



日本プロロジスリート投資法人

第2期(2013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

2014年1月21日

Contents

I. 日本プロロジスリート投資法人について	1
1. 上場後1年間の歩み	2
2. 2回の公募増資と物件取得による効果	3
3. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と強み	5
4. 投資口分割について	13
II. 第2期(2013年11月期)の業績	14
1. 第2期決算ハイライト	15
2. 第2期のリーシング活動結果	16
III. 第3期(2014年5月期)及び第4期(2014年11月期)の業績予想	17
1. 第3期及び第4期の業績予想ハイライト	18
2. 第3期及び第4期のリーシング活動想定	19
IV. 成長戦略	20
1. 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略	21
2. 外部成長戦略	22
3. 内部成長戦略	23
4. 財務戦略	24
V. Appendix	25

- 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。

CONTENTS





I. 日本プロロジスリート投資法人について

I. 日本プロロジスリート投資法人について

1. 上場後1年間の歩み

日本プロロジスリート投資法人のバックグラウンド

世界最大規模の物流不動産の
開発・所有・運営会社
プロロジス・グループ

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

第1期							第2期							第3期	
2012年		2013年												2014年	
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	

11月7日
・投資法人設立

2月14日
・1,053億円を調達し、東京証券取引所に上場
2月15日
・12物件1,730億円のAクラス物流施設を取得、
実質的な運用の開始

12月2日
・第2回公募増資を実施し、310億円を調達
12月3日
・4物件540億円のAクラス物流施設を追加取得
・運用資産は24物件3,595億円に増加

6月11日
・第1回公募増資を実施し、771億円を調達
6月13日
・8物件1,324億円のAクラス物流施設を追加取得(注2)
・運用資産は20物件3,054億円に増加

12月19日
・投資口分割実施を公表
2014年2月28日を基準日として1口につき5口
の割合をもって分割

日本プロロジスリート投資法人は2013年2月のIPOに続き、6月に第1回公募増資、12月に第2回公募増資を実施し、投資口分割を発表しました

注1: 運用資産の金額は取得価格ベースで記載しています

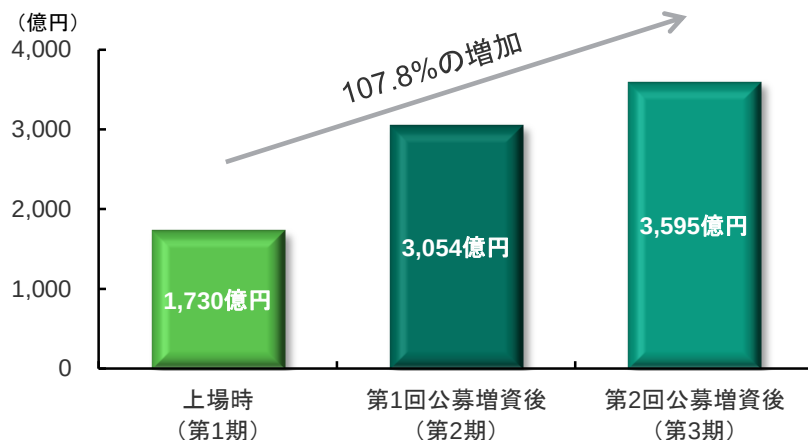
注2: プロロジスパーク習志野4(取得価格:200億円)の取得日は2013年10月1日です

注3: 上場時及び公募増資による調達金額は投資口の発行価格ベースで記載しています

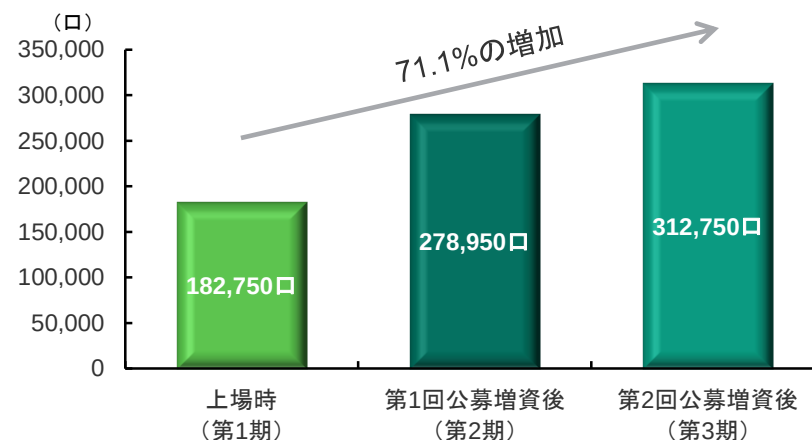
I. 日本プロロジスリート投資法人について

2. 2回の公募増資と物件取得による効果 ～資産規模の拡大と投資口価値の向上～

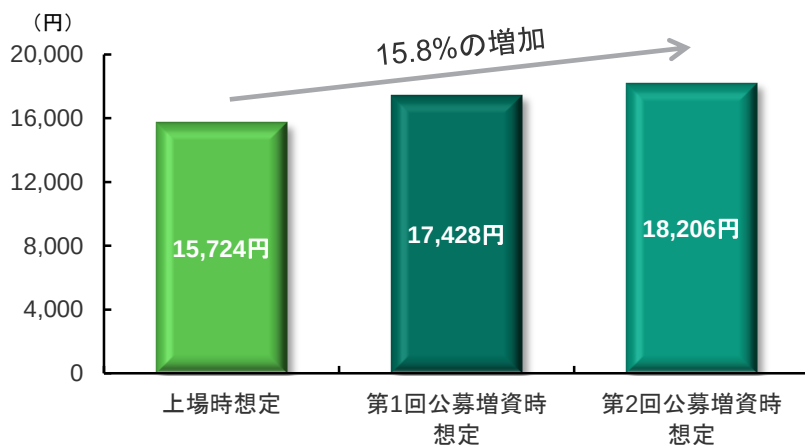
資産規模(取得価格ベース)



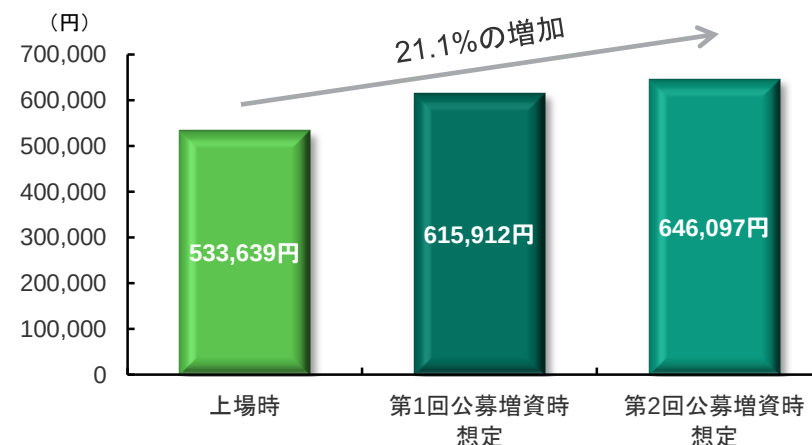
発行済投資口数(注1)



1口当たり分配金(一時効果調整後想定)(注2)



1口当たりNAV(鑑定価格ベース)(注3)



上場以降2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: 2013年12月19日に公表した投資口分割を勧奨していません

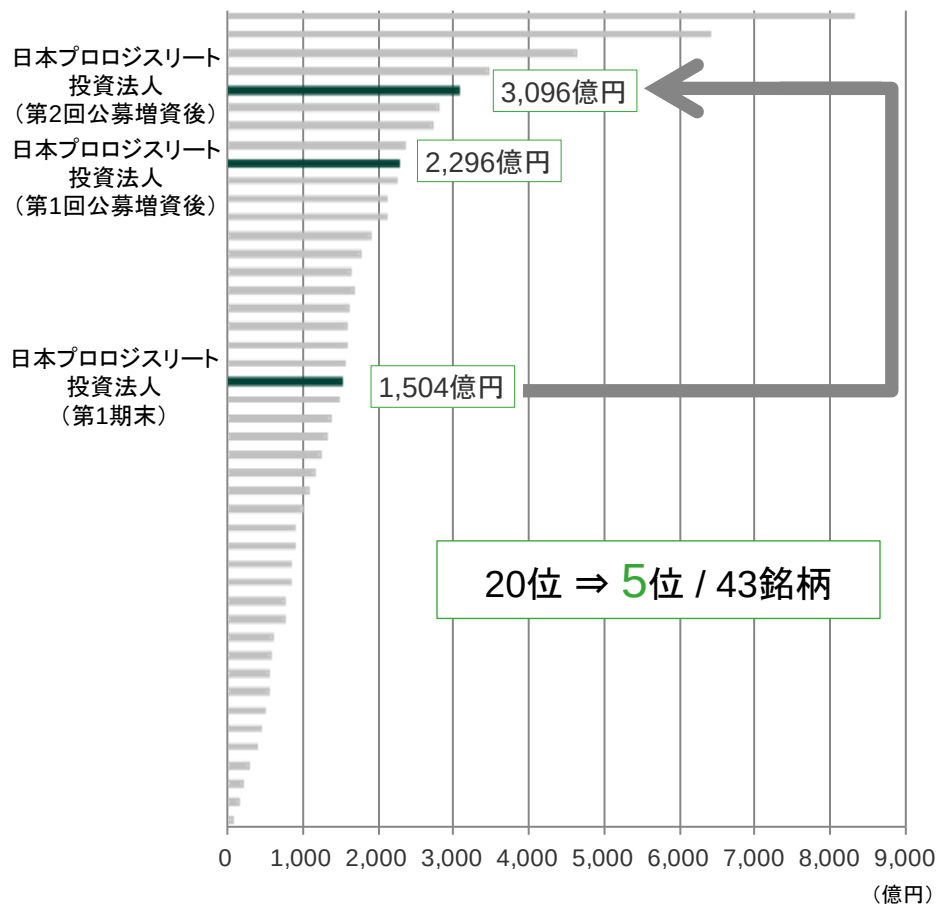
注2: 一時効果調整後分配金は各時点における()内の期における一時効果調整後利益で試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます

注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+決算期末後の公募増資による発行価額の総額+上場時・各公募増資時における鑑定評価をベースとした含み益)÷発行済み投資口数」にて算出しています

