



プロロジスパークつくば1-A
プロロジスパークつくば1-B

日本プロロジスリート投資法人 個人投資家向け オンライン説明会

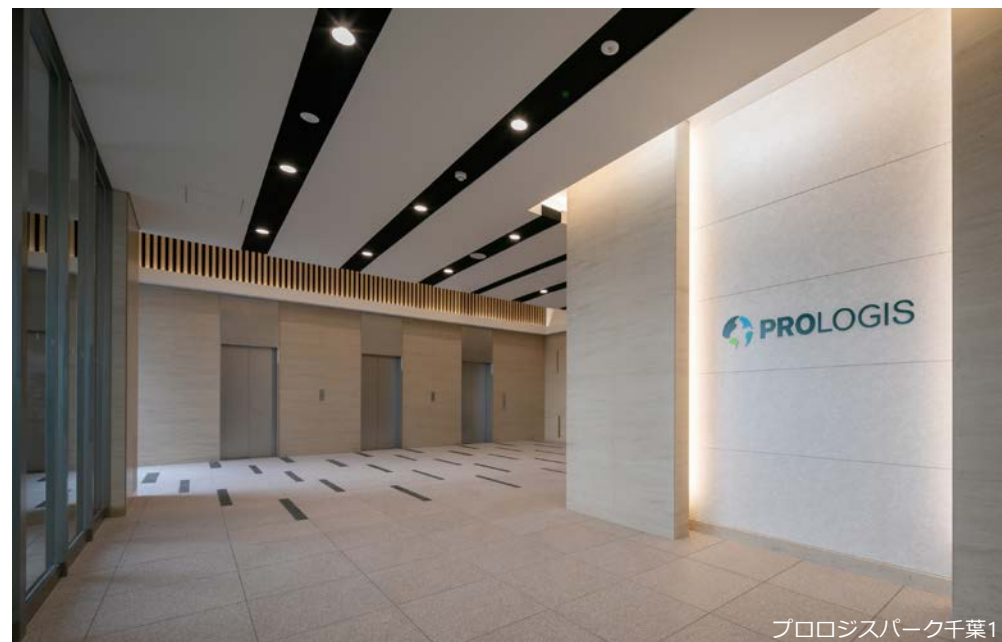
プロロジス・リート・マネジメント株式会社

2020年9月8日

Table of Contents

目次

I	第15期（2020年5月期） 決算ハイライト	2
II	物流不動産マーケットの動向	14
III	Appendix	18



プロロジスパーク千葉1

- 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。
- 2020年7月22日時点で、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- 本資料において、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。

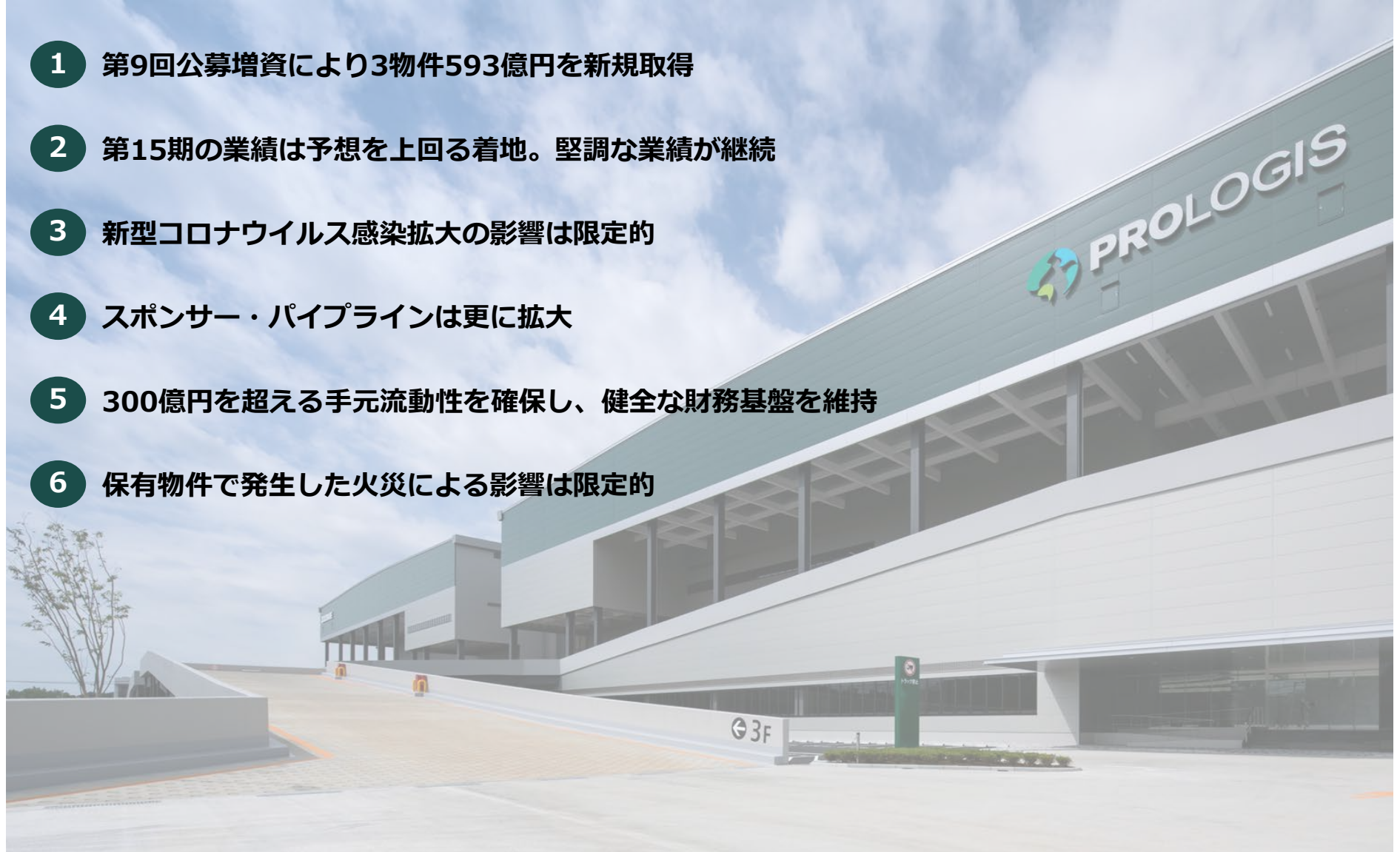


第15期（2020年5月期）決算ハイライト

Section I

第15期運用ハイライト

- 1 第9回公募増資により3物件593億円を新規取得
- 2 第15期の業績は予想を上回る着地。堅調な業績が継続
- 3 新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的
- 4 スポンサー・パイプラインは更に拡大
- 5 300億円を超える手元流動性を確保し、健全な財務基盤を維持
- 6 保有物件で発生した火災による影響は限定的



①第9回公募増資により3物件593億円を新規取得

I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

上場（2013年2月）後7年で資産規模7,000億円⁽¹⁾、時価総額7,000億円を達成

オファリング概要

- オファリング形態 : グローバル・オファリング
(Reg S + U.S.144A)
- 条件決定日 : 2020年1月27日（月）
- 発行価格 : 292,824円
- オファリング総額 : 約341億円（OA含む）
- ディスカウント率 : 2.0%

取得資産の概要

取得価格の合計

593億円

平均NOI利回り⁽²⁾

4.5%

平均築年数⁽³⁾

0.4年

平均賃貸借残存期間⁽⁴⁾

7.1年

プロロジスパーク千葉1
（千葉県千葉市）



MFLPプロロジスパーク川越
（埼玉県川越市）（準共有持分50%）



プロロジスパークつくば1-B
（茨城県つくば市）



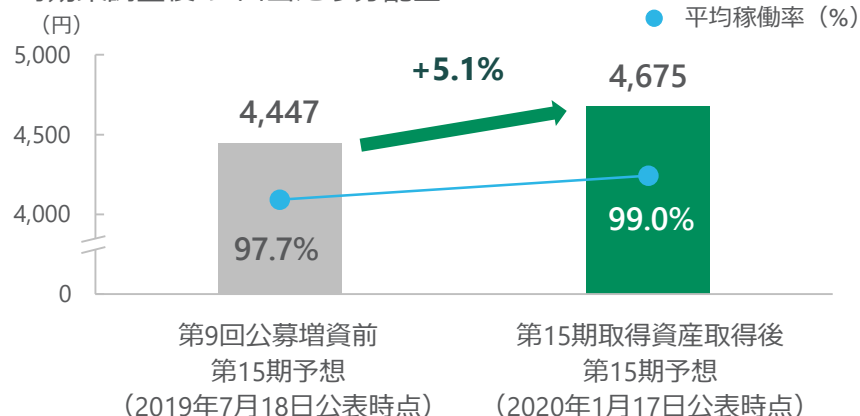
1. 資産規模は取得価格ベースで算出しており、2020年4月に発生した火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1の建物等の取得価格を含みます。P.5においても同じです
2. 取得価格に対する2019年11月末日時点の鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
3. 2019年11月末日時点
4. 2019年11月末日時点において締結されている賃貸借契約をベースに算出しています

①第9回公募増資により3物件593億円を新規取得(2)

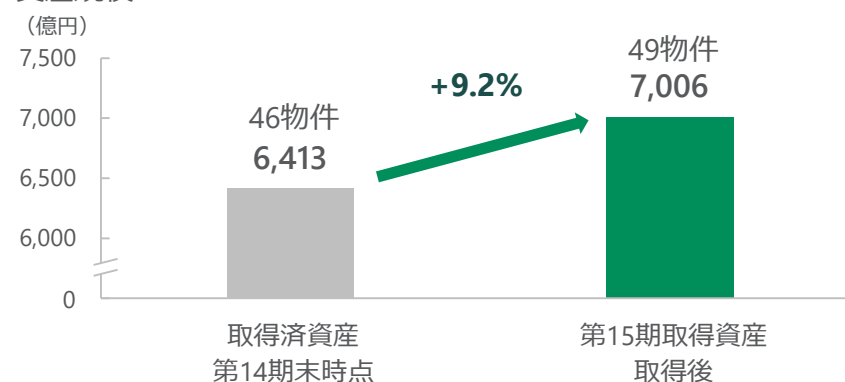
I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

一時効果調整後の1口当たり分配金は約5%上昇、物件取得余力も1,600億円を維持

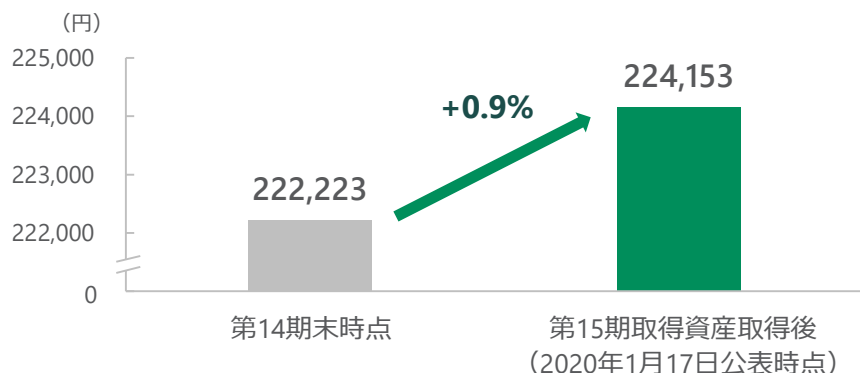
一時効果調整後の1口当たり分配金⁽²⁾



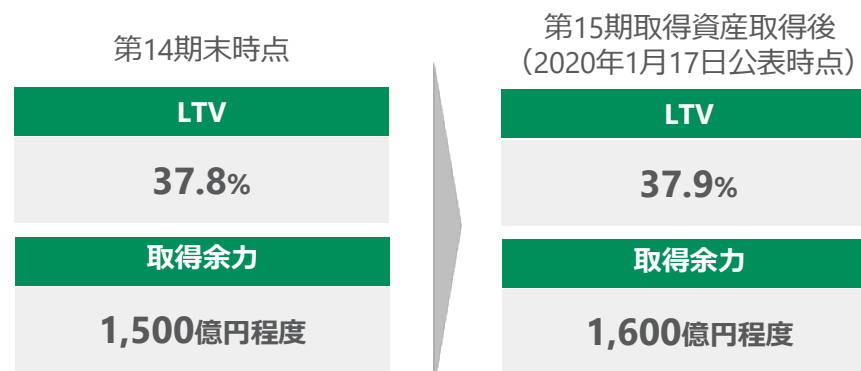
資産規模



1口当たりNAV⁽³⁾



LTV・取得余力



1. 第9回公募増資を決議した2020年1月17日に公表した数値を記載しています

2. 一時効果調整後の1口当たり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。以下同じです

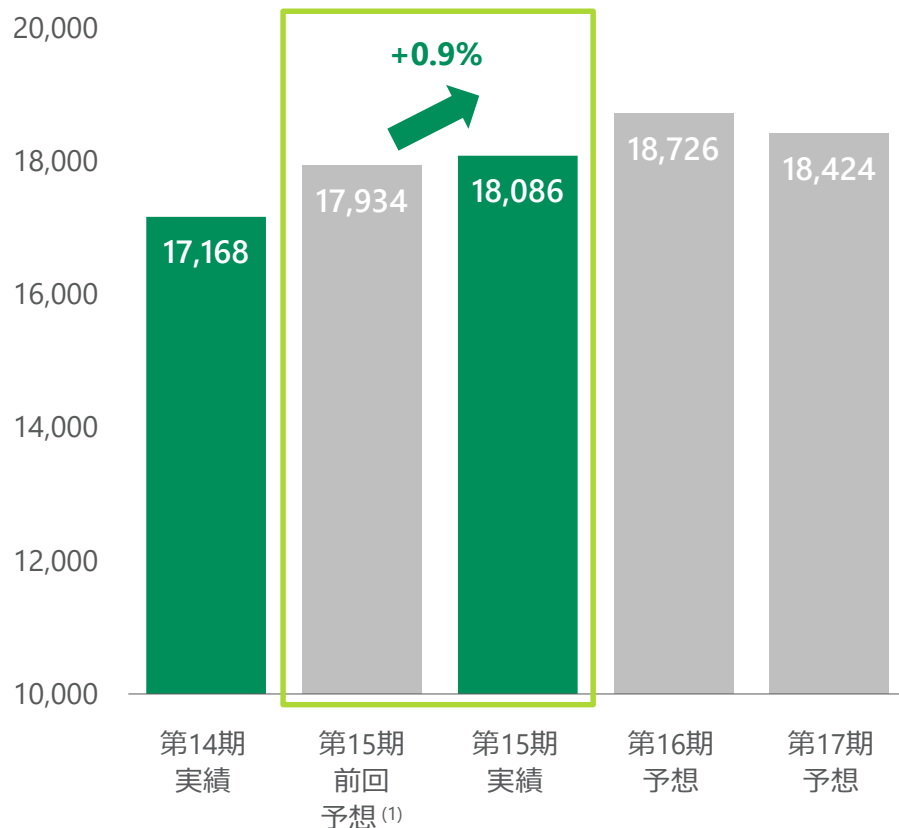
②第15期の業績は予想を上回る着地。堅調な業績が継続

I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

第16期以降もポートフォリオの拡大及び賃料増額効果が寄与し、業績は堅調に推移する見通し

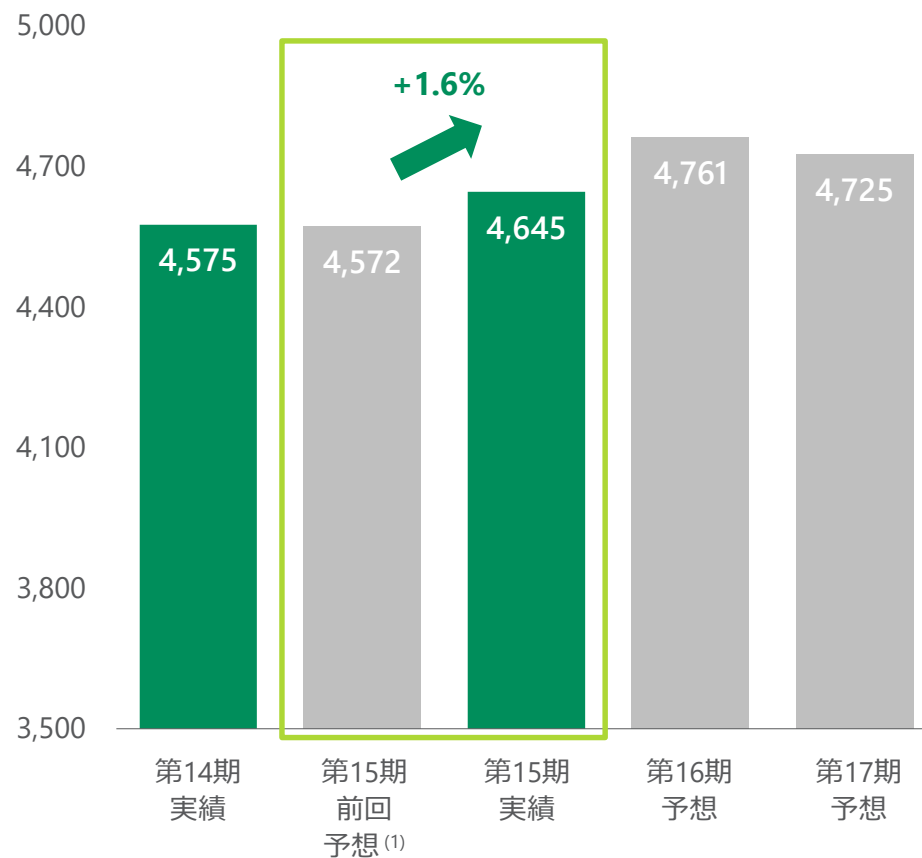
NOI

(百万円)



1口当たり分配金

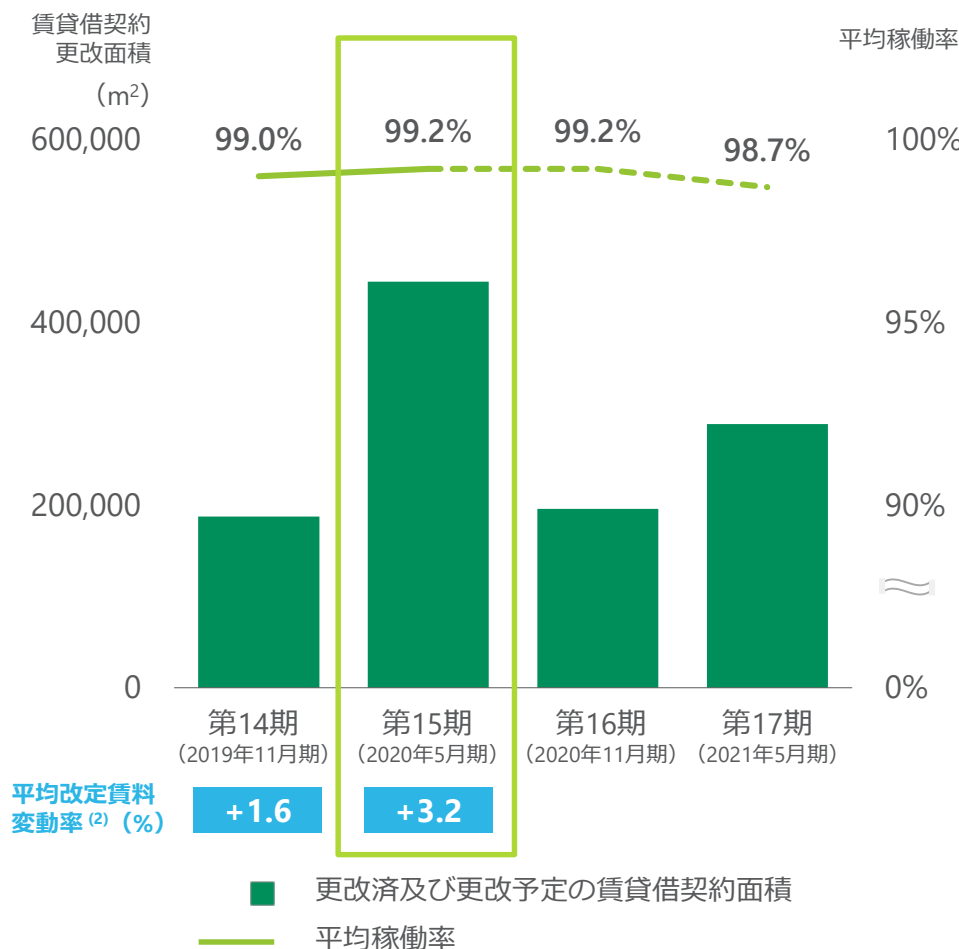
(円)



