

2018年7月17日

日本プロロジスリート投資法人
第11期（2018年5月期）
決算説明会資料

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

Prologis Park Yoshimi

目次

I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト	1
II. 物流不動産マーケットの概況	13
III. 上場5年を経た本投資法人の強み	17
IV. Eコマースと共に成長するプロロジスと本投資法人	24
V. 今後の成長戦略	31
VI. プロロジス・グループによるコミットメント	34
VII. Appendix	42

- 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。

Table of Contents

Section I

第11期（2018年5月期） 決算ハイライト



Prologis Park Ibaraki

I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

第11期（2018年5月期）決算ハイライト

- 着実な資産規模拡大
- NOIの継続的な成長

- 安定したポートフォリオ運営
- 健全な財務基盤

NOI
14,613百万円
(予想比+0.9%)

1口当たり分配金
4,373円
(予想比+1.7 %)

1口当たりNAV
207,289円

資産規模⁽¹⁾
5,603億円

期中平均稼働率
98.3%

パイプライン
12物件
約1,700億円

LTV
36.4%

取得余力⁽²⁾
約1,400億円

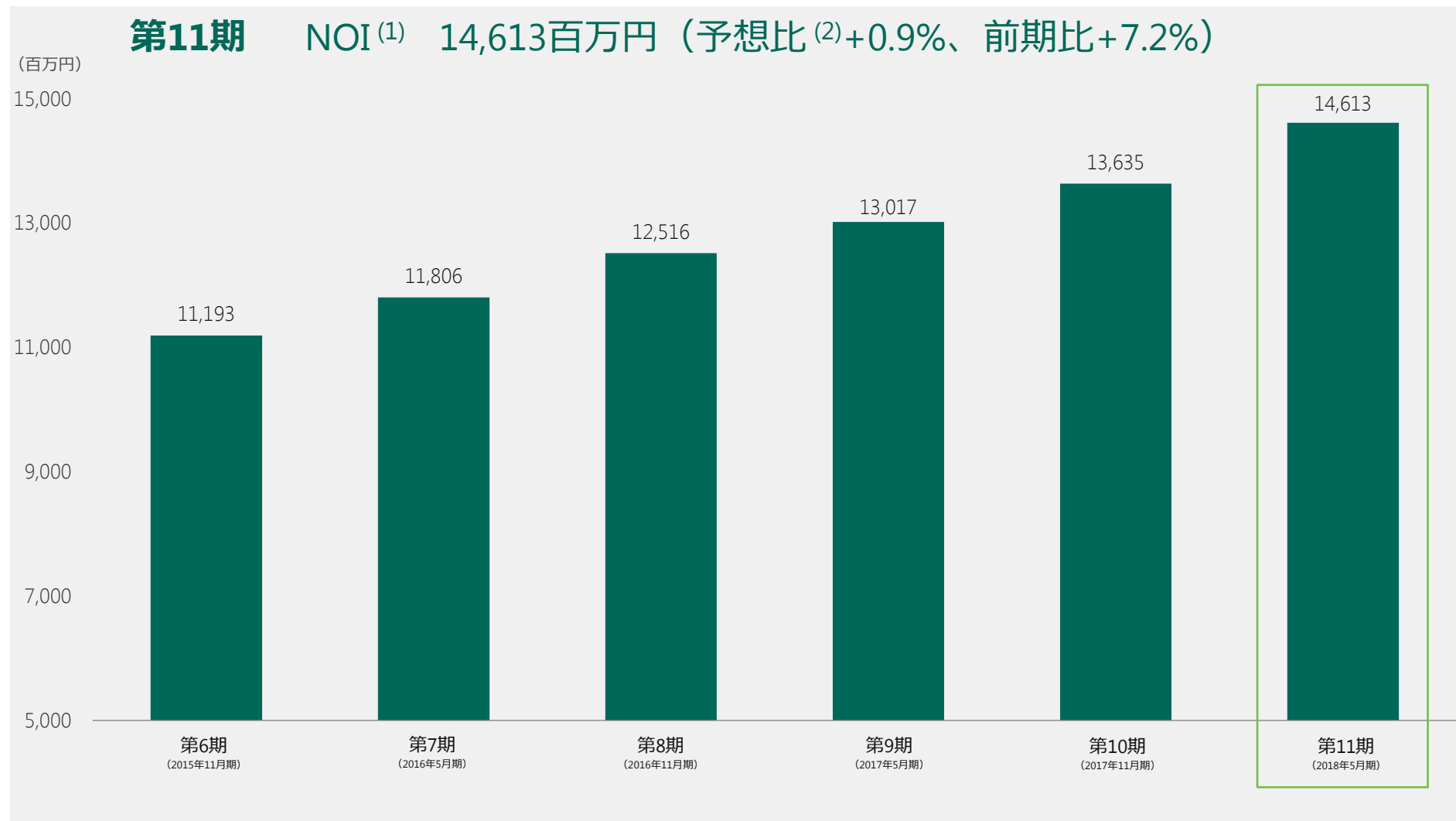
含み益
1,211億円

時価総額⁽³⁾
4,962億円



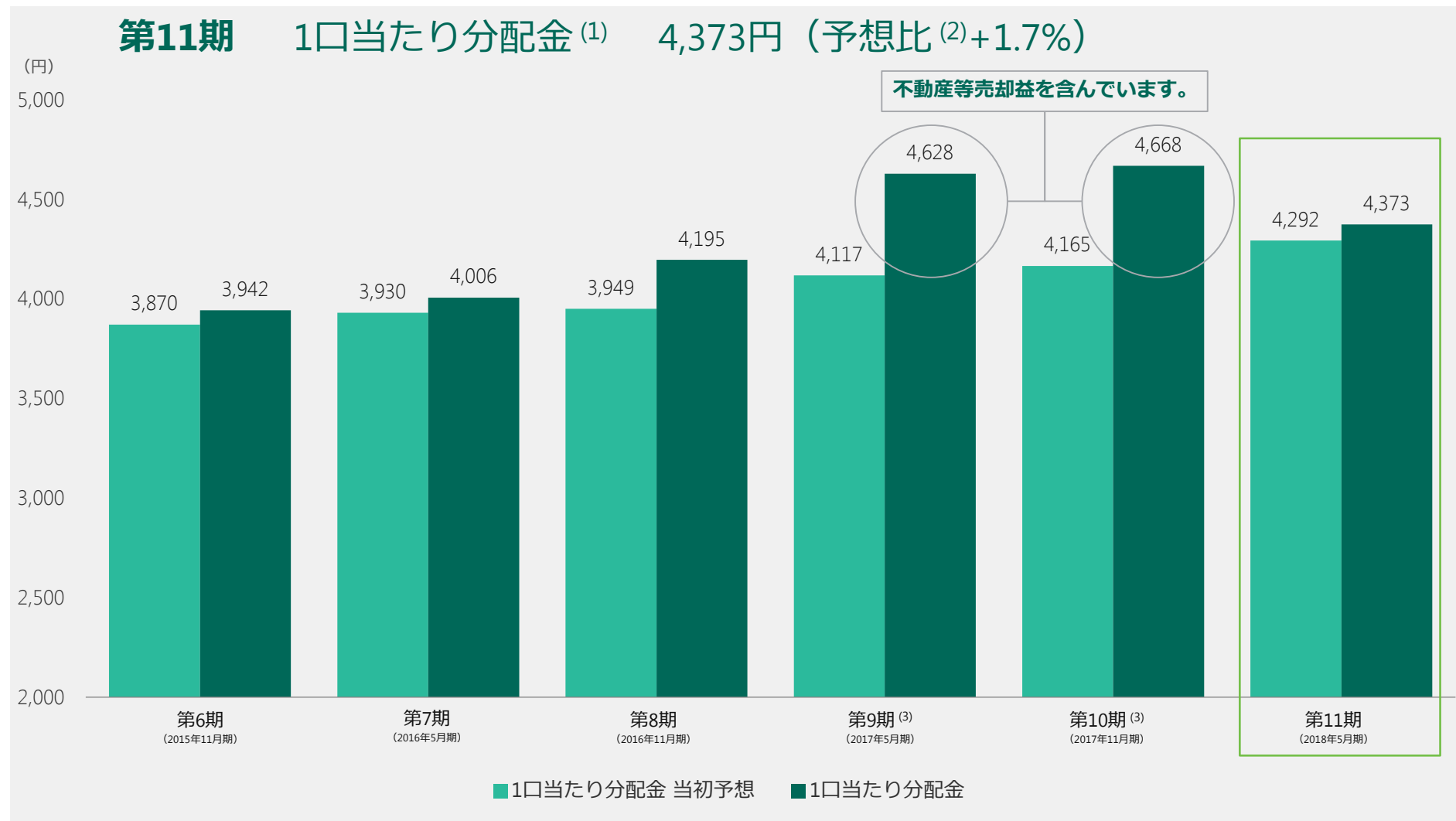
I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

NOIの推移



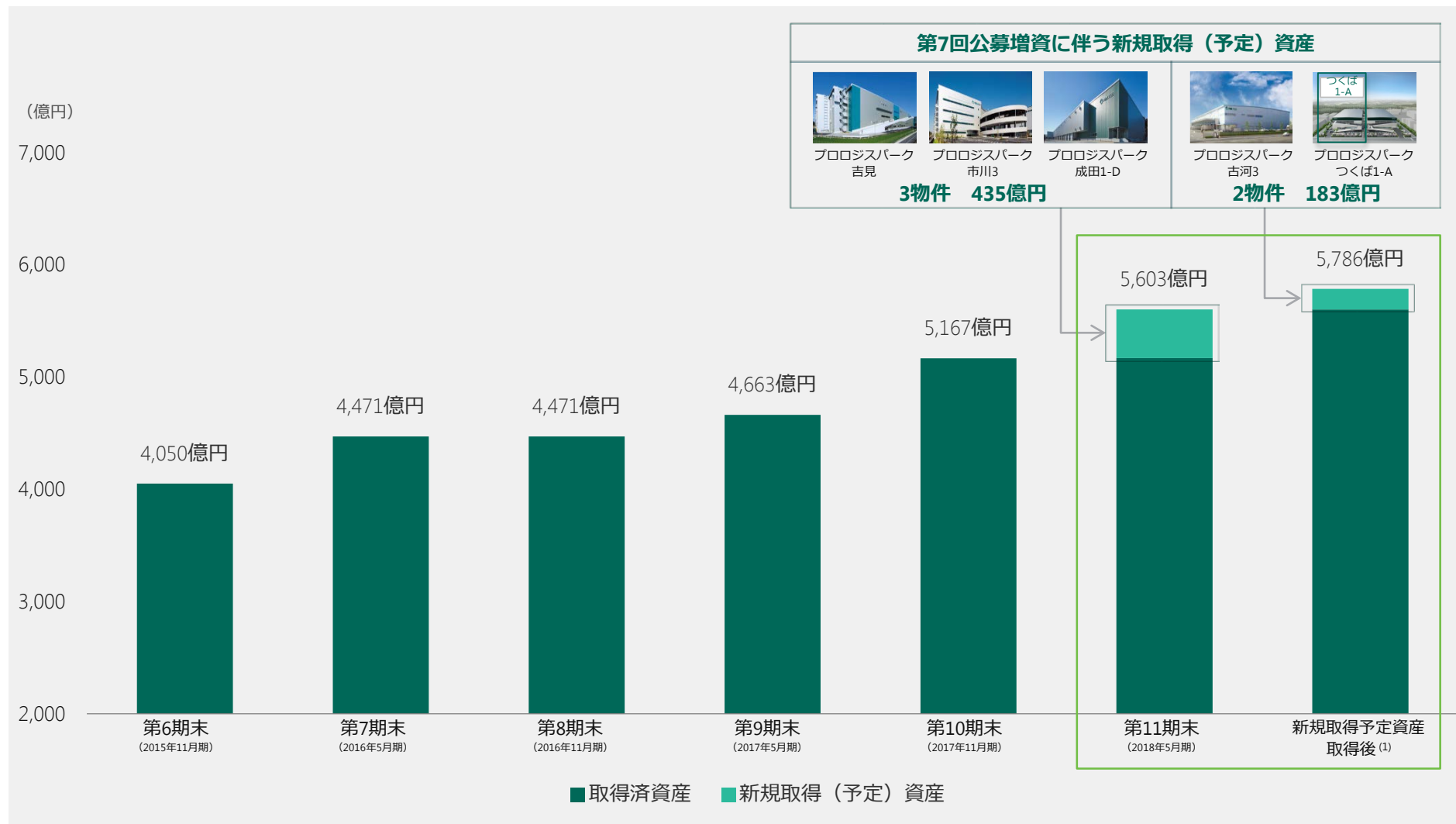
I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

1口当たり分配金の推移



I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

資産規模の推移



I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト 第7回公募増資と新規取得物件の概要

第7回公募増資の概要

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	2018年2月26日
条件決定日	2018年3月5日
発行価格	1口当たり 224,812円
オファリングの総額	290億円

新規取得物件の概要

取得（予定）価格の合計	平均鑑定NOI利回り
619億円	4.6%
平均築年数	平均賃貸借残存期間
0.9年	8.1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



マルチ
テナント

M-29 プロロジスパーク吉見

所在地： 埼玉県比企郡
取得価格： 21,300百万円
延床面積： 102,593.03m²
鑑定NOI利回り： 4.7%



マルチ
テナント

M-27 プロロジスパーク市川3

所在地： 千葉県市川市
取得価格： 17,000百万円
延床面積： 52,211.11m²
鑑定NOI利回り： 4.1%



マルチ
テナント

M-28 プロロジスパーク成田1-D

所在地： 千葉県成田市
取得価格： 5,260百万円
延床面積： 28,207.47m²
鑑定NOI利回り： 5.0%



BTS

B-14 プロロジスパーク古河3⁽²⁾

所在地： 茨城県古河市
取得価格： 5,440百万円
延床面積： 31,255.64m²
鑑定NOI利回り： 4.9%



BTS

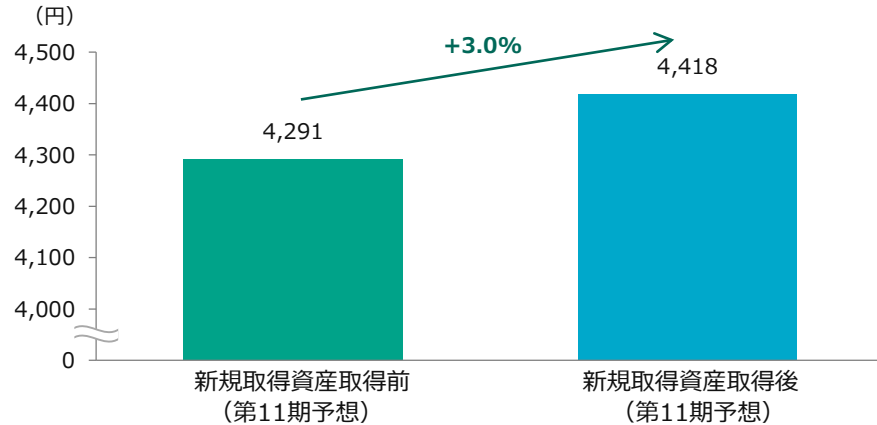
B-15 プロロジスパークつくば1-A⁽²⁾

所在地： 茨城県つくば市
取得価格： 12,900百万円
延床面積： 70,354.31m²
鑑定NOI利回り： 4.8%

I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

投資主価値及び流動性の向上-第7回公募増資

1口当たり分配金（一時効果調整後）(2)

