



2016年7月14日

日本プロロジスリート投資法人

第7期（2016年5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7期（2016年5月期）運用ハイライト	1
II. 第7期（2016年5月期）の業績	10
III. 第8期（2016年11月期）及び第9期（2017年5月期）の業績予想	13
IV. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について	16
V. 物流不動産マーケットの概況	25
VI. 成長戦略	30
VII. 企業としての責任への取組み	33
VIII. Appendix	38

- ・ 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・ 本書の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。
- ・ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- ・ 本書において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。



Contents



I . 第7期（2016年5月期） 運用ハイライト

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

1. エグゼクティブ・サマリー

■ 第4回公募増資を実施し、4物件を追加取得

- ・ 優先交渉権4物件を421億円にて追加取得
- ・ 資産規模は合計33物件、4,471億円まで拡大⁽¹⁾

■ 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を実施

- ・ 第7期平均稼働率：98.0%、第7期平均改定賃料変動率：+3.0%
- ・ 7期連続の賃料増額改定を実現

■ 戦略的な財務運営により、その安定性と効率性をさらに向上

- ・ 233億円の借換えにより、返済期限の長期化／分散化・金利コストの低減を実現
- ・ LTVを38%台の保守的なレバレッジ水準に維持

■ 一口当たり分配金⁽²⁾の安定的な成長を実現

- ・ 第7期実績：4,006円（予想比+48円）
- ・ 第8期予想：4,156円、第9期予想：4,117円



1. 取得価格の総額を記載しています
2. 利益超過分配金を含みます

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

2. 第4回公募増資と新規取得資産について

公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg S+U.S.144A)
発行決議日	2016年2月29日
条件決定日	2016年3月7日
発行価格	1口当たり 231,574円
オファリングの総額	257.5億円

新規取得資産の概要

取得価格の合計	平均鑑定NOI利回り ⁽²⁾
421億円	5.2%
平均築年数	平均賃貸借残存期間
1.6年	6.5年

新規取得資産：プロロジスグループが開発したAクラス物流施設



M-21 プロロジスパーク北本
 所在地： 埼玉県北本市
 取得価格： 12,600百万円
 延床面積： 70,291.02㎡
 築年数： 2.2年
 鑑定NOI利回り⁽²⁾： 5.2%
 稼働率： 98.3%



M-22 プロロジスパーク常総
 所在地： 茨城県常総市
 取得価格： 7,120百万円
 延床面積： 37,396.93㎡
 築年数： 1.6年
 鑑定NOI利回り⁽²⁾： 5.1%
 稼働率： 100.0%



M-23 プロロジスパーク大阪5
 所在地： 大阪府大阪市
 取得価格： 17,600百万円
 延床面積： 80,609.60㎡
 築年数： 1.4年
 鑑定NOI利回り⁽²⁾： 5.0%
 稼働率： 96.4%



B-10 プロロジスパーク仙台泉
 所在地： 宮城県仙台市
 取得価格： 4,820百万円
 延床面積： 26,279.71㎡
 築年数： 0.7年
 鑑定NOI利回り⁽²⁾： 5.8%
 稼働率： 100.0%

1. 2016年5月末日現在
 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

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

3. 新規取得資産の概要①

M-23 プロロジスパーク大阪5

CASBEE新築
Aランク

BELS
★★★★★

- 各階にトラックバースが設置されており、上り・下り専用の各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にアクセスすることが可能
- 環境負荷低減への取組みとして全館にLED照明を採用し、入居テナントのBCP（事業継続計画）対応の観点から緊急地震速報システム及び衛星電話を導入



- 大消費地である大阪中心部への近接性が高く、中心消費地へのリードタイムの短縮に繋がる利便性の高い立地
- 阪神高速道路湾岸線「南港北IC」至近に位置しているため、高速道路を利用することで関西のみならず西日本全域への広域配送も可能



取得価格： 17,600百万円
所在地： 大阪府大阪市住之江区
南港東八丁目4番47号
敷地面積： 40,503.07㎡
延床面積： 80,609.60㎡
構造： 鉄骨・鉄筋コンクリート造 4階建
竣工： 2014年12月26日
テナント数： 7
環境評価： CASBEE新築 Aランク
BELS★★★★★
施工者： 株式会社フジタ

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
株式会社爽快ドラッグ	医薬品小売業 (調剤薬局を除く)	19,676.32㎡	25.2%	10年3か月	定期建物賃貸借
コイズミ物流株式会社	集配利用運送業	19,654.98㎡	25.2%	5年	定期建物賃貸借

M-21 プロロジスパーク北本

CASBEE埼玉県
Aランク

- 1階と3階にトラックバースが設置されており、1階の一部には両面トラックバースを採用。上り・下りスロープにより上階まで40フィートコンテナトレーラーが直接アクセスすることが可能
- 入居テナントのBCP（事業継続計画）対応の観点から、緊急地震速報システム及び衛星電話を導入



- 圏央道「桶川加納IC」から約3.5kmに立地しており、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
- 近接する国道17号線により東京中心部に加えて、国道16号線に乗り入れることにより、埼玉中心消費地をはじめ、埼玉エリアを広域的にアクセスすることが可能



取得価格： 12,600百万円
所在地： 埼玉県北本市朝日二丁目160番地1
敷地面積： 36,412.80㎡
延床面積： 70,291.02㎡
構造： 鉄筋コンクリート及び鉄骨造 4階建
竣工： 2014年3月14日
テナント数： 4
環境評価： CASBEE埼玉県 Aランク
施工者： 大成建設株式会社

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
中央化学株式会社	プラスチック製 容器製造業	29,600.71㎡	42.6%	5年 4年	定期建物賃貸借
佐志田倉庫株式会社	倉庫業 (冷蔵倉庫業を除く)	17,201.28㎡	24.8%	5年6か月 5年	定期建物賃貸借

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

3. 新規取得資産の概要②

M-22 プロロジスパーク常総

CASBEE新築
Aランク

BELS
★★★★★

- 1階の両面に40フィートコンテナトレーラーの接車が可能なトラックバースが設置されており、庫内には垂直搬送機6基及び荷物用エレベーター2基を備えているため、配送効率が高い仕様
- 環境負荷低減への取組みとして全館にLED照明を採用し、BCP（事業継続計画）対応の観点から緊急地震速報システム及び衛星電話を導入



- 都心から約40km圏に位置しており、常磐自動車道「谷和原IC」から約4kmに立地しているため、高速道路を利用することで都心部に加えて、首都圏を広域的に管轄することが可能
- 首都圏の環状線である国道16号線へのアクセス性も高いため、千葉、埼玉の中心消費地へ配送することが可能



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
日本通運株式会社	集配利用運送業	18,742.97㎡	50.4%	5年2か月	定期建物賃貸借
丸紅ロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	18,422.52㎡	49.6%	5年1か月 4年7か月	定期建物賃貸借

B-10 プロロジスパーク仙台泉

- 1階の3面にトラックバースが設置されており、垂直搬送機は7基、荷物用エレベーターは2基備え、配送利便性が高い仕様
- 基準スペックは汎用性を備えた上に、賃借人により冷凍・冷蔵倉庫が併設され、4温度帯での保管機能を完備



- 仙台中心部から約10kmの仙台南陸部に立地し、国道4号線により仙台市内の中心部及び仙台港へのアクセスが可能
- 東北自動車道「泉IC」から約3kmに立地しているため、高速道路を利用することで、関東方面や東北北部エリア（盛岡など）への配送拠点として考えることも可能



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
株式会社キューソー流通システム	一般貨物自動車運送業	26,353.50㎡	100%	20年4か月	定期建物賃貸借

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

4. プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現

		上場時取得資産 (2016年5月末日現在)	取得済資産 (2016年5月末日現在)	オフリングに伴う 新規取得資産 (2016年5月末日現在)	第7期(2016年5月末日現在)
		12物件 1,730億円	29物件 4,050億円	4物件 421億円	33物件 4,471億円
					上場時からの着実な成長による 資産規模の拡大 物流施設特化型 プライムリート として更なる成長を目指します
ポート フォリオ の成長	Aクラス物流施設比率	100.0%	100.0% ⁽¹⁾	100.0 %	100.0% ⁽¹⁾
	稼働率	96.9%	97.8%	98.1 %	97.8%
	平均築年数	7.1年	7.0年	1.6年	6.5年
	平均賃貸借残存期間	3.7年	4.0年	6.5年	4.2年
	平均延床面積	78,127㎡	69,820㎡	53,644㎡	67,859㎡
	平均NOI利回り	5.7%	5.5%	5.2 %	5.5%
	総テナント社数	46社	108社	14社	118社
	ポートフォリオPML値				1.3% ⁽²⁾
財務安定性 の確保	LTV		38.7% ⁽³⁾		38.5% ⁽⁴⁾
	長期負債比率		100.0% ⁽³⁾		96.0%
	固定金利比率		99.4% ⁽³⁾		95.5%
	平均借入残存年数		4.0年 ⁽³⁾		4.4年
投資主価値 の向上	1口当たり分配金		当初の第8期予想 ⁽⁷⁾ 3,949円		第8期予想 4,156円
	1口当たりNAV ⁽⁵⁾	106,727円 ⁽⁶⁾	166,533円 ⁽³⁾		179,461円

1. 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、Aクラス物流施設の要件を満たしていません

2. 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及び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

3. 2015年11月末日時点の数値です

4. 2016年5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

5. 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

6. 上場時取得資産の上場時における本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値です。本投資法人は2014年3月1日効力発生の投資口の分割（1口につき5口）を実施しており、当該試算値は投資口分割調整後の数値です

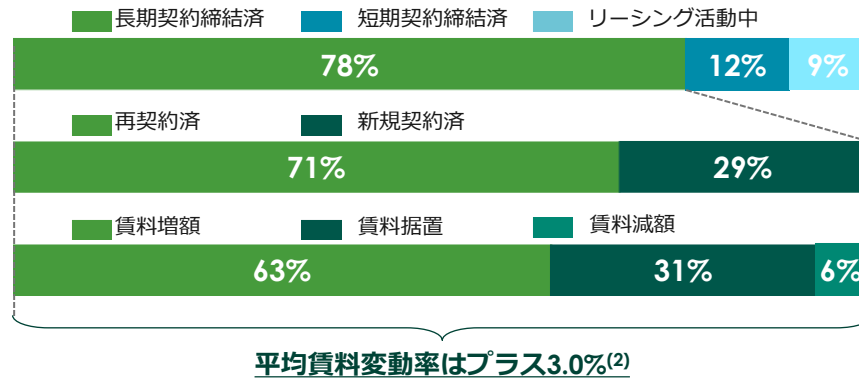
7. 2016年1月19日時点の予想値です

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

5. 第7期のリース更改状況

第7期のリース更改状況⁽¹⁾

第7期中に契約期間が満了した約236,000㎡（総賃貸可能面積の約11.0%）について

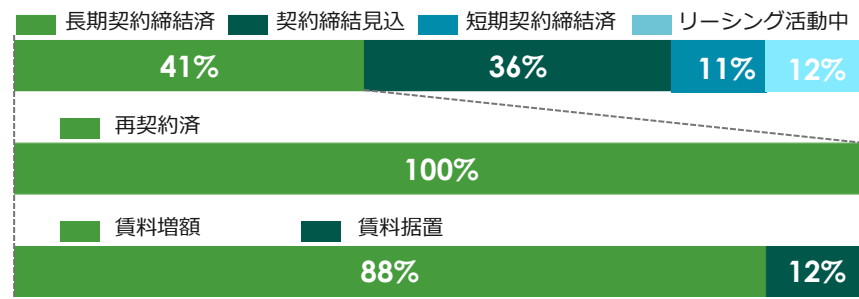


第7期の稼働率推移⁽³⁾

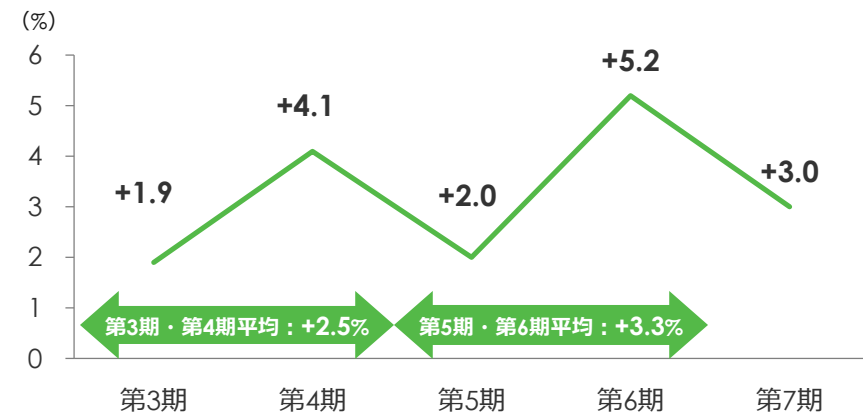


第8期のリース更改状況（予想）⁽¹⁾

第8期に契約期間満了を迎える約155,000㎡（総賃貸可能面積の約7.2%）について



平均改定賃料変動率の推移⁽²⁾



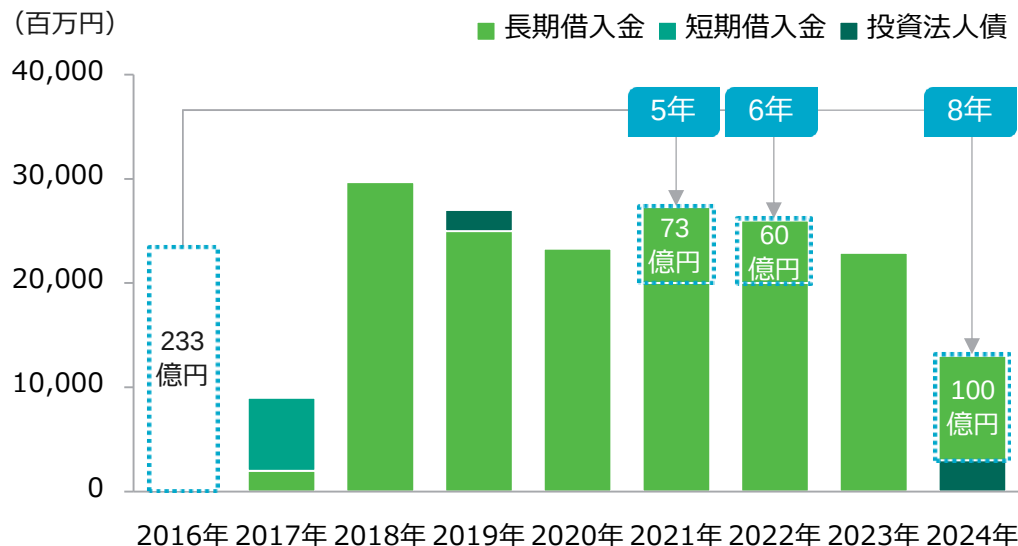
- 2016年6月末日現在。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません
長期契約は契約期間1年以上、短期契約は契約期間1年未満の賃貸借契約と定義しています
- 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、それぞれの期中にリース契約の満了を迎え長期契約が締結された契約の新旧契約賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています
- 各月末日時点の実績です

