



2016年8月26日

# 日本プロロジスリート投資法人 運用状況報告会

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	8
III. 物流不動産マーケットの概況	22
IV. 成長戦略	27
V. 企業としての責任への取組み	30
VI. Appendix	35

- 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。
- 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 プロロジス・グループの概要

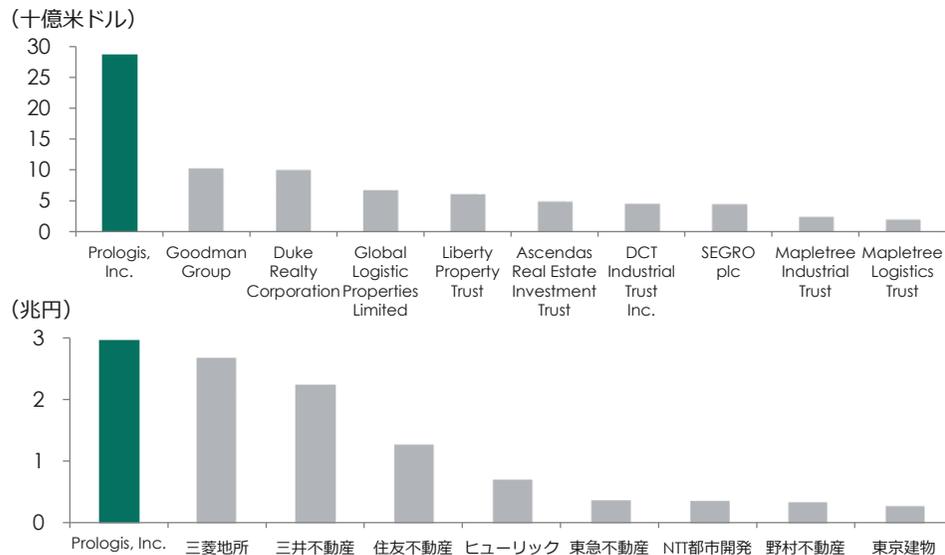
## グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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20ヶ国で約6,200万m<sup>2</sup>、3,347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

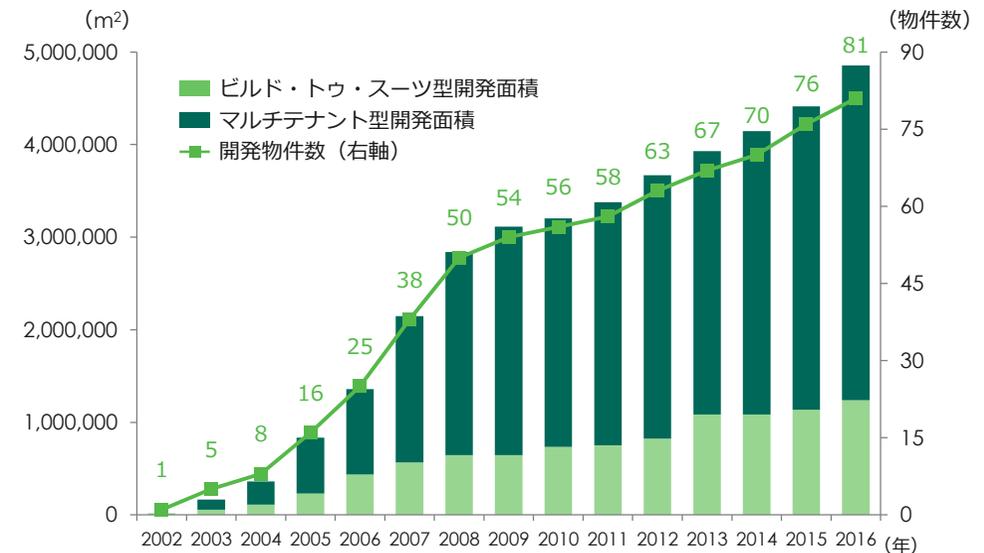
## 日本のプロロジス ～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

- 2002年から2016年5月末日までの間に全国で81物件、約485万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)

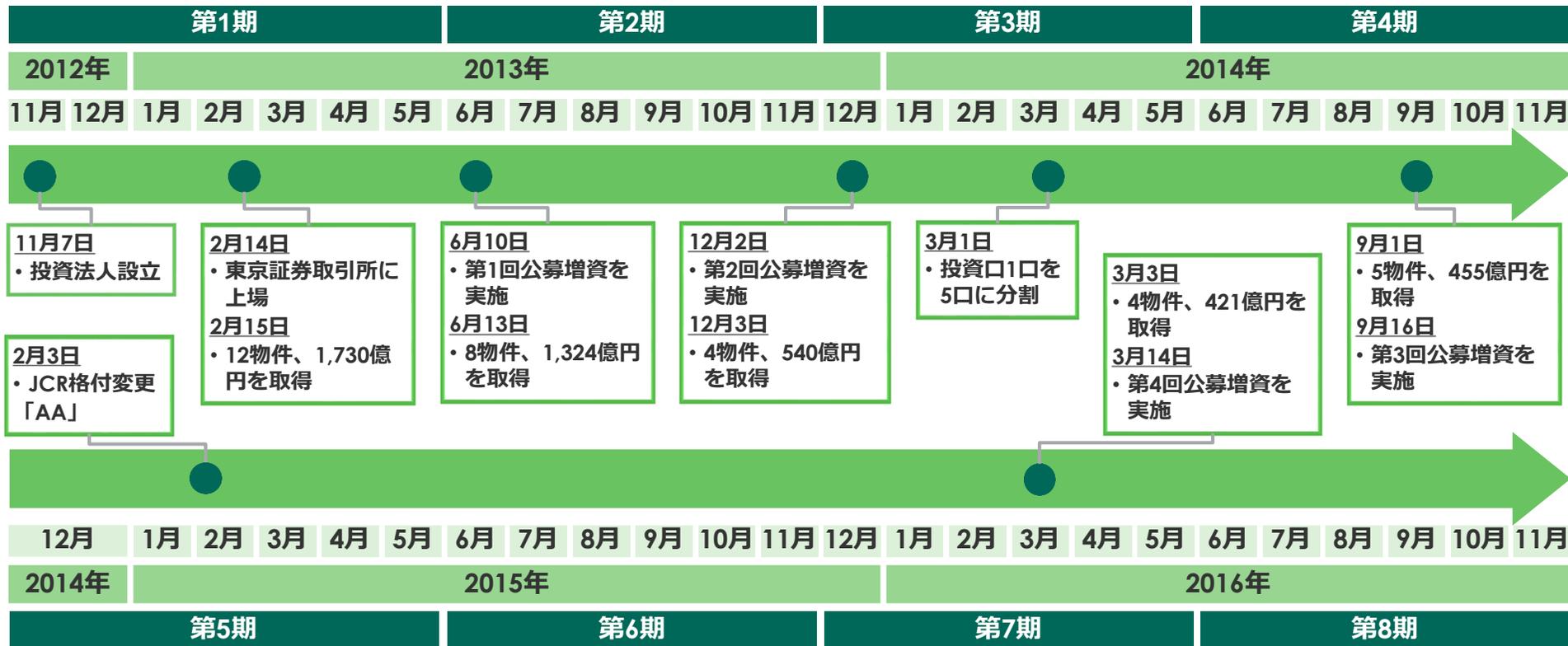


### 10年を超える開発実績



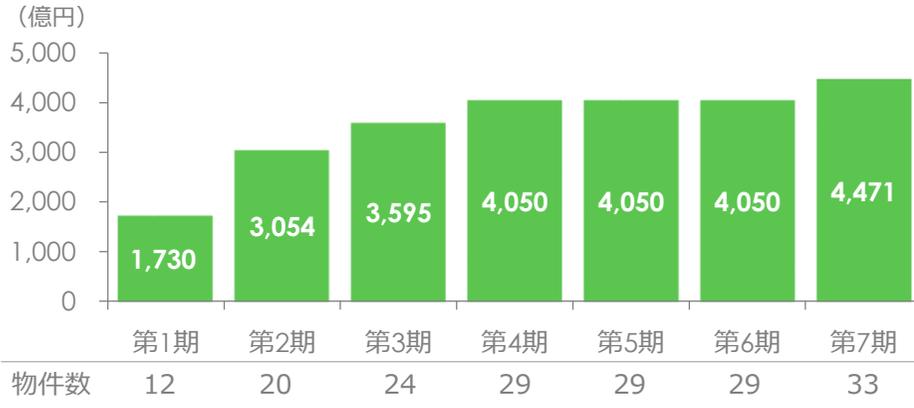
1. 2016年5月末日現在で株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含む。）の物件数及び延床面積の合計です  
 2. 時価総額は2016年7月末日現在  
 アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2016年7月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（米ドル=104.42円）によります

# I. 日本プロロジスリート投資法人について 日本プロロジスリート投資法人の概要～上場来の歩み

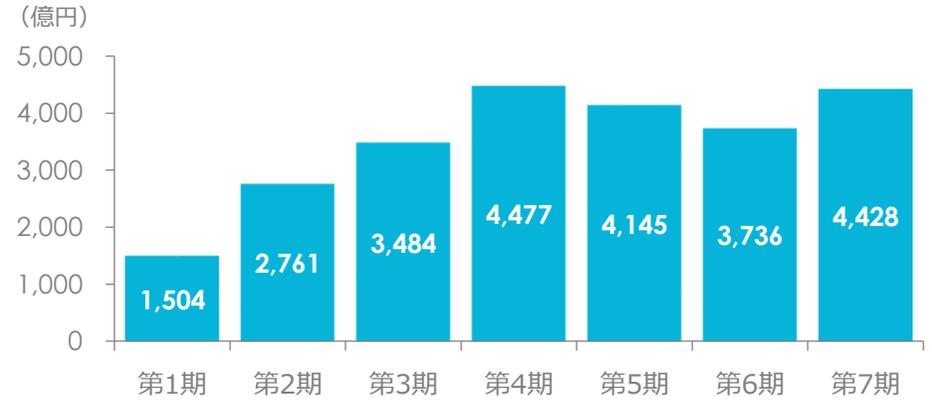


# I. 日本プロロジスリート投資法人について 上場来の主要指標の推移①

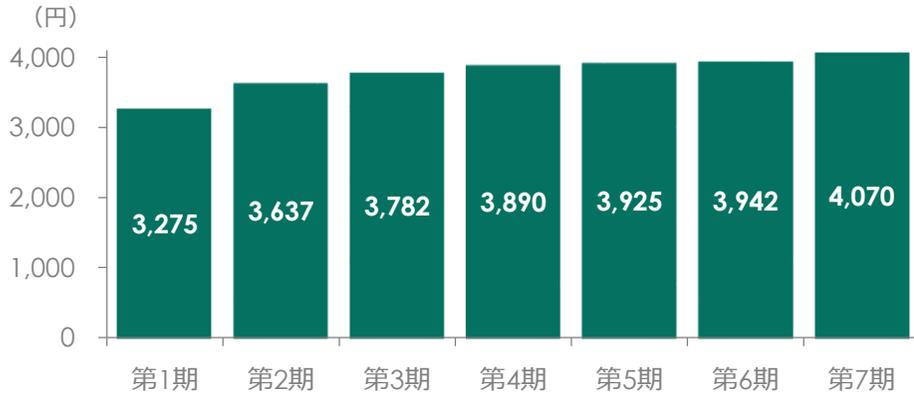
## 期末資産規模（取得価格ベース）



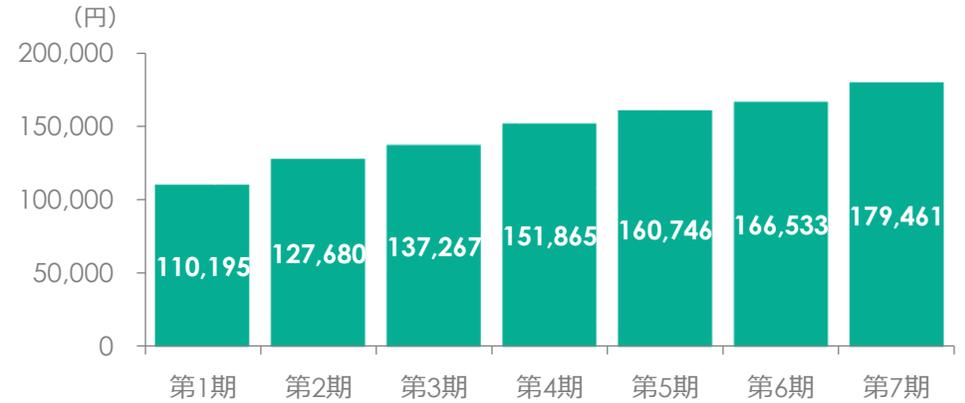
## 時価総額推移（各期末日時点）



## 1口当たり分配金（一時効果調整後）<sup>(1)(2)</sup>



## 1口当たりNAV（各期末日時点における鑑定価格ベース）<sup>(2)(3)</sup>



- 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
- 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。本図表では第1期及び第2期の1口当たり分配金及びNAVを分割後の口数にて再計算しています。なお、分割考慮前の第1期の1口当たり分配金（一時効果調整後）は16,378円、1口当たりNAVは550,977円、第2期の1口当たり分配金（一時効果調整後）は18,187円、1口当たりNAVは638,405円です
- 1口当たりNAVは、各時点における直近財務諸表の「(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

# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 上場来の主要指標の推移②

### 営業収益



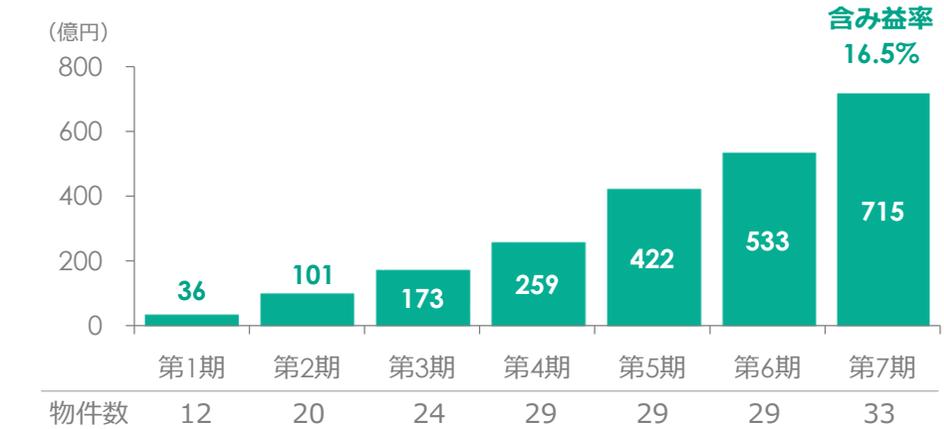
### NOI



### 当期純利益



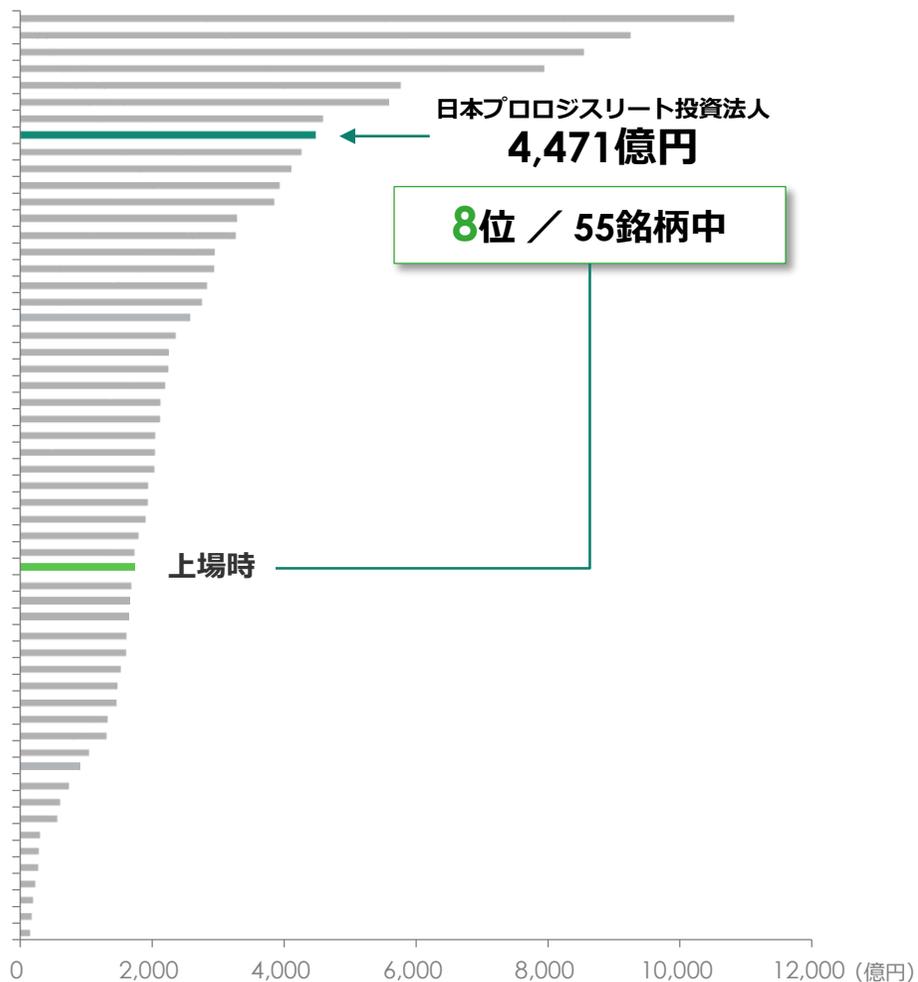
### 期末含み益<sup>(1)(2)</sup>



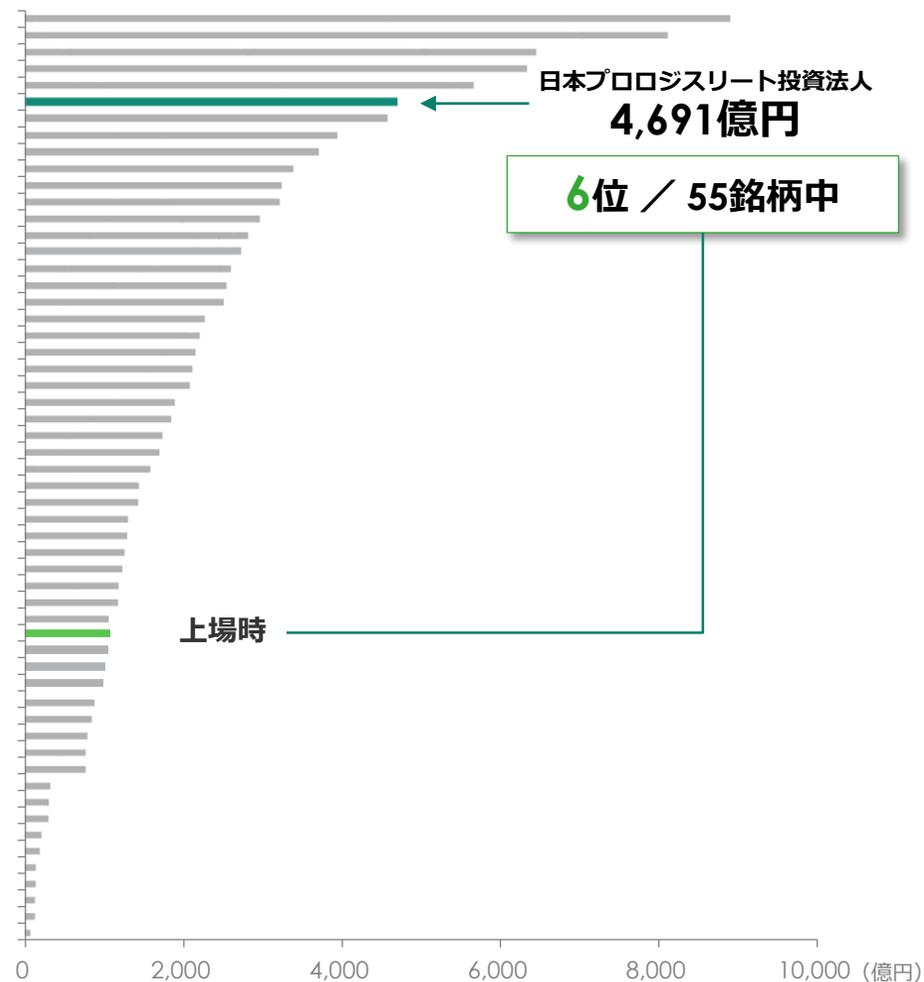
1. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では、投資口分割調整後の口数にて計算しています  
 2. 含み益は各期末時点における不動産鑑定価格と簿価の差額から算出しています

# I. 日本プロロジスリート投資法人について J-REIT市場における規模比較

## 資産規模（取得価格ベース）



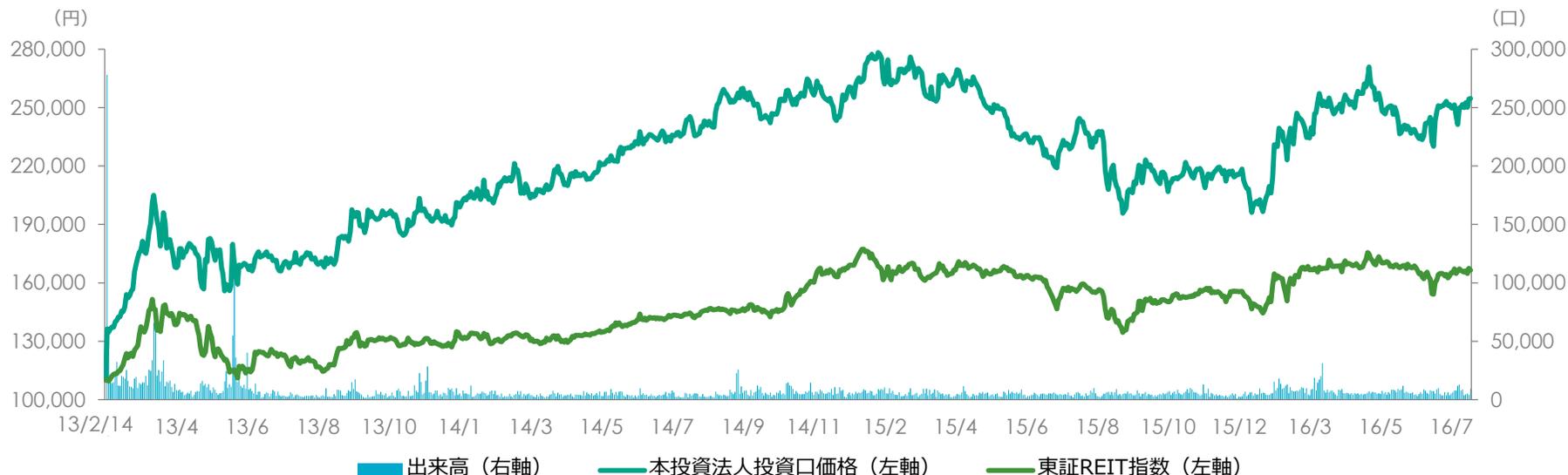
## 時価総額



# I. 日本プロロジスリート投資法人について

## 日本プロロジスリート投資法人の投資口価格推移及びインデックスへの組入状況

### 上場来の投資口価格及び出来高の推移（2013年2月14日～2016年7月29日）



### インデックスへの組入状況

- MSCI Global Standard Indices
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- UBS Global Real Estate Index
- Russell Global Index
- GPR 250 Index
- 東証REIT指数
- Dow Jones Sustainability Asia / Pacific Index

出所：株式会社東京証券取引所

1. 株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値及び出来高を使用しています

2. 本投資法人は、2014年3月28日を基準日、2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口とする分割を実施しており、分割前の本投資法人の投資口価格及び出来高は、分割調整後の数値です

3. 東証REIT指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、上場日の前営業日である2013年2月13日の終値を本投資法人の発行価格（550,000円）として換算した上で、前記2に記載の分割調整を行って示しています



## 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**

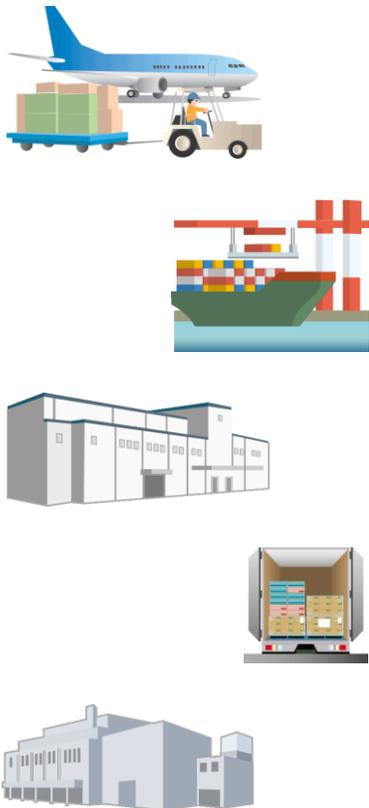
**投資主価値の最大化を実現**

# ①A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)



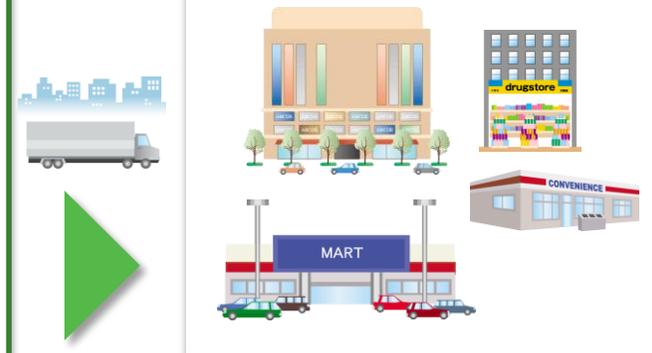
### 物流施設の役割の変化

#### 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



# ①Aクラス物流施設への重点投資

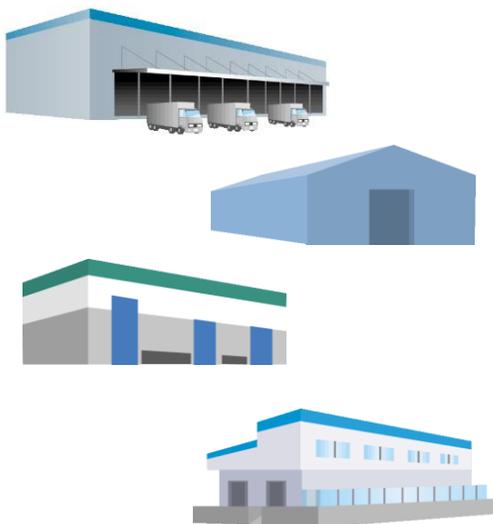
## 物流施設を取り巻く環境～なぜ先進的物流施設なのか

### 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

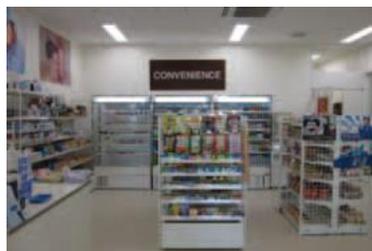
#### 従来の施設（倉庫）

- 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



## ①A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

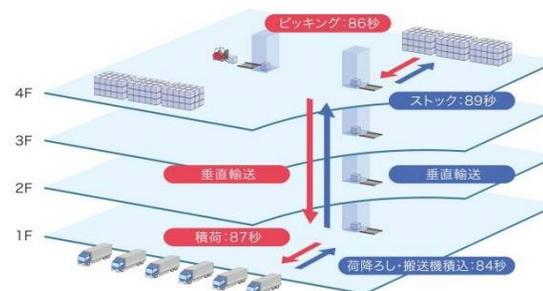
規模	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積16,500m<sup>2</sup>（5,000坪）以上の規模を有すること</li></ul>
立地条件	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること</li></ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 効率的な保管と作業を可能にする<ul style="list-style-type: 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 721 1258"></div> <div data-bbox="754 1068 1013 1258"></div> <div data-bbox="1062 1068 1307 1258"></div> <div data-bbox="1338 1068 1601 1258"></div> <div data-bbox="1632 1068 1895 1258"></div>

# ①A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



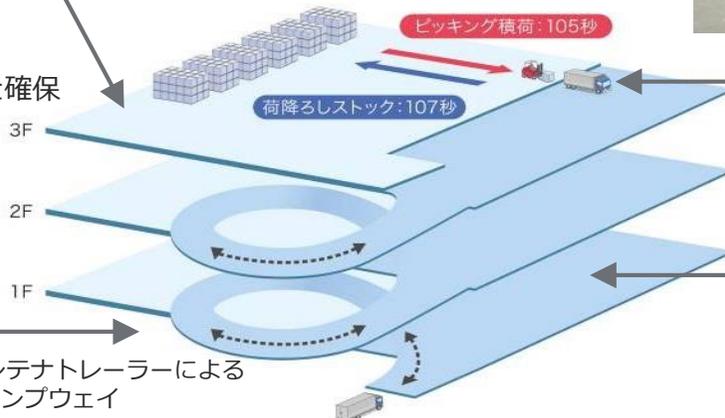
倉庫内部は  
基本的に10m x 11mのスペンを確保



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  
要所にドッグレバラーを装備



各階車路は13m～14mのスペン／  
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

## 33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：

**4,471** 億円

平均NOI利回り：

**5.5** %<sup>(3)</sup> / **5.5** %<sup>(4)</sup>

平均築年数：

**6.5** 年

ポートフォリオPML値：

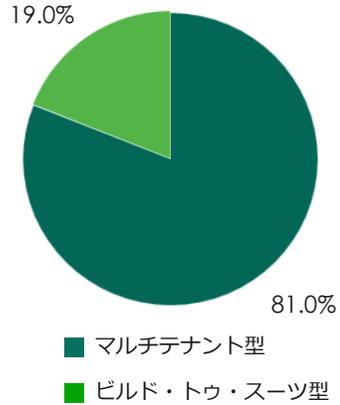
**1.3** %<sup>(5)</sup>

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	
 M-01 プロジスパーク市川1 33,900百万円	 M-02 プロジスパーク座間1 27,900百万円	 M-03 プロジスパーク川島 25,600百万円	 M-09 プロジスパーク東京大田 29,500百万円	 M-16 プロジスパーク東京新木場 13,600百万円	 M-20 プロジスパーク川島2 8,180百万円	 M-21 プロジスパーク北本 12,600百万円				
 M-04 プロジスパーク大阪2 25,000百万円	 M-05 プロジスパーク舞洲3 13,500百万円	 M-06 プロジスパーク春井 12,500百万円	 M-10 プロジスパーク座間2 21,900百万円	 M-17 プロジスパーク横浜鶴見 13,800百万円	 B-06 プロジスパーク海老名 8,250百万円	 M-22 プロジスパーク常総 7,120百万円				
 M-07 プロジスパーク北名古屋 6,500百万円	 M-08 プロジスパーク多賀城 5,370百万円	 M-11 プロジスパーク船橋5 11,000百万円	 M-12 プロジスパーク成田1-A&B 8,420百万円	 M-18 プロジスパーク大阪4 21,000百万円	 B-07 プロジスパーク川西 13,600百万円	 M-23 プロジスパーク大阪5 17,600百万円				
 B-01 プロジスパーク舞洲4 11,500百万円	 B-02 プロジスパーク高槻 4,410百万円	 M-13 プロジスパーク成田1-C 4,810百万円	 M-14 プロジスパーク尼崎1 17,600百万円	 M-19 プロジスパーク岩沼1 5,670百万円	 B-08 プロジスパーク尼崎3 9,090百万円	 B-10 プロジスパーク仙台泉 4,820百万円				
 B-03 プロジスパーク鳥栖2 3,030百万円	 B-04 プロジスパーク鳥栖4 3,810百万円	 M-15 プロジスパーク尼崎2 19,200百万円	 B-05 プロジスパーク習志野4 20,000百万円		 B-09 プロジスパーク神戸 6,410百万円					

