

2017年5月10日

日本プロロジスリート投資法人 (3283)  
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社  
個人投資家様向け会社説明会

プロロジス・リート・マネジメント株式会社



**PROLOGIS**  
Nippon Prologis REIT

## Contents (目次)

I. 日本プロロジスリート投資法人について	1
II. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	10
III. 物流不動産マーケットの概況	26
IV. 成長戦略	29
V. プロロジス・グループによるコミットメント	32
VI. Appendix	37

- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本書の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- 本書において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。



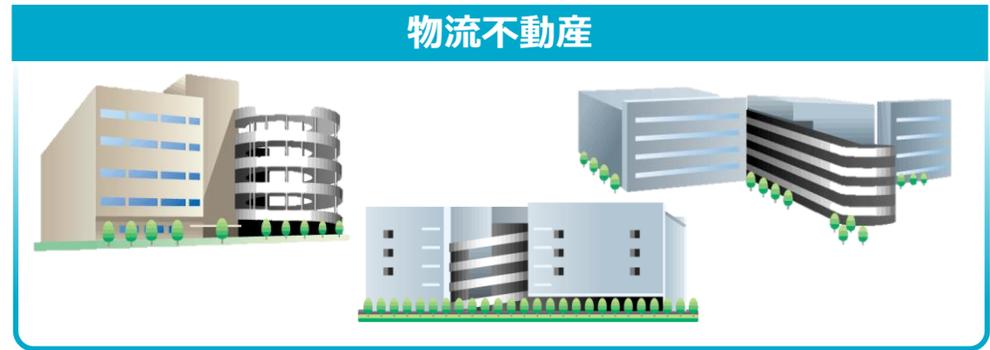
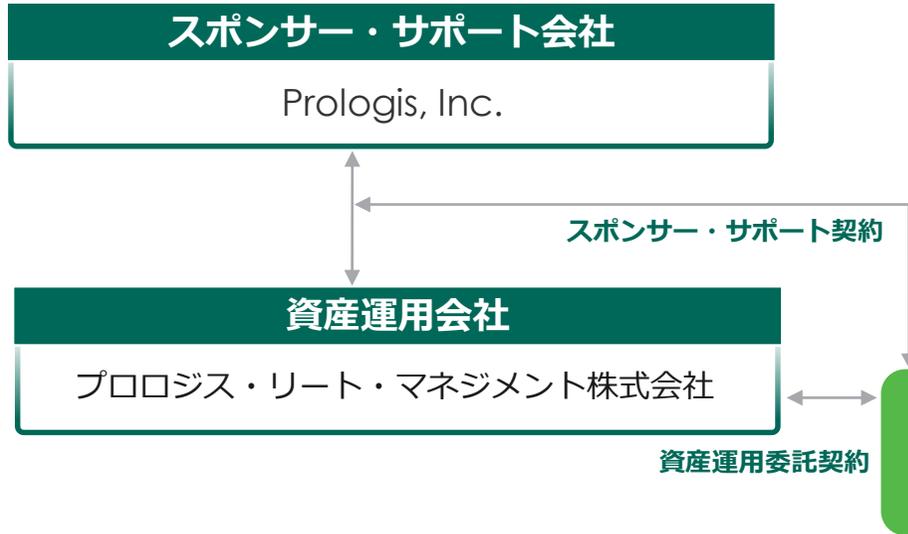
# Contents



# I. 日本プロロジスリート投資法人について

# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 1. J-REITとは



株式会社	投資法人
株式	投資口
株主	投資主
配当金	分配金
通常100~1,000口単位 (売買単位) で売買	1口単位で売買

# 1. 日本プロロジスリート投資法人について

## 2. プロロジス・グループの概要

### グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

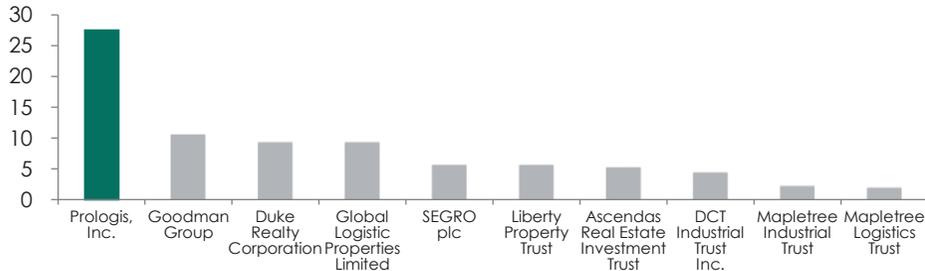
- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（創業30年超、本社サンフランシスコ）
- 世界19ヶ国で約6,300万m<sup>2</sup>、約3,300棟の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる約5,200社以上の企業に物流施設を賃貸

### 日本のプロロジス ～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

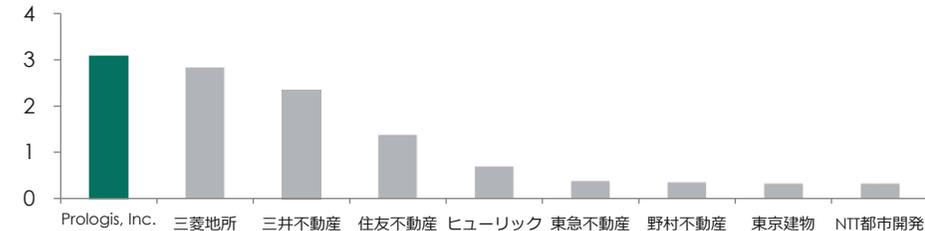
- 2002年から2016年11月末日までの間に全国で83物件、約488万m<sup>2</sup> (1)の物流施設を開発
- 日本における先進的・大型物流施設の開発シェアは約30%（第1位）
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

### 時価総額比較 (2)

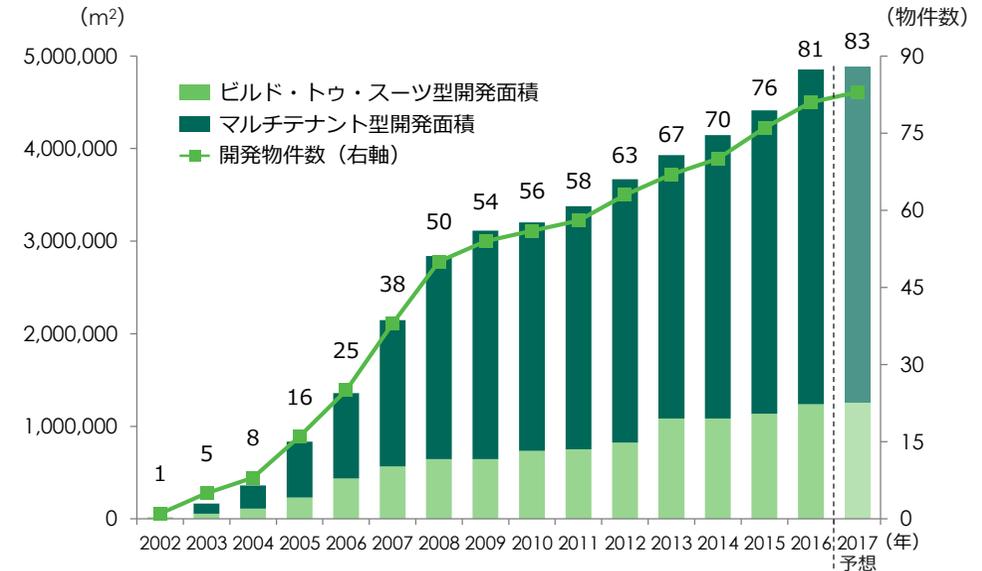
(十億米ドル)



(兆円)



### 10年を超える開発実績



1. 株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含む。）の物件数及び延床面積の合計です

2. 時価総額は2017年3月末日現在

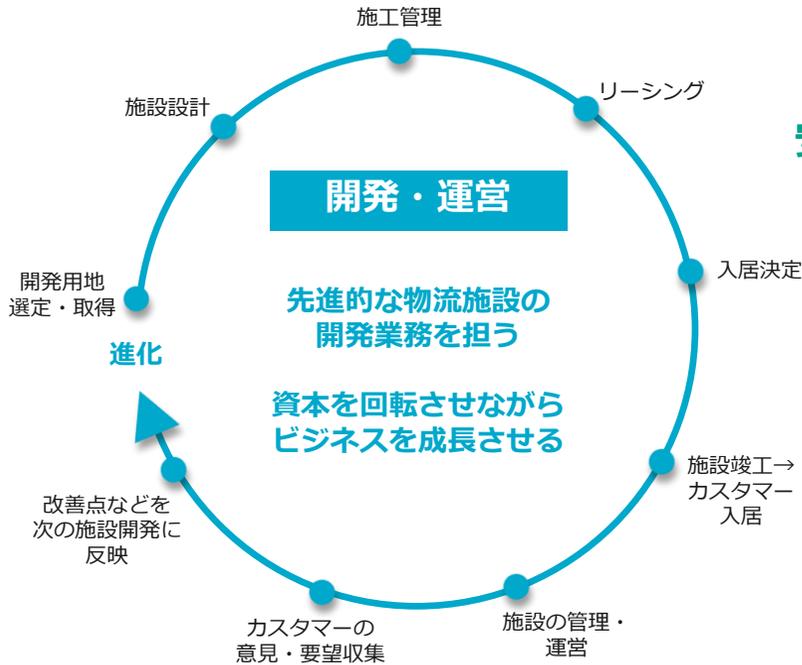
アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2017年3月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（米ドル＝112.19円）によります

# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 3. プロロジス・グループの協力体制



株式会社プロロジス



安定稼働物件の提供



明確な  
役割分担

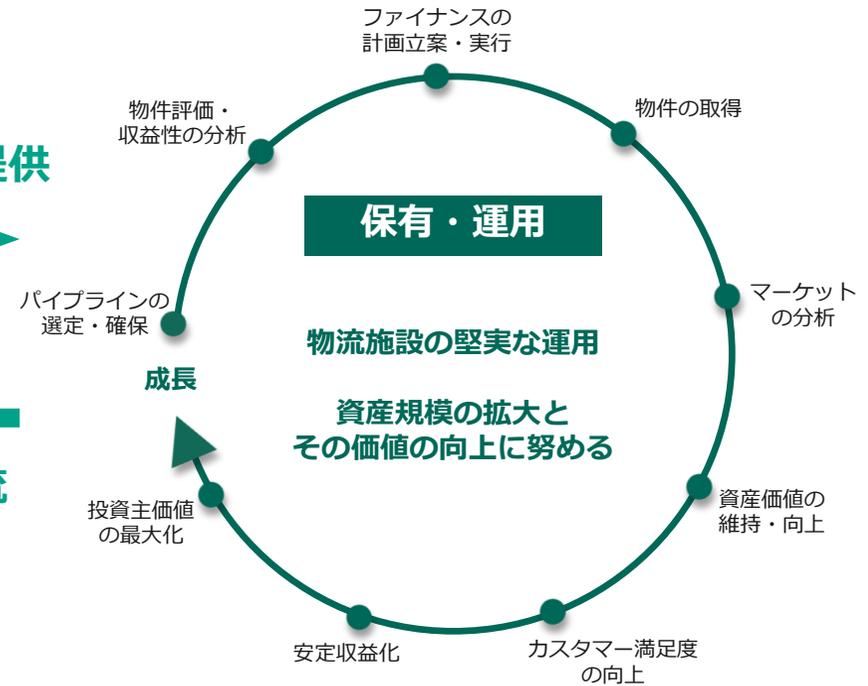


開発資金の還流



日本プロロジスリート投資法人

日本プロロジスリート投資法人



プロロジス・グループからのパイプラインの拡充と、  
明確な役割分担のもとに互いの健全な成長を目指す協力体制を敷いています

# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 4. 日本プロロジスリート投資法人の概要～上場来の歩み



プロロジスパーク市川1



プロロジスパーク東京大田



プロロジスパーク習志野4



プロロジスパーク大阪2

第1期

第2期

第3期

第4期

第5期

2012年

2013年

2014年

2015年

11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月

2012年11月7日

・ 投資法人設立

2013年2月14日

・ 東京証券取引所に上場  
2013年2月15日  
・ 12物件、1,730億円を取得

2013年6月10日

・ 第1回公募増資を実施  
2013年6月13日  
・ 8物件、1,324億円を取得

2013年12月2日

・ 第2回公募増資を実施  
2013年12月3日  
・ 4物件、540億円を取得

2014年3月1日

・ 投資口1口を5口に分割

2014年9月1日

・ 5物件、455億円を取得  
2014年9月16日  
・ 第3回公募増資を実施

2015年2月3日

・ JCR格付変更  
「AA」

第5期

第6期

第7期

第8期

第9期

第10期

2015年

2016年

2017年

3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月

2016年3月3日

・ 4物件、421億円を取得  
2016年3月14日  
・ 第4回公募増資を実施



プロロジスパーク座間1、プロロジスパーク座間2

2016年12月7日

・ 3物件、306億円を取得  
2016年12月19日  
・ 第5回公募増資を実施

2017年4月17日

・ 1物件、157億円を譲渡

2017年6月26日

・ 1物件、71億円を譲渡予定

# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 5. 第5回公募増資と新規取得物件の概要

### 公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg S+U.S.144A)
発行決議日	2016年12月5日
条件決定日	2016年12月12日
発行価格	1口当たり 222,460円
オファリングの総額	136億円

### 新規取得物件の概要

取得価格の合計	平均鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup>
306億円	5.1%
平均築年数	平均賃貸借残存期間
2.5年	11.3年

### 新規取得物件：プロロジスグループが開発したAクラス物流施設



**M-24** プロロジスパーク成田3  
 所在地：千葉県山武郡  
 取得価格：9,240百万円  
 延床面積：57,118.24m<sup>2</sup>  
 築年数：8.4年  
 平均賃貸借契約期間：3.9年  
 鑑定NOI利回り<sup>(2)</sup>：5.3%  
 稼働率：91.8%



**B-11** プロロジスパーク古河1  
 所在地：茨城県古河市  
 取得価格：7,680百万円  
 延床面積：34,091.82m<sup>2</sup>  
 築年数：0.0年  
 平均賃貸借契約期間：15.0年  
 鑑定NOI利回り<sup>(2)</sup>：5.0%  
 稼働率：100.0%



**B-12** プロロジスパーク神戸2  
 所在地：兵庫県神戸市  
 取得価格：13,700百万円  
 延床面積：62,230.43m<sup>2</sup>  
 築年数：0.0年  
 平均賃貸借契約期間：15.0年  
 鑑定NOI利回り<sup>(2)</sup>：5.1%  
 稼働率：100.0%

