



日本プロロジスリート投資法人（証券コード：3283） 第21期（2023年5月期）決算説明資料

2023年7月

Table of Contents

目次

1.	第12回・第13回公募増資と 新たなフラッグシップ物件	2
2.	第21期（2023年5月期）決算ハイライト	11
3.	物流不動産マーケットの動向	21
4.	Appendix	24

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。

2023年7月14日時点で、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。



プロロジスパーク草加



SECTION 1

第12回・第13回公募増資と新たなフラッグシップ物件

2期連続の公募増資により、着実な外部成長を実現(1)

2期連続の外部成長により、投資主価値の向上を加速

	第12回公募増資	第13回公募増資
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	2022年12月5日	2023年5月22日
オファリング総額	約252億円 (OA含む)	約259億円 (OA含む)
NAV倍率 ⁽¹⁾ (発行決議日時点)	1.27倍	1.14倍

第21期・第22期取得資産の概要	
取得価格合計 948億円	平均NOI利回り ⁽²⁾ 4.0%
平均築年数 ⁽³⁾ 1.1年	平均稼働率 ⁽³⁾ 100.0%

適格グリーンプロジェクト4物件

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%)



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%

第22期取得資産

プロロジスパーク草加



マルチテナント

取得価格：514億円
NOI利回り：3.7%

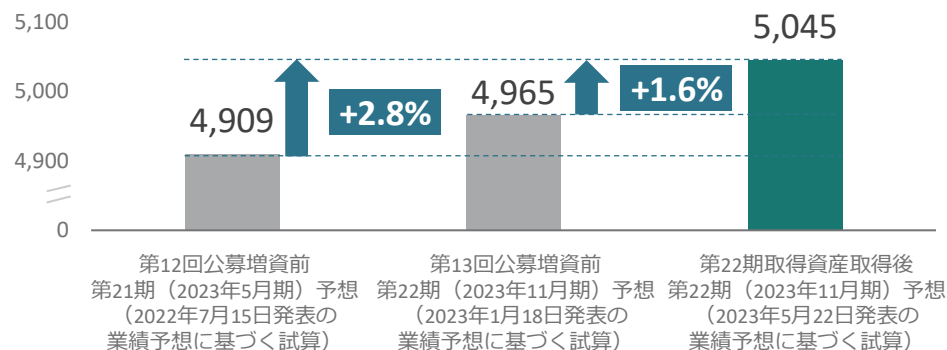
1. 発行決議日時点において開示済みの1口当たりNAV及び発行決議日における本投資法人の投資口価格の終値を用いて算出しています
2. 第21期取得資産については2022年9月末日時点の鑑定NOI、第22期取得資産については2023年3月末日時点の鑑定NOIを用いて算出しています
3. 2023年3月末日時点

2期連続の公募増資により、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+2.8%成長、1口当たりNAVは+0.5%成長

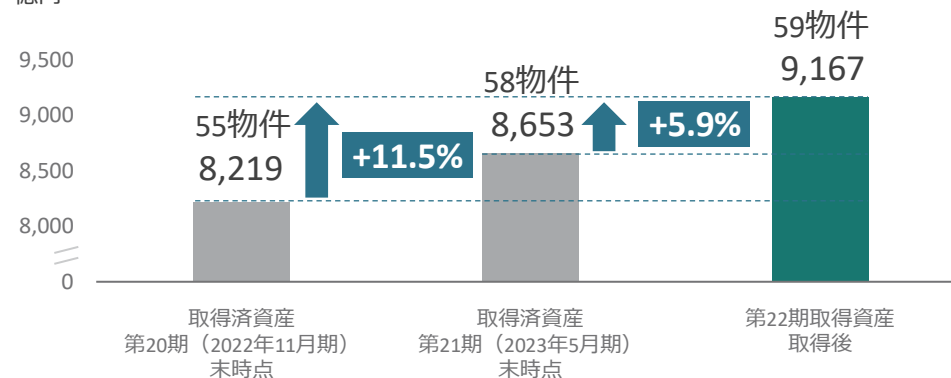
1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽²⁾

円



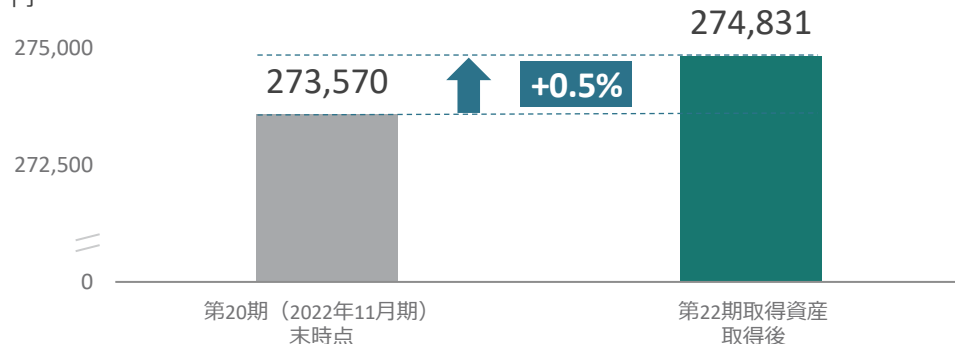
資産規模

億円

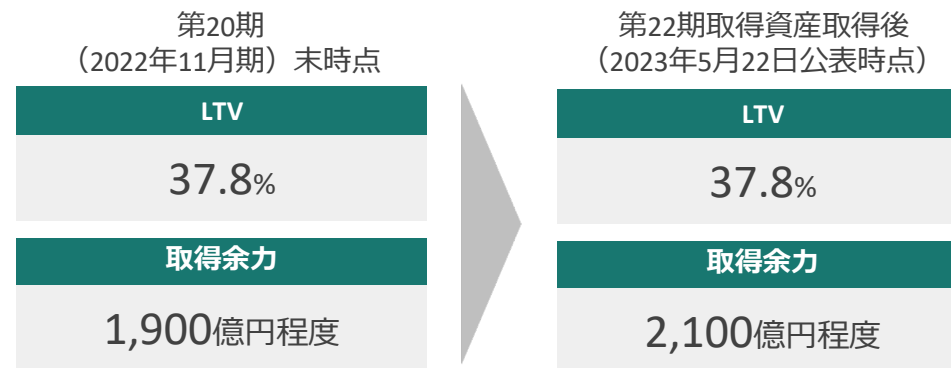


1口当たりNAV⁽³⁾

円



LTV・取得余力⁽⁴⁾



- 第13回公募増資を決議した2023年5月22日に公表した数値を記載しています
- 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
- 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
- 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

新たなフラッグシップ物件(1) – 第22期取得資産

M-40 プロロジスパーク草加 – 東京都心に近接かつ免震構造を有する希少な最新鋭の物流施設



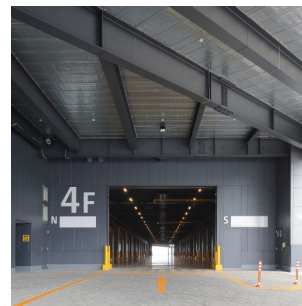
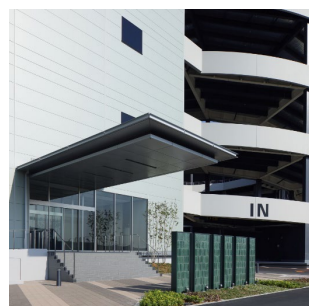
物件の概要

取得価格	51,400百万円
鑑定評価額	51,400百万円
NOI利回り	3.7%
所在地	埼玉県草加市
延床面積	143,756.15m ²
竣工日	2022年3月18日
環境評価	CASBEE新築Aランク
稼働率	100.0%

主要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
株式会社スズケン	66,450.78m ²	50.6%	15年
株式会社ヤオコー	32,608.35m ²	24.8%	14年

- 全ての入居テナントとの賃貸借契約において、**CPI変動率等**を基準とした期間中の**賃料改定条項**を導入し、将来の物価変動へ対応



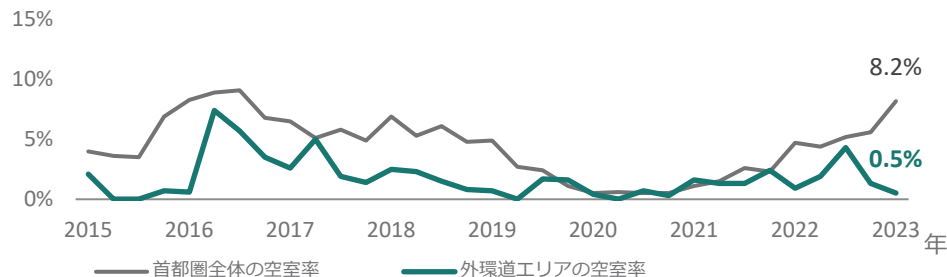
新たなフラッグシップ物件(2) – 第22期取得資産

M-40 プロロジスパーク草加 – 東京都心に近接かつ免震構造を有する希少な最新鋭の物流施設

首都圏のプライム立地である外環道エリアに所在



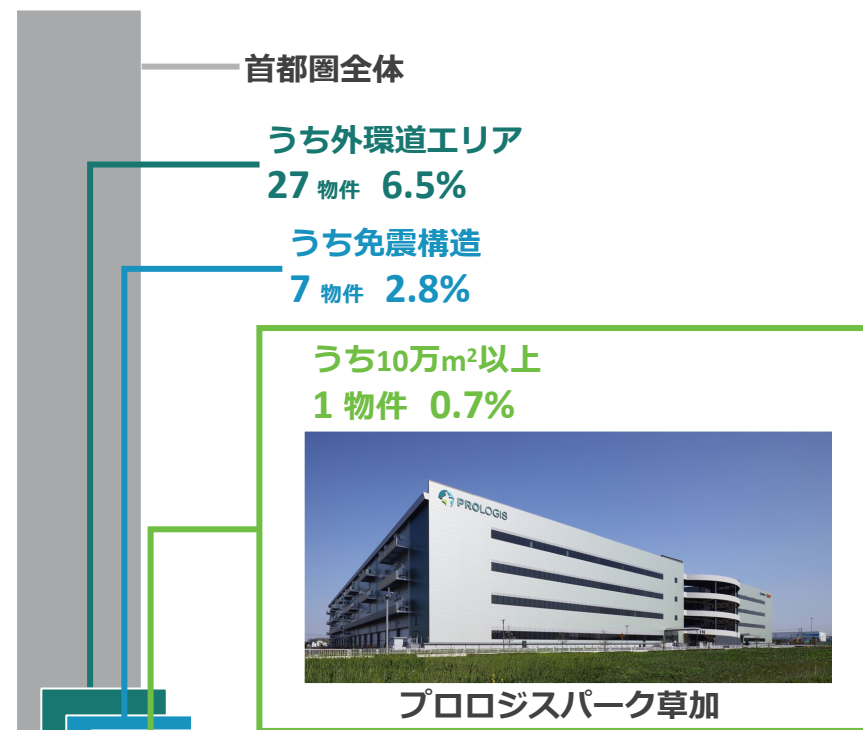
外環道エリアの空室率は相対的に低い水準を維持



(出所) シービーアールイー株式会社

外環道エリアにおける新規供給物件の希少性

【過去10年の首都圏の新規供給物件面積】



プロロジスパーク草加

(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

高い成長ポテンシャルを有するフラッグシップ物件

新たなフラッグシップ物件(3) – 第22期取得資産

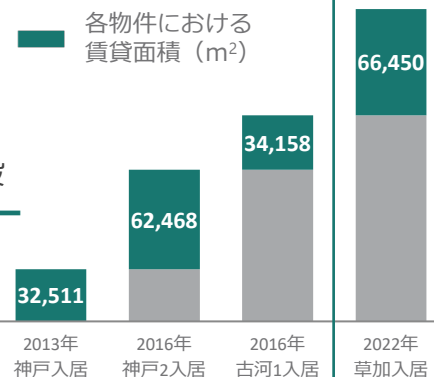
M-40 プロロジスパーク草加 – 物流効率化を求める顧客のニーズに合致

- ・ 東京外環自動車道「草加IC」、常磐自動車道「三郷IC」から至近のプライム立地
- ・ 前面道路（国道4号バイパス）では**東埼玉道路（自動車専用道路）**が整備中。至近に**新たなICが設置予定**
- ・ JR武蔵野線「**越谷レイクタウン**」駅より徒歩約15分
- ・ 人口密度の高い住宅エリアに囲まれ、**雇用確保**に有利
- ・ **免震構造**を採用。テナント誘致の幅が広がり**非常に高い競争力**を保持
- ・ 草加市と防災協定を締結し**防災拠点**として**地域コミュニティへ貢献**



株式会社スズケン

- ・ 物流機能のみならず製造受託機能を併設した**複合施設として大規模な機材を敷設**
- ・ プロロジス・グループの設計・開発力・施設運営管理能力を評価し、**リピートカスタマー**として入居
- ・ **免震構造**や**非常用発電機**の採用等の**事業継続性**の高さを高く評価



株式会社ヤオコー

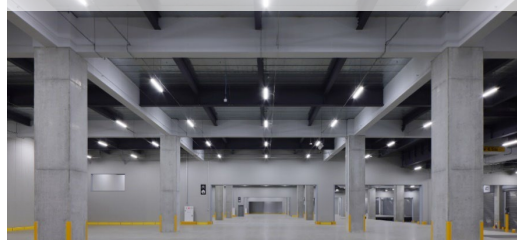
- ・ 同社初の独自倉庫管理システムを導入し、**物流の効率化と自動化**を実現
- ・ 第10次中期経営計画を達成するための物流インフラ整備の一環として入居。今後の**大規模店舗展開を可能**とする物流施設
- ・ 建物の**4面**に設けられた**トラックバース**を活用し小口配送を含む効率的な運営を予定

新たなフラッグシップ物件(4) – 第22期取得資産

M-40 プロロジスパーク草加 – 環境及び社会にも細心の配慮

環境負荷軽減への取組み

高天井用人感センサー付LED照明



約3MWの太陽光発電システム



カスタマーの雇用をサポート

従業員用の屋上駐車場約400台完備

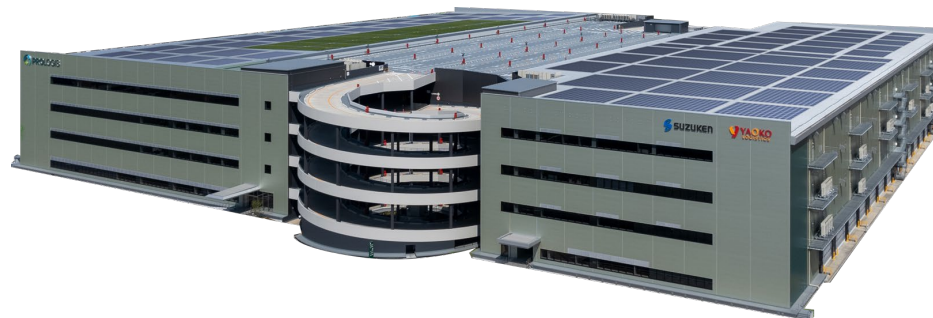


ゆとりのあるカフェテリア



地域コミュニティへの 貢献に資する取組み

- 草加市と
「災害時等における施設の
提供協力に関する協定」を締結



利便性の高い貸会議室



高効率オペレーションが可能な施設



- 首都圏最大級の**最大ワンフロア**
約1万坪の面積を有し、大規模な
自動化設備を導入可能
- 1階フロアは**4面にバース**が整備
されており、小口配送等において
も効率的な運営が可能

事業継続性に配慮した設備

非常用発電機及び大型オイルタンク



免震構造を採用



本投資法人のフラッグシップ物件(1)