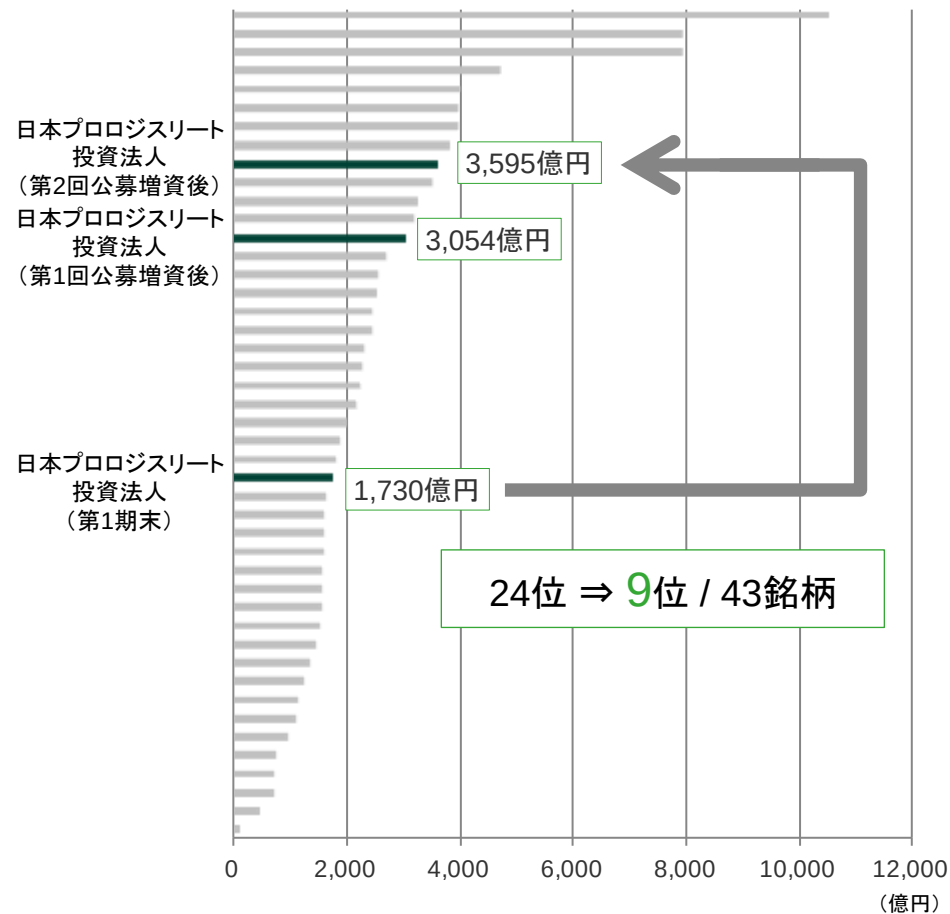
1. 日本プロロジスリート投資法人について

2. 2回の公募増資と物件取得による効果 ～J-REIT市場における相対的地位の向上～

時価総額



資産規模(取得価格ベース)



第1回公募増資及び第2回公募増資とそれに伴う物件取得の結果、
日本プロロジスリート投資法人の規模は大きく成長しました

注: 各投資法人の時価総額は2013年11月末時点の投資口価格をベースに算出しています
本投資法人の時価総額は、2013年5月31日、同6月11日、同12月25日時点の発行済投資口数及び投資口価格をベースに算出しています
第1回公募増資及び第2回公募増資後の資産規模については各増資でのそれぞれの取得資産を含めて算出しています

I. 日本プロロジスリート投資法人について

3. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と強み



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することに最大の特徴があります

① Aクラス物流施設への重点投資

24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:

3,595 億円

平均築年数:

4.9 年

平均NOI利回り:

5.5 %

プロロジス・グループが開発した
Aクラス物流施設:

100.0 %

グローバル・マーケット所在物件比率
(関東エリア、関西エリア):

89.7 %

稼働率:

98.6 %

第1期(2013年5月期)
上場時取得資産



M-01 プロロジスパーク市川1
33,900百万円



M-02 プロロジスパーク座間1
27,900百万円



M-03 プロロジスパーク川島
25,600百万円



M-04 プロロジスパーク大阪2
25,000百万円



M-05 プロロジスパーク舞洲3
13,500百万円



M-06 プロロジスパーク春日井
12,500百万円



M-07 プロロジスパーク北名古屋
6,500百万円



M-08 プロロジスパーク多賀城
5,370百万円



B-01 プロロジスパーク舞洲4
11,500百万円



B-02 プロロジスパーク高槻
4,410百万円



B-03 プロロジスパーク鳥栖2
3,030百万円



B-04 プロロジスパーク鳥栖4
3,810百万円

第2期(2013年11月期)
第1回公募増資時取得資産



M-09 プロロジスパーク東京大田
29,500百万円



M-10 プロロジスパーク座間2
21,900百万円



M-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-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-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

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

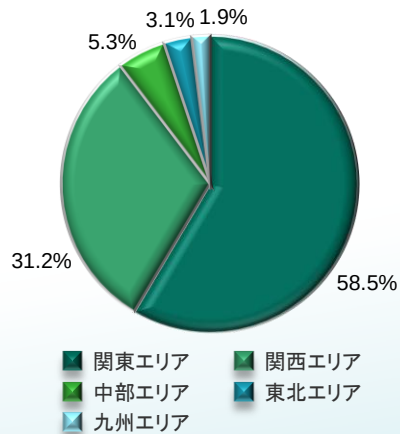
注: 2013年11月末時点

平均NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOI(第1期および第2期取得資産については2013年11月末時点のNOI、第3期取得資産については2013年9月末時点の鑑定NOI)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

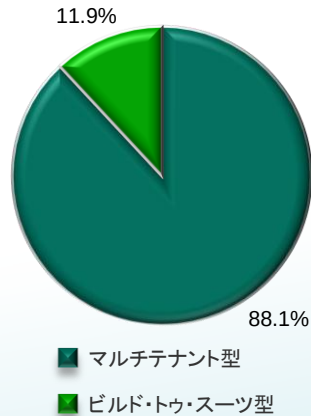
① Aクラス物流施設への重点投資

24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)

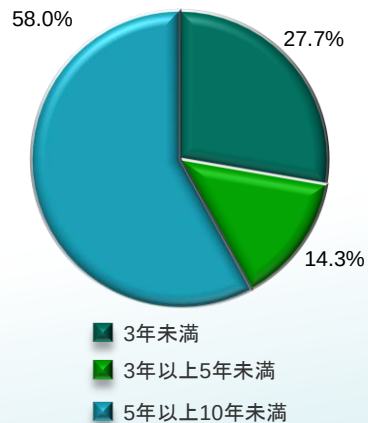
エリア別



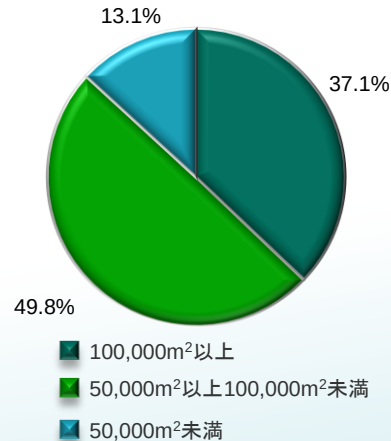
物件タイプ別



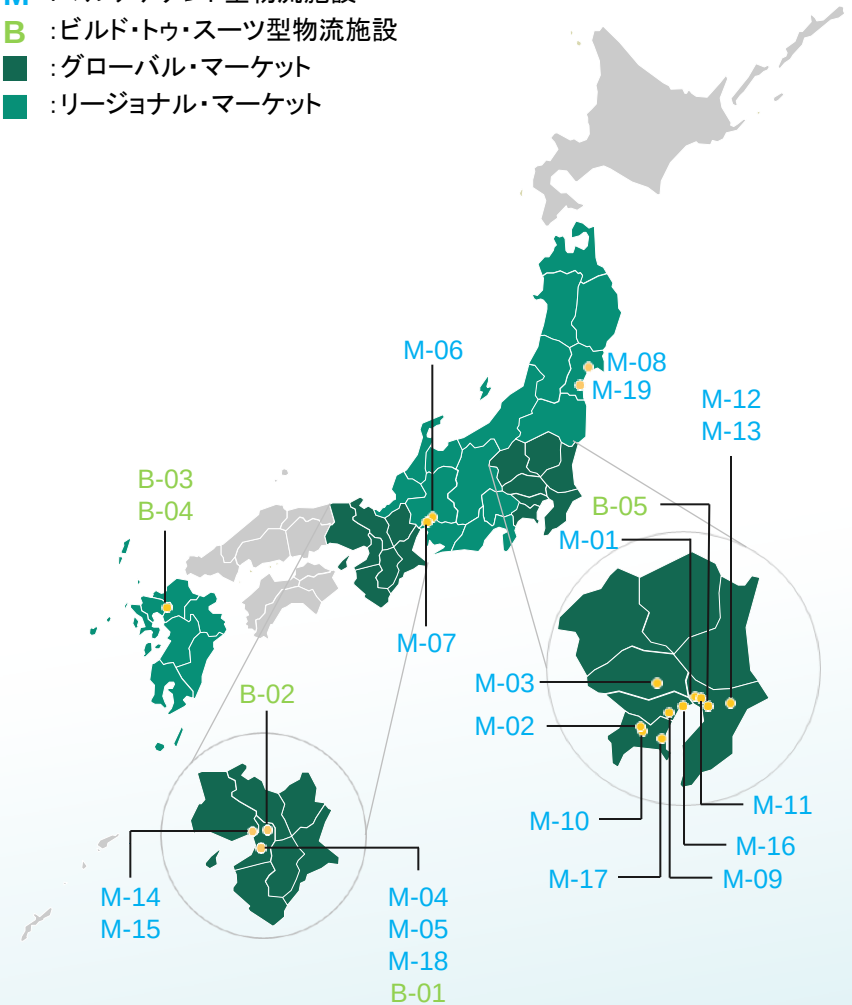
築年数別



賃貸可能面積別



- M : マルチテナント型物流施設
- B : ビルド・トゥ・スツズ型物流施設
- : グローバル・マーケット
- : リージョナル・マーケット



注: 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



PROLOGIS
Japan Prologis REIT
日本プロロジスリート
投資法人

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



PROLOGIS
株式会社プロロジス

開発

管理

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

優先交渉権付与物件

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
優先交渉権が付与され適切なタイミングで取得を検討



プロロジスパーク尼崎3(ビルド・トゥ・スーツ型)



プロロジスパーク川西
(ビルド・トゥ・スーツ型)



プロロジスパーク神戸
(ビルド・トゥ・スーツ型)



プロロジスパーク川島2
(マルチテナント型)



プロロジスパーク海老名
(ビルド・トゥ・スーツ型)

開発中・計画中物件(例)

