



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

2021年3月8日

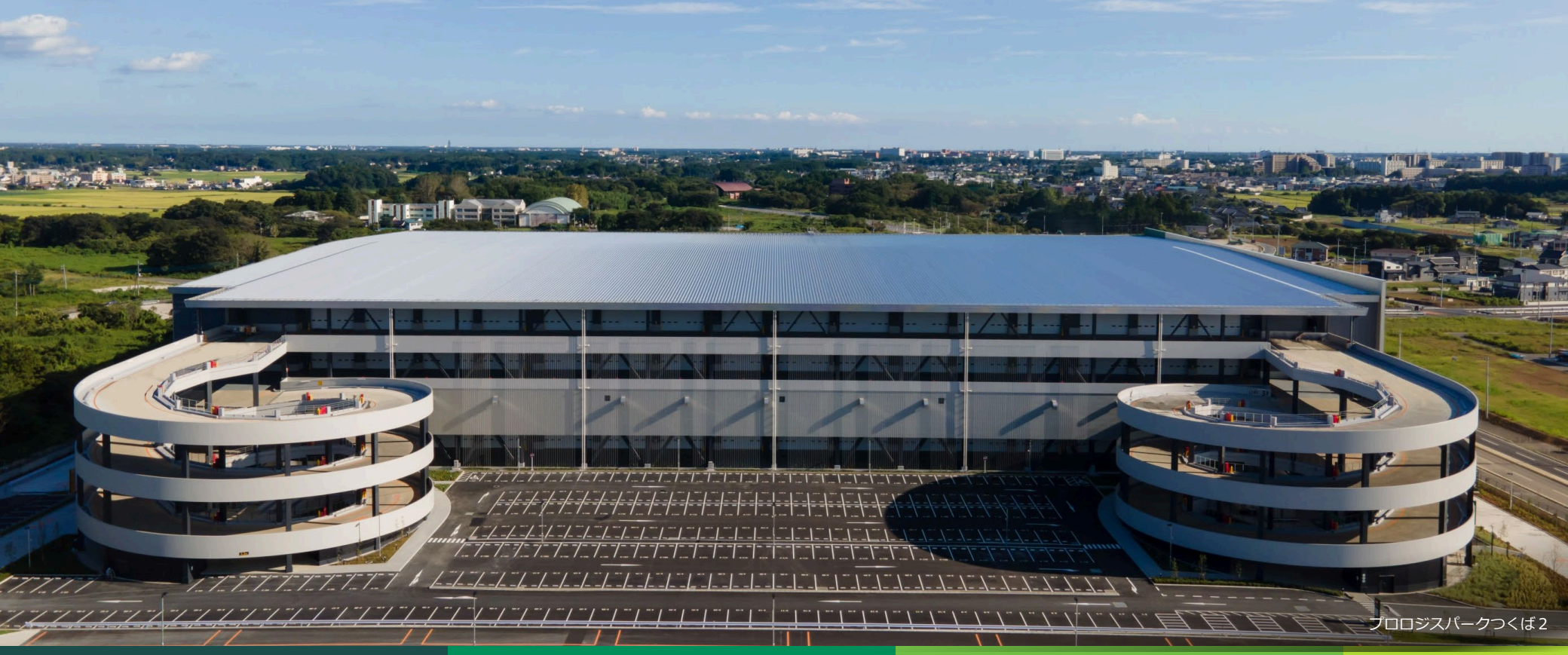
Table of Contents

目次

I	第10回公募増資と 第17期取得資産について	2
II	第16期（2020年11月期） 決算ハイライト	9
III	物流不動産マーケットの動向	18
IV	Appendix	23



- 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。
- 2021年2月19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10回公募増資と第17期取得資産について

Section I

第10回公募増資により3物件622億円を新規取得

I. 第10回公募増資と第17期取得資産について

上場（2013年2月）後8年で資産規模⁽¹⁾ 7,500億円を達成

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 : 2021年1月27日（水）
- 発行価格 : 332,962円
- オファリング総額 : 約386億円（OA含む）
- J-REITとして初のグリーンエクイティ・オファリング

取得資産の概要

取得価格の合計

622億円

平均NOI利回り⁽²⁾

4.5%

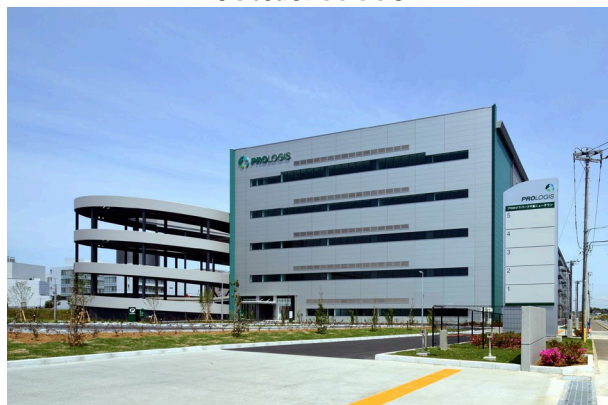
平均築年数⁽³⁾

2.1年

平均賃貸借残存期間⁽⁴⁾

6.0年

プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



プロロジスパーク千葉2
(千葉県千葉市)



プロロジスパークつくば2
(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います。以下同じです
2. 取得価格に対する2020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. 2020年11月末日時点
4. 2020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

第17期取得資産(1)-1

M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン



- 東京都心から40km圏に位置する、住宅地区と事業系施設地区がバランスよく配置された「千葉ニュータウン」に立地する**大型マルチテナント型施設**
- **ダブルランプウェイ**を有し、最大約6,200坪のワンフロアオペレーション、最小で約1,200坪での分割利用が可能であり、多様なニーズに対応可能
- **国道16号**に近接し、首都圏消費地への配送利便性に優れ、広域配送拠点としても利用可能
- 「**千葉ニュータウン中央**」駅より徒歩約**15分**に位置し、労働力確保に有利

物件の概要

取得価格	26,300百万円
鑑定評価額	26,300百万円
NOI利回り	4.5%
所在地	千葉県印西市
延床面積	109,981.80㎡
竣工日	2016年4月21日
環境評価	CASBEE 新築Aランク ⁽¹⁾ BELS ★★★★★
稼働率	84.9%



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社アルペン	23,306.60㎡	21.8%	非開示
株式会社TSI・プロダクション・ネットワーク	21,156.62㎡	19.8%	5年

第17期取得資産(1)-2

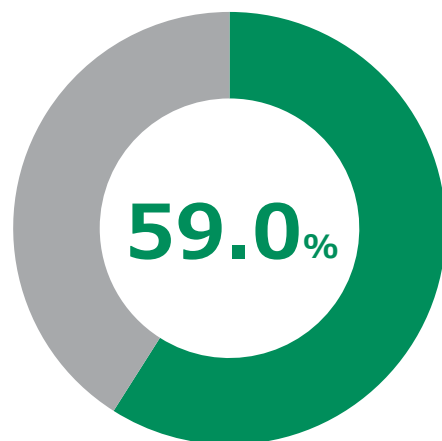
M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン

先進的EC物流拠点としての高付加価値サービスを提供

<先進的EC物流拠点>

- 開発当初からプロロジス・グループにより先進的な取組みを展開。現在では最先端のニーズを捉えた物流拠点に

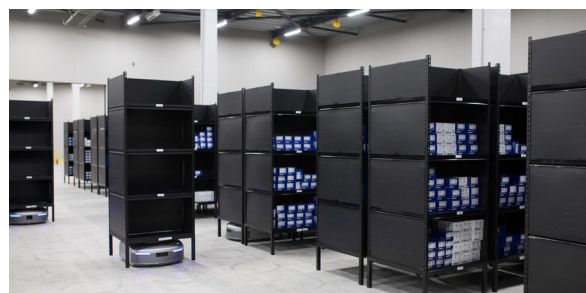
自動化かつEC割合



59.0%の区画（賃貸面積ベース）において
庫内作業自動化導入済かつEC拠点として利用

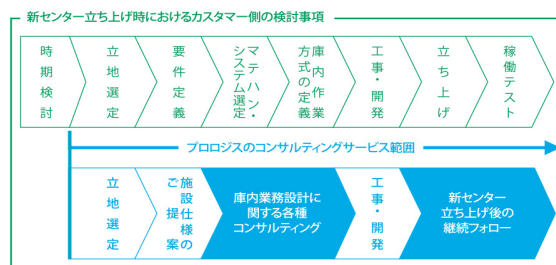
<高付加価値サービスを提供>

- EC物流サービス代行企業との提携



- ・ 無人搬送ロボット（AGV）導入をはじめとした、アパレルECへのフルフィルメントサービスの提供体制を整備

- 倉庫内自動化コンサルティングサービス



- ・ 省人化に向けた自動化技術・ロボット技術の導入をインハウスでサポート
- ・ 複数のAGV提供会社と連携し、物流オペレーションの効率化を支援

<労働力確保への優位性>

- 最寄り駅より徒歩約15分の好立地



- ・ 人口集積地に近接
- ・ 「千葉ニュータウン中央」駅より徒歩約15分

- 働きやすさに配慮した施設



- ・ カスタマー従業員のために、無料Wi-Fiや有線放送を導入したカフェラウンジやコンビニ等を設置

第17期取得資産(2)

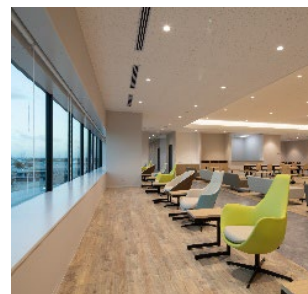
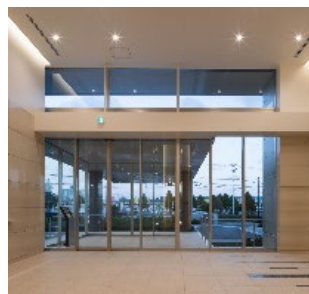
M-35 プロロジスパーク千葉2



- 2019年竣工のプロロジスパーク千葉1と敷地を一体利用し、**総延床面積約200,000㎡**の大型物流拠点となる2棟目のマルチテナント型施設
- **ランプウェイ**で上層階までのアクセスを可能にし、流通加工から保管まで幅広い物流オペレーションに対応できる施設設計
- **国道16号、東関東自動車道、京葉道路**の結節地点に位置する、首都圏への配送拠点及び広域配送拠点のいずれのニーズにも対応可能な立地
- 複数のJR駅を起点としたバス路線網が充実し、**雇用が確保しやすいエリア**に所在

物件の概要

取得価格	15,000百万円
鑑定評価額	15,000百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	千葉県千葉市
延床面積	60,327.19㎡
竣工日	2020年11月12日
環境評価	BELS ★★★★★
稼働率	100.0%



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
アサヒロジ株式会社	29,066.50㎡	50.0%	5年
株式会社M・Kロジ	16,702.29㎡	28.7%	5年