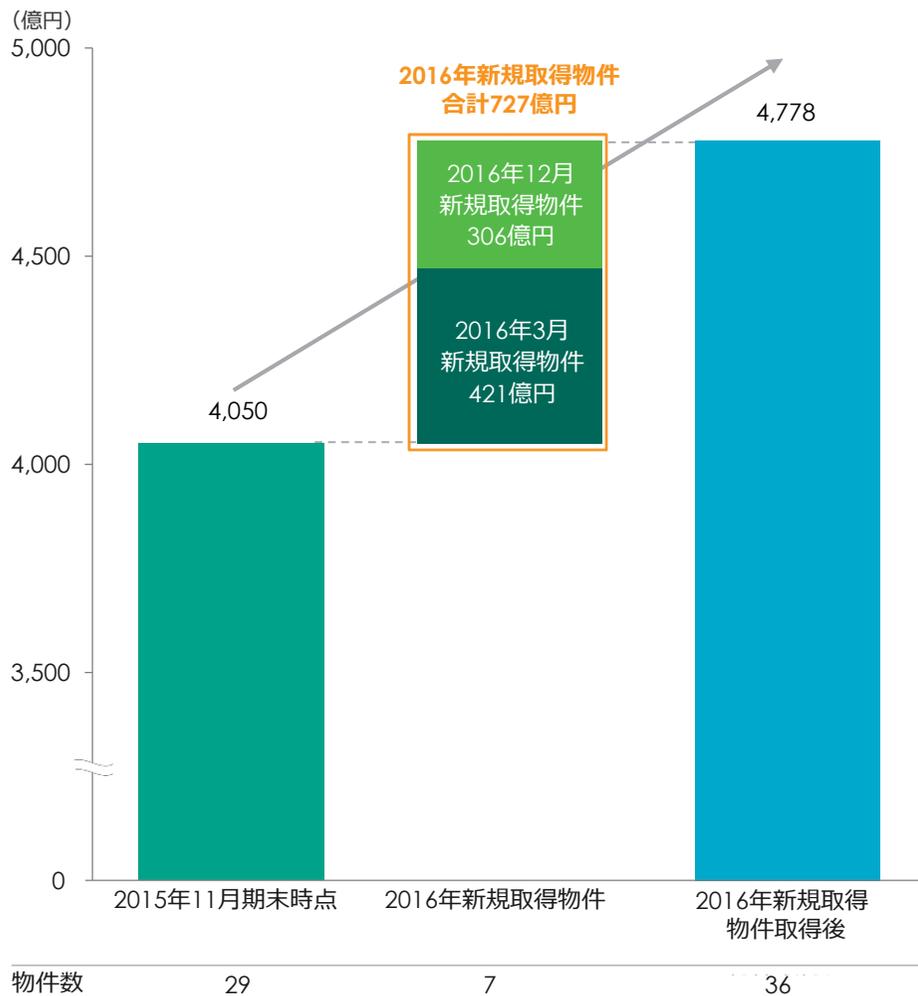
1. 公募増資時のデータを記載しています  
 2. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

# I. 日本プロロジスリート投資法人について

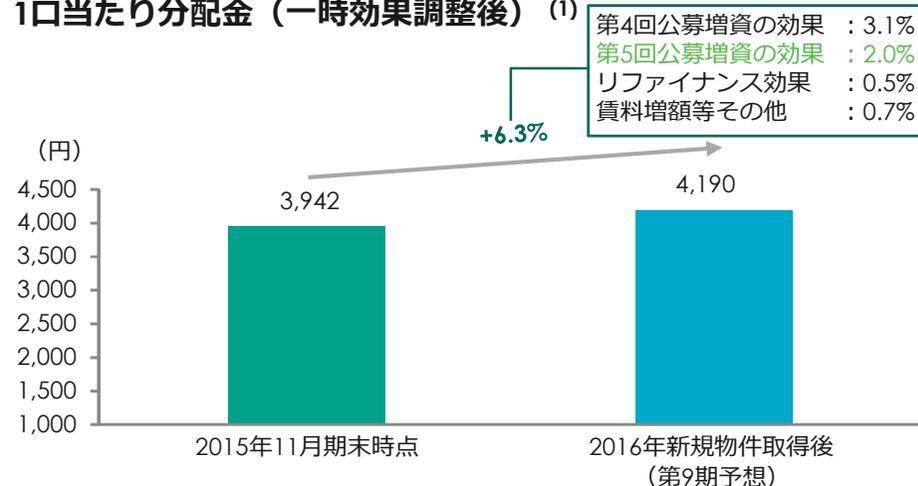
## 6. 第5回公募増資と新規物件取得の効果

- 投資口の経済的価値の継続的向上

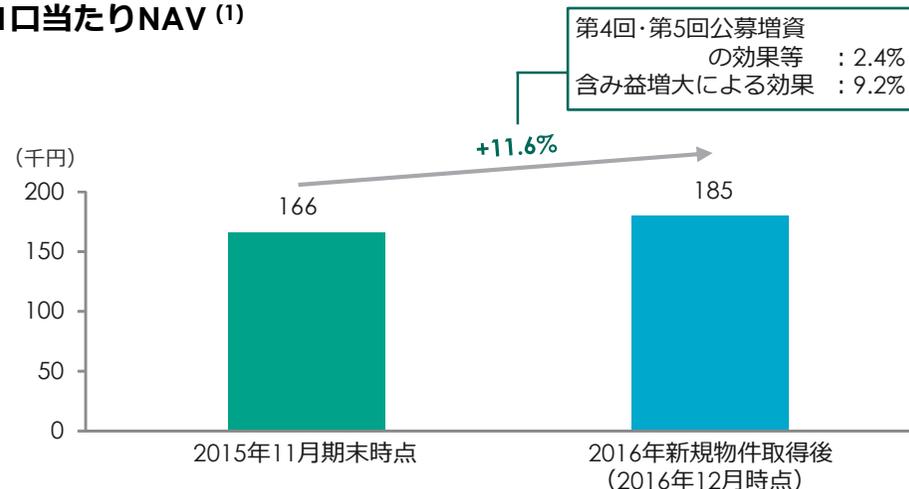
### 資産規模（取得価格の合計）



### 1口当たり分配金（一時効果調整後）<sup>(1)</sup>



### 1口当たりNAV<sup>(1)</sup>

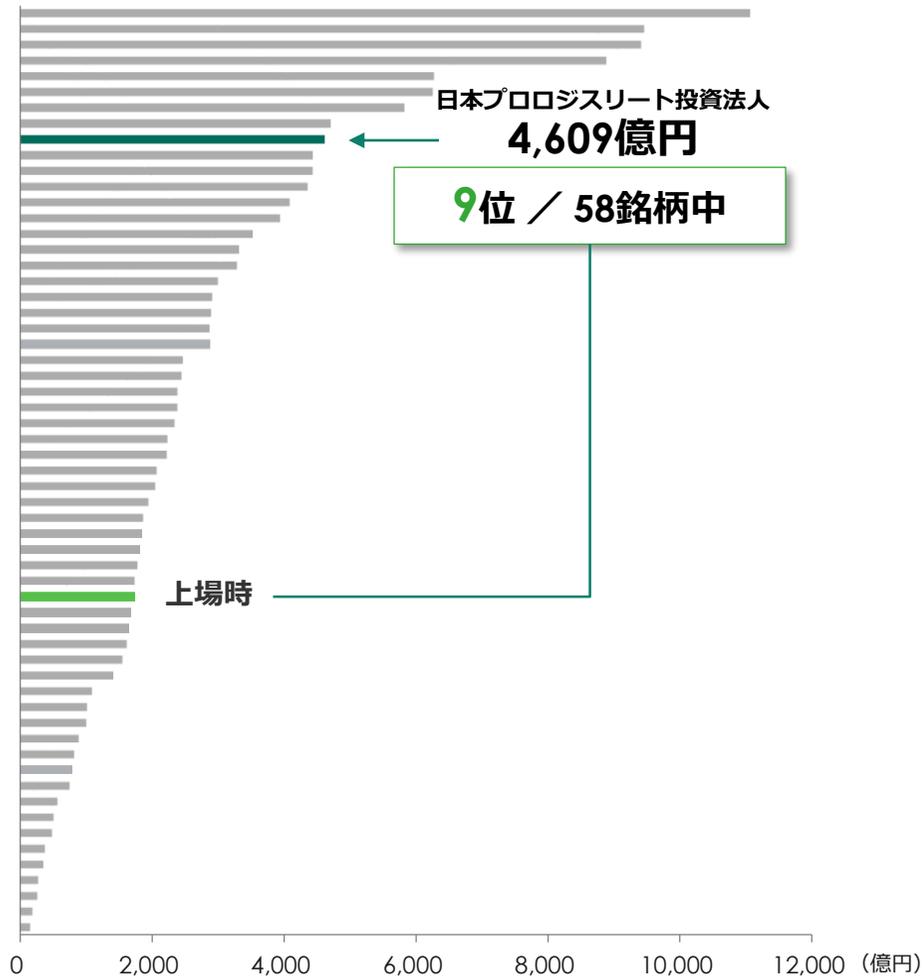


1. 1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVの増加率については「2016年新規取得物件取得後」の数値の推定値をベースに計算しています

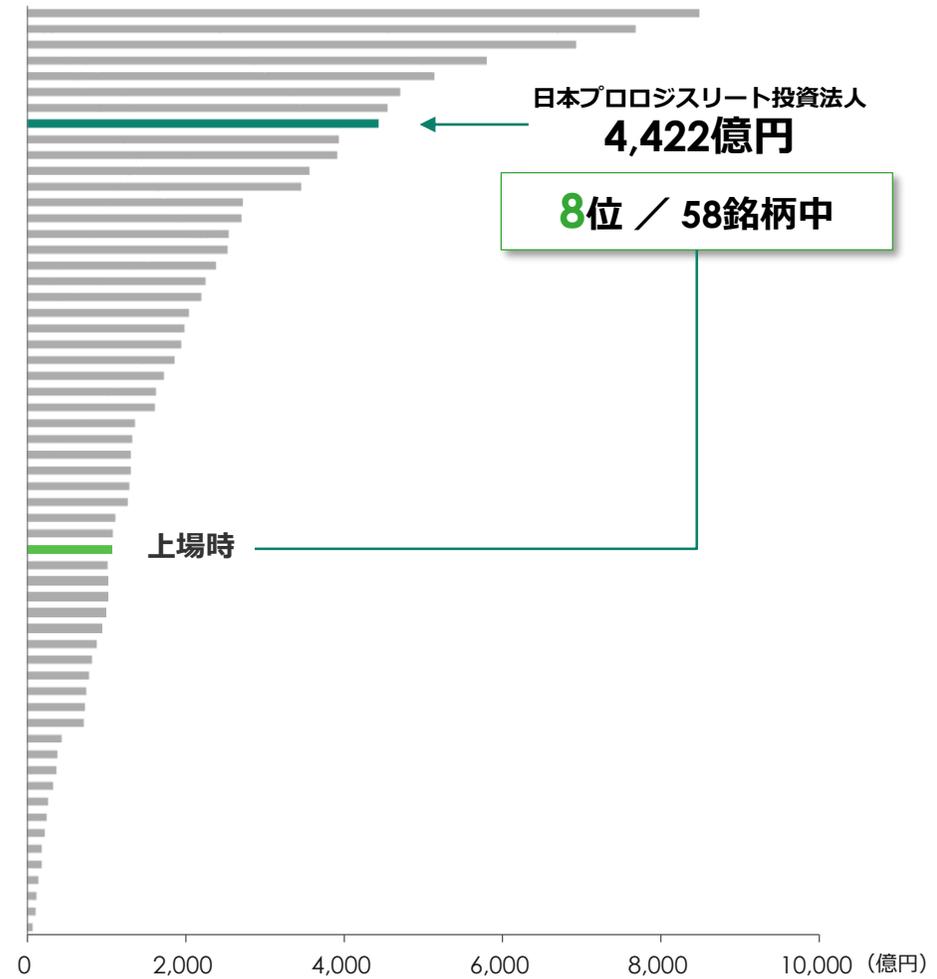
# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 7. J-REIT市場における規模比較

資産規模（取得価格ベース）



時価総額



# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 8. 上場来の業績推移

### 営業収益



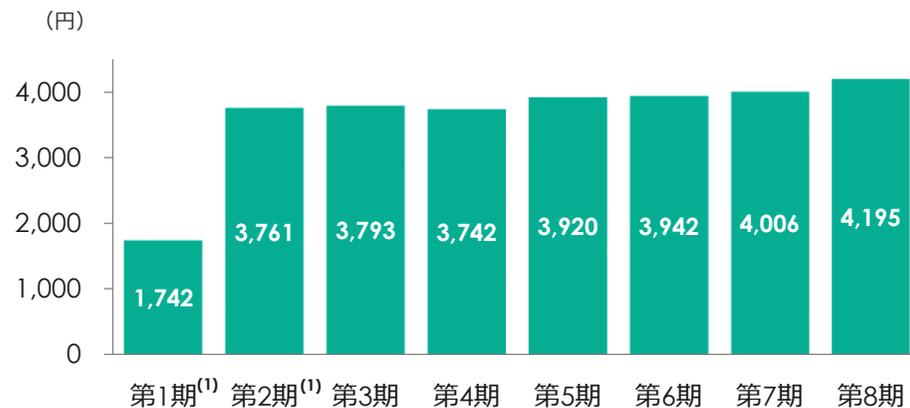
### NOI



### 当期純利益



### 1口当たり分配金





## Ⅱ. 日本プロロジスリート投資法人の 特徴と現状について

## Ⅱ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

### 日本プロロジスリート投資法人の特徴



1. **Aクラス物流施設への重点投資**
2. **プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート**
3. **Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性**
4. **長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営**
5. **投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制**

