

2016年1月19日

日本プロロジスリート投資法人
第6期（2015年11月期）
決算説明会資料



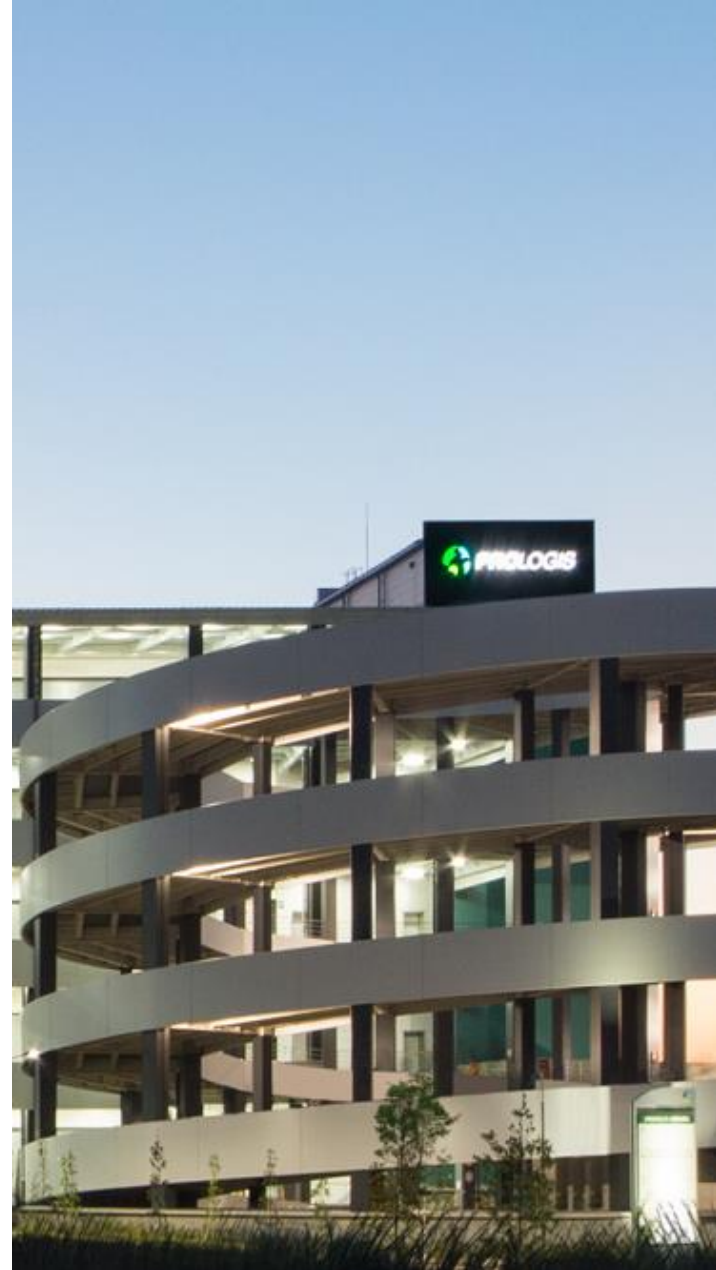
PROLOGIS
Nippon Prologis REIT

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

Contents (目次)

I. 第6期（2015年11月期）運用ハイライト	1
II. 第6期（2015年11月期）の業績	4
III. 第7期（2016年5月期）及び第8期（2016年11月期）の業績予想	7
IV. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	9
V. 物流不動産マーケットの概況	20
VI. 成長戦略	26
VII. 企業としての責任への取り組み	33
VIII. Appendix	38

- ・ 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

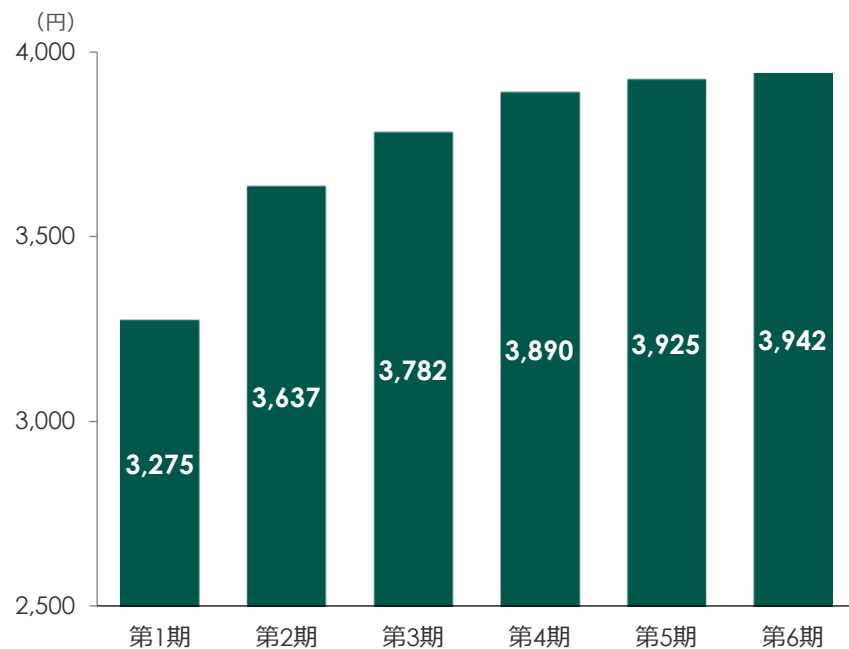


I . 第6期（2015年11月期） 運用ハイライト

I. 第6期（2015年11月期）運用ハイライト エグゼクティブ・サマリー

1口当たり分配金の安定的な成長を実現

- 第6期実績：3,942円（前期比+0.6%、予想比+0.4%）
- 1口当たり分配金（一時効果調整後）は上場来6期連続の上昇へ



■ 1口当たり分配金（一時効果調整後）

資産規模 (億円)	1,730	3,054	3,595	4,050	4,050	4,050
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

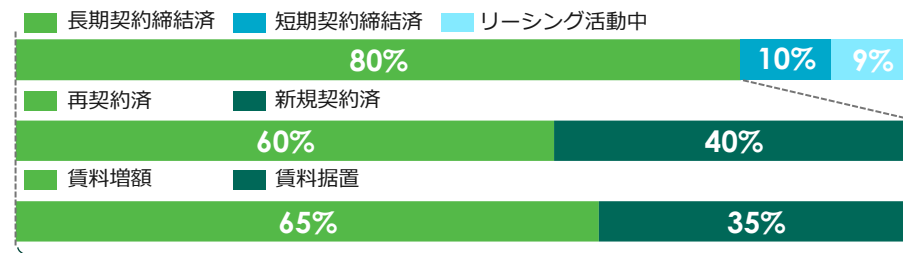
高稼働率を維持しつつ着実な賃料増額改定を実施

- 第6期平均賃料変動率は+5.2%
- 第5期・第6期の通年のベースでも+3.3%

第6期のリース更改状況⁽¹⁾

第6期中に契約期間満了を迎えた約108,000㎡
（総賃貸可能面積の約5.6%）について

第6期平均稼働率
97.7%（実績）

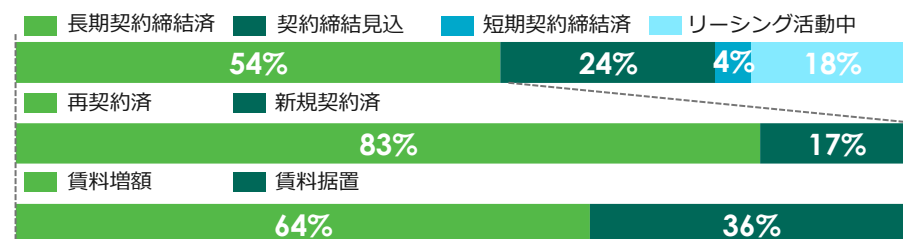


平均賃料変動率はプラス5.2%⁽²⁾⁽³⁾

第7期のリース更改状況⁽¹⁾

第7期中に契約期間満了を迎える約207,000㎡
（総賃貸可能面積の約10.7%）について

第7期平均稼働率
98.0%（予想）



- 2015年12月末日現在。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
長期契約は契約期間1年以上、短期契約は契約期間1年未満の賃貸借契約と定義しています
- 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
- 契約期間中に増額改定を行った約2,300㎡分を含みます

I.第6期(2015年11月期)運用ハイライト エグゼクティブ・サマリー

スポンサーによる新規施設開発も順調に進捗

- ・新築工事着工済の7物件についてスポンサーから優先交渉権が追加で付与され、優先交渉権取得済の物件は合計12物件に増加

優先交渉権取得済物件 5物件



70,291㎡

プロロジスパーク北本
(埼玉県北本市)



37,396㎡

プロロジスパーク常総
(茨城県常総市)



80,609㎡

プロロジスパーク大阪5
(大阪府大阪市)



24,492㎡

プロロジスパーク久山
(福岡県糟屋郡)



28,192㎡

プロロジスパーク成田1-D
(千葉県成田市)



2015年12月 優先交渉権新規取得物件 7物件



26,279㎡

プロロジスパーク仙台泉
(宮城県仙台市)



104,805㎡

プロロジスパーク吉見
(埼玉県比企郡)



* 65,450㎡

プロロジスパーク習志野5
(千葉県習志野市)



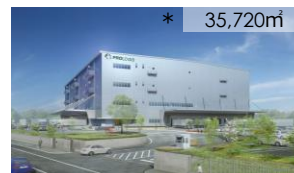
* 128,523㎡

プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



* 189,741㎡

プロロジスパーク茨木
(大阪府茨木市)



* 35,720㎡

プロロジスパーク古河1
(茨城県古河市)



* 68,364㎡

プロロジスパーク神戸2
(兵庫県神戸市)

1. * 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積(予想を含む)を表しています。また、上記物件については、2016年1月19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



Ⅱ. 第6期（2015年11月期）の業績

Ⅱ. 第6期（2015年11月期）の業績 第6期決算ハイライト

Asset（資産の部）

- 資産規模⁽¹⁾ 4,050億円
物流系J-REIT最大
- 含み益⁽²⁾ 533億円
- NOI利回り
平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.5%
第6期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.5%
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 97.7%
期末時点 98.3%

Equity（純資産の部）

- 時価総額⁽⁵⁾ 3,492億円
J-REIT全体の7位
- 1口当たり分配金⁽⁶⁾
第6期実績 3,942円
第7期予想 3,946円
第8期予想 3,949円
- 1口当たりNAV⁽⁷⁾ 166,533円
(前期比 +3.6%)

Debt（負債の部）

- 期末有利子負債残高 1,622億円
- 期末LTV⁽⁸⁾ 38.7%
- 借入余力（LTV50%迄） 約950億円
- 信用格付け（JCR） AA（安定的）



1. 取得価格の総額を記載しています
 2. 含み益は第6期末現在における不動産鑑定価格と簿価の差額です
 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6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. 2016年1月15日現在
 6. 利益超過分配金を含みます
 7. 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
 8. 2015年11月末日現在の有利子負債残高を総資産額で除したものです

Ⅱ. 第6期（2015年11月期）の業績 第6期決算概要

	第6期 (2015年11月期)			第5期 (2015年5月期)
	予想 (A) (2015年7月15日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績
運用状況 (百万円)				
営業収益	14,366	14,332	△33	14,242
営業利益	6,929	6,944	+14	6,958
経常利益	5,958	5,988	+29	5,946
当期純利益	5,957	5,987	+29	5,788
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金 (合計)	3,925	3,942	+17	3,920
1口当たり利益分配金	3,442	3,459	+17	3,344
1口当たり利益超過分配金	483	483	±0	576
各種指標 (百万円)				
NOI	11,190	11,193	+2	11,185
LTV	38.7%	38.7%	±0%	38.6%
総資産	419,473	419,403	△69	420,300
有利子負債	162,200	162,200	±0	162,200
資本的支出	520	503	△16	303
AFFO	8,511	8,557	+46	8,534
AFFOペイアウトレシオ	79.8%	79.7%	△0.1%	79.5%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
 - 期中平均稼働率： 97.7%
 - 期末稼働率： 98.3%
- 期末の資産評価
 - 533億円の含み益（前期比+111億円）

第6期当期純利益 当初予想比（+29百万円）の差額要因

- NOIの変動（+2百万円）
 - 稼働率差異等による営業収益変動（△33百万円）
 - 水道光熱費用の減少（+23百万円）
 - その他賃貸事業費用の減少
- その他営業費用の減少（+11百万円）
- 営業外収益・費用の変動（+15百万円）
 - 固定資産税等還付金（+4百万円）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



Ⅲ. 第7期（2016年5月期）及び 第8期（2016年11月期）の業績予想

Ⅲ. 第7期（2016年5月期）及び第8期（2016年11月期）の業績予想 第7期及び第8期の業績予想

	第6期 (2015年11月期)		第7期 (2016年5月期)		第8期 (2016年11月期)
	実績		予想	第6期実績比	予想
運用状況（百万円）					
営業収益	14,332		14,266	△66	14,409
営業利益	6,944		6,937	△6	6,954
経常利益	5,988		5,969	△18	5,989
当期純利益	5,987		5,988	+1	5,988
1口当たり分配金（円）					
1口当たり分配金（合計）	3,942		3,946	+4	3,949
1口当たり利益分配金	3,459		3,460	+1	3,460
1口当たり利益超過分配金	483		486	+3	489
各種指標（百万円）					
NOI	11,193		11,216	+22	11,253
LTV	38.7%		38.8%	+0.1%	38.8%
総資産	419,403		418,569	△833	417,729
有利子負債	162,200		162,200	±0	162,200
資本的支出	503		533	+30	533
AFFO	8,557		8,542	△15	8,557
AFFOペイアウトレシオ	79.7%		80.0%	+0.3%	79.9%

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
- 第7期平均稼働率： 98.0%
- 第8期平均稼働率： 98.0%
- NOIは上昇基調
- 1口当たり予想分配金
- 第7期： 3,946円
- 第8期： 3,949円

【第6期 ⇒ 第7期】

- 営業利益・経常利益の主な変動要因
- 営業収益の減少は主に季節要因
- NOIの増加（+22百万円）
- 減価償却費の増加（△17百万円）
- 当期純利益の主な変動要因
- 企業立地奨励金（+20百万円）

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



IV. 日本プロロジスリート投資法人の 特徴と現状について

IV. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

日本プロロジスリート投資法人の特徴



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

投資主価値の最大化を実現

① Aクラス物流施設への重点投資

29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：

4,050 億円

平均NOI利回り：

5.5 %⁽³⁾ / 5.5 %⁽⁴⁾

平均築年数：

6.5 年

ポートフォリオPML値：

1.3 %⁽⁵⁾

第1期（2013年5月期） 上場時取得資産



M-01 プロロジスパーク市川1
33,900百万円



M-02 プロロジスパーク座間1
27,900百万円



M-03 プロロジスパーク川島
25,600百万円



M-04 プロロジスパーク大阪2
25,000百万円



M-05 プロロジスパーク舞洲3
13,500百万円



M-06 プロロジスパーク春日井
12,500百万円



M-07 プロロジスパーク北名古屋
6,500百万円



M-08 プロロジスパーク多賀城
5,370百万円



B-01 プロロジスパーク舞洲4
11,500百万円



B-02 プロロジスパーク高槻
4,410百万円



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-11 プロロジスパーク船橋5
11,000百万円



M-13 プロロジスパーク成田1-C
4,810百万円



M-15 プロロジスパーク尼崎2
19,200百万円

第2期（2013年11月期） 第1回公募増資時取得資産



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-12 プロロジスパーク成田1-A&B
8,420百万円