第17期取得資産(3)

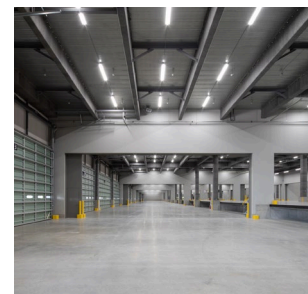
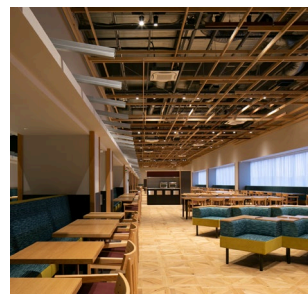
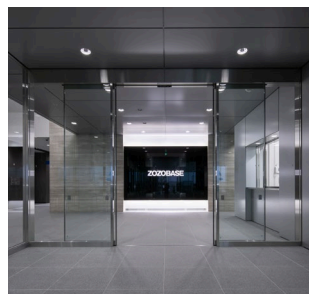
B-19 プロロジスパークつくば2



- 国内有数の**大手アパレルEC企業**向けBTS型施設
- カスタマーの事業急拡大に伴う物流機能拡充ニーズに応えた、つくば市におけるプロロジスとして3棟目の大型プロジェクト
- **施設内オペレーション自動化の可能性**を考慮し、ワンフロア約7,500坪を確保
- **ダブルランプウェイ**を有し、大型車両が直接上階にアクセス可能
- **圏央道**及び**常磐自動車道**に近接し、首都圏及び東北方面へのアクセス利便性が高い立地

物件の概要

取得価格	20,900百万円
鑑定評価額	20,900百万円
NOI利回り	4.7%
所在地	茨城県つくば市
延床面積	98,920.31㎡
竣工日	2020年8月21日
環境評価	CASBEE 新築Aランク BELS ★★★★★
稼働率	100.0%



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

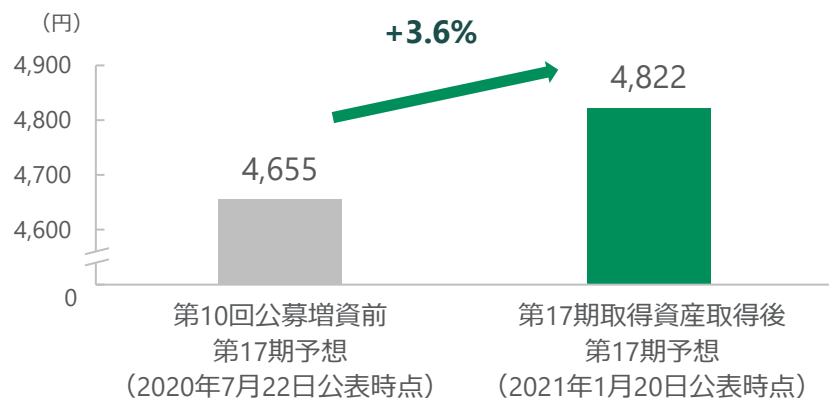
賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ZOZO	98,824.83㎡	100.0%	10年

第10回公募増資により3物件622億円を新規取得(2)

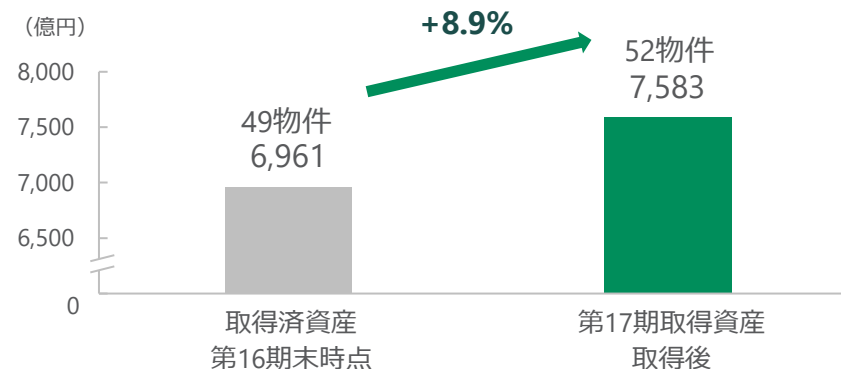
I. 第10回公募増資と第17期取得資産について

一時効果調整後の1口当たり分配金は約3.6%上昇、物件取得余力も約1,800億円に

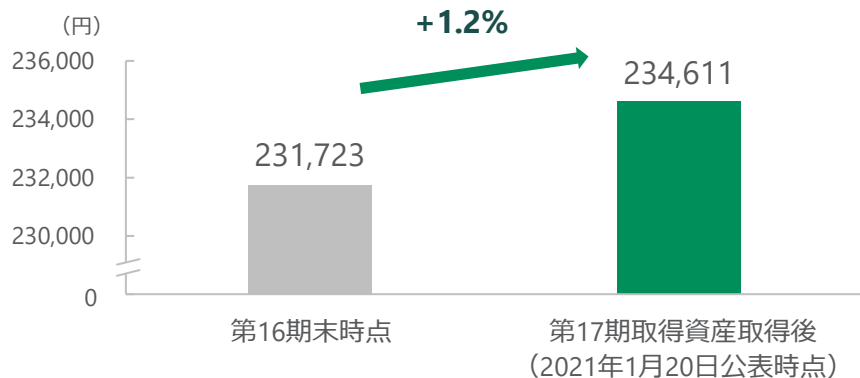
一時効果調整後の1口当たり分配金⁽²⁾



資産規模



1口当たりNAV⁽³⁾



LTV・取得余力⁽⁴⁾

第16期末時点	第17期取得資産取得後 (2021年1月20日公表時点)
LTV	LTV
37.5%	37.7%
取得余力	取得余力
1,700億円程度	1,800億円程度

1. 第10回公募増資を決議した2021年1月20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

4. 取得余力は、LTVを50%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです



プロロジスパーク千葉1
プロロジスパーク千葉2

第16期（2020年11月期）決算ハイライト

Section II

第16期決算ハイライト

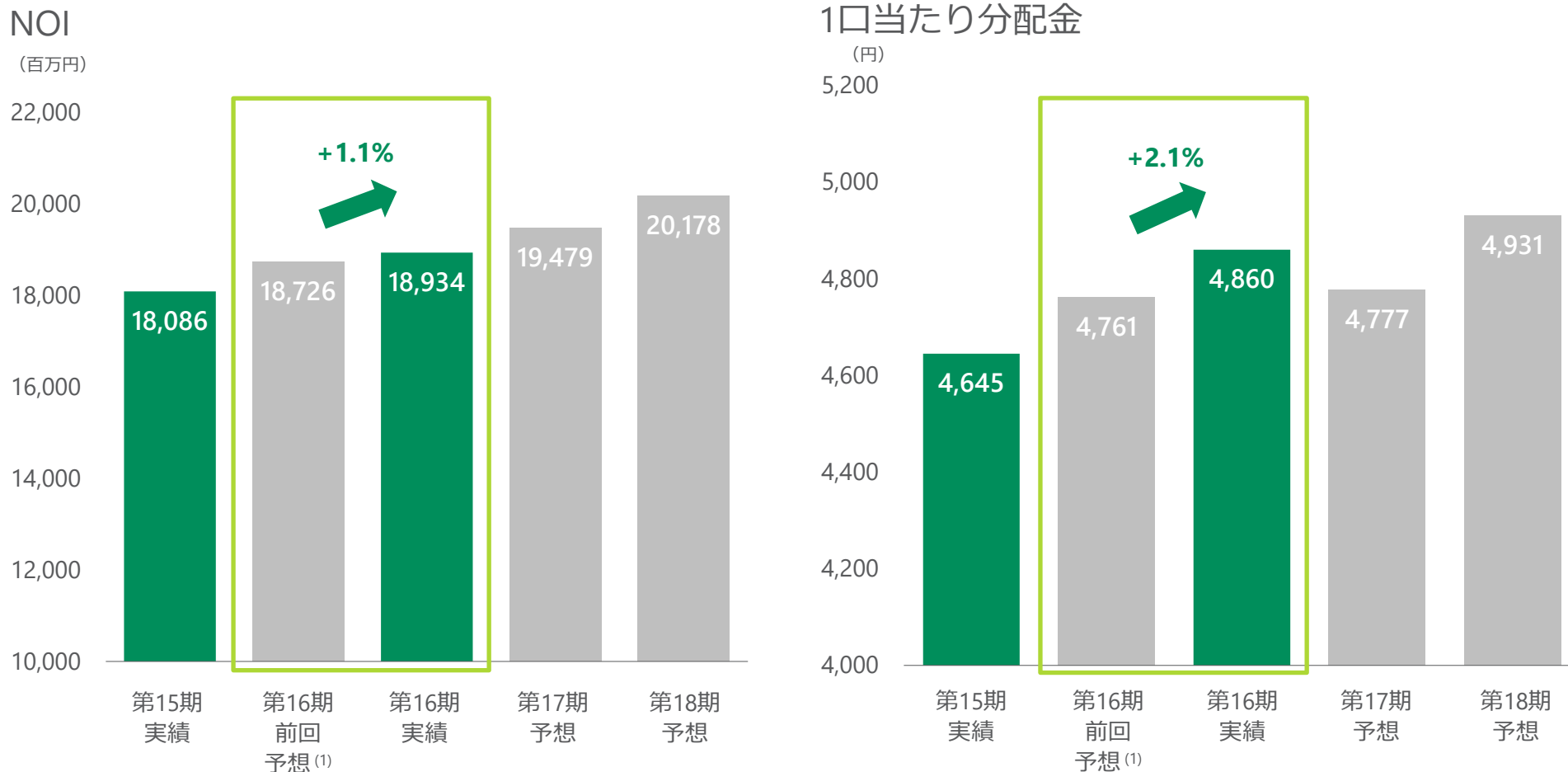
- 1 過去最高水準の稼働率と高い賃料上昇率により予想を上回る着地
- 2 安定したポートフォリオ運営と収益構造
- 3 スポンサーの高い開発力に裏付けられたパイプライン
- 4 J-REIT最高水準の強固な財務基盤の維持
- 5 プロロジスパーク岩沼1の再開発決定