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



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク成田1-D



プロロジスパーク久山



プロロジスパーク市川3



プロロジスパーク古河1



プロロジスパーク古河2



プロロジスパーク茨木

プロロジス・グループが開発する新規物件を適切なタイミングで取得することで、
質の高い資産の積み上げによる外部成長が可能です

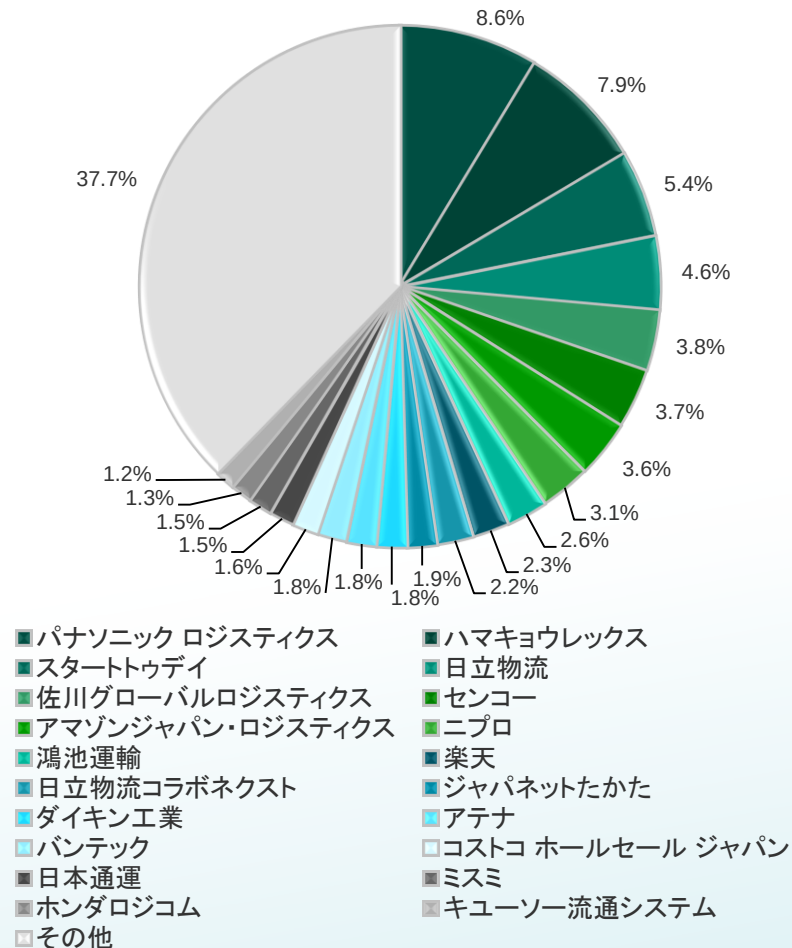
注：*印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積(予想を含む)を表しています
また、上記物件については、2014年1月21日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、
今後これらの物件を取得できる保証はありません



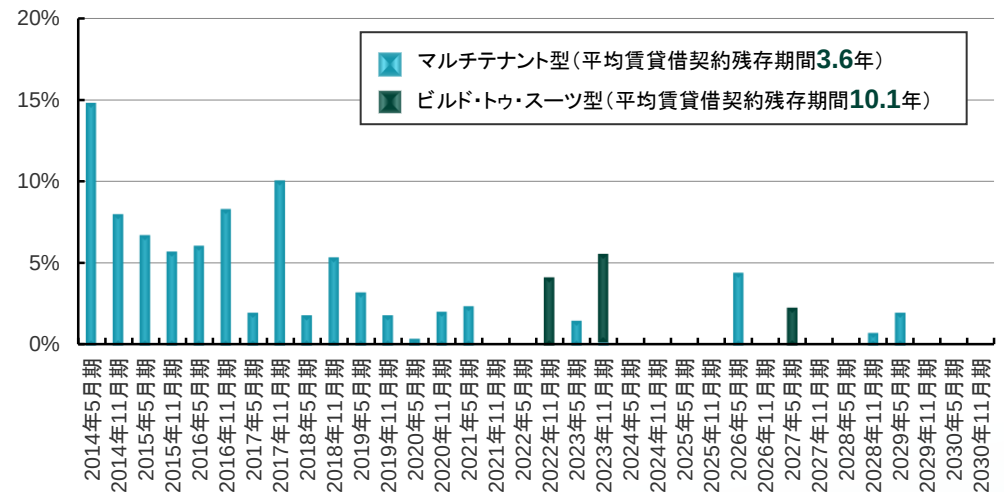
PROLOGIS
日本プロロジスリート投資法人

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(1) 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2)



賃貸借契約の状況

総テナント社数

99社

上位20テナント比率(注3)

62.3%

定期借家契約比率

100%

平均賃貸借残存期間(注4)

4.4年

マルチテナント型物件の特性を生かし、
テナントやリース期限が分散化して収益基盤が安定したポートフォリオを構築しました

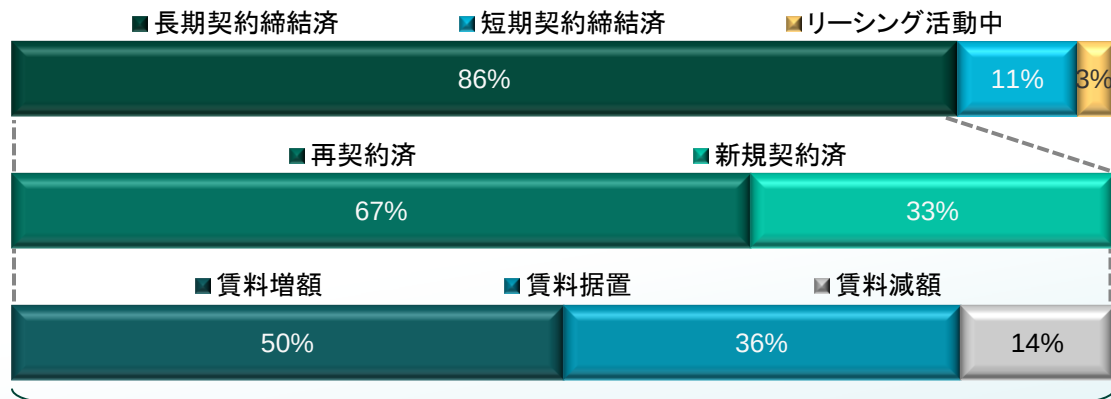
注1: 2013年11月末時点。第2回公募増資時取得物件を含めて算出しています
 注2: 短期(契約期間1年以内)の賃貸借契約及び事務所部分の契約を含みます
 注3: 賃貸面積ベースで算出しています
 注4: 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています

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(2) 着実な賃料改定と高稼働率の維持



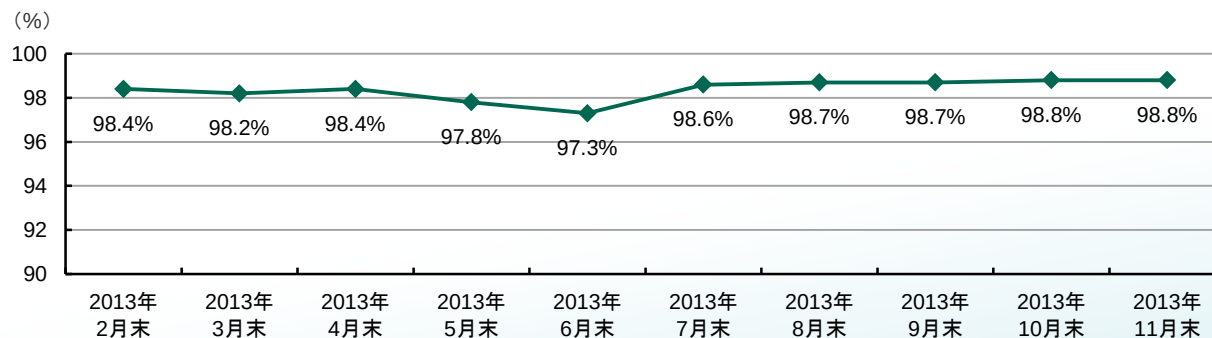
上場以降のリース更改状況^(注1)

第1期及び第2期に契約期間満了を迎えた約146,000m²(総賃貸可能面積の約10%)について



平均賃料変動率はプラス2.7%^(注2)

上場以降の稼働率実績



Aクラス物流施設からなる競争力の高いポートフォリオにより、安定した収益を創出しています

注1: 2013年11月末時点。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

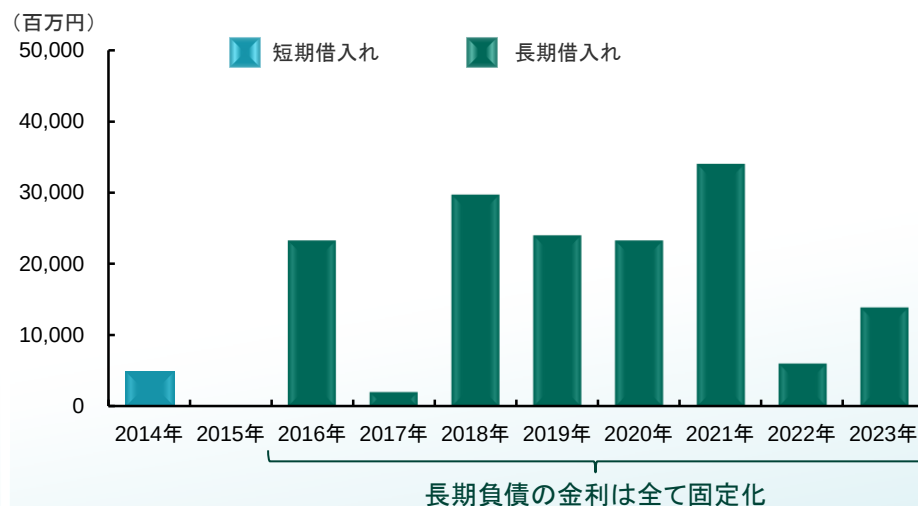
注2: 契約月額単価(共益費込み)で算出しています

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

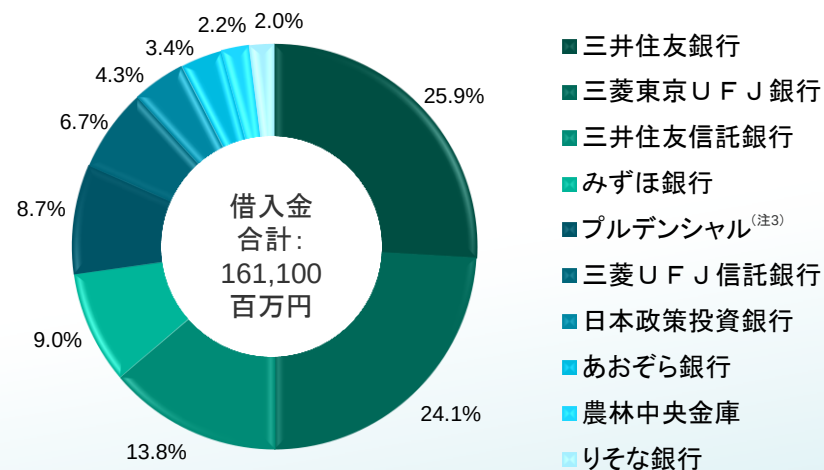
財務ハイライト

長期負債比率 ^(注2)	固定金利比率 ^(注2)	平均借入残存年数 ^(注2)
97.0%	97.0%	5.7年
LTV	取引金融機関数	格付(日本格付研究所)
第2期末 43.0% → 第3期末想定 42.3%	10社	AA-(安定的)

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



長期借入金は固定金利化されていると共に、返済期限及び借入先の分散化が図られています

注1: 2013年12月3日時点

注2: 各比率は、各借入の2013年12月3日時点の借入元本をベースに算出しています。平均借入残存年数は、同日時点の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: Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合

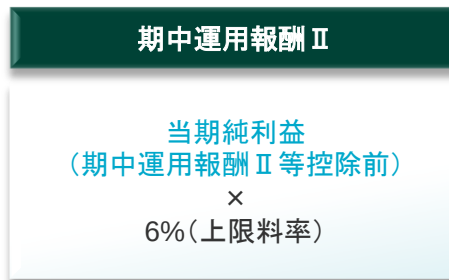
⑤ 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

プロロジス・グループによるセიმボート出資^(注)

