



日本プロロジスリート投資法人 ご説明資料 (第3回公募増資実施後)



プロロジス・リート・マネジメント株式会社

2014年10月

Contents

I. エグゼクティブ・サマリー	1
1. 新規取得資産	2
2. 第3回公募増資	3
3. 主要指標の推移	4
II. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	5
III. 第4期(2014年11月期)及び第5期(2015年5月期)の業績予想	14
IV. 成長戦略	16
1. 物流不動産マーケットの概況	17
2. 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略	18
3. 外部成長戦略	19
4. 内部成長戦略	20
5. 財務戦略	21
V. 企業としての責任への取組み	22
VI. Appendix	26

- 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. エグゼクティブ・サマリー

I. エグゼクティブ・サマリー

1. 新規取得資産

取得価格の合計	平均築年数	平均NOI利回り	稼働率	グローバル・マーケット所在物件比率 ⁽³⁾
455億円	1.2年	5.2% ⁽¹⁾ / 5.6% ⁽²⁾	100.0%	100.0%



M-20 プロロジスパーク川島2

取得価格	8,180百万円	所在地	埼玉県比企郡
築年数	0.3年	稼働率	100.0%
延床面積	43,245.27㎡	NOI利回り	5.4% ⁽¹⁾ / 5.7% ⁽²⁾



B-08 プロロジスパーク尼崎3

取得価格	9,090百万円	所在地	兵庫県尼崎市
築年数	0.7年	稼働率	100.0%
延床面積	39,386.90㎡	NOI利回り	5.1% ⁽¹⁾ / 5.1% ⁽²⁾



B-06 プロロジスパーク海老名

取得価格	8,250百万円	所在地	神奈川県海老名市
築年数	4.2年	稼働率	100.0%
延床面積	32,487.75㎡	NOI利回り	5.2% ⁽¹⁾ / 5.4% ⁽²⁾



B-07 プロロジスパーク川西

取得価格	13,600百万円	所在地	兵庫県川西市
築年数	0.5年	稼働率	100.0%
延床面積	75,026.18㎡	NOI利回り	5.0% ⁽¹⁾ / 6.0% ⁽²⁾



B-09 プロロジスパーク神戸

取得価格	6,410百万円	所在地	兵庫県神戸市
築年数	0.5年	稼働率	100.0%
延床面積	32,043.74㎡	NOI利回り	5.6% ⁽¹⁾ / 5.8% ⁽²⁾

注 2014年8月26日時点

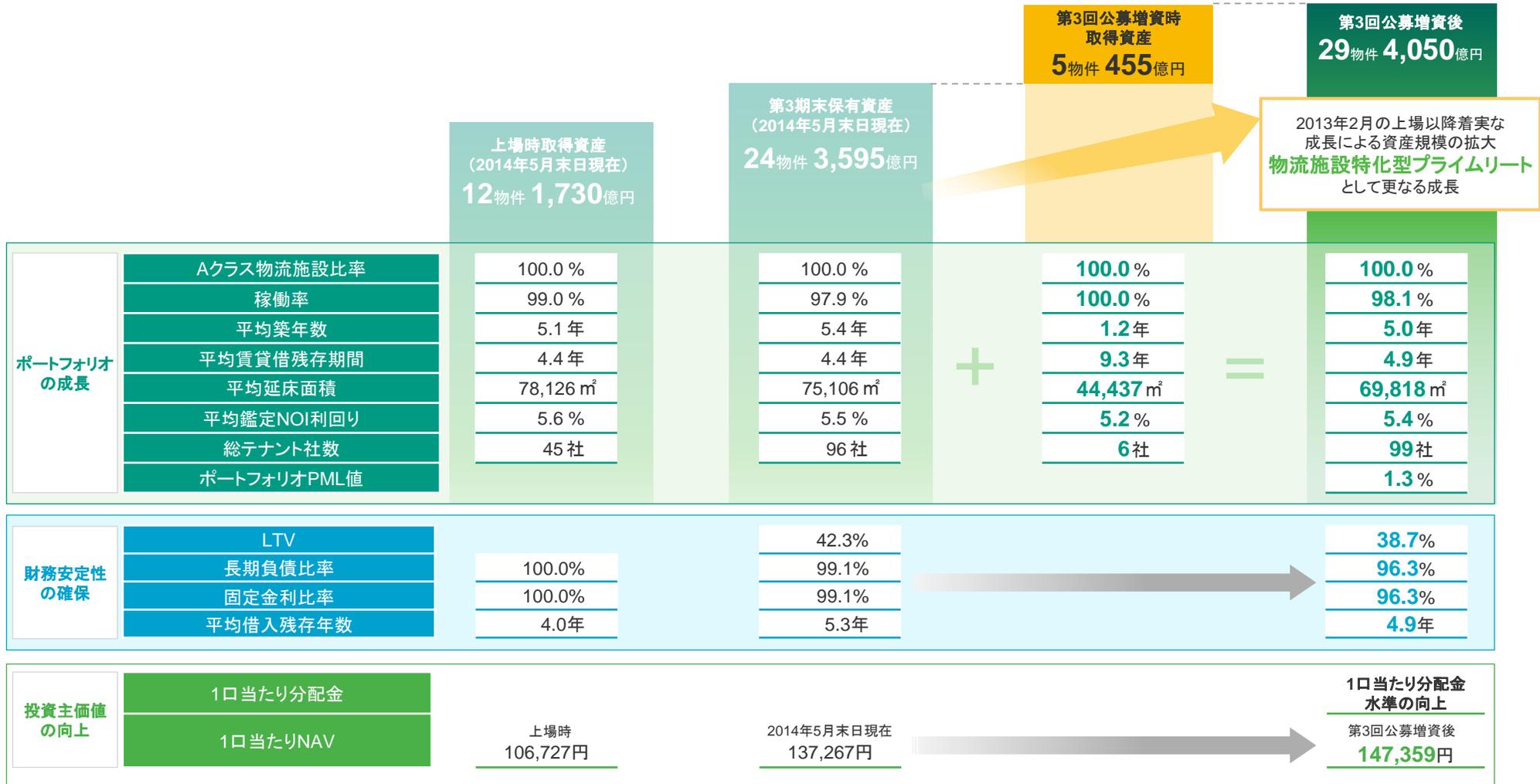
注1: 取得価格に対する鑑定NOI(2014年6月末日現在)の比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

注2: 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

注3: 「グローバル・マーケット」とは、関東エリア及び関西エリアをいいます

I. エグゼクティブ・サマリー

2. 第3回公募増資の概要

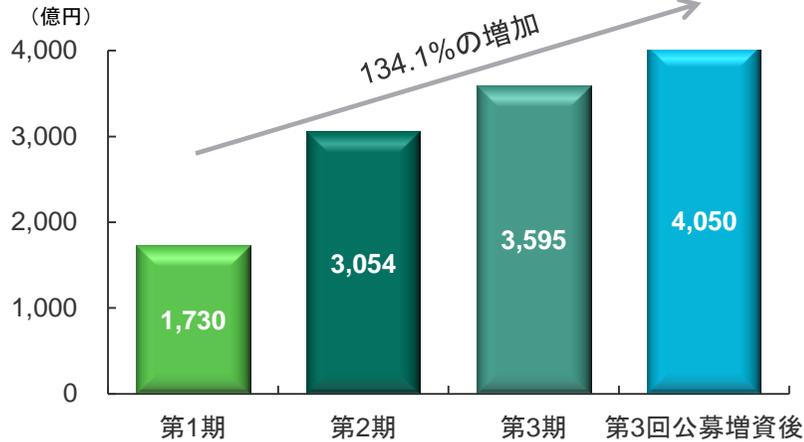


本投資法人は、プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設5物件(取得価格の合計455億円)を取得し、プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる継続的成長を実現しました

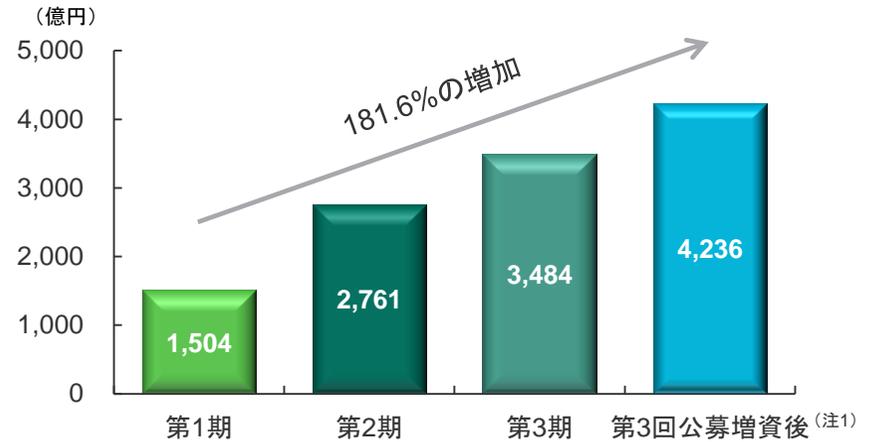
I. エグゼクティブ・サマリー

3. 主要指標の推移

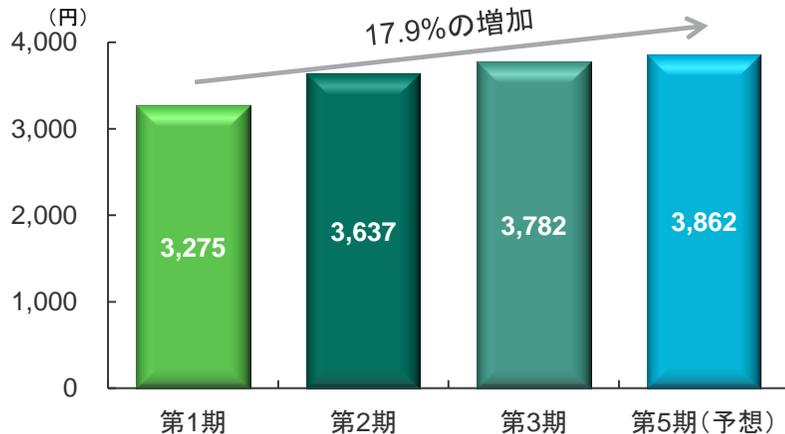
資産規模(取得価格ベース)



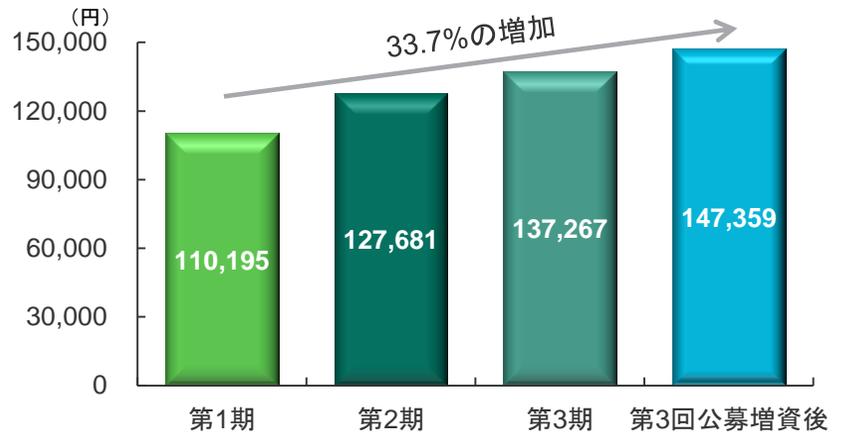
時価総額推移



1口当たり分配金(一時効果調整後) (注2、3)