②第15期の業績は予想を上回る着地。堅調な業績が継続(2)

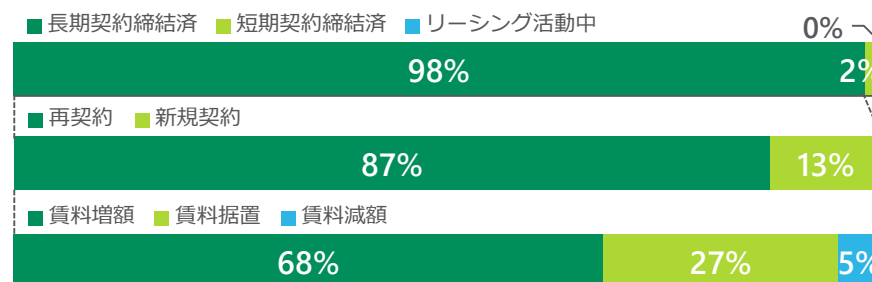
I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

第15期の平均稼働率は過去最高を記録。平均賃料変動率も+3.2%に拡大

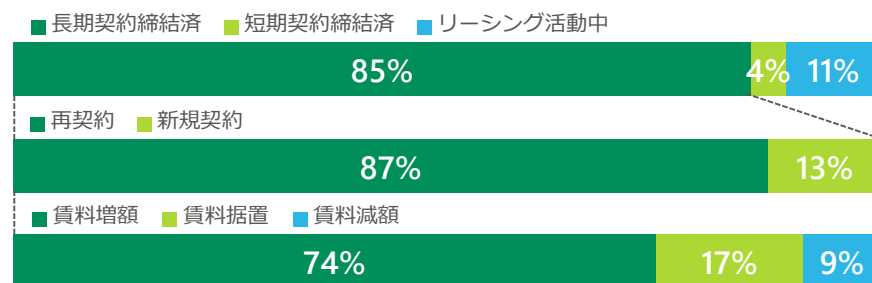


契約更改面積の内訳⁽¹⁾

第15期（2020年5月期）



第16期（2020年11月期）

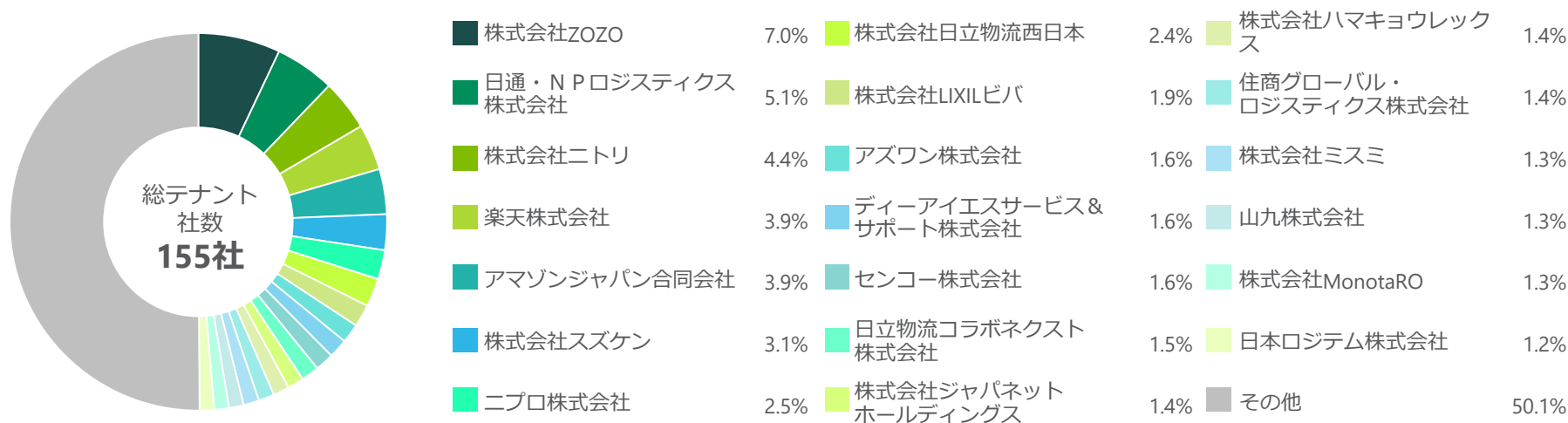


③新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的

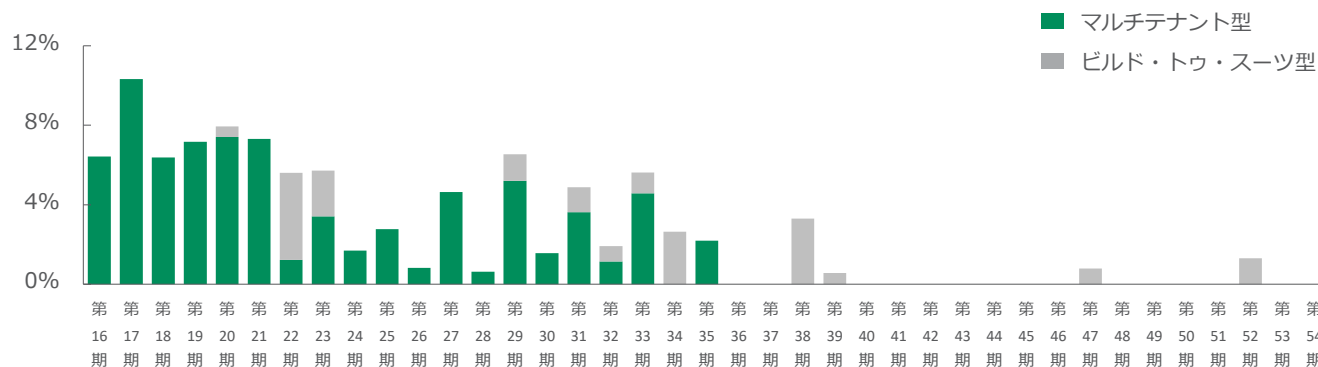
I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

ポートフォリオは信用力の高い顧客が多数揃い、賃貸借契約の満了時期も分散

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



③新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的(2)

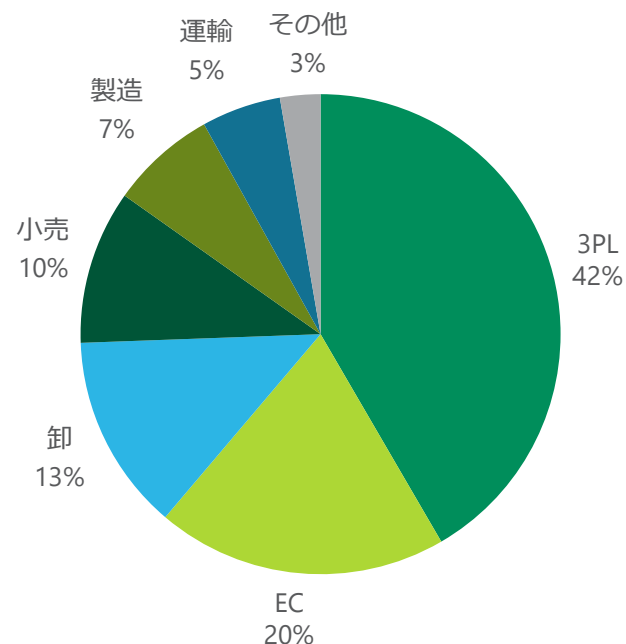
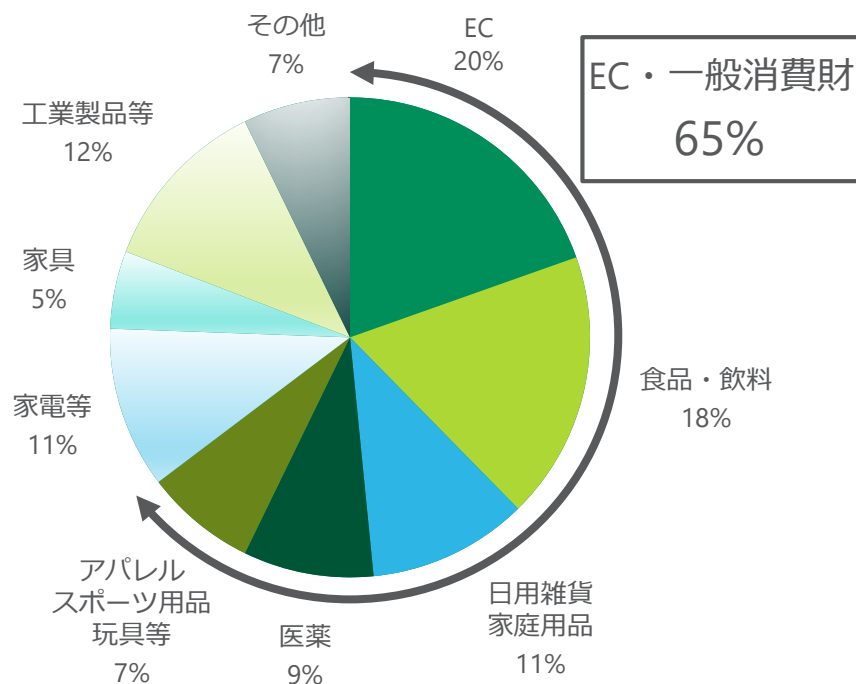
I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

EC・一般消費財を中心に需要は堅調

人々の生活を支えるインフラとしての物流不動産の重要性は拡大

施設内の取扱い商品内訳（賃貸面積ベース）

カスタマーの業種内訳（賃貸面積ベース）

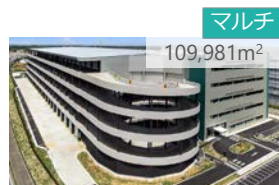


④ スポンサー・パイプラインは更に拡大

I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

スポンサーは当期に2件の新規開発プロジェクトを発表。開発中物件のプレリースも好調

優先交渉権取得済物件



マルチ
109,981m²
プロロジスパーク
千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



BTS
* 111,757m²
プロロジスパークつくば2
(茨城県つくば市)
2020年9月竣工予定



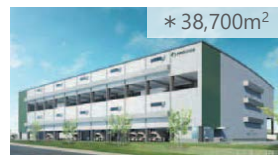
マルチ
* 68,211m²
プロロジスパーク千葉2
(千葉県千葉市)
2020年11月竣工予定

3物件・289,951m²

開発中・計画中資産



* 38,000m²
プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)
2021年8月竣工予定



* 38,700m²
プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)



* 218,152m²
プロロジスパーク猪名川1
(兵庫県川辺郡)
2021年11月竣工予定



* 46,000m²
プロロジスパーク神戸5
(兵庫県神戸市)
2021年3月竣工予定



* 158,646m²
プロロジスパーク猪名川2
(兵庫県川辺郡)
2021年8月竣工予定



* 151,000m²
プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)



* 29,000m²
プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)



New
* 159,700m²
プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市)
2022年9月竣工予定



New
* 113,000m²
プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)

大規模開発プロジェクト



プロロジス古河プロジェクトフェーズ2
(茨城県古河市)

9物件・952,199m²

1. 「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません
2. *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません

⑤300億円を超える手元流動性を確保し、健全な財務基盤を維持

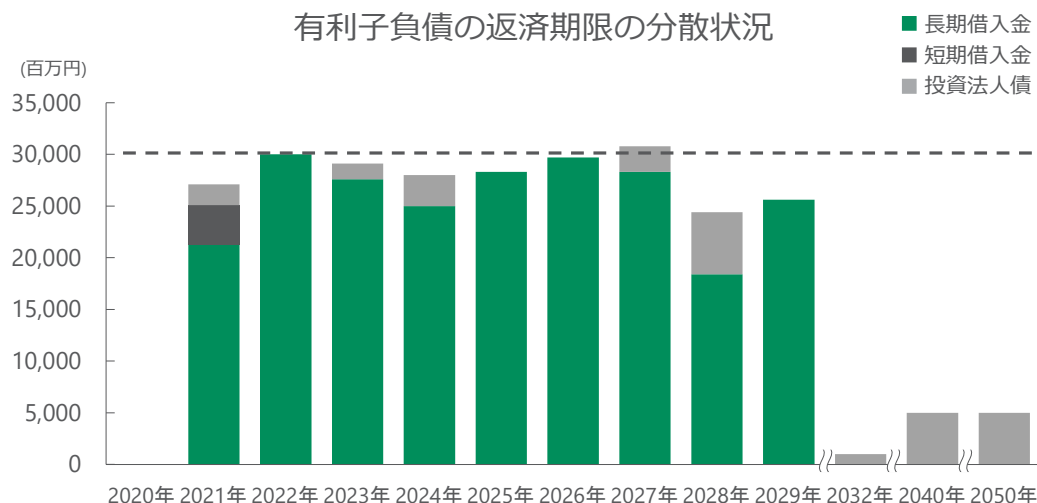
I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

LTVは37.7%、手元流動性は300億円超。4月に20年債・30年債を各50億円、合計100億円発行

有利子負債

- 有利子負債残高 2,640億円
- LTV 38.2% (第15期末) → 37.7% (第16期末予想)
- LTV (鑑定評価ベース) 30.9%

手元流動性



現預金100億円超と
コミットメントライン
200億円で合計300億円
超の手元流動性を確保
しており、毎年到来する
リファイナンス総額を
概ねカバー

グリーンボンド

- 2020年4月に期間20年と30年の超長期投資法人債（グリーンボンド）を合計100億円発行
- 20年債は利率年0.9%、30年債は年1.0%で資金調達し、財務基盤を一層強化

⑥保有物件で発生した火災による影響は限定的

I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

プロロジスパーク岩沼1が火災により滅失。再建築による早期の復旧を目指す

物件概要

【プロロジスパーク岩沼1】

- 所在地 : 宮城県岩沼市
- 敷地面積 : 45,704.30 m²
- 延床面積 : 39,957.47 m²
- 竣工年月 : 2008年10月
- 取得年月 : 2013年12月
- 取得価格 : 5,670 百万円
(ポートフォリオに占める割合0.8%)

火災発生からのタイムライン

4月30日：正午頃 発火	5月 4日：16:00 鎮圧
5月 1日：建物全体に延焼	5月 6日：16:10 鎮火

今後のスケジュール

解体工事	2020年7月	～	2021年2月（予定）
再建築工事	2021年春頃	～	2022年夏頃（予定） ⁽¹⁾



⑥保有物件で発生した火災による影響は限定的(2)

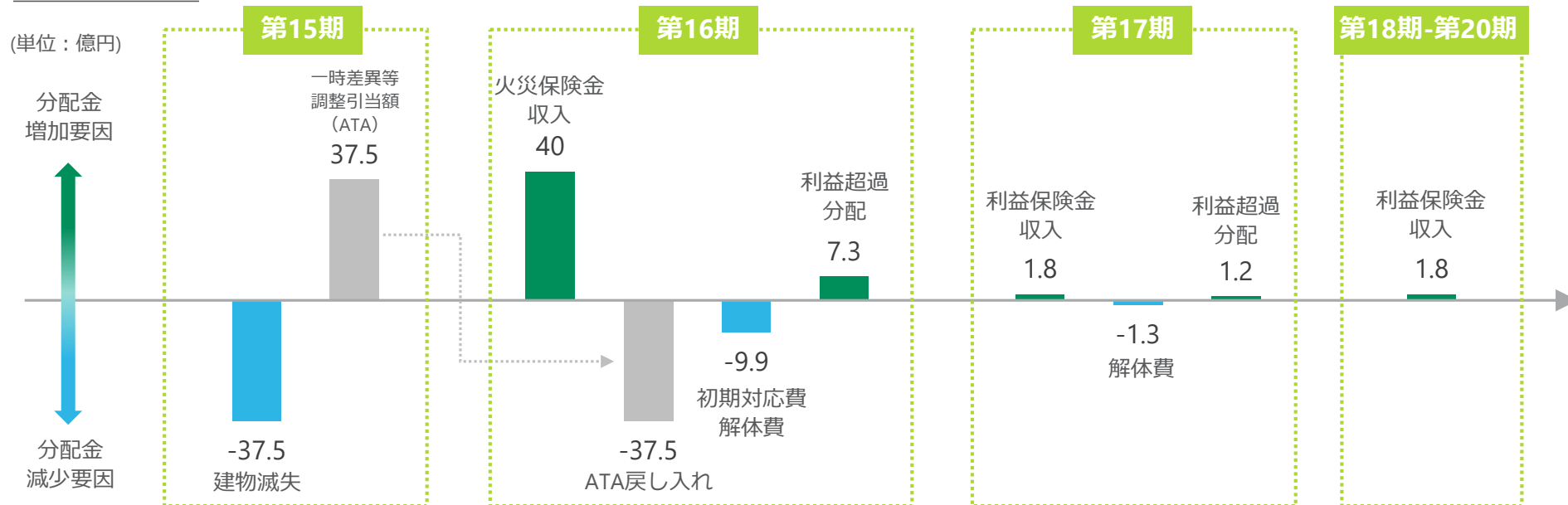
I.第15期（2020年5月期）決算ハイライト

保険金収入及び一時的利益超過分配により分配金への影響は限定的となる見込み

特別損益の見込み額

特別 損 失	● 建物滅失による火災損失	37.5 億円（第15期）	特別 利 益	● 火災保険金収入	40.0 億円（第16期）
	● 初期対応費用	2.8 億円（第16期）		● 利益保険金収入	7.2 億円（第17期～第20期）
	● 建物解体撤去費用	8.4 億円（第16期・第17期）			
	合計	48.7 億円		合計	47.2 億円