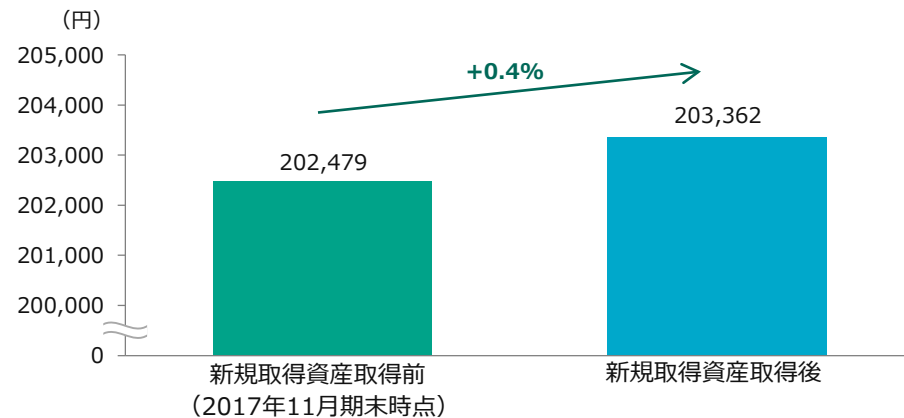


新規取得資産取得による投資主価値の向上

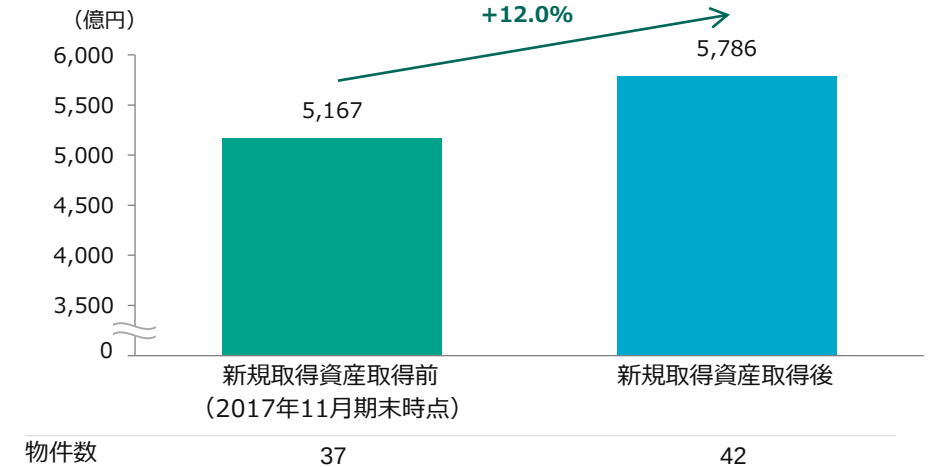
1口当たり分配金の増加（一時効果調整後）(2)
(第11期予想)
3.0%

1口当たりNAVの増加
0.4%

1口当たりNAV



資産規模（取得（予定）価格の合計）



I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト 引き続き豊富なパイプライン

- パイプライン：優先交渉権取得済5物件を含む12物件・約1,700億円（猪名川プロジェクト除く）

優先交渉権取得済物件



5物件・504,307m²

着工済物件（開発中）



3物件・243,100m²

計画中資産

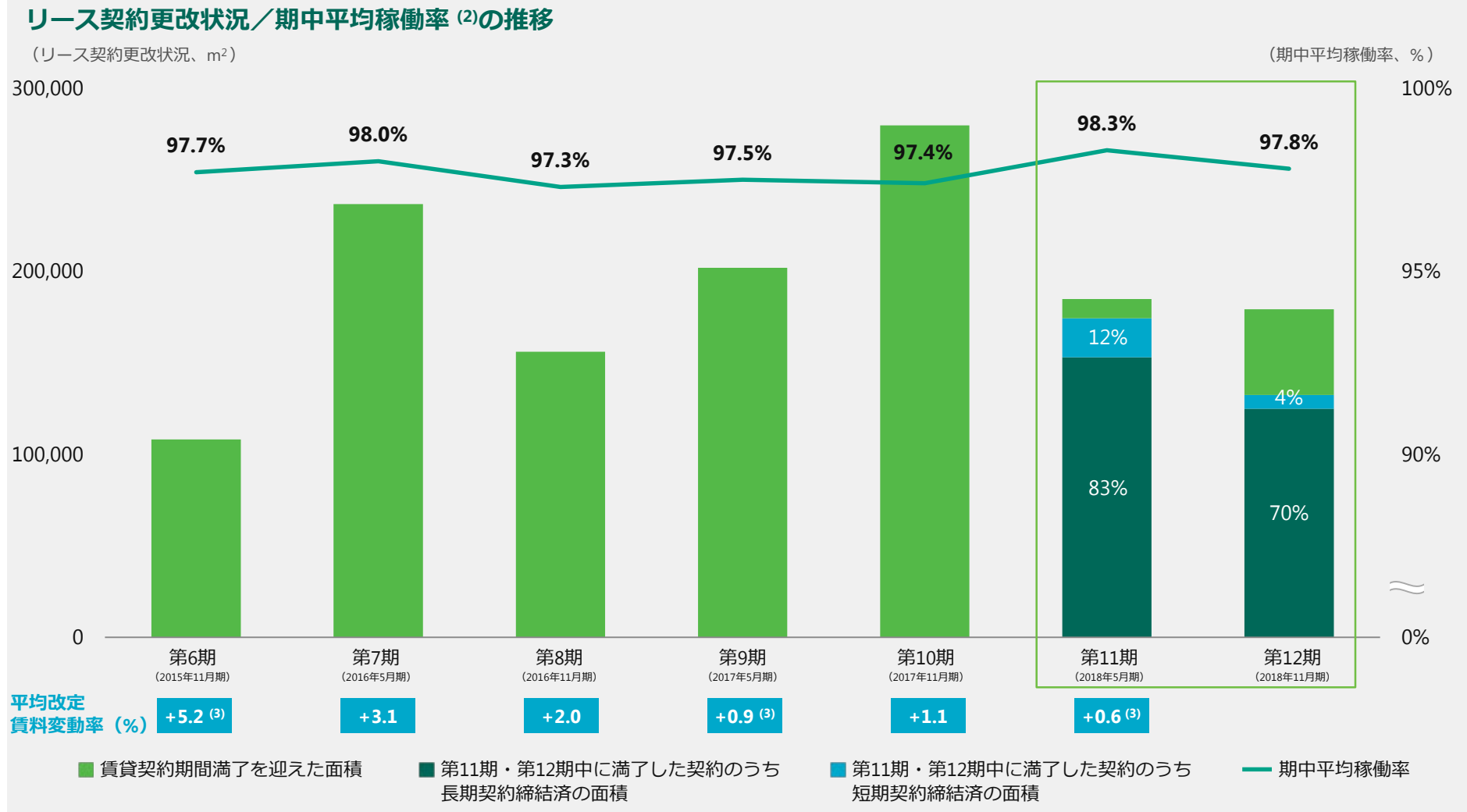


4物件・187,170m² (2)

I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

ポートフォリオ稼働率とリース契約更改状況

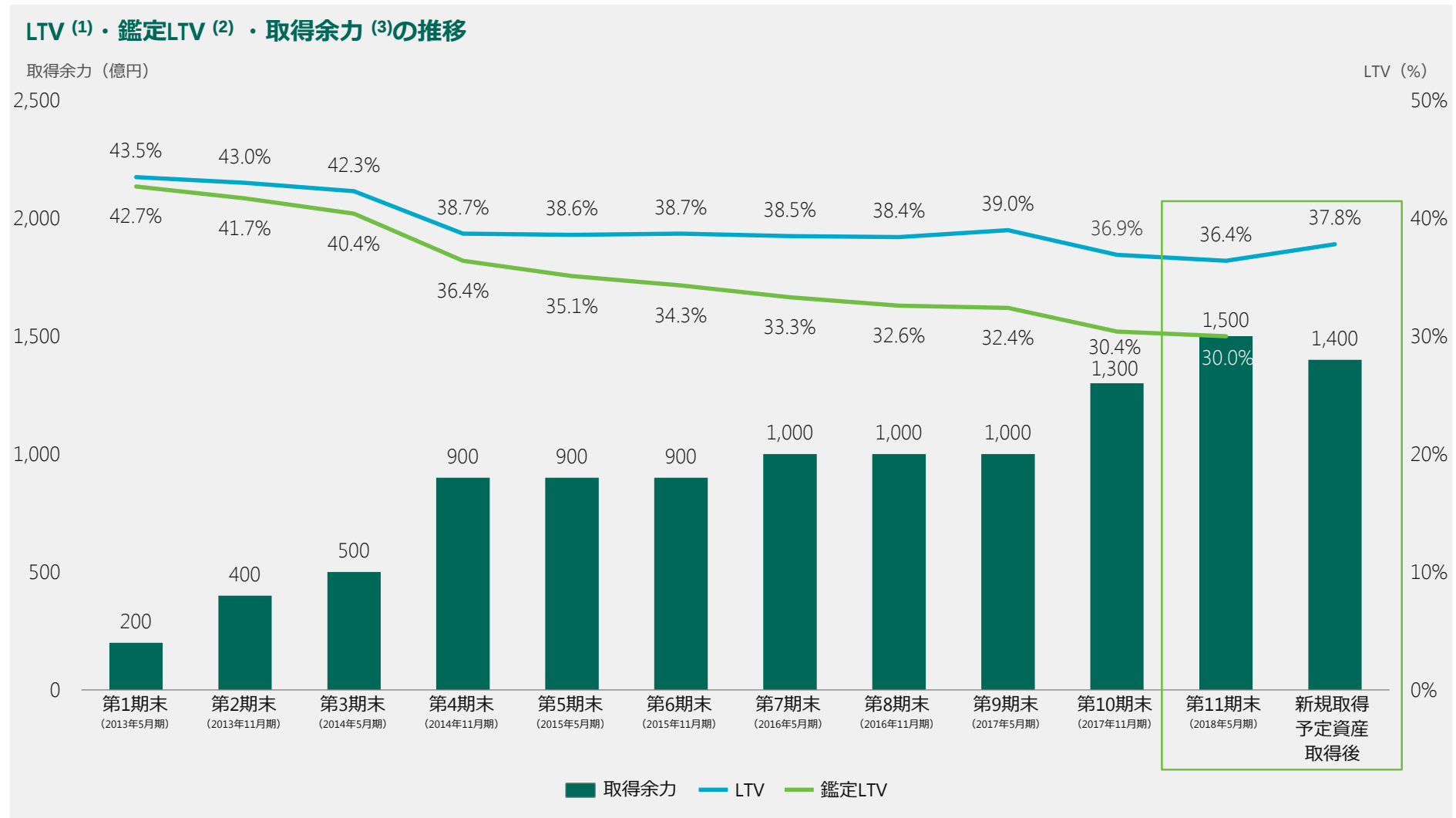
- 上場来11期連続で平均稼働率97%超とプラスの平均改定賃料変動率を維持



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. 契約期間中に増額改定を行った床面積を含みます
4. 第11期賃料改定の面積内訳 増額28% 据置61% 減額11%

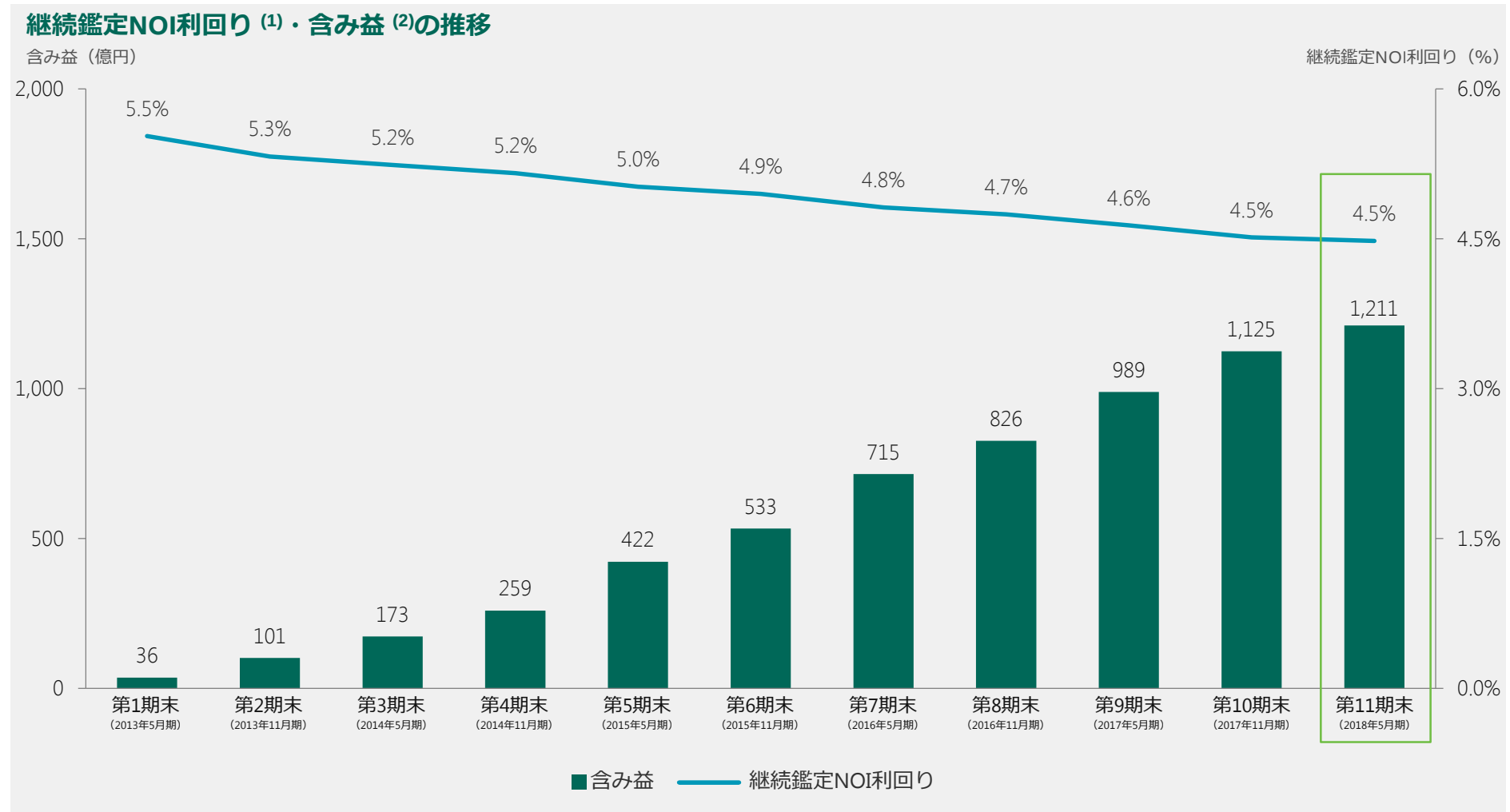
I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

LTV・取得余力の推移



I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト

継続鑑定NOI利回り・含み益の推移



I. 第11期（2018年5月期）決算ハイライト
第12期（2018年11月期）・第13期（2019年5月期）業績予想

	第11期実績	第12期予想※	第13期予想
NOI	14,613百万円	15,399百万円	15,414百万円
期中平均稼働率	98.3%	97.8%	98.0%
1口当たり分配金 ⁽¹⁾	4,373円	4,400円	4,431円
LTV ⁽²⁾	36.4%	37.0%	37.8%
※第12期の特殊要因調整	- リース契約解約違約金収受（一時的収益） +250百万円 - 大阪府北部地震に起因して発生する見込の修繕費（一時的費用） △77百万円⁽³⁾ 差し引き 173百万円分につき 利益超過分配金を減額		

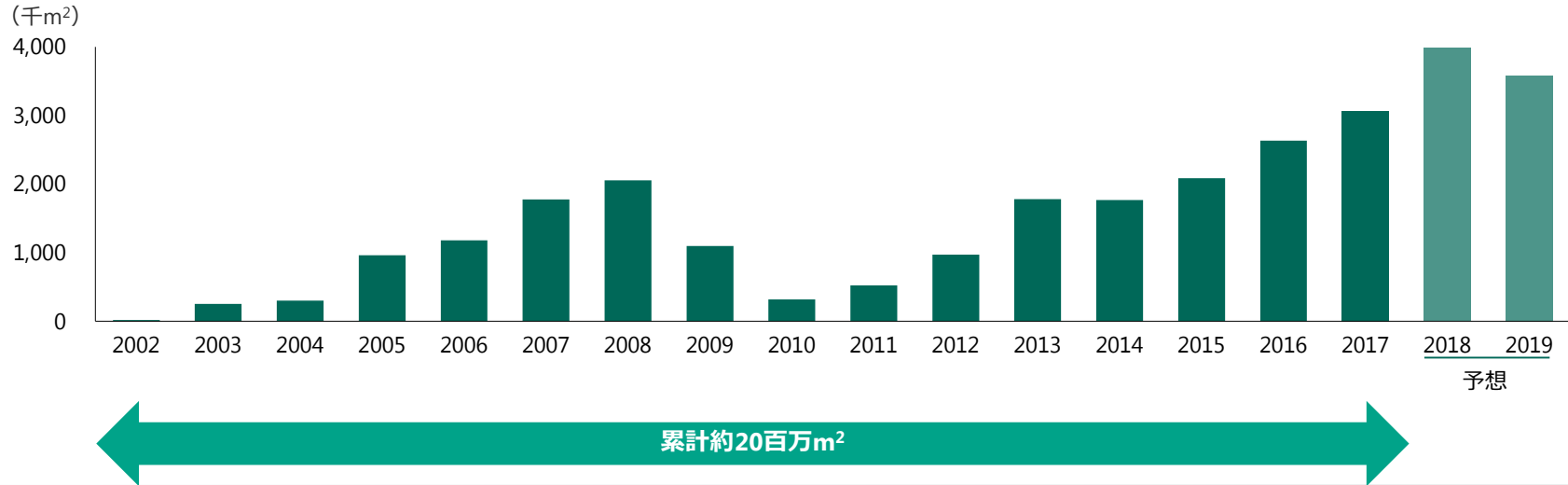
Section II

物流不動産マーケット の概況

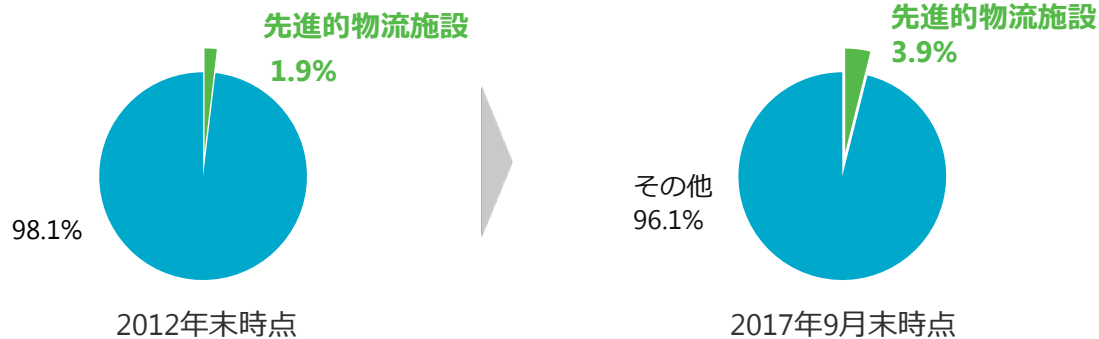
Prologis Park Kitanagoya

Ⅱ. 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⁽²⁾



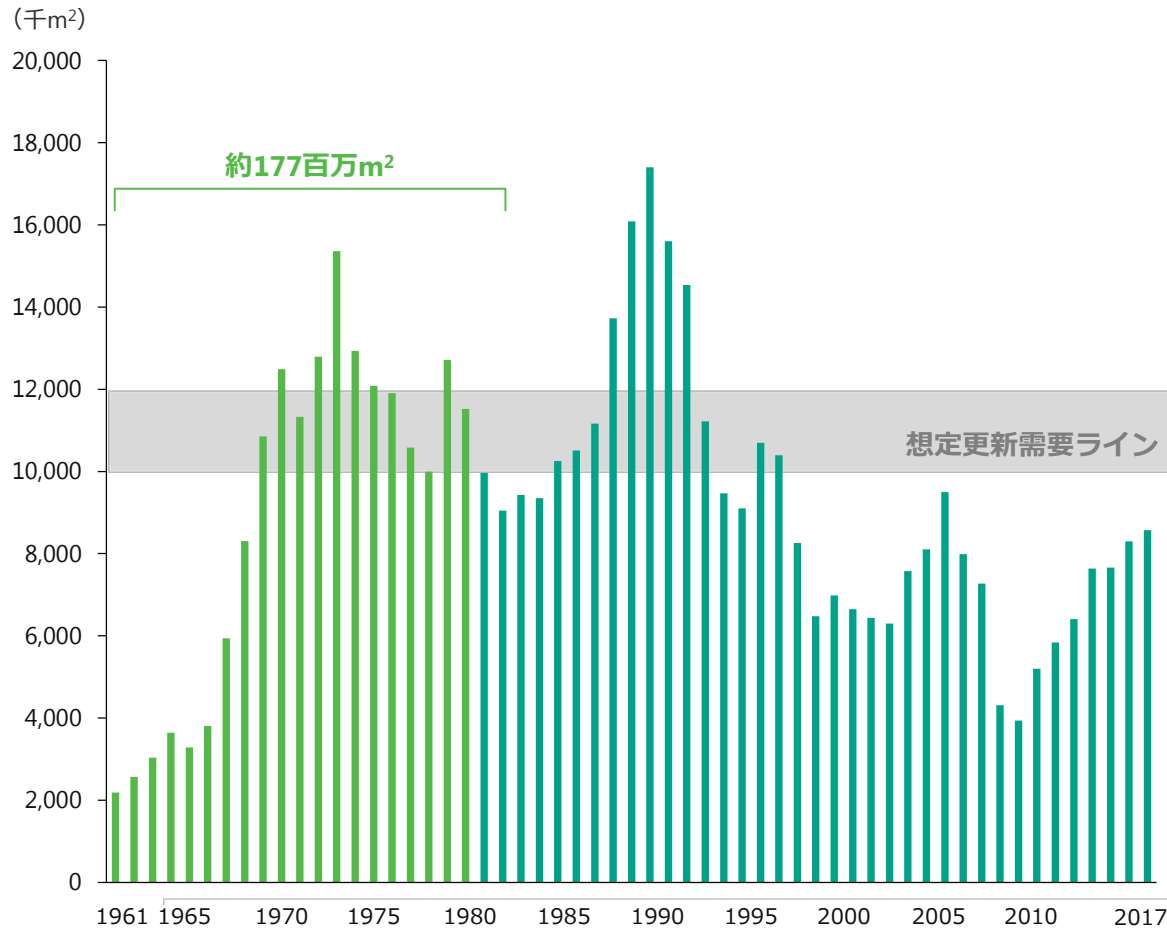
先進的物流施設のストック



- 賃貸用大型・先進的物流施設の2017年12月末までの供給量は約20百万m²
- これらのストックは全倉庫床面積の約3.9%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い水準