1口当たりNAV(鑑定価格ベース) (注3、4)



上場以降3回にわたる公募増資を通じて、資産規模の拡大と投資口価値の向上を実現しました

注1: 2014年10月16日時点の投資口価格(244,800円)×第三者割当による新投資口発行を考慮した発行済投資口数(1,730,750口)

注2: 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(予想を含む)を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます。一時効果として大きな要素としては、固定資産税・都市計画税の資産計上効果、及び物件取得タイミングによる当該期への利益貢献期間などが挙げられます

注3: 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

注4: 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。なお、第3回公募増資後の1口当たりNAVは、[2014年5月期の純資産額-2014年5月末日時点剰余金+(2014年5月末日時点の保有資産の鑑定評価額又は調査価格の合計-2014年5月末日時点の保有資産の帳簿価額の合計)+第3回公募増資における発行価額の総額(第三者割当含む)+(新規取得資産の鑑定評価額又は調査価格の合計-新規取得資産の取得価格の合計)]÷第3回公募増資後の発行済投資口数で計算しています



Ⅱ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

Ⅱ. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

日本プロロジスリート投資法人の特徴



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

投資主価値の最大化を実現

日本プロロジスリート投資法人は、スポンサーの全面的なサポートを得て、Aクラス物流施設に重点投資します

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(1)

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 (注3):	5.0 年	平均NOI利回り:	5.4 % (注4) / 5.5 % (注5)

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3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-03	プロロジスパーク川島 25,600百万円		M-09	プロロジスパーク東京大田 29,500百万円		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-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-10	プロロジスパーク座間2 21,900百万円		M-17	プロロジスパーク横浜鶴見 13,800百万円		B-06	プロロジスパーク海老名 8,250百万円
	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		M-12	プロロジスパーク成田1-A&B 8,420百万円		M-18	プロロジスパーク大阪4 21,000百万円		B-07	プロロジスパーク川西 13,600百万円
	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		M-14	プロロジスパーク尼崎1 17,600百万円		M-19	プロロジスパーク岩沼1 5,670百万円		B-08	プロロジスパーク尼崎3 9,090百万円
	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		B-05	プロロジスパーク習志野4 20,000百万円		B-09	プロロジスパーク神戸 6,410百万円			

注1: 第3回公募増資後の数値になります

注2: 各物件に付された金額は取得価格です

注3: 2014年5月末日現在

注4: 取得価格に対する鑑定NOI(第3期末保有資産については2014年5月末日時点及び新規取得資産(5物件)については2014年6月末日時点)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

注5: 予想NOI利回りの数値です

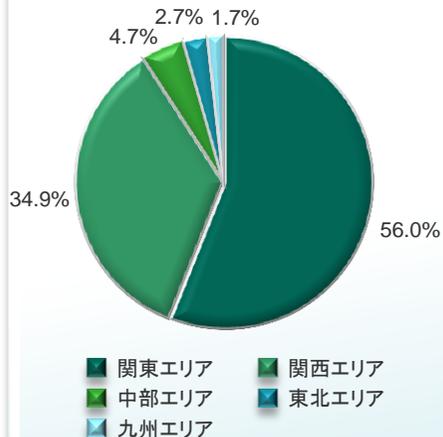
① Aクラス物流施設への重点投資

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(2)

物件タイプ別



エリア別



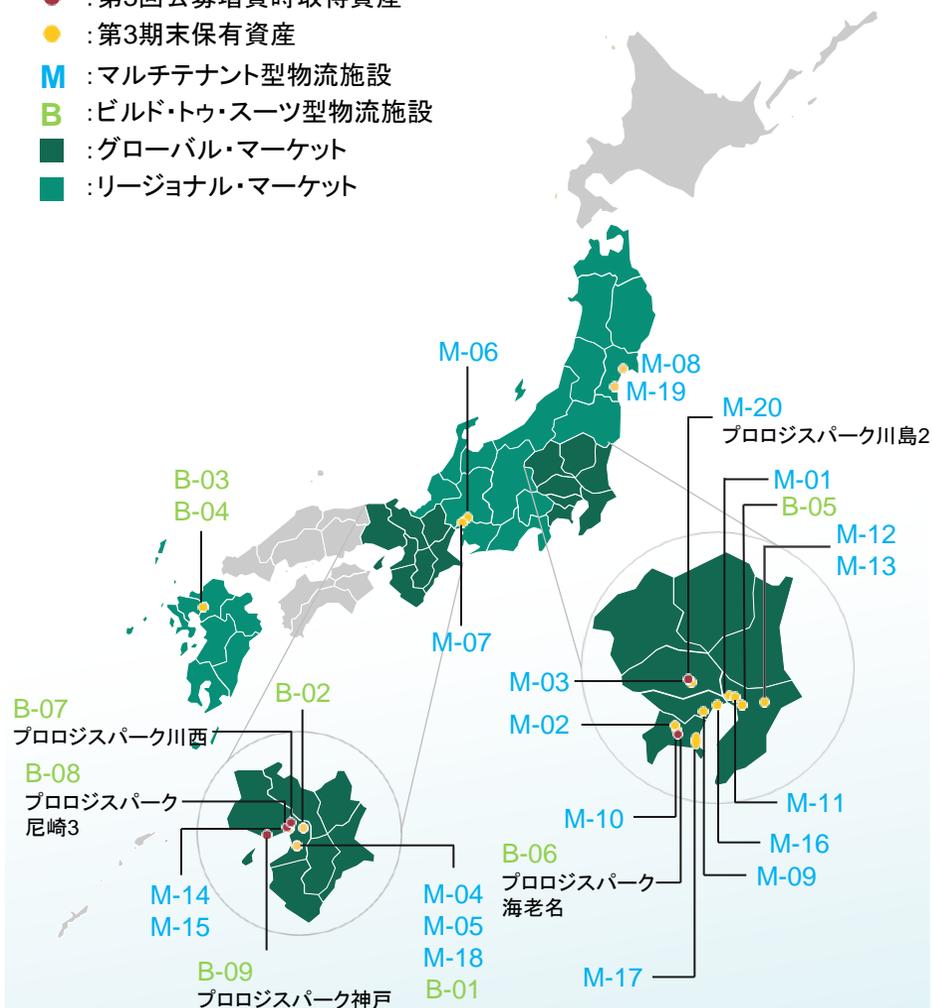
築年数別



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



注1: 2014年9月1日現在

注2: 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



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

開発中・計画中物件(例)

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(大阪市住之江区)



プロロジスパーク久山(福岡県糟屋郡)



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)



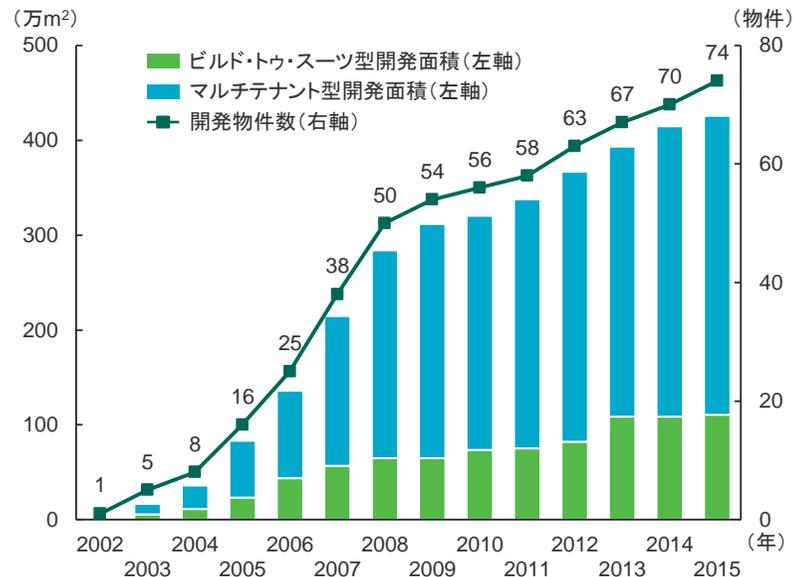
プロロジスパーク古河2(茨城県古河市)



プロロジスパーク茨木(大阪府茨木市)

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

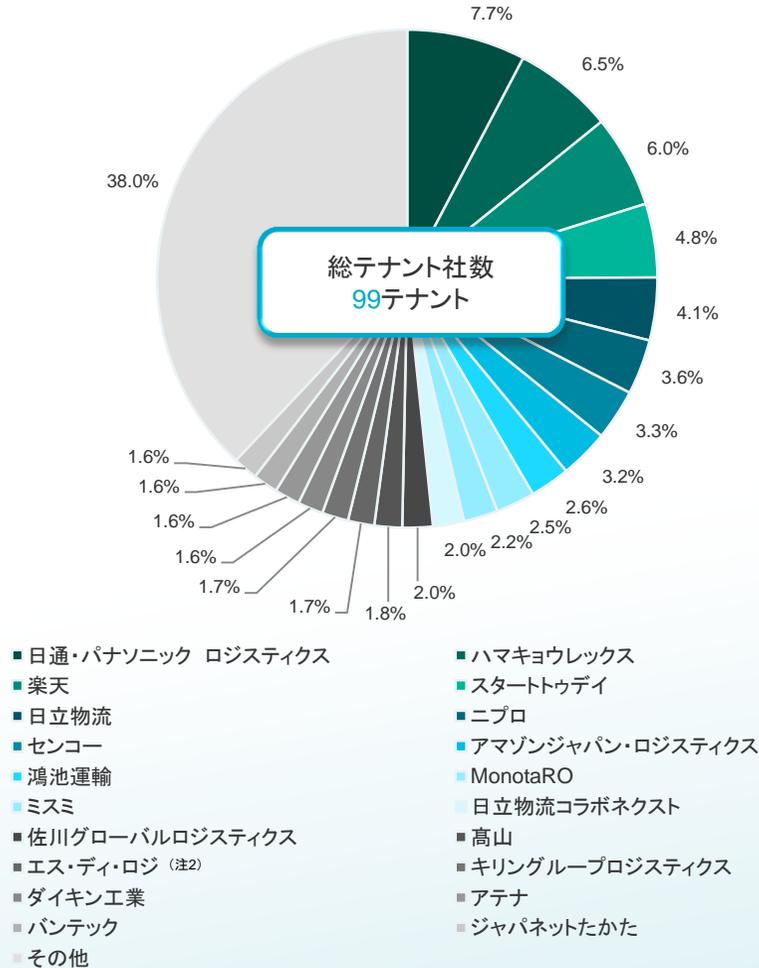
- 約12年間で**74**物件、延床面積の合計約**426万㎡**に及び
Aクラス物流施設を中心とした開発(売却済物件を含みます)
と豊富なリーシング実績の積み上げ(注2)