M-14 プロロジスパーク尼崎1
17,600百万円



B-05 プロロジスパーク習志野4
20,000百万円

第3期（2014年5月期） 第2回公募増資時取得資産



M-16 プロロジスパーク東京新木場
13,600百万円



M-17 プロロジスパーク横浜鶴見
13,800百万円



M-18 プロロジスパーク大阪4
21,000百万円



M-19 プロロジスパーク岩沼1
5,670百万円

第4期（2014年11月期） 第3回公募増資時取得資産



M-20 プロロジスパーク川島2
8,180百万円



B-06 プロロジスパーク海老名
8,250百万円



B-07 プロロジスパーク川西
13,600百万円



B-08 プロロジスパーク尼崎3
9,090百万円



B-09 プロロジスパーク神戸
6,410百万円

1. 2015年11月末日現在

2. 各物件に付された金額は取得価格です

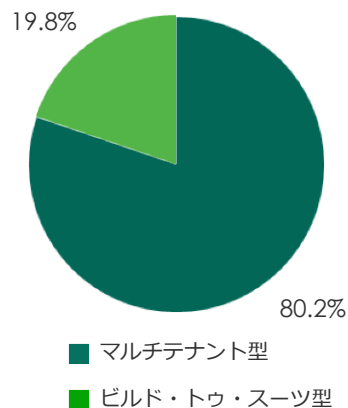
3. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加算平均して算出しています

4. 第6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

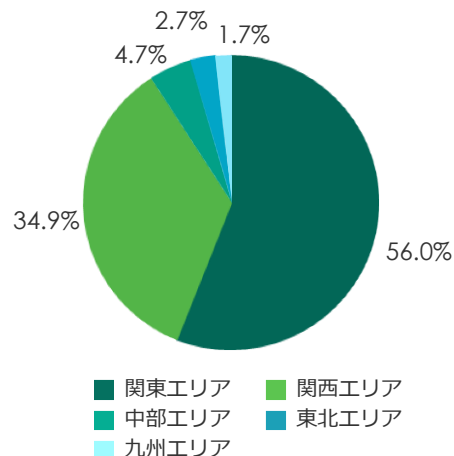
5. 2014年6月4日現在

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

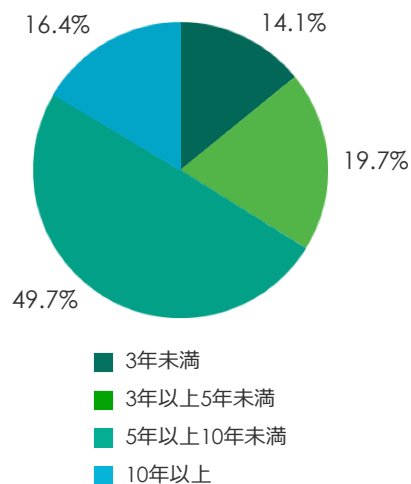
物件タイプ別



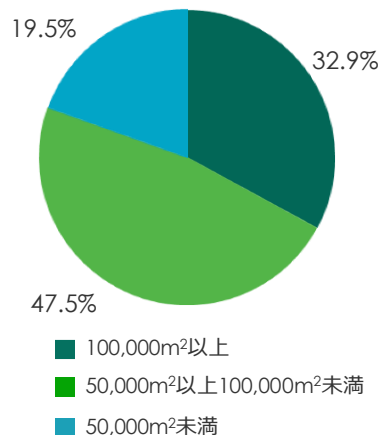
エリア別



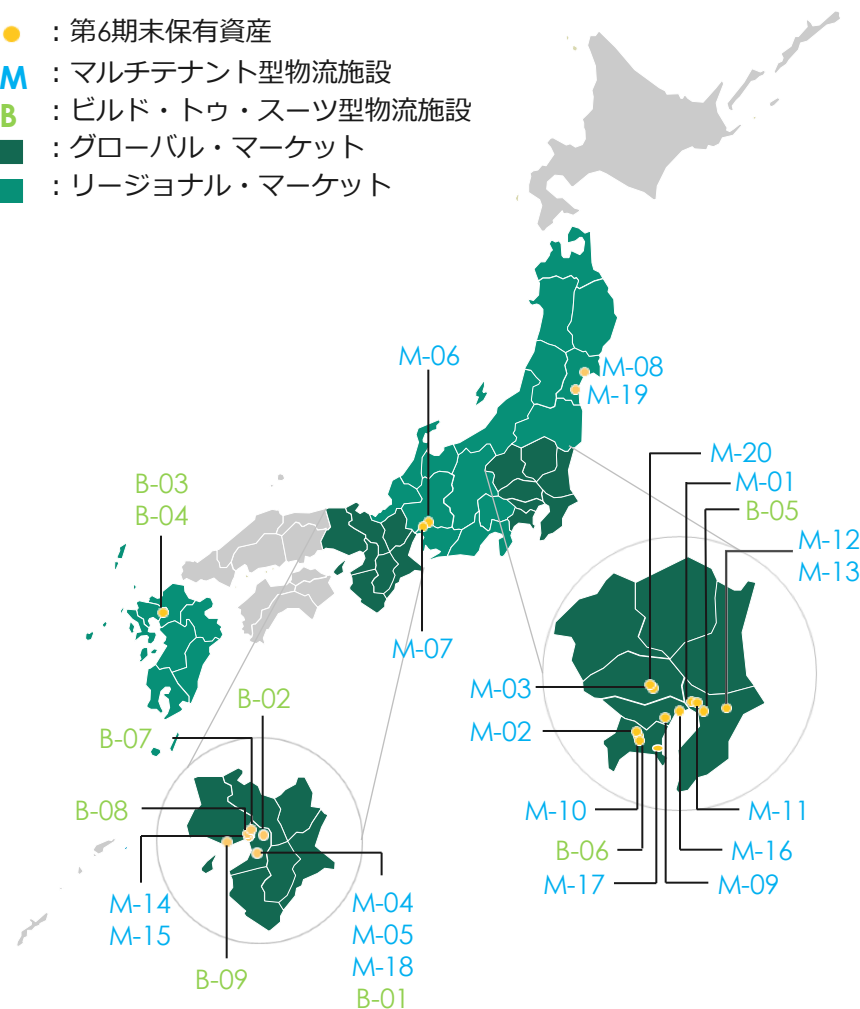
築年数別



賃貸可能面積別



- : 第6期末保有資産
- 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



1. 各比率は取得価格ベースで加重平均することにより算出しています

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



保有

運用

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

開発資金の還流

明確な役割分担

安定稼働物件の提供



株式会社プロロジス

開発

管理

- 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・管理業務を担う
- 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成長を図る

竣工済資産

着工済資産（開発中）

計画中資産

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

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 安定稼働後、適切なタイミングで本投資法人による組入れを検討



プロロジスパーク北本
(埼玉県北本市)



プロロジスパーク常総
(茨城県常総市)



プロロジスパーク大阪5
(大阪府大阪市)



プロロジスパーク久山
(福岡県糟屋郡)



プロロジスパーク成田1-D
(千葉県成田市)



プロロジスパーク吉見
(埼玉県比企郡)



プロロジスパーク習志野5
(千葉県習志野市)
2016年3月竣工予定



プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)
2016年5月竣工予定



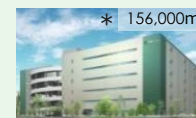
プロロジスパーク茨木
(大阪府茨木市)
2016年9月竣工予定



プロロジスパーク市川3
(千葉県市川市)



プロロジスパーク東松山
(埼玉県東松山市)



プロロジスパーク京田辺
(京都府京田辺市)

ビルド・トゥ・スーツ型 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



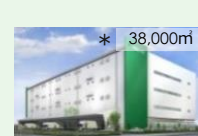
プロロジスパーク仙台泉
(宮城県仙台市)



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



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



プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)



プロロジスパーク古河2
(茨城県古河市)



プロロジスパーク古河3
(茨城県古河市)

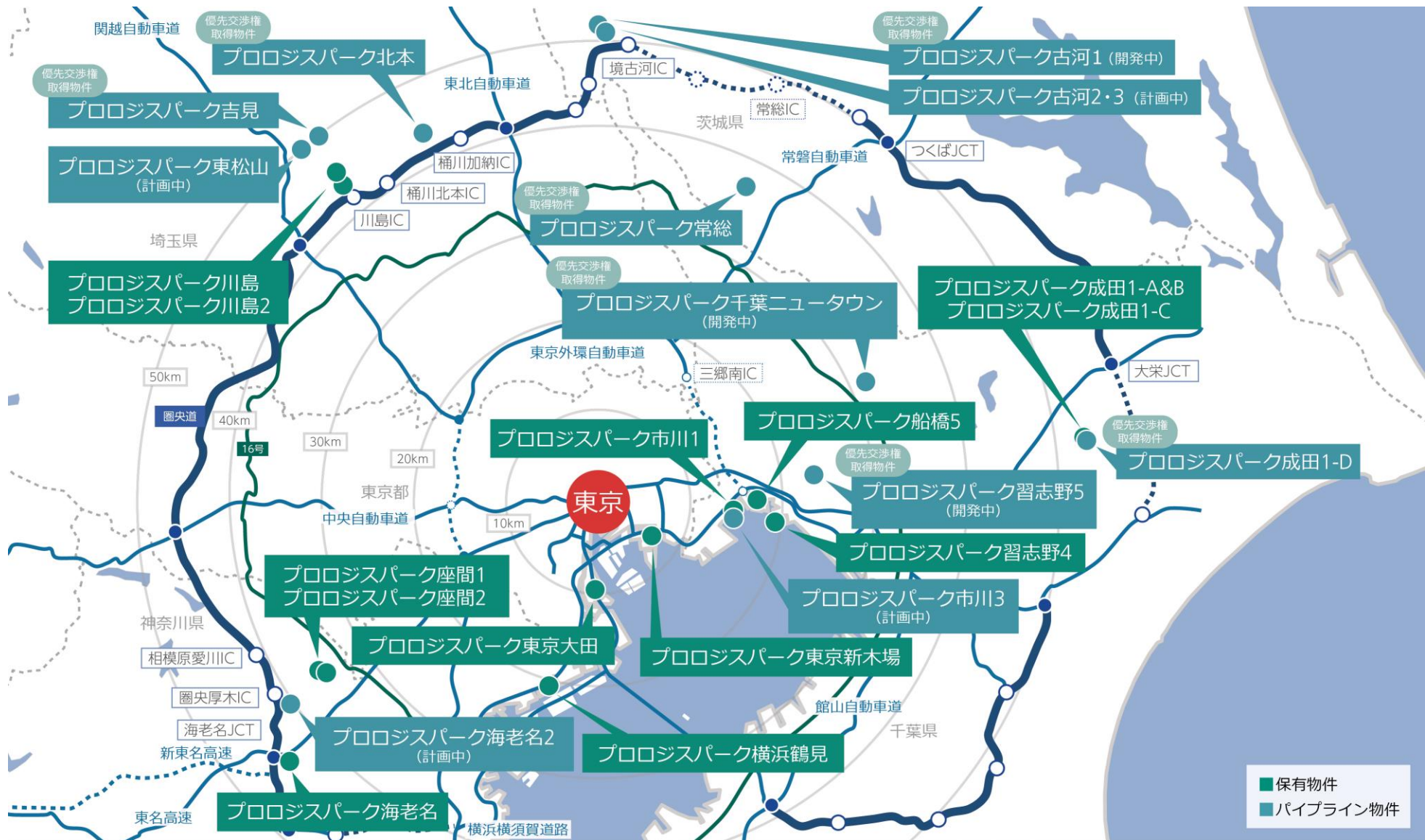
7物件・372,067㎡

5物件・487,798㎡

6物件・379,000㎡

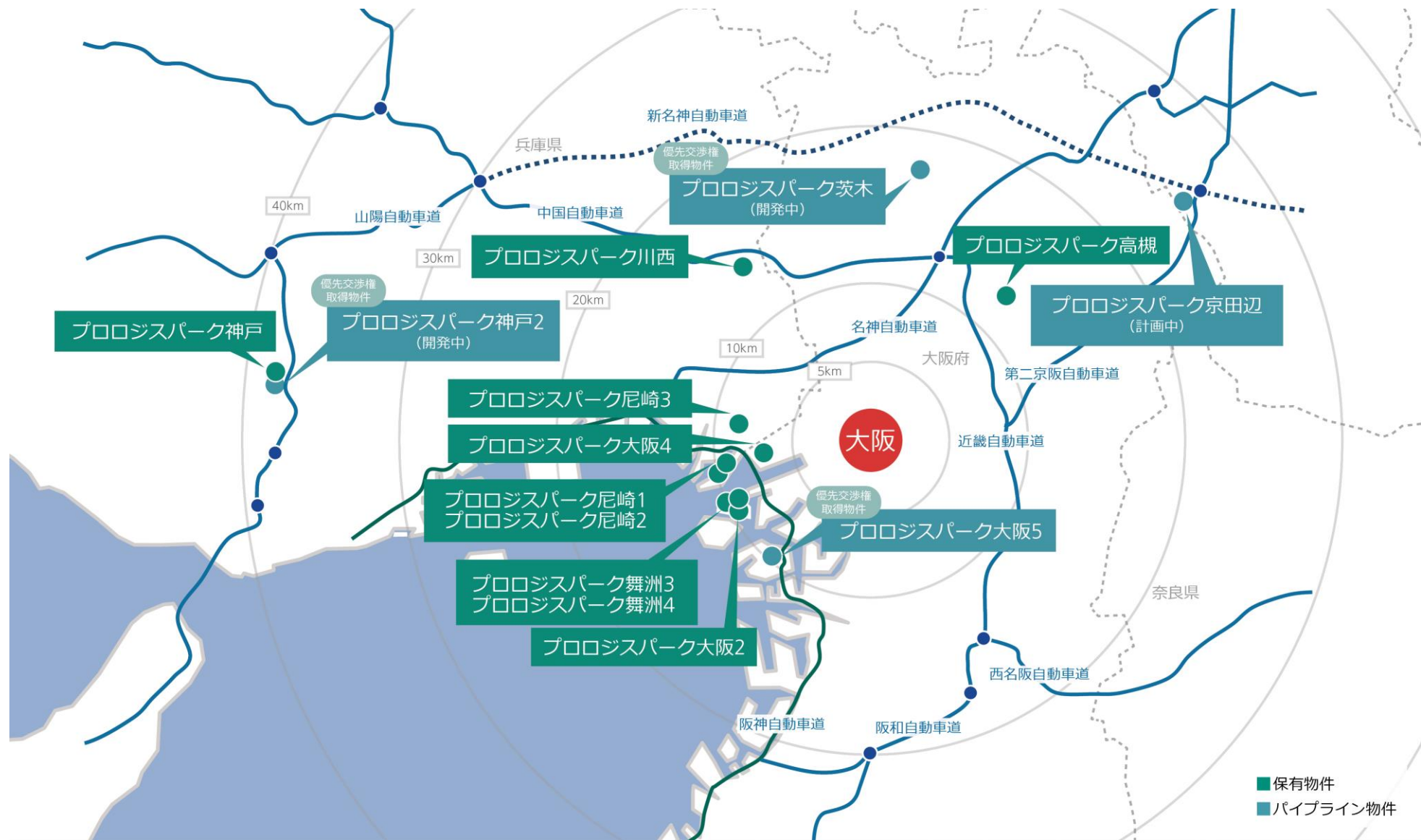
1. * 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含む）を表しています。また、上記物件については、2016年1月19日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません

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



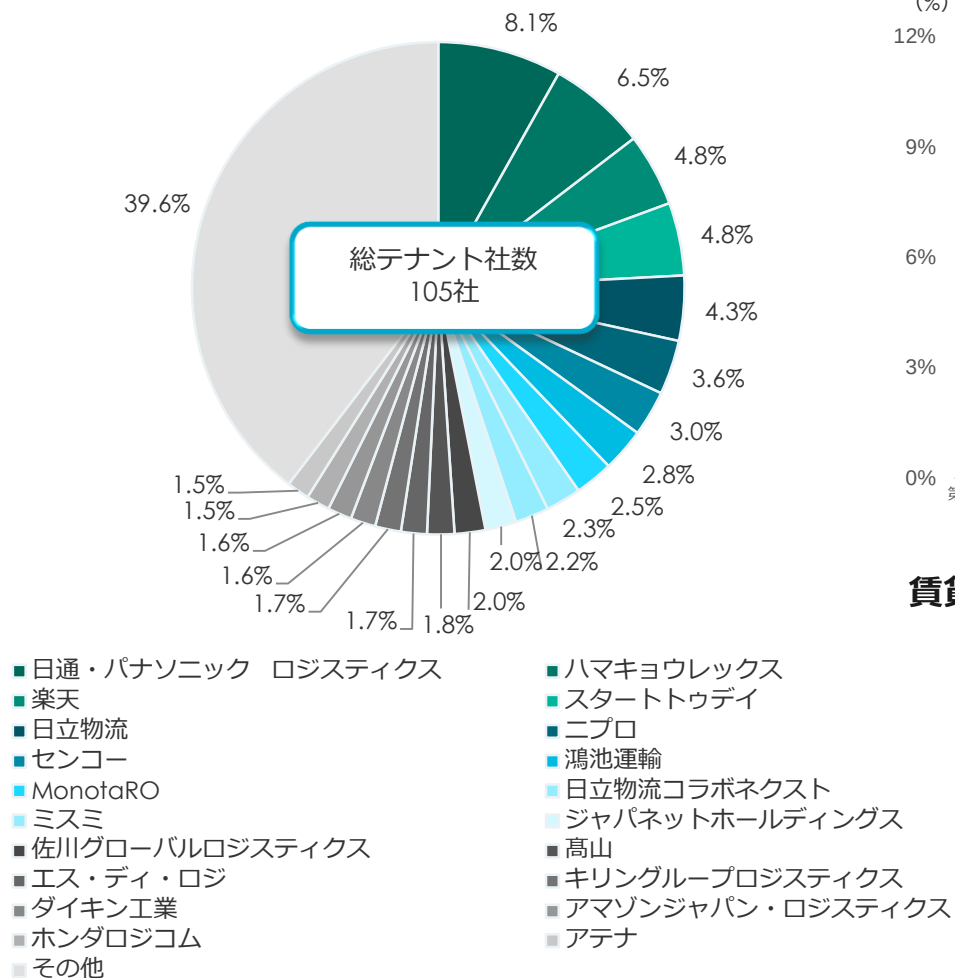
1. 2016年1月19日現在

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

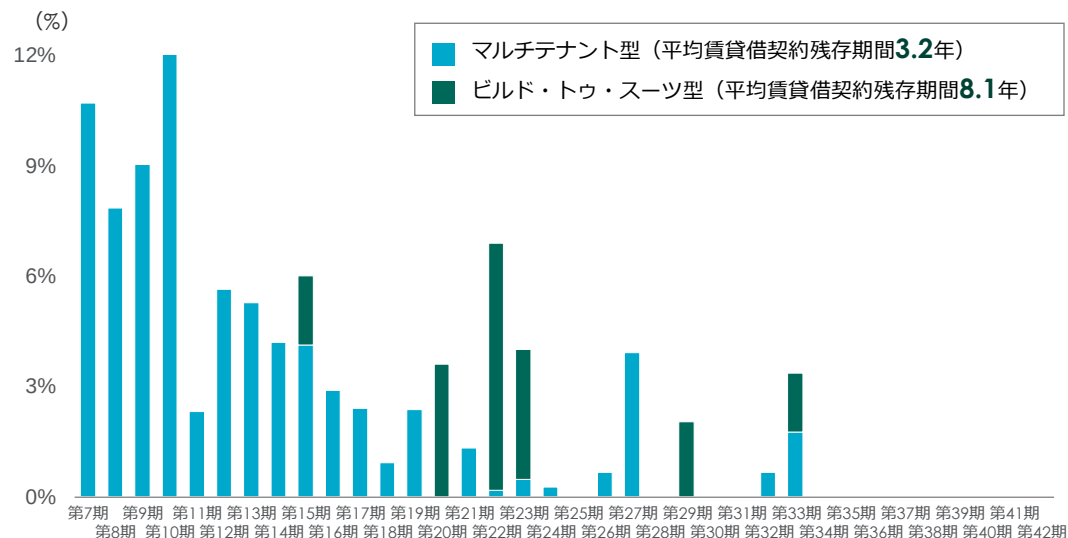


③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナントの分散状況（賃貸面積ベース）



賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）⁽²⁾



賃貸借契約の状況

総テナント社数

105社

上位20テナント比率⁽³⁾

60.4%

定期借家契約比率

100.0%

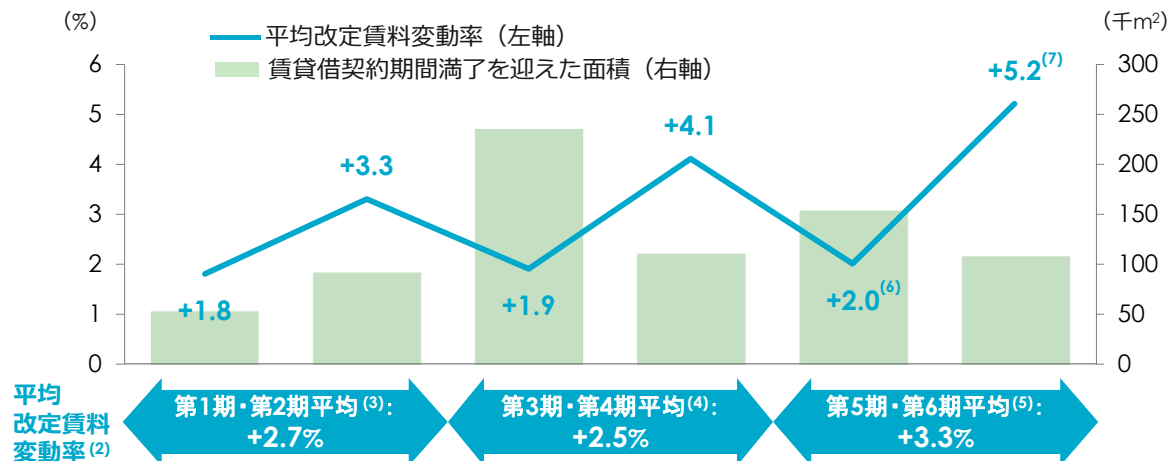
平均賃貸借残存期間⁽⁴⁾

4.2年

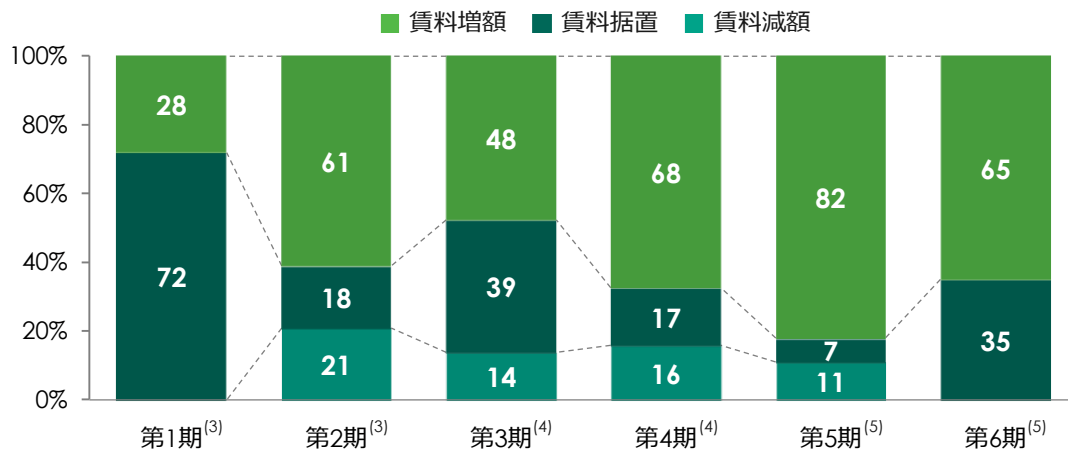
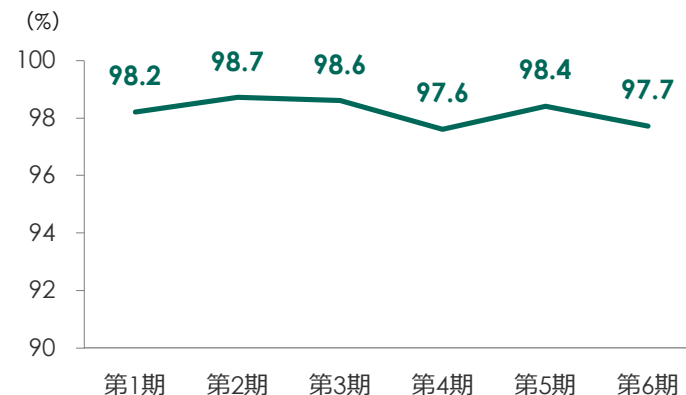
1. 2015年11月末日現在
2. 短期（契約期間1年未満）の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます
3. 賃貸面積ベースで算出しています
4. 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 着実な賃料改定と高稼働率の維持

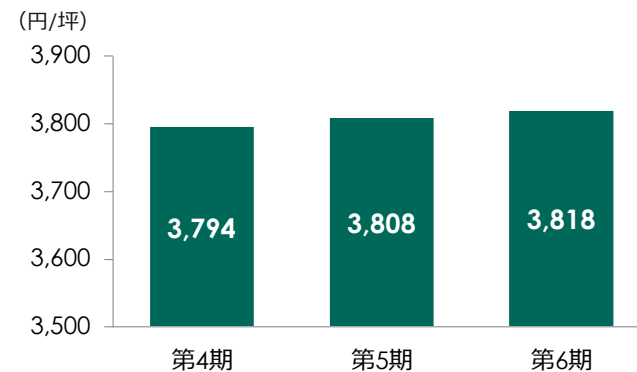
賃料改定状況の推移 (1)



期中平均稼働率の推移



賃料単価の推移 (29物件)⁽⁸⁾



- 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
- 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
- 2013年12月末日現在
- 2014年12月末日現在

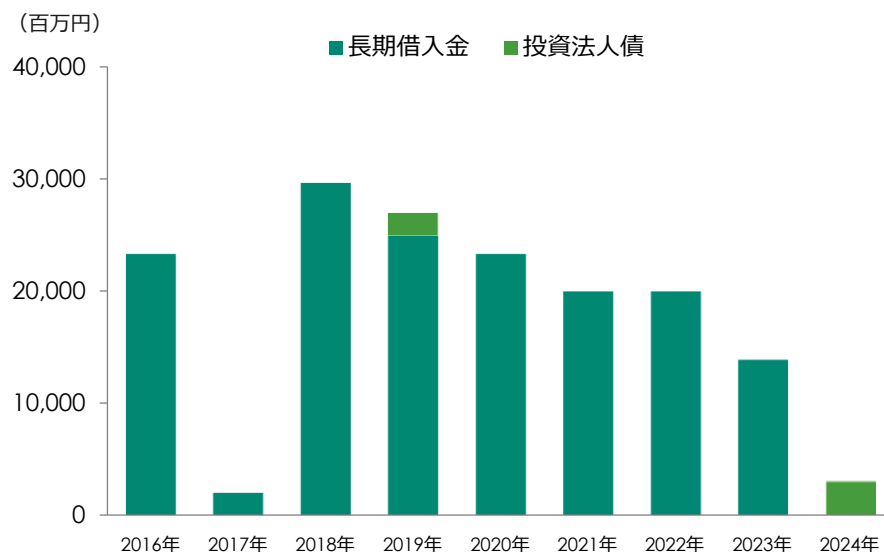
- 2015年12月末日現在
- 契約期間中に増額改定を行った6,800㎡分を含みます
- 契約期間中に増額改定を行った2,300㎡分を含みます
- 賃料単価は各期の賃貸事業収入を賃貸面積の合計（月次で計算）により除したものです。第4期は期中に取得した5物件を期初より保有していたものとして算出しています

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営 強固な財務基盤の構築

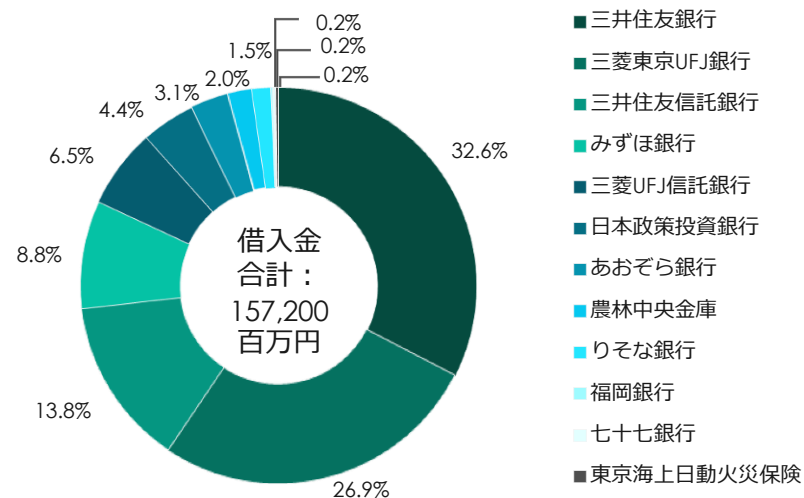
財務ハイライト

長期負債比率 ⁽²⁾	固定金利負債比率	平均負債残存年数 ⁽³⁾	投資法人債		
100.0%	99.4%	4.0年	年限	5年	10年
			発行金額	20億円	30億円
期末LTV ⁽⁴⁾	取引金融機関数	格付（JCR）	利率	0.338%	0.930%
38.7%	12社	AA（安定的）	償還日	2019年 11月27日	2024年 11月27日

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



取引金融機関数：12社

1. 2015年11月末日現在
2. 1年以内返済予定の長期借入金23,300百万円を含みます
3. 平均借入残存年数は、借入元本ベースで加重平均することにより算出しています
4. 2015年11月末日現在の有利子負債残高を総資産額で除したものです

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
$\text{NOI} \times 7.5\% \text{ (上限料率)}$

