

2018年1月15日

日本プロロジスリート投資法人
第10期（2017年11月期）
決算説明会資料

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

目次

I. 上場後5年の成長の軌跡	1
II. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト	6
III. 第10期（2017年11月期）の業績及び第11期・第12期の業績予想	15
IV. 物流不動産マーケットの概況	21
V. 成長戦略	27
VI. プロロジス・グループによるコミットメント	29
VII. Appendix	33

- ・ 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・ 本書の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。
- ・ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- ・ 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- ・ 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- ・ 本書において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

Table of Contents

Section I

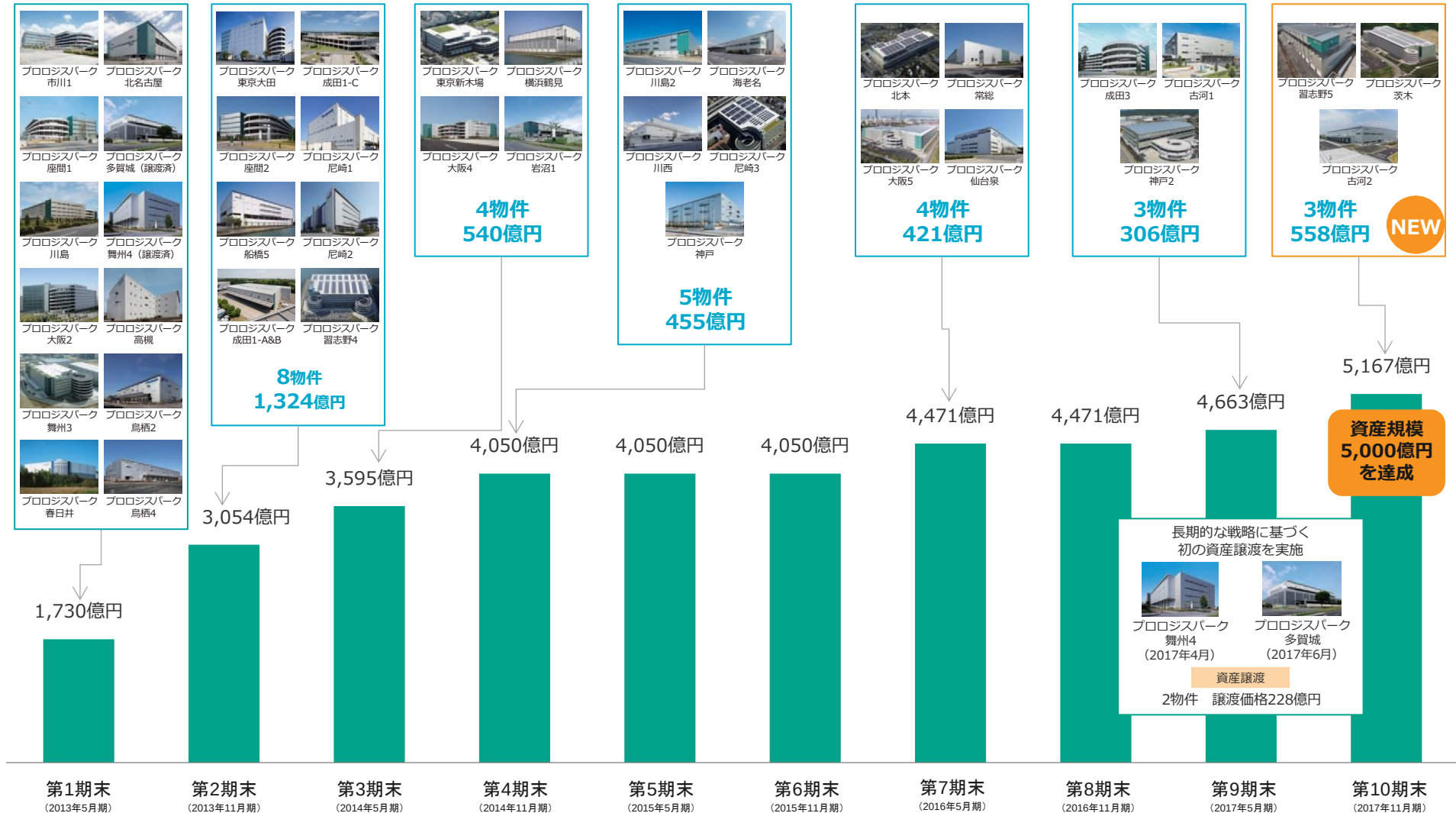
上場後5年の成長の軌跡



Prologis Park Ibaraki

I. 上場後5年の成長の軌跡 着実な外部成長及び戦略的なポートフォリオ構築

プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポートを通じたAクラス物流施設の取得

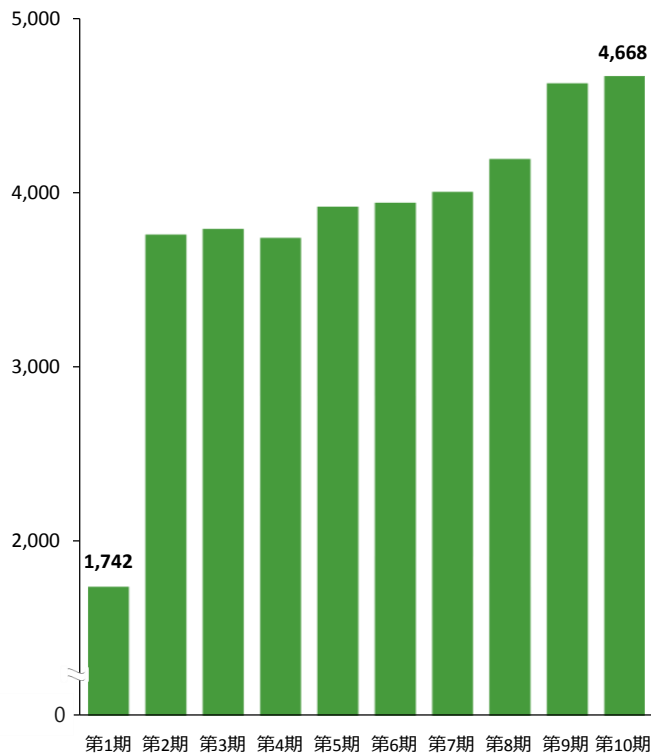


I. 上場後5年の成長の軌跡 上場来の業績推移

- 第10期実績：4,668円（前期比+0.9%、予想比+0.9%）
- 1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVは上場来10期連続上昇

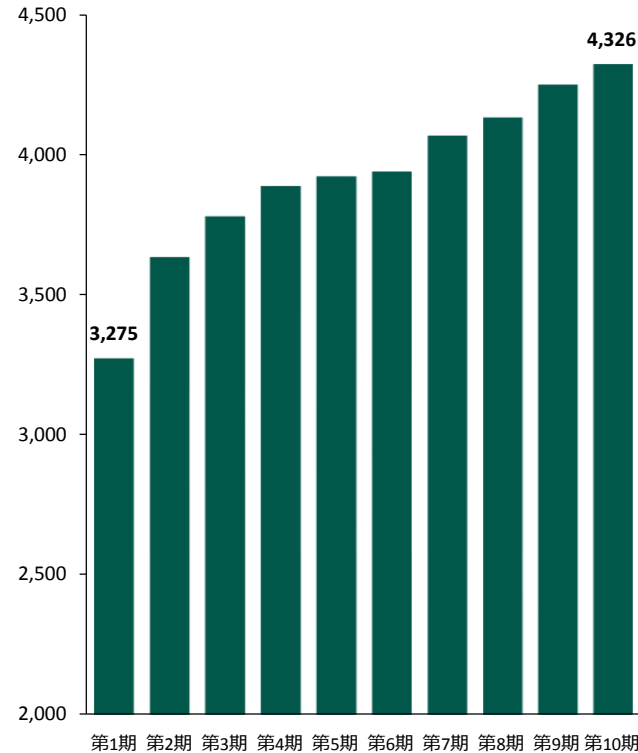
1口当たり分配金 (1)

(円)



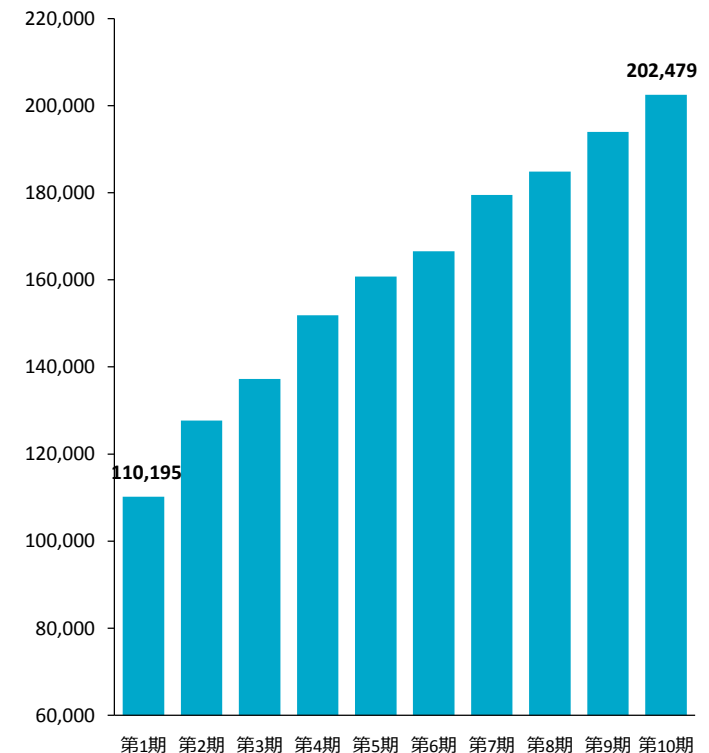
1口当たり分配金（一時効果調整後） (1)(2)

(円)



1口当たりNAV (1)(3)

(円)



資産規模 (億円) 1,730 3,054 3,595 4,050 4,050 4,050 4,471 4,471 4,663 5,167

I. 上場後5年の成長の軌跡

ポートフォリオと財務基盤の安定性の向上

資産規模拡大によるポートフォリオの安定性向上

資産規模及び物件数の増加



含み益の向上



財務体質の強化による安定性向上

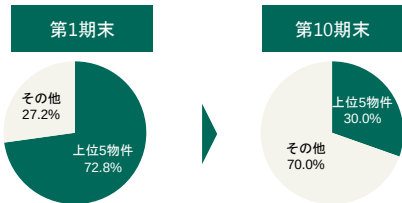
平均負債残存年数の長期化



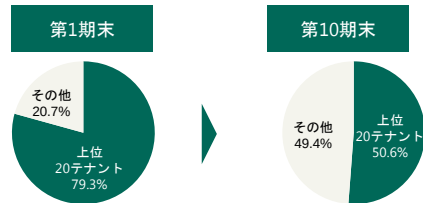
平均負債コストの低下



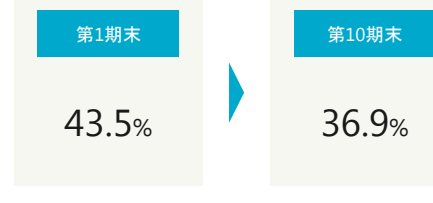
上位5物件比率の低下



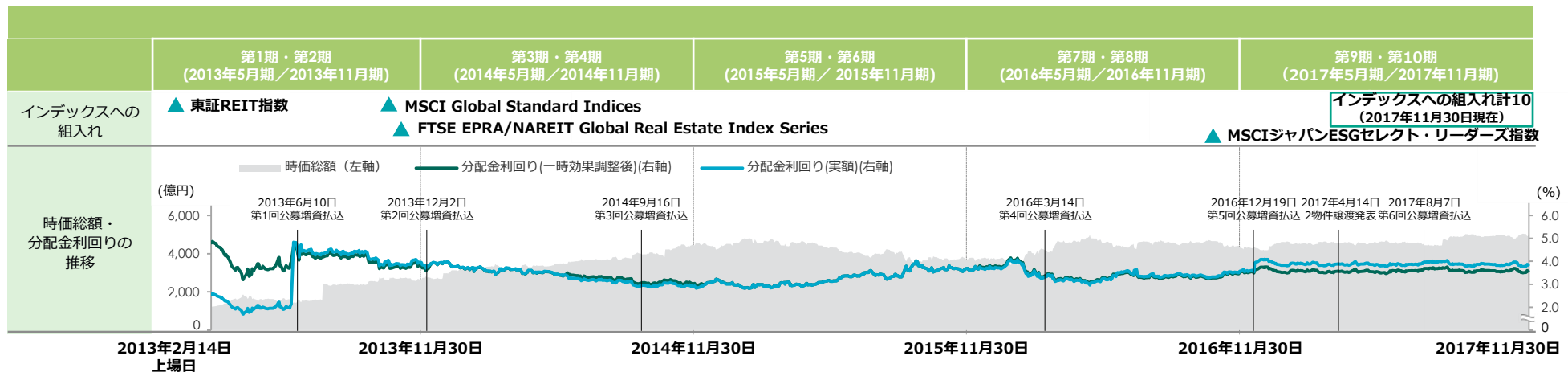
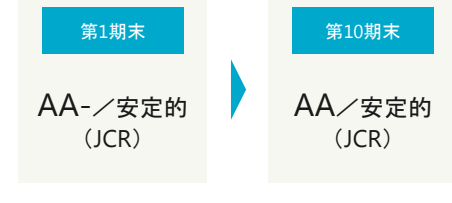
上位20テナント比率の低下