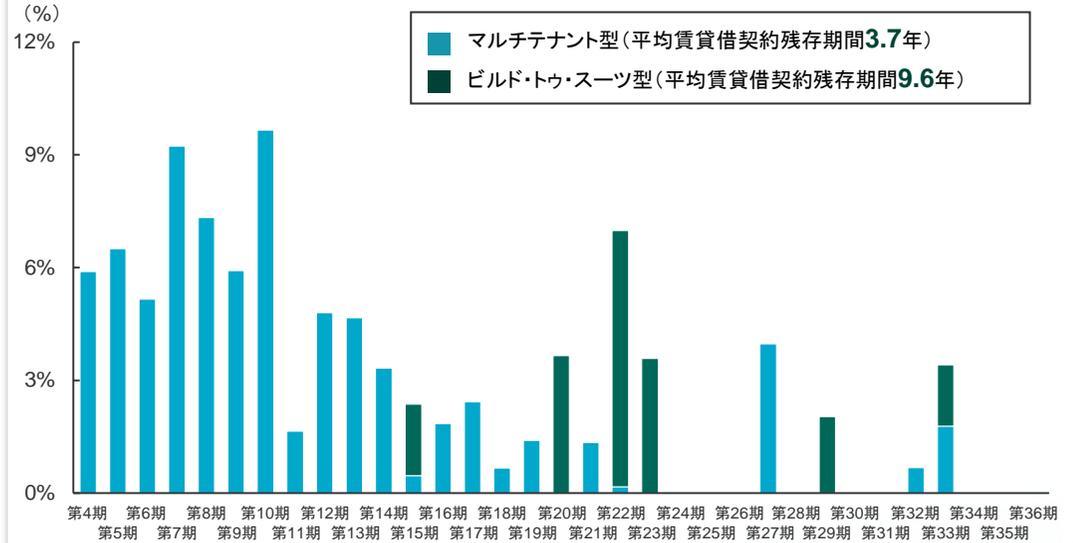
注1: *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積(予想を含む)を表しています。また、上記物件については、2014年8月26日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません
注2: 2014年5月末日現在で、株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産(売却済物件を含みます。)の物件数及び延床面積の合計です

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 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) (注3)



賃貸借契約の状況

総テナント社数	上位20テナント比率 (注4)
99社	62.0%
定期借家契約比率	平均賃貸借残存期間 (注5)
100.0%	4.9年

注1: 第3期末保有資産については2014年5月末日現在。新規取得資産(5物件)については2014年8月26日現在

注2: 2014年10月1日付で、株式会社コラボワークスは株式会社スズケンロジコム及び秋山物流サービス株式会社と合併し、株式会社エス・ディ・ロジに名称変更をしております

注3: 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

注4: 賃貸面積ベースで算出しています

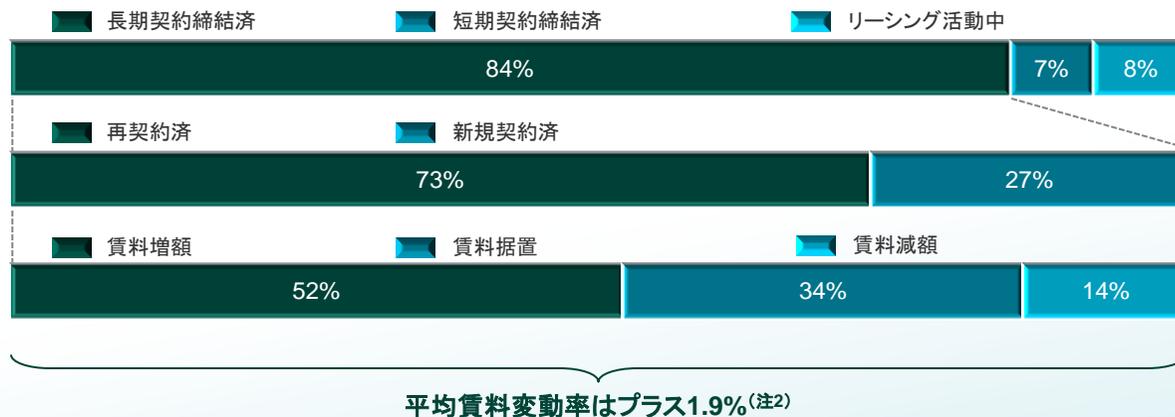
注5: 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

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～第3期及び第4期のリーシング活動結果



第3期(2014年5月期)以降の契約改定状況^(注1)

第3期及び第4期に契約期間満了を迎えた約346,000m²(総賃貸可能面積の約20%)について



稼働率推移^(注3)



注1: 2014年7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

注2: 契約月額賃料(共益費込み)で算出しています

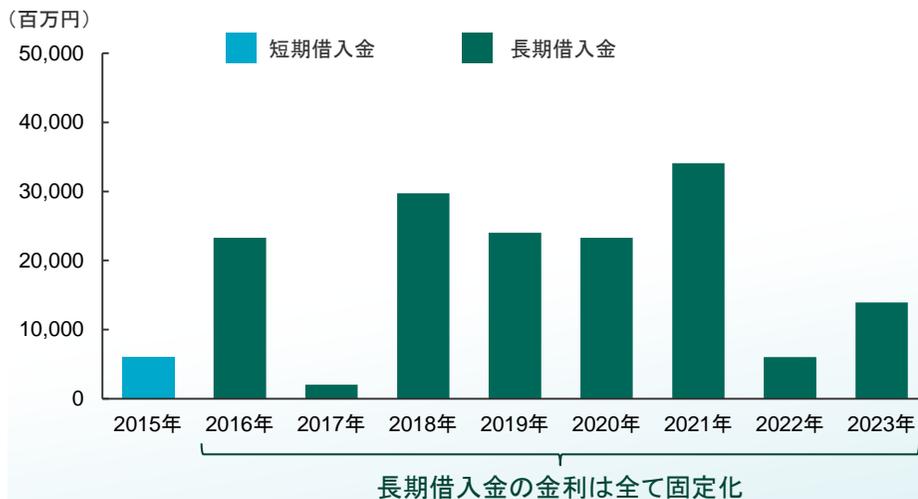
注3: 各月末日時点の実績です

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

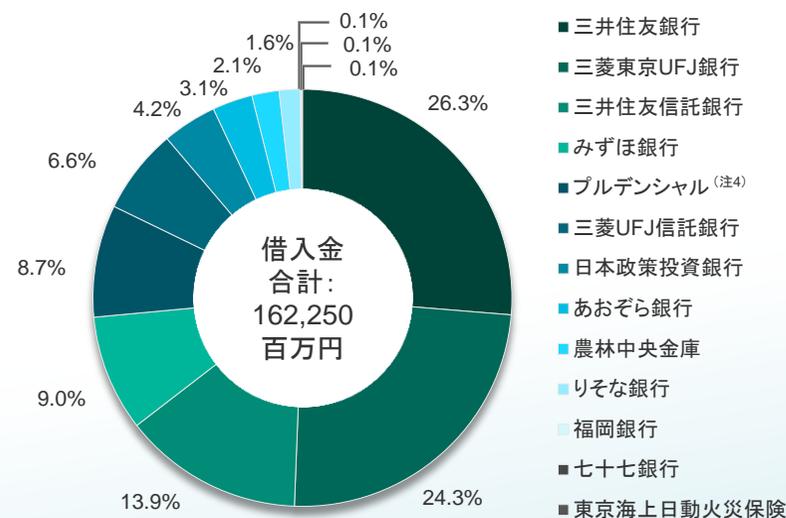
財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存年数 ^(注2)
96.3%	96.3%	4.9年
LTV ^(注3)	取引金融機関数	格付(日本格付研究所)
38.7%	13社	AA-(ポジティブ)

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



注1: 2014年9月30日現在

注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

注3: 2014年5月末日現在の会計上の有利子負債残高、2014年9月17日付で借入れた6,000百万円及び2014年9月30日付で期限前弁済をした1,450百万円の合計金を第4期末の総資産見込額で除したものです

注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^(注1)

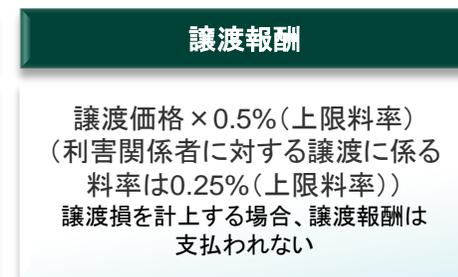
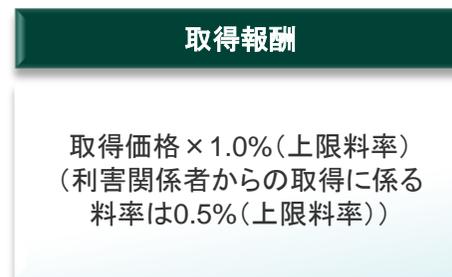
発行済投資口数の約15%を保有

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

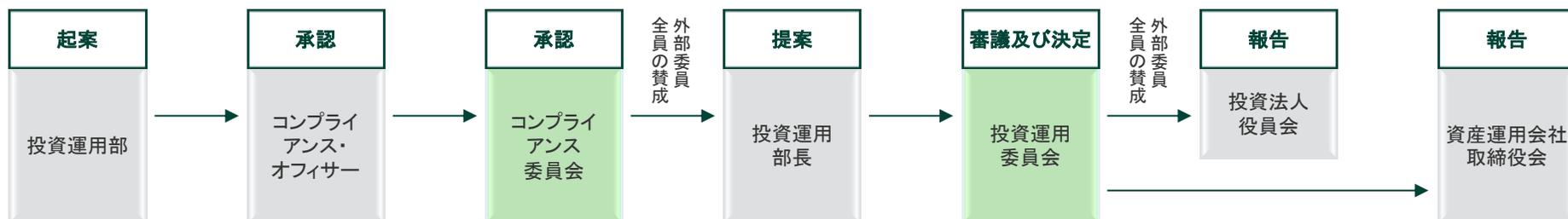
期中報酬



取得・譲渡報酬



■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー



注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



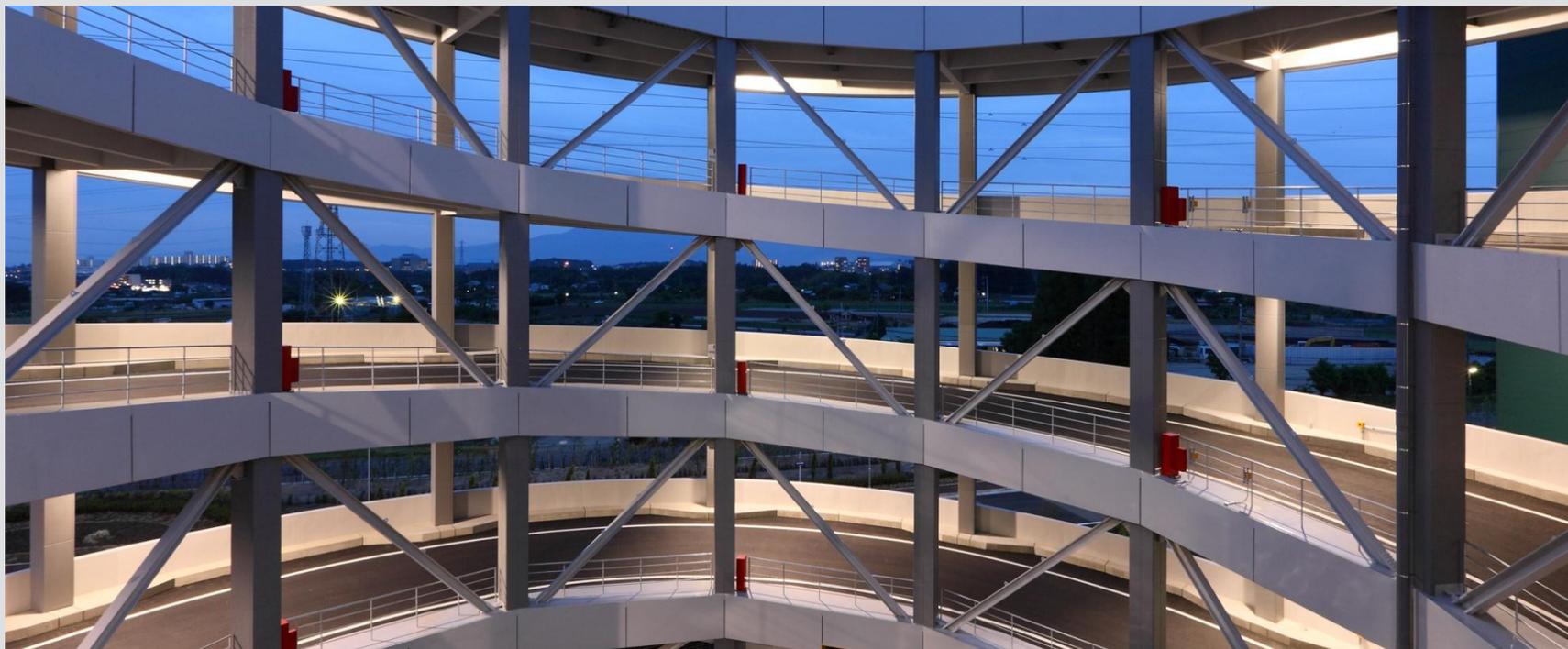
Ⅲ. 第4期(2014年11月期)及び第5期(2015年5月期)の業績予想

Ⅲ. 第4期(2014年11月期)及び第5期(2015年5月期)の業績予想 第4期及び第5期の業績予想(2014年8月26日公表)

