2017年1月17日

日本プロロジスリート投資法人
第8期（2016年11月期）
決算説明会資料

PROLOGIS
Nippon Prologis REIT

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

Contents（目次）

Ⅰ.	第8期（2016年11月期）運用ハイライト	1
Ⅱ.	第5回公募増資と新規取得物件について	6
Ⅲ.	第8期（2016年11月期）の業績	9
Ⅳ.	第9期（2017年5月期）及び第10期（2017年11月期）の業績予想	12
Ⅴ.	日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	14
Ⅵ.	物流不動産マーケットの概況	23
Ⅶ.	成長戦略	28
Ⅷ.	プロロジス・グループによるコミットメント	31
Ⅸ.	Appendix	36

- 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

PROLOGIS. Nippon Prologis REIT

Ⅰ.第8期（2016年11月期）
運用ハイライト

エグゼクティブ・サマリー

一口当たり分配金[1]の安定的な成長

- 第8期実績： 4,195円（予想比+39円）
- 一口当たり分配金は上場来8期連続上昇

ポートフォリオの高稼働率の維持と着実な賃料増額改定の実施

- 第8期平均稼働率：97.3%、第8期平均改定賃料変動率：2.0 %
- 8期連続の賃料増額改定を実現

着実な外部成長の実現

- 2016年12月に第5回公募増資を行い、3物件･306億円を取得

引き続き充実したスポンサー・パイプライン

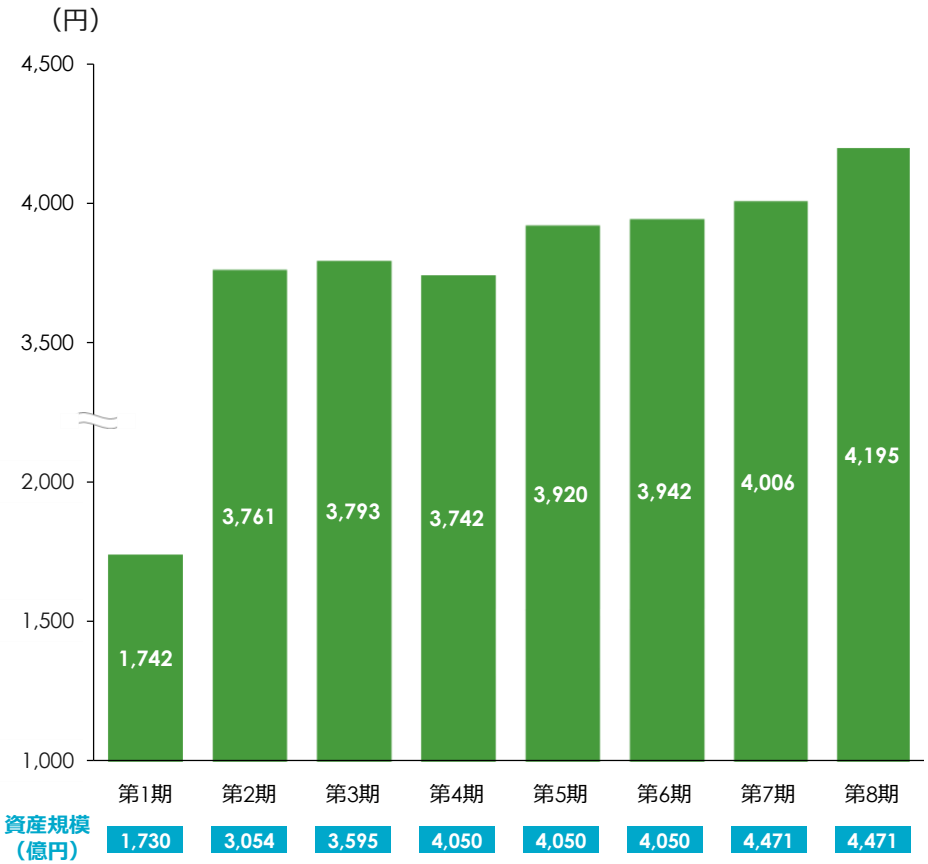
- スポンサーより、建築工事着工済の3物件について追加で優先交渉権を取得
- 現在の優先交渉権取得済物件は8物件、パイプライン物件の合計は14物件

1. 利益超過分配金を含みます

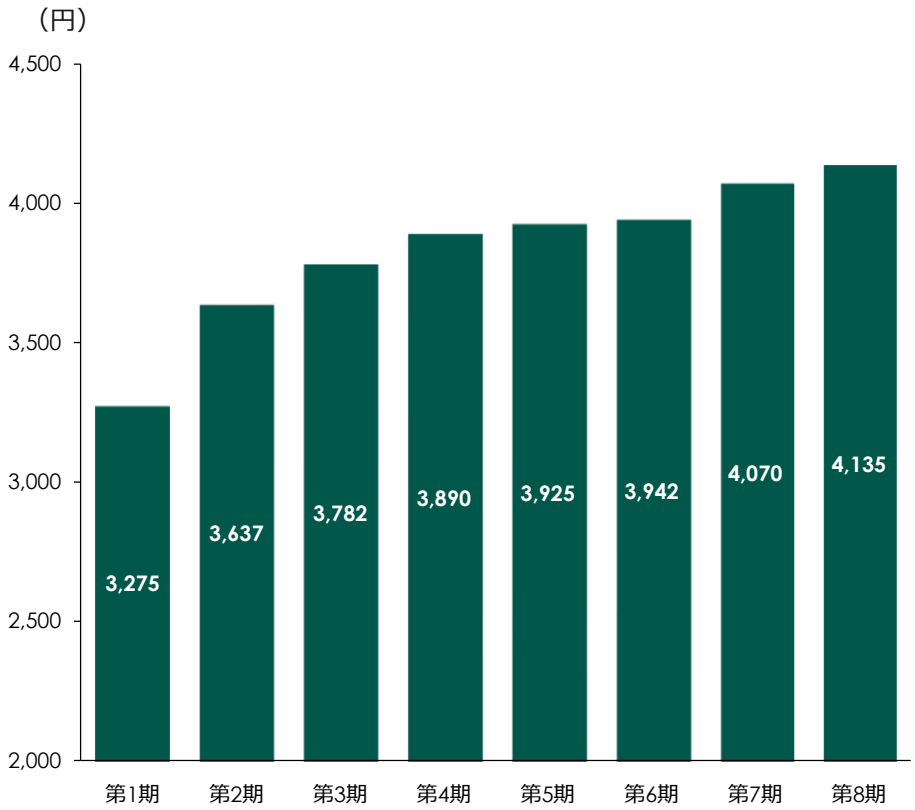
1口当たり分配金の安定的な成長

- 第8期実績：4,195円（前期比＋4.7%、予想比＋0.9%）
- 1口当たり分配金（一時効果調整後）は上場来8期連続上昇

1口当たり分配金 (1)



1口当たり分配金（一時効果調整後）(1)(2)



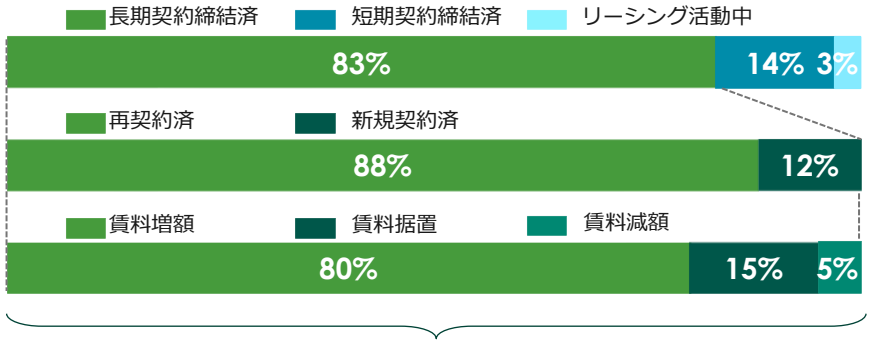
1. 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口を5口に分割しました。本図表では、1口当たり分配金を分割後の口数にて計算しています
2. 一時効果調整後分配金は各期における一時効果調整後利益を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます

ポートフォリオの運営

- 高稼働率を維持しつつ着実な賃料増額改定を実施

第8期のリース更改状況[1]

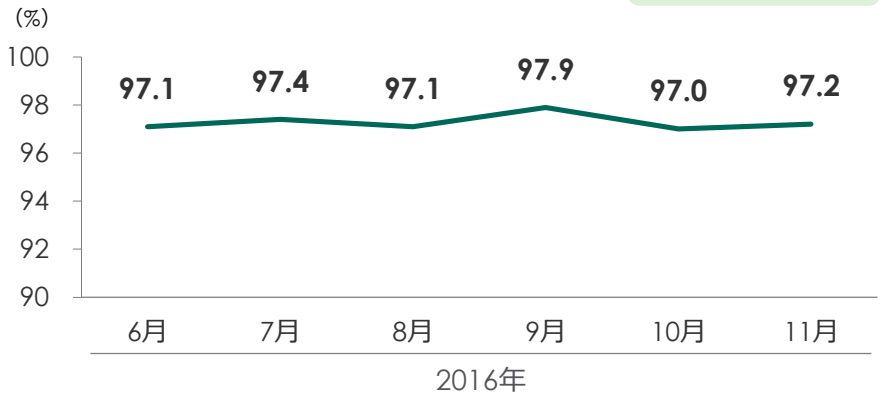
第8期中に契約期間が満了した約156,000㎡（総賃貸可能面積の約7.2%）について



平均賃料変動率はプラス2.0%[2]

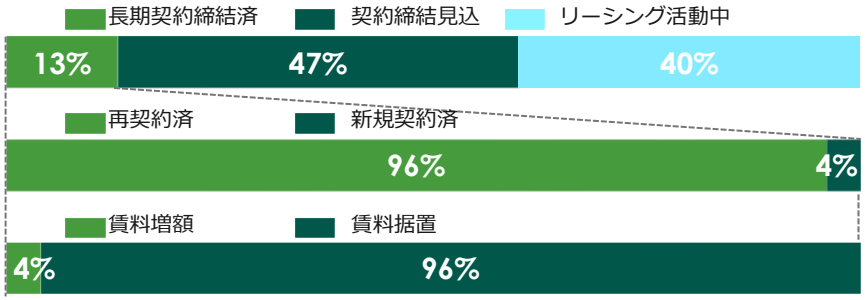
第8期の稼働率推移[3]

第8期平均稼働率
97.3%

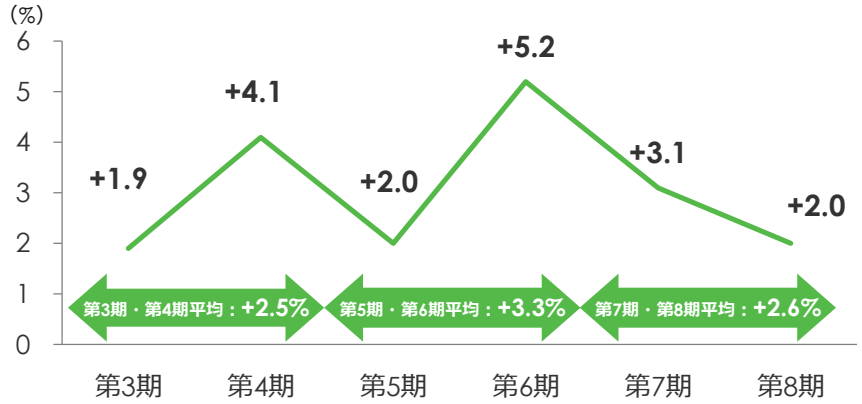


第9期・第10期のリース更改状況（予想）[1]

第9期・第10期に契約期間満了を迎える約484,000㎡（総賃貸可能面積の約21%）について



平均改定賃料変動率の推移[2]



1. 2016年12月末日現在。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません
   長期契約は契約期間1年以上、短期契約は契約期間1年未満の賃貸借契約と定義しています
2. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、それぞれの期中にリース契約の満了を迎え長期契約が締結された契約の新旧契約賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています
3. 各月末日時点の実績です

着実な外部成長の実現と豊富なパイプライン

- 第5回公募増資を行い、3物件306億円を新規取得
- スポンサーより建築工事着工済の3物件について追加の優先交渉権が付与され、優先交渉権取得済物件は現在合計8物件

2016年12月 新規取得 3物件

プロロジスパーク成田3
（千葉県山武郡）

プロロジスパーク古河1
（茨城県古河市）

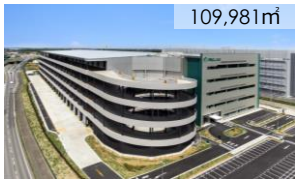
プロロジスパーク神戸2
（兵庫県神戸市）

優先交渉権取得済 5物件

プロロジスパーク成田1-D
（千葉県成田市）

プロロジスパーク吉見
（埼玉県比企郡）

プロロジスパーク習志野5
（千葉県習志野市）



プロロジスパーク千葉ニュータウン
（千葉県印西市）

プロロジスパーク茨木
（大阪府茨木市）

＋

2016年12月 優先交渉権 新規取得 3物件

プロロジスパーク市川3
（千葉県市川市）

プロロジスパーク東松山
（埼玉県東松山市）

プロロジスパーク古河2
（茨城県古河市）

1. ＊ 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含む）を表しています。また、上記物件については、2017年1月17日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません

Ⅱ. 第5回公募増資と新規取得物件について

オファリングと新規取得物件の概要

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	2016年12月5日
条件決定日	2016年12月12日
発行価格	1口当たり 222,460円
オファリングの総額	136億円

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)
306億円	5.1%

平均築年数	平均賃貸借残存期間
2.5年	11.3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-24 プロロジスパーク成田3

所在地：	千葉県山武郡
取得価格：	9,240百万円
延床面積：	57,118.24㎡
築年数：	8.4年
平均賃貸借契約期間：	3.9年
鑑定NOI利回り(2)：	5.3%
稼働率：	91.8%

B-11 プロロジスパーク古河１

所在地：	茨城県古河市
取得価格：	7,680百万円
延床面積：	34,091.82㎡
築年数：	0.0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%

B-12 プロロジスパーク神戸２

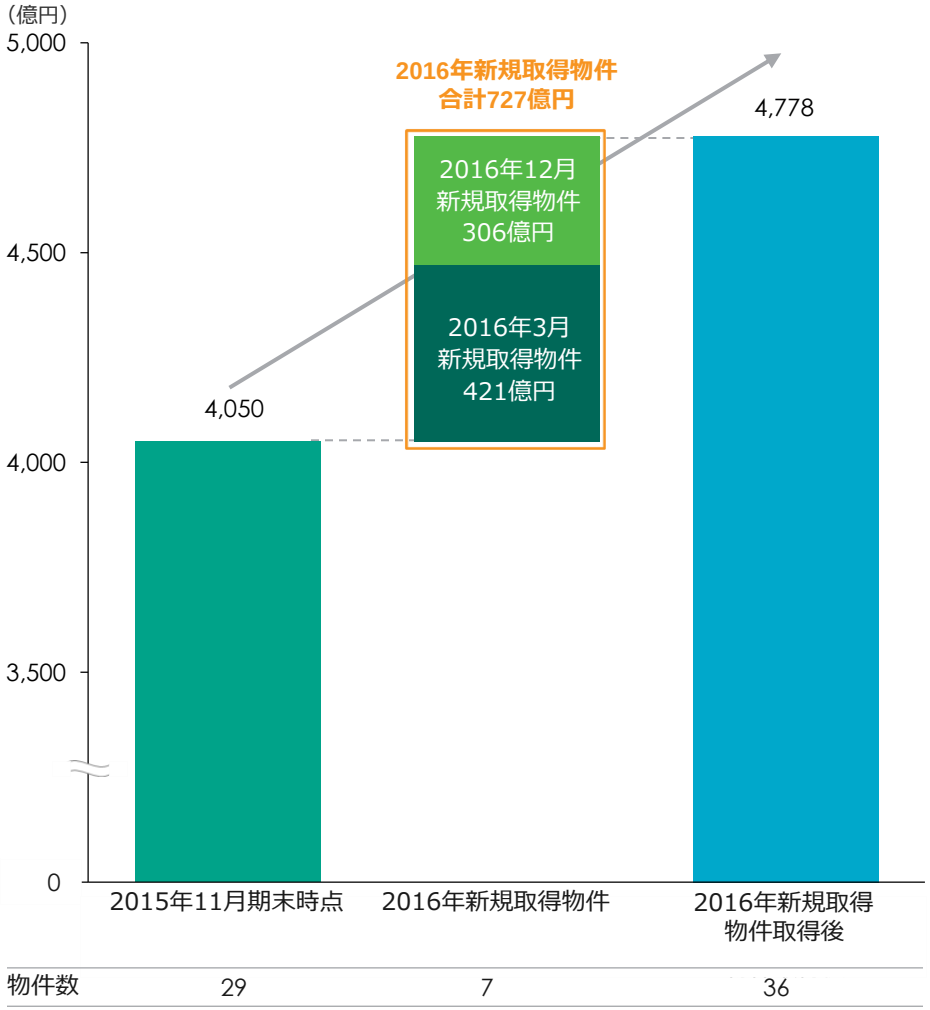
所在地：	兵庫県神戸市
取得価格：	13,700百万円
延床面積：	62,230.43㎡
築年数：	0.0年
平均賃貸借契約期間：	15.0年
鑑定NOI利回り(2)：	5.1%
稼働率：	100.0%