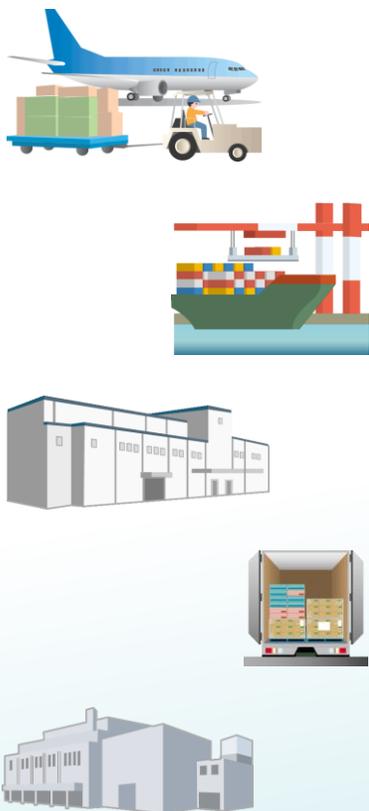
**投資主価値の最大化を実現**

# ① Aクラス物流施設への重点投資

## 物流施設を取り巻く環境～物流施設は私たちの生活に必要不可欠なインフラ

### 産業構造の変化

#### 製造拠点 (国内・海外)



### 物流施設の役割の変化

#### 物流施設 (プロロジスのAクラス物流施設)



### モノの流れの変化

#### 小売店など



#### 消費者



# ① Aクラス物流施設への重点投資

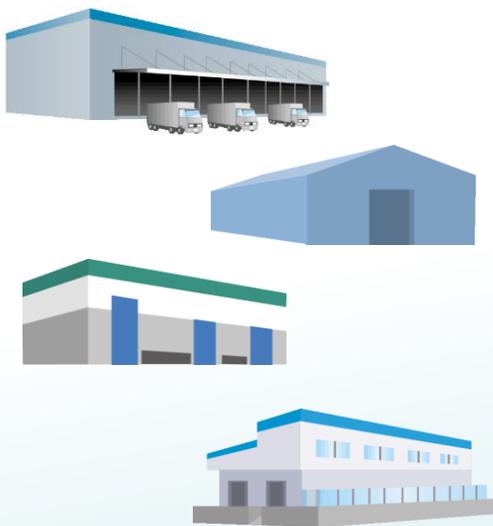
## 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか

### 保管・在庫型（ストック）から配送型（フロー）へ

「倉庫＝商品の保管場所」から「物流施設＝サプライチェーンの戦略拠点」へ

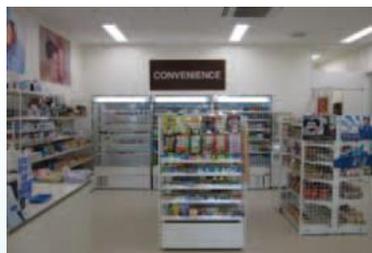
#### 従来の施設（倉庫）

- 主にモノを「保管」することが目的
- 倉庫内労働人口は少ない
- 1～2階建ての小規模なものが多い



#### プロロジスが開発した最新のAクラス物流施設

- 流通加工などが行える仕様
- 施設内労働人口が多い
- 大規模なものが多い
- 館内アメニティや環境配慮



## ① Aクラス物流施設への重点投資

# 日本プロロジスリート投資法人のAクラス物流施設の要件

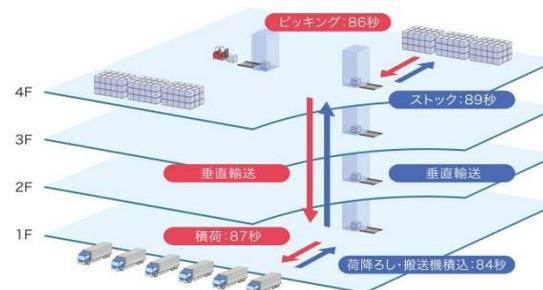
規模	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積16,500m<sup>2</sup>（5,000坪）以上の規模を有すること</li></ul>
立地条件	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること</li></ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 効率的な保管と作業を可能にする<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 広大な倉庫スペース： 概ね1フロア5,000m<sup>2</sup>超</li><li>▪ 十分な床荷重： 概ね1.5トン/m<sup>2</sup>以上</li><li>▪ 有効天井高： 概ね5.5m以上</li><li>▪ 柱間隔： 概ね10m以上が確保されていること</li></ul></li><li>■ 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること</li><li>■ 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること</li></ul> <div data-bbox="457 1068 1897 1258"></div>

# ① Aクラス物流施設への重点投資 Aクラス物流施設における作業の効率性

従来型倉庫における作業イメージと  
入庫／出庫にかかる作業時間

入庫：173秒

出庫：173秒



## プロロジスのマルチテナント型施設における作業イメージ



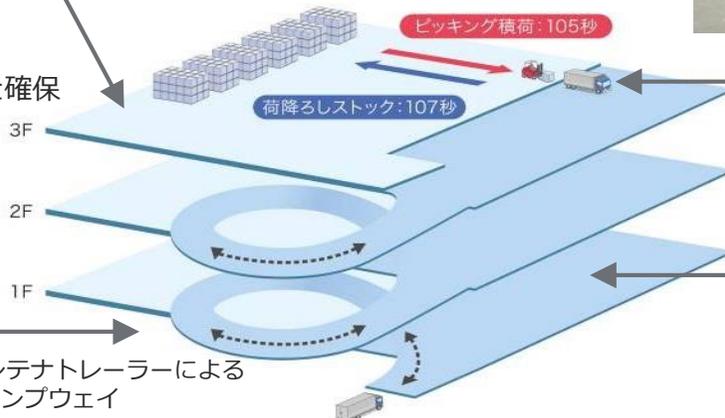
倉庫内部は  
基本的に10m x 11m のスパンを確保



10トントラックおよび40フィートコンテナトレーラーによる  
各階への直接アクセスを可能とするランプウェイ

入庫：107秒

出庫：105秒



高床式バースは高さ1m／奥行きは13m  
要所にドッグレバーを装備



各階車路は13m～14mのスパン／  
シャッター高さは4.5mを確保

# ① Aクラス物流施設への重点投資

## 34物件のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ

取得価格の合計：

**4,609** 億円

平均NOI利回り：

**5.4** %<sup>(3)</sup>

平均築年数：

**6.9** 年

ポートフォリオPML値：

**1.2** %<sup>(4)</sup>

第1期（2013年5月期） 上場時取得資産			第2期（2013年11月期） 第1回公募増資時取得資産		第3期（2014年5月期） 第2回公募増資時取得資産		第4期（2014年11月期） 第3回公募増資時取得資産		第7期（2016年5月期） 第4回公募増資時取得資産		第9期（2017年5月期） 第5回公募増資時取得資産	
												
M-01 プロロジスパーク市川1 33,900百万円	M-02 プロロジスパーク座間1 27,900百万円	M-03 プロロジスパーク川島 25,600百万円	M-09 プロロジスパーク東京大田 29,500百万円	M-16 プロロジスパーク東京新木場 13,600百万円	M-20 プロロジスパーク川島2 8,180百万円	M-21 プロロジスパーク北本 12,600百万円	M-24 プロロジスパーク成田3 9,240百万円					
												
M-04 プロロジスパーク大阪2 25,000百万円	M-05 プロロジスパーク舞洲3 13,500百万円	M-06 プロロジスパーク春日井 12,500百万円	M-10 プロロジスパーク座間2 21,900百万円	M-17 プロロジスパーク横浜鶴見 13,800百万円	B-06 プロロジスパーク海老名 8,250百万円	M-22 プロロジスパーク常総 7,120百万円	B-11 プロロジスパーク古河1 7,680百万円					
												
M-07 プロロジスパーク北名古屋 6,500百万円	2017年6月26日 売却予定 M-08 プロロジスパーク多賀城 5,370百万円	M-11 プロロジスパーク船橋5 11,000百万円	M-12 プロロジスパーク成田1-A&B 8,420百万円	M-18 プロロジスパーク大阪4 21,000百万円	B-07 プロロジスパーク川西 13,600百万円	M-23 プロロジスパーク大阪5 17,600百万円	B-12 プロロジスパーク神戸2 13,700百万円					
												
B-01 プロロジスパーク舞洲4 11,500百万円	B-02 プロロジスパーク高槻 4,410百万円	M-13 プロロジスパーク成田1-C 4,810百万円	M-14 プロロジスパーク尼崎1 17,600百万円	M-19 プロロジスパーク岩沼1 5,670百万円	B-08 プロロジスパーク尼崎3 9,090百万円	B-10 プロロジスパーク仙台泉 4,820百万円						
												
B-03 プロロジスパーク鳥栖2 3,030百万円	B-04 プロロジスパーク鳥栖4 3,810百万円	M-15 プロロジスパーク尼崎2 19,200百万円	B-05 プロロジスパーク習志野4 20,000百万円	B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円								

1. 2017年4月28日現在（2017年6月26日付譲渡予定のプロロジスパーク多賀城を除きます）

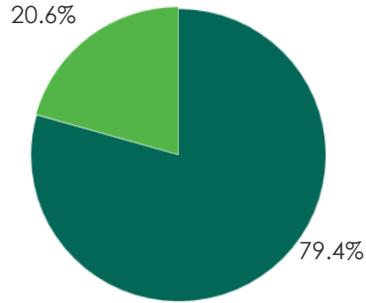
2. 各物件に付された金額は取得価格です

3. 取得価格に対する期末鑑定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5回公募増資時に取得したプロロジスパーク成田3は2016年9月末日時点、プロロジスパーク古河1とプロロジスパーク神戸2は、2016年10月末日時点の鑑定評価に基づいて算出しています

4. 2016年10月28日時点（2017年4月17日付譲渡済みのプロロジスパーク舞洲4及び2017年6月26日付譲渡予定のプロロジスパーク多賀城を含みます）

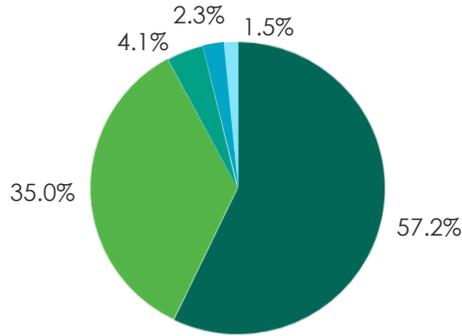
# ① Aクラス物流施設への重点投資 ポートフォリオの特性

### 物件タイプ別



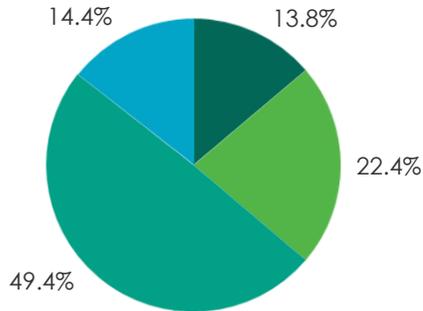
■ マルチテナント型  
■ ビルド・トゥ・スーツ型

### エリア別



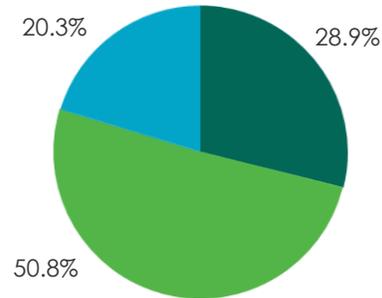
■ 関東エリア ■ 関西エリア  
■ 中部エリア ■ 東北エリア  
■ 九州エリア

### 築年数別



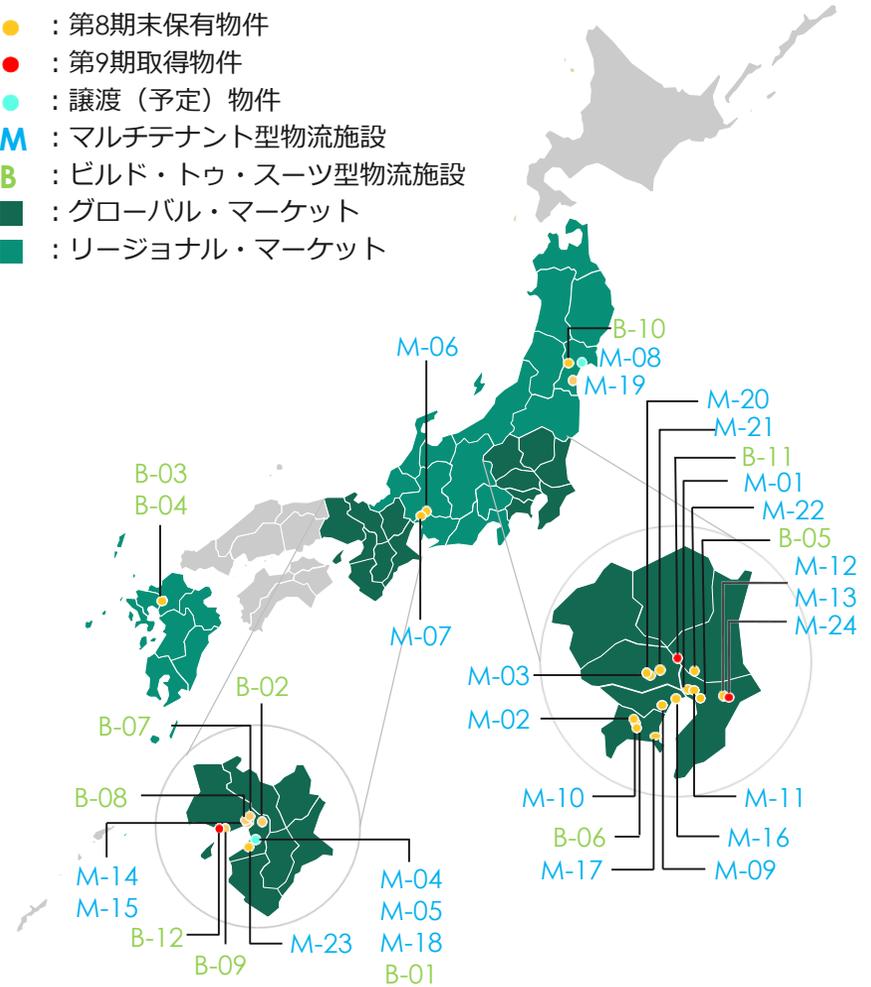
■ 3年未満  
■ 3年以上5年未満  
■ 5年以上10年未満  
■ 10年以上

### 賃貸可能面積別



■ 100,000m²以上  
■ 50,000m²以上100,000m²未満  
■ 50,000m²未満

- : 第8期末保有物件
- : 第9期取得物件
- : 譲渡（予定）物件
- M : マルチテナント型物流施設
- B : ビルド・トゥ・スーツ型物流施設
- : グローバル・マーケット
- : リージョナル・マーケット



1. 2017年4月28日現在（2017年6月26日付譲渡予定のプロロジスパーク多賀城を除きます。）。築年数は2017年2月末日現在の数値を記載しています  
2. 各比率は取得価格ベースで加重平均することにより算出しています

# ② プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン



## 保有

## 運用

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



プロロジス・グループ

## 開発

## 運営

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

### 優先交渉権取得済物件

着工資産について、**優先交渉権**が付与され、適切なタイミングでの物件取得を検討することが可能

### 開発中・計画中資産

プロロジスが今後開発予定の物件に関し、**スポンサー・サポート契約**により将来の物件取得機会を確保

### 竣工済資産

### 着工済（開発中）資産

### 計画中資産



プロロジスパーク成田1-D  
(千葉県成田市)



プロロジスパーク吉野  
(埼玉県比企郡)



プロロジスパーク習志野5  
(千葉県習志野市)



プロロジスパーク千葉ニュータウン  
(千葉県印西市)



