

2015年1月19日

日本プロロジスリート投資法人
第4期（2014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

I.	第4期（2014年11月期）運用ハイライト	1
	1. エグゼクティブ・サマリー	2
	2. 第3回公募増資と新規取得物件について	3
	3. 第3回公募増資と物件取得による効果	4
	4. 投資法人債の発行	6
	5. 新たな優先交渉権の取得	7
	6. 第4期のリース更改状況	8
II.	第4期（2014年11月期）の業績	9
III.	第5期（2015年5月期）及び第6期（2015年11月期）の業績予想	12
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	15
V.	物流不動産マーケットの状況	24
VI.	成長戦略	28
	1. 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略	29
	2. 外部成長戦略	30
	3. 内部成長戦略	31
	4. 財務戦略	32
	5. 今後の成長イメージ	33
	6. まとめ	34
VII.	企業としての責任への取り組み	35
VIII.	Appendix	39

- 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4期（2014年11月期）運用ハイライト

1. エグゼクティブ・サマリー

■ 第3回公募増資を実施し、物件を追加取得 (2014年9月)

- ・ 優先交渉権5物件を455億円にて追加取得
- ・ 資産規模は4,050億円⁽¹⁾まで拡大

■ 上場後初の投資法人債を発行 (2014年11月)

- ・ 5年債 : 20億円 (利率 年0.338%)、10年債 : 30億円 (利率 年0.930%)

■ スポンサーより新たに5物件の優先交渉権を取得 (2014年12月)

- ・ プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク大阪5、プロロジスパーク久山

■ 着実な賃料改定の実施

- ・ 第4期の平均賃料変動率実績は+4.1%
- ・ 第3期・第4期の通年ベースでの平均賃料変動率実績は+2.5%

■ 1口当たり分配金⁽²⁾

- ・ 第4期実績 : 3,742円 (予想比+42円)
- ・ 第5期予想 : 3,874円、第6期予想 : 3,870円



1. 取得価格の総額を記載しています
2. 利益超過分配金を含みます

I. 第4期 (2014年11月期) 運用ハイライト

2. 第3回公募増資と新規取得資産について

公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg S+U.S.144A)
発行決議日	2014年8月26日
条件決定日	2014年9月8日
発行価格	1口当たり 250,096円
発行価額	1口当たり 241,853円
発行価額の総額	40,389,451,000円 (第三者割当増資を含む)

新規取得資産の概要

取得価格の合計	455億円	グローバル・マーケット (関東・関西) 所在物件比率	100.0%
平均築年数 ⁽²⁾	1.2年	平均NOI利回り	5.2% ⁽³⁾ / 5.6% ⁽⁴⁾

優先交渉権に基づく新規取得資産

M-20 プロロジスパーク川島2 (埼玉県比企郡)



取得価格	: 8,180百万円
延床面積	: 43,245㎡
築年数 ⁽²⁾	: 0.3年
NOI利回り	: 5.4% ⁽³⁾ / 5.7% ⁽⁴⁾
稼働率	: 100.0%
テナント	: 株式会社高山 東京ロジファクトリー 株式会社

B-06 プロロジスパーク海老名 (神奈川県海老名市)



取得価格	: 8,250百万円
延床面積	: 32,487㎡
築年数 ⁽²⁾	: 4.2年
NOI利回り	: 5.2% ⁽³⁾ / 5.4% ⁽⁴⁾
稼働率	: 100.0%
テナント	: キリンググループロジスティクス 株式会社

B-07 プロロジスパーク川西 (兵庫県川西市)



取得価格	: 13,600百万円
延床面積	: 75,026㎡
築年数 ⁽²⁾	: 0.5年
NOI利回り	: 5.0% ⁽³⁾ / 6.0% ⁽⁴⁾
稼働率	: 100.0%
テナント	: 楽天株式会社

B-08 プロロジスパーク尼崎3 (兵庫県尼崎市)



取得価格	: 9,090百万円
延床面積	: 39,386㎡
築年数 ⁽²⁾	: 0.7年
NOI利回り	: 5.1% ⁽³⁾ / 5.1% ⁽⁴⁾
稼働率	: 100.0%
テナント	: 株式会社 MonotaRO

B-09 プロロジスパーク神戸 (兵庫県神戸市)



取得価格	: 6,410百万円
延床面積	: 32,043㎡
築年数 ⁽²⁾	: 0.5年
NOI利回り	: 5.6% ⁽³⁾ / 5.8% ⁽⁴⁾
稼働率	: 100.0%
テナント	: 株式会社エス・ ディ・ロジ

1. 2014年8月26日時点

2. 2014年5月末日時点

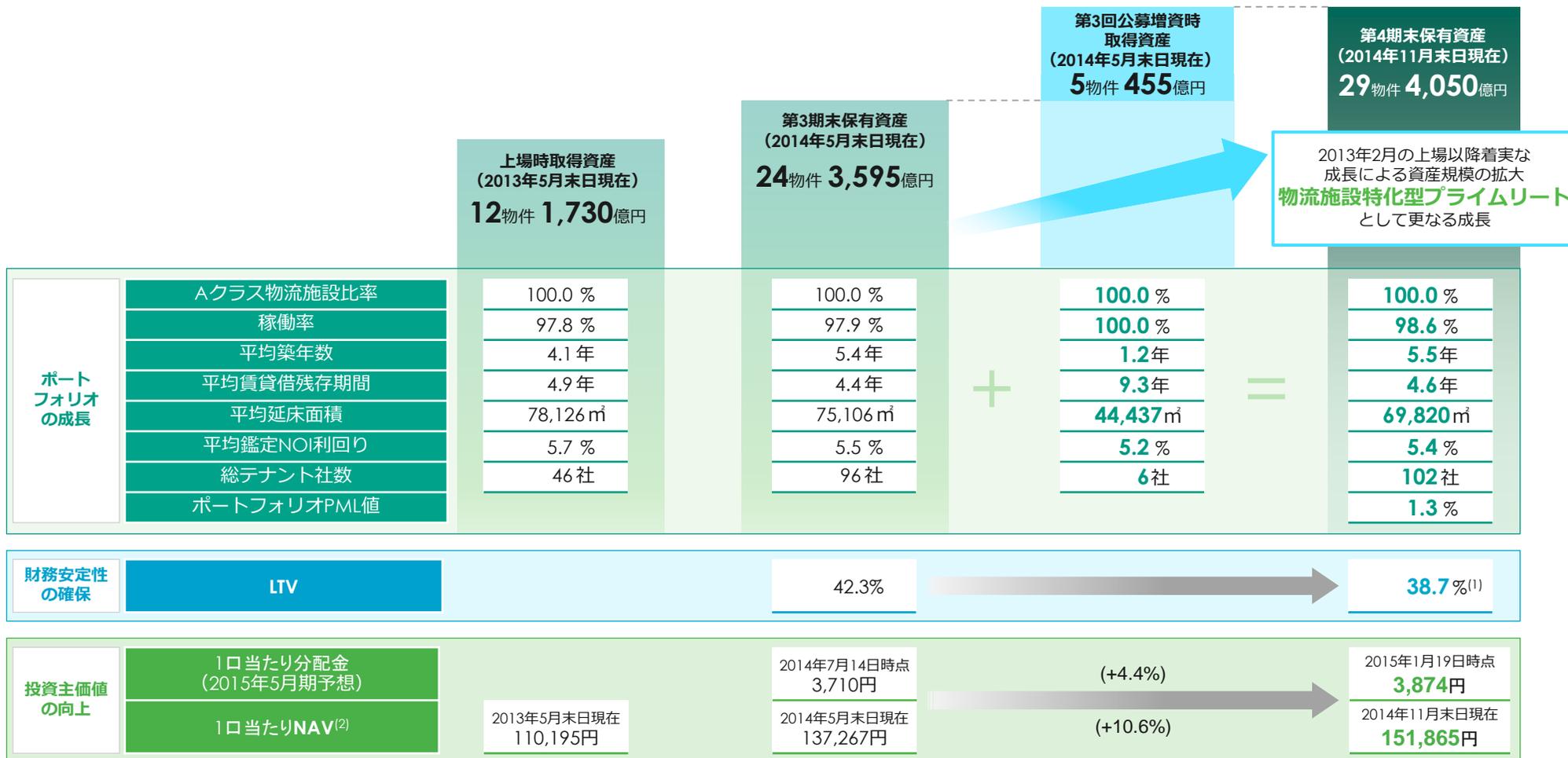
3. 取得価格に対する鑑定NOI (2014年6月末日現在) の比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

4. 特殊要因を排除した予想NOI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

I. 第4期 (2014年11月期) 運用ハイライト

3. 第3回公募増資と物件取得による効果①

ポートフォリオの成長と財務の安定性 / 投資主価値の向上を同時に実現



1. 2014年11月末日現在の会計上の有利子負債残高を総資産額で除したものです

2. 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. 第4期 (2014年11月期) 運用ハイライト

3. 第3回公募増資と物件取得による効果②

ポートフォリオ分散の進展とポートフォリオの「クオリティ」を更に向上

上場時取得資産 (2013年5月末日現在)	第3期末保有資産 (2014年5月末日現在)	第4期末保有資産 (2014年11月末日現在)	上場時取得資産 (2013年5月末日現在)	第3期末保有資産 (2014年5月末日現在)	第4期末保有資産 (2014年11月末日現在)
--------------------------	---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	----------------------------

資産規模
(1)

資産規模の拡大



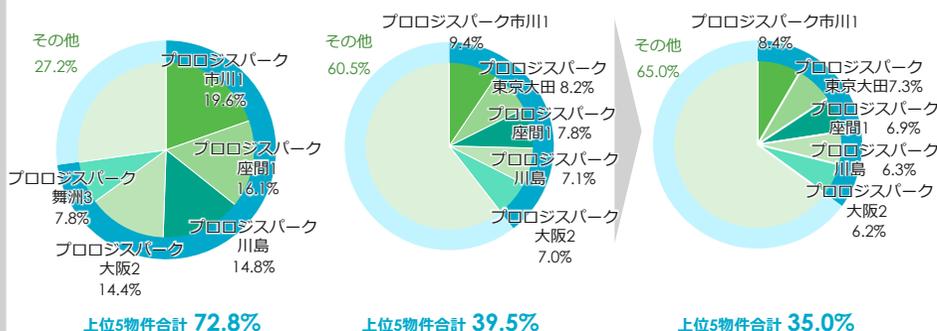
上位20テナント比率
(2)

テナント分散の進展



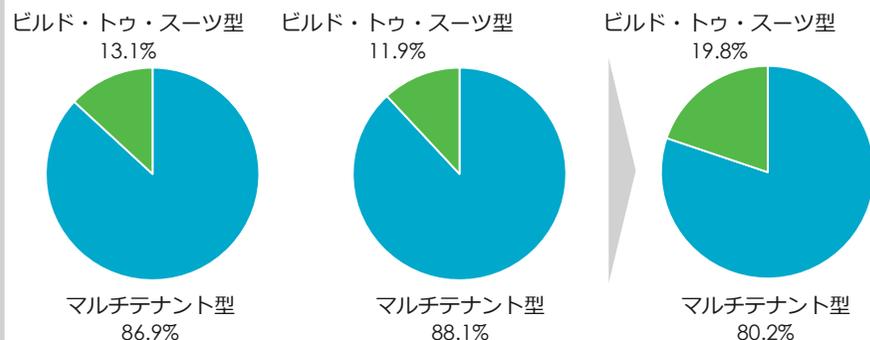
上位5物件比較
(1)

物件集中リスクの低減



物件タイプ別
(1)

バランスの取れた物件タイプ



I. 第4期 (2014年11月期) 運用ハイライト

4. 投資法人債の発行

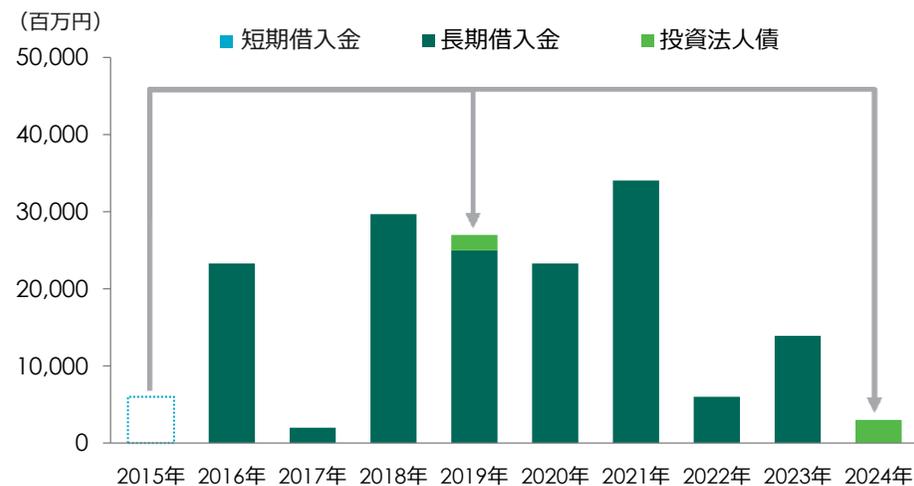
第4期発行の投資法人債の概要

	第1回 無担保投資法人債	第2回 無担保投資法人債
年限	5年	10年
発行金額	20億円	30億円
利率	0.338%	0.930%
スプレッド (国債利回り比)	+0.19%	+0.43%
条件決定日	2014年11月14日	2014年11月14日
払込期日 (起債日)	2014年11月27日	2014年11月27日
償還日	2019年11月27日	2024年11月27日
格付	AA- (JCR)	AA- (JCR)

投資法人債発行の基本方針

- デット資金調達手段の多様化
- 長期固定金利による金利上昇リスクへの対応
- デットコストの低減
- デット返済期限の分散
- 幅広い投資家層へのマーケティング

有利子負債の返済期限の分散状況



I. 第4期 (2014年11月期) 運用ハイライト

5. 新たな優先交渉権の取得

スポンサーより新たに5物件の優先交渉権を取得



物件名	物件タイプ	所在地	延床面積	竣工年月
プロロジスパーク北本	マルチテナント型	埼玉県北本市	70,291㎡	2014年3月
プロロジスパーク常総	マルチテナント型	茨城県常総市	37,381㎡	2014年10月
プロロジスパーク成田1-D	マルチテナント型	千葉県成田市	28,506㎡	2015年1月 (予定)
プロロジスパーク大阪5	マルチテナント型	大阪府大阪市	95,140㎡	2015年1月 (予定)
プロロジスパーク久山	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	26,667㎡	2015年1月 (予定)