1. 公募増資時のデータを記載しています
2. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

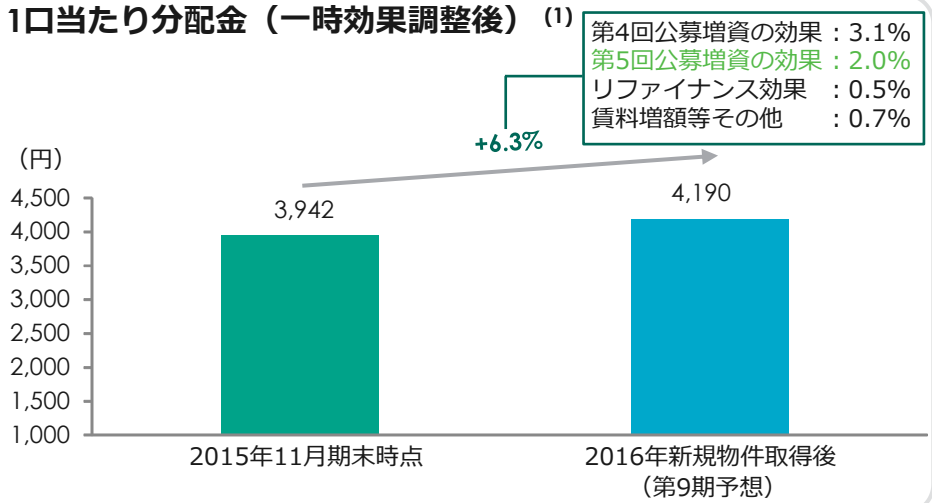
公募増資と新規物件取得の効果

- 投資口の経済的価値の継続的向上

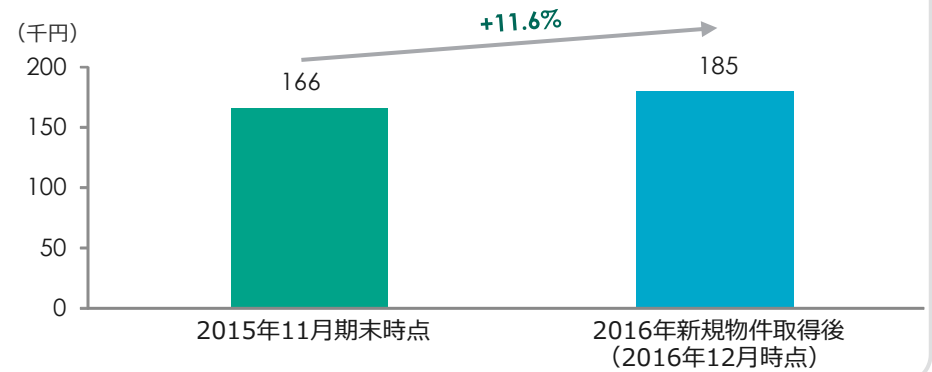
資産規模（取得価格の合計）



1口当たり分配金（一時効果調整後）(1)



1口当たりNAV (1)



1. 1口当たり分配金（一時効果調整後） 及び1口当たりNAVの増加率については「2016年新規取得物件取得後」の数値の推定値をベースに計算しています

Ⅲ.第8期（2016年11月期）の業績

第8期決算ハイライト

Asset（資産の部）

- 資産規模[1] 4,471億円
  （2016年12月末日現在 4,778億円）
  物流系J-REIT最大
- 含み益[2] 826億円
  含み益率 19.1 %
- NOI利回り
  平均鑑定NOI利回り[3] 5.5 %
  第8期実績NOI利回り[4] 5.5 %
- ポートフォリオ稼働率
  期中平均 97.3 %
  期末時点 97.2 %

Equity（純資産の部）

- 時価総額 4,363億円
  （2016年12月末日現在 4,546億円）
  J-REIT全体の7位
- 1口当たり分配金[5]
  第8期実績 4,195円
  第9期予想 4,150円
  第10期予想 4,165円
- 1口当たりNAV[6] 184,853円
  （前期比 +3.0 %）

Debt（負債の部）

- 有利子負債残高 1,768億円
  （2016年12月末日現在 1,902億円）
- LTV[7] 38.4 %
  （第9期末予想 39.0 %）
- 借入余力（LTV50%迄） 約1,000億円
- 信用格付け（JCR） AA（安定的）

1. 取得価格の総額を記載しています
2. 含み益は第8期末現在における不動産鑑定価格と簿価の差額です
3. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
4. 第8期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています
5. 利益超過分配金を含みます
6. 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
7. 2016年11月末日現在の有利子負債残高を総資産額で除したものです

第8期決算概要

	第8期（2016年11月期）			第7期（2016年5月期）
	予想（A）（2016年7月14日時点）	実績（B）	（B）－（A）	実績
運用状況（百万円）				
営業収益	15,705	**15,639**	△65	14,866
営業利益	7,672	**7,712**	+39	7,288
経常利益	6,708	**6,780**	+72	6,235
当期純利益	6,707	**6,780**	+72	6,255
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金（合計）	4,156	**4,195**	+39	4,006
1口当たり利益分配金	3,642	**3,681**	+39	3,396
1口当たり利益超過分配金	514	**514**	±0	610
各種指標（百万円）				
NOI	12,473	**12,516**	+43	11,806
LTV	38.5%	**38.4%**	△0.1%	38.5%
総資産	458,849	**459,990**	+1,141	459,519
有利子負債	176,800	**176,800**	±0	176,800
資本的支出	640	**615**	△25	507
AFFO	9,531	**9,627**	+96	9,013
AFFOペイアウトレシオ	80.3%	**80.3%**	△0.0%	81.9%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
  - 期中平均稼働率：　97.3 %
  - 期末稼働率：　97.2 %
- 第7期中（2016年3月）に取得した4物件（421億円）からの収益が通期に寄与

第8期当期純利益 予想比（+72百万円）の差額要因

- NOIの変動（+43百万円）
  - 営業収益の変動（△65百万円）
  - 水道光熱費用の減少（+64百万円）
  - その他賃貸事業費用の減少（+44百万円）
- 営業外収益・費用の変動（+32百万円）
  - 各種税金等還付（+11百万円）
  - その他営業外費用の低減（+20百万円）他

注：FFO＝当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋不動産売却損－不動産売却益
AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連費用のうち非現金支出費用
AFFOペイアウトレシオは、利益超過分配金を含んだ1口当たり分配金を用いて算出しています

Ⅳ.第9期（2017年5月期）及び第10期（2017年11月期）の業績予想

第9期及び第10期の業績予想

	第8期（2016年11月期）	第9期（2017年5月期）				第10期（2017年11月期）
	実績(A)	当初予想（2016年7月14日時点）	前回予想（2016年12月5日時点）	予想(B)	(B) － (A)	予想
運用状況（百万円）						
営業収益	15,639	15,623	16,563	16,563	+924	16,692
営業利益	7,712	7,593	7,984	7,981	+269	7,927
経常利益	6,780	6,634	6,886	6,886	+105	6,907
当期純利益	6,780	6,633	6,885	6,885	+104	6,906
1口当たり分配金（円）						
1口当たり分配金（合計）	4,195	4,117	4,150	4,150	△45	4,165
1口当たり利益分配金	3,681	3,601	3,612	3,612	△69	3,623
1口当たり利益超過分配金	514	516	538	538	+24	542
各種指標（百万円）						
NOI	12,516	12,391	13,117	13,117	+601	13,077
LTV	38.4%	38.6%	39.1%	39.0%	+0.6%	39.1%
総資産	459,990	457,828	486,194	487,164	+21,173	486,160
有利子負債	176,800	176,800	190,300	190,200	+13,400	190,200
資本的支出	615	576	626	626	+10	641
AFFO	9,627	9,534	10,005	10,007	+380	10,039
AFFOペイアウトレシオ	80.3%	79.5%	79.1%	79.1%	△1.2%	79.1%

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＋融資関連費用のうち非現金支出費用
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

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
  - 第9期平均稼働率：　97.8%
  - 第10期平均稼働率：　97.8%
- 1口当たり予想分配金
  - 第9期：　4,150円
  - 第10期：　4,165円

第8期 vs 第9期・第10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物件からの収入が寄与（＋）
- 費用面
  - 賃貸借契約の満期到来増に伴うリーシング報酬の支払増（－）
  - 2016年中に新規取得7物件の固都税の費用化（－）
  - 公募増資関連費用の発生（第9期）（－）
- 収支面
  - 水道光熱費収支の低下想定（－）

Ⅴ.日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

日本プロロジスリート投資法人の特徴

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

投資主価値の最大化を実現

① Aクラス物流施設への重点投資

36物件のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ

取得価格の合計：	**4,778** 億円	平均NOI利回り：	**5.4** %(3) **/5.5**%(4)
平均築年数：	**6.7** 年	ポートフォリオPML値：	**1.2** %(5)

第1期（2013年5月期）上場時取得資産

M-01 プロロジスパーク市川1 33,900百万円

M-02 プロロジスパーク座間1 27,900百万円

M-03 プロロジスパーク川島 25,600百万円

M-04 プロロジスパーク大阪2 25,000百万円

M-05 プロロジスパーク舞洲3 13,500百万円

M-06 プロロジスパーク春日井 12,500百万円

M-07 プロロジスパーク北名古屋 6,500百万円

M-08 プロロジスパーク多賀城 5,370百万円

B-01 プロロジスパーク舞洲4 11,500百万円

B-02 プロロジスパーク高槻 4,410百万円

B-03 プロロジスパーク鳥栖2 3,030百万円

B-04 プロロジスパーク鳥栖4 3,810百万円

第2期（2013年11月期）第1回公募増資時取得資産

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

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-18 プロロジスパーク大阪4 21,000百万円

M-19 プロロジスパーク岩沼1 5,670百万円

第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

第4期（2014年11月期）第3回公募増資時取得資産

M-20 プロロジスパーク川島2 8,180百万円

B-06 プロロジスパーク海老名 8,250百万円

B-07 プロロジスパーク川西 13,600百万円

B-08 プロロジスパーク尼崎3 9,090百万円

B-09 プロロジスパーク神戸 6,410百万円

第7期（2016年5月期）第4回公募増資時取得資産

M-21 プロロジスパーク北本 12,600百万円

M-22 プロロジスパーク常総 7,120百万円

M-23 プロロジスパーク大阪5 17,600百万円

B-10 プロロジスパーク仙台泉 4,820百万円

第9期（2017年5月期）第5回公募増資時取得資産

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

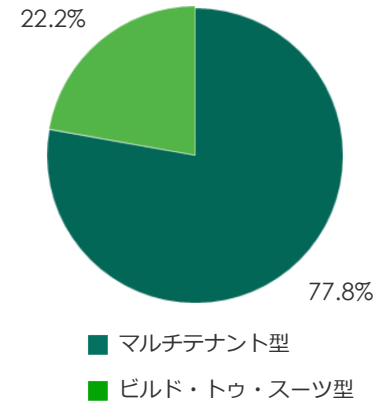
B-12 プロロジスパーク神戸2 13,700百万円

1. 2016年12月7日現在
2. 各物件に付された金額は取得価格です
3. 取得価格に対する期末鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。第5回公募増資時に取得したプロロジスパーク成田3は2016年9月末日時点を、プロロジスパーク古河1とプロロジスパーク神戸2は、2016年10月末日時点の鑑定評価に基づいて算出しています
4. 第10期の予想NOIを特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています
5. 2016年10月28日時点

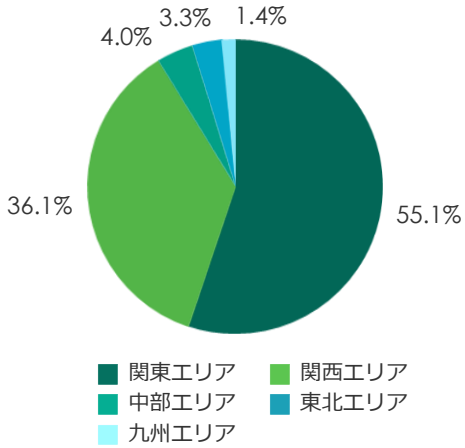
① Aクラス物流施設への重点投資

ポートフォリオの特性

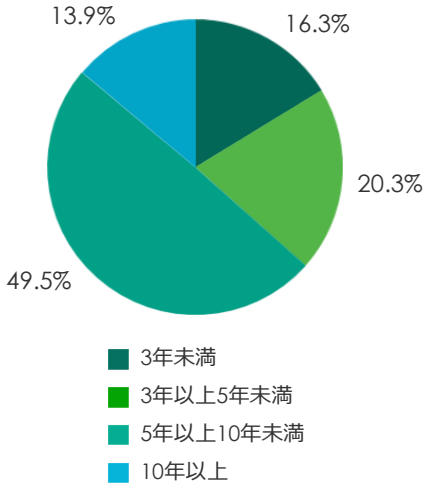
物件タイプ別



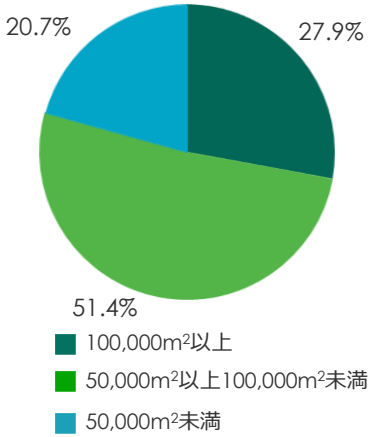
エリア別

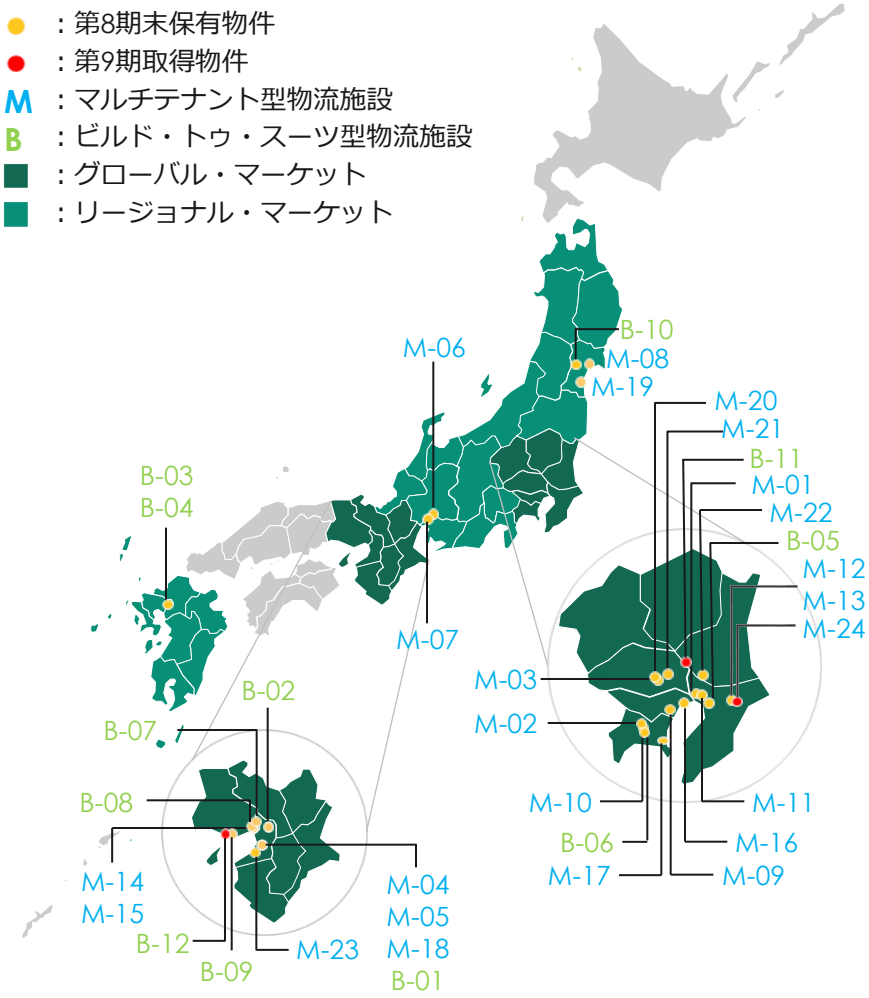


築年数別



賃貸可能面積別





1. 2016年12月7日現在。築年数は2016年11月末日現在の数値を記載しています
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