分配金への影響





プロロジスパーク京田辺

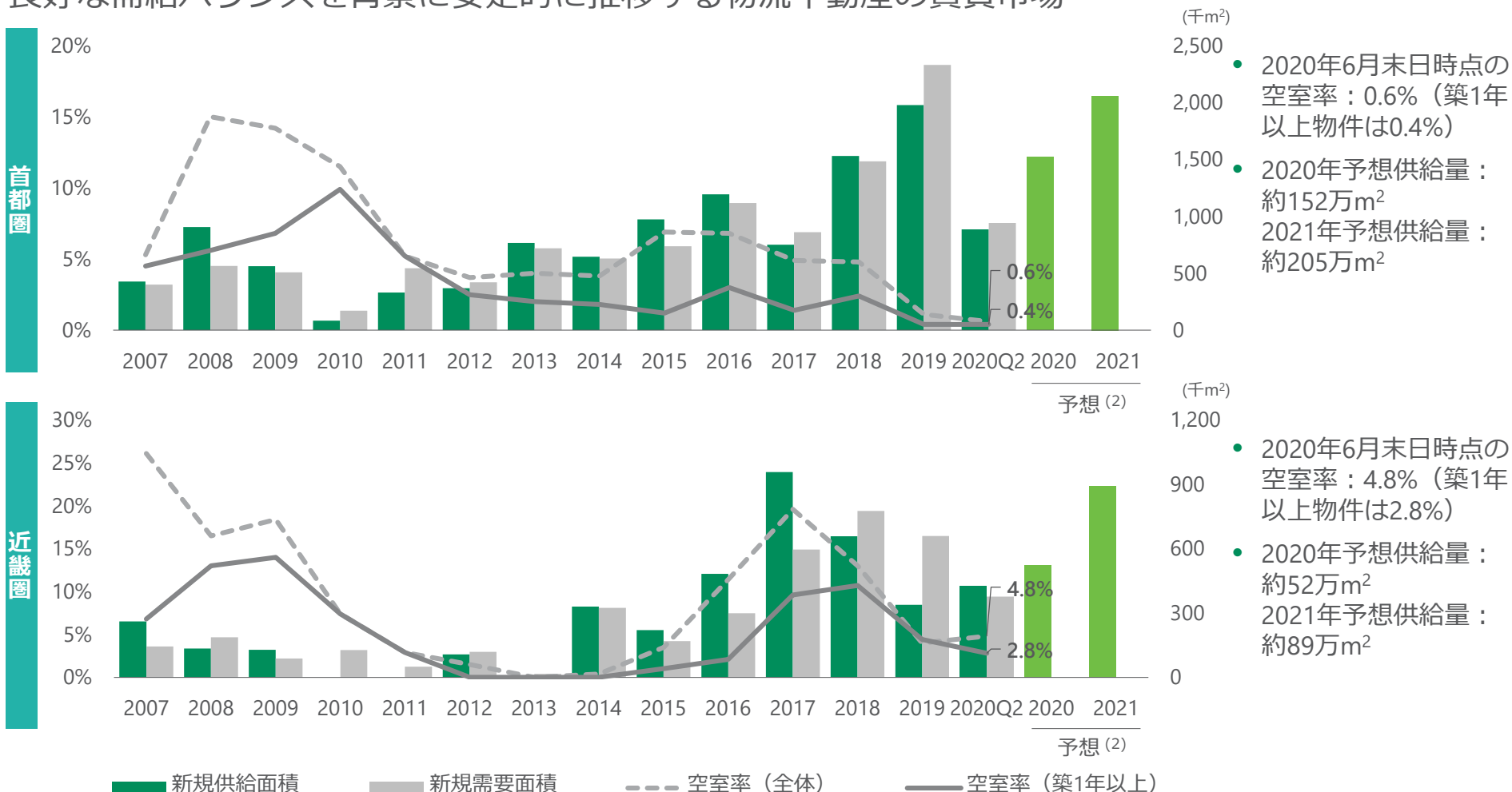
物流不動産マーケットの動向

Section II

物流不動産マーケットの需給動向

Ⅱ. 物流不動産マーケットの動向

良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場

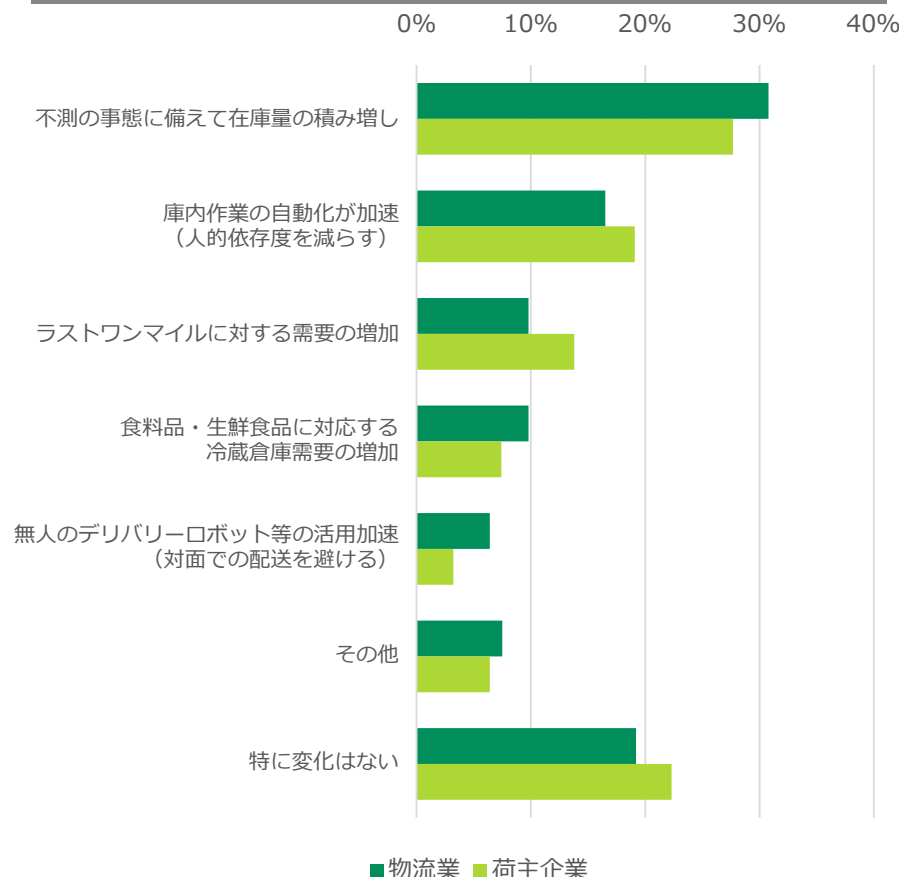


ウィズコロナの時代における先進的物流施設の需給見通し

II. 物流不動産マーケットの動向

EC化・自動化が一層進み、先進的物流施設が更に求められる時代に

新型コロナウイルス感染症拡大により、中長期的に変化・影響があると思われる項目に関するアンケート



- 「コロナショック」によりサプライチェーンが一時途絶えた結果を受けて、在庫量を積み増す企業は多い
- 物流量・人件費共に増加する潮流に対応し、自動化による利益率向上を目指す企業も増加
- 倉庫内スペースにおけるソーシャルディスタンスに配慮する観点から、自動化が加速する可能性も

ラストワンマイルに対応する「都市型物流施設」

II. 物流不動産マーケットの動向

プロロジスグループが東京都品川区と足立区に計3物件のマルチユース施設を新たに展開



プロロジスアーバン東京品川1

敷地面積：8,961.96 m²
延床面積：28,186.05 m²



プロロジスアーバン東京足立1

敷地面積：2,551.43 m²
計画延床面積：5,171.03 m²
竣工予定時期：2020年11月



プロロジスアーバン東京足立2

敷地面積：3,125.19 m²
計画延床面積：6,430.22 m²
竣工予定時期：2021年内

- ECの急速な拡大による需要の高まりを受け、プロロジス・グループは、都市部の物流拠点として新たなブランドである「プロロジスアーバン」の展開を発表
- 国内第1号案件である「プロロジスアーバン東京品川1」は、既存の建物を一棟借りした上でマルチユース施設向けに改修工事を実施。2020年7月より正式稼働



プロロジスパーク京田辺

Appendix

Section Ⅲ

第15期決算サマリー

Ⅲ .Appendix

Asset (資産の部)	Equity (純資産の部)	Debt (負債の部)
- 資産規模⁽²⁾ 6,961億円 - 含み益 1,639億円 (含み益率 24.8%) - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.2 % - 第15期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.3 % - ポートフォリオ稼働率 期中平均 99.2 % 期末時点 99.2 %	- 時価総額 7,496億円 1口当たり分配金⁽⁵⁾ 第15期実績 4,645円 第16期予想 4,761円 第17期予想 4,725円 1口当たりNAV 227,019円 (前期比 +2.2%)	- 有利子負債残高 2,640億円 - LTV 38.2% (鑑定LTV⁽⁶⁾ 30.9%) (第16期末予想 37.7%) - 取得余力 (LTV50%迄) 約1,600億円 - 信用格付 (JCR) AA (安定的)

1. 2020年5月末日時点

2. 取得価格ベース。第15期については、2020年4月に発生した火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1の建物等を含みません。以下同じです

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。プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです

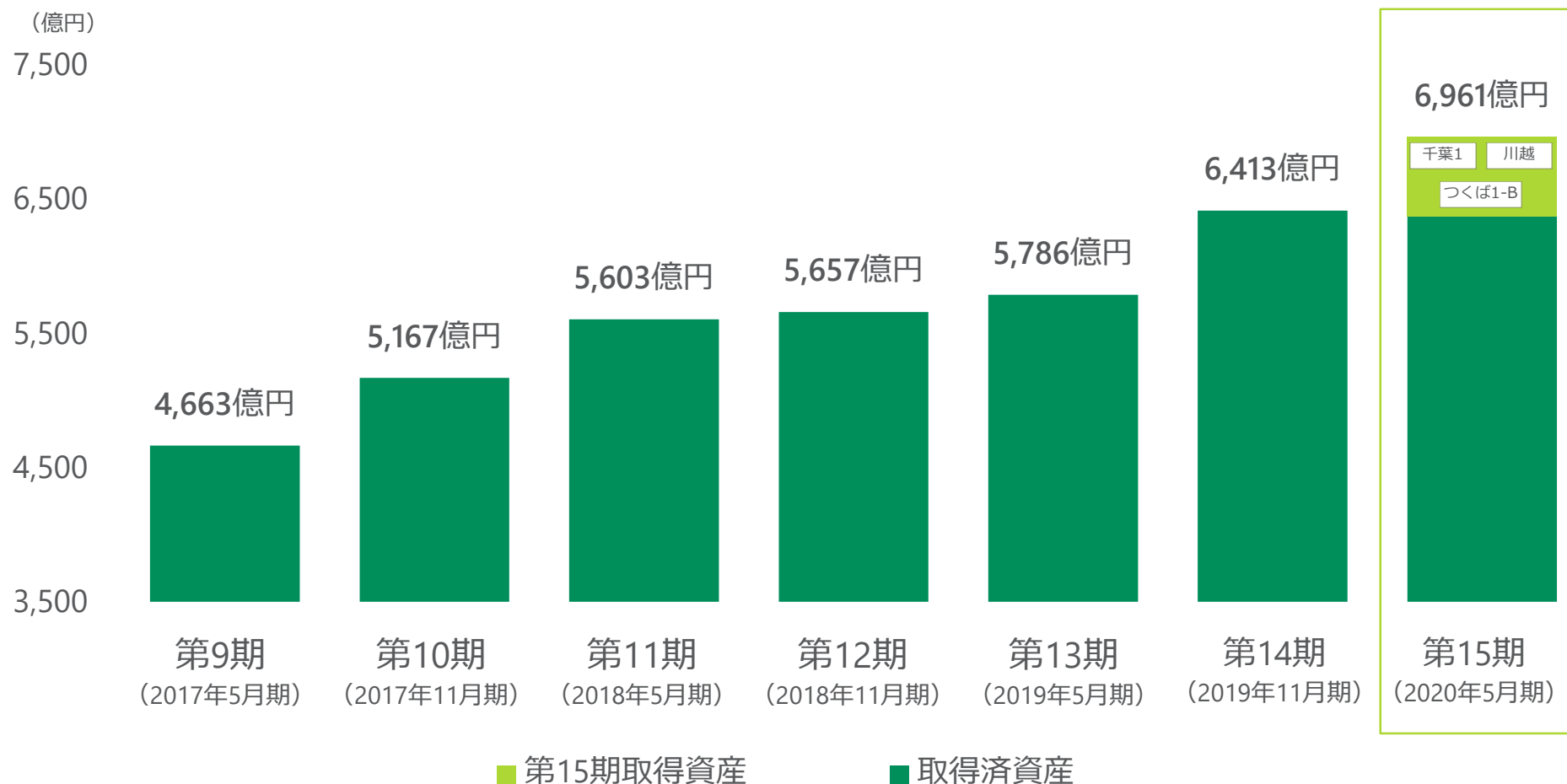
4. 第15期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです

5. 利益超過分配金を含みます

6. 鑑定LTV = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {各期末の貸借対照表上の総資産額 + (各期末の保有資産の鑑定評価額 - 各期末の保有資産の帳簿価格)}。以下同じです

資産規模の推移

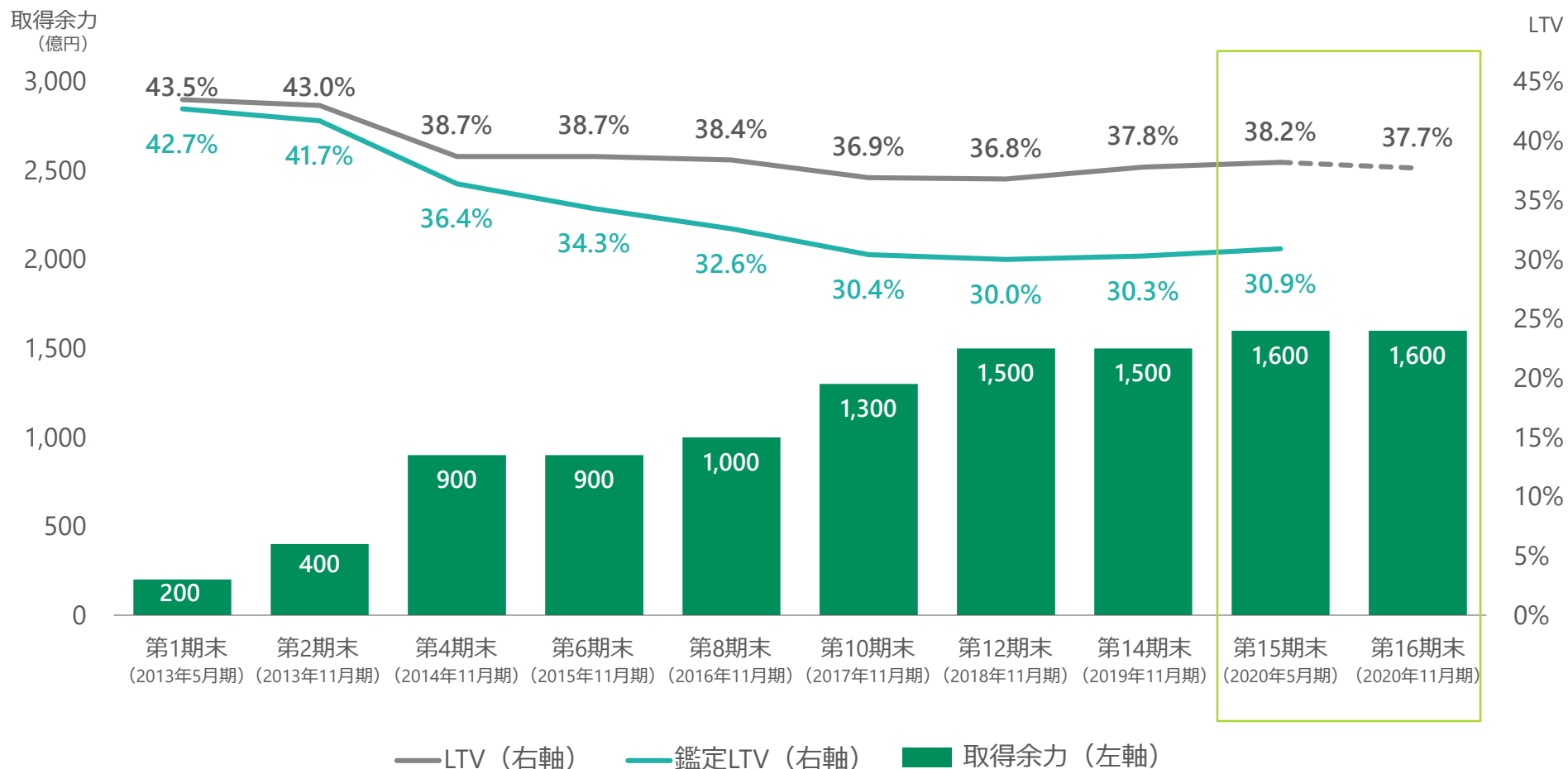
Ⅲ. Appendix



LTV・取得余力の推移

Ⅲ. Appendix

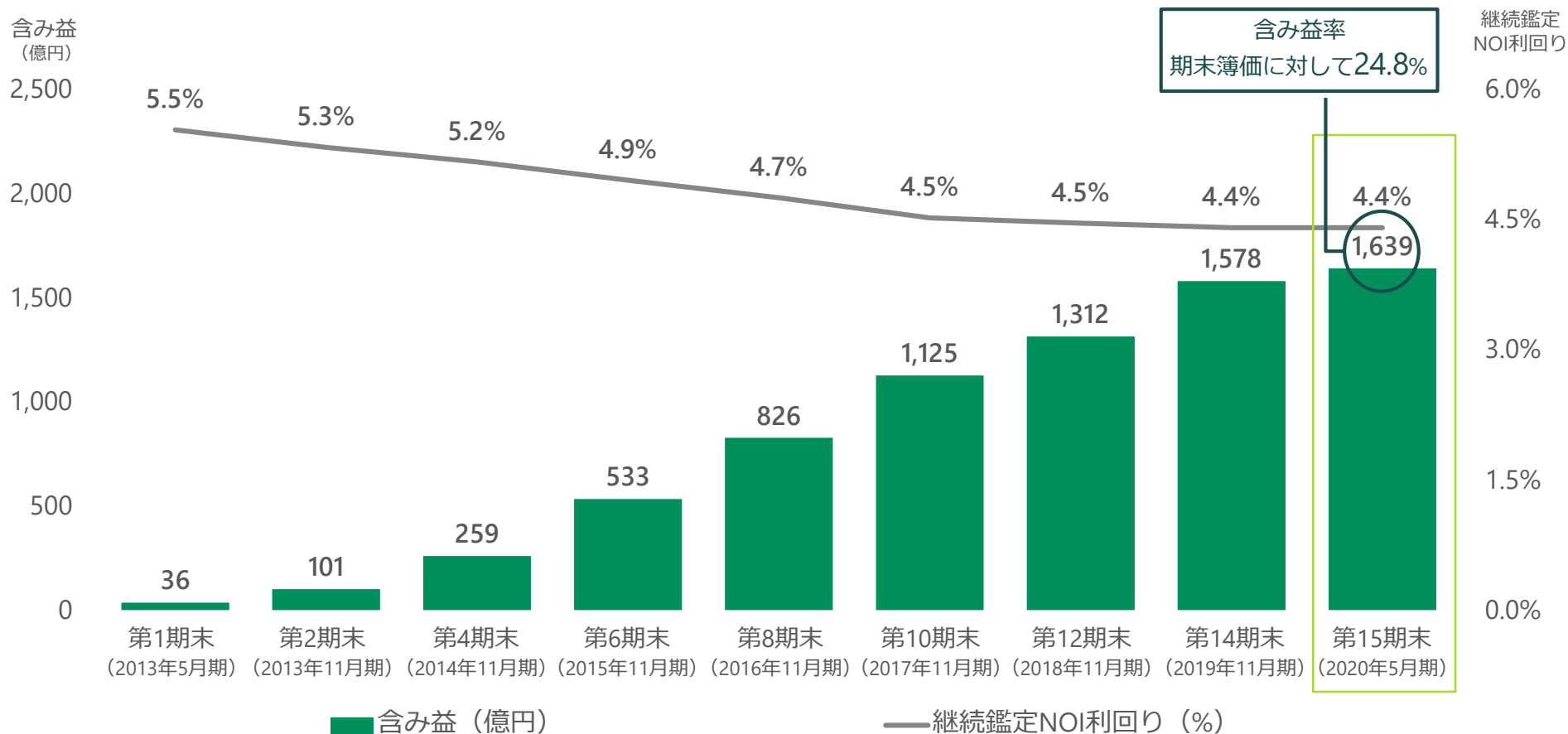
LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



継続鑑定NOI利回り・含み益の推移

III. Appendix

継続鑑定NOI利回り⁽¹⁾・含み益の推移



第15期の実績

III. Appendix

新規取得物件の収益寄与、ポートフォリオ全体の稼働率上昇等により増収
火災による損失は、一時差異等調整引当額の分配により当期の1口当たり分配金への影響なし

(百万円)	第14期 (2019年11月期) 実績	第15期 (2020年5月期) 予想 (2020年1月17日時点)	第15期 (2020年5月期) 実績	予想比
営業収益	21,680	22,535	22,655	+120
NOI	17,168	17,934	18,086	+152
営業利益	10,147	10,489	10,617	+128
経常利益	9,324	9,551	9,734	+183
特別利益	0	0	269	+269
特別損失	0	0	3,994	+3,994
当期純利益	9,323	9,550	6,008	-3,542

分配金総額	10,747	11,273	11,453	+180
利益分配金	9,323	9,552	6,009	-3,543
利益超過分配金	1,423	1,721	5,444	+3,723
継続的利益超過分配	1,423	1,526	1,526	0
一時的利益超過分配	0	194	167	-27
一時差異等調整引当額 (ATA)	0	0	3,750	+3,750

第15期当期純利益 予想比差額要因

- 期中平均稼働率
— 想定98.8%→実績99.2%
- NOIの増加 (+152百万円)
- 火災による損失 (-3,752百万円)
- 台風による損失 (-242百万円)
- 台風被害に対応する保険金 (+269百万円)