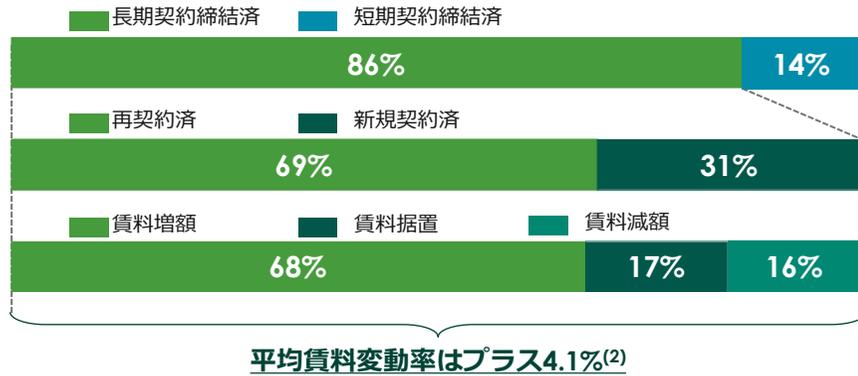
1. *を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、延床面積は予想数値です。上記物件については、2015年1月19日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。

I. 第4期 (2014年11月期) 運用ハイライト

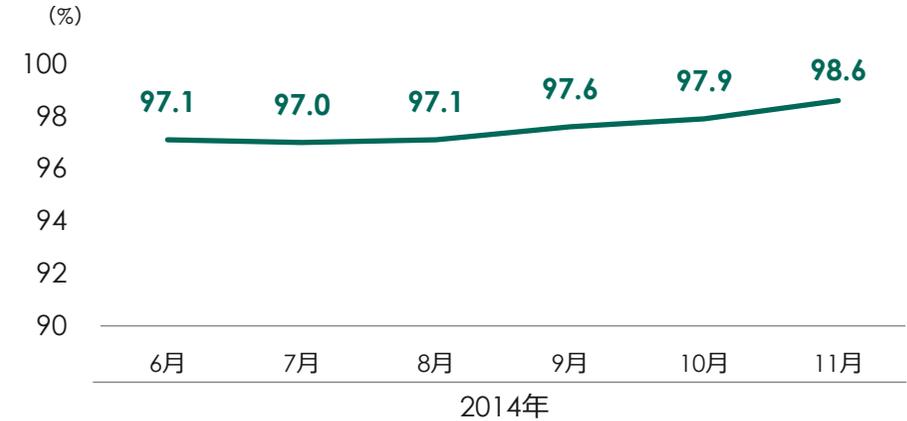
6. 第4期のリース更改状況

第4期のリース更改状況⁽¹⁾

第4期中に契約期間満了を迎えた約111,000㎡ (総賃貸可能面積の約6%) について

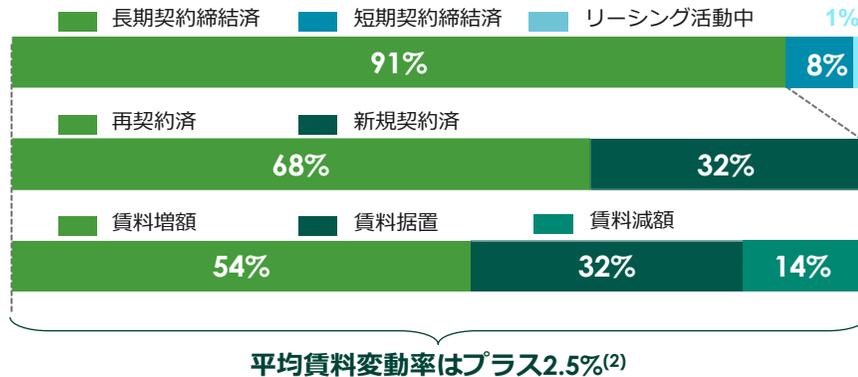


第4期の稼働率推移⁽³⁾

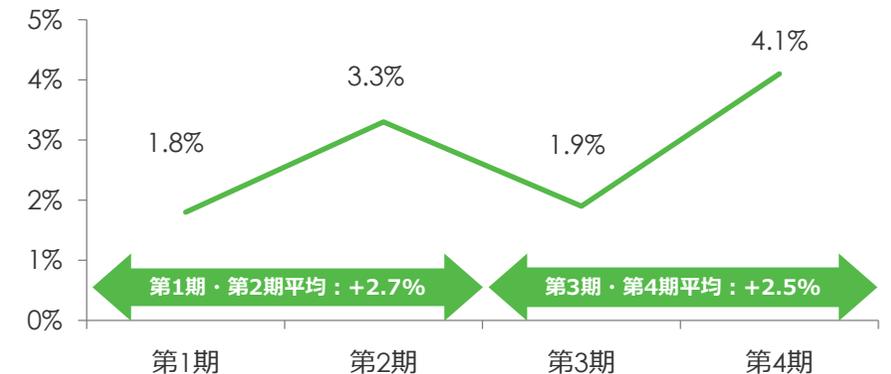


第3期及び第4期 (通年) のリース更改状況⁽¹⁾

第3期及び第4期に契約期間満了を迎えた約346,000㎡ (総賃貸可能面積の約18%) について



平均改定賃料変動率の推移⁽²⁾



- 2014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、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。第1期及び第2期の数値は第2期決算発表時のデータ (2013年11月末日時点) を記載しています
- 各月末日時点の実績です



Ⅱ. 第4期（2014年11月期）の業績

Ⅱ. 第4期（2014年11月期）の業績 第4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⁾ 259億円
- NOI利回り
平均鑑定NOI利回り 5.4%
第4期実績NOI利回り⁽³⁾ 5.5%
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 97.6%
期末時点 98.6%

Equity（純資産の部）

- 時価総額 4,477億円
J-REIT全体の5位
- 1口当たり分配金⁽⁴⁾
第4期実績 3,742円
第5期予想 3,874円
第6期予想 3,870円
- 1口当たりNAV⁽⁵⁾ 151,865円

Debt（負債の部）

- 期末有利子負債残高⁽⁶⁾ 1,622.5億円
- 期末LTV⁽⁷⁾ 38.7%
- 信用格付け（JCR） AA-（ポジティブ）



- 取得価格の総額を記載しています
- 含み益は第4期末現在における不動産鑑定価格と簿価の差額です
- 第4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
- 利益超過分配金を含みます
- 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
- 本投資法人の2014年11月末日現在の有利子負債残高の元本金額は162,250百万円ですが、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見に関わる信託内借入の時価評価相当分の差額はこれら2物件の売主との間で現金にて精算されており、当該精算金の未償却分は会計上は有利子負債金額に加算されるため、当該会計上の有利子負債金額は162,638百万円です
- 2014年11月末日現在の会計上の有利子負債残高を総資産額で除したものです

Ⅱ. 第4期 (2014年11月期) の業績

第4期決算概要

- 第3回公募増資で取得した新規5物件を追加して、運用資産を計29物件4,050億円に拡大
- ポートフォリオの稼働率は期後半に上昇
 - 期中平均稼働率： 97.6%
 - 期末稼働率： 98.6%
- 期中増資に伴う当期1口当たり分配金の一時的な希薄化を補うため、一時的利益超過分配 (123円/口) を実施

- 主な増益要因 (予想比)
 - 運営経費などの営業費用の低減
 - 投資口発行費用の低減
- 期末の資産評価
 - 鑑定評価のキャップレート低下が継続し259億円の含み益

	第4期 (2014年11月期)			第3期 (2014年5月期)
	予想 (A) (2014年8月26日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績
運用状況 (百万円)				
営業収益	13,532	13,436	△96	12,693
営業利益	6,533	6,573	+39	6,322
経常利益	5,365	5,440	+74	5,186
当期純利益	5,400	5,474	+74	5,185
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金 (合計)	3,700	3,742	+42	3,793
1口当たり利益分配金	3,120	3,163	+43	3,316
1口当たり利益超過分配金	580	579	△1	477
各種指標 (百万円)				
NOI	10,584	10,581	△2	10,124
LTV	39.4%	38.7%	△0.7%	42.3%
総資産	420,364	420,296	△68	374,176
有利子負債	165,465	162,638	△2,827	158,115
AFFO	8,233	8,302	+69	7,828
AFFOペイアウトレシオ	77.8%	78.0%	+0.2%	75.8%

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5期（2015年5月期）及び 第6期（2015年11月期）の業績予想

Ⅲ. 第5期（2015年5月期）及び第6期（2015年11月期）の業績予想 第5期及び第6期の業績予想

- 第4期末の運用資産計29物件
4,050億円の運用を想定
- 引き続き安定した高い稼働率を想定
 - 第5期平均稼働率： 98.4%
 - 第6期平均稼働率： 98.6%
- 1口当たり予想分配金
 - 第5期： 3,874円
 - 第6期： 3,870円

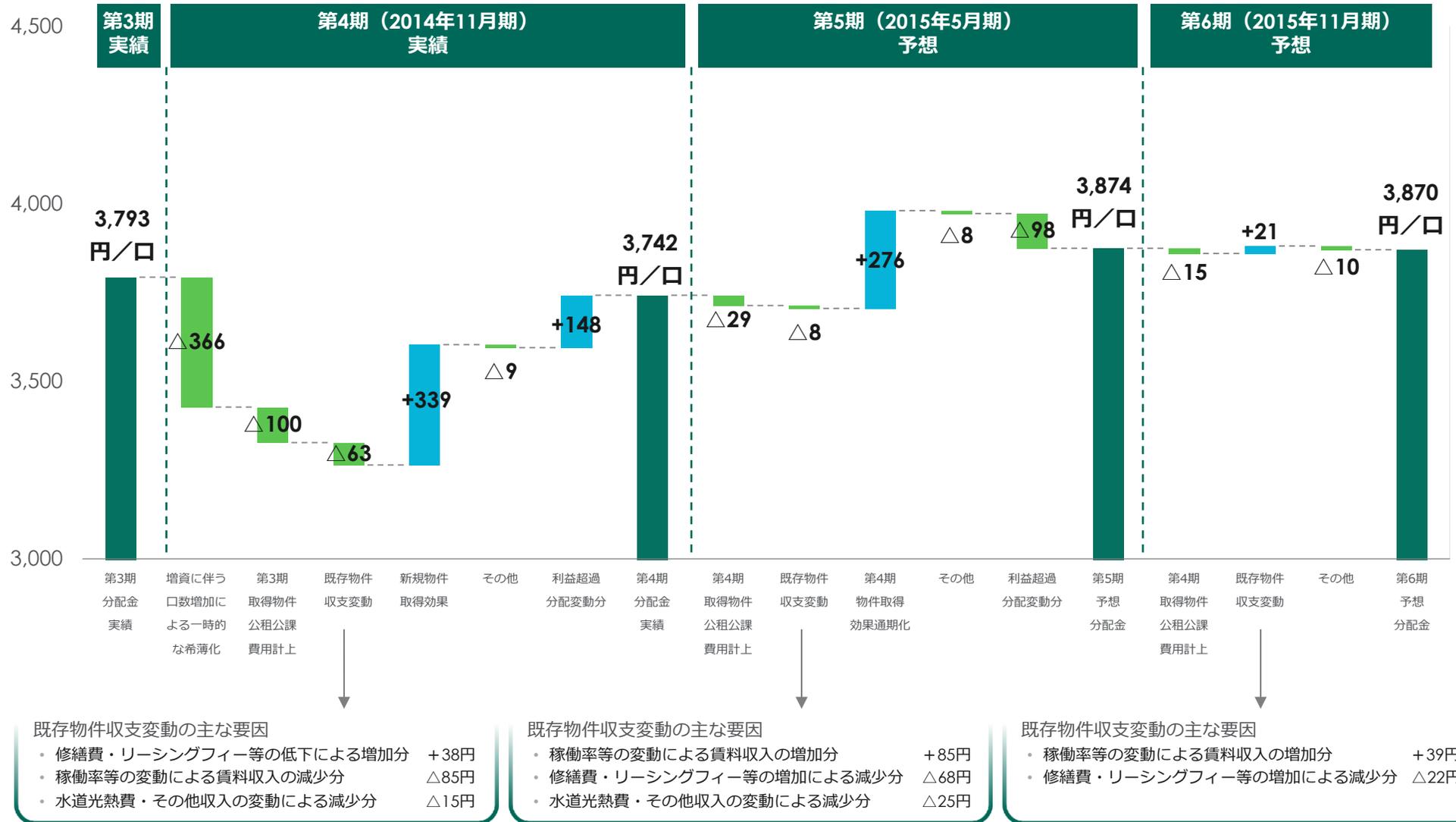
【第5期】

- 主な営業利益・NOIの変動要因
 - 新規5物件がフルに収益寄与
 - 相応分の営業費用も増加
- 主な営業利益・経常利益のプラス要因
 - 投資口発行費用などの金融関連費用の減少
- 特別利益として企業立地奨励金
33百万円を見込む

	第4期 (2014年11月期)	第5期 (2015年5月期)		第6期 (2015年11月期)
	実績	予想	第4期実績比	予想
運用状況（百万円）				
営業収益	13,436	14,220	+783	14,380
営業利益	6,573	6,887	+313	6,909
経常利益	5,440	5,840	+400	5,867
当期純利益	5,474	5,872	+398	5,866
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金（合計）	3,742	3,874	+132	3,870
1口当たり利益分配金	3,163	3,393	+230	3,389
1口当たり利益超過分配金	579	481	△98	481
各種指標（百万円）				
NOI	10,581	11,145	+563	11,156
LTV	38.7%	38.7%	+0.1%	38.8%
総資産	420,296	419,665	△631	418,799
有利子負債	162,638	162,611	△27	162,583
AFFO	8,302	8,599	+297	8,423
AFFOペイアウトレシオ	78.0%	78.0%	△0.0%	79.5%

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5期（2015年5月期）及び第6期（2015年11月期）の業績予想 1口当たり分配金の前期比変動要因





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

プロロジス・グループが開発した
Aクラス物流施設：

100.0 %

平均築年数：

5.5 年

平均NOI利回り：

5.4 %⁽³⁾ / **5.5** %⁽⁴⁾

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



M-11 プロロジスパーク船橋5
11,000百万円



B-01 プロロジスパーク舞洲4
11,500百万円



B-02 プロロジスパーク高槻
4,410百万円



M-13 プロロジスパーク成田1-C
4,810百万円



B-03 プロロジスパーク鳥栖2
3,030百万円



B-04 プロロジスパーク鳥栖4
3,810百万円



M-15 プロロジスパーク尼崎2
19,200百万円

第2期（2013年11月期）
第2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. 2014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重平均して算出しています
4. 第4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

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**
- 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

優先交渉権取得物件

概ね1年以内に投資基準を満たすことが見込まれる物件について
優先交渉権を取得し適切なタイミングで取得を検討



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)



プロロジスパーク成田1-D
(千葉県成田市)



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)

開発中・計画中物件

プロロジスが現在開発中又は今後開発開始予定の物件に関し、
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