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
- 資産規模の拡大と投資主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

プロロジス・グループ

開発 **運営**

- 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

優先交渉権取得済物件

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

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

竣工済資産

マルチ 28,192㎡

プロロジスパーク成田1-D
（千葉県成田市）

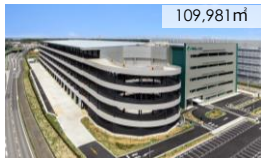
マルチ 102,593㎡

プロロジスパーク吉見
（埼玉県比企郡）

マルチ 58,960㎡

プロロジスパーク習志野5
（千葉県習志野市）

マルチ 109,981㎡



プロロジスパーク千葉ニュータウン
（千葉県印西市）

マルチ 160,721㎡

プロロジスパーク茨木
（大阪府茨木市）

8物件・618,117㎡

着工済（開発中）資産

優先交渉権 新規取得済物件　マルチ ＊64,406㎡

プロロジスパーク市川3
（千葉県市川市）2017年12月竣工予定

優先交渉権 新規取得済物件　マルチ ＊71,347㎡

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

優先交渉権 新規取得済物件　BTS ＊21,914㎡

プロロジスパーク古河2
（茨城県古河市）2017年4月竣工予定

計画中資産

＊156,000㎡

プロロジスパーク京田辺
（京都府京田辺市）

＊38,000㎡

プロロジスパーク海老名2
（神奈川県海老名市）

＊36,000㎡

プロロジスパーク古河3
（茨城県古河市）

新規公表物件 ＊38,000㎡

プロロジスパークつくば
（茨城県つくば市）

新規公表物件 ＊38,700㎡

プロロジスパーク神戸３
（兵庫県神戸市）

新規公表物件 ＊26,000㎡

プロロジスパーク神戸4
（兵庫県神戸市）

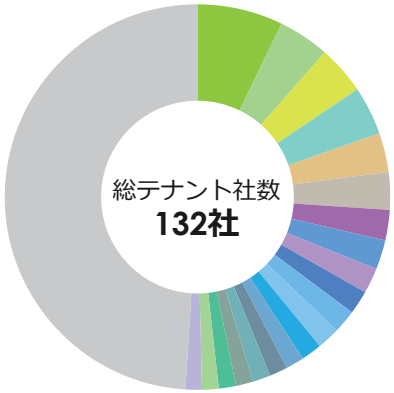
6物件・332,700㎡

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、2017年1月17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

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

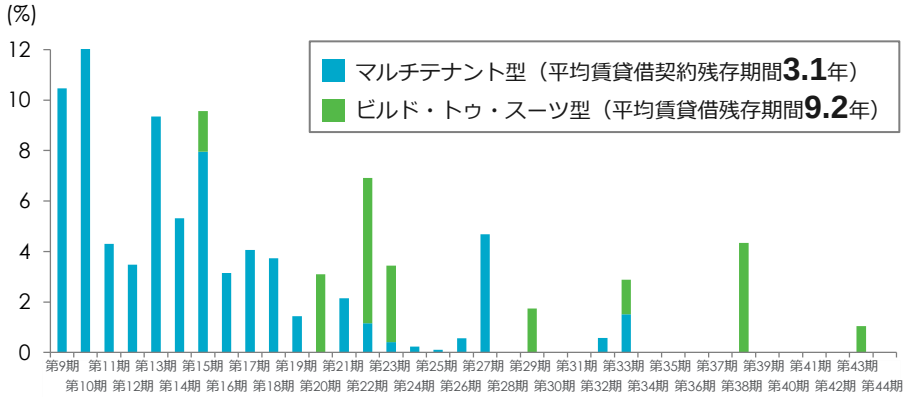
テナント及び賃貸借契約満了時期の分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）(1)



日通・パナソニック ロジスティクス	7.2%	佐川グローバル ロジスティクス	2.5%	高山	1.5%
スズケン	4.3%	MonotaRO	2.1%	キユーソー流通システム	1.5%
楽天	4.1%	日本通運	2.0%	エス・ディ・ロジ	1.4%
スタートトゥデイ	4.1%	日立物流コラボネクスト	2.0%	キリングループ ロジスティクス	1.4%
ニプロ	3.3%	ミスミ	1.9%	ダイキン工業	1.4%
ハマキョウレックス	3.2%	ジャパネット ホールディングス	1.7%	日立物流	1.4%
センコー	2.5%	日立物流南関東	1.5%	その他	49.0%

賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（年間賃料ベース）(2)



賃貸借契約の状況

総テナント社数	上位20テナント比率(3)
132社	51.0%
定期借家契約比率	**平均賃貸借残存期間(4)**
100.0%	4.5年

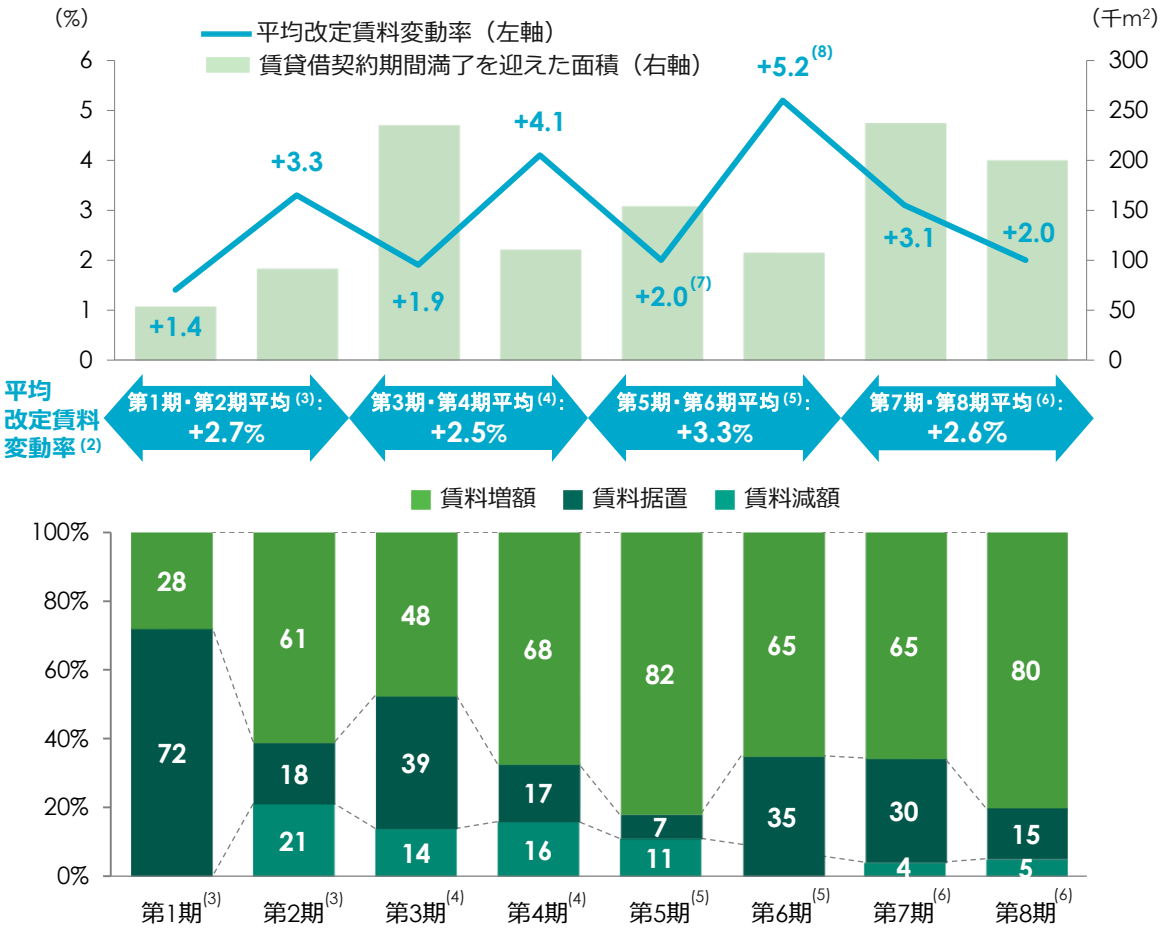
1. 第8期末時点で取得済物件については2016年11月末日現在において賃貸借期間が開始している、2016年12月に新規取得した3物件については2016年11月末日現在において契約締結されているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています
2. 短期（契約期間１年未満）の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます
3. 賃貸面積ベースで算出しています
4. 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています
5. テナント名は略称を使用しています

PROLOGIS. Nippon Prologis REIT

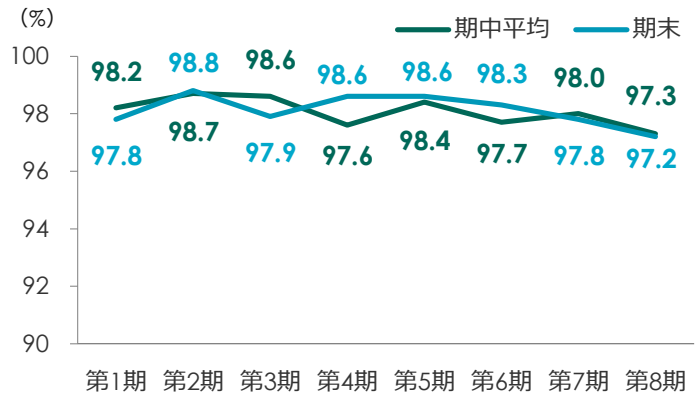
③ Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

着実な賃料改定と高稼働率の維持

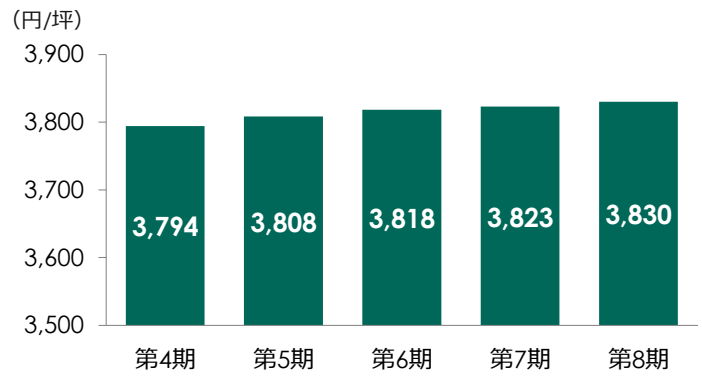
賃料改定状況の推移 (1)



稼働率の推移



賃料単価の推移(9)



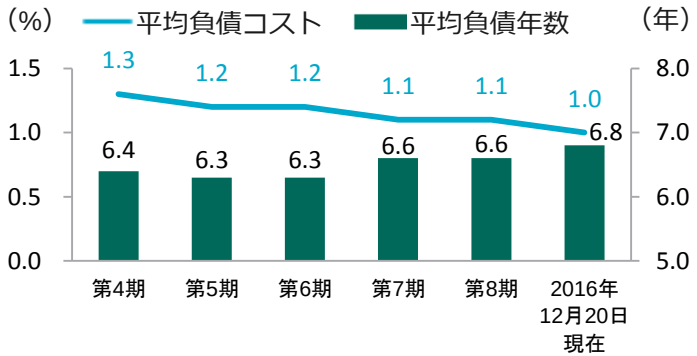
1. 各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません
2. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え長期契約が締結されたリース契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています
3. 2013年12月末日時点
4. 2014年12月末日時点
5. 2015年12月末日時点
6. 2016年12月末日時点
7. 契約期間中に増額改定を行った約6,900㎡分を含みます
8. 契約期間中に増額改定を行った約2,300㎡分を含みます
9. 賃料単価は第4期末に保有していた29物件について、各期の賃貸事業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

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

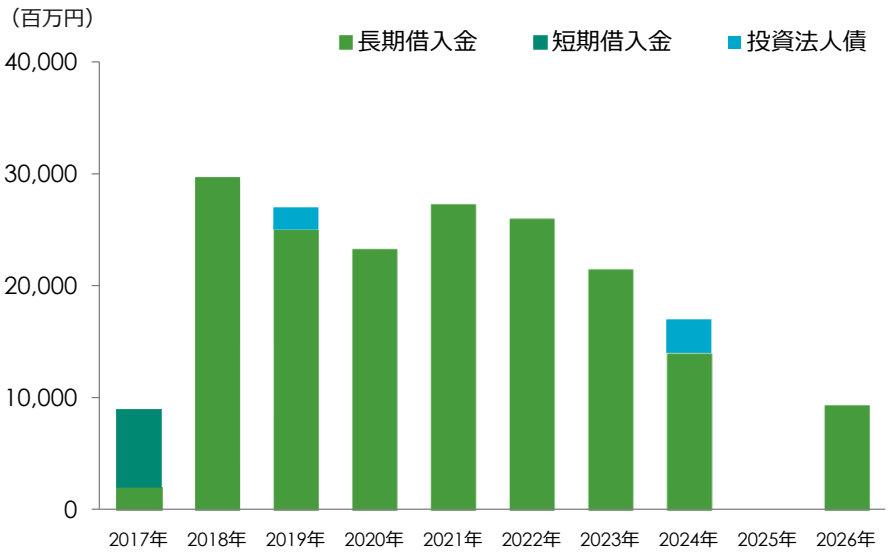
財務ハイライト

格付（JCR）	LTV[3]	借入余力[4]
AA（安定的）	39.0%	約1,000億円
長期負債比率	**固定金利負債比率**	**平均負債残存年数[5]**
96.3%	95.8%	4.2年