LTVの低下



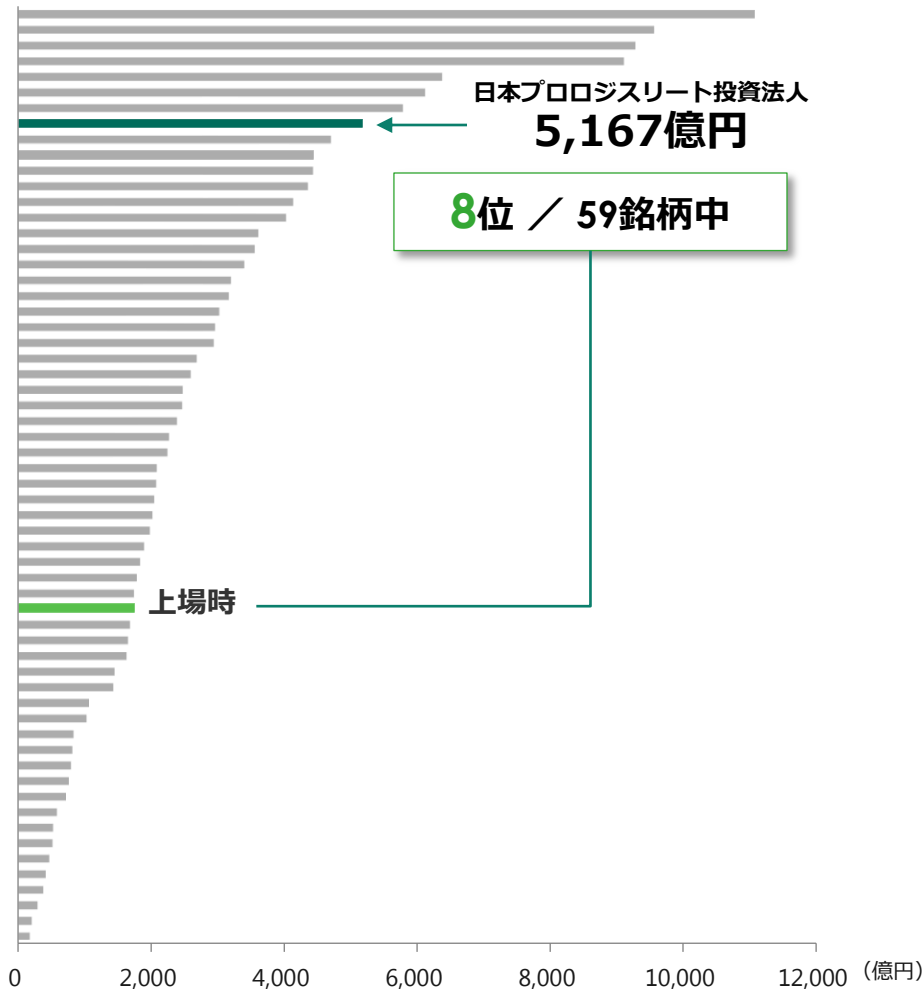
格付の向上



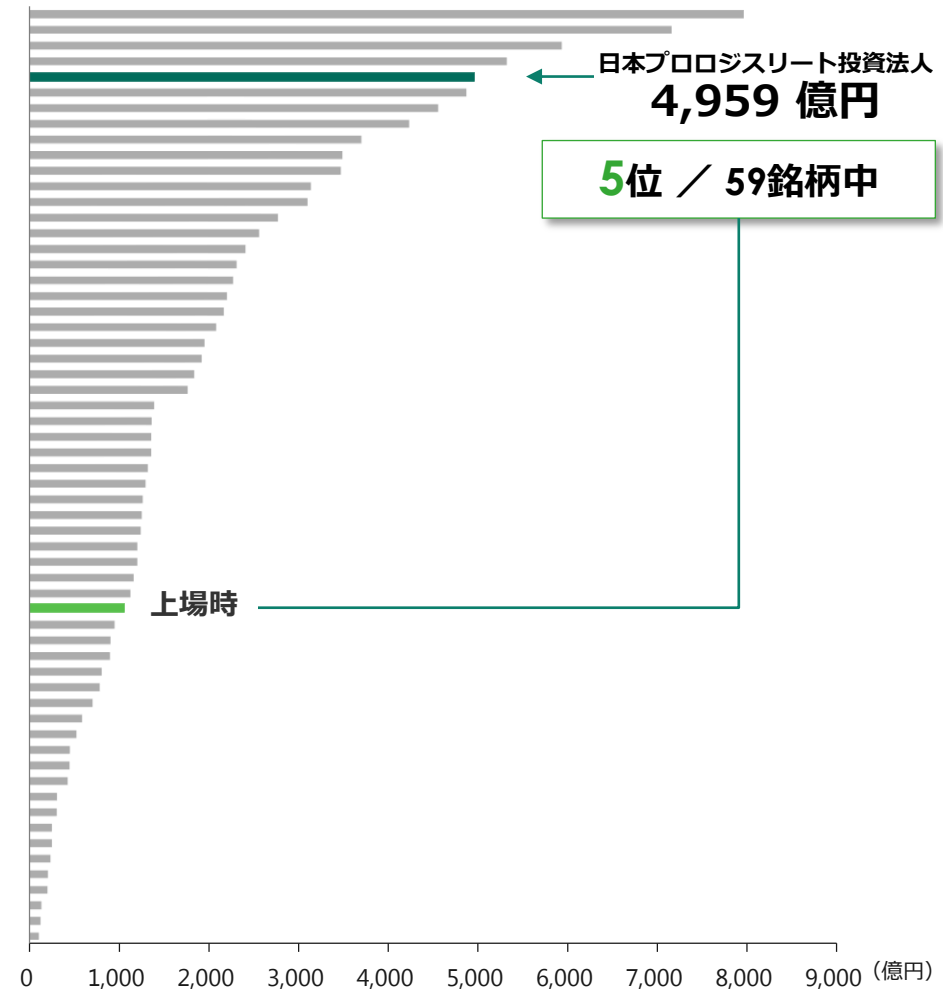
I. 上場後5年の成長の軌跡

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



Section II

第10期（2017年11月期） 運用ハイライト



Prologis Park Ichikawa 1

Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト エグゼクティブ・サマリー

第6回公募増資と新規物件取得により、着実な外部成長を実現

- 3物件・558億円を追加取得し、資産規模は5,000億円を超える規模に拡大

長期的なポートフォリオ戦略に基づく初の資産譲渡を完了

- プロロジスパーク多賀城の譲渡を完了

堅調なポートフォリオ運営を継続

- 第10期中平均稼働率：97.4%、第10期平均改定賃料変動率：+1.1%
- 10期連続で期中平均稼働率97%以上とプラスの賃料改定を維持

引き続き充実したスポンサー・パイプラインを確保

- スポンサーが追加で3物件新規開発案件を公表
- パイプライン物件の合計は17物件、2,200億円規模と引き続き豊富

サステナビリティへの継続的な取り組み

- GRESBにおいて3年連続5スターを取得。2017年度日本上場不動産セクター1位、アジア物流不動産セクター1位
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

雇用環境改善に向けた大規模修繕

- プロロジスパーク東京大田の大規模修繕を完了（2017年12月）

Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト 第6回公募増資と新規取得物件の概要

第6回公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg S+U.S.144A)
発行決議日	2017年7月24日
条件決定日	2017年7月31日
発行価格	1口当たり 227,850円
オファリングの総額	343億円

新規取得物件の概要

取得価格の合計	平均鑑定NOI利回り ⁽²⁾
558億円	4.5%
平均築年数	平均賃貸借残存期間
0.8年	8.5年

新規取得物件：プロロジスグループが開発したAクラス物流施設



M-26 プロロジスパーク茨木

所在地：	大阪府茨木市
取得価格：	38,300百万円
延床面積：	160,746.85m ²
築年数：	0.7年
平均賃貸借契約期間：	9.3年
鑑定NOI利回り ⁽²⁾ ：	4.5%
稼働率：	95.6%



M-25 プロロジスパーク習志野5

所在地：	千葉県習志野市
取得価格：	13,600百万円
延床面積：	58,975.78m ²
築年数：	1.2年
平均賃貸借契約期間：	5.6年
鑑定NOI利回り ⁽²⁾ ：	4.5%
稼働率：	100.0%



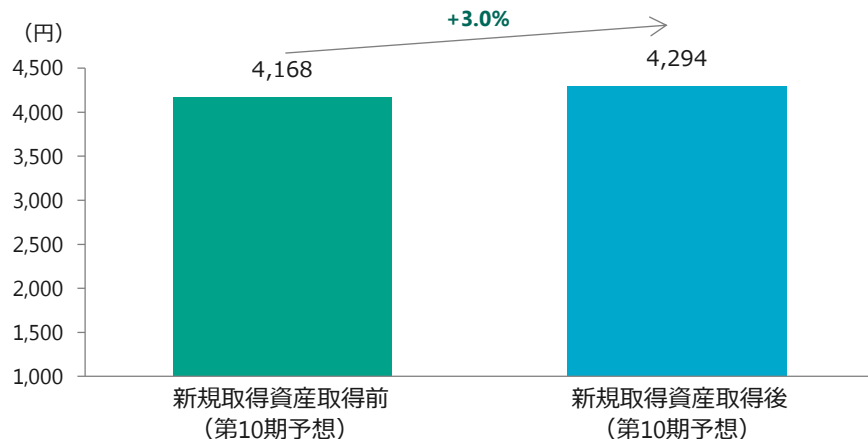
B-13 プロロジスパーク古河2

所在地：	茨城県古河市
取得価格：	3,930百万円
延床面積：	19,711.82m ²
築年数：	0.1年
平均賃貸借契約期間：	15.0年
鑑定NOI利回り ⁽²⁾ ：	5.0%
稼働率：	100.0%

Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト

第6回公募増資に伴う投資口の経済的価値の向上

1口当たり分配金（一時効果調整後）



新規取得資産取得による投資口価値の向上

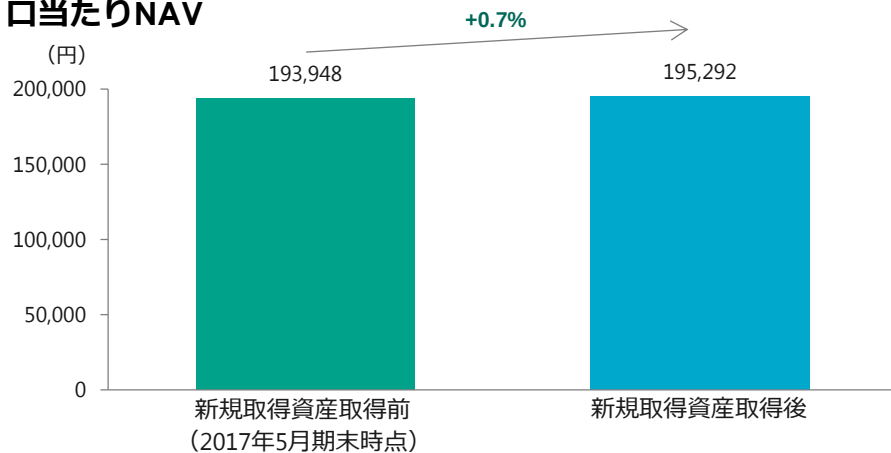
1口当たり分配金の増加（一時効果調整後）
（第10期予想）

3.0%

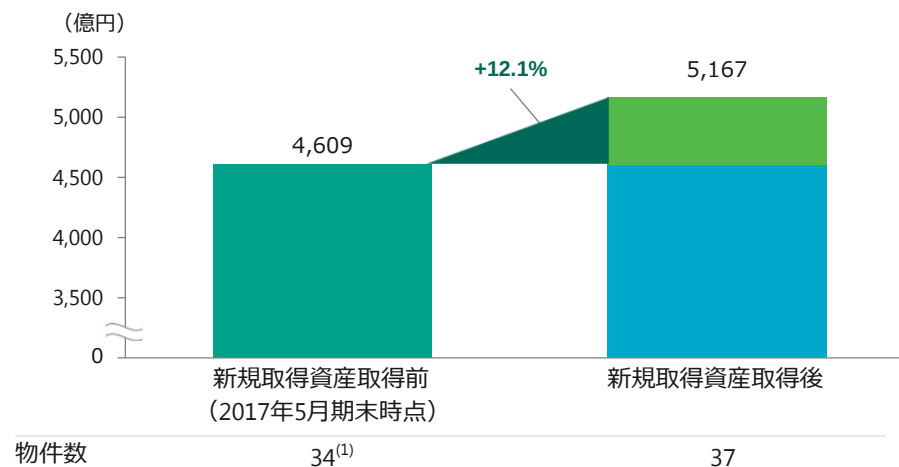
1口当たりNAVの増加

0.7%

1口当たりNAV



資産規模（取得価格の合計）



Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト 戦略的な資産譲渡の実施

プロロジスパーク舞洲4及びプロロジスパーク多賀城の譲渡

更なる戦略的なポートフォリオ構築を企図して、プロロジスパーク舞洲4及びプロロジスパーク多賀城を譲渡

- ・ポートフォリオのリバランスを図り、競争力の高いポートフォリオを更に充実化
- ・Aクラス物流施設の希少性を活かし、譲渡価格の最大化を実現

将来の負債コスト軽減及び負債残存年数の長期化を目的として、不動産等売却益を活用したリファイナンスを実行

- ・不動産等売却益の一部を金利スワップ解約精算金等に充当し、従来より低い平均金利で元本1,105億円のローンをリファイナンス
- ・リファイナンスにより負債残存年数を大幅に長期化し、返済期限の分散化も維持

譲渡資産

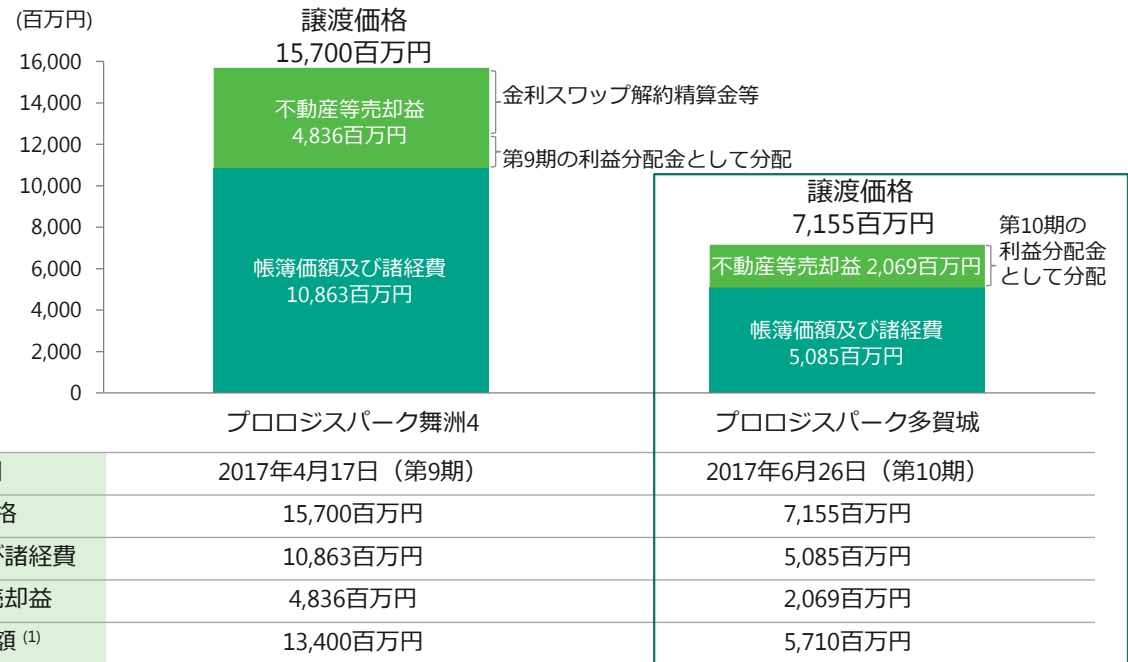
プロロジスパーク舞洲4



プロロジスパーク多賀城

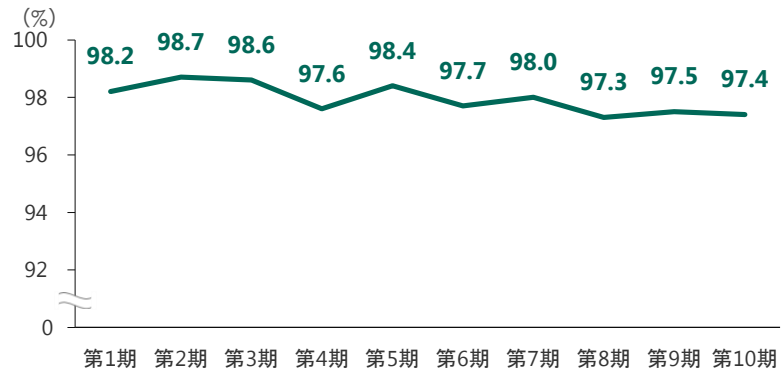


資産譲渡による経済的効果

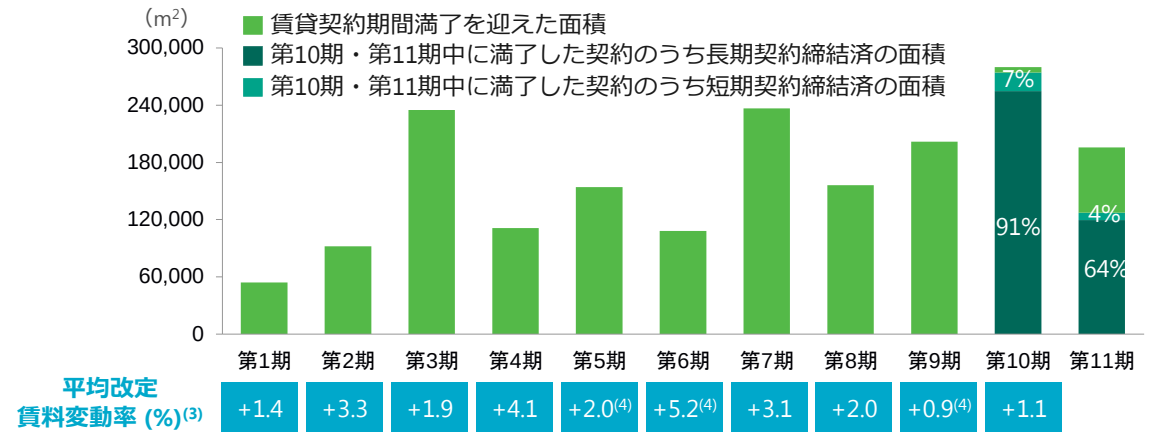


Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト 堅調なポートフォリオ運営

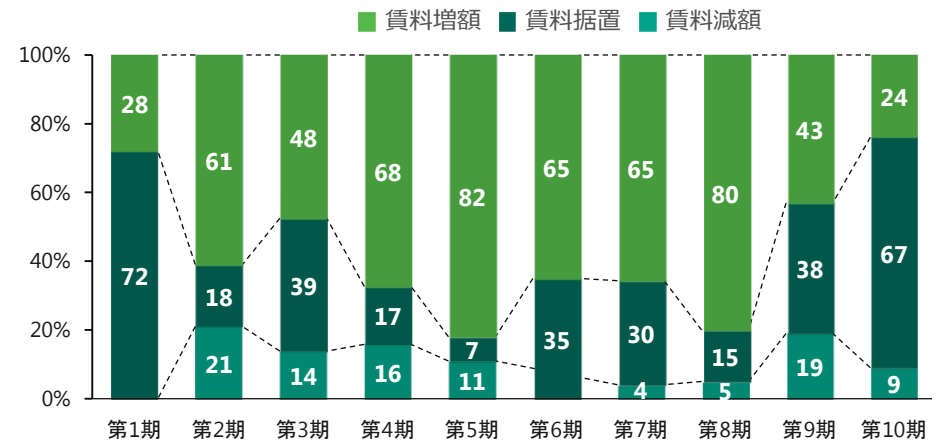
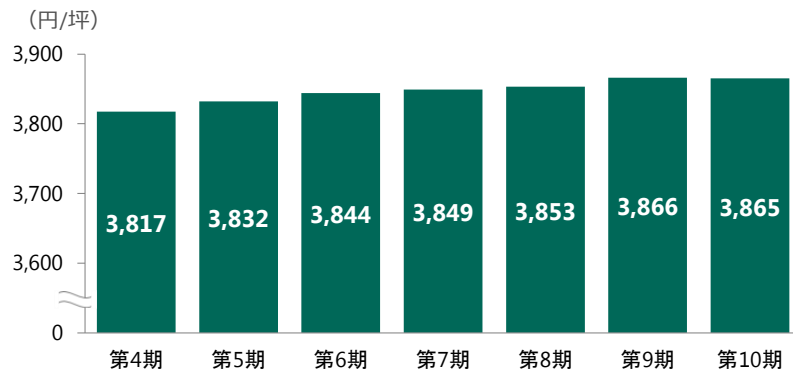
期中平均稼働率の推移