6. 返済期限の長期化／分散化及び金利コストの低減

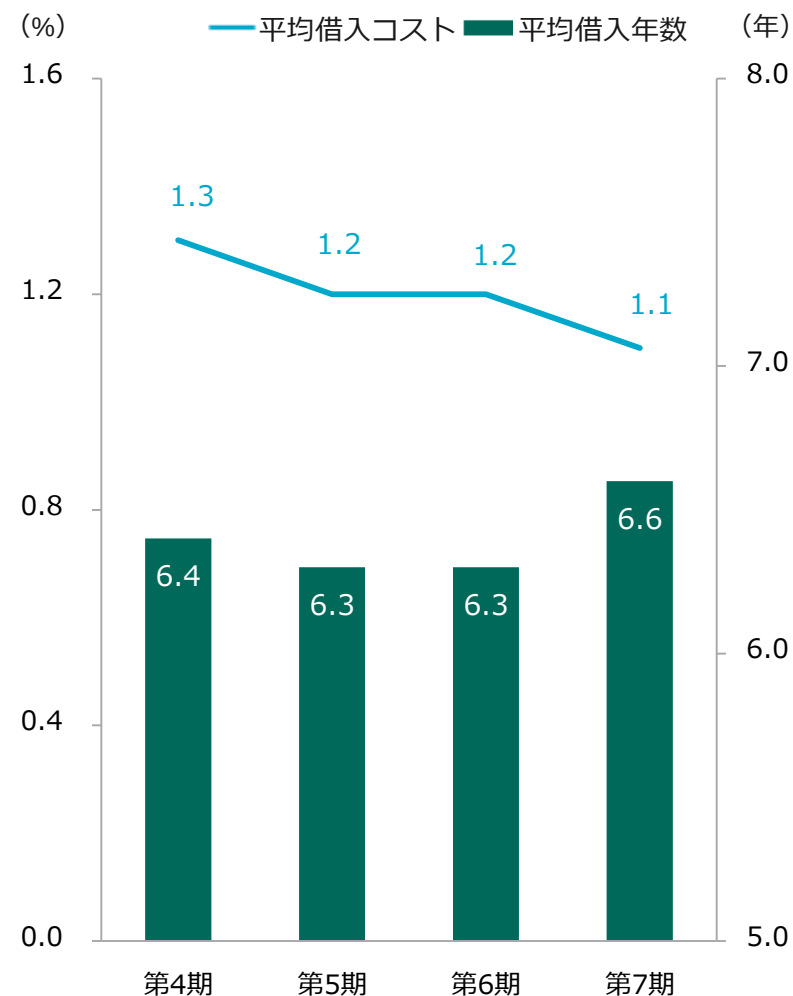
233億円の借入金のリファイナンス

	リファイナンス前	リファイナンス後
借入日	2013年2月13日	2016年2月15日
借入期間	3年	平均6.5年
平均借入金利 ⁽¹⁾	0.56%	0.24%

返済期限の分散状況



平均借入コスト⁽²⁾及び平均借入年数⁽³⁾の推移



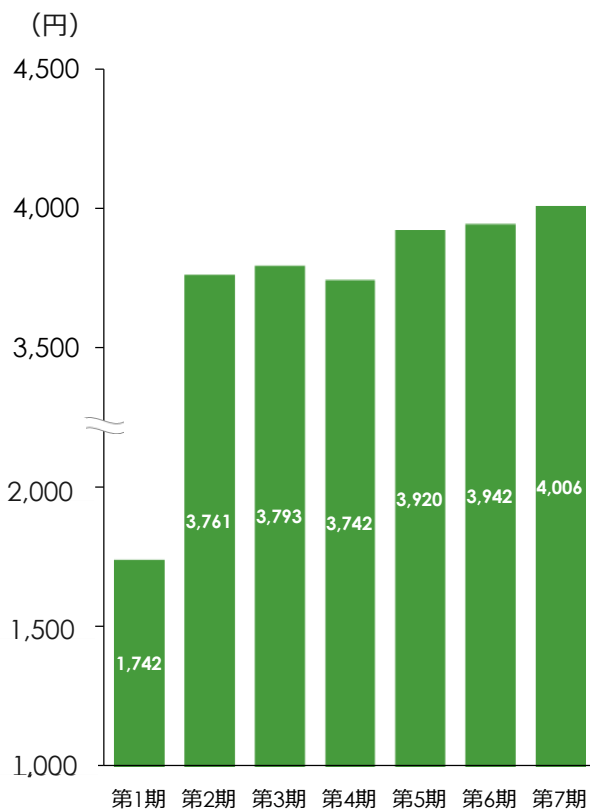
1. 金融機関に支払われた融資手数料等は含まれていません
 2. 借入金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、借入れ残高をベースに加重平均して算出しています
 3. 当初の借入年数を借入残高をベースに加重平均して算出しています

I. 第7期（2016年5月期）運用ハイライト

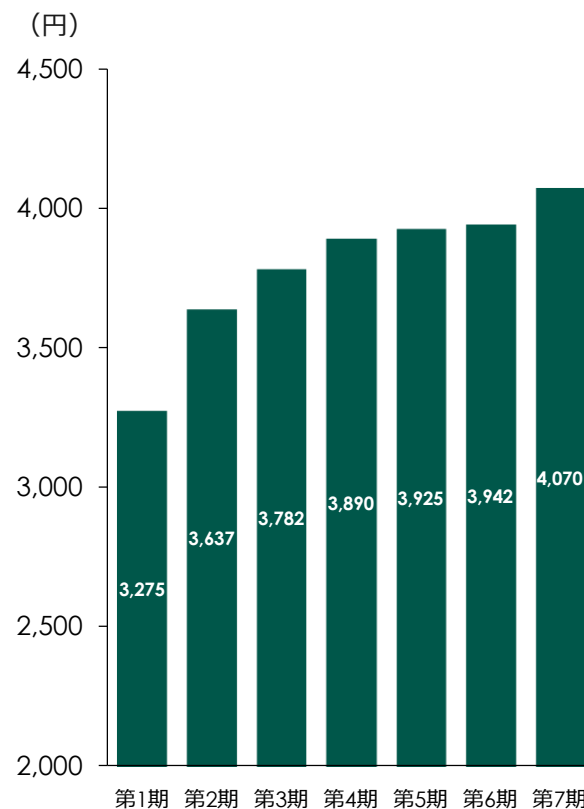
7. 投資口の経済的価値の継続的向上

- 1口当たり分配金（一時効果調整後）及び1口当たりNAVは上場来連続して上昇

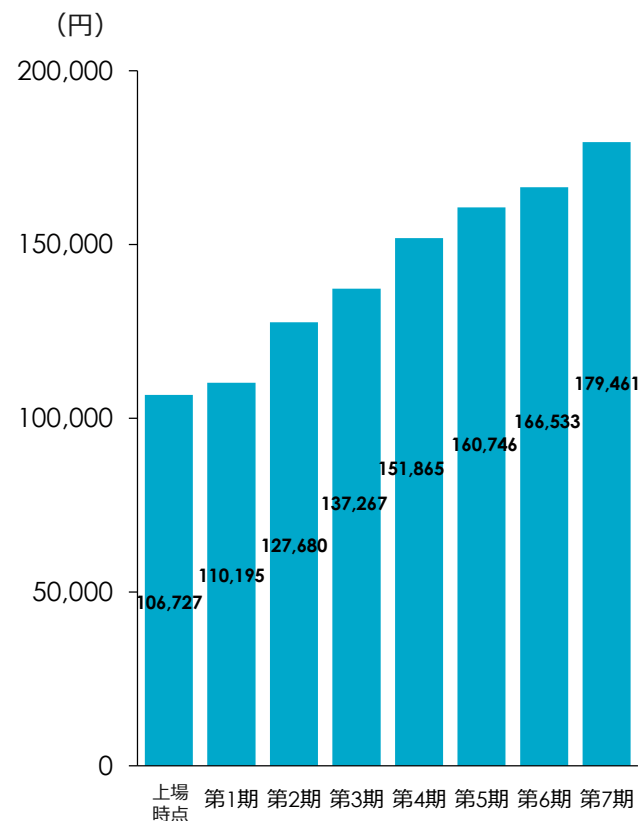
1口当たり分配金（実績額）⁽¹⁾



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



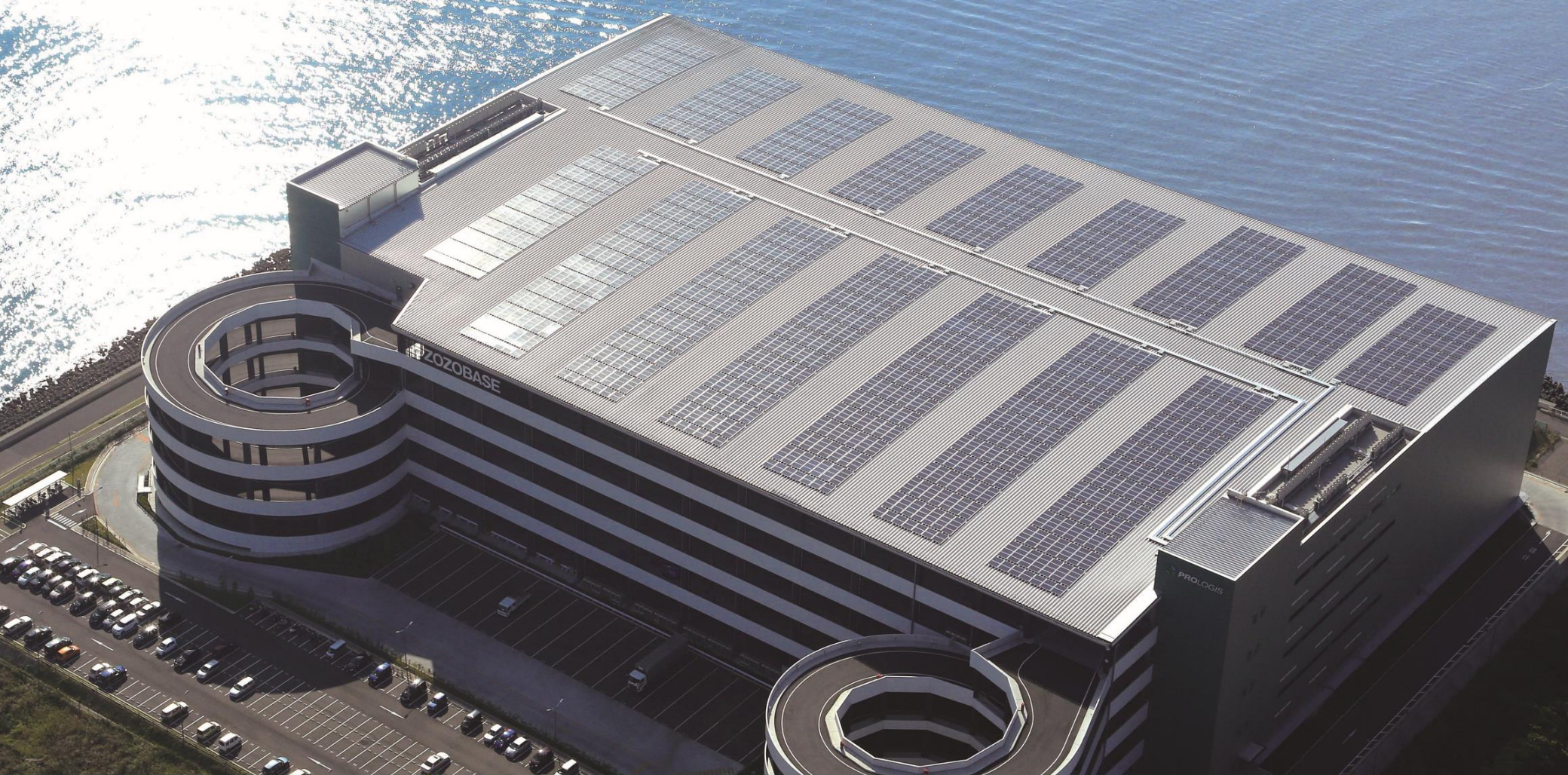
1口当たりNAV⁽¹⁾⁽³⁾



資産規模（億円）

1,730	3,054	3,594	4,050	4,050	4,050	4,471
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

- 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
- 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
- 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



Ⅱ. 第7期（2016年5月期）の業績

Ⅱ. 第7期（2016年5月期）の業績 第7期決算ハイライト

Asset（資産の部）

- 資産規模⁽¹⁾ 4,471億円
物流系J-REIT最大
- 含み益⁽²⁾ 715億円
- 含み益率 16.5%
- NOI利回り
 - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.5%
 - 第7期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.5%
- ポートフォリオ稼働率
 - 期中平均 98.0%
 - 期末時点 97.8%

Equity（純資産の部）

- 時価総額⁽⁵⁾ 4,634億円
J-REIT全体の6位
- 1口当たり分配金⁽⁶⁾
 - 第7期実績 4,006円
 - 第8期予想 4,156円
 - 第9期予想 4,117円
- 1口当たりNAV⁽⁷⁾ 179,461円
(前期比 +7.8%)

Debt（負債の部）

- 期末有利子負債残高 1,768億円
- 期末LTV⁽⁸⁾ 38.5%
- 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7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7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. 2016年7月11日現在
 6. 利益超過分配金を含みます
 7. 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
 8. 2016年5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