第15期の1口当たり 分配金 (4,645円) の内訳

- 利益分配金 2,437 円
- 継続的利益超過分配金 619 円
- 一時的利益超過分配金 68 円
- 一時差異等調整引当額 1,521 円

第16期・第17期の業績予想

Ⅲ. Appendix

引き続き高稼働率と賃料上昇トレンドが見込まれ堅調な業績が続く見込み

(百万円)	第16期 (2020年11月期) 前回予想 (2020年1月17日時点)	第16期 (2020年11月期) 今回予想	前回予想比	第17期 (2021年5月期) 予想
営業収益	23,657	23,612	-44	23,269
NOI	18,768	18,726	-41	18,424
営業利益	11,030	11,068	+37	10,793
経常利益	10,161	10,177	+15	9,913
特別利益	0	4,000	+4,000	180
特別損失	0	990	+990	130
当期純利益	10,160	13,186	+3,025	9,962
分配金総額	11,737	11,739	+2	11,651
利益分配金	10,159	9,436	-722	9,962
利益超過分配金	1,578	2,303	+724	1,689
継続的利益超過分配	1,578	1,563	-14	1,560
一時的利益超過分配	0	739	+739	128
(円)				
1口当たり分配金	4,760	4,761	+1	4,725
1口当たり利益分配金	4,120	3,827	-293	4,040
1口当たり利益超過分配金	640	934	+294	685

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
 - 第16期平均稼働率： 99.2%
 - 第17期平均稼働率： 98.7%

第15期 vs 第16期 主な収支及び1口当たり分配金 の変動要因

- 収入
 - 岩沼1火災保険金収入 (+)
 - 第15期取得資産取得効果通期化 (+)
- 費用
 - 岩沼1解体工事費用 (-)
- 分配金
 - ATAの戻し入れ (-)
 - 一時的利益超過分配増 (+)

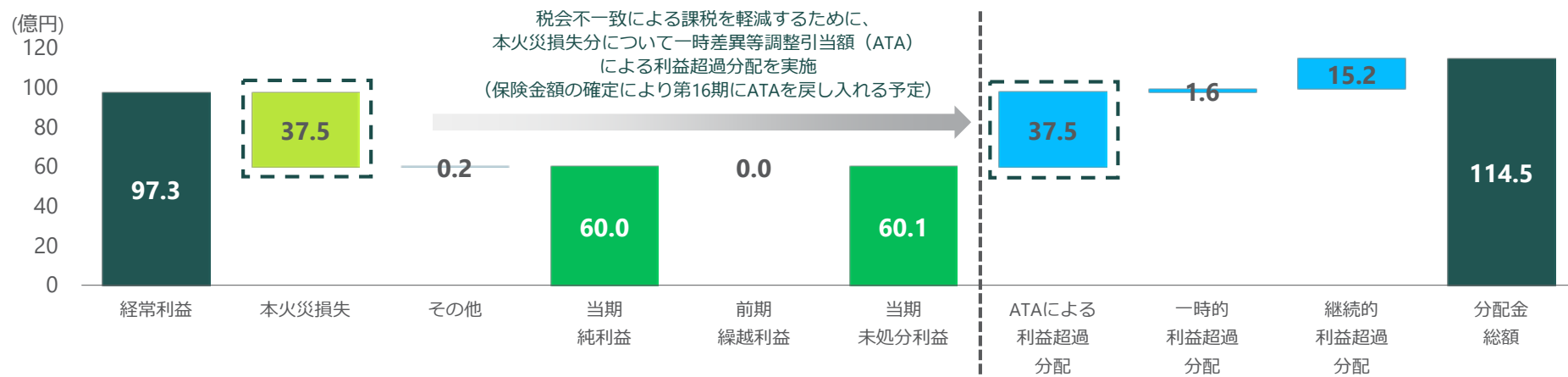
第16期 vs 第17期 主な収支及び1口当たり分配金 の変動要因

- 収入
 - 岩沼1利益保険金収入 (+)
- 費用
 - 岩沼1解体工事費用減 (+)
 - 第15期取得資産固都税費用化 (-)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配減 (-)

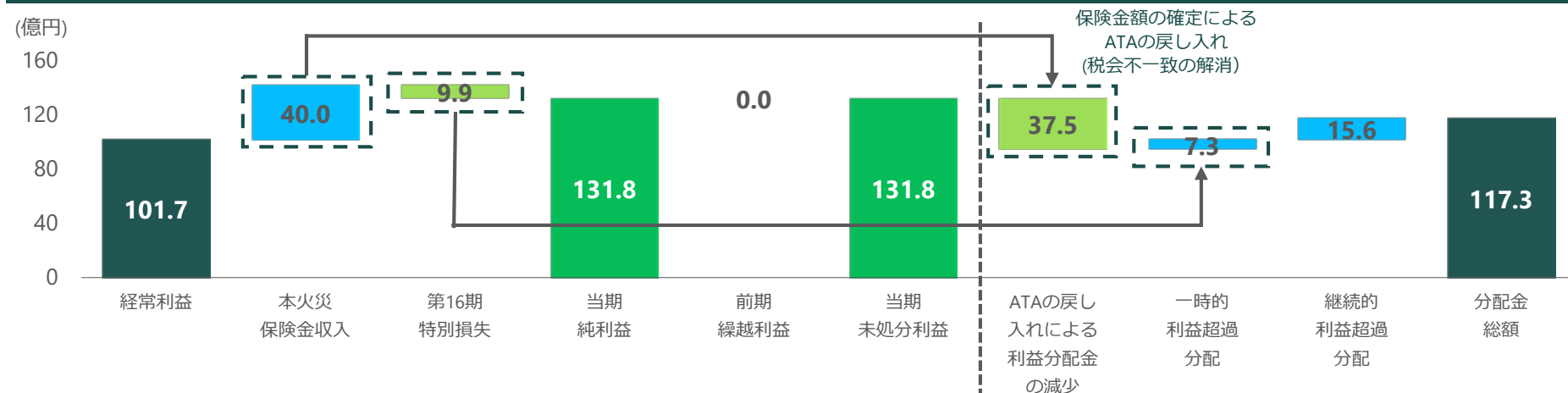
第15期・第16期における分配金の構成要素概要

Ⅲ.Appendix

2020年5月期（第15期）

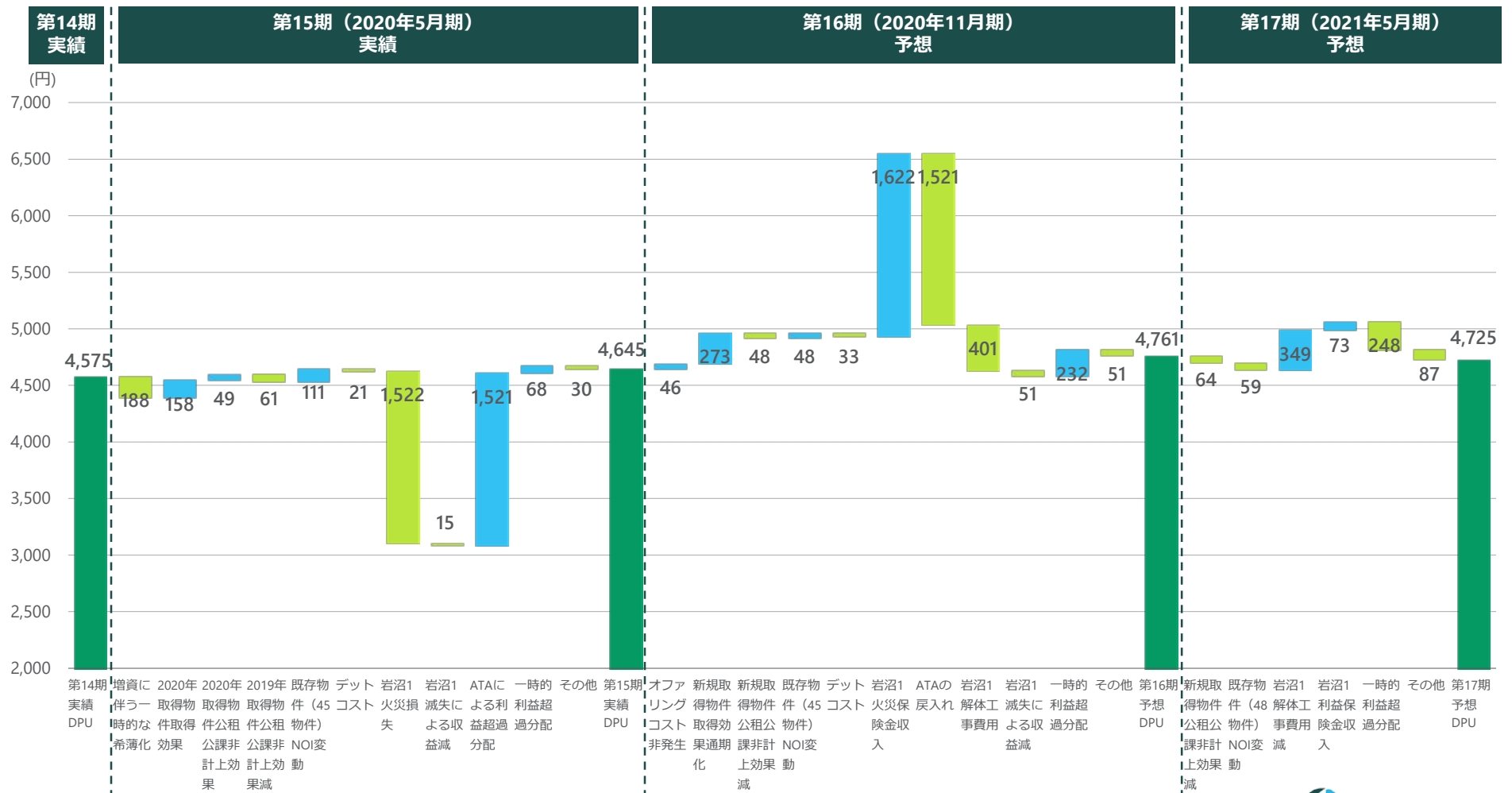


2020年11月期（第16期）予想



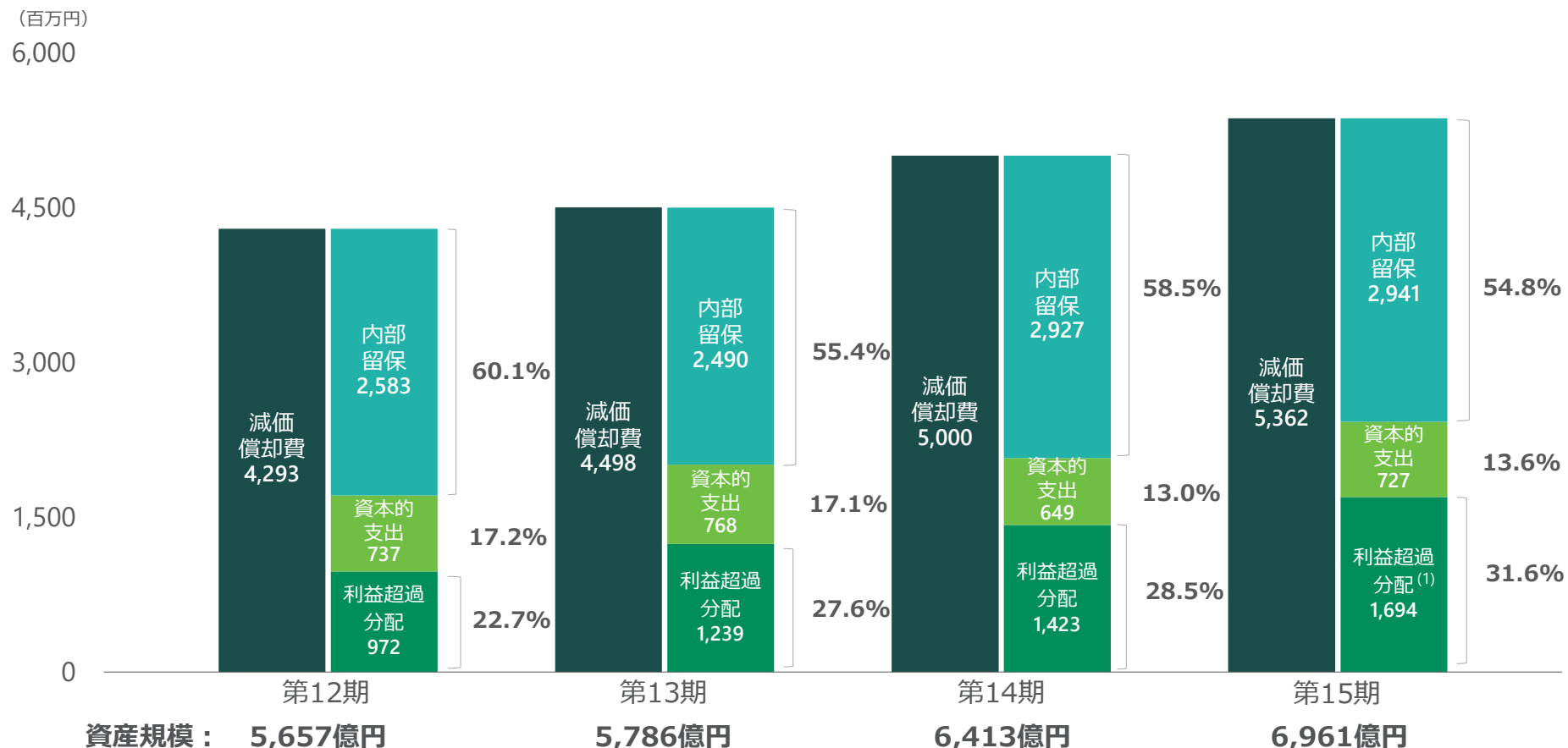
1口当たり分配金の前期比変動要因

III. Appendix



利益超過分配と資本的支出の推移

III. Appendix



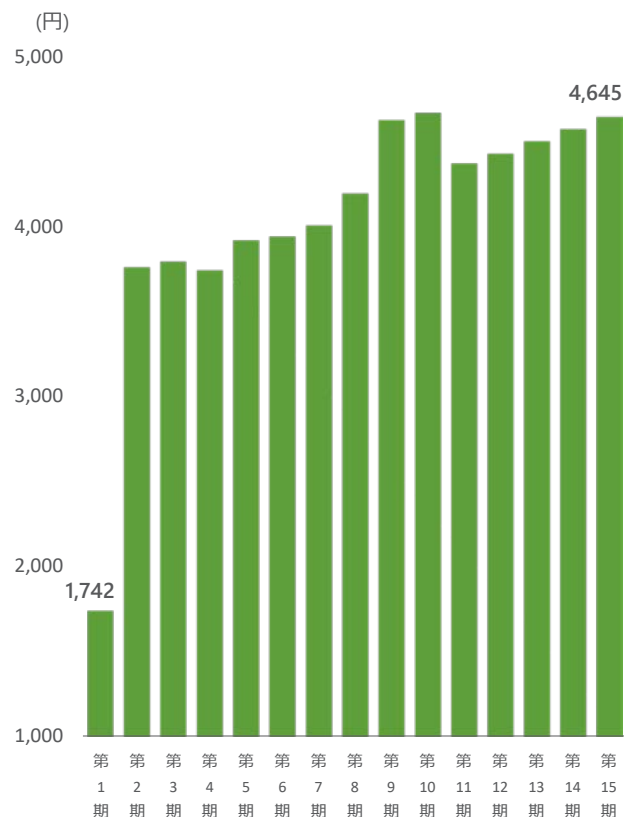
本投資法人は、健全な財務の安定性を維持しつつ、減価償却費の一定の範囲内で利益超過分配を実施しています

上場来の分配金及びNAVの推移

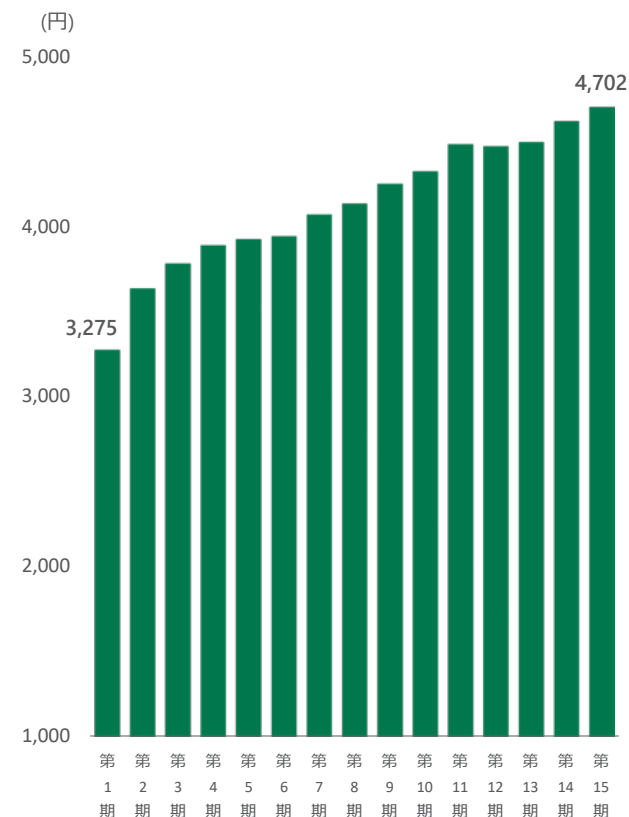
Ⅲ. Appendix

- 第15期分配金実績：4,645円（予想比+1.6%、前期比+1.5%）
- 上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）は44%、1口当たりNAVは106%上昇