賃料改定状況の推移 (1)(2)



賃料単価の推移⁽⁵⁾



- 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
- 「第1期、第2期」は2013年12月末日時点、「第3期、第4期」は2014年12月末日時点、「第5期、第6期」は2015年12月末日時点、「第7期、第8期」は2016年12月末日時点、「第9期、第10期」は2017年12月末日時点の数値を記載しています
- 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床面積を含みます
- 賃料単価は第4期末に保有していた27物件（2017年4月17日付譲渡済みのプロロジスパーク舞州4、2017年6月26日付譲渡済みのプロロジスパーク多賀城を除きます。）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

Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト 引き続き豊富なパイプライン

優先交渉権付与済物件

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のポートフォリオへ組入れることを検討

ビルド・トゥ・スーツ型— 開発時点で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のポートフォリオへ組入れることを検討



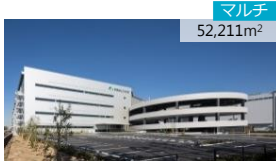
プロロジスパーク成田1-D
(千葉県成田市)



プロロジスパーク吉見
(埼玉県比企郡)



プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



プロロジスパーク市川3
(千葉県市川市)



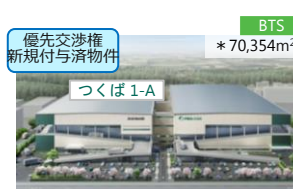
プロロジスパーク東松山
(埼玉県東松山市)
2018年2月竣工予定



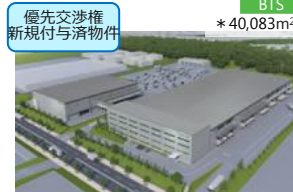
プロロジスパーク京田辺
(京都府京田辺市)
2018年10月竣工予定



プロロジスパーク古河3
(茨城県古河市)
2018年7月竣工予定



プロロジスパークつくば1-A
(茨城県つくば市)
2018年9月竣工予定



プロロジスパーク仙台2
(宮城県仙台市)
2018年10月竣工予定



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

10物件・798,391m²

計画中資産



プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)



プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)



プロロジスパーク千葉1・2
(千葉県千葉市)



プロロジスパークつくば1-B
(茨城県つくば市)



プロロジスパーク神戸4・5
(兵庫県神戸市)



プロロジス猪名川プロジェクト
(兵庫県川辺郡)

7物件・424,800m² (2)



PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

1. *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、上記物件については、2018年1月15日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません
2. 「プロロジス猪名川プロジェクト」については、2018年1月15日現在、土地の造成工事であるため、含めていません

Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト サステナビリティへの継続的な取り組み

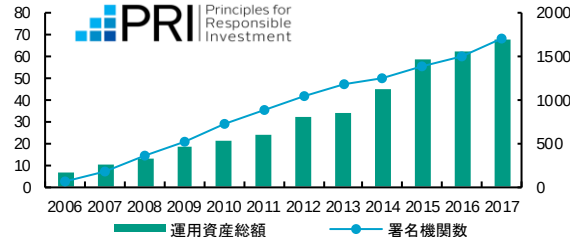
高まる環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）への関心

ESGに対する社会的関心の高まり

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

高まるESG投資への関心

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



GPIFがESG指数を採用

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

GPIF採用ESG指数

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

ESG投資のもたらす好循環



本投資法人の持続可能な成長を実現する取り組み

環境に配慮した取り組み



館内照明器具をLED化
温室効果ガス排出量削減
を実現



屋上や外壁、敷地内の積極的
な緑化を実施



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



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

企業の社会的責任への取り組み



Impact Day 2017
（児童養護施設
ペンキ塗り・清掃活動）



小学生社会科見学
（プロロジスパーク成田3）



「物流博物館」向け
ボランティア活動
（手作りキット制作）



プロロジス寄附講座
（早稲田大学）

本投資法人の持続可能な成長を実現する取り組みへの評価

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



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



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

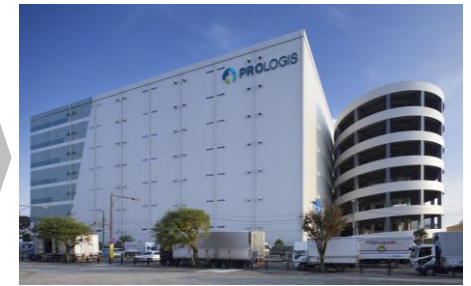


Ⅱ. 第10期（2017年11月期）運用ハイライト 雇用環境改善に向けた大規模修繕

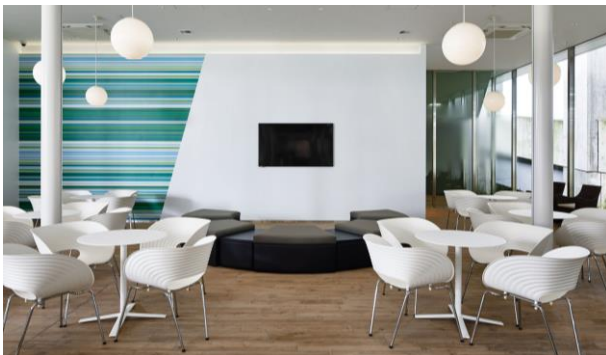
■ プロロジスパーク東京大田

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

外壁塗装



新共用棟



Section III

第10期（2017年11月期） の業績及び 第11期・第12期の業績予想

Prologis Park Zama 1, Prologis Park Zama 2

Ⅲ. 第10期（2017年11月期）の業績及び第11期・第12期の業績予想

第10期決算ハイライト

Asset（資産の部）

- 資産規模⁽¹⁾ 5,167億円
物流系J-REIT最大
- 含み益⁽²⁾ 1,125億円
(含み益率 22.6%)
- NOI利回り
平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.3 %
第10期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.4 %
- ポートフォリオ稼働率
期中平均 97.4 %
期末時点 97.3 %

Equity（純資産の部）

- 時価総額 4,959億円
J-REIT全体の5位
- 1口当たり分配金
第10期実績 4,668円
第11期予想⁽⁵⁾ 4,299円
第12期予想⁽⁵⁾ 4,277円
- 1口当たりNAV⁽⁶⁾ 202,479円
(前期比 +4.4%)

Debt（負債の部）

- 有利子負債残高 1,945億円
- LTV 36.9%⁽⁷⁾
(鑑定LTV 30.4%⁽⁸⁾)
- 借入余力（LTV50%迄） 約1,300億円
- 信用格付け（JCR） AA（安定的）



Ⅲ. 第10期（2017年11月期）の業績及び第11期・第12期の業績予想 第9期～第11期 業績のトレンド

	第9期 (2017年5月31日)	第10期 (2017年11月30日)	第11期 (2018年5月31日)	第12期 (2018年11月30日)
(百万円)	実績	実績	予想	予想
賃貸事業収入計	16,416	17,217	17,667	17,785
不動産等売却益	4,836	2,069	-	-
営業収益	21,253	19,287	17,667	17,785
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	(3,399)	(3,582)	(3,736)	(3,887)
NOI	13,017	13,635	13,931	13,898
減価償却費	(3,588)	(3,765)	(3,918)	(3,932)
一般管理費	(1,346)	(1,605)	(1,653)	(1,665)
営業利益	12,918	10,333	8,359	8,299
営業外収支	(1,702)	(731)	(629)	(620)
経常利益	11,215	9,601	7,729	7,679
特別損益	(2,392)	-	-	-
当期純利益	8,822	9,601	7,728	7,678
資本的支出	618	560	701	700
一口当たり利益分配金	4,628	4,668	3,757	3,733
一口当たり利益超過分配金	-	-	542	544
一口当たり分配金	4,628	4,668	4,299	4,277
平均稼働率	97.5%	97.4%	97.6%	97.5%
LTV	39.0%	36.9%	37.0%	37.1%
期末物件数（件）	35	37	37	37
期末資産規模（億円）	4,663	5,167	5,167	5,167

第9期の特殊要因

- 営業収益
プロロジスパーク舞洲4の売却益
(+4,836百万円)
- 営業外費用
リファイナンスの際の借入れ及び
借入金期限前弁済に係る営業外費用
(△655百万円)
- 特別損失
リファイナンスに係る金利スワップ
解約精算金 (△2,392百万円)

第10期の特殊要因

- 営業収益
プロロジスパーク多賀城の売却益
(+2,069百万円)

Ⅲ. 第10期（2017年11月期）の業績及び第11期・第12期の業績予想

第10期決算概要

	第10期 (2017年11月期)			第9期 (2017年5月期)
	予想 (A) (2017年7月24日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績
運用状況 (百万円)				
営業収益	19,326	19,287	-39	21,253
営業利益	10,276	10,333	+57	12,918
経常利益	9,513	9,601	+88	11,215
当期純利益	9,512	9,601	+88	8,822
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金 (合計)	4,625	4,668	+43	4,628
1口当たり利益分配金	4,625	4,668	+43	4,628
1口当たり利益超過分配金	-	-	±0	-
各種指標 (百万円)				
NOI	13,583	13,635	+52	13,017
LTV	36.9%	36.9%	±0.0%	39.0%
総資産	527,062	527,624	+561	487,739
有利子負債	193,800	194,500	+700	190,200
資本的支出	662	560	-102	618
AFFO	10,719	10,901	+182	7,734
AFFOペイアウトレシオ	88.7%	88.1%	-0.6%	114.1%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
 - 期中平均稼働率： 97.4%
 - 期末稼働率： 97.3%
- 総資産の増加
 - 3物件 558億円を取得ほか

第10期当期純利益 予想比差額要因

- 期中平均稼働率
 - 想定97.6%→実績97.4%
- 賃料収入の減少 (△39百万円)
- NOIの変動 (+52百万円)
- 営業外費用の減少 (+26百万円)

Ⅲ. 第10期（2017年11月期）の業績及び第11期・第12期の業績予想 第11期及び第12期の業績予想

	10期 (2017年11月期)	第11期 (2018年5月期)			第12期 (2018年11月期)
	実績(A)	当初予想 (2017年7月24日時点)	予想(B)	(B) - (A)	予想
運用状況（百万円）					
営業収益	19,287	17,708	17,667	-1,619	17,785
営業利益	10,333	8,338	8,359	-1,974	8,299
経常利益	9,601	7,713	7,729	-1,872	7,679
当期純利益	9,601	7,712	7,728	-1,872	7,678
1口当たり分配金（円）					
1口当たり分配金（合計）	4,668	4,292	4,299	-369	4,277
1口当たり利益分配金	4,668	3,749	3,757	-911	3,733
1口当たり利益超過分配金	-	543	542	+542	544
各種指標（百万円）					
NOI	13,635	13,915	13,931	+296	13,898
LTV	36.9%	36.9%	37.0%	+0.1%	37.1%
総資産	527,624	524,943	525,751	-1,872	524,589
有利子負債	194,500	193,800	194,500	±0	194,500
資本的支出	560	662	701	+140	700
AFFO	10,901	11,138	11,110	+208	11,076
AFFOペイアウトレシオ	88.1%	79.3%	79.6%	-8.5%	79.4%

- ・引き続き安定した高い稼働率を想定
 - ・第11期平均稼働率：97.6%
 - ・第12期平均稼働率：97.5%

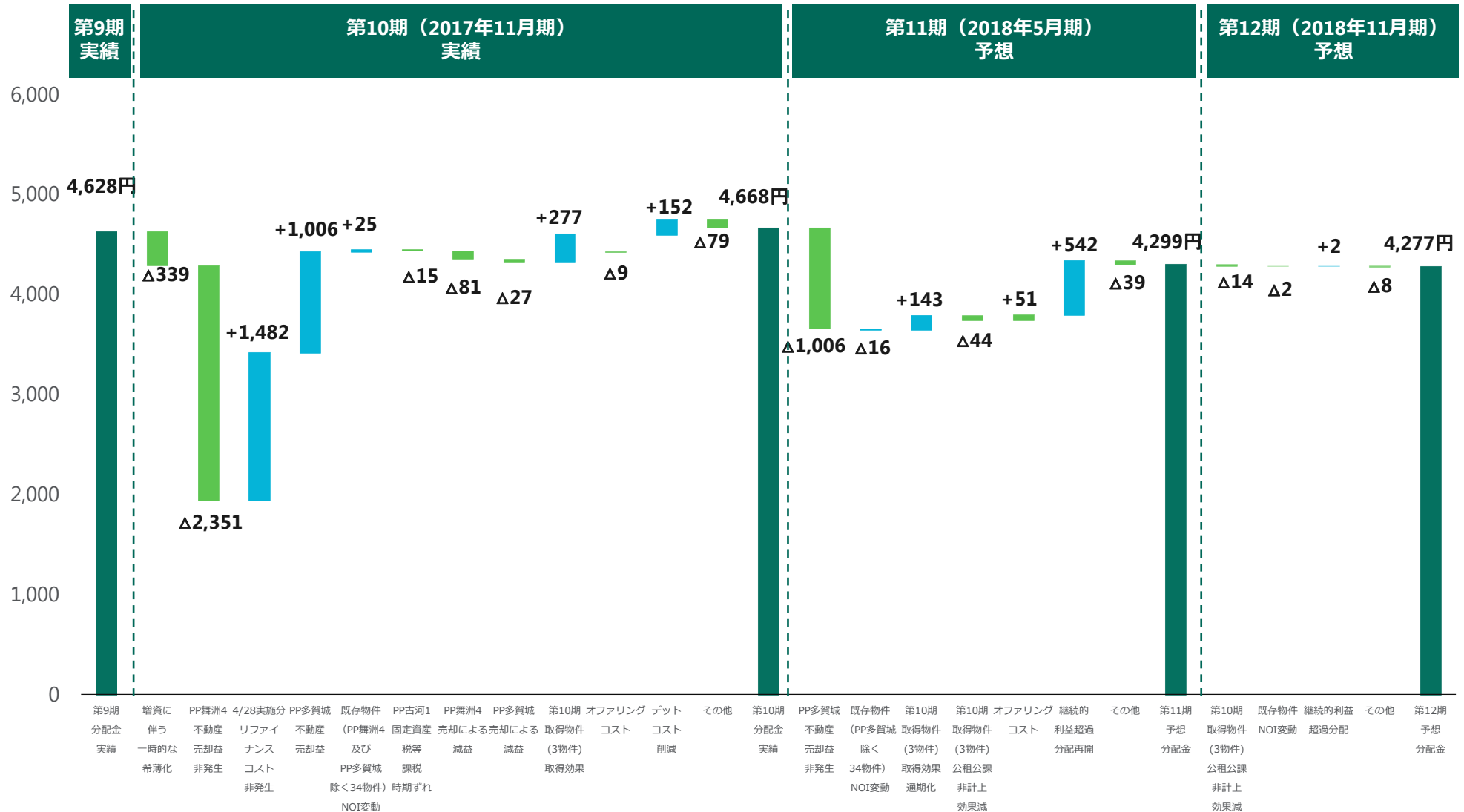
第10期 vs 第11期 主な収支及び一口当たり利益 の変動要因

- ・収入面
 - ・新規取得3物件からの収入が通期で寄与 (+)
 - ・PP多賀城売却益計上無し（第11期） (-)
 - ・PP多賀城の売却による賃料収入減 (-)
- ・費用面
 - ・新規取得3物件の固都税が費用化 (-)
 - ・公募増資関連費用の発生（第10期） (+)