- 第3回公募増資によって取得した新規物件を加え、保有物件数は24物件から29物件に増加
- 新規5物件に係る固定資産税、都市計画税は第5期より費用化開始

	第3期 (2014年5月期) 実績	第4期(2014年11月期)		第5期(2015年5月期)
		予想	第3期実績比	予想
運用状況(百万円)				
営業収益	12,693	13,532	+839	14,254
営業利益	6,322	6,533	+210	6,935
経常利益	5,186	5,365	+178	5,871
当期純利益	5,185	5,400	+214	5,870
1口当たり分配金(円)				
1口当たり分配金(合計)	3,793	3,700	△93	3,874
1口当たり分配金	3,316	3,120	△196	3,391
利益超過分配金	477	580	+103	483

第4期及び第5期についても引き続き安定的な運用を見込んでいます

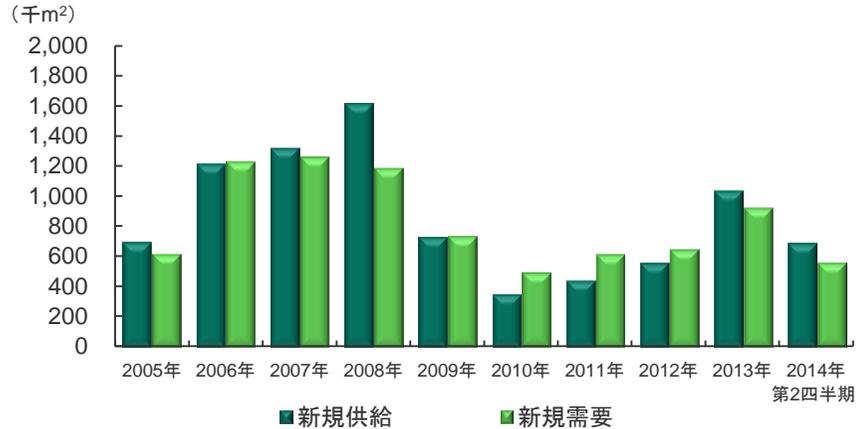


IV. 成長戦略

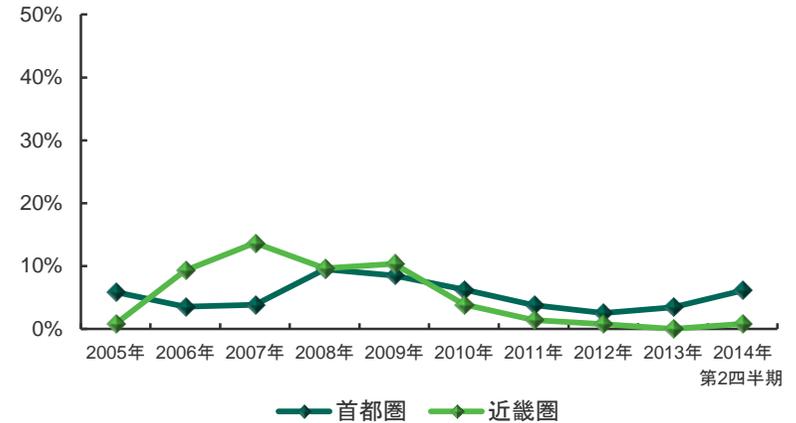
IV. 成長戦略

1. 物流不動産マーケットの概況

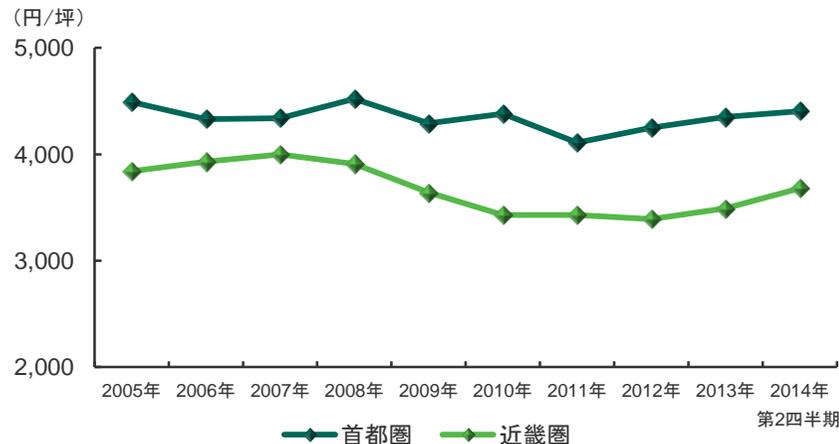
首都圏における物流施設の需給動向の推移(注1)



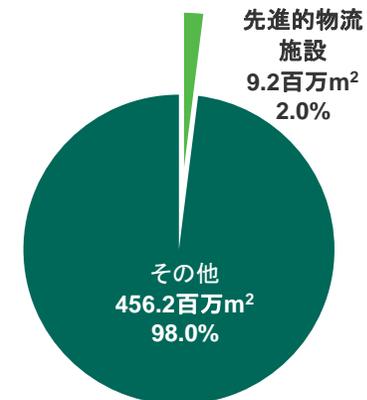
首都圏及び近畿圏における空室率の推移(注1)



首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移(注2)



先進的物流施設のシェア(注3)



出所: シービーアールイー

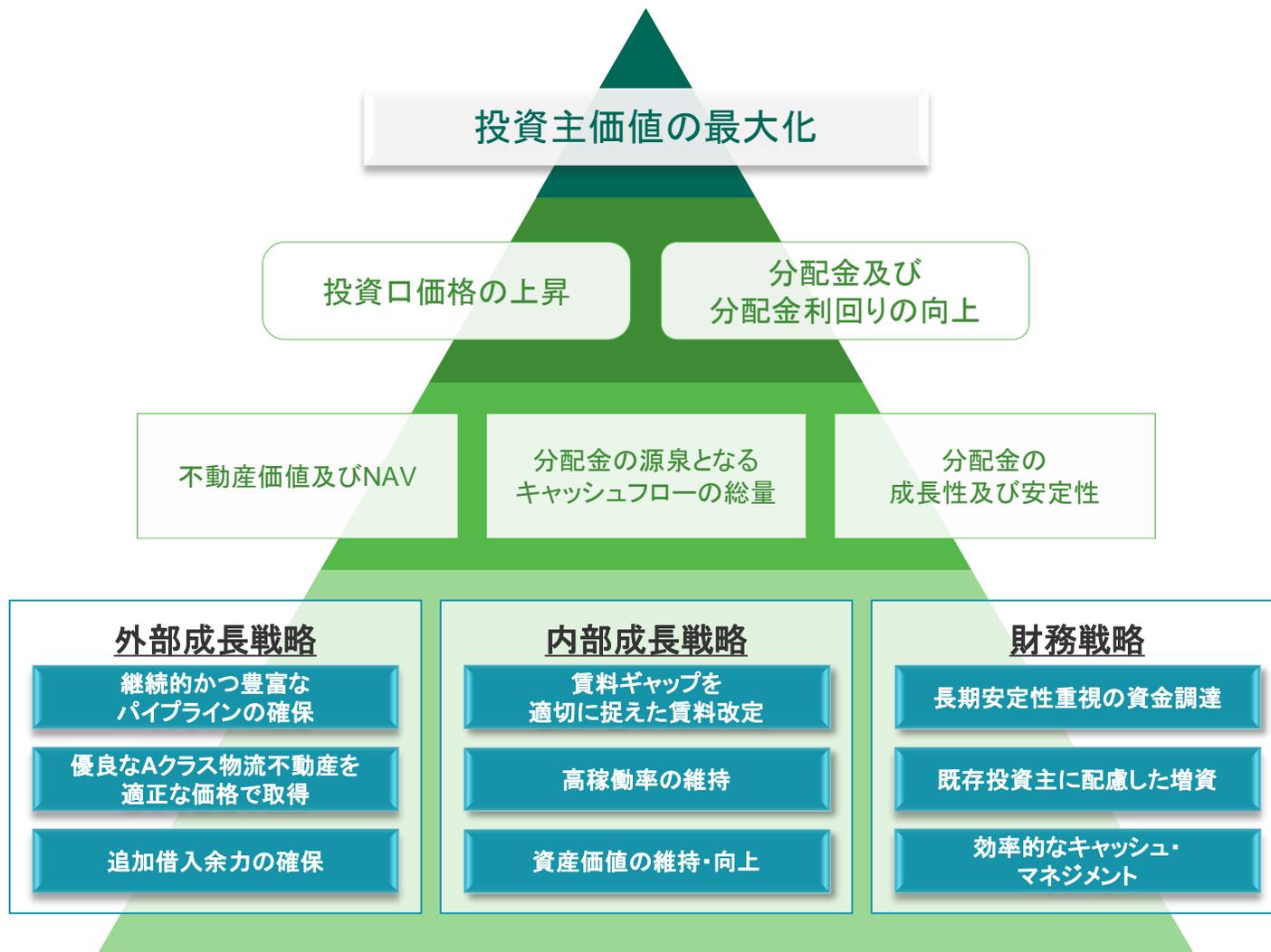
注1: 延床面積5,000m²以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設が調査対象です

注2: 募集面積1,000坪以上を対象に調査しています

注3: 2013年3月現在における全国に所在する自社所有分を含むすべての物流施設の総延床面積に対する特定の先進的物流施設の延床面積が占める割合を記載しています。「先進的物流施設」とは、延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社が開発した、原則として床荷重1.5トン/m²以上、天井高5.5m以上、柱間隔10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます

IV. 成長戦略

2. 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略



IV. 成長戦略

3. 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)の活用



IV. 成長戦略

4. 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)

IV. 成長戦略

5. 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
- 投資法人債発行の検討

▶ 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





V. 企業としての責任への取組み

VI. 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

環境への取り組み

- 再生可能エネルギーの積極的活用
- 業界のグローバルリーダーとして、環境負荷を低減した物流施設を積極的に開発・提供

企業の社会的責任

- 物流施設の開発・運営を通じて、地域社会と地域環境に貢献
- ボランティアや寄付活動などの社会貢献活動に積極的に参加

企業倫理とガバナンス

- 信頼と誠実に基づいたコーポレート・ガバナンスを採用
- 企業倫理トレーニングの実施



VI. 企業としての責任への取組み 環境への取組み

再生可能エネルギーの積極的活用

- 太陽光発電システム導入物件数: **13物件**(注)
- 合計発電出力: **14.8MW**(注)