①過去最高水準の稼働率と高い賃料上昇率により予想を上回る着地

Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

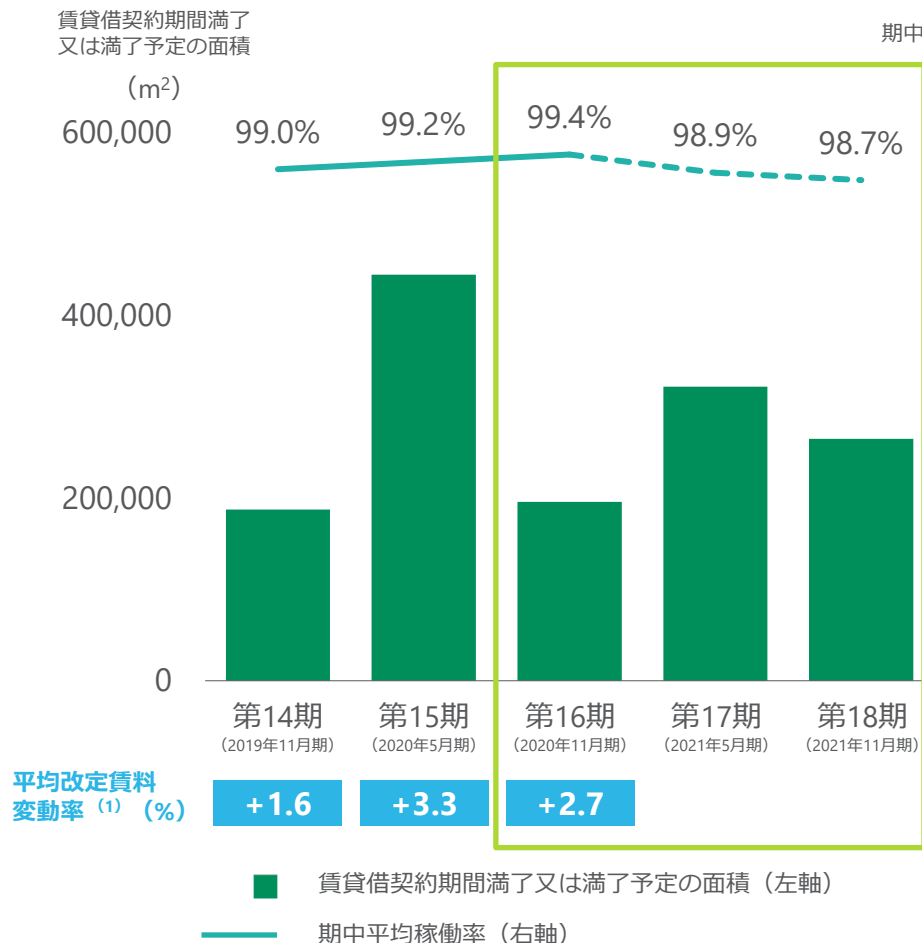
第17期以降もポートフォリオの拡大及び賃料増額効果が寄与し、業績は堅調に推移する見通し



①過去最高水準の稼働率と高い賃料上昇率により予想を上回る着地(2)

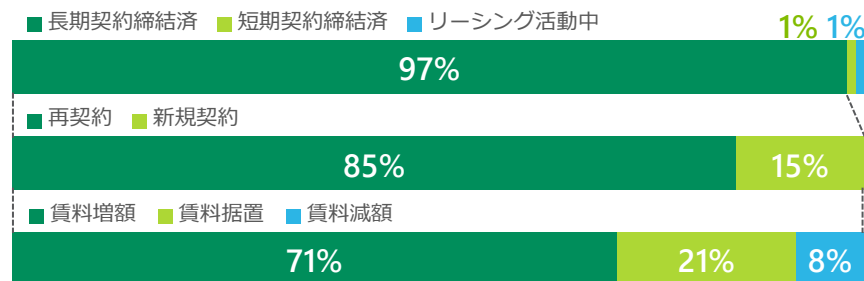
Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

第16期の期中平均稼働率は過去最高水準を記録。平均改定賃料変動率も高水準を維持

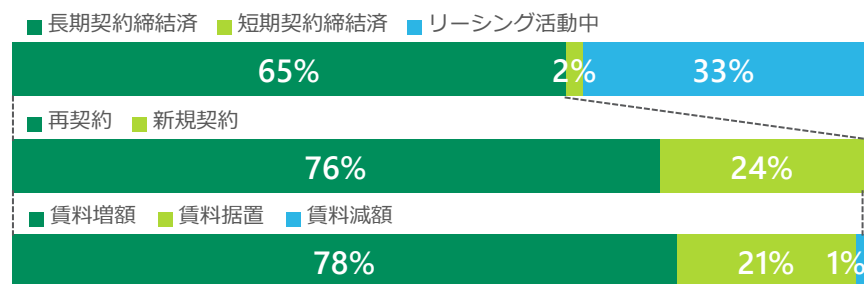


<賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳⁽²⁾>

第16期（2020年11月期）



第17期（2021年5月期）

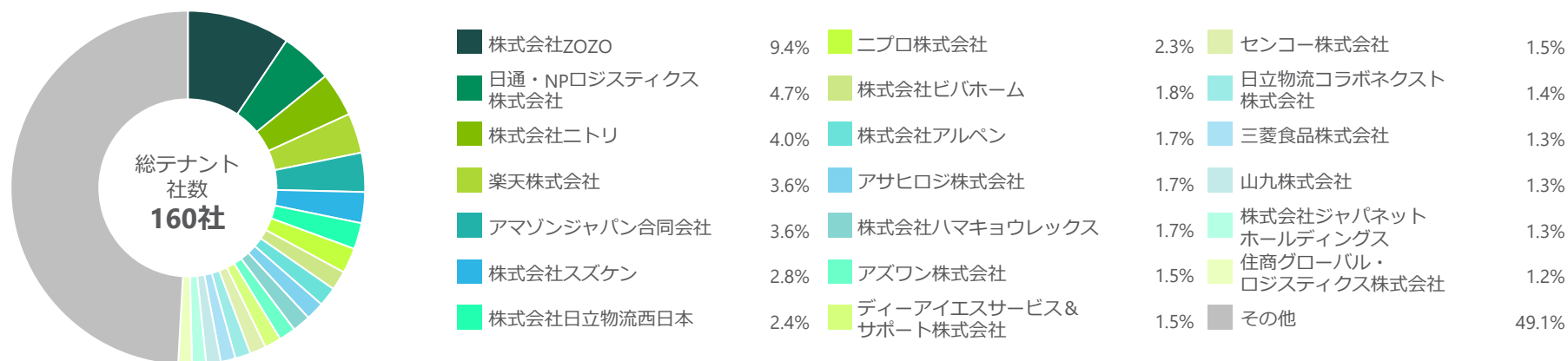


②安定したポートフォリオ運営と収益構造

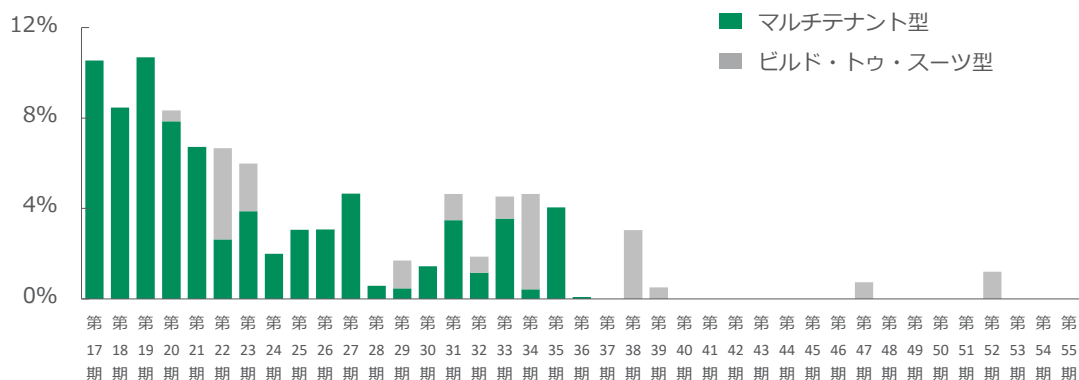
Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

プロロジス・グループの物件運営力を活用した安定的なポートフォリオ

テナント分散状況（第17期取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



賃貸借契約の満了時期の分散状況（第17期取得資産取得後）（年間賃料ベース）



賃貸借契約の状況（第17期取得資産取得後）

総テナント社数

160社

上位20テナント比率⁽¹⁾

50.9%

定期借家契約比率⁽²⁾

100.0%

平均賃貸借残存期間⁽³⁾

4.2年

1. 賃貸面積ベース
2. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
3. 2020年11月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2020年11月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

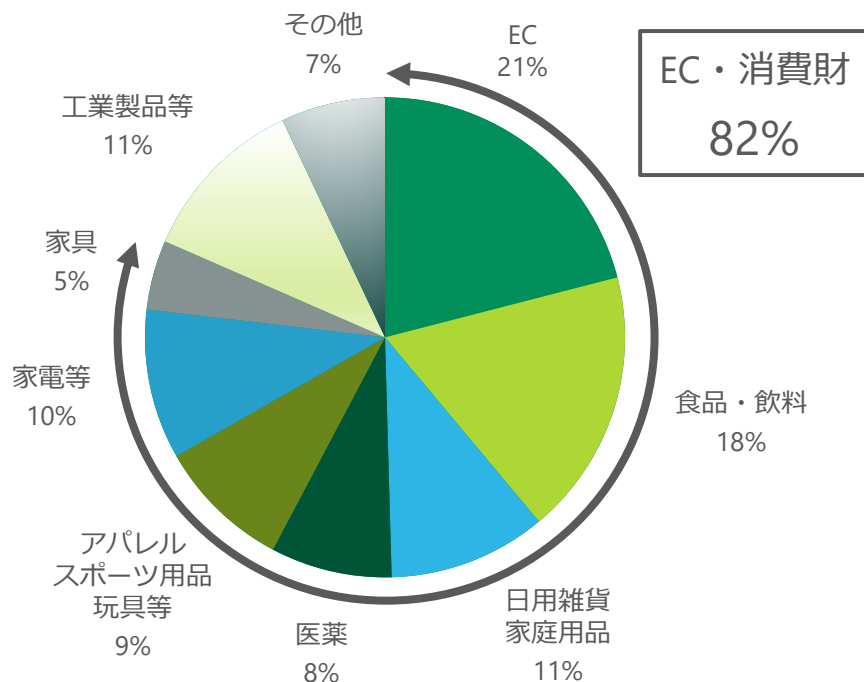
②安定したポートフォリオ運営と収益構造(2)

Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

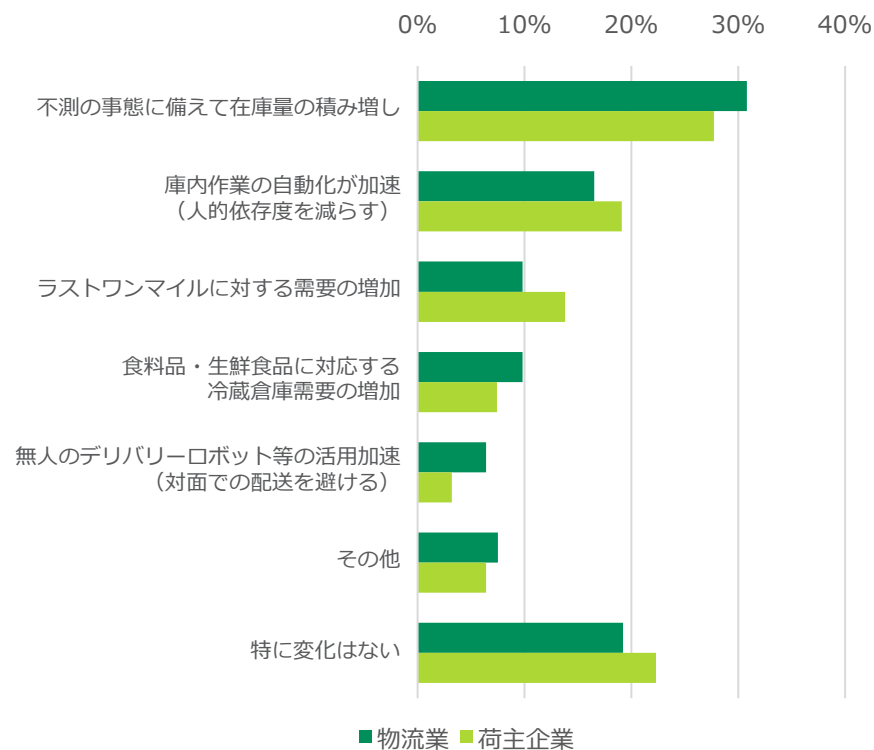
EC・消費財を中心に需要は堅調

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

テナントの取扱い商品内訳（第17期取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



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

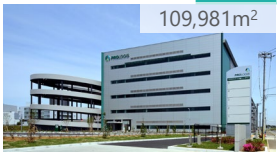
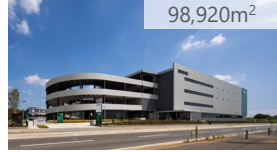


(出所) シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」

③ スポンサーの高い開発力に裏付けられたパイプライン

Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

4件の新規開発プロジェクトを新たに追加。開発中物件のプレリースは好調

新規取得資産	優先交渉権取得済物件	開発中・計画中資産
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) マルチ 60,327m²  プロロジスパーク千葉2 (千葉県千葉市) BTS 98,920m²  プロロジスパークつくば2 (茨城県つくば市)	マルチ * 45,321m²  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 BTS * 38,511m²  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 マルチ * 217,544m²  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 マルチ * 158,633m²  プロロジスパーク猪名川2 (兵庫県川辺郡) 2021年7月竣工予定 マルチ * 151,604m²  プロロジスパーク草加 (埼玉県草加市) 2022年4月竣工予定	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 * 156,000m²  プロロジスパークつくば3 (茨城県つくば市) New * 164,000m²  プロロジス海太田川 プロジェクト (愛知県東海市) * 113,000m²  プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市) * 38,700m²  プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市) * 29,000m²  プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市) 都市型物流施設 New 5,171m²  プロロジスアーバン 東京足立1 (東京都足立区) 2020年11月竣工 New * 6,430m²  プロロジスアーバン 東京足立2 (東京都足立区) 大規模面開発プロジェクト  プロロジス 古河プロジェクトフェーズ2 (茨城県古河市)
3物件・269,229m ²	5物件・611,615m ²	8物件・672,001m ²

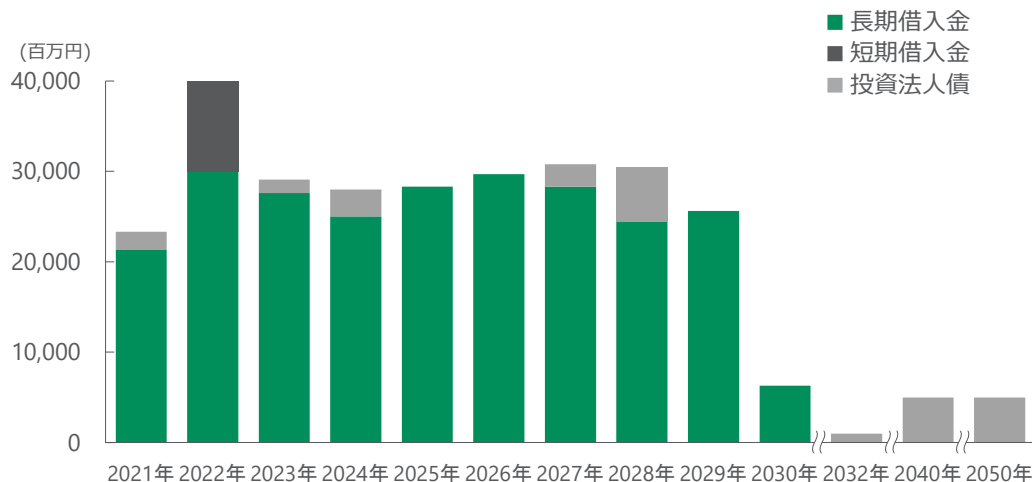
1. 「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません
 2. *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません

④J-REIT最高水準の強固な財務基盤の維持

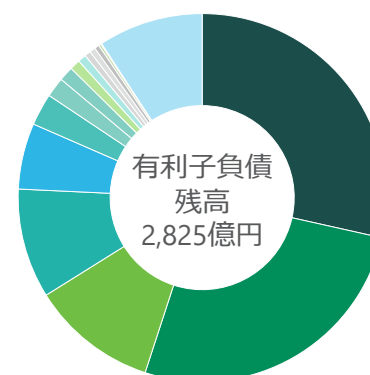
Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

格付（JCR） AA（安定的）	LTV 37.5% （第16期末） 37.5% （第17期末予想）	鑑定LTV ⁽²⁾ （第16期末） 29.8%	取得余力 1,800 億円程度
長期固定金利負債比率 96.5%	平均負債残存年数 ⁽³⁾ 5.0 年	平均負債コスト ⁽⁴⁾ 0.6%	含み益（率） ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ （第16期末） 1,809 億円（ 27.6% ）

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	28.5%
■ 三菱UFJ銀行	26.5%
■ 三井住友信託銀行	11.1%
■ みずほ銀行	9.6%
■ 日本政策投資銀行	5.8%
■ りそな銀行	2.8%
■ 農林中央金庫	1.7%
■ 福岡銀行	1.3%
■ みずほ信託銀行	0.9%
■ 西日本シティ銀行	0.7%
■ 伊予銀行	0.5%
■ 七十七銀行	0.5%
■ あおぞら銀行	0.4%
■ 山梨中央銀行	0.2%
■ 日本生命保険	0.1%
■ 投資法人債	9.2%

1. 2021年2月8日時点

2. 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

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

5. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

6. 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

⑤プロロジスパーク岩沼1の再開発決定

Ⅱ.第16期（2020年11月期）決算ハイライト

本投資法人が再開発の主体となり投資主価値を最大化



完成予想図



本再開発の概要

物件名称	プロロジスパーク岩沼1	
所在地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35	
土地	敷地面積	45,704.30㎡
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
計画中の建物	延床面積	50,446㎡
	賃貸可能面積	43,835㎡
	構造・階数	鉄骨造2階建
本再開発の 経済性見込み	総事業費用	7,481百万円
	本再開発後の調査価格	8,170百万円 ⁽²⁾
	NOI利回り	5.3% ⁽³⁾
	含み益	688百万円 ⁽⁴⁾
本再開発の 想定スケジュール	着工予定時期	2021年3月頃
	竣工予定時期	2022年4月頃

1. 2020年10月21日時点の計画に基づく情報であり、実際とは異なる可能性があります
2. シービーアルイー株式会社から取得した、本再開発による計画建物に基づき作成された価格調査報告書（2020年9月1日時点）における調査価格を記載しています
3. 上記価格調査報告書に記載された本再開発後のプロロジスパーク岩沼1のNOIを、本再開発の総事業費用で除して算出しています
4. 本再開発後の調査価格から、本再開発の総事業費用を差し引いて算出しています