第11期 vs 第12期 主な収支及び一口当たり利益 の変動要因

- ・費用面
 - ・新規取得3物件の固都税が通期に費用化 (-)
 - ・減価償却費の増加 (-)

Ⅲ.第10期（2017年11月期）の業績及び第11期・第12期の業績予想 1口当たり分配金の前期比変動要因



Section IV

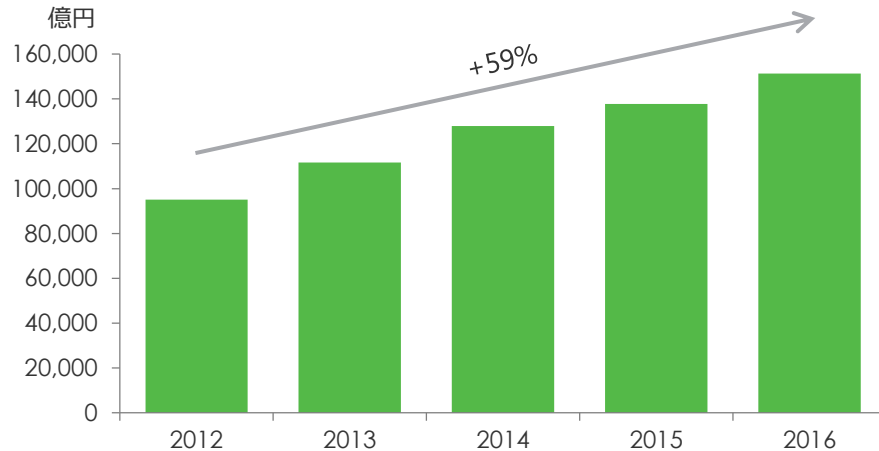
物流不動産マーケット の概況

Prologis Park Kitanagoya

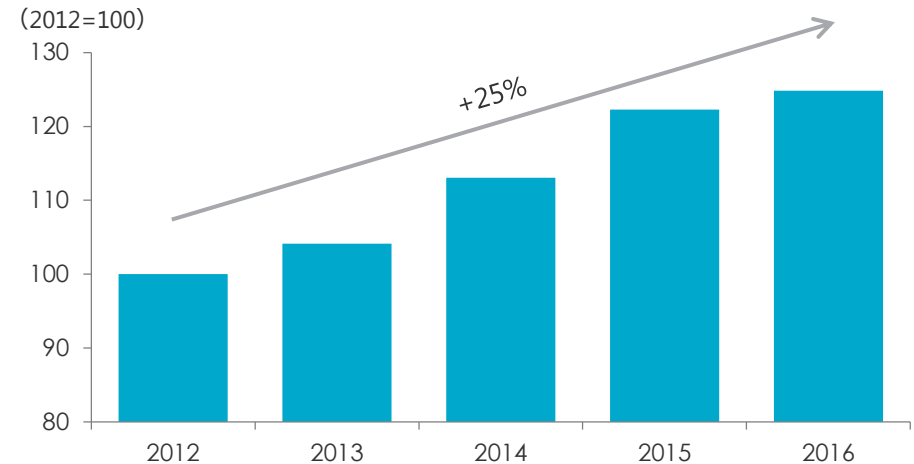
IV. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

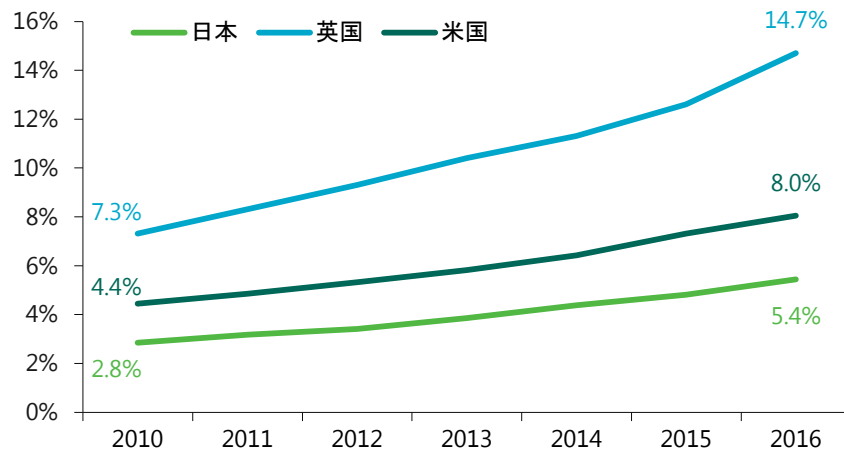
電子商取引市場規模の推移



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

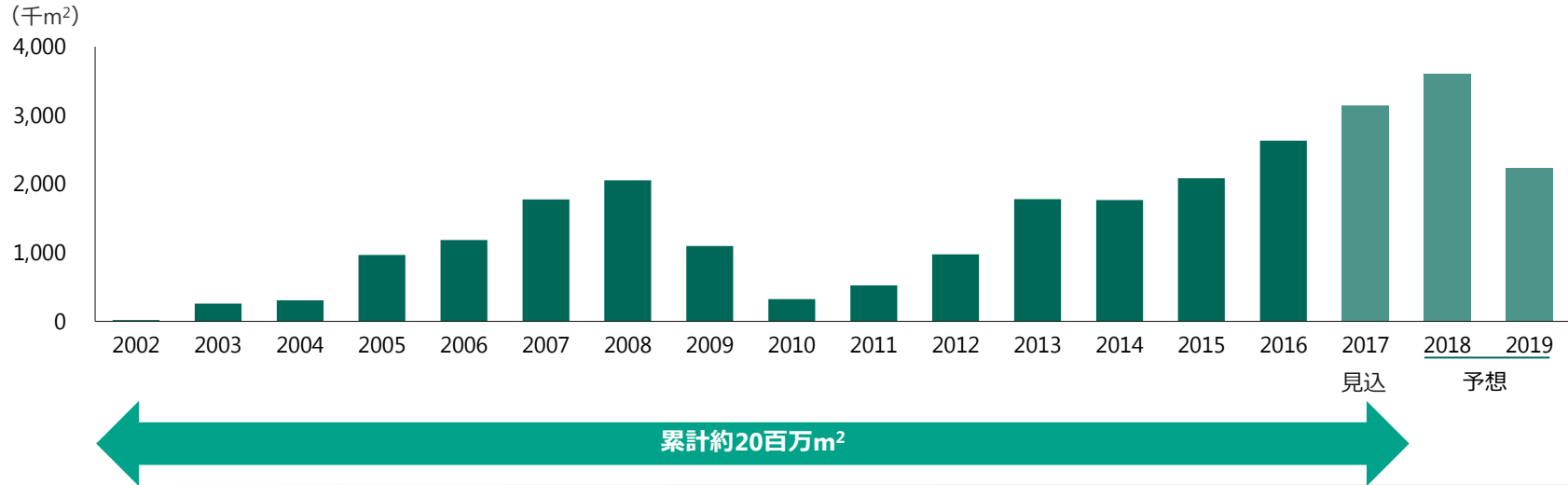


- 先進的物流施設へ需要は、成長を続けるEコマース産業と3PL事業が牽引
- Eコマースにおける先進的な施設を使った効率的なオペレーションの必要性の高まり
- 物流の3PL化や施設の集約・統合による効率化ニーズも増加傾向が続く
- 従業員が働きやすい環境を提供する先進的物流施設への需要は拡大
- 小売企業のEC販売チャネル拡大に伴う物流システムの再構築が加速

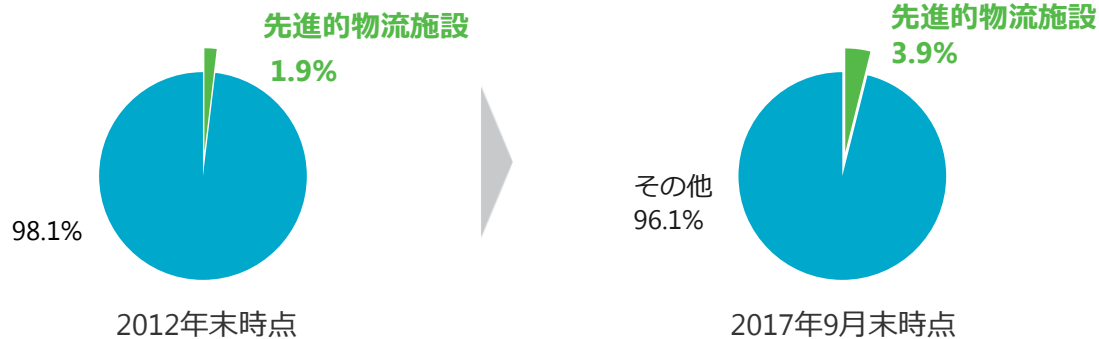
IV. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の供給動向とストック

全国における賃貸用先進的物流施設の供給動向⁽²⁾



先進的物流施設のストック

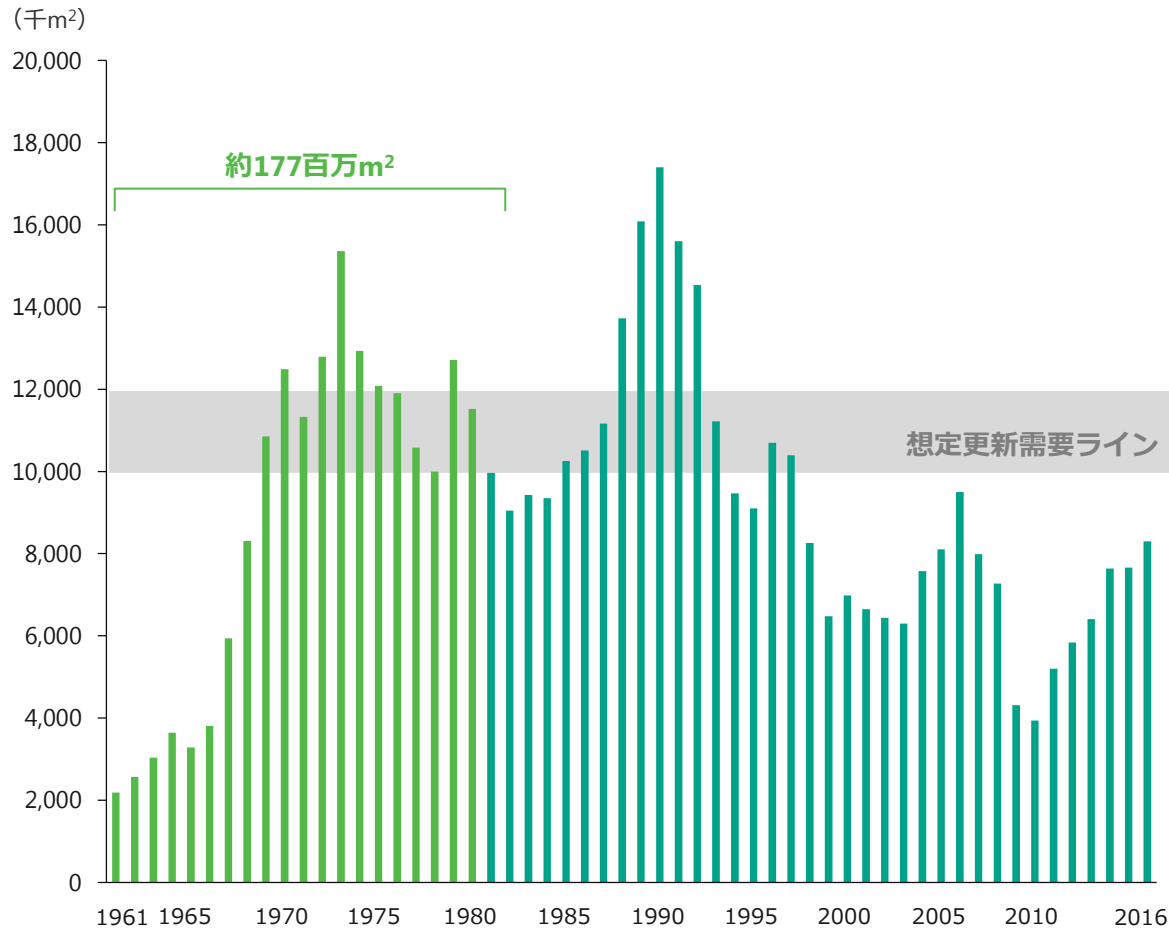


- 賃貸用大型・先進的物流施設の2017年12月末までの供給量は約20百万m²
- これらのストックは全倉庫床面積の約3.9%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い水準