プロロジスパーク吉見
(埼玉県比企郡)



プロロジスパーク市川3
(千葉県市川市)



プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



プロロジスパーク習志野5
(千葉県習志野市)



プロロジスパーク古河1
(茨城県古河市)



プロロジスパーク古河2
(茨城県古河市)



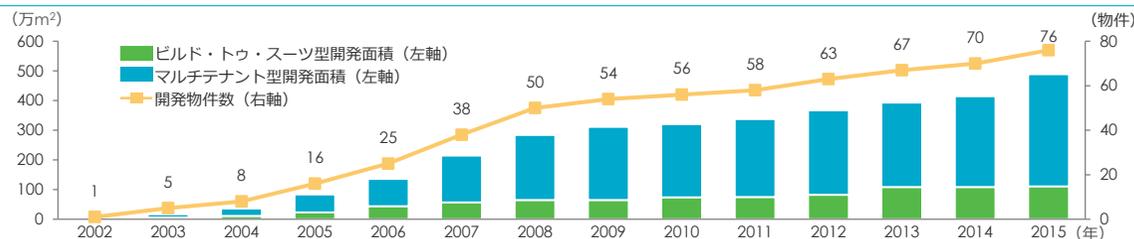
プロロジスパーク茨木
(大阪府茨木市)



プロロジスパーク仙台泉
(宮城県仙台市)

株式会社プロロジス（プロロジス・グループ）の卓越した開発実績

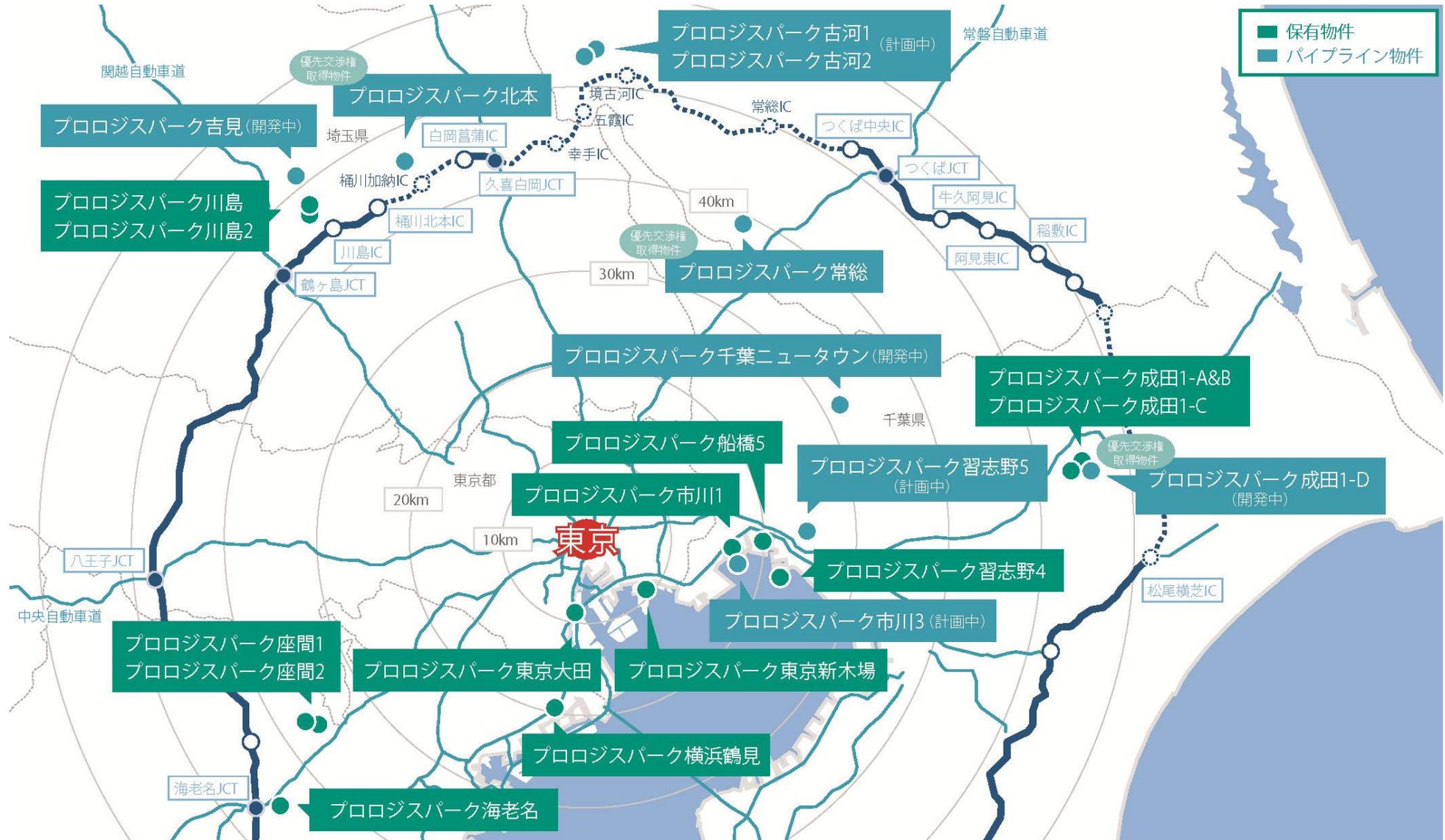
- 約12年間で**76**物件、延床面積の合計約**489万**㎡に及びAクラス物流施設を中心とした開発（売却済み物件を含みます）と豊富なリーシング実績の積上げ⁽²⁾



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、2015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

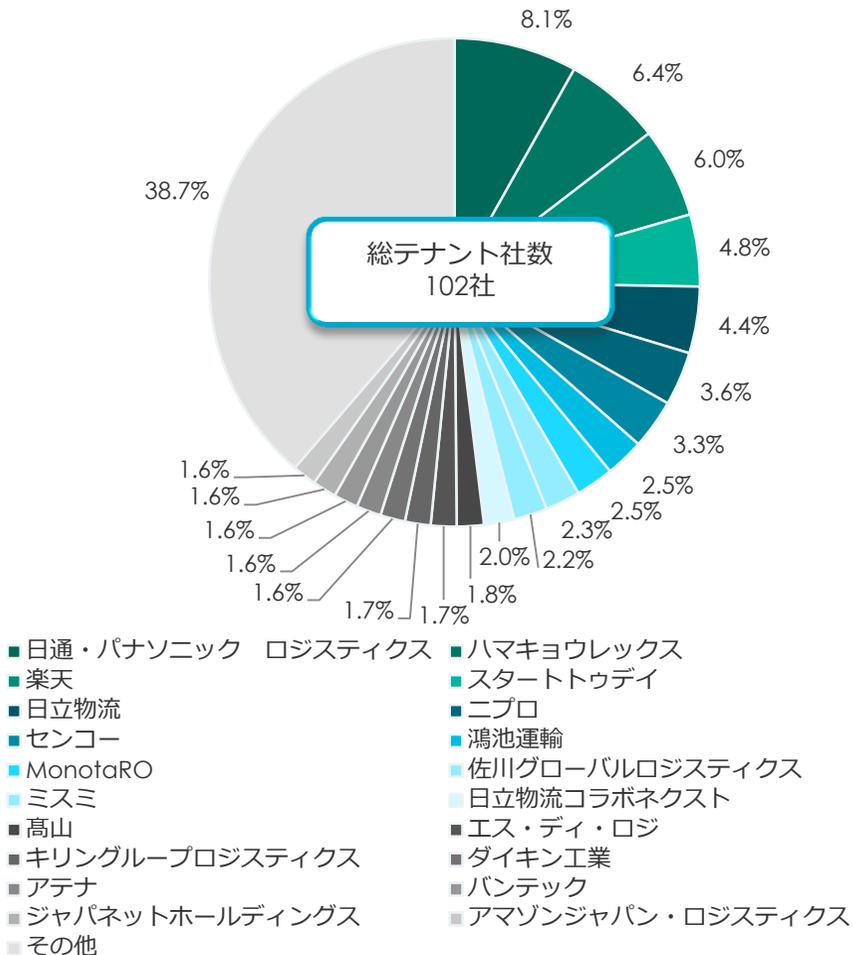
2. 2014年11月末日現在で、株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済み物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です

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 首都圏における保有物件とパイプライン物件

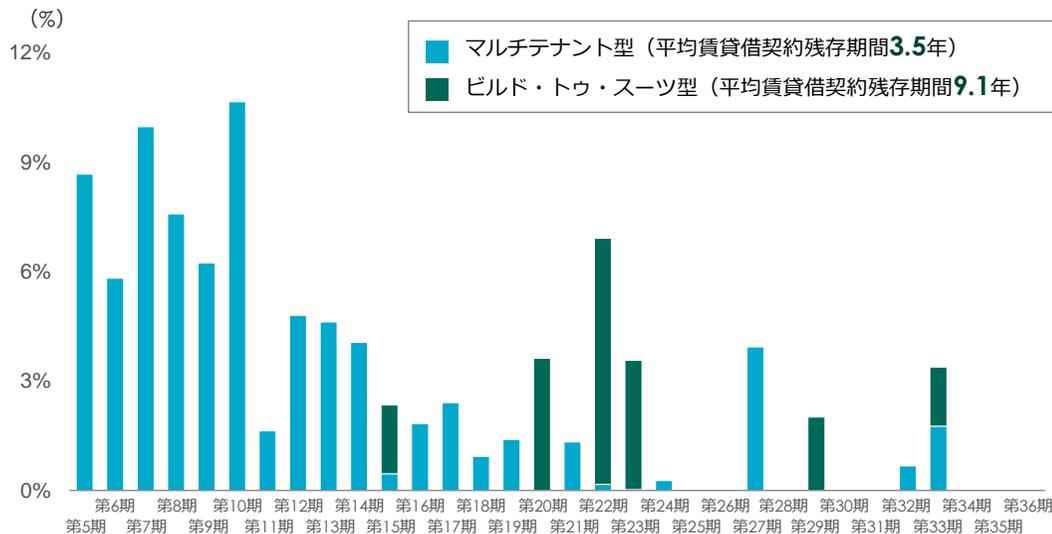


③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

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

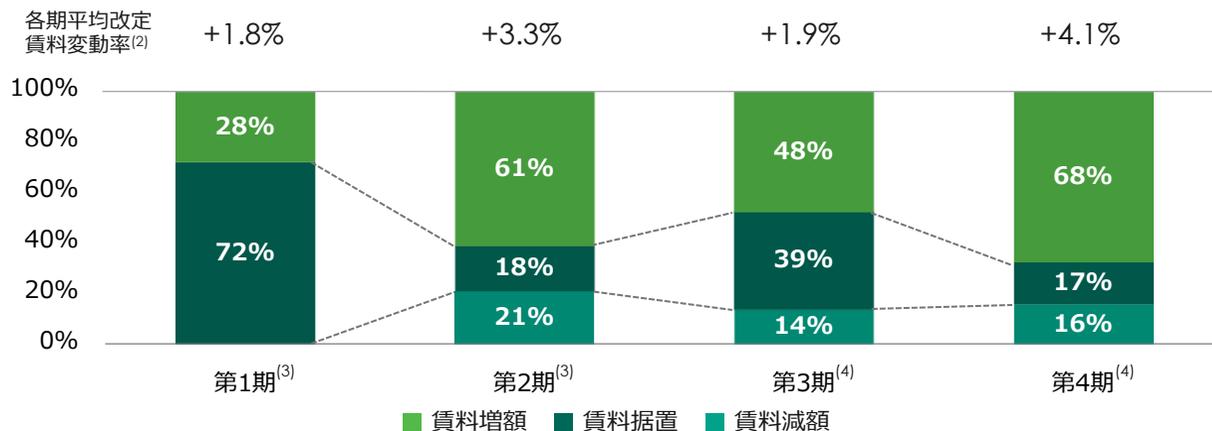
総テナント社数	上位20テナント比率 ⁽³⁾
102社	61.3%
定期借家契約比率	平均賃貸借残存期間 ⁽⁴⁾
100.0%	4.6年

1. 2014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

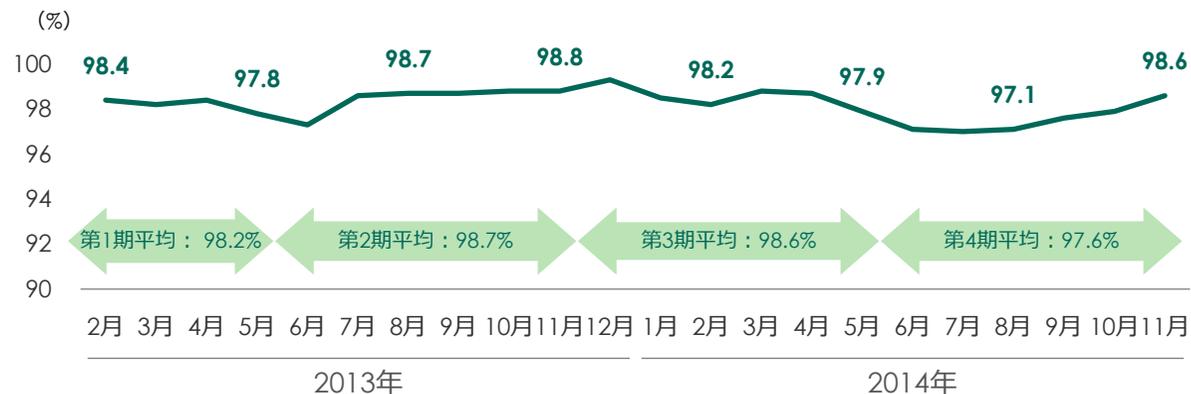
③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 着実な賃料改定と高稼働率の維持



賃料改定状況の推移⁽¹⁾



稼働率推移⁽⁵⁾



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、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11月末日現在
 4. 2014年12月末日現在
 5. 各月末日時点の実績です

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	平均負債残存年数 ⁽²⁾
100.0% / 99.4%	5.0年
期末LTV ⁽³⁾	格付 (JCR)
38.7%	AA- (ポジティブ)