環境負担低減への取組み

- 省エネルギーへの取組み:
 - 建物断熱性能を向上させる断熱パネルを外壁に使用
 - 高効率照明器具や人感センサーを採用、点滅区分の設定など
- 充実した緑化計画による豊かな環境の創造
- 建物の長期使用を実現する施設づくり・メンテナンス
- CASBEE認証の取得



注: 保有物件24物件中、2014年秋導入予定の4物件(プロジスパーク習志野4、プロジスパーク尼崎1、プロジスパーク尼崎2、プロジスパーク鳥栖4)を含みます

VI. 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

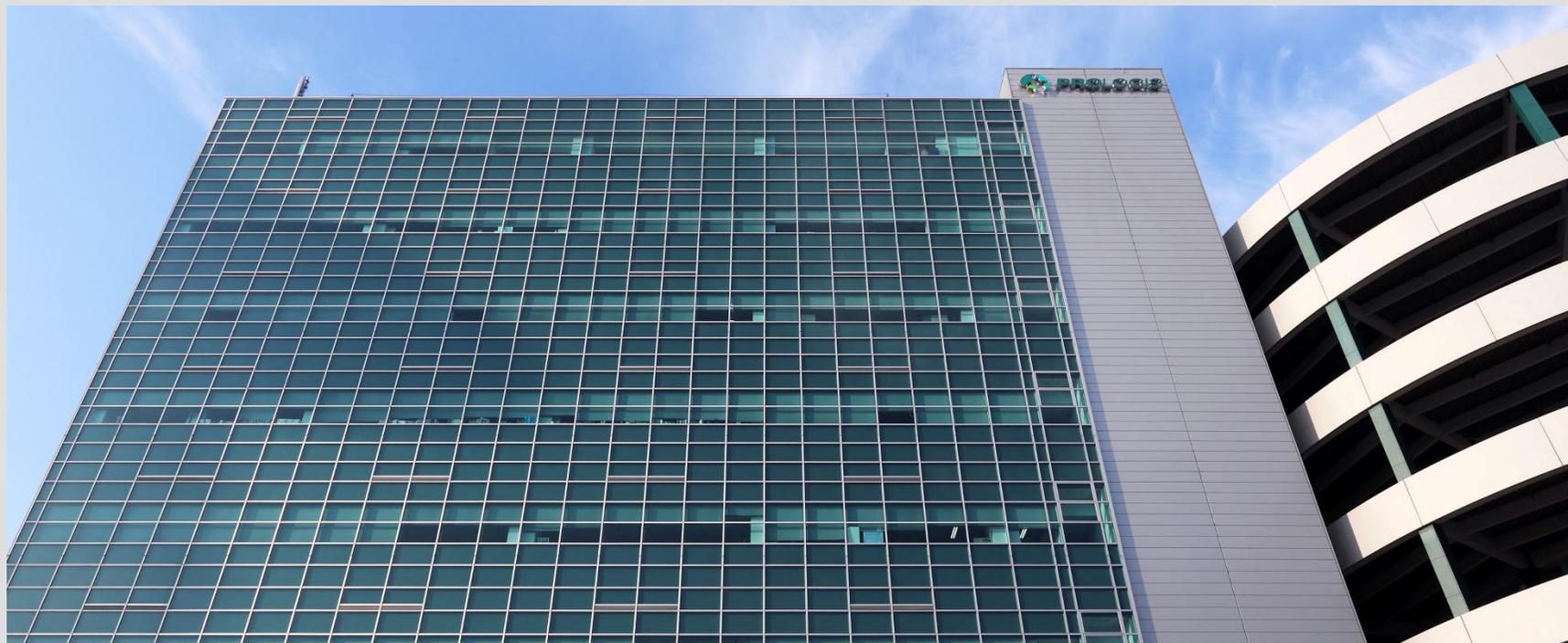
地域の教育活動への協力

- 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



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



VI. Appendix

J-REIT市場における規模比較

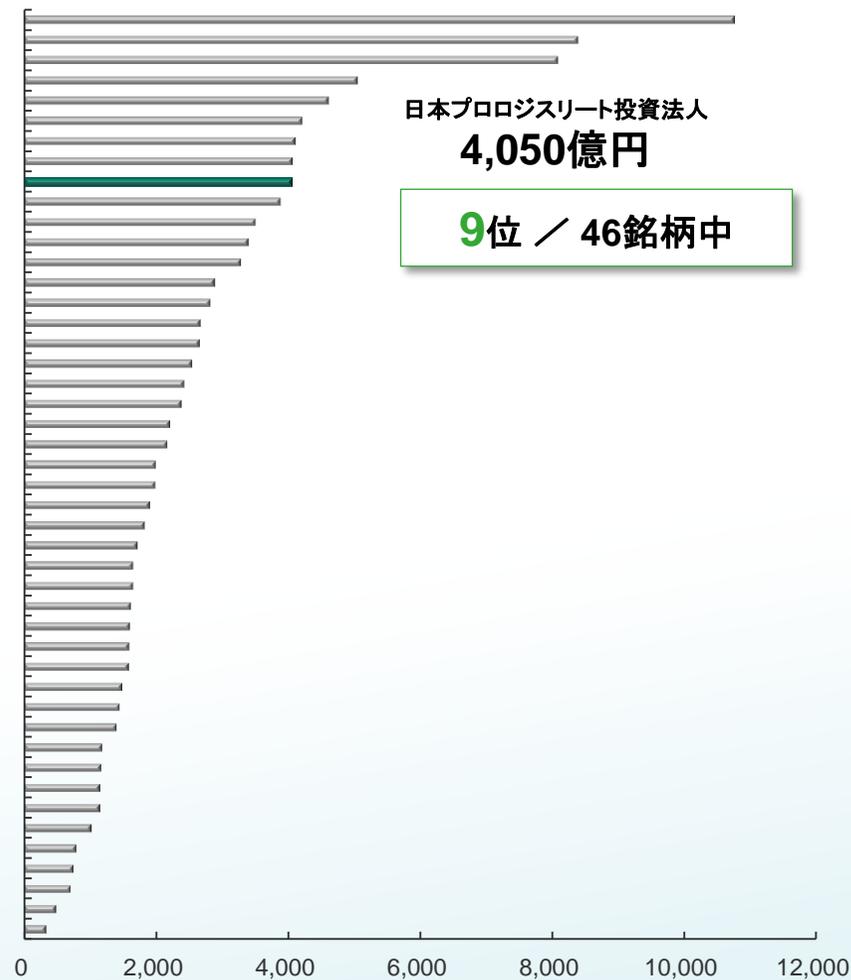
時価総額

(億円)



資産規模(取得価格ベース)

(億円)



注: 2014年10月16日時点の投資口価格(244,800円)×第三者割当による新投資口発行を考慮した発行済投資口数(1,730,750口)

第3期決算概要

- 第2回公募増資で取得した新規4物件を追加して、運用資産を計24物件3,595億円に拡大

- 高いポートフォリオの稼働率を維持
 - 期中平均稼働率: 98.6%
 - 期末稼働率: 97.9%

- 当期純利益は5,185百万円(予想比+3.8%)

- 1口当たり分配金(合計)は3,793円(予想比+118円)

■ 主な増益要因

- 高稼働率の維持、運営費用の減少によるNOIの増加
- 新規取得物件の設備の減価償却費が想定より減少
- その他一般経費等の削減効果

■ 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、173億円の含み益が発生

	第3期 (2014年5月期)			第2期 (2013年11月期)
	予想 (2014年1月17日 時点)(A)	実績(B)	(B) - (A)	実績
運用状況(百万円)				
営業収益	12,670	12,693	+22	10,113
営業利益	6,150	6,322	+172	5,622
経常利益	4,994	5,186	+192	4,643
当期純利益	4,993	5,185	+192	4,642
1口当たり分配金(円)				
1口当たり分配金(合計)	3,675	3,793	+118	3,761
1口当たり分配金	3,192	3,316	+124	3,328
利益超過分配金	483	477	△6	433
各種指標(百万円)				
NOI	10,010	10,124	+114	8,771
LTV	42.3%	42.3%	±0%	43.0%
総資産	372,414	374,176	+1,762	323,487
有利子負債	157,700	158,115	+415	139,200
AFFO	7,650	7,828	+177	6,881
AFFOペイアウトレシオ	75.2%	75.8%	+0.6%	76.3%

第3期決算において、1口当たり分配金は予想を118円上回る3,793円を実現しました

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

第3期(2014年5月期) 貸借対照表

資産の部	第2期末(千円)	第3期末(千円)
I 流動資産		
現金及び預金	11,342,639	10,675,183
信託現金及び信託預金	2,470,176	4,125,965
営業未収入金	70,365	122,684
前払費用	273,385	307,133
繰延税金資産	17	18
未収消費税等	3,090,720	900,387
その他	2,042	164
流動資産合計	17,249,346	16,131,536
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
建物	7,386,939	7,296,903
構築物	234,263	224,978
工具、器具及び備品	5,013	4,761
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	166,726,277	192,681,284
信託構築物	2,825,020	3,352,617
信託工具、器具及び備品	298,583	348,594
信託その他	31	26
信託土地	123,657,601	149,135,600
有形固定資産合計	304,967,936	356,878,970
2. 無形固定資産		
信託その他	870	3,013
無形固定資産合計	870	3,013
3. 投資その他の資産		
長期前払費用	1,196,036	1,097,200
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	—	400
投資その他の資産合計	1,206,036	1,107,600
固定資産合計	306,174,843	357,989,585
III 繰延資産		
創立費	63,802	55,657
繰延資産合計	63,802	55,657
資産合計	323,487,992	374,176,778

負債の部	第2期末(千円)	第3期末(千円)
I 流動負債		
営業未払金	214,221	710,561
短期借入金	3,400,000	1,450,000
未払金	20,279	21,088
未払費用	1,033,617	1,217,329
未払法人税等	797	749
前受金	1,774,004	2,106,431
その他	1,019,994	743,165
流動負債合計	7,462,913	6,249,325
II 固定負債		
長期借入金	135,800,000	142,200,000
信託長期借入金	—	14,465,972
預り敷金及び保証金	247,191	247,191
信託預り敷金及び保証金	7,390,184	8,552,196
その他	3,752	2,297
固定負債合計	143,441,128	165,467,658
負債合計	150,904,042	171,716,984
純資産の部		
I 投資主資本		
1. 出資総額	167,941,285	197,274,196
2. 剰余金		
当期末処分利益	4,642,664	5,185,598
剰余金合計	4,642,664	5,185,598
投資主資本合計	172,583,950	202,459,794
純資産合計	172,583,950	202,459,794
負債純資産合計	323,487,992	374,176,778



