17,900	800	4.0	▼0.1	11,629	6,270	17,100	4.1
M-06	プロロジスパーク春日井 ⁽¹⁾	12,500	20,400	500	4.2	▼0.1	10,585	9,814	19,900	4.3
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	10,100	310	4.0	▼0.1	5,515	4,584	9,790	4.1
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,480	0	4.4	0.0	3,948	1,531	5,480	4.4
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,350	210	4.4	▼0.1	2,572	1,777	4,140	4.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	5,660	270	4.4	▼0.1	3,254	2,405	5,390	4.5
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	44,600	1,500	3.3	▼0.1	28,085	16,514	43,100	3.4
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	31,100	1,200	4.0	0.0	19,433	11,666	29,900	4.0
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	11,000	15,500	600	3.7	▼0.1	10,204	5,295	14,900	3.8
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	12,500	400	4.4	▼0.1	7,632	4,867	12,100	4.5
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	6,980	180	4.4	▼0.1	4,404	2,575	6,800	4.5
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	23,900	600	4.0	▼0.1	16,031	7,868	23,300	4.1
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	25,900	1,400	4.0	▼0.1	17,407	8,492	24,500	4.1
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	27,600	0	3.7	0.0	17,590	10,009	27,600	3.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	22,900	2,200	3.3	▼0.1	13,139	9,760	20,700	3.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	19,400	0	3.8	0.0	12,276	7,123	19,400	3.8
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	29,800	1,100	3.9	▼0.1	18,424	11,375	28,700	4.0
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	8,990	310	4.5	0.0	7,289	1,700	8,680	4.5
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,200	200	4.2	▼0.1	7,362	2,837	10,000	4.3
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,400	0	3.8	0.0	7,831	3,568	11,400	3.8
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,100	0	4.2	0.0	12,300	2,799	15,100	4.2
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,500	2,900	4.0	0.1	8,246	6,253	11,600	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,970	180	4.3	▼0.1	5,642	2,327	7,790	4.4
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	16,100	400	4.2	▼0.1	11,478	4,621	15,700	4.3
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,850	30	4.4	0.0	6,354	1,495	7,820	4.4
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	20,700	600	4.0	▼0.1	16,045	4,654	20,100	4.1
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,970	130	4.5	▼0.1	4,149	1,820	5,840	4.6

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20期末		第19期末		含み損益 (百万円)	第19期末	
				直接還元利回り (%)	との差	直接還元利回り (%)	との差		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	12,000	100	4.2	▼0.1	8,580	3,419	11,900	4.3
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,730	190	4.4	▼0.1	6,878	1,851	8,540	4.5
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	15,700	300	4.3	▼0.1	12,424	3,275	15,400	4.4
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	15,300	▼200	3.8	0.0	12,619	2,680	15,500	3.8
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	47,200	700	3.8	▼0.1	35,812	11,387	46,500	3.9
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,230	▼60	4.4	▼0.1	3,546	683	4,290	4.5
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,500	500	3.5	▼0.1	16,051	3,448	19,000	3.6
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,930	0	4.4	▼0.1	4,964	965	5,930	4.5
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,200	600	4.2	▼0.1	19,813	3,386	22,600	4.3
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,050	130	4.4	▼0.1	4,995	1,054	5,920	4.5
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,500	100	4.4	0.0	11,776	1,723	13,400	4.4
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,900	400	4.2	▼0.1	11,881	2,018	13,500	4.3
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	41,400	800	3.9	▼0.1	34,324	7,075	40,600	4.0
B-16	プロロジスパーク仙台東2	9,250	10,300	300	4.5	▼0.1	8,718	1,581	10,000	4.6
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,630	120	4.3	▼0.1	4,804	825	5,510	4.4
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	35,900	1,000	3.8	▼0.1	30,073	5,826	34,900	3.9
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,400	350	3.8	▼0.1	14,441	2,958	17,050	3.9
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,100	100	4.4	0.0	12,825	1,274	14,000	4.4
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	28,700	500	4.0	▼0.1	25,978	2,721	28,200	4.1
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,600	300	3.9	▼0.1	14,737	1,862	16,300	4.0
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	0	4.4	0.0	20,318	581	20,900	4.4
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	34,400	0	4.3	0.0	32,833	1,566	34,400	4.3
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	9,830	250	4.3	▼0.1	9,404	425	9,580	4.4
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	16,000	0	3.9	0.0	15,051	948	16,000	3.9
小計 / 平均 (55物件)		821,983	1,035,850	26,500	-	-	760,593	275,256	1,009,350	-
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	27,900	-	4.3	-	-	-	-	-
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,580	-	4.3	-	-	-	-	-
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	5,920	-	4.4	-	-	-	-	-
第21期取得資産 小計 / 平均 (3物件)		43,400	43,400	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (58物件)		865,383	1,079,250	-	-	-	-	-	-	-

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
短期借入金	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	5,000	基準金利+0.150% ⁽²⁾	2022年12月15日	2023年12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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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	20,000	0.3125% ⁽³⁾	2017年4月28日	2023年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	6,000	0.3725% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2019年11月27日	2029年10月31日	無担保 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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2021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	7,000	0.2917% ⁽³⁾	2021年12月13日	2027年12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	7,000	0.4582% ⁽³⁾	2021年12月13日	2031年12月12日	
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	2,000	0.4725% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2022年12月15日	2031年12月12日	

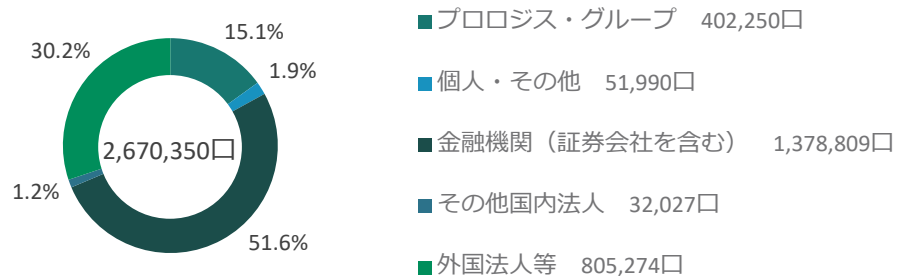
有利子負債明細 (2/2)

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	
投資法人債	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	無担保
	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	
合計		317,800	-	-	-	

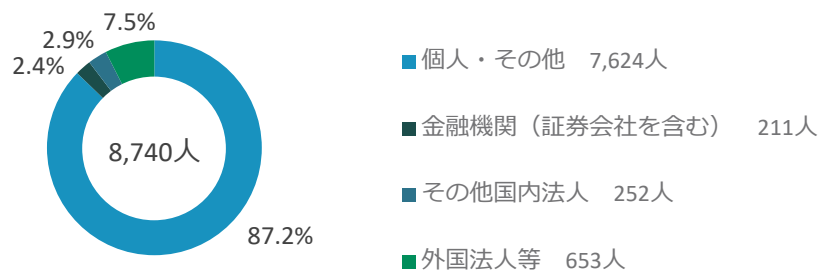
1. 2022年12月15日時点。上記の他に、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています
2. 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください
3. 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています
4. 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	517,199	19.36%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	400,250	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	388,826	14.56%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	103,032	3.85%
5	SMBC日興証券株式会社	83,257	3.11%
6	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	72,056	2.69%
7	みずほ証券株式会社	33,550	1.25%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	29,538	1.10%
9	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	24,777	0.92%
10	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505253	23,761	0.88%
合計		1,676,246	62.77%

1. 2022年11月末日時点

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



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)