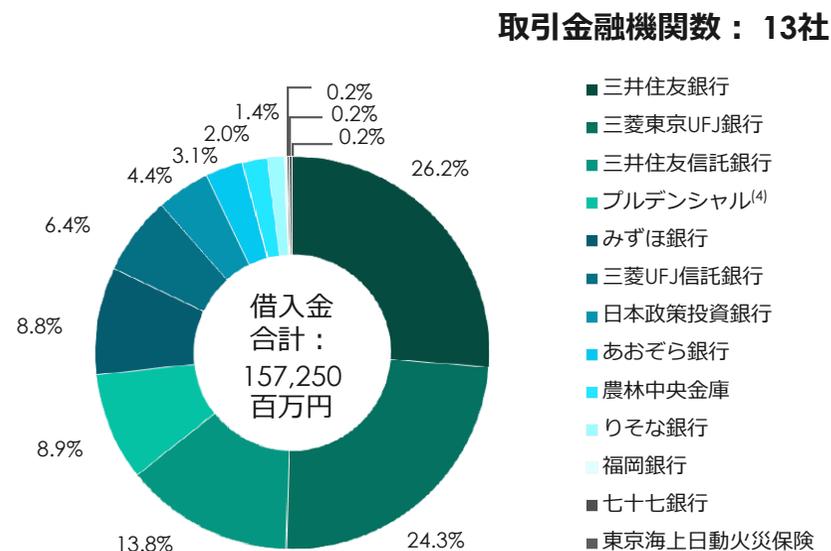
投資法人債の概要

	第1回無担保投資法人債 (5年)	第2回無担保投資法人債 (10年)
条件決定日	2014年11月14日	2014年11月14日
払込期日	2014年11月27日	2014年11月27日
発行金額	20億円	30億円
利率	年0.338%	年0.930%
格付	AA- (JCR)	AA- (JCR)

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



取引金融機関数：13社

1. 2014年11月末日現在
 2. 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
 3. 2014年11月末日現在の会計上の有利子負債残高を総資産額で除したものです
 4. Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合

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⁾

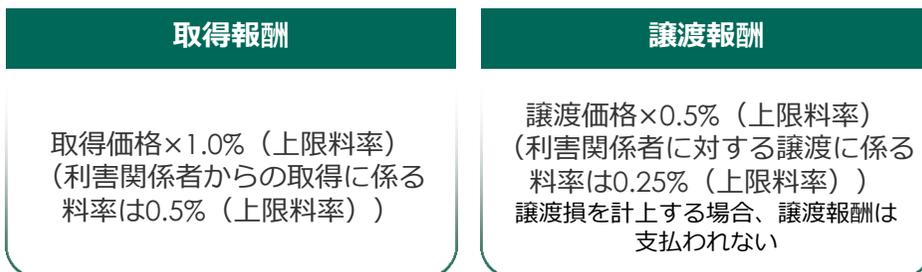
発行済投資口数の約15%を継続的に保有

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

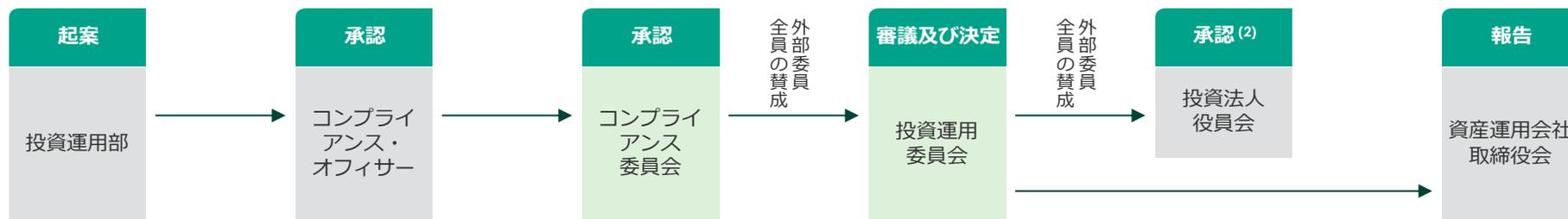
期中報酬



取得・譲渡報酬



■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー (2)



1. プロロジス・グループとは、Prologis, Inc.及びその関連会社全体を総称しています
2. 2014年12月1日に施行された投資信託及び投資法人に関する法律及び関連法令の改正を反映しています

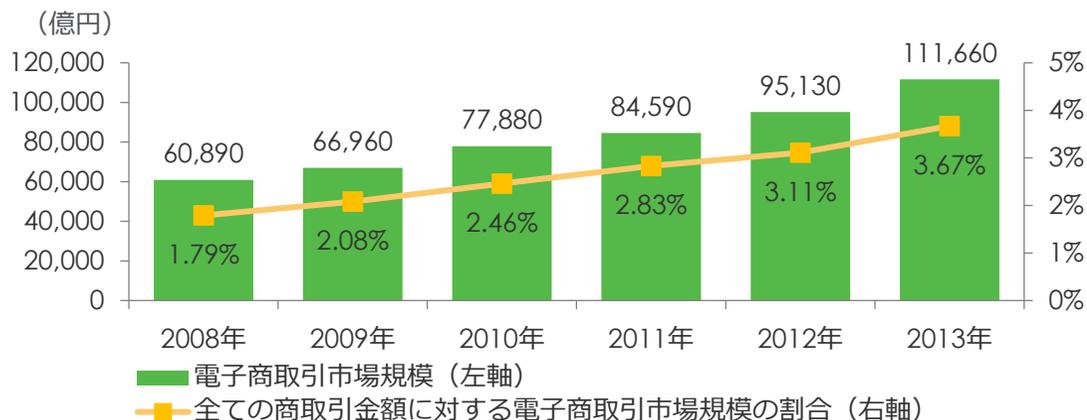


V. 物流不動産マーケットの状況

V. 物流不動産マーケットの状況

物流不動産マーケットの概況①

電子商取引市場規模の推移

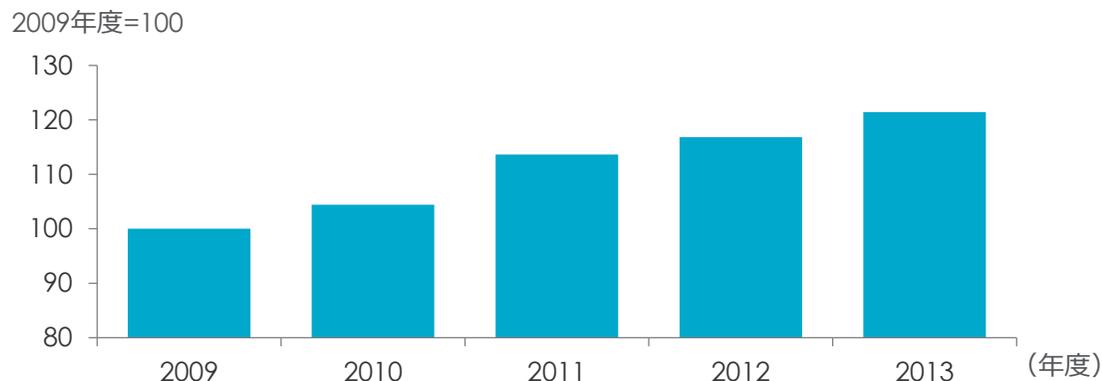


- 大型物流施設の強い需要は、Eコマース関連需要と3PL事業が牽引

- 日用品、アパレル、家電、家具などの専門小売企業が自社でのEコマース事業の拡大に向けた物流の合理化、施設の統合・拡張を図るケースが増加

- 物流企業もスペース確保を先行させ、サブリース事業を展開する会社が増加

物流会社による3PL事業の売上高推移⁽¹⁾



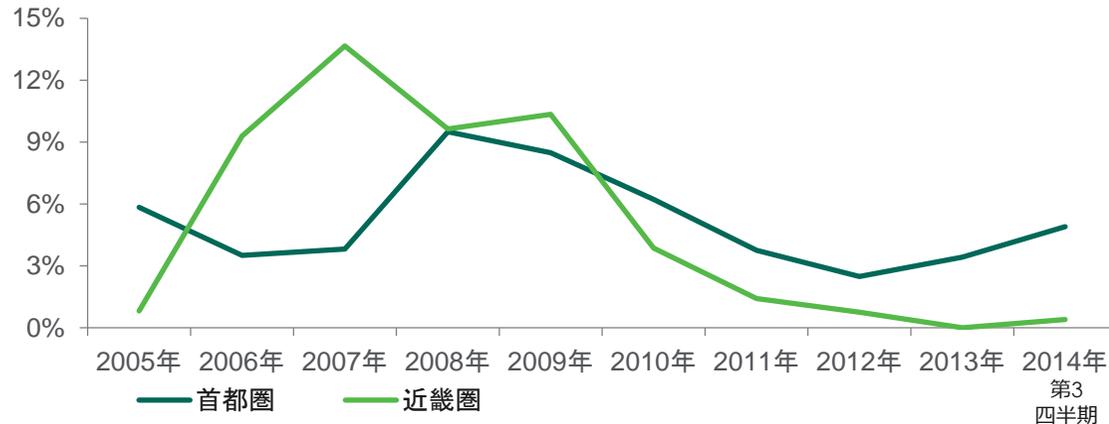
出所： 経済産業省、シービーアールイー

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（各社の定義に基づきます。）に5年間取得可能な8社を対象とし、2009年度を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

V. 物流不動産マーケットの状況

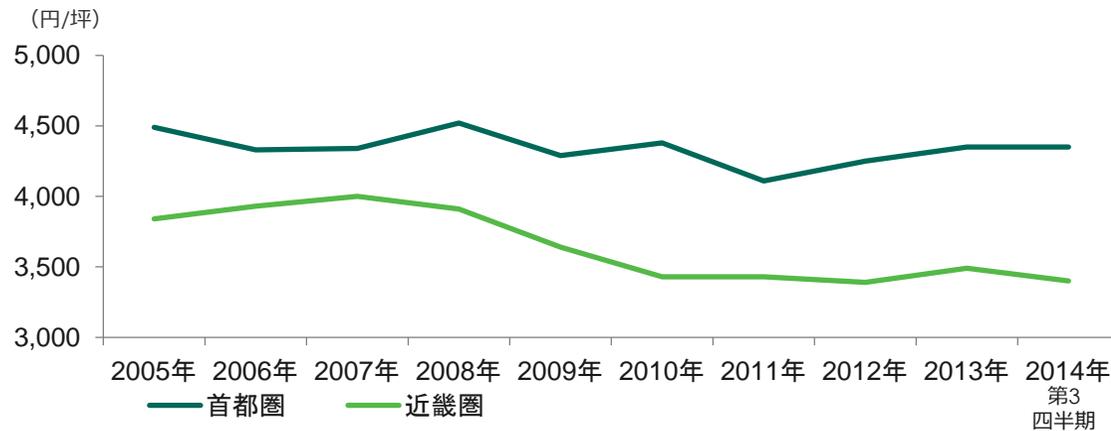
物流不動産マーケットの概況②

首都圏及び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大型物流施設の空室率は2010年以降低位で推移
- 2014年第3四半期末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏が4.9%、近畿圏が0.4%
- 平均募集賃料も2011年から2012年にかけて底打ちし、緩やかに上昇傾向

首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移⁽²⁾



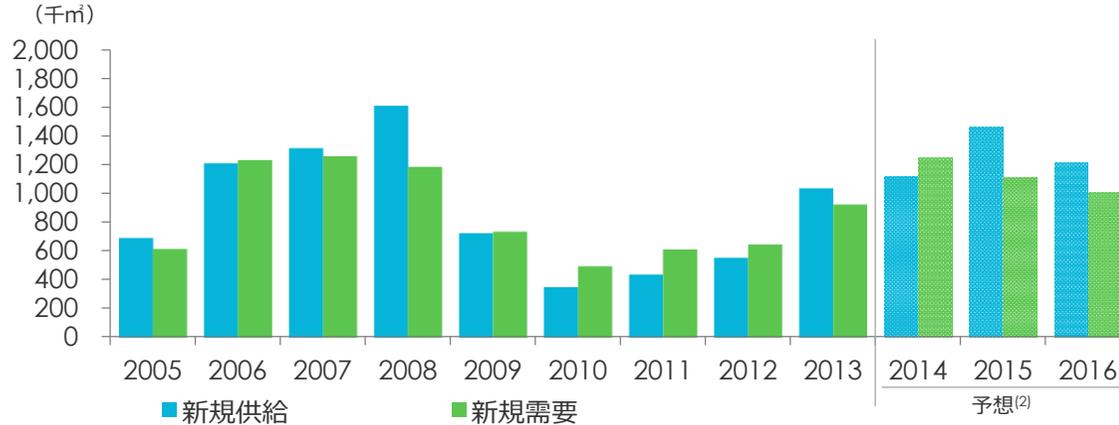
出所： シービーアールイー

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

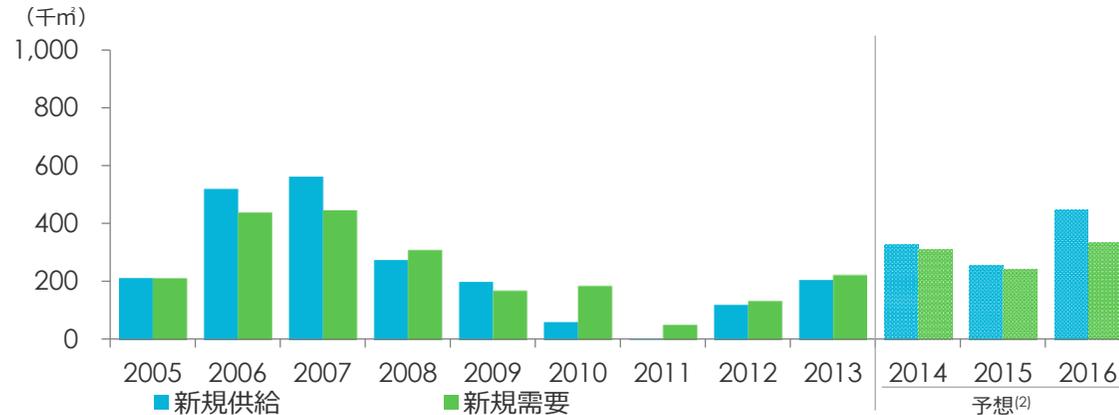
V. 物流不動産マーケットの状況

物流不動産マーケットの概況③

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
2014年12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、 $\text{当年の貸室総面積} \times (1 - \text{空室率}) - \text{前年の貸室総面積} \times (1 - \text{空室率})$ 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賃貸物流施設の需給バランスは良好

首都圏

- 2013年の大型供給は市場の予想を上回るスピードで吸収された
- 2014年の供給も80%以上が既にリース済み
- 2015年、2016年も高水準の供給が続く見込みだが需要も旺盛