第3期(2014年5月期) 損益計算書

	第2期(千円)	第3期(千円)
営業収益		
賃貸事業収入	9,333,616	11,774,310
その他賃貸事業収入	779,653	919,123
営業収益合計	10,113,269	12,693,433
営業費用		
賃貸事業費用	3,464,898	5,188,020
資産運用報酬	954,234	1,090,418
資産保管・一般事務委託報酬	26,352	32,475
役員報酬	4,600	4,800
会計監査人報酬	13,000	15,000
その他営業費用	27,446	40,107
営業費用合計	4,490,531	6,370,821
営業利益	5,622,737	6,322,611
営業外収益		
受取利息	787	1,244
固定資産税等精算金差額	2,473	104
消費税等還付加算金	5,847	1,126
その他	27	0
営業外収益合計	9,135	2,476
営業外費用		
支払利息	630,450	865,391
創立費償却	8,145	8,145
融資関連費用	154,712	166,929
投資口交付費	93,263	47,979
投資口公開関連費用	101,737	50,119
その他	26	22
営業外費用合計	988,335	1,138,588
経常利益	4,643,537	5,186,499
税引前当期純利益	4,643,537	5,186,499
法人税、住民税及び事業税	957	1,002
法人税等調整額	3	△1
法人税等合計	960	1,000
当期純利益	4,642,577	5,185,498
前期繰越利益	87	99
当期未処分利益	4,642,664	5,185,598

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 ^(注1) (百万円)	賃貸可能 面積 ^(注2) (㎡)	投資 比率 (%)	築年数 ^(注2) (年)	NOI 利回り ^(注1、3) (%)	稼働率 ^(注4) (%)	PML値 ^(注5) (%)	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	9.4	5.6	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	28,100	113,471	7.8	5.0	5.3	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	27,600	145,036	7.1	3.0	5.9	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	26,700	130,565	7.0	7.0	5.6	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	14,200	74,925	3.8	6.3	5.6	98.9	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	14,300	91,773	3.5	6.4	6.7	95.6	3.9	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋	6,500	7,040	42,751	1.8	5.0	6.1	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	5,370	5,460	39,098	1.5	5.2	6.0	92.8	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	12,200	57,234	3.2	3.8	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	4,610	19,898	1.2	2.4	5.7	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	3,250	21,778	0.8	1.9	6.0	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	4,010	28,765	1.1	2.4	6.1	100.0	0.6	大林組	
第1期取得資産合計 / 平均				173,020	183,670	890,313	48.1	5.1	5.6	99.0	-	
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	30,100	73,403	8.2	8.7	4.9	87.5	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	22,600	95,133	6.1	1.8	5.4	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	11,300	56,556	3.1	9.5	5.4	100.0	4.3	鴻池組
				1,500								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	8,620	62,058	2.3	9.3	6.1	97.4	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	4,960	32,230	1.3	7.1	6.1	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	18,000	91,446	4.9	8.8	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	19,600	91,309	5.3	7.2	5.3	89.7	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	20,400	91,529	5.6	0.8	5.2	100.0	1.1	清水建設	
第2期取得資産合計 / 平均				132,430	135,580	593,668	36.8	6.2	5.3	96.6	-	
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	13,800	31,022	3.8	7.0	4.7	84.7	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	14,000	63,973	3.8	6.1	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	21,400	106,135	5.8	2.1	5.3	97.5	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	5,810	40,520	1.6	5.7	6.2	100.0	3.2	西松建設
第3期取得資産合計 / 平均				54,070	55,010	241,651	15.0	4.7	5.3	96.8	-	
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	埼玉県比企郡	8,180	8,180	42,005	2.0	0.3	5.4	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	4.2	5.2	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	0.5	5.0	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	9,090	39,527	2.2	0.7	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	6,410	32,511	1.6	0.5	5.6	100.0	0.4	大成建設
第3回公募増資後取得資産合計 / 平均				45,530	45,530	222,037	11.2	1.2	5.2	100.0	-	
合計 / 平均				405,050	419,790	1,947,671	100.0	5.0	5.4	98.1	1.3	

注1: 第3期末保有資産については、2014年5月末日時点。第3回公募増資時取得資産については、2014年6月末日時点

注2: 2014年5月末日現在

注3: 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

注4: 第3期末保有資産については、2014年5月末日現在。第3回公募増資時取得資産については、2014年8月26日現在

注5: 2014年6月4日時点



鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第3期末					第2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2期末 との差		第2期末 との差				
第1期取得資産										
M-01	プロジスパーク市川1	33,900	36,200	500	4.7%	-0.1%	33,529	2,670	35,700	4.8%
M-02	プロジスパーク座間1	27,900	28,100	100	5.2%	-0.1%	27,526	573	28,000	5.3%
M-03	プロジスパーク川島	25,600	27,600	800	5.4%	-0.1%	25,219	2,380	26,800	5.5%
M-04	プロジスパーク大阪2	25,000	26,700	500	5.2%	-0.1%	24,614	2,085	26,200	5.3%
M-05	プロジスパーク舞洲3	13,500	14,200	200	5.3%	-0.1%	13,273	926	14,000	5.4%
M-06	プロジスパーク春日井	12,500	14,300	400	5.8%	-0.1%	12,292	2,007	13,900	5.9%
M-07	プロジスパーク北名古屋	6,500	7,040	120	5.5%	-0.1%	6,406	633	6,920	5.6%
M-08	プロジスパーク多賀城	5,370	5,460	40	5.8%	-0.1%	5,251	208	5,420	5.9%
B-01	プロジスパーク舞洲4	11,500	12,200	300	5.2%	-	11,326	873	11,900	5.2%
B-02	プロジスパーク高槻	4,410	4,610	60	5.4%	-0.1%	4,445	164	4,550	5.5%
B-03	プロジスパーク鳥栖2	3,030	3,250	70	5.6%	-	3,060	189	3,180	5.6%
B-04	プロジスパーク鳥栖4	3,810	4,010	100	5.6%	-0.1%	3,855	154	3,910	5.7%
第1期取得資産合計		173,020	183,670	3,190	-	-	170,800	12,869	180,480	-
第2期取得資産										
M-09	プロジスパーク東京大田	29,500	30,100	300	4.6%	-0.1%	29,507	592	29,800	4.7%
M-10	プロジスパーク座間2	21,900	22,600	400	5.2%	-0.1%	21,784	815	22,200	5.3%
M-11	プロジスパーク船橋5 (別棟)	9,500	11,300	100	5.0%	-0.1%	10,971	328	11,200	5.1%
M-12	プロジスパーク成田1-A&B	8,420	8,620	0	5.7%	-	8,358	261	8,620	5.7%
M-13	プロジスパーク成田1-C	4,810	4,960	50	5.7%	-	4,782	177	4,910	5.7%
M-14	プロジスパーク尼崎1	17,600	18,000	0	5.0%	-	17,560	439	18,000	5.0%
M-15	プロジスパーク尼崎2	19,200	19,600	0	5.1%	-	19,124	475	19,600	5.1%
B-05	プロジスパーク習志野4	20,000	20,400	100	5.1%	-0.1%	19,947	452	20,300	5.2%
第2期取得資産合計		132,430	135,580	950	-	-	132,037	3,542	134,630	-
第3期取得資産										
M-16	プロジスパーク東京新木場	13,600	13,800	200	4.6%	-0.1%	13,642	157	13,600	4.7%
M-17	プロジスパーク横浜鶴見	13,800	14,000	200	5.2%	-0.1%	13,806	193	13,800	5.3%
M-18	プロジスパーク大阪4	21,000	21,400	400	5.2%	-0.1%	20,955	444	21,000	5.3%
M-19	プロジスパーク岩沼1	5,670	5,810	140	5.9%	-0.1%	5,639	170	5,670	6.0%
第3期取得資産合計		54,070	55,010	940	-	-	54,043	966	54,070	-
第3回公募増資時取得資産										
M-20	プロジスパーク川島2	8,180	8,180	-	5.4%	-	-	-	-	-
B-06	プロジスパーク海老名	8,250	8,250	-	5.2%	-	-	-	-	-
B-07	プロジスパーク川西	13,600	13,600	-	5.2%	-	-	-	-	-
B-08	プロジスパーク尼崎3	9,090	9,090	-	5.0%	-	-	-	-	-
B-09	プロジスパーク神戸	6,410	6,410	-	5.5%	-	-	-	-	-
第3回公募増資後取得資産合計		45,530	45,530	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		405,050	419,790	-	-	-	-	17,378	-	-

注1: M-16、M-17、M-18、M-19の第2期末における鑑定価格及び直接還元利回りは、2013年9月末時点の数値です
 注2: M-20、B-06、B-07、B-08、B-09の鑑定価格及び直接還元利回りは、2014年6月30日時点の数値です

個別物件収支(1)

	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05	M-06
	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
(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
取得価格(百万円)	33,900	27,900	25,600	25,000	13,500	12,500
第3期末帳簿価格(百万円)	33,529	27,526	25,219	24,614	13,273	12,292
資産運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	1,171,508	978,787	957,500	915,508	502,934	530,501
賃貸事業収入	1,022,228	919,496	901,605	860,377	473,876	497,038
その他の賃貸事業収入	149,279	59,291	55,894	55,130	29,057	33,463
②不動産賃貸事業費用合計	475,854	362,061	382,947	388,106	234,688	250,542
公租公課	69,844	62,561	59,608	70,996	44,001	48,981
外注委託費	67,938	51,004	42,126	46,377	33,602	41,534
水道光熱費	112,540	48,287	52,609	58,261	26,492	32,790
損害保険料	1,802	1,583	1,856	1,939	1,096	1,197
修繕費	25,828	3,463	361	6,619	7,035	5,577
減価償却費	197,241	192,542	225,884	203,411	121,858	119,961
信託報酬	660	500	500	500	600	500
その他賃貸事業費用	—	2,119	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	695,654	616,725	574,553	527,402	268,245	279,959
賃貸NOI (=③+減価償却費)	892,895	809,267	800,437	730,813	390,104	399,920

個別物件収支(2)

	M-07	M-08	M-09	M-10	M-11	M-12
	プロロジスパーク北名古屋	プロロジスパーク多賀城	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
						
(単位:千円)						
所在地	愛知県北名古屋市	宮城県多賀城市	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
取得価格(百万円)	6,500	5,370	29,500	21,900	11,000	8,420
第3期末帳簿価格(百万円)	6,406	5,251	29,507	21,784	10,971	8,358
資産運用日数	182	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	277,992	199,332	854,015	794,257	410,735	361,855
賃貸事業収入	264,513	186,145	787,631	723,820	383,719	326,183
その他の賃貸事業収入	13,478	13,186	66,384	70,436	27,016	35,671
②不動産賃貸事業費用合計	132,457	100,124	297,267	307,663	162,257	160,649
公租公課	27,642	8,450	49,664	53,983	27,060	20,061
外注委託費	31,988	20,001	55,740	36,711	31,515	32,474
水道光熱費	12,405	13,498	55,347	64,440	24,021	28,593
損害保険料	509	419	1,117	1,275	754	753
修繕費	436	1,867	7,185	—	6,971	3,730
減価償却費	58,975	55,387	127,710	150,752	70,932	74,536
信託報酬	500	500	500	500	999	500
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	145,534	99,207	556,748	486,593	248,478	201,205
賃貸NOI (=③+減価償却費)	204,510	154,594	684,459	637,345	319,411	275,742

個別物件収支(3)