プロロジスパーク茨木  
(大阪府茨木市)



プロロジスパーク古河2  
(茨城県古河市)



プロロジスパーク市川3  
(千葉県市川市) 2017年12月竣工予定



プロロジスパーク東松山  
(埼玉県東松山市) 2018年2月竣工予定



プロロジスパーク京田辺  
(京都府京田辺市)



プロロジスパーク古河3  
(茨城県古河市)



プロロジスパーク神戸3  
(兵庫県神戸市)



プロロジスパーク海老名2  
(神奈川県海老名市)



プロロジスパークつくば  
(茨城県つくば市)



プロロジスパーク神戸4  
(兵庫県神戸市)

8物件・619,989m<sup>2</sup>

6物件・326,700m<sup>2</sup>

1. \* 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含む）を表しています。また、上記物件については、2017年4月28日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません

## ② プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 首都圏における保有物件とパイプライン物件

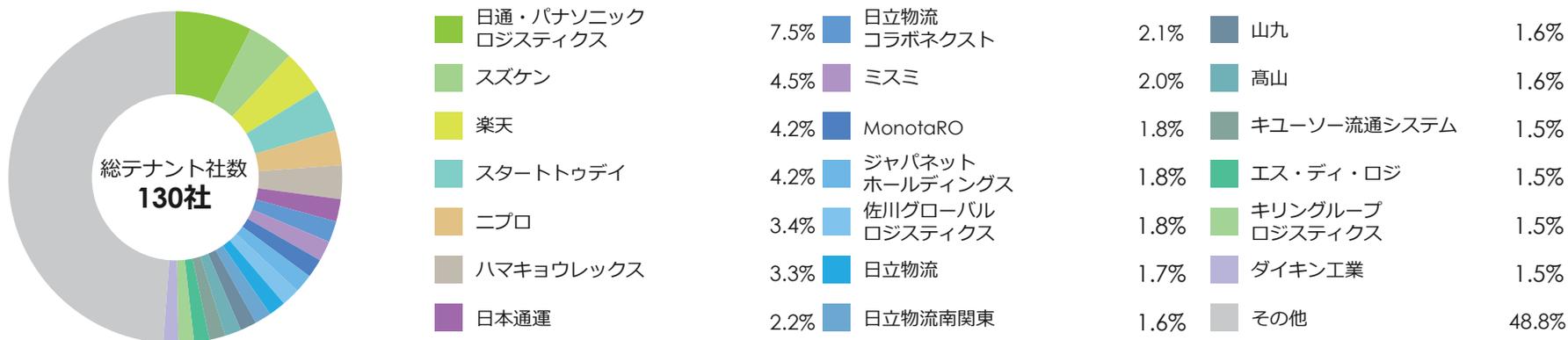


## ② プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 近畿圏における保有物件とパイプライン物件

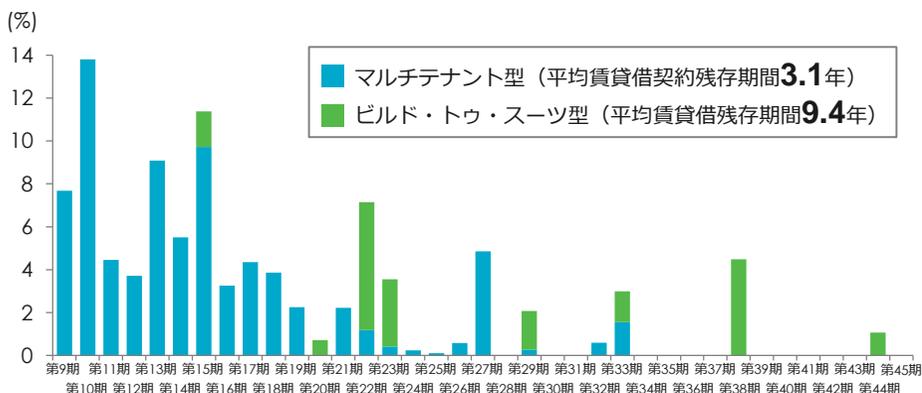


### ③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）(1)



賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）(2)



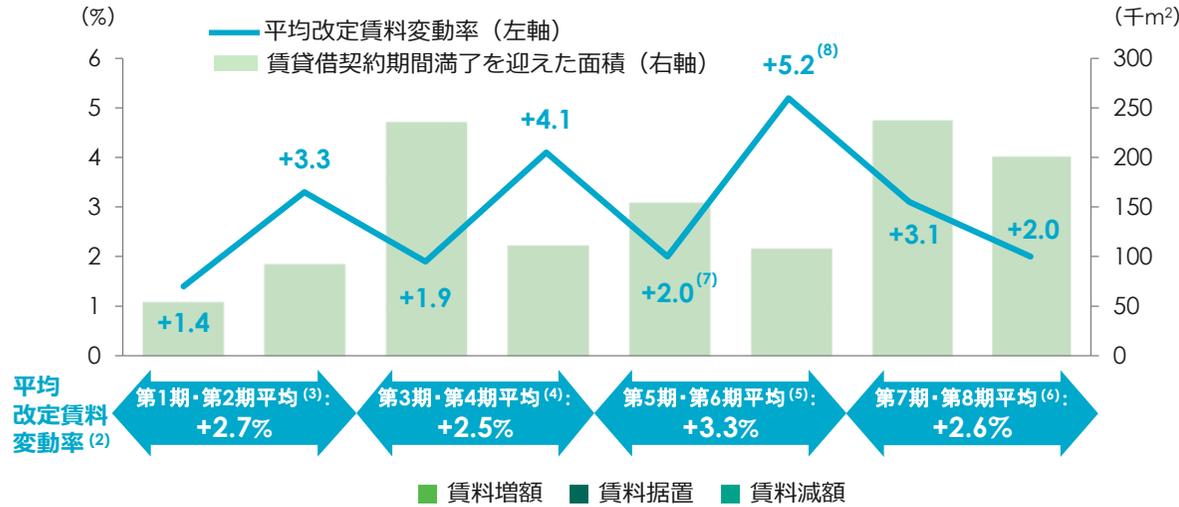
賃貸借契約の状況

総テナント社数	130社	上位20テナント比率 <sup>(3)</sup>	51.2%
定期借家契約比率	100.0%	平均賃貸借残存期間 <sup>(4)</sup>	4.3年

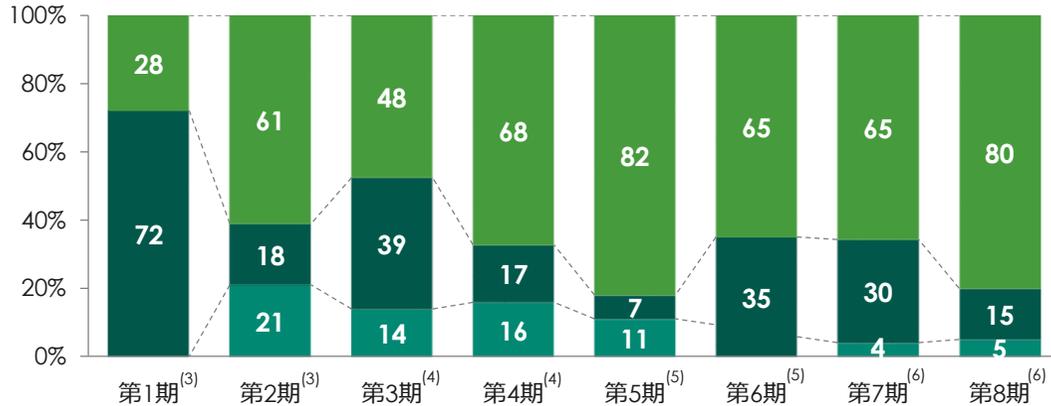
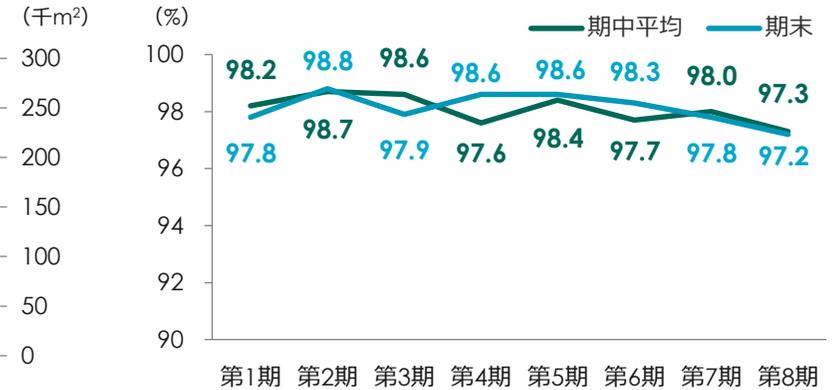
- 2017年2月末日現在において賃貸借期間が開始しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています（2017年4月17日付で譲渡したプロロジスパーク舞洲4及び2017年6月26日付で譲渡予定のプロロジスパーク多賀城を除きます）
- 短期（契約期間1年未満）の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます
- 賃貸面積ベースで算出しています
- 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています
- テナント名は略称を使用しています

# 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 着実な賃料改定と高稼働率の維持

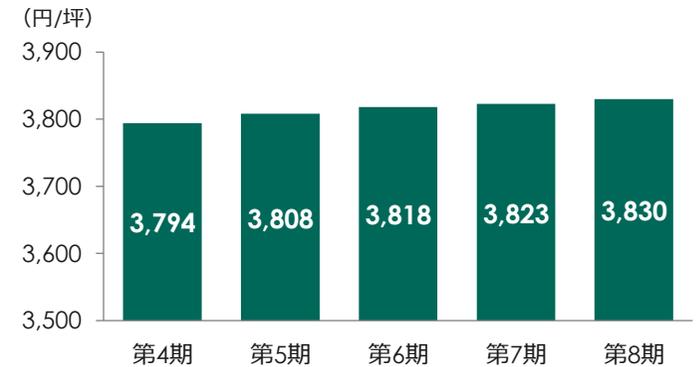
## 賃料改定状況の推移 (1)



## 稼働率の推移



## 賃料単価の推移<sup>(9)</sup>



1. 各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません  
 2. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています  
 3. 2013年12月末日時点  
 4. 2014年12月末日時点  
 5. 2015年12月末日時点

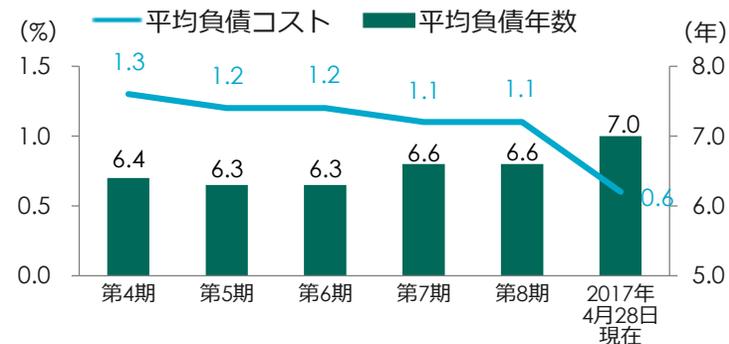
6. 2016年12月末日時点  
 7. 契約期間中に増額改定を行った約6,900㎡分を含みます  
 8. 契約期間中に増額改定を行った約2,300㎡分を含みます  
 9. 賃料単価は第4期末に保有していた29物件について、各期の賃貸事業収入を賃貸面積の合計（月次で計算）により除したものです。第4期は期中に取得した5物件を期初より保有していたものとして算出しています

# ④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

## 財務ハイライト

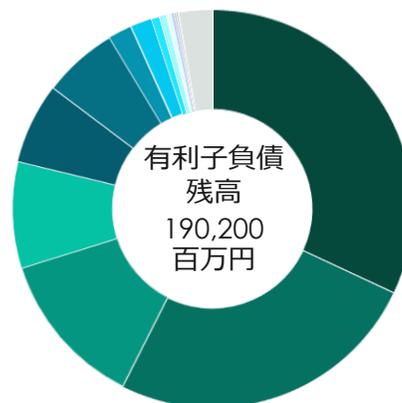
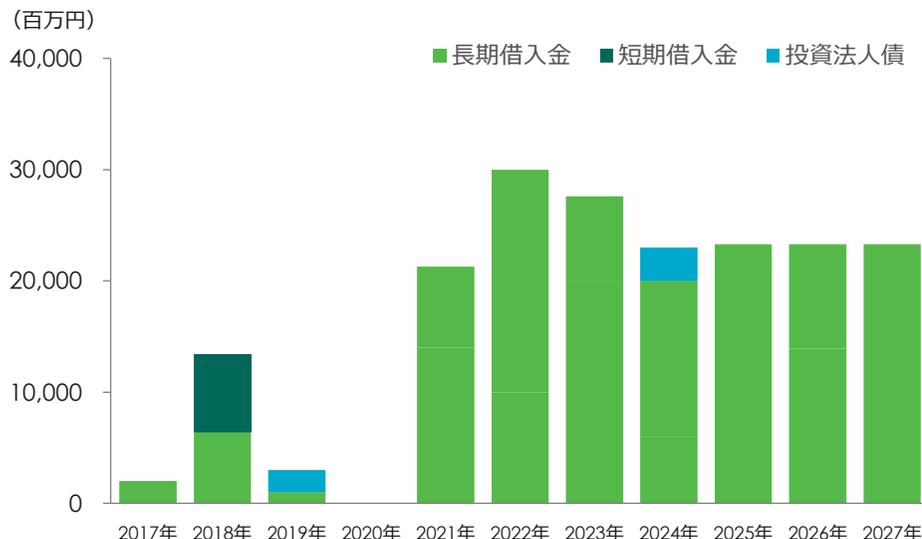
格付 (JCR)	LTV <sup>(2)</sup>	借入余力 <sup>(3)</sup>
AA (安定的)	38.9%	約1,000億円
長期負債比率	固定金利負債比率	平均負債残存年数 <sup>(4)</sup>
96.3%	95.8%	6.4年

## 平均負債コスト<sup>(5)</sup>及び平均負債年数の推移



## 返済期限の分散状況

## 有利子負債の分散状況



取引金融機関数 15社	
三井住友銀行	32.0%
三菱東京UFJ銀行	25.4%
三井住友信託銀行	12.8%
みずほ銀行	8.6%
日本政策投資銀行	6.5%
三菱UFJ信託銀行	6.1%
農林中央金庫	1.9%
りそな銀行	1.7%
あおぞら銀行	0.6%
福岡銀行	0.5%
七十七銀行	0.4%
みずほ信託銀行	0.3%
伊予銀行	0.2%
東京海上日動火災保険	0.1%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	2.6%