近畿圏

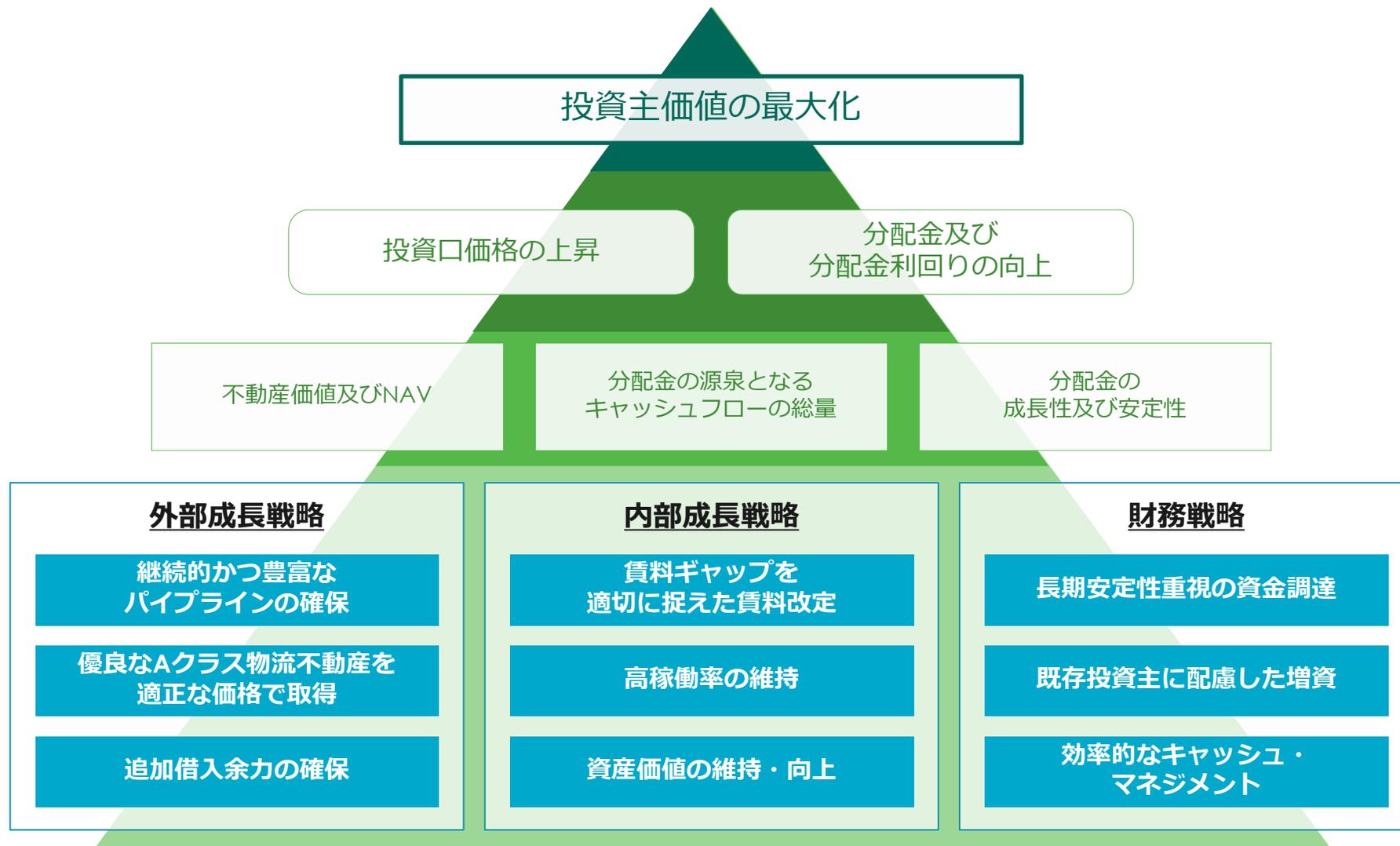
- 2010年以降供給が限定的であったため、2010年から2013年まで需要超過の状況が続いている
- 2014年の供給は既に90%以上がリース済み



VI. 成長戰略

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900億円 - 平常時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

- ・ 予防的・計画的に修繕・更新工事を実施
- ・ 建物の機能性・安全性・快適性を維持・向上（カスタマー満足度No.1へ）

■ 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

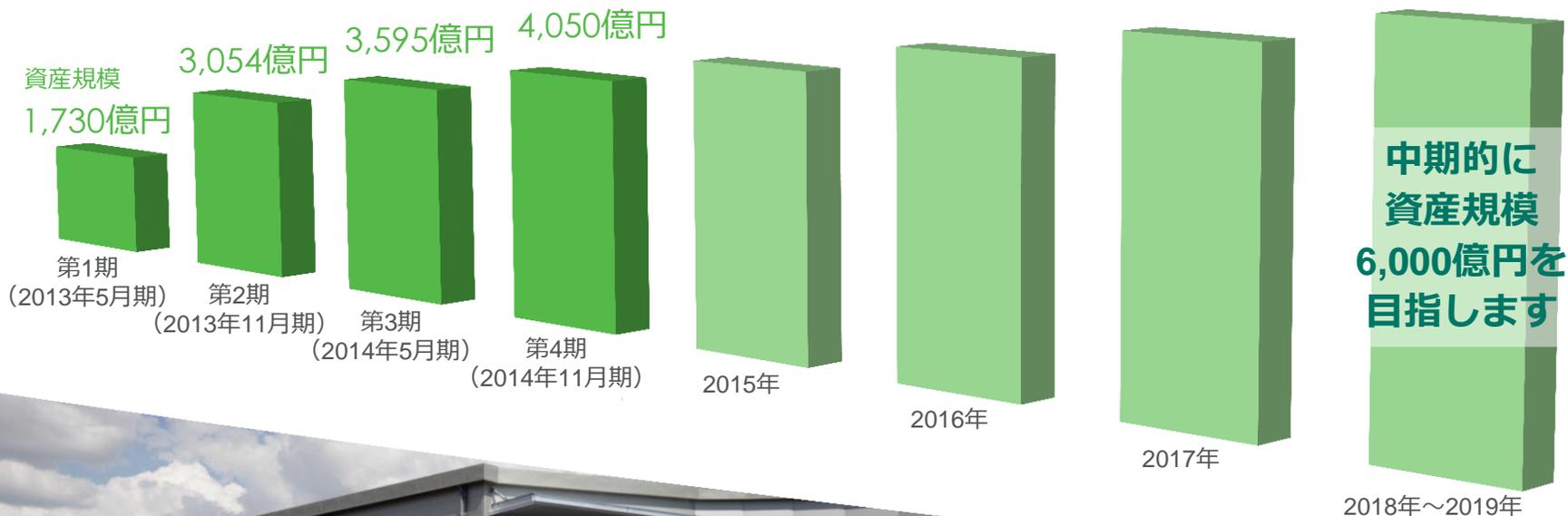
- 利益超過分配を実施し、標準的なAFFOペイアウトレシオを実現
- 利益超過分配後でもなお保守的な内部留保

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) 3,275円 3,637円 3,782円 3,890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

■ 上場後2年で資産規模4,000億円に到達

- ・ 平均鑑定NOI利回り5.4%、平均築年5.5年の全てAクラス物件からなるポートフォリオを構築

■ 1口当たり分配金、1口当たりNAVも着実に向上

- ・ 上場以来2年間で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は18.8%、1口あたりNAVは37.8%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、13物件1,600億円の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4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%の実績

■ LTVを40%を切る水準まで引き下げ、財務体力を強化

- ・ LTV50%までの借入余力は約900億円

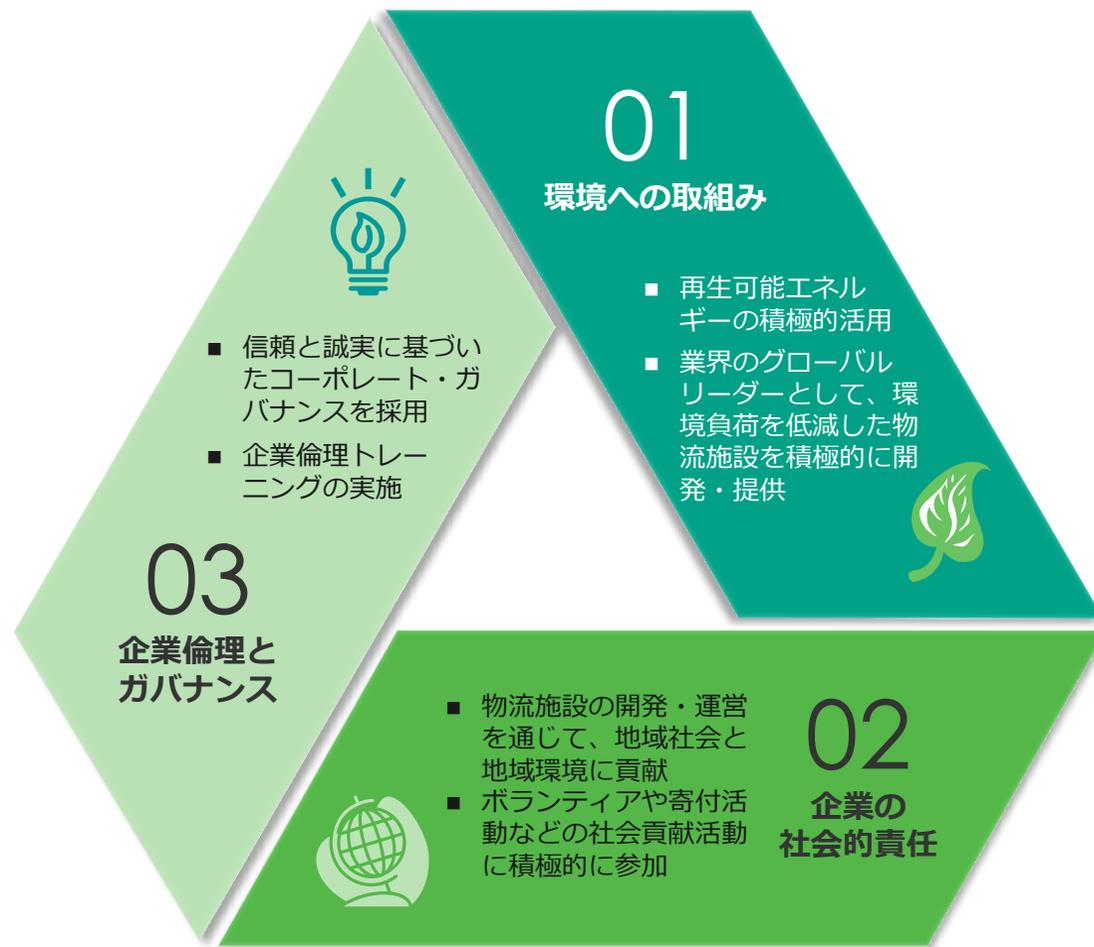




VII. 企業としての責任への取組み

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



Ⅶ. 企業としての責任への取組み 環境への取組み～太陽光発電システムの導入

2009年 プロロジスの日本初となる太陽光発電システムを「プロロジスパーク座間1」に導入
2013-2014年 プロロジス・グループでは日本全国17施設で太陽光発電システムを導入
合計発電出力：18.8MW（2014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



プロロジスパーク北本



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り組み

プロロジス・グループの社会貢献活動～良き企業市民として

地域の教育活動への協力

- ・ 本投資法人の保有物件をはじめとするプロロジス・グループ運営施設において見学会を実施するなど、教育活動や地域活動に貢献
- ・ 先進的な物流業務についての学びの場を提供



プロロジスパーク北本の近隣の雑木林の間伐



地域ボランティア活動への参加

- ・ 本投資法人及び資産運用会社を含むプロロジス・グループとして、従業員全員がNPOと協力して様々な地域ボランティア活動に継続的に参加
- ・ プロロジス・グループの事業が地域社会の発展と共にあることを、従業員一人一人が理解するよう努力



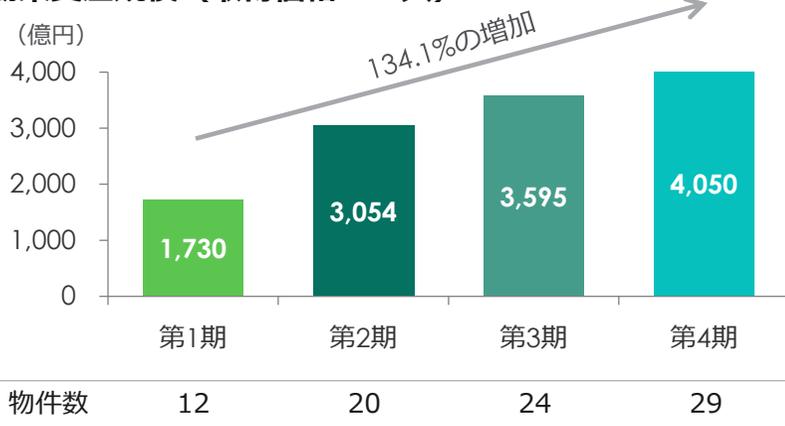
VIII. Appendix

資産の部	第3期末 (千円)	第4期末 (千円)	負債の部	第3期末 (千円)	第4期末 (千円)
I 流動資産			I 流動負債		
現金及び預金	10,675,183	12,857,306	営業未払金	710,561	998,623
信託現金及び信託預金	4,125,965	4,497,910	短期借入金	1,450,000	-
営業未収入金	122,684	216,462	未払金	21,088	38,719
前払費用	307,133	283,879	未払費用	1,217,329	1,281,605
繰延税金資産	18	27	未払法人税等	749	896
未収消費税等	900,387	1,319,884	前受金	2,106,431	2,396,420
その他	164	30	その他	743,165	254,450
流動資産合計	16,131,536	19,175,500	流動負債合計	6,249,325	4,970,715
II 固定資産			II 固定負債		
有形固定資産			投資法人債	-	5,000,000
建物	7,296,903	7,214,545	長期借入金	142,200,000	143,200,000
構築物	224,978	215,693	信託長期借入金	14,465,972	14,438,545
工具、器具及び備品	4,761	4,509	預り敷金及び保証金	247,191	247,773
土地	3,834,204	3,834,204	信託預り敷金及び保証金	8,552,196	10,045,457
信託建物	192,681,284	216,123,657	その他	2,297	884
信託構築物	3,352,617	3,881,645	固定負債合計	165,467,658	172,932,661
信託機械及び装置	-	2,630	負債合計	171,716,984	177,903,376
信託工具、器具及び備品	348,594	359,345	純資産の部		
信託その他	26	22	I 投資主資本		
信託土地	149,135,600	168,427,926	出資総額	197,274,196	236,917,738
有形固定資産合計	356,878,970	400,064,180	剰余金合計	5,185,598	5,475,024
無形固定資産			投資主資本合計	202,459,794	242,392,763
信託その他	3,013	2,829	純資産合計	202,459,794	242,392,763
無形固定資産合計	3,013	2,829	負債純資産合計	374,176,778	420,296,140
投資その他の資産					
長期前払費用	1,097,200	968,162			
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	1,107,600	978,562			
固定資産合計	357,989,585	401,045,572			
III 繰延資産					
創立費	55,657	47,512			
投資法人債発行費	-	27,554			
繰延資産合計	55,657	75,066			
資産合計	374,176,778	420,296,140			