Ⅱ. 物流不動産マーケットの概況 倉庫着工床面積の推移

倉庫着工床面積の推移

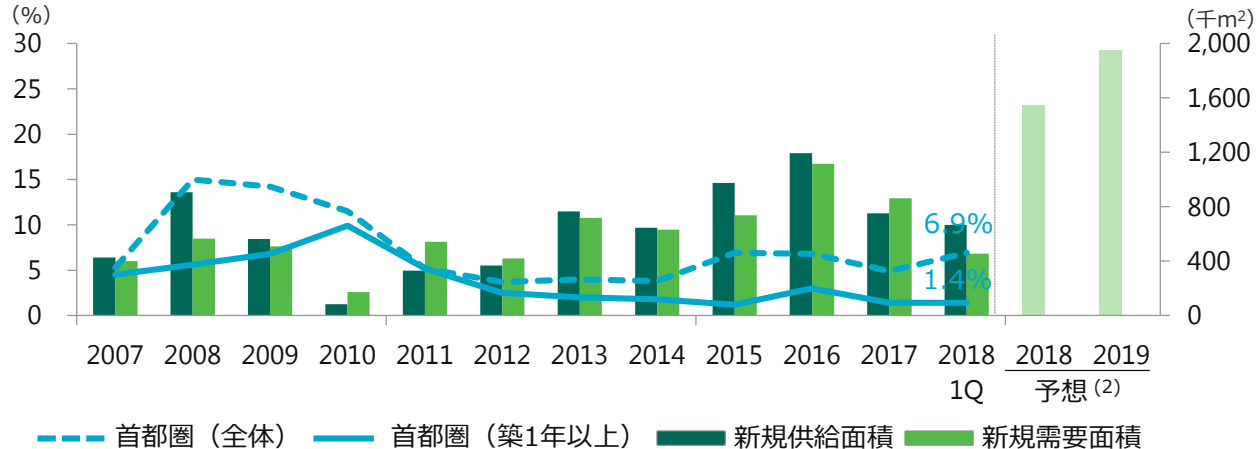


- 「旧耐震基準」時代の1961～1980年に建築された177百万m²の倉庫の建替えニーズが顕在化
- 全倉庫ストック500百万m²の平均耐用年数が仮に40年～50年程度とすると、年平均10百万～12百万m²程度の更新需要が想定される
- 賃貸用大型物流施設の供給開始（2002年）以降にも年間想定更新需要ラインには未到達

Ⅱ. 物流不動産マーケットの概況

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 (1)



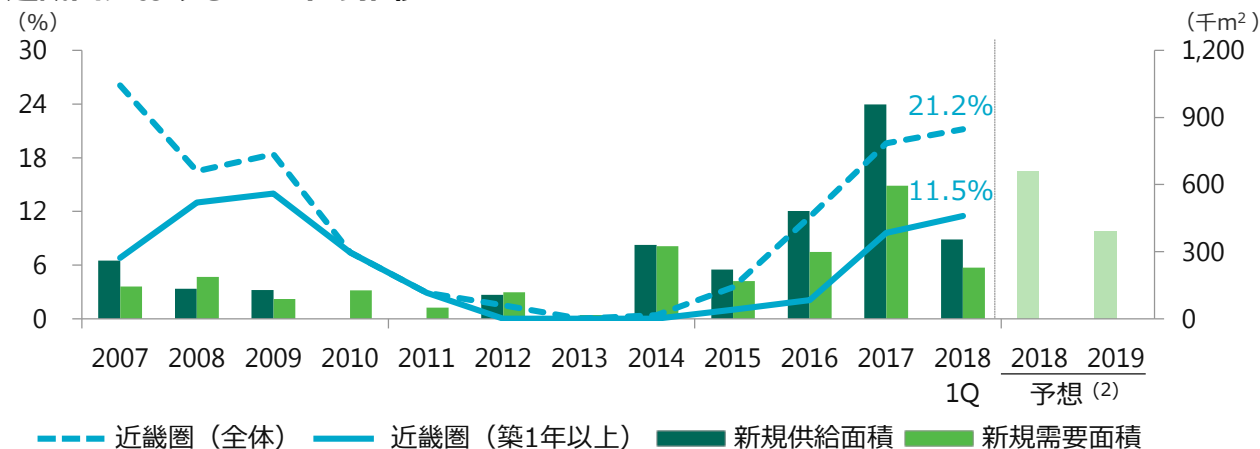
首都圏

- 2018年3月末日時点の空室率：6.9%（築1年以上物件は1.4%）
- 2018年予想供給量：約155万㎡
2019年予想供給量：約195万㎡

近畿圏

- 2018年3月末日時点の空室率：21.2%（築1年以上物件は11.5%）
- 2018年予想供給量：約65万㎡
2019年予想供給量：約40万㎡

近畿圏における空室率の推移 (1)



Section III

上場5年を経た本投資法人 の強み

Prologis Park Zama 1, Prologis Park Zama 2

Ⅲ. 上場5年を経た本投資法人の強み 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～

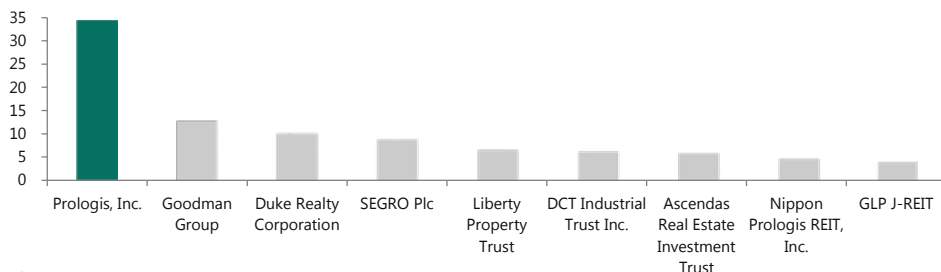
- ・ 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（創業30年超、本社サンフランシスコ）
- ・ 世界19ヶ国で約6,300万m²、約3,260棟の物流施設を開発・所有・運営
- ・ 約5,000社以上の企業に物流施設を賃貸
- ・ 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

日本のプロロジス ～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

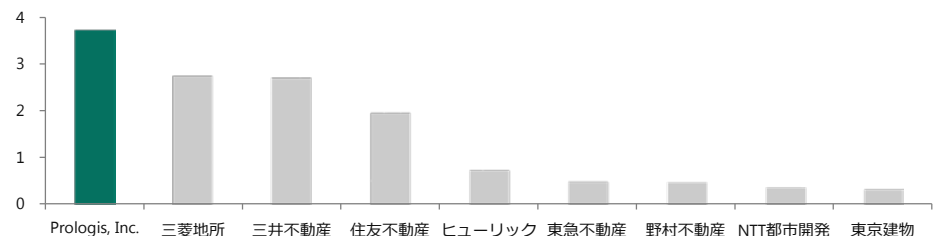
- ・ 2002年から2018年5月末日までの間に全国で93物件、約620万m² ⁽¹⁾の物流施設を開発
- ・ 日本における先進的大型物流施設の開発シェアは約24%（第1位）
- ・ 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

時価総額比較 (2)

(十億米ドル)

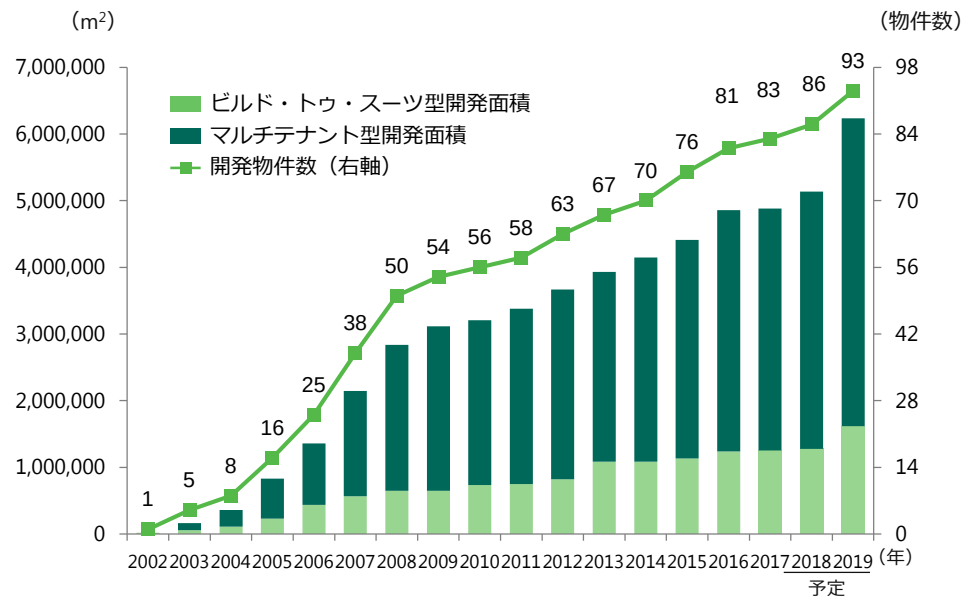


(兆円)



10年を超える開発実績

(m²)



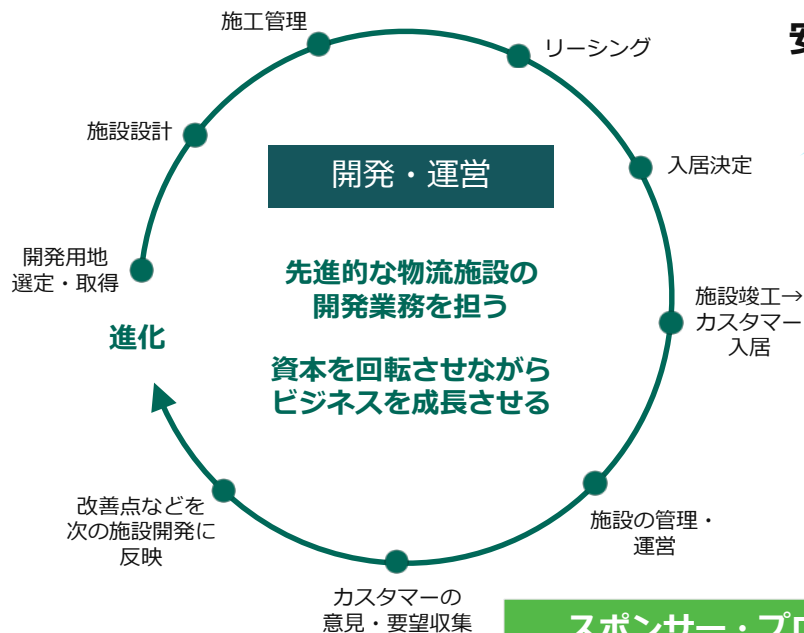
Ⅲ. 上場5年を経た本投資法人の強み

グループ内での明確な役割分担



幅広いカスタマー・ネットワーク

優れた開発力



安定稼働物件の取得

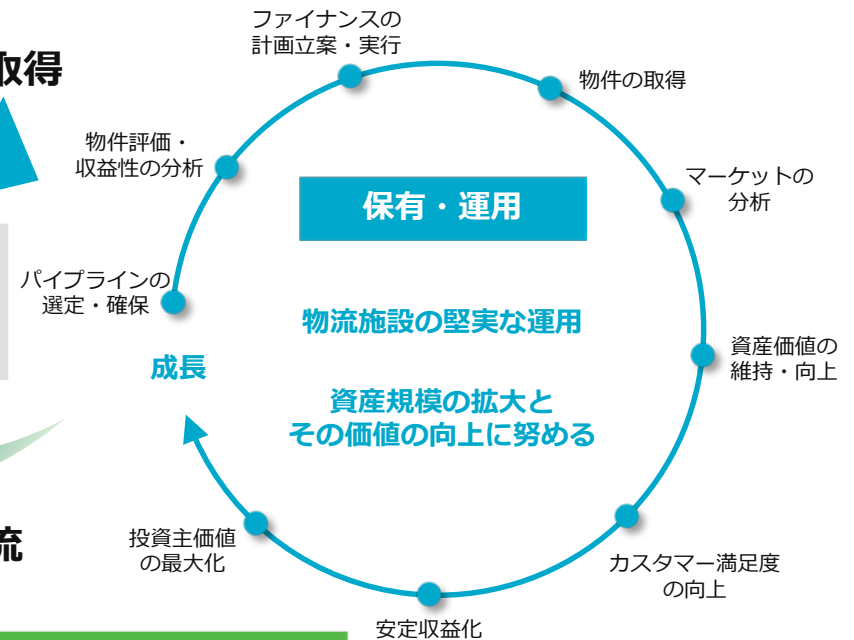
明確な
役割分担

開発資金の還流



安定的なポートフォリオ運用力

機動的な取得力



スポンサー・プロロジスはNPRの投資口の約15%を保有

上場後5年間に30物件約3,900億円の外部成長

パイプライン約1,700億円

Ⅲ. 上場5年を経た本投資法人の強み 42物件のAクラス物流施設のみからなる質の高いポートフォリオ

取得（予定）価格の合計： **5,786** 億円⁽²⁾

平均築年数： **6.8** 年⁽²⁾

稼働率： **98.3** %⁽³⁾

平均NOI利回り： **5.3** %⁽²⁾⁽⁴⁾ / **5.4** %⁽³⁾⁽⁵⁾

平均賃貸借残存期間： **4.7** 年⁽²⁾

ポートフォリオPML値： **1.2** %⁽²⁾



M-01 プロロジスパーク市川1



M-04 プロロジスパーク大阪2



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



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-18 プロロジスパーク大阪4



M-29 プロロジスパーク吉見



B-05 プロロジスパーク習志野4



M-02 プロロジスパーク座間1
M-10 プロロジスパーク座間2



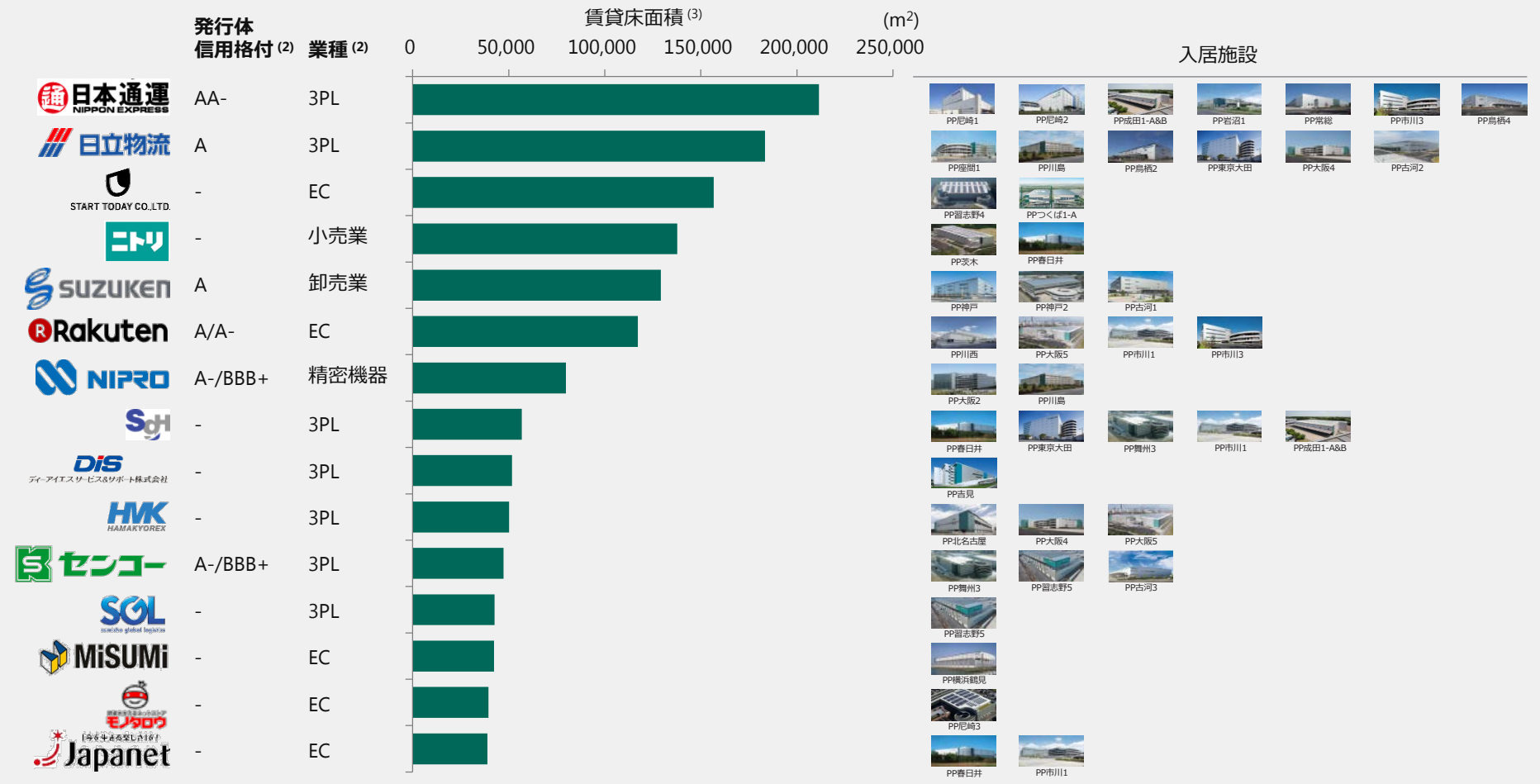
M-12 プロロジスパーク成田1-A&B
M-13 プロロジスパーク成田1-C
M-28 プロロジスパーク成田1-D



B-15 プロロジスパークつくば1-A

Ⅲ. 上場5年を経た本投資法人の強み 信用力の高いカスタマーとのリレーションシップ

上位15カスタマー (1)