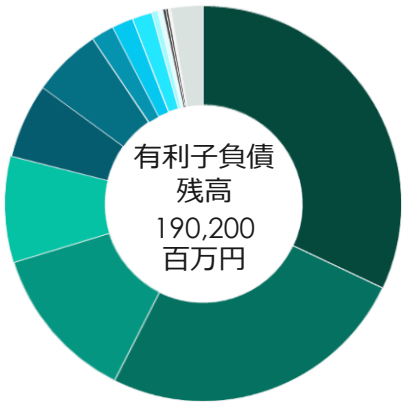
平均負債コスト[2]及び平均負債年数[3]の推移



返済期限の分散状況



有利子負債の分散状況



取引金融機関数 15社

三井住友銀行	32.0%
三菱東京UFJ銀行	25.4%
三井住友信託銀行	12.8%
みずほ銀行	8.6%
三菱UFJ信託銀行	6.1%
日本政策投資銀行	5.6%
農林中央金庫	1.9%
りそな銀行	1.7%
あおぞら銀行	1.6%
福岡銀行	0.5%
七十七銀行	0.4%
みずほ信託銀行	0.3%
伊予銀行	0.2%
東京海上日動火災保険	0.1%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	2.6%

1. 2016年12月20日現在
2. 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、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています
3. 有利子負債残高を総資産見込額で除したものです
4. 「借入余力」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
5. 平均負債残存年数は、各借入額又は各券面額で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・グループによるセイムボート出資[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

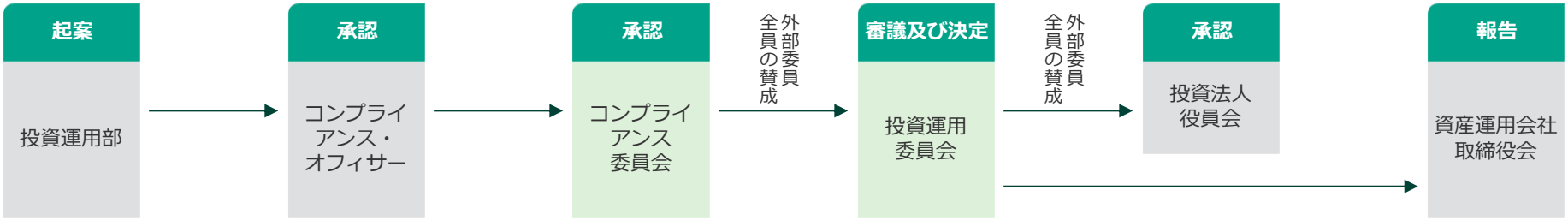
期中報酬

期中運用報酬 Ⅰ	期中運用報酬 Ⅱ
NOI × 7.5%（上限料率）	当期純利益 （期中運用報酬 Ⅱ 等控除前） × 6%（上限料率）

取得・譲渡報酬

取得報酬	譲渡報酬
取得価格×1.0%（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））	譲渡価格×0.5%（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

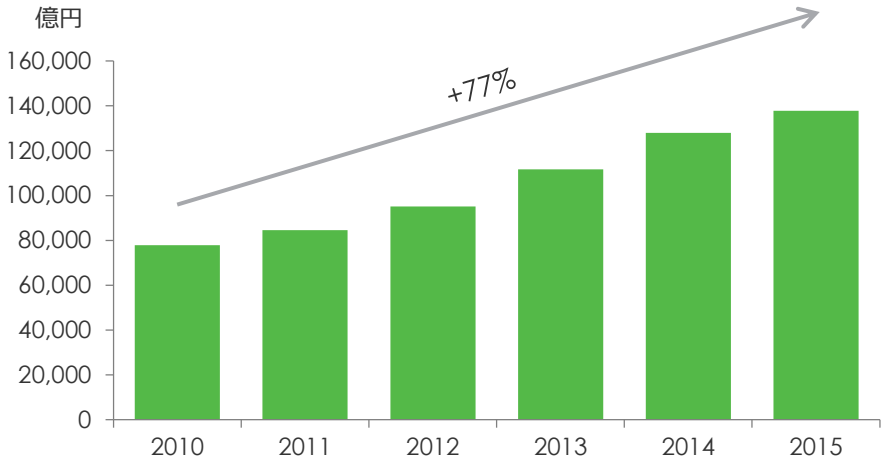


1. プロロジス・グループとは、Prologis, Inc.及びその関連会社全体を総称しています

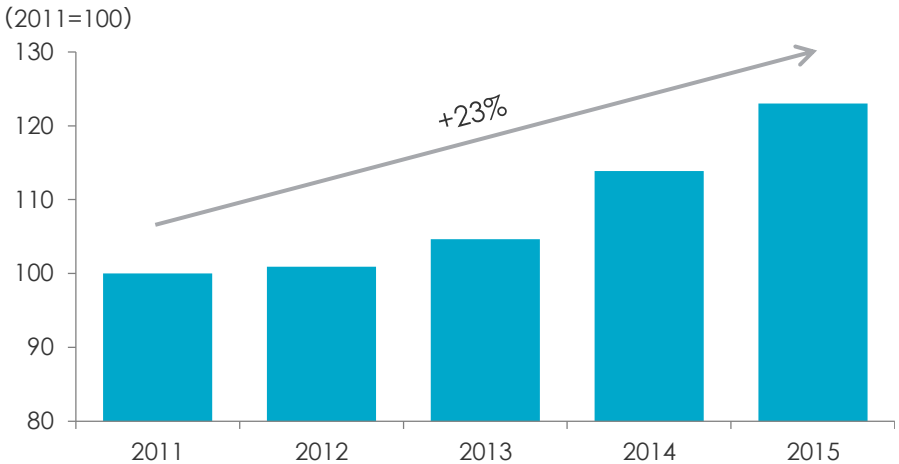
Ⅵ. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

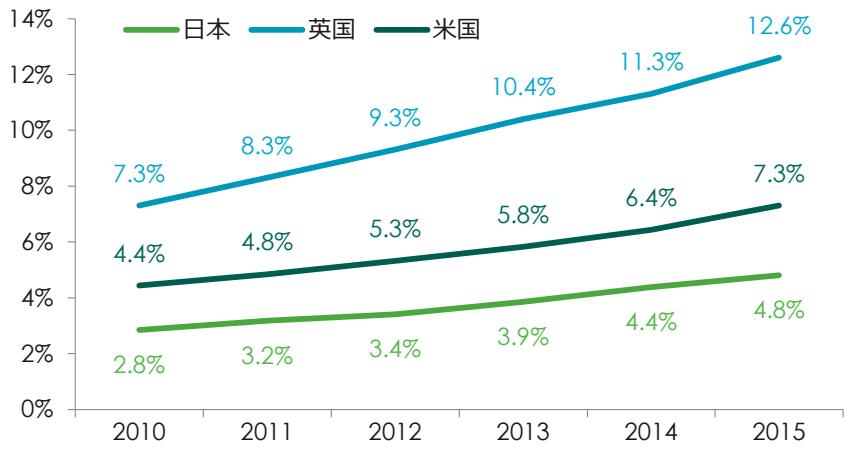
電子商取引市場規模の推移



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



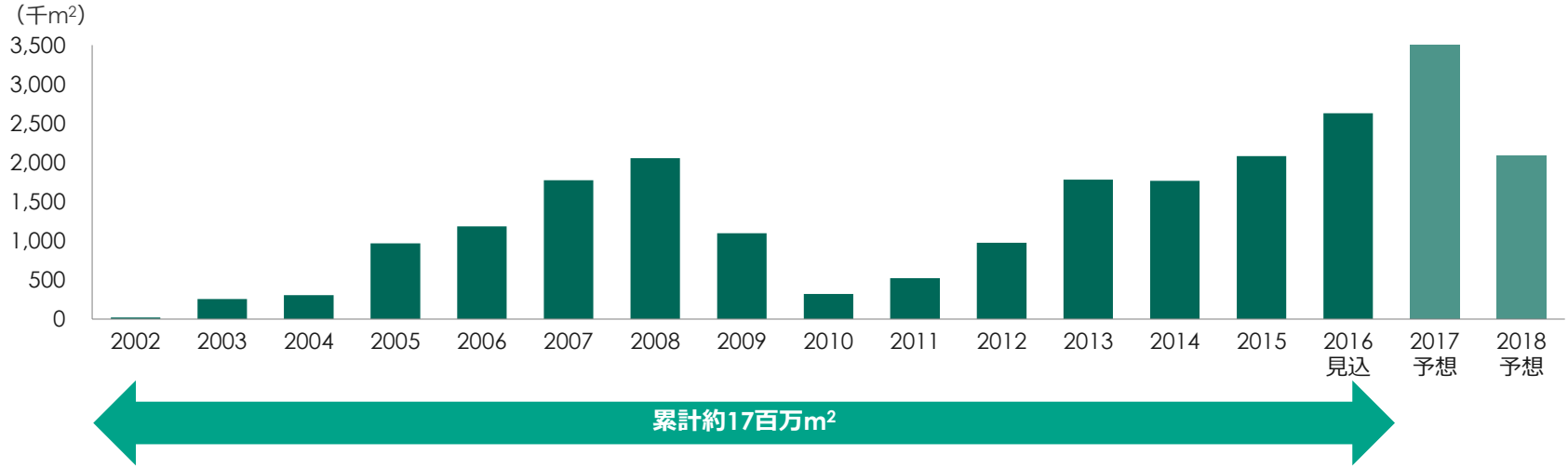
- 先進的物流施設へ需要は、成長を続けるEコマース産業と3PL事業が牽引
- Eコマースにおける先進的な施設を使った効率的なオペレーションの必要性の高まり
- 物流の3PL化や施設の集約・統合による効率化ニーズも増加傾向が続く
- 従業員が働きやすい環境を提供する先進的物流施設への需要は拡大

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

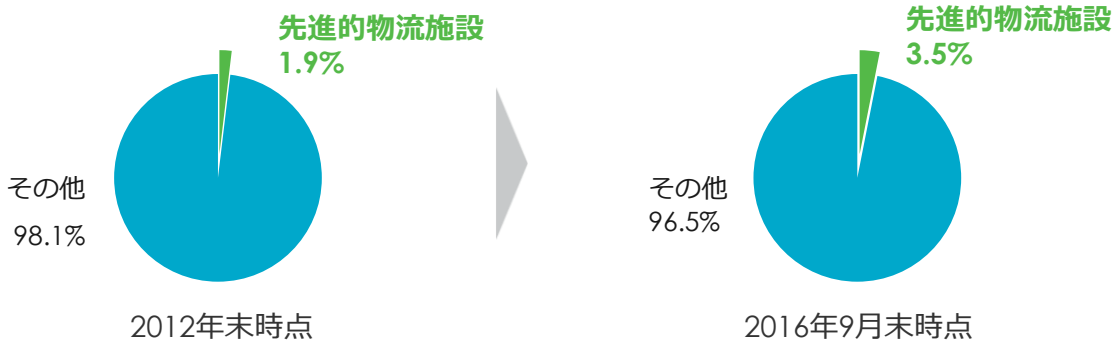
1. 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、3PL事業の売上高推移を示したものです。 保有物件のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づく。）に5年間取得可能な8社を対象とし、2011を100として売上高合計（指数）の推移を示したものです。なお、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます

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

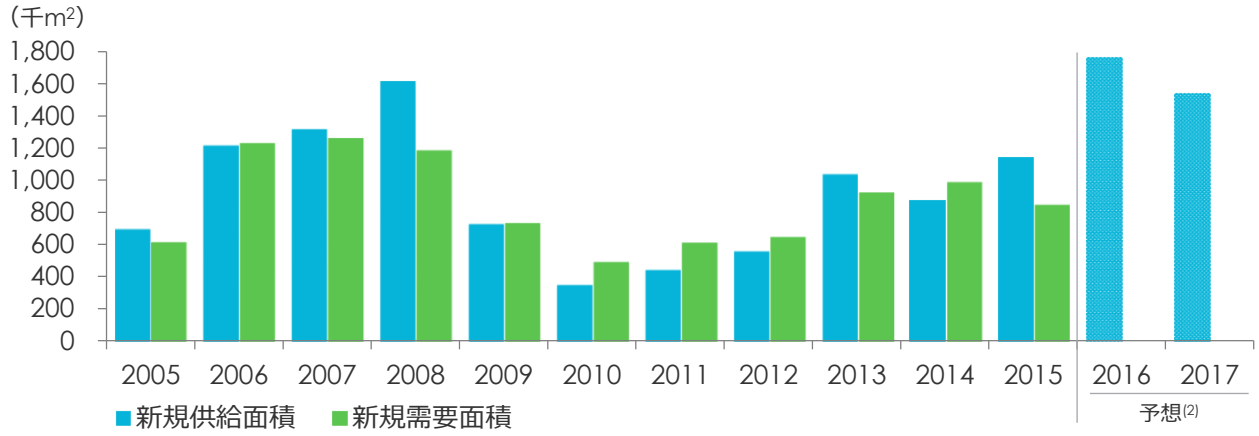


- 賃貸用大型・先進的物流施設の2016年末までの供給量は約17百万㎡
- これらのストックは全倉庫床面積の約3.5%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い水準

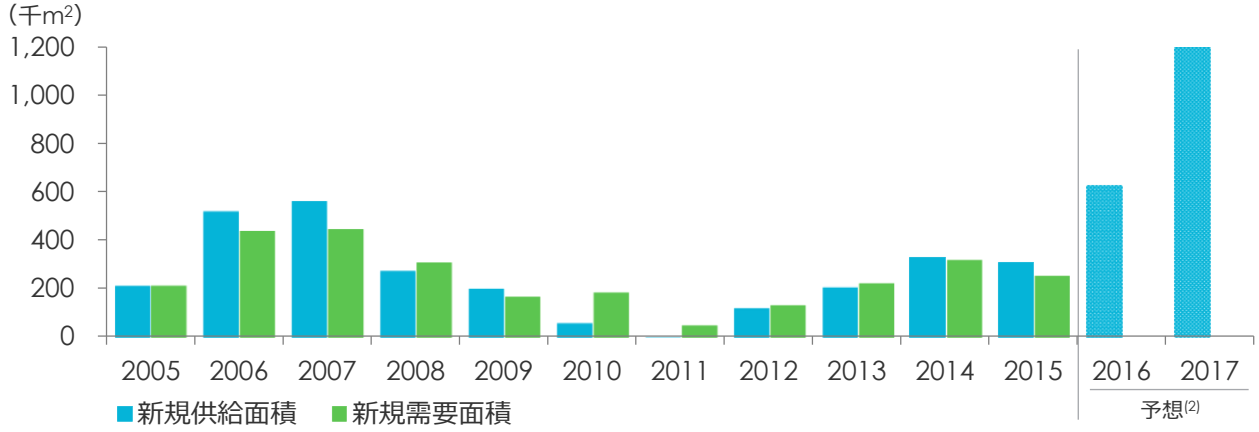
1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2016年9月末日現在。先進的物流施設シェアは、2016年3月末時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」と、2016年9月時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合をプロロジスで集計したものとしております
2. 延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5ｔ/㎡以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています

需給動向の推移

首都圏における物流施設の需給動向の推移(1)



近畿圏における物流施設の需給動向の推移(1)