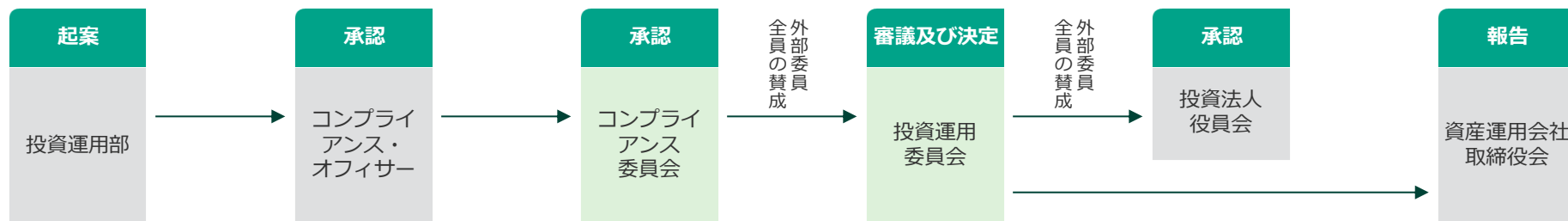
期中運用報酬Ⅱ
$\text{当期純利益 (期中運用報酬Ⅱ等控除前)} \times 6\% \text{ (上限料率)}$

取得・譲渡報酬

取得報酬
$\text{取得価格} \times 1.0\% \text{ (上限料率)}$ (利害関係者からの取得に係る料率は0.5% (上限料率))

譲渡報酬
$\text{譲渡価格} \times 0.5\% \text{ (上限料率)}$ (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



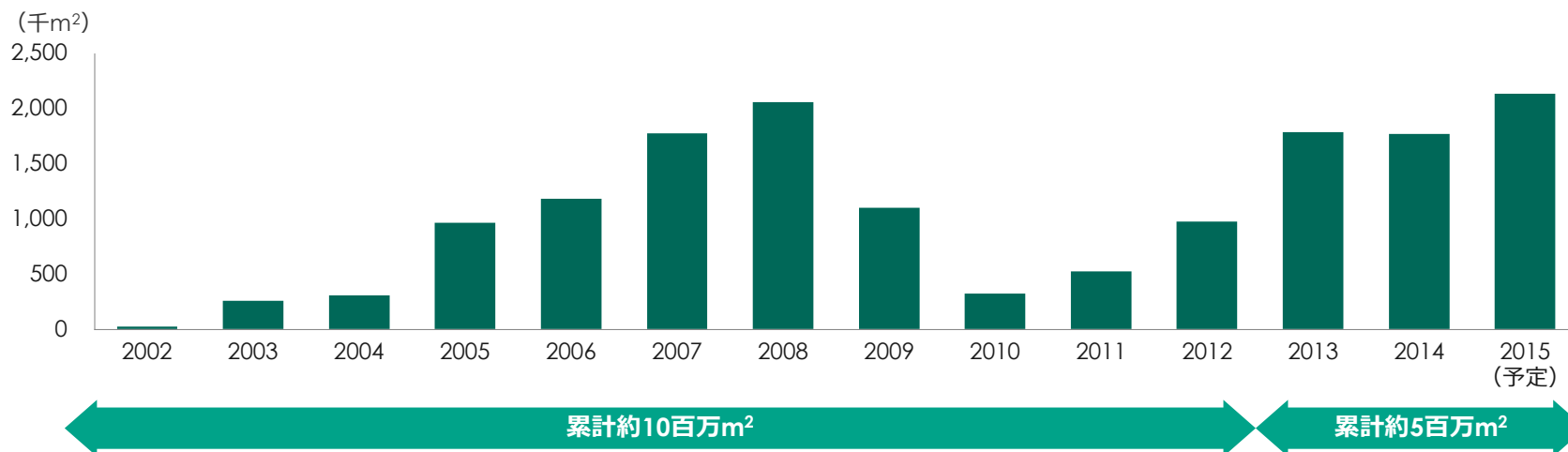


V. 物流不動産マーケットの概況

V. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設のストックと供給量

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



- 賃貸用先進的物流施設の2015年末までの供給量は約1,500万m²
- ストックは全倉庫の3%弱

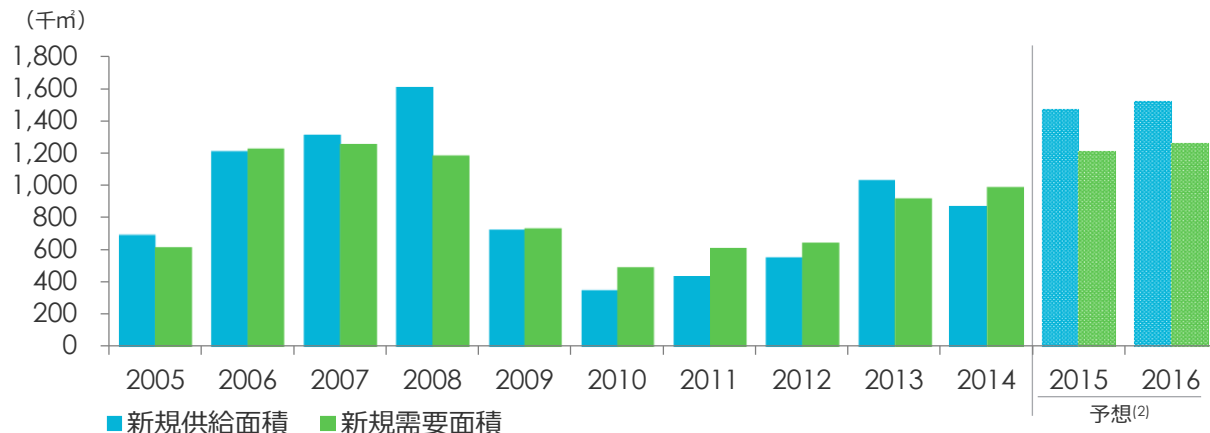
1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2015年9月末日時点

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/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

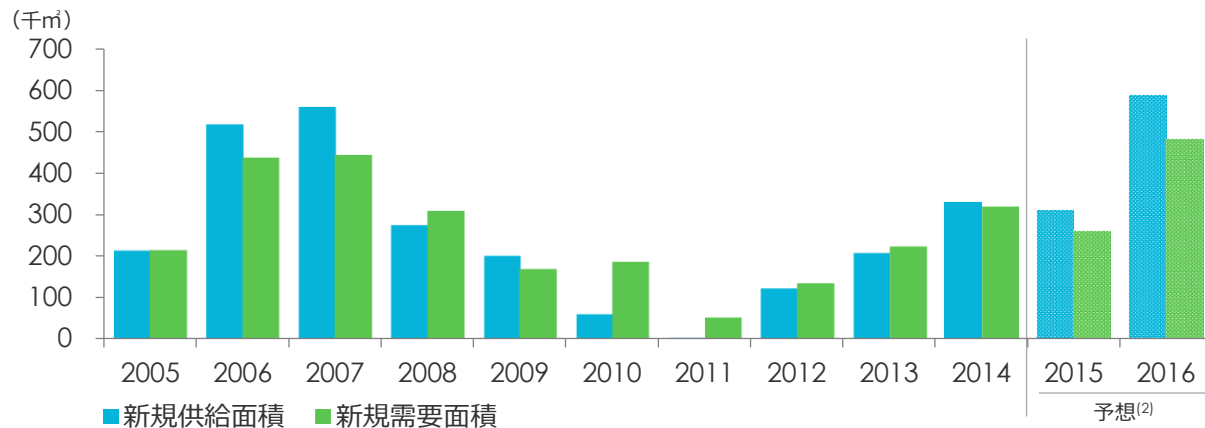
V. 物流不動産マーケットの概況

物流不動産マーケットの概況

首都圏における物流施設の需給動向の推移⁽¹⁾



近畿圏における物流施設の需給動向の推移⁽¹⁾



出所： シービーアールイー株式会社
2015年9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。また、新規需要面積は各年1～12月の間の稼働床面積の増減を表す数値であり、当年の貸室総面積×（1－空室率）－前年の貸室総面積×（1－空室率）で算出しています。今後の予想については、過去の実績を統計的に分析し、マクロ経済動向指標等を基に需要成長モデル式を作成し、シービーアールイーにて独自に推計しています

- ・ 首都圏及び近畿圏とも大型マルチテナント型物流施設のリースは順調
- ・ 良好な需給バランスが継続

首都圏

- ・ 2015年第1四半期から第3四半期迄に完成した物件の80%以上が既にリース済み
- ・ 2015年第4四半期に完成した物件の概ね40%もリース契約が完了

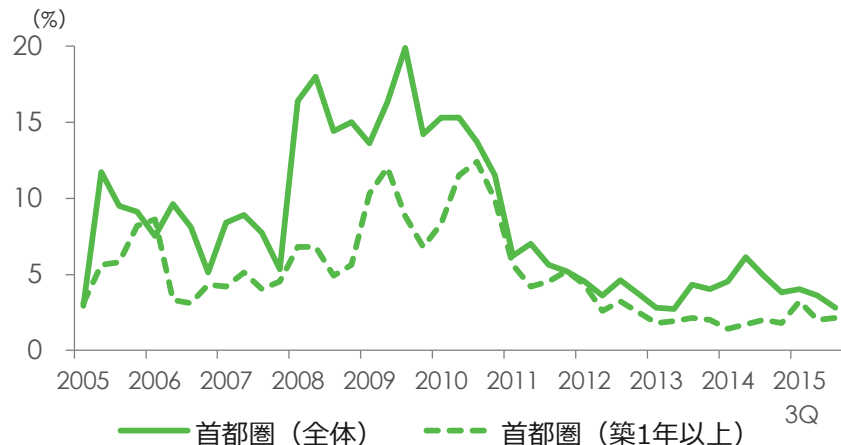
近畿圏

- ・ 2010年以降供給が限定的であったため、2010年からしばらく需要超過の状況が続いていた
- ・ 2015年の供給は既に90%以上がリース済み

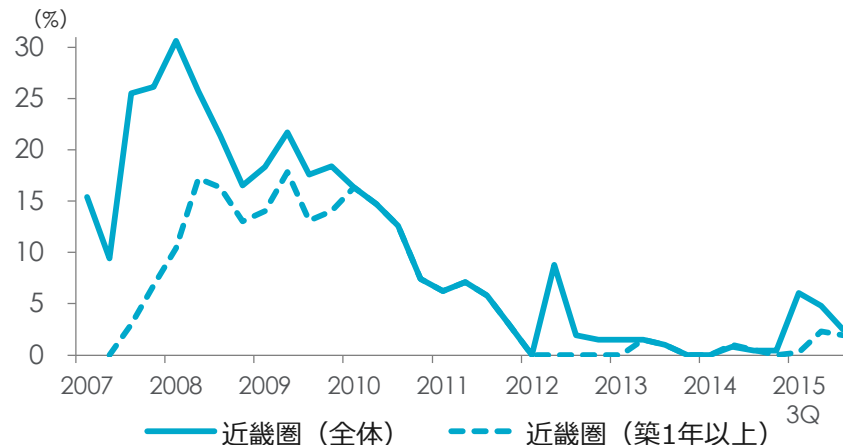
V. 物流不動産マーケットの概況

空室率と平均募集賃料の推移

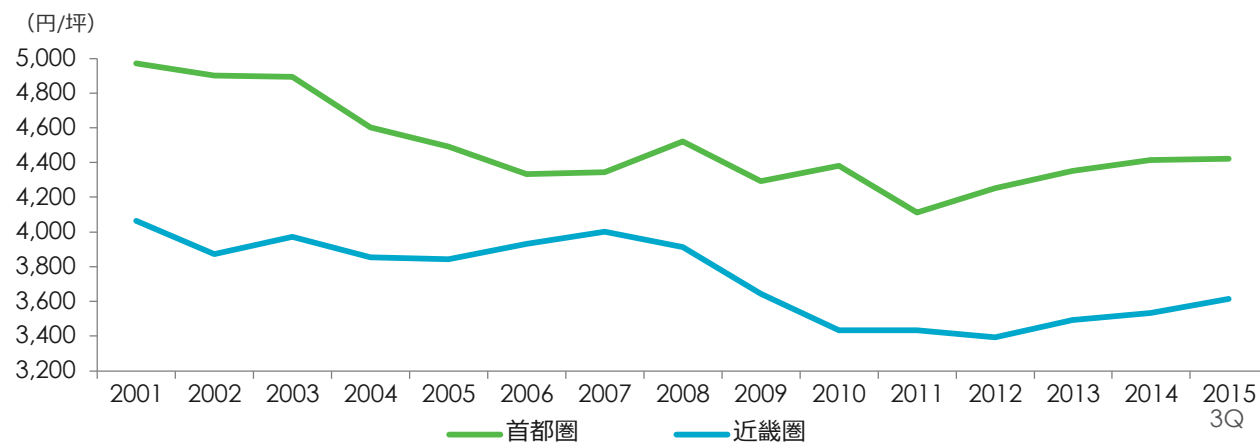
首都圏における空室率の推移⁽¹⁾



近畿圏における空室率の推移⁽¹⁾



首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移⁽²⁾



- 首都圏及び近畿圏の空室率は2011年以降ひと桁台で推移
- 募集賃料は2011-2012年以降上昇傾向

出所： シービーアールイー株式会社

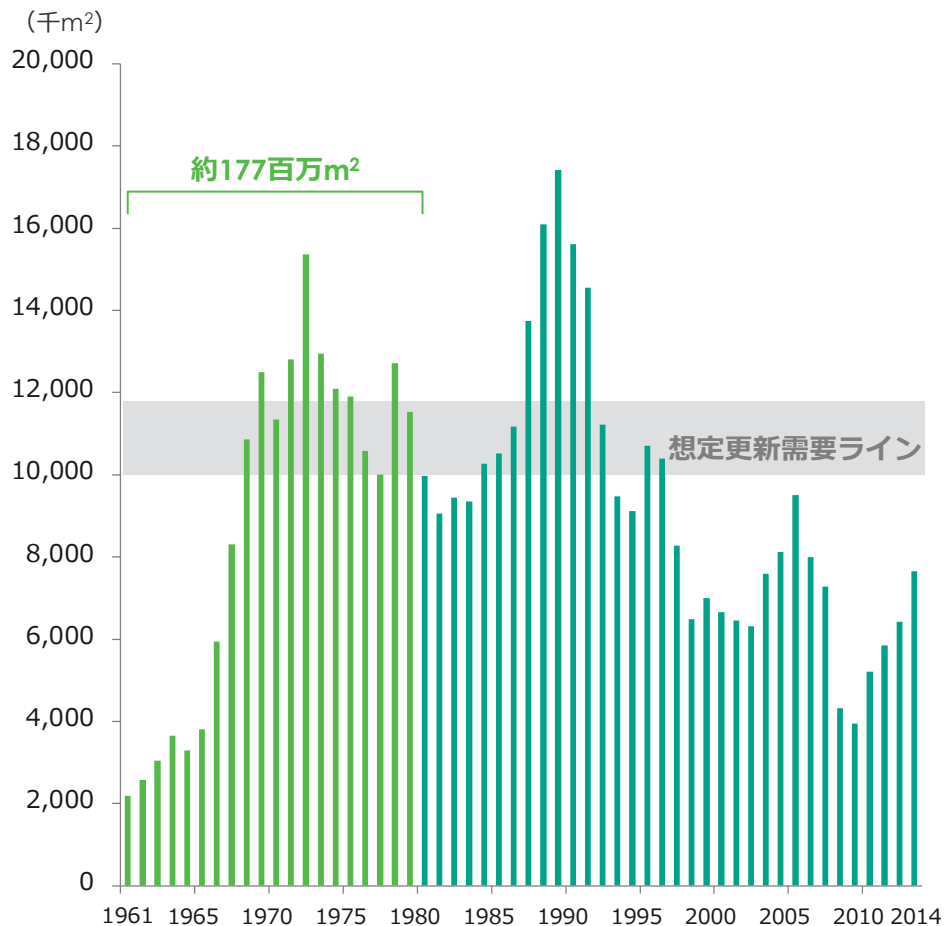
1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設が調査対象です