プロロジスパーク草加の取得によりフラッグシップ物件を拡充

首都圏



M-01 プロロジスパーク市川1



M-02 プロロジスパーク座間1



M-40 プロロジスパーク草加



M-10 プロロジスパーク座間2



M-09 プロロジスパーク東京大田



M-16 プロロジスパーク東京新木場

近畿圏



M-38 プロロジスパーク猪名川1



M-31 プロロジスパーク京田辺



M-26 プロロジスパーク茨木



M-04 プロロジスパーク大阪2



M-36 プロロジスパーク猪名川2

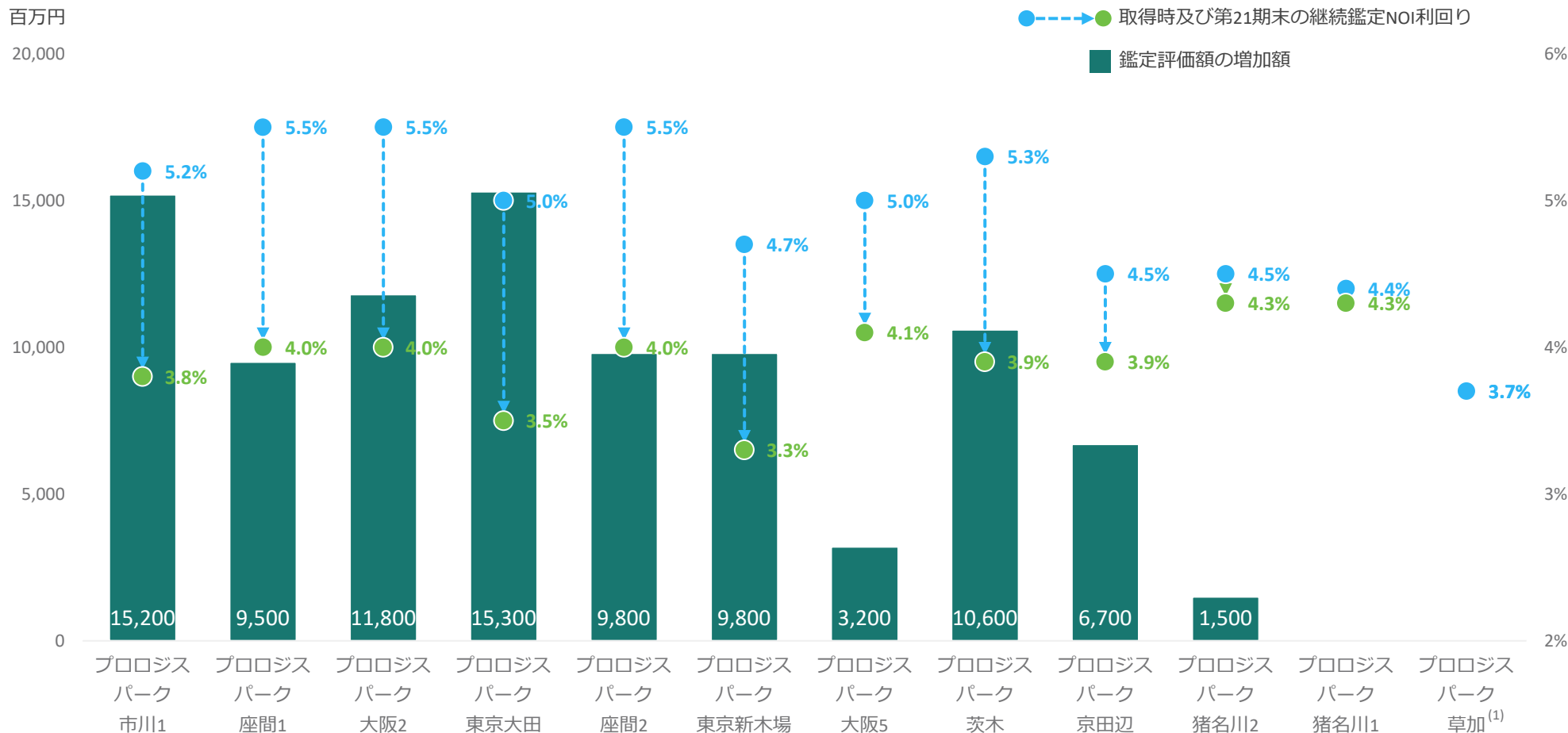


M-23 プロロジスパーク大阪5

本投資法人のフラッグシップ物件(2) – 経済価値のアップサイド

フラッグシップ物件の経済価値は取得時から継続して上昇

鑑定NOI利回りと鑑定評価額の変化（取得時点 vs. 第21期末時点）



1. プロロジスパーク草加については、取得時の鑑定NOI利回り（2023年3月末日時点）のみ記載しています



SECTION 2

第21期（2023年5月期）決算ハイライト

第21期決算ハイライト

- ① 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 力強いリーシング活動を実施、賃料上昇率は大きく向上
- ③ 引き続き豊富な外部成長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
- ⑤ ESGに関するKPIを新たに設定。目標達成に向けて順調に進捗

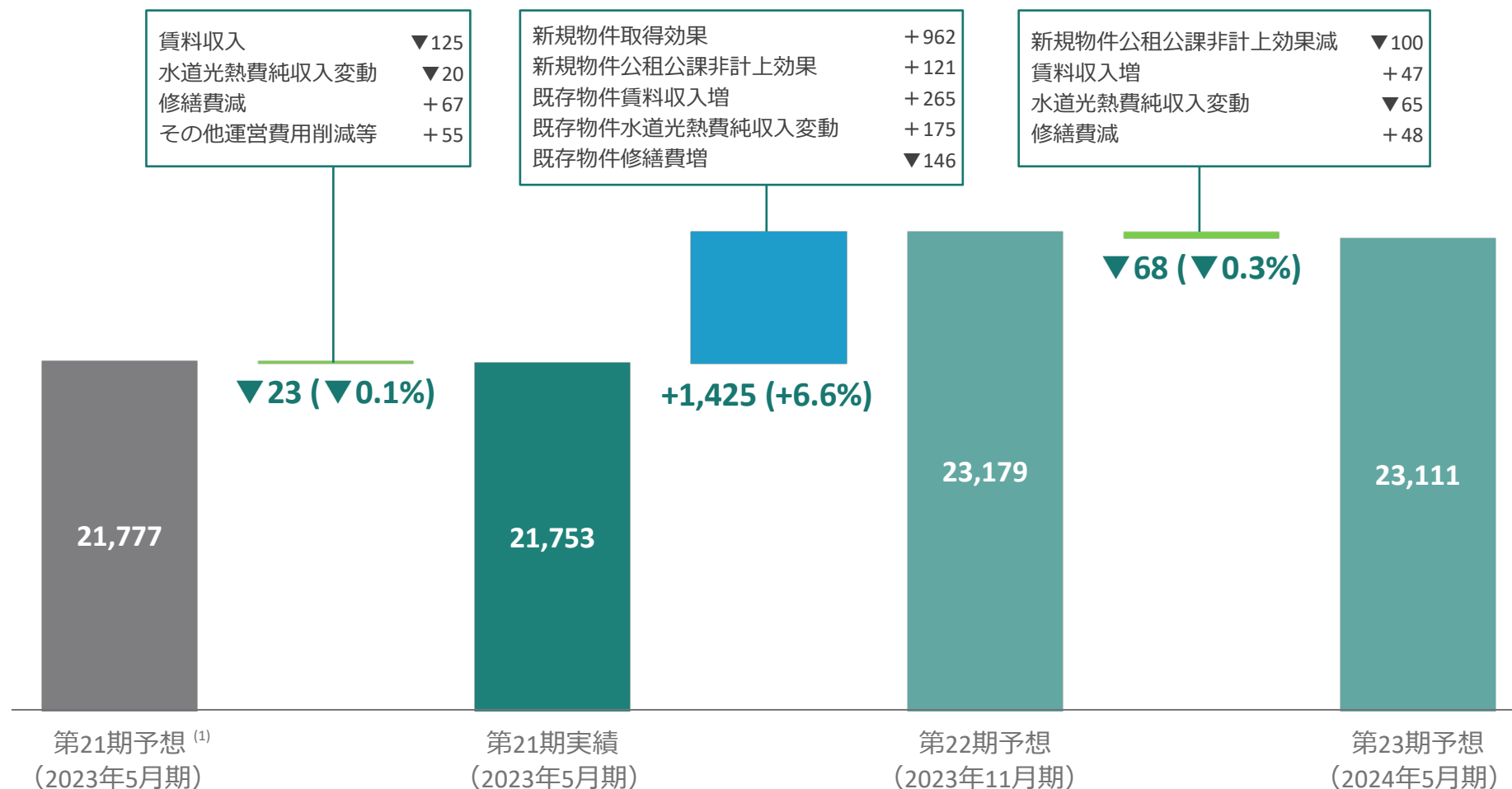


①安定的なポートフォリオ運営を継続、好調な業績を維持(1)

第22期のNOIは、新規物件取得効果を主因に+6.6%増加の予想

NOI

百万円

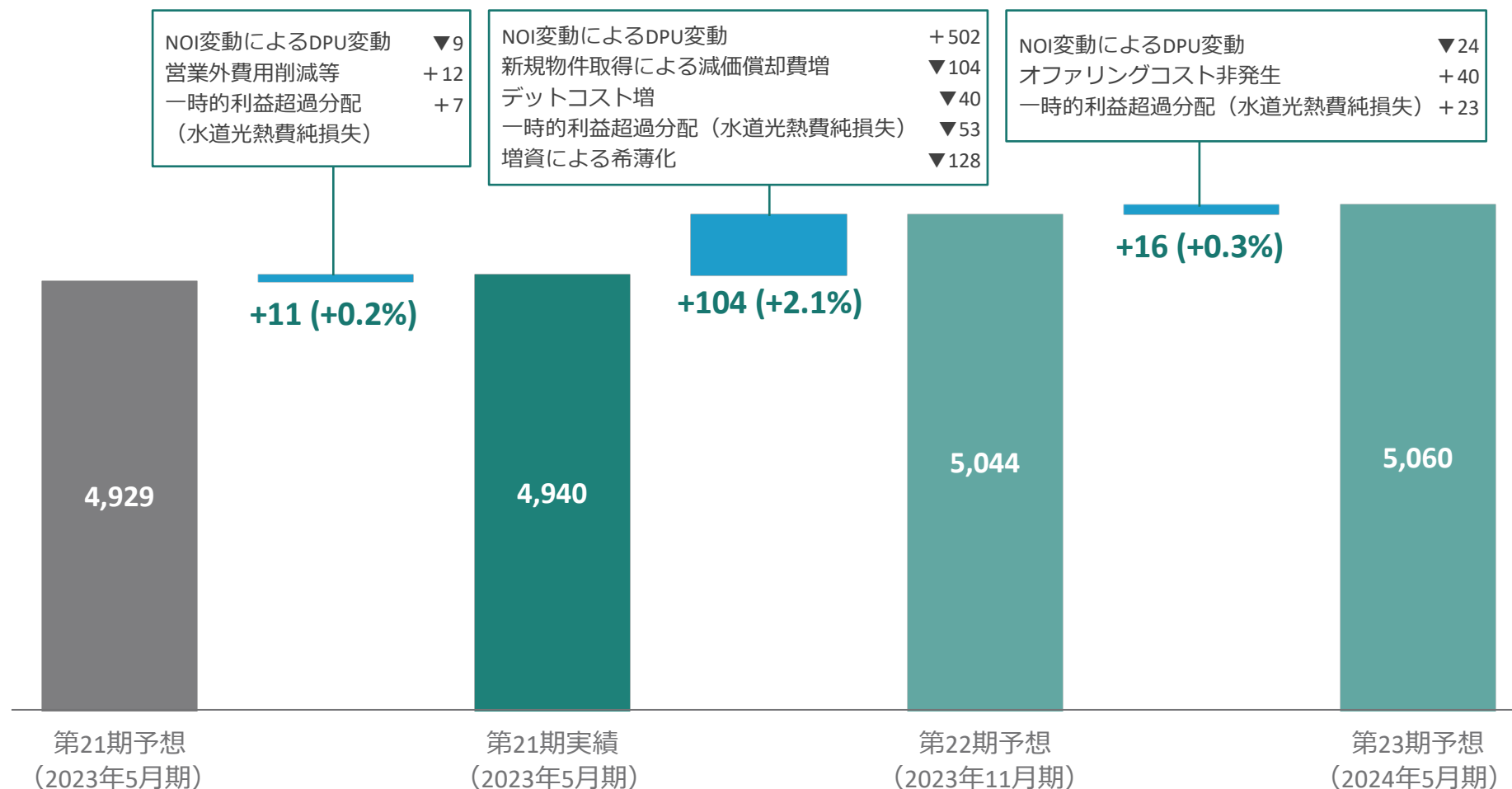


①安定的なポートフォリオ運営を継続、好調な業績を維持(2)

第21期のDPUは予想比+0.2%で着地。第22期以降は新規物件取得効果により安定的に推移する見通し

1口当たり分配金（DPU）

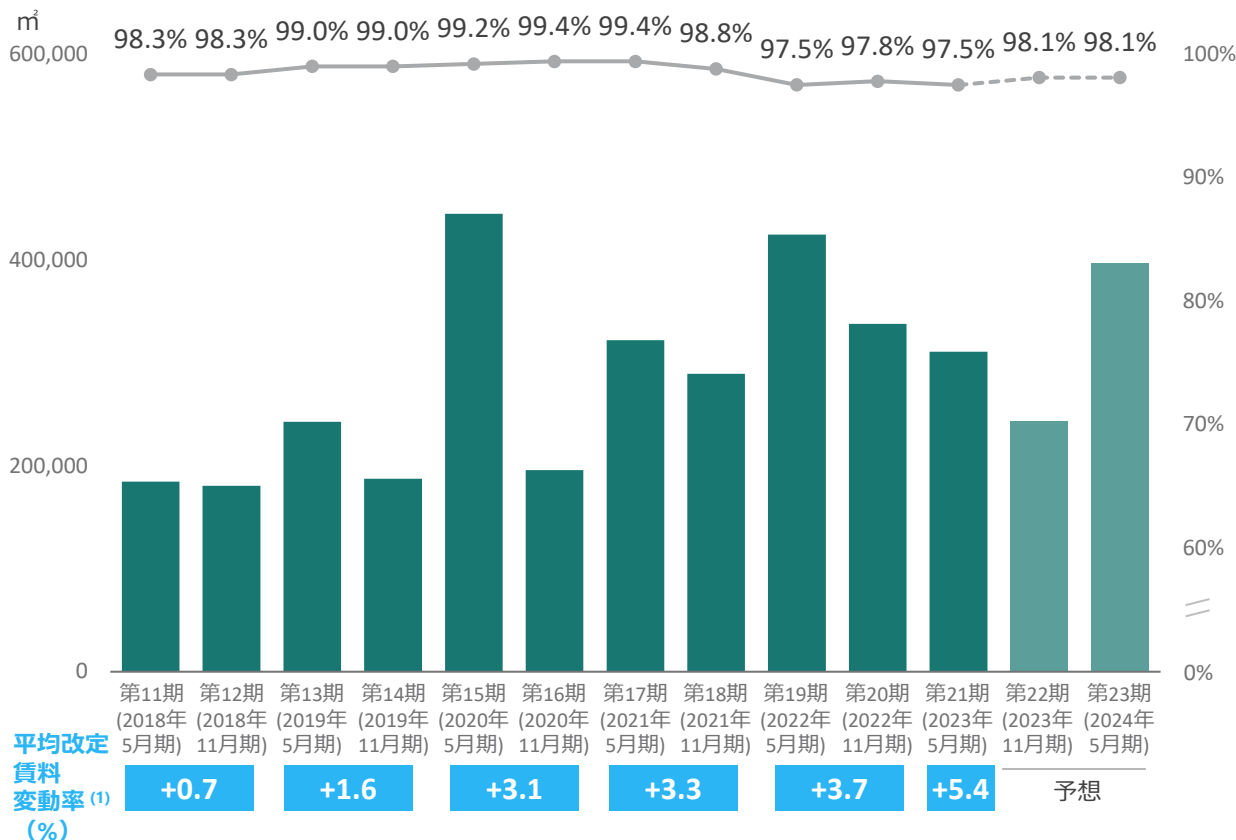
円



②力強いリーシング活動を実施、賃料上昇率は大きく向上(1)

期中平均稼働率は97.5%にて着地。平均改定賃料変動率は+5.4%を実現

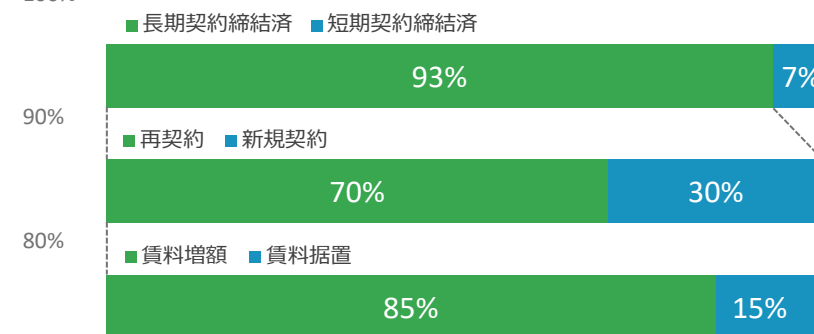
賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積



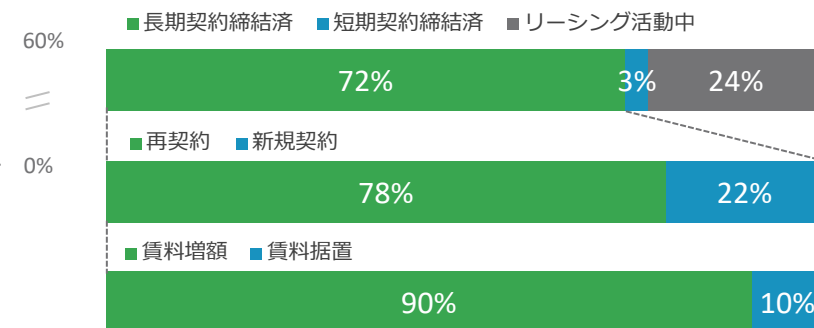
■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積（左軸） — 期中平均稼働率（右軸）