首都圏

- 2015年までに約10百万㎡が供給され順調に消化
- 2016年、2017年の予想供給量は約3百万㎡で全ストックの約20%

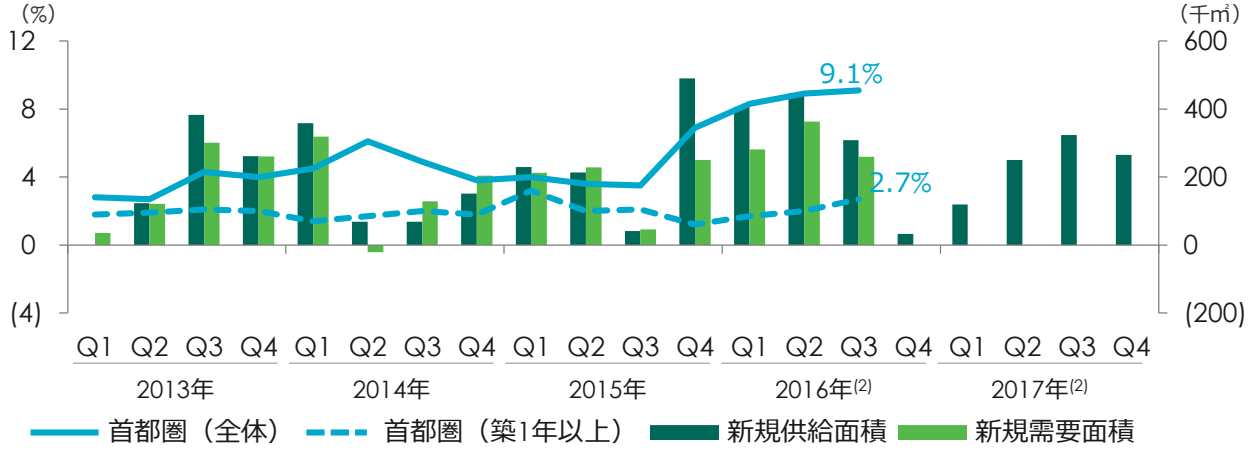
近畿圏

- 2015年までに約2.8百万㎡が供給され順調に消化
- 2016年、2017年の予想供給量は約1.8百万㎡で全ストックの約40%

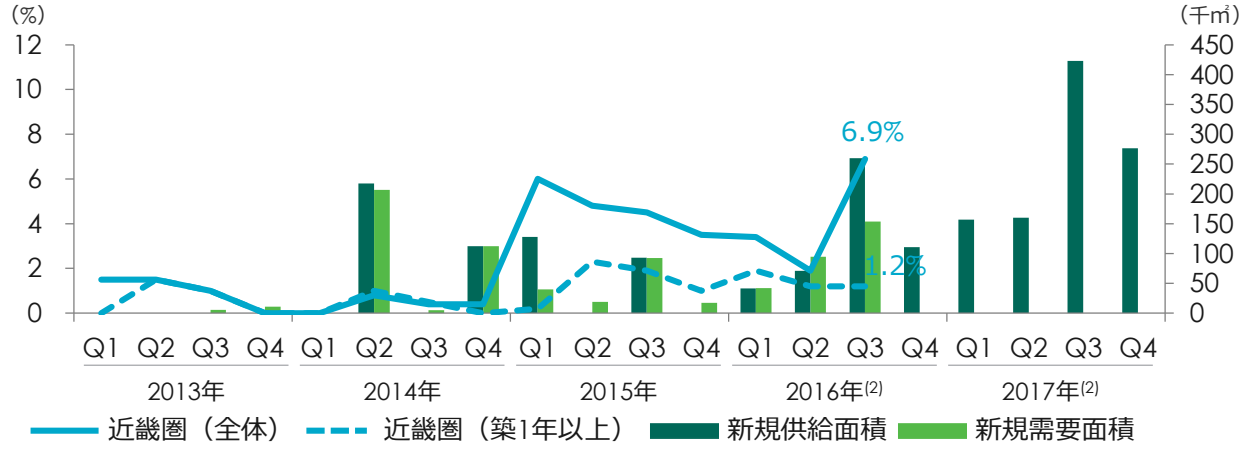
出所：　シービーアールイー株式会社
2016年9月末日時点
1. 延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）が調査対象です
2. 新規供給面積は各年1～12月の間に竣工または賃貸の用に供された大型賃貸物流施設の貸室面積の合計です。今後の予想については、公表資料に基づき集計しています

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]



近畿圏における空室率の推移[1]



首都圏

- 2016年完成物件は70%以上がリース契約済み
- 2016年9月末時点の空室率：9.1%（築1年以上物件は2.7%）
- 2016年末から2017年に向けて空室率は低下の見通し

近畿圏

- 2016年完成物件は50%以上がリース契約済み
- 2016年9月末時点の空室率：6.9%（築1年以上物件は1.2%）
- 2016年末から2017年に向けて空室率は上昇の見通し

出所：　シービーアールイー株式会社
1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
2. 2016年 Q4、 2017年 Q1、Q2、Q3、Q4は予想値

Ⅶ. 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

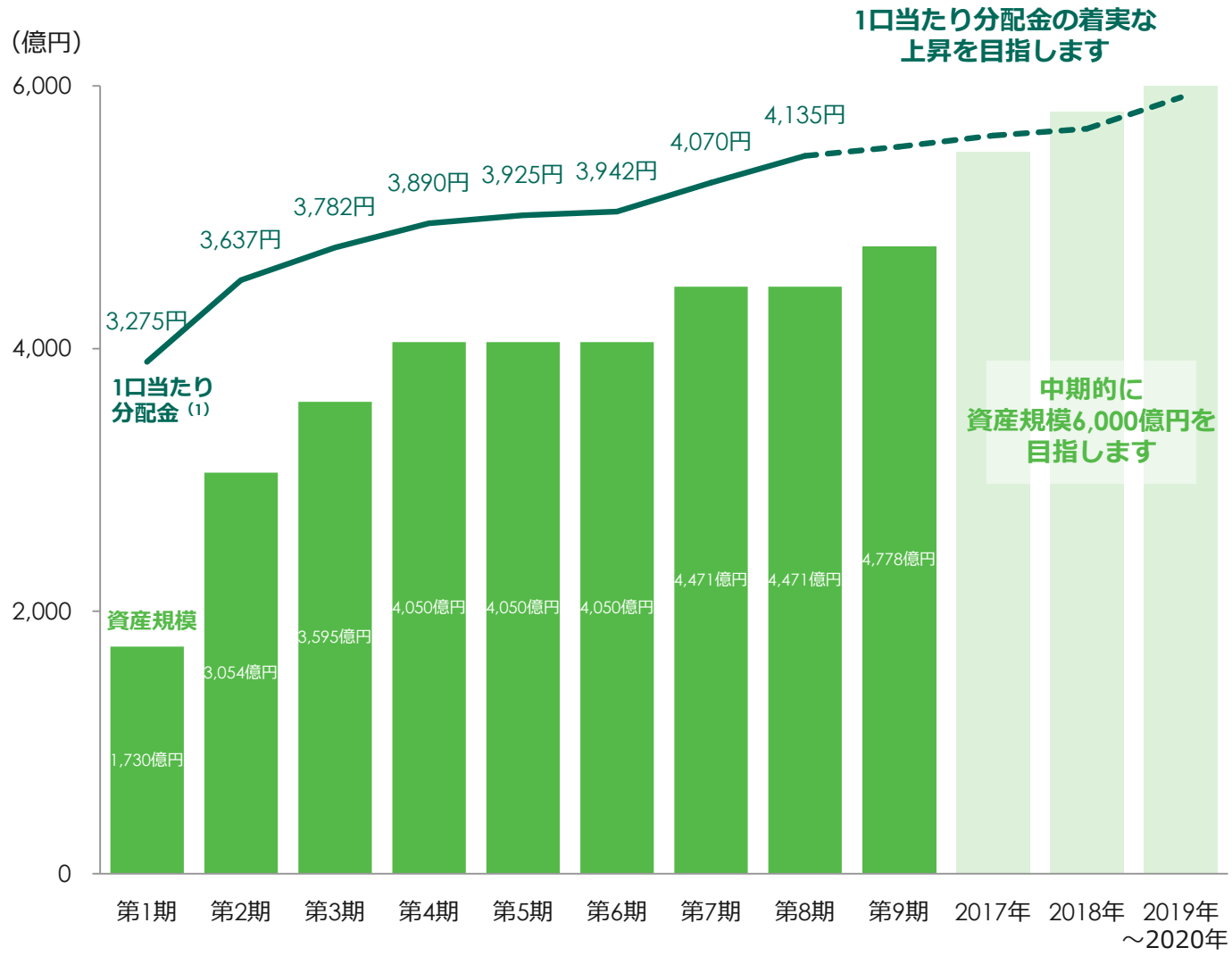
内部成長戦略

- 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



1. 一時効果調整後の数値を記載しています

まとめ

Aクラス物流施設のみからなる4,778億円のポートフォリオを安定運用

- 平均NOI利回り5.4%、平均築年6.7年、ポートフォリオPML値は1.2%

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年で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は26.3%、1口あたりNAVは67.8%上昇

引き続き充実したスポンサー・パイプライン

- 優先交渉権付与物件と開発中・計画中物件の合計で、14物件1,900億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8期連続の平均賃料増額改定を実現
- 第9期・第10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力を維持

- LTV50%までの借入余力は約1,000億円

Ⅷ. 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

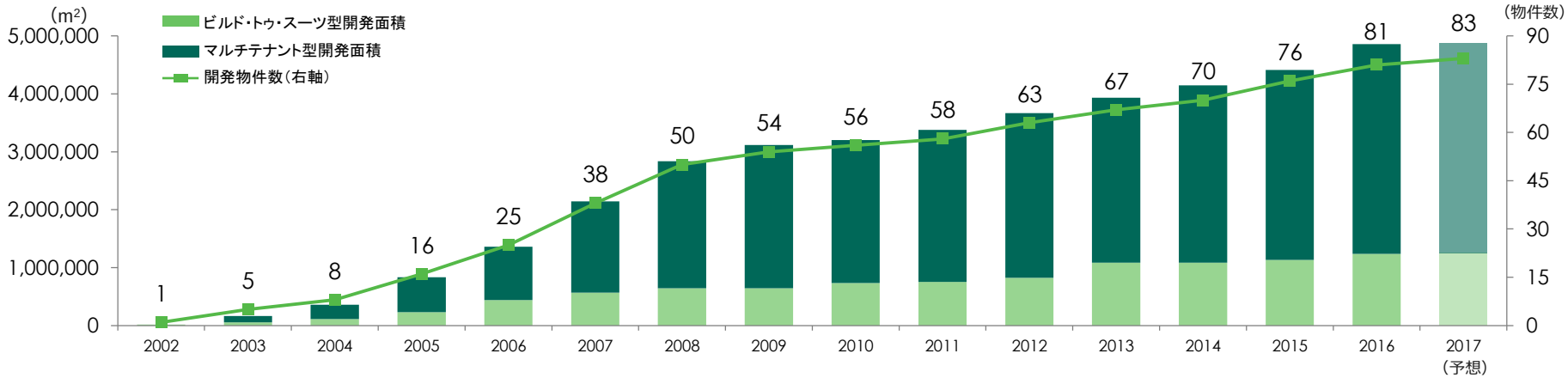
プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- 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

物流機能発展と地域貢献へのコミットメント

株式会社プロロジス（プロロジス・グループ）の日本における物流不動産の開発実績の推移

■ 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、83物件、約488万㎡を開発



プロロジス・グループの企業としての責任への取組み

■ 環境への取組みと社会責任を果たす取組みとして、様々な活動を実施

環境への取組み

本投資法人のGRESB調査結果

GRESB Sector Leader 2016

GRESB ★★★★★ 2016

- 物流不動産セクターで世界51社中1位（ 日本の不動産市場で初めての「Global Sector Leader」として選出）
- 日本の上場不動産セクターで1位を取得
- 2年連続でGreen Starを取得

企業の社会的責任への取組み

小学生社会科見学
（プロロジスパーク成田3）

Impact Day 2016
（植樹・植栽・伐採－埼玉県北本市）

プロロジス寄附講座
（早稲田大学）

中学生職場体験（プロロジスパーク市川1）

「物流博物館」向けボランティア活動
（手作りキット制作）

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

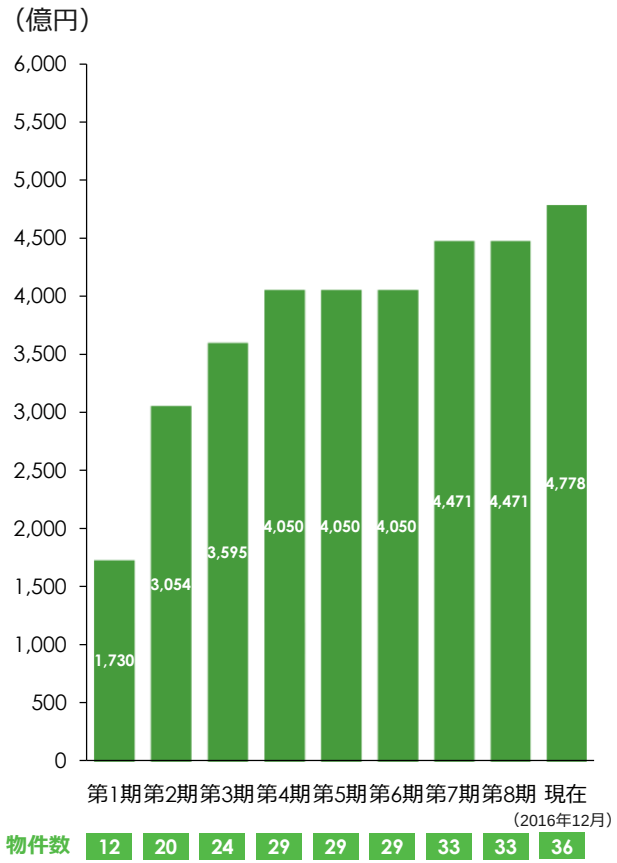
■ 夏祭り開催

■ BBQイベント開催

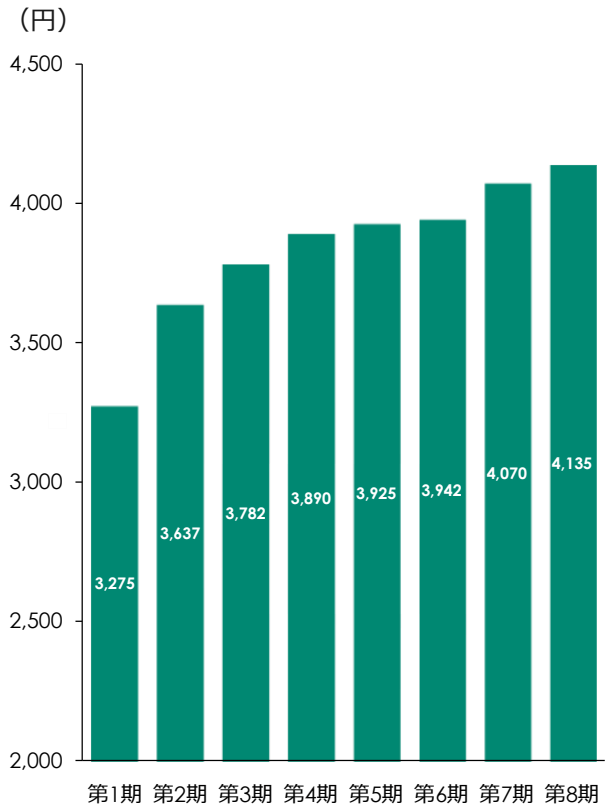
本投資法人の投資主へのコミットメント

- ポートフォリオの安定的な運営と継続的な成長により投資主価値の最大化を目指します

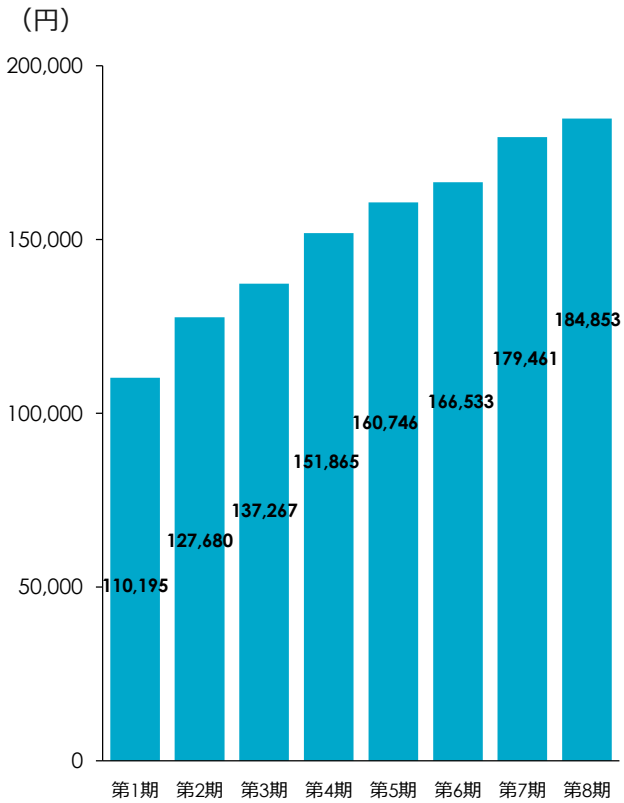
資産規模の推移



1口当たり分配金（一時効果調整後）(1)(2)