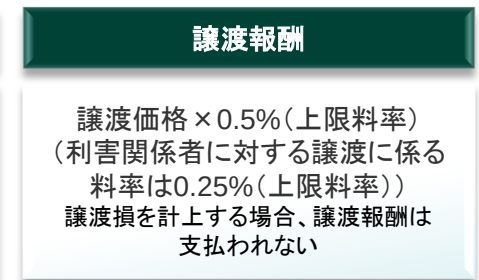
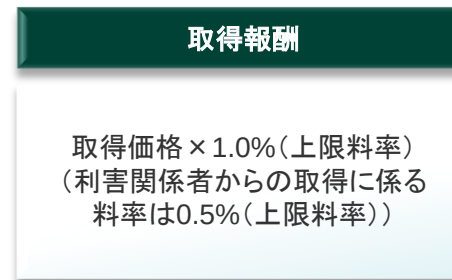
発行済投資口数の約15%を保有

投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

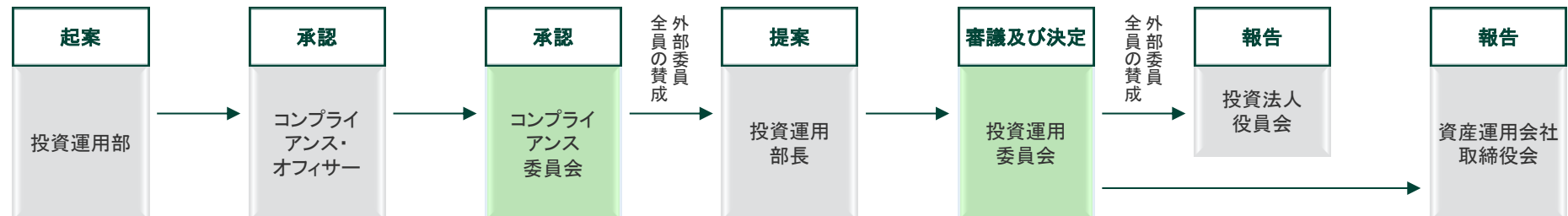
期中報酬



取得・譲渡報酬



利害関係者取引に関する意思決定フロー



日本プロロジスリート投資法人は、スポンサーと投資主利益の共通化を目指すとともに、利益相反による弊害を防止し、互いの健全な成長と発展を目指すための体制を構築しています

注： 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

I. 日本プロロジスリート投資法人について

4. 投資口分割について

目的

- 2014年1月から導入された「少額投資非課税制度(NISA)」を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げる
- 投資家の皆様が投資しやすい環境を整える
- 本投資法人への投資をより身近なものとし、投資家層の拡大を図る

分割の概要

分割方法

- 基準日 : 2014年2月28日
- 分割割合 : 1 対 5

分割による投資口数の変化

- 分割前の本投資法人発行済投資口数 : 312,750口
- 分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,563,750口

規約の変更

- 発行可能投資口数: 2,000,000口 → 10,000,000口

分割のスケジュール(予定)

2014年 2月 / 3月						
日	月	火	水	木	金	土
						2/1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13 基準日公告日	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28 基準日	3/1 効力発生日
2	3 新規記録日	4	5	6	7	8

2014年2月28日を基準日として、1口につき5口の割合をもって投資口分割を行う予定です



Ⅱ．第2期(2013年11月期)の業績

Ⅱ. 第2期(2013年11月期)の業績

1. 第2期決算ハイライト

- 第1回公募増資で取得した8物件を追加して、運用資産を計20物件3,054億円に拡大
- 高いポートフォリオの稼働率を維持
 - － 期中平均稼働率： 98.7%
 - － 期末稼働率： 98.8%
- 当期純利益は4,642百万円(予想比+4.4%)
- 1口当たり分配金(合計)は18,811円(予想比+620円)
- 主な増益要因
 - － NOIの増加
 - － 設備の減価償却費が想定より減少
 - － 金利等金融関連費用の節減効果
 - － 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が低下し、約101億円の「含み益」が発生

	第2期(2013年11月期)			第1期 (2013年5月期)
	前回予想 (2013年7月12日 時点) (A)	実績(B)	(B)－(A)	実績
運用状況(百万円)				
営業収益	10,035	10,113	+77	3,565
営業利益	5,476	5,622	+146	1,961
経常利益	4,449	4,643	+193	1,334
当期純利益	4,448	4,642	+193	1,333
1口当たり分配金(円)				
1口当たり分配金(合計)	18,191	18,811	+620	8,713
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	15,948	16,643	+695	7,295
利益超過分配金	2,243	2,168	△75	1,418
その他(百万円)				
NOI	8,723	8,771	+47	3,212
LTV	43.5%	43.0%	△0.5%	43.5%
総資産	319,791	323,487	+3,696	185,867
有利子負債	139,200	139,200	±0	80,900
AFFO	6,760	6,881	+121	—
AFFOペイアウトレシオ	75.1%	76.3%	+1.2%	—

第2期決算において、1口当たり分配金は第2期決算予想を620円上回る18,811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

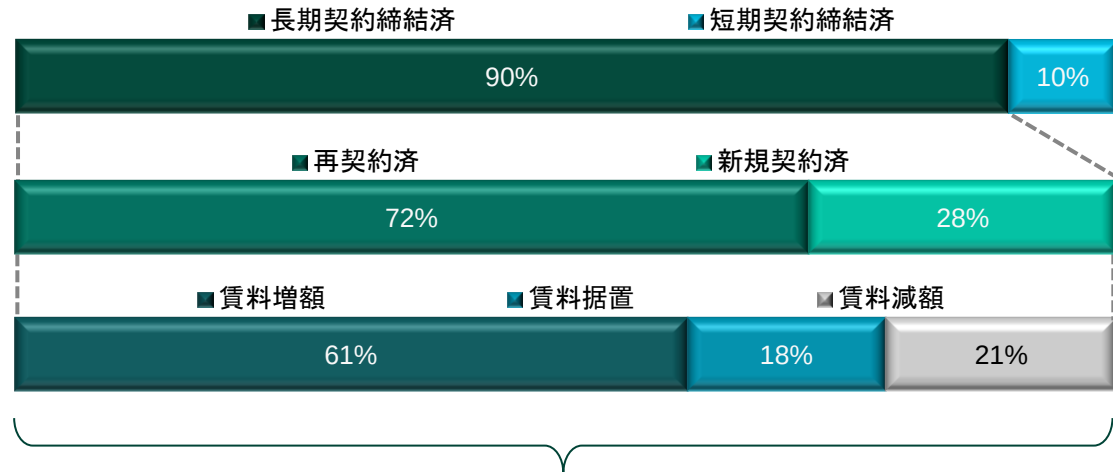
Ⅱ. 第2期(2013年11月期)の業績

2. 第2期のリーシング活動結果



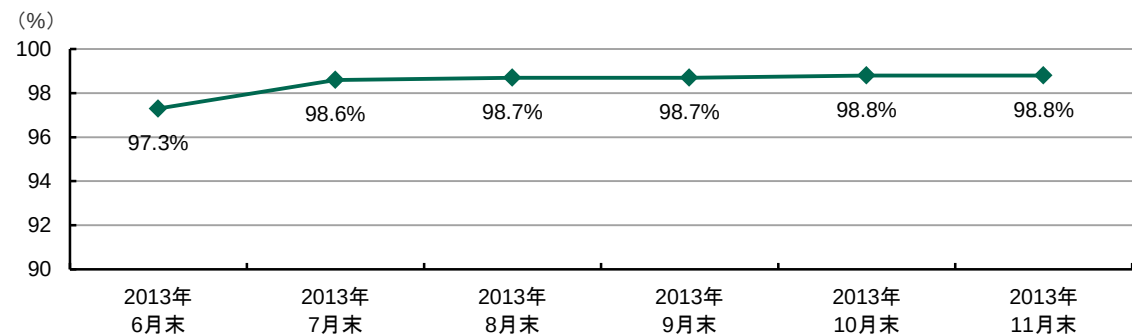
第2期のリーシング活動結果^(注1)

第2期中に契約期間満了を迎えた約92,000㎡(総賃貸可能面積の約6%)について



平均賃料変動率はプラス3.3%^(注2)

稼働率推移



リーシング活動は順調に推移し、高稼働率を維持しています

注1: 2013年11月末時点。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: 契約月額単価(共益費込み)で算出しています



Ⅲ. 第3期(2014年5月期)及び第4期(2014年11月期)の業績予想

Ⅲ. 第3期(2014年5月期)及び第4期(2014年11月期)の業績予想

1. 第3期及び第4期の業績予想ハイライト

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

- 引き続きポートフォリオの高い稼働率を想定
 - － 第3期平均稼働率：98.4%
 - － 第4期平均稼働率：98.5%

- 物件の追加取得効果を主因として増収増益の予想

- 2014年1月より、取得物件の固定資産税・都市計画税が費用化(資産計上効果は漸減)

- LTVは建物消費税還付に伴う短期借入金の返済により42%台に低下

- 第3期中に投資口分割を実施

		第2期 (2013年11月期) 実績	第3期(2014年5月期)		第4期(2014年11月期)
			予想	第2期実績比	予想
運用状況(百万円)					
営業収益		10,113	12,670	+2,557	12,835
営業利益		5,622	6,150	+527	6,047
経常利益		4,643	4,994	+350	5,006
当期純利益		4,642	4,993	+350	5,005
1口当たり分配金(円)					
1口当たり分配金(合計)	分割後 分割前	— 18,811	3,675 18,383	— △428	3,683 18,422
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	分割後 分割前	— 16,643	3,192 15,964	— △679	3,200 16,003
利益超過分配金	分割後 分割前	— 2,168	483 2,419	— +251	483 2,419
その他(百万円)					
NOI		8,771	10,010	+1,239	9,911
LTV		43.0%	42.3%	△0.7%	42.2%
総資産		323,487	372,414	+48,926	370,585
有利子負債		139,200	157,700	+18,500	156,250
AFFO		6,881	7,650	+769	7,710
AFFOペイアウトレシオ		76.3%	75.2%	-1.1%	74.7%

第3期及び第4期についても引き続き安定的な運用を見込んでいます

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

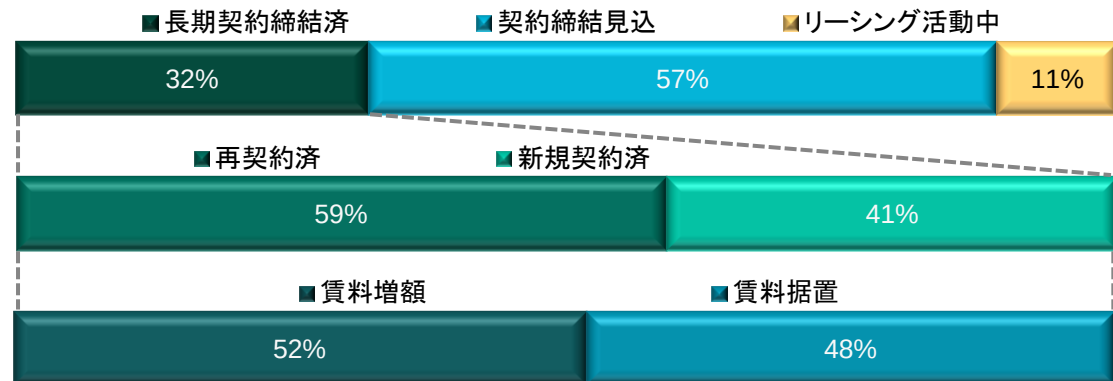
Ⅲ. 第3期(2014年5月期)及び第4期(2014年11月期)の業績予想

2. 第3期及び第4期のリーシング活動想定



第3期リーシング活動の想定^(注)