2. 募集面積1,000坪以上を対象に調査しています

V. 物流不動産マーケットの概況

倉庫着工床面積の推移と潜在更新需要

倉庫着工床面積の推移



新規供給物件 vs 既存Aクラス物件

既存のAクラス物流施設の優位性

1. 新規供給物件との賃料ギャップの存在

2015年後半以降竣工の新規供給物件は、それ以前に完成したものに比べ押しなべて開発コストが高く設定賃料も高い

2. 移転に伴うオペレーション効率の向上は限定的

テナントにとっては、AクラスからAクラスへの単純移転ではオペレーションの効率性の向上は限定的

3. 移転コストの高さと労働力確保のリスク

人手不足が問題化している環境下での物流拠点の移転には、従業員を雇用しなおす「労働力確保」のリスクを伴う

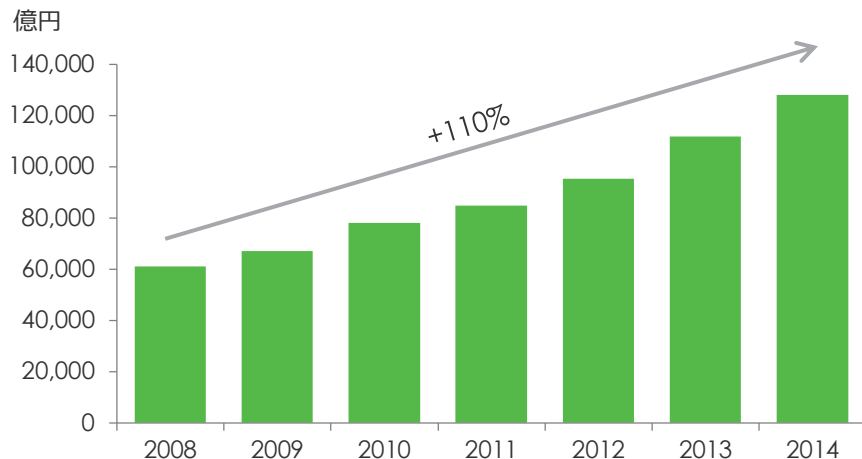
出所： 国土交通省「建築着工統計」

1. 上記は、倉庫として分類された建築物のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の建築物の床面積の合計値です

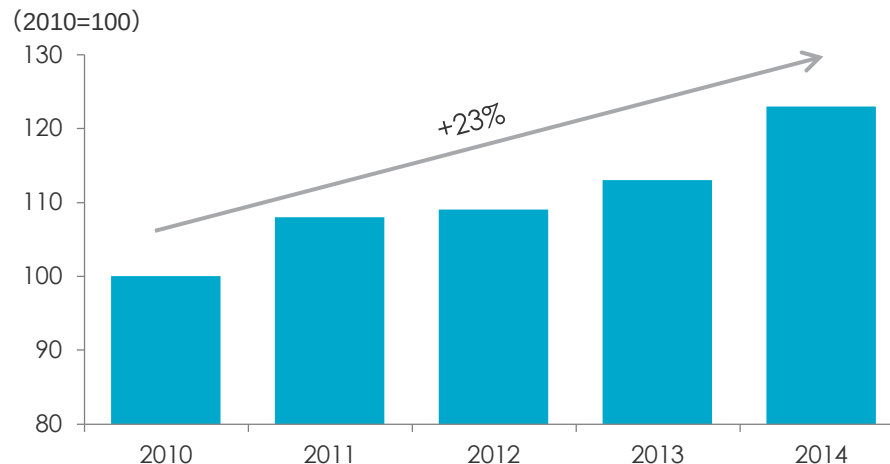
V. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

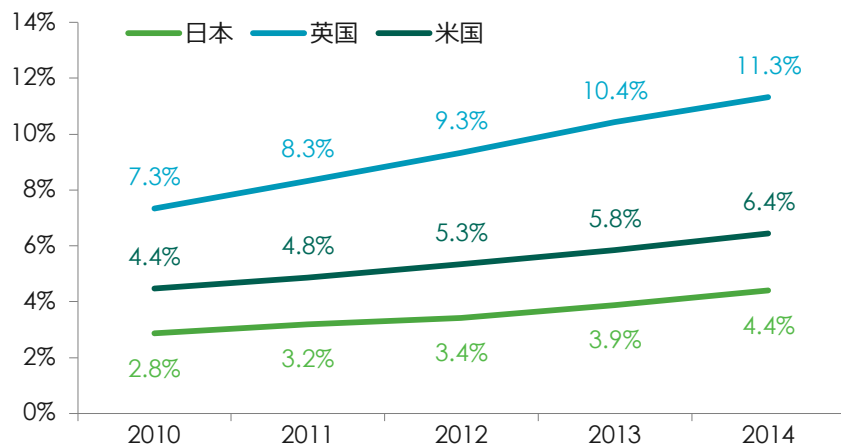
電子商取引市場規模の推移



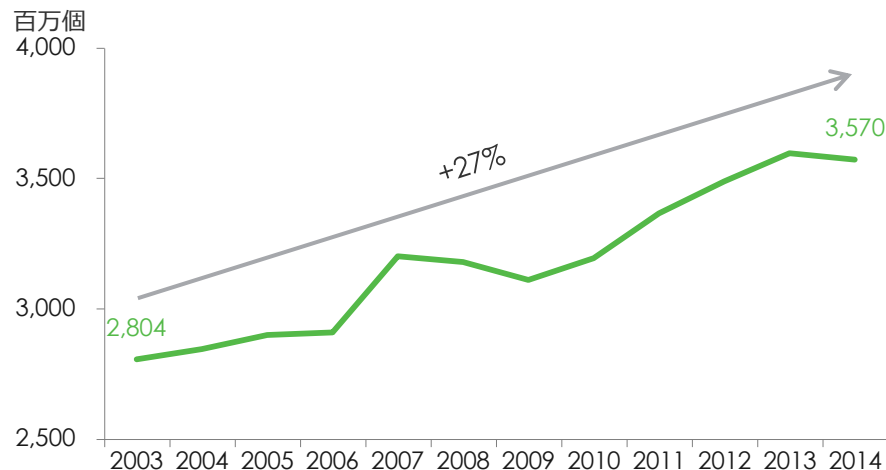
物流会社による3PL事業の売上高推移⁽¹⁾



電子商取引普及率の比較



トラックによる宅配便取扱個数の推移



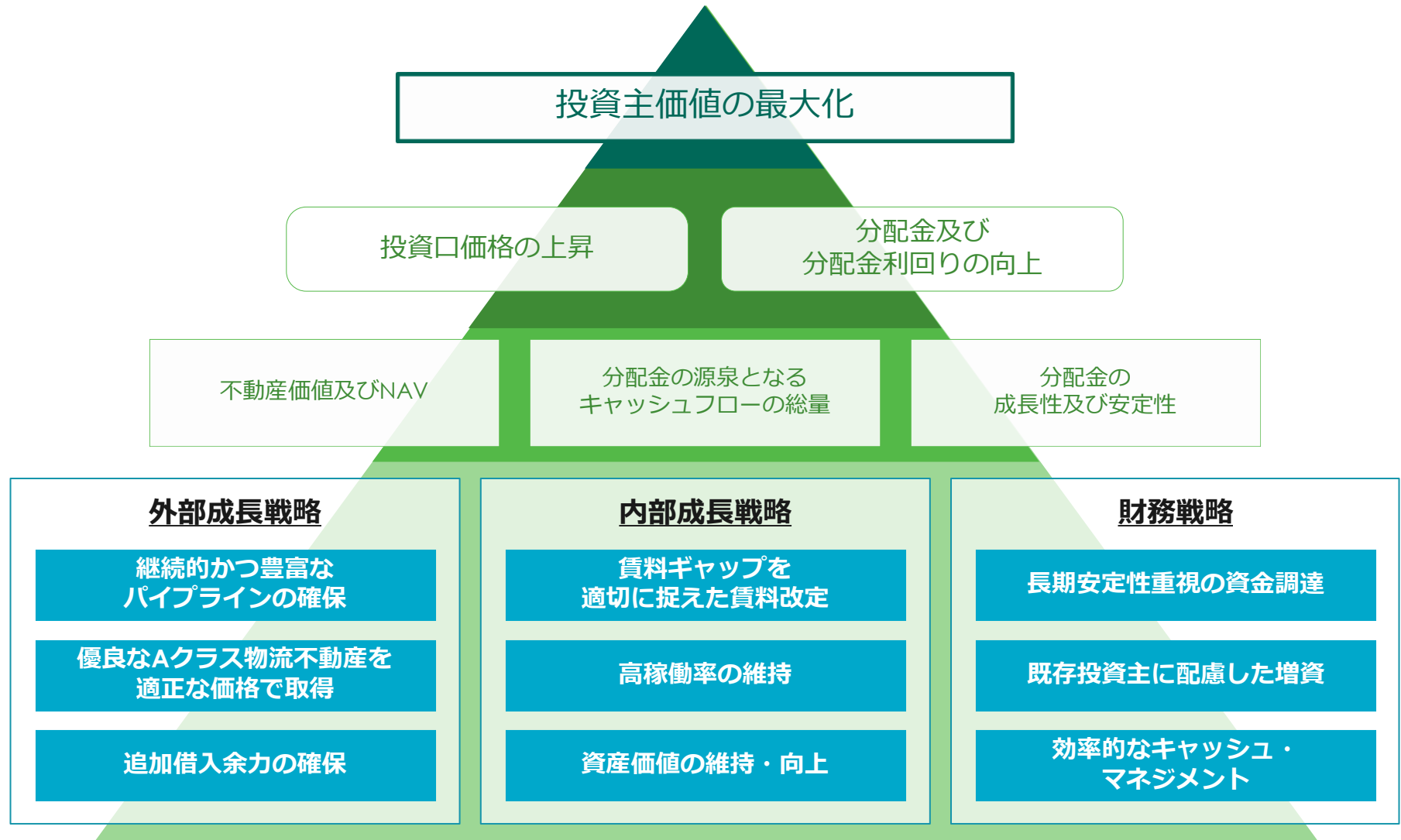
出所： シービーアールイー株式会社、経済産業省、国土交通省、Office for National Statistics (英国)、U.S. Census Bureau (米国)

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、2010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



VI. 成長戦略

1. 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略



2. 外部成長戦略

■ 継続的かつ豊富なパイプラインの確保

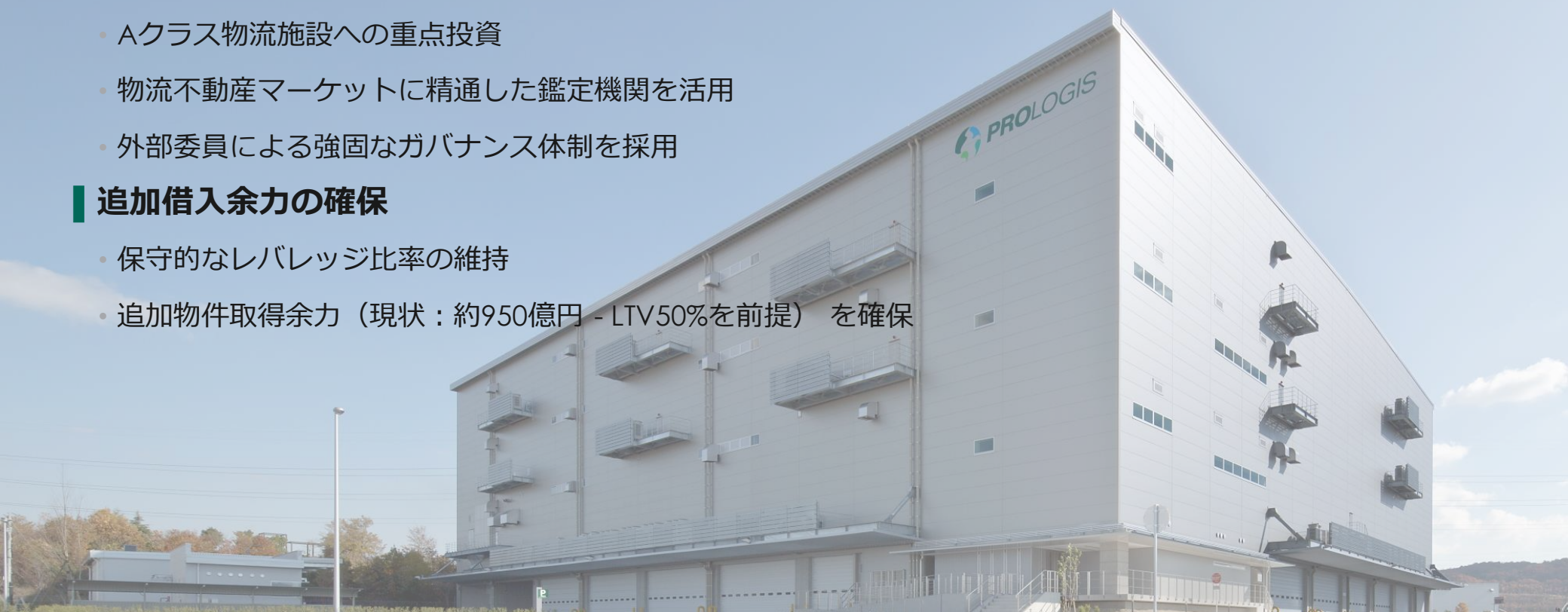
- ・ プロロジス・グループは年間約400～600億円の新規物件を開発予定
- ・ スポンサー・サポート契約に基づき、新規開発物件の優先交渉権を定期的に確保

■ 優良なAクラス物流不動産を適正な価格で取得

- ・ Aクラス物流施設への重点投資
- ・ 物流不動産マーケットに精通した鑑定機関を活用
- ・ 外部委員による強固なガバナンス体制を採用

■ 追加借入余力の確保

- ・ 保守的なレバレッジ比率の維持
- ・ 追加物件取得余力（現状：約950億円 - LTV50%を前提）を確保



3. 内部成長戦略

■ 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定

- ・ 契約賃料と市場賃料の差（賃料ギャップ）を捉えた賃料収入増
- ・ マルチテナント型物流施設における市場改善局面での賃料収入増

■ 高稼働率の維持

- ・ 良好なカスタマー・リレーションにより高い再契約率を維持
- ・ 短期契約も活用したリース・ダウンタイムの極小化

■ 資産価値の維持・向上

- ・ 物件のバリューアップにつながる計画的な修繕・更新工事を実施
- ・ 建物の機能性・安全性・快適性を維持・向上

4. 財務戦略

長期安定性重視の資金調達

- 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
- 保守的なレバレッジ比率の維持
- 第4期の第1回投資法人債発行に続き今後も投資法人債発行を検討