IV. 物流不動産マーケットの概況

倉庫着工床面積の推移

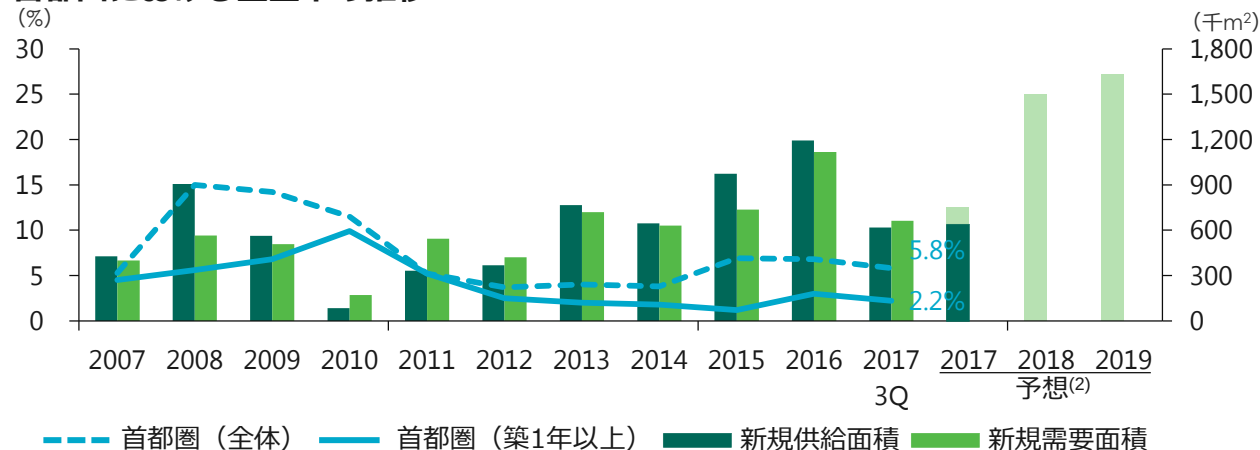
倉庫着工床面積の推移



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

大型マルチテナント型物流施設の需給と空室率の状況

首都圏における空室率の推移⁽¹⁾



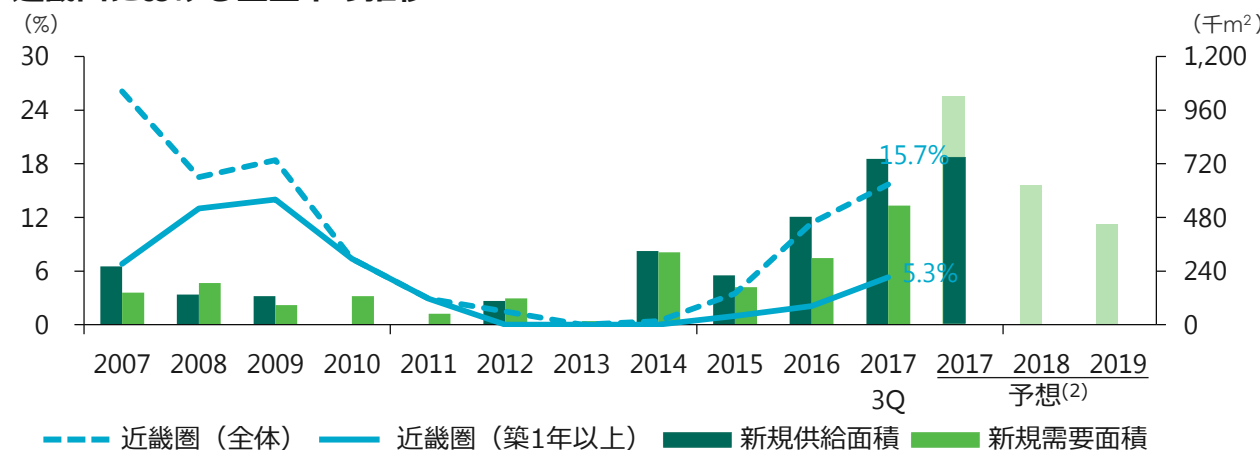
首都圏

- 2017年9月末日時点の空室率：5.8%（築1年以上物件は2.2%）
- 2018年予想供給量：約150万㎡
2019年予想供給量：約160万㎡

近畿圏

- 2017年9月末日時点の空室率：15.7%（築1年以上物件は5.3%）
- 2018年予想供給量：約60万㎡
2019年予想供給量：約45万㎡

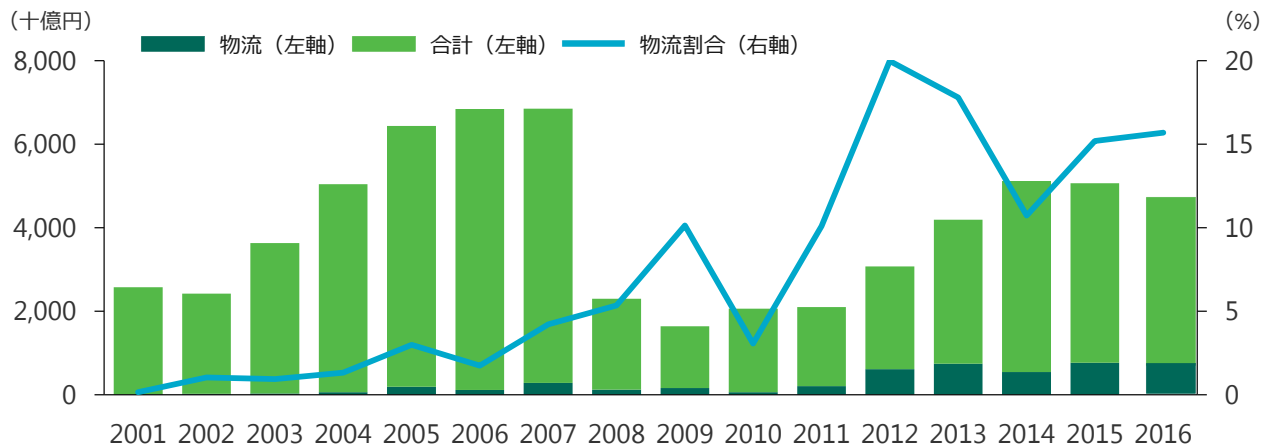
近畿圏における空室率の推移⁽¹⁾



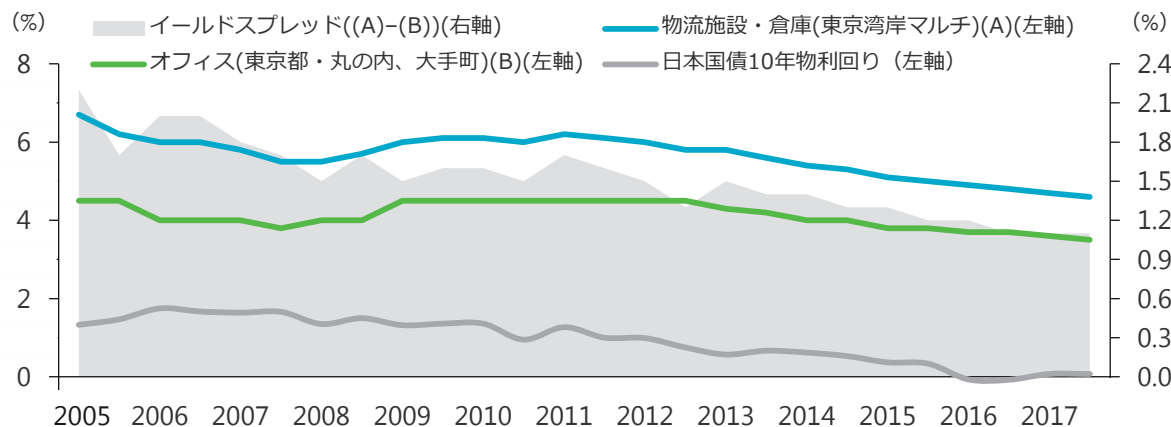
IV. 物流不動産マーケットの概況

物流不動産の取引動向

用途別証券化対象不動産取得実績 (1)



期待利回りの推移 (2)



取引動向

- 物流施設の取引額は上昇傾向かつ全体に占める割合も、直近6年間は10%を超える水準を維持

キャップレート

- 物流施設の期待利回りは2011年以降年々低下
- 伝統的な投資不動産であるオフィスの期待利回りに対するスプレッドは徐々に縮小

出所：国土交通省「平成28年度『不動産証券化の実態調査』の結果」、一般財団法人日本不動産研究所による「不動産投資家調査」のデータを基にプロロジスにて作成

1. 特定目的会社の実物不動産分については、内訳が不明なため除外しています

2. 「物流施設・倉庫(東京湾岸マルチ)」とは、一般財団法人日本不動産研究所が算定した東京都江東区におけるマルチテナント型物流施設(3~4階建て延床面積50,000㎡程度、1・3階にトラックバースを有し、テナント数を4程度とする汎用性を有する物流施設・倉庫をいいます。)の期待利回りを記載しています。「オフィス(東京都・丸の内、大手町)」とは、東京都千代田区丸の内、大手町地区に所在する、以下の条件等を満たすAクラスビル(その地域における立地条件、建築、設計、施工、材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスであると一般財団法人日本不動産研究所が示したオフィスビルをいいます。)の期待利回りを記載しています

Section V

成長戦略

Prologis Park Narita 3

V. 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

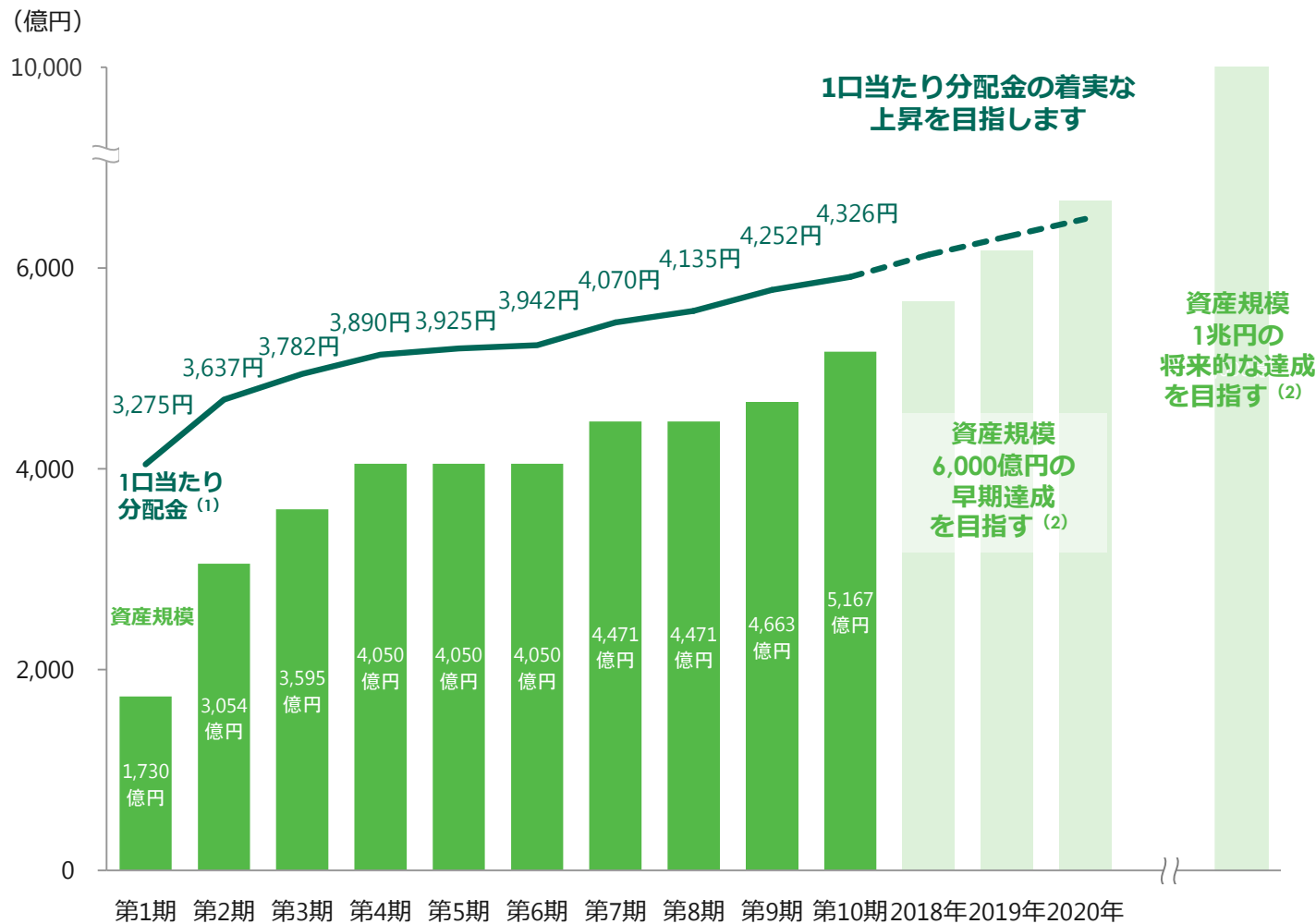
内部成長戦略

- 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定
- 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



Section VI

プロロジス・グループによるコミットメント

Prologis Park Zama 1

Ⅵ. プロロジス・グループによるコミットメント

プロロジス・グループによるコミットメント

本投資法人の基本理念

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

VI. プロロジス・グループによるコミットメント カスタマーへのコミットメント

災害時などにカスタマーの事業継続をサポートする取組み

■ 免震構造の採用



■ 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入



■ 災害用発電機の導入



■ 全館に緊急地震速報システムの導入 ■ 防災センターへの衛星電話の設置



■ 備蓄倉庫の整備



アメニティの充実

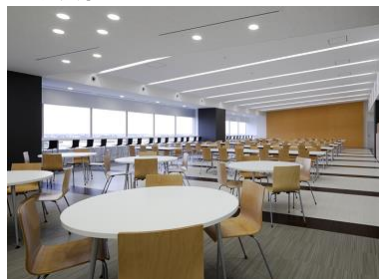
■ コンビニエンスストアの設置



■ シャトルバスの運営



■ レストランの設置



カスタマー向けイベント

■ ファミリーフェスタ開催



■ 夏祭り開催



■ BBQイベント開催



Ⅵ. プロロジス・グループによるコミットメント まとめ

■ Aクラス物流施設のみからなる5,167億円のポートフォリオを安定運用

- 平均NOI利回り5.3%、平均築年7.0年、含み益は1,125億円

■ 1口当たり分配金、1口当たりNAVは着実に向上

上場以来4年半で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は32.1%、1口当たりNAVは83.7%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、17物件2,200億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10期連続の平均賃料増額改定を実現

第11期・第12期も高稼働率を維持しつつ、プラスの賃料改定変動率を見込む

■ LTVは40%を切る水準、引き続き健全な財務体質を維持

LTV50%までの借入余力は約1,300億円

Section VII

Appendix



Prologis Park Amagasaki 3



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

投資主価値の最大化を実現

① Aクラス物流施設への重点投資 37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：

5,167 億円

平均NOI利回り：

5.3 %⁽³⁾ / **5.4** %⁽⁴⁾

平均築年数：

7.0 年

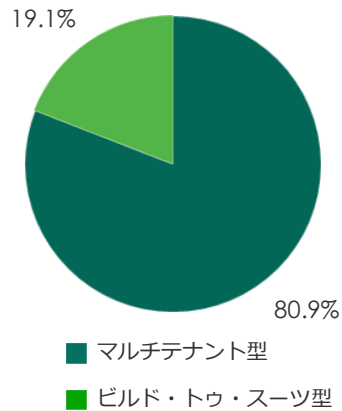
ポートフォリオPML値：

1.2 %

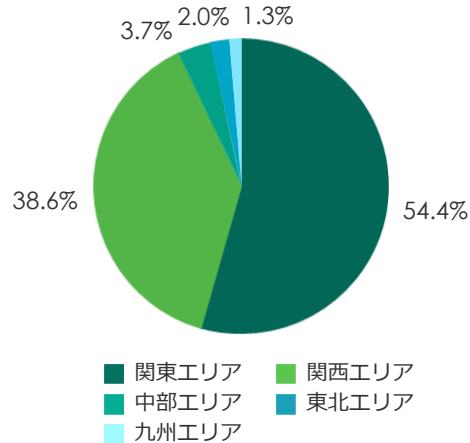
第1期（2013年5月期） 上場時取得資産		第2期（2013年11月期） 第1回公募増資時 取得資産		第3期（2014年5月期） 第2回公募増資時 取得資産		第4期（2014年11月期） 第3回公募増資時 取得資産		第7期（2016年5月期） 第4回公募増資時 取得資産		第9期（2017年5月期） 第5回公募増資時 取得資産	
	M-01 プロロジスパーク市川1 33,900百万円		M-02 プロロジスパーク座間1 27,900百万円		M-09 プロロジスパーク東京大田 29,500百万円		M-10 プロロジスパーク座間2 21,900百万円		M-16 プロロジスパーク東京新木場 13,600百万円		M-20 プロロジスパーク川島2 8,180百万円
	M-03 プロロジスパーク川島 25,600百万円		M-04 プロロジスパーク大阪2 25,000百万円		M-11 プロロジスパーク船橋5 11,000百万円		M-12 プロロジスパーク成田 1-A&B 8,420百万円		B-06 プロロジスパーク海老名 8,250百万円		M-21 プロロジスパーク北本 12,600百万円
	M-05 プロロジスパーク舞洲3 13,500百万円		M-06 プロロジスパーク春日井 12,500百万円		M-13 プロロジスパーク成田1-C 4,810百万円		M-14 プロロジスパーク尼崎1 17,600百万円		B-07 プロロジスパーク川西 13,600百万円		M-22 プロロジスパーク常総 7,120百万円
	M-07 プロロジスパーク北名古屋 6,500百万円		B-02 プロロジスパーク高槻 4,410百万円		M-15 プロロジスパーク尼崎2 19,200百万円		B-05 プロロジスパーク習志野4 20,000百万円		B-08 プロロジスパーク尼崎3 9,090百万円		M-23 プロロジスパーク大阪5 17,600百万円
	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-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		B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円		M-24 プロロジスパーク成田3 9,240百万円
											B-11 プロロジスパーク古河1 7,680百万円
											B-12 プロロジスパーク神戸2 13,700百万円
										第10期（2017年11月期） 第6回公募増資時 取得資産	
											M-26 プロロジスパーク茨木 38,300百万円
											M-25 プロロジスパーク習志野5 13,600百万円
											B-13 プロロジスパーク古河2 3,930百万円