プロロジスパークつくば2

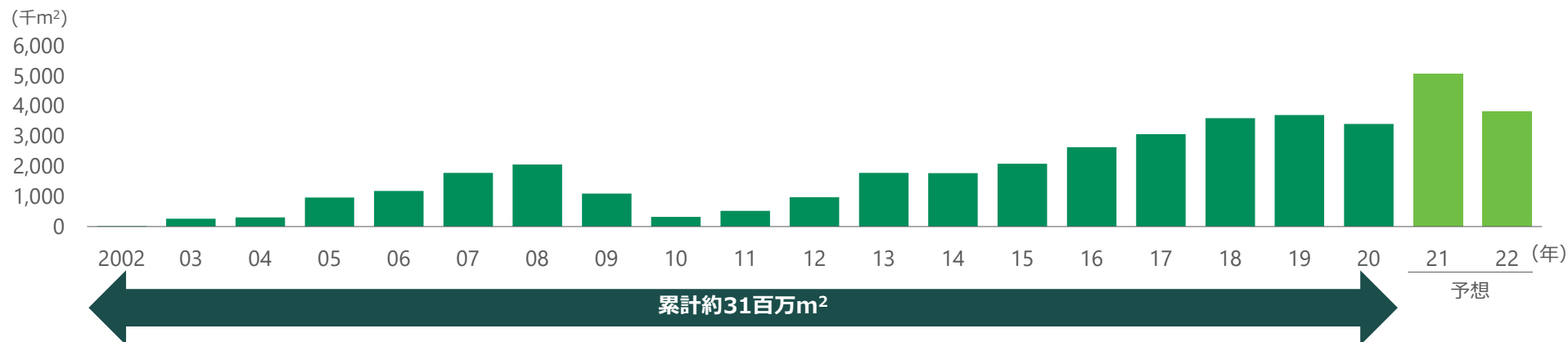
物流不動産マーケットの動向

Section Ⅲ

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.物流不動産マーケットの動向

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⁾

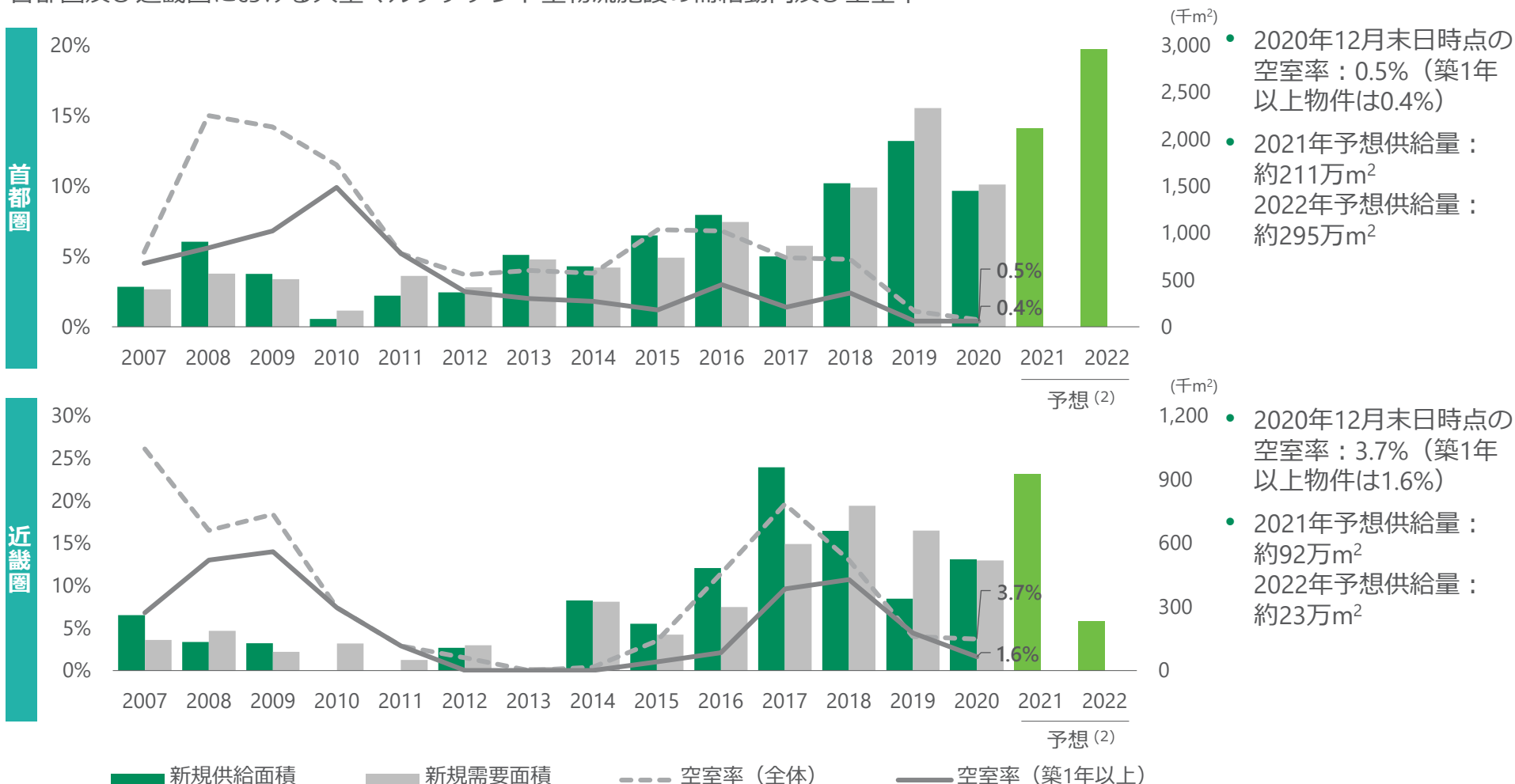


1. 2020年12月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m²以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）を対象としています。2021年及び2022年の供給面積は2020年12月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります
2. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社にて作成。先進的物流施設シェアは、2020年3月末日時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」に対する、2020年9月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

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

Ⅲ. 物流不動産マーケットの動向

首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向及び空室率

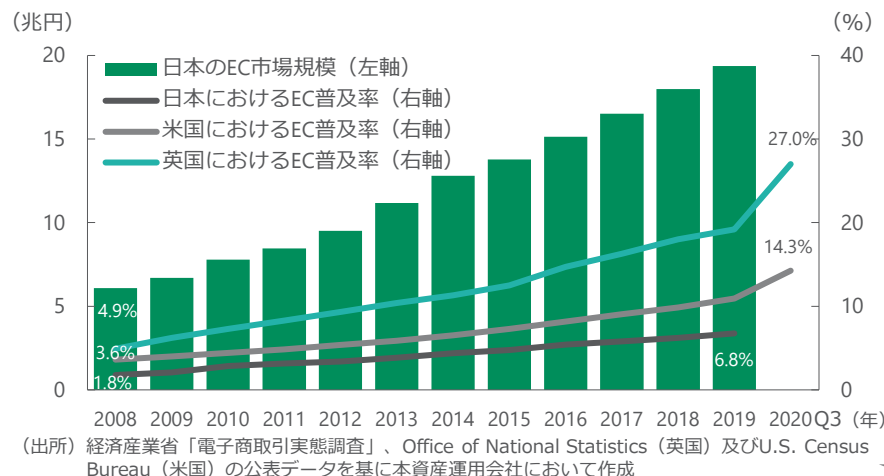


1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です
 2. 2021年及び2022年の新規供給面積は2020年12月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります
 出所：シービーアールイー株式会社

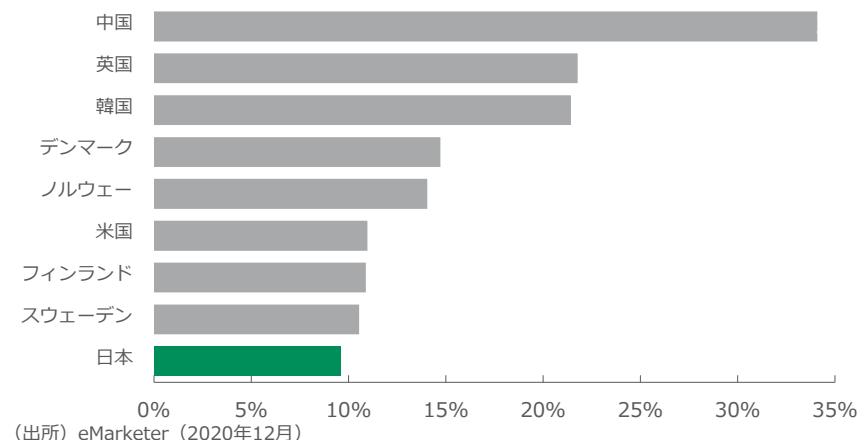
消費構造の変化が生み出す新規需要

Ⅲ. 物流不動産マーケットの動向

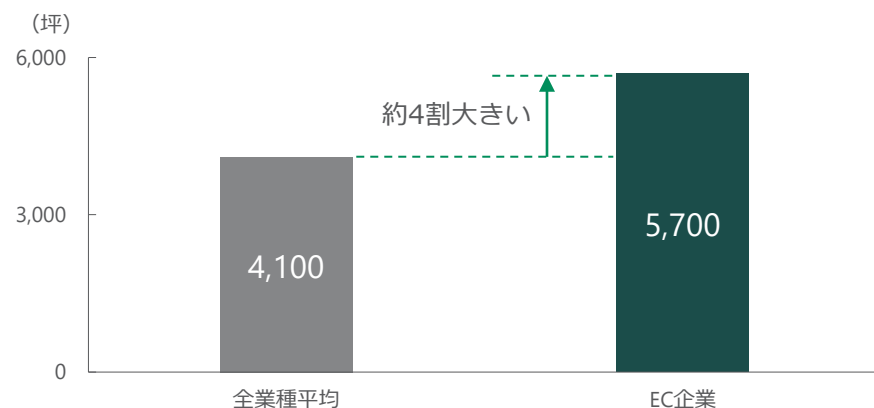
電子商取引（EC）の市場規模



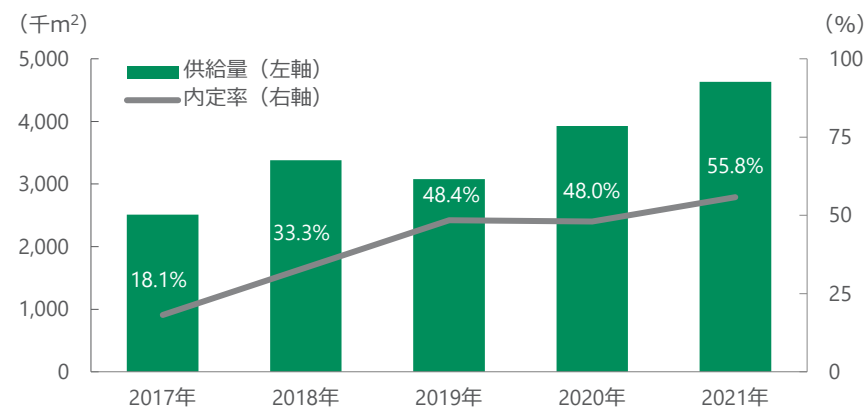
EC普及率の国際比較（2019年）



EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい⁽¹⁾



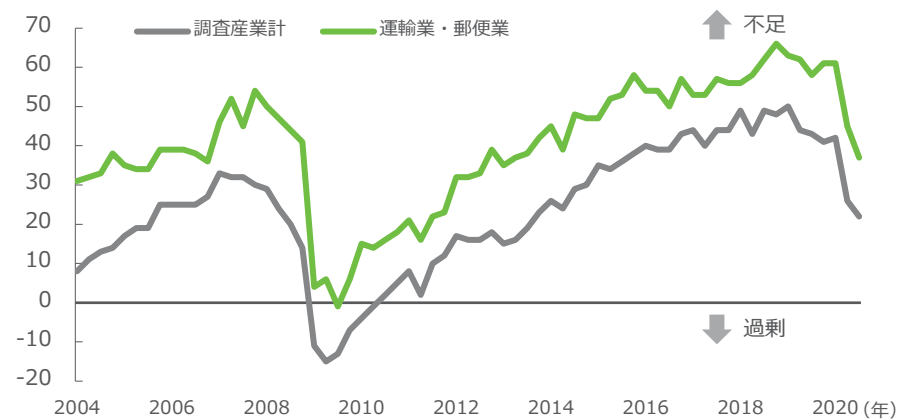
新規開発物件（首都圏及び近畿圏）の前年末時点のテナント内定率⁽²⁾



労働力不足と省人化ニーズに応える先進的物流施設

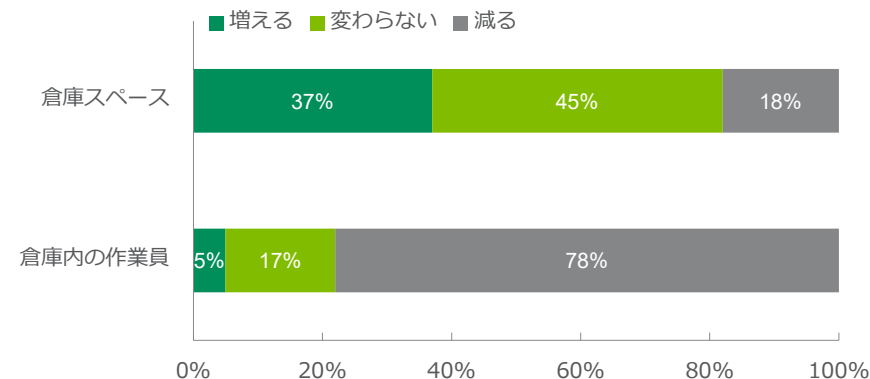
Ⅲ.物流不動産マーケットの動向

物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.）



（出所）厚生労働省「労働経済動向調査」を基に本資産運用会社において作成

テクノロジーの利用による物流効率化の影響

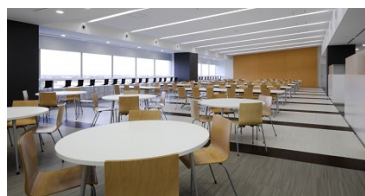


（出所）シービーアールレイ株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」を基に本資産運用会社において作成