1. 2017年4月28日現在
2. 有利子負債残高を総資産見込額で除したものです
3. 「借入余力」とはLTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます
4. 平均負債残存年数は、各借入額又は各券面額で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

## ⑤ 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

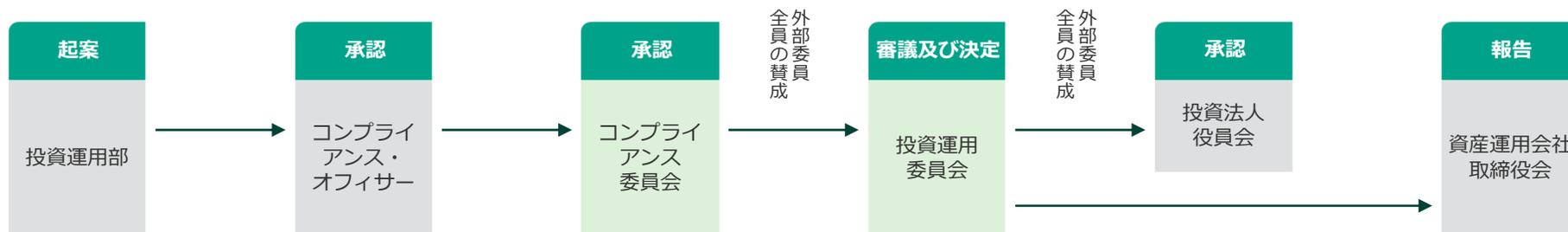
### プロロジス・グループによるセიმボート出資<sup>(1)</sup>

発行済投資口数の約15%を継続的に保有

### 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用



### 利害関係者取引に関する意思決定フロー<sup>(2)</sup>



## Ⅱ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について 戦略的物件譲渡～ポートフォリオと財務のさらなる強化

### 本譲渡の概要

- 帳簿価額を上回る価格での譲渡により、2物件合計で6,928百万円の売却益を実現



プロロジスパーク舞洲4



プロロジスパーク多賀城

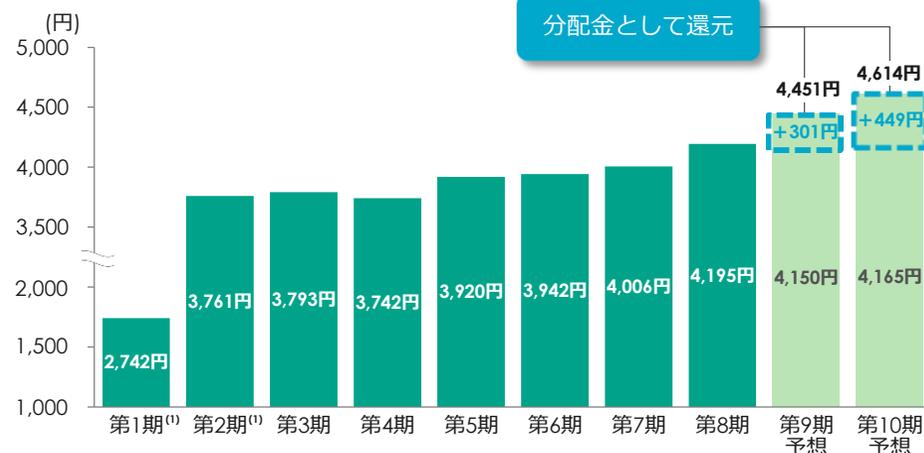
	プロロジスパーク舞洲4	プロロジスパーク多賀城	合計
譲渡予定日	2017年4月17日 (第9期)	2017年6月26日 (第10期)	-
譲渡予定価格	15,700百万円	7,155百万円	22,855百万円
帳簿価額及び諸経費	10,862百万円	5,064百万円	15,926百万円
売却益	4,837百万円	2,090百万円	6,928百万円
鑑定価格	13,400百万円	5,710百万円	19,110百万円

### 負債コストの削減

- 売却益の一部を金利スワップ解約清算金に充当し、1,105億円をリファイナンス
- 金利スワップ契約の締結により、支払金利を再び固定化
- 本件後のLTVはほぼ不変（第9期末予想：39.0%→38.9%）

	平均負債残存年数	平均負債コスト	平均負債残存年数	平均負債コスト
リファイナンス対象ローン	3.0年	1.4%	7.4年	0.6%
本投資法人の負債全体	3.9年	1.0%	6.4年	0.6%

### 2期にわたる1口当たり予想分配金の上昇



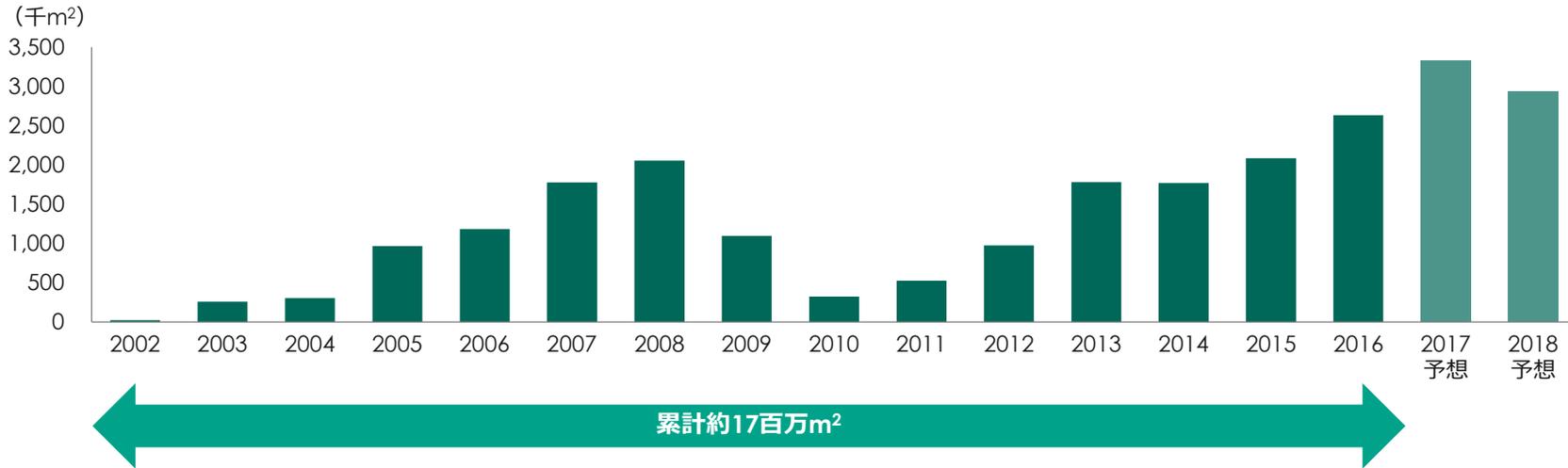
1. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では、投資口分割調整後の口数にて計算しています



### Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

# Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況 先進的物流施設の供給動向とストック

## 全国における賃貸用先進的物流施設の供給動向<sup>(2)</sup>



## 先進的物流施設のストック



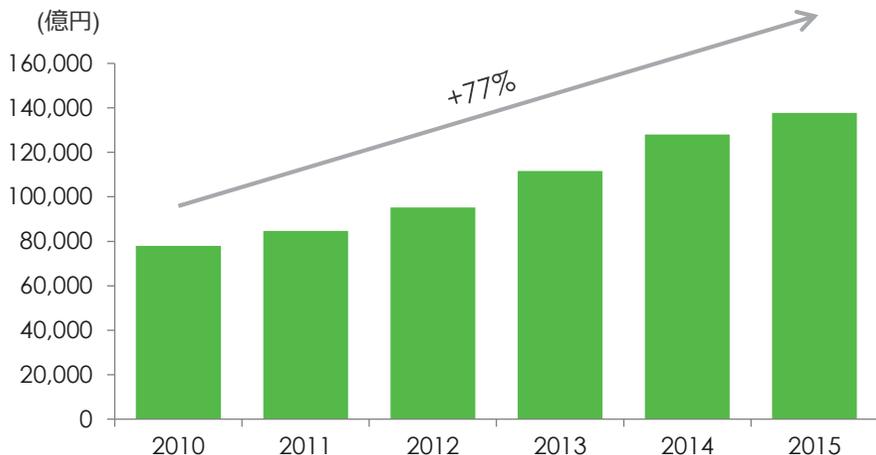
- 賃貸用大型・先進的物流施設の2016年末までの供給量は約17百万m<sup>2</sup>
- これらのストックは全倉庫床面積の約3.5%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い水準

1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2016年9月末日現在。先進的物流施設シェアは、2016年3月末時点における「総延床面積の推計値 (CBRE)」と、2016年9月時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合をプロロジスで集計したものとしております

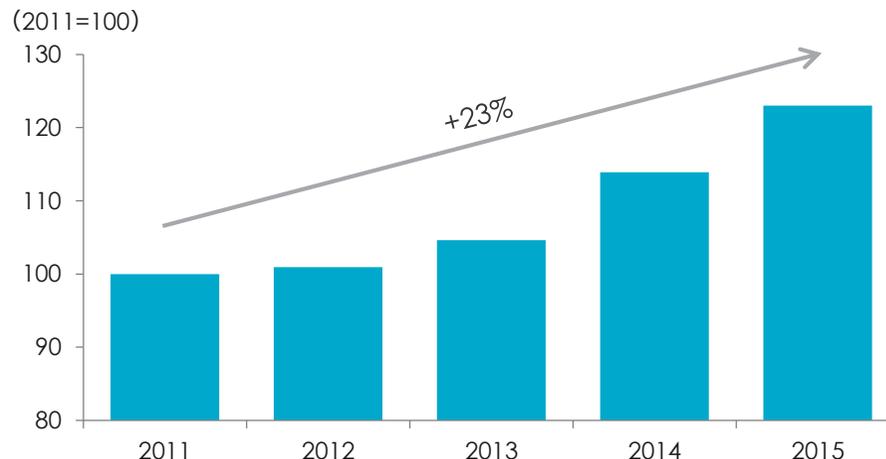
2. 延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5 t/m<sup>2</sup>以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）を対象としています

# Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況 先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

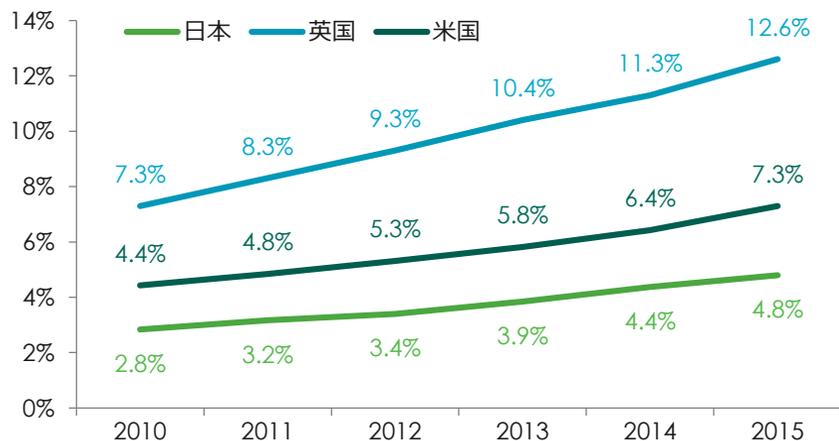
## 電子商取引市場規模の推移



## 物流会社による3PL事業の売上高推移(1)



## 電子商取引普及率の比較



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

出所：シービーアールイー株式会社、経済産業省、国土交通省、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