既存投資主に配慮した増資

- 1口当たり分配金及びNAVの向上を目指す
- 投資主の中長期的な利益の最大化に注力

効率的なキャッシュ・マネジメント

- 利益超過分配を実施し、標準的なAFFOペイアウトレシオを実現
- 利益超過分配後でもなお保守的な内部留保

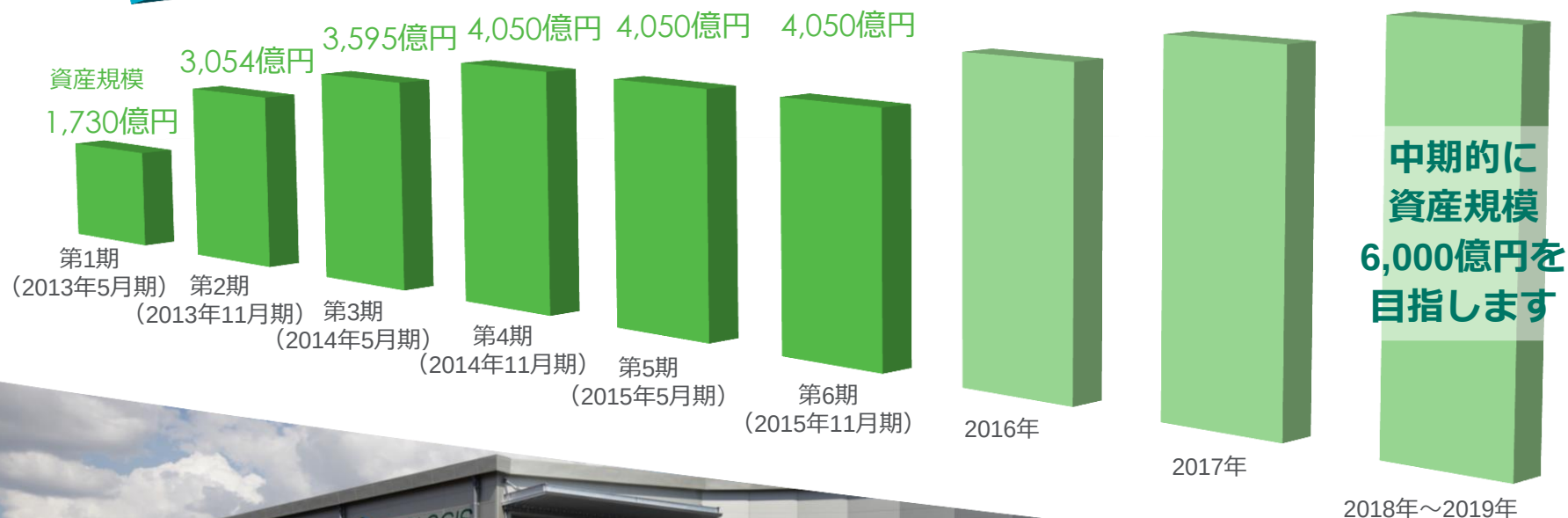
VI. 成長戦略

5. 今後の成長イメージ

1口当たり分配金の着実な
上昇を目指します

1口当たり分配金
(一時効果調整後)

期	1口当たり分配金 (一時効果調整後)
第1期 (2013年5月期)	3,275円
第2期 (2013年11月期)	3,637円
第3期 (2014年5月期)	3,782円
第4期 (2014年11月期)	3,890円
第5期 (2015年5月期)	3,925円
第6期 (2015年11月期)	3,942円



「プレミアム増資による物件取得」「賃料収入の成長」「レバレッジ・コントロール」を
ドライバーとして継続的な分配金の向上を目指します

VI. 成長戦略

6. まとめ

■ Aクラス物流施設のみからなる4,000億円規模のポートフォリオを安定運用

- ・ 平均NOI利回り5.5%、平均築年6.5年、ポートフォリオPML値は1.3%

■ 1口当たり分配金、1口当たりNAVは着実に向上

- ・ 上場以来3年で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は20.4%、1口あたりNAVは51.1%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、2,000億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6期連続の平均賃料増額改定を実現
- ・ 平均賃料増額改定率は第1期・2期平均+2.7%、第3期・4期平均+2.5%、第5期・6期平均+3.3%の実績、第7期・8期も+2%以上を見込む

■ LTVは40%を切る水準で、引き続き健全な財務体力を維持

- ・ LTV50%までの借入余力は約950億円

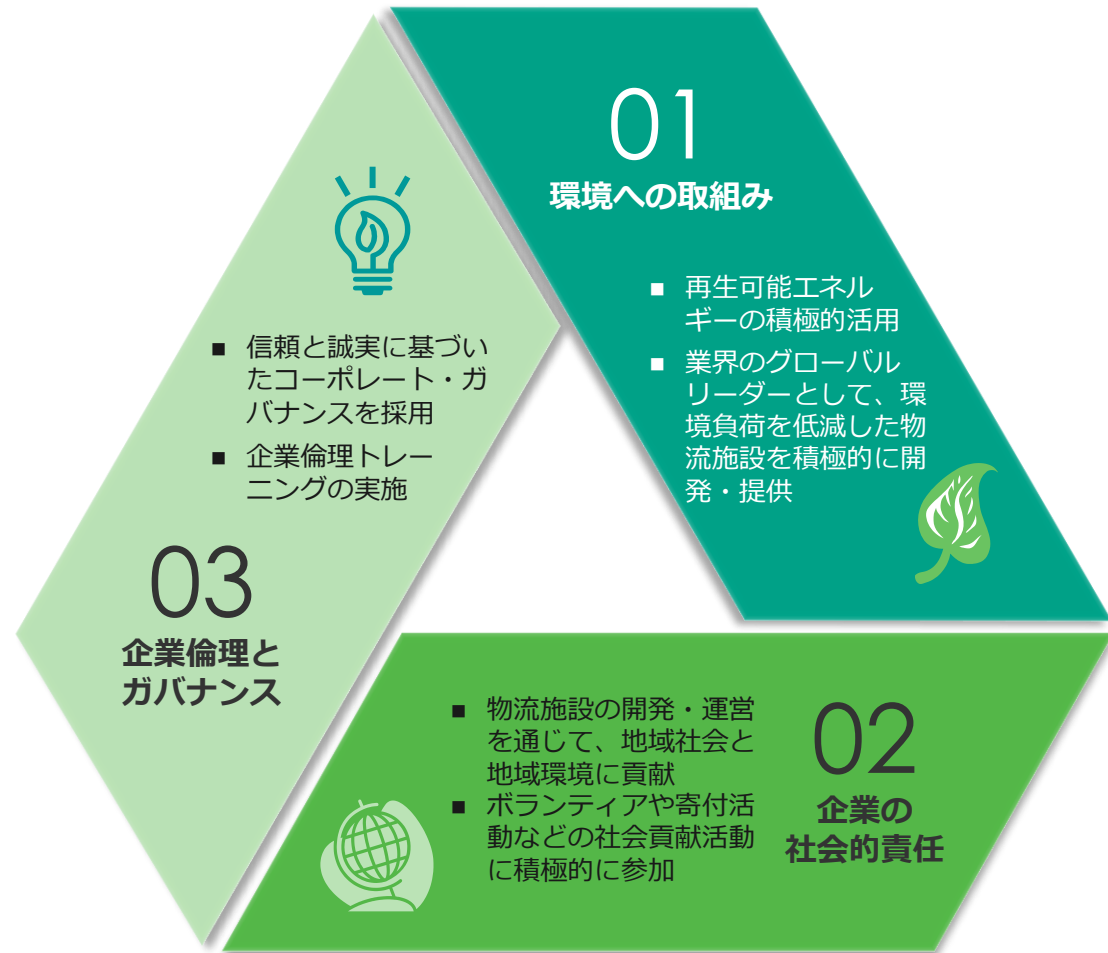




VII. 企業としての責任への取組み

VII. 企業としての責任への取り組み

プロロジス・グループの企業としての責任への取り組み



Ⅶ. 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
2013-2015年 プロロジス・グループでは日本全国19施設で太陽光発電システムを導入
合計発電出力：22.4MW（2015年11月末日現在）



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

Ⅶ. 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ものと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

BELS・CASBEE 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



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



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

Ⅶ. 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 2015 大阪
（大阪湾における湾岸生物の採集・調査）



Impact Day 2015 東京
（清掃・森林整備活動 - 神奈川県大磯町）



「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）



プロロジス寄附講座
（早稲田大学）



ファミリーフェスタ開催
（プロロジスパーク座間1・2）



VIII. Appendix

資産の部	第5期末（千円）	第6期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	18,144,925	19,648,024
信託現金及び信託預金	3,236,363	3,331,121
営業未収入金	261,299	371,612
前払費用	294,560	242,193
繰延税金資産	25	24
その他	118	30
流動資産合計	21,937,294	23,593,006
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	7,124,385	7,040,148
構築物	206,408	197,123
工具、器具及び備品	4,256	4,004
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	213,693,025	211,485,434
信託構築物	3,795,330	3,680,400
信託機械及び装置	11,005	10,673
信託工具、器具及び備品	344,336	327,040
信託その他	17	13
信託土地	168,427,926	168,427,926
有形固定資産合計	397,440,896	395,006,969
無形固定資産		
信託その他	2,646	3,636
無形固定資産合計	2,646	3,636
投資その他の資産		
長期前払費用	844,114	734,904
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	854,514	745,304
固定資産合計	398,298,057	395,755,910
III 繰延資産		
創立費	39,367	31,222
投資法人債発行費	25,654	23,744
繰延資産合計	65,021	54,966
資産合計	420,300,373	419,403,883

負債の部	第5期末（千円）	第6期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	828,208	1,215,677
1年内返済予定の長期借入金	23,300,000	23,300,000
未払金	195,853	260,081
未払費用	1,352,190	1,357,709
未払消費税等	860,904	269,146
未払法人税等	834	715
前受金	2,392,939	2,416,256
その他	123,983	83,648
流動負債合計	29,054,915	28,903,236
II 固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	133,900,000	133,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	10,393,308	10,445,198
その他	-	732
固定負債合計	149,541,081	149,593,703
負債合計	178,595,997	178,496,940
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	238,527,550	238,527,550
出資総額控除額	△2,611,916	△3,608,828
出資総額	235,915,634	234,918,722
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,788,742	5,988,220
剰余金合計	5,788,742	5,988,220
投資主資本合計	241,704,376	240,906,942
純資産合計	241,704,376	240,906,942
負債純資産合計	420,300,373	419,403,883

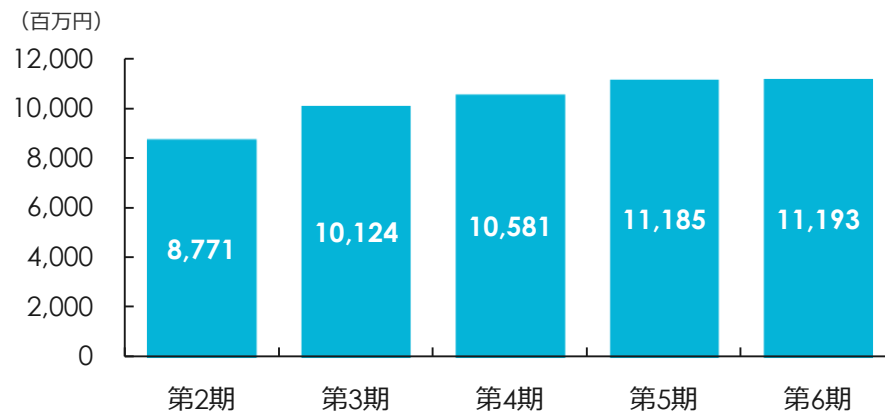
	第5期 (千円)	第6期 (千円)
営業収益		
賃貸事業収入	13,241,425	13,181,769
その他賃貸事業収入	1,001,574	1,151,196
営業収益合計	14,242,999	14,332,966
営業費用		
賃貸事業費用	5,983,828	6,075,774
資産運用報酬	1,208,471	1,221,716
資産保管・一般事務委託報酬	36,128	35,796
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	36,369	35,755
営業費用合計	7,284,598	7,388,843
営業利益	6,958,400	6,944,123
営業外収益		
受取利息	1,568	1,907
消費税等還付加算金	195	-
固定資産税等還付金	-	4,403
営業外収益合計	1,763	6,311
営業外費用		
支払利息	836,767	791,888
投資法人債利息	17,424	17,235
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,899	1,910
融資関連費用	149,843	143,017
その他	26	28
営業外費用合計	1,014,106	962,224
経常利益	5,946,058	5,988,210
特別利益		
助成金収入	34,914	-
特別利益合計	34,914	-
特別損失		
信託長期借入金期限前弁済差損	191,738	-
特別損失合計	191,738	-
税引前当期純利益	5,789,234	5,988,210
法人税、住民税及び事業税	1,152	1,103
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	1,154	1,104
当期純利益	5,788,079	5,987,106
前期繰越利益	662	1,114
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,788,742	5,988,220