1口当たりNAV (1)(3)



1. 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、1口当たり分配金及びNAVを分割後の口数にて計算しています
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を試算した数値を使用し、利益超過分配金を含みます
3. 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

Ⅸ. Appendix

第8期（2016年11月期）　貸借対照表

資産の部	第7期末（千円）	第8期末（千円）
Ⅰ　流動資産		
現金及び預金	17,394,480	22,486,471
信託現金及び信託預金	3,302,017	3,606,415
営業未収入金	387,375	469,750
前払費用	311,309	282,017
繰延税金資産	10	11
未収消費税等	2,127,110	-
その他	116	28
流動資産合計	23,522,421	26,844,695
Ⅱ　固定資産		
有形固定資産		
建物	6,949,687	6,859,227
構築物	187,837	178,552
工具、器具及び備品	3,752	3,499
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	238,489,524	236,023,112
信託構築物	4,388,976	4,255,622
信託機械及び装置	10,342	10,010
信託工具、器具及び備品	357,591	346,605
信託その他	8	4
信託土地	180,810,277	180,810,277
信託建設仮勘定	5,071	9,416
有形固定資産合計	435,037,275	432,330,534
無形固定資産		
信託その他	3,718	3,913
無形固定資産合計	3,718	3,913
投資その他の資産		
長期前払費用	900,333	766,310
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	910,733	776,710
固定資産合計	435,951,727	433,111,157
Ⅲ　繰延資産		
創立費	23,077	14,932
投資法人債発行費	21,834	19,961
繰延資産合計	44,911	34,893
資産合計	459,519,060	459,990,746

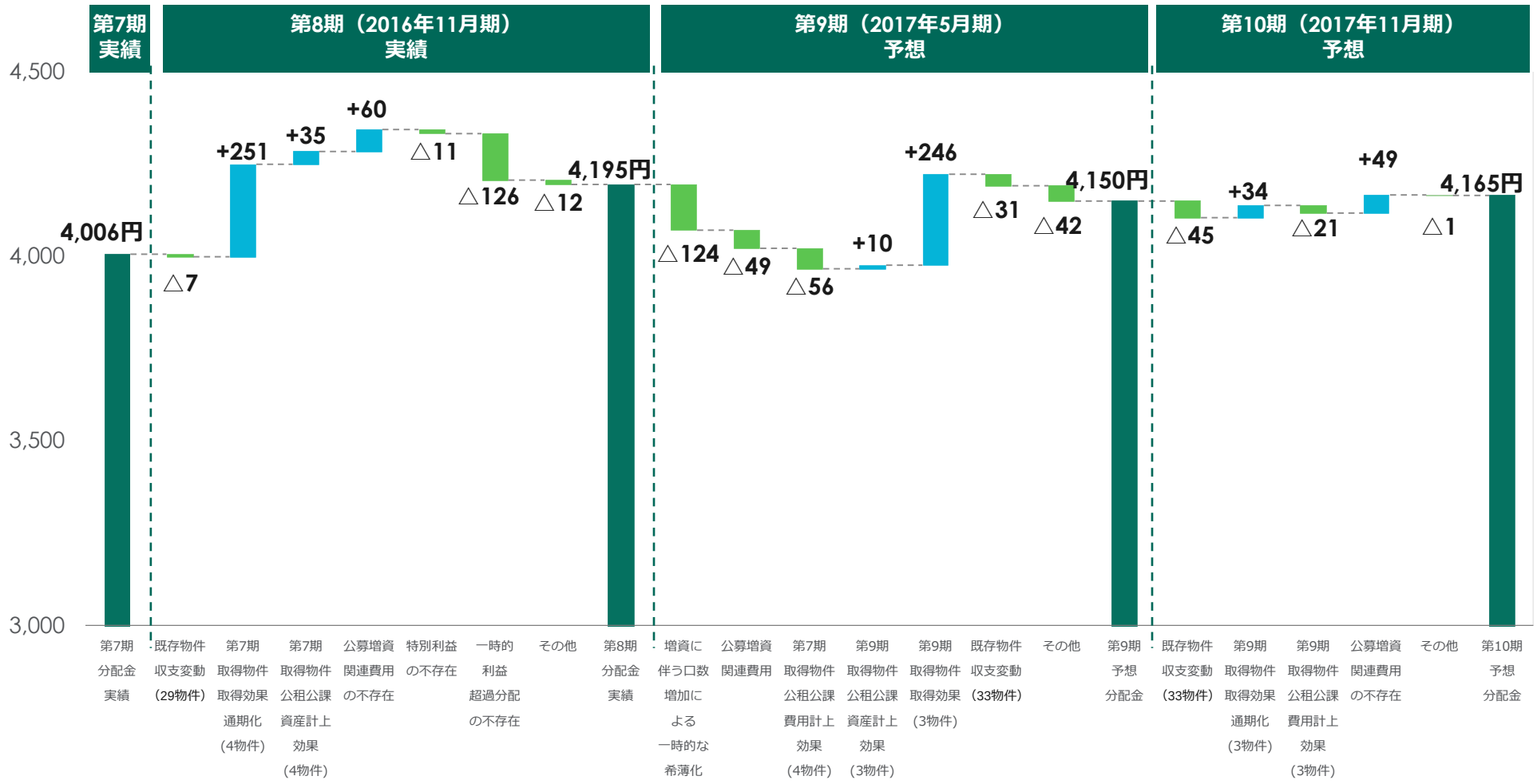
負債の部	第7期末（千円）	第8期末（千円）
Ⅰ　流動負債		
営業未払金	856,555	1,207,293
短期借入金	7,000,000	7,000,000
１年内返済予定の長期借入金	-	2,000,000
未払金	431,428	367,598
未払費用	1,426,504	1,521,492
未払消費税等	-	930,723
未払法人税等	499	829
前受金	2,609,893	2,670,668
その他	505,030	260,708
流動負債合計	12,829,913	15,959,314
Ⅱ　固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	164,800,000	162,800,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	11,403,825	11,341,892
その他	1,066	4,012
固定負債合計	181,452,665	179,393,678
負債合計	194,282,579	195,352,992
純資産の部		
Ⅰ　投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	263,424,563	263,424,563
出資総額控除額	△4,444,780	△5,568,369
出資総額	258,979,782	257,856,193
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,256,697	6,781,561
剰余金合計	6,256,697	6,781,561
投資主資本合計	265,236,480	264,637,754
純資産合計	265,236,480	264,637,754
負債純資産合計	459,519,060	459,990,746

第8期（2016年11月期）　損益計算書

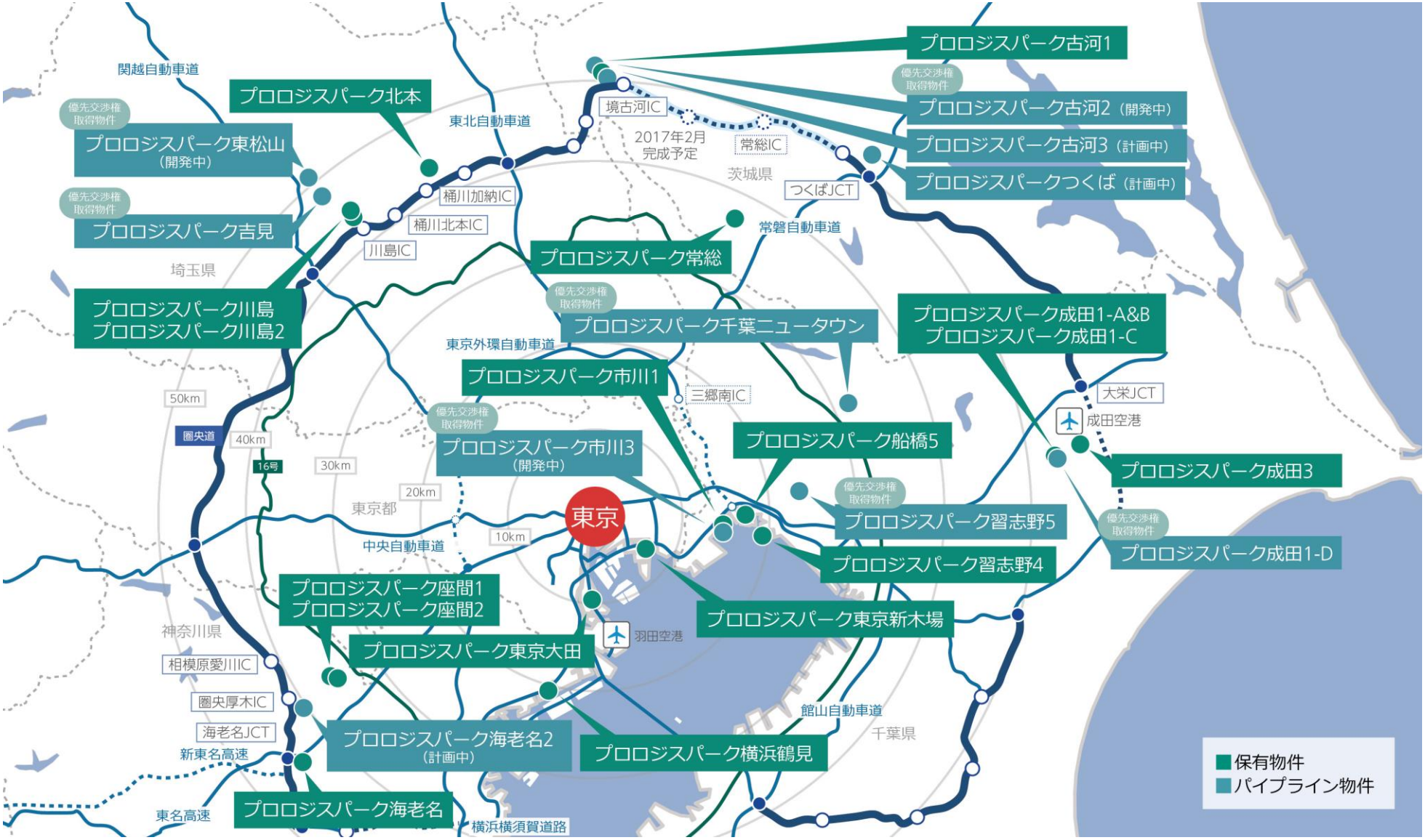
	第7期（千円）	第8期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	13,849,474	14,452,576
その他賃貸事業収入	1,017,058	1,187,237
営業収益合計	14,866,532	15,639,813
営業費用		
賃貸事業費用	6,189,427	6,449,921
資産運用報酬	1,284,792	1,371,547
資産保管・一般事務委託報酬	37,091	39,074
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	46,633	46,849
営業費用合計	7,577,744	7,927,193
営業利益	7,288,788	7,712,620
営業外収益		
受取利息	2,101	93
未払分配金戻入	-	2,288
消費税等還付加算金	-	4,775
固定資産税等還付金	-	7,153
固定資産受贈益	7,013	-
その他	-	739
営業外収益合計	9,115	15,050
営業外費用		
支払利息	783,235	776,859
投資法人債利息	17,424	17,235
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,910	1,912
融資関連費用	147,622	142,531
投資口交付費	27,098	-
投資口公開関連費用	77,129	-
その他	81	18
営業外費用合計	1,062,647	946,703
経常利益	6,235,256	6,780,967

	第7期（千円）	第8期（千円）
特別利益		
助成金収入	20,720	-
特別利益合計	20,720	-
税引前当期純利益	6,255,976	6,780,967
法人税、住民税及び事業税	821	843
法人税等調整額	13	△1
法人税等合計	835	842
当期純利益	6,255,141	6,780,125
前期繰越利益	1,556	1,435
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,256,697	6,781,561