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



## IV. 成長戰略

## IV. 成長戦略

### 1. 今後の成長戦略及び成長イメージ

#### 成長戦略

##### 外部成長戦略

- 継続的かつ豊富なパイプラインの確保
- 優良なAクラス物流施設を適正な価格で取得

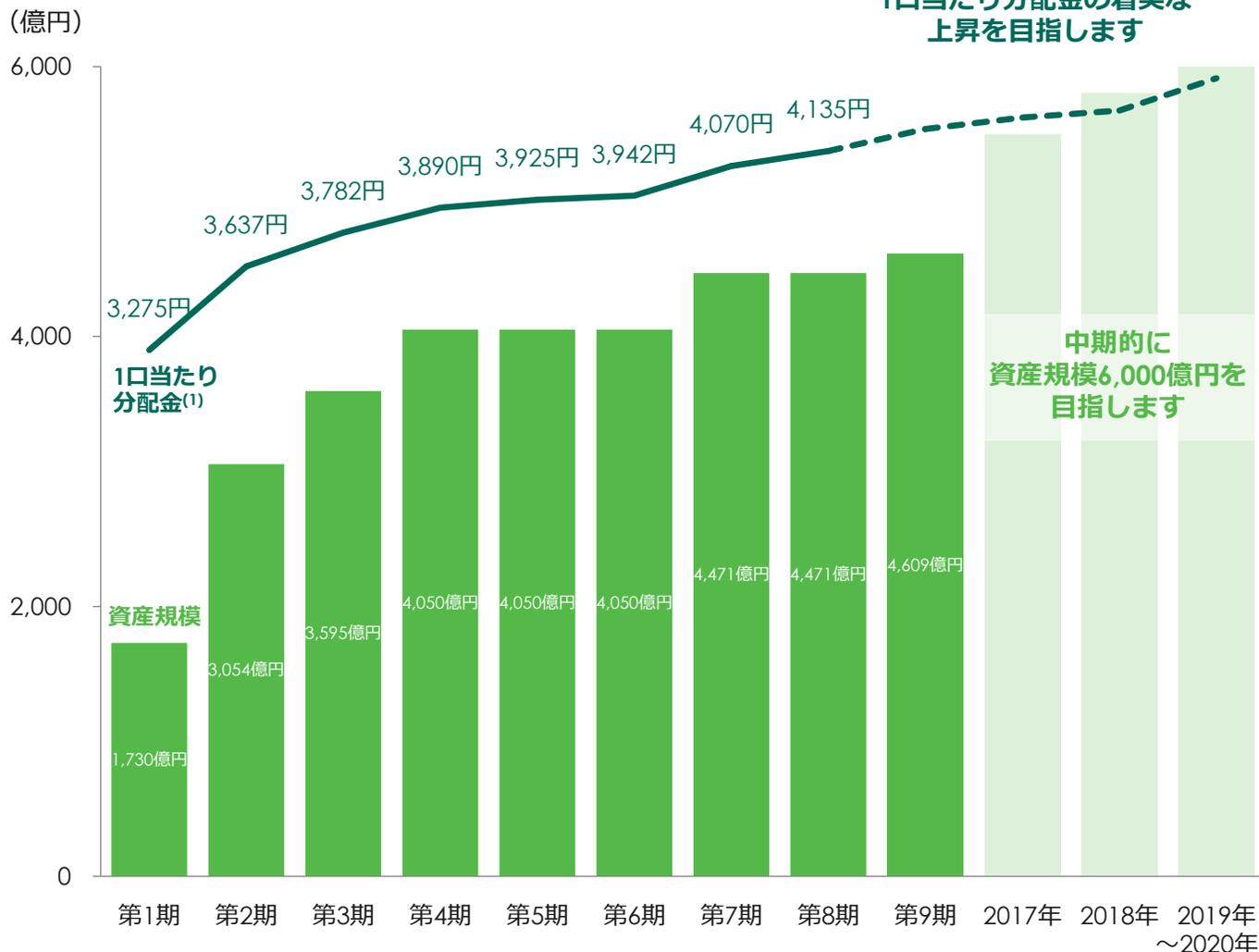
##### 内部成長戦略

- 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定
- 高稼働率の維持

##### 財務戦略

- 借入期間の長期化及び借入期限分散化の進展
- 借入金利固定化の推進
- 保守的なLTVの維持

#### 資産規模と分配金の成長



## IV. 成長戦略

# 2. 日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金

証券コード：3283

### 第8期（2016年11月期）確定分配金

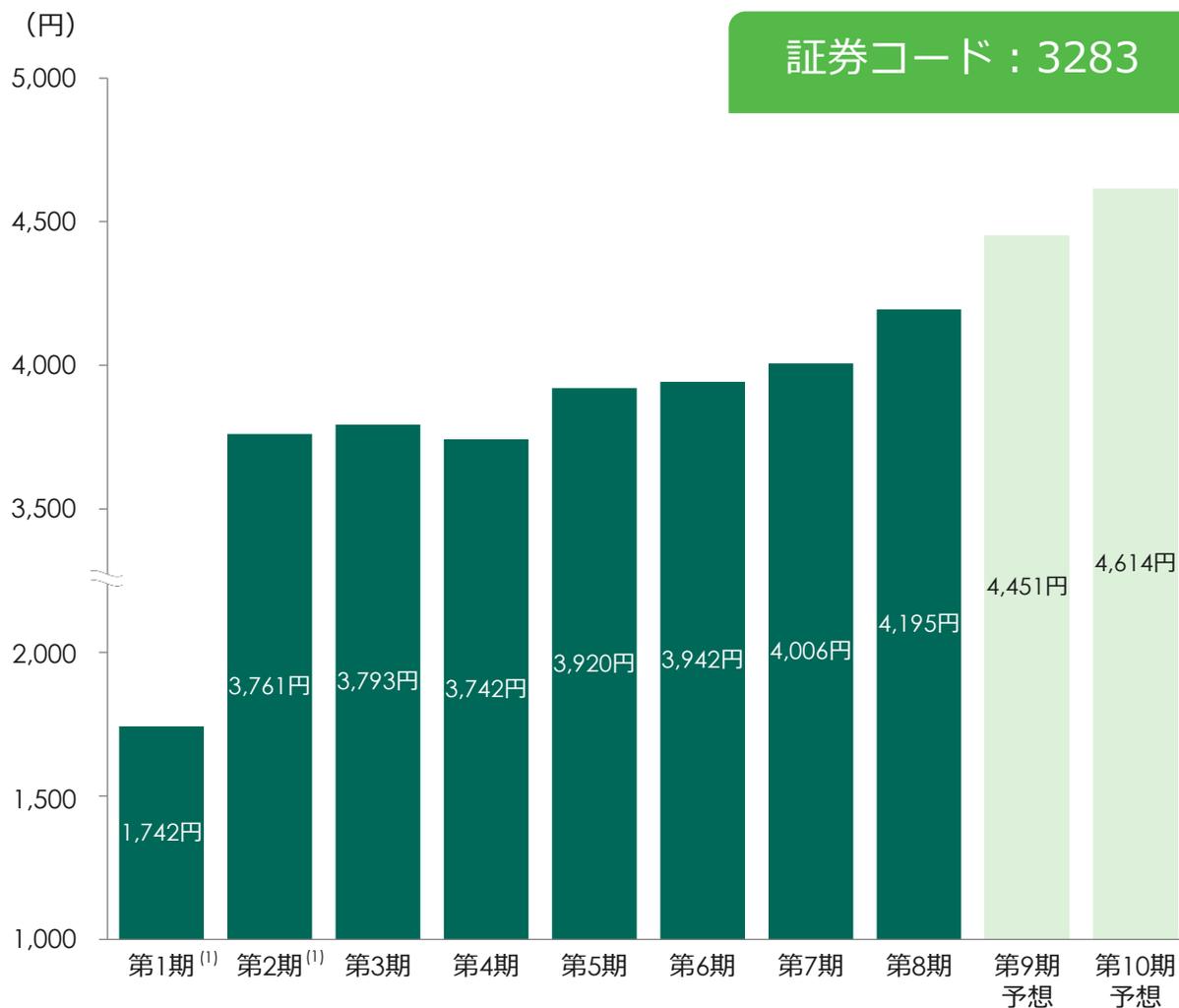
4,195円  
(利益超過分配金 514円を含む)

### 第9期（2017年5月期）予想分配金

4,451円  
(利益超過分配は実施しない予定)

### 第10期（2017年11月期）予想分配金

4,614円  
(利益超過分配は実施しない予定)



1. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では、投資口分割調整後の口数にて計算しています



## V. プロロジス・グループによる コミットメント

# V. プロロジス・グループによるコミットメント

## プロロジス・グループによるコミットメント

### 本投資法人の基本理念

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します

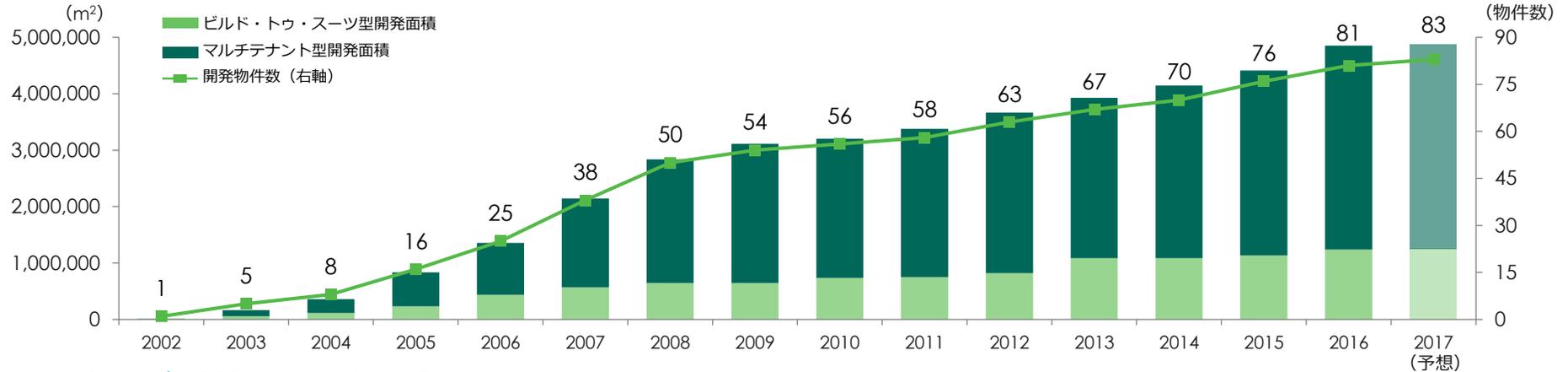
### プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

# V. プロロジス・グループによるコミットメント 物流機能発展と地域貢献へのコミットメント

## 株式会社プロロジス（プロロジス・グループ）の日本における物流不動産の開発実績の推移

■ 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、83物件、約488万m<sup>2</sup>を開発



## プロロジス・グループの企業としての責任への取組み

■ 環境への取組みと社会責任を果たす取組みとして、様々な活動を実施

### 環境への取組み

#### 本投資法人のGRESB調査結果



- 物流不動産セクターで世界51社中1位（日本の不動産市場で初めての「Global Sector Leader」として選出）
- 日本の上場不動産セクターで1位を取得
- 2年連続でGreen Starを取得

### 企業の社会的責任への取組み



小学生社会科見学  
(プロロジスパーク成田3)



Impact Day 2016  
(植樹・植栽・伐採 - 埼玉県北本市)



プロロジス寄附講座  
(早稲田大学)



中学生職場体験 (プロロジスパーク市川1)



「物流博物館」向けボランティア活動  
(手作りキット制作)

# V. プロロジス・グループによるコミットメント カスタマーへのコミットメント

## 災害時などにカスタマーの事業継続をサポートする取組み

### ■ 免震構造の採用



### ■ 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入



### ■ 災害用発電機の導入



### ■ 全館に緊急地震速報システムの導入 ■ 防災センターへの衛星電話の設置



### ■ 備蓄倉庫の整備



## アメニティの充実

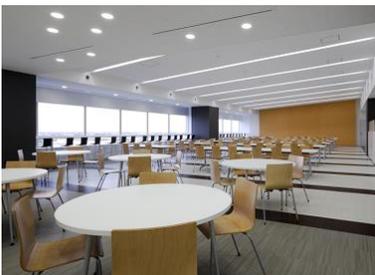
### ■ コンビニエンスストアの設置



### ■ シャトルバスの運営



### ■ レストランの設置



## カスタマー向けイベント

### ■ ファミリーフェスタ開催



### ■ 夏祭り開催



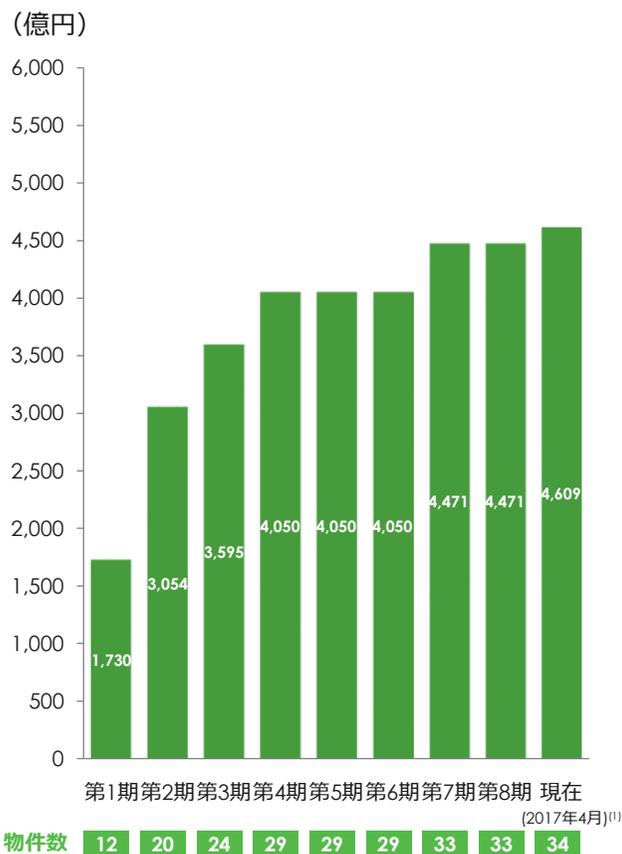
### ■ BBQイベント開催



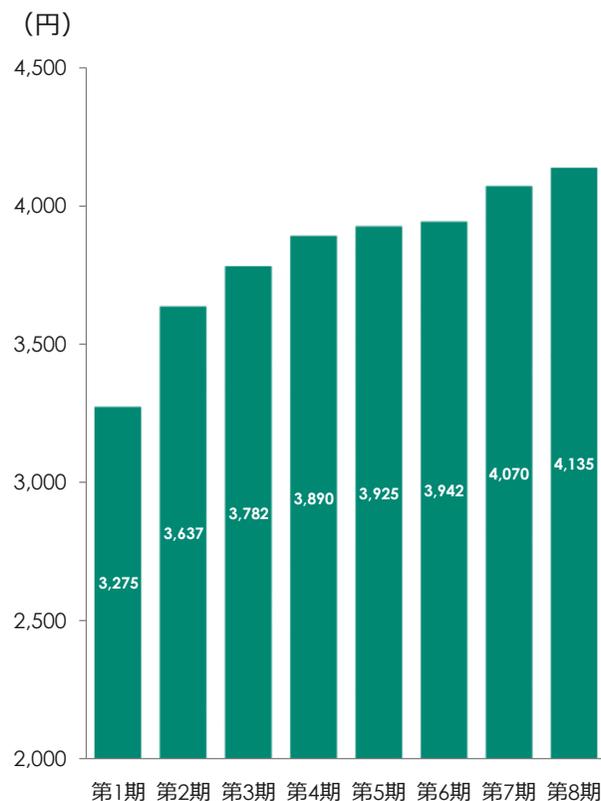
# V. プロロジス・グループによるコミットメント 本投資法人の投資主へのコミットメント

- ポートフォリオの安定的な運営と継続的な成長により投資主価値の最大化を目指します

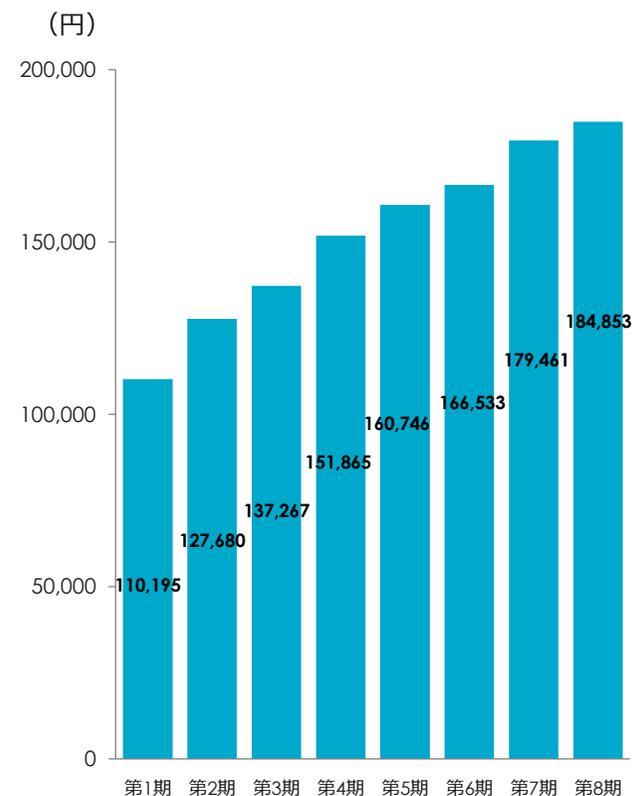
## 資産規模の推移



## 1口当たり分配金（一時効果調整後）(2)(3)



## 1口当たりNAV (2)(4)



1. 2017年6月26日付譲渡予定のプロロジスパーク多賀城を除きます  
 2. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では、1口当たり分配金及びNAVを分割後の口数にて計算しています  
 3. 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  
 4. 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