VIII. Appendix 主要指標の推移 ①

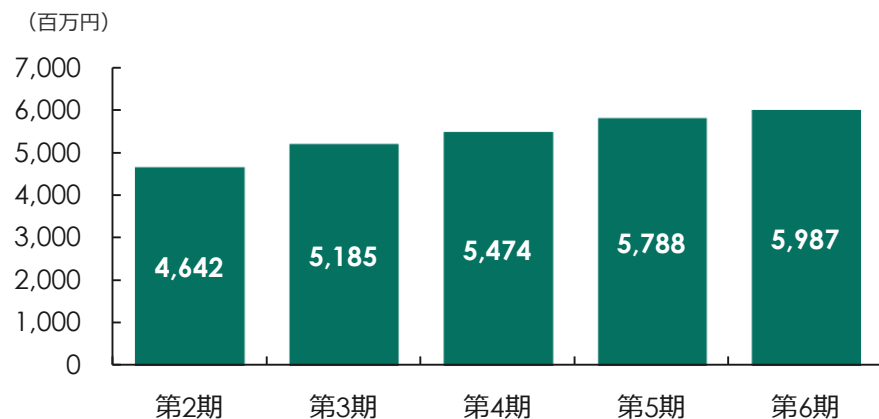
営業収益



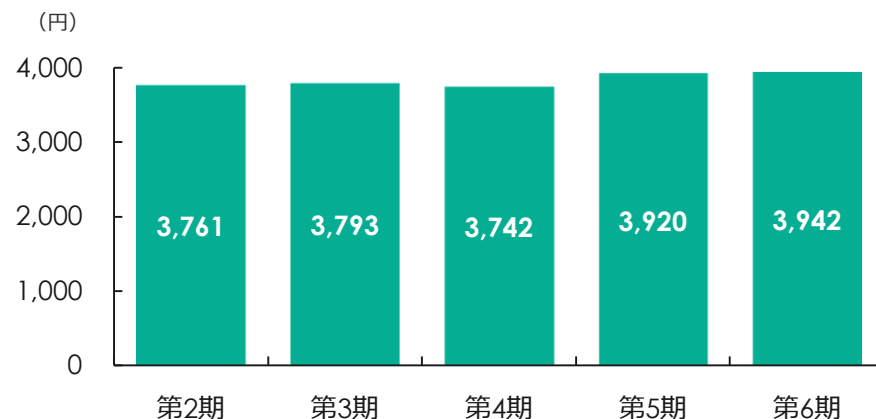
NOI



当期純利益

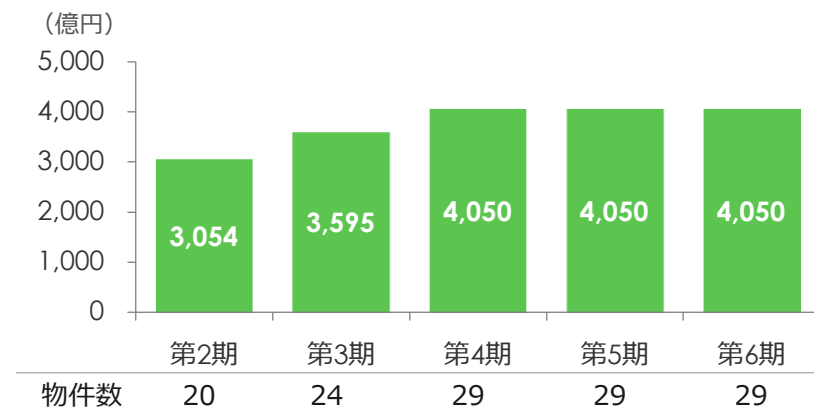


1口当たり分配金

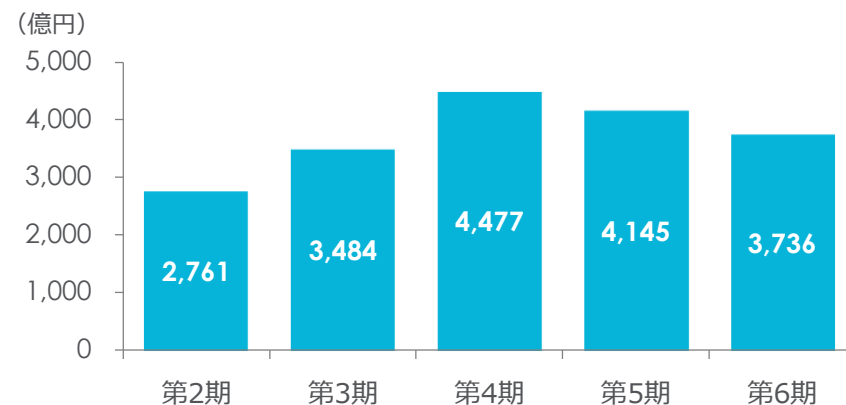


VIII. Appendix 主要指標の推移 ②

期末資産規模（取得価格ベース）



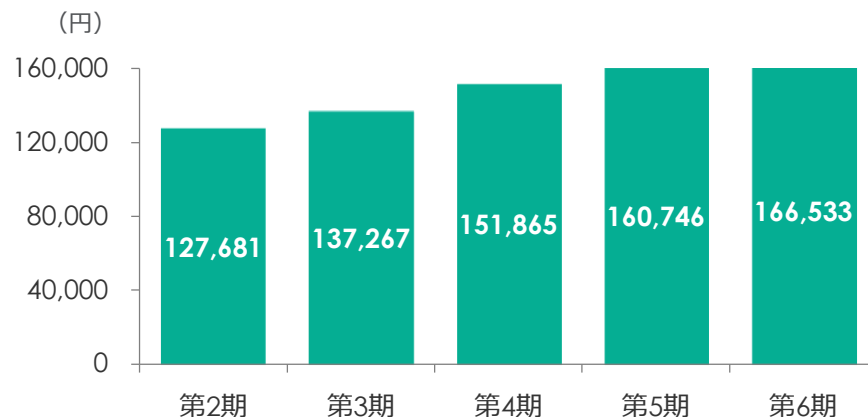
時価総額推移（各期末日時点）



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



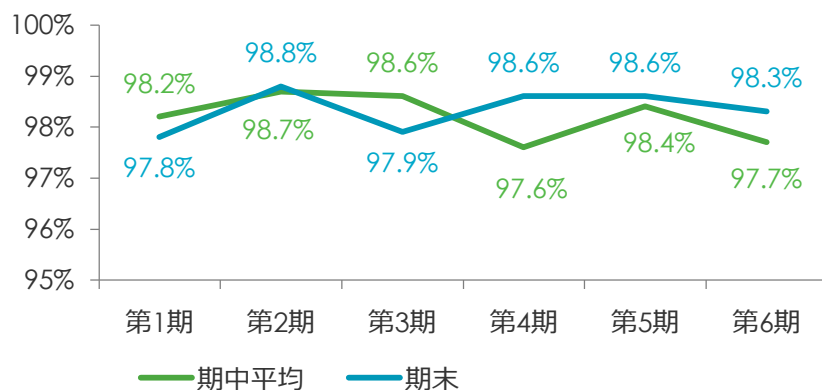
1口当たりNAV（各期末日時点における鑑定価格ベース）⁽²⁾⁽³⁾



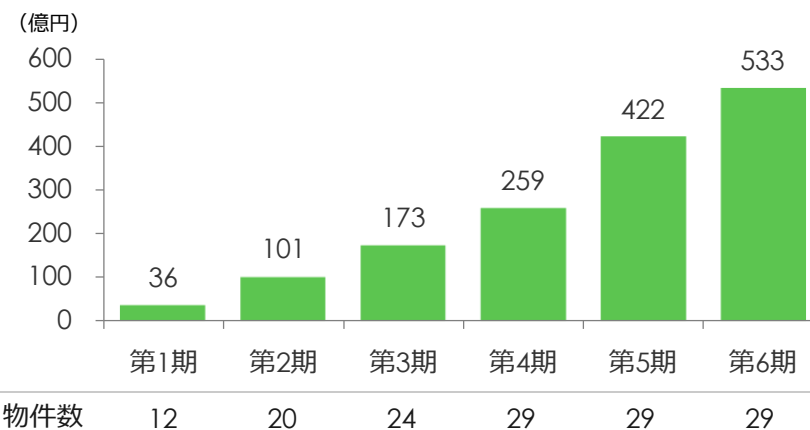
1. 一時効果調整後分配金は各期における一時効果調整後利益を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます
2. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では第2期の1口当たり分配金及びNAVを分割後の口数にて再計算しています。
なお、分割考慮前の第2期の1口当たり分配金（一時効果調整後）は18,187円、1口当たりNAVは638,405円です
3. 1口当たりNAVは、各時点における直近財務諸表の「（純資産額－剰余金＋各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益）÷発行済投資口数」にて算出しています

VIII. Appendix 主要指標の推移 ③

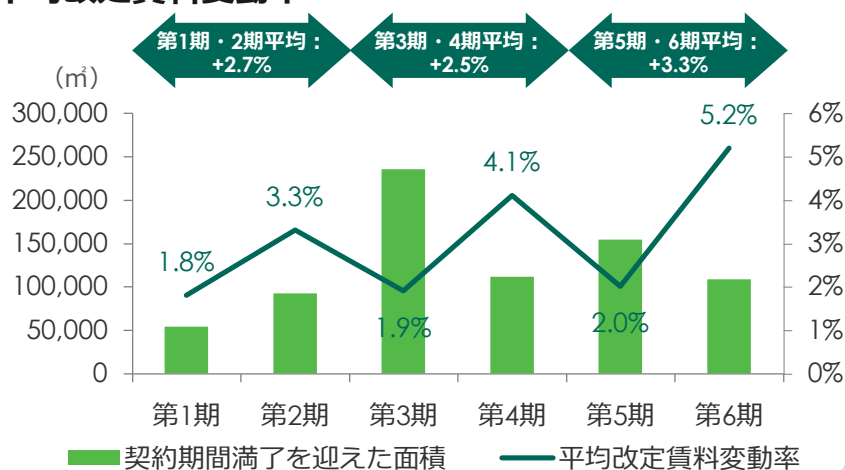
稼働率



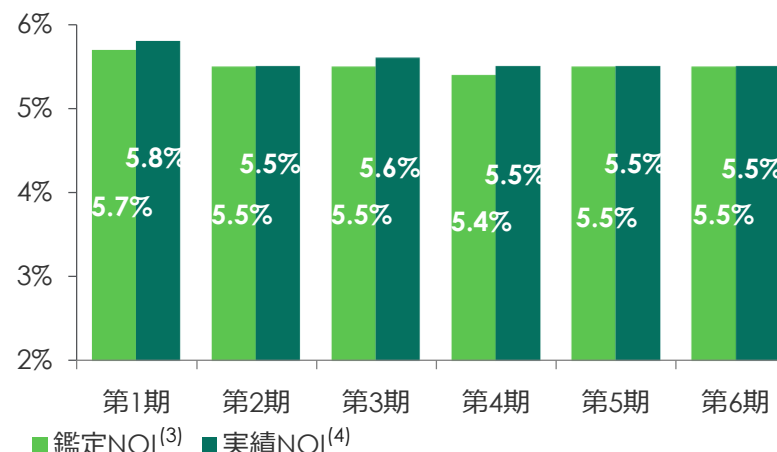
期末含み益⁽¹⁾



平均改定賃料変動率⁽²⁾



期末平均NOI利回り



1. 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
2. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、それぞれの期中にリース契約の満了を迎え長期契約が締結された契約の新旧契約資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。第1期及び第2期の数値は2013年12月末日時点、第3期及び第4期の数値は2014年12月末日時点、第5期及び第6期の数値は2015年12月末日時点に記載しています
3. 取得価格に対する各取得資産の各期の鑑定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
4. 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ベースに加重平均して算出しています

VIII. 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
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	38,500	125,014	8.4%	7.1	5.2%	4.5%	99.7%	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	30,200	113,471	6.9%	6.5	5.3%	5.7%	100.0%	0.8%	フジタ
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	30,100	144,897	6.3%	4.5	6.0%	5.6%	90.6%	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	28,100	130,565	6.2%	8.6	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	15,000	74,925	3.3%	7.8	5.6%	5.3%	98.8%	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	15,500	91,746	3.1%	7.9	6.8%	6.7%	97.9%	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	7,600	42,751	1.6%	6.5	6.1%	6.2%	100.0%	7.7%	新日鉄エンジニアリング
	M-08	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市	5,370	5,550	39,098	1.3%	6.7	5.9%	6.1%	100.0%	1.6%	銭高組
	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	12,900	57,234	2.8%	5.3	5.6%	5.6%	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	4,840	19,898	1.1%	3.9	5.6%	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	3,410	21,778	0.7%	3.4	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	4,220	28,765	0.9%	3.9	6.0%	5.8%	100.0%	0.6%	大林組
第1期取得資産合計 / 平均				173,020	195,920	890,147	42.7%	6.6	-	-	98.0%	-	
第2期取得資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	32,000	73,325	7.3%	10.2	4.9%	5.0%	99.7%	3.6%	大成建設
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	24,200	95,121	5.4%	3.3	5.4%	5.6%	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	12,700	56,556	2.7%	11.0	5.7%	5.3%	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	9,230	62,058	2.1%	10.8	6.2%	5.8%	89.0%	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	5,170	32,230	1.2%	8.6	6.0%	6.8%	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	19,700	91,446	4.3%	10.3	5.5%	5.2%	100.0%	4.6%	大成建設
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	20,900	91,369	4.7%	8.7	5.3%	5.5%	99.5%	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	22,000	91,529	4.9%	2.4	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	145,900	593,637	32.7%	7.7	-	-	97.9%	-	
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	14,700	31,022	3.4%	8.5	4.7%	5.3%	97.9%	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	15,000	63,973	3.4%	7.6	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	22,900	106,135	5.2%	3.6	5.3%	5.6%	97.6%	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	6,150	40,520	1.4%	7.2	6.4%	6.5%	100.0%	3.2%	西松建設
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	58,750	241,651	13.3%	6.2	-	-	98.5%	-	
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	8,640	42,005	2.0%	1.8	5.4%	5.8%	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	8,680	32,500	2.0%	5.7	5.2%	5.5%	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	13,900	75,493	3.4%	2.0	5.0%	6.0%	100.0%	3.7%	清水建設
	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	9,650	39,527	2.2%	2.2	5.1%	5.1%	100.0%	4.4%	西松建設
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	6,880	32,511	1.6%	2.0	5.6%	6.2%	100.0%	0.4%	大成建設
第4期取得資産合計 / 平均				45,530	47,750	222,037	11.2%	2.7	-	-	100.0%	-	
合計 / 平均				405,050	448,320	1,947,474	100.0%	6.5	5.5%	5.5%	98.3%	1.3% ⁽⁴⁾	

1. 2015年11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6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

VIII. Appendix 鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第6期末						第5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)	直接還元 利回り (％)
				第5期末との差		第5期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	38,500	300	4.4	-0.1	33,082	5,417	38,200	4.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	30,200	700	4.8	-0.1	26,970	3,229	29,500	4.9
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	30,100	100	5.0	-0.1	24,543	5,556	30,000	5.1
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	28,100	400	4.9	-0.1	24,033	4,066	27,700	5.0
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,000	200	5.0	-0.1	12,937	2,062	14,800	5.1
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	15,500	400	5.4	-0.1	11,961	3,538	15,100	5.5
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,600	210	5.1	-0.1	6,235	1,364	7,390	5.2
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,550	70	5.6	-0.1	5,101	448	5,480	5.7
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	12,900	200	4.9	-0.1	11,045	1,854	12,700	5.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,840	90	5.1	-0.1	4,351	488	4,750	5.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,410	60	5.3	-0.1	2,972	437	3,350	5.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,220	70	5.3	-0.1	3,751	468	4,150	5.4
第1期取得資産合計		173,020	195,920	2,800	-	-	166,987	28,932	193,120	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	32,000	800	4.3	-0.1	29,182	2,817	31,200	4.4
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	24,200	500	4.8	-0.1	21,356	2,843	23,700	4.9
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	12,700	600	4.7	-0.1	10,841	1,858	12,100	4.8
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,230	300	5.4	-0.1	8,152	1,077	8,930	5.5
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,170	90	5.4	-0.1	4,658	511	5,080	5.5
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	19,700	400	4.8	-0.1	17,493	2,206	19,300	4.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	20,900	500	4.8	-0.1	18,759	2,140	20,400	4.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	22,000	500	4.7	-0.1	19,517	2,482	21,500	4.8
第2期取得資産合計		132,430	145,900	3,690	-	-	129,961	15,938	142,210	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	14,700	200	4.3	-0.1	13,471	1,228	14,500	4.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	15,000	300	4.8	-0.1	13,501	1,498	14,700	4.9
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	22,900	500	4.9	-0.1	20,465	2,434	22,400	5.0
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,150	250	5.7	-0.1	5,443	706	5,900	5.8
第3期取得資産合計		54,070	58,750	1,250	-	-	52,882	5,867	57,500	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,640	40	5.1	-0.1	8,077	562	8,600	5.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	8,680	160	4.9	-0.1	8,222	457	8,520	5.0
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	13,900	200	5.0	-0.1	13,500	399	13,700	5.1
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,650	190	4.7	-0.1	9,030	619	9,460	4.8
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	6,880	250	5.1	-0.2	6,348	531	6,630	5.3
第4期取得資産合計		45,530	47,750	840	-	-	45,178	2,571	46,910	-
ポートフォリオ合計		405,050	448,320	8,580			395,010	53,309	439,740	

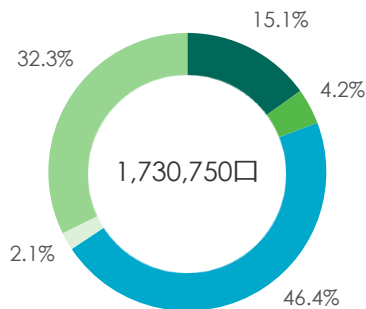
VIII. Appendix 有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 ⁽²⁾	摘要
長期 借入金	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行	23,300	0.55634% ⁽³⁾	2013年 2月15日	2016年 2月15日	無担保 無保証
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、りそな銀行	2,000	0.84350% ⁽³⁾	2013年 6月13日	2017年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行	23,300	0.73760% ⁽³⁾	2013年 2月15日	2018年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 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% ⁽³⁾	2013年 12月3日	2018年 12月3日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行	24,000	1.18135% ⁽³⁾	2013年 6月13日	2019年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行	23,300	1.01950% ⁽³⁾	2013年 2月15日	2020年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、 日本政策投資銀行	20,000	1.34550% ⁽³⁾	2013年 10月1日	2021年 10月1日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	6,000	1.32075% ⁽³⁾	2013年 2月15日	2022年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、日本政策投資銀行	13,900	1.83625% ⁽³⁾	2013年 6月13日	2023年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、福岡銀行、七十七銀行、東京海上日動火災保険	1,000	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） + 0.24% ⁽⁴⁾	2014年 11月27日	2019年 11月27日	
投資 法人債	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	14,000	0.5749% ⁽³⁾	2015年 3月30日	2022年 3月31日	無担保 無保証
	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	0.930%	2014年 11月27日	2024年 11月27日	
合計		162,200	-	-	-	