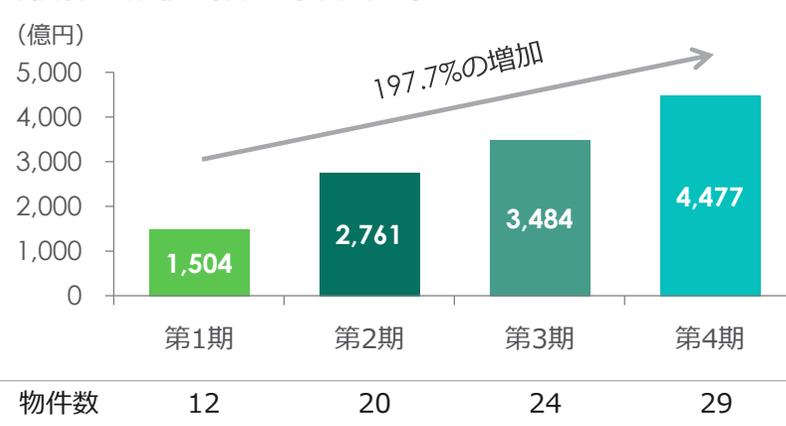
	第3期 (千円)	第4期 (千円)
営業収益		
賃貸事業収入	11,774,310	12,368,052
その他賃貸事業収入	919,123	1,068,501
営業収益合計	12,693,433	13,436,554
営業費用		
賃貸事業費用	5,188,020	5,627,070
資産運用報酬	1,090,418	1,143,160
資産保管・一般事務委託報酬	32,475	34,714
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	40,107	38,365
営業費用合計	6,370,821	6,863,111
営業利益	6,322,611	6,573,442
営業外収益		
受取利息	1,244	1,327
固定資産税等精算金差額	104	-
消費税等還付加算金	1,126	1,827
その他	0	-
営業外収益合計	2,476	3,155
営業外費用		
支払利息	865,391	877,341
投資法人債利息	-	284
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	-	41
融資関連費用	166,929	151,714
投資口交付費	47,979	41,974
投資口公開関連費用	50,119	56,681
その他	22	49
営業外費用合計	1,138,588	1,136,232
経常利益	5,186,499	5,440,365
特別利益		
助成金収入	-	35,612
特別利益合計	-	35,612
税引前当期純利益	5,186,499	5,475,978
法人税、住民税及び事業税	1,002	1,165
法人税等調整額	△1	△8
法人税等合計	1,000	1,156
当期純利益	5,185,498	5,474,821
前期繰越利益	99	203
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,185,598	5,475,024

VIII. Appendix 主要指標の推移 ①

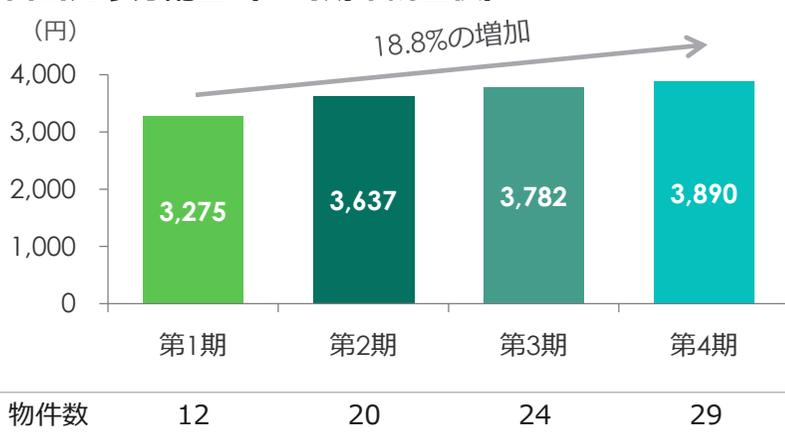
期末資産規模（取得価格ベース）



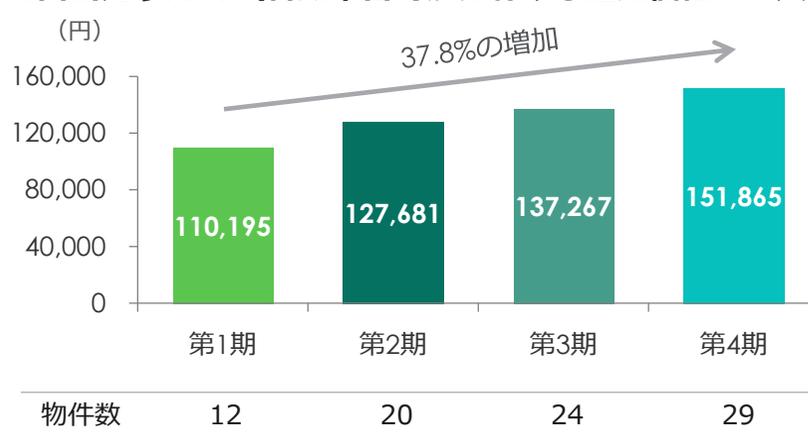
時価総額推移（各期末日時点）



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



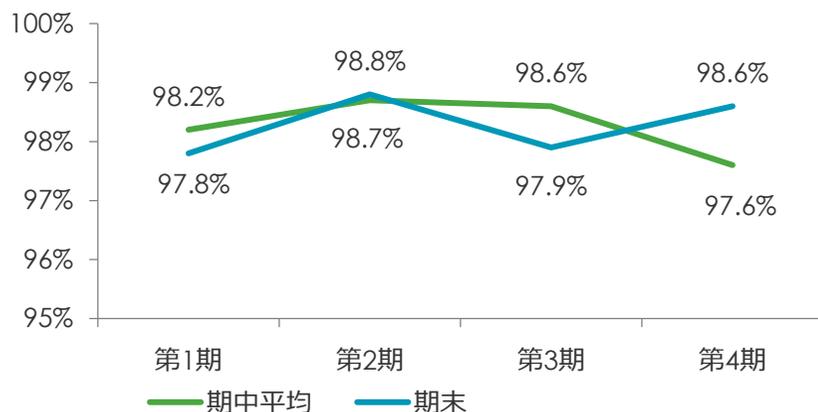
1口当たりNAV（各期末日時点における鑑定価格ベース）⁽²⁾⁽³⁾



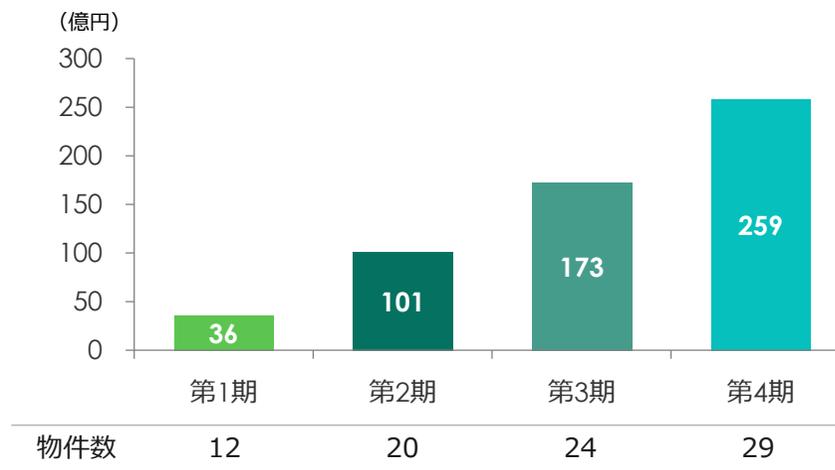
1. 一時効果調整後分配金は各期における一時効果調整後利益を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます
2. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では第1期及び第2期の1口当たり分配金及びNAVを分割後の口数にて再計算しています。なお、分割考慮前の第1期の1口当たり分配金（一時効果調整後）は16,378円、1口当たりNAVは550,977円、第2期の1口当たり分配金（一時効果調整後）は18,187円、1口当たりNAVは638,405円です
3. 1口当たりNAVは、各時点における直近財務諸表の「(純資産額 - 剰余金 + 各期末時点における鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 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 ②

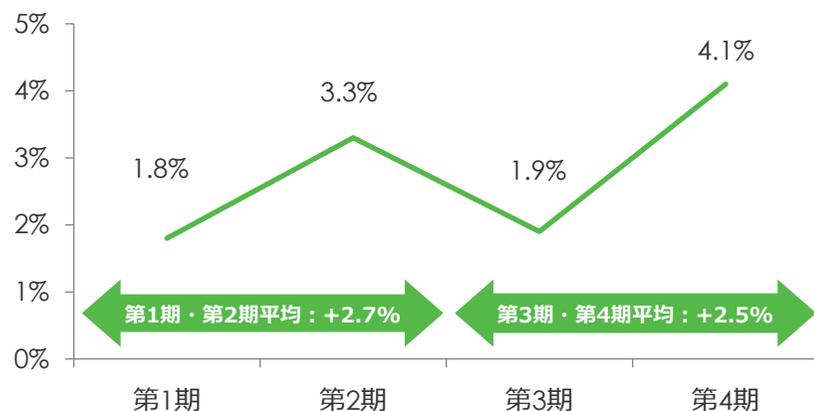
稼働率



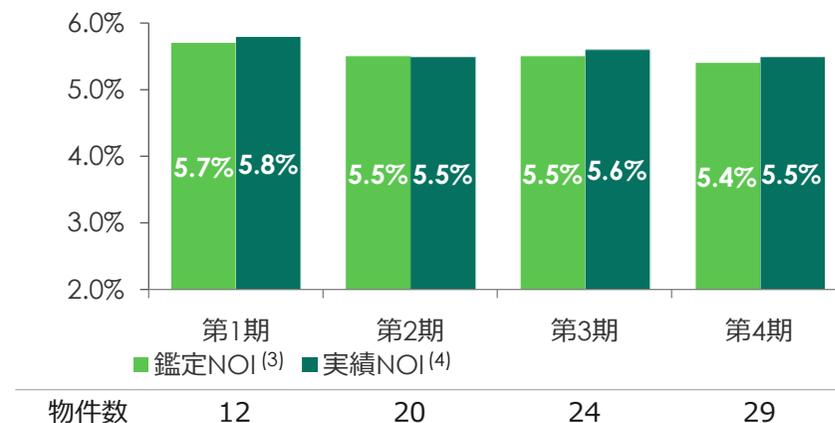
期末含み益(1)



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。第1期及び第2期の数値は第2期決算発表時のデータ（2013年11月末日時点）を記載しています
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を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	36,200	125,014	8.4%	6.1	5.2	5.2	99.6%	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	28,500	113,471	6.9%	5.5	5.3	5.8	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	27,900	144,897	6.3%	3.5	5.9	6.1	100.0%	7.5%	清水建設	
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	27,200	130,565	6.2%	7.6	5.6	5.7	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	14,500	74,925	3.3%	6.8	5.7	5.3	99.2%	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	14,700	91,773	3.1%	6.9	6.7	6.5	96.8%	3.9%	大林組	
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	7,280	42,751	1.6%	5.5	6.1	6.5	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	5,460	39,098	1.3%	5.7	6.0	5.3	92.6%	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	12,400	57,234	2.8%	4.3	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	4,710	19,898	1.1%	2.9	5.7	5.9	100.0%	5.3%	フジタ	
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,300	21,778	0.7%	2.4	6.0	6.5	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	4,080	28,765	0.9%	2.9	6.1	6.0	100.0%	0.6%	大林組	
	第1期取得資産合計 / 平均				173,020	186,230	890,174	42.7%	5.6	-	-	-	-	
	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	30,700	73,291	7.3%	9.2	4.9	3.9	91.6%	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	22,900	95,121	5.4%	2.3	5.5	5.7	100.0%	0.8%	フジタ	
	M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	9,500 1,500	11,400	56,556	2.7%	10.0	5.4	5.8	100.0%	4.3% 4.0%	鴻池組 三井建設	
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	8,740	62,058	2.1%	9.8	6.0	5.8	82.3%	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	5,020	32,230	1.2%	7.6	6.1	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	18,400	91,446	4.3%	9.3	5.2	5.3	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	20,000	91,369	4.7%	7.7	5.3	4.9	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	20,700	91,529	4.9%	1.4	5.2	5.2	100.0%	1.1%	清水建設		
第2期取得資産合計 / 平均				132,430	137,860	593,603	32.7%	6.7	-	-	-	-		
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	14,200	31,022	3.4%	7.5	4.7	4.7	95.8%	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	14,200	63,973	3.4%	6.6	5.3	5.4	99.4%	1.1%	東亜建設工業	
	M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	21,800	106,135	5.2%	2.6	5.3	5.6	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	5,880	40,520	1.4%	6.2	6.2	7.0	100.0%	3.2%	西松建設	
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	56,080	241,651	13.3%	5.2	-	-	-	-		
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	8,180	42,005	2.0%	0.8	5.4	6.0	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	8,250	32,500	2.0%	4.7	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	13,600	75,493	3.4%	1.0	5.0	6.2	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	9,270	39,527	2.2%	1.2	5.1	5.3	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	6,520	32,511	1.6%	1.0	5.6	5.8	100.0%	0.4%	大成建設	
第4期取得資産合計 / 平均				45,530	45,820	222,037	11.2%	1.7	-	-	-	-		
合計 / 平均				405,050	425,990	1,947,467	100.0%	5.5	5.4	5.5	98.6%	1.3% ⁽⁴⁾		

1. 2014年11月末日現在

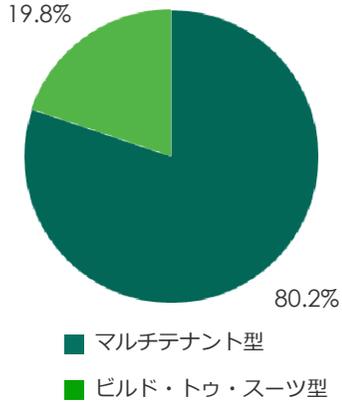
2. 鑑定NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています

3. 第4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

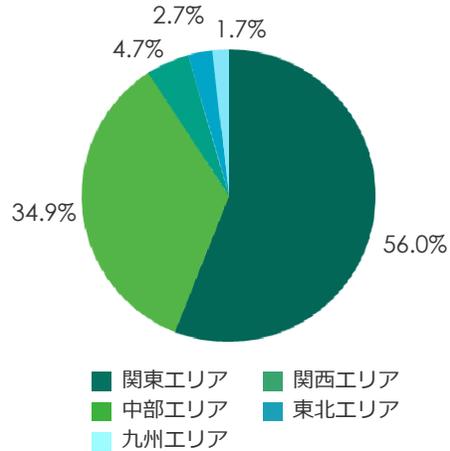
4. プロロジスパーク座間2の共有棟、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-Cの店舗棟を含んで計算しています