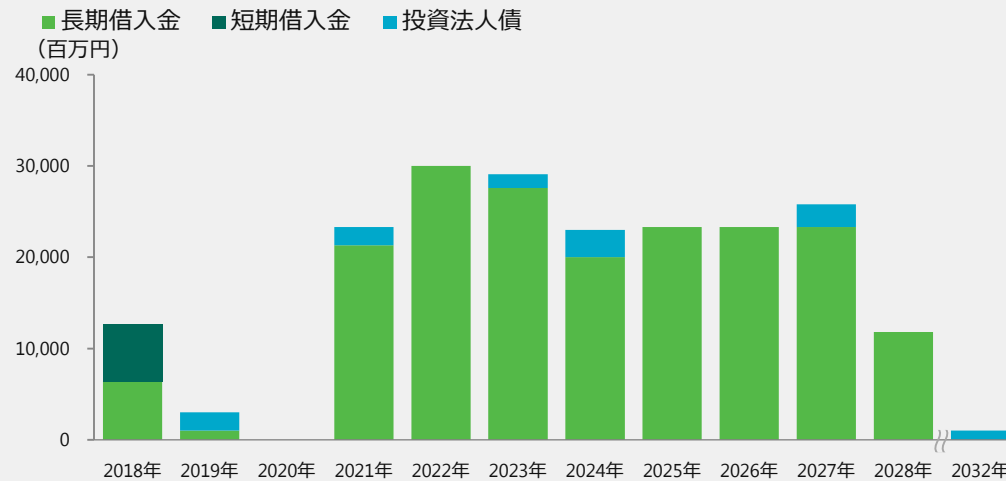


Ⅲ. 上場5年を経た本投資法人の強み 長期的に安定した財務運営

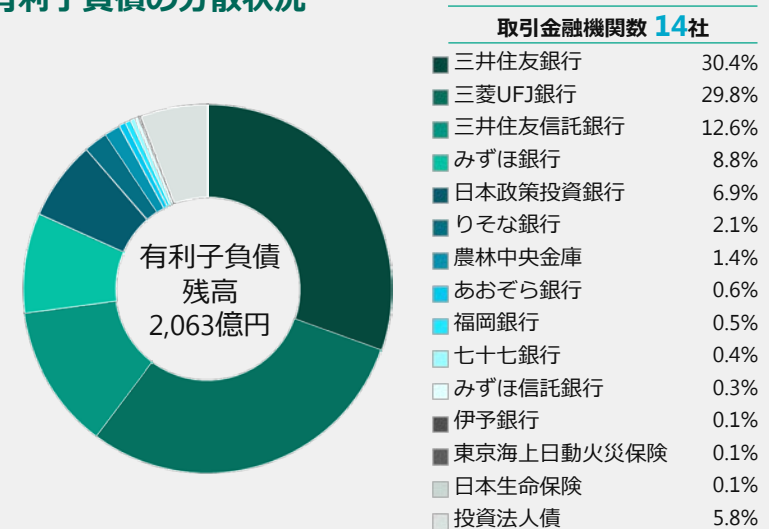
財務ハイライト

格付	LTV (2)	鑑定LTV (3)	取得余力 (4)
AA (安定的) (株式会社日本格付研究所)	36.4% (第11期末) 37.8% (第13期末予想)	30.0%	1,400億円程度
長期負債比率	固定金利負債比率	平均負債残存年数 (5)	平均負債コスト (6)
96.9%	96.5%	5.7年	0.6%

返済期限の分散状況



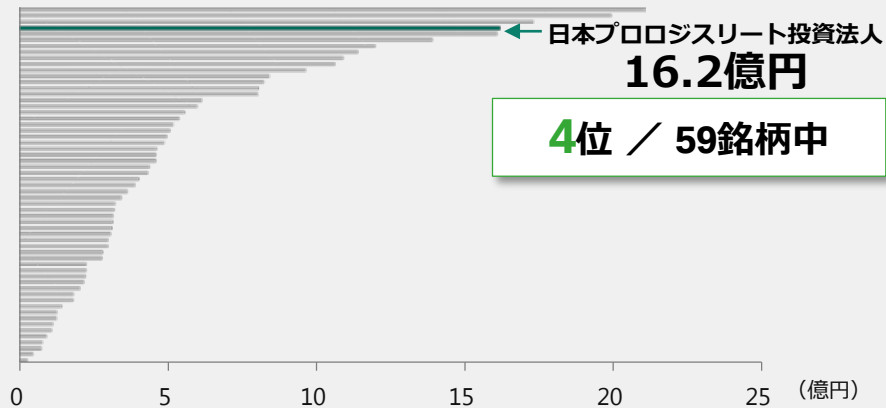
有利子負債の分散状況



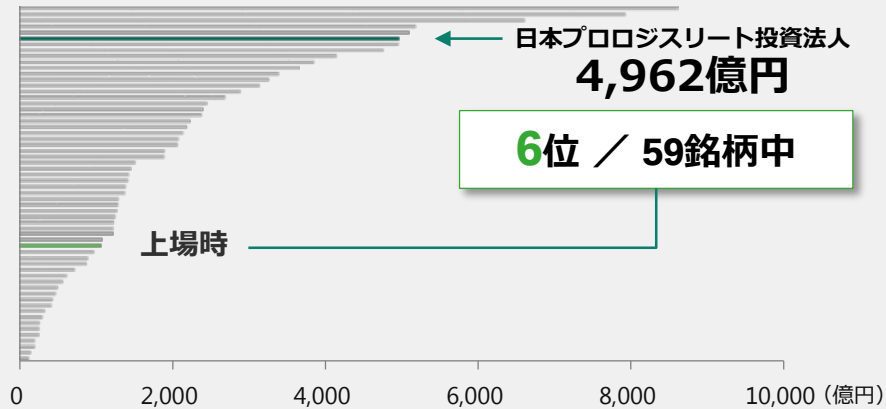
- 2018年5月末日現在
- $LTV = (\text{予想}) \text{ 貸借対照表上の有利子負債の総額} \div (\text{予想}) \text{ 貸借対照表上の総資産額}$
- 鑑定LTV = $\text{貸借対照表上の有利子負債の総額} \div \{ \text{貸借対照表上の総資産額} + (\text{保有資産の鑑定評価額} - \text{保有資産の帳簿価格}) \}$
- 「取得余力」とはLTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます。第13期末における予想LTVを元に計算しています
- 平均負債残存年数は負債残存期間を負債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
- 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

Ⅲ. 上場5年を経た本投資法人の強み 投資口流動性の向上とグローバルなポジショニング

1日当たりの投資口売買代金⁽²⁾

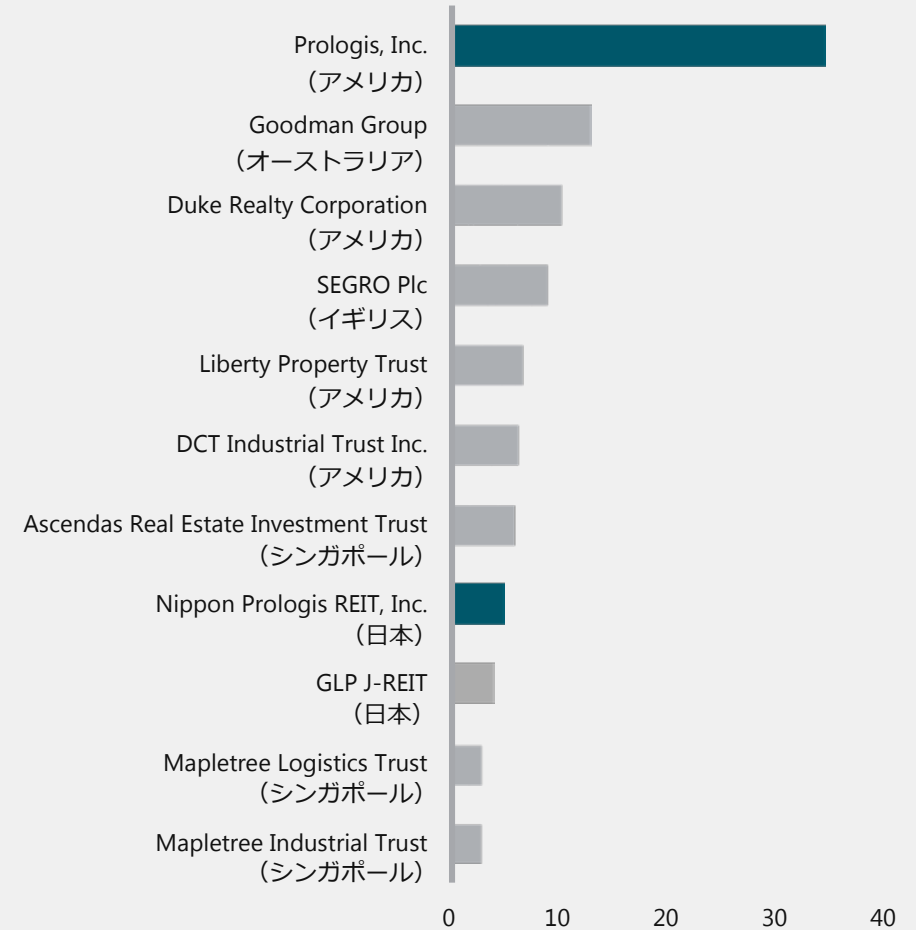


時価総額



世界の市場物流不動産企業の時価総額比較

(10億米ドル)



Section IV

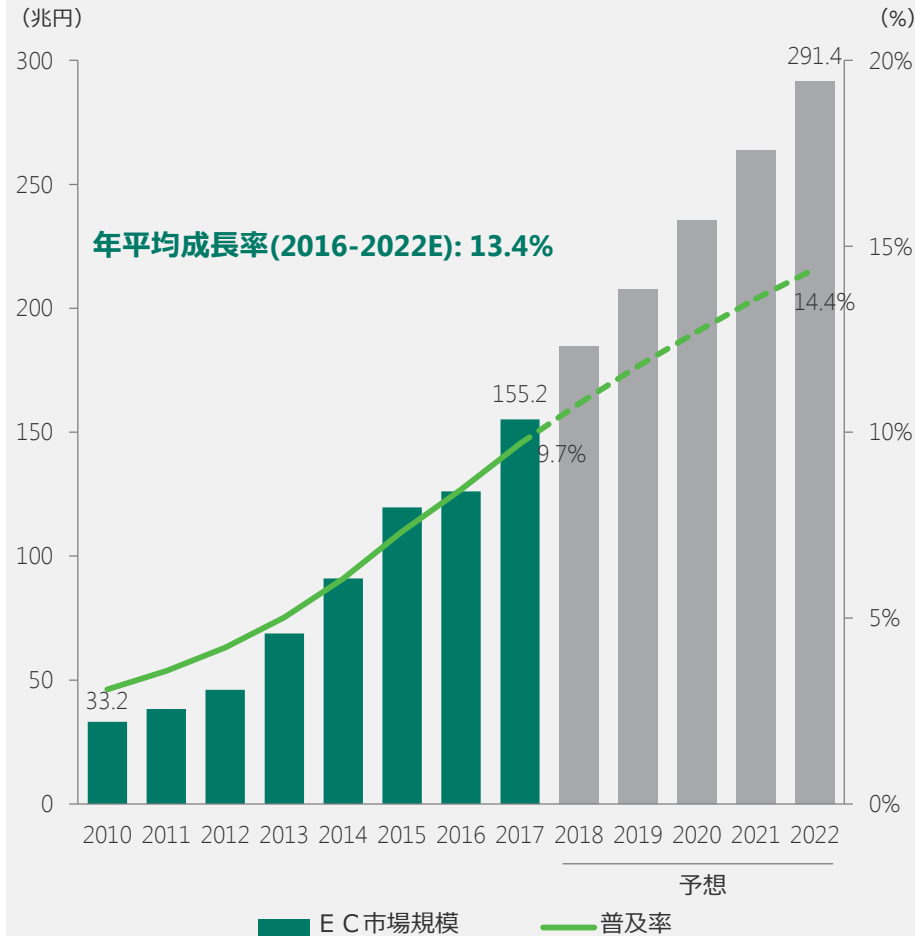
Ｅコマースと共に
成長する
プロロジスと本投資法人



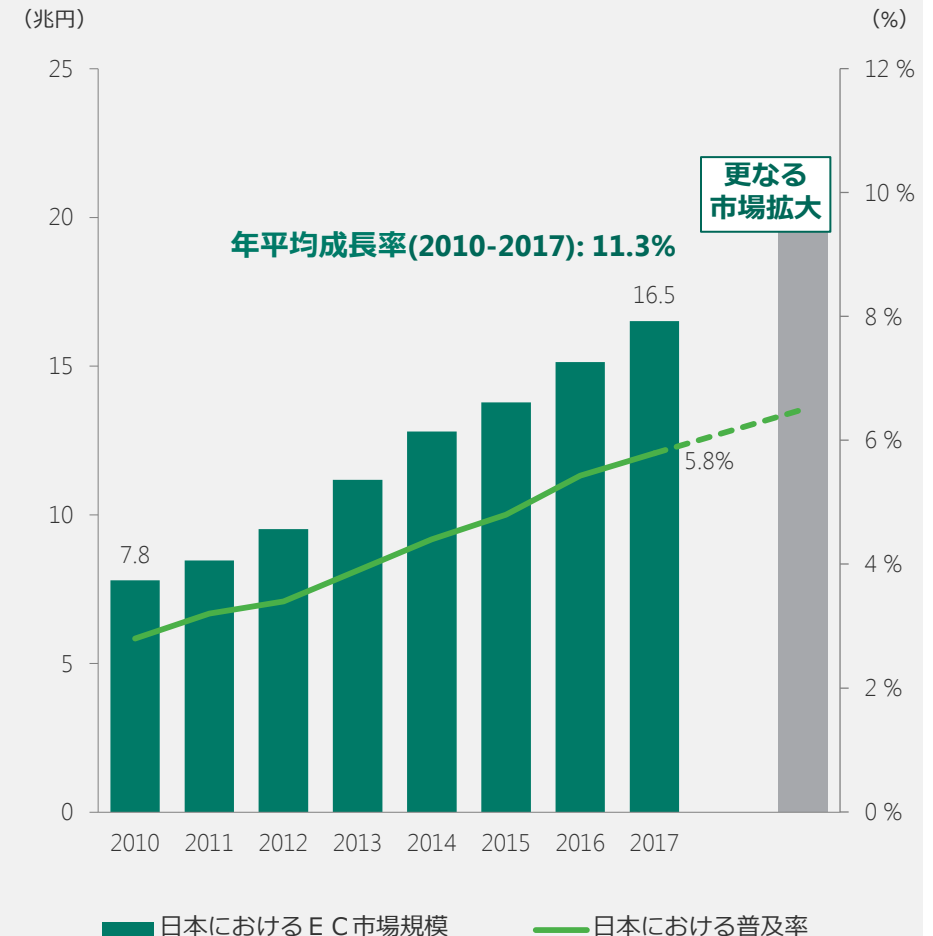
Prologis Park Amagasaki 3

IV. Eコマースと共に成長するプロロジスと本投資法人 E Cビジネスの大いなる成長可能性

グローバルにおけるE C市場規模の推移

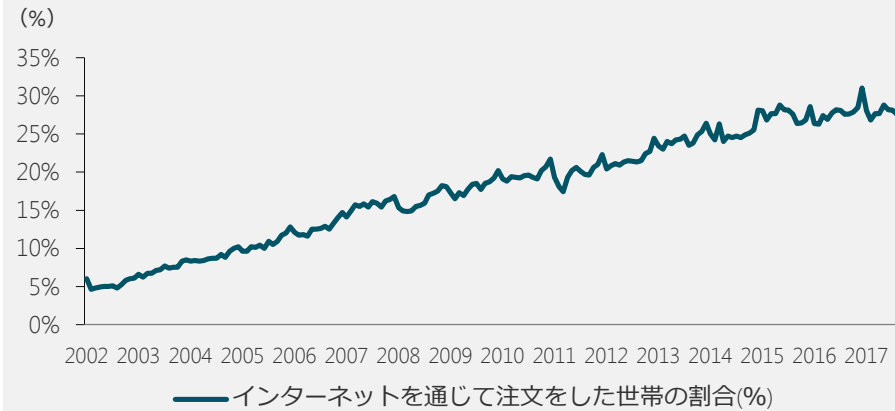


日本におけるE C市場規模及び普及率の拡大

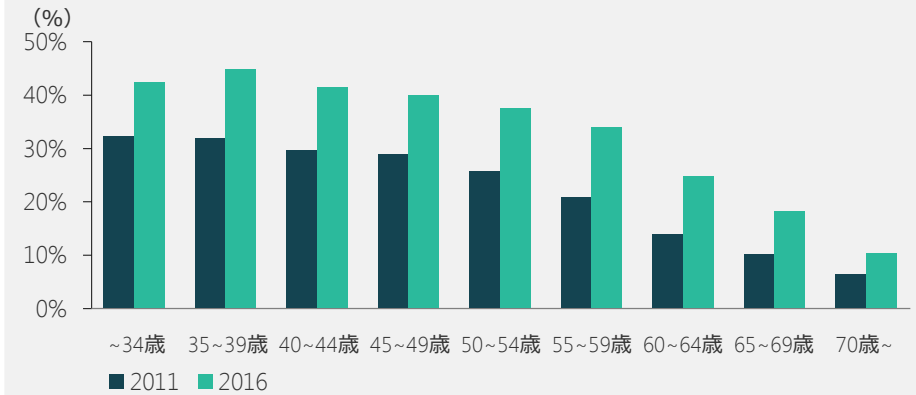


IV. Eコマースと共に成長するプロロジスと本投資法人 日本の家庭におけるE Cの成長

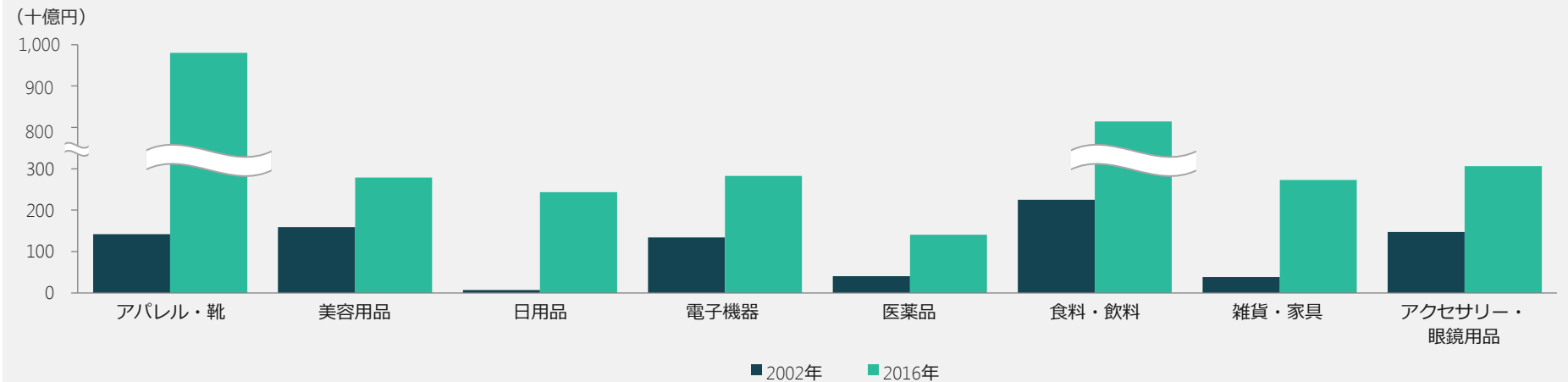
インターネットで買い物をする世帯割合の増加



全世帯にてE C利用率が増加 49歳までの層は40%以上が利用



様々な商品のインターネットでの購入が進む



IV. Eコマースと共に成長するプロロジスと本投資法人 E C市場成長による物流施設の大規模化（米国）

大規模物流施設に対する需要（米国の事例）

従来型の小売向け物流施設



E Cテナントは
従来比3倍の
延床面積が
必要となる

E C向け物流施設



売上高 10億米ドル	延床面積 百万SF	生産性 米ドル / SF	効率性 1,000SF / 10億米ドル	売上高 10億米ドル	延床面積 百万SF	生産性 米ドル / SF	効率性 1,000SF / 10億米ドル
\$1,303	561	\$2,321	430	\$164	207	\$791	1,265

- E C向け物流施設には、従来型の小売向けの**3倍**の延床面積が必要
 - 梱包品の施設内移動のためのスペースが必要
 - 多様な商品の取扱い
 - 返品を含めた相互物流

IV. Eコマースと共に成長するプロロジスと本投資法人 E C 向けのパイオニア

E Cテナントのニーズに応えるプロロジス・グループ施設

- 1 ■ 大量の在庫を保管可能な広大な倉庫スペース



- 2 ■ 従業員を集めやすい立地・アメニティの整備



- 3 ■ ロボット等の最新システムを導入可能なスペック
■ 多様な用途に対応可能な設計



- 4 ■ スペース拡張ニーズに応える巨大なプラットフォーム



拡張事例

楽^R天



プロロジスパーク
市川1
(マルチテナント型)



プロロジスパーク
川西
(BTS型)



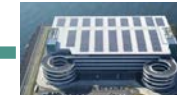
プロロジスパーク
市川3
(マルチテナント型)



START TODAY CO., LTD.