# VI. Appendix

# VI. Appendix 第8期（2016年11月期）決算概要

第8期 (2016年11月期)			第7期 (2016年5月期)
予想 (A) (2016年7月14日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績

## 運用状況 (百万円)

営業収益	15,705	<b>15,639</b>	△65	14,866
営業利益	7,672	<b>7,712</b>	+39	7,288
経常利益	6,708	<b>6,780</b>	+72	6,235
当期純利益	6,707	<b>6,780</b>	+72	6,255

## 1口当たり分配金 (円)

1口当たり分配金 (合計)	4,156	<b>4,195</b>	+39	4,006
1口当たり利益分配金	3,642	<b>3,681</b>	+39	3,396
1口当たり利益超過分配金	514	<b>514</b>	±0	610

## 各種指標 (百万円)

NOI	12,473	<b>12,516</b>	+43	11,806
LTV	38.5%	<b>38.4%</b>	△0.1%	38.5%
総資産	458,849	<b>459,990</b>	+1,141	459,519
有利子負債	176,800	<b>176,800</b>	±0	176,800
資本的支出	640	<b>615</b>	△25	507
AFFO	9,531	<b>9,627</b>	+96	9,013
AFFOペイアウトレシオ	80.3%	<b>80.3%</b>	△0.0%	81.9%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
  - 期中平均稼働率： 97.3 %
  - 期末稼働率： 97.2 %
- 第7期中（2016年3月）に取得した4物件（421億円）からの収益が通期に寄与

## 第8期当期純利益 予想比 (+72百万円) の差額要因

- NOIの変動 (+43百万円)
  - 営業収益の変動 (△65百万円)
  - 水道光熱費用の減少 (+64百万円)
  - その他賃貸事業費用の減少 (+44百万円)
- 営業外収益・費用の変動 (+32百万円)
  - 各種税金等還付 (+11百万円)
  - その他営業外費用の低減 (+20百万円) 他

注：FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産売却損 - 不動産売却益  
 AFFO = FFO - 資本的支出額 + 融資関連費用のうち非現金支出費用  
 AFFOペイアウトレシオは、利益超過分配金を含んだ1口当たり分配金を用いて算出しています

## 第9期（2017年5月期）及び第10期（2017年11月期）の業績予想

第8期 (2016年11月期)	第9期 (2017年5月期)			第10期 (2017年11月期)
	実績(A)	前回予想 (2017年1月17日時点)	予想(B) (2017年4月14日時点)	

## 運用状況（百万円）

営業収益	15,639	16,563	21,230	+4,666	18,200
営業利益	7,712	7,981	12,871	+4,889	9,749
経常利益	6,780	6,886	11,177	+4,291	8,797
当期純利益	6,780	6,885	8,484	+1,599	8,796

## 1口当たり分配金（円）

1口当たり分配金（合計）	4,195	4,150	4,451	+301	4,614
1口当たり利益分配金	3,681	3,612	4,451	+839	4,614
1口当たり利益超過分配金	514	538	0	△538	0

- 引き続き安定した高い稼働率を想定

- 第9期平均稼働率： 97.4%

- 第10期平均稼働率： 97.6%

- 1口当たり予想分配金

- 第9期： 4,451円

- 第10期： 4,614円

第8期 vs 第9期・第10期  
主な収支及び・一口当たり  
利益の変動要因

- 物件売却益を営業収益に計上  
プロロジスパーク舞洲4：第9期  
プロロジスパーク多賀城：第10期
- 2物件売却により営業利益減  
(2017年4月18日より)
- 2016年に取得した7物件の固都税が  
フルに費用計上（2017年1月より）
- リファイナンス等に係る営業外費用計上  
(第9期・第10期)
- 金利スワップ解約清算金を特別損失に  
計上（第9期）

# VI. Appendix

## ポートフォリオ一覧 (第8期 (2016年11月期) 末時点)

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	投資 比率	築年数 (年)	鑑定NOI 利回り <sup>(2)</sup> (%)	実績NOI 利回り <sup>(3)</sup> (%)	稼働率	PML値	施工者
資産 第1期取得	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	41,000	125,014	7.1%	8.1	5.3%	5.0%	93.0%	0.6%	鹿島建設
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	31,900	113,471	5.8%	7.6	5.3%	5.5%	95.0%	0.8%	フジタ
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	31,700	144,897	5.4%	5.5	6.0%	6.1%	100.0%	7.5%	清水建設
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	29,800	130,553	5.2%	9.6	5.7%	5.4%	86.4%	0.8%	清水建設
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	15,200	74,874	2.8%	8.8	5.6%	5.2%	98.0%	8.9%	清水建設
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	16,100	91,779	2.6%	8.9	6.8%	6.8%	97.8%	3.9%	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋	6,500	7,960	42,751	1.4%	7.5	6.2%	5.0%	88.0%	7.7%	新日鉄エンジニアリング
	M-08	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市	5,370	5,710	39,098	1.1%	7.7	5.9%	4.6%	77.7%	1.6%	銭高組
	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	13,400	57,234	2.4%	6.3	5.6%	5.5%	100.0%	3.2%	清水建設
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,050	19,898	0.9%	4.9	5.7%	5.9%	100.0%	5.3%	フジタ
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,530	21,778	0.6%	4.4	6.0%	6.1%	100.0%	0.5%	フジタ	
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	4,370	28,765	0.8%	4.9	6.1%	5.7%	100.0%	0.6%	大林組	
第1期取得資産合計 / 平均				173,020	205,720	-	36.2%	7.6	-	-	-	-	-
資産 第2期取得	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	34,900	73,325	6.2%	11.2	4.9%	5.0%	99.7%	3.6%	大成建設
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	26,400	95,121	4.6%	4.4	5.7%	5.8%	100.0%	0.8%	フジタ
	M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	13,300	56,556	2.3%	12.0	5.6%	5.8%	100.0%	4.3%	鴻池組
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	9,640	62,058	1.8%	11.8	6.2%	6.5%	93.3%	3.9%	清水建設
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	5,540	32,230	1.0%	9.6	6.2%	6.7%	100.0%	3.9%	銭高組
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	20,200	91,446	3.7%	11.3	5.5%	5.2%	100.0%	4.6%	大成建設
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	21,400	91,399	4.0%	9.7	5.3%	5.5%	99.4%	4.4%	大成建設
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	23,000	91,529	4.2%	3.4	5.2%	5.4%	100.0%	1.1%	清水建設	
第2期取得資産合計 / 平均				132,430	154,380	-	27.7%	8.7	-	-	-	-	-
資産 第3期取得	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	15,600	31,022	2.8%	9.5	4.7%	5.4%	99.0%	5.9%	大林組
	M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	16,000	63,973	2.9%	8.6	5.3%	5.4%	99.4%	1.1%	東亜建設工業
	M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	23,500	106,135	4.4%	4.6	5.3%	5.6%	95.1%	2.7%	前田建設工業
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	6,490	40,520	1.2%	8.2	6.5%	6.4%	100.0%	3.2%	西松建設
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	61,590	-	11.3%	7.2	-	-	-	-	-
資産 第4期取得	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	8,970	42,005	1.7%	2.8	5.4%	5.9%	100.0%	9.0%	西松建設
	B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	9,140	32,500	1.7%	6.7	5.2%	5.3%	100.0%	6.0%	フジタ
	B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	14,500	75,493	2.8%	3.0	5.0%	6.0%	100.0%	3.7%	清水建設
	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	9,910	39,527	1.9%	3.2	5.1%	5.1%	100.0%	4.4%	西松建設
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,050	32,511	1.3%	3.0	5.6%	5.8%	100.0%	0.4%	大成建設
第4期取得資産合計 / 平均				45,530	49,570	-	9.5%	3.7	-	-	-	-	-
資産 第7期取得	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	13,300	69,432	2.6%	2.7	5.2%	5.6%	100.0%	3.6%	大成建設
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,250	37,165	1.5%	2.1	5.1%	5.4%	100.0%	4.5%	西松建設
	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	18,100	78,087	3.7%	1.9	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%	フジタ
	B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,060	26,353	1.0%	1.2	5.9%	5.9%	100.0%	1.4%	西松建設
第7期取得資産合計 / 平均				42,140	43,710	-	8.8%	2.1	-	-	-	-	-
合計 / 平均 (33物件)				447,190	514,970	-	93.6%	7.0	5.5%	5.5%	97.2%	-	-
取得 資産 第9期	M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	9,240	52,982	1.9%	8.4	5.3%	-	-	0.3%	竹中工務店
	B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	7,680 <sup>(4)</sup>	34,158	1.6%	0.0	5.0% <sup>(4)</sup>	-	-	0.3%	フジタ
	B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	13,700 <sup>(4)</sup>	62,468	2.9%	0.0	5.1% <sup>(4)</sup>	-	-	0.3%	フジタ
第9期取得資産合計 / 平均				30,620	30,620	-	6.4%	2.5	-	-	-	-	-
合計 / 平均 (36物件)				477,810	545,590	2,308,122	100.0%	-	5.4%	-	-	-	1.2% <sup>(5)</sup>

- 2016年11月末日現在。但し、M-24、B-11及びB-12は2016年9月末日時点のものを記載しています
- 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
- 第8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
- 2016年10月末日現在
- 2016年10月28日時点。プロロジスパーク座間2の共用棟、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-Cの店舗棟を含んで計算しています

## VI. Appendix

# 鑑定評価の概要 (第8期 (2016年11月期) 末時点)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第8期末				第7期末			
			鑑定価格 (百万円)		直接還元利回り (%)		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円) <sup>(1)</sup>	直接還元利回り (%) <sup>(1)</sup>
				第7期末との差		第7期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	41,000	900	4.2	-0.1	32,876	8,123	40,100	4.3
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	31,900	200	4.6	0.0	26,597	5,302	31,700	4.6
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	31,700	800	4.8	-0.1	24,138	7,561	30,900	4.9
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	29,800	700	4.7	-0.1	23,753	6,046	29,100	4.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,200	100	4.8	-0.1	12,759	2,440	15,100	4.9
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	16,100	300	5.2	-0.1	11,816	4,283	15,800	5.3
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,960	230	4.9	-0.1	6,122	1,837	7,730	5.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,710	130	5.4	-0.1	5,002	707	5,580	5.5
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	13,400	200	4.7	-0.1	10,859	2,540	13,200	4.8
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,050	110	4.9	-0.1	4,287	762	4,940	5.0
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,530	50	5.1	-0.1	2,909	620	3,480	5.2
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,370	60	5.1	-0.1	3,678	691	4,310	5.2
<b>第1期取得資産合計</b>		<b>173,020</b>	<b>205,720</b>	<b>3,780</b>	-	-	<b>164,801</b>	<b>40,918</b>	<b>201,940</b>	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	34,900	1,000	4.0	-0.1	29,105	5,794	33,900	4.1
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	26,400	300	4.6	0.0	21,097	5,302	26,100	4.6
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,300	300	4.4	-0.1	10,756	2,543	13,000	4.5
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,640	140	5.2	-0.1	8,004	1,635	9,500	5.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,540	150	5.2	-0.1	4,580	959	5,390	5.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,200	100	4.7	0.0	17,281	2,918	20,100	4.7
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,400	100	4.7	0.0	18,515	2,884	21,300	4.7
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	23,000	500	4.5	-0.1	19,230	3,769	22,500	4.6
<b>第2期取得資産合計</b>		<b>132,430</b>	<b>154,380</b>	<b>2,590</b>	-	-	<b>128,570</b>	<b>25,809</b>	<b>151,790</b>	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	15,600	200	4.0	-0.1	13,377	2,222	15,400	4.1
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	16,000	300	4.5	-0.1	13,329	2,670	15,700	4.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	23,500	100	4.7	-0.1	20,176	3,323	23,400	4.8
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,490	80	5.5	-0.1	5,320	1,169	6,410	5.6
<b>第3期取得資産合計</b>		<b>54,070</b>	<b>61,590</b>	<b>680</b>	-	-	<b>52,204</b>	<b>9,385</b>	<b>60,910</b>	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,970	150	4.9	-0.1	7,948	1,021	8,820	5.0
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	9,140	-40	4.7	0.0	8,146	993	9,180	4.7
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,500	400	4.8	-0.1	13,325	1,174	14,100	4.9
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,910	60	4.6	0.0	8,913	996	9,850	4.6
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,050	30	5.0	0.0	6,244	805	7,020	5.0
<b>第4期取得資産合計</b>		<b>45,530</b>	<b>49,570</b>	<b>600</b>	-	-	<b>44,578</b>	<b>4,991</b>	<b>48,970</b>	-
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,300	400	4.9	-0.1	12,596	703	12,900	5.0
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,250	120	4.9	-0.1	7,095	154	7,130	5.0
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,100	100	4.7	0.0	17,673	426	18,000	4.7
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,060	80	5.5	-0.1	4,803	256	4,980	5.6
<b>第7期取得資産合計</b>		<b>42,140</b>	<b>43,710</b>	<b>700</b>	-	-	<b>42,170</b>	<b>1,539</b>	<b>43,010</b>	-
<b>ポートフォリオ合計 (33物件)</b>		<b>447,190</b>	<b>514,970</b>	<b>8,350</b>	-	-	<b>432,325</b>	<b>82,644</b>	<b>506,620</b>	-
M-24	プロロジスパーク成田3 <sup>(2)</sup>	9,240	9,240	-	5.0	-	-	-	-	-
B-11	プロロジスパーク古河1 <sup>(2)</sup>	7,680	7,680	-	5.0	-	-	-	-	-
B-12	プロロジスパーク神戸2 <sup>(2)</sup>	13,700	13,700	-	5.0	-	-	-	-	-
<b>第9期取得資産合計</b>		<b>30,620</b>	<b>30,620</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>ポートフォリオ合計 (36物件)</b>		<b>477,810</b>	<b>545,590</b>	-	-	-	-	-	-	-