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第21期（2023年5月期）



第22期（2023年11月期）



- 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え各期の属する年の12月末日時点（第21期は2023年6月末日時点）で長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます
- 2023年6月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません

②力強いリーシング活動を実施、賃料上昇率は大きく向上(2)

きめ細やかなリーシング活動を実施。大きな内部成長を実現

リーシング活動事例

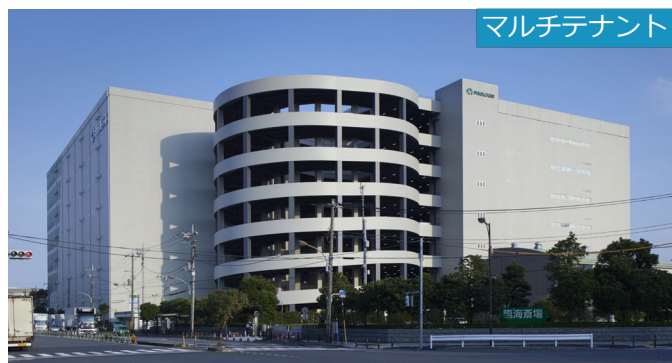
プロロジスパーク横浜鶴見



既存契約の契約期間	4.5年
新規契約の契約期間	5年
賃料上昇率	+10.2%

- 契約満了前からリーシング活動を実施し、**早期入居希望の顧客ニーズ2件を発掘**
- 既存顧客からの**転貸の形で契約期間満了前に新規顧客2社を誘致**
- 新規顧客との賃貸借契約が**ダウンタイム無し**でスタート

プロロジスパーク東京大田



既存契約の契約期間	10年
新規契約の契約期間	5年
賃料上昇率	+19.1%

- 既存顧客資産の**冷凍冷蔵設備を現状のままの引き受け**を希望する新規顧客を誘致
- 既存顧客は**原状回復費用を削減**
- 新規顧客は入居時の**初期コストを削減**
- 新規顧客（スタートアップ企業）の**成長にも大きく貢献**

③引き続き豊富な外部成長パイプラインを確保

プロロジス・グループからのスポンサー・サポートによる豊富な外部成長パイプライン

第22期取得資産



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年3月竣工

143,756 m²

優先交渉権取得済物件



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5月竣工

284,485 m²

開発中・計画中資産



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)

317,600 m²

1. * 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右下の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。
また、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

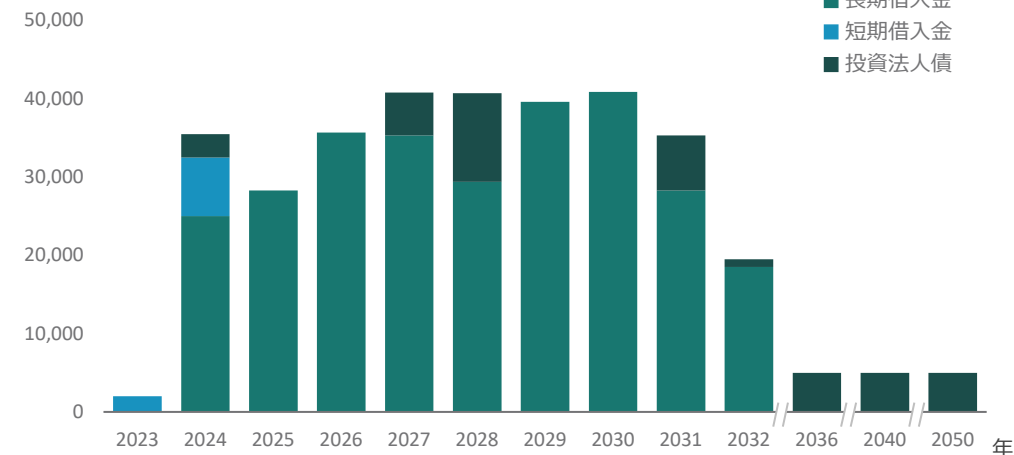
④業界トップクラスの強固な財務基盤を維持

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

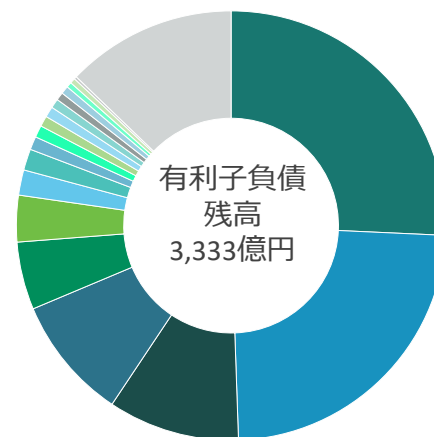
格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV ⁽²⁾ 37.7%	鑑定LTV ⁽²⁾⁽³⁾ 27.6%	取得余力 ⁽⁴⁾ 2,100億円程度
長期固定金利負債比率 97.1%	平均負債調達年数 ⁽⁵⁾ : 8.8年 平均負債残存年数 ⁽⁵⁾ : 5.5年	平均負債コスト ⁽⁶⁾ (融資手数料等を含む) 0.68%	含み益 (率) ⁽²⁾⁽⁷⁾⁽⁸⁾ 3,034億円 (38.0%)

有利子負債の返済期限の分散状況

百万円



有利子負債の調達先の分散状況



取引金融機関数 18社

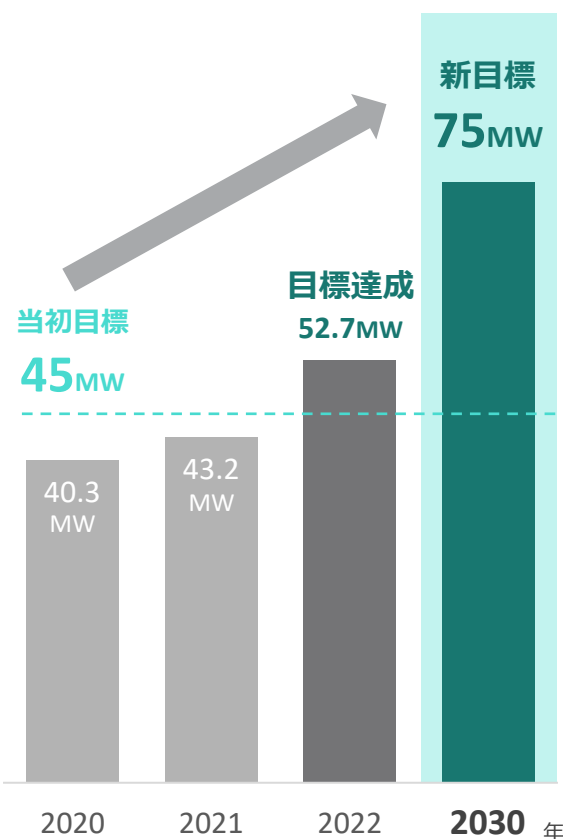
三井住友銀行	25.7%
三菱UFJ銀行	23.7%
みずほ銀行	9.9%
三井住友信託銀行	9.3%
日本政策投資銀行	5.1%
りそな銀行	3.5%
農林中央金庫	1.9%
福岡銀行	1.6%
西日本シティ銀行	1.0%
七十七銀行	0.9%
あおぞら銀行	0.8%
みずほ信託銀行	0.8%
伊予銀行	0.7%
山梨中央銀行	0.6%
日本生命保険	0.6%
SBI新生銀行	0.4%
信金中央金庫	0.4%
横浜銀行	0.2%
投資法人債	12.8%

- 2023年6月15日時点
- 2023年5月末日時点
- 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
- 第22期取得資産取得後
- 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
- 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
- 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
- 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

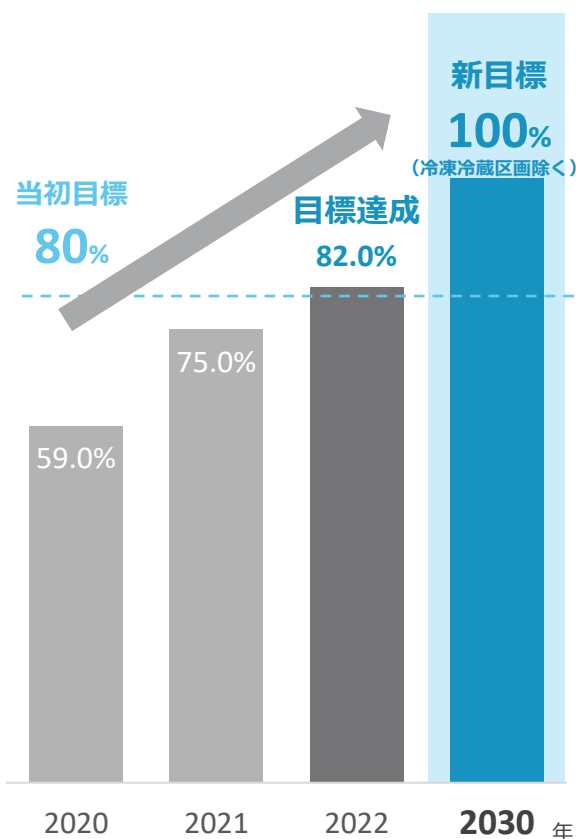
⑤ESGに関するKPIを新たに設定。目標達成に向けて順調に進捗(1)

脱炭素社会の実現に貢献する各KPIの達成に向けた進捗状況

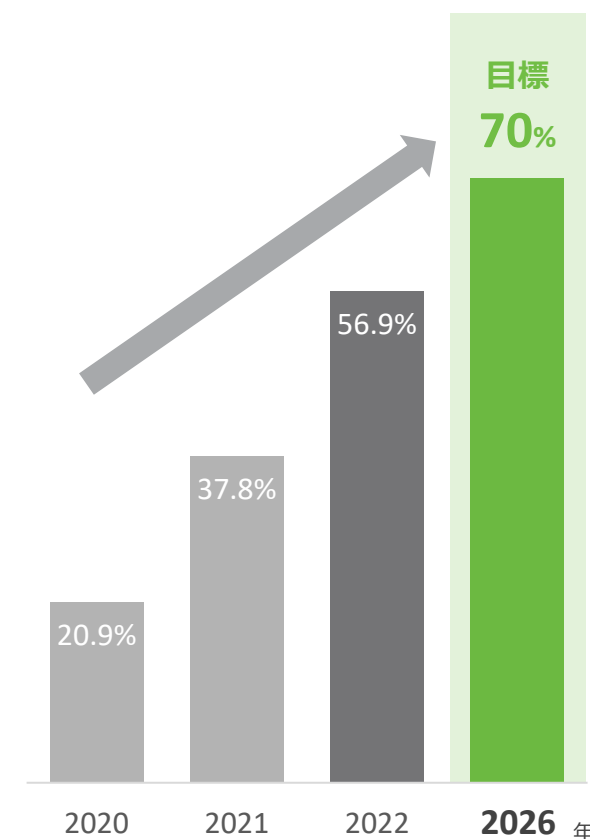
太陽光発電システムの導入推移



LED照明の導入比率



グリーンリース比率



⑤ESGに関するKPIを新たに設定。目標達成に向けて順調に進捗(1)

マテリアリティに対応するKPIのうち、昨年達成した目標については新たなKPIを設定

Environmental（環境）			Social（社会）			Governance（ガバナンス）		
マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）	マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）	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	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%	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
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） 新目標： 2030年までに 75MW	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%	リスク管理（レジリエンス）	16 平和と公正をすべての人に	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
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（%） 新目標： 2030年までに 100% （冷凍冷蔵区画を除く） 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	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%	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%
				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			



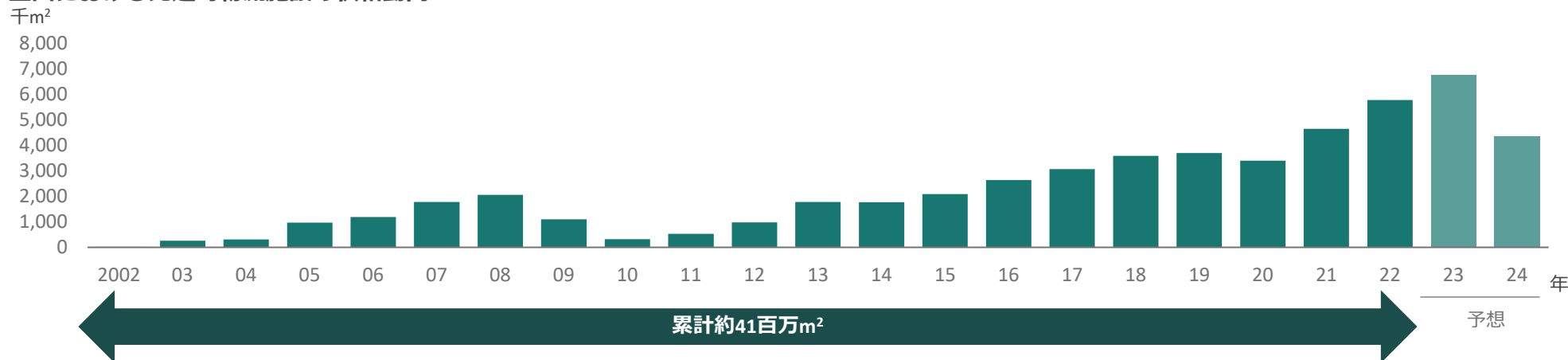
SECTION 3

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⁾



(出所) シービーアールイー株式会社

先進的物流施設のストック⁽²⁾



(出所) シービーアールイー株式会社

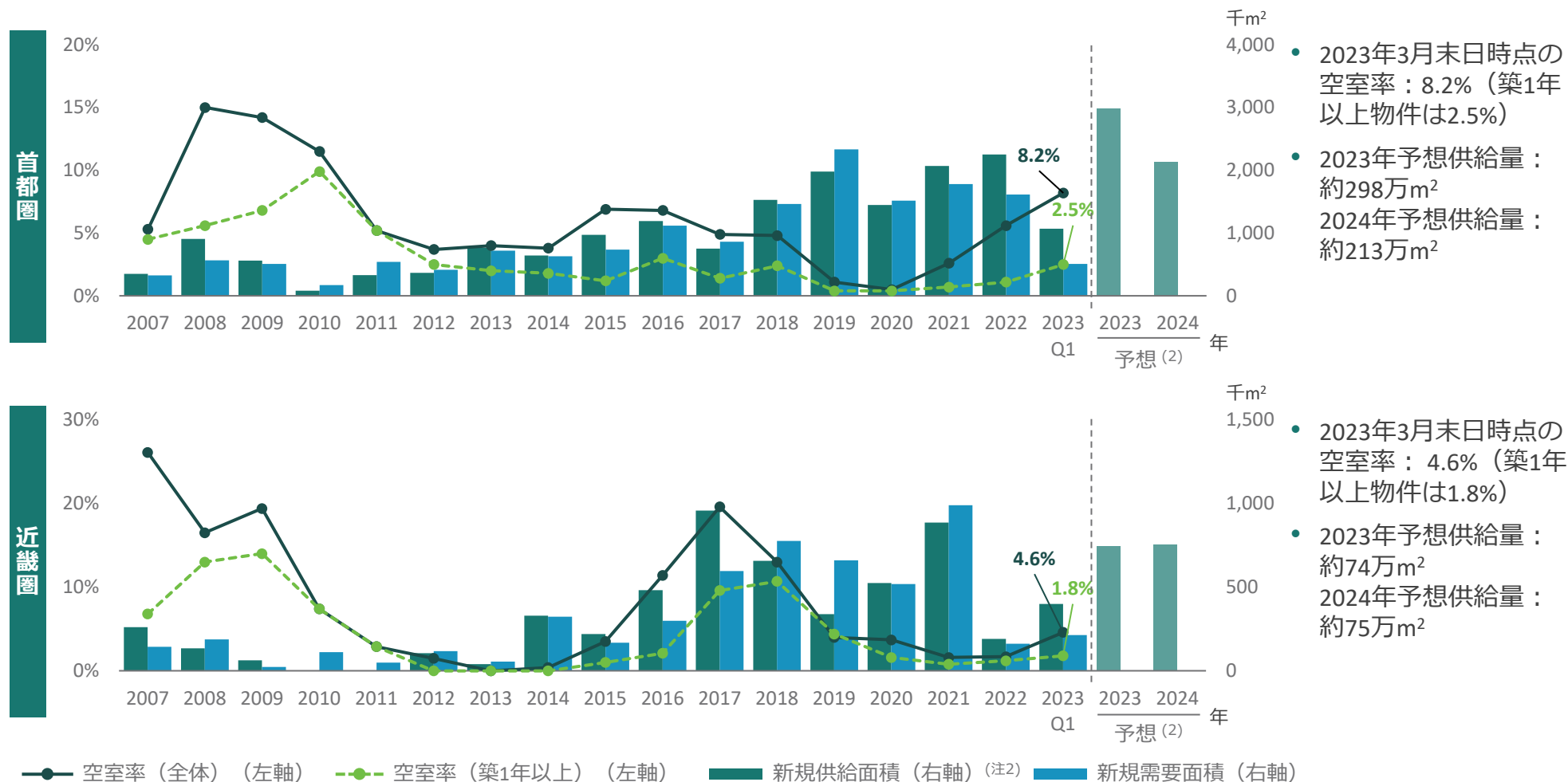
1. 2023年3月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）を対象としています。2023年及び2024年の供給面積は2023年3月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

2. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。2023年3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、2023年3月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

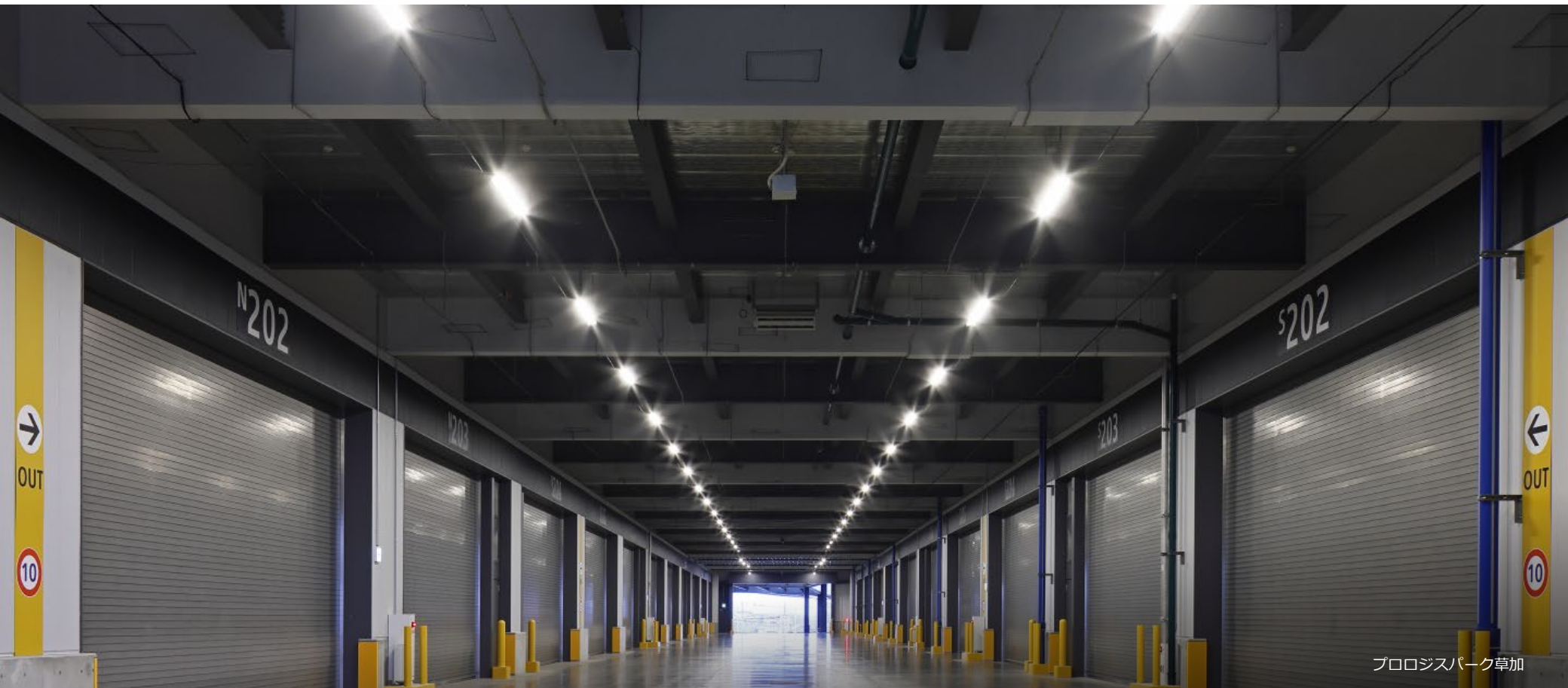
物流不動産マーケットの需給動向

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堅調に推移

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2023年3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



プロロジスパーク草加

SECTION 4

Appendix

第21期決算サマリー

Asset（資産の部）

- 資産規模 8,653億円
- 含み益 3,034億円
(含み益率 38.0%)
- 平均鑑定NOI利回り⁽²⁾ 5.2%
- 第21期実績NOI利回り⁽³⁾ 5.1%
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 97.5%
期末時点 97.8%

Equity（純資産の部）

- 時価総額 8,034億円
- 1口当たり分配金⁽⁴⁾
第21期実績 4,940円
第22期予想 5,044円
第23期予想 5,060円
- 1口当たりNAV 284,064円
(前期比 +3.8%)

Debt（負債の部）

- 有利子負債残高 3,148億円
- LTV 37.7%
(鑑定LTV 27.6%)
- 取得余力 約2,000億円
- 信用格付
JCR: AA+（安定的）
R&I: AA（安定的）

1. 2023年5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21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21期の実績

(百万円)	第20期 (2022年11月期) 実績	第21期 (2023年5月期) 予想 (2023年1月18日時点)	第21期 (2023年5月期) 実績	予想比
営業収益	27,524	28,883	28,753	▼0.4%
NOI	20,891	21,777	21,753	▼0.1%
営業利益	11,914	12,368	12,346	▼0.2%
経常利益	10,928	11,172	11,184	+0.1%
特別利益	109	-	-	-
当期純利益	11,036	11,171	11,183	+0.1%
分配金総額	13,156	13,552	13,582	+0.2%
利益分配金	11,036	11,171	11,182	+0.1%
利益超過分配金	2,120	2,381	2,400	+0.8%
継続的利益超過分配	1,968	2,073	2,073	-
一時的利益超過分配	152	307	327	+6.3%
(円)				
1口当たり分配金	4,927	4,929	4,940	+0.2%
1口当たり利益分配金	4,133	4,063	4,067	+0.1%
1口当たり利益超過分配金	794	866	873	+0.8%
(百万円)				
AFFO	16,918	17,133	17,274	+0.8%
AFFOペイアウトレシオ	77.8%	79.1%	78.6%	▼0.5%

第21期当期純利益 予想比差額要因

- 賃料収入 ▼125百万円
- 水道光熱費純収入変動 ▼20百万円
- 修繕費減 +67百万円
- その他運営費用削減等 +55百万円
- 営業費用削減等 +33百万円

第22期・第23期の業績予想

(百万円)	第22期 (2023年11月期) 予想 (2023年1月18日時点)	第22期 (2023年11月期) 今回予想	予想比	第23期 (2024年5月期) 予想
営業収益	29,529	31,006	+5.0%	31,007
NOI	21,938	23,179	+5.7%	23,111
営業利益	12,506	13,308	+6.4%	13,201
経常利益	11,365	11,970	+5.3%	11,938
当期純利益	11,364	11,969	+5.3%	11,937
分配金総額	13,643	14,319	+5.0%	14,364
利益分配金	11,363	11,968	+5.3%	11,937
利益超過分配金	2,279	2,350	+3.1%	2,427
継続的利益超過分配	2,073	2,163	+4.3%	2,174
一時的利益超過分配	206	187	▼9.1%	252
(円)				
1口当たり分配金	4,962	5,044	+1.7%	5,060
1口当たり利益分配金	4,133	4,216	+2.0%	4,205
1口当たり利益超過分配金	829	828	▼0.1%	855
(百万円)				
AFFO	17,234	18,153	+5.3%	18,158
AFFOペイアウトレシオ	79.2%	78.9%	▼0.3%	79.1%

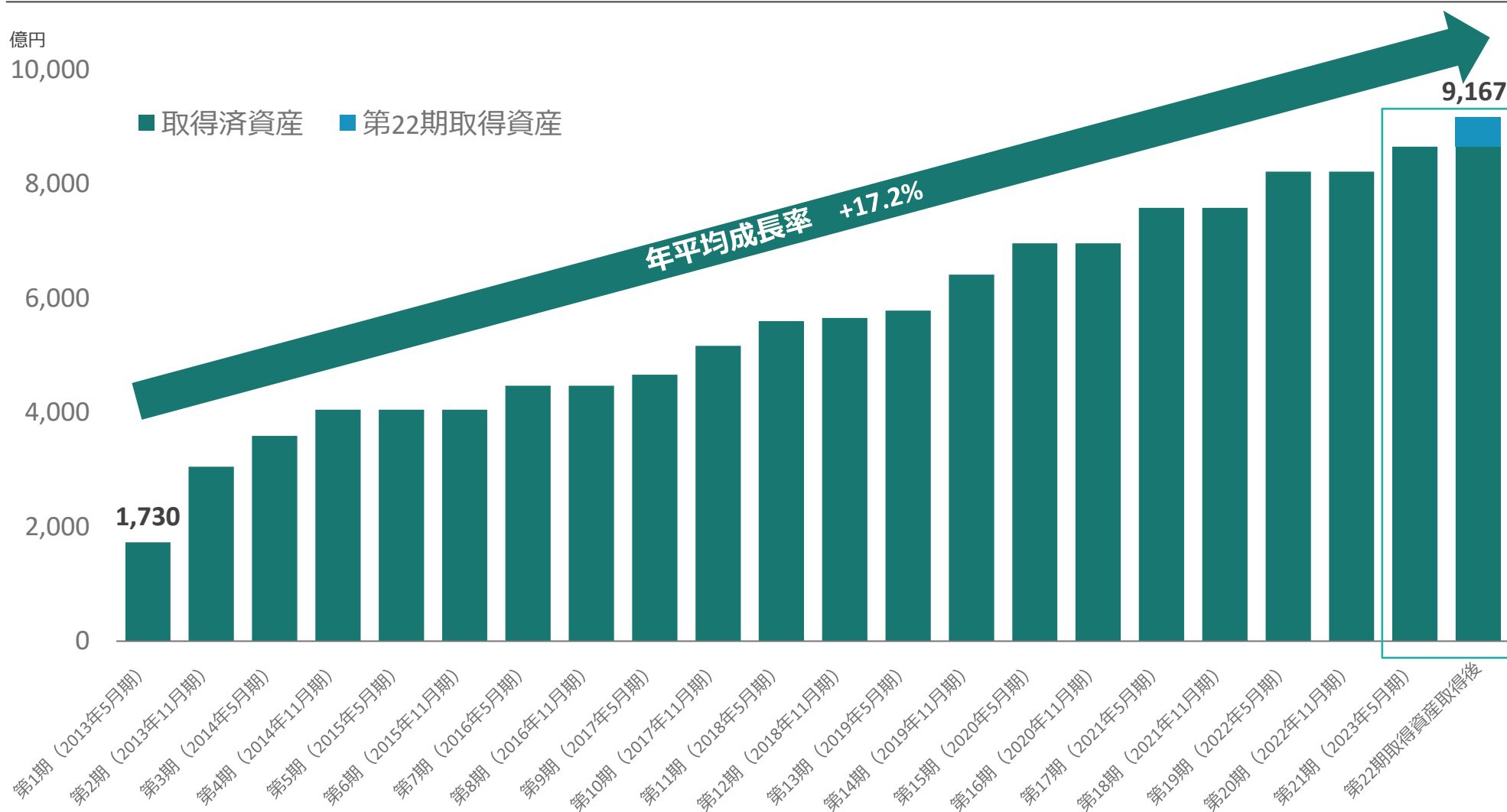
第21期 vs 第22期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

- 収入
 - 新規物件取得効果 (+)
 - 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
 - 新規物件公租公課非計上効果 (+)
 - 既存物件修繕費増 (▼)
 - 新規物件取得による減価償却費増 (▼)
 - デットコスト増 (▼)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配 (水道光熱費純損失) (▼)
 - 増資による希薄化 (▼)

第22期 vs 第23期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

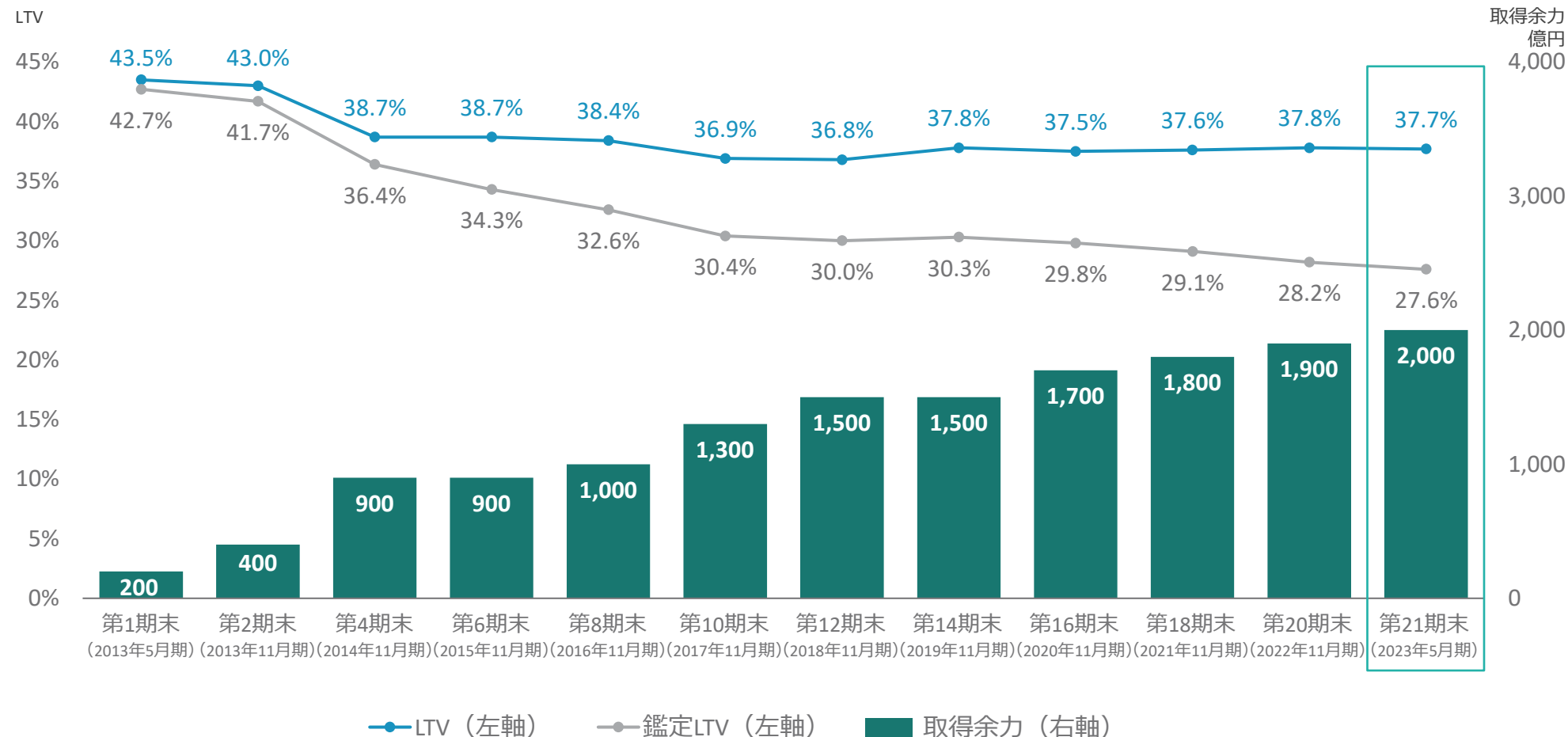
- 収入
 - 賃料収入増 (+)
 - 水道光熱費純収入変動 (▼)
- 費用
 - 新規物件公租公課非計上効果減 (▼)
 - 修繕費減 (+)
 - オフアリングコスト非発生 (+)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配 (水道光熱費純損失) (+)