第3期中に契約期間満了を迎える約230,000㎡(総賃貸可能面積の約13%)について



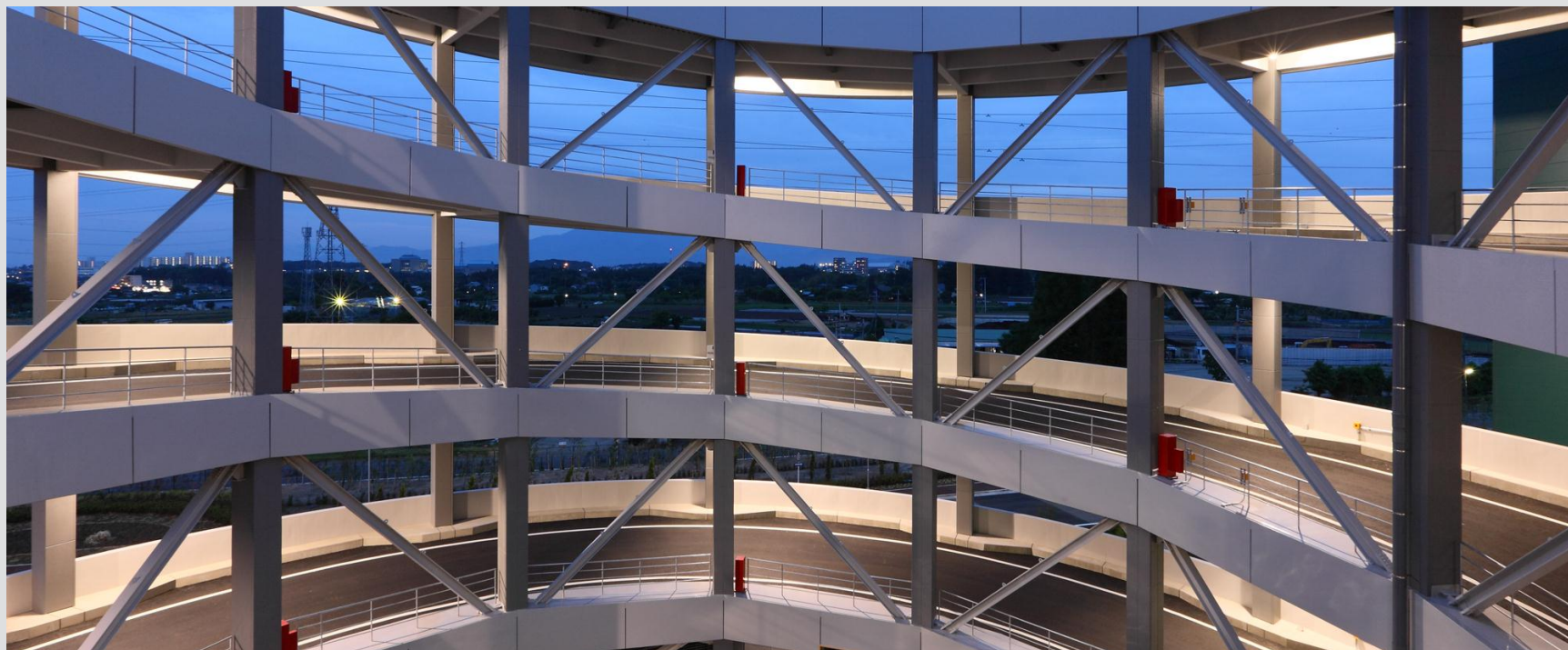
第4期リーシング活動の想定^(注)

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

契約期間満了契約:	約 111,000㎡
1) 契約済及び契約締結見込:	約 62,000㎡ (約56%)
2) 新規リーシング活動予定:	約 48,000㎡ (約44%)

第3期及び第4期ともリーシング活動は順調に推移する見込みです

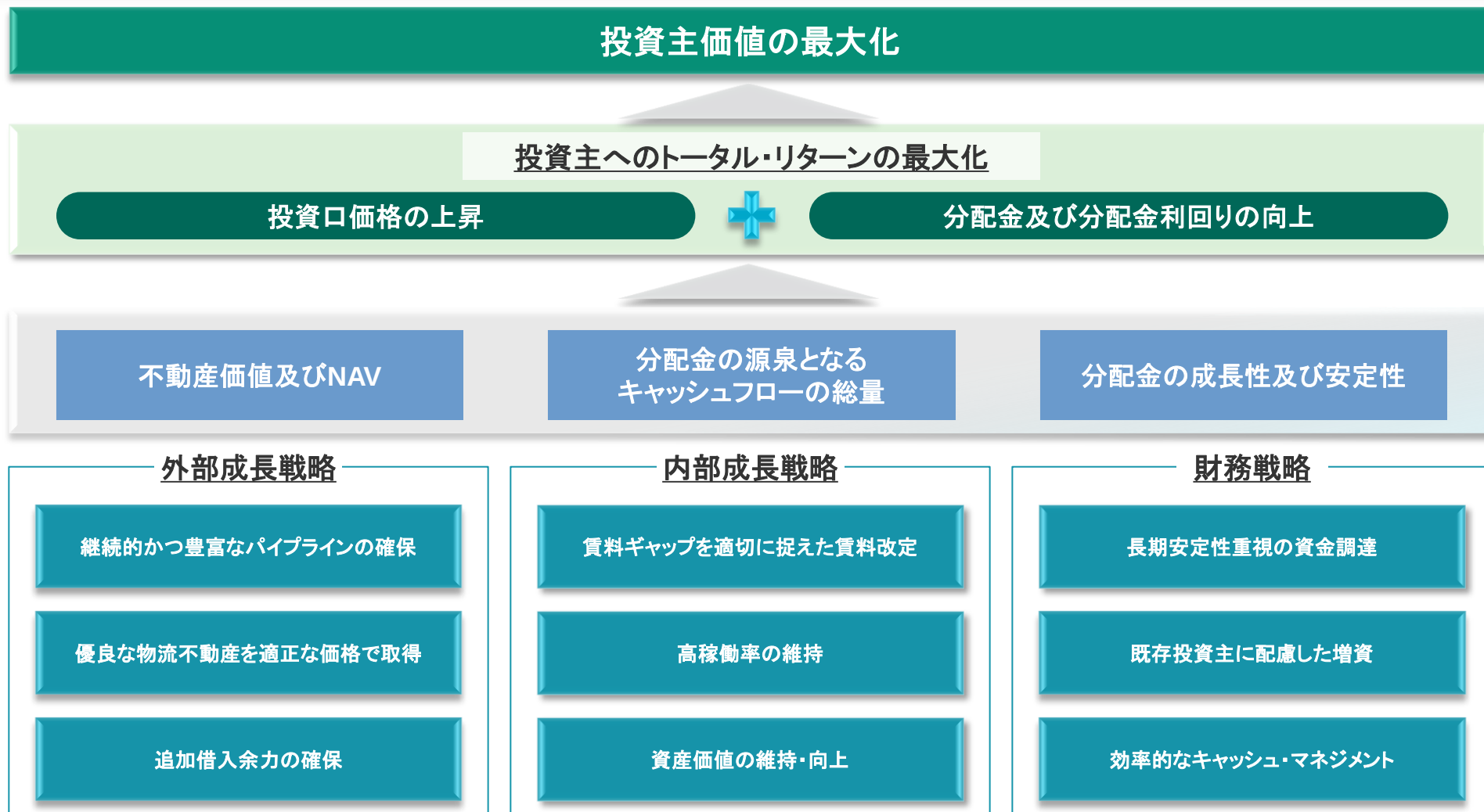
注: 2013年12月末時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません
長期契約は契約期間1年以上、短期契約は契約期間1年未満の賃貸借契約と定義しています



IV. 成長戦略

IV. 成長戦略

1. 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略



日本プロロジスリート投資法人は、
投資主価値の最大化に向けた具体的なアクション・プランに基づいて運営しています

IV. 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

- 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570億円 - 平常時LTV50%を前提)の活用

豊富な外部成長パイプラインと適正な取得価格により着実に成長していきます

IV. 成長戦略

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)