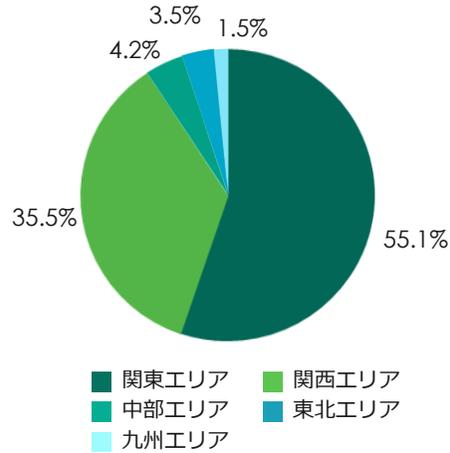
1. 2016年5月末日現在
2. 各物件に付された金額は取得価格です
3. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
4. 第7期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています
5. 2015年12月25日時点

# ①Aクラス物流施設への重点投資 ポートフォリオの特性

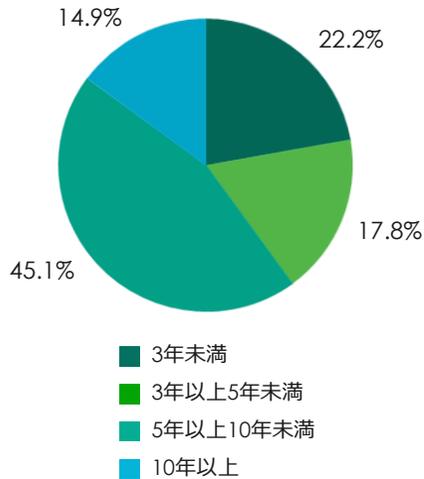
### 物件タイプ別



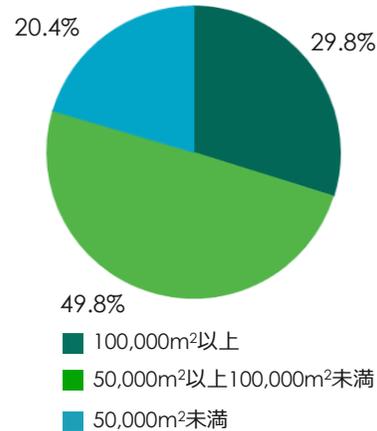
### エリア別



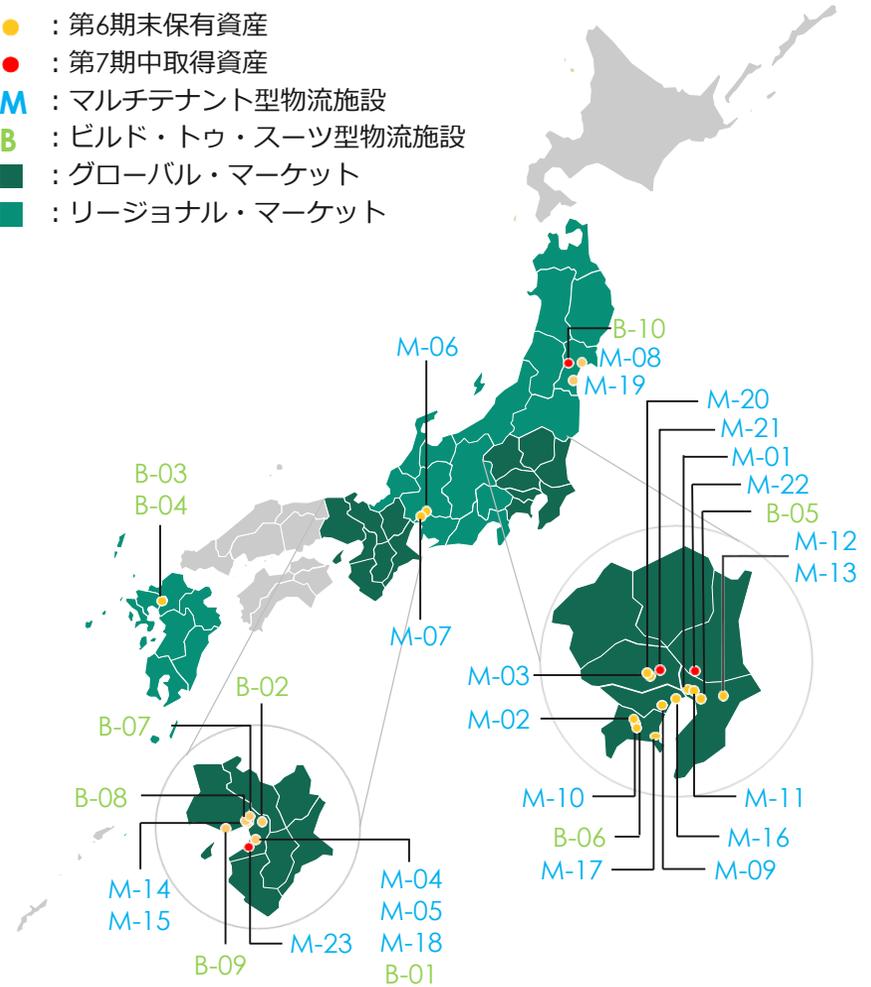
### 築年数別



### 賃貸可能面積別



- : 第6期末保有資産
- : 第7期中取得資産
- 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①



## 優先交渉権付与物件

着工済資産について、**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

### マルチテナント型 - 安定稼働の蓋然性が高まったタイミングで、本投資法人による組入れを検討

 <p>28,192㎡</p> <p>プロロジスパーク成田1-D (千葉県成田市)</p>	 <p>104,805㎡</p> <p>プロロジスパーク吉見 (埼玉県比企郡)</p>	 <p>58,928㎡</p> <p>プロロジスパーク習志野5 (千葉県習志野市)</p>
 <p>109,980㎡</p> <p>プロロジスパーク千葉ニュータウン (千葉県印西市)</p>	 <p>* 189,741㎡</p> <p>プロロジスパーク茨木 (大阪府茨木市) 2016年9月竣工予定</p>	

 <p>* 64,385㎡</p> <p>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</p>	 <p>* 70,000㎡</p> <p>プロロジスパーク東松山 (埼玉県東松山市)</p>	 <p>* 156,000㎡</p> <p>プロロジスパーク京田辺 (京都府京田辺市)</p>
---	---	--

### ビルド・トゥ・スツイズ型 - 開発時点において原則としてテナントは確定しており、竣工後、適切なタイミングで本投資法人による組入れを検討

 <p>* 35,720㎡</p> <p>プロロジスパーク古河1 (茨城県古河市) 2016年10月竣工予定</p>	 <p>* 68,364㎡</p> <p>プロロジスパーク神戸2 (兵庫県神戸市) 2016年10月竣工予定</p>
---	---

**7物件・595,730㎡**

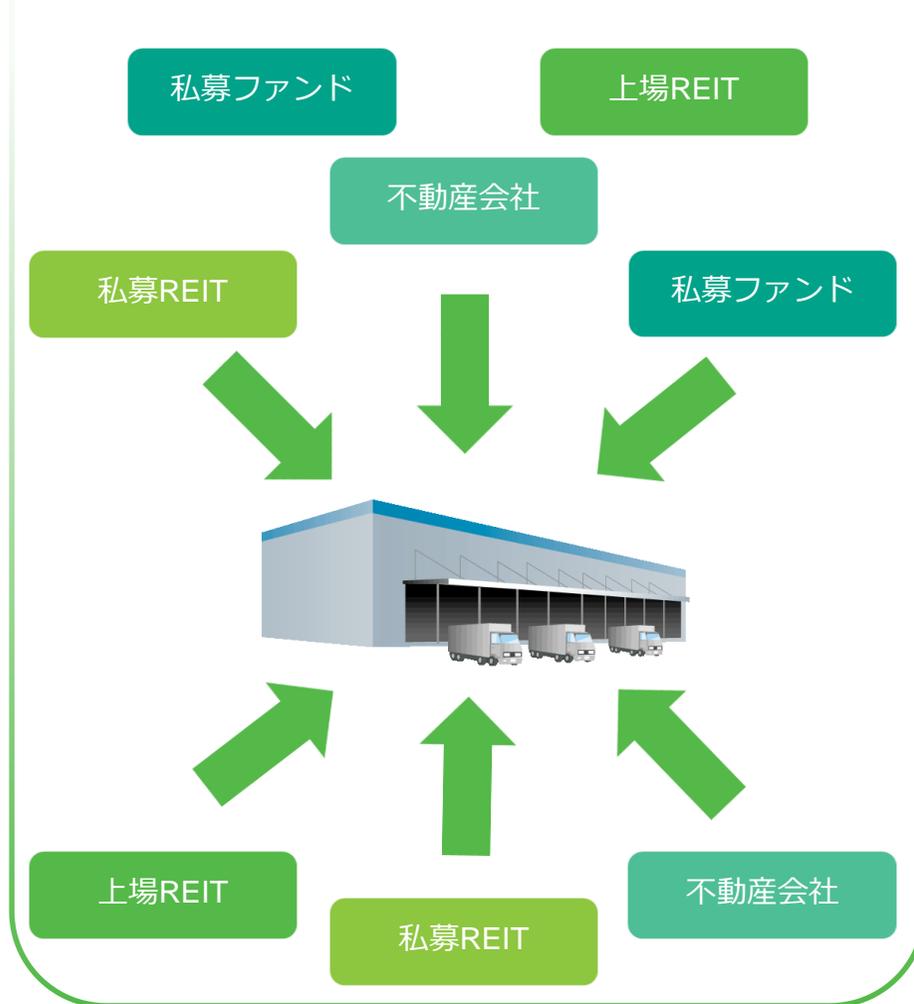
 <p>* 21,914㎡</p> <p>プロロジスパーク古河2 (茨城県古河市) 2017年4月竣工予定</p>	 <p>* 38,000㎡</p> <p>プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市)</p>	 <p>* 34,000㎡</p> <p>プロロジスパーク古河3 (茨城県古河市)</p>
--	---	--

**6物件・384,299㎡**

1. \* 印を付した図は完成予想図であり、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（優先交渉権付与物件を含みます）については、2016年7月14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・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②