資産規模の推移



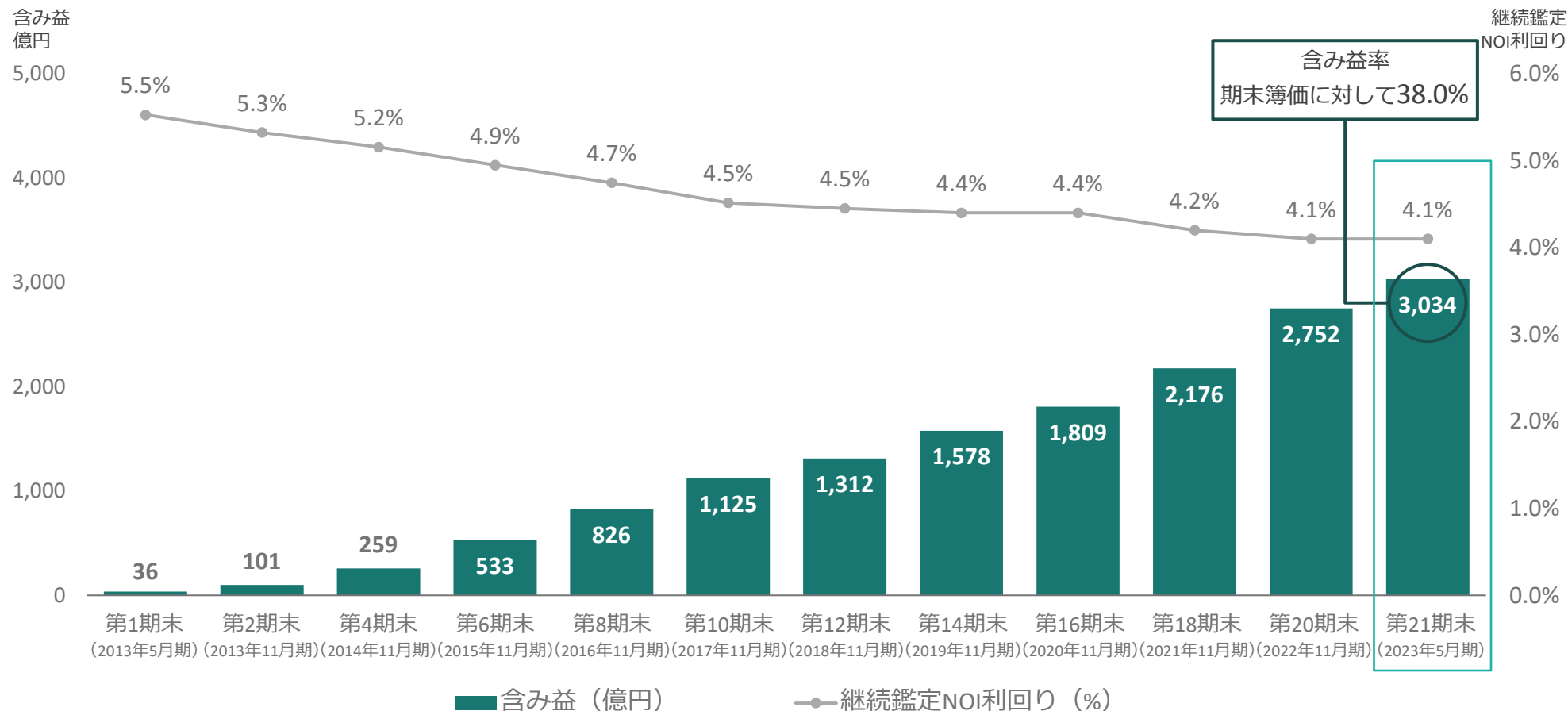
LTV・取得余力の推移

LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



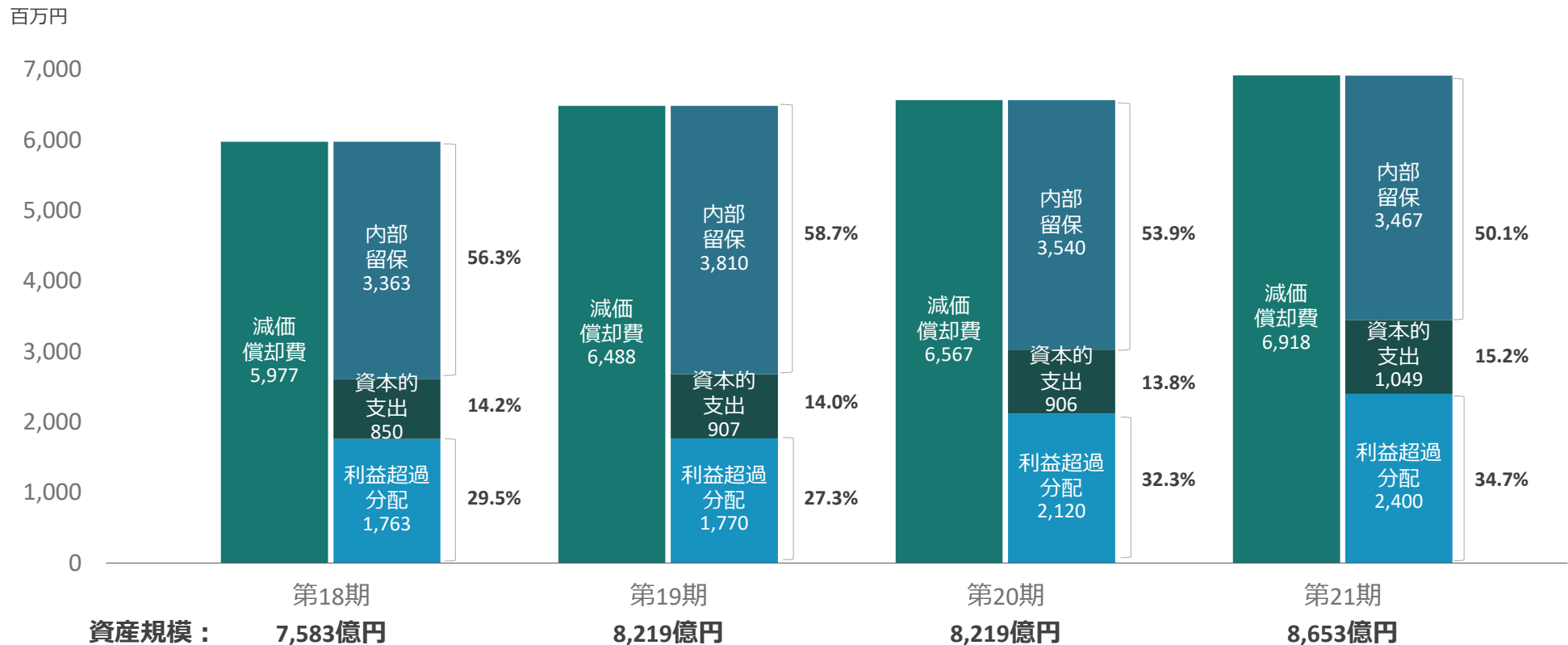
継続鑑定NOI利回り・含み益の推移

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

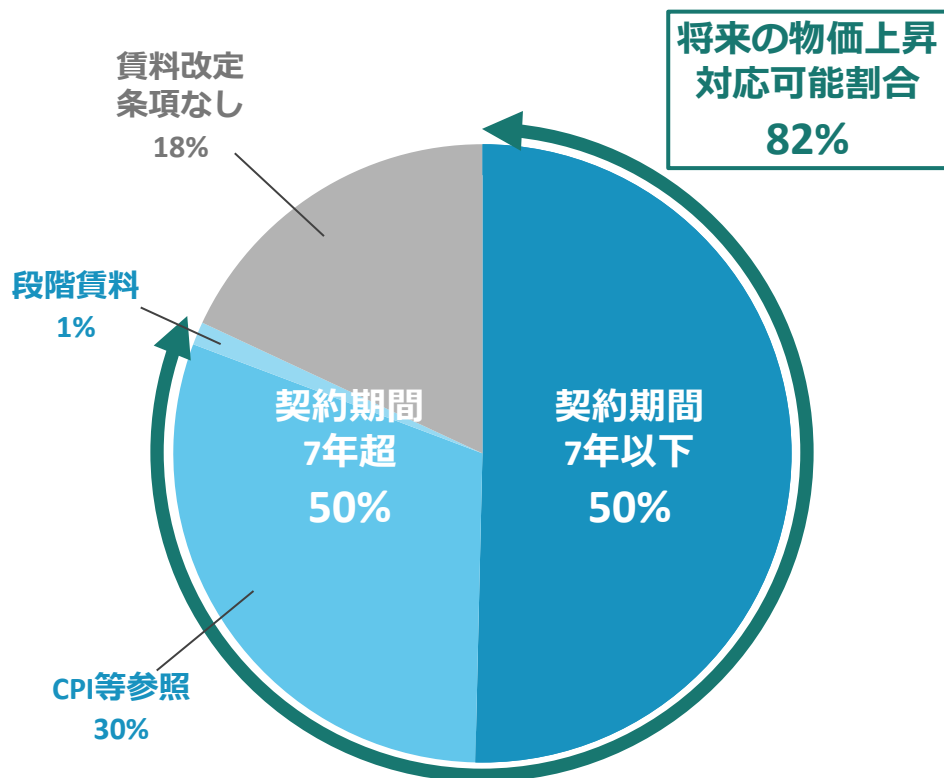
利益超過分配と資本的支出の推移



賃貸借契約における物価変動への対応状況

全体の82%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⁾



7年
以下

2023年5月末日時点における平均賃貸借残存期間は2.3年。
契約期間満了時、新規契約（既存テナントとの再契約を含む）
にてCPI変動率等を含むマクロ経済環境の変化を踏まえた賃料
増額改定が可能

7年
超

CPI等参照

契約期間中、一定期間経過後にCPI変動率
等を含むマクロ経済環境の変化を踏まえ
て賃料改定について協議
（原則としてアップサイドオンリー）

段階賃料

段階賃料により、契約期間中に賃料増額
が確定

賃料改定
条項なし

現契約期間満了時、7年超の契約を新たに
締結する際は、CPI変動率等を基準とした
期間中の賃料改定条項の導入を検討中

1. 第22期取得資産取得後の合計59物件について、2023年5月末日時点において締結されている賃貸借契約における賃料収入をベースに算出しています

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

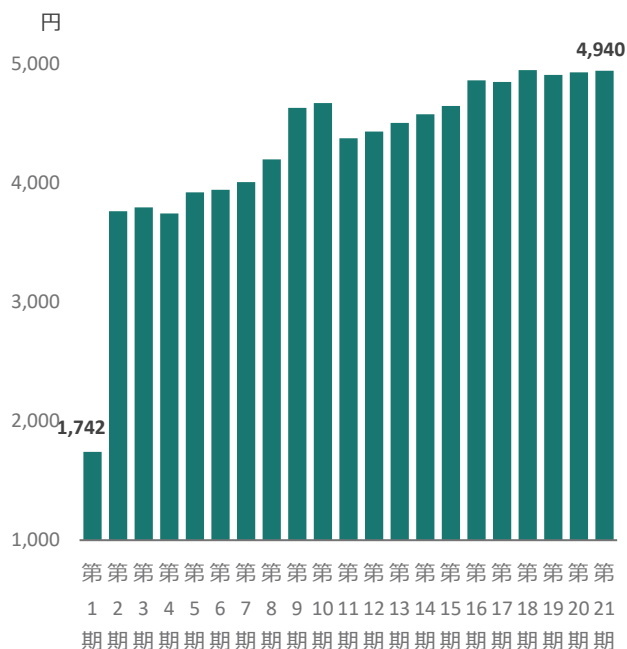
- ・安定したポートフォリオ運営
- ・レントギャップの解消

財務戦略

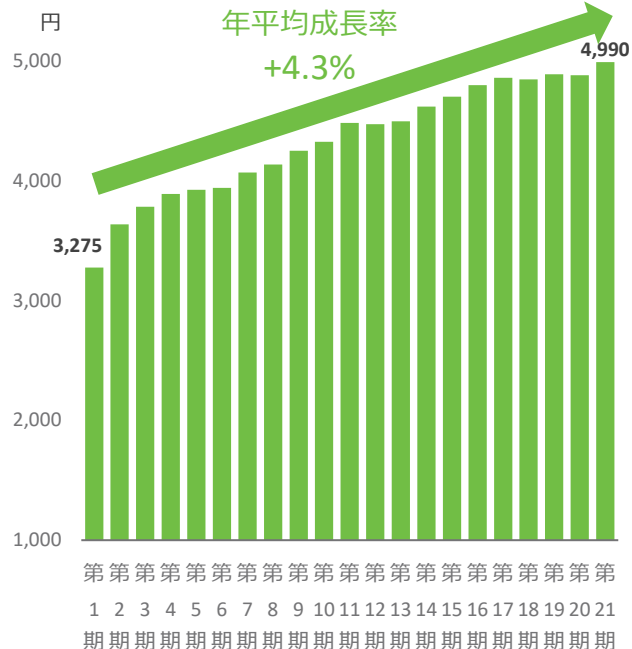
- ・適切なLTVコントロール
- ・強固なバランスシートと高い信用力

1口当たり分配金成長・NAV向上

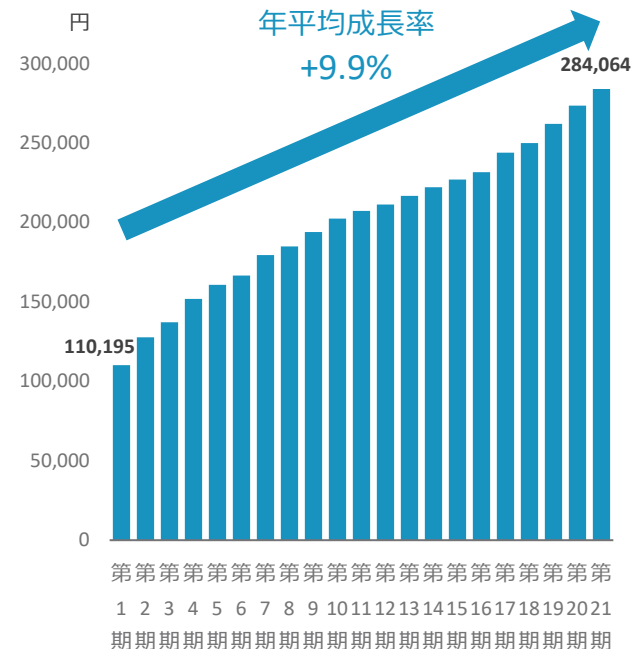
1口当たり分配金



1口当たり分配金（一時効果調整後）



1口当たりNAV

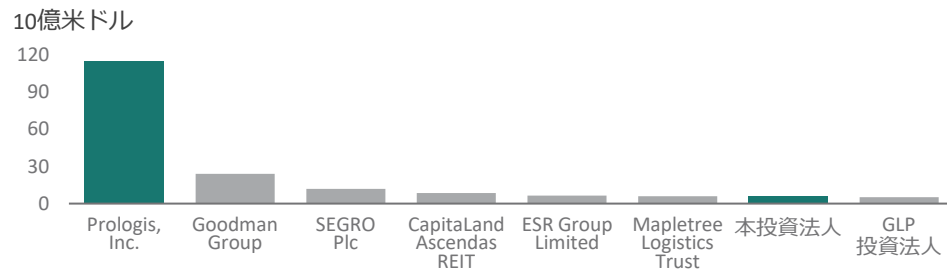


プロロジス－物流不動産ビジネスのリーダー

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）
- 2023年3月末日時点で、世界19ヶ国で約1億1,300万m²、5,489物件の物流不動産を運営し、約6,600社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2023年5月末日時点）



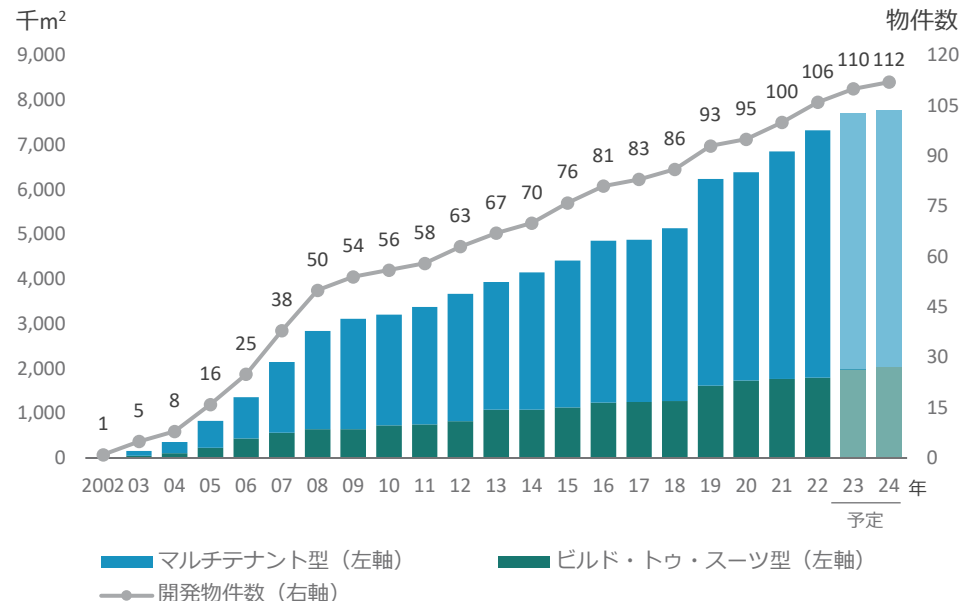
日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2023年5月末日時点）



日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2023年5月末日までの間に全国で112物件、約776万m²⁽¹⁾の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入やカフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