Ⅱ. 第7期（2016年5月期）の業績 第7期決算概要

第7期 (2016年5月期)				第6期 (2015年11月期)
当初予想 (2016年1月19日時点)	予想 (A) (2016年2月29日時点)	実績 (B)	(B) - (A)	実績

運用状況（百万円）

営業収益	14,266	14,860	14,866	+5	14,332
営業利益	6,937	7,237	7,288	+51	6,944
経常利益	5,969	6,149	6,235	+85	5,988
当期純利益	5,988	6,168	6,255	+86	5,987

1口当たり分配金（円）

1口当たり分配金（合計）	3,946	3,958	4,006	+48	3,942
1口当たり利益分配金	3,460	3,348	3,396	+48	3,459
1口当たり利益超過分配金	486	610	610	±0	483

各種指標（百万円）

NOI	11,216	11,752	11,806	+53	11,193
LTV	38.8%	38.8%	38.5%	△0.3%	38.7%
総資産	418,569	459,115	459,519	+403	419,403
有利子負債	162,200	178,200	176,800	△1,400	162,200
資本的支出	533	533	507	△26	503
AFFO	8,542	8,903	9,013	+109	8,557
AFFOペイアウトレシオ	80.0%	81.9%	81.9%	△0.0%	79.7%

- 引き続き安定した高い稼働率を維持
 - 期中平均稼働率： 98.0%
 - 期末稼働率： 97.8%
- 新規取得4物件からの収益が3ヶ月分寄与
- 特別利益として企業立地奨励金20百万円を計上

第7期当期純利益 予想比（+86百万円）の差額要因

- NOIの変動（+53百万円）
 - 水道光熱費用の減少（+30百万円）
 - その他賃貸事業費用の減少（+17百万円）
- その他営業費用の減少（+5百万円）
- 営業外収益・費用の変動（+34百万円）
 - リファイナンスによる金利削減効果（当初予想比+22百万円）
 - 公募増資関連費用の減少（+10百万円）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8期（2016年11月期）及び 第9期（2017年5月期）の業績予想

Ⅲ. 第8期（2016年11月期）及び第9期（2017年5月期）の業績予想 第8期及び第9期の業績予想

第7期 (2016年5月期)	第8期 (2016年11月期)			第9期 (2017年5月期)
実績	予想 (A) (2016年2月29日時点)	予想 (B)	(B) - (A)	予想

運用状況（百万円）

営業収益	14,866	15,775	15,705	△70	15,623
営業利益	7,288	7,674	7,672	△1	7,593
経常利益	6,235	6,695	6,708	+12	6,634
当期純利益	6,255	6,694	6,707	+12	6,633

1口当たり分配金（円）

1口当たり分配金（合計）	4,006	4,149	4,156	+7	4,117
1口当たり利益分配金	3,396	3,634	3,642	+8	3,601
1口当たり利益超過分配金	610	515	514	△1	516

各種指標（百万円）

NOI	11,806	12,473	12,473	△0	12,391
LTV	38.5%	38.9%	38.5%	△0.3%	38.6%
総資産	459,519	458,499	458,849	+349	457,828
有利子負債	176,800	178,200	176,800	△1,400	176,800
資本的支出	507	540	640	+99	576
AFFO	9,013	9,619	9,531	△88	9,534
AFFOペイアウトレシオ	81.9%	79.5%	80.3%	+0.8%	79.5%

- 引き続き安定した高い稼働率を想定

• 第8期平均稼働率： 97.6%

• 第9期平均稼働率： 98.0%

- 1口当たり予想分配金

• 第8期：4,156円

• 第9期：4,117円

第7期 vs. 第8期・第9期 主な営業利益・NOIの変動要因

第8期・第9期：

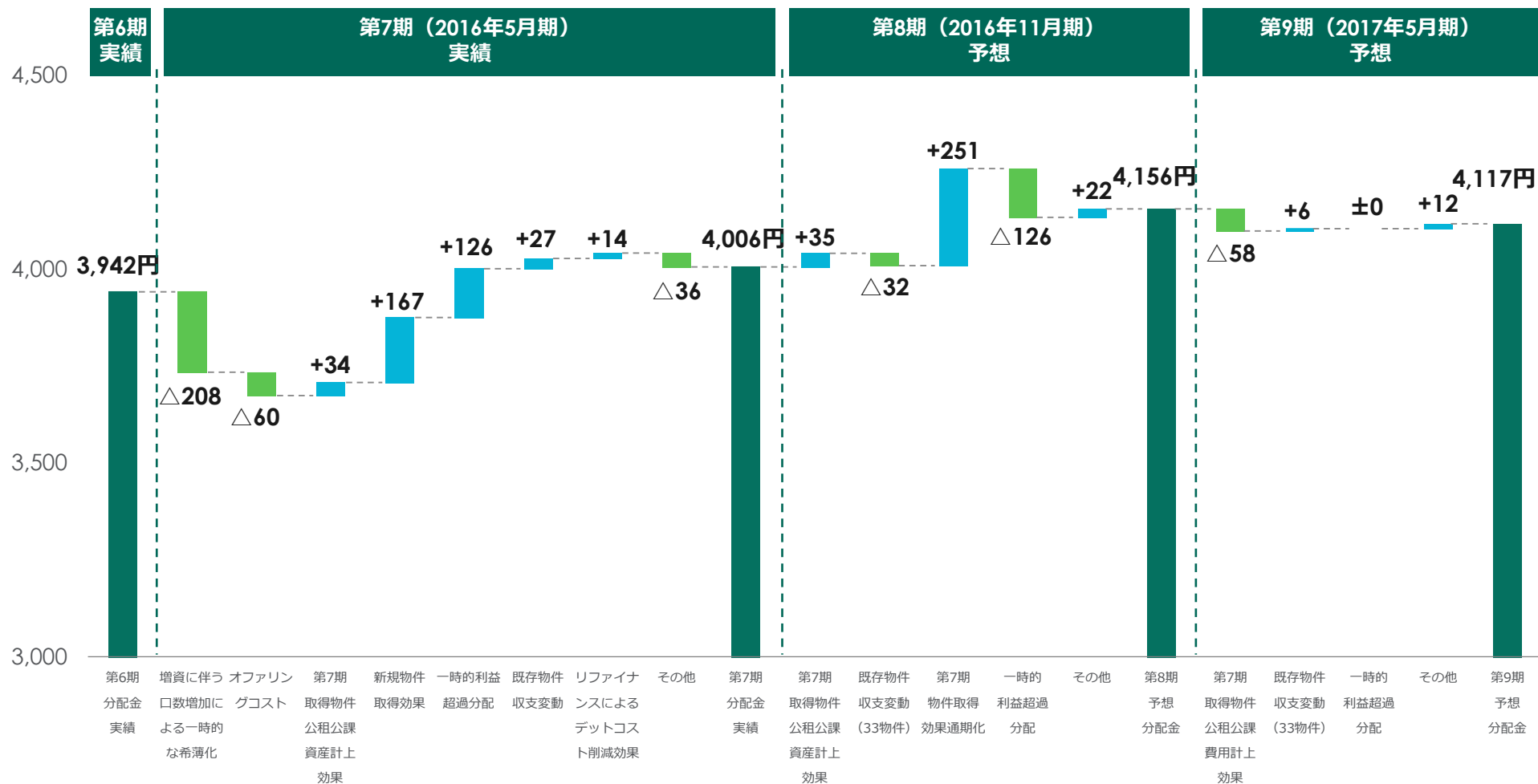
- 新規取得4物件が通期に収益寄与
- リファイナンスによる金利削減効果が通期に収益寄与

第9期：

- 営業収益減は季節要因（水道光熱費収入費用共に減少）によるもの
- NOI低下は新規取得4物件の固都税費用化（△106百万円）によるもの

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8期（2016年11月期）及び第9期（2017年5月期）の業績予想 1口当たり分配金の前期比変動要因





IV. 日本プロロジスリート投資法人の 特徴と現状について

IV. 日本プロロジスリート投資法人の特徴と現状について

日本プロロジスリート投資法人の特徴



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

投資主価値の最大化を実現

① Aクラス物流施設への重点投資

33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：

4,471 億円

平均NOI利回り：

5.5 %⁽³⁾ / 5.5 %⁽⁴⁾

平均築年数：

6.5 年

ポートフォリオPML値：

1.3 %⁽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



M-11 プロロジスパーク船橋5
11,000百万円



B-01 プロロジスパーク舞洲4
11,500百万円



B-02 プロロジスパーク高槻
4,410百万円



M-13 プロロジスパーク成田1-C
4,810百万円



B-03 プロロジスパーク鳥栖2
3,030百万円



B-04 プロロジスパーク鳥栖4
3,810百万円



M-15 プロロジスパーク尼崎2
19,200百万円

第2期（2013年11月期） 第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-12 プロロジスパーク成田1-A&B
8,420百万円



M-14 プロロジスパーク尼崎1
17,600百万円



B-05 プロロジスパーク志志野4
20,000百万円

第3期（2014年5月期） 第2回公募増資時取得資産



M-16 プロロジスパーク東京新木場
13,600百万円



M-17 プロロジスパーク横浜鶴見
13,800百万円



M-18 プロロジスパーク大阪4
21,000百万円



M-19 プロロジスパーク岩沼1
5,670百万円

第4期（2014年11月期） 第3回公募増資時取得資産



M-20 プロロジスパーク川島2
8,180百万円



B-06 プロロジスパーク海老名
8,250百万円



B-07 プロロジスパーク川西
13,600百万円



B-08 プロロジスパーク尼崎3
9,090百万円



B-09 プロロジスパーク神戸
6,410百万円

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

1. 2016年5月末日現在

2. 各物件に付された金額は取得価格です

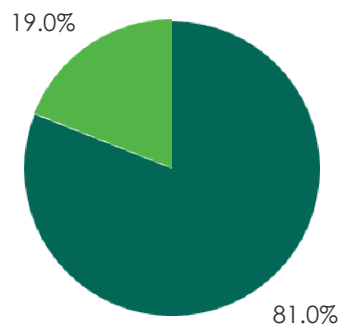
3. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

4. 第7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. 2015年12月25日時点

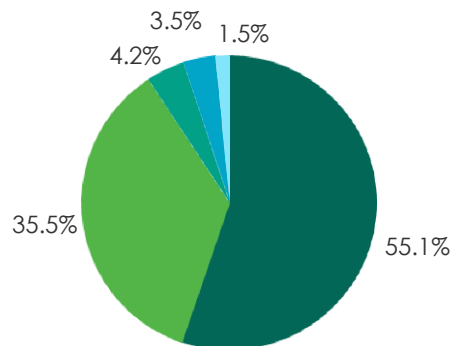
① Aクラス物流施設への重点投資 ポートフォリオの特性

物件タイプ別



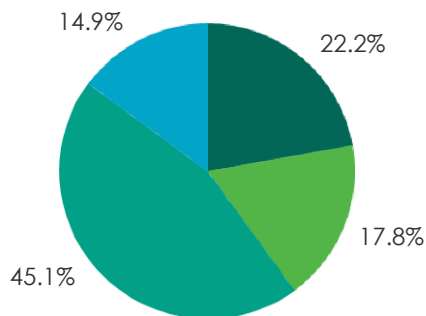
■ マルチテナント型
■ ビルド・トゥ・スーツ型

エリア別



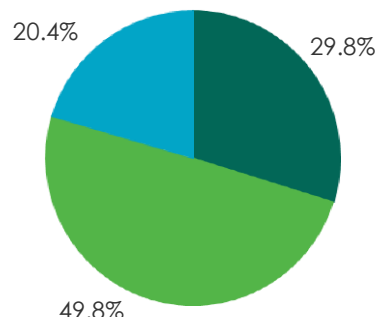
■ 関東エリア ■ 関西エリア
■ 中部エリア ■ 東北エリア
■ 九州エリア

築年数別



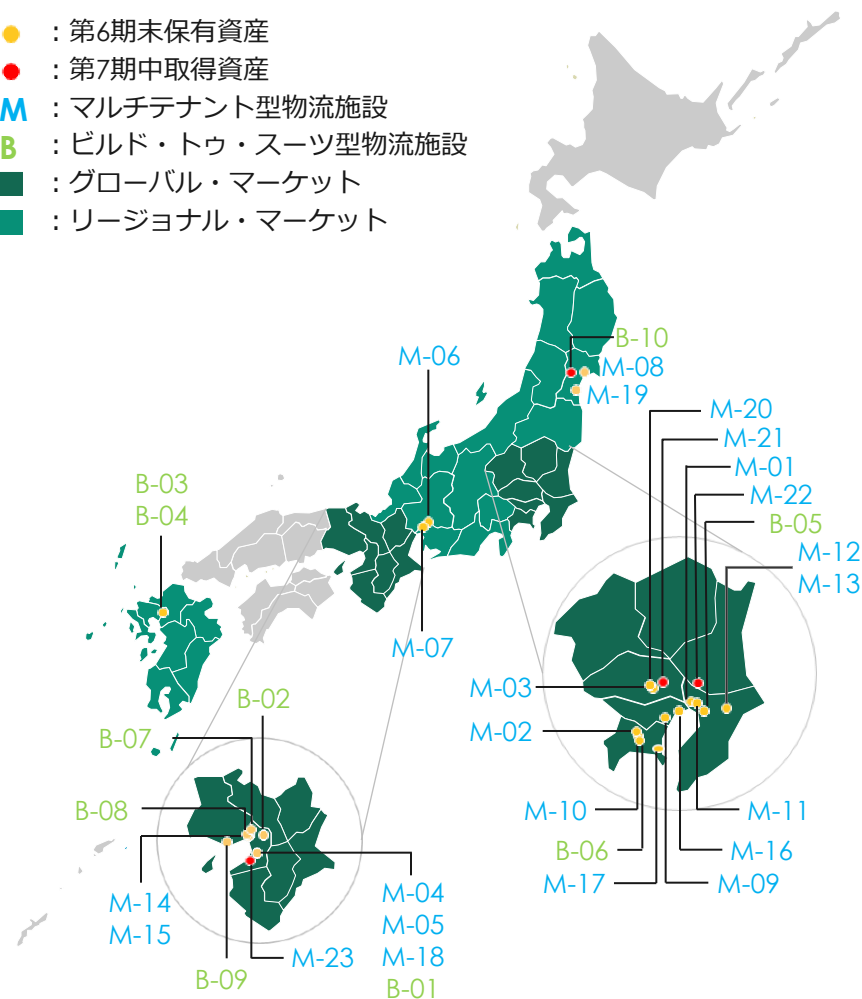
■ 3年未満
■ 3年以上5年未満
■ 5年以上10年未満
■ 10年以上

賃貸可能面積別



■ 100,000m²以上
■ 50,000m²以上100,000m²未満
■ 50,000m²未満

- : 第6期末保有資産
- : 第7期中取得資産
- 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