市場に出回る物流物件が少なく、  
取得競争が激化

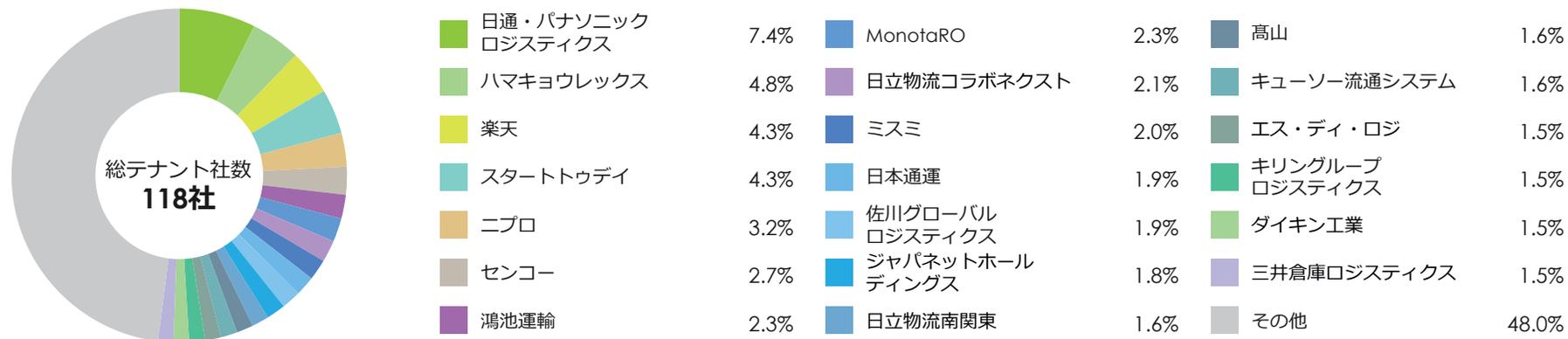


スポンサーによる年間400～600億円の  
Aクラス物流施設の新規開発

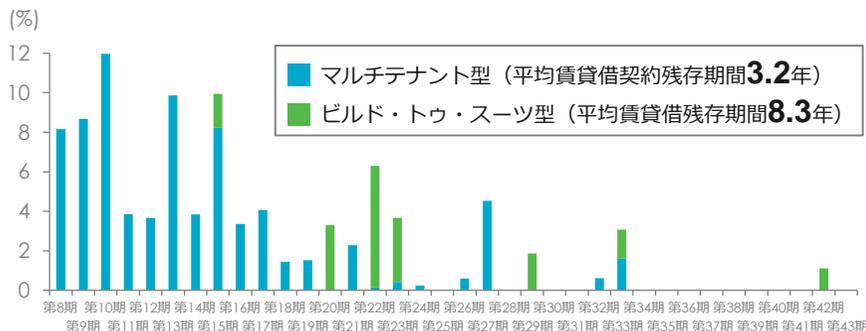


### ③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）<sup>(1)</sup>



賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）<sup>(2)</sup>



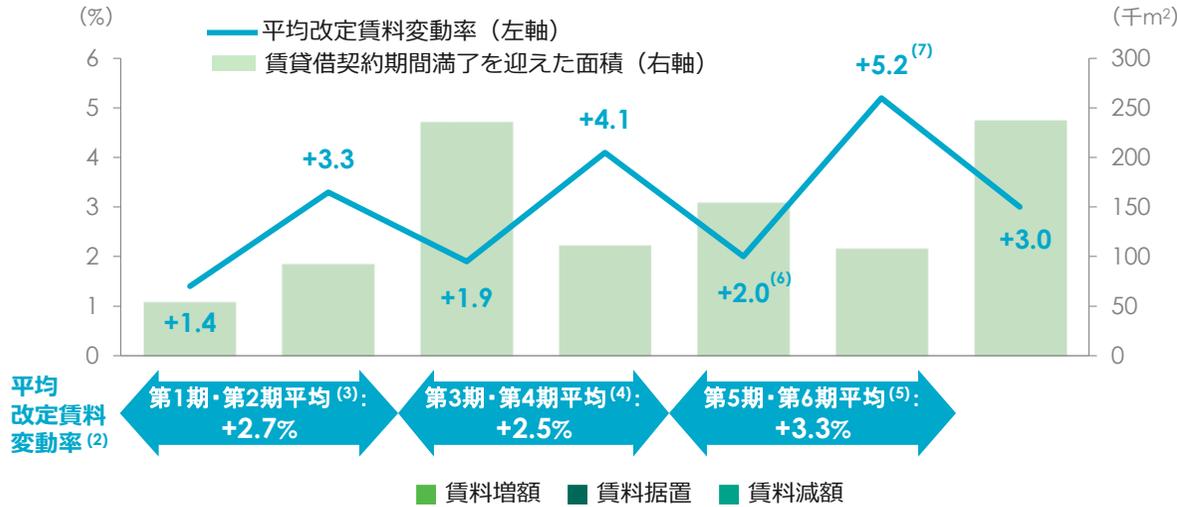
賃貸借契約の状況



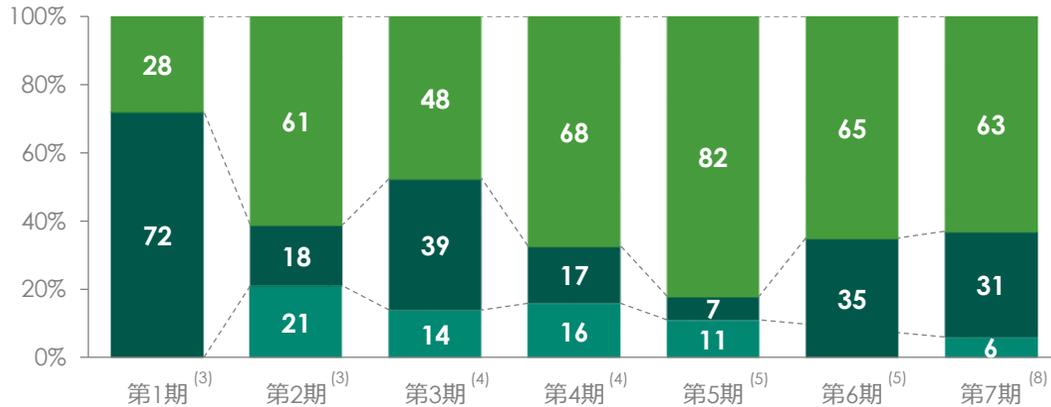
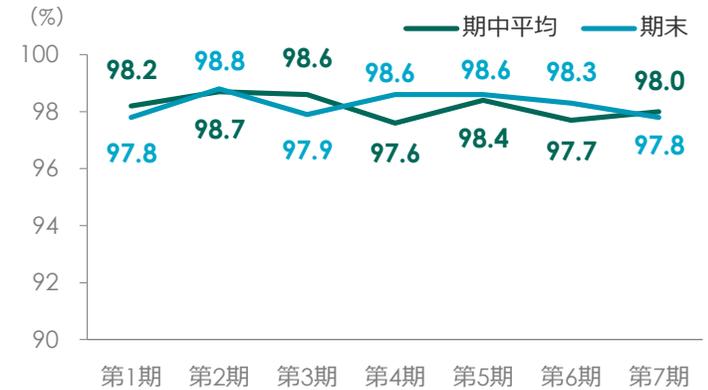
1. 2016年5月末日現在において賃貸借期間が開始しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています  
 2. 短期(契約期間1年未満)の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます  
 3. 賃貸面積ベースで算出しています  
 4. 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています  
 5. テナント名は略称を使用しています

# ③A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

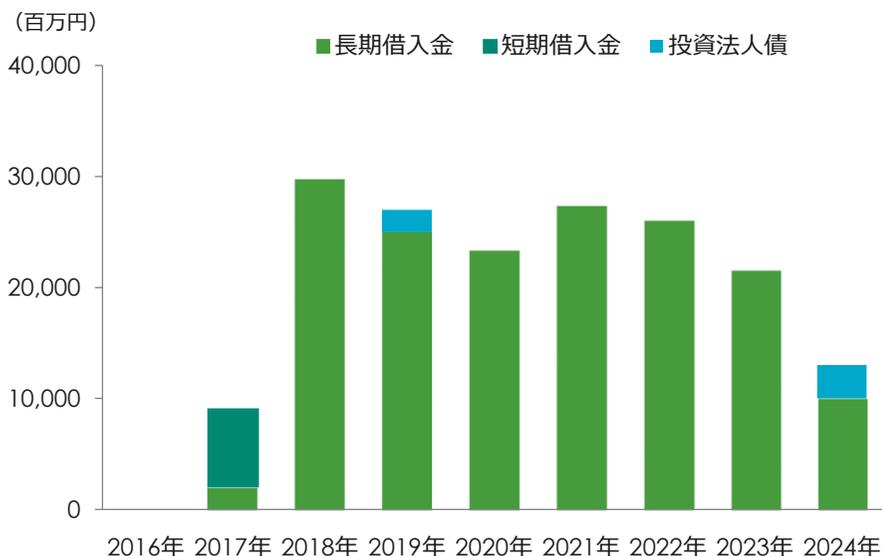
6. 契約期間中に増額改定を行った約6,900m<sup>2</sup>分を含みます  
 7. 契約期間中に増額改定を行った約2,300m<sup>2</sup>分を含みます  
 8. 2016年6月末日現在  
 9. 賃料単価は第4期末に保有していた29物件について、各期の賃貸事業収入を賃貸面積の合計（月次で計算）により除したものです。第4期は期中に取得した5物件を期初より保有していたものとして算出しています

# ④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

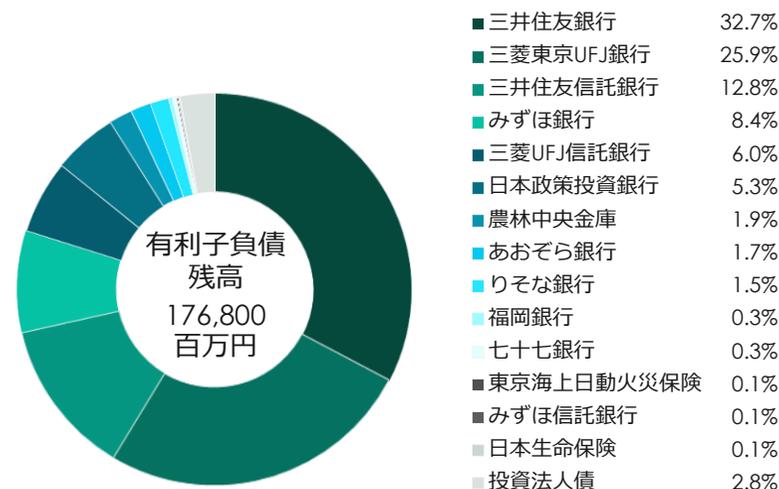
## 財務ハイライト

長期負債比率	固定金利負債比率	平均借入コスト <sup>(2)</sup>	平均負債残存年数 <sup>(3)</sup>
96.0%	95.5%	1.1%	4.4年
LTV <sup>(4)</sup>	借入余力 <sup>(5)</sup>	取引金融機関数	格付 (JCR)
38.5%	約1,000億円	14社	AA (安定的)

## 返済期限の分散状況



## 有利子負債の分散状況



1. 2016年5月末日現在
2. 借入金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、借入れ残高をベースに加重平均して算出しています
3. 平均借入残存年数は、借入残高ベースで加重平均することにより算出しています
4. 「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

## 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

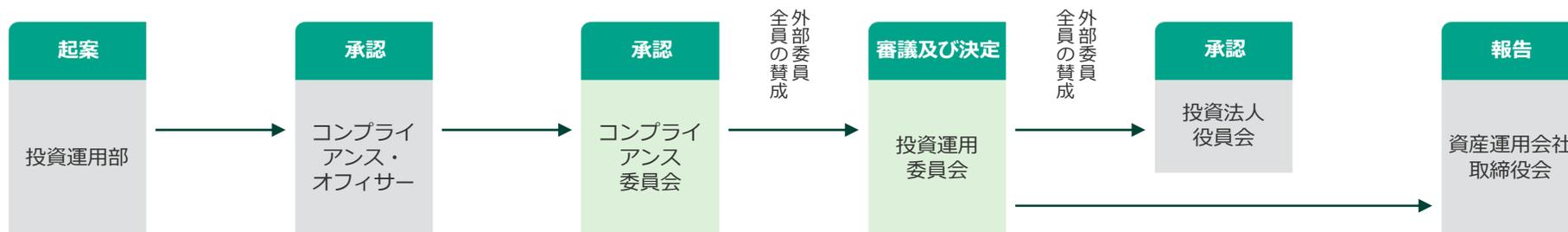
プロロジス・グループによるセイムポート出資<sup>(1)</sup>

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>

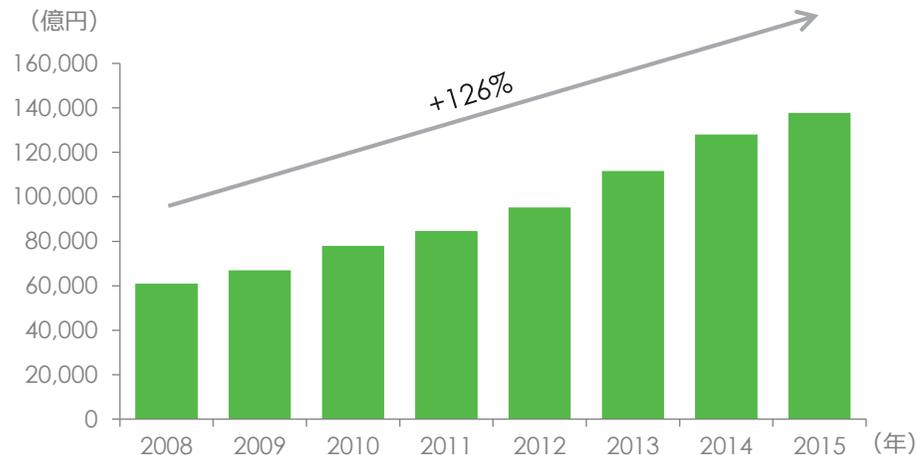




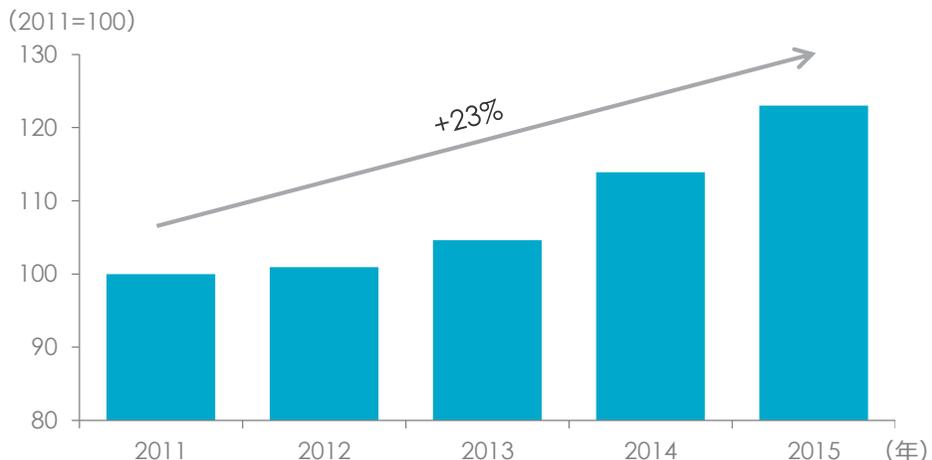
### Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

# 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

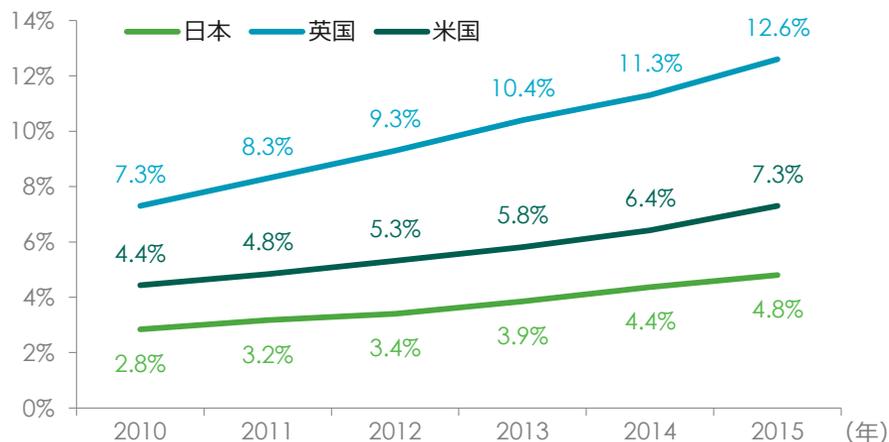
## 電子商取引市場規模の推移



## 物流会社による3PL事業の売上高推移<sup>(1)</sup>



## 電子商取引普及率の比較



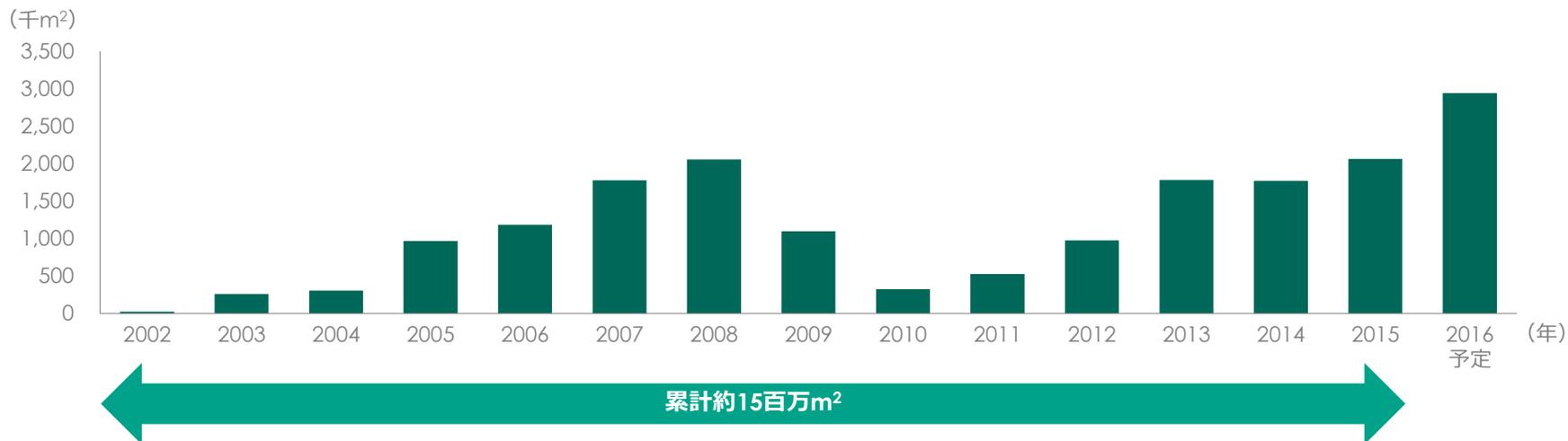
- 先進的物流施設へ需要は、成長を続けるEコマース産業と3PL事業が牽引
- Eコマースにおける先進的な施設を使った効率的なオペレーションの必要性の高まり
- 物流の3PL化や施設の集約・統合による効率化ニーズも増加傾向が続く
- 従業員が働きやすい環境を提供する先進的物流施設への需要は拡大