プロロジスパーク
習志野3⁽¹⁾
(マルチテナント型)



プロロジスパーク
習志野4
(BTS型)



プロロジスパーク
千葉ニュータウン⁽¹⁾
(マルチテナント型)



プロロジスパーク
つくば1-A・1-B⁽¹⁾
(BTS型)



プロロジスパーク
春日井
(マルチテナント型)



プロロジスパーク
市川1
(マルチテナント型)



旧プロロジスパーク
尼崎1⁽¹⁾
(マルチテナント型)



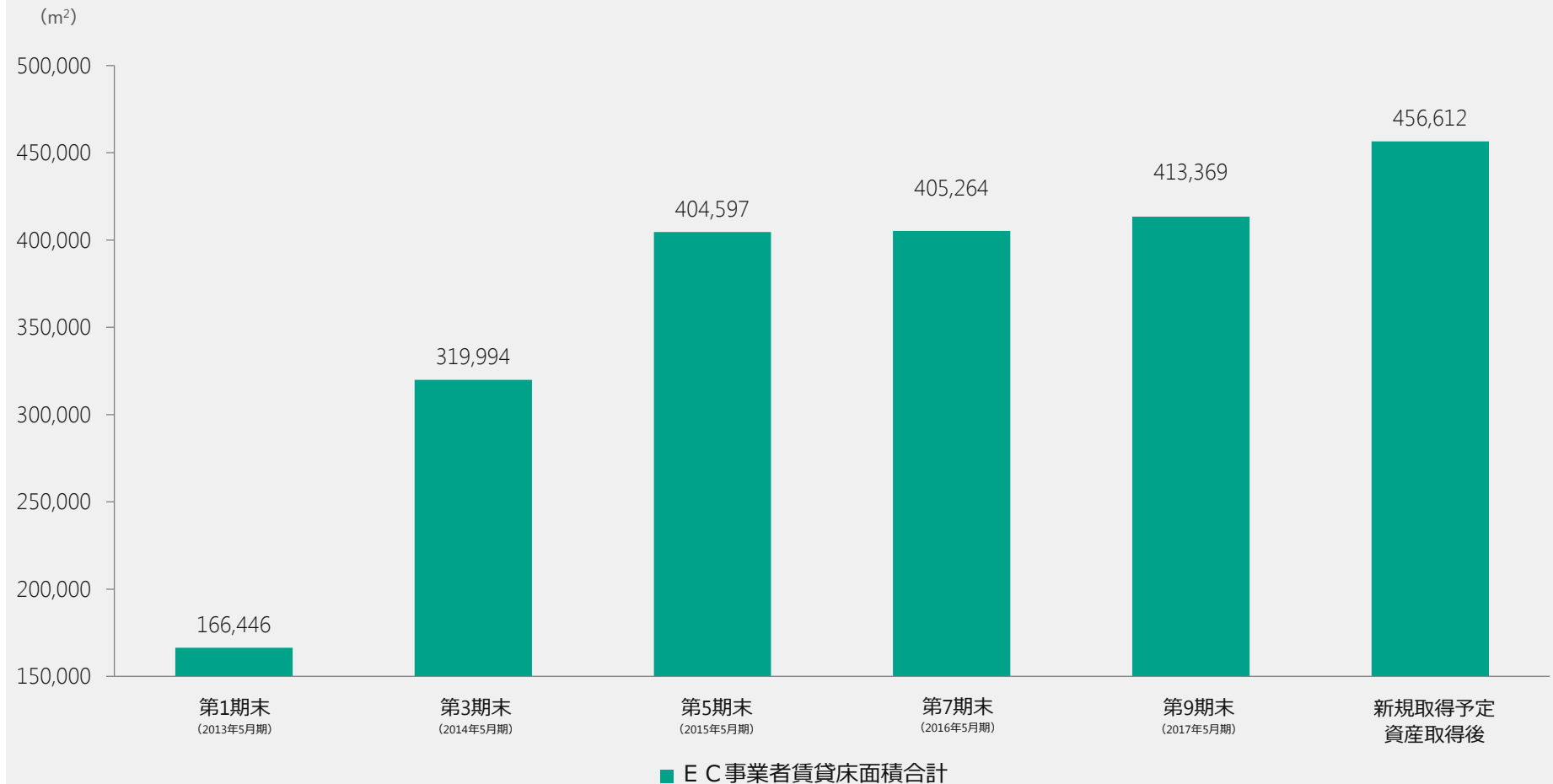
旧プロロジスパーク
多賀城⁽¹⁾
(マルチテナント型)



プロロジスパーク
尼崎3
(BTS型)

IV. E コマースと共に成長するプロロジスと本投資法人 E C 専業カスタマーとの契約床面積の増加

E C 専業カスタマー⁽¹⁾の賃貸床面積の推移



IV. Eコマースと共に成長するプロロジスと本投資法人 プロロジスとE Cカスタマーとの強いリレーションシップ

本投資法人のE C専門カスタマー

- 大手E C専門カスタマーとの強いリレーションシップ



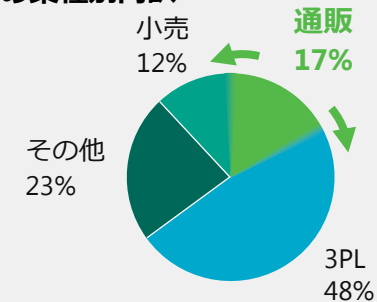
従来型小売カスタマーがE C拡充

- 大手小売カスタマーのE C関連物流施設ニーズにも適確に対応



E C事業者の増加

入居カスタマーの業種別内訳⁽¹⁾



Section V

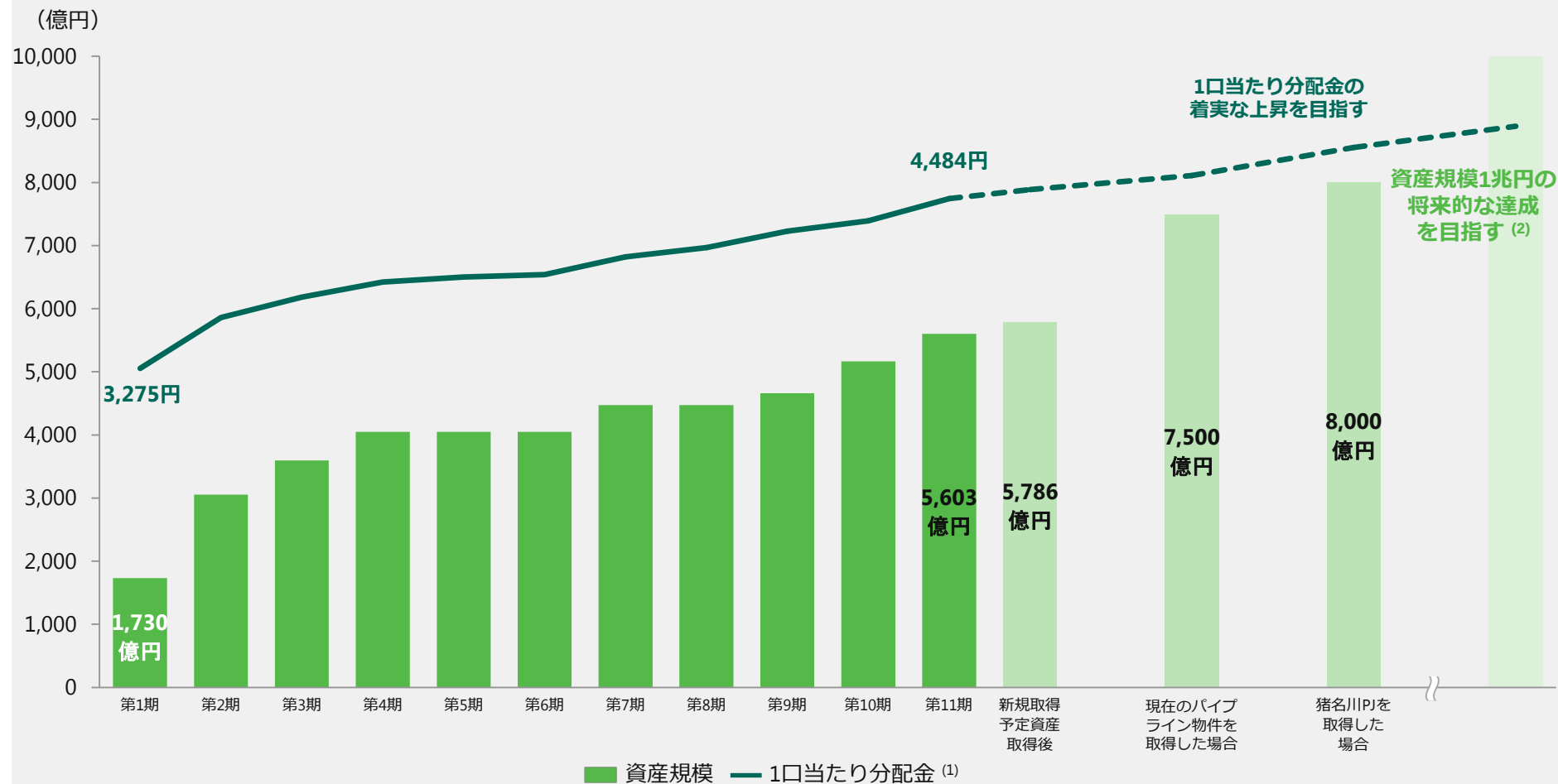
今後の成長戦略

Prologis Park Narita 3

V. 今後の成長戦略 今後の成長イメージ

プロロジス・グループの開発力を活用した着実な外部成長の実現

継続的な外部成長及び更なる安定性の追求



Aクラス物流施設のみからなる5,603億円のポートフォリオを安定運用

- 平均NOI利回り5.4%、平均築年7.1年、含み益は1,211億円

1口当たり分配金、1口当たりNAVは着実に向上

上場以来5年で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は36.9%、1口当たりNAVは88.1%上昇

引き続き充実したスポンサー・パイプライン

優先交渉権付与物件と開発中・計画中物件の合計で、12物件約1,700億円を超えるスポンサーのパイプライン

マーケットの需要は底堅く着実な賃料改定を実施

上場後11期連続の平均賃料増額改定を実現

第12期・第13期も高稼働率を維持しつつ、プラスの賃料改定変動率を見込む

LTVは40%を切る水準、引き続き健全な財務体質を維持

LTV50%までの借入余力は約1,400億円

Section VI

プロロジス・グループによるコミットメント

Prologis Park Zama 1

Ⅵ. 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

VI. プロロジス・グループによるコミットメント サステナビリティへの継続的な取り組み

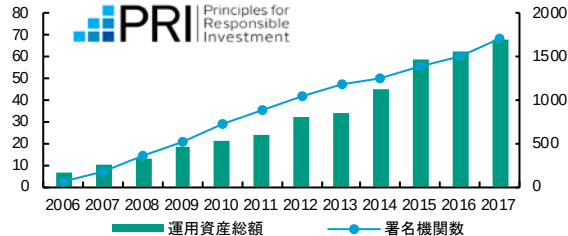
高まる環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）への関心

ESGに対する社会的関心の高まり

企業が事業活動を行い、持続的な成長を実現するには、数字として現れる財務情報だけを重視するだけでなく、目に見えないESGの要素に配慮し、社会の持続的成長を目指すことが重要であるとの認識が高まっています。

高まるESG投資への関心

資産運用においてESGを考慮することに賛同するアセット・オーナー、アセット・マネージャーは着実に拡大しています。



GPIFがESG指数を採用

国内最大の年金運用機関であるGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が2017年7月、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を考慮した日本株のESG指数を選定し、同指数に連動した運用を開始することを発表しました。

GPIF採用ESG指数

- FTSE Blossom Japan Index
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
- MSCI日本株女性活躍指数

ESG投資のもたらす好循環



本投資法人の持続可能な成長を実現する取り組み

環境に配慮した取り組み



館内照明器具をLED化
温室効果ガス排出量削減を実現



屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施



再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムの導入等の実施。日本全国24施設で太陽光発電システムを導入



施設の外壁には断熱サンドイッチパネル、施設屋根には断熱二重折板材を採用し、断熱性の高いよりよい庫内環境を提供

企業の社会的責任への取り組み



Impact Day 2018
（児童養護施設
修繕・清掃活動）



小学生社会科見学
（プロロジスパーク成田3）



「物流博物館」向け
ボランティア活動
（手作りキット制作）



プロロジス寄附講座
（早稲田大学）

本投資法人の持続可能な成長を実現する取り組みへの評価

- 2017年に実施された「GRESB」調査において、3年連続最高位の「5 Star」の評価を取得
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ（2017年7月3日より）
- 日本上場不動産セクター1位、アジア物流不動産セクター1位



- Dow Jones Sustainability Index (DJSI) への組入れ（2015年9月21日より）



- CASBEE 認証、BELS 評価及び DBJ Green Building 認証の取得



VI. プロロジス・グループによるコミットメント グリーンボンドの発行を準備

本投資法人初となるグリーンボンドの発行を準備

- 2018年6月26日にグリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書を提出
- プロロジス・グループが制定した「プロロジス・グリーンボンド・フレームワーク」に対して、サステナリティクス社より「セカンドパーティ・オピニオン」を取得

グリーンボンド発行のねらい

- ESG投資の機会を債券市場へ提供することにより、低炭素社会の実現に貢献
- 投資法人債に対する投資家層の需要の拡大を図り、J-REITのデット資金調達力を中長期的に強化

本投資法人の高い“グリーン性”

- GRESB “5 Stars” “Sector Leader in Asia”
- Dow Jones Sustainability Indices への組入れ
- MSCIジャパンセレクト・リーダーズ指数への組入れ (“A”格付)
- J-REIT最大級の適格グリーンポートフォリオ (総額4,877億円)⁽¹⁾
- 保有ポートフォリオの87.0%⁽¹⁾がグリーンプロジェクト



フレームワークの概要及びセカンドパーティ・オピニオン プロロジス グリーンボンド

プロロジスとは、Prologis, Inc., Prologis, L.P., その共同出資会社及びその他の関連会社を指します(以下、総称して「プロロジス」または「同社」という)¹。

評価の概要

サステナリティクスは、プロロジスのグリーンボンド・フレームワークには信頼性と強いインパクトがあり、グリーンボンド原則 2017 の 4 つの要件に適合しているとのオピニオンを表明します。この評価に際して考慮した主要な要素は以下のとおりです。



評価日 2018 年 5 月 15 日
発行体所在地 グローバル

本レポートのセクション

はじめに.....	2
発行体概要.....	2
フレームワークの概要.....	3
サステナリティクスのオピニオン.....	6
添付資料.....	11

本件に関するお問い合わせは、下記の担当チームまでご連絡ください。

Marion Oliver (トロント)
Manager, Sustainable Finance Solutions
marion.oliver@sustainalytics.com
(+1) 647 317 3644

Wakako Mizuta (東京)
Associate, Sustainable Finance Solutions
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4578 7516

Charlotte Peyraud (ニューヨーク)
Manager, Sustainable Finance Solutions
charlotte.peyraud@sustainalytics.com
(+1) 646 518 0184



調達資金の使途 調達資金の使途における適格カテゴリーであるグリーンビルディング、再生可能エネルギー及び省エネルギーは、グリーンボンド原則で認められているものと合致しており、明確な環境改善効果を有します。



プロジェクトの評価及び選定 プロロジスは、場合に応じ、同社経営陣に加え、同社 ESG 部門の担当者、同社関係者または同社 ESG 部門を補助する関連会社の担当者から構成されるグリーンボンド・コミッティを設けており、マーケット・プラクティスに合致しています。



調達資金の管理 プロロジスが調達資金の管理及び追跡のために行う情報開示と各種プロセスは、マーケット・プラクティスに合致しています。



レポーティング プロロジスは、調達資金の充当状況をカテゴリーレベルで毎年報告することを予定しており、これはマーケット・プラクティスに合致しています。また、インパクト・レポーティングについては、プロロジスは発行済みグリーンボンドに対応したポートフォリオに含まれる各資産が取得した認証レベルを毎年報告すると約束しています。

Ⅵ. プロロジス・グループによるコミットメント 環境への取組み～太陽光発電システムの導入

プロロジス・グループで全26箇所・合計発電出力34.7MWの太陽光発電システムを導入



プロロジスパーク川島
プロロジスパーク川島2



プロロジスパーク吉見



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
茨木



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
習志野4



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク
習志野5



プロロジスパーク
市川3



プロロジスパーク北本



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク
成田1-D



プロロジスパーク
古河2



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
千葉ニュータウン

VI. 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り組み

■ 免震構造の採用



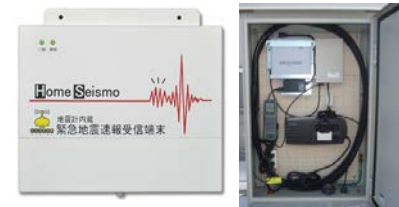
■ 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入



■ 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

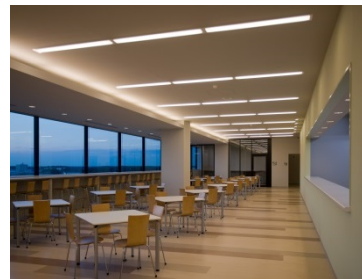
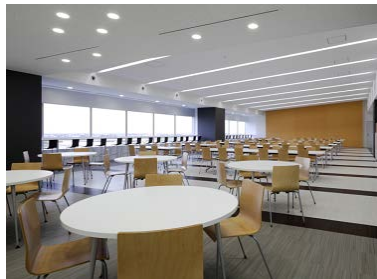
■ コンビニエンスストアの設置



■ 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



Ⅶ. プロロジス・グループによるコミットメント 雇用環境改善に向けた大規模修繕

■ プロロジスパーク東京大田

- ・ 施設従業員の憩いの場となる共用棟を新設
- ・ 働く方の憩いの場となるよう、Wi-Fi（無線LAN）や有線放送（BGM）を導入するほか、天気予報やニュース速報を表示できるデジタルサイネージを設置

外壁塗装



新共用棟



VI. プロロジス・グループによるコミットメント 不動産価値維持・向上のための資本的支出

計画的修繕の実施

- 物件の機能性の維持・向上
- 外壁塗装や各種設備更新

プロロジスパーク尼崎1



プロロジスパーク成田1-A&B



プロロジスパーク尼崎2



防災対策工事の推進

- 大災害発生時のBCP機能をさらに向上
- カスタマーの事業再開の迅速化を実現



省エネルギー対策の推進

- 館内照明器具を段階的にLED化
- 節電と共に温室効果ガス排出量削減を実現



Section VII

Appendix



Prologis Park Amagasaki 3



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 42物件のAクラス物流施設のみからなる安定的なポートフォリオ