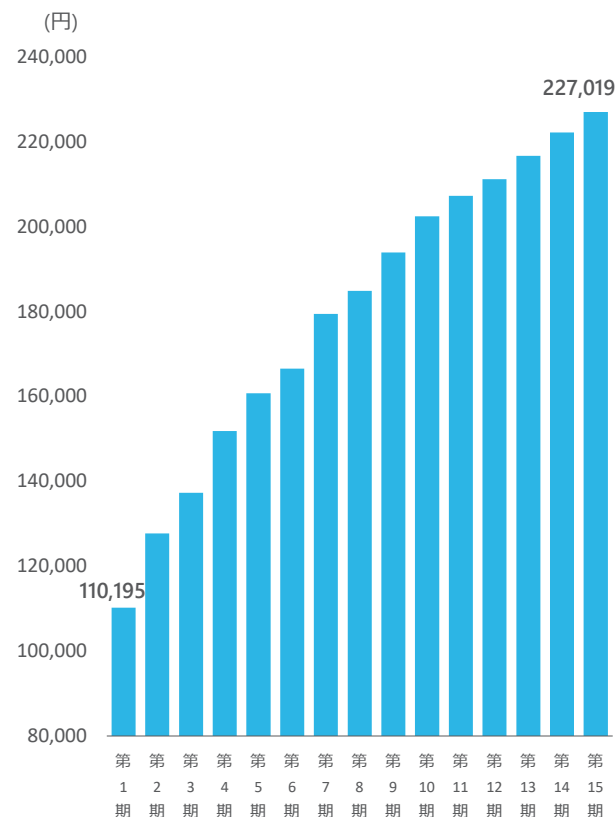
1口当たり分配金⁽¹⁾



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾

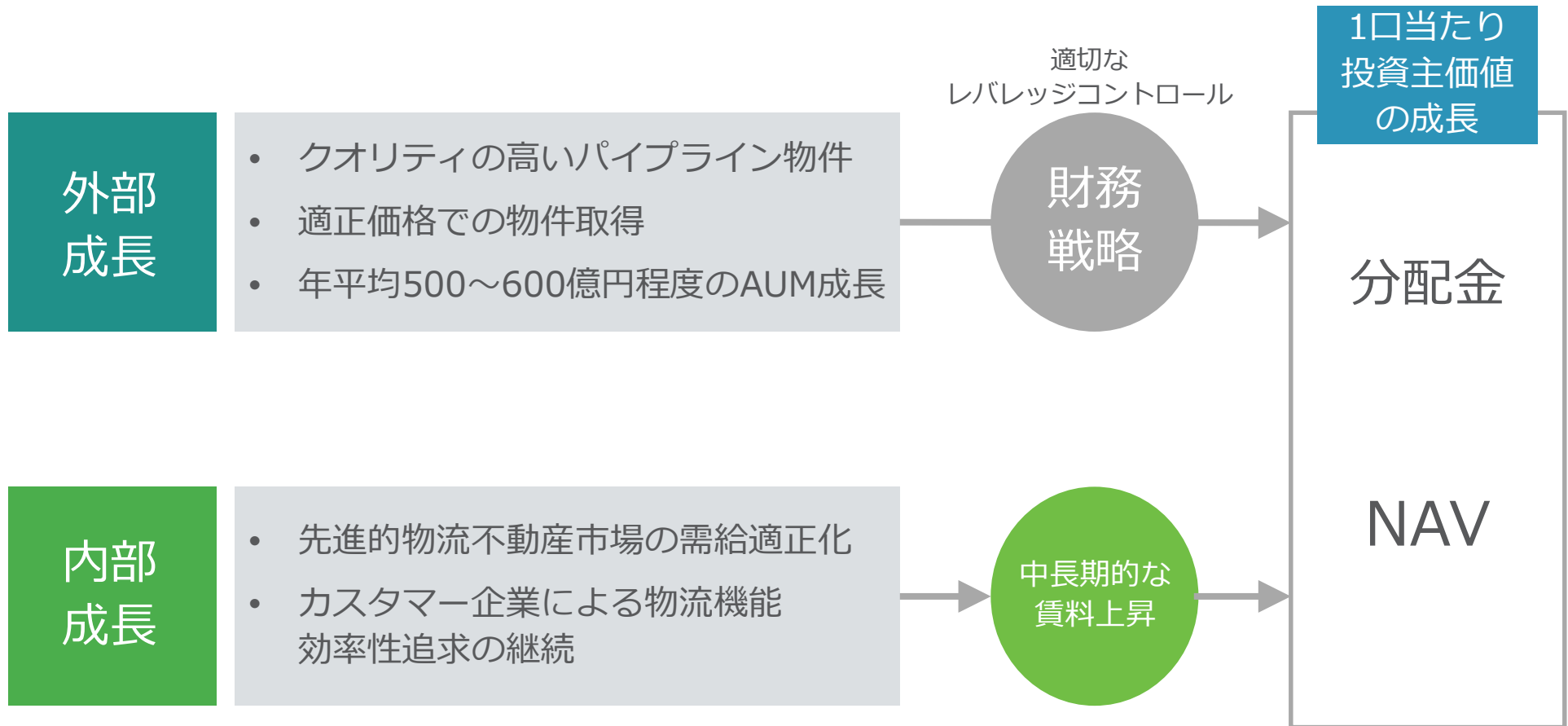


1口当たりNAV⁽¹⁾



本投資法人の成長戦略

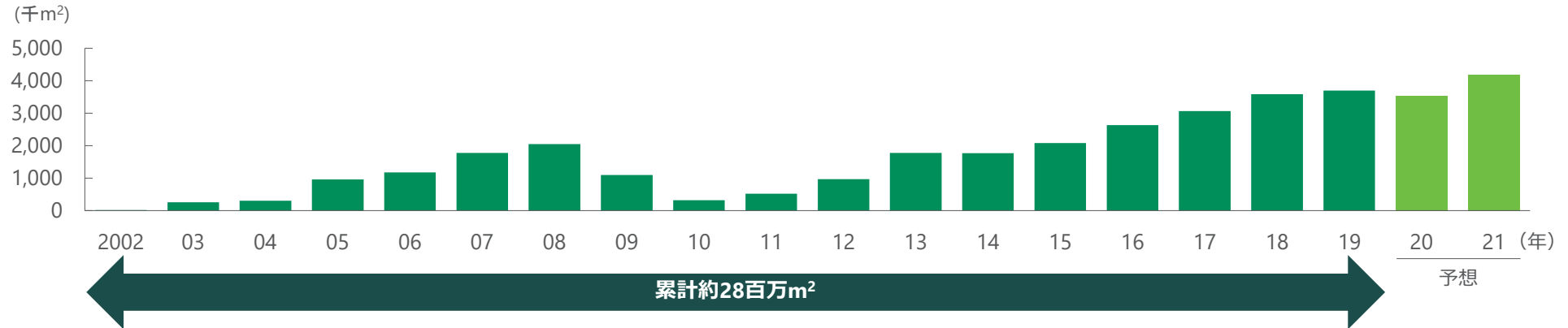
Ⅲ. Appendix



物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性

Ⅲ. Appendix

全国における先進的物流施設の供給動向 ⁽¹⁾



先進的物流施設のストック ⁽²⁾



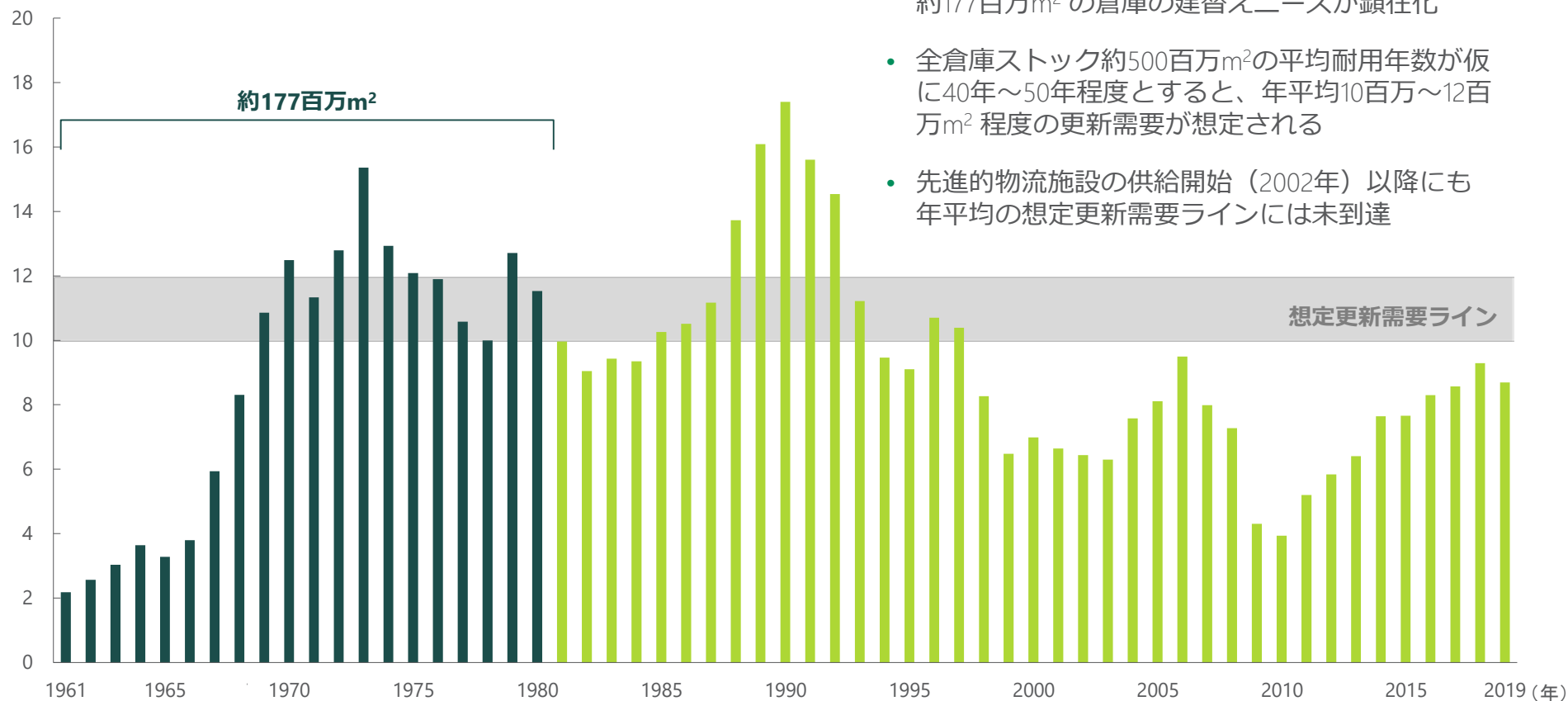
1. 2020年3月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）を対象としています。2020年及び2021年の供給面積は2020年3月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります
2. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社にて作成。先進的物流施設シェアは、2019年3月末日時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」に対する、2019年9月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

既存倉庫の更新需要が顕在化

Ⅲ.Appendix

倉庫着工床面積の推移

(百万m²)

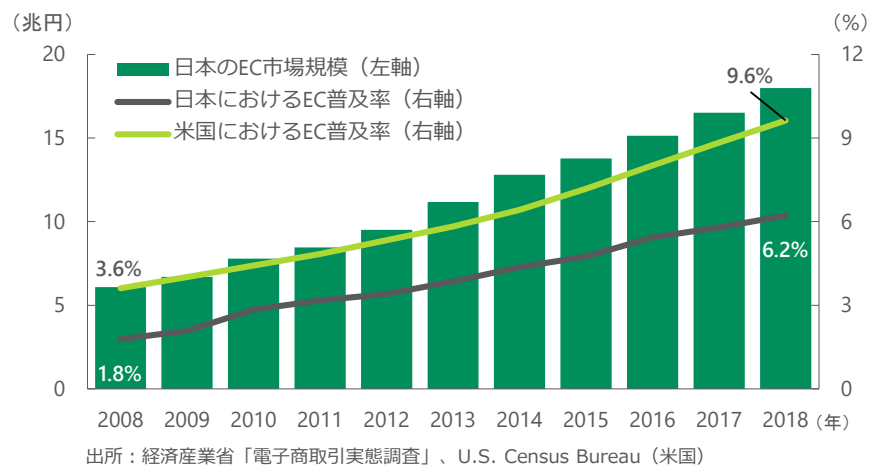


- 「旧耐震基準」時代の1961～1980年に建築された約177百万m²の倉庫の建替えニーズが顕在化
- 全倉庫ストック約500百万m²の平均耐用年数が仮に40年～50年程度とすると、年平均10百万～12百万m²程度の更新需要が想定される
- 先進的物流施設の供給開始（2002年）以降にも年平均の想定更新需要ラインには未到達

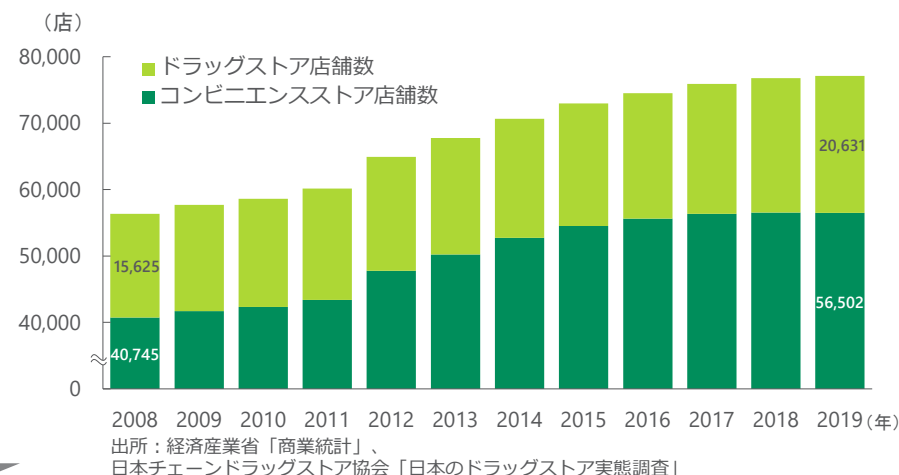
消費構造の変化が生み出す新規需要

Ⅲ. Appendix

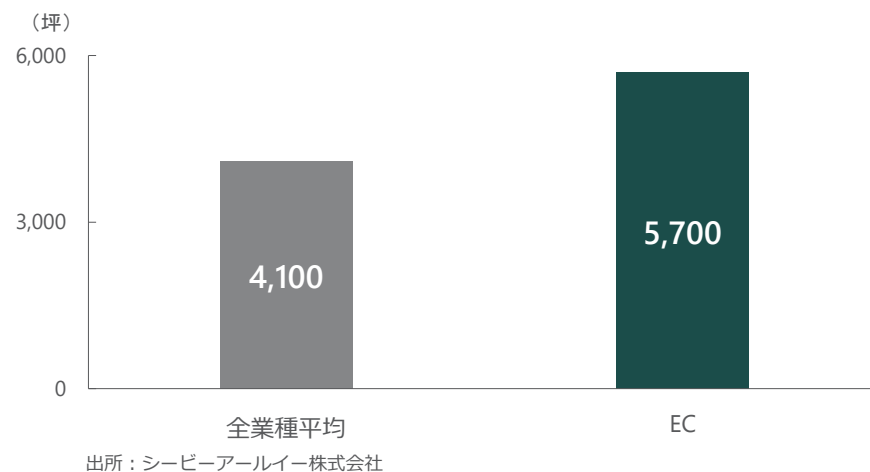
電子商取引（EC）の市場規模



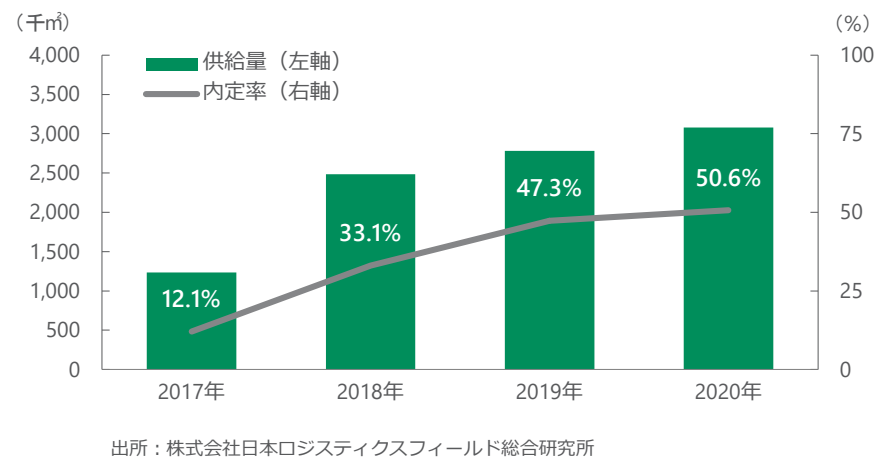
コンビニエンスストア及びドラッグストアの店舗数



平均契約面積 (1)

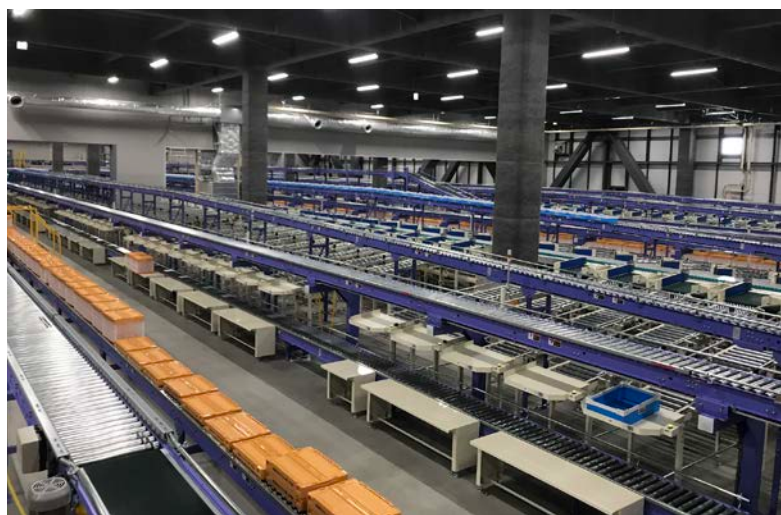


首都圏の新規開発物件のテナント内定率 (2) も向上

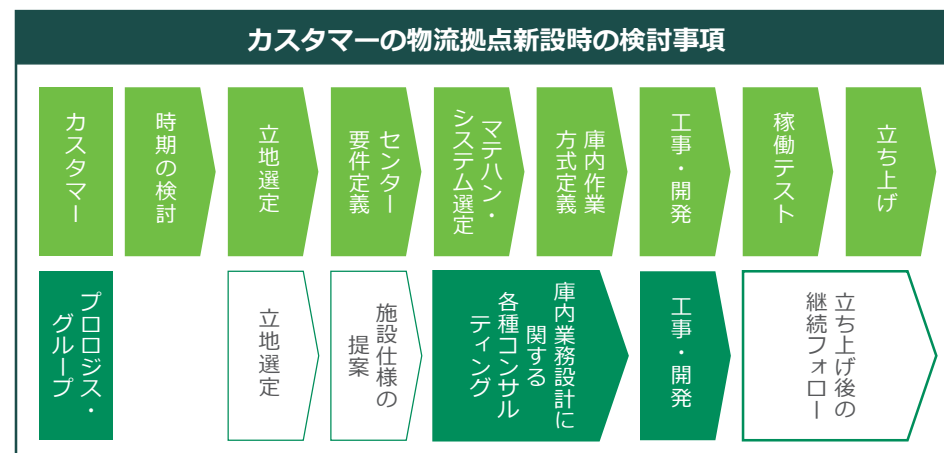


先進的物流施設における自動化技術・ロボット技術導入

Ⅲ. Appendix



- ▶ 先進的物流施設は自動化技術・ロボット技術導入のために必要な高機能なスペックを備えている
 - 広大な倉庫スペースと拡張可能性
 - 十分な電気容量と平滑な床面
- ▶ プロロジス・グループはコンサルティングチームを設置し、カスタマーの自動化技術等の導入をサポート



日本プロロジスリート投資法人の5つの特徴

Ⅲ. Appendix

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戦略

5. 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

①Aクラス物流施設への重点投資

III. Appendix

Aクラス物流施設比率
100.0%

資産規模
6,961億円

平均築年数
7.5年

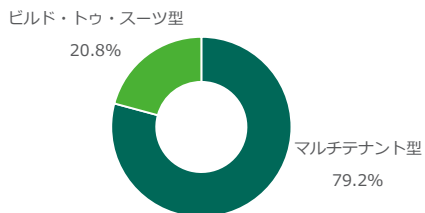
稼働率
99.2%

平均NOI利回り
5.2% (1)
5.3% (2)

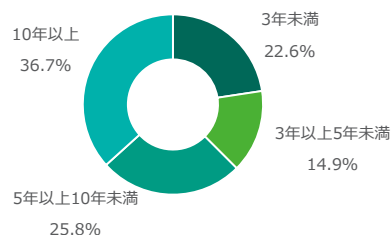
ポートフォリオ
PML値
1.2% (3)

ポートフォリオの分散状況 (4)

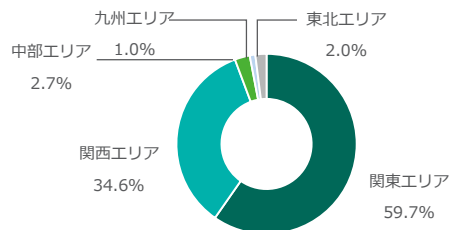
物件タイプ別



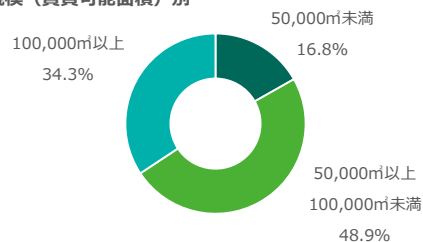
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-32 プロロジスパーク千葉1



M-04 プロロジスパーク大阪2



B-05 プロロジスパーク習志野4



M-10 プロロジスパーク座間2



M-02 プロロジスパーク座間1



M-26 プロロジスパーク茨木



M-09 プロロジスパーク東京大田



M-01 プロロジスパーク市川1



M-03 プロロジスパーク川島
M-20 プロロジスパーク川島2

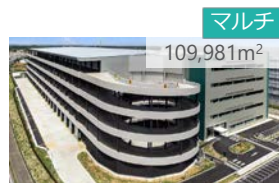
1. 2020年5月末日時点における各物件の鑑定NOIの合計値を、取得価格の合計値で除して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません
2. 特殊要因を排除して年換算した各物件の予想NOIの合計値を、取得価格の合計値で除して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません
3. ポートフォリオPML値は、プロロジスパーク岩沼1を含む計49物件の集合体に対して、2019年11月18日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです
4. 取得価格ベースで算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません