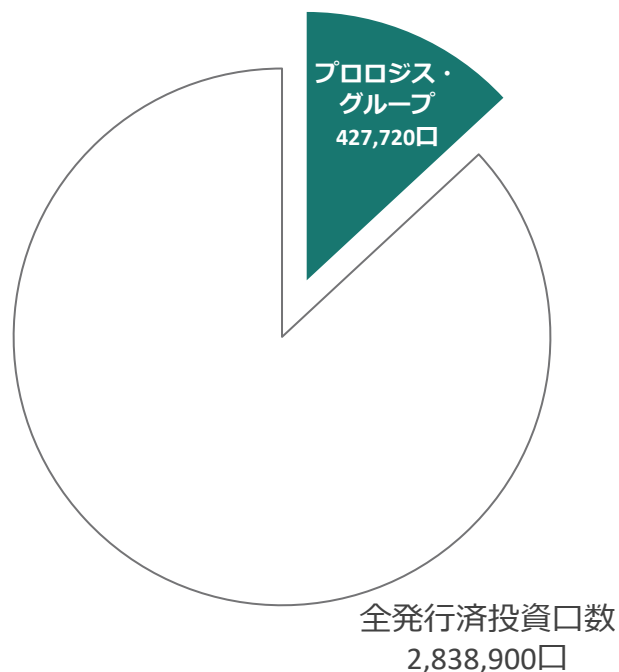
日本における開発実績（2023年5月末日時点）



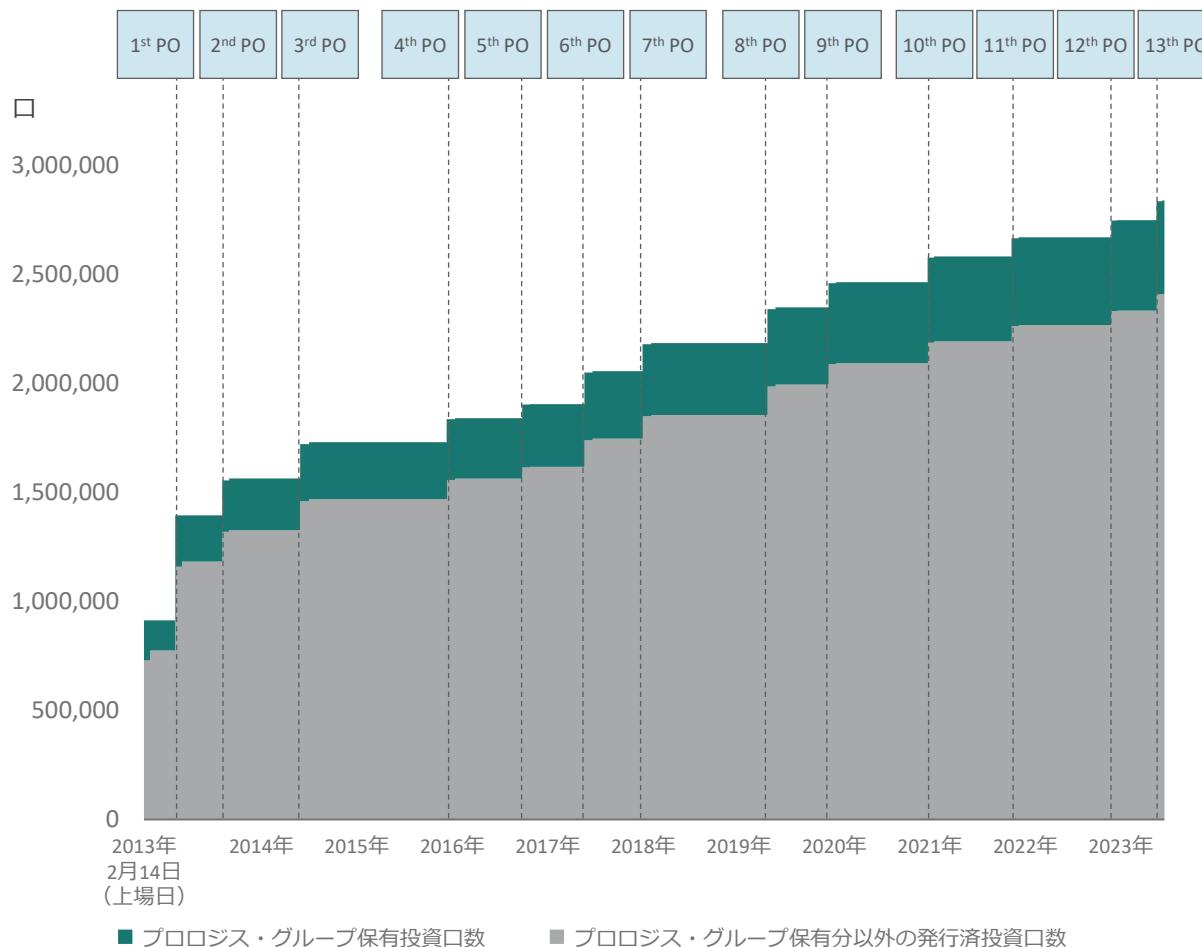
1. プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です

上場来、プロロジス・グループによるセიმボート出資を維持

本投資法人の発行済投資口数の
約15%を継続的に保有



投資主とプロロジス・グループの
利益を共通化



Aクラス物流施設への重点投資

59物件のAクラス物流施設のみから成るクオリティの高いポートフォリオ

Aクラス物流施設比率
100.0%

資産規模
9,167億円

平均築年数
8.5年⁽²⁾

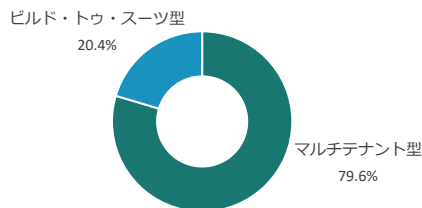
平均稼働率
98.1%⁽³⁾

平均NOI利回り
5.1%⁽⁴⁾
5.1%⁽⁵⁾

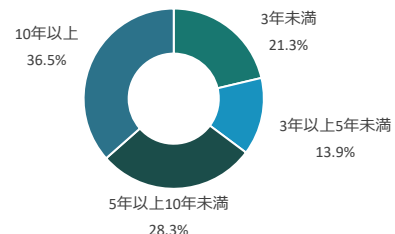
ポートフォリオPML値
1.1%⁽⁶⁾

ポートフォリオの分散状況⁽⁷⁾

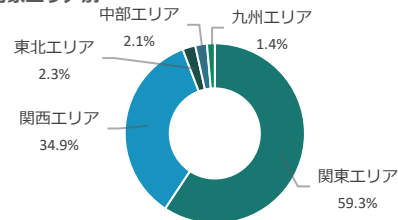
物件タイプ別



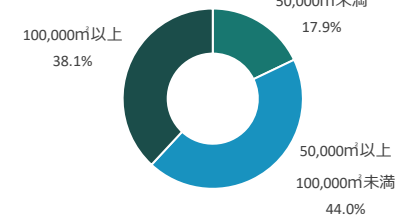
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-40 プロロジスパーク草加



M-26 プロロジスパーク茨木



M-10 プロロジスパーク座間2 M-02 プロロジスパーク座間1



M-04 プロロジスパーク大阪2



B-05 プロロジスパーク習志野4



M-38 プロロジスパーク猪名川1
M-36 プロロジスパーク猪名川2



M-31 プロロジスパーク京田辺

1. 第22期取得資産取得後の合計59物件について記載しています

2. 2023年5月末日時点

3. 第22期の予想平均稼働率を記載しています

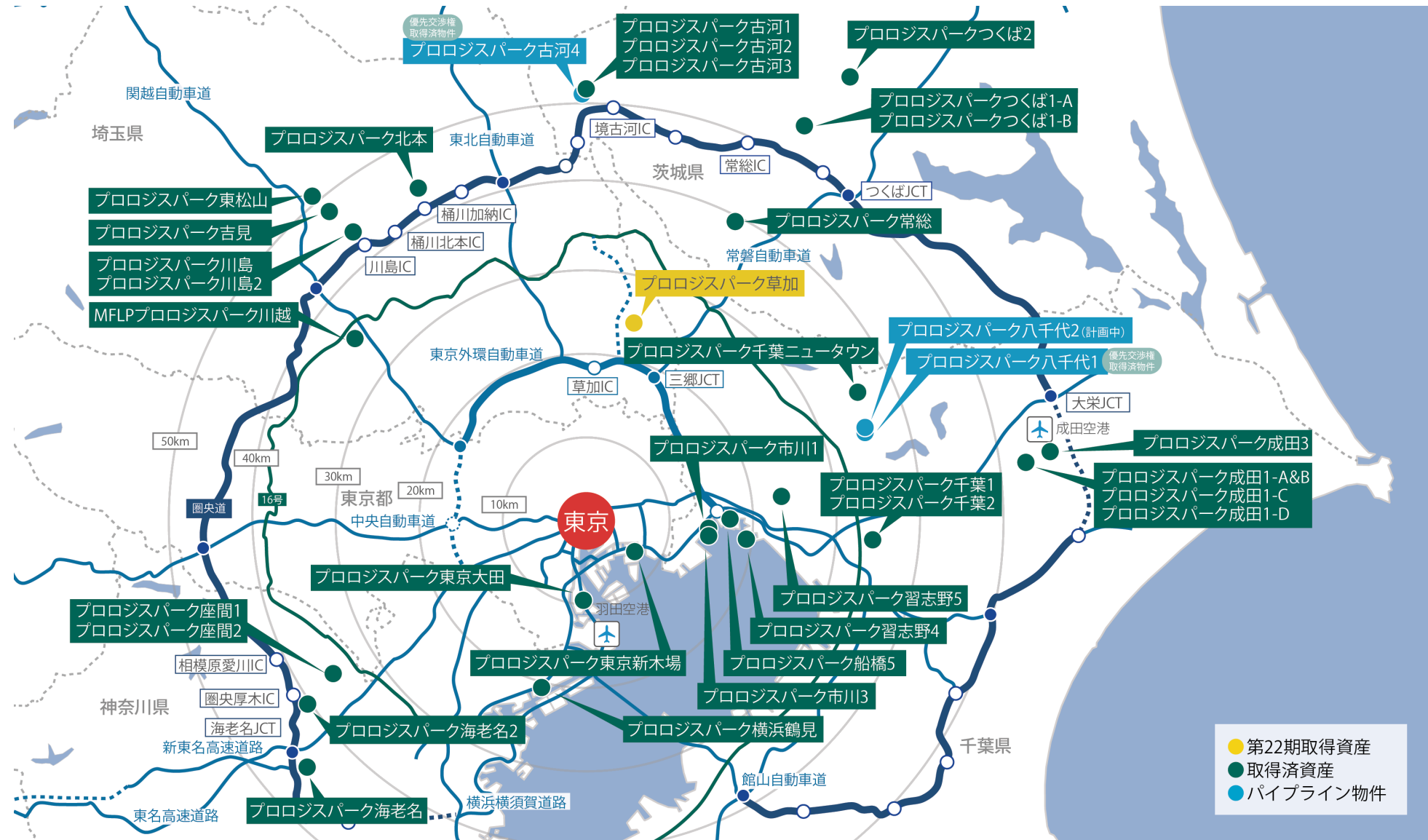
4. 取得価格に対する、2023年5月末日時点（ただし、第22期取得資産については2023年3月末日時点）の鑑定NOIの比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

5. 第21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22期取得資産を除きます

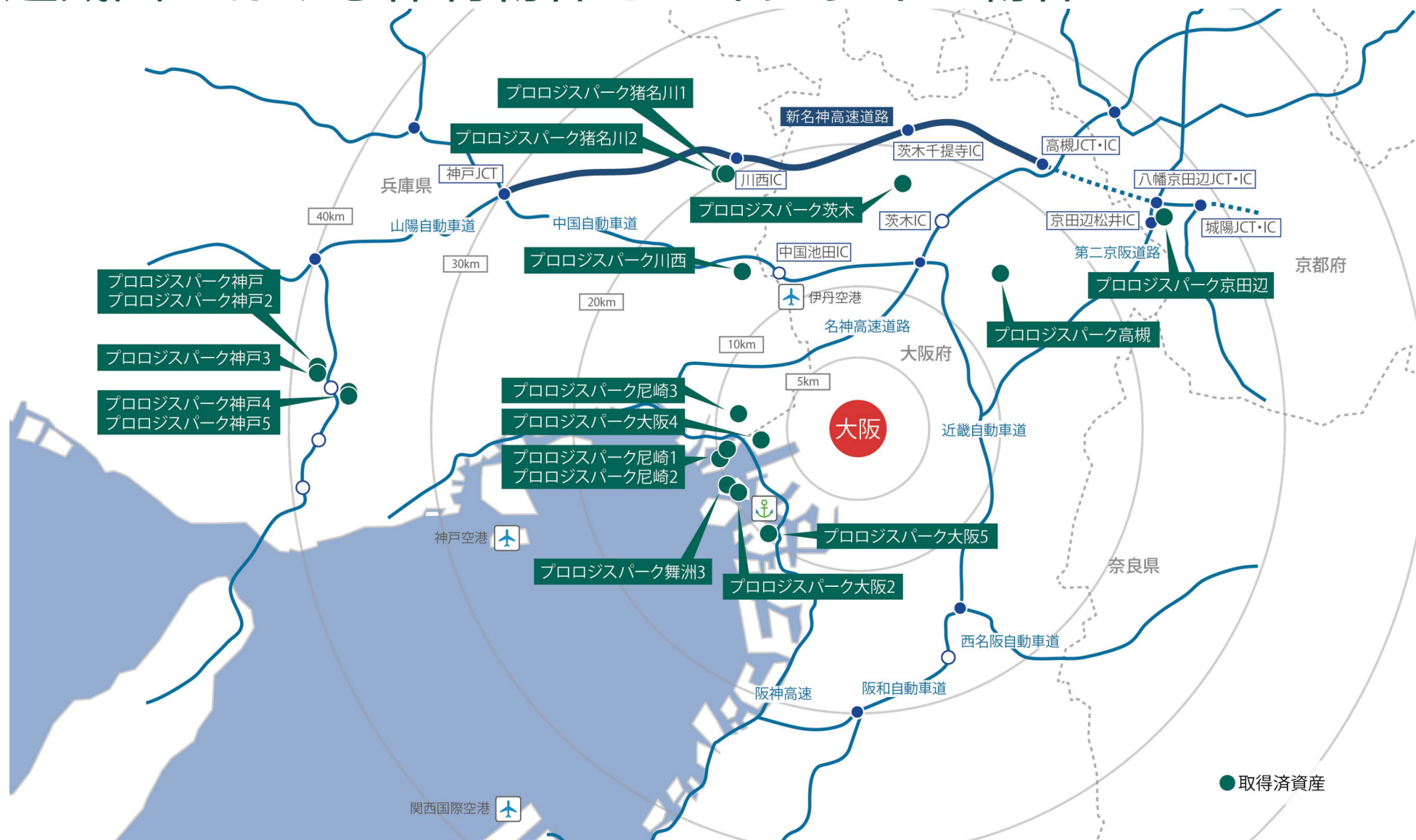
6. ポートフォリオPML値は、計59物件の集合体に対して、2023年4月18日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです

7. 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

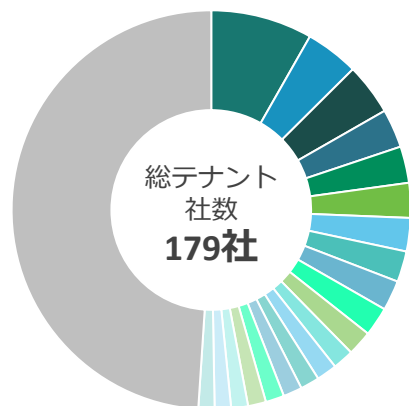


近畿圏における保有物件とパイプライン物件



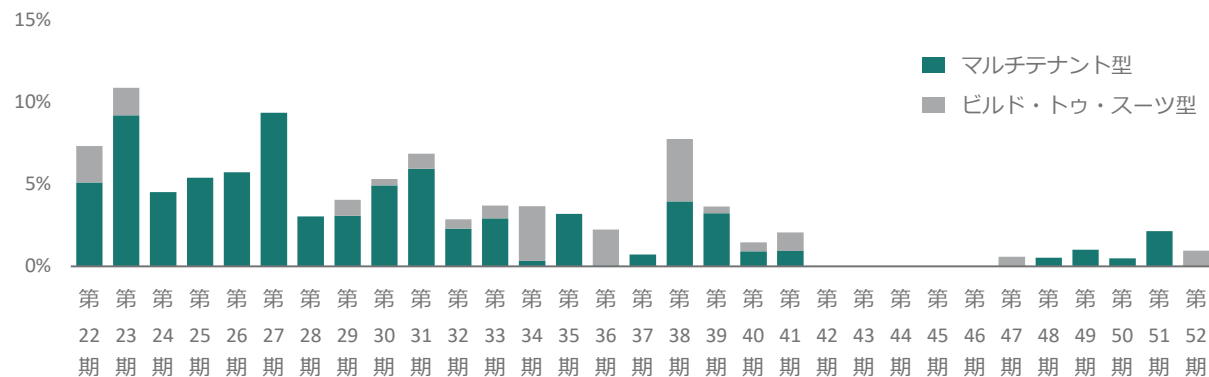
分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.2%	株式会社MonotaRO	2.5%	株式会社アルペン	1.5%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.3%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.4%	三菱食品株式会社	1.5%
株式会社スズケン	4.2%	アズワン株式会社	2.4%	株式会社ハマキョウレックス	1.5%
アマゾンジャパン合同会社	3.1%	ヤマト運輸株式会社	2.0%	センコー株式会社	1.4%
アークランズ株式会社	3.0%	アサヒロジ株式会社	1.7%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.3%
ニプロ株式会社	2.8%	日本通運株式会社	1.7%	山九株式会社	1.3%
ロジスティード西日本株式会社	2.7%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%	その他	49.0%