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

# 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

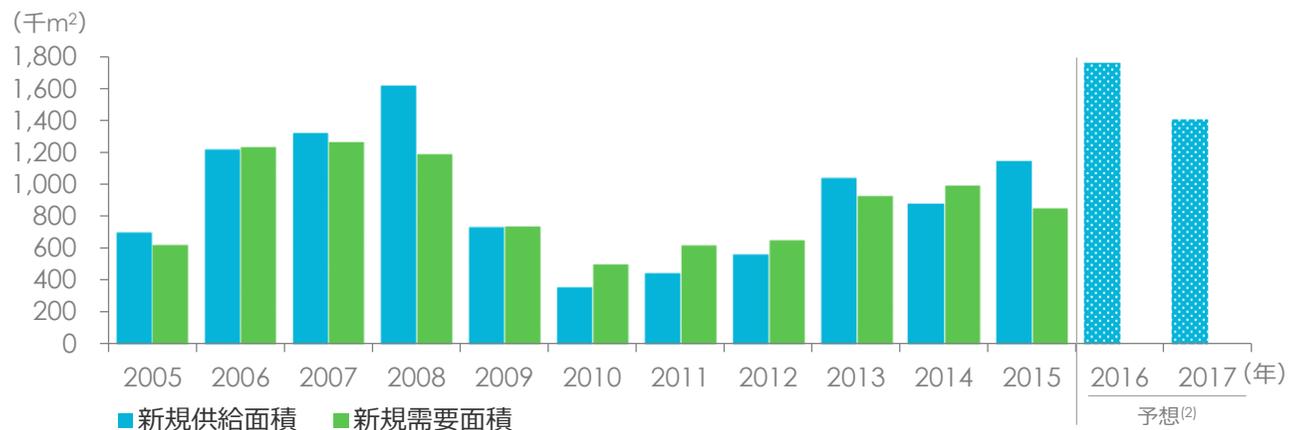


- 賃貸用大型・先進的物流施設の2015年末までの供給量は約15百万m<sup>2</sup>
- これらのストックは全倉庫床面積の約3%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い

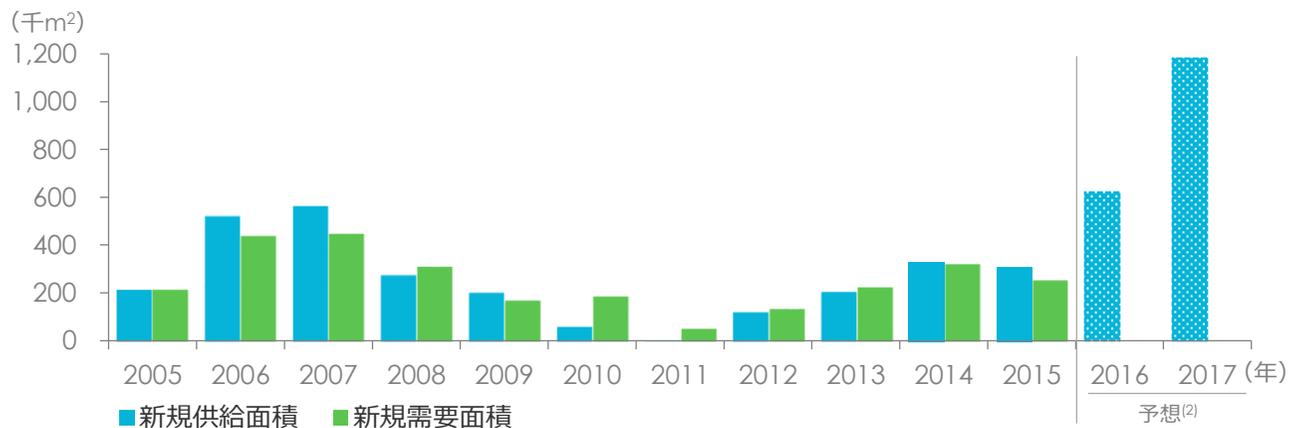
1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2016年5月末日現在。先進的物流施設シェアは、2015年3月時点における「総延床面積の推計値 (CBRE)」と、2015年12月時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合をプロロジスで集計したものとしております  
 2. 延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5 t/m<sup>2</sup>以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設 (マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。) を対象としています

# Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況 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

- 2015年までに約10百万㎡が供給され順調に消化
- 2016年、2017年の予想供給量は約3百万㎡で全ストックの約20%

### 近畿圏

- 2015年までに約2.8百万㎡が供給され順調に消化
- 2016年、2017年の予想供給量は約1.8百万㎡で全ストックの約40%

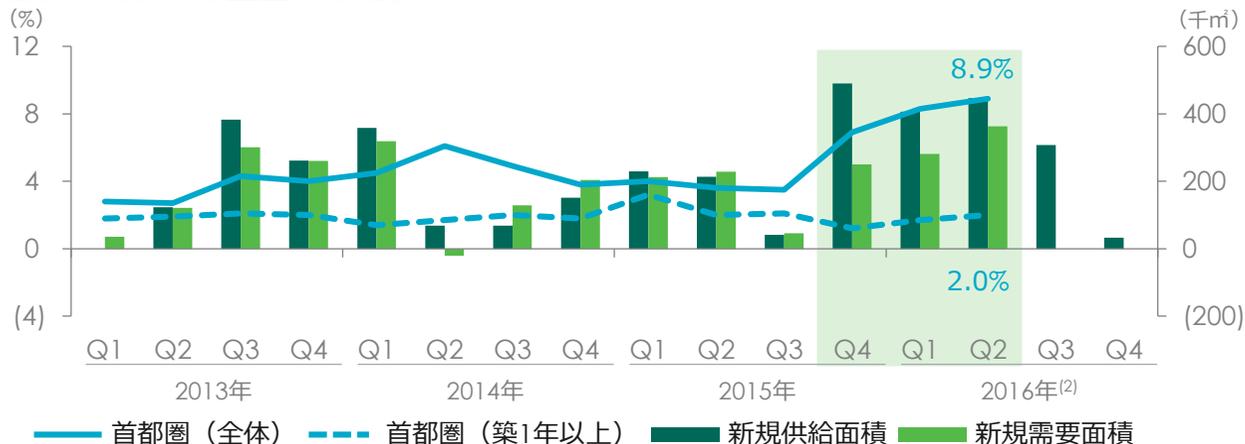
出所： シービーアールイー株式会社  
2016年3月末日時点

1. 延床面積5,000㎡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・スーツ型を含む。）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

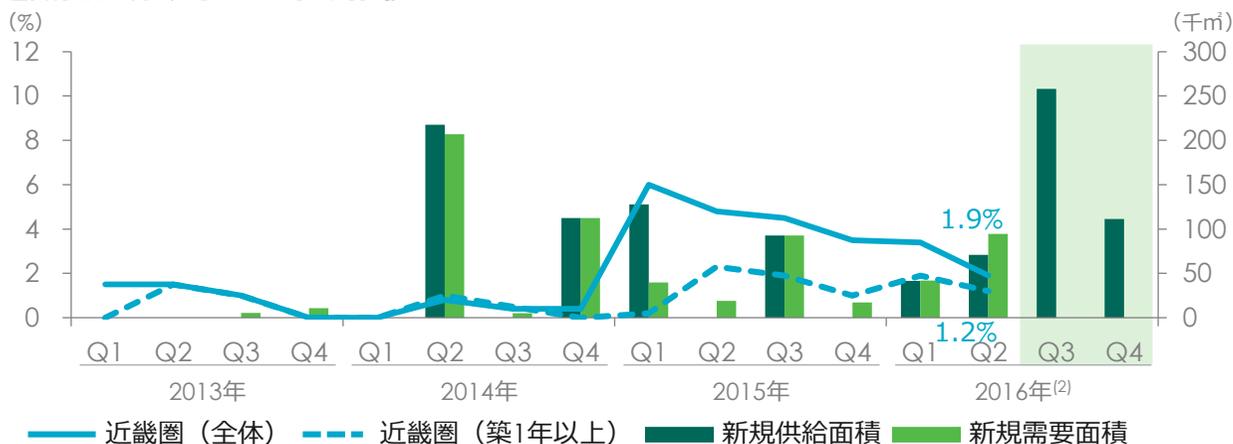
### Ⅲ. 物流不動産マーケットの概況

## 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<sup>(1)</sup>



近畿圏における空室率の推移<sup>(1)</sup>



#### 首都圏

- 2015年第4四半期以降、2016年第2四半期まで、約135万㎡の新規供給あり
- 2016年完成物件は既に60%以上が内定済み
- 2016年6月末時点の空室率：8.9%（築1年以上物件は2.0%）
- 2016年末に向けて空室率は低下の見通し

#### 近畿圏

- 2016年6月末時点の空室率：1.9%（築1年以上物件は1.2%）
- 2016年末に向けて空室率は上昇の見通し

出所：シービ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. 2016年のQ3、Q4は予想値



## IV. 成長戰略

## IV. 成長戦略

# 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

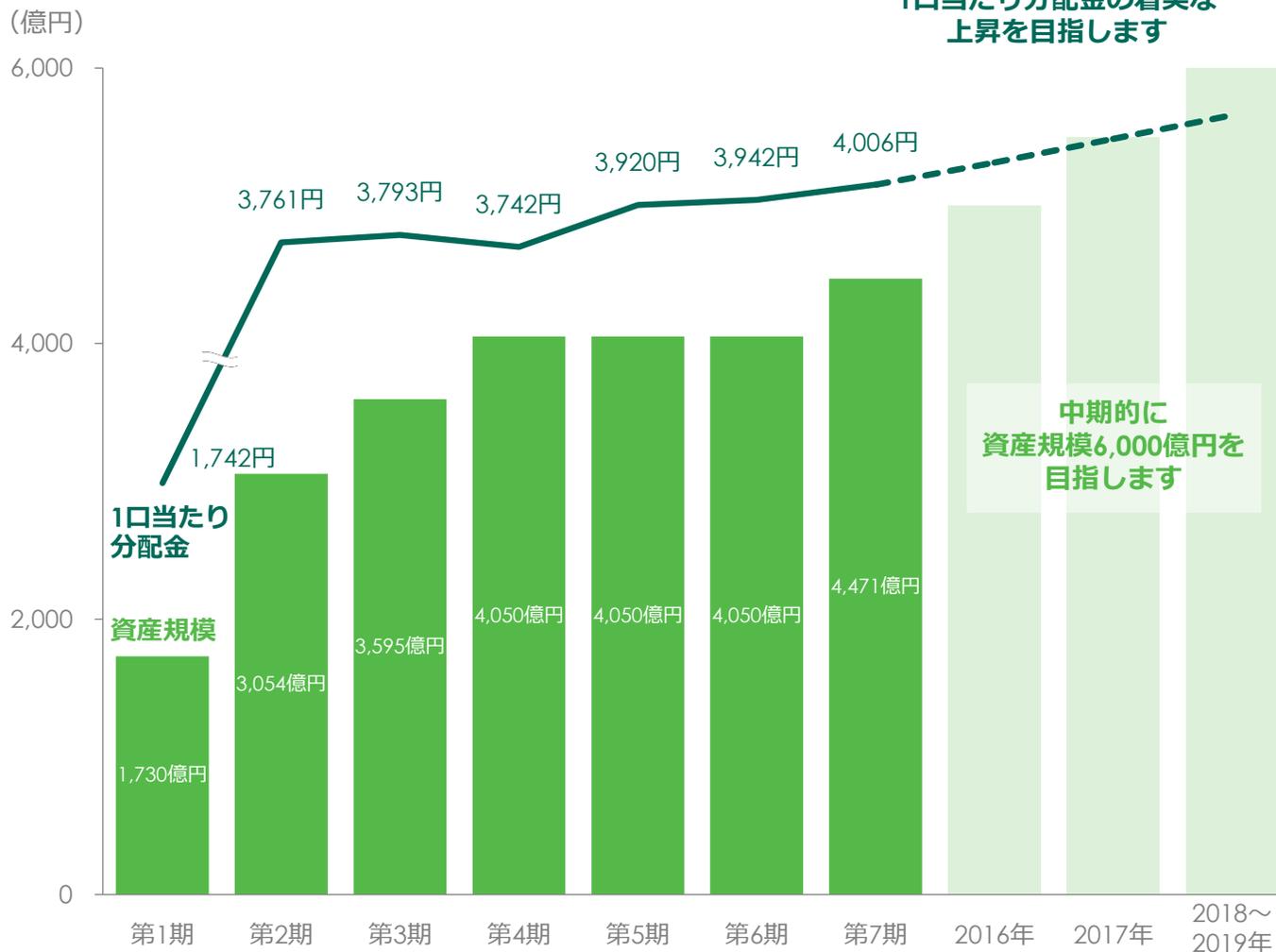
#### 内部成長戦略

- 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改訂
- 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