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

III. Appendix

スポンサーは当期に2件の新規開発プロジェクトを発表。開発中物件のプレリースも好調

優先交渉権取得済物件



マルチ
109,981m²
プロロジスパーク
千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



BTS
* 111,757m²
プロロジスパークつくば2
(茨城県つくば市)
2020年9月竣工予定



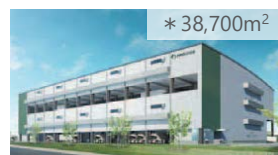
マルチ
* 68,211m²
プロロジスパーク千葉2
(千葉県千葉市)
2020年11月竣工予定

3物件・289,951m²

開発中・計画中資産



* 38,000m²
プロロジスパーク海老名2
(神奈川県海老名市)
2021年8月竣工予定



* 38,700m²
プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)



* 151,000m²
プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)



New
* 159,700m²
プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市)
2022年9月竣工予定



* 218,152m²
プロロジスパーク猪名川1
(兵庫県川辺郡)
2021年11月竣工予定



* 46,000m²
プロロジスパーク神戸5
(兵庫県神戸市)
2021年3月竣工予定



* 29,000m²
プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)



New
* 113,000m²
プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



* 158,646m²
プロロジスパーク猪名川2
(兵庫県川辺郡)
2021年8月竣工予定

大規模開発プロジェクト



プロロジス古河プロジェクトフェーズ2
(茨城県古河市)

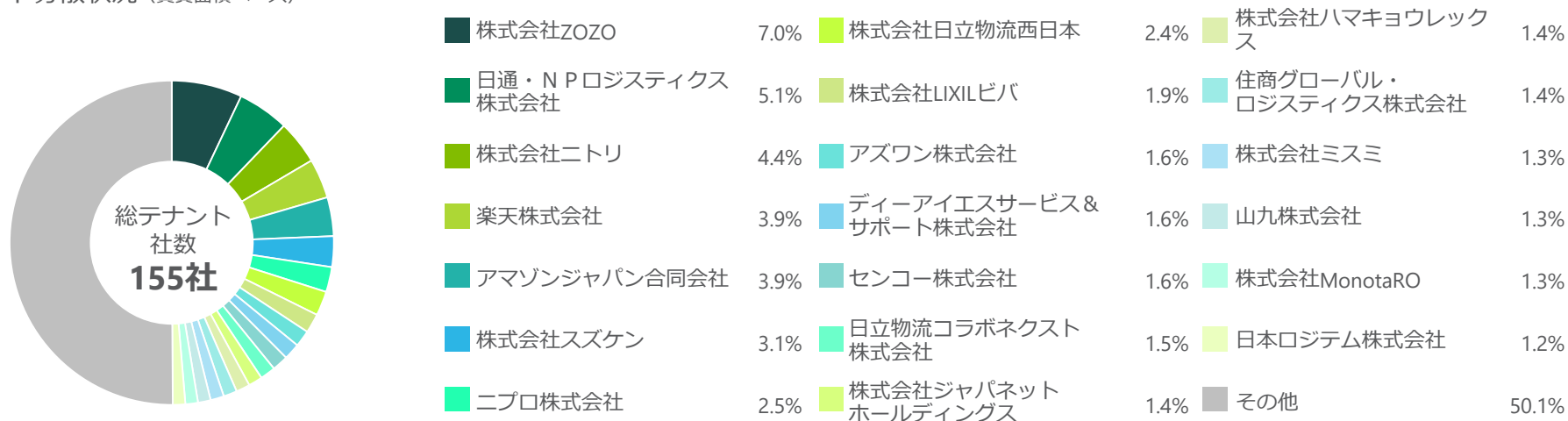
9物件・952,199m²

1. 「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません
2. *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません

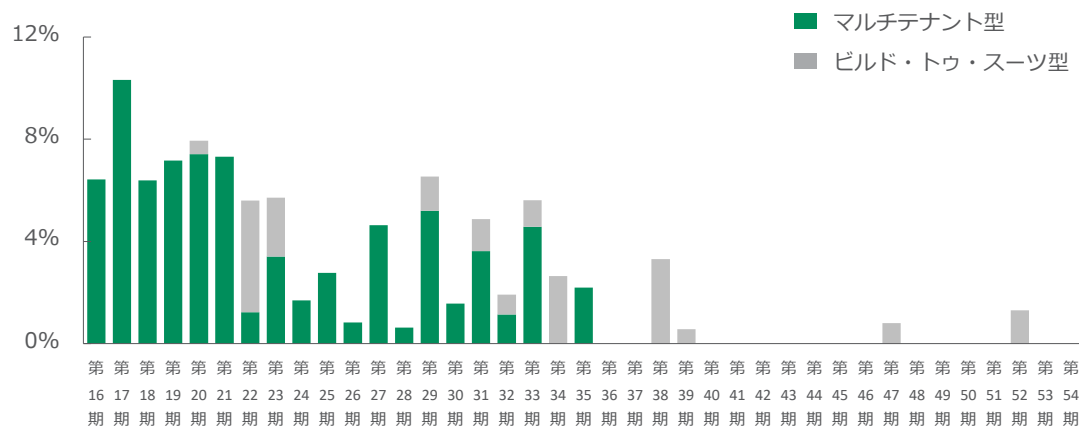
③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

III. Appendix

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



賃貸借契約の状況

総テナント社数

155社

上位20テナント比率⁽¹⁾

49.9%

定期借家契約比率⁽²⁾

100.0%

平均賃貸借残存期間⁽³⁾

4.6年

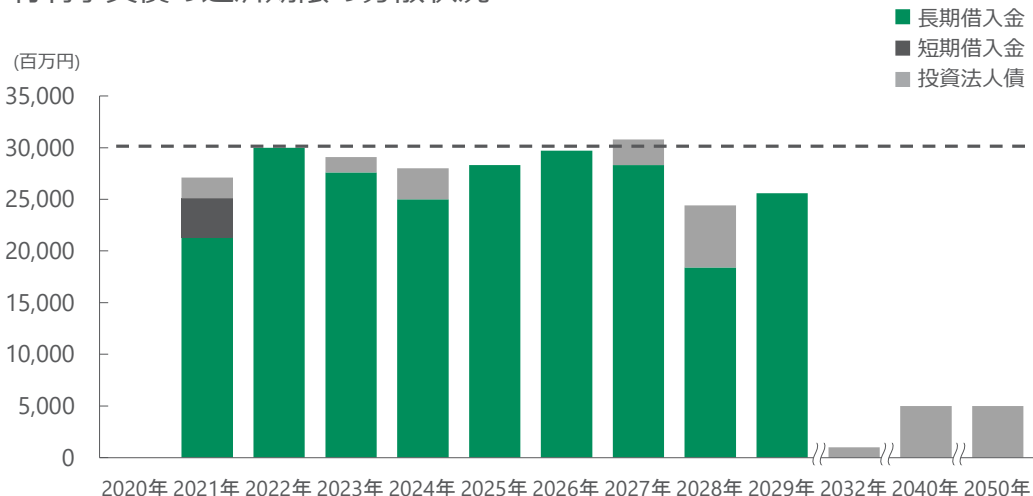
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

Ⅲ.Appendix

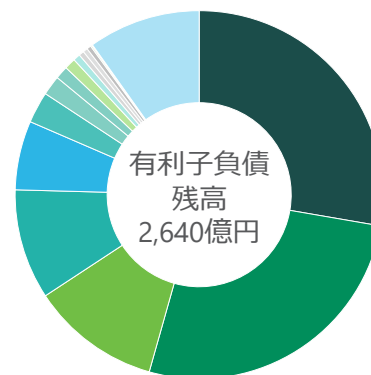
財務ハイライト

格付 (JCR) AA (安定的)	LTV 38.2% (第15期末) 37.7% (第16期末予想) (2)	鑑定LTV (第15期末) 30.9%	取得余力 1,600 億円程度
長期負債比率 98.6%	固定金利比率 98.6%	平均負債残存年数 (3) 5.6 年	平均負債コスト (4) 0.6%

有利子負債の返済期限の分散状況



有利子負債の調達先の分散状況



取引金融機関数 15社

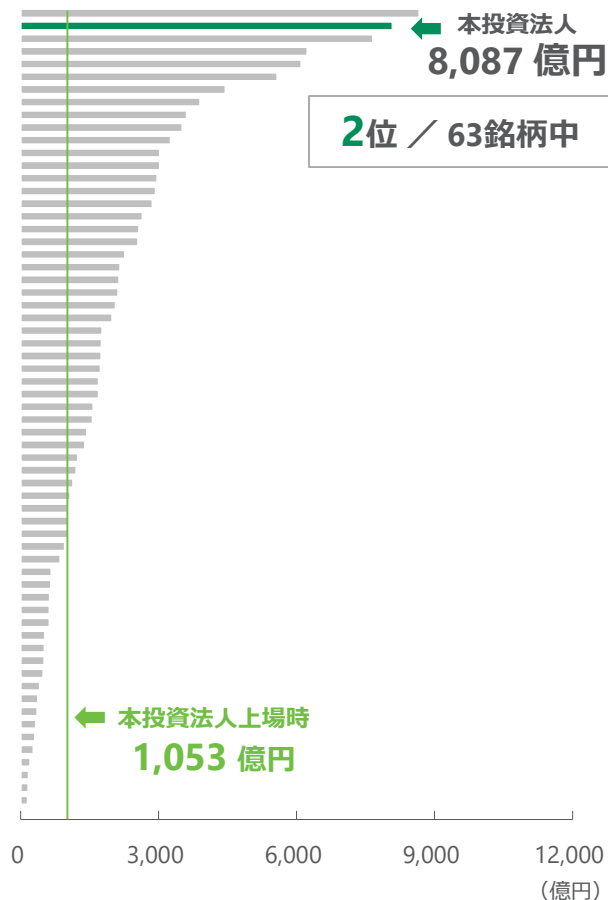
■ 三井住友銀行	27.7%
■ 三菱UFJ銀行	26.7%
■ 三井住友信託銀行	11.4%
■ みずほ銀行	9.7%
■ 日本政策投資銀行	6.1%
■ りそな銀行	2.8%
■ 農林中央金庫	1.7%
■ 福岡銀行	1.1%
■ みずほ信託銀行	1.0%
■ 西日本シティ銀行	0.6%
■ あおぞら銀行	0.5%
■ 伊予銀行	0.4%
■ 七十七銀行	0.4%
■ 山梨中央銀行	0.1%
■ 日本生命保険	0.1%
■ 投資法人債	9.8%

1. 2020年5月末日時点
2. 第15期取得資産の取得日に行った借入れのうちの短期借入金3,800百万円について、取得後に還付される第15期取得資産に関連した消費税還付金を原資として、期限前返済を行うことを前提に算出しています
3. 平均負債残存年数は負債残存期間を負債残高をベースに加重平均することにより算出しています
4. 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

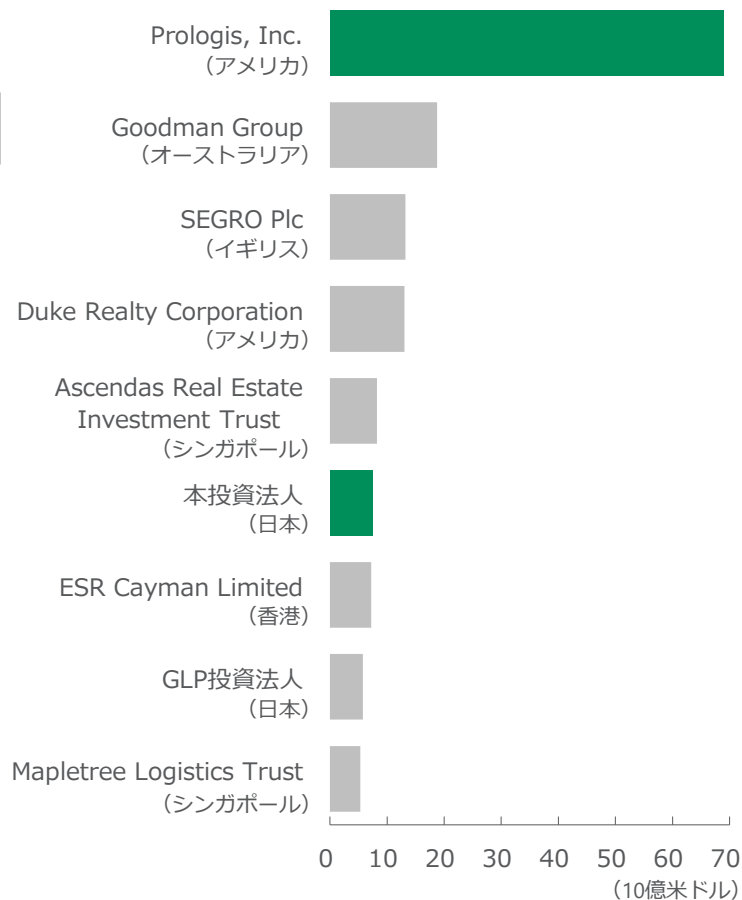
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)-時価総額とインデックス

III. Appendix

J-REITの時価総額比較



世界の上場物流不動産企業の時価総額⁽²⁾



主要インデックスへの組入れ

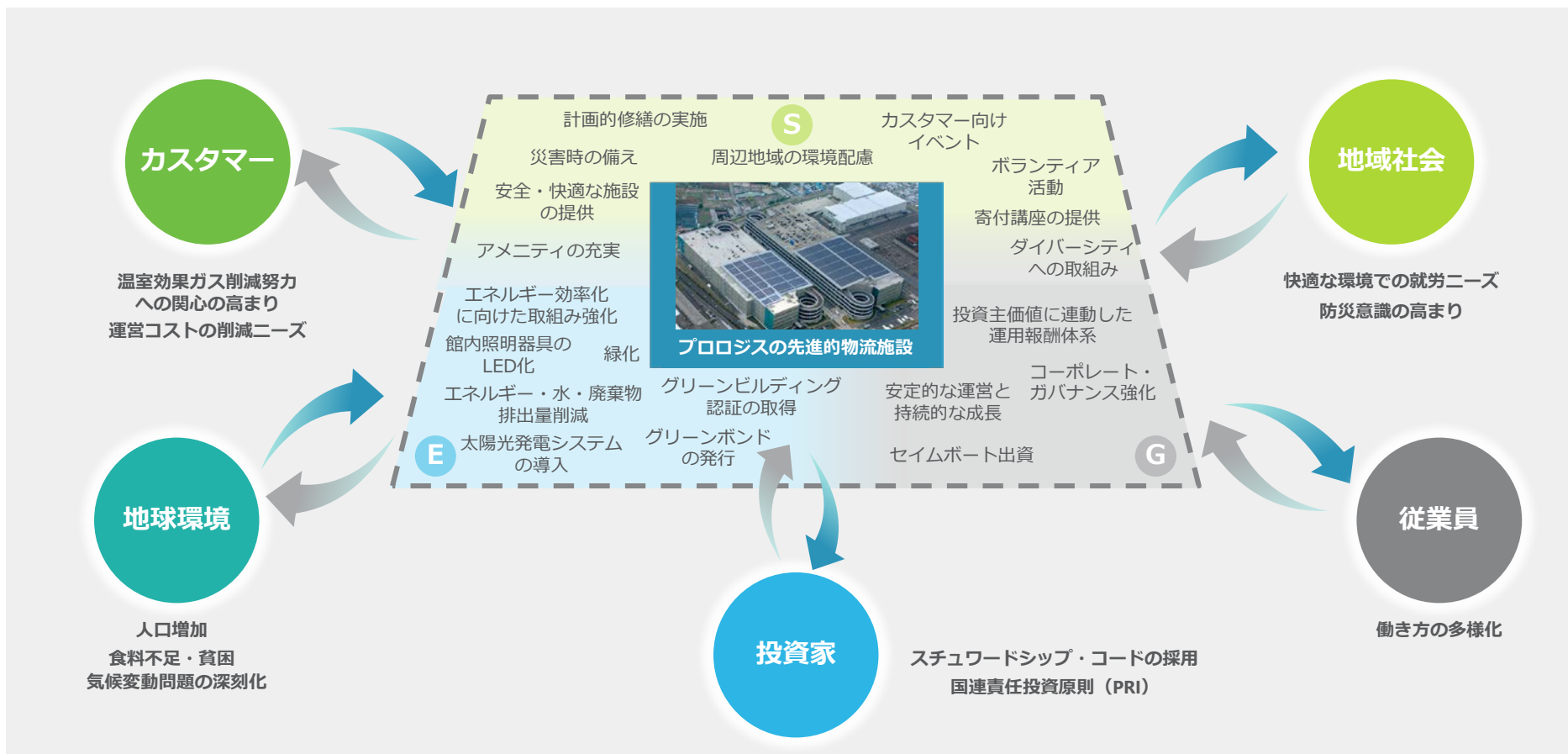
- 東証REIT指数
- 東証REIT Core指数
- 東証REIT物流フォーカス指数
- 日経ESG-REIT指数
- MSCI Global Standard Indices
- MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index

合計12インデックス

⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

Ⅲ.Appendix

様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開



⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)-第三者機関からの評価

Ⅲ.Appendix

GRESBリアルエステイト評価（2019年）



- 上場物流不動産セクターにおける「Asia Sector Leader」に選出
- 最高位の「5 Star」を5年連続で取得

Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index

MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In Collaboration with RobecoSAM

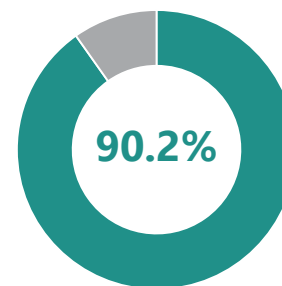
- 2019年の構成銘柄見直し時点において、J-REITで唯一の組入れ銘柄

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数



2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

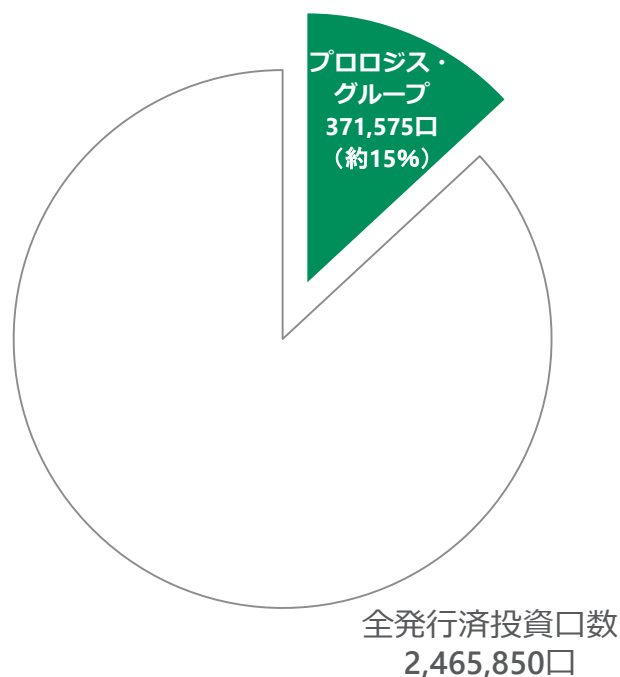
適格グリーンプロジェクト比率⁽¹⁾



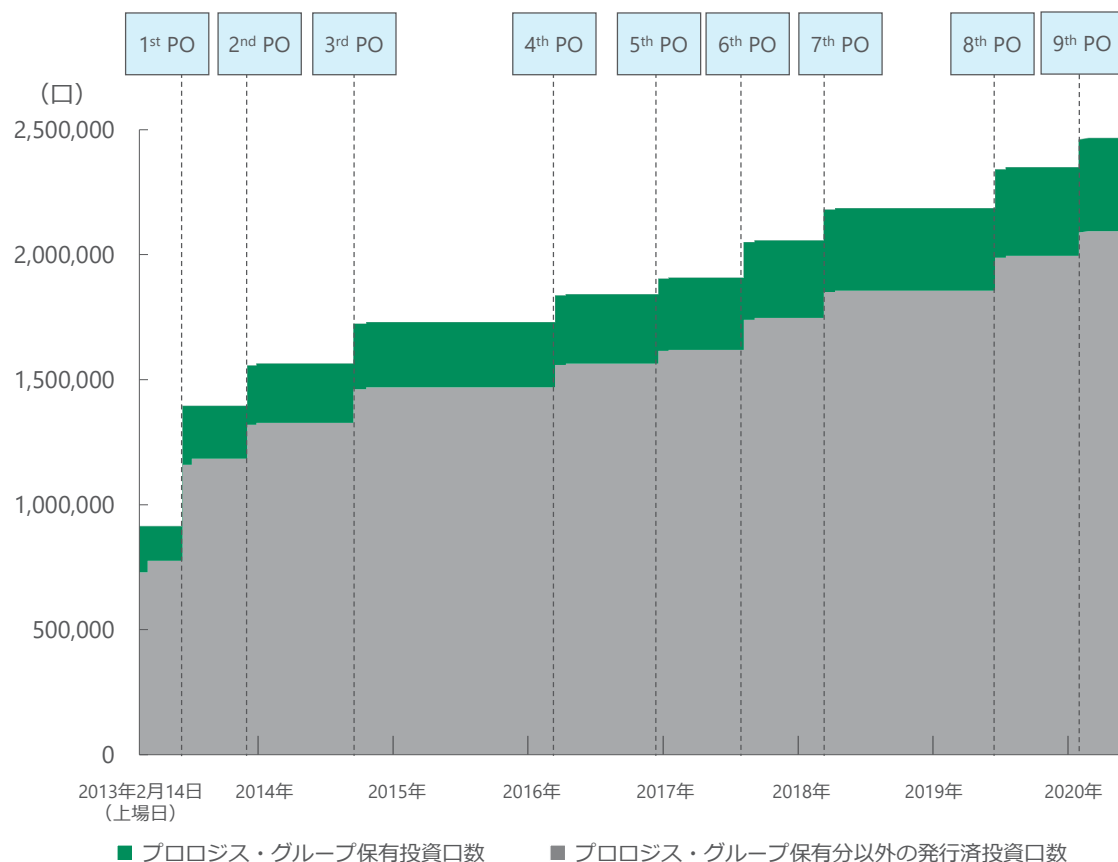
⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(3)