テナントとの良好なリレーションシップを維持しながら賃料収入のアップサイドを追求します



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

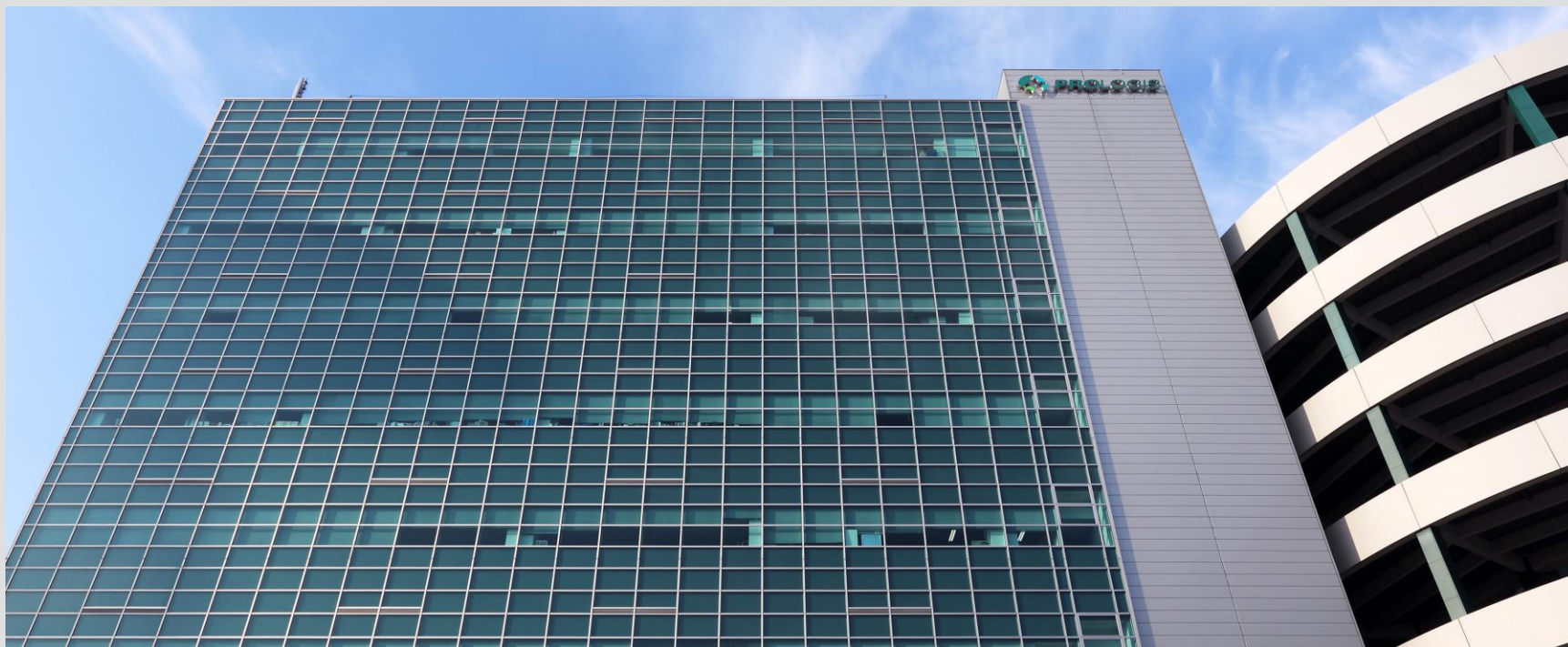
既存投資主に配慮した増資

- 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

借入れの安定性と投資主価値の向上を最大のプライオリティとします



V . Appendix

第2期(2013年11月期) 貸借対照表

資産の部	第1期末(千円)	第2期末(千円)
I 流動資産		
現金及び預金	4,579,981	11,342,639
信託現金及び信託預金	1,474,877	2,470,176
営業未収入金	54,742	70,365
前払費用	201,003	273,385
繰延税金資産	20	17
未収消費税等	5,514,857	3,090,720
その他	918	2,042
流動資産合計	11,826,399	17,249,346
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
建物	7,326,434	7,386,939
構築物	243,549	234,263
工具、器具及び備品	5,265	5,013
土地	3,813,010	3,834,204
信託建物	101,309,367	166,726,277
信託構築物	1,923,261	2,825,020
信託工具、器具及び備品	191,429	298,583
信託その他	-	31
信託土地	58,459,186	123,657,601
有形固定資産合計	173,271,505	304,967,936
2. 無形固定資産		
信託その他	-	870
無形固定資産合計	-	870
3. 投資その他の資産		
長期前払費用	687,290	1,196,036
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	697,290	1,206,036
固定資産合計	173,968,795	306,174,843
III 繰延資産		
創立費	71,947	63,802
繰延資産合計	71,947	63,802
資産合計	185,867,143	323,487,992

負債の部	第1期末(千円)	第2期末(千円)
I 流動負債		
営業未払金	113,609	214,221
短期借入金	5,000,000	3,400,000
未払金	5,768	20,279
未払費用	352,219	1,033,617
未払法人税等	1,000	797
前受金	1,000,461	1,774,004
その他	914,396	1,019,994
流動負債合計	7,387,456	7,462,913
II 固定負債		
長期借入金	75,900,000	135,800,000
預り敷金及び保証金	238,791	247,191
信託預り敷金及び保証金	3,924,745	7,390,184
その他	345	3,752
固定負債合計	80,063,882	143,441,128
負債合計	87,451,339	150,904,042
純資産の部		
I 投資主資本		
1. 出資総額	97,082,555	167,941,285
2. 剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,333,248	4,642,664
剰余金合計	1,333,248	4,642,664
投資主資本合計	98,415,803	172,583,950
純資産合計	98,415,803	172,583,950
負債純資産合計	185,867,143	323,487,992



第2期(2013年11月期) 損益計算書

	第1期(千円)	第2期(千円)
営業収益		
賃貸事業収入	3,367,723	9,333,616
その他賃貸事業収入	197,761	779,653
営業収益合計	3,565,484	10,113,269
営業費用		
賃貸事業費用	1,262,541	3,464,898
資産運用報酬	326,081	954,234
資産保管・一般事務委託報酬	9,490	26,352
役員報酬	4,200	4,600
会計監査人報酬	-	13,000
その他営業費用	1,473	27,446
営業費用合計	1,603,787	4,490,531
営業利益	1,961,696	5,622,737
営業外収益		
受取利息	117	787
固定資産税等精算金差額	5,059	2,473
消費税等還付加算金	-	5,847
その他	0	27
営業外収益合計	5,177	9,135
営業外費用		
支払利息	185,861	630,450
創立費償却	9,502	8,145
融資関連費用	91,541	154,712
投資口交付費	183,281	93,263
投資口公開関連費用	160,222	101,737
その他	2,212	26
営業外費用合計	632,621	988,335
経常利益	1,334,252	4,643,537
税引前当期純利益	1,334,252	4,643,537
法人税、住民税及び事業税	1,024	957
法人税等調整額	△20	3
法人税等合計	1,003	960
当期純利益	1,333,248	4,642,577
前期繰越利益	-	87
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,333,248	4,642,664

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2) (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	投資 比率 (%)	築年数 (年)	NOI 利回り (注3) (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)	施工者
上場時取得資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	35,700	125,014	9.4	5.1	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	28,000	113,471	7.8	4.5	5.4	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	26,800	145,036	7.1	2.5	5.8	99.3	7.5	清水建設
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	26,200	130,565	7.0	6.6	5.6	99.4	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	14,000	74,925	3.8	5.8	5.7	91.6	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	13,900	91,806	3.5	5.9	6.6	98.5	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	6,920	42,751	1.8	4.5	6.0	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	5,420	39,098	1.5	4.7	6.0	86.7	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	11,900	57,234	3.2	3.3	5.5	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	4,550	19,898	1.2	1.9	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	3,180	21,778	0.8	1.4	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	3,910	28,765	1.1	1.9	6.0	100.0	0.6	大林組
上場時取得資産合計 / 平均				173,020	180,480	890,346	48.1	4.6	5.6	98.3	-	
第1回公募増資時取得資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	29,800	73,574	8.2	8.2	4.9	100.0	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	22,200	95,133	6.1	1.3	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	11,200	56,101	3.1	6.6	5.4	100.0	4.3	鴻池組
				1,500				23.9			4.0	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	8.8	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	4,910	32,230	1.3	6.6	6.1	99.0	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	8.3	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	6.7	5.3	99.6	4.4	大成建設
増資第2回取得公募資産	B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	20,300	91,529	5.6	0.4	5.3	100.0	1.1	清水建設
	第1回公募増資時取得資産合計 / 平均			132,430	134,630	593,383	36.8	5.7	5.3	99.6	-	
	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	13,600	31,022	3.8	6.5	4.7	100.0	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	13,800	63,973	3.8	5.6	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	21,000	106,135	5.8	1.6	5.3	94.3	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	5,670	40,520	1.6	5.2	6.2	100.0	3.2	西松建設
第2回公募増資時取得資産合計 / 平均				54,070	54,070	241,651	15.0	4.2	5.3	97.3	-	
合計／平均				359,520	369,180	1,725,381	100.0	4.9	5.5	98.6	1.3	

注1: 2013年11月末時点

注2: 第2回公募増資時取得資産の鑑定価格は2013年9月末時点のものです

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

鑑定評価の概要

上場時取得資産

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第2期末						第1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1期末との差		第1期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	35,700	1,400	4.8%	-0.2%	33,724	1,975	34,300	5.0%
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	28,000	0	5.3%	-0.1%	27,717	282	28,000	5.4%
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	26,800	700	5.5%	-0.1%	25,369	1,430	26,100	5.6%
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	26,200	300	5.3%	-	24,817	1,382	25,900	5.3%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	14,000	0	5.4%	-	13,394	605	14,000	5.4%
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	13,900	800	5.9%	-0.1%	12,410	1,489	13,100	6.0%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	6,920	210	5.6%	-0.2%	6,465	454	6,710	5.8%
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,420	-50	5.9%	-0.3%	5,304	115	5,470	6.2%
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	11,900	0	5.2%	-	11,421	478	11,900	5.2%
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,550	120	5.5%	-0.1%	4,477	72	4,430	5.6%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,180	60	5.6%	-0.1%	3,091	88	3,120	5.7%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	3,910	60	5.7%	-0.1%	3,891	18	3,850	5.8%
上場時取得資産合計		173,020	180,480	3,600	-	-	172,085	8,394	176,880	-

第1回公募増資時取得資産

A

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第2期末						第1回公募増資時	
			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1回公募増資 時との差		第1回公募増資 時との差				
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	29,800	300	4.7%	-0.1%	29,627	172	29,500	4.8%
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	22,200	300	5.3%	-0.1%	21,935	264	21,900	5.4%
M-11	プロロジスパーク船橋5	9,500	11,200	200	5.1%	-	11,042	157	9,500	5.2%
	(別棟)	1,500								
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	8,620	200	5.7%	-0.1%	8,433	186	8,420	5.8%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	4,910	100	5.7%	-0.1%	4,825	84	4,810	5.8%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	18,000	400	5.0%	-0.1%	17,668	332	17,600	5.1%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	19,600	400	5.1%	-0.1%	19,259	340	19,200	5.2%
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	20,300	300	5.2%	-0.1%	20,091	208	20,000	5.3%
第1回公募増資時取得資産合計		132,430	134,630	2,200	-	-	132,883	1,747	132,430	-

第2回公募増資時取得資産

B

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第2回公募増資時(2013年9月末時点)	
			鑑定価格(百万円)	直接還元利回り
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	13,600	4.7%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	13,800	5.3%
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	21,000	5.3%
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	5,670	6.0%
第2回公募増資時取得資産合計		54,070	54,070	-

第2期末含み損益 ① + ②
+ 101億円

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2期末帳簿価格(百万円)	33,724	27,717	25,369	24,817	13,394	12,410
資産運用日数	183	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	1,184,792	996,169	959,645	916,781	474,662	533,374
賃貸事業収入	1,019,510	919,496	890,227	850,451	441,249	498,337
その他の賃貸事業収入	165,281	76,672	69,417	66,329	33,412	35,036
②不動産賃貸事業費用合計	422,602	302,256	328,832	352,141	196,608	203,528
外注委託費	67,807	39,573	40,932	62,535	30,184	38,255
水道光熱費	129,118	57,251	60,939	69,351	30,936	35,289
損害保険料	1,896	1,664	1,963	2,042	1,154	1,269
修繕費	25,937	8,645	2,320	14,312	11,883	8,266
減価償却費	197,174	192,502	222,177	203,399	121,849	119,947
信託報酬	660	500	500	500	600	500
その他賃貸事業費用	8	2,119	-	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	762,189	693,912	630,812	564,640	278,053	329,845
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	959,364	886,414	852,990	768,040	399,903	449,792

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2期末帳簿価格(百万円)	6,465	5,304	29,627	21,935	9,527 / 1,514(別棟)	8,433
資産運用日数	183	183	171	171	171	171
①不動産賃貸事業収益合計	279,955	210,373	821,206	713,749	387,672	327,291
賃貸事業収入	264,513	182,288	764,600	649,976	359,107	295,695
その他の賃貸事業収入	15,441	28,085	56,605	63,772	28,565	31,595
②不動産賃貸事業費用合計	92,066	93,766	250,666	241,536	130,128	134,598
外注委託費	17,235	15,776	53,728	31,161	24,668	25,107
水道光熱費	14,288	11,587	49,504	57,824	27,911	24,110
損害保険料	537	446	1,095	1,246	740	741
修繕費	538	10,101	18,474	84	4,961	9,475
減価償却費	58,966	55,354	127,396	150,752	70,913	74,536
信託報酬	500	500	467	467	935	467
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	158
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	187,889	116,606	570,540	472,212	257,543	192,693
賃貸NOI (=③+減価償却費)	246,855	171,960	697,936	622,964	328,456	267,229

個別物件収支(3)

	M-13	M-14	M-15	B-01	B-02	B-03
	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	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
						