# 日本プロロジスリート投資法人の1口当たり分配金

### 第7期（2016年5月期）確定分配金

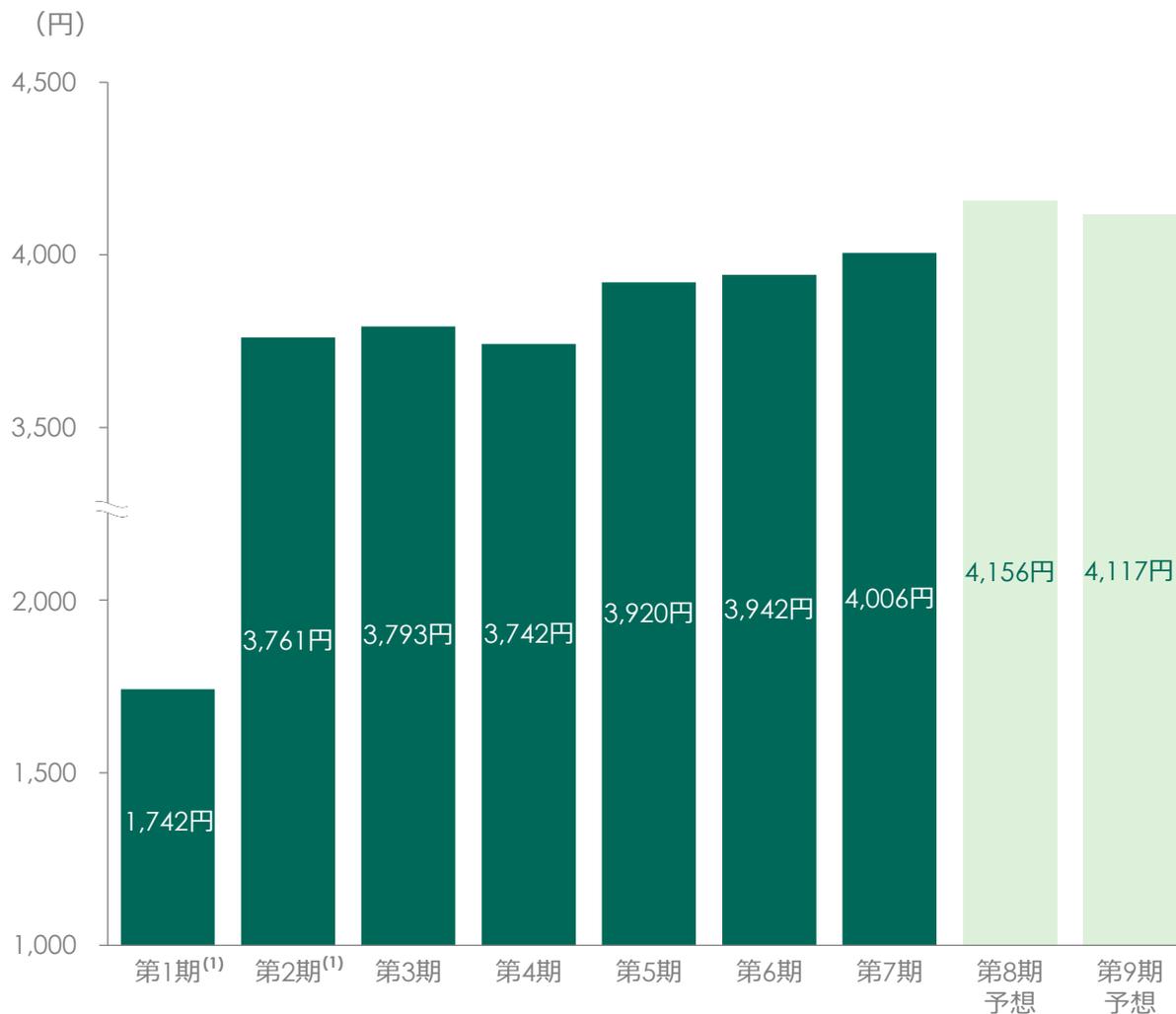
4,006円  
(利益超過分配金 610円を含む)

### 第8期（2016年11月期）予想分配金

4,156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

4,117円  
(利益超過分配金 516円を含む)

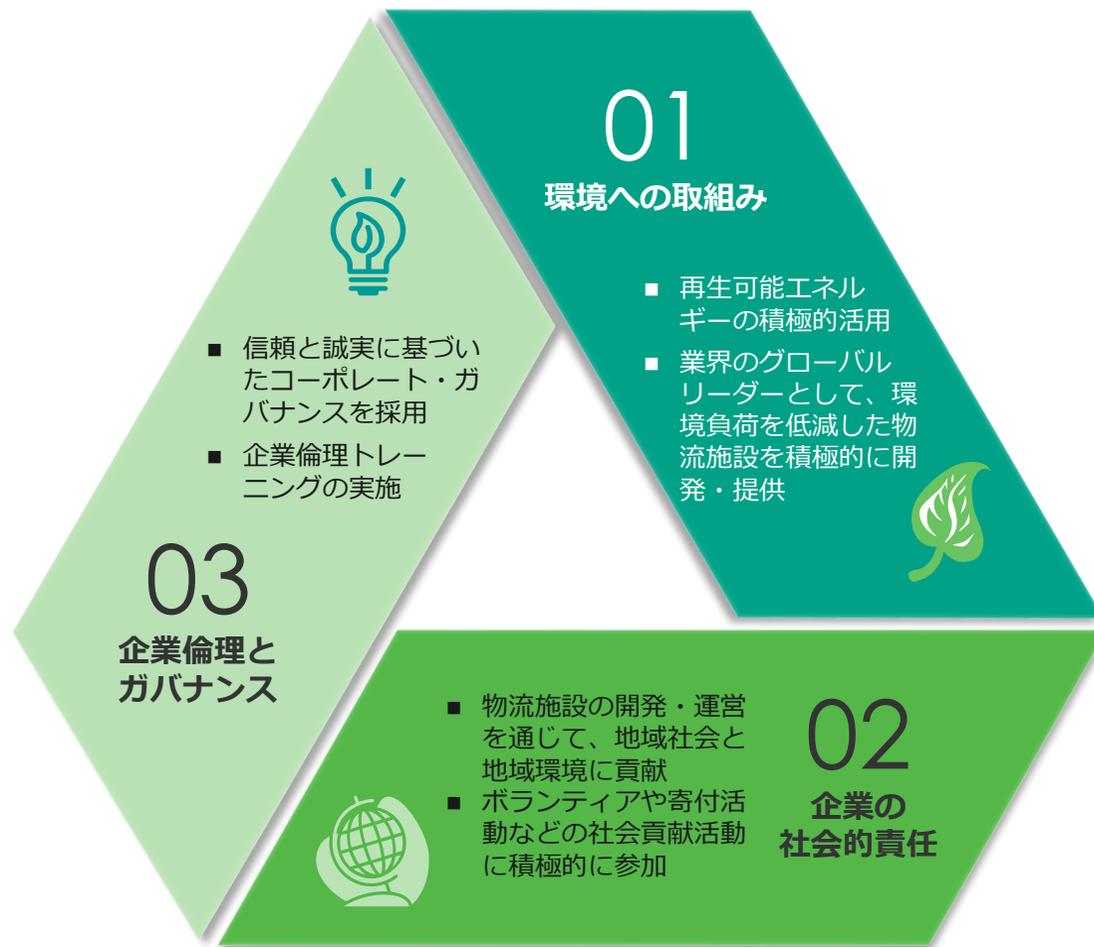




## V. 企業としての責任への取組み

## V. 企業としての責任への取組み

# プロロジス・グループの企業としての責任への取組み



# V. 企業としての責任への取り組み 環境への取り組み～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22施設で太陽光発電システムを導入  
 合計発電出力：26.3MW（2016年6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

1. プロロジスパーク成田1-D及びプロロジスパーク吉見は2016年6月末日現在、発電を開始していますが、写真は掲載していません

# V. 企業としての責任への取組み 環境への取組みに対する評価

## GRESB調査にて最高位の「Green Star」の評価を取得



### GRESBが実施した2015年ベンチマーク調査

- 世界全体で707（うちアジア地域から104）の不動産会社・REITや不動産私募ファンドが参加
- 日本プロロジスリート投資法人：世界全体で81位、アジア全域で12位、アジア物流不動産セクター全体で2位

### GRESBとは

- 2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク

## Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexへの組入れ

MEMBER OF

**Dow Jones Sustainability Indices**

In Collaboration with RobecoSAM

### 2015年の構成銘柄見直し結果

- S&P Global Broad Market Indexのうち浮動株調整後時価総額の大きいアジア・太平洋地域の600社を対象として調査。構成銘柄145銘柄が選定された（2015年9月21日より組入れ）
- 日本プロロジスリート投資法人はJ-REITとして唯一組入れられている

### Dow Jones Sustainability Indexとは

- サステナビリティに配慮した事業が長期的な投資家の価値に繋がるとの考えからポートフォリオ構築の際にサステナビリティに対する意識を反映したい投資家向けのベンチマーク

## DBJ Green Building



### DBJ Green Building認証の取得

- DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度
- 認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階

## BELS・CASBEE・DBJ Green Building 取得物件

プロロジスパーク座間1はJ-REITとして初めてBELS最高評価の「★★★★★」を取得



- プロロジスパーク座間1
- BELS：2015年3月30日 評価ランク ★★★★★
  - CASBEE：新築Sランク
  - DBJ Green Building：five stars



- プロロジスパーク座間2
- BELS：2015年3月30日 評価ランク ★★★★★
  - CASBEE：新築Sランク
  - DBJ Green Building：five stars



- プロロジスパーク春日井
- BELS：2015年2月25日 評価ランク ★★★★★
  - CASBEE：新築Sランク



- プロロジスパーク市川1
- BELS：2015年2月25日 評価ランク ★★★★★
  - CASBEE：新築Sランク
  - DBJ Green Building：five stars

# V. 企業としての責任への取組み 企業の社会的責任

## 企業としての責任

- 全世界におけるCSR活動の実施
  - Impact Day（全世界一斉ボランティアデー）の実施
  - 施設を開発する地域を中心に企業市民として地域貢献活動に従事
- 社会科見学や中学生職場体験などの受け入れ
- 物流業界への貢献活動
  - 日本で唯一の物流専門博物館である「物流博物館」向けのボランティア活動を実施
  - 物流業界を担う人材育成のため、早稲田大学において寄附講座を開講
- カスタマー及び近隣の皆様を対象に、ファミリーイベントを開催



Impact Day 2016  
(植樹・植栽・伐採 - 埼玉県北本市)



「物流博物館」向けボランティア活動  
(来館者用手作りキット制作)



中学生職場体験  
(プロロジスパーク市川1)



ファミリーフェスタ開催  
(プロロジスパーク座間1・2)



## VI. Appendix

# VI. Appendix 第7期（2016年5月期） 貸借対照表

資産の部		第6期末（千円）	第7期末（千円）	負債の部		第6期末（千円）	第7期末（千円）
<b>I 流動資産</b>				<b>I 流動負債</b>			
現金及び預金		19,648,024	17,394,480	営業未払金		1,215,677	856,555
信託現金及び信託預金		3,331,121	3,302,017	短期借入金		-	7,000,000
営業未収入金		371,612	387,375	1年内返済予定の長期借入金		23,300,000	-
前払費用		242,193	311,309	未払金		260,081	431,428
繰延税金資産		24	10	未払費用		1,357,709	1,426,504
未収消費税等		-	2,127,110	未払消費税等		269,146	-
その他		30	116	未払法人税等		715	499
流動資産合計		23,593,006	23,522,421	前受金		2,416,256	2,609,893
<b>II 固定資産</b>				その他		83,648	505,030
有形固定資産				流動負債合計		28,903,236	12,829,913
建物		7,040,148	6,949,687	<b>II 固定負債</b>			
構築物		197,123	187,837	投資法人債		5,000,000	5,000,000
工具、器具及び備品		4,004	3,752	長期借入金		133,900,000	164,800,000
土地		3,834,204	3,834,204	預り敷金及び保証金		247,773	247,773
信託建物		211,485,434	238,489,524	信託預り敷金及び保証金		10,445,198	11,403,825
信託構築物		3,680,400	4,388,976	その他		732	1,066
信託機械及び装置		10,673	10,342	固定負債合計		149,593,703	181,452,665
信託工具、器具及び備品		327,040	357,591	<b>負債合計</b>		<b>178,496,940</b>	<b>194,282,579</b>
信託その他		13	8	<b>純資産の部</b>			
信託土地		168,427,926	180,810,277	<b>I 投資主資本</b>			
信託建設仮勘定		-	5,071	出資総額			
有形固定資産合計		395,006,969	435,037,275	出資総額（総額）		238,527,550	263,424,563
無形固定資産				出資総額控除額		△3,608,828	△4,444,780
信託その他		3,636	3,718	出資総額		234,918,722	258,979,782
無形固定資産合計		3,636	3,718	剰余金			
投資その他の資産				当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		5,988,220	6,256,697
長期前払費用		734,904	900,333	剰余金合計		5,988,220	6,256,697
敷金及び保証金		10,000	10,000	投資主資本合計		240,906,942	265,236,480
その他		400	400	純資産合計		240,906,942	265,236,480
投資その他の資産合計		745,304	910,733	<b>負債純資産合計</b>		<b>419,403,883</b>	<b>459,519,060</b>
固定資産合計		395,755,910	435,951,727				
<b>III 繰延資産</b>							
創立費		31,222	23,077				
投資法人債発行費		23,744	21,834				
繰延資産合計		54,966	44,911				
<b>資産合計</b>		<b>419,403,883</b>	<b>459,519,060</b>				

	第6期（千円）	第7期（千円）
営業収益		
貸貸事業収入	13,181,769	13,849,474
その他貸貸事業収入	1,151,196	1,017,058
営業収益合計	14,332,966	14,866,532
営業費用		
貸貸事業費用	6,075,774	6,189,427
資産運用報酬	1,221,716	1,284,792
資産保管・一般事務委託報酬	35,796	37,091
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	35,755	46,633
営業費用合計	7,388,843	7,577,744
営業利益	6,944,123	7,288,788
営業外収益		
受取利息	1,907	2,101
固定資産税等還付金	4,403	-
固定資産受贈益	-	7,013
営業外収益合計	6,311	9,115
営業外費用		
支払利息	791,888	783,235
投資法人債利息	17,235	17,424
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,910	1,910
融資関連費用	143,017	147,622
投資口交付費	-	27,098
投資口公開関連費用	-	77,129
その他	28	81
営業外費用合計	962,224	1,062,647
経常利益	5,988,210	6,235,256
特別利益		
助成金収入	-	20,720
特別利益合計	-	20,720
税引前当期純利益	5,988,210	6,255,976
法人税、住民税及び事業税	1,103	821
法人税等調整額	0	13
法人税等合計	1,104	835
当期純利益	5,987,106	6,255,141
前期繰越利益	1,114	1,556
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,988,220	6,256,697

# VI. Appendix 第7期決算概要

第7期 (2016年5月期)				第6期 (2015年11月期)
当初予想 (2016年1月19日時点)	予想 (A) (2016年2月29日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績

## 運用状況 (百万円)

営業収益	14,266	14,860	<b>14,866</b>	+5	14,332
営業利益	6,937	7,237	<b>7,288</b>	+51	6,944
経常利益	5,969	6,149	<b>6,235</b>	+85	5,988
当期純利益	5,988	6,168	<b>6,255</b>	+86	5,987

## 1口当たり分配金 (円)

1口当たり分配金 (合計)	3,946	3,958	<b>4,006</b>	+48	3,942
1口当たり利益分配金	3,460	3,348	<b>3,396</b>	+48	3,459
1口当たり利益超過分配金	486	610	<b>610</b>	±0	483

## 各種指標 (百万円)

NOI	11,216	11,752	<b>11,806</b>	+53	11,193
LTV	38.8%	38.8%	<b>38.5%</b>	△0.3%	38.7%
総資産	418,569	459,115	<b>459,519</b>	+403	419,403
有利子負債	162,200	178,200	<b>176,800</b>	△1,400	162,200
資本的支出	533	533	<b>507</b>	△26	503
AFFO	8,542	8,903	<b>9,013</b>	+109	8,557
AFFOペイアウトレシオ	80.0%	81.9%	<b>81.9%</b>	△0.0%	79.7%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
  - 期中平均稼働率： 98.0%
  - 期末稼働率： 97.8%
- 新規取得4物件からの収益が3ヶ月分寄与
- 特別利益として企業立地奨励金20百万円を計上

## 第7期当期純利益 予想比 (+86百万円) の差額要因

- NOIの変動 (+53百万円)
  - 水道光熱費用の減少 (+30百万円)
  - その他賃貸事業費用の減少 (+17百万円)
- その他営業費用の減少 (+5百万円)
- 営業外収益・費用の変動 (+34百万円)
  - リファイナンスによる金利削減効果 (当初予想比+22百万円)
  - 公募増資関連費用の減少 (+10百万円) 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+融資関連償却費等  
 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