1. 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

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

運用

開発資金の還流

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

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

運営

優先交渉権付与物件

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

マルチテナント型 - 安定稼働の蓋然性が高まったタイミングで、本投資法人による組入れを検討



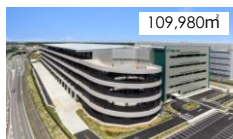
28,192㎡
プロロジスパーク成田1-D
(千葉県成田市)



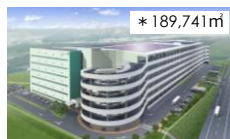
104,805㎡
プロロジスパーク吉見
(埼玉県比企郡)



58,928㎡
プロロジスパーク習志野5
(千葉県習志野市)



109,980㎡
プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



* 189,741㎡
プロロジスパーク茨木
(大阪府茨木市)
2016年9月竣工予定



* 64,385㎡
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



* 70,000㎡
プロロジスパーク東松山
(埼玉県東松山市)



* 156,000㎡
プロロジスパーク京田辺
(京都府京田辺市)

ビルド・トゥ・スツーズ型 - 開発時点において原則としてテナントは確定しており、竣工後、適切なタイミングで本投資法人による組入れを検討



* 35,720㎡
プロロジスパーク古河1
(茨城県古河市)
2016年10月竣工予定



* 68,364㎡
プロロジスパーク神戸2
(兵庫県神戸市)
2016年10月竣工予定



* 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



* 38,000㎡
プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)



* 34,000㎡
プロロジスパーク古河3
(茨城県古河市)

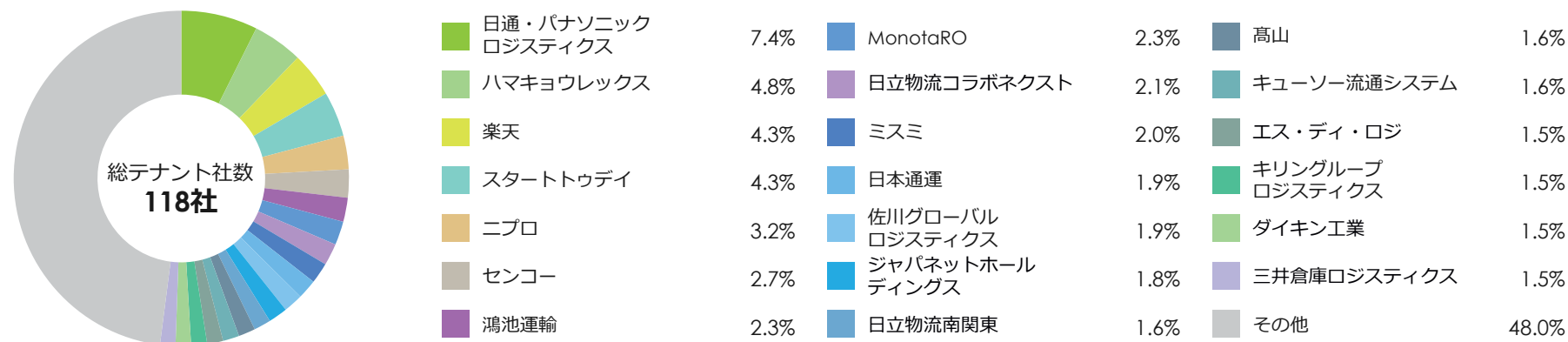
7物件・595,730㎡

6物件・384,299㎡

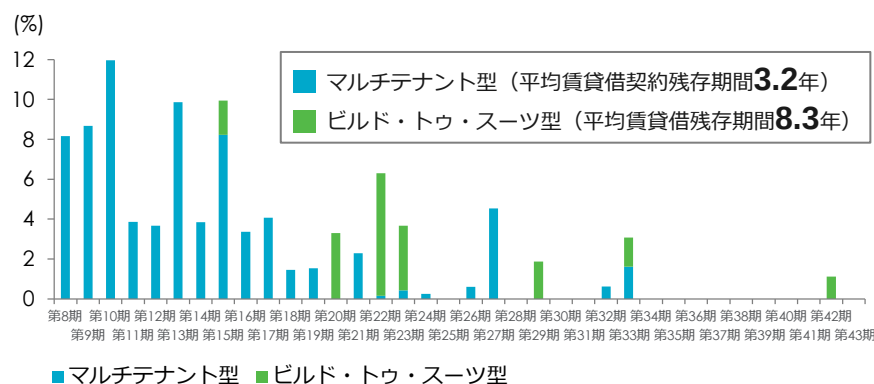
1. * 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含む）を表しています。また、上記物件については、2016年7月14日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません

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⁾



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

118社

上位20テナント比率⁽³⁾

52.0%

定期借家契約比率

100%

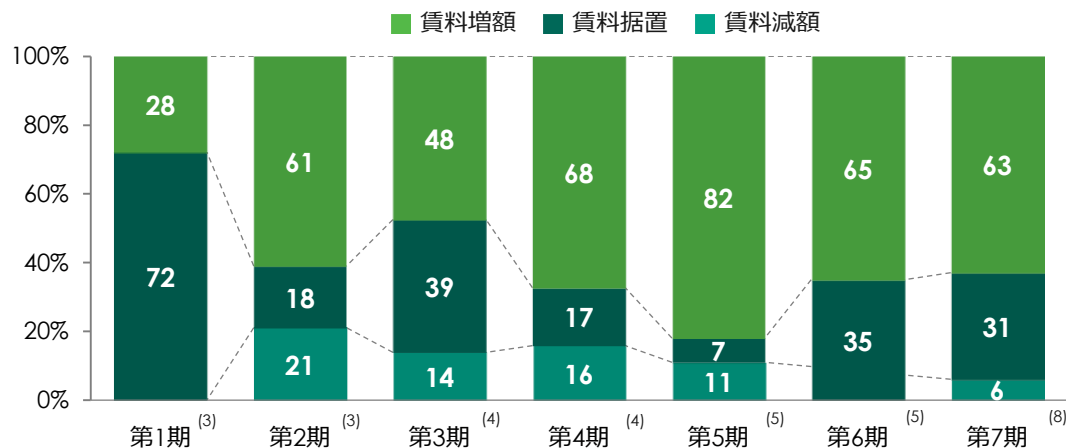
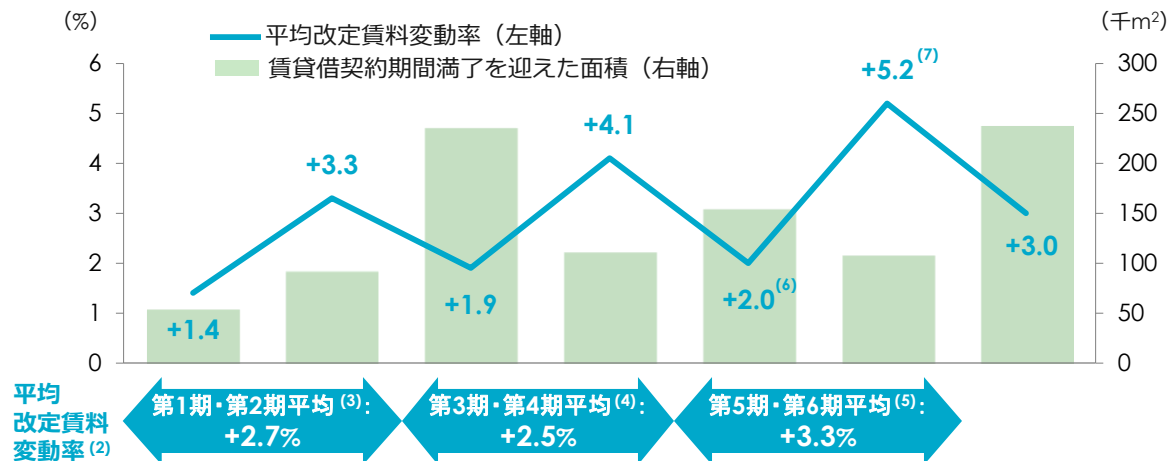
平均賃貸借残存期間⁽⁴⁾

4.2年

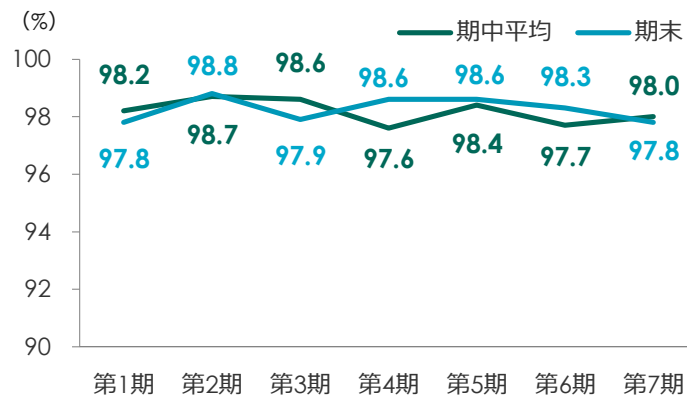
1. 2016年5月末日現在において賃貸借期間が開始しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています
2. 短期(契約期間1年未満)の賃貸借契約、事務所及び店舗部分の契約を含みます
3. 賃貸面積ベースで算出しています
4. 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています
5. テナント名は略称を使用しています

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

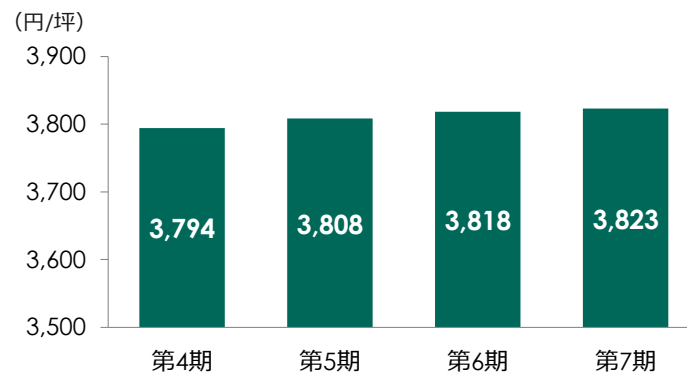
賃料改定状況の推移⁽¹⁾



稼働率の推移



賃料単価の推移⁽⁹⁾



- 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
- 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
- 2013年12月末日時点
- 2014年12月末日時点
- 2015年12月末日時点

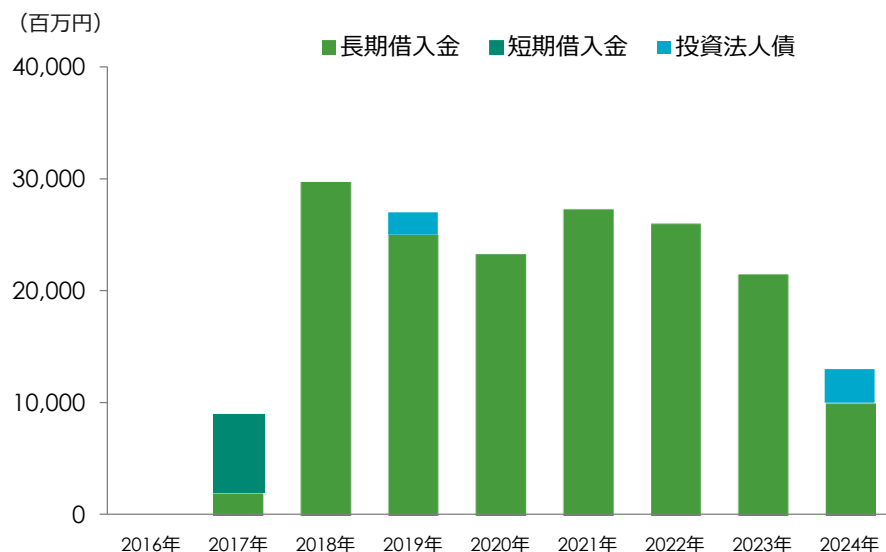
- 契約期間中に増額改定を行った約6,900m²分を含みます
- 契約期間中に増額改定を行った約2,300m²分を含みます
- 2016年6月末日現在
- 賃料単価は第4期末に保有していた29物件について、各期の賃貸事業収入を賃貸面積の合計（月次で計算）により除したものです。第4期は期中に取得した5物件を期初より保有していたものとして算出しています

④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

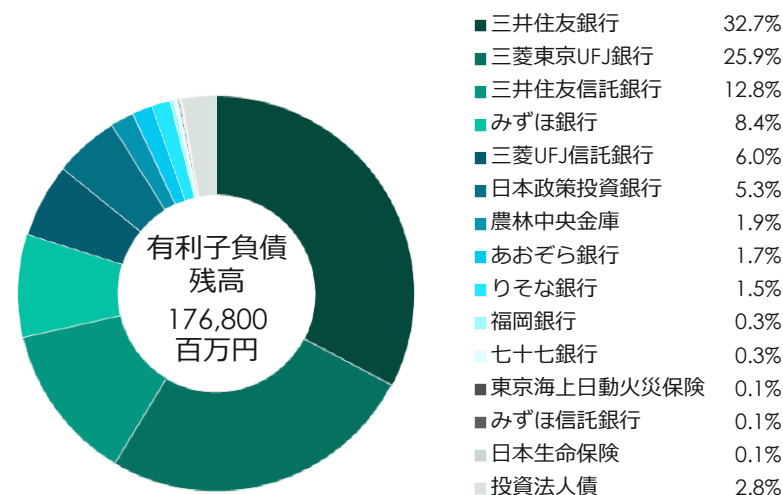
財務ハイライト

長期負債比率	固定金利負債比率	平均借入コスト ⁽²⁾	平均負債残存年数 ⁽³⁾
96.0%	95.5%	1.1%	4.4年
LTV ⁽⁴⁾	借入余力 ⁽⁵⁾	取引金融機関数	格付 (JCR)
38.5%	約1,000億円	14社	AA (安定的)