1口当たり分配金の前期比変動要因

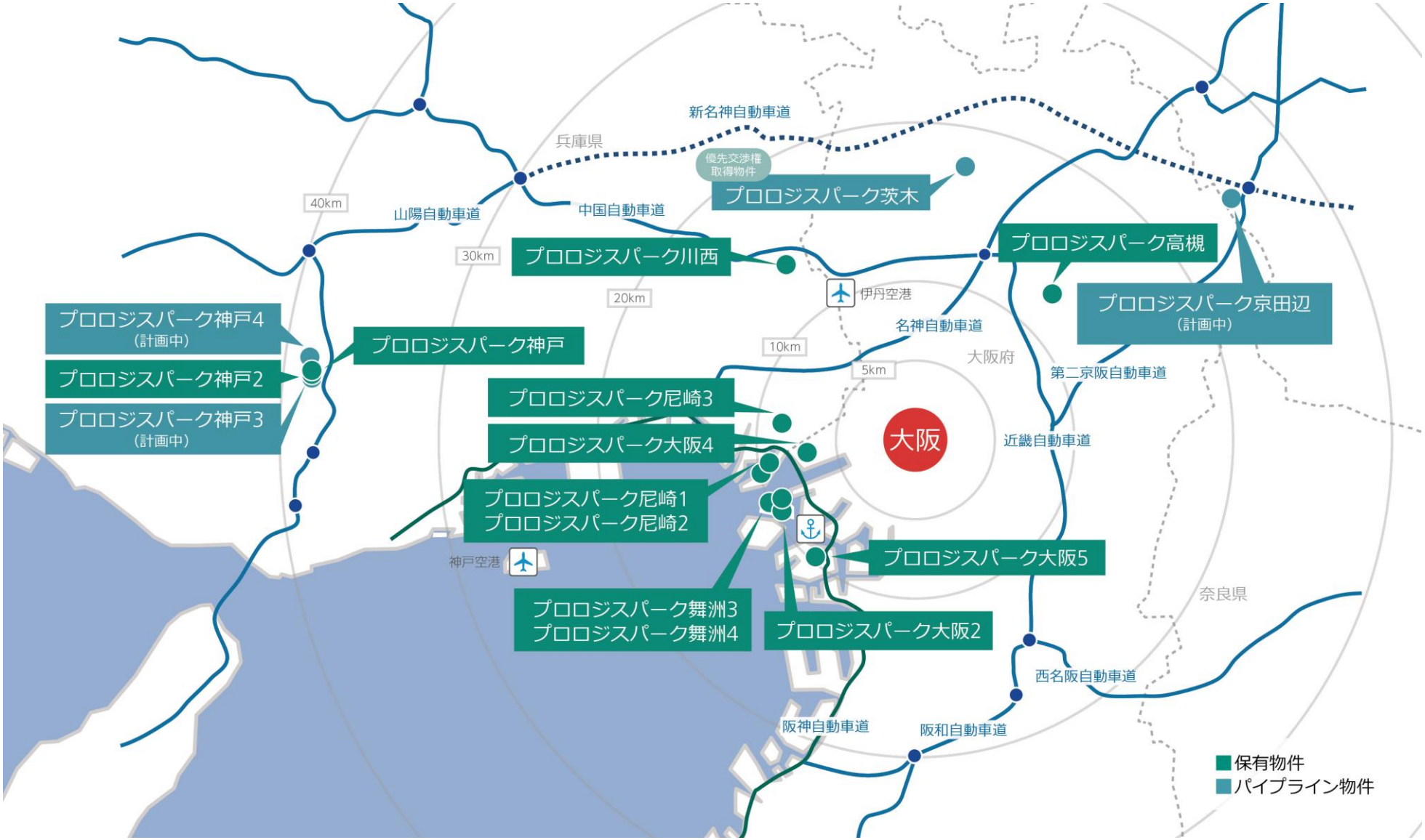


首都圏における保有物件とパイプライン物件



1. 2017年1月17日現在

近畿圏における保有物件とパイプライン物件



1. 2017年1月17日現在

ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	投資比率	築年数（年）	鑑定NOI利回り[2]（%）	実績NOI利回り[3]（%）	稼働率	PML値	施工者
資産 第1期取得	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	41,000	125,014	7.1%	8.1	5.3%	5.0%	93.0%	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	31,900	113,471	5.8%	7.6	5.3%	5.5%	95.0%	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	31,700	144,897	5.4%	5.5	6.0%	6.1%	100.0%	7.5%	清水建設
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	29,800	130,553	5.2%	9.6	5.7%	5.4%	86.4%	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	15,200	74,874	2.8%	8.8	5.6%	5.2%	98.0%	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	16,100	91,779	2.6%	8.9	6.8%	6.8%	97.8%	3.9%	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	7,960	42,751	1.4%	7.5	6.2%	5.0%	88.0%	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	5,710	39,098	1.1%	7.7	5.9%	4.6%	77.7%	1.6%	錢高組
	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	13,400	57,234	2.4%	6.3	5.6%	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	5,050	19,898	0.9%	4.9	5.7%	5.9%	100.0%	5.3%	フジタ
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,530	21,778	0.6%	4.4	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	4,370	28,765	0.8%	4.9	6.1%	5.7%	100.0%	0.6%	大林組
	第1期取得資産合計 / 平均			**173,020**	**205,720**	**-**	**36.2%**	**7.6**	**-**	**-**	**-**	**-**	
資産 第2期取得	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	34,900	73,325	6.2%	11.2	4.9%	5.0%	99.7%	3.6%	大成建設
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	26,400	95,121	4.6%	4.4	5.7%	5.8%	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	13,300	56,556	2.3%	12.0	5.6%	5.8%	100.0%	4.3% 4.0%	鴻池組 三井建設
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	9,640	62,058	1.8%	11.8	6.2%	6.5%	93.3%	3.9%	清水建設
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	5,540	32,230	1.0%	9.6	6.2%	6.7%	100.0%	3.9%	錢高組
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	20,200	91,446	3.7%	11.3	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	21,400	91,399	4.0%	9.7	5.3%	5.5%	99.4%	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	23,000	91,529	4.2%	3.4	5.2%	5.4%	100.0%	1.1%	清水建設
	第2期取得資産合計 / 平均			**132,430**	**154,380**	**-**	**27.7%**	**8.7**	**-**	**-**	**-**	**-**	
資産 第3期取得	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	15,600	31,022	2.8%	9.5	4.7%	5.4%	99.0%	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	16,000	63,973	2.9%	8.6	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	23,500	106,135	4.4%	4.6	5.3%	5.6%	95.1%	2.7%	前田建設工業
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	6,490	40,520	1.2%	8.2	6.5%	6.4%	100.0%	3.2%	西松建設
	第3期取得資産合計 / 平均			**54,070**	**61,590**	**-**	**11.3%**	**7.2**	**-**	**-**	**-**	**-**	
資産 第4期取得	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	8,970	42,005	1.7%	2.8	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	9,140	32,500	1.7%	6.7	5.2%	5.3%	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	14,500	75,493	2.8%	3.0	5.0%	6.0%	100.0%	3.7%	清水建設
	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	9,910	39,527	1.9%	3.2	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	7,050	32,511	1.3%	3.0	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**	**49,570**	**-**	**9.5%**	**3.7**	**-**	**-**	**-**	**-**	
資産 第7期取得	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	13,300	69,432	2.6%	2.7	5.2%	5.6%	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	7,250	37,165	1.5%	2.1	5.1%	5.4%	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	18,100	78,087	3.7%	1.9	5.0%	5.0%	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	5,060	26,353	1.0%	1.2	5.9%	5.9%	100.0%	1.4%	西松建設
	第7期取得資産合計 / 平均			**42,140**	**43,710**	**-**	**8.8%**	**2.1**	**-**	**-**	**-**	**-**	
合計 / 平均（33物件）				**447,190**	**514,970**	**-**	**93.6%**	**7.0**	**5.5%**	**5.5%**	**97.2%**	**-**	
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	9,240	52,982	1.9%	8.4	5.3%	-	-	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	7,680[4]	34,158	1.6%	0.0	5.0%[4]	-	-	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	13,700[4]	62,468	2.9%	0.0	5.1%[4]	-	-	0.3%	フジタ
	第9期取得資産合計 / 平均			**30,620**	**30,620**	**-**	**6.4%**	**2.5**	**-**	**-**	**-**	**-**	
合計 / 平均（36物件）				**477,810**	**545,590**	**2,308,122**	**100.0%**	**-**	**5.4%**	**-**	**-**	**1.2%[5]**	

1. 2016年11月末日現在。但し、M-24、 B-11及びB-12は2016年9月末日時点のものを記載しています
2. 鑑定NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています
3. 第8期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています
4. 2016年10月末日現在
5. 2016年10月28日時点。プロロジスパーク座間2の共用棟、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-Cの店舗棟を含んで計算しています

鑑定評価の概要

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	第8期末 鑑定価格（百万円）	第7期末との差	第8期末 直接還元利回り（%）	第7期末との差	第8期末 簿価（百万円）	第8期末 含み損益（百万円）	第7期末 鑑定価格（百万円）(1)	第7期末 直接還元利回り（%）(1)
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	41,000	900	4.2	-0.1	32,876	8,123	40,100	4.3
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	31,900	200	4.6	0.0	26,597	5,302	31,700	4.6
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	31,700	800	4.8	-0.1	24,138	7,561	30,900	4.9
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	29,800	700	4.7	-0.1	23,753	6,046	29,100	4.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,200	100	4.8	-0.1	12,759	2,440	15,100	4.9
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	16,100	300	5.2	-0.1	11,816	4,283	15,800	5.3
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,960	230	4.9	-0.1	6,122	1,837	7,730	5.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,710	130	5.4	-0.1	5,002	707	5,580	5.5
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	13,400	200	4.7	-0.1	10,859	2,540	13,200	4.8
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,050	110	4.9	-0.1	4,287	762	4,940	5.0
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,530	50	5.1	-0.1	2,909	620	3,480	5.2
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,370	60	5.1	-0.1	3,678	691	4,310	5.2
	第1期取得資産合計	**173,020**	**205,720**	**3,780**	**-**	**-**	**164,801**	**40,918**	**201,940**	**-**
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	34,900	1,000	4.0	-0.1	29,105	5,794	33,900	4.1
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	26,400	300	4.6	0.0	21,097	5,302	26,100	4.6
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,300	300	4.4	-0.1	10,756	2,543	13,000	4.5
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,640	140	5.2	-0.1	8,004	1,635	9,500	5.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,540	150	5.2	-0.1	4,580	959	5,390	5.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,200	100	4.7	0.0	17,281	2,918	20,100	4.7
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,400	100	4.7	0.0	18,515	2,884	21,300	4.7
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	23,000	500	4.5	-0.1	19,230	3,769	22,500	4.6
	第2期取得資産合計	**132,430**	**154,380**	**2,590**	**-**	**-**	**128,570**	**25,809**	**151,790**	**-**
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	15,600	200	4.0	-0.1	13,377	2,222	15,400	4.1
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	16,000	300	4.5	-0.1	13,329	2,670	15,700	4.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	23,500	100	4.7	-0.1	20,176	3,323	23,400	4.8
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,490	80	5.5	-0.1	5,320	1,169	6,410	5.6
	第3期取得資産合計	**54,070**	**61,590**	**680**	**-**	**-**	**52,204**	**9,385**	**60,910**	**-**
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,970	150	4.9	-0.1	7,948	1,021	8,820	5.0
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	9,140	-40	4.7	0.0	8,146	993	9,180	4.7
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,500	400	4.8	-0.1	13,325	1,174	14,100	4.9
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,910	60	4.6	0.0	8,913	996	9,850	4.6
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,050	30	5.0	0.0	6,244	805	7,020	5.0
	第4期取得資産合計	**45,530**	**49,570**	**600**	**-**	**-**	**44,578**	**4,991**	**48,970**	**-**
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,300	400	4.9	-0.1	12,596	703	12,900	5.0
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,250	120	4.9	-0.1	7,095	154	7,130	5.0
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,100	100	4.7	0.0	17,673	426	18,000	4.7
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,060	80	5.5	-0.1	4,803	256	4,980	5.6
	第7期取得資産合計	**42,140**	**43,710**	**700**	**-**	**-**	**42,170**	**1,539**	**43,010**	**-**
	ポートフォリオ合計（33物件）	**447,190**	**514,970**	**8,350**	**-**	**-**	**432,325**	**82,644**	**506,620**	**-**
M-24	プロロジスパーク成田３(2)	9,240	9,240	-	5.0	-	-	-	-	-
B-11	プロロジスパーク古河１(2)	7,680	7,680	-	5.0	-	-	-	-	-
B-12	プロロジスパーク神戸２(2)	13,700	13,700	-	5.0	-	-	-	-	-
	第9期取得資産合計	**30,620**	**30,620**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	ポートフォリオ合計（36物件）	**477,810**	**545,590**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

1. 2016年5月末時点
2. M-24は2016年9月末日時点、B-11及びB-12は2016年10月末日時点のものを記載しています

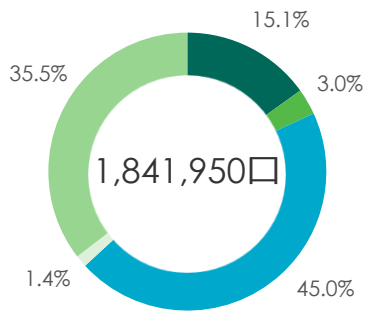
有利子負債明細

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	7,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%[3]	2016年3月3日	2017年3月3日	
長期借入金	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	0.8435%[4]	2013年6月13日	2017年6月13日	無担保無保証
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、あおぞら銀行	23,300	0.7376%[4]	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	0.8101%[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、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%[4]	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	1.0195%[4]	2013年2月15日	2020年2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行、日本政策投資銀行	20,000	1.3455%[4]	2013年10月1日	2021年10月1日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行	6,000	1.32075%[4]	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%[4]	2013年6月13日	2023年6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、福岡銀行、七十七銀行、東京海上日動火災保険	1,000	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）＋0.24%[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	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	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	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、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、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	
	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、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	
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2,000	0.338%	2014年11月27日	2019年11月27日	
	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	
	合計	**190,200**	-	-	-	

1. 2016年12月20日現在。三井住友銀行及び三菱東京ＵＦＪ銀行との間で借入限度額80億円のコミットメントラインを設定しています
2. 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします
3. 全銀協日本円TIBORについては全国銀行協会のホームページをご参照ください
4. 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

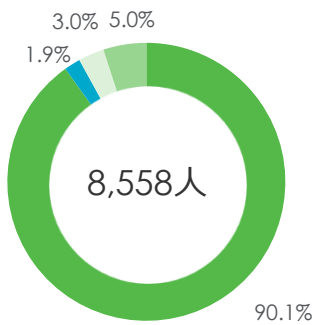
投資主の状況

所有者別投資口数の割合



- プロロジス・グループ　277,990口
- 個人・その他　56,175口
- 金融機関（証券会社を含む）　829,089口
- その他の法人　25,629口
- 外国法人等　653,067口

所有者別投資主数の割合



- 個人・その他　7,712人
- 金融機関（証券会社を含む）　164人
- その他の法人　257人
- 外国法人等　425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）	281,601	15.28%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	275,990	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	168,547	9.15%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	124,115	6.73%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	67,084	3.64%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	62,542	3.39%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	43,429	2.35%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385628	40,006	2.17%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	38,989	2.11%
10	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	24,103	1.30%
	合計	**1,126,406**	**61.15%**

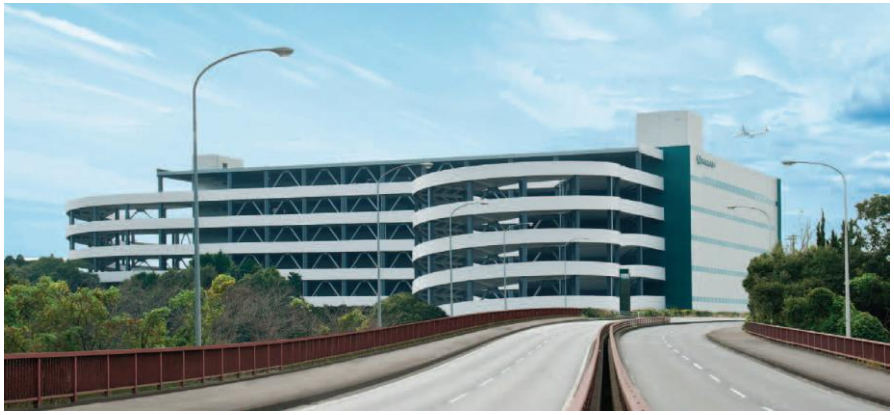
1. 2016年11月末日現在
2. 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています

新規取得物件の概要

M-24　プロロジスパーク成田3

免震 (2)

- 各階にトラックバースが設置されており、上り下り専用のランプウェイにより40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可能。倉庫スペース前面の車路には、入居テナントが利用できる荷捌きスペースを設置
- 敷地内は出入り口が2か所設置されており、トラック動線は一方通行と安全性に配慮
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から免震構造を採用



- 成田国際空港に近接し、新空港自動車道の「新空港IC」の利用が可能
- 2016年度の圏央道茨城区間の開通により、「大栄JCT」を利用し、茨城方面、神奈川方面への輸送時間短縮につながることで、物流立地として配送エリアが更に広域化することも考えられる立地

取得価格：　9,240百万円
所在地：　千葉県山武郡芝山町岩山
敷地面積：　47,599.00㎡
延床面積：　57,118.24㎡
構造：　鉄筋コンクリート造　7階建
竣工：　2008年5月23日
テナント数：　11
環境評価：　—
施工者：　株式会社竹中工務店

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
三菱倉庫株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	8,700.67㎡	16.4%	3年2か月	定期建物賃貸借
ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	8,627.72㎡	16.3%	5年5か月 5年2か月 4年5か月	定期建物賃貸借

B-11　プロロジスパーク古河１

免震 (2)

- 1階の2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4基、荷物用エレベータ2基が備えられているため配送利便性を確保
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から免震構造が採用されており、環境負荷低減への取組みとしてLED照明を採用

- 首都圏から50km圏に位置し、圏央道「五霞IC」から約6kmの北利根工業団地内に立地。圏央道より「久喜白岡JCT」を経由して東北自動車道に乗り入れることにより、東京中心部及び東北方面へもアクセスが可能な立地
- 圏央道については、2016年度には常盤自動車道と連結する予定で、将来的には配送可能エリアが更に広域化し、広域管轄拠点としての立地ポテンシャルが向上することが予想される立地

取得価格：　7,680百万円
所在地：　茨城県古河市北利根
敷地面積：　25,235.67㎡
延床面積：　34,091.82㎡
構造：　鉄骨・鉄筋コンクリート造　４階建
竣工：　2016年10月13日
テナント数：　1
環境評価：　—
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
株式会社スズケン	医薬品卸売業	34,158.16㎡	100.0%	15年	定期建物賃貸借

B-12　プロロジスパーク神戸２

CASBEE神戸 Aランク　免震 (2)

- 1階と3階にトラックバースが設置されており、40フィートコンテナトレーラーが3階まで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）の観点から免震構造が採用されており、環境負荷低減への取組みとしてLED照明を採用

- 山陽自車道「神戸西IC」から約1kmに位置し、関西エリアを中心に中四国を含めた広域をカバーできる高速アクセスが良好な立地であり、海上輸送の中継拠点となる神戸港への交通利便性も良好
- 操業環境としては、神戸テクノ・ロジスティックパーク内に位置しており、大型車のアクセスが良好で、物流運営上は優良な立地環境