取得（予定）価格の合計： **5,786** 億円⁽²⁾

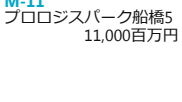
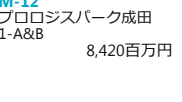
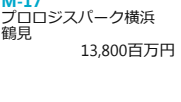
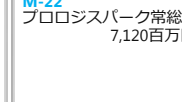
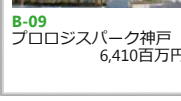
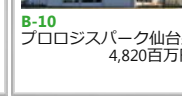
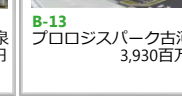
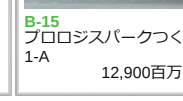
平均築年数： **6.8** 年⁽²⁾

稼働率： **98.3** %⁽³⁾

平均NOI利回り： **5.3** %⁽²⁾⁽⁴⁾ / **5.4** %⁽³⁾⁽⁵⁾

平均賃貸借残存期間： **4.7** 年⁽²⁾

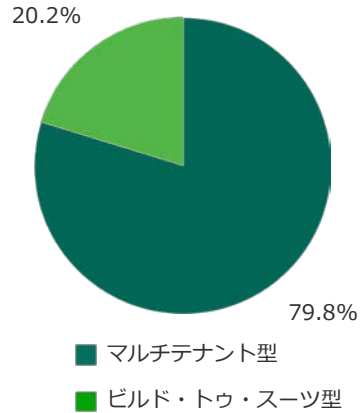
ポートフォリオPML値： **1.2** %⁽²⁾

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	第11期（2018年5月期） 第7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-09 プロロジスパーク東京 大田 29,500百万円	 M-10 プロロジスパーク座間2 21,900百万円	 M-16 プロロジスパーク東京 新大塚 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	 B-11 プロロジスパーク古河1 7,680百万円
 M-03 プロロジスパーク川島 25,600百万円	 M-04 プロロジスパーク大阪2 25,000百万円	 M-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-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-12 プロロジスパーク神戸2 13,700百万円	 M-27 プロロジスパーク市川3 17,000百万円
 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-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-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	 M-26 プロロジスパーク茨木 38,300百万円	 M-29 プロロジスパーク吉見 21,300百万円
 M-07 プロロジスパーク 北名古屋 6,500百万円	 B-02 プロロジスパーク高槻 4,410百万円	 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	 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	 M-25 プロロジスパーク習志野5 13,600百万円	 B-14 プロロジスパーク古河3 5,440百万円
 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-20 プロロジスパーク岩沼1 5,670百万円	 B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円	 B-10 プロロジスパーク仙台泉 4,820百万円	 B-13 プロロジスパーク古河2 3,930百万円	 B-15 プロロジスパークつくば 1-A 12,900百万円	 M-26 プロロジスパーク茨木 38,300百万円	 B-15 プロロジスパークつくば 1-A 12,900百万円
					 B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円	 B-10 プロロジスパーク仙台泉 4,820百万円	 B-13 プロロジスパーク古河2 3,930百万円	 B-15 プロロジスパークつくば 1-A 12,900百万円

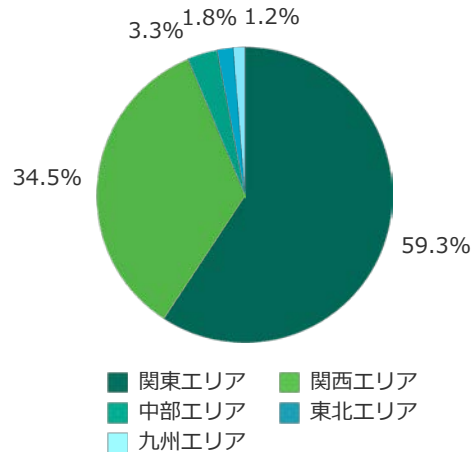
- 2018年5月末日現在
- プロロジスパーク古河3（2018年10月1日取得予定）及びプロロジスパークつくば1-A（2018年12月3日取得予定）を含みます
- プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aは含みません
- 取得価格に対する2018年5月末日現在の鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加算平均して算出しています
- 第11期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加算平均して算出しています

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

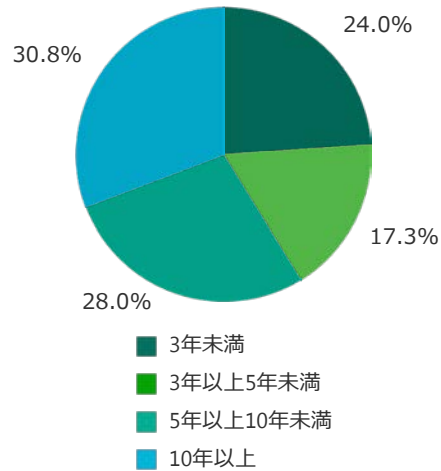
物件タイプ別



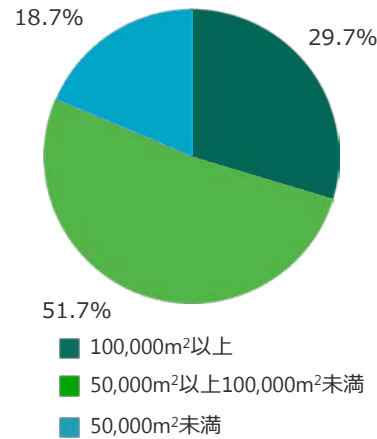
エリア別



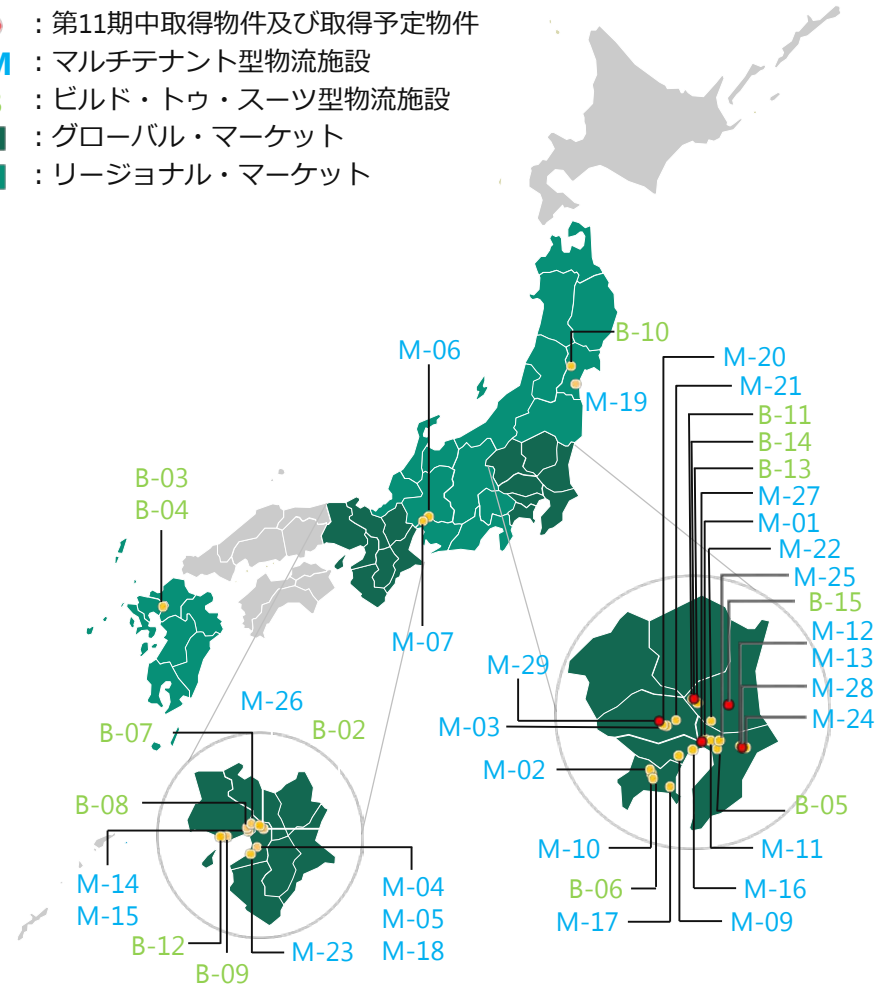
築年数別



賃貸可能面積別



- : 第10期末保有物件
- : 第11期中取得物件及び取得予定物件
- 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



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

優先交渉権取得済物件

マルチ



109,981m²

プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)

BTS



* 40,083m²

プロロジスパーク仙台泉2
(宮城県仙台市)
2018年9月竣工予定

マルチ



61,885m²

プロロジスパーク東松山
(埼玉県東松山市)

マルチ



* 131,298m²

MFLPプロロジスパーク川越
(埼玉県川越市) 2018年10月竣工予定
(準共有持分50%)

マルチ



* 161,057m²

プロロジスパーク京田辺
(京都府京田辺市)
2018年10月竣工予定

5物件・504,307m²

開発資金の還流

明確な役割分担

安定稼働物件の提供

着工済物件（開発中）

BTS



* 24,700m²

プロロジスパーク神戸4
(兵庫県神戸市)
2019年6月竣工予定

BTS



* 71,595m²

プロロジスパークつくば1-B
(茨城県つくば市)
2019年9月竣工予定

マルチ



* 146,805m²

プロロジスパーク千葉1
(千葉県千葉市)
2019年9月竣工予定

3物件・243,100m²

開発

運営



- 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
- 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

計画中資産

* 38,700m²



プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)

* 44,470m²



プロロジスパーク神戸5
(兵庫県神戸市)

* 38,000m²



プロロジスパーク那覇2
(神奈川県海老名市)

* 66,000m²



プロロジスパーク千葉2
(千葉県千葉市)

* 258,000m²



プロロジス猪名川プロジェクト
(兵庫県川辺郡)

4物件・187,170m² (2)



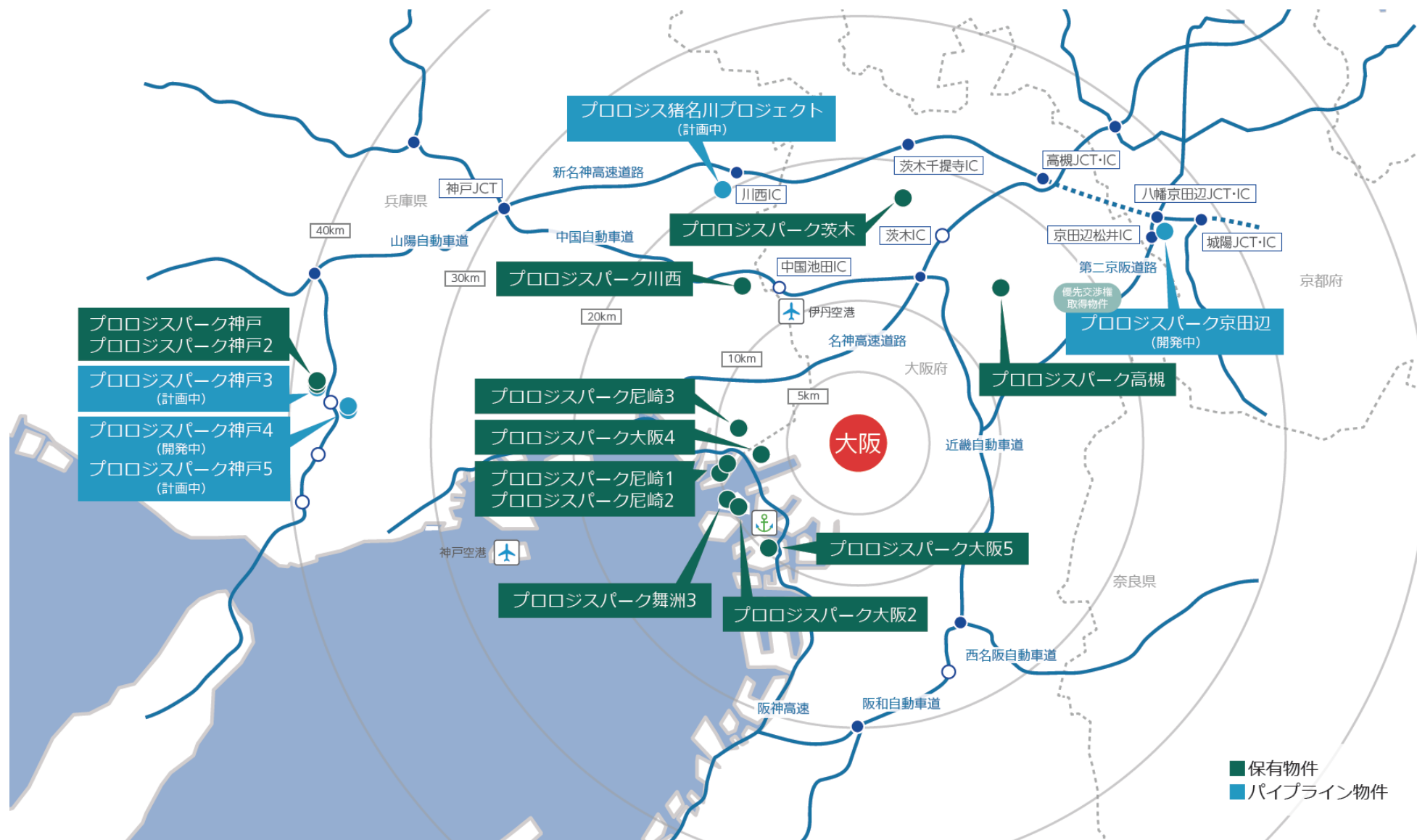
PROLOGIS[®]
Nippon Prologis REIT

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（予想を含みます。）を表しています。また、上記物件については、2018年7月17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
2. 「プロロジス猪名川プロジェクト」については、2018年7月17日現在、土地の造成工事であるため、含めていません

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

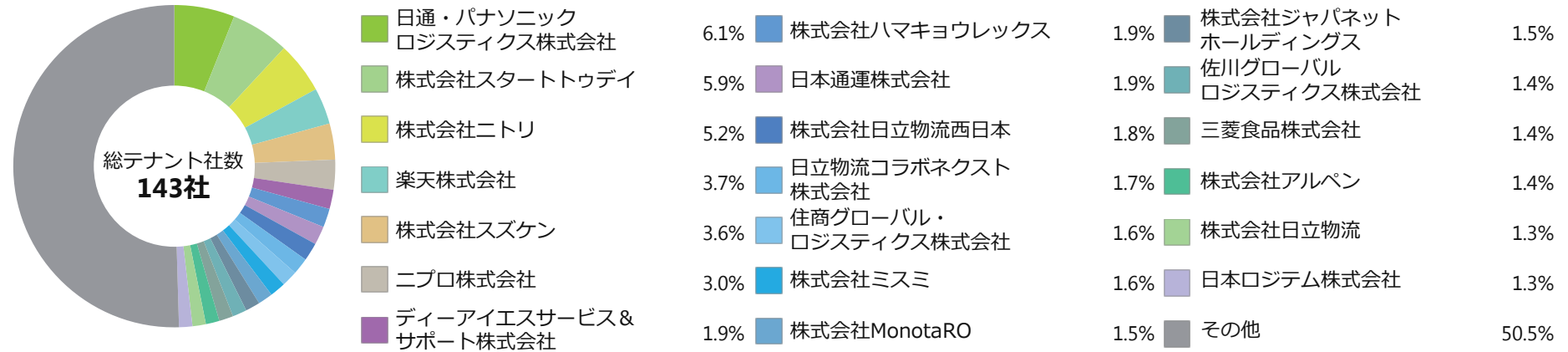


②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 近畿圏における保有物件とパイプライン物件

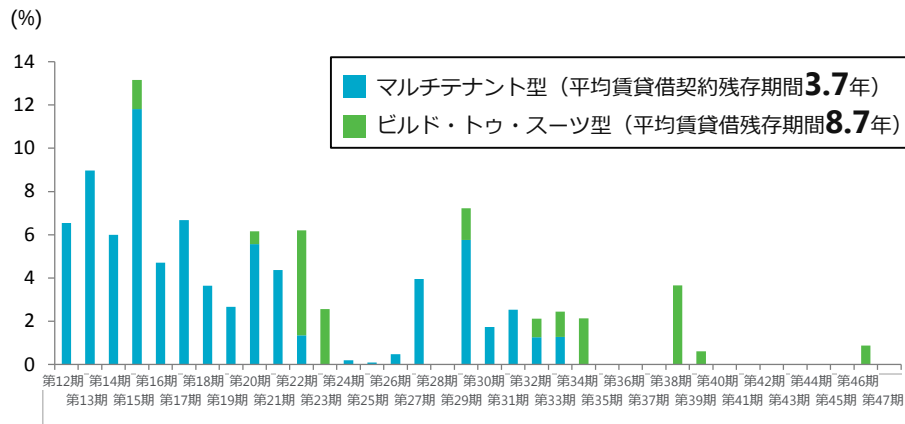


③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

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⁽¹⁾

総テナント社数	上位20テナント比率 ⁽³⁾
143社	49.5%
定期借家契約比率 ⁽⁴⁾	平均賃貸借残存期間 ⁽⁵⁾
100.0%	4.7年

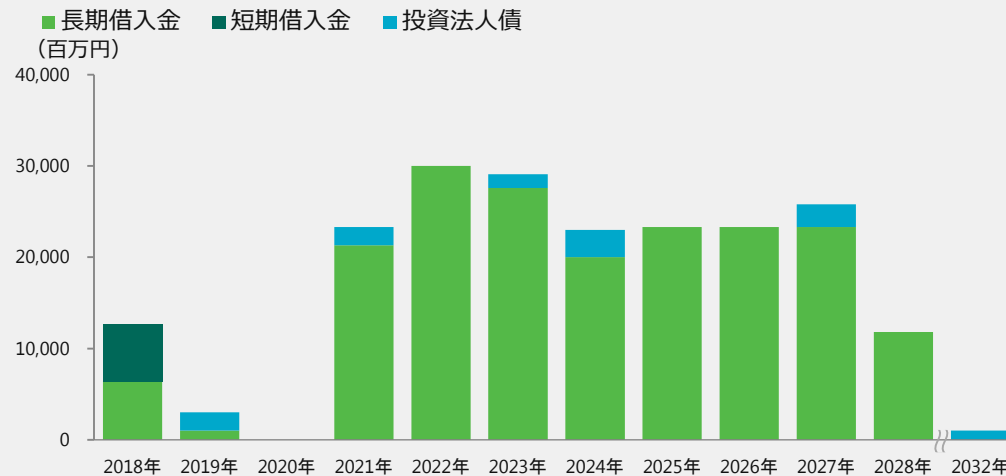
- 2018年5月末日現在において賃貸借期間が開始しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています。プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aについて2018年5月末日現在で締結している契約を含みます
- 短期（契約期間1年未満）の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます
- 賃貸面積ベースで算出しています
- 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
- 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