返済期限の分散状況



有利子負債の分散状況



1. 2016年5月末日現在
2. 借入金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、借入れ残高をベースに加重平均して算出しています
3. 平均借入残存年数は、借入残高ベースで加重平均することにより算出しています
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 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

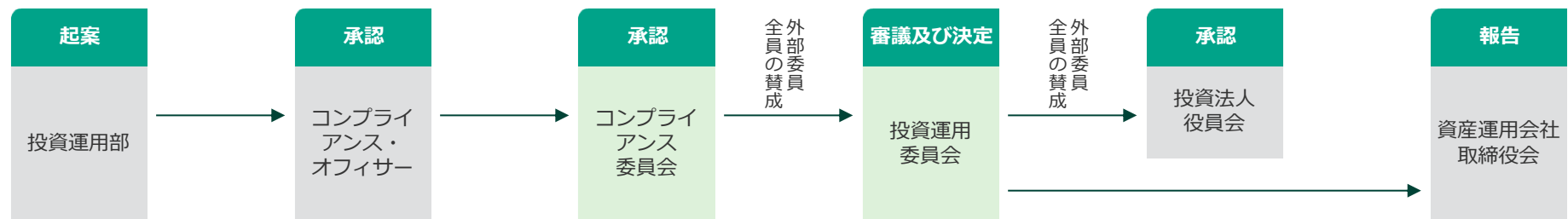
■ プロロジス・グループによるセიმボート出資⁽¹⁾

発行済投資口数の約15%を継続的に保有

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

期中報酬		取得・譲渡報酬	
期中運用報酬Ⅰ	期中運用報酬Ⅱ	取得報酬	譲渡報酬
$\text{NOI} \times 7.5\% \text{ (上限料率)}$	$\text{当期純利益 (期中運用報酬Ⅱ等控除前)} \times 6\% \text{ (上限料率)}$	$\text{取得価格} \times 1.0\% \text{ (上限料率)}$ (利害関係者からの取得に係る料率は0.5% (上限料率))	$\text{譲渡価格} \times 0.5\% \text{ (上限料率)}$ (利害関係者に対する譲渡に係る料率は0.25% (上限料率)) 譲渡損を計上する場合、譲渡報酬は支払われない

■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー



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

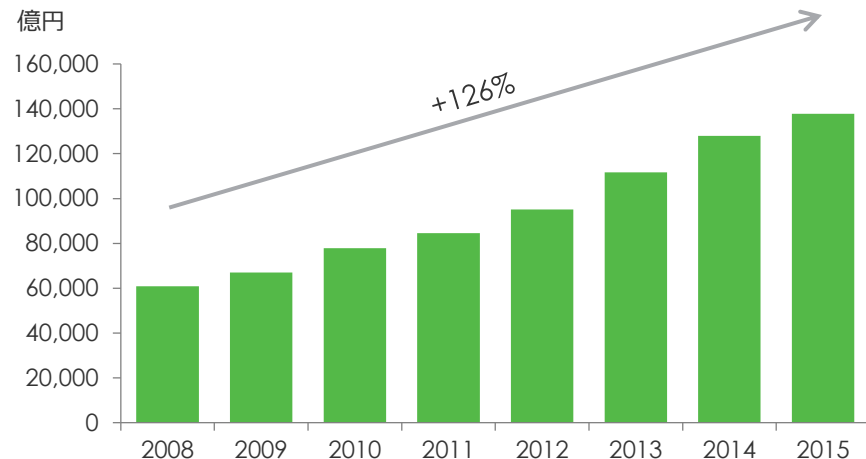


V. 物流不動産マーケットの概況

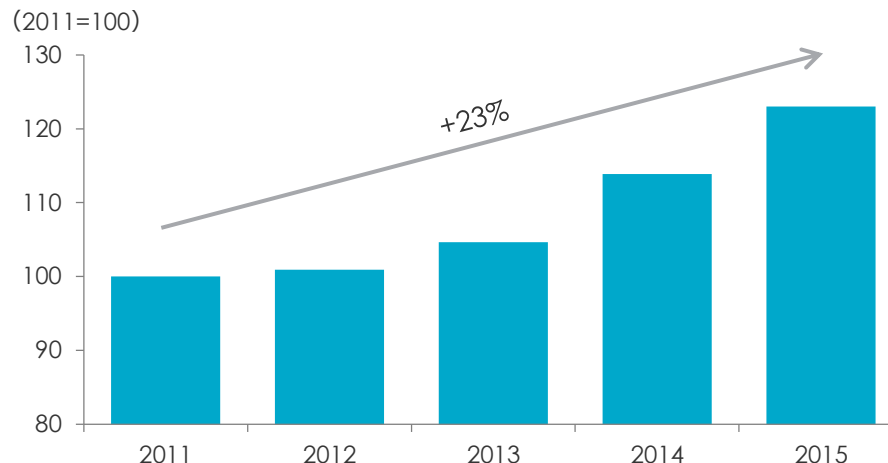
V. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の需要を牽引するドライバー

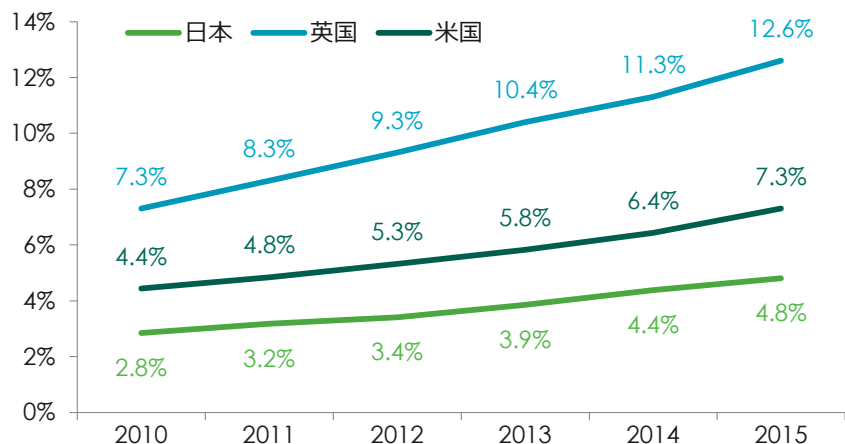
電子商取引市場規模の推移



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

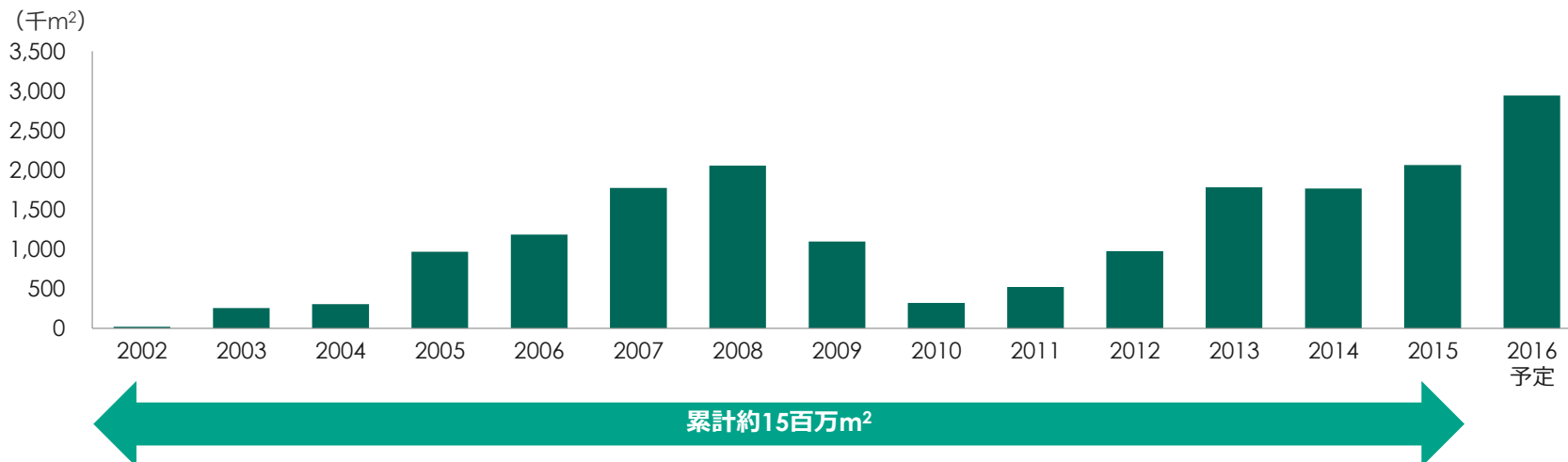
出所： シービーアールイー株式会社、経済産業省、国土交通省、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

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

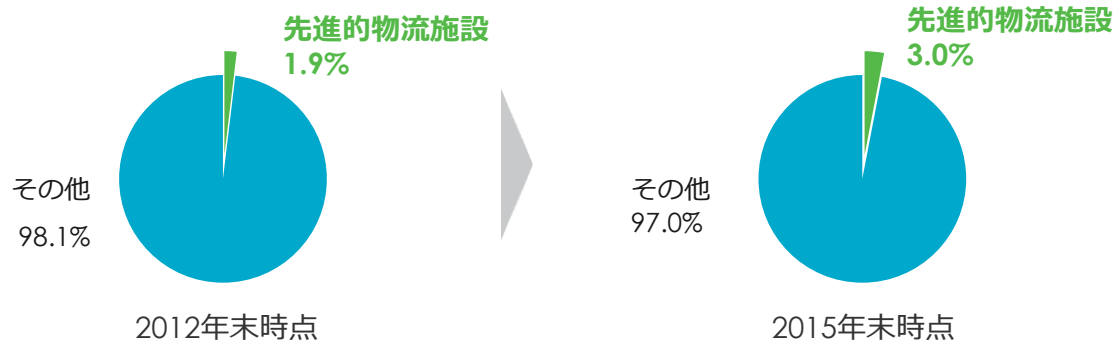
V. 物流不動産マーケットの概況

先進的物流施設の供給動向とストック

全国における賃貸用先進的物流施設の供給動向⁽²⁾



先進的物流施設のストック

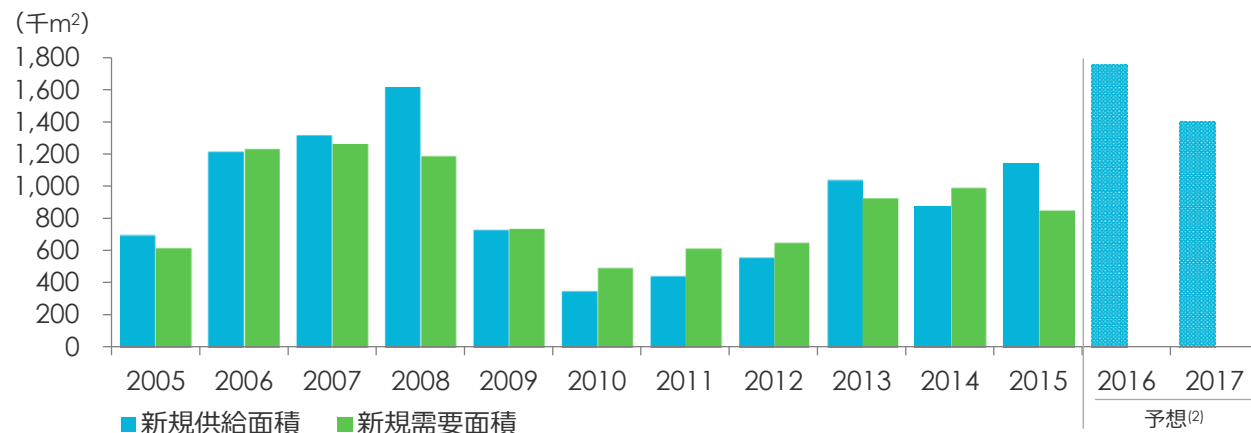


- 賃貸用大型・先進的物流施設の2015年末までの供給量は約15百万m²
- これらのストックは全倉庫床面積の約3%で、欧米の先進諸国の割合に比べ低い

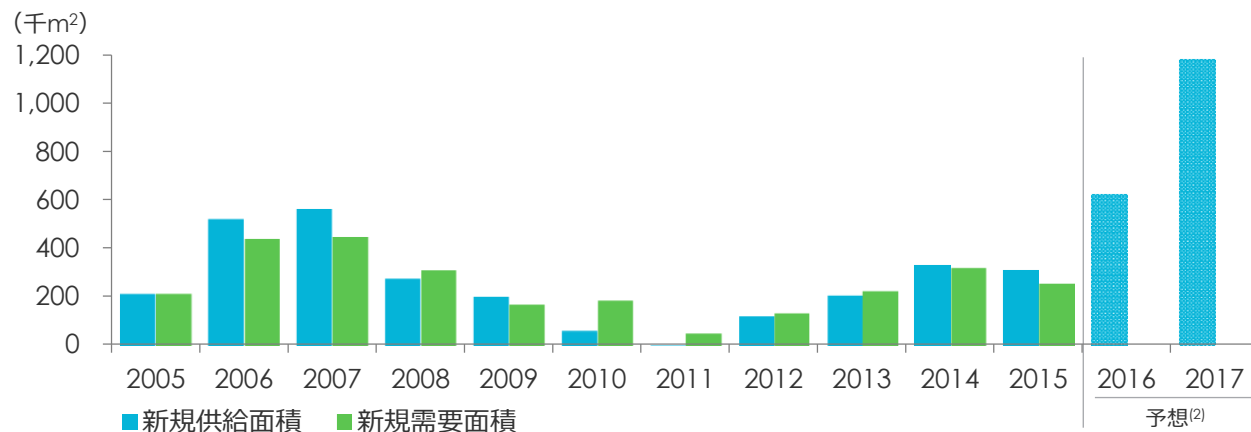
1. シービーアールイー株式会社のデータを基にプロロジスにて作成。2016年5月末日現在。先進的物流施設シェアは、2015年3月時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」と、2015年12月時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合をプロロジスで集計したものとしております
 2. 延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5 t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）を対象としています

V. 物流不動産マーケットの概況 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m²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m²で全ストックの約20%