(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	大阪府大阪市	大阪府高槻市	佐賀県鳥栖市
取得価格(百万円)	4,810	17,600	19,200	11,500	4,410	3,030
第2期末帳簿価格(百万円)	4,825	17,668	19,259	11,421	4,477	3,091
資産運用日数	171	171	171	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	202,711	(注)	630,843	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	186,360		567,296			
その他の賃貸事業収入	16,351		63,547			
②不動産賃貸事業費用合計	70,743		232,601			
外注委託費	14,130		29,867			
水道光熱費	12,565		64,842			
損害保険料	415		1,114			
修繕費	940		1,440			
減価償却費	42,135		134,868			
信託報酬	467		467			
その他賃貸事業費用	87		-			
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	131,968	369,172	398,242	272,497	104,088	74,739
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	174,103	478,565	533,110	367,043	135,808	106,083

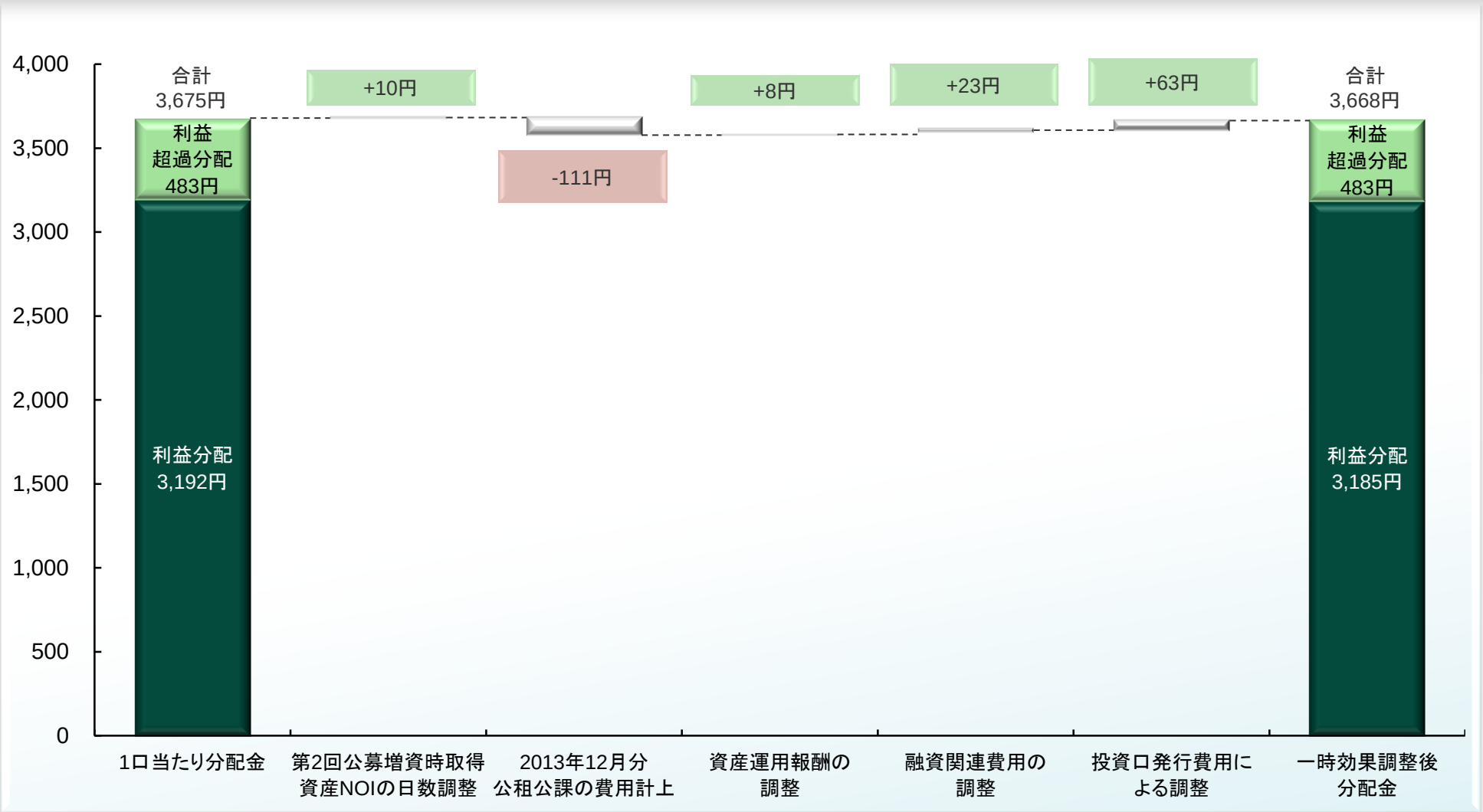
注: テナントの承諾が得られなかったため開示していません

個別物件収支(4)

	B-04 プロロジスパーク鳥栖4	B-05 プロロジスパーク習志野4
		
(単位:千円)		
所在地	佐賀県鳥栖市	千葉県習志野市
取得価格(百万円)	3,810	20,000
第2期末帳簿価格(百万円)	3,891	20,091
資産運用日数	183	61
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		
外注委託費		
水道光熱費	(注)	(注)
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)	89,708	151,013
賃貸NOI (=③＋減価償却費)	125,563	198,963

注: 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

第3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

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3)	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	3,400	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 0.25% (注1)	2013年 6月13日	2014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、農林中央金庫、りそな銀行	1,450	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 0.25% (注1)	2013年 12月3日	2014年 12月3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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	2013年 6月13日	2023年 6月13日	無担保 無保証
合計		161,100	-	-	-	

借入金は長期・固定金利を基本としています

注1: 2013年12月3日時点

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

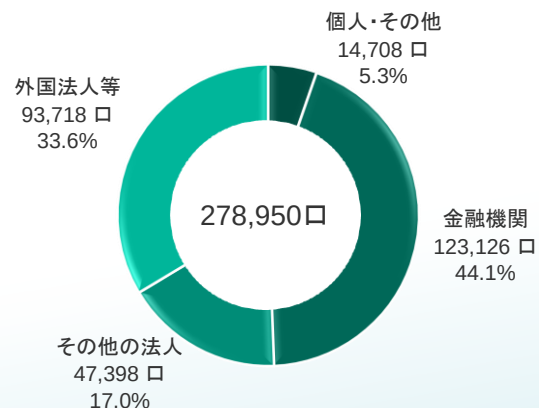
注3: 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています

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

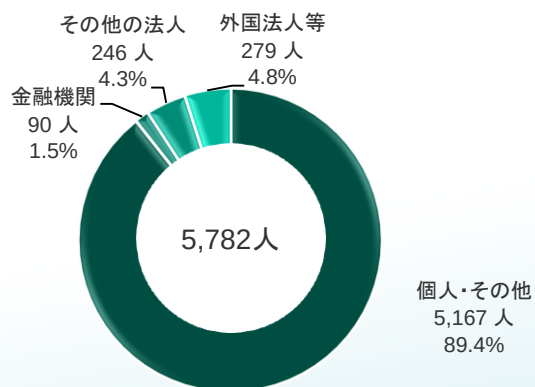
注5: 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額80億円のコミットメントラインを設定しています

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
1	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	41,782	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)	39,326	14.10%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,426	9.47%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,745	7.80%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,055	5.40%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	5,935	2.13%
7	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	5,741	2.06%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	3,949	1.42%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385174	3,920	1.41%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	3,528	1.26%
合計		167,407	60.01%

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

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	約1,400名
総所有資産額	24,790百万米ドル
運営施設数	約3,000棟(21ヶ国)
運営延床面積	約5,224万m ² (約1,580万坪)
取引先数	4,500社
総所有・ 運営資産額 (注1)	46,947百万米ドル
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)	2010 / 12 ^(注4)	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 9 ^(注5)
売上高	885	1,451	2,006	1,334
対前年比	△16.1%	64.1%	38.2%	N.A.
EBITDA	871	1,514	1,516	1,028
EBITDAマージン	98.4%	104.3%	75.6%	77.1%
営業利益	△601	104	108	237
営業利益率	N.A.	7.2%	5.4%	17.8%
純利益	△1,296	△188	△81	256
純利益率	N.A.	N.A.	N.A.	1.9%
FFO	281	594	814	598
AFFO ^(注2)	207	431	563	433

貸借対照表

(単位: 百万米ドル)	2010 / 12 ^(注4)	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 9
不動産	11,284	22,630	23,328	19,060
現金・現金同等物	38	176	101	122
有利子負債	6,506	11,382	11,791	9,119
純資産	7,520	14,455	13,773	14,264
総資産	14,903	27,724	27,310	24,790
LTV	43.7%	41.1%	43.2%	36.8%

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: 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます

注2: 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

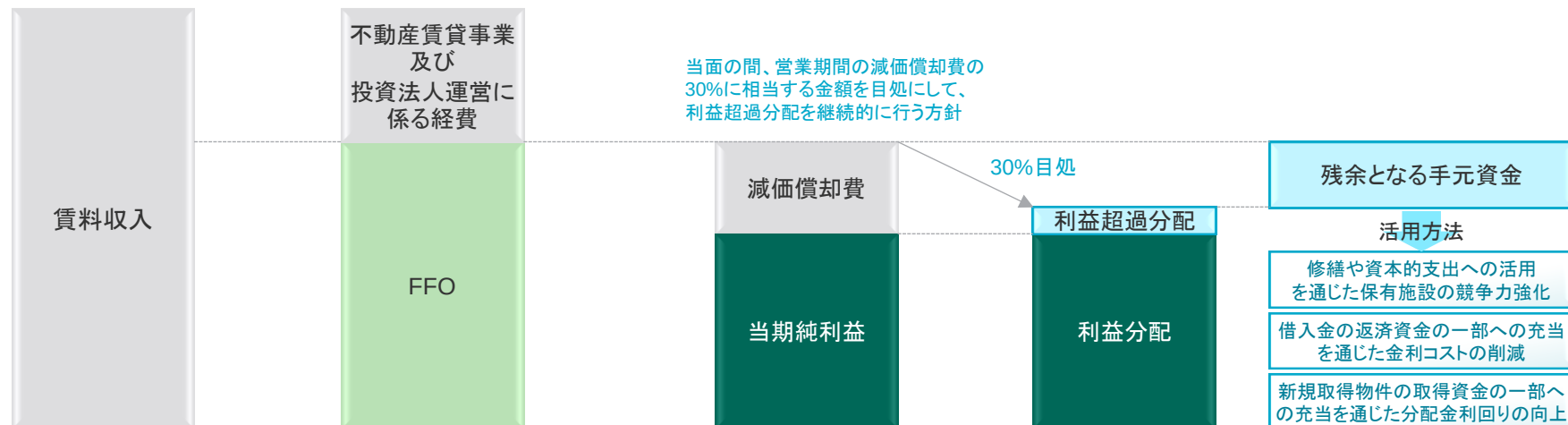
注3: 出所はPrologis, Inc.