1. 2016年5月末時点

2. M-24は2016年9月末日時点、B-11及びB-12は2016年10月末日時点のものを記載しています

# VI. Appendix 有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 <sup>(2)</sup>	摘要
短期 借入金	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	7,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） +0.175% <sup>(3)</sup>	2017年 3月3日	2018年 3月2日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、りそな銀行	2,000	0.8435% <sup>(4)</sup>	2013年 6月13日	2017年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 あおぞら銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行	6,400	0.8101% <sup>(4)</sup>	2013年 12月3日	2018年 12月3日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、福岡銀行、七十七銀行、東京海上日動火災保険	1,000	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.24% <sup>(3)</sup>	2014年 11月27日	2019年 11月27日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、あおぞら銀行	14,000	0.2236% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2021年 4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行	7,300	0.0757% <sup>(4)</sup>	2016年 2月15日	2021年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行	6,000	0.1726% <sup>(4)</sup>	2016年 2月15日	2022年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	14,000	0.5749% <sup>(4)</sup>	2015年 3月30日	2022年 3月31日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、あおぞら銀行	10,000	0.262% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2022年 4月28日	
	長期 借入金	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、日本生命保険	7,600	0.4129% <sup>(4)</sup>	2016年 3月15日	2023年 3月15日
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行		20,000	0.3125% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2023年 4月28日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行		10,000	0.39% <sup>(4)</sup>	2016年 2月15日	2024年 2月15日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行		6,000	0.3725% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2024年 4月30日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、伊予銀行		4,000	0.528% <sup>(4)</sup>	2016年 12月20日	2024年 12月20日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行		23,300	0.4369% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2025年 4月28日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、日本政策投資銀行		13,900	0.524% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2026年 4月28日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、伊予銀行		9,400	0.7167% <sup>(4)</sup>	2016年 12月20日	2026年 12月18日	
三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行		23,300	0.6327% <sup>(4)</sup>	2017年 4月28日	2027年 4月28日	
投資 法人債		第1回無担保投資法人債	2,000	0.338%	2014年 11月27日	2019年 11月27日
	第2回無担保投資法人債	3,000	0.93%	2014年 11月27日	2024年 11月27日	
<b>合計</b>		<b>190,200</b>	-	-	-	

1. 2017年4月28日現在。三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額200億円のコミットメントラインを設定しています

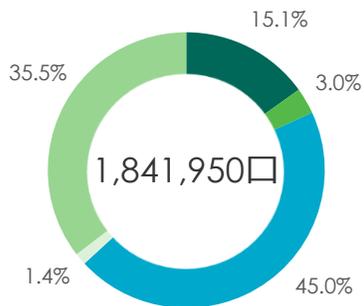
2. 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

3. 全銀協日本円TIBORについては全国銀行協会のホームページをご参照ください

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

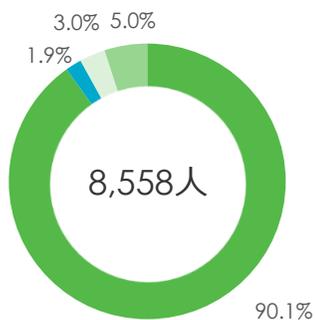
# VI. Appendix 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ 277,990口  
 ■ 個人・その他 56,175口  
 ■ 金融機関（証券会社を含む） 829,089口  
 ■ その他の法人 25,629口  
 ■ 外国法人等 653,067口

## 所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他 7,712人  
 ■ 金融機関（証券会社を含む） 164人  
 ■ その他の法人 257人  
 ■ 外国法人等 425人

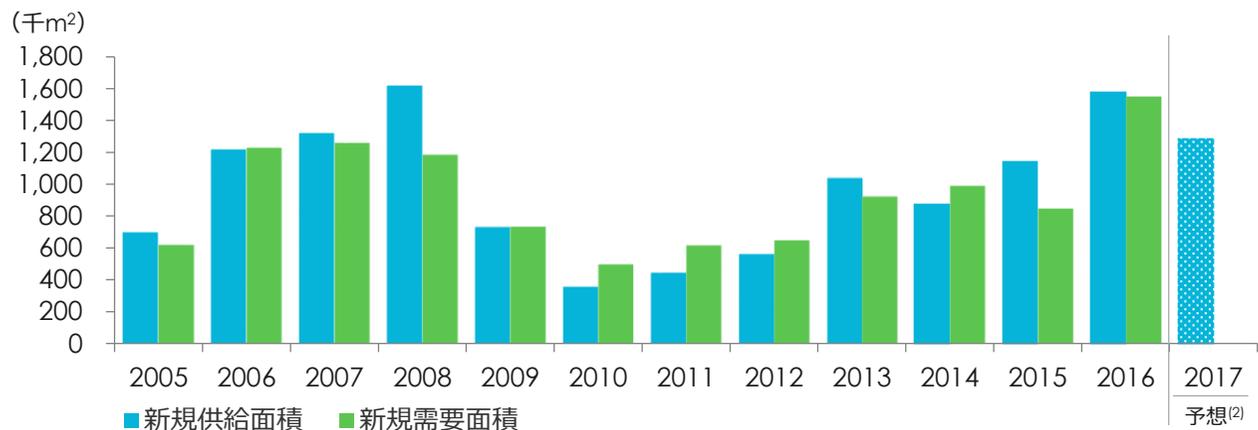
## 主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 <sup>(2)</sup>
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	281,601	15.28%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	275,990	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	168,547	9.15%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	124,115	6.73%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	67,084	3.64%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	62,542	3.39%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	43,429	2.35%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385628	40,006	2.17%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	38,989	2.11%
10	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	24,103	1.30%
<b>合計</b>		<b>1,126,406</b>	<b>61.15%</b>

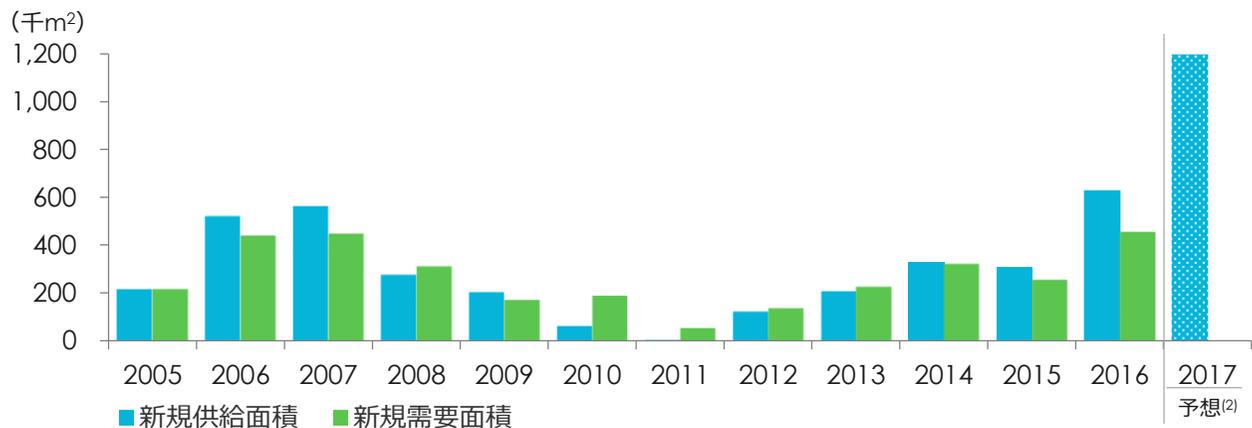
1. 2016年11月末日現在  
 2. 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています

# VI. Appendix 需給動向の推移

## 首都圏における物流施設の需給動向の推移<sup>(1)</sup>



## 近畿圏における物流施設の需給動向の推移<sup>(1)</sup>



### 首都圏

- 2016年までに約11百万m<sup>2</sup>が供給され順調に消化
- 2017年の予想供給量は約1百万m<sup>2</sup>で2016年よりやや減少

### 近畿圏

- 2016年までに約3.4百万m<sup>2</sup>が供給され順調に消化
- 2017年の予想供給量は約1.2百万m<sup>2</sup>で全ストックの約35%

出所： シービーアールイー株式会社  
2016年12月末日時点

1. 延床面積5,000m<sup>2</sup>以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）が調査対象です  
2. 新規供給面積は各年1～12月の間に竣工または賃貸の用に供された大型賃貸物流施設の貸室面積の合計です。今後の予想については、公表資料に基づき集計しています

# 大型マルチテナント型物流施設の需給と空室率の状況

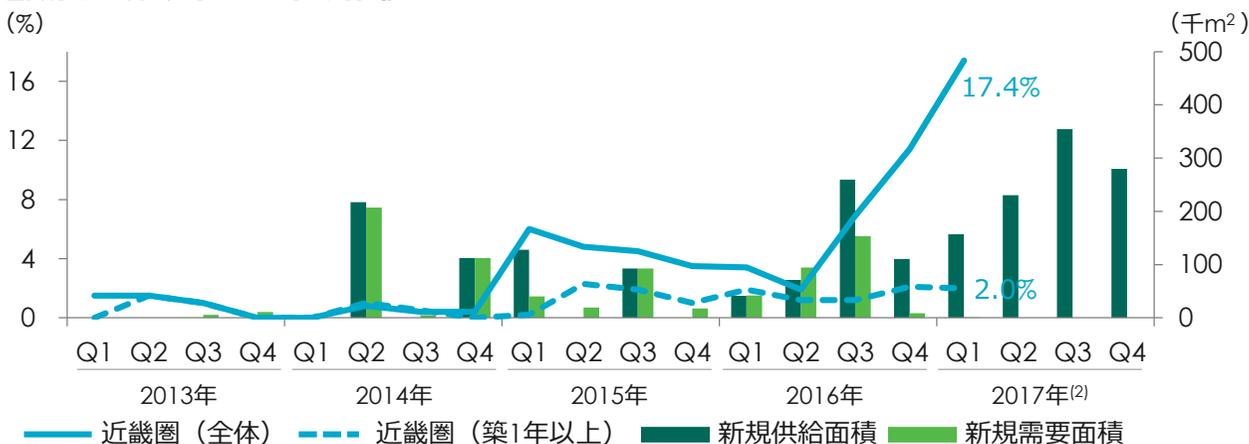
首都圏における空室率の推移<sup>(1)</sup>



## 首都圏

- 2016年完成物件は85%以上がリース契約済み
- 2017年完成物件は30%程度がリース契約済み
- 2017年3月末時点の空室率：6.5%（築1年以上物件は3.1%）

近畿圏における空室率の推移<sup>(1)</sup>



## 近畿圏

- 2016年完成物件は55%以上がリース契約済み
- 2017年完成物件は30%程度がリース契約済み
- 2017年3月末時点の空室率：17.4%（築1年以上物件は2.0%）

出所：シーピーアールイー株式会社

1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型）が調査対象です

2. 2017年 Q2、Q3、Q4は予想値

## VI. Appendix

# 環境への取組み～太陽光発電システムの導入

2009年 プロロジスの日本初となる太陽光発電システムを「プロロジスパーク座間1」に導入  
2013-2016年 プロロジス・グループでは日本全国25施設で太陽光発電システムを導入  
合計発電出力：31.9MW（2016年12月末日現在）<sup>(1)</sup>



プロロジスパーク川島  
プロロジスパーク川島2



プロロジスパーク市川1



プロロジスパーク大阪4



プロロジスパーク座間1  
プロロジスパーク座間2



プロロジスパーク尼崎1  
プロロジスパーク尼崎2



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク北本



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク  
習志野4



プロロジスパーク春日井



プロロジスパーク川西



プロロジスパーク多賀城



プロロジスパーク尼崎3



プロロジスパーク鳥栖2



プロロジスパーク鳥栖4



プロロジスパーク  
北名古屋



プロロジスパーク  
成田1-D



プロロジスパーク吉見



プロロジスパーク  
習志野5

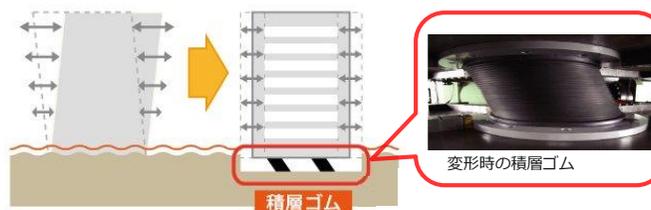
## 緊急地震速報システムの導入

緊急地震速報受信機を設置し地震発生の際には館内放送により、これから起こる地震を警告します。



## 免震構造を採用

地震時、施設の揺れを低減し、被害の発生を抑えます。



## 断水対策

雑用水タンクを設置し、トイレ洗浄水を確保します。

地下水浄化システム



## 非常電源の確保

停電時に防災センターの機能維持と消火設備の継続使用を可能とするよう非常用発電機とオイルタンクを設置します。



設置場所

...屋上の高い位置や免震床上部等

停電時使用可能範囲

...防災センター及び一部のホール・廊下・トイレ

## トイレ機能維持

使い勝手を損わずに停電時も使用可能な衛生器具を採用。



①乾電池式排水センサー



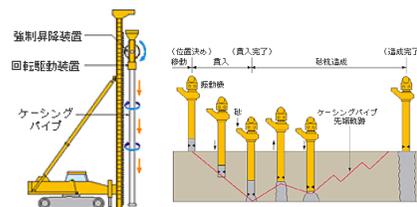
②乾電池式リモコン

## 災害に強いメイン動線

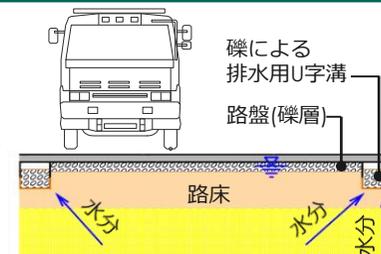
建物と構内メイン通路部分には地盤改良等の工夫を施し、地震後でも施設へのアクセス動線を維持します。

### ①サンドコンパクション

緩い砂地盤の中によく締まった密度の高い砂杭を造成することによって液状化を防止。



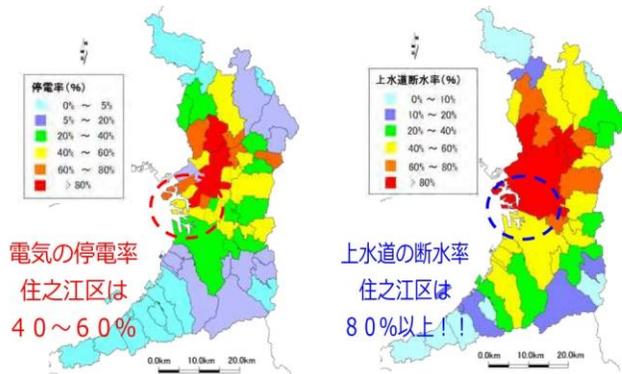
### ②路盤より地中の水を排水する溝を設置



# 当該地域における災害時ライフライン～プロロジスパーク大阪5

## ■ 当該地域（住之江区）の災害時ライフライン状況

- 電気： 停電率 40～60%
- 上水： 断水率 80%以上



図：災害時のライフライン状況(2013年3月 住之江区防災プラン)



## ■ ライフラインの確保 -対策日数の検討-

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



# IRに関するお問い合わせ先

お問い合わせ先 (資産運用会社)	プロロジス・リート・マネジメント株式会社
電話番号	03-6867-8585
受付時間	9:00～17:30 (土・日・祝日・年末年始等を除きます。)
ウェブサイト	<a href="http://www.prologis-reit.co.jp/">http://www.prologis-reit.co.jp/</a>

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



**PROLOGIS**<sup>®</sup>

***Nippon Prologis REIT***

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