1. 2015年11月末日現在。三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額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. 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. 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

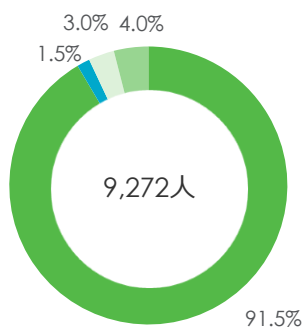
VIII. Appendix 投資主の状況

所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ 261,310口
■ 金融機関（証券会社を含む） 802,642口
■ 外国法人等 558,555口
■ 個人・その他 72,056口
■ その他の法人 36,187口

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他 8,487人
■ 金融機関（証券会社を含む） 136人
■ その他の法人 280人
■ 外国法人等 369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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	280,769	16.22%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的 会社	259,310	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	149,252	8.62%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	141,511	8.17%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	63,858	3.68%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	52,227	3.01%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	38,387	2.21%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	32,738	1.89%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	30,856	1.78%
10	UNION BANCAIRE PRIVEE (EUROPE) SA, AIFMD CLIENTS	22,347	1.29%
合計		1,071,255	61.89%

1. 2015年11月末日現在

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

VIII. Appendix プロロジス・グループの概要

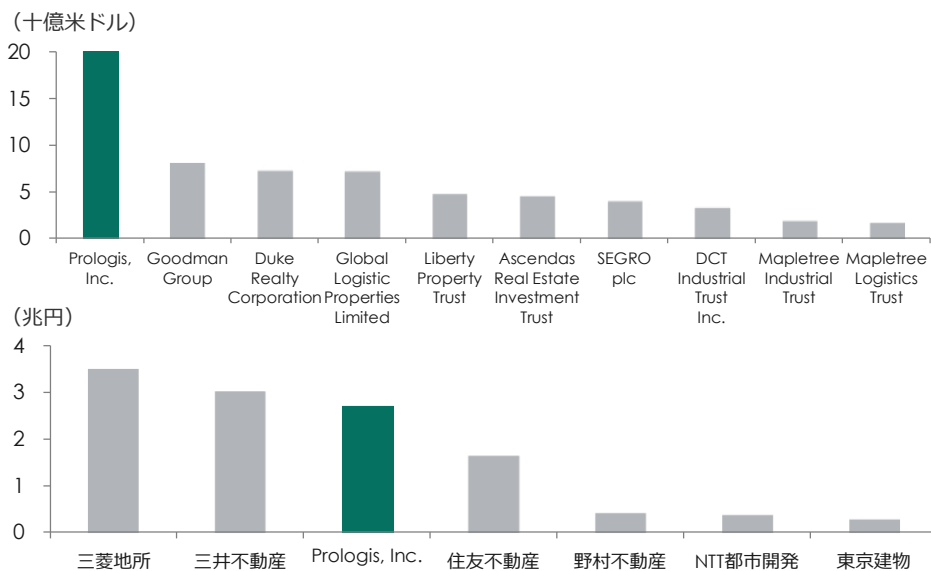
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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21ヶ国で約5,500万m²、約2,900棟の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる約4,700社の企業に物流施設を賃貸

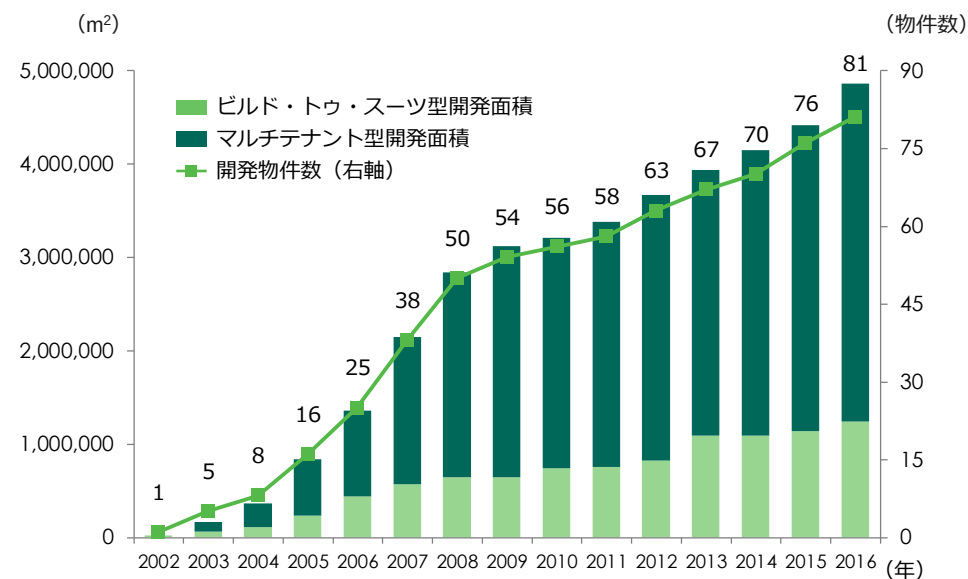
日本のプロロジス ～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

- 2002年から2015年11月末日までの間に全国で81物件、約485万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34%（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. 2015年11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2015年12月末日現在

アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2015年12月30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＝120.61円）によります

VIII. 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 ⁽²⁾	約1,500名
総所有資産額 ⁽²⁾	31,419百万米ドル
運営施設数	約3,214棟 (21ヶ国)
運営延床面積 ⁽²⁾	約6,200万㎡ (約1,880万坪)
取引先数 ⁽²⁾	約5,200社
総所有・運営資産額 ⁽²⁾	57,282百万米ドル
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⁽³⁾

損益計算書

(単位 : 百万米ドル)	2012/12	2013/12	2014/12	2015/9 ⁽⁴⁾
売上高	1,961	1,750	1,760	1,553
対前年比	35.1%	△10.7%	0.6%	18.6%
EBITDA	1,485	1,384	1,463	1,421
EBITDAマージン	75.7%	79.1%	83.1%	91.5%
営業利益	93	304	319	1,279
営業利益率	4.7%	17.4%	18.1%	82.4%
純利益	△81	315	622	744
純利益率	N.A.	18.0%	35.3%	47.9%
FFO	814	813	953	835
AFFO ⁽³⁾	563	581	753	980

貸借対照表

(単位 : 百万米ドル)	2012/12	2013/12	2014/12	2015/9 ⁽⁴⁾
不動産	23,328	18,255	19,399	29,521
現金・現金同等物	101	491	350	310
有利子負債	11,791	9,011	9,380	11,934
純資産	13,773	14,176	15,183	18,184
総資産	27,310	24,572	25,818	31,419
LTV	43.2%	36.7%	36.3%	38.0%

1. 2015年9月末日現在
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. 2015年1月から9月までの9ヶ月間の実額を記載しています
5. 出所はPrologis, Inc.

VIII. 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



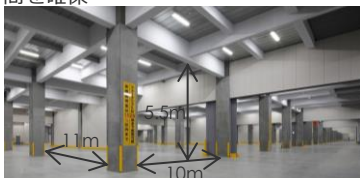
■ 車路及びトラックバース

各階の車路は、13~14m以上
車路の高さは梁下で5.5m以上
トラックバースは間口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

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

不動産価値維持・向上のための資本的支出

長期修繕の実施

- ・ 築年が10年を迎える物件の機能性の維持・向上
- ・ 外壁塗装や各種設備更新



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



防災対策工事の推進

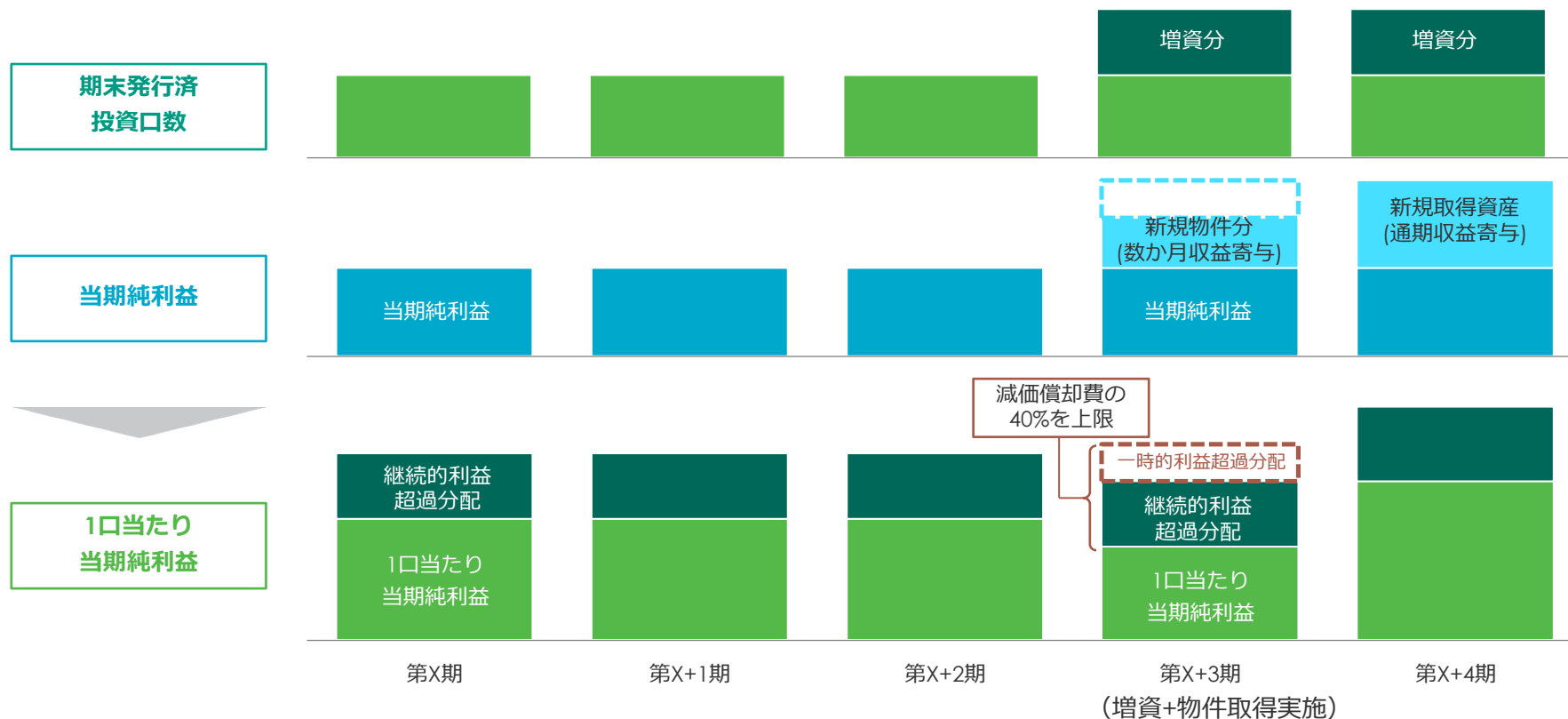
- ・ 大災害発生時のBCP機能をさらに向上
- ・ カスタマーの事業再開の迅速化を実現



一時的利益超過分配について

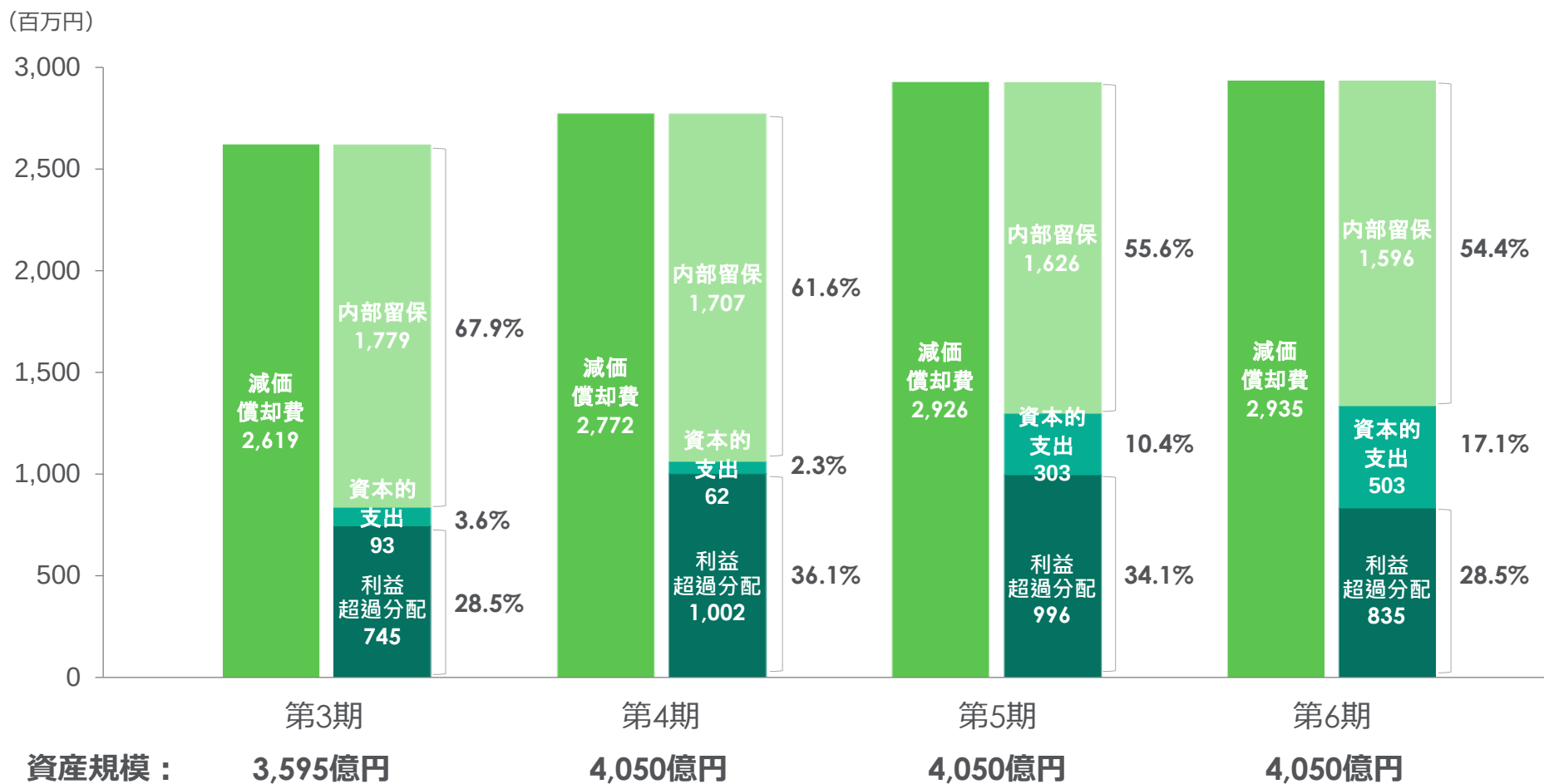
- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、**一時的利益超過分配**として、分配することができるものとします

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)