## VI. Appendix 第8期及び第9期の業績予想

	第7期 (2016年5月期)	第8期 (2016年11月期)			第9期 (2017年5月期)
	実績	予想 (A) (2016年2月29日時点)	予想 (B)	(B) - (A)	予想

### 運用状況 (百万円)

営業収益	14,866	15,775	<b>15,705</b>	△70	<b>15,623</b>
営業利益	7,288	7,674	<b>7,672</b>	△1	<b>7,593</b>
経常利益	6,235	6,695	<b>6,708</b>	+12	<b>6,634</b>
当期純利益	6,255	6,694	<b>6,707</b>	+12	<b>6,633</b>

### 1口当たり分配金 (円)

1口当たり分配金 (合計)	4,006	4,149	<b>4,156</b>	+7	<b>4,117</b>
1口当たり利益分配金	3,396	3,634	<b>3,642</b>	+8	<b>3,601</b>
1口当たり利益超過分配金	610	515	<b>514</b>	△1	<b>516</b>

### 各種指標 (百万円)

NOI	11,806	12,473	<b>12,473</b>	△0	<b>12,391</b>
LTV	38.5%	38.9%	<b>38.5%</b>	△0.3%	<b>38.6%</b>
総資産	459,519	458,499	<b>458,849</b>	+349	<b>457,828</b>
有利子負債	176,800	178,200	<b>176,800</b>	△1,400	<b>176,800</b>
資本的支出	507	540	<b>640</b>	+99	<b>576</b>
AFFO	9,013	9,619	<b>9,531</b>	△88	<b>9,534</b>
AFFOペイアウトレシオ	81.9%	79.5%	<b>80.3%</b>	+0.8%	<b>79.5%</b>

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
  - 第8期平均稼働率： 97.6%
  - 第9期平均稼働率： 98.0%
- 1口当たり予想分配金
  - 第8期：4,156円
  - 第9期：4,117円

### 第7期 vs. 第8期・第9期 主な営業利益・NOIの変動要因

第8期・第9期：

- 新規取得4物件が通期に収益寄与
- リファイナンスによる金利削減効果が通期に収益寄与

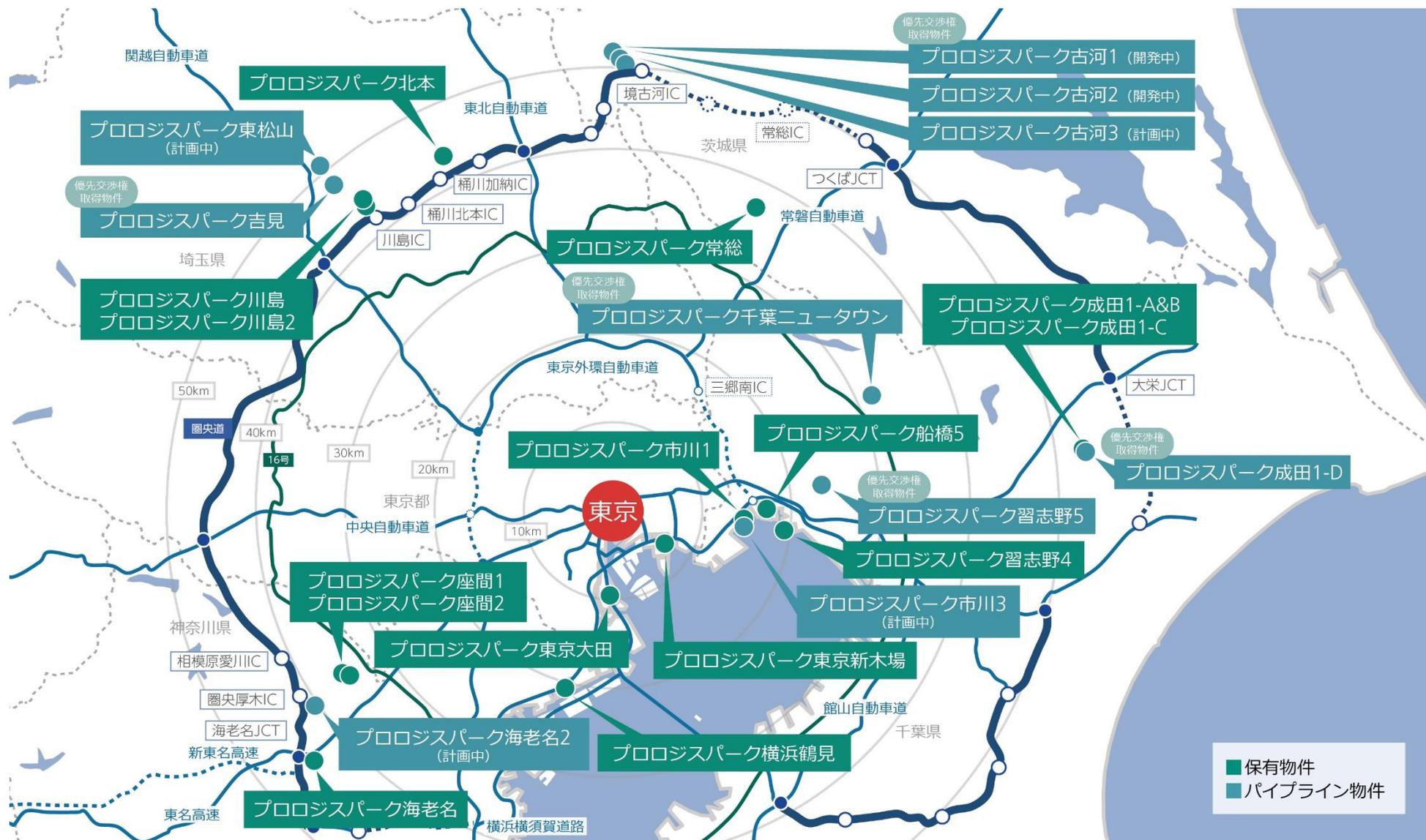
第9期：

- 営業収益減は季節要因（水道光熱費収入費用共に減少）によるもの
- NOI低下は新規取得4物件の固都税費用化（△106百万円）によるもの

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 + 融資関連償却費等  
 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

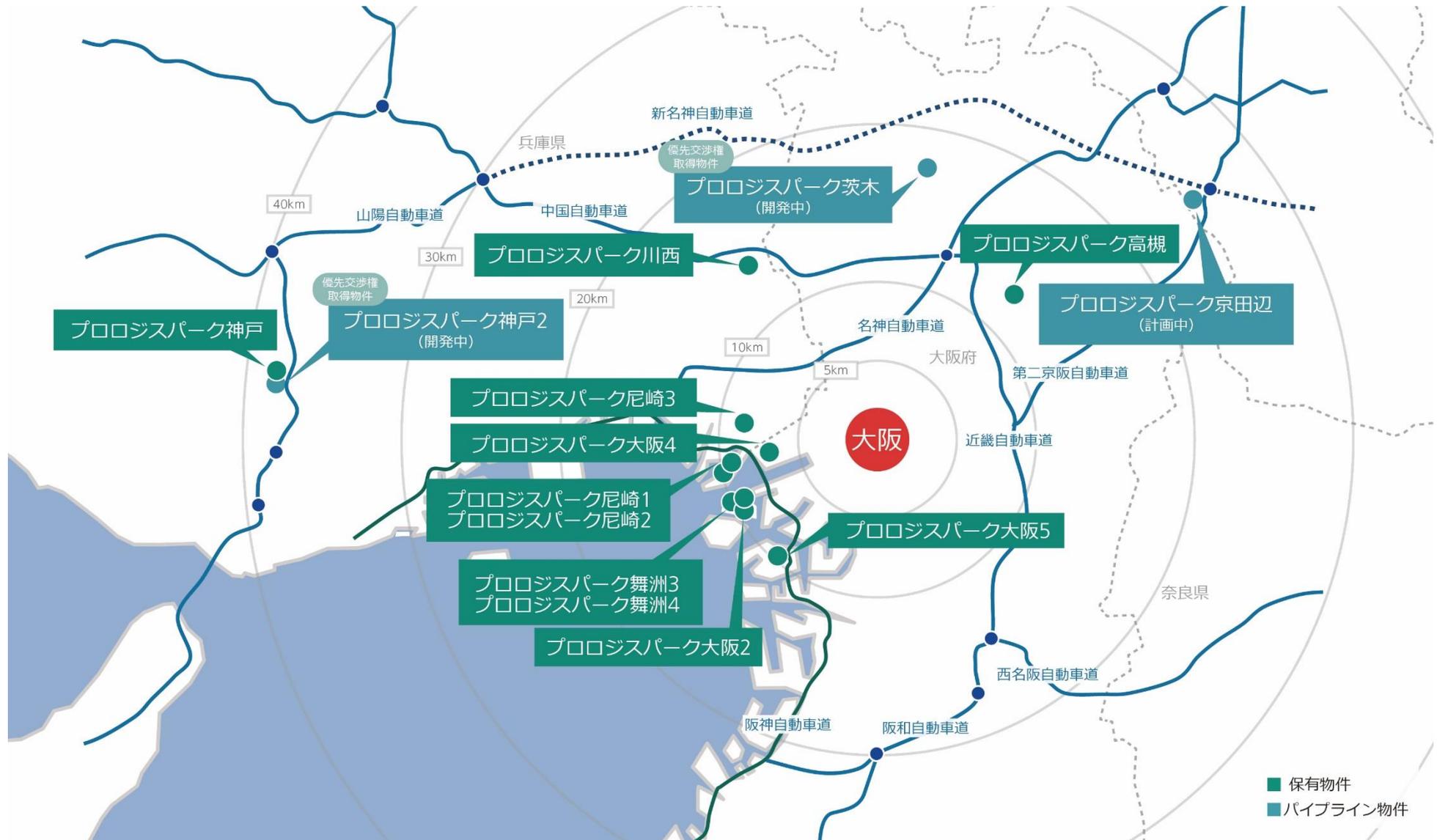
# VI. Appendix

## 首都圏における保有物件とパイプライン物件



## VI. Appendix

# 近畿圏における保有物件とパイプライン物件



■ 保有物件  
■ パイプライン物件

# VI. 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 <sup>(2)</sup> (%)	実績NOI 利回り <sup>(3)</sup> (%)	稼働率	PML値	施工者	
第1期取得 資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	40,100	125,014	7.6%	7.6	5.3%	4.9%	94.9%	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	31,700	113,471	6.2%	7.0	5.3%	5.5%	99.8%	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	30,900	144,897	5.7%	5.0	6.0%	6.1%	95.3%	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	29,100	130,553	5.6%	9.1	5.6%	5.8%	99.6%	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	15,100	74,925	3.0%	8.3	5.6%	5.3%	96.8%	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	15,800	91,746	2.8%	8.4	6.8%	6.7%	97.6%	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	7,730	42,751	1.5%	7.0	6.2%	5.9%	77.8%	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	5,580	39,098	1.2%	7.2	5.8%	6.1%	100.0%	1.6%	銭高組	
第2期取得 資産	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	13,200	57,234	2.6%	5.8	5.6%	5.7%	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	4,940	19,898	1.0%	4.4	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	3,480	21,778	0.7%	3.9	6.0%	6.2%	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	4,310	28,765	0.9%	4.4	6.1%	5.8%	100.0%	0.6%	大林組	
	第1期取得資産合計 / 平均				173,020	201,940	-	38.7%	7.1	-	-	-	-	-
	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	33,900	73,325	6.6%	10.7	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	26,100	95,121	4.9%	3.8	5.6%	5.2%	94.6%	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	13,000	56,556	2.5%	11.5	5.6%	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	9,500	62,058	1.9%	11.3	6.2%	6.6%	95.3%	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	5,390	32,230	1.1%	9.1	6.1%	6.3%	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	20,100	91,446	3.9%	10.8	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	21,300	91,369	4.3%	9.2	5.3%	5.1%	93.2%	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	22,500	91,529	4.5%	2.9	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	151,790	-	29.6%	8.2	-	-	-	-	-	
第3期取得 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	15,400	31,022	3.0%	9.0	4.7%	5.1%	97.6%	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	15,700	63,973	3.1%	8.1	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	23,400	106,135	4.7%	4.1	5.4%	5.7%	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	6,410	40,520	1.3%	7.7	6.5%	6.6%	100.0%	3.2%	西松建設	
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	60,910	-	12.1%	6.7	-	-	-	-	-	
第4期取得 資産	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	8,820	42,005	1.8%	2.3	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	9,180	32,500	1.8%	6.2	5.2%	5.4%	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	14,100	75,493	3.0%	2.5	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	9,850	39,527	2.0%	2.7	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	7,020	32,511	1.4%	2.5	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	48,970	-	10.2%	3.2	-	-	-	-	-	
第7期取得 資産	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	12,900	69,432	2.8%	2.2	5.2%	5.0%	98.3%	3.6%	大成建設株式会社	
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,130	37,165	1.6%	1.6	5.1%	5.4%	100.0%	4.5%	西松建設株式会社	
	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	18,000	78,087	3.9%	1.4	5.0%	3.9%	96.4%	3.5%	株式会社フジタ	
	B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	4,980	26,353	1.1%	0.7	5.8%	5.8%	100.0%	1.4%	西松建設株式会社	
第7期取得資産合計 / 平均				42,140	43,010	-	9.4%	1.6	-	-	-	-	-	
合計 / 平均				447,190	506,620	2,158,501	100.0%	6.5	5.5%	5.5%	97.8%	1.3% <sup>(4)</sup>		

1. 2016年5月末日現在

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7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