	M-13	M-14	M-15	M-16	M-17	M-18
	プロジスパーク成田1-C	プロジスパーク尼崎1	プロジスパーク尼崎2	プロジスパーク東京新木場	プロジスパーク横浜鶴見	プロジスパーク大阪4
(単位:千円)						
所在地	千葉県成田市	兵庫県尼崎市	兵庫県尼崎市	東京都江東区	神奈川県横浜市	大阪府大阪市
取得価格(百万円)	4,810	17,600	19,200	13,600	13,800	21,000
第3期末帳簿価格(百万円)	4,782	17,560	19,124	13,642	13,806	20,955
資産運用日数	182	182	182	180	180	180
①不動産賃貸事業収益合計	220,654		668,764	399,180	483,110	713,557
賃貸事業収入	199,918		599,608	372,239	460,163	678,492
その他の賃貸事業収入	20,735		69,156	26,941	22,946	35,065
②不動産賃貸事業費用合計	104,429		301,691	132,579	209,518	297,983
公租公課	14,061		49,351	31,046	43,804	65,852
外注委託費	28,362		41,144	19,411	31,680	32,946
水道光熱費	17,240	(注)	66,508	21,784	24,592	29,759
損害保険料	423		1,134	459	819	1,405
修繕費	1,706		8,184	495	2,188	1,175
減価償却費	42,135		134,868	58,644	105,396	166,347
信託報酬	500		499	736	736	497
その他賃貸事業費用	—		—	—	300	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	116,225	357,078	367,073	266,601	273,591	415,574
賃貸NOI (=③+減価償却費)	158,360	466,508	501,941	325,246	378,987	581,921

注: テナントの承認が得られなかったため開示していません。

個別物件収支(4)

	M-19	B-01	B-02	B-03	B-04	B-05
	プロロジスパーク岩沼1	プロロジスパーク舞洲4	プロロジスパーク高槻	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
						
(単位:千円)						
所在地	宮城県岩沼市	大阪府大阪市	大阪府高槻市	佐賀県鳥栖市	佐賀県鳥栖市	千葉県習志野市
取得価格(百万円)	5,670	11,500	4,410	3,030	3,810	20,000
第3期末帳簿価格(百万円)	5,639	11,326	4,445	3,060	3,855	19,947
資産運用日数	180	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	260,173					
賃貸事業収入	214,480					
その他の賃貸事業収入	45,693					
②不動産賃貸事業費用合計	126,064					
公租公課	9,551					
外注委託費	11,317					
水道光熱費	36,945	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	469					
修繕費	1,828					
減価償却費	65,454					
信託報酬	497					
その他賃貸事業費用	—					
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	134,109	237,644	99,637	64,388	77,000	396,181
賃貸NOI (=③+減価償却費)	199,564	332,190	131,435	96,003	113,159	540,029

注: テナントの承認が得られなかったため開示していません。

借入金明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注4)	摘要
短期	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、農林中央金庫、りそな銀行、福岡銀行、七十七銀行、東京海上日動火災保険	6,000	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.15% (注2)	2014年9月17日	2015年3月17日	
長期	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% (注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% (注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% (注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% (注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% (注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% (注3)	2013年2月15日	2020年2月15日	有担保 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	1.34550% (注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	2.00%	2013年12月3日	2021年12月22日	
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	7,150	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% (注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% (注3)	2013年6月13日	2023年6月13日	無担保 無保証	
合計	162,250	-	-	-		

借入金は長期・固定金利を基本としています

注1: 2014年9月30日現在

注2: 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

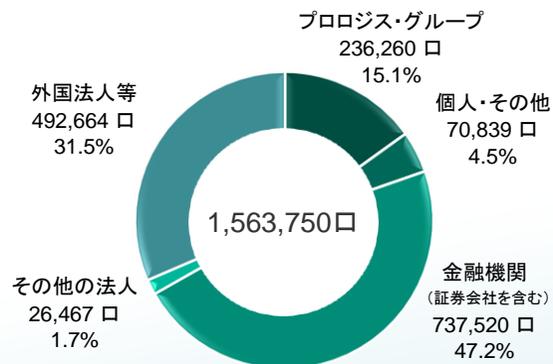
注3: 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています

注4: 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

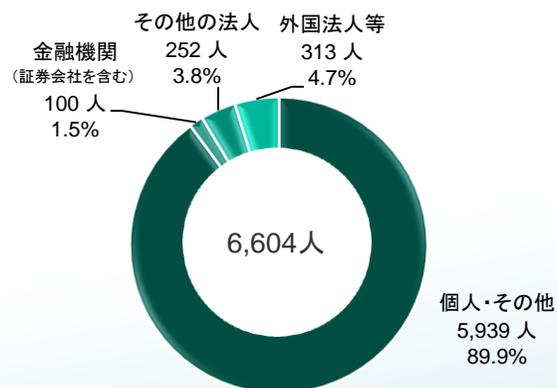
注5: 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額80億円のコミットメントラインを設定しています

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



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(注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	241,406	15.43%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	234,260	14.98%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	151,125	9.66%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	124,991	7.99%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	77,696	4.96%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	24,875	1.59%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	21,867	1.39%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	18,663	1.19%
9	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	18,353	1.17%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	16,685	1.06%
	合計	929,921	59.46%

プロロジス・グループとして、発行済投資口数の約15%を長期保有しています

注: 2014年5月末日現在。「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

プロロジス・グループの概要

世界最大規模の物流不動産の 開発・所有・運営会社の プロロジス・グループ

グローバルのプロロジス



物流不動産に特化した
米国リートとして、
ニューヨーク証券取引所
に上場

アジア、アメリカ大陸、
ヨーロッパで
物流不動産を
開発・所有・運営

物流業務に携わる
4,700社以上の企業に
物流施設を賃貸

日本における物流不動産開発の リーディング企業・パイオニア

日本のプロロジス



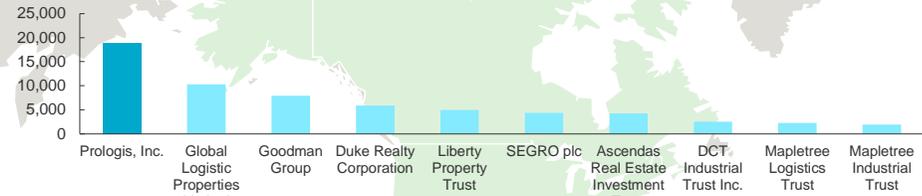
2002年から
2014年5月末日までに
74物件、約426万m²
(延床面積の合計)に
及ぶAクラス物流施設を
中心とした開発
(売却済物件を含む)

2014年5月末日現在、東
北から九州まで全国で
48物件、約270万m²
(延床面積の合計)を
開発・所有・運営
(売却済物件を含まず)

物流不動産の
開発から運営までの
すべてを統合した
ワンストップ・サービスに
よるサポートの提供

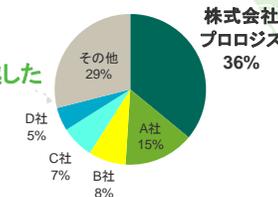


世界の上場物流不動産会社・リートにおける時価総額の比較

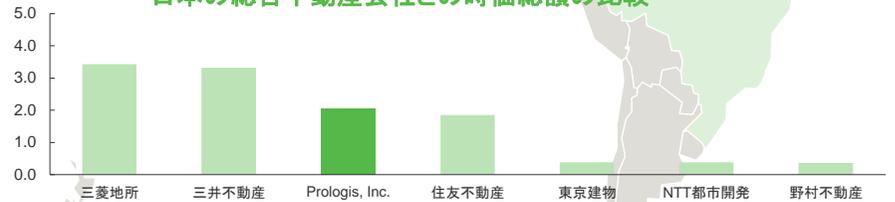


(出所) ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所及びロンドン証券取引所
(注) 2014年9月末日現在

日本における卓越した 開発実績^(注1)



日本の総合不動産会社との時価総額の比較



(出所) 株式会社東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所
(注) 2014年9月末日現在
アメリカ合衆国ドル(米ドル)の円貨換算は、2014年9月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売相場の仲値(1米ドル=109.45円)による

プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社として、全世界の21 か国で約5,300万m²(賃貸可能面積の合計^(注3))の物流不動産を開発・所有・運営しています

注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、2002年以降の日本の賃貸用物流施設開発シェアを、小數第1位を切り捨てて記載しています。調査時点は2014年6月末日です。延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/m²以上、天井高さ5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を対象としています。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上のすべての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。

注2: 2014年5月末日現在で、株式会社プロロジスが開発、所有、運営する大型物流不動産(売却済物件は含まれません。)の物件数及び延床面積の合計です

注3: 2014年6月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び保有・運営する物流不動産(売却済物件は含まれません。)の賃貸可能面積の合計です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます



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 ^(注2)	約1,400名
総所有資産額 ^(注2)	24,132百万米ドル
運営施設数	約3,000棟(21ヶ国)
運営延床面積 ^(注2)	約5,300万m ² (約1,605万坪)
取引先数 ^(注2)	4,700社
総所有・運営資産額 ^(注2)	51,594百万米ドル
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^(注3)

損益計算書

(単位:百万米ドル)	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 12	2014 / 6 ^(注5)
売上高	1,451	1,961	1,750	894
対前年比	64.1%	35.1%	△10.7%	△0.5%
EBITDA	1,514	1,485	1,384	728
EBITDAマージン	104.3%	75.7%	79.1%	81.4%
営業利益	104	93	304	166
営業利益率	7.2%	4.7%	17.4%	18.6%
純利益	△188	△81	315	77
純利益率	N.A.	N.A.	18.0%	8.6%
FFO	594	814	813	380
AFFO ^(注3)	431	563	581	371

貸借対照表

(単位:百万米ドル)	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 12	2014 / 6
不動産	22,630	23,328	18,255	17,130
現金・現金同等物	176	101	491	267
有利子負債	11,382	11,791	9,011	8,529
純資産	14,455	13,773	14,176	14,276
総資産	27,724	27,310	24,572	24,131
LTV	41.1%	43.2%	36.7%	35.3%

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

注1: 2014年6月末日現在

注2: 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます

注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

注4: 出所はPrologis, Inc.

注5: 2014年1月から6月までの6ヶ月間の実績を記載しています

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16,500m²(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 5,000m²超)、十分な床荷重(概ね1.5トン/m²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/m²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

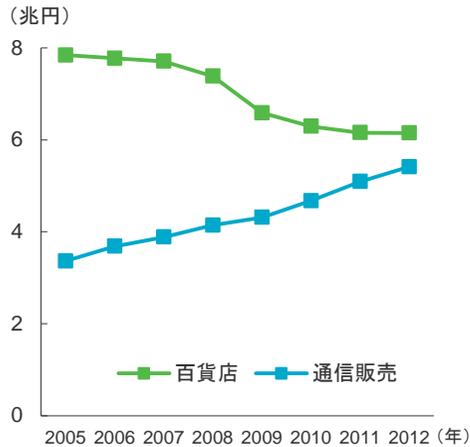
日本における産業構造の変化を支えるAクラス物流施設への重点投資

- 国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化に伴い、多くの産業において物の流れが大きく変化し、サプライチェーンの再構築が進行していると、本投資法人は考えています

- 物流施設に対するニーズの高度化が中長期的に進展していくことが期待される中で、それに対応するAクラス物流施設への需要が一層高まっていくと、本投資法人は考えています

物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化

百貨店及び通信販売業界の売上高推移



- 電子商取引及びインターネットを通じた通信販売の拡大
- 顧客に対する小口配送の需要の高まり

サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

3PL事業の売上高推移



- 物流業務を外部委託するニーズの高まり
- 物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模の拡大