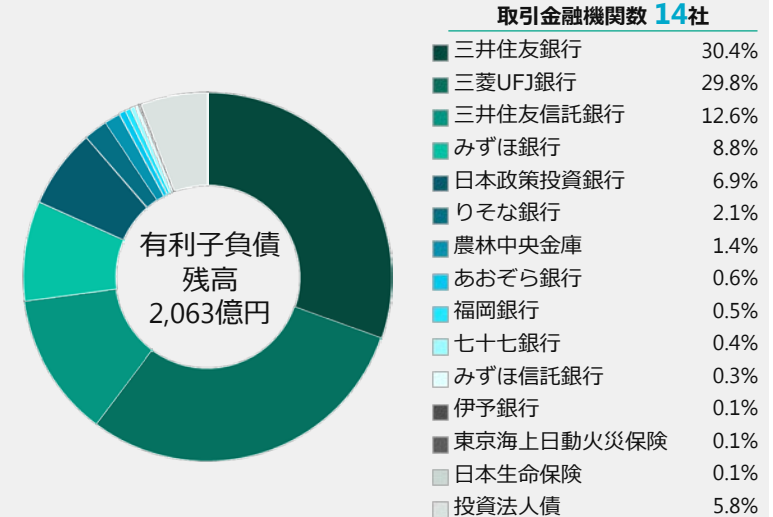
財務ハイライト

格付	LTV (2)	鑑定LTV (3)	取得余力 (4)
AA (安定的) (株式会社日本格付研究所)	36.4% (第11期末) 37.8% (第13期末予想)	30.0%	1,400億円程度
長期負債比率	固定金利負債比率	平均負債残存年数 (5)	平均負債コスト (6)
96.9%	96.5%	5.7年	0.6%

返済期限の分散状況



有利子負債の分散状況



- 2018年5月末日現在
- $LTV = (\text{予想}) \text{ 貸借対照表上の有利子負債の総額} \div (\text{予想}) \text{ 貸借対照表上の総資産額}$
- 鑑定LTV = 貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ { 貸借対照表上の総資産額 + (保有資産の鑑定評価額 - 保有資産の帳簿価格) }
- 「取得余力」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。第13期末における予想LTVを元に計算しています
- 平均負債残存年数は負債残存期間を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
- 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⁽¹⁾

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

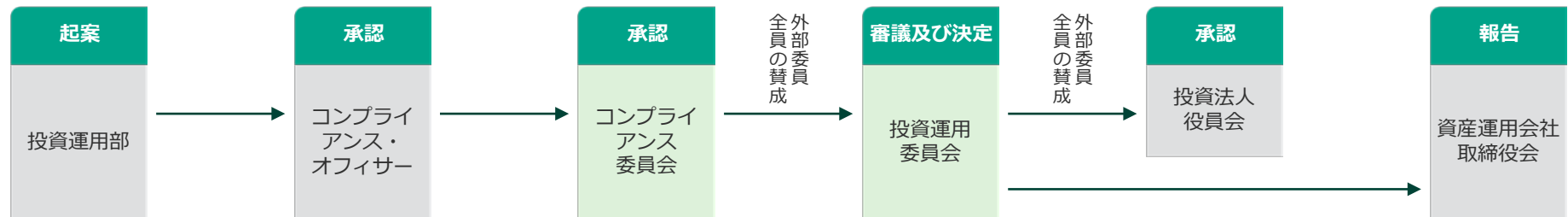
期中報酬

期中運用報酬Ⅰ	期中運用報酬Ⅱ
$\text{NOI} \times 7.5\% \text{ (上限料率)}$	$\text{当期純利益 (期中運用報酬Ⅱ等控除前)} \times 6\% \text{ (上限料率)}$

取得・譲渡報酬

取得報酬	譲渡報酬
$\text{取得価格} \times 1.0\% \text{ (上限料率)}$ (利害関係者からの取得に係る料率は0.5% (上限料率))	$\text{譲渡価格} \times 0.5\% \text{ (上限料率)}$ (利害関係者に対する譲渡に係る料率は0.25% (上限料率)) 譲渡損を計上する場合、譲渡報酬は支払われない

■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー



VII. Appendix 第11期決算サマリー

Asset (資産の部)

- 資産規模⁽¹⁾ 5,603億円
物流系J-REIT最大
- 含み益⁽²⁾ 1,211億円
(含み益率 22.5%)
- NOI利回り
平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.3 %
第11期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.4 %
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 98.3 %
期末時点 98.3 %

Equity (純資産の部)

- 時価総額 4,962億円
J-REIT全体の6位
- 1口当たり分配金
第11期実績 4,373円
第12期予想⁽⁵⁾ 4,400円
第13期予想⁽⁵⁾ 4,431円
- 1口当たりNAV⁽⁶⁾ 207,289円
(前期比 +2.4%)

Debt (負債の部)

- 有利子負債残高 2,063億円
- LTV (鑑定LTV) 36.4%⁽⁷⁾
30.0%⁽⁸⁾
(第13期末予想 37.8%)
- 借入余力 (LTV50%迄) 約1,400億円
(第13期末予想)
- 信用格付け (JCR) AA (安定的)



VII. Appendix 第11期決算概要

	第11期 (2018年5月期)			第10期 (2017年11月期)
	予想 (A) (2018年2月26日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績
運用状況 (百万円)				
営業収益	18,279	18,435	+155	19,287
営業利益	8,675	8,803	+128	10,333
経常利益	7,913	8,076	+163	9,601
当期純利益	7,912	8,075	+163	9,601
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金 (合計)	4,299	4,373	+74	4,668
1口当たり利益分配金	3,620	3,694	+74	4,668
1口当たり利益超過分配金	679	679	±0	-
各種指標 (百万円)				
NOI	14,477	14,613	+135	13,635
LTV	36.3%	36.4%	+0.1%	36.9%
総資産	566,751	567,153	+402	527,624
有利子負債	205,800	206,300	+500	194,500
資本的支出	703	705	+2	560
AFFO	11,466	11,625	+159	10,901
AFFOペイアウトレシオ	82.0%	82.2%	+0.2%	88.1%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
 - 期中平均稼働率： 98.3%
 - 期末稼働率： 98.3%
- 総資産の増加
 - 3物件 435億円を取得ほか

第11期当期純利益 予想比差額要因

- 期中平均稼働率
 - 想定97.4%→実績98.3%
- NOIの変動 (+135百万円)

Ⅶ. Appendix 第12期及び第13期の業績予想

	11期 (2018年5月期)	第12期 (2018年11月期)			第13期 (2019年5月期)
	実績(A)	前回予想 (2018年2月26日時点)	今回予想(B)	(B) - (A)	予想
運用状況 (百万円)					
営業収益	18,435	19,085	19,542	+1,107	19,597
営業利益	8,803	8,944	9,260	+456	9,103
経常利益	8,076	8,257	8,567	+491	8,405
当期純利益	8,075	8,256	8,566	+491	8,404
1口当たり分配金 (円)					
1口当たり分配金 (合計)	4,373	4,336	4,400	+27	4,431
1口当たり利益分配金	3,694	3,777	3,919	+225	3,845
1口当たり利益超過分配金	679	559	481	-198	586
各種指標 (百万円)					
NOI	14,613	15,030	15,399	+786	15,414
LTV	36.4%	36.9%	37.0%	+0.6%	37.8%
総資産	567,153	570,689	571,241	+551	576,922
有利子負債	206,300	210,800	211,300	+500	217,800
資本的支出	705	700	798	+97	747
AFFO	11,625	12,022	12,240	+217	12,334
AFFOペイアウトレシオ	82.2%	78.8%	78.6%	-0.2%	78.5%

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
 - 第12期平均稼働率：97.8%
 - 第13期平均稼働率：98.0%

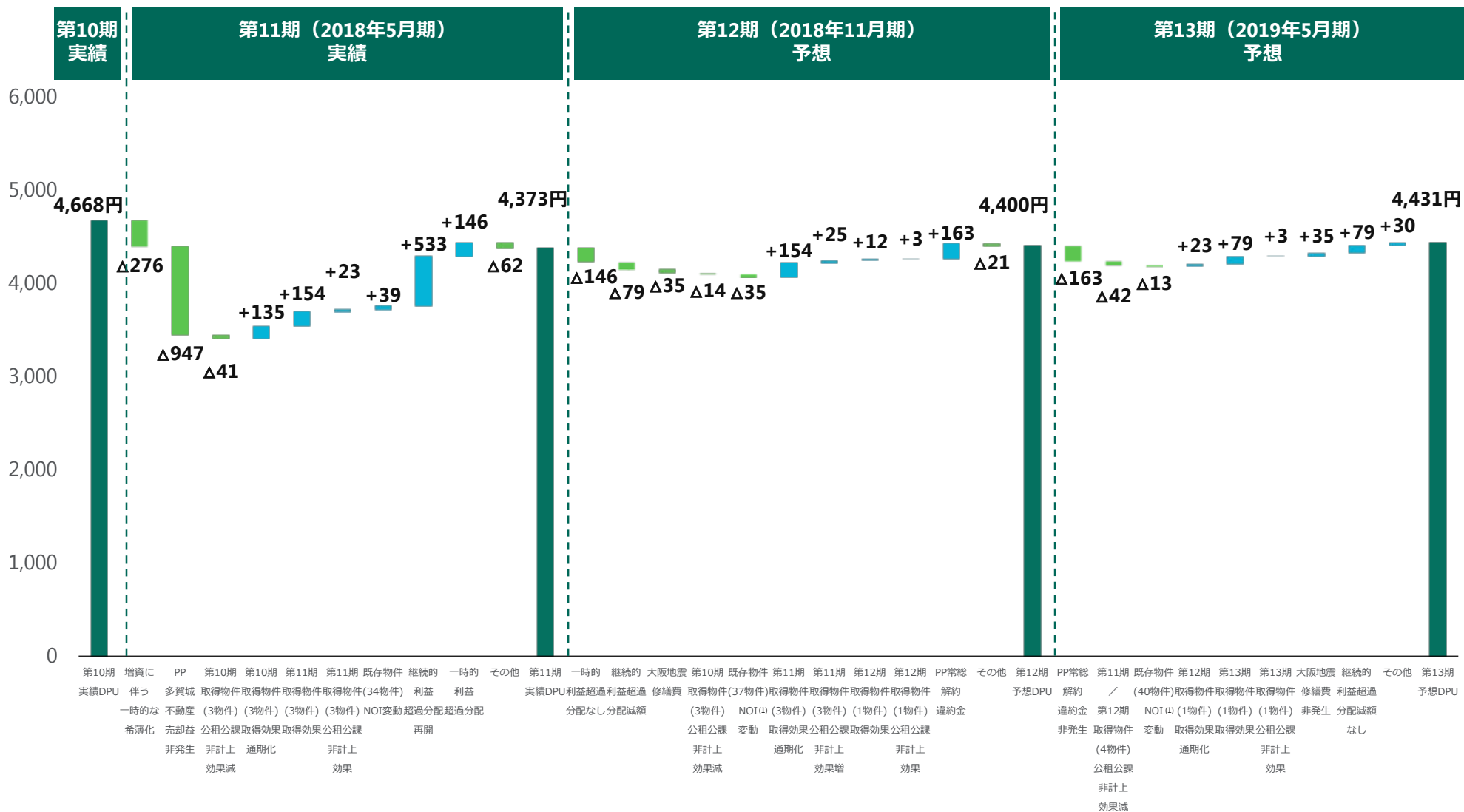
第11期 vs 第12期 主な収支及び一口当たり分配金 の変動要因

- 収入
 - 第11期取得物件（3物件）取得効果通期化 (+)
 - PP古河3取得効果 (+)
 - PP常総解約違約金 (+)
- 費用
 - 大阪府北部地震修繕費 (-)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配なし (-)
 - 継続的利益超過分配減額 (-)

第12期 vs 第13期 主な収支及び一口当たり分配金 の変動要因

- 収入
 - PPつくば1-A取得効果 (+)
 - PP常総解約違約金なし (-)
- 費用
 - 新規取得物件固都税費用化 (-)
- 分配金
 - 継続的利益超過分配減額なし (+)

VII. Appendix

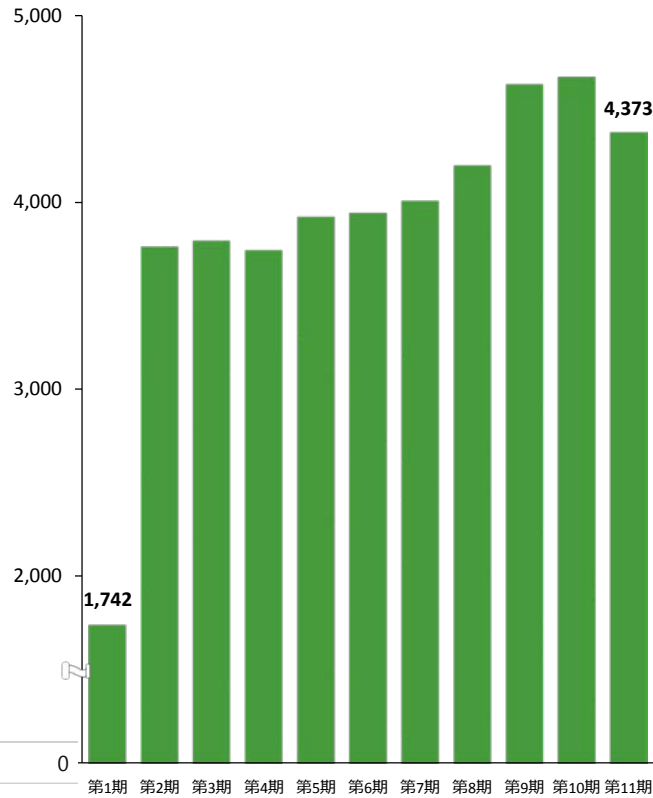


VII. Appendix 上場来の分配金及びNAVの推移

- 第11期分配金実績：4,373円（前期比－6.3%、予想比＋1.7%）
- 1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVは上場来11期連続上昇

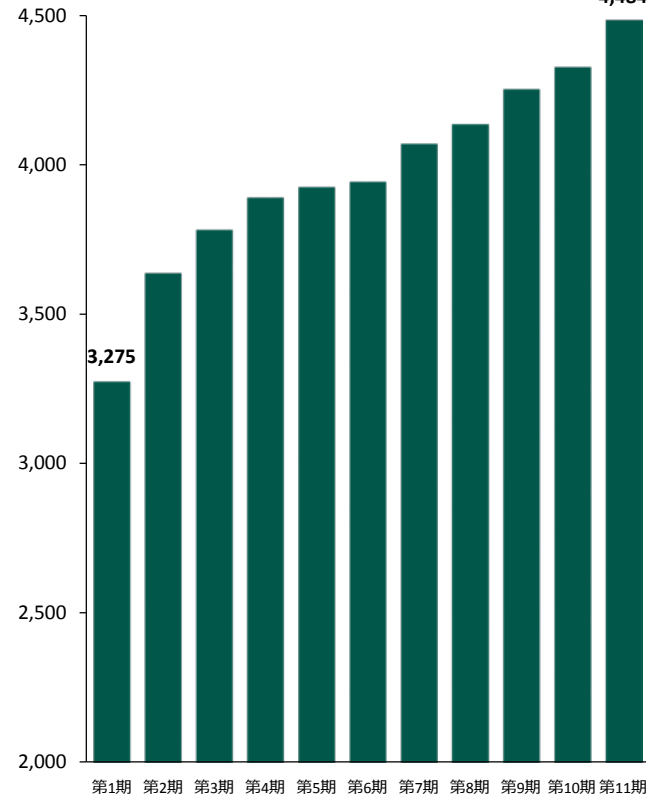
1口当たり分配金 (1)

(円)



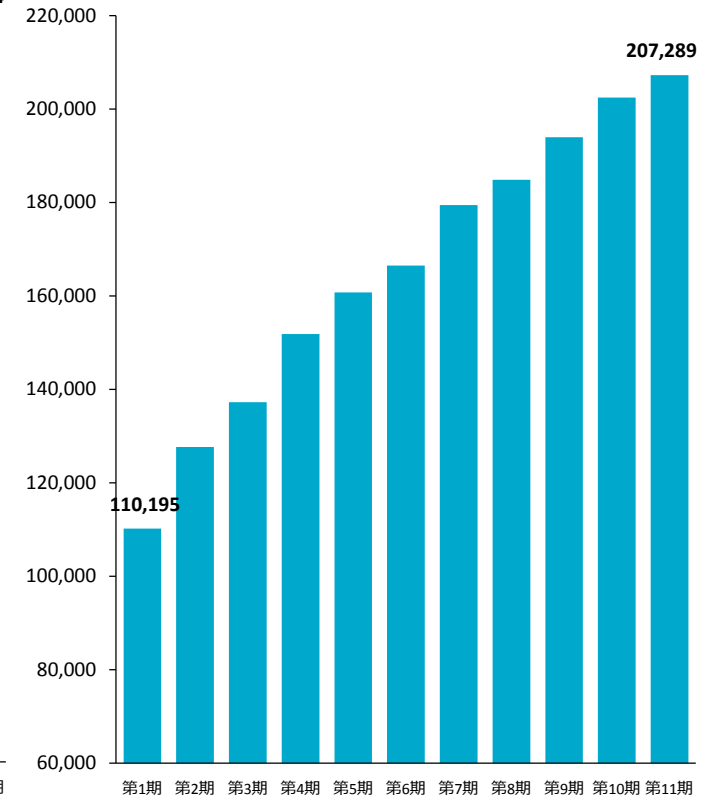
1口当たり分配金（一時効果調整後） (1)(2)

(円)



1口当たりNAV (1)(3)

(円)



資産の部	第10期末（千円）	第11期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	21,091,230	19,994,172
信託現金及び信託預金	4,119,378	4,057,793
営業未収入金	1,178,794	1,537,088
前払費用	333,265	378,745
繰延税金資産	1	27
未収消費税等	1,540,068	1,319,143
その他	28	4,025
流動資産合計	28,262,768	27,290,997
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	6,681,856	6,593,381
構築物	159,982	150,696
工具、器具及び備品	2,995	2,742
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	278,333,016	304,094,631
信託構築物	5,408,084	5,899,822
信託機械及び装置	9,348	9,016
信託工具、器具及び備品	462,160	501,026
信託その他	0	0
信託土地	202,635,652	217,022,982
信託建設仮勘定	71,138	16,974
有形固定資産合計	497,598,439	538,125,481
無形固定資産		
信託その他	12,526	11,820
無形固定資産合計	12,526	11,820
投資その他の資産		
長期前払費用	1,682,701	1,662,057
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	1,693,101	1,672,457
固定資産合計	499,304,066	539,809,758
III 繰延資産		
繰延資産合計	57,272	52,333
資産合計	527,624,107	567,153,089

負債の部	第10期末（千円）	第11期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	1,434,686	1,088,428
短期借入金	6,300,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	-	6,400,000
未払金	296,133	197,281
未払費用	1,677,895	1,796,019
未払法人税等	616	1,166
前受金	2,961,566	3,610,862
その他	399,534	66,493
流動負債合計	13,070,433	19,460,250
II 固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	176,200,000	181,600,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	12,551,061	13,766,843
その他	1,377	328
固定負債合計	201,000,212	207,614,944
負債合計	214,070,645	227,075,195
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	310,465,975	338,516,767
出資総額控除額	△6,515,132	△6,515,132
出資総額	303,950,843	332,001,635
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,602,618	8,076,258
剰余金合計	9,602,618	8,076,258
投資主資本合計	313,553,462	340,077,894
純資産合計	313,553,462	340,077,894
負債純資産合計	527,624,107	567,153,089