施設従業員に優しいアメニティ



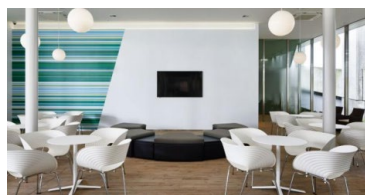
コンビニエンスストアの誘致



レストランの設置

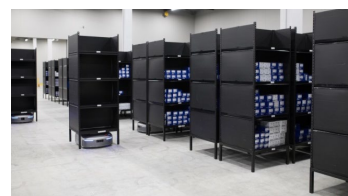


シャトルバスの運営



共用棟の新設

省人化に向けた自動化



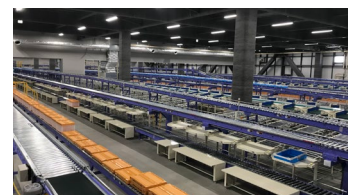
倉庫内運搬の自動化



リアルタイム入出庫システムの導入



高精度カメラの導入による倉庫内の可視化



ソーティングシステムの導入



プロロジスパーク京田辺

Appendix

Section IV

第16期決算サマリー

IV. 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 1,809億円 (含み益率 27.6%) - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.2 % - 第16期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.4 % - ポートフォリオ稼働率 期中平均 99.4 % 期末時点 99.7 %	- 時価総額 8,075億円 1口当たり分配金⁽⁵⁾ 第16期実績 4,860円 第17期予想 4,777円 第18期予想 4,931円 1口当たりNAV 231,723円 (前期比 +2.1%)	- 有利子負債残高 2,602億円 - LTV 37.5% (鑑定LTV 29.8%) (第17期末予想⁽⁶⁾ 37.5%) - 取得余力 約1,700億円 - 信用格付 (JCR) AA (安定的)

1. 2020年11月末日時点

2. 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

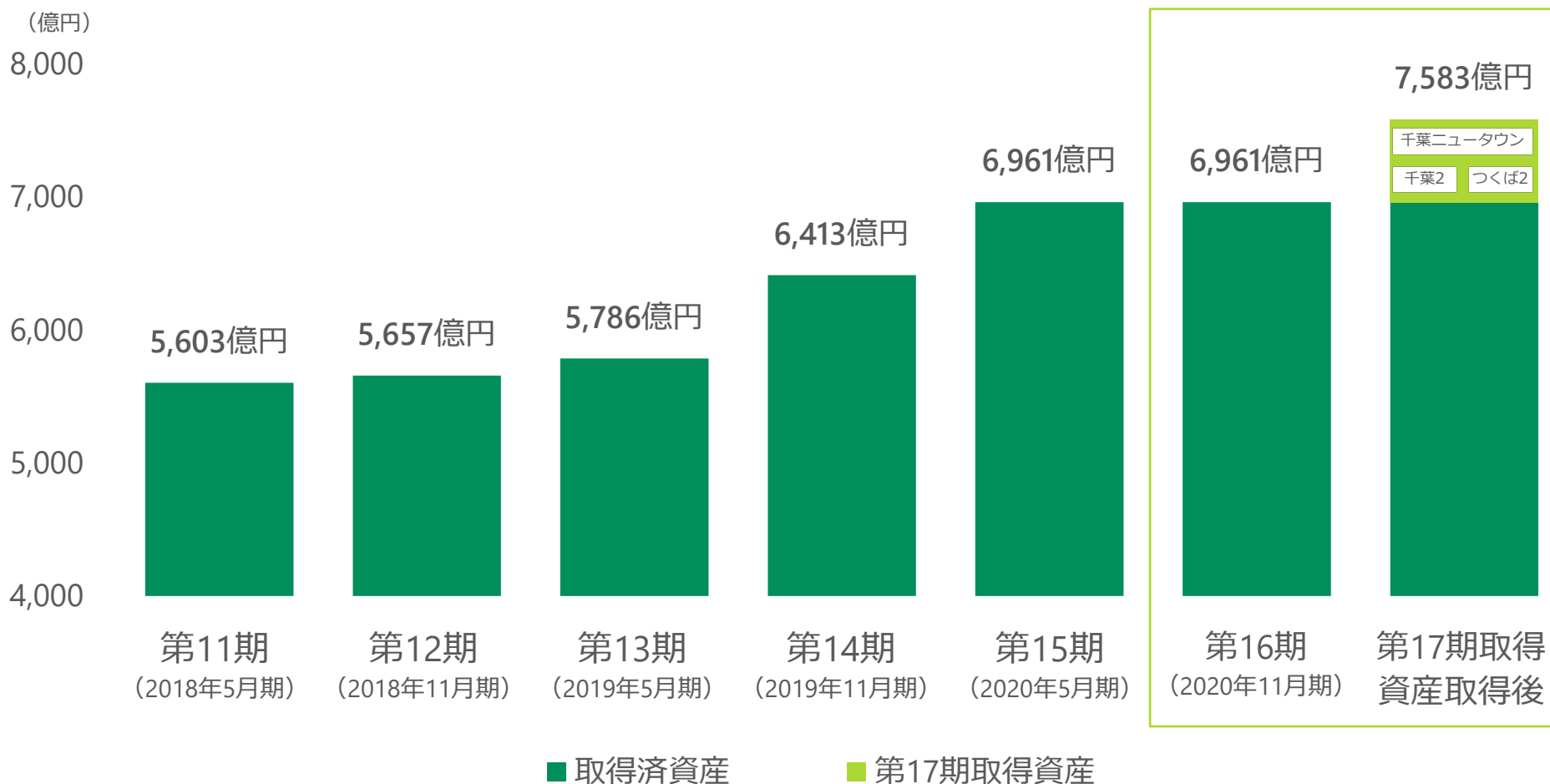
4. 第16期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除した数値を取得価格をベースに加重平均して算出しています。プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです

5. 利益超過分配金を含みます

6. 第17期末の予想LTVは、2021年2月8日時点における予想値です。以下同じです

資産規模の推移

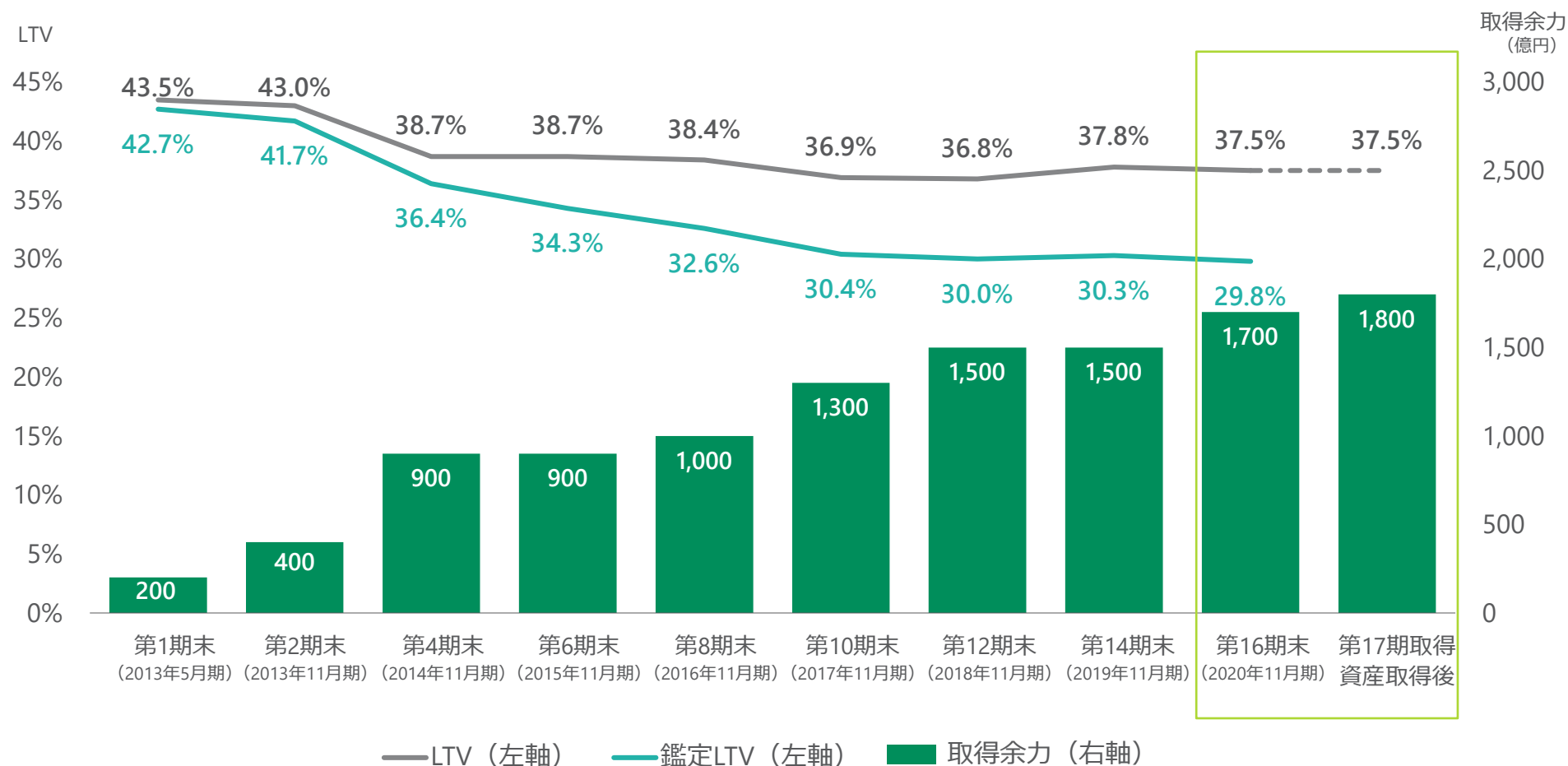
Ⅳ. Appendix



LTV・取得余力の推移

Ⅳ.Appendix

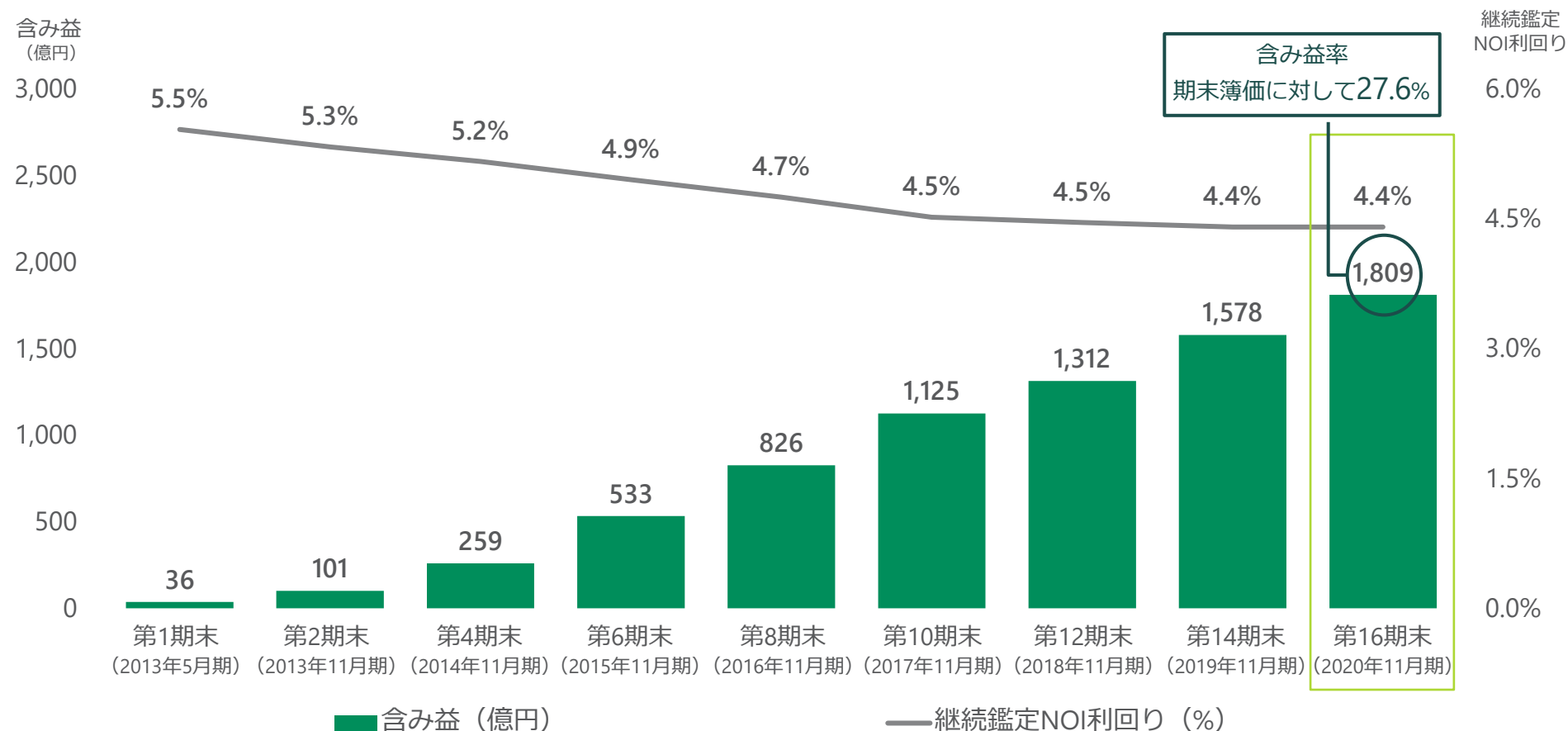
LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



継続鑑定NOI利回り・含み益の推移

Ⅳ.Appendix

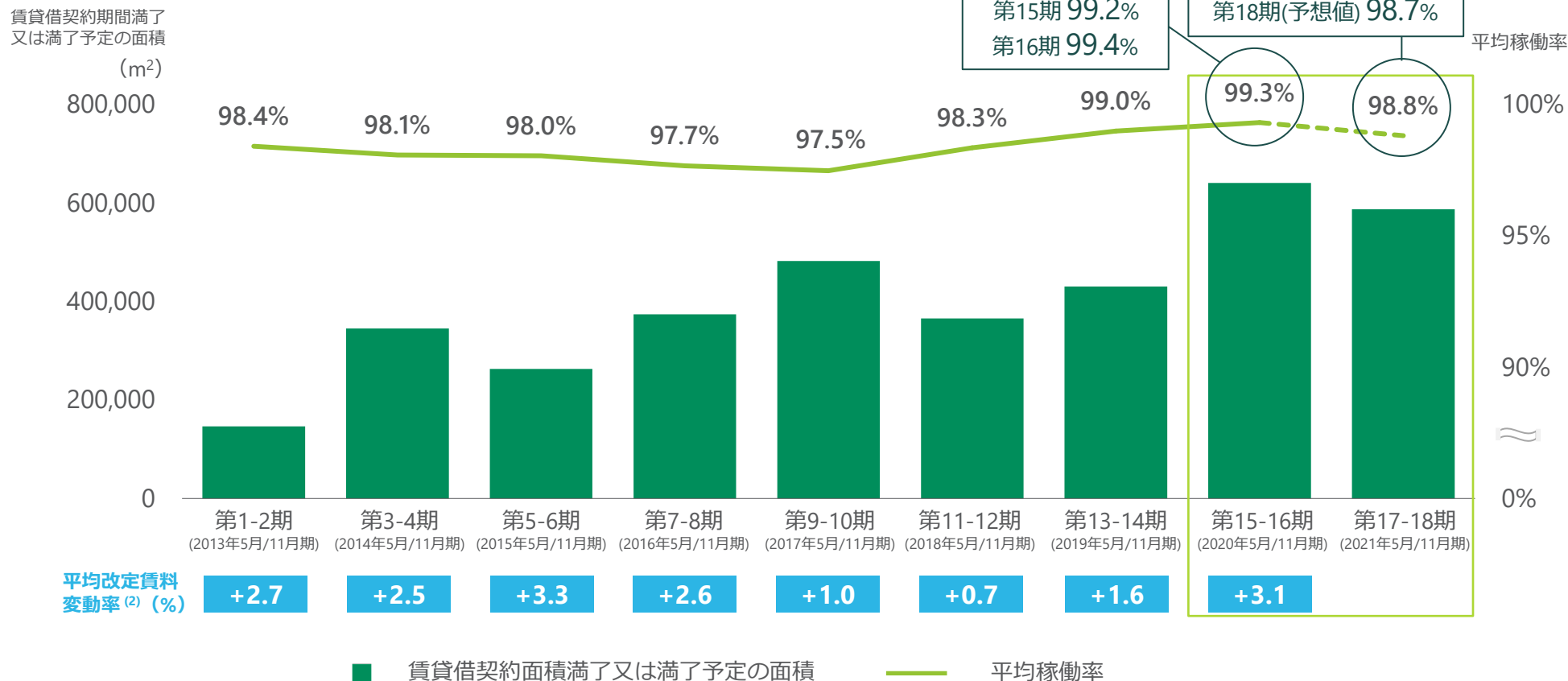
継続鑑定NOI利回り⁽¹⁾・含み益の推移



ポートフォリオ稼働率とリース契約更改面積

IV. Appendix

上場来、平均稼働率97%超とプラスの平均改定賃料変動率を維持



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。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます

第16期の実績

IV. Appendix

第15期取得資産からの収益の通期化、ポートフォリオ全体の稼働率上昇等により増収
火災保険金収入の計上に伴い、前期に実施した一時差異等調整引当額3,750百万円を配当可能利益から控除

(百万円)	第15期 (2020年5月期) 実績	第16期 (2020年11月期) 予想 (2020年7月22日時点)	第16期 (2020年11月期) 実績	予想比
営業収益	22,655	23,612	23,610	-0.0%
NOI	18,086	18,726	18,934	+1.1%
営業利益	10,617	11,068	11,240	+1.6%
経常利益	9,734	10,177	10,428	+2.5%
特別利益	269	4,000	4,305 ⁽¹⁾	+7.6%
特別損失	3,994	990	796	-19.6%
当期純利益	6,008	13,186	13,937	+5.7%
分配金総額	11,453	11,739	11,984	+2.1%
利益分配金	6,009	9,436	10,186	+7.9%
利益超過分配金	5,444	2,303	1,797	-22.0%
継続的利益超過分配	1,526	1,563	1,558	-0.3%
一時的利益超過分配	167	739	239	-67.5%
一時差異等調整引当額 (ATA)	3,750	-	-	-

第16期当期純利益 予想比差額要因

- 期中平均稼働率
— 想定99.2%→実績99.4%
- NOIの増加 (+208百万円)
- 岩沼1受取補填金の収受 (+174百万円)
- 岩沼1解体工事費用減 (+293百万円)

第16期の1口当たり 分配金 (4,860円) の内訳

- 利益分配金 4,131 円
- 継続的利益超過分配金 632 円
- 一時的利益超過分配金 97 円

第17期・第18期の業績予想

Ⅳ. 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17期 (2021年5月期) 前回予想 (2020年7月22日時点)	第17期 (2021年5月期) 今回予想	前回予想比	第18期 (2021年11月期) 予想
営業収益	23,269	24,437	+5.0%	25,408
NOI	18,424	19,479	+5.7%	20,178
営業利益	10,793	11,384	+5.5%	11,802
経常利益	9,913	10,377	+4.7%	10,836
特別利益	180	180	-	180
特別損失	130	130	-	-
当期純利益	9,962	10,426	+4.6%	11,015
分配金総額	11,651	12,333	+5.9%	12,731
利益分配金	9,962	10,425	+4.7%	11,016
利益超過分配金	1,689	1,907	+13.0%	1,714
継続的利益超過分配	1,560	1,660	+6.4%	1,714
一時的利益超過分配	128	247	+93.3%	-
(円)				
1口当たり分配金	4,725	4,777	+1.1%	4,931
1口当たり利益分配金	4,040	4,038	-0.0%	4,267
1口当たり利益超過分配金	685	739	+7.9%	664