Ⅲ.Appendix

本投資法人の発行済投資口数の
約15%を継続的に保有



投資主とプロロジス・グループの
利益を共通化



第15期（2020年5月期） 貸借対照表

Ⅲ. Appendix

資産の部			負債の部		
	第14期末（千円）	第15期末（千円）		第14期末（千円）	第15期末（千円）
I 流動資産			I 流動負債		
現金及び預金	19,409,839	20,770,795	営業未払金	1,779,273	1,579,367
信託現金及び信託預金	5,101,730	5,352,128	短期借入金	-	3,800,000
営業未収入金	1,417,858	1,395,218	1年内返済予定の長期借入金	-	21,300,000
前払費用	411,354	525,030	未払金	232,102	376,605
未収消費税等	2,219,569	2,224,753	未払費用	2,145,288	2,269,076
その他	32	147	未払法人税等	739	1,461
流動資産合計	28,560,383	30,268,073	前受金	3,773,909	4,034,927
II 固定資産			その他	83,554	512,158
有形固定資産			流動負債合計	8,014,867	33,873,597
建物	6,331,366	6,246,113	II 固定負債		
構築物	122,841	113,556	投資法人債	16,000,000	26,000,000
工具、器具及び備品	2,080	1,885	長期借入金	225,100,000	212,900,000
土地	3,834,204	3,834,204	預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託建物	348,346,744	378,302,868	信託預り敷金及び保証金	15,553,784	16,861,869
信託構築物	7,700,754	8,373,493	その他	5,487	7,349
信託機械及び装置	17,702	16,786	固定負債合計	256,907,044	256,016,991
信託工具、器具及び備品	570,159	640,309	負債合計	264,921,911	289,890,589
信託土地	241,111,797	262,116,051			
信託建設仮勘定	644	-	純資産の部		
有形固定資産合計	608,038,294	659,645,268	I 投資主資本		
無形固定資産			出資総額		
信託その他	178,474	198,161	出資総額（総額）	374,425,663	407,485,839
無形固定資産合計	178,474	198,161	出資総額控除額	△10,211,573	△11,635,158
投資その他の資産			出資総額	364,214,089	395,850,681
長期前払費用	1,605,259	1,495,382	剰余金		
繰延税金資産	7	45	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,325,798	6,010,640
敷金及び保証金	10,000	10,000	剰余金合計	9,325,798	6,010,640
その他	400	400	投資主資本合計	373,539,888	401,861,322
投資その他の資産合計	1,615,666	1,505,828	純資産合計	373,539,888	401,861,322
固定資産合計	609,832,436	661,349,257	負債純資産合計	638,461,800	691,751,911
III 繰延資産					
繰延資産合計	68,979	134,580			
資産合計	638,461,800	691,751,911			

第15期（2020年5月期）

損益計算書

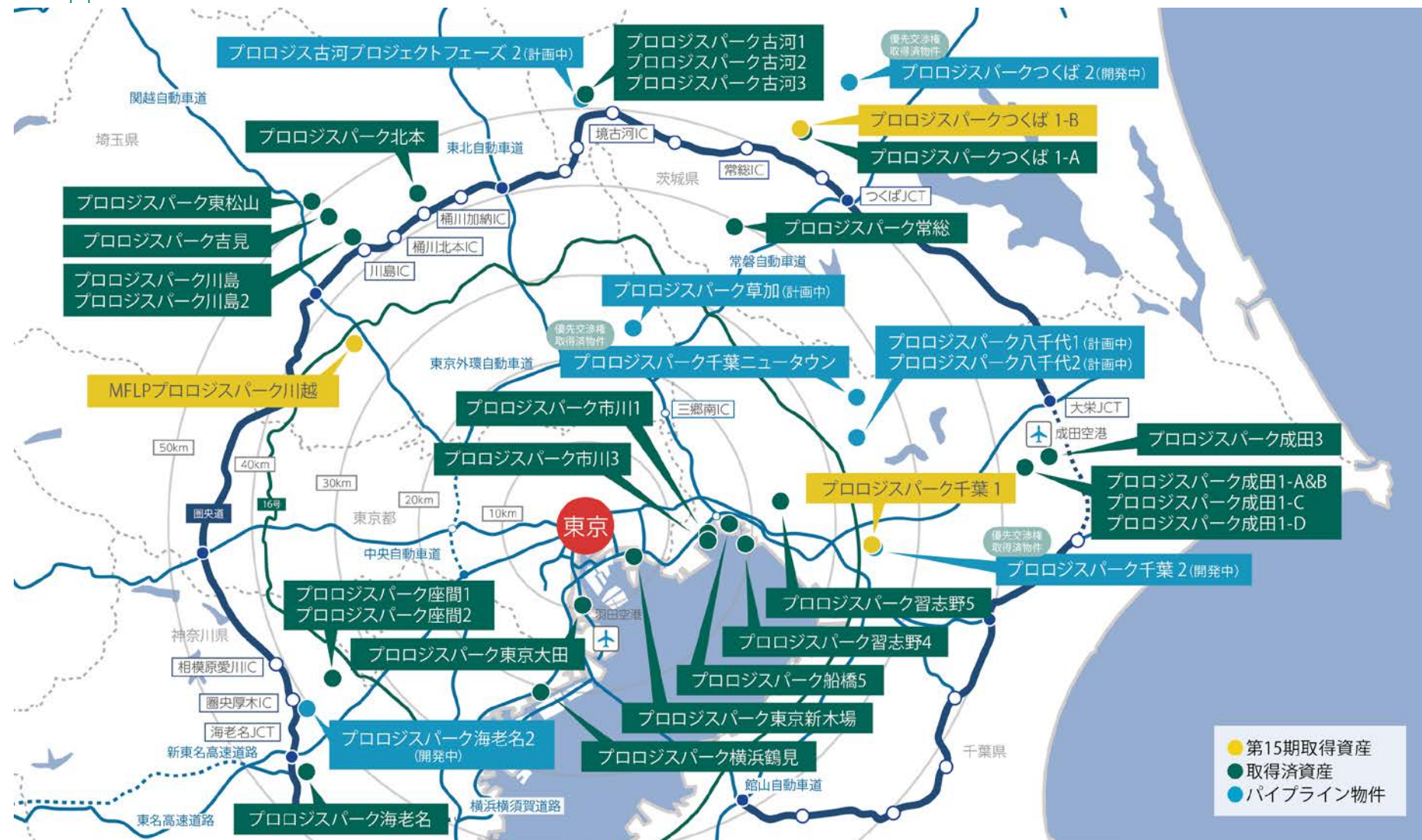
Ⅲ. Appendix

	第14期（千円）	第15期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	20,139,002	21,249,172
その他賃貸事業収入	1,541,237	1,406,223
営業収益合計	21,680,240	22,655,396
営業費用		
賃貸事業費用	9,512,082	9,930,938
資産運用報酬	1,882,842	1,979,659
資産保管・一般事務委託報酬	45,304	47,686
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	70,537	57,644
営業費用合計	11,532,966	12,038,128
営業利益	10,147,273	10,617,267
営業外収益		
受取利息	97	107
未払分配金戻入	531	555
消費税等還付加算金	1,551	1,204
固定資産税等還付金	25,799	-
固定資産受贈益	-	18,380
営業外収益合計	27,981	20,247
営業外費用		
支払利息	475,350	507,822
投資法人債利息	51,725	59,813
投資法人債発行費償却	6,759	6,082
融資関連費用	210,530	218,867
投資口交付費	28,143	31,393
投資口公開関連費用	78,412	78,507
その他	40	32
営業外費用合計	850,962	902,519
経常利益	9,324,291	9,734,996

	第14期（千円）	第15期（千円）
特別利益		
受取保険金	-	269,914
特別利益合計	-	269,914
特別損失		
台風による損失	-	242,458
火災による損失	-	3,752,395
特別損失合計	-	3,994,853
税引前当期純利益	9,324,291	6,010,057
法人税、住民税及び事業税	754	1,477
法人税等調整額	12	△38
法人税等合計	767	1,439
当期純利益	9,323,524	6,008,618
前期繰越利益	2,274	2,022
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,325,798	6,010,640

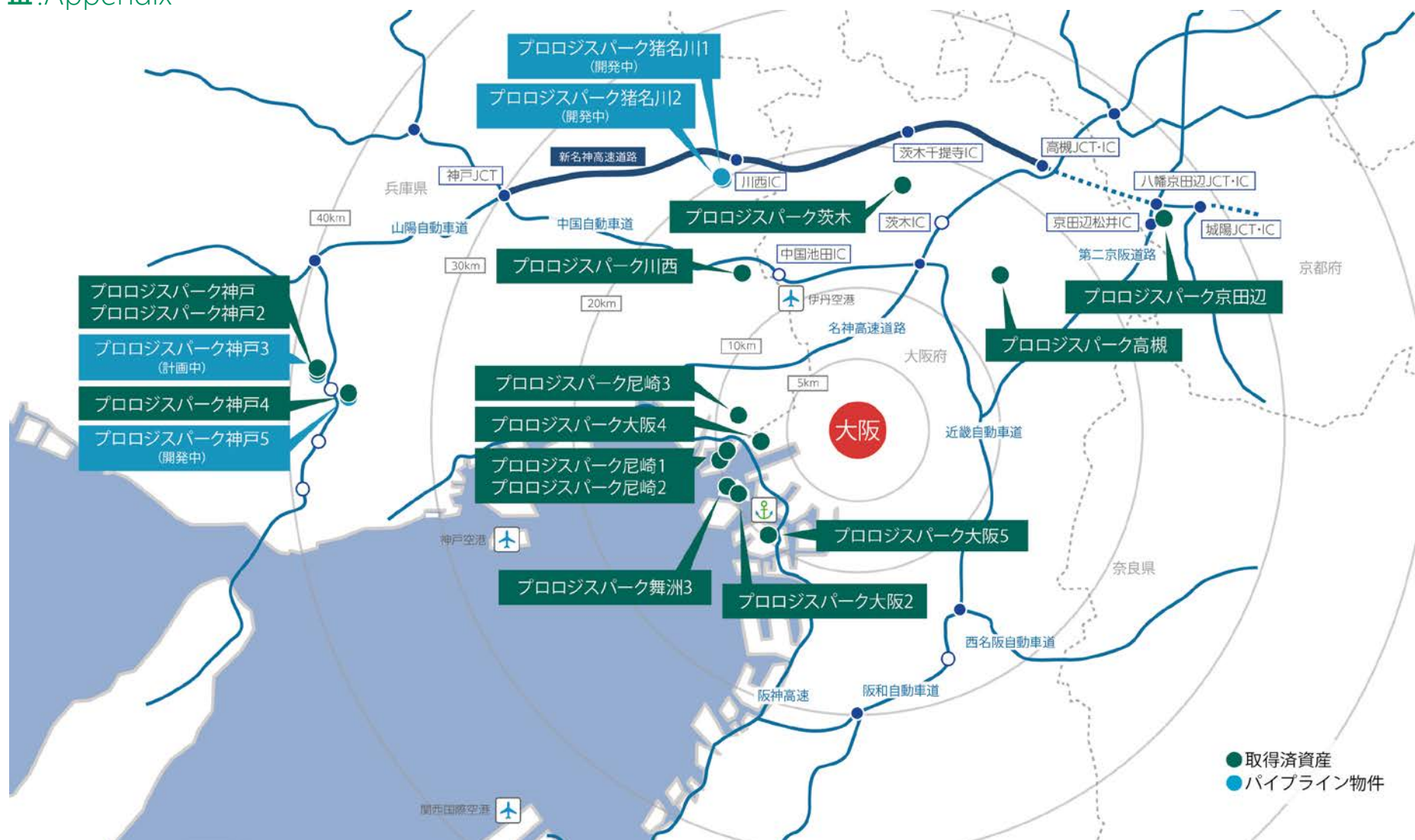
首都圏における保有物件とパイプライン物件

III. Appendix



近畿圏における保有物件とパイプライン物件

III. Appendix



ポートフォリオ一覧

III. Appendix

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	45,100	125,026	4.9	11.6	5.4%	5.4%	100.0%	0.6%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	34,400	113,471	4.0	11.1	5.3%	5.6%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	33,400	144,897	3.7	9.0	6.0%	6.4%	99.9%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	33,800	130,553	3.6	13.1	5.9%	6.1%	99.3%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	16,200	74,874	1.9	12.3	5.5%	5.5%	98.2%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	18,900	91,455	1.8	12.4	7.0%	6.4%	98.1%	3.9%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	9,420	42,751	0.9	11.0	6.6%	6.3%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,350	19,898	0.6	8.4	5.5%	6.0%	100.0%	5.3%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,920	21,778	0.4	7.9	6.3%	6.0%	100.0%	0.5%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	4,930	28,765	0.5	8.4	6.4%	5.6%	100.0%	0.6%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	40,300	73,023	4.2	14.7	5.1%	5.2%	99.7%	3.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	29,400	95,121	3.1	7.9	5.7%	5.7%	100.0%	0.8%
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	14,500	56,556	1.6	15.5	5.6%	5.9%	100.0%	4.3%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	10,500	62,058	1.2	15.3	6.4%	6.8%	96.0%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,000	32,230	0.7	13.1	6.4%	7.0%	100.0%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	21,200	91,446	2.5	14.8	5.5%	5.1%	100.0%	4.6%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	22,300	91,399	2.8	13.2	5.3%	5.4%	99.9%	4.4%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	26,500	91,529	2.9	6.9	5.3%	5.3%	100.0%	1.1%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	18,900	31,022	2.0	13.0	5.0%	5.3%	97.1%	5.9%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	18,500	63,973	2.0	12.1	5.5%	5.6%	99.8%	1.1%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	26,600	106,135	3.0	8.1	5.5%	5.4%	100.0%	2.7%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	9,520	42,005	1.2	6.3	5.4%	5.8%	100.0%	9.0%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,000	32,500	1.2	10.2	5.3%	5.4%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	14,900	75,493	2.0	6.6	4.9%	5.9%	100.0%	3.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	10,600	39,527	1.3	6.7	5.1%	5.1%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,180	32,511	0.9	6.5	5.6%	5.7%	100.0%	0.4%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	14,200	69,432	1.8	6.2	5.4%	5.4%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,630	37,165	1.0	5.6	5.0%	4.4%	100.0%	4.5%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	19,300	78,087	2.5	5.4	4.8%	4.8%	92.8%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台東	宮城県仙台市	4,820	5,370	26,353	0.7	4.7	5.7%	5.9%	100.0%	1.4%
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	10,700	52,982	1.3	12.0	5.7%	5.2%	95.1%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,290	34,158	1.1	3.6	5.3%	5.3%	100.0%	0.3%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	14,400	62,468	2.0	3.6	5.1%	5.2%	100.0%	0.3%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,100	58,159	2.0	4.2	4.6%	4.8%	100.0%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	42,400	154,182	5.5	3.7	4.6%	4.8%	100.0%	2.1%
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,020	19,699	0.6	3.1	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	18,000	50,714	2.4	2.5	4.2%	4.3%	100.0%	3.4%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	5,350	27,960	0.8	5.4	5.1%	5.4%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	22,000	98,076	3.1	4.5	4.8%	4.9%	100.0%	3.1%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	5,540	29,196	0.8	1.9	5.1%	4.9%	100.0%	4.6%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,200	65,168	1.9	1.7	4.9%	4.9%	100.0%	2.1%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	12,900	60,540	1.8	2.4	4.8%	4.8%	100.0%	3.0%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	36,800	135,024	5.1	1.6	4.5%	4.8%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台東2	宮城県仙台市	9,250	9,230	36,542	1.3	1.7	5.1%	5.1%	100.0%	1.0%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,050	24,154	0.7	1.0	4.9%	4.9%	100.0%	1.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	31,400	127,045	4.5	0.7	4.4%	4.5%	93.7%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	14,850	56,723	2.1	1.6	4.4%	4.7%	100.0%	3.1%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	13,500	65,570	1.9	0.8	4.7%	4.9%	100.0%	2.8%
ポートフォリオ合計 / 平均 (48物件)			694,970	822,550	3,179,414	99.8	7.5	5.2%	5.3%	99.2%	-
M-19	プロロジスパーク岩沼 ⁽⁵⁾	宮城県岩沼市	1,179	1,240	-	0.2	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計 (49物件)			696,149	823,790	3,179,414	100.0	7.5	-	-	-	1.2% ⁽⁶⁾

1. 2020年5月末日時点

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15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. MFLPプロロジスパーク川越には、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分（50%）に相当する数値を記載しています

5. プロロジスパーク岩沼1に関する数値は、信託土地部分についてのみ算出しています

6. ポートフォリオ全体のPML値は、プロロジスパーク岩沼1を含む計49物件の集合体に対して、2019年11月18日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています

鑑定評価の概要

III. Appendix

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第15期末				第14期末			
				第14期末 との差	直接還元利回り (%)	第14期末 との差	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 (%)	
M-01	プロロジスパーク市川 1	33,900	45,100	500	3.9	0.0	31,605	13,494	44,600	3.9	
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	34,400	400	4.2	0.0	25,395	9,004	34,000	4.2	
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,400	200	4.5	0.0	22,653	10,746	33,200	4.5	
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	33,800	100	4.3	0.0	22,480	11,319	33,700	4.3	
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	16,200	100	4.4	0.0	11,995	4,204	16,100	4.4	
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	18,900	500	4.5	0.0	11,095	7,804	18,400	4.5	
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,420	0	4.3	0.0	5,787	3,632	9,420	4.3	
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,350	10	4.5	0.0	4,074	1,275	5,340	4.5	
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	3,920	0	4.6	0.0	2,687	1,232	3,920	4.6	
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	4,930	0	4.6	0.0	3,433	1,496	4,930	4.6	
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	40,300	500	3.6	0.0	28,725	11,574	39,800	3.6	
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	29,400	300	4.1	0.0	20,090	9,309	29,100	4.1	
M-11	プロロジスパーク船橋 5 (別棟)	11,000	14,500	200	4.0	0.0	10,512	3,987	14,300	4.0	
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	10,500	0	4.9	0.0	7,813	2,686	10,500	4.9	
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	6,000	10	4.9	0.0	4,508	1,491	5,990	4.9	
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	21,200	0	4.5	0.0	16,512	4,687	21,200	4.5	
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	22,300	0	4.5	0.0	18,080	4,219	22,300	4.5	
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	26,500	0	3.9	0.0	18,251	8,248	26,500	3.9	
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	18,900	300	3.6	0.0	13,269	5,630	18,600	3.6	
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,500	0	4.0	0.0	12,631	5,868	18,500	4.0	
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	26,600	500	4.3	0.0	19,135	7,464	26,100	4.3	
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	9,520	30	4.5	0.0	7,510	2,009	9,490	4.5	
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,000	100	4.0	0.0	8,033	2,966	10,900	4.0	
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,900	-100	4.4	0.0	12,724	2,175	15,000	4.4	
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	10,600	0	4.3	0.0	8,530	2,069	10,600	4.3	
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,180	0	4.8	0.0	5,884	1,295	7,180	4.8	
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	14,200	200	4.7	0.0	11,967	2,232	14,000	4.7	
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,630	80	4.6	0.0	6,668	961	7,550	4.6	
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	19,300	200	4.3	0.0	16,705	2,594	19,100	4.3	
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,370	-20	5.0	0.0	4,421	948	5,390	5.0	
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	10,700	200	4.7	0.0	8,874	1,825	10,500	4.7	
B-11	プロロジスパーク古河 1	7,680	8,290	-30	4.8	0.0	7,235	1,054	8,320	4.8	
B-12	プロロジスパーク神戸 2	13,700	14,400	0	4.8	0.0	12,992	1,407	14,400	4.8	
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	15,100	0	4.0	0.0	13,090	2,009	15,100	4.0	
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	42,400	0	4.1	0.0	37,219	5,180	42,400	4.1	
B-13	プロロジスパーク古河 2	3,930	4,020	0	4.8	0.0	3,740	279	4,020	4.8	
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	18,000	0	3.8	0.0	16,648	1,351	18,000	3.8	
M-28	プロロジスパーク成田 1-D	5,260	5,350	0	4.9	0.0	5,160	189	5,350	4.9	
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,000	100	4.5	0.0	20,706	1,293	21,900	4.5	
B-14	プロロジスパーク古河 3	5,440	5,540	-10	4.8	0.0	5,287	252	5,550	4.8	
B-15	プロロジスパークつくば 1-A	12,900	13,200	200	4.6	0.0	12,533	666	13,000	4.6	
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	12,900	100	4.5	0.0	12,476	423	12,800	4.5	
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	36,800	100	4.3	0.0	35,625	1,174	36,700	4.3	
B-16	プロロジスパーク仙台東 2	9,250	9,230	-30	5.0	0.0	9,176	53	9,260	5.0	
B-17	プロロジスパーク神戸 4	5,020	5,050	30	4.8	0.0	5,005	44	5,020	4.8	
M-32	プロロジスパーク千葉 1	31,000	31,400	400	4.3	-0.1	31,229	170	31,000	4.4	
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	14,850	50	4.3	0.0	14,902	-52	14,800	4.3	
B-18	プロロジスパークつくば 1-B	13,500	13,500	0	4.6	0.0	13,562	-62	13,500	4.6	
ポートフォリオ合計 (48物件)		694,970	822,550	5,220	-	-	658,656	163,893	817,330	-	
M-19	プロロジスパーク若沼 1	1,179	1,240	-6,770	-	-	1,186	53	8,010	4.7	
ポートフォリオ合計 (49物件)		696,149	823,790	-1,550	-	-	659,843	163,946	825,340		

有利子負債明細

III. Appendix

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽⁴⁾	摘要
短期借入金	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	3,800	基準金利+0.170% ⁽²⁾	2020年2月5日	2021年2月4日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	14,000	0.5749% ⁽³⁾	2015年3月30日	2022年3月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	7,300	0.0757% ⁽³⁾	2016年2月15日	2021年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	6,000	0.1726% ⁽³⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	10,000	0.39% ⁽³⁾	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	7,600	0.4129% ⁽³⁾	2016年3月15日	2023年3月15日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	4,000	0.528% ⁽³⁾	2016年12月20日	2024年12月20日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	9,400	0.7167% ⁽³⁾	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	14,000	0.2236% ⁽³⁾	2017年4月28日	2021年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	10,000	0.262% ⁽³⁾	2017年4月28日	2022年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	20,000	0.3125% ⁽³⁾	2017年4月28日	2023年4月28日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	6,000	0.3725% ⁽³⁾	2017年4月28日	2024年4月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	23,300	0.4369% ⁽³⁾	2017年4月28日	2025年4月28日	
長期借入金	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% ⁽³⁾	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	23,300	0.6327% ⁽³⁾	2017年4月28日	2027年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	11,800	0.6198% ⁽³⁾	2018年3月13日	2028年3月13日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	5,000	0.4483% ⁽³⁾	2018年10月1日	2024年10月1日	無担保 無保証
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	6,400	0.5138% ⁽³⁾	2018年12月3日	2026年11月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	6,600	0.3652% ⁽³⁾	2019年6月19日	2028年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	12,000	0.4300% ⁽³⁾	2019年6月19日	2029年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	5,000	0.1877% ⁽³⁾	2019年10月1日	2025年10月1日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	6,500	0.4970% ⁽³⁾	2019年10月31日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	3,000	0.4980% ⁽³⁾	2019年11月27日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	5,000	0.2447% ⁽³⁾	2020年2月5日	2027年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレncyヤーとする協調融資団	4,100	0.3446% ⁽³⁾	2020年2月5日	2029年2月5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	
	第3回無担保投資法人債	2,000	0.180%	2017年6月15日	2021年6月15日	
	第4回無担保投資法人債	1,500	0.280%	2017年6月15日	2023年6月15日	
投資法人債	第5回無担保投資法人債	2,500	0.500%	2017年6月15日	2027年6月15日	
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.860%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	第7回無担保投資法人債	6,000	0.660%	2018年8月17日	2028年8月17日	
	第8回無担保投資法人債	5,000	0.900%	2020年4月17日	2040年4月17日	
	第9回無担保投資法人債	5,000	1.000%	2020年4月17日	2050年4月15日	
合計		264,000	-	-	-	

1. 2020年5月末日時点。上記のほか、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で借入限度額200億円のコミットメントラインを設定しています

2. 基準金利は全銀協3ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください

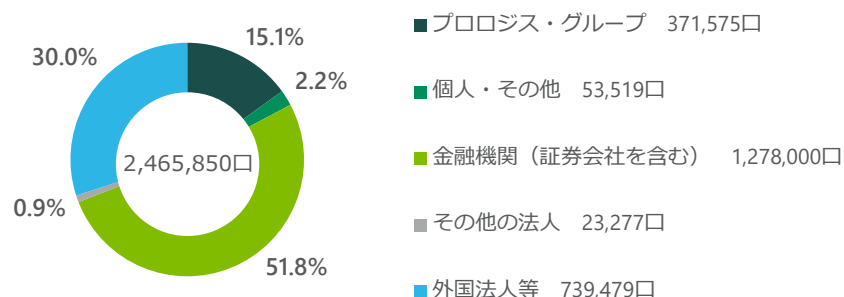
3. 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています

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

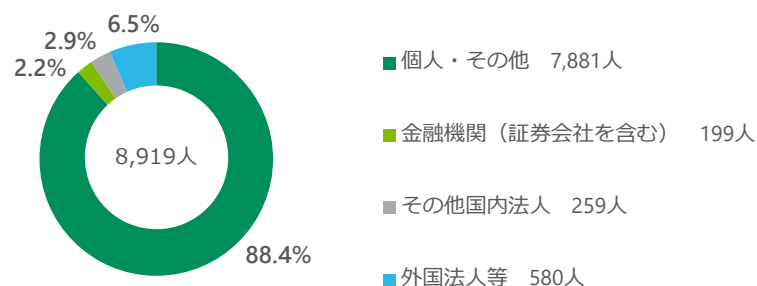
投資主の状況

III. Appendix

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 ⁽²⁾
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	384,528	15.59%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	369,575	14.98%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	340,289	13.80%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	108,748	4.41%
5	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	69,938	2.83%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	66,162	2.68%
7	S M B C日興証券株式会社	42,377	1.71%
8	日本証券金融株式会社	31,095	1.26%
9	ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント	28,745	1.16%
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	26,722	1.08%
合計		1,468,179	59.54%

プロロジス-物流不動産ビジネスのリーダー

III. Appendix

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（1983年に設立、本社サンフランシスコ）
- 2020年3月末日時点で、世界19ヶ国で約9,000万m²、4,660物件の物流不動産を運営し、約5,500社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A-（S&P）

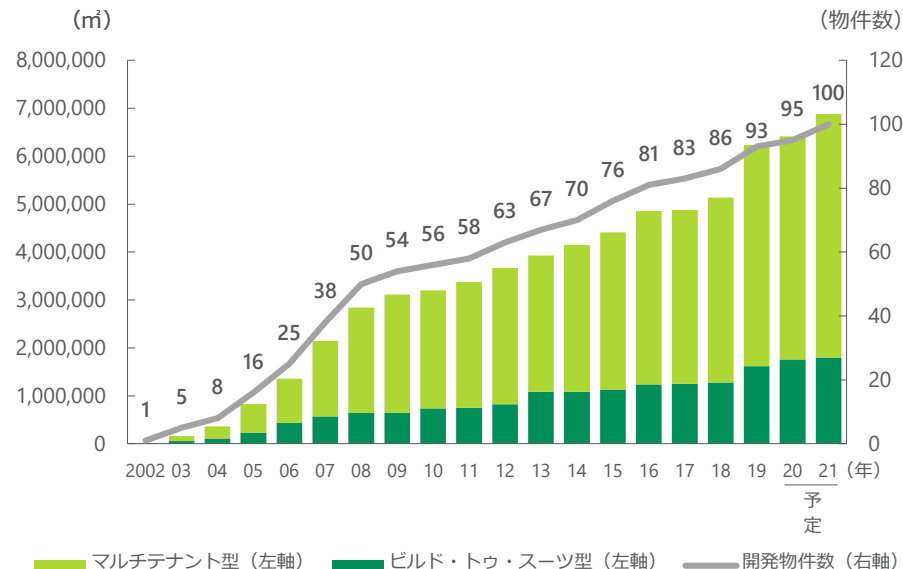
日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2020年6月末日までの間に全国で100物件、約688万m² ⁽¹⁾の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入やカフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

時価総額比較 ⁽²⁾



日本における開発実績

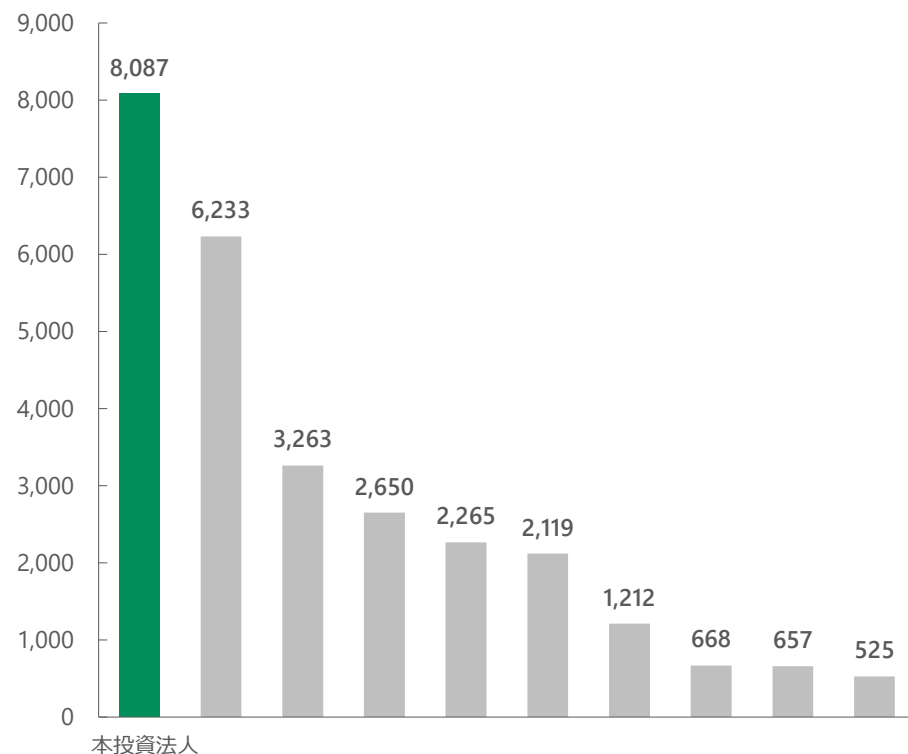


物流系J-REITにおける時価総額と資産規模の比較

Ⅲ .Appendix

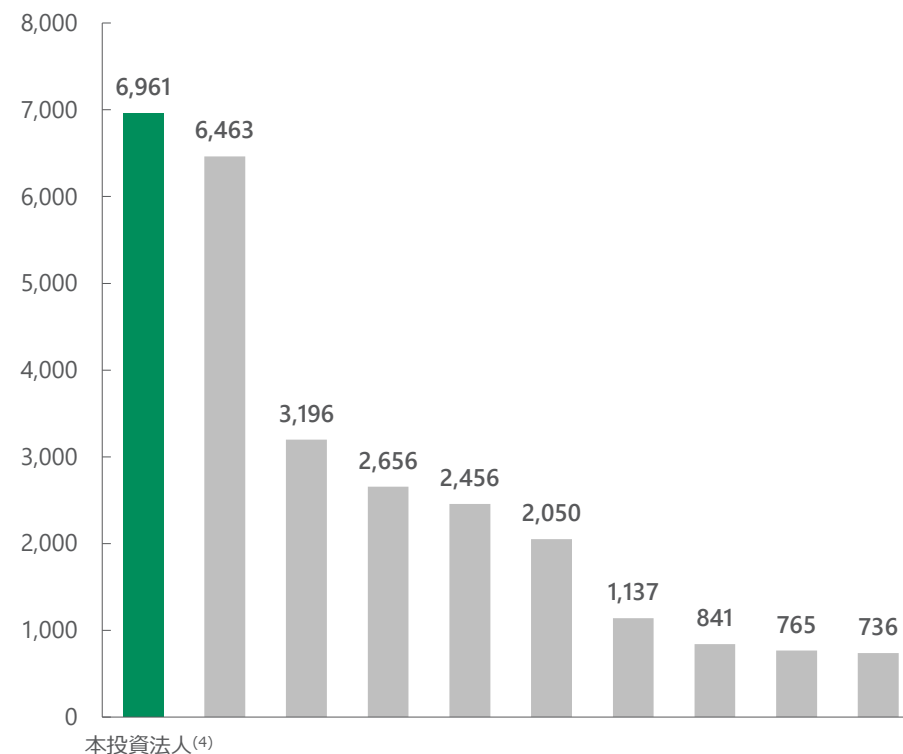
時価総額⁽²⁾

(億円)



資産規模（取得価格ベース）⁽³⁾

(億円)



1. 「物流系J-REIT」とは、物流施設を賃貸することを主たる事業としている不動産投資法人のうち東京証券取引所に上場しているものをいいます

2. 2020年6月末日時点

3. 2020年7月1日時点。

4. プロロジスパーク岩沼1については、信託土地部分についてのみ算出しています

Aクラス物流施設の特徴

Ⅲ. Appendix

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13~14m以上のスパン
車路の高さ梁下で5.5m以上
トラックバース間口10m以上、
奥行13m以上



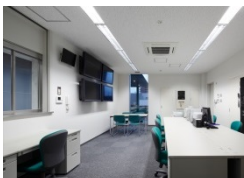
・ 倉庫内スペース

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

再生可能エネルギーを活用するため大規模な太陽光発電システムを屋根の上に導入。また、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

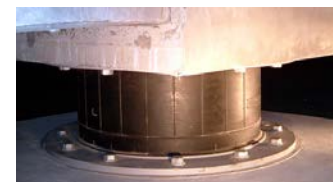


・ CASBEE認証、BELS認証及びDBJ Green Building認証の取得

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、各種認証を取得

・ 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

- 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

Environmental（環境）に関する取組み

Ⅲ .Appendix

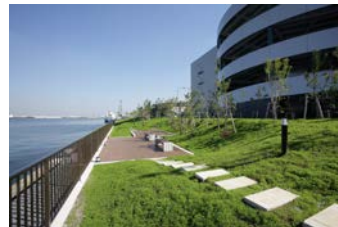
推進方針

- プロロジス・グループが目指すサステナビリティをより一層社会に浸透させ、低炭素社会の実現に貢献します
- エネルギーや水の使用量、温室効果ガスの排出量の削減に取組み、地球温暖化対策を推進します
- プロロジス・グループでの再生可能エネルギーの活用を強化します
- 周辺地域の環境に配慮した施設及びコミュニティの構築を目指します

環境に配慮した取組み



- 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を導入



- 屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施



- 館内照明器具をLED化し、温室効果ガス排出量削減を実現



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

Environmental（環境）に関する取組み

III. Appendix

- プロロジス・グループが日本国内で管理している30物件において、太陽光発電設備を導入（1）



プロロジスパーク吉見



プロロジスパーク鳥栖2



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク大阪4



プロロジスパーク習志野4



プロロジスパーク春日井



プロロジスパーク仙台2



プロロジスパーク習志野5



プロロジスパーク京田辺



プロロジスパーク市川1



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク茨木



プロロジスパーク成田1-D



プロロジスパーク尼崎3



プロロジスパーク
千葉ニュータウン



プロロジスパーク
北名古屋



プロロジスパーク尼崎1
プロロジスパーク尼崎2



プロロジスパーク座間1
プロロジスパーク座間2



プロロジスパーク鳥栖4



プロロジスパーク古河2



プロロジスパーク川西

Social（社会）に関する取組み

Ⅲ.Appendix

推進方針

- プロロジス・グループは、カスタマー、投資家、取引先や従業員、そして地域社会まで、プロロジス・グループと関わる全てのステークホルダーの皆様に対して企業としての責任があると考えています
- プロロジス・グループの物流施設を利用されるカスタマーはもちろん、地域の皆様にとっても良き企業市民であることを目標としています
- また、次代を担う世代に物流についての理解を深めていただけるよう、児童・学生向けの施設見学会なども積極的に実施しています

カスタマーへのコミットメント



- 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

企業の社会的責任への取組み

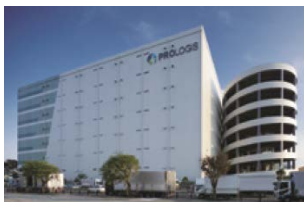


Impact Day
2019
（使用済みランドセルの検品・梱包・寄付ボランティア）



「物流博物館」
向けボランティア活動（手作り
キット制作）

労働環境の改善を目的とした資本的支出



- プロロジスパーク東京大田の共用棟の新設及び外壁のリニューアル



小学生
社会科見学
（プロロジス
パーク成田3）



プロロジス
寄附講座
（早稲田大学）

Governance（ガバナンス）に関する取組み

Ⅲ.Appendix

投資主とプロロジスの利益をアライン

プロロジス・グループによるセიმボート出資

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

期中運用報酬Ⅰ

$\text{NOI} \times 7.5\%$ （上限料率）

+

期中運用報酬Ⅱ

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

本投資法人のガバナンス体制

本投資法人の役員会

執行役員1名
（運用会社社長兼任）

<

監督役員3名
（社外）

資産運用会社の外部委員全員の賛成が必要な
意思決定システム

投資運用委員会（外部委員1名を含む）

本投資法人の資産運用・投資・財務の
意思決定に関与

コンプライアンス委員会
（外部委員1名を含む）

本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

Age Group	Percentage
18-24	25%
25-34	30%
35-44	20%
45-54	15%
55-64	10%



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)