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
179社

上位20テナント比率
51.0%

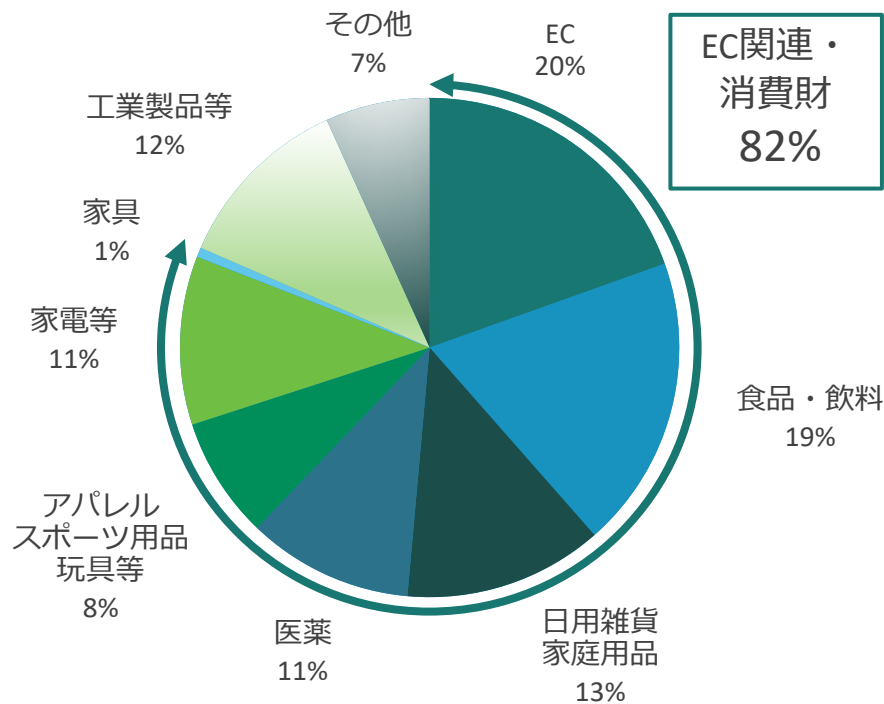
定期借家契約比率⁽²⁾
100.0%

平均賃貸借残存期間⁽³⁾
4.6年

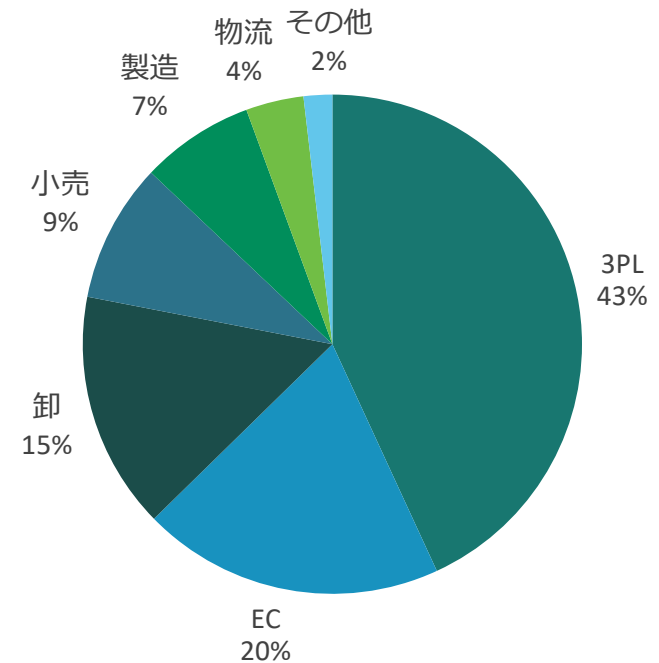
1. 第22期取得資産取得後の合計59物件について記載しています
 2. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
 3. 2023年5月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2023年5月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

テナントの取扱い商品内訳（賃貸面積ベース）



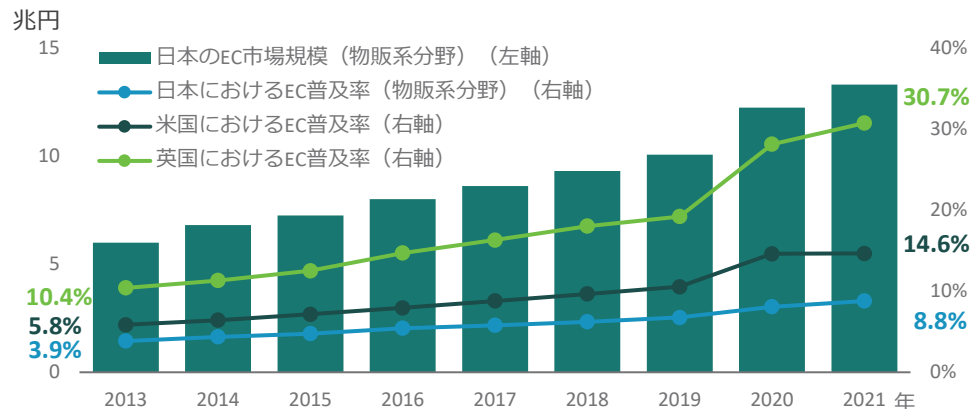
テナントの業種内訳（賃貸面積ベース）



消費構造の変化が生み出す新規需要

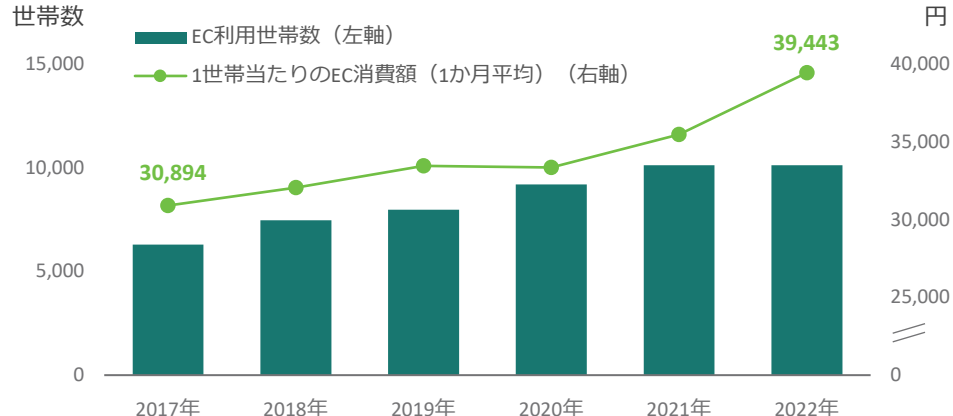
日本のEC市場は着実に拡大しており、先進的物流施設の賃貸需要を力強く牽引

電子商取引（EC）の市場規模



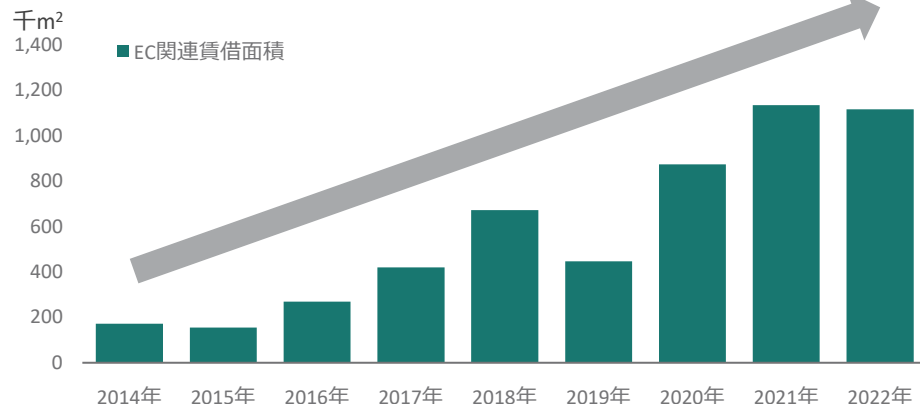
（出所）経済産業省「令和3年度電子商取引に関する市場調査報告書（2022年8月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

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



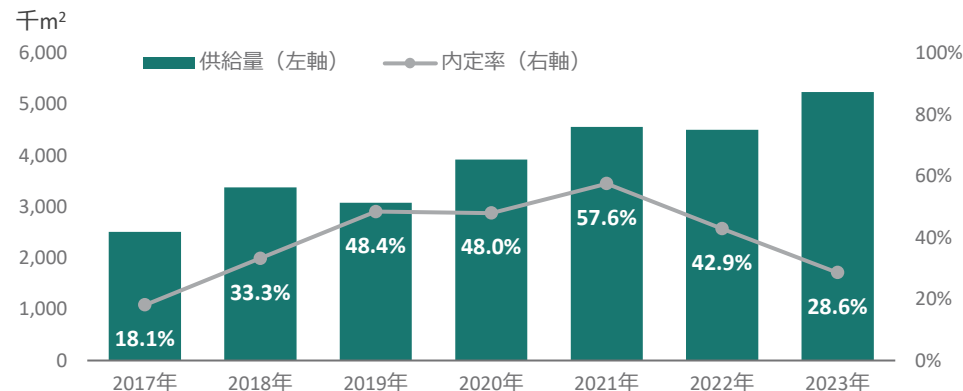
（出所）総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

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

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⁾



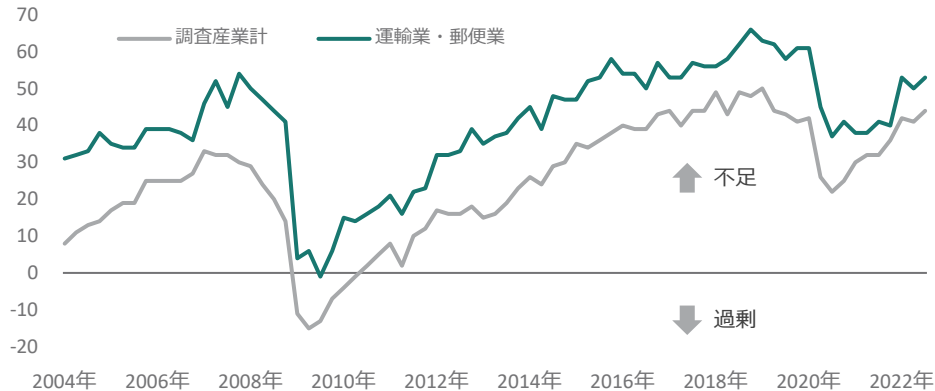
（出所）株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

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

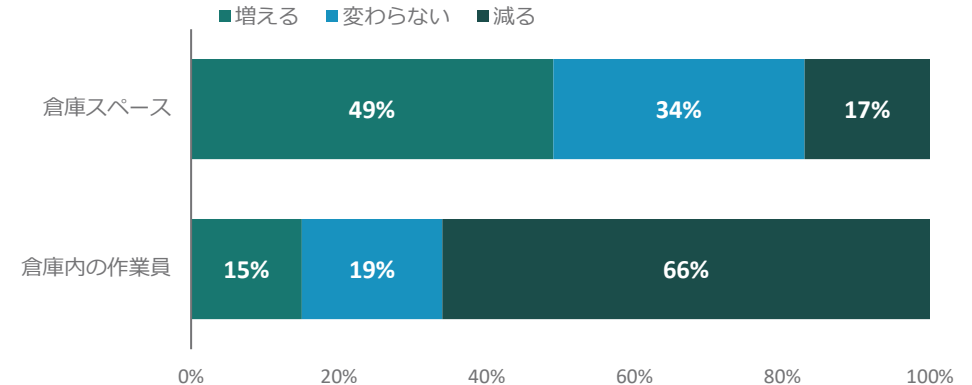
自動化やロボット技術の導入の動きが加速

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

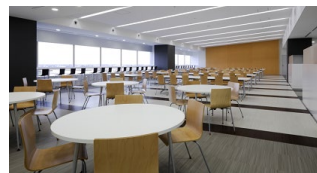


（出所）シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」を基に本資産運用会社において作成

施設従業員に優しいアメニティ



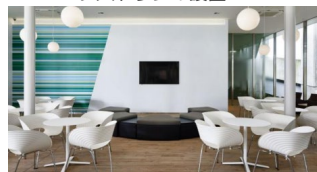
コンビニエンスストアの誘致



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



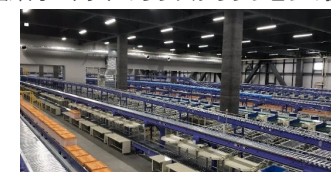
倉庫内運搬の自動化



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

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 **98.3%**
- 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： **9.4%**（J-REITで第2位の組入比率）
（2023年5月末時点）

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

Environmental（環境）：脱炭素社会の実現に貢献

太陽光発電システムの導入



太陽光発電システムの導入⁽¹⁾

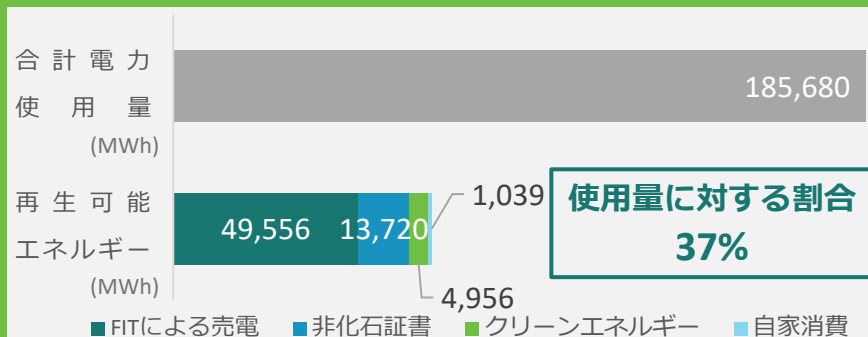
39 物件 **53.4**MW

エネルギー効率化の促進

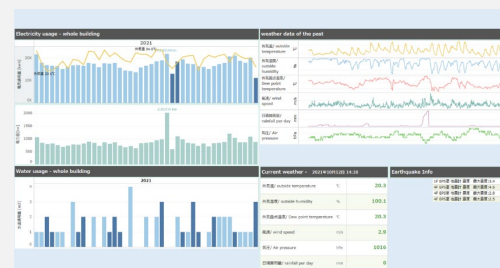


高天井用
人感センサー付
LED照明
を採用

電力使用量と再生可能エネルギーの利用⁽²⁾



IoT技術を活かした施設運営



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

1. 2023年6月末日時点。太陽光発電システムは、プロロジスパーク座間1の設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません
2. 本投資法人の保有物件（第21期取得資産及び第22期取得資産を除きます。）において2022年に使用された電力の合計値と、保有物件において創出又は利用された再生可能エネルギーの総量値を記載しています。
MFLPプロロジスパーク川越における使用量は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分（50%）に相当する数値を使用して算出しています

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

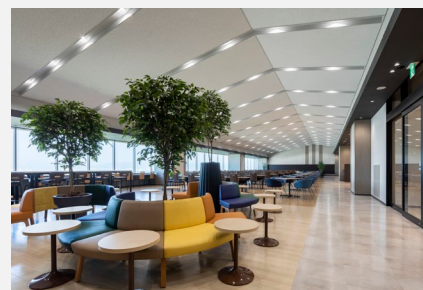
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

施設における災害対策



- 地下水浄化システム
- 非常用発電機
- 停電時対応シャッター
- 衛星電話
- 緊急地震速報

施設内就業環境の整備



- カフェテリアや売店を設置
 - アンケート結果を踏まえた施設運営の改善活動を継続し
- カスタマー満足度**
を向上

物流業界における人材育成



プロロジスアカデミー
（若手人材の育成）の企画・運営

早稲田大学大学院へ
プロロジス**寄附講座**の提供

社会への貢献



従業員ボランティア
を毎年5月に実施

- 日本全国の家から寄付されたランドセルを検品し、アフガニスタンの子供達へ贈る活動をサポート

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

Governance（ガバナンス）：投資主とプロロジス・グループの利益を共通化

プロロジス・グループによるセイムポート出資



投資法人役員会の構成



投資主価値と連動した運用報酬体系

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

資産運用会社の意思決定システム

投資運用委員会（外部委員1名含む）

本投資法人の重要な資産運用・投資・財務の意思決定に関与

コンプライアンス委員会（外部委員1名含む）

本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

※いずれの意思決定も外部委員全員の賛成が必須

1. 2023年6月末日時点
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

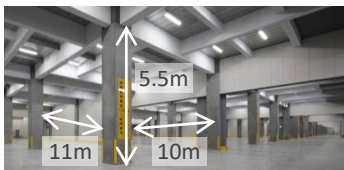
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

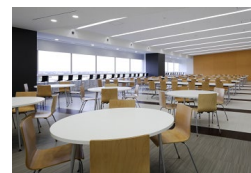


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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21期（2023年5月期）貸借対照表