近畿圏

- 2015年までに約2.8百万m²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m²で全ストックの約40%

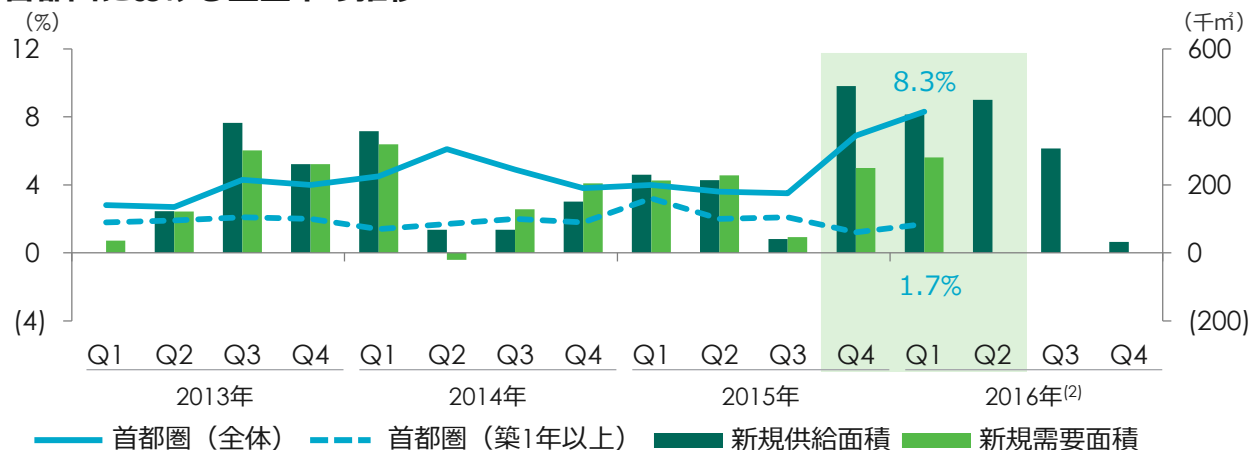
出所： シービーアールイー株式会社
2016年3月末日時点

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（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）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

V. 物流不動産マーケットの概況

大型マルチテナント型物流施設の需給と空室率の状況

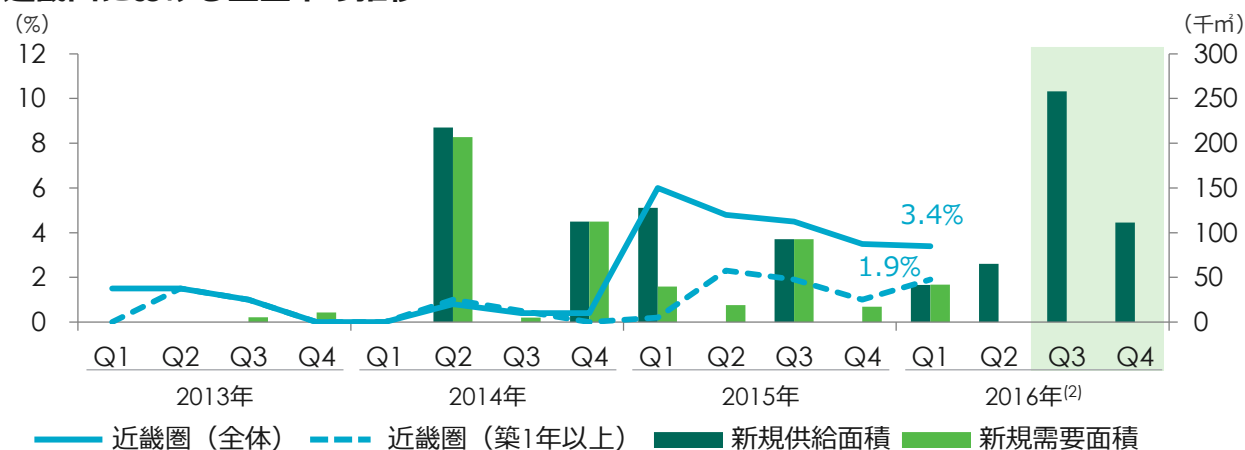
首都圏における空室率の推移⁽¹⁾



首都圏

- 2015年第4四半期以降、2016年第2四半期まで、約135万㎡の新規供給見込み
- 2016年完成物件は既に60%以上が内定済み
- 2016年3月末時点の空室率：8.3%（築1年以上物件は1.7%）
- 2016年末に向けて空室率は低下の見通し

近畿圏における空室率の推移⁽¹⁾



近畿圏

- 2016年3月末時点の空室率：3.4%（築1年以上物件は1.9%）
- 2016年末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年のQ2, Q3, Q4は予想値



VI. 成長戰略

VI. 成長戦略

1. 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

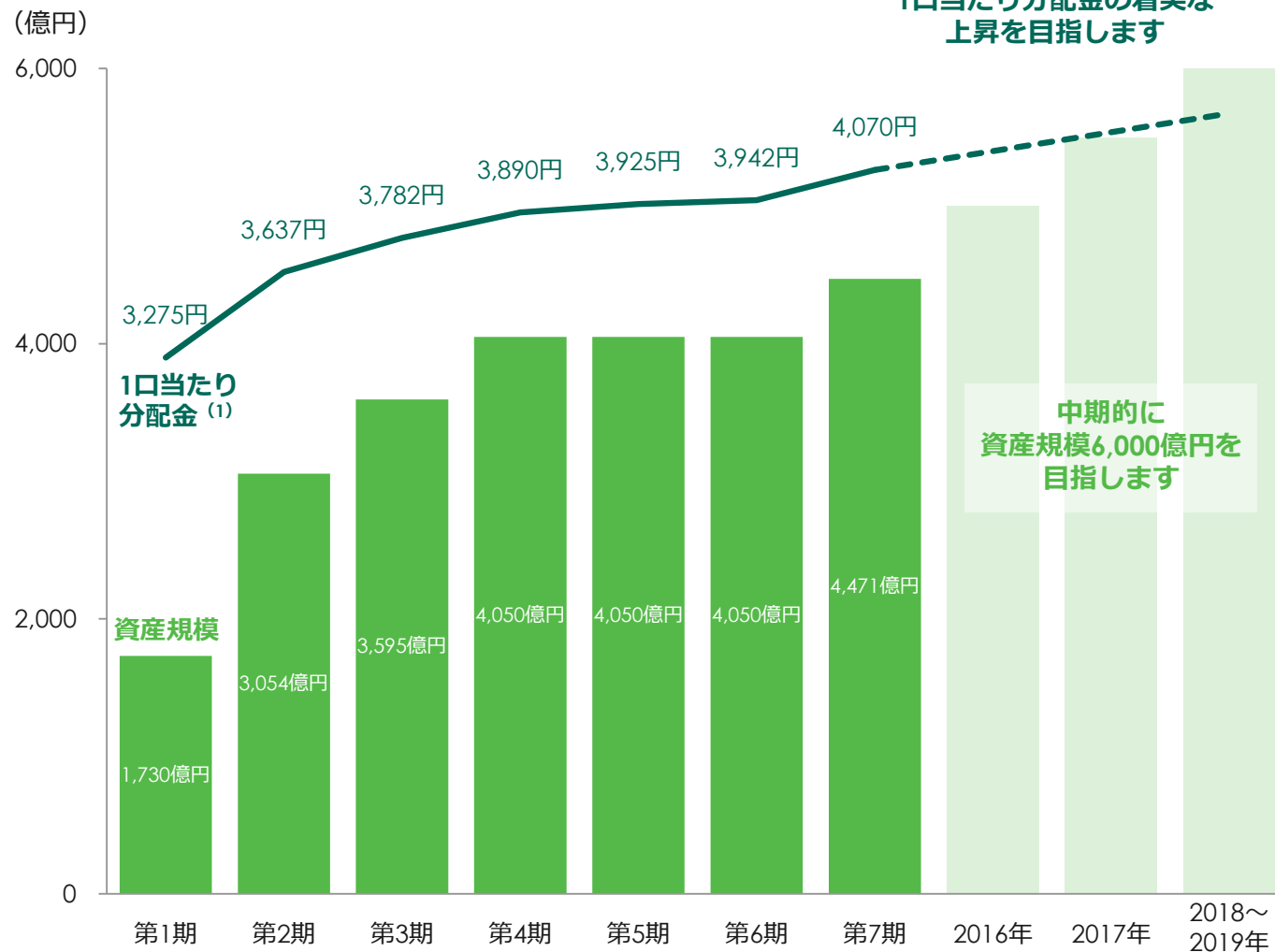
内部成長戦略

- 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改訂
- 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

VI. 成長戦略

2. まとめ

■ Aクラス物流施設のみからなる4,471億円のポートフォリオを安定運用

- ・ 平均NOI利回り5.5%、平均築年6.5年、ポートフォリオPML値は1.3%

■ 1口当たり分配金、1口当たりNAVは着実に向上

- ・ 上場以来3年半で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は24.3%、1口あたりNAVは68.1%上昇

■ 引き続き充実したスポンサー・パイプライン

- ・ 優先交渉権付与物件と開発中・計画中物件の合計で、13物件1,900億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7期連続の平均賃料増額改定を実現
- ・ 平均賃料増額改定率は第7期・第8期も+2%以上を見込む

■ 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

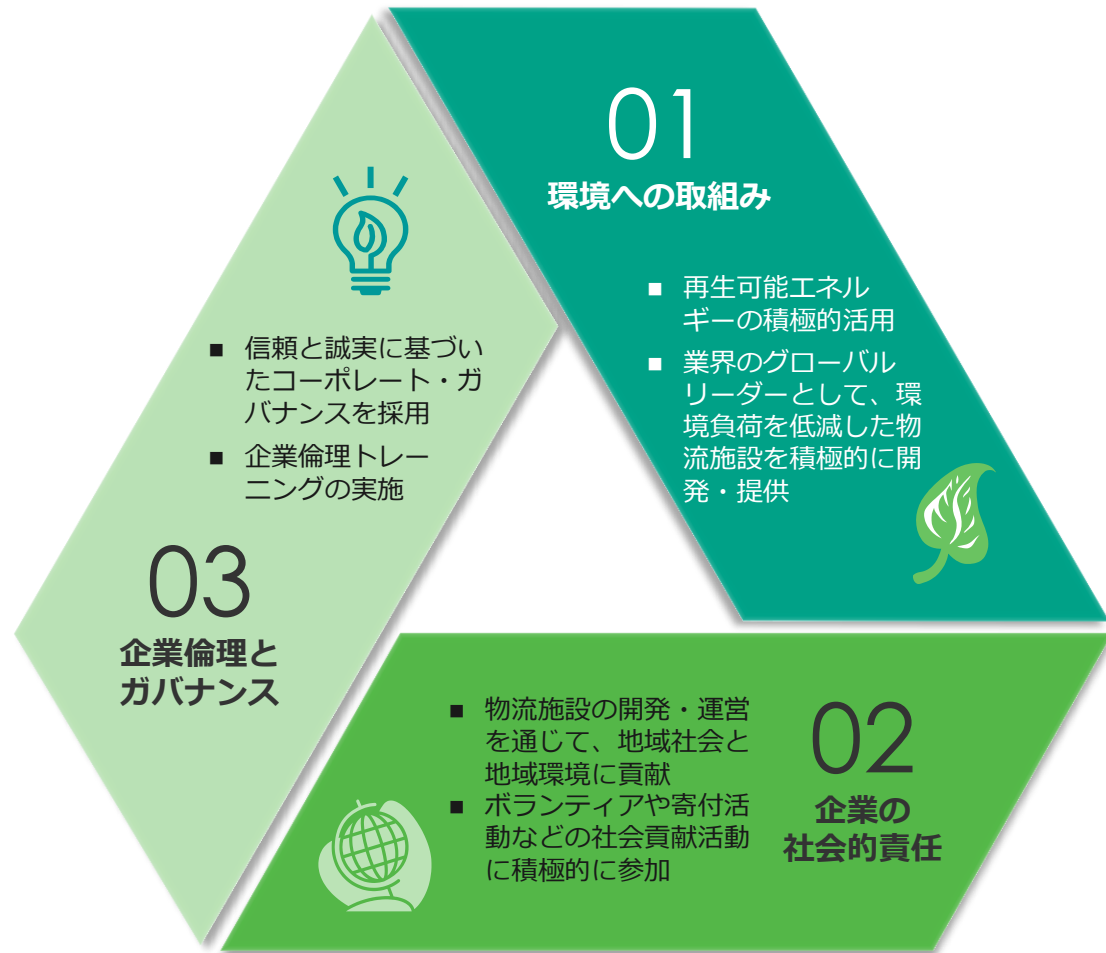




VII. 企業としての責任への取組み

VII. 企業としての責任への取り組み

プロロジス・グループの企業としての責任への取り組み



Ⅶ. 企業としての責任への取組み

環境への取組み～太陽光発電システムの導入

2009年 プロロジスの日本初となる太陽光発電システムを「プロロジスパーク座間1」に導入

2013-2016年 プロロジス・グループでは日本全国22施設で太陽光発電システムを導入

合計発電出力：26.3MW（2016年6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

VII. 企業としての責任への取組み 環境への取組みに対する評価

GRESB調査にて最高位の「Green Star」の評価を取得



GRESBが実施した2015年ベンチマーク調査

- 世界全体で707（うちアジア地域から104）の不動産会社・REITや不動産私募ファンドが参加
- 日本プロロジスリート投資法人：世界全体で81位、アジア全域で12位、アジア物流不動産セクター全体で2位

GRESBとは

- 2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク

Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexへの組入れ



2015年の構成銘柄見直し結果

- S&P Global Broad Market Indexのうち浮動株調整後時価総額の大きいアジア・太平洋地域の600社を対象として調査。構成銘柄145銘柄が選定された（2015年9月21日より組入れ）
- 日本プロロジスリート投資法人はJ-REITとして唯一組入れられている

Dow Jones Sustainability Indexとは

- サステナビリティに配慮した事業が長期的な投資家の価値に繋がるとの考えからポートフォリオ構築の際にサステナビリティに対する意識を反映したい投資家向けのベンチマーク

DBJ Green Building



DBJ Green Building認証の取得

- DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度
- 認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階