VIII. Appendix ポートフォリオの特性

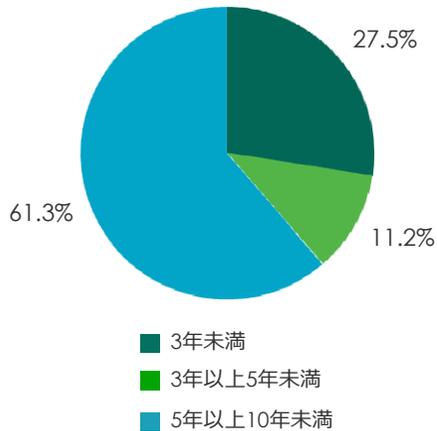
物件タイプ別



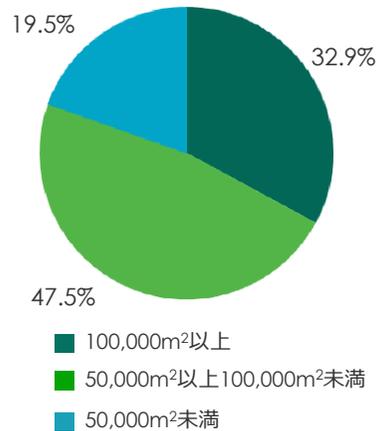
エリア別



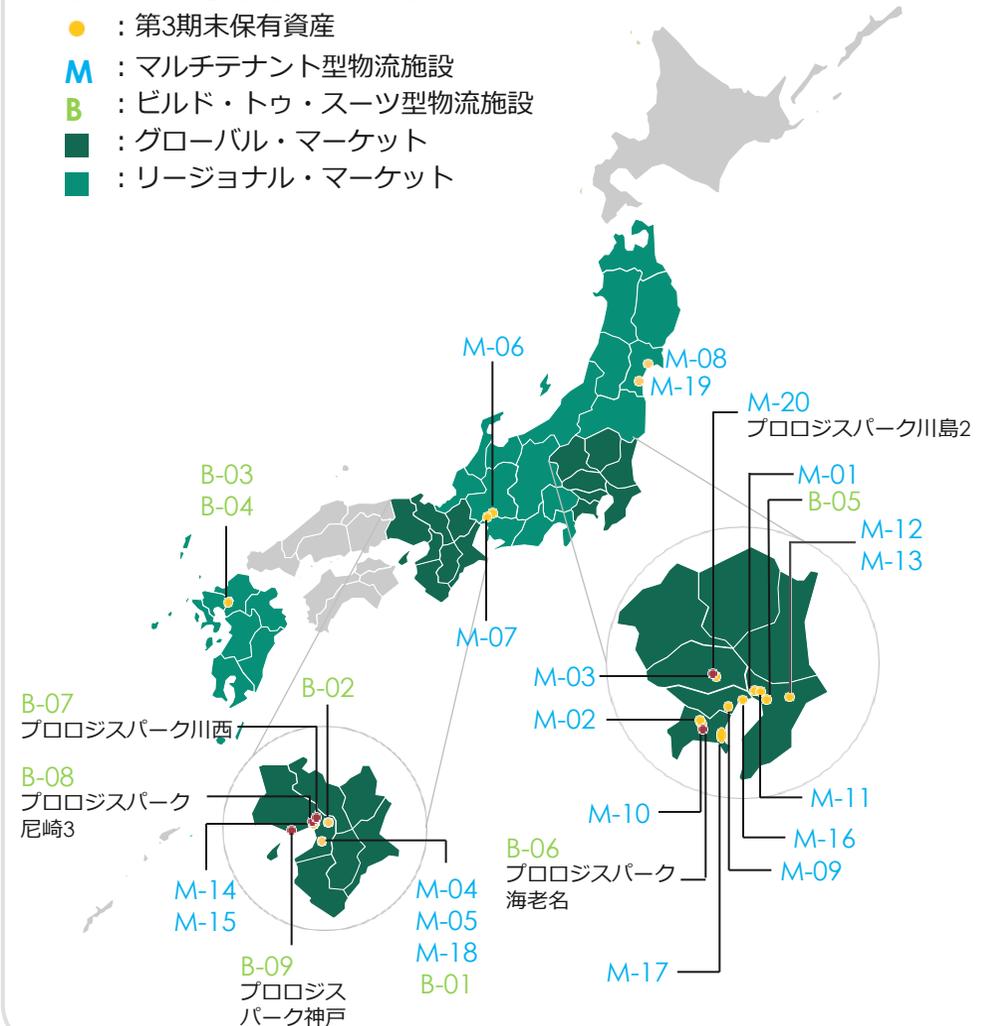
築年数別



賃貸可能面積別



- : 第3回公募増資時取得資産
- : 第3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



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4期末						第3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 ⁽¹⁾ (百万円)	直接還元 利回り
				第3期末との差		第3期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	36,200	0	4.7%	0.0	33,333	2,866	36,200	4.7%
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	28,500	400	5.1%	-0.1	27,334	1,165	28,100	5.2%
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	27,900	300	5.3%	-0.1	24,993	2,906	27,600	5.4%
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	27,200	500	5.1%	-0.1	24,412	2,787	26,700	5.2%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	14,500	300	5.2%	-0.1	13,153	1,346	14,200	5.3%
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	14,700	400	5.6%	-0.2	12,172	2,527	14,300	5.8%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,280	240	5.3%	-0.2	6,348	931	7,040	5.5%
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,460	0	5.8%	0.0	5,196	263	5,460	5.8%
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	12,400	200	5.1%	-0.1	11,231	1,168	12,200	5.2%
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,710	100	5.3%	-0.1	4,413	296	4,610	5.4%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,300	50	5.5%	-0.1	3,033	266	3,250	5.6%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,080	70	5.5%	-0.1	3,822	257	4,010	5.6%
第1期取得資産合計		173,020	186,230	2,560	-	-	169,446	16,783	183,670	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	30,700	600	4.5%	-0.1	29,397	1,302	30,100	4.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	22,900	300	5.1%	-0.1	21,633	1,266	22,600	5.2%
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	11,400	100	5.0%	0.0	10,902	497	11,300	5.0%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	8,740	120	5.6%	-0.1	8,285	454	8,620	5.7%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,020	60	5.6%	-0.1	4,741	278	4,960	5.7%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	18,400	400	4.9%	-0.1	17,453	946	18,000	5.0%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	20,000	400	5.0%	-0.1	18,994	1,005	19,600	5.1%
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	20,700	300	5.0%	-0.1	19,803	896	20,400	5.1%
第2期取得資産合計		132,430	137,860	2,280	-	-	131,212	6,647	135,580	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	14,200	400	4.5%	-0.1	13,584	615	13,800	4.6%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	14,200	200	5.1%	-0.1	13,701	498	14,000	5.2%
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	21,800	400	5.1%	-0.1	20,791	1,008	21,400	5.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	5,880	70	5.9%	0.0	5,574	305	5,810	5.9%
第3期取得資産合計		54,070	56,080	1,070	-	-	53,652	2,427	55,010	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,180	0	5.4%	0.0	8,210	-30	8,180	5.4%
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	8,250	0	5.2%	0.0	8,288	-38	8,250	5.2%
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	13,600	0	5.2%	0.0	13,670	-70	13,600	5.2%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,270	180	4.9%	-0.1	9,147	122	9,090	5.0%
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	6,520	110	5.4%	-0.1	6,437	82	6,410	5.5%
第4期取得資産合計		45,530	45,820	290	-	-	45,755	64	45,530	-
ポートフォリオ合計		405,050	425,990	6,200	-	-	400,067	25,922	419,790	-

1. 2014年5月末日現在。但し、M-20、B-06、B-07、B-08及びB-09の鑑定価格は2014年6月末日現在のものを記載しています

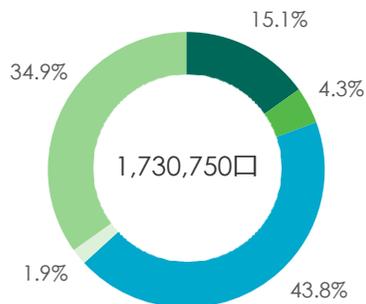
VIII. Appendix 有利子負債明細

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	
	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	無担保 無保証
	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	
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	6,900 ⁽⁴⁾	2.00%	2013年 12月3日	2021年 12月22日	有担保 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	7,150 ⁽⁴⁾	2.00%	2013年 12月3日	2021年 12月22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	無担保 無保証	
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% ⁽⁵⁾	2014年 11月27日	2019年 11月27日		
投資 法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	0.338%	2014年 11月27日	2019年 11月27日	無担保 無保証
	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		162,250	-	-	-	

- 2014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
- 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
- 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
- 金銭消費貸借契約書による借入金残高を記載しています
- 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下さい

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	■ 個人・その他	74,497口
■ 金融機関 (証券会社を含む)	757,806口	■ その他の法人	33,326口
■ 外国法人等	603,811口		

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他	8,561人	■ 金融機関 (証券会社を含む)	141人
■ その他の法人	340人	■ 外国法人等	377人

主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	259,310	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)	241,214	13.93%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	131,328	7.58%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	127,615	7.37%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	72,851	4.20%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	37,718	2.17%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	28,581	1.65%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	23,511	1.35%
9	UNION BANCAIRE PRIVEE (EUROPE) SA, AIFMD CLIENTS	22,359	1.29%
10	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	22,218	1.28%
合計		966,705	55.85%

プロロジス・グループは、発行済投資口数の約15%を継続的に保有しています

1. 2014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 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1,400名
総所有資産額 ⁽²⁾	24,072百万米ドル
運営施設数	約3,000棟 (21ヶ国)
運営延床面積 ⁽²⁾	約5,430万㎡ (約1,640万坪)
取引先数 ⁽²⁾	4,700社
総所有・運営資産額 ⁽²⁾	50,179百万米ドル
沿革	<p>1983年 AMBプロパティコーポレーション設立</p> <p>1991年 旧プロロジス設立</p> <p>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</p> <p>1994年 旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場</p> <p>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</p> <p>1999年 旧プロロジス日本に進出し、活動開始</p> <p>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</p> <p>2003年 旧プロロジス S&P500指標銘柄に採用</p> <p>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</p> <p>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</p>

業績推移⁽³⁾

損益計算書

(単位: 百万米ドル)	2011/12	2012/12	2013/12	2014/9 ⁽⁵⁾
売上高	1,451	1,961	1,750	1,309
対前年比	64.1%	35.1%	△10.7%	△0.3%
EBITDA	1,514	1,485	1,384	1,096
EBITDAマージン	104.3%	75.7%	79.1%	83.7%
営業利益	104	93	304	244
営業利益率	7.2%	4.7%	17.4%	18.7%
純利益	△188	△81	315	213
純利益率	N.A.	N.A.	18.0%	16.3%
FFO	594	814	813	603
AFFO ⁽³⁾	431	563	581	563

貸借対照表

(単位: 百万米ドル)	2011/12	2012/12	2013/12	2014/9 ⁽⁵⁾
不動産	22,630	23,328	18,255	16,770
現金・現金同等物	176	101	491	311
有利子負債	11,382	11,791	9,011	8,822
純資産	14,455	13,773	14,176	14,136
総資産	27,724	27,310	24,572	24,072
LTV	41.1%	43.2%	36.7%	36.7%

プロロジスは米国・ヨーロッパ・アジアにおける物流不動産のリーディング・カンパニーです

1. 2014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いた調整後FFOの値を記載しています

4. 出所はPrologis, Inc.
5. 2014年1月から9月までの9ヶ月間の実績を記載しています

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

マーケットの需要は底堅く、着実な賃料更改を実施

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す、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

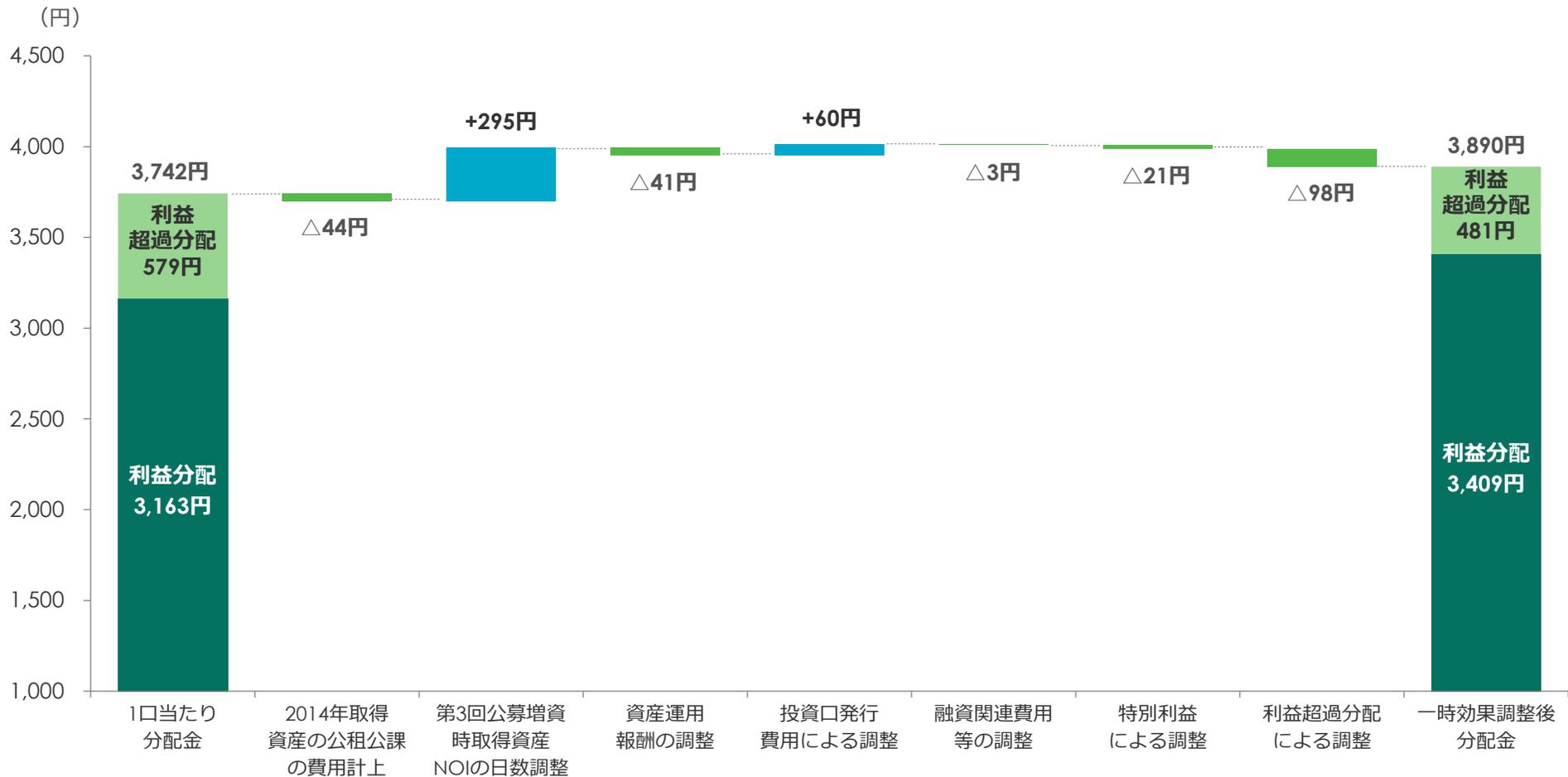
■ 災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み