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

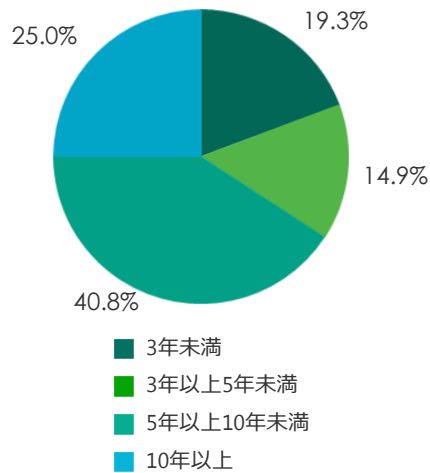
物件タイプ別



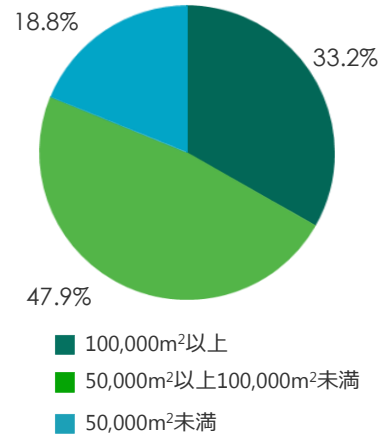
エリア別



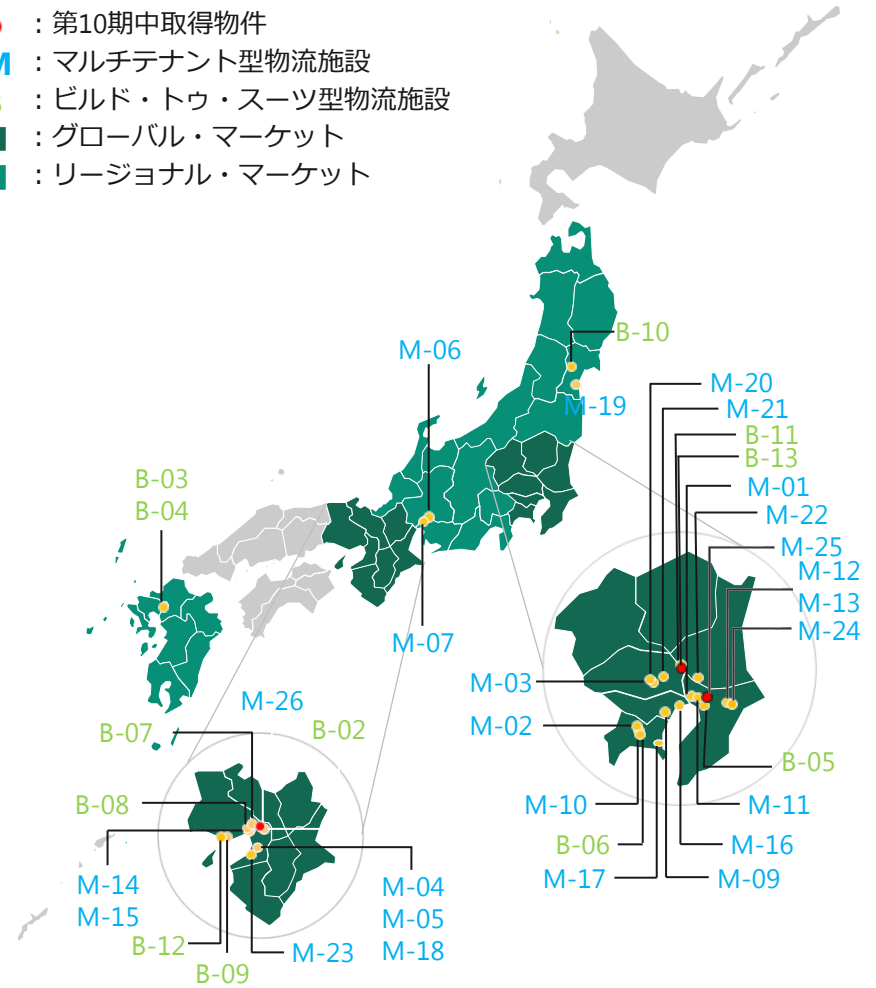
築年数別



賃貸可能面積別



- : 第9期末保有物件（プロロジスパーク多賀城を除く）
- : 第10期中取得物件
- M : マルチテナント型物流施設
- B : ビルド・トゥ・スーツ型物流施設
- : グローバル・マーケット
- : リージョナル・マーケット



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

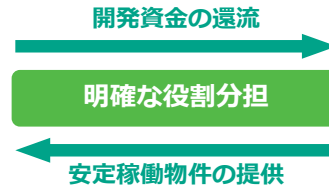
保有



日本プロロジスリート
投資法人

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

運用



開発



プロロジス・グループ

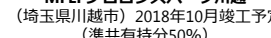
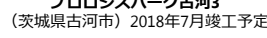
- 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニア
- 先進的な物流施設の開発・運営業務を担う
- 安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの継続的な成長を図る

運営

優先交渉権付与済物件

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

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のポートフォリオへ組入れることを検討
ビルド・トゥ・スツーズ型— 開発時点で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のポートフォリオへ組入れることを検討



10物件・798,391m²

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

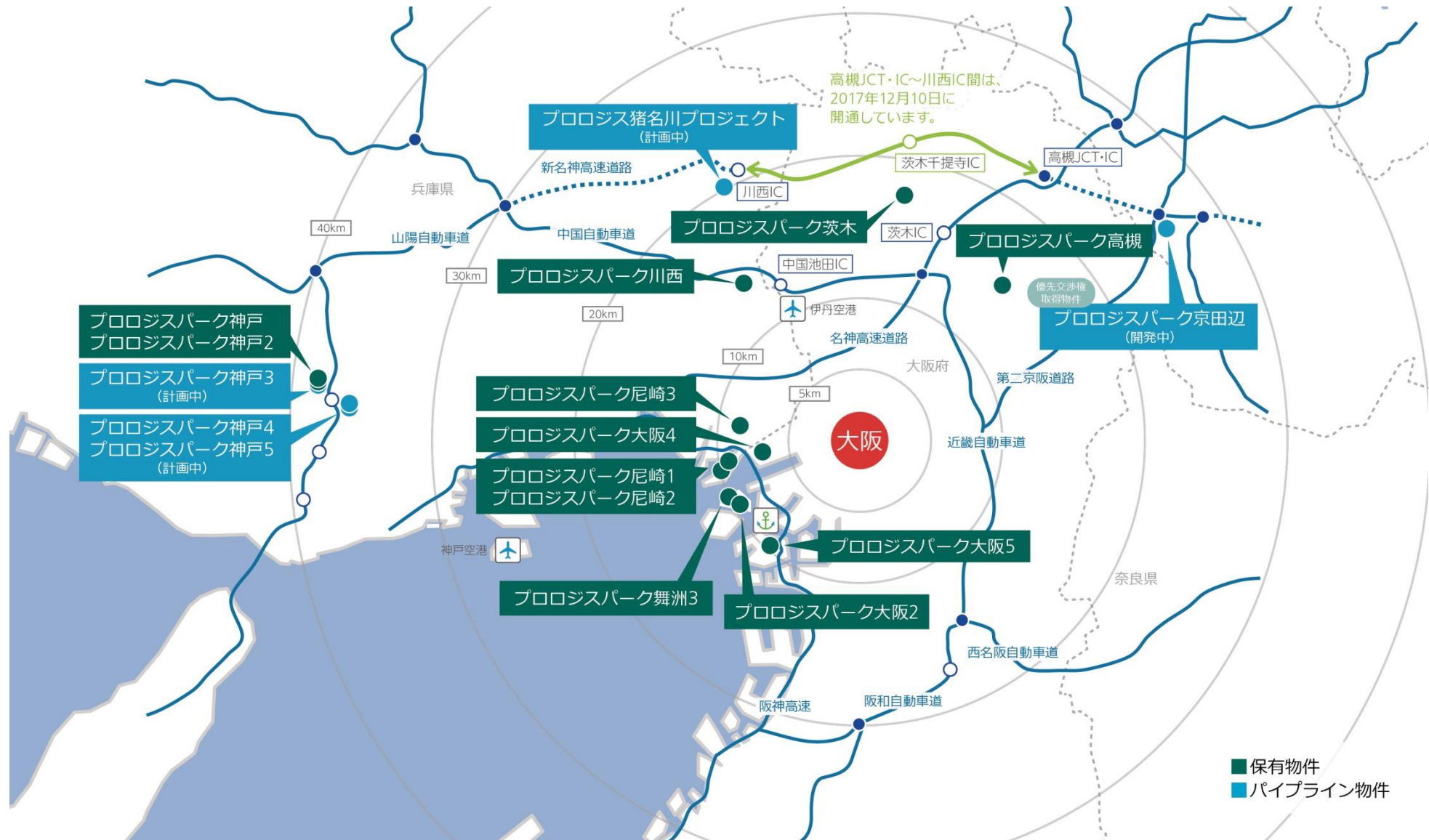


7物件・424,800m² (2)

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

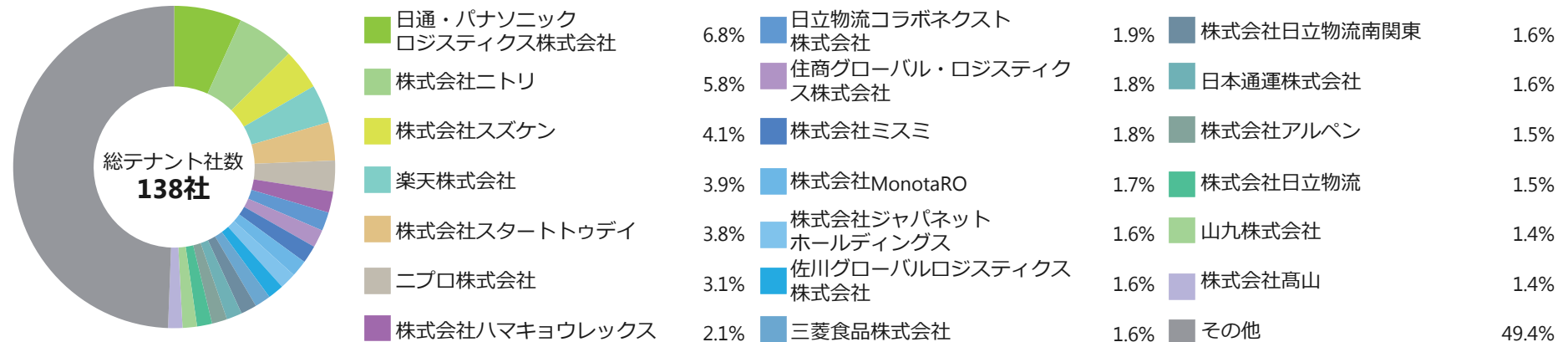


②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート 近畿圏における保有物件とパイプライン物件

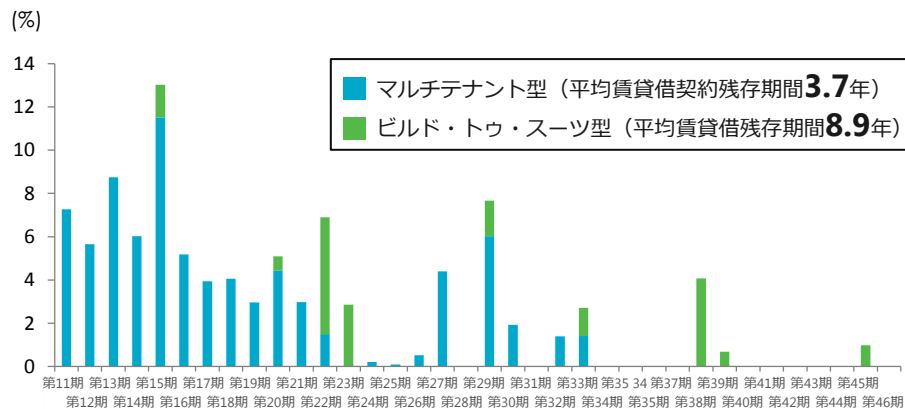


③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）⁽¹⁾



賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）⁽²⁾



賃貸借契約の状況⁽¹⁾

総テナント社数	上位20テナント比率 ⁽³⁾
138社	50.6%
定期借家契約比率 ⁽⁴⁾	平均賃貸借残存期間 ⁽⁵⁾
100.0%	4.7年

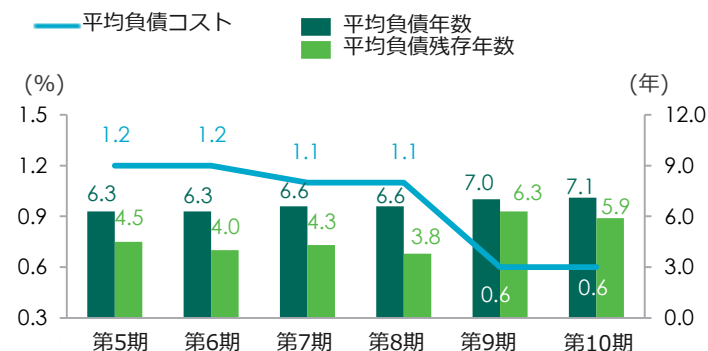
- 2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています
- 短期（契約期間1年未満）の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます
- 賃貸面積ベースで算出しています
- 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
- 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

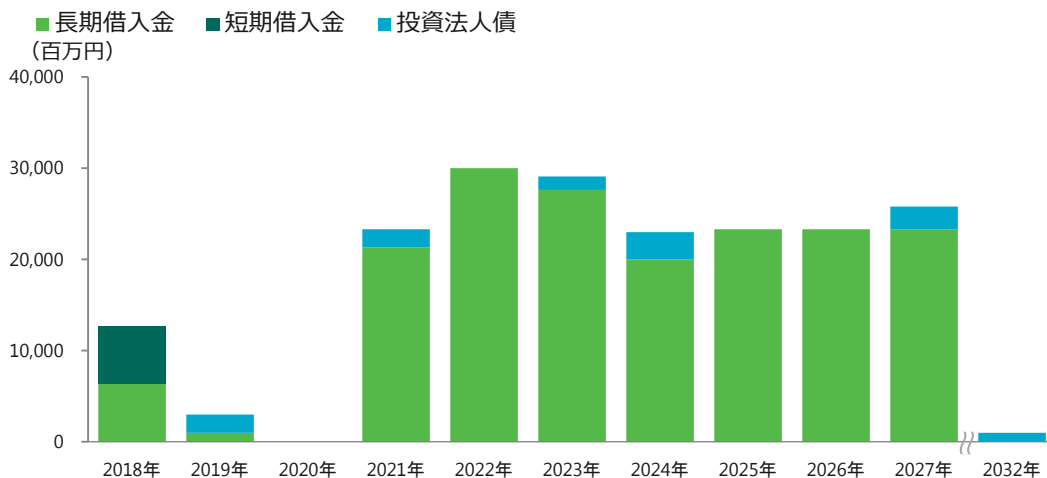
財務ハイライト

格付	LTV水準	LTV50%まで引き上げた場合の取得余力 ⁽⁴⁾
AA (安定的) (株式会社日本格付研究所)	36.9% ⁽²⁾/30.4% ⁽³⁾	1,300億円程度
固定金利負債比率	平均負債コスト ⁽⁵⁾	平均負債残存年数 ⁽⁶⁾
96.2%	0.6%	5.9年

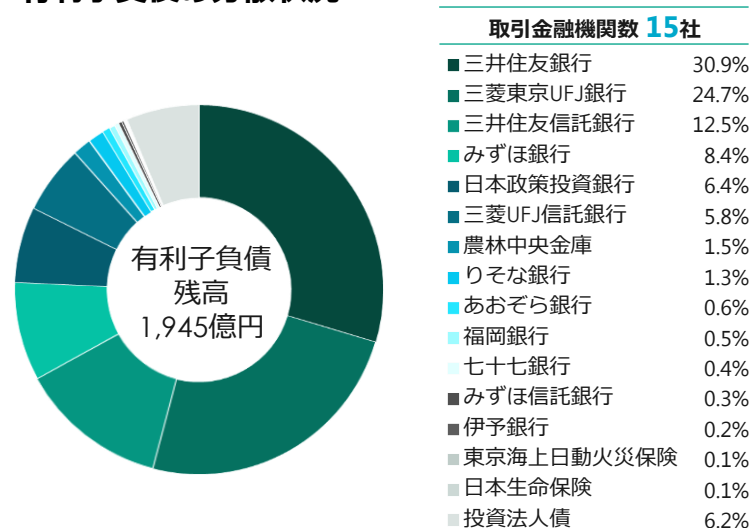
平均負債コスト⁽⁵⁾、平均負債年数⁽⁷⁾及び平均負債残存年数⁽⁶⁾の推移



返済期限の分散状況



有利子負債の分散状況



- 2017年11月末日現在
- 有利子負債残高を総資産額で除したものです
- 有利子負債残高を総資産額と含み益の総額で除したものです
- 「取得余力」とはLTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます
- 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入れ又は各券面額で加重平均して算出しています
- 平均負債残存年数は負債残存期間を負債残高をベースに加重平均することにより算出しています
- 平均負債年数は当初の負債年数を負債残高をベースに加重平均することにより算出しています