取得価格：　13,700百万円
所在地：
敷地面積：　34,613.16㎡
延床面積：　62,230.43㎡
構造：　鉄骨・鉄筋コンクリート造　４階建
竣工：　2016年10月12日
テナント数：　1
環境評価：　CASBEE神戸Aランク
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
株式会社スズケン	医薬品卸売業	62,468.19㎡	100.0%	15年	定期建物賃貸借

1. 公募増資時のデータを記載しています
2. 「免震」とは、建物の基礎と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパーを入れ、地震による振動が伝わるのを軽減しようとする建造物の構造をいいます

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
2013-2016年　プロロジス・グループでは日本全国25施設で太陽光発電システムを導入
合計発電出力：31.9MW（2016年12月末日現在）[1]

プロロジスパーク川島
プロロジスパーク川島2

プロロジスパーク市川1

プロロジスパーク大阪4

プロロジスパーク座間1
プロロジスパーク座間2

プロロジスパーク尼崎1
プロロジスパーク尼崎2

プロロジスパーク海老名

プロロジスパーク北本

プロロジスパーク常総

プロロジスパーク大阪5

プロロジスパーク
習志野4

プロロジスパーク春日井

プロロジスパーク川西

プロロジスパーク多賀城

プロロジスパーク尼崎3

プロロジスパーク鳥栖2

プロロジスパーク鳥栖4

プロロジスパーク
北名古屋

プロロジスパーク
成田1-D

プロロジスパーク吉見

プロロジスパーク
習志野5

1. プロロジスパーク千葉ニュータウン及びプロロジスパーク茨木は2016年12月末日現在、発電を開始していますが、写真は掲載していません

プロロジス・グループの概要

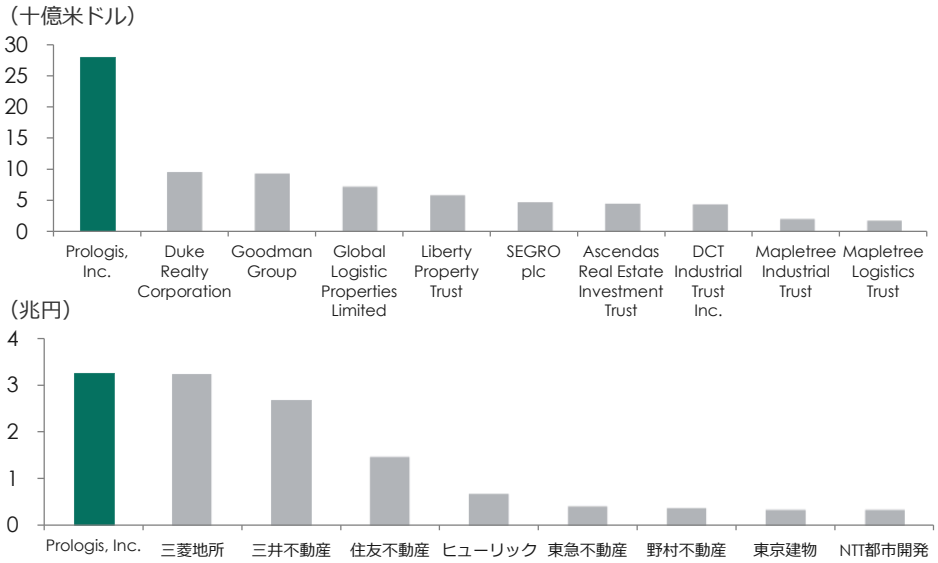
グローバルのプロロジス
～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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20ヶ国で約6,200万m²、約3,300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

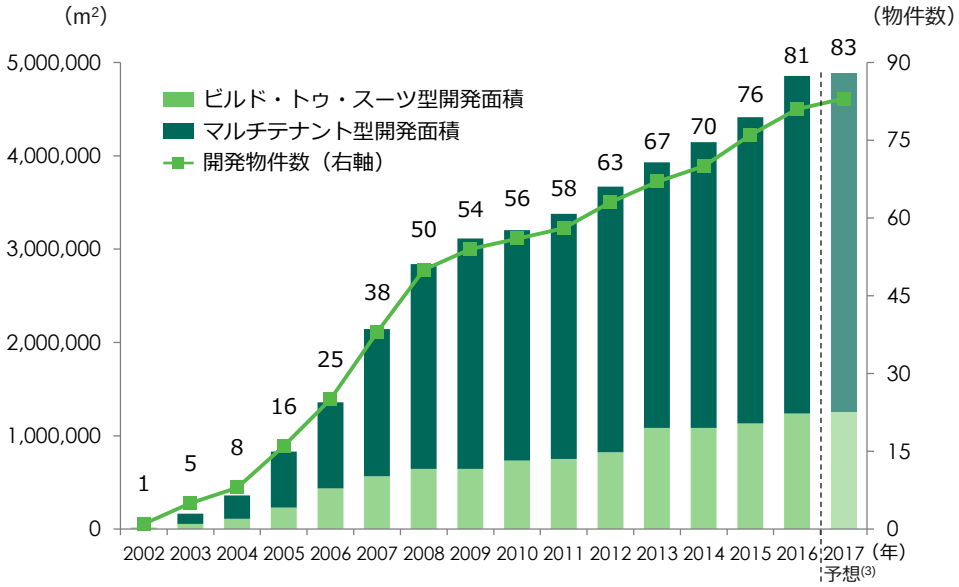
日本のプロロジス
～日本における先進的物流施設開発のパイオニア～

- 2002年から2016年9月末日までの間に全国で81物件、約488万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29%（第1位）
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

時価総額比較 (2)



10年を超える開発実績



1. 2016年9月末日現在で株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含む。）の物件数及び延床面積の合計です
2. 時価総額は2016年12月末日現在
アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2016年12月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（米ドル＝116.49円）によります

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[2]	約1,500名
総所有資産額[2]	39,626百万米ドル
運営施設数	3,300棟（20ヶ国）
運営延床面積[2]	約6,200万㎡
取引先数[2]	約5,200社
総所有・運営資産額[2]	67,602百万米ドル
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[3]

損益計算書

（単位：百万米ドル）	2013/12	2014/12	2015/12	2016/9[4]
売上高	1,750	1,760	2,197	1,913
対前年比	△10.7%	0.6%	24.8%	23.1%
EBITDA	1,384	1,630	1,936	1,582
EBITDAマージン	79.1%	92.6%	88.1%	82.7%
営業利益	304	319	380	504
営業利益率	17.4%	18.1%	17.3%	26.3%
純利益	315	622	862	762
純利益率	18.0%	35.3%	43.7%	39.8%
FFO	813	953	1,181	1,056
AFFO[3]	581	903	1,288	974

貸借対照表

（単位：百万米ドル）	2013/12	2014/12	2015/12	2016/9[4]
不動産	18,255	19,399	24,247	23,932
現金・現金同等物	491	350	264	375
有利子負債	9,011	9,337	11,627	11,256
純資産	14,176	15,183	18,420	18,283
総資産	24,572	25,775	31,395	30,888
LTV	36.7%	36.2%	37.0%	36.4%

1. 2016年9月末日時点
2. 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます
3. AFFOはプロロジス独自の定義に基いた調整後FFOの値を記載しています
4. 2016年1月から9月までの9ヶ月間の実額を記載しています
5. 出所はPrologis, Inc.

Aクラス物流施設について

本投資法人が考えるAクラス物流施設

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

プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

■ 上層階へアクセス可能な車路 / スロープ

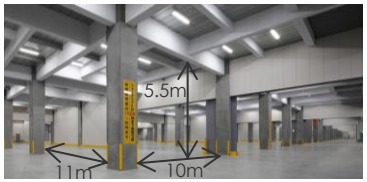
2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造

■ 車路及びトラックバース

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

■ 倉庫内スペース

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



■ 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能

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

施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能

■ アメニティの充実

休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置

■ 環境配慮・省エネ対策

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

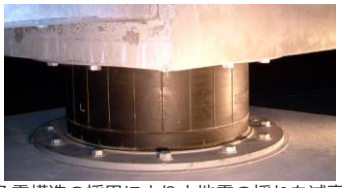
外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用

■ CASBEE認証の取得

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

■ 災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み

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



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

不動産価値維持・向上のための資本的支出

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

プロロジスパーク東京大田

長期修繕後・共用棟（イメージ図）

長期修繕後・エントランス（イメージ図）

長期修繕後・外観（イメージ図）

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

受水槽

省エネルギー対策の推進

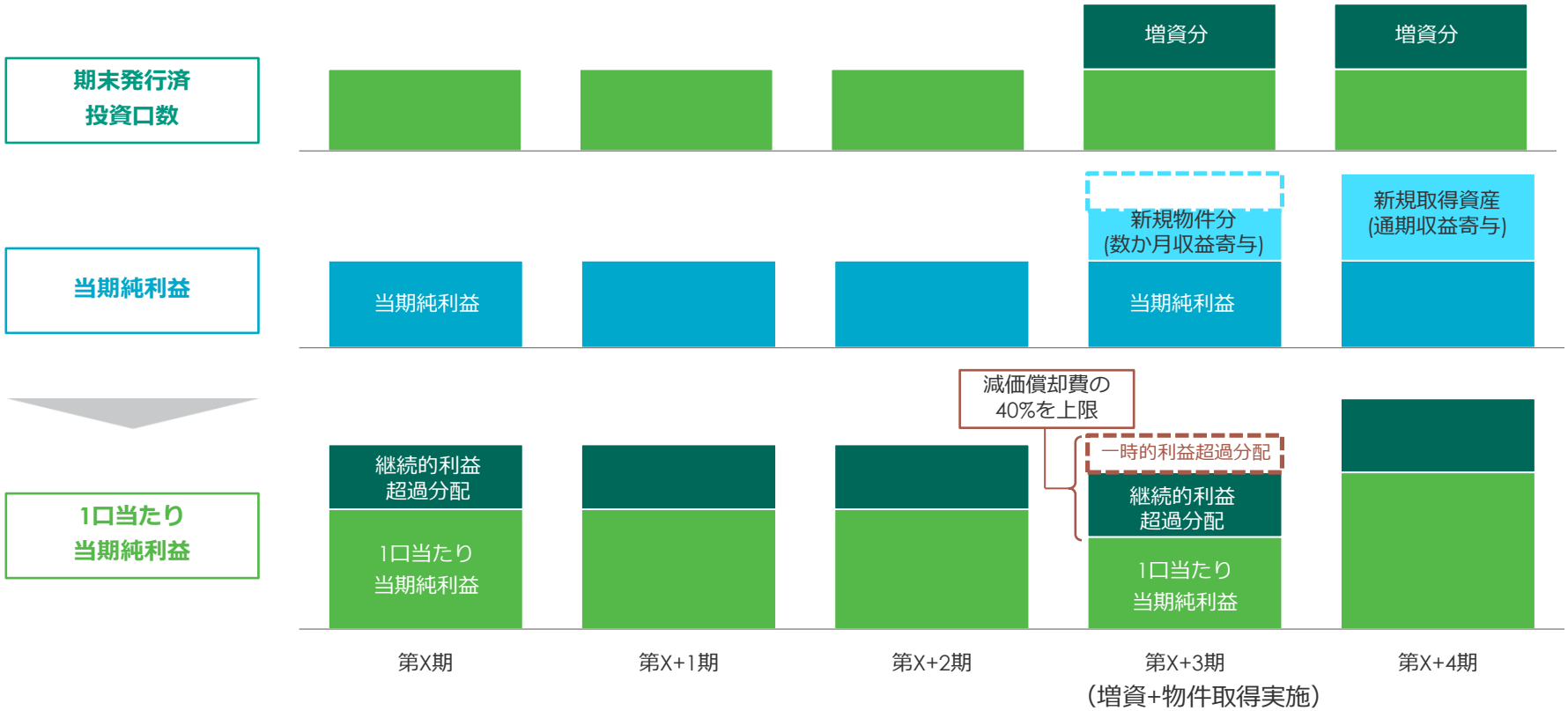
- 館内照明器具を段階的にLED化
- 節電と共に温室効果ガス排出量削減を実現

LED化

一時的利益超過分配について

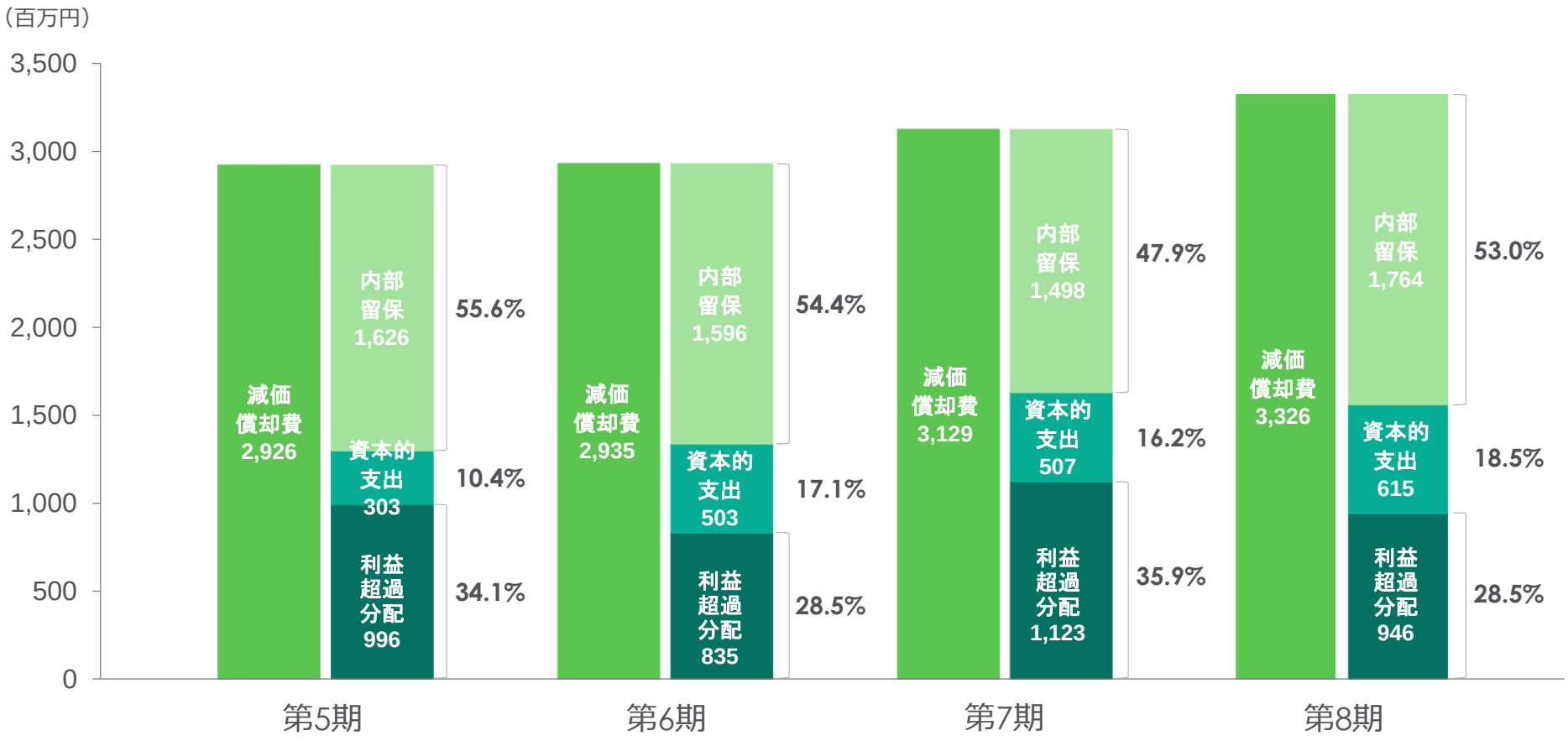
- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、**一時的利益超過分配**として、分配することができるものとします

一時的利益超過分配（1口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図）



一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超えた金銭の分配を導入し、安定的な分配を目指します

過去の利益超過分配と資本的支出の比較



資産規模：	第5期	第6期	第7期	第8期
	4,050億円	4,050億円	4,471億円	4,471億円

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

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）