- 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

第4期一時効果調整後分配金について

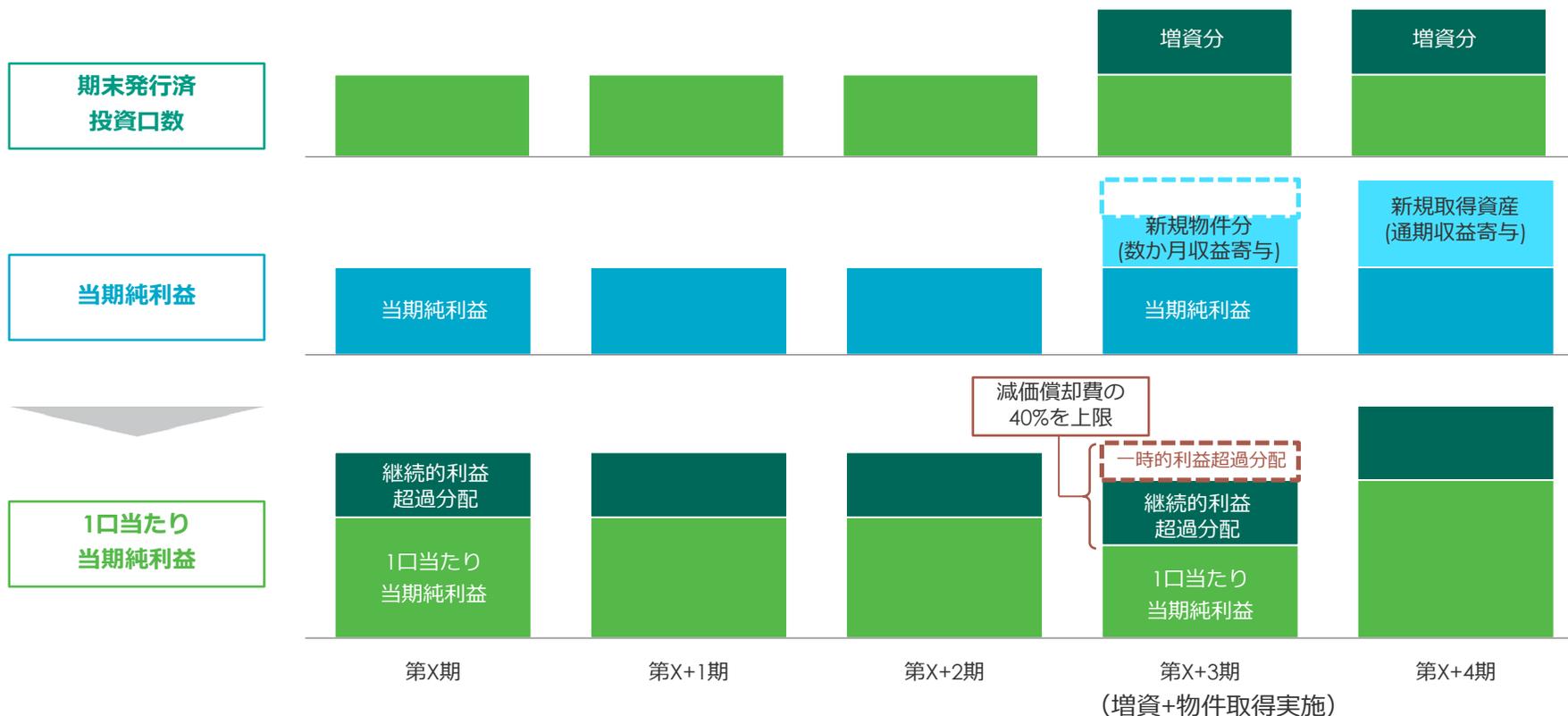


取得資産の創出する利益を通期換算し、かつ一時的な収支項目の影響を除外して試算した分配金です

一時的利益超過分配について

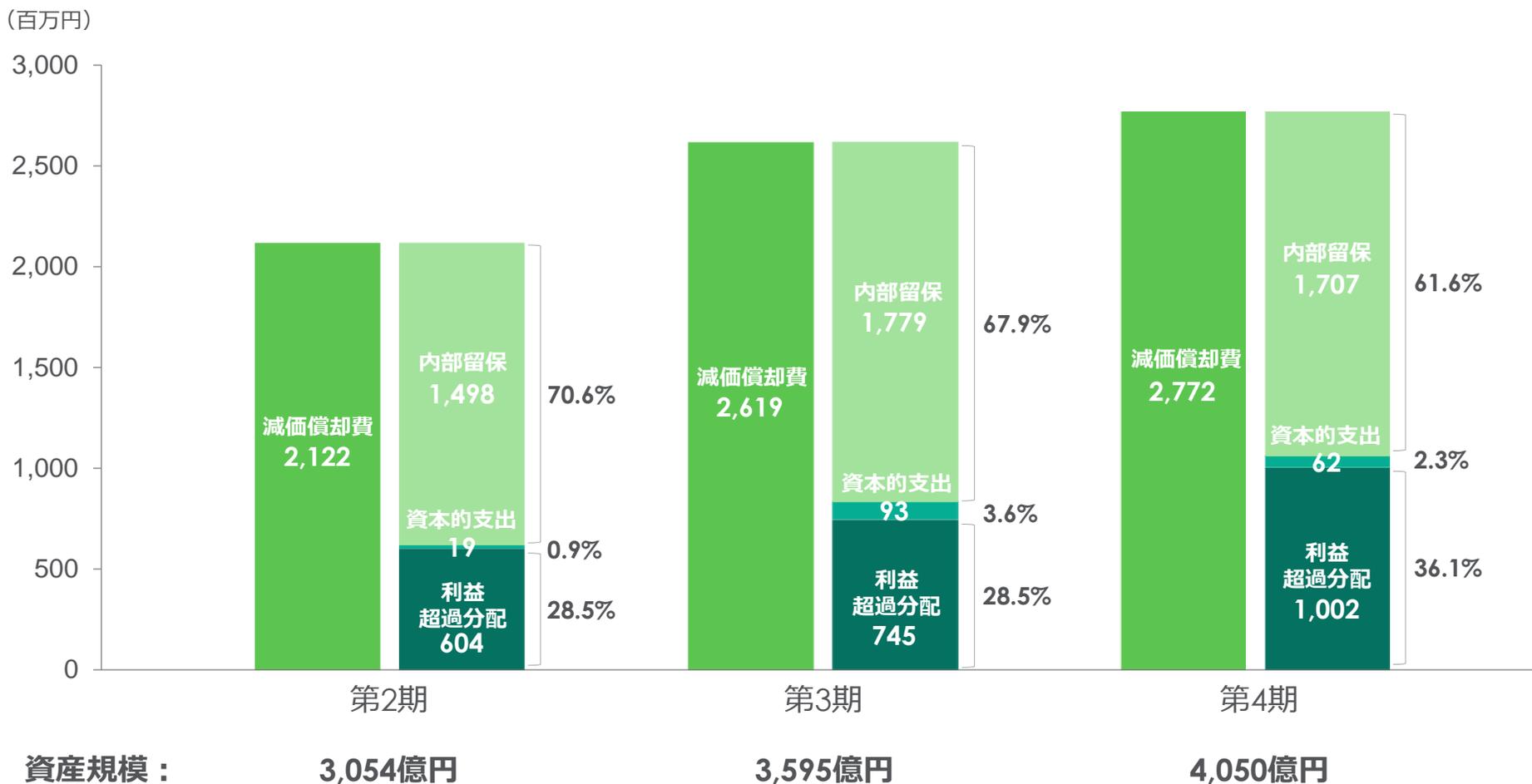
- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、**一時的利益超過分配**として、分配することができるものとします

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

VIII. Appendix 第4期個別物件収支 (1)

M-01	M-02	M-03	M-04	M-05	M-06	M-07	M-08
プロロジスパーク 市川1	プロロジスパーク 座間1	プロロジスパーク 川島	プロロジスパーク 大阪2	プロロジスパーク 舞洲3	プロロジスパーク 春日井	プロロジスパーク 北名古屋	プロロジスパーク 多賀城
							

(単位：千円)

所在地	千葉県市川市	神奈川県座間市	埼玉県比企郡	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県春日井市	愛知県北名古屋市	宮城県多賀城市
取得価格 (百万円)	33,900	27,900	25,600	25,000	13,500	12,500	6,500	5,370
第4期末帳簿価格 (百万円)	33,333	27,334	24,993	24,412	13,153	12,172	6,348	5,196
第4期中の運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	1,180,191	982,403	972,748	926,208	488,690	540,002	280,154	195,363
賃貸事業収入	1,022,276	916,012	913,518	861,561	449,569	499,619	264,513	181,882
その他の賃貸事業収入	157,915	66,391	59,229	64,646	39,120	40,383	15,640	13,481
②不動産賃貸事業費用合計	496,364	370,446	413,792	410,755	254,311	251,356	128,316	108,998
公租公課	83,813	75,073	71,530	85,195	52,801	58,777	33,170	10,141
外注委託費	64,131	39,433	53,233	41,319	37,351	27,670	18,597	20,528
水道光熱費	133,789	56,197	59,342	71,998	30,656	38,842	15,697	13,483
損害保険料	1,746	1,536	1,792	1,879	1,063	1,153	492	403
修繕費	14,799	3,004	1,350	6,418	9,930	4,421	867	8,522
減価償却費	197,424	192,580	226,043	203,444	121,908	119,990	58,991	55,419
信託報酬	660	500	500	500	600	500	500	500
その他賃貸事業費用	-	2,119	-	-	-	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	683,826	611,956	558,955	515,453	234,379	288,645	151,838	86,365
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	881,251	804,537	784,998	718,897	356,287	408,636	210,829	141,784

VIII. Appendix 第4期個別物件収支 (2)

M-09	M-10	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15
プロロジスパーク 東京大田	プロロジスパーク 座間2	プロロジスパーク 船橋5	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	プロロジスパーク 尼崎1	プロロジスパーク 尼崎2
						

(単位：千円)

所在地	東京都大田区	神奈川県座間市	千葉県船橋市	千葉県成田市	千葉県成田市	兵庫県尼崎市	兵庫県尼崎市
取得価格 (百万円)	29,500	21,900	11,000	8,420	4,810	17,600	19,200
第4期末帳簿価格 (百万円)	29,397	21,633	10,902	8,285	4,741	17,453	18,994
第4期中の運用日数	183	183	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	750,126	802,103	400,055	323,176	214,752		666,299
賃貸事業収入	670,741	723,731	383,511	289,819	197,910		583,726
その他の賃貸事業収入	79,384	78,371	16,543	33,357	16,841		82,573
②不動産賃貸事業費用合計	300,788	327,107	151,482	153,932	93,681		329,891
公租公課	57,461	64,780	32,472	23,965	16,813		59,221
外注委託費	45,092	34,994	24,821	22,126	14,815		48,333
水道光熱費	67,876	74,763	14,842	26,930	16,268	(1)	82,103
損害保険料	1,088	1,244	735	736	412		1,104
修繕費	397	49	6,644	5,118	2,730		3,711
減価償却費	128,372	150,775	70,966	74,555	42,141		134,916
信託報酬	500	500	999	500	500		499
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-		-
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	449,337	474,995	248,572	169,243	121,070	354,361	336,408
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	577,709	625,771	319,539	243,798	163,212	463,847	471,325

1. テナントの承諾が得られなかったため開示していません

VIII. Appendix 第4期個別物件収支 (3)

M-16	M-17	M-18	M-19	M-20	B-01	B-02
プロロジスパーク 東京新木場	プロロジスパーク 横浜鶴見	プロロジスパーク 大阪4	プロロジスパーク 岩沼1	プロロジスパーク 川島2	プロロジスパーク 舞洲4	プロロジスパーク 高槻



(単位：千円)

所在地	東京都江東区	神奈川県横浜市	大阪府大阪市	宮城県岩沼市	埼玉県比企郡	大阪府大阪市	大阪府高槻市
取得価格 (百万円)	13,600	13,800	21,000	5,670	8,180	11,500	4,410
第4期末帳簿価格 (百万円)	13,584	13,701	20,791	5,574	8,210	11,231	4,413
第4期中の運用日数	183	183	183	183	91	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	420,992	493,234	747,646	287,970			
賃貸事業収入	382,249	466,546	701,011	216,811			
その他の賃貸事業収入	38,742	26,688	46,634	71,159			
②不動産賃貸事業費用合計	160,323	222,469	328,999	153,238			
公租公課	36,353	52,565	79,022	11,461			
外注委託費	27,517	31,748	38,913	11,172			
水道光熱費	34,179	29,658	40,837	61,278	(1)	(1)	(1)
損害保険料	456	807	1,378	460			
修繕費	2,389	1,233	1,815	2,897			
減価償却費	58,675	105,405	166,518	65,468			
信託報酬	750	750	500	500			
その他賃貸事業費用	-	300	13	-			
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	260,668	270,764	418,646	134,732	100,889	230,922	97,737
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	319,344	376,169	585,165	200,200	134,145	325,468	129,535

1. テナントの承諾が得られなかったため開示していません

VIII. Appendix 第4期個別物件収支 (4)

	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08	B-09
	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 習志野4	プロロジスパーク 海老名	プロロジスパーク 川西	プロロジスパーク 尼崎3	プロロジスパーク 神戸
							
(単位：千円)							
所在地	佐賀県鳥栖市	佐賀県鳥栖市	千葉県習志野市	神奈川県海老名市	兵庫県川西市	兵庫県尼崎市	兵庫県神戸市
取得価格 (百万円)	3,030	3,810	20,000	8,250	13,600	9,090	6,410
第4期末帳簿価格 (百万円)	3,033	3,822	19,803	8,288	13,670	9,147	6,437
第4期中の運用日数	183	183	183	91	91	91	91
①不動産賃貸事業収益合計							
賃貸事業収入							
その他の賃貸事業収入							
②不動産賃貸事業費用合計							
公租公課							
外注委託費							
水道光熱費	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
損害保険料							
修繕費							
減価償却費							
信託報酬							
その他賃貸事業費用							
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	67,458	77,883	379,322	104,307	194,860	106,422	79,455
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	99,125	114,058	523,170	123,029	238,511	136,050	105,308

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



PROLOGIS[®]

Nippon Prologis REIT

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