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

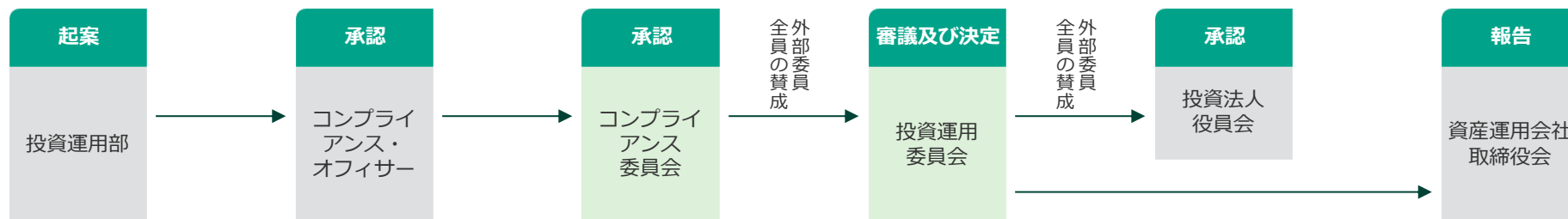
期中運用報酬Ⅱ
$\text{当期純利益 (期中運用報酬Ⅱ等控除前)} \times 6\% \text{ (上限料率)}$

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



VII. Appendix 新規取得物件の概要① - 第6回公募増資

M-26 プロロジスパーク茨木

- 各階にトラックバースが設置され、上り下り専用のランプウェイにより45フィートコンテナトレーラーが直接上層階までアクセスすることができる配送効率の高い仕様
- 敷地内のトラック導線を一方通行とし安全性に配慮
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システム、非常用衛星電話、非常用発電機を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環として、全館LED照明を採用
- 最上階には、カフェテリアやコンビニエンスストア等を設け、施設の従業員への憩いの場を提供し、働く環境に配慮された施設



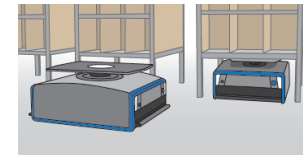
取得価格： 38,300百万円
所在地： 大阪府茨木市彩都あかね
敷地面積： 80,243.54m²
延床面積： 160,746.85m²
構造・階数： 鉄筋コンクリート造 6階建
竣工日： 2016年9月1日
テナント数： 3
環境評価： CASBEE新築Sランク/BELS★★★★★
施工者： 清水建設株式会社

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

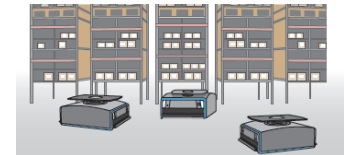
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
株式会社ニトリ	家具小売業	129,473.03m ²	84.0%	10年	定期建物賃貸借
ヤマトシステム開発株式会社	受託開発ソフトウェア業	15,122.25m ²	9.8%	5年	定期建物賃貸借

最新鋭の物流ロボットを導入予定

- テナントのニトリホールディングスが最新鋭の物流ロボットを導入予定



(イメージ図)



(イメージ図)

働く人々に配慮した設備

- アメニティ空間の充実により働く人々に安らぎを与えるとともに、地球環境や災害時の事業継続を重視した設備



ラウンジ



太陽光発電システムの導入

配送利便性の高い好立地

- 2018年度に新名神高速道路「神戸JCT～高槻第一JCT間」が開通予定であり、西日本における広域配送の利便性が向上
- 関西の主要大都市にも近く、大阪市内まで約18km、京都市内まで約25km、神戸市内まで約38km



VII. Appendix 新規取得物件の概要② - 第6回公募増資

M-25 プロロジスパーク習志野5

- 1階、3階にトラックバースが設置されており、3階にはスロープにより直接アクセスすることが可能
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システム、非常時用衛星電話、非常用発電機、防災用井戸水を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環として、全館LED照明を採用



- 都心から30km圏、羽田空港及び成田空港の中間地点に位置しており、東関東自動車道の「花輪IC」（約8.4km）、「武石IC」（約3.7km）、「千葉北IC」（約8.6km）と複数のインターチェンジを利用することが可能な立地
- 国道296号線至近に位置し、国道16号線に乗り入れることにより、広域配送拠点としても機能できる立地



取得価格： 13,600百万円
 所在地： 千葉県習志野市東習志野
 敷地面積： 28,491.72m²
 延床面積： 58,975.78m²
 構造・階数： 鉄骨造 4階建
 竣工日： 2016年3月8日
 テナント数： 2
 環境評価： CASBEE新築Aランク/BELS★★★★★
 施工者： 株式会社安藤・間

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
住商グローバル・ロジスティクス株式会社	集配利用運送業	42,686.93m ²	73.4%	4年3か月 5年 10年4か月	定期建物賃貸借
センコーファッション物流株式会社	集配利用運送業	15,472.51m ²	26.6%	3年	定期建物賃貸借

B-13 プロロジスパーク古河2

- 1階の両面にトラックバースが設置されており、庫内には垂直搬送機2基、荷物用エレベータ2基を備え配送利便性を確保
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システム、非常時用衛星電話を導入し、環境負荷軽減のため、LED照明（テナント資産）を採用



- 都心から50km圏に位置し、圏央道「五霞IC」及び「境古河IC」から約6kmの北利根工業団地内に立地
- 2017年2月には圏央道の茨城県区間が開通し、東北自動車道や常磐自動車道へのアクセスが改善し、広域配送拠点として利便性が更に向上



取得価格： 3,930百万円
 所在地： 茨城県古河市北利根
 敷地面積： 23,789.43m²
 延床面積： 19,711.82m²
 構造・階数： 鉄骨・鉄筋コンクリート造 2階建
 竣工： 2017年4月14日
 テナント数： 1
 環境評価： BELS★★★★★
 施工者： 株式会社フジタ

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
日立物流ファインネクス株式会社	一般貨物自動車運送業	19,699.36m ²	100.0%	15年	定期建物賃貸借

資産の部	第9期末（千円）	第10期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	30,584,674	21,091,230
信託現金及び信託預金	3,549,872	4,119,378
営業未収入金	788,887	1,178,794
前払費用	358,899	333,265
繰延税金資産	12	1
未収消費税等	1,171,410	1,540,068
その他	116	28
流動資産合計	36,453,874	28,262,768
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	6,769,376	6,681,856
構築物	169,267	159,982
工具、器具及び備品	3,247	2,995
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	250,169,199	278,333,016
信託構築物	4,699,961	5,408,084
信託機械及び装置	9,679	9,348
信託工具、器具及び備品	391,169	462,160
信託その他	0	0
信託土地	183,343,823	202,635,652
信託建設仮勘定	12,723	71,138
有形固定資産合計	449,402,653	497,598,439
無形固定資産		
信託その他	4,964	12,526
無形固定資産合計	4,964	12,526
投資その他の資産		
長期前払費用	1,842,707	1,682,701
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	1,853,107	1,693,101
固定資産合計	451,260,725	499,304,066
III 繰延資産		
創立費	6,787	-
投資法人債発行費	18,057	57,272
繰延資産合計	24,845	57,272
資産合計	487,739,445	527,624,107

負債の部	第9期末（千円）	第10期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	1,044,413	1,434,686
短期借入金	7,000,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	-
未払金	463,939	296,133
未払費用	1,369,150	1,677,895
未払法人税等	842	616
前受金	2,704,557	2,961,566
その他	136,894	399,534
流動負債合計	14,719,799	13,070,433
II 固定負債		
投資法人債	5,000,000	12,000,000
長期借入金	176,200,000	176,200,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	11,984,729	12,551,061
その他	2,558	1,377
固定負債合計	193,435,061	201,000,212
負債合計	208,154,860	214,070,645
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	277,275,843	310,465,975
出資総額控除額	△6,515,132	△6,515,132
出資総額	270,760,711	303,950,843
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,823,872	9,602,618
剰余金合計	8,823,872	9,602,618
投資主資本合計	279,584,584	313,553,462
純資産合計	279,584,584	313,553,462
負債純資産合計	487,739,445	527,624,107

	第9期（千円）	第10期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	15,339,816	15,944,794
その他賃貸事業収入	1,076,683	1,272,775
不動産等売却益	4,836,630	2,069,771
営業収益合計	21,253,130	19,287,342
営業費用		
賃貸事業費用	6,987,577	7,348,224
資産運用報酬	1,231,161	1,503,755
資産保管・一般事務委託報酬	39,082	40,156
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	56,770	41,882
営業費用合計	8,334,391	8,953,818
営業利益	12,918,738	10,333,523
営業外収益		
受取利息	107	140
未払分配金戻入	834	1,210
消費税等還付加算金	-	4,876
営業外収益合計	942	6,227
営業外費用		
支払利息	736,614	395,072
投資法人債利息	17,424	30,536
創立費償却	8,145	6,787
投資法人債発行費償却	1,903	4,732
融資関連費用	819,875	177,955
投資口交付費	24,950	25,041
投資口公開関連費用	57,947	78,659
その他	37,011	18,982
営業外費用合計	1,703,872	737,767
経常利益	11,215,808	9,601,983

	第9期（千円）	第10期（千円）
特別損失		
金利スワップ解約精算金	2,392,420	-
特別損失合計	2,392,420	-
税引前当期純利益	8,823,387	9,601,983
法人税、住民税及び事業税	859	638
法人税等調整額	△0	10
法人税等合計	858	649
当期純利益	8,822,529	9,601,334
前期繰越利益	1,343	1,284
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,823,872	9,602,618

Ⅶ. Appendix ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資 比率	築年数 (年)	鑑定NOI 利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI 利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率	PML値	施工者
取得資産 第1期	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	43,200	125,123	6.6%	9.1	5.3%	5.3%	100.0%	0.6%	鹿島建設
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	33,700	113,471	5.4%	8.6	5.3%	5.6%	98.0%	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	32,900	144,897	5.0%	6.5	6.1%	6.5%	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	31,000	130,553	4.8%	10.6	5.6%	5.8%	95.2%	0.8%	清水建設
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	15,300	74,874	2.6%	9.8	5.4%	4.1%	74.9%	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	16,900	91,526	2.4%	9.9	6.8%	6.2%	98.1%	3.9%	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	8,700	42,751	1.3%	8.5	6.4%	6.3%	100.0%	7.7%	新日鉄エンジニアリング
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,270	19,898	0.9%	5.9	5.7%	5.8%	100.0%	5.3%	フジタ
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,770	21,778	0.6%	5.4	6.0%	6.1%	100.0%	0.5%	フジタ
	B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	4,660	28,765	0.7%	5.9	6.1%	5.4%	100.0%	0.6%	大林組
第1期取得資産合計 / 平均				156,150	195,400	-	30.2%	8.7	-	-	-	-	-
取得資産 第2期	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	36,500	73,145	5.7%	12.2	4.9%	4.9%	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	28,300	95,121	4.2%	5.4	5.7%	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	11,000	13,800	56,556	2.1%	13.0	5.5%	5.5%	100.0%	4.3%	鴻池組
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	10,200	62,058	1.6%	12.8	6.2%	6.7%	97.5%	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	5,870	32,230	0.9%	10.6	6.2%	6.7%	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	20,600	91,446	3.4%	12.3	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	21,800	91,399	3.7%	10.7	5.3%	5.4%	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	24,700	91,529	3.9%	4.4	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	161,770	-	25.6%	9.7	-	-	-	-	-
取得資産 第3期	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	16,800	31,022	2.6%	10.5	4.8%	4.5%	83.0%	5.9%	大林組
	M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	17,000	63,973	2.7%	9.6	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	24,500	106,135	4.1%	5.6	5.3%	5.0%	84.8%	2.7%	前田建設工業
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	7,200	40,520	1.1%	9.2	6.6%	6.9%	100.0%	3.2%	西松建設
	第3期取得資産合計 / 平均			54,070	65,500	-	10.5%	8.2	-	-	-	-	-
取得資産 第4期	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	9,500	42,005	1.6%	3.8	5.4%	5.9%	100.0%	9.0%	西松建設
	B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	10,000	32,500	1.6%	7.7	5.3%	5.1%	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	14,900	75,493	2.6%	4.0	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	10,300	39,527	1.8%	4.2	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	7,330	32,511	1.2%	4.0	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	52,030	-	8.8%	4.7	-	-	-	-	-
取得資産 第7期	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	13,800	69,432	2.4%	3.7	5.2%	5.4%	100.0%	3.6%	大成建設
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,590	37,165	1.4%	3.1	5.1%	5.5%	100.0%	4.5%	西松建設
	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	18,500	78,087	3.4%	2.9	4.8%	5.1%	100.0%	3.5%	フジタ
	B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,180	26,353	0.9%	2.2	5.7%	5.9%	100.0%	1.4%	西松建設
第7期取得資産合計 / 平均				42,140	45,070	-	8.2%	3.1	-	-	-	-	-
取得資産 第9期	M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	9,970	52,982	1.8%	9.5	5.4%	4.8%	88.2%	0.3%	竹中工務店
	B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,400	34,158	1.5%	1.1	5.3%	5.3%	100.0%	0.3%	フジタ
	B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	14,400	62,468	2.7%	1.1	5.1%	5.2%	100.0%	0.3%	フジタ
第9期取得資産合計 / 平均				30,620	32,770	-	5.9%	3.7	-	-	-	-	-
取得資産 第10期	M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	13,900	58,159	2.6%	1.7	4.4%	4.7%	100.0%	4.6%	安藤・間
	M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	39,700	154,182	7.4%	1.2	4.5%	4.5%	95.6%	2.1%	清水建設
	B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,010	19,699	0.8%	0.6	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%	フジタ
第10期取得資産合計 / 平均				55,830	57,610	-	10.8%	1.3	-	-	-	-	-
合計 / 平均 (37物件)				516,770	610,150	2,443,505	100.0%	7.0	5.3%	5.4%	97.3%	1.2%	-

Ⅶ. Appendix 鑑定評価の概要

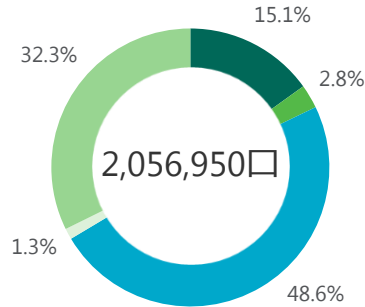
物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第10期末						第9期末	
			鑑定価格 (百万円)		直接還元利回り (%)		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円) ⁽²⁾	直接還元利回り (%) ⁽²⁾
				第9期末との差		第9期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	43,200	500	4.0	-0.1	32,499	10,700	42,700	4.1
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	33,700	600	4.3	-0.1	26,236	7,463	33,100	4.4
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	32,900	400	4.6	-0.1	23,720	9,179	32,500	4.7
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	31,000	500	4.5	-0.1	23,449	7,550	30,500	4.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,300	100	4.6	-0.1	12,536	2,763	15,200	4.7
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	16,900	400	4.9	-0.1	11,657	5,242	16,500	5.0
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	8,700	360	4.6	-0.1	6,051	2,648	8,340	4.7
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,270	110	4.7	-0.1	4,225	1,044	5,160	4.8
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,770	80	4.8	-0.1	2,847	922	3,690	4.9
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,660	90	4.8	-0.1	3,606	1,053	4,570	4.9
第1期取得資産合計		156,150	195,400	3,140	-	-	-	-	192,260	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	36,500	800	3.8	-0.1	29,110	7,389	35,700	3.9
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	28,300	700	4.3	-0.1	20,820	7,479	27,600	4.4
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,800	200	4.2	-0.1	10,611	3,188	13,600	4.3
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	10,200	360	4.9	-0.2	8,072	2,127	9,840	5.1
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,870	220	4.9	-0.2	4,497	1,372	5,650	5.1
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,600	-	4.6	0	17,064	3,535	20,600	4.6
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,800	-	4.6	0	18,326	3,473	21,800	4.6
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	24,700	500	4.2	-0.1	18,948	5,751	24,200	4.3
第2期取得資産合計		132,430	161,770	2,780	-	-	-	-	158,990	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	16,800	300	3.8	-0.1	13,268	3,531	16,500	3.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	17,000	100	4.2	-0.1	13,119	3,880	16,900	4.3
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	24,500	800	4.5	-0.1	19,856	4,643	23,700	4.6
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	7,200	300	5.1	-0.2	5,190	2,009	6,900	5.3
第3期取得資産合計		54,070	65,500	1,500	-	-	-	-	64,000	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	9,500	300	4.6	-0.2	7,814	1,685	9,200	4.8
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,000	220	4.3	-0.1	8,076	1,923	9,780	4.4
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,900	300	4.6	-0.1	13,149	1,750	14,600	4.7
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	10,300	100	4.4	-0.1	8,823	1,476	10,200	4.5
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,330	130	4.8	-0.1	6,143	1,186	7,200	4.9
第4期取得資産合計		45,530	52,030	1,050	-	-	-	-	50,980	-
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,800	300	4.7	-0.1	12,396	1,403	13,500	4.8
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,590	120	4.7	-0.1	6,969	620	7,470	4.8
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,500	200	4.5	-0.1	17,399	1,100	18,300	4.6
B-10	プロロジスパーク仙台5	4,820	5,180	10	5.2	-0.2	4,694	485	5,170	5.4
第7期取得資産合計		42,140	45,070	630	-	-	-	-	44,440	-
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	9,970	510	4.7	-0.2	9,144	825	9,460	4.9
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,400	430	4.8	-0.1	7,590	809	7,970	4.9
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	300	4.8	-0.1	13,565	834	14,100	4.9
第9期取得資産合計		30,620	32,770	1,240	-	-	-	-	31,530	-
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	13,900	300	4.3	-0.1	13,648	251	13,600	4.4
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	39,700	1,400	4.3	-0.1	38,472	1,227	38,300	4.4
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,010	80	4.8	-0.1	3,935	74	3,930	4.9
新規取得資産合計		55,830	57,610	1,780	-	-	-	-	55,830	-
ポートフォリオ合計 (37物件)		516,770	610,150	12,120	-	-	-	-	598,030	-