東日本大震災後のAクラス物流施設へのニーズの更なる高まり

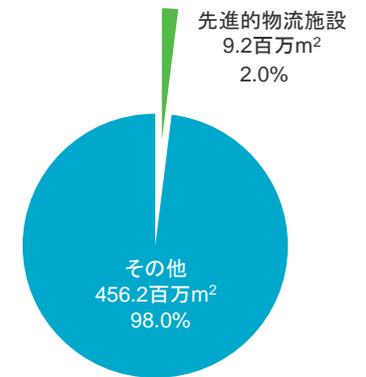
首都圏における物流施設の需給動向



- 事業継続性への関心の高まり
- 耐震性に優れた施設への物流機能の再配置

Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア

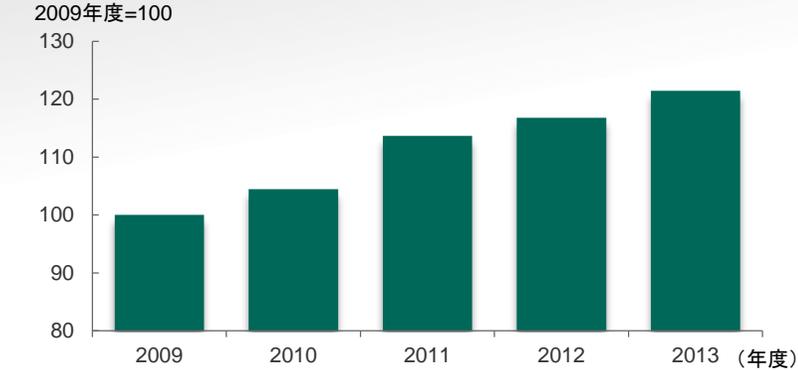


- 特定の基準を満たす先進的物流施設のシェアはわずか2.0% (2013年3月現在)

本投資法人は、日本における産業構造の変化を支えるAクラス物流施設への重点投資を行います

Aクラス物流施設への需要の高まり

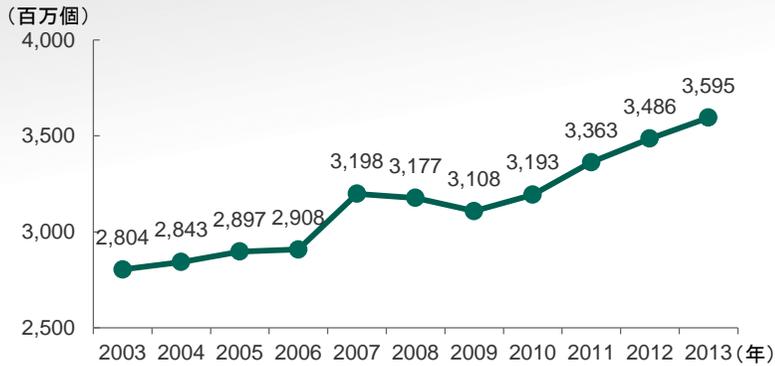
3PL事業の売上高推移



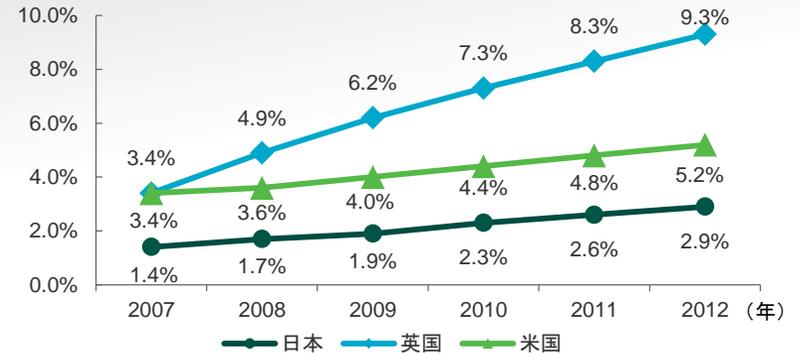
電子商取引市場規模の推移



トラックによる宅配便取扱個数の推移

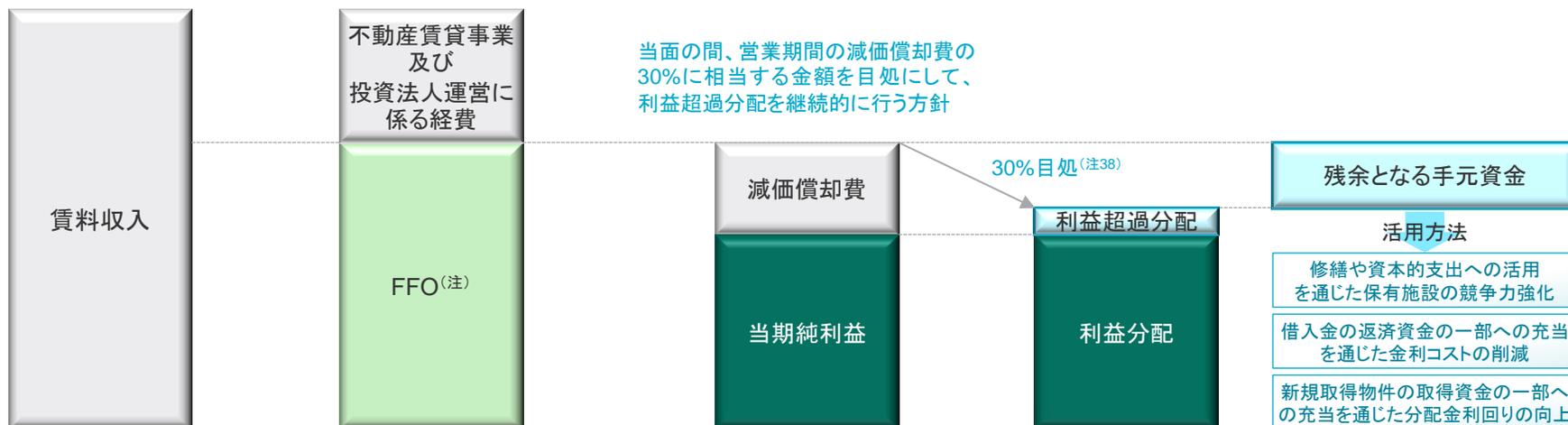


電子商取引普及率の比較

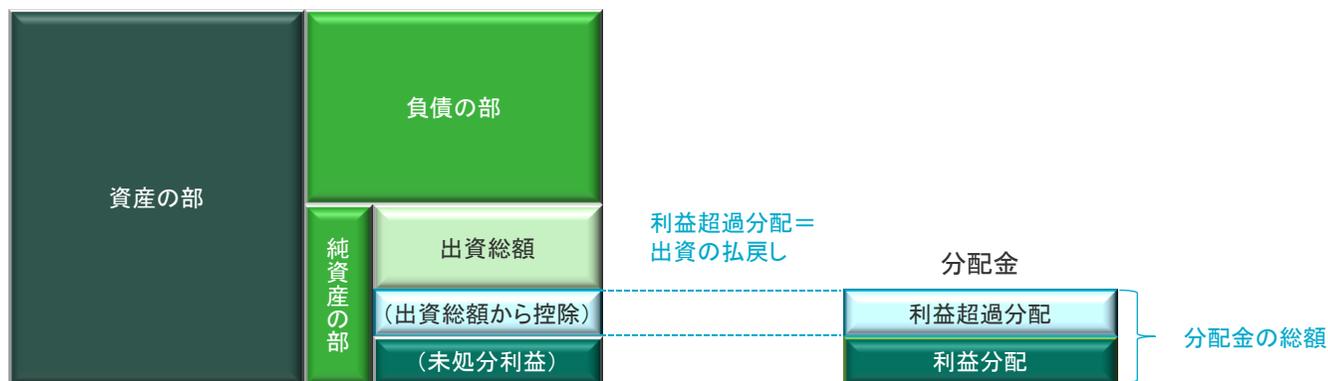


利益超過分配のイメージ図

利益超過分配の損益計算書におけるイメージ図



利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図



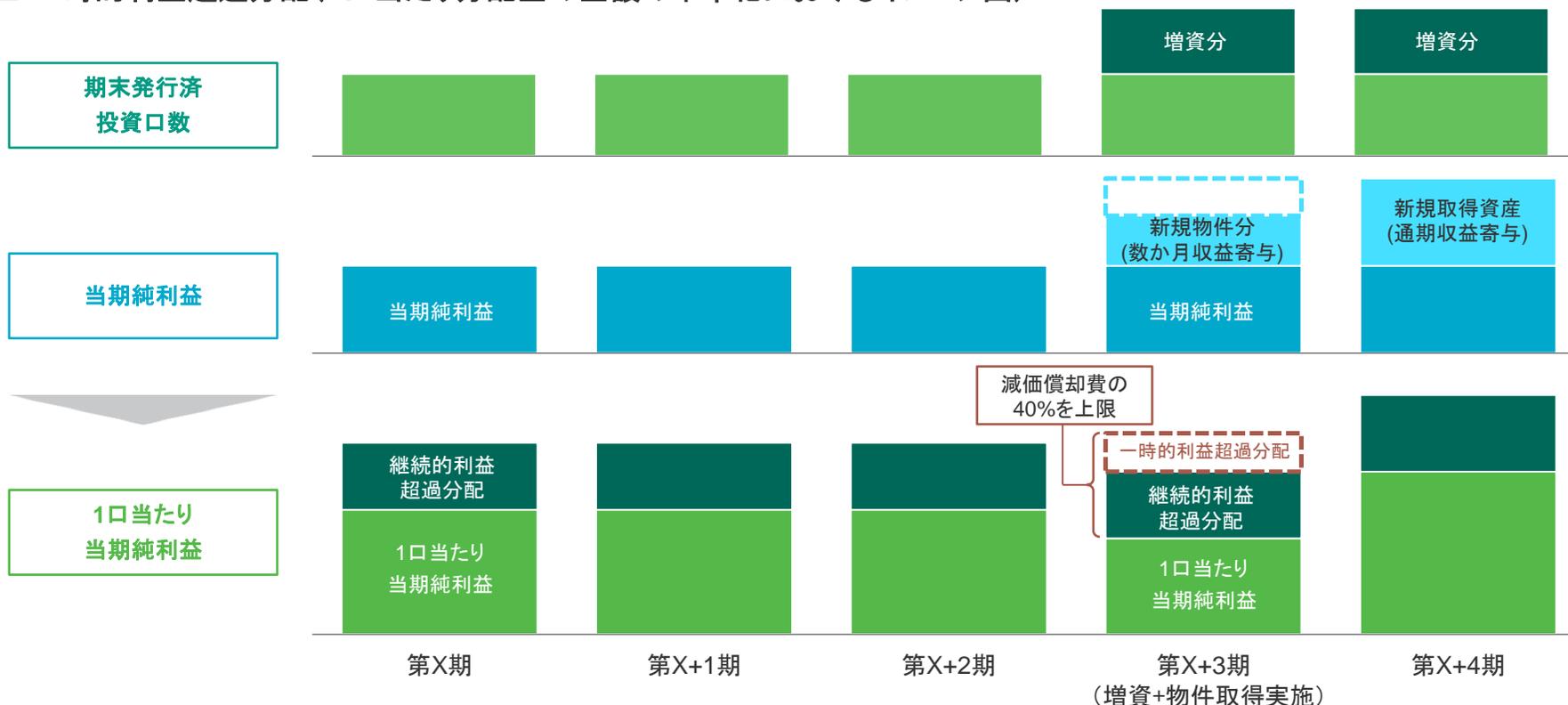
物流不動産は、減価償却費が他のアセットクラスに比較して、高めに計上される傾向にあり、減価償却費相当額の内部留保を有効活用することで、1口当たりの分配金の最大化を目指します。

注: FFOとは、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます
 FFO=当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益

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

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®

日本プロロジスリート投資法人

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)