注4: 旧プロロジスの数値(調整後)を記載しています

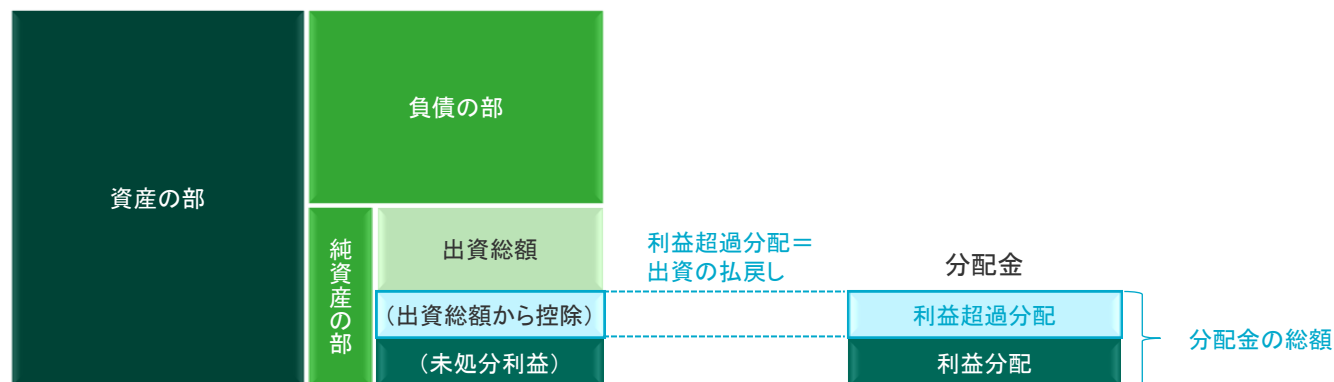
注5: 2013年1月から9月までの9ヶ月間の実績を記載しています

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

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



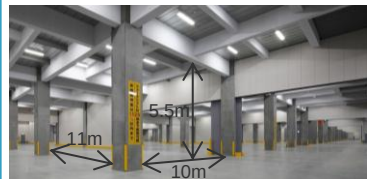
■ 車路及びトラックパース

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



■ 倉庫内スペース

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



■ 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能

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



施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能

■ アメニティの充実

休憩時間を快適に過ごせる、
広々として快適なレストラン
を館内に設置



■ 環境配慮・省エネ対策

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



外壁に断熱性・水密
性に優れた断熱サン
ドイッチパネルを採用

■ CASBEE認証の取得

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

■ 災害時などにテナントの事業継続をサポートする 取組み

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



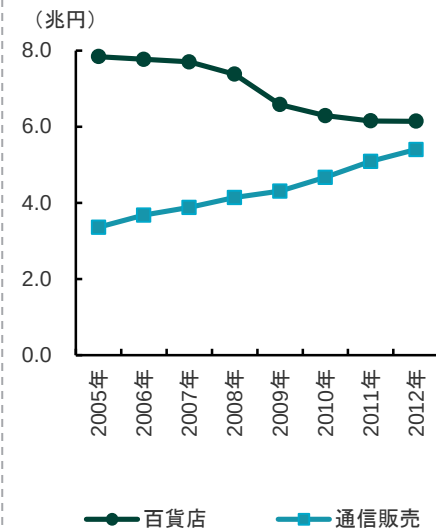
免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

物流不動産マーケットの概況

産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況

物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化

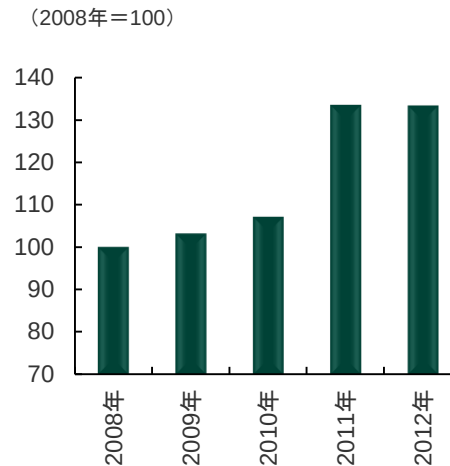
百貨店及び通信販売業界の売上高推移



- ・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
- ・個人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

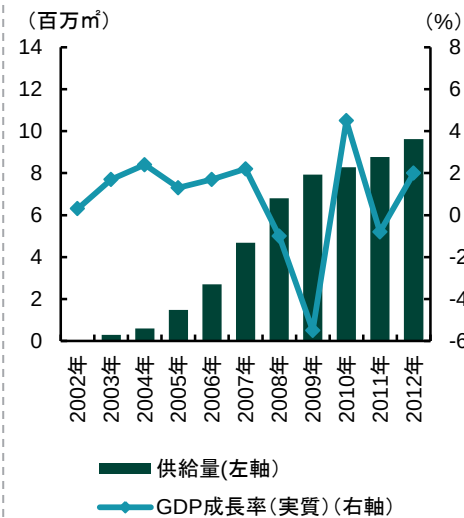
3PL事業の推移



- ・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事業の市場規模が拡大

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

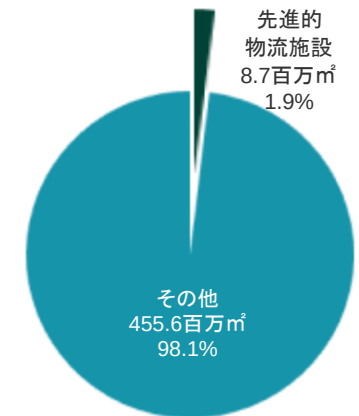
先進的物流施設の累積供給量(全国)及びGDP成長率の推移



- ・事業継続性への関心の高まり
- ・耐震性に優れた施設へ物流機能の再配置

Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

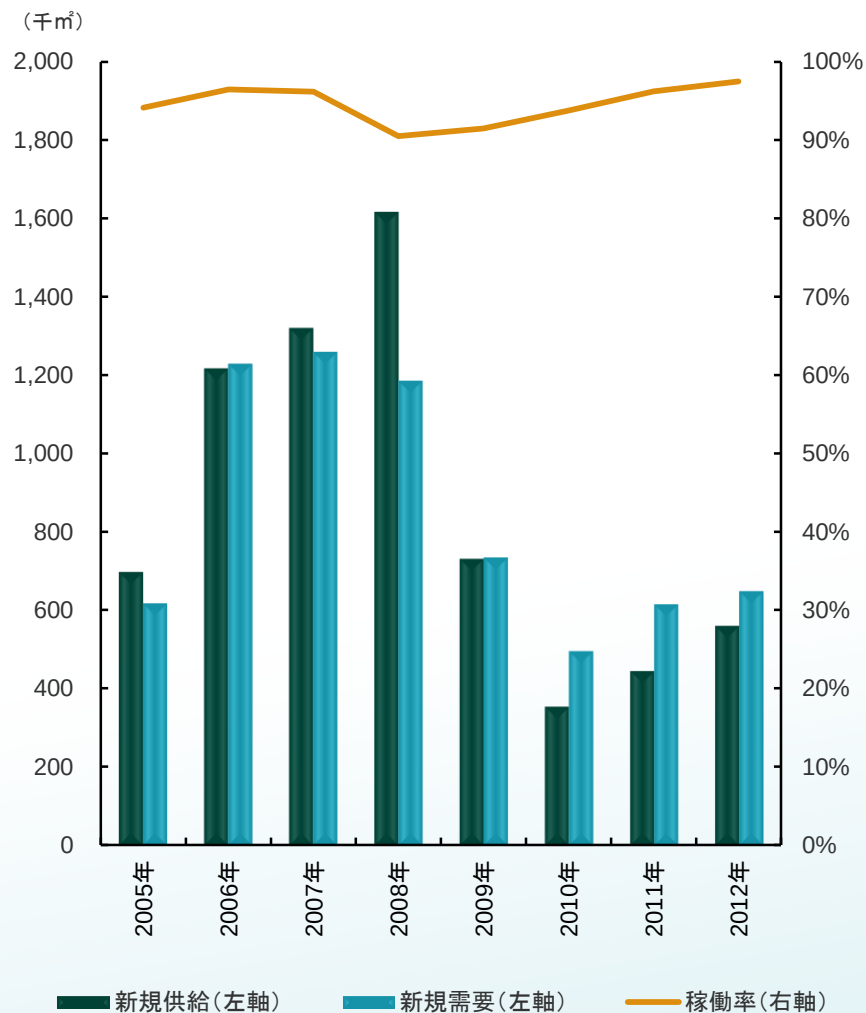
特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア



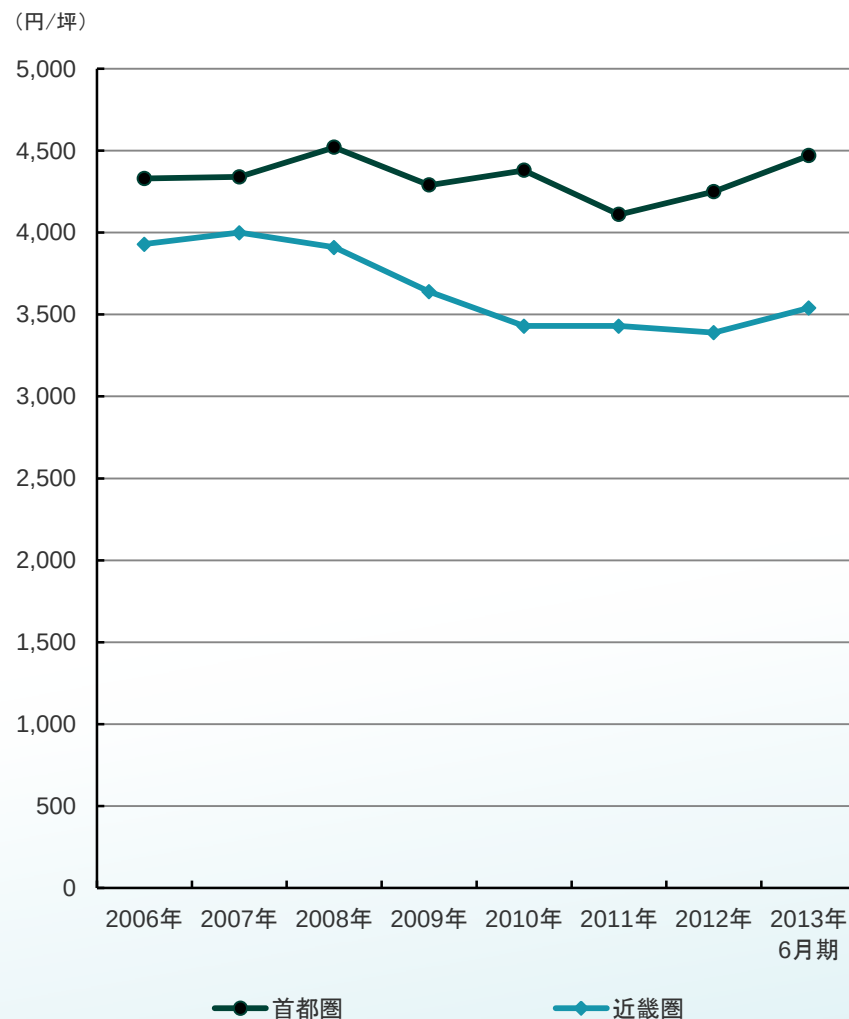
- ・特定の基準を満たす先進的物流施設のシェアは2%未満

物流不動産マーケットの概況

首都圏における需給動向の推移



首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移



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)