Ⅶ. Appendix 有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 ⁽²⁾	摘要
短期 借入金	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	6,300	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR） + 0.17% ⁽³⁾	2017年8月8日	2018年8月8日	
	三井住友銀行、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	0.8101% ⁽⁴⁾	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、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% ⁽³⁾	2014年11月27日	2019年11月27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	7,300	0.0757% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2021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、農林中央金庫、りそな銀行、あおぞら銀行	14,000	0.2236% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2021年4月28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	6,000	0.1726% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	14,000	0.5749% ⁽⁴⁾	2015年3月30日	2022年3月31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、農林中央金庫、りそな銀行、あおぞら銀行	10,000	0.262% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2022年4月28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、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% ⁽⁴⁾	2016年3月15日	2023年3月15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、 日本政策投資銀行	20,000	0.3125% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2023年4月28日	
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、 日本政策投資銀行	10,000	0.39% ⁽⁴⁾	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	6,000	0.3725% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2024年4月30日	
	三井住友銀行、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、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、伊予銀行	4,000	0.528% ⁽⁴⁾	2016年12月20日	2024年12月20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	23,300	0.4369% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2025年4月28日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行、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、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ信託銀行、伊予銀行	9,400	0.7167% ⁽⁴⁾	2016年12月20日	2026年12月18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	0.6327% ⁽⁴⁾	2017年4月28日	2027年4月28日	
	第1回無担保投資法人債	2,000	0.338%	2014年11月27日	2019年11月27日	
	第2回無担保投資法人債	3,000	0.93%	2014年11月27日	2024年11月27日	
	第3回無担保投資法人債	2,000	0.18%	2017年6月15日	2021年6月15日	
投資 法人債	第4回無担保投資法人債	1,500	0.28%	2017年6月15日	2023年6月15日	
	第5回無担保投資法人債	2,500	0.50%	2017年6月15日	2027年6月15日	
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.86%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	合計	194,500	-	-	-	

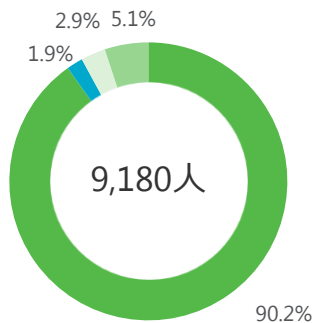
VII. Appendix 投資主の状況

所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ 310,240口
■ 個人・その他 57,017口
■ 金融機関（証券会社を含む） 999,214口
■ その他の法人 26,193口
■ 外国法人等 664,286口

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他 8,277人
■ 金融機関（証券会社を含む） 174人
■ その他国内法人 263人
■ 外国法人等 466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)	330,789	16.08%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的 会社	308,240	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	261,412	12.70%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	73,870	3.59%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	71,577	3.47%
6	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	51,527	2.50%
7	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	37,653	1.83%
8	ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	25,630	1.24%
9	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	25,478	1.23%
10	ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	24,030	1.16%
合計		1,210,206	58.83%

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
 2013-2017年 プロロジス・グループでは日本全国24施設で太陽光発電システムを導入
 合計発電出力：32.2MW（2017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
茨木



プロロジスパーク尼崎1
プロロジスパーク尼崎2



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク
習志野4



プロロジスパーク
習志野5



プロロジスパーク北本



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク春日井



プロロジスパーク川西



プロロジスパーク尼崎3



プロロジスパーク
鳥栖2



プロロジスパーク
鳥栖4



プロロジスパーク
北名古屋



プロロジスパーク
吉見



プロロジスパーク
成田1-D

VII. 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～

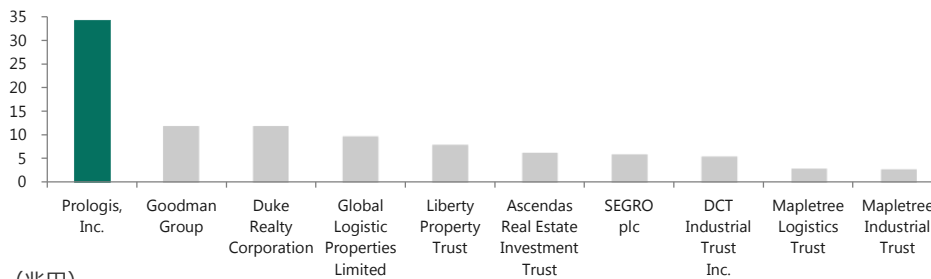
- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（創業30年超、本社サンフランシスコ）
- 世界19ヶ国で約6,400万m²、約3,319棟の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる約5,200社以上の企業に物流施設を賃貸

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～

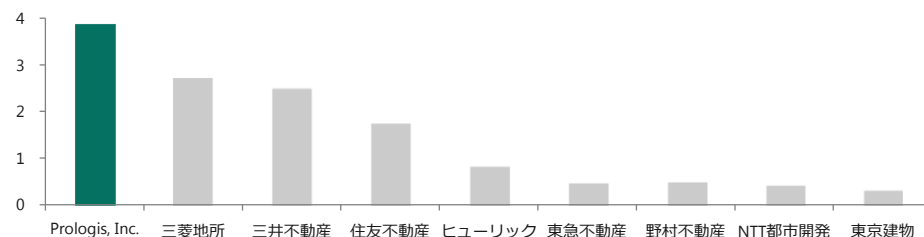
- 2002年から2017年11月末日までの間に全国で90物件、約540万m² ⁽¹⁾の物流施設を開発
- 日本における先進的大型物流施設の開発シェアは約26%（第1位）
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

時価総額比較 (2)

(十億米ドル)

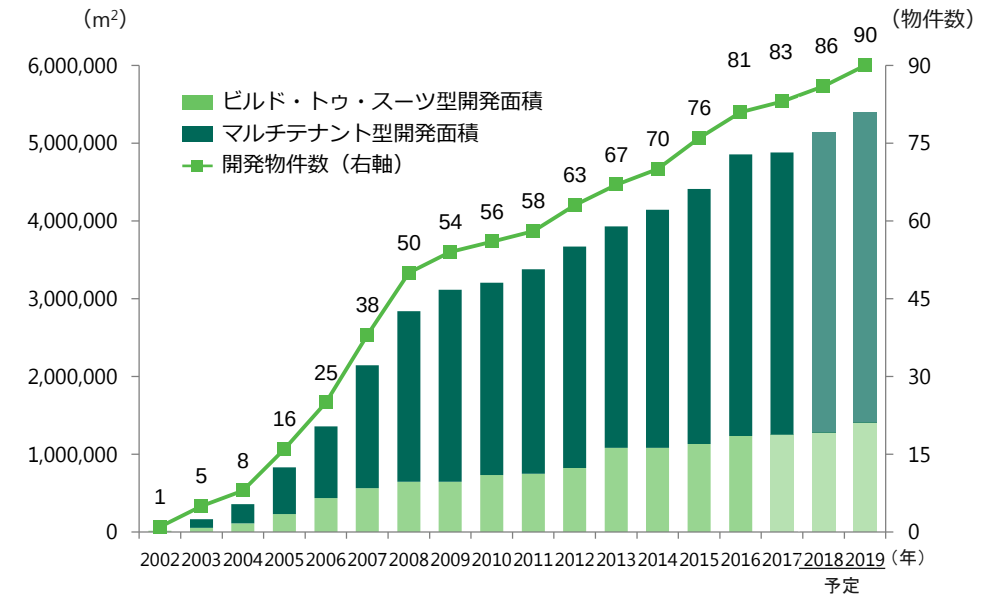


(兆円)



10年を超える開発実績

(m²)



VII. 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⁾	32,920百万米ドル
運営施設数	3,319棟（19ヶ国）
運営延床面積 ⁽²⁾	約6,400万m ²
取引先数 ⁽²⁾	約5,200社
総所有・運営資産額 ⁽²⁾	77,225百万米ドル
格付け	A3（Moody's） A-（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

損益計算書

（単位：百万米ドル）	2014/12	2015/12	2016/12	2017/9 ⁽⁴⁾
売上高	1,760	2,197	2,533	1,395
対前年比	0.6%	24.8%	15.3%	15.5%
EBITDA	1,630	1,936	2,222	1,149
EBITDAマージン	92.6%	88.1%	87.7%	82.4%
営業利益	319	380	668	437
営業利益率	18.1%	17.3%	26.4%	31.3%
純利益	622	862	1,203	470
純利益率	35.3%	43.7%	47.5%	33.7%
FFO	953	1,181	1,400	808
AFFO ⁽³⁾	903	1,288	1,405	751

貸借対照表

（単位：百万米ドル）	2014/12	2015/12	2016/12	2017/9 ⁽⁴⁾
不動産	19,399	24,247	23,361	23,475
現金・現金同等物	350	264	807	271
有利子負債	9,337	11,627	10,608	11,082
純資産	15,183	18,420	18,458	17,860
総資産	25,775	31,395	30,250	30,150
LTV	36.2%	37.0%	35.1%	36.8%

VII. Appendix Aクラス物流施設について

本投資法人が考えるAクラス物流施設

1. 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有する
2. 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接している
3. 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア 5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4. 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えている
5. 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されている

プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

物流事業運営の効率性を考慮したプロロジス・グループのマルチテナント型物流施設の主な仕様

■ 上層階へアクセス可能な車路 / スロープ

2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造



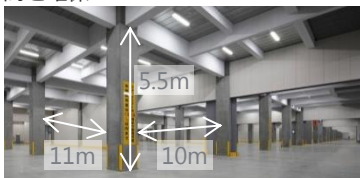
■ 車路及びトラックバス

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



■ 倉庫内スペース

柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保



■ 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能

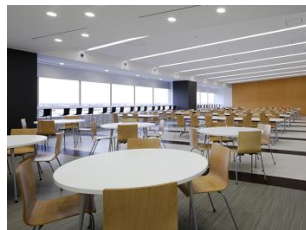
防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



施設を安全・安心・快適に利用するための追加機能

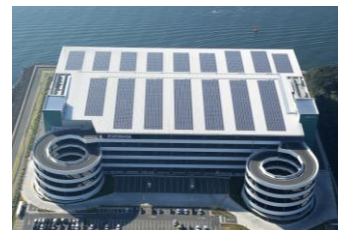
■ アメニティの充実

休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置



■ 環境配慮・省エネ対策

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



外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用

■ CASBEE認証の取得

自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の制定する「CASBEE」において新築 / 既存（簡易版）のS及びAランク認証を取得

■ 災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み

- 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
- 防災センターへの衛星電話の設置
- 災害用発電機の導入
- 全館に緊急地震速報システムの導入



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

VII. 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

プロロジスパーク尼崎1



プロロジスパーク成田1-A&B



プロロジスパーク尼崎2



防災対策工事の推進

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

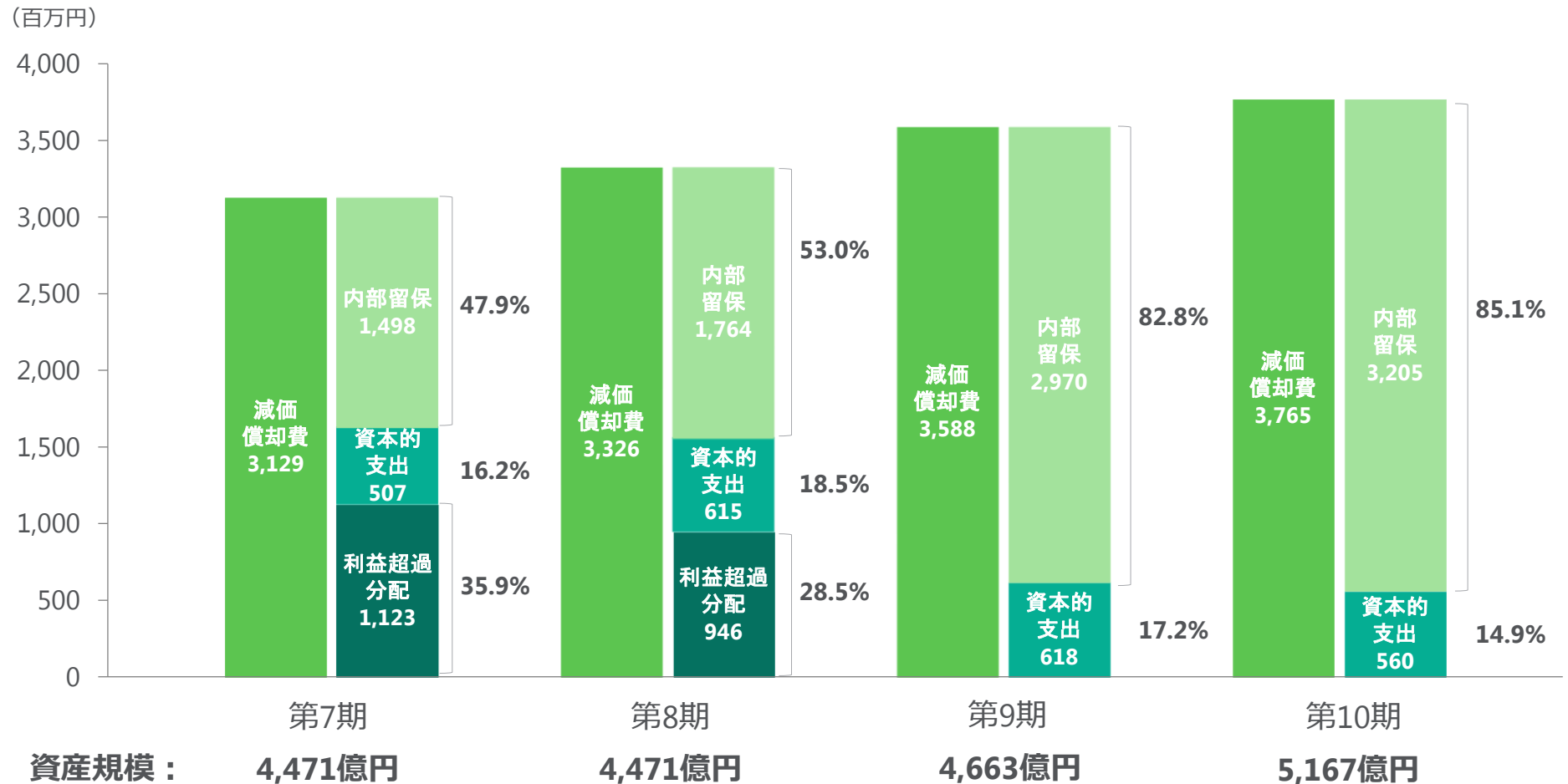


省エネルギー対策の推進

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



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⁽¹⁾



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)