BELS・CASBEE・DBJ Green Building 取得物件

プロロジスパーク座間1はJ-REITとして初めてBELS最高評価の「★★★★★」を取得



- プロロジスパーク座間1
- BELS：2015年3月30日 評価ランク ★★★★★
 - CASBEE：新築Sランク
 - DBJ Green Building：five stars



- プロロジスパーク座間2
- BELS：2015年3月30日 評価ランク ★★★★★
 - CASBEE：新築Sランク
 - DBJ Green Building：five stars



- プロロジスパーク春日井
- BELS：2015年2月25日 評価ランク ★★★★★
 - CASBEE：新築Sランク



- プロロジスパーク市川1
- BELS：2015年2月25日 評価ランク ★★★★★
 - CASBEE：新築Sランク
 - DBJ Green Building：five stars

Ⅶ. 企業としての責任への取組み

企業の社会的責任

企業としての責任

- 全世界におけるCSR活動の実施
 - Impact Day（全世界一斉ボランティアデー）の実施
 - 施設を開発する地域を中心に企業市民として地域貢献活動に従事
- 社会科見学や中学生職場体験などの受け入れ
- 物流業界への貢献活動
 - 日本で唯一の物流専門博物館である「物流博物館」向けのボランティア活動を実施
 - 物流業界を担う人材育成のため、早稲田大学において寄附講座を開講
- カスタマー及び近隣の皆様を対象に、ファミリーイベントを開催



Impact Day 2016
(植樹・植栽・伐採－埼玉県北本市)



「物流博物館」向けボランティア活動
(来館者用手作りキット制作)



中学生職場体験
(プロロジスパーク市川1)



ファミリーフェスタ開催
(プロロジスパーク座間1・2)



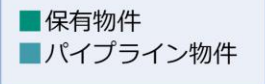
VIII. Appendix

資産の部	第6期末（千円）	第7期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	19,648,024	17,394,480
信託現金及び信託預金	3,331,121	3,302,017
営業未収入金	371,612	387,375
前払費用	242,193	311,309
繰延税金資産	24	10
未収消費税等	-	2,127,110
その他	30	116
流動資産合計	23,593,006	23,522,421
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	7,040,148	6,949,687
構築物	197,123	187,837
工具、器具及び備品	4,004	3,752
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	211,485,434	238,489,524
信託構築物	3,680,400	4,388,976
信託機械及び装置	10,673	10,342
信託工具、器具及び備品	327,040	357,591
信託その他	13	8
信託土地	168,427,926	180,810,277
信託建設仮勘定	-	5,071
有形固定資産合計	395,006,969	435,037,275
無形固定資産		
信託その他	3,636	3,718
無形固定資産合計	3,636	3,718
投資その他の資産		
長期前払費用	734,904	900,333
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	745,304	910,733
固定資産合計	395,755,910	435,951,727
III 繰延資産		
創立費	31,222	23,077
投資法人債発行費	23,744	21,834
繰延資産合計	54,966	44,911
資産合計	419,403,883	459,519,060

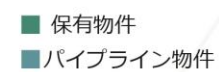
負債の部	第6期末（千円）	第7期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	1,215,677	856,555
短期借入金	-	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	23,300,000	-
未払金	260,081	431,428
未払費用	1,357,709	1,426,504
未払消費税等	269,146	-
未払法人税等	715	499
前受金	2,416,256	2,609,893
その他	83,648	505,030
流動負債合計	28,903,236	12,829,913
II 固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	133,900,000	164,800,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	10,445,198	11,403,825
その他	732	1,066
固定負債合計	149,593,703	181,452,665
負債合計	178,496,940	194,282,579
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	238,527,550	263,424,563
出資総額控除額	△3,608,828	△4,444,780
出資総額	234,918,722	258,979,782
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,988,220	6,256,697
剰余金合計	5,988,220	6,256,697
投資主資本合計	240,906,942	265,236,480
純資産合計	240,906,942	265,236,480
負債純資産合計	419,403,883	459,519,060

	第6期（千円）	第7期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	13,181,769	13,849,474
その他賃貸事業収入	1,151,196	1,017,058
営業収益合計	14,332,966	14,866,532
営業費用		
賃貸事業費用	6,075,774	6,189,427
資産運用報酬	1,221,716	1,284,792
資産保管・一般事務委託報酬	35,796	37,091
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	35,755	46,633
営業費用合計	7,388,843	7,577,744
営業利益	6,944,123	7,288,788
営業外収益		
受取利息	1,907	2,101
固定資産税等還付金	4,403	-
固定資産受贈益	-	7,013
営業外収益合計	6,311	9,115
営業外費用		
支払利息	791,888	783,235
投資法人債利息	17,235	17,424
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,910	1,910
融資関連費用	143,017	147,622
投資口交付費	-	27,098
投資口公開関連費用	-	77,129
その他	28	81
営業外費用合計	962,224	1,062,647
経常利益	5,988,210	6,235,256
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	5,988,210	6,255,976
法人税、住民税及び事業税	1,103	821
法人税等調整額	0	13
法人税等合計	1,104	835
当期純利益	5,987,106	6,255,141
前期繰越利益	1,114	1,556
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,988,220	6,256,697

首都圏における保有物件とパイプライン物件



近畿圏における保有物件とパイプライン物件



VIII. Appendix ポートフォリオ一覧

	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	投資 比率	築年数 (年)	鑑定NOI 利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI 利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率	PML値	施工者
第1期取得 資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	40,100	125,014	7.6%	7.6	5.3%	4.9%	94.9%	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	31,700	113,471	6.2%	7.0	5.3%	5.5%	99.8%	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	30,900	144,897	5.7%	5.0	6.0%	6.1%	95.3%	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	29,100	130,553	5.6%	9.1	5.6%	5.8%	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	15,100	74,925	3.0%	8.3	5.6%	5.3%	96.8%	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	15,800	91,746	2.8%	8.4	6.8%	6.7%	97.6%	3.9%	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	7,730	42,751	1.5%	7.0	6.2%	5.9%	77.8%	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	5,580	39,098	1.2%	7.2	5.8%	6.1%	100.0%	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	13,200	57,234	2.6%	5.8	5.6%	5.7%	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	4,940	19,898	1.0%	4.4	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	3,480	21,778	0.7%	3.9	6.0%	6.2%	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	4,310	28,765	0.9%	4.4	6.1%	5.8%	100.0%	0.6%	大林組
第1期取得資産合計 / 平均				173,020	201,940	-	38.7%	7.1	-	-	-	-	-
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	33,900	73,325	6.6%	10.7	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	26,100	95,121	4.9%	3.8	5.6%	5.2%	94.6%	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	13,000	56,556	2.5%	11.5	5.6%	5.7%	100.0%	4.3%	鴻池組
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	9,500	62,058	1.9%	11.3	6.2%	6.6%	95.3%	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	5,390	32,230	1.1%	9.1	6.1%	6.3%	100.0%	3.9%	銭高組
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	20,100	91,446	3.9%	10.8	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	21,300	91,369	4.3%	9.2	5.3%	5.1%	93.2%	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	22,500	91,529	4.5%	2.9	5.2%	5.3%	100.0%	1.1%	清水建設
第2期取得資産合計 / 平均				132,430	151,790	-	29.6%	8.2	-	-	-	-	-
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	15,400	31,022	3.0%	9.0	4.7%	5.1%	97.6%	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	15,700	63,973	3.1%	8.1	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	23,400	106,135	4.7%	4.1	5.4%	5.7%	100.0%	2.7%	前田建設工業
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	6,410	40,520	1.3%	7.7	6.5%	6.6%	100.0%	3.2%	西松建設
	第3期取得資産合計 / 平均				54,070	60,910	-	12.1%	6.7	-	-	-	-
第4期取得 資産	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	8,820	42,005	1.8%	2.3	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	9,180	32,500	1.8%	6.2	5.2%	5.4%	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	14,100	75,493	3.0%	2.5	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	9,850	39,527	2.0%	2.7	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	7,020	32,511	1.4%	2.5	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	48,970	-	10.2%	3.2	-	-	-	-
第7期取得 資産	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	12,900	69,432	2.8%	2.2	5.2%	5.0%	98.3%	3.6%	大成建設株式会社
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,130	37,165	1.6%	1.6	5.1%	5.4%	100.0%	4.5%	西松建設株式会社
	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	18,000	78,087	3.9%	1.4	5.0%	3.9%	96.4%	3.5%	株式会社フジタ
	B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	4,980	26,353	1.1%	0.7	5.8%	5.8%	100.0%	1.4%	西松建設株式会社
	第7期取得資産合計 / 平均				42,140	43,010	-	9.4%	1.6	-	-	-	-
合計 / 平均				447,190	506,620	2,158,501	100.0%	6.5	5.5%	5.5%	97.8%	1.3% ⁽⁴⁾	

1. 2016年5月末日現在

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

3. 第7期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています

4. プロロジスパーク座間2の共用棟、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

VIII. Appendix 鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末						第6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) ⁽¹⁾	直接還元 利回り (%) ⁽¹⁾
				第6期末との差		第6期末との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	40,100	1,600	4.3	-0.1	33,028	7,071	38,500	4.4
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	31,700	1,500	4.6	-0.2	26,787	4,912	30,200	4.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	30,900	800	4.9	-0.1	24,327	6,572	30,100	5.0
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	29,100	1,000	4.8	-0.1	23,898	5,201	28,100	4.9
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,100	100	4.9	-0.1	12,841	2,258	15,000	5.0
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	15,800	300	5.3	-0.1	11,890	3,909	15,500	5.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,730	130	5.0	-0.1	6,176	1,553	7,600	5.1
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,580	30	5.5	-0.1	5,053	526	5,550	5.6
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	13,200	300	4.8	-0.1	10,951	2,248	12,900	4.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,940	100	5.0	-0.1	4,319	620	4,840	5.1
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,480	70	5.2	-0.1	2,940	539	3,410	5.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,310	90	5.2	-0.1	3,714	595	4,220	5.3
第1期取得資産合計		173,020	201,940	6,020	-	-	165,930	36,009	195,920	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	33,900	1,900	4.1	-0.2	29,096	4,803	32,000	4.3
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	26,100	1,900	4.6	-0.2	21,214	4,885	24,200	4.8
M-11	プロロジスパーク船橋5	11,000	13,000	300	4.5	-0.2	10,780	2,219	12,700	4.7
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,500	270	5.3	-0.1	8,077	1,422	9,230	5.4
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,390	220	5.3	-0.1	4,622	767	5,170	5.4
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,100	400	4.7	-0.1	17,381	2,718	19,700	4.8
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,300	400	4.7	-0.1	18,650	2,649	20,900	4.8
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	22,500	500	4.6	-0.1	19,373	3,126	22,000	4.7
第2期取得資産合計		132,430	151,790	5,890	-	-	129,198	22,591	145,900	-
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	15,400	700	4.1	-0.2	13,436	1,963	14,700	4.3
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	15,700	700	4.6	-0.2	13,399	2,300	15,000	4.8
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	23,400	500	4.8	-0.1	20,338	3,061	22,900	4.9
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,410	260	5.6	-0.1	5,385	1,024	6,150	5.7
第3期取得資産合計		54,070	60,910	2,160	-	-	52,560	8,349	58,750	-
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,820	180	5.0	-0.1	8,011	808	8,640	5.1
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	9,180	500	4.7	-0.2	8,184	995	8,680	4.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,100	200	4.9	-0.1	13,412	687	13,900	5.0
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,850	200	4.6	-0.1	8,972	877	9,650	4.7
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,020	140	5.0	-0.1	6,296	723	6,880	5.1
第4期取得資産合計		45,530	48,970	1,220	-	-	44,878	4,091	47,750	-
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	12,900	300	5.0	-0.1	12,691	208	12,600	5.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,130	10	5.0	-0.1	7,160	-30	7,120	5.1
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,000	400	4.7	-0.1	17,758	241	17,600	4.8
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	4,980	160	5.6	-0.1	4,857	122	4,820	5.7
第7期取得資産合計		42,140	43,010	870	-	-	42,468	541	42,140	-
ポートフォリオ合計		447,190	506,620	16,160	-	-	435,035	71,584	490,460	-

1. 2015年11月末時点。但し、M-21、M-22及びB-10は2015年9月末日時点のものを記載しています

VIII. Appendix 有利子負債明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 ⁽²⁾	摘要
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	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% ⁽⁴⁾	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% ⁽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	0.81010% ⁽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	1.01950% ⁽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	1.34550% ⁽⁴⁾	2013年 10月1日	2021年 10月1日	
長期 借入金	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	
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	0.930%	2014年 11月27日	2024年 11月27日	
合計		176,800	-	-	-	

1. 2016年5月31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

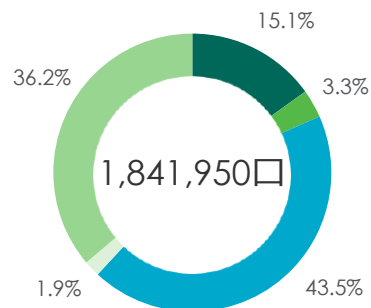
2. 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

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

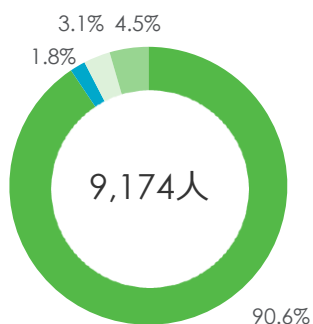
VIII. Appendix 投資主の状況

所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ 277,990口
 ■ 金融機関（証券会社を含む） 801,875口
 ■ 外国法人等 666,624口
 ■ 個人・その他 60,709口
 ■ その他の法人 34,752口

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他 8,316人
 ■ 金融機関（証券会社を含む） 164人
 ■ その他の法人 283人
 ■ 外国法人等 411人

主要投資主

順位	名称	所有 投資口数	発行済 投資口数 に対する割合 ⁽²⁾
1	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	275,990	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）	271,614	14.74%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	132,075	7.17%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	127,477	6.92%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	67,927	3.68%
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	63,481	3.44%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	42,630	2.31%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	42,410	2.30%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	37,275	2.02%
10	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	26,431	1.43%
合計		1,087,310	59.03%