	第10期（千円）	第11期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	15,944,794	17,173,631
その他賃貸事業収入	1,272,775	1,261,650
不動産等売却益	2,069,771	-
営業収益合計	19,287,342	18,435,281
営業費用		
賃貸事業費用	7,348,224	7,910,462
資産運用報酬	1,503,755	1,611,517
資産保管・一般事務委託報酬	40,156	41,954
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	41,882	47,639
営業費用合計	8,953,818	9,631,374
営業利益	10,333,523	8,803,907
営業外収益		
受取利息	140	110
未払分配金戻入	1,210	895
固定資産税等精算金差額	-	279
消費税等還付加算金	4,876	607
営業外収益合計	6,227	1,892
営業外費用		
支払利息	395,072	411,521
投資法人債利息	30,536	31,795
創立費償却	6,787	-
投資法人債発行費償却	4,732	4,939
融資関連費用	177,955	183,848
投資口交付費	25,041	24,691
投資口公開関連費用	78,659	72,342
その他	18,982	22
営業外費用合計	737,767	729,161
経常利益	9,601,983	8,076,639

	第10期（千円）	第11期（千円）
税引前当期純利益	9,601,983	8,076,639
法人税、住民税及び事業税	638	1,183
法人税等調整額	10	△26
法人税等合計	649	1,156
当期純利益	9,601,334	8,075,482
前期繰越利益	1,284	776
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,602,618	8,076,258

Ⅶ. Appendix ポートフォリオ一覧

	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 ⁽²⁾ (%)	実績NOI 利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率	PML値	施工者
取得 第1期 資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	43,700	125,026	5.9%	9.6	5.3%	5.5%	100.0%	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	33,500	113,471	4.8%	9.0	5.3%	5.6%	94.7%	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	32,800	144,897	4.4%	7.0	6.0%	5.9%	95.4%	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	31,700	130,553	4.3%	11.1	5.6%	5.5%	95.2%	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	15,500	74,874	2.3%	10.3	5.3%	4.2%	89.6%	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	17,000	91,455	2.2%	10.4	6.7%	6.5%	98.1%	3.9%	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	8,960	42,751	1.1%	9.0	6.5%	6.4%	100.0%	7.7%	新日鉄エンジニアリング
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,250	19,898	0.8%	6.4	5.7%	5.8%	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	3,850	21,778	0.5%	5.9	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	4,770	28,765	0.7%	6.4	6.1%	5.5%	100.0%	0.6%	大林組	
第1期取得資産合計 / 平均				156,150	197,030	793,472	27.0%	9.2	-	-	-	-	
取得 第2期 資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	36,500	73,145	5.1%	12.7	4.9%	5.0%	93.9%	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	28,200	95,121	3.8%	5.8	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	13,700	56,556	1.9%	13.5	5.5%	5.7%	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	10,300	62,058	1.5%	13.3	6.2%	6.9%	97.6%	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	5,890	32,230	0.8%	11.1	6.2%	7.0%	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	20,700	91,446	3.0%	12.8	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	21,800	91,399	3.3%	11.2	5.3%	5.4%	99.8%	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	25,200	91,529	3.5%	4.9	5.2%	5.3%	100.0%	1.1%	清水建設	
第2期取得資産合計 / 平均				132,430	162,290	593,487	22.9%	10.2	-	-	-	-	
取得 第3期 資産	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	17,000	31,022	2.4%	11.0	4.8%	5.0%	94.2%	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	17,300	63,973	2.4%	10.1	5.3%	5.5%	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	25,000	106,135	3.6%	6.1	5.3%	5.5%	100.0%	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	7,320	40,520	1.0%	9.7	6.6%	6.7%	100.0%	3.2%	西松建設
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	66,620	241,651	9.3%	8.7	-	-	-	-	
取得 第4期 資産	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	9,480	42,005	1.4%	4.3	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	10,300	32,500	1.4%	8.2	5.3%	5.2%	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	14,800	75,493	2.4%	4.5	5.0%	6.1%	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	10,300	39,527	1.6%	4.7	5.1%	5.2%	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	7,340	32,511	1.1%	4.5	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	52,220	222,037	7.9%	5.2	-	-	-	-	
取得 第7期 資産	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	13,800	69,432	2.2%	4.2	5.2%	5.5%	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	7,560	37,165	1.2%	3.6	5.1%	5.5%	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	18,500	78,087	3.0%	3.4	4.8%	5.1%	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	5,290	26,353	0.8%	2.7	5.7%	5.9%	100.0%	1.4%	西松建設
第7期取得資産合計 / 平均				42,140	45,150	211,038	7.3%	3.6	-	-	-	-	
取得 第9期 資産	M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	10,300	52,982	1.6%	10.0	5.5%	5.3%	100.0%	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	8,400	34,158	1.3%	1.6	5.3%	5.3%	100.0%	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	14,400	62,468	2.4%	1.6	5.1%	5.3%	100.0%	0.3%	フジタ
第9期取得資産合計 / 平均				30,620	33,100	149,609	5.3%	4.2	-	-	-	-	
取得 第10期 資産	M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	14,200	58,159	2.4%	2.2	4.5%	4.8%	100.0%	4.6%	安藤・間
	M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	40,600	154,182	6.6%	1.7	4.5%	4.6%	100.0%	2.1%	清水建設
	B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,010	19,699	0.7%	1.1	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%	フジタ
第10期取得資産合計 / 平均				55,830	58,810	232,041	9.6%	1.8	-	-	-	-	
取得 第11期 資産	M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	17,300	50,714	2.9%	0.5	4.2%	4.1%	85.8%	3.4%	西松建設
	M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	5,340	27,960	0.9%	3.4	5.1%	5.0%	100.0%	3.5%	フジタ
	M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	21,400	98,076	3.7%	2.5	4.7%	4.9%	100.0%	3.1%	清水建設
	第11期取得資産合計 / 平均				43,560	44,040	176,750	7.5%	1.8	-	-	-	-
取得済資産合計 / 平均 (40物件)				560,330	659,260	2,620,089	96.8%	7.1	5.3%	5.4%	98.3%	1.2%	
予定 新規取得 資産	B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	5,440	29,196	0.9%	0.0	4.9%	-	100.0%	4.6%	フジタ
	B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	12,900	65,168	2.2%	0.0	4.8%	-	100.0%	2.1%	西松建設
	新規取得予定資産合計 / 平均				18,340	18,340	94,365	3.2%	0.0	-	-	-	-
ポートフォリオ合計 / 平均 (42物件)				578,670	677,600	2,714,454	100.0%	6.8	5.3%	-	98.4%	-	

Ⅶ. Appendix 鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第11期末						第10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) ⁽²⁾	直接還元利回り (%) ⁽²⁾
				第10期末との差		第10期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	43,700	500	4.0	0	32,303	11,396	43,200	4.0
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	33,500	-200	4.3	0	26,147	7,352	33,700	4.3
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	32,800	-100	4.6	0	23,509	9,290	32,900	4.6
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	31,700	700	4.4	-0.1	23,253	8,446	31,000	4.5
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,500	200	4.5	-0.1	12,439	3,060	15,300	4.6
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	17,000	100	4.8	-0.1	11,532	5,467	16,900	4.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	8,960	260	4.5	-0.1	5,990	2,969	8,700	4.6
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,250	-20	4.7	0	4,193	1,056	5,270	4.7
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,850	80	4.7	-0.1	2,815	1,034	3,770	4.8
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,770	110	4.7	-0.1	3,572	1,197	4,660	4.8
第1期取得資産合計		156,150	197,030	1,630	-	-	145,757	51,272	195,400	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	36,500	-	3.8	0	29,267	7,232	36,500	3.8
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	28,200	-100	4.3	0	20,678	7,521	28,300	4.3
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,700	-100	4.2	0	10,564	3,135	13,800	4.2
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	10,300	100	4.9	0	7,995	2,304	10,200	4.9
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,890	20	4.9	0	4,459	1,430	5,870	4.9
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,700	100	4.6	0	16,957	3,742	20,600	4.6
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,800	-	4.6	0	18,219	3,580	21,800	4.6
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	25,200	500	4.1	-0.1	18,810	6,389	24,700	4.2
第2期取得資産合計		132,430	162,290	520	-	-	126,951	35,338	161,770	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	17,000	200	3.8	0	13,231	3,768	16,800	3.8
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	17,300	300	4.1	-0.1	13,012	4,287	17,000	4.2
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	25,000	500	4.4	-0.1	19,708	5,291	24,500	4.5
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	7,320	120	5.0	-0.1	5,124	2,195	7,200	5.1
第3期取得資産合計		54,070	66,620	1,120	-	-	51,077	15,542	65,500	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	9,480	-20	4.6	0	7,748	1,731	9,500	4.6
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,300	300	4.2	-0.1	8,047	2,252	10,000	4.3
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,800	-100	4.6	0	13,064	1,735	14,900	4.6
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	10,300	-	4.4	0	8,764	1,535	10,300	4.4
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,340	10	4.8	0	6,092	1,247	7,330	4.8
第4期取得資産合計		45,530	52,220	190	-	-	43,717	8,502	52,030	-
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,800	-	4.7	0	12,295	1,504	13,800	4.7
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,560	-30	4.7	0	6,904	655	7,590	4.7
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,500	-	4.5	0	17,261	1,238	18,500	4.5
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,290	110	5.1	-0.1	4,640	649	5,180	5.2
第7期取得資産合計		42,140	45,150	80	-	-	41,101	4,048	45,070	-
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	10,300	330	4.7	0	9,109	1,190	9,970	4.7
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,400	-	4.8	0	7,518	881	8,400	4.8
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	-	4.8	0	13,451	948	14,400	4.8
第9期取得資産合計		30,620	33,100	330	-	-	30,079	3,020	32,770	-
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	14,200	300	4.2	-0.1	13,537	662	13,900	4.3
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	40,600	900	4.2	-0.1	38,198	2,401	39,700	4.3
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,010	-	4.8	0	3,896	113	4,010	4.8
第10期取得資産合計		55,830	58,810	1,200	-	-	55,633	3,176	57,610	-
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	17,300	300	4.0	0	17,069	230	17,000	4.0
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,340	80	4.9	0	5,305	34	5,260	4.9
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	21,400	100	4.6	0	21,428	-28	21,300	4.6
第11期取得資産合計		43,560	44,040	480	-	-	43,803	236	43,560	-
取得済資産合計 (40物件)		560,330	659,260	5,550	-	-	538,120	121,139	653,710	-
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,440	0	4.8	0	-	-	5,440	4.8
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	12,900	0	4.7	0	-	-	12,900	4.7
新規取得予定資産合計		18,340	18,340	0	-	-	-	-	18,340	-
ポートフォリオ合計 (42物件)		578,670	677,600	5,550	-	-	-	-	672,050	-

1. 2018年5月末日現在
2. 2017年11月末日現在。第11期取得資産及び新規取得予定資産は2017年12月末日現在

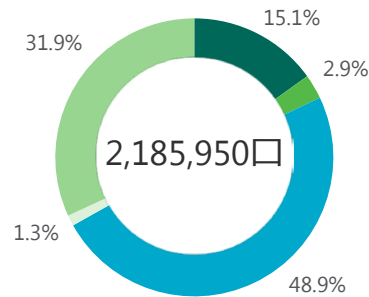
Ⅶ. Appendix 有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 ⁽²⁾	摘要
短期 借入金	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	6,300	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） + 0.17% ⁽³⁾	2017年8月8日	2018年8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	6,400	0.8101% ⁽⁴⁾	2013年12月3日	2018年12月3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	1,000	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） + 0.24% ⁽³⁾	2014年11月27日	2019年11月27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	0.0757% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2021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	14,000	0.2236% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2021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	6,000	0.1726% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	14,000	0.5749% ⁽⁴⁾	2015年3月30日	2022年3月31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	10,000	0.262% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2022年4月28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	7,600	0.4129% ⁽⁴⁾	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	20,000	0.3125% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2023年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.39% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	6,000	0.3725% ⁽⁴⁾	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	4,000	0.528% ⁽⁴⁾	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	23,300	0.4369% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	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	9,400	0.7167% ⁽⁴⁾	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	0.6327% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	2018年3月13日	2028年3月13日	
	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	
投資 法人債	第3回無担保投資法人債	2,000	0.18%	2017年6月15日	2021年6月15日	
	第4回無担保投資法人債	1,500	0.28%	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	0.50%	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	0.86%	2017年6月15日	2032年6月15日	
合計		206,300	-	-	-	

- 2018年5月末日現在。三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行及びみずほ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
- 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
- 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
- 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

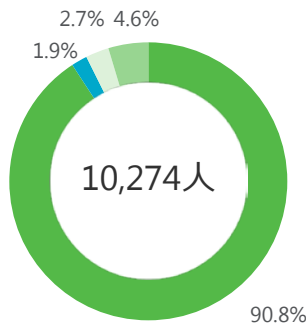
VII. Appendix 投資主の状況

所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ 329,590口
■ 個人・その他 62,678口
■ 金融機関（証券会社を含む） 1,069,408口
■ その他の法人 27,353口
■ 外国法人等 696,921口

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他 9,328人
■ 金融機関（証券会社を含む） 191人
■ その他国内法人 278人
■ 外国法人等 477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 ⁽²⁾
1	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	327,590	14.98%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	327,047	14.96%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	295,209	13.50%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	82,916	3.79%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	71,945	3.29%
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	66,739	3.05%
7	ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー	35,507	1.62%
8	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	35,188	1.60%
9	ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	32,420	1.48%
10	ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	22,997	1.05%
合計		1,297,558	59.35%

VII. Appendix Aクラス物流施設について

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プロロジス・グループの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



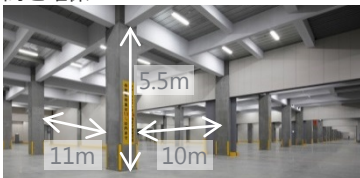
■ 車路及びトラックバス

各階の車路は、13～14m以上
車路の高さは梁下で5.5m以上
トラックバスは間口10m以上
奥行13m以上を確保



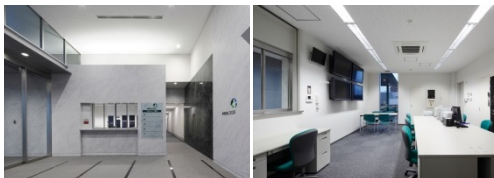
■ 倉庫内スペース

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

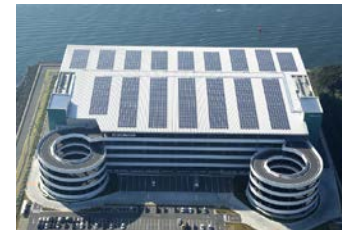
■ アメニティの充実

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

プロロジス・グループで推進する再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムの導入等の実施



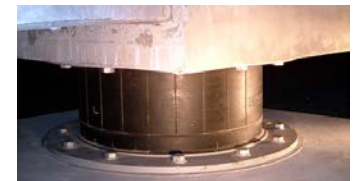
外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用

■ 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、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の制定する「CASBEE」において新築 / 既存（簡易版）のS及びAランク認証を取得

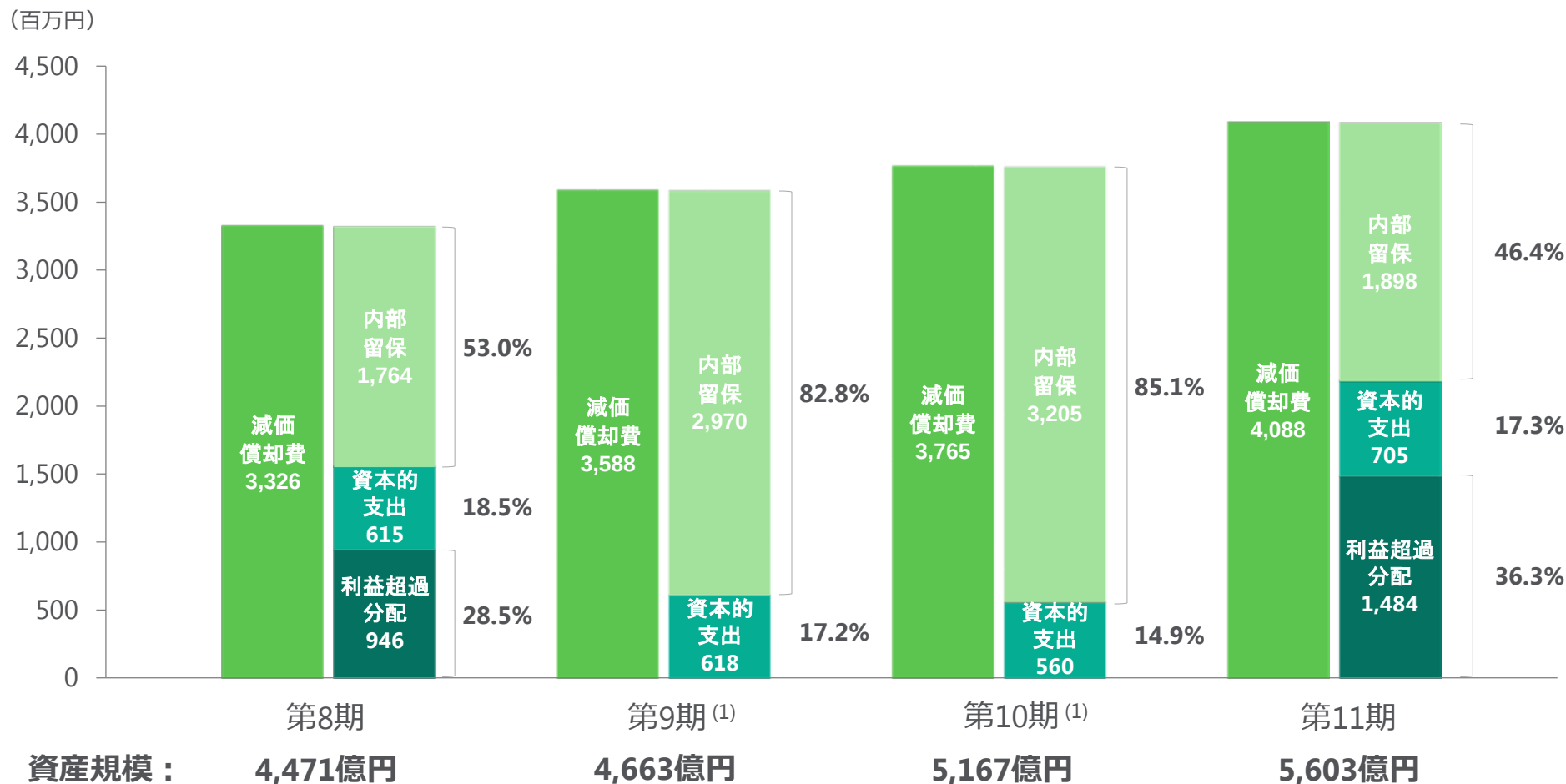
■ 災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み

- 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

過去の利益超過分配と資本的支出の比較



本投資法人は、健全な財務の安定性を維持しつつ、減価償却費の一定の範囲内で利益超過分配を実施しています

100



PROLOGIS[®]

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)