4. 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

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末						第6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6期末との差		第6期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	40,100	1,600	4.3	-0.1	33,028	7,071	38,500	4.4
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	31,700	1,500	4.6	-0.2	26,787	4,912	30,200	4.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	30,900	800	4.9	-0.1	24,327	6,572	30,100	5.0
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	29,100	1,000	4.8	-0.1	23,898	5,201	28,100	4.9
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,100	100	4.9	-0.1	12,841	2,258	15,000	5.0
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	15,800	300	5.3	-0.1	11,890	3,909	15,500	5.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,730	130	5.0	-0.1	6,176	1,553	7,600	5.1
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,580	30	5.5	-0.1	5,053	526	5,550	5.6
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	13,200	300	4.8	-0.1	10,951	2,248	12,900	4.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,940	100	5.0	-0.1	4,319	620	4,840	5.1
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,480	70	5.2	-0.1	2,940	539	3,410	5.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,310	90	5.2	-0.1	3,714	595	4,220	5.3
	<b>第1期取得資産合計</b>	<b>173,020</b>	<b>201,940</b>	<b>6,020</b>	-	-	<b>165,930</b>	<b>36,009</b>	<b>195,920</b>	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	33,900	1,900	4.1	-0.2	29,096	4,803	32,000	4.3
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	26,100	1,900	4.6	-0.2	21,214	4,885	24,200	4.8
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,000	300	4.5	-0.2	10,780	2,219	12,700	4.7
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,500	270	5.3	-0.1	8,077	1,422	9,230	5.4
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,390	220	5.3	-0.1	4,622	767	5,170	5.4
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,100	400	4.7	-0.1	17,381	2,718	19,700	4.8
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,300	400	4.7	-0.1	18,650	2,649	20,900	4.8
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	22,500	500	4.6	-0.1	19,373	3,126	22,000	4.7
	<b>第2期取得資産合計</b>	<b>132,430</b>	<b>151,790</b>	<b>5,890</b>	-	-	<b>129,198</b>	<b>22,591</b>	<b>145,900</b>	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	15,400	700	4.1	-0.2	13,436	1,963	14,700	4.3
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	15,700	700	4.6	-0.2	13,399	2,300	15,000	4.8
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	23,400	500	4.8	-0.1	20,338	3,061	22,900	4.9
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,410	260	5.6	-0.1	5,385	1,024	6,150	5.7
	<b>第3期取得資産合計</b>	<b>54,070</b>	<b>60,910</b>	<b>2,160</b>	-	-	<b>52,560</b>	<b>8,349</b>	<b>58,750</b>	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,820	180	5.0	-0.1	8,011	808	8,640	5.1
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	9,180	500	4.7	-0.2	8,184	995	8,680	4.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,100	200	4.9	-0.1	13,412	687	13,900	5.0
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,850	200	4.6	-0.1	8,972	877	9,650	4.7
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,020	140	5.0	-0.1	6,296	723	6,880	5.1
	<b>第4期取得資産合計</b>	<b>45,530</b>	<b>48,970</b>	<b>1,220</b>	-	-	<b>44,878</b>	<b>4,091</b>	<b>47,750</b>	-
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	12,900	300	5.0	-0.1	12,691	208	12,600	5.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,130	10	5.0	-0.1	7,160	-30	7,120	5.1
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,000	400	4.7	-0.1	17,758	241	17,600	4.8
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	4,980	160	5.6	-0.1	4,857	122	4,820	5.7
	<b>第7期取得資産合計</b>	<b>42,140</b>	<b>43,010</b>	<b>870</b>	-	-	<b>42,468</b>	<b>541</b>	<b>42,140</b>	-
	<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>447,190</b>	<b>506,620</b>	<b>16,160</b>	-	-	<b>435,035</b>	<b>71,584</b>	<b>490,460</b>	-

1. 2015年11月末時点。但し、M-21、M-22及びB-10は2015年9月末日時点のものを記載しています

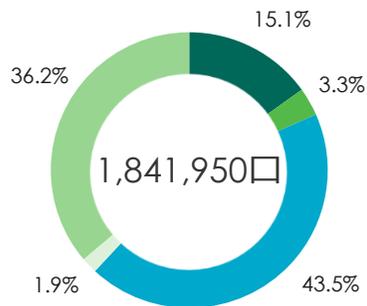
# VI. Appendix 有利子負債明細

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U F J銀行	7,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） + 0.175% <sup>(3)</sup>	2016年 3月3日	2017年 3月3日	
	三井住友銀行、三菱東京U F J銀行、三菱U F J信託銀行、農林中央金庫、りそな銀行	2,000	0.84350% <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U F J銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、 三菱U F J信託銀行、あおぞら銀行	23,300	0.73760% <sup>(4)</sup>	2013年 2月15日	2018年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京U F J銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱U F J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	0.81010% <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U F J銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱U F J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	24,000	1.18135% <sup>(4)</sup>	2013年 6月13日	2019年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京U F J銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、 三菱U F J信託銀行	23,300	1.01950% <sup>(4)</sup>	2013年 2月15日	2020年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京U F J銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱U F J信託銀行、 日本政策投資銀行	20,000	1.34550% <sup>(4)</sup>	2013年 10月1日	2021年 10月1日	
	三井住友銀行、三菱東京U F J銀行	6,000	1.32075% <sup>(4)</sup>	2013年 2月15日	2022年 2月15日	
長期 借入金	三井住友銀行、三菱東京U F J銀行、日本政策投資銀行	13,900	1.83625% <sup>(4)</sup>	2013年 6月13日	2023年 6月13日	無担保 無保証
	三井住友銀行、三菱東京U F J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U F J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U F J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U F J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U F J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U F J銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱U F J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	
	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	
投資 法人債	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	
<b>合計</b>		<b>176,800</b>	-	-	-	

1. 2016年5月31日現在。三井住友銀行及び三菱東京U F J銀行との間で借入限度額80億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 60,709口  
 ■金融機関（証券会社を含む） 801,875口  
 ■その他の法人 34,752口  
 ■外国法人等 666,624口

## 所有者別投資主数の割合



■個人・その他 8,316人  
 ■金融機関（証券会社を含む） 164人  
 ■その他の法人 283人  
 ■外国法人等 411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	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	275,990	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）	271,614	14.74%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	132,075	7.17%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	127,477	6.92%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	67,927	3.68%
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	63,481	3.44%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	42,630	2.31%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	42,410	2.30%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	37,275	2.02%
10	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	26,431	1.43%
合計		1,087,310	59.03%

1. 2016年5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 Prologis, Inc. (について)

## 概要

上場市場	ニューヨーク証券取引所 (NYSE : PLD)
本社所在地	本社 : Pier 1, Bay 1, San Francisco, California 94111, U.S.A. 業務本部 : 4545 Airport Way, Denver, Colorado 80239, U.S.A.
業務内容	物流施設 (倉庫・物流センター) の所有、運営及び開発
従業員数 <sup>(2)</sup>	約1,500名
総所有資産額 <sup>(2)</sup>	30,746百万米ドル
運営施設数	3,347棟 (20ヶ国)
運営延床面積 <sup>(2)</sup>	約6,200万㎡ (約1,876万坪)
取引先数 <sup>(2)</sup>	約5,200社
総所有・運営資産額 <sup>(2)</sup>	64,900百万米ドル
格付け	Baa1 (Moody's) BBB+ (S&P)
沿革	1983年 AMBプロパティコーポレーション設立 1991年 旧プロロジス設立 AMBプロパティコーポレーション 最初の私募ファンドを組成 1994年 旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場 1997年 AMBプロパティコーポレーション ニューヨーク証券取引所上場 1999年 旧プロロジス日本に進出し、活動開始 2002年 旧プロロジス日本第一号案件「旧プロロジスパーク新木場」竣工 2003年 旧プロロジス S&P500指標銘柄に採用 2011年 旧プロロジスと旧AMBプロパティコーポレーションが合併 現Prologis, Inc.が誕生 2012年 プロロジス・グループをスポンサーとする本投資法人を設立

## 業績推移<sup>(3)</sup>

### 損益計算書

(単位 : 百万米ドル)	2013/12	2014/12	2015/12	2016/6 <sup>(4)</sup>
売上高	1,750	1,760	2,197	1,208
対前年比	△10.7%	0.6%	24.8%	24.2%
EBITDA	1,384	1,630	1,936	1,009
EBITDAマージン	79.1%	92.6%	88.1%	83.5%
営業利益	304	319	380	272
営業利益率	17.4%	18.1%	17.3%	22.5%
純利益	315	622	862	483
純利益率	18.0%	35.3%	39.2%	40.0%
FFO	813	953	1,181	654
AFFO <sup>(3)</sup>	581	903	1,288	606

### 貸借対照表

(単位 : 百万米ドル)	2013/12	2014/12	2015/12	2016/6 <sup>(4)</sup>
不動産	18,255	19,399	24,247	24,035
現金・現金同等物	491	350	264	332
有利子負債	9,011	9,337	11,627	11,139
純資産	14,176	15,183	18,420	18,283
総資産	24,572	25,775	31,395	30,746
LTV	36.7%	36.2%	37.0%	36.2%

1. 2016年6月末日時点
2. 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます
3. AFFOはプロロジス独自の定義に基づいた調整後FFOの値を記載しています
4. 2016年1月から6月までの6ヶ月間の実額を記載しています
5. 出所はPrologis, Inc.

# VI. Appendix 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



## 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

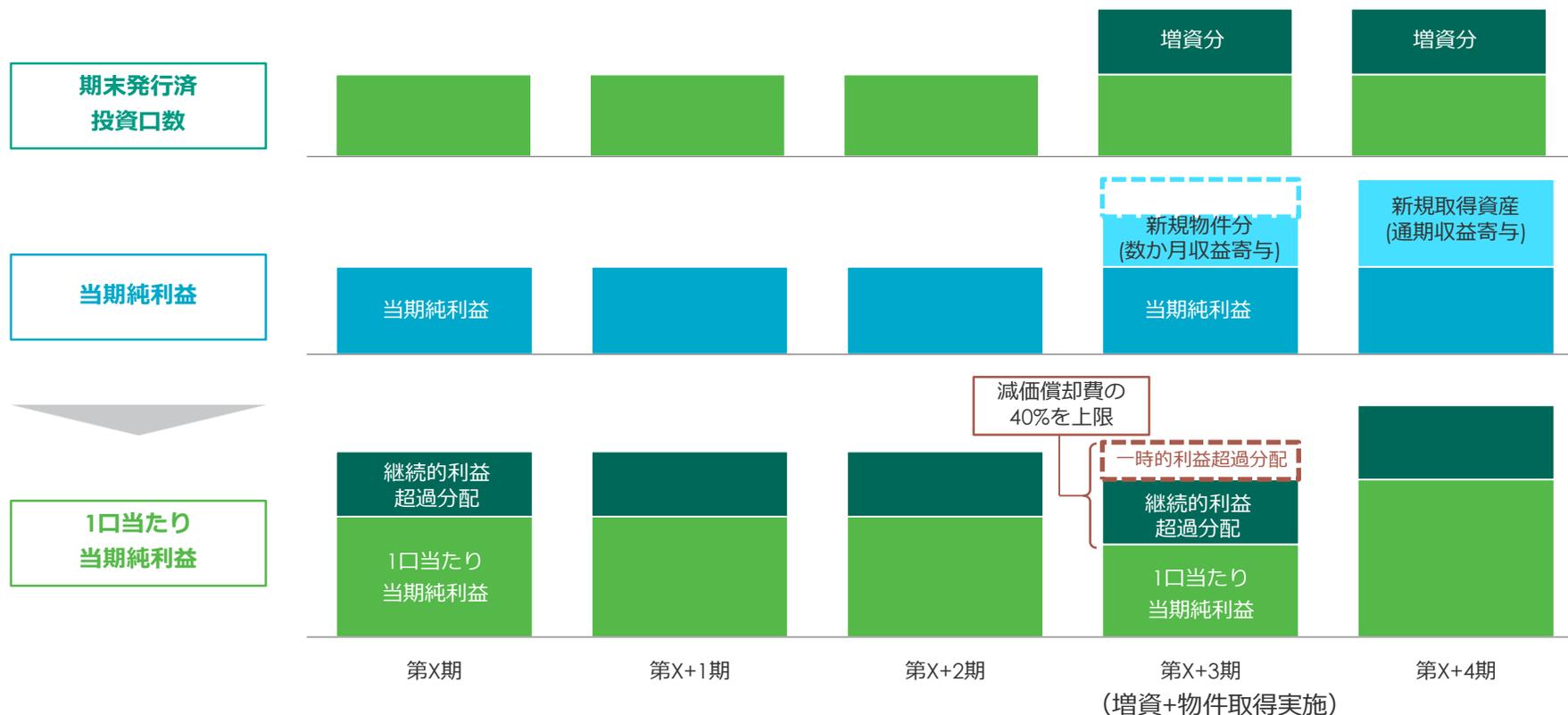


## VI. Appendix

# 一時的利益超過分配について

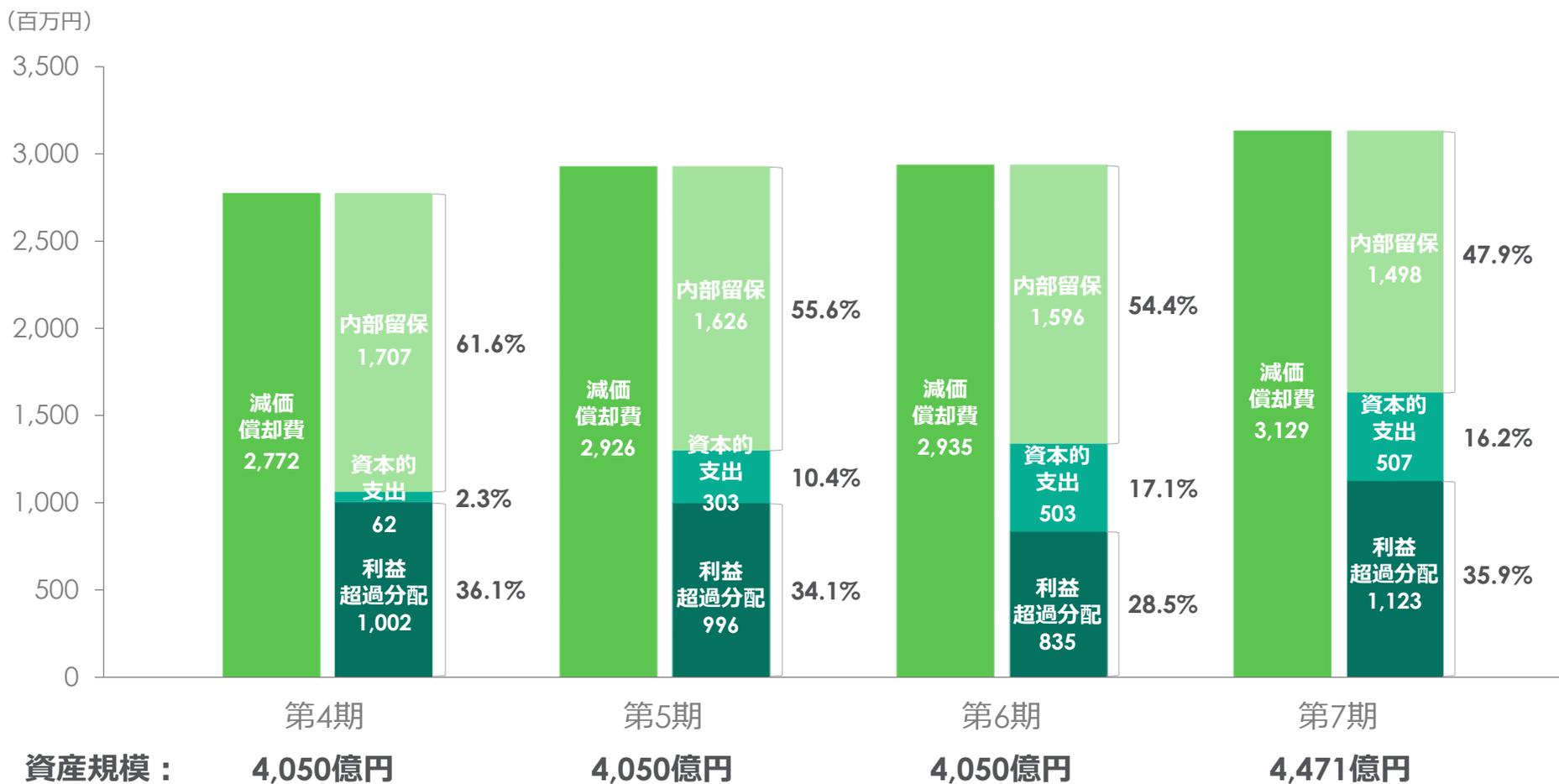
- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、**一時的利益超過分配**として、分配することができるものとします

### 一時的利益超過分配（1口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図）



一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超えた金銭の分配を導入し、安定的な分配を目指します

# 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

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。



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)