1. 2016年5月末日現在
 2. 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています

VIII. Appendix 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～

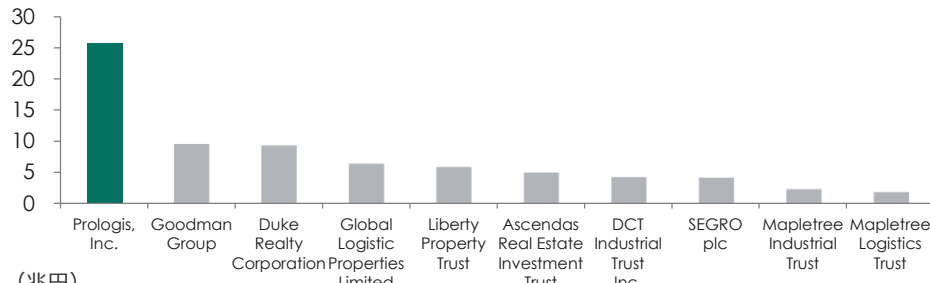
- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（創業30年超、本社サンフランシスコ）
- 世界20ヶ国で約6,200万m²、約3,380棟の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる約5,200社の企業に物流施設を賃貸

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～

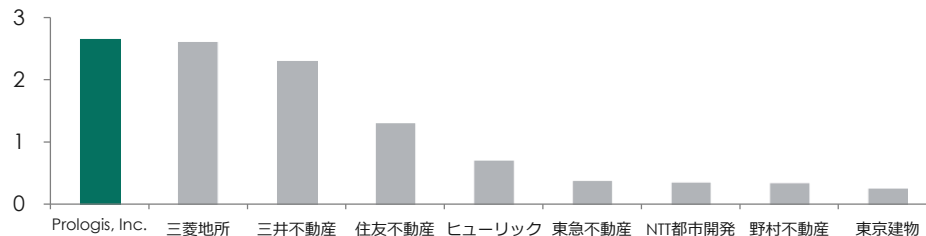
- 2002年から2016年5月末日までの間に全国で81物件、約485万m²⁽¹⁾の物流施設を開発
- 日本における先進的大型物流施設の開発シェアは約30%（第1位）
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

時価総額比較 (2)

(十億米ドル)



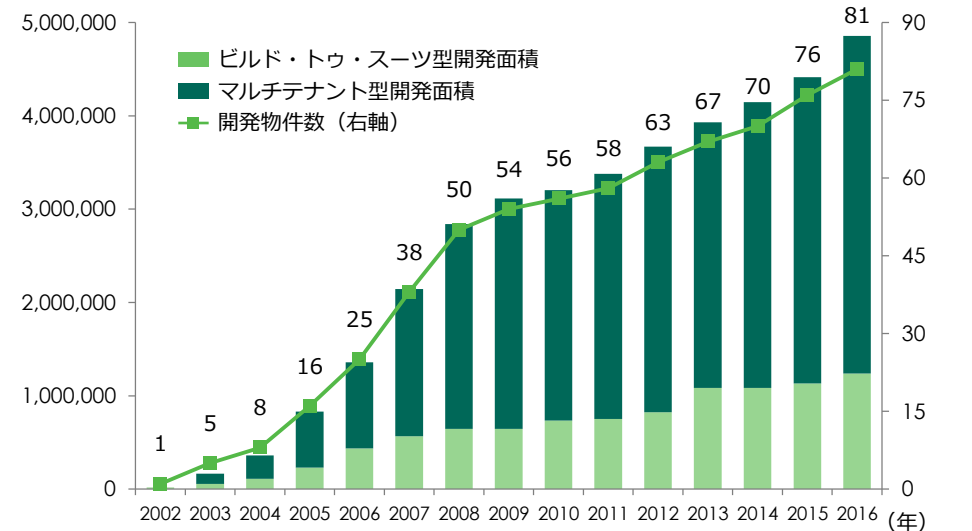
(兆円)



10年を超える開発実績

(m²)

(物件数)



1. 2016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（売却済物件を含む。）の物件数及び延床面積の合計です

2. 時価総額は2016年6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6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＝102.91円）によります

VIII. Appendix Prologis, Inc. について

概要

上場市場	ニューヨーク証券取引所 (NYSE : PLD)
本社所在地	本社 : Pier 1, Bay 1, San Francisco, California 94111, U.S.A. 業務本部 : 4545 Airport Way, Denver, Colorado 80239, U.S.A.
業務内容	物流施設 (倉庫・物流センター) の所有、運営及び開発
従業員数 ⁽²⁾	約1,500名
総所有資産額 ⁽²⁾	31,376百万米ドル
運営施設数	3,380棟 (20ヶ国)
運営延床面積 ⁽²⁾	約6,200万㎡ (約1,876万坪)
取引先数 ⁽²⁾	約5,200社
総所有・運営資産額 ⁽²⁾	62,600百万米ドル
格付け	Baa1 (Moody's) BBB+ (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	2016/3 ⁽⁴⁾
売上高	1,750	1,760	2,197	606
対前年比	△10.7%	0.6%	24.8%	31.0%
EBITDA	1,384	1,630	1,936	549
EBITDAマージン	79.1%	92.6%	88.1%	90.6%
営業利益	304	319	380	129
営業利益率	17.4%	18.1%	17.3%	21.3%
純利益	315	622	862	208
純利益率	18.0%	35.3%	43.7%	34.3%
FFO	813	953	1,181	330
AFFO ⁽³⁾	581	903	1,288	346

貸借対照表

(単位 : 百万米ドル)	2013/12	2014/12	2015/12	2016/3 ⁽⁴⁾
不動産	18,255	19,399	24,247	24,204
現金・現金同等物	491	350	264	369
有利子負債	9,011	9,337	11,627	11,687
純資産	14,176	15,183	18,420	18,341
総資産	24,572	25,775	31,395	31,376
LTV	36.7%	36.2%	37.0%	37.2%

1. 2016年3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づいた調整後FFOの値を記載しています
4. 2016年1月から3月までの3ヶ月間の実額を記載しています
5. 出所はPrologis, Inc.

VIII. Appendix Aクラス物流施設について

本投資法人が考えるAクラス物流施設

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

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



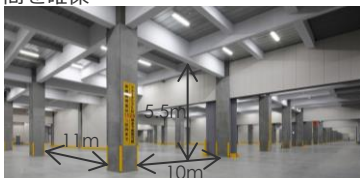
■ 車路及びトラックバース

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



防災対策工事の推進

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



省エネルギー対策の推進

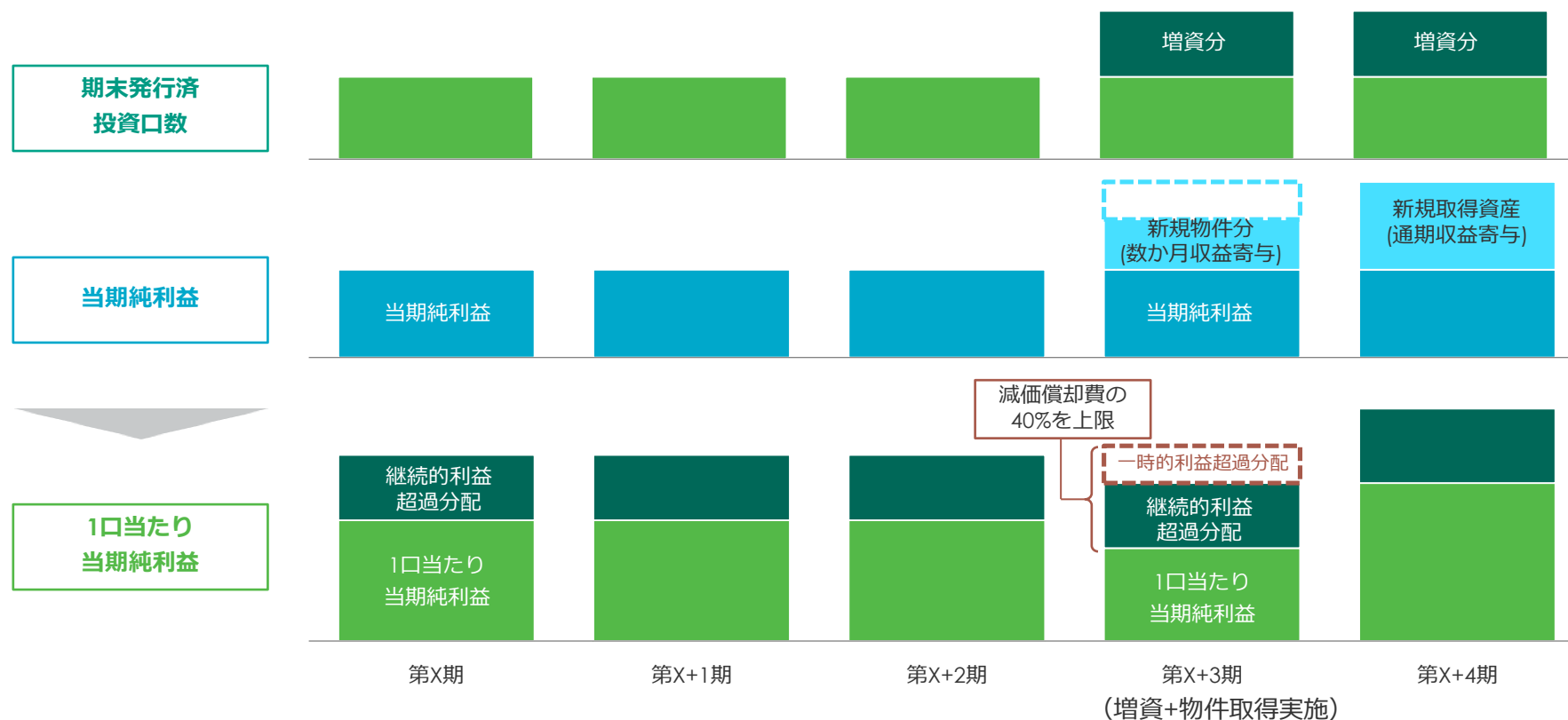
- 館内照明器具を段階的にLED化
- 節電と共に温室効果ガス排出量削減を実現



VIII. Appendix 一時的利益超過分配について

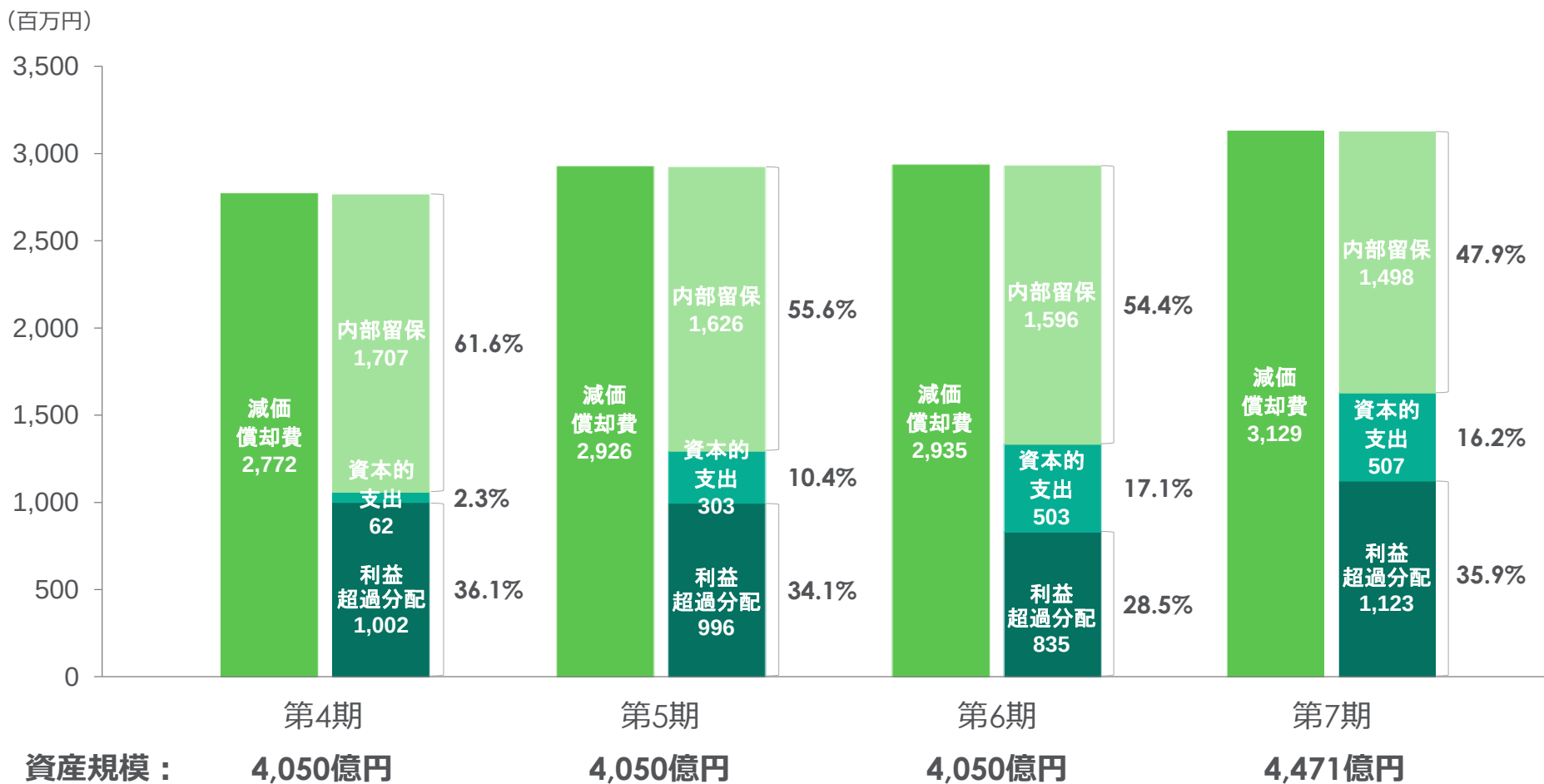
- 本投資法人が実施する**継続的利益超過分配**の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します
- 新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、**一時的利益超過分配**として、分配することができるものとします

一時的利益超過分配（1口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図）



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

過去の利益超過分配と資本的支出の比較



本投資法人は、健全な財務の安定性を維持しつつ、減価償却費の一定の範囲内で利益超過分配を実施しています



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)