資産の部	第20期末（千円）	第21期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	32,544,000	24,833,106
信託現金及び信託預金	6,636,225	6,319,408
営業未収入金	1,644,069	1,726,165
前払費用	509,616	812,904
未収消費税等	-	2,302,296
その他	-	85,447
流動資産合計	41,333,911	36,079,328
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	5,872,223	5,780,863
構築物	67,629	63,375
工具、器具及び備品	971	850
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	440,938,531	464,869,312
信託構築物	9,408,379	9,760,955
信託機械及び装置	386,689	372,076
信託工具、器具及び備品	731,355	759,770
信託その他	1,964	1,636
信託土地	299,060,130	312,704,987
信託建設仮勘定	8,723	12,463
有形固定資産合計	760,310,802	798,160,496
無形固定資産		
信託その他	282,351	271,767
無形固定資産合計	282,351	271,767
投資その他の資産		
長期前払費用	1,250,180	1,367,617
繰延税金資産	10	35
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	1,260,590	1,378,052
固定資産合計	761,853,744	799,810,316
III 繰延資産		
繰延資産合計	191,405	195,832
資産合計	803,379,061	836,085,477

負債の部	第20期末（千円）	第21期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	2,379,917	1,720,847
短期借入金	-	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	16,000,000
未払金	621,768	710,386
未払費用	2,595,166	2,681,169
未払消費税等	2,026,737	-
未払法人税等	806	1,293
前受金	4,698,389	4,992,552
その他	735,657	803,314
流動負債合計	42,158,444	30,409,564
II 固定負債		
投資法人債	39,800,000	42,800,000
長期借入金	234,900,000	252,500,000
預り敷金及び保証金	256,002	256,002
信託預り敷金及び保証金	19,952,103	21,331,449
その他	4,545	7,773
固定負債合計	294,912,651	316,895,225
負債合計	337,071,095	347,304,790
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	475,834,330	500,280,765
出資総額控除額	△20,563,471	△22,683,729
出資総額	455,270,859	477,597,036
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,037,107	11,183,651
剰余金合計	11,037,107	11,183,651
投資主資本合計	466,307,966	488,780,687
純資産合計	466,307,966	488,780,687
負債純資産合計	803,379,061	836,085,477

第21期（2023年5月期）

損益計算書

	第20期（千円）	第21期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	25,394,153	26,582,814
その他賃貸事業収入	2,129,992	2,171,044
営業収益合計	27,524,145	28,753,859
営業費用		
賃貸事業費用	13,199,465	13,918,145
資産運用報酬	2,271,395	2,345,435
資産保管・一般事務委託報酬	51,823	52,475
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	64,862	69,093
営業費用合計	15,609,746	16,407,350
営業利益	11,914,399	12,346,508
営業外収益		
受取利息	136	158
未払分配金戻入	388	625
消費税等還付加算金	2,639	-
営業外収益合計	3,165	783
営業外費用		
支払利息	611,088	667,281
投資法人債利息	135,624	140,567
投資法人債発行費償却	11,144	12,298
融資関連費用	231,353	238,411
投資口交付費	-	36,000
投資口公開関連費用	-	68,299
その他	270	39
営業外費用合計	989,482	1,162,897
経常利益	10,928,083	11,184,394

	第20期（千円）	第21期（千円）
特別利益		
受取保険金	109,179	-
特別利益合計	109,179	-
税引前当期純利益	11,037,262	11,184,394
法人税、住民税及び事業税	827	1,317
法人税等調整額	△0	△24
法人税等合計	826	1,293
当期純利益	11,036,435	11,183,100
前期繰越利益	671	550
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,037,107	11,183,651

ポートフォリオ一覧 (1/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	49,100	125,101	3.7	14.6	5.5%	5.4%	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	37,400	113,471	3.0	14.1	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	34,600	144,897	2.8	12.0	6.0%	6.0%	100.0%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	36,800	130,565	2.7	16.1	5.9%	4.2%	81.3%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	18,300	74,874	1.5	15.3	5.6%	3.4%	75.0%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	20,500	91,447	1.4	15.4	7.1%	6.7%	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	10,400	42,751	0.7	14.0	6.8%	5.1%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,590	19,898	0.5	11.4	5.6%	5.1%	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	4,490	21,778	0.3	10.9	7.2%	6.3%	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	5,820	28,765	0.4	11.4	7.6%	5.8%	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	44,800	73,023	3.2	17.7	5.3%	5.5%	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	31,700	95,121	2.4	10.9	5.8%	5.5%	90.6%	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	1.2	18.5	5.6%	6.1%	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	12,900	62,058	0.9	18.3	6.9%	7.7%	98.5%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	7,080	32,230	0.5	16.1	6.6%	7.3%	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	24,400	91,446	1.9	17.8	5.5%	5.5%	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	27,000	91,428	2.1	16.2	5.6%	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	29,200	91,529	2.2	9.9	5.4%	4.6%	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	23,400	31,023	1.5	16.0	5.7%	6.0%	100.0%	5.9%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	20,900	63,973	1.5	15.1	5.8%	5.0%	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	30,000	106,135	2.3	11.1	5.7%	5.7%	100.0%	2.7%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,040	44,243	0.8	1.1	5.7%	6.0%	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	10,400	42,005	0.9	9.3	5.4%	5.8%	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	11,700	32,500	0.9	13.2	5.3%	5.6%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	16,900	75,493	1.5	9.6	5.5%	5.4%	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	14,800	39,847	1.0	9.7	6.5%	4.7%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,140	32,511	0.7	9.5	5.5%	5.5%	100.0%	0.4%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	16,400	69,432	1.4	9.2	5.5%	5.7%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,980	37,165	0.8	8.6	5.0%	5.4%	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	20,800	78,087	1.9	8.4	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	6,070	26,353	0.5	7.7	5.8%	5.5%	100.0%	1.4%

ポートフォリオ一覧 (2/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	12,500	52,982	1.0	15.0	5.9%	6.1%	99.2%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,910	34,158	0.8	6.6	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	16,100	62,468	1.5	6.6	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	16,000	58,079	1.5	7.2	4.4%	3.4%	85.5%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	48,900	154,072	4.2	6.7	5.0%	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	4,320	19,699	0.4	6.1	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,600	50,714	1.9	5.5	4.2%	4.3%	100.0%	3.4%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	6,060	28,059	0.6	8.4	5.1%	5.6%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,400	98,076	2.3	7.5	4.7%	5.0%	100.0%	3.1%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	6,190	29,196	0.6	4.9	5.1%	4.9%	100.0%	4.6%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,500	65,168	1.4	4.7	4.7%	4.9%	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	1.4	5.4	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	42,500	135,024	3.9	4.6	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	10,500	36,542	1.0	4.7	5.1%	5.1%	100.0%	1.0%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,770	24,154	0.5	4.0	4.9%	4.9%	100.0%	1.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	36,500	127,045	3.4	3.7	4.5%	4.6%	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	17,850	56,723	1.6	4.6	4.6%	4.5%	94.2%	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	14,300	65,570	1.5	3.8	4.7%	5.0%	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	29,300	106,934	2.9	7.1	4.5%	4.6%	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	16,900	58,117	1.6	2.5	4.4%	4.5%	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	21,700	98,824	2.3	2.8	4.6%	4.9%	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	34,500	132,561	3.6	1.9	4.5%	3.7%	86.5%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	10,200	38,801	1.0	2.3	4.6%	4.8%	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	16,500	34,485	1.7	1.9	4.3%	4.6%	100.0%	7.7%
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	3.0	1.6	4.3%	4.3%	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	9,940	37,946	1.0	1.0	4.5%	4.7%	100.0%	1.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	6,020	26,043	0.6	1.0	4.5%	4.6%	100.0%	0.4%
小計 / 平均 (58物件)			865,383	1,101,870	3,854,481	94.4	9.0	5.2%	5.1%	97.8%	-
M-40	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400	51,400	131,393	5.6	1.2	3.7%	-	100.0%	0.7%
第22期取得資産			51,400	51,400	131,393	5.6	1.2	3.7%	-	100.0%	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (59物件)			916,783	1,153,270	3,985,875	100.0	8.5	5.1%	-	97.9%	1.1%

1. 2023年5月末日時点

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

3. 第21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21期末		第20期末		簿価 ⁽¹⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)	第20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	49,100	500	3.6	0.0		30,923	18,176	48,600	3.6
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	37,400	600	3.9	▼0.1		24,452	12,947	36,800	4.0
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,600	300	4.3	0.0		21,476	13,123	34,300	4.3
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	36,800	-100	3.9	0.0		21,434	15,365	36,900	3.9
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	18,300	400	4.0	0.0		11,620	6,679	17,900	4.0
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	20,500	100	4.2	0.0		10,656	9,843	20,400	4.2
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	10,400	300	4.0	0.0		5,474	4,925	10,100	4.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,590	110	4.3	▼0.1		3,916	1,673	5,480	4.4
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	4,490	140	4.4	0.0		2,541	1,948	4,350	4.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	5,820	160	4.4	0.0		3,221	2,598	5,660	4.4
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	44,800	200	3.3	0.0		27,984	16,815	44,600	3.3
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	31,700	600	3.9	▼0.1		19,297	12,402	31,100	4.0
M-11	プロロジスパーク船橋 5 (別棟)	11,000	15,500	0	3.7	0.0		10,121	5,378	15,500	3.7
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	12,900	400	4.3	▼0.1		7,649	5,250	12,500	4.4
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	7,080	100	4.3	▼0.1		4,377	2,702	6,980	4.4
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	24,400	500	3.9	▼0.1		15,970	8,429	23,900	4.0
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	27,000	1,100	3.9	▼0.1		17,268	9,731	25,900	4.0
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	29,200	1,600	3.6	▼0.1		17,465	11,734	27,600	3.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	23,400	500	3.3	0.0		13,089	10,310	22,900	3.3
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	20,900	1,500	3.7	▼0.1		12,168	8,731	19,400	3.8
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	30,000	200	3.9	0.0		18,283	11,716	29,800	3.9
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,040	50	4.4	▼0.1		7,198	1,841	8,990	4.5
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	10,400	200	4.2	0.0		7,308	3,091	10,200	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,700	300	3.7	▼0.1		7,791	3,908	11,400	3.8
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	16,900	1,800	4.2	0.0		12,217	4,682	15,100	4.2
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	14,800	300	3.9	▼0.1		8,301	6,498	14,500	4.0
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,140	170	4.2	▼0.1		5,593	2,546	7,970	4.3
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	16,400	300	4.1	▼0.1		11,376	5,023	16,100	4.2
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,980	130	4.3	▼0.1		6,288	1,691	7,850	4.4
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	20,800	100	4.0	0.0		15,904	4,895	20,700	4.0
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	6,070	100	4.4	▼0.1		4,095	1,974	5,970	4.5

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21期末		第20期末		含み損益 (百万円)	第20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	12,500	500	4.1	▼0.1	8,508	3,991	12,000	4.2
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,910	180	4.3	▼0.1	6,807	2,102	8,730	4.4
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,100	400	4.2	▼0.1	12,310	3,789	15,700	4.3
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	16,000	700	3.7	▼0.1	12,524	3,475	15,300	3.8
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	48,900	1,700	3.8	0.0	35,529	13,370	47,200	3.8
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	90	4.3	▼0.1	3,507	812	4,230	4.4
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,600	100	3.5	0.0	15,931	3,668	19,500	3.5
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,060	130	4.3	▼0.1	4,921	1,138	5,930	4.4
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,400	200	4.2	0.0	19,632	3,767	23,200	4.2
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,190	140	4.3	▼0.1	4,936	1,253	6,050	4.4
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,500	0	4.3	▼0.1	11,624	1,875	13,500	4.4
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,900	0	4.2	0.0	11,762	2,137	13,900	4.2
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	42,500	1,100	3.8	▼0.1	34,064	8,435	41,400	3.9
B-16	プロロジスパーク仙台東2	9,250	10,500	200	4.4	▼0.1	8,626	1,873	10,300	4.5
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,770	140	4.2	▼0.1	4,764	1,005	5,630	4.3
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,500	600	3.7	▼0.1	29,830	6,669	35,900	3.8
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,850	450	3.7	▼0.1	14,348	3,501	17,400	3.8
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,300	200	4.3	▼0.1	12,678	1,621	14,100	4.4
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	29,300	600	3.9	▼0.1	25,789	3,510	28,700	4.0
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,900	300	3.8	▼0.1	14,617	2,282	16,600	3.9
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	21,700	800	4.3	▼0.1	20,091	1,608	20,900	4.4
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	34,500	100	4.2	▼0.1	32,552	1,947	34,400	4.3
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,200	370	4.2	▼0.1	9,323	876	9,830	4.3
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	16,500	500	3.8	▼0.1	14,927	1,572	16,000	3.9
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	27,900	0	4.2	▼0.1	27,878	21	27,900	4.3
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,940	360	4.2	▼0.1	9,561	378	9,580	4.3
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,020	100	4.4	0.0	5,908	111	5,920	4.4
小計（58物件）		865,383	1,101,870	22,620	-	-	798,432	303,437	1,079,250	-
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,400	-	3.6	-	-	-	-	-
第22期取得資産		51,400	51,400	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ 合計（59物件）		916,783	1,153,270	-	-	-	-	-	-	-

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	2,000	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	6,000	基準金利+0.150% ⁽²⁾	2023年6月2日	2024年5月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	1,500	基準金利+0.150% ⁽²⁾	2023年6月15日	2024年6月14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	0.39% ⁽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	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	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	
	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	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	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	
	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	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,600	0.9421% ⁽³⁾	2023年3月15日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.7930% ⁽³⁾	2023年4月28日	2030年4月26日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.8870% ⁽³⁾	2023年4月28日	2031年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,500	0.9480% ⁽³⁾	2023年6月2日	2032年5月31日	

有利子負債明細 (2/2)

区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 ⁽⁴⁾	摘要
	第2回無担保投資法人債	3,000	0.930%	2014年11月27日	2024年11月27日	
	第5回無担保投資法人債	2,500	0.500%	2017年6月15日	2027年6月15日	
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.860%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	第7回無担保投資法人債	6,000	0.660%	2018年8月17日	2028年8月17日	
	第8回無担保投資法人債	5,000	0.900%	2020年4月17日	2040年4月17日	
投資法人債	第9回無担保投資法人債	5,000	1.000%	2020年4月17日	2050年4月15日	無担保 無保証
	第10回無担保投資法人債	7,000	0.470%	2021年5月31日	2031年5月30日	
	第11回無担保投資法人債	5,000	0.730%	2021年5月31日	2036年5月30日	
	第12回無担保投資法人債	3,000	0.300%	2022年6月22日	2027年6月22日	
	第13回無担保投資法人債	2,300	0.430%	2022年8月17日	2028年8月17日	
	第14回無担保投資法人債	3,000	0.600%	2023年4月4日	2028年4月4日	
合計		333,300	-	-	-	

1. 2023年6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

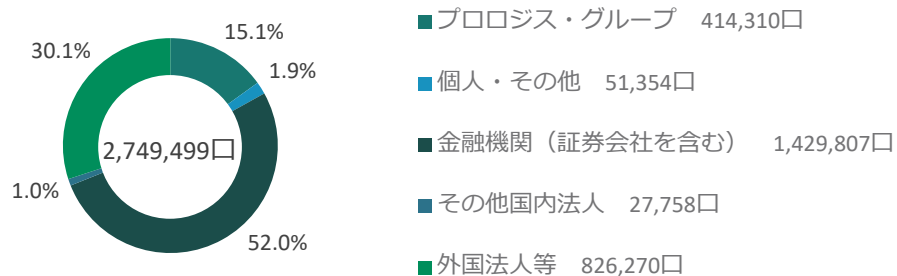
2. 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください

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

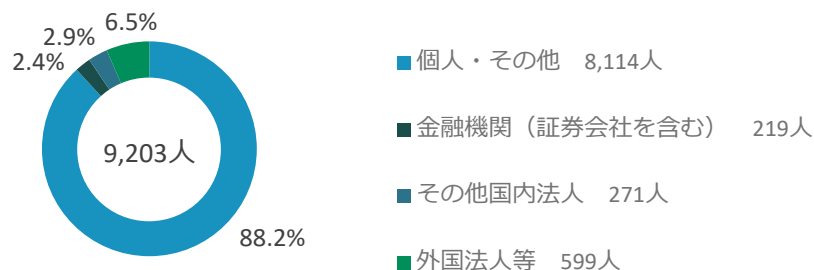
4. 返済期日及び償還期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



1. 2023年5月末日時点

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

主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	573,227	20.84%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	412,310	14.99%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	387,678	14.09%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	93,430	3.39%
5	SMBC日興証券株式会社	92,818	3.37%
6	ステートストリートバンクウエスト クライアントトリーティー 505234	60,910	2.21%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	50,256	1.82%
8	みずほ証券株式会社	34,073	1.23%
9	JP モルガン チェースバンク 385781	31,960	1.16%
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 505103	28,488	1.03%
合計		1,765,150	64.19%

Memo

Memo



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