- 引き続き安定した高い稼働率を想定
 - 第17期平均稼働率：98.9%
 - 第18期平均稼働率：98.7%

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

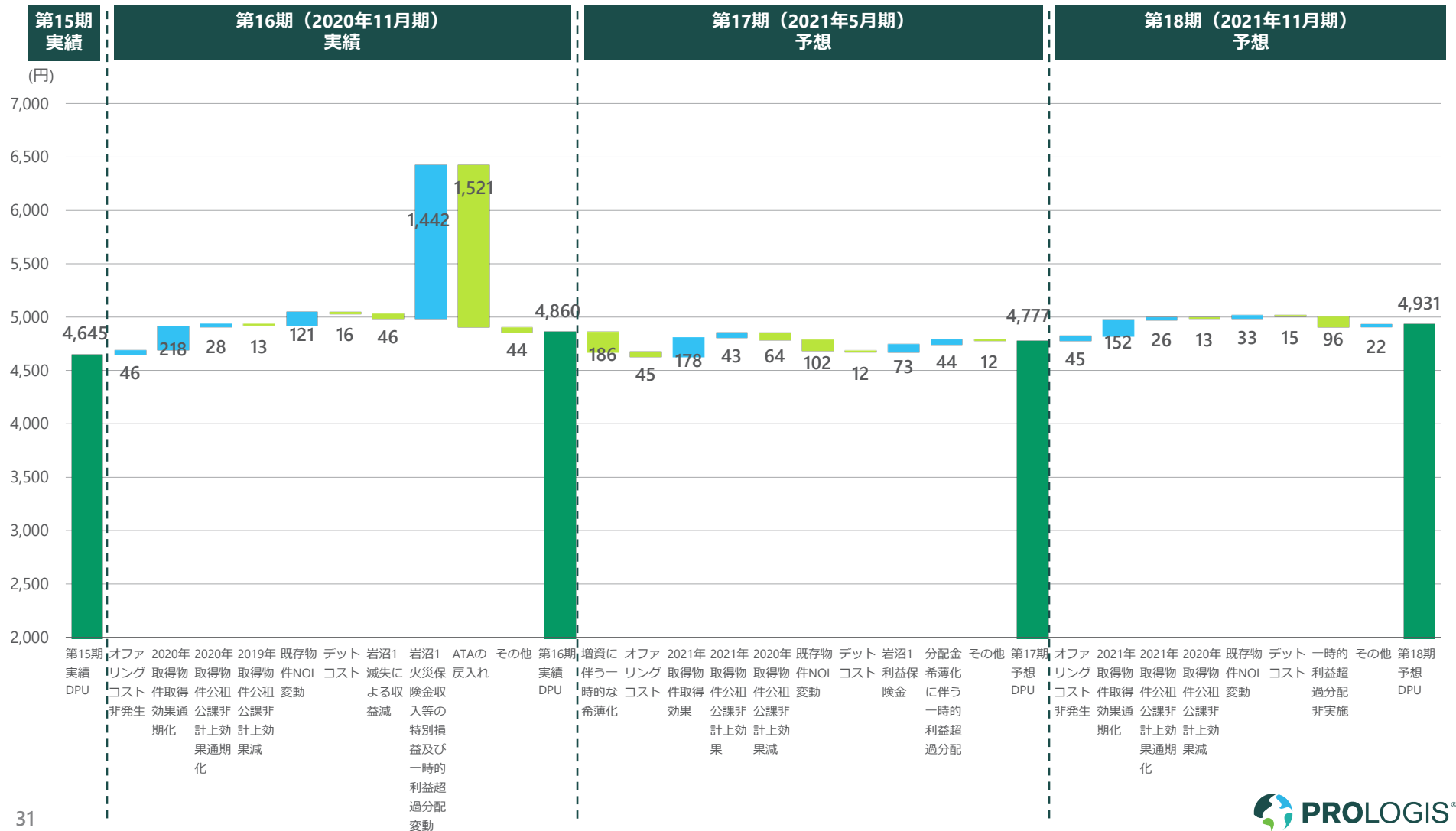
- 収入
 - 第17期取得資産取得効果 (+)
 - 岩沼1利益保険金収入 (+)
- 費用
 - 第15期取得資産固都税費用化 (-)
 - オフアリングコスト (-)
- 分配金
 - 期中増資による希薄化 (-)
 - 希薄化に伴う一時的利益超過分配 (+)

第17期 vs 第18期 主な収支及び1口当たり分配金 の変動要因

- 収入
 - 第17期取得資産取得効果通期化 (+)
- 費用
 - オフアリングコスト非発生 (+)
- 分配金
 - 一時的利益超過分配の非実施 (-)

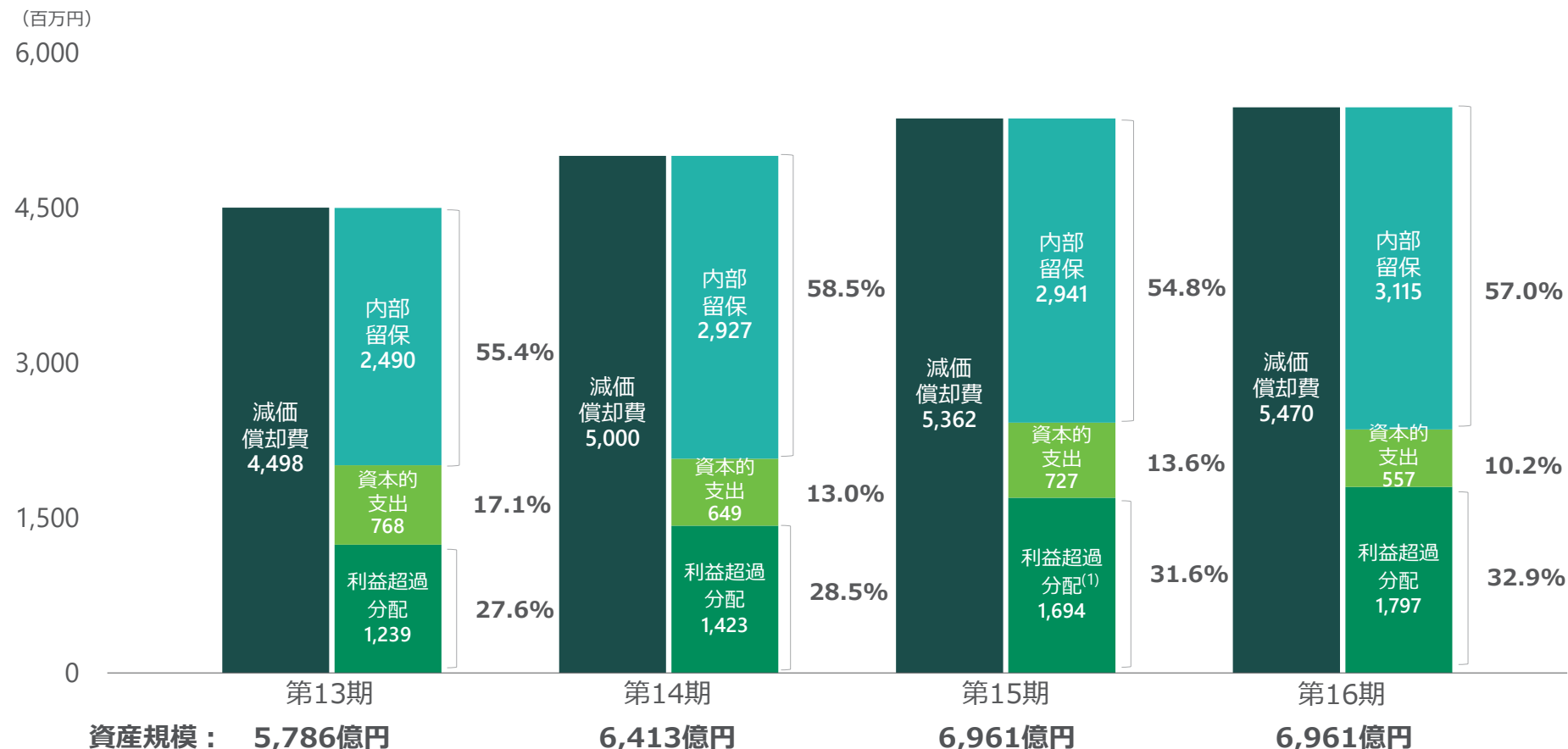
1口当たり分配金の前期比変動要因

Ⅳ. Appendix



利益超過分配と資本的支出の推移

Ⅳ. 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

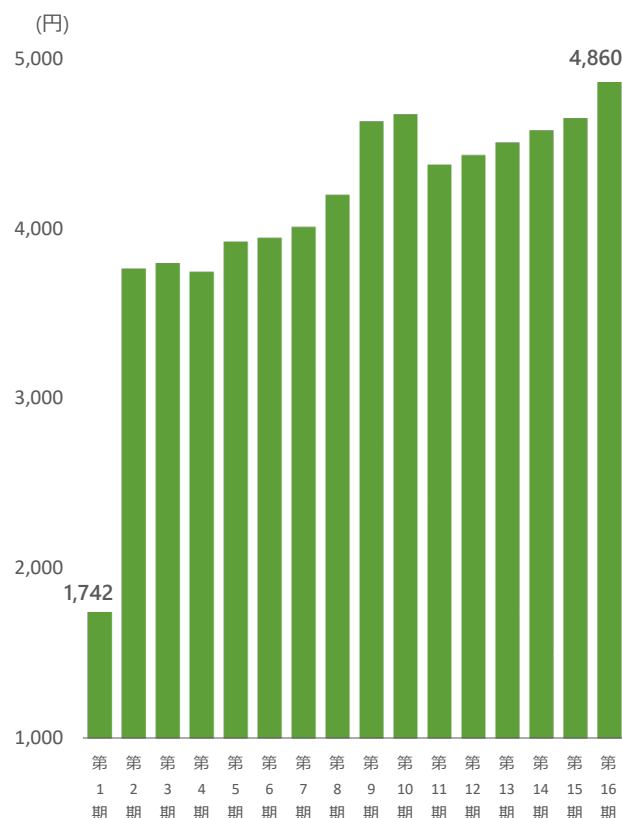
上場来の分配金及びNAVの推移

Ⅳ. Appendix

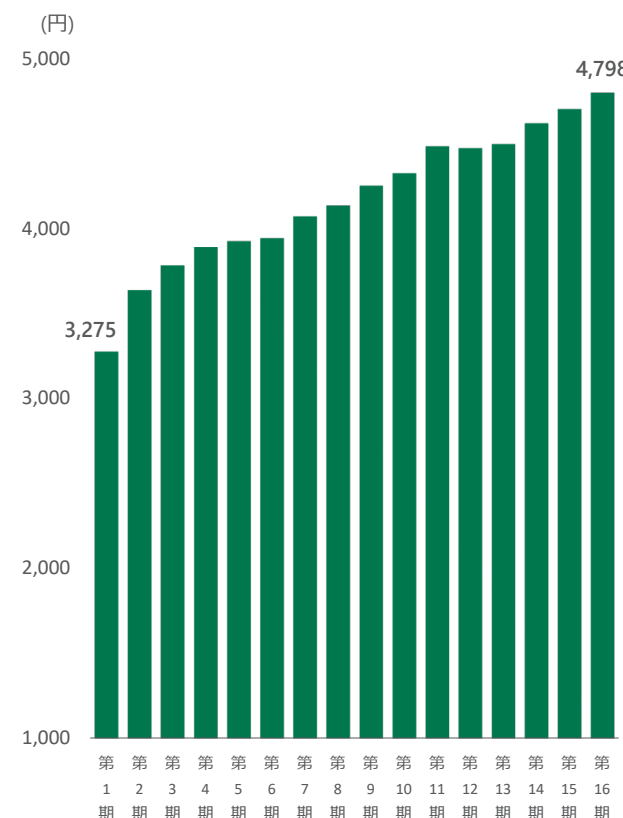
第16期分配金実績：4,860円（予想比+2.1%、前期比+4.6%）

上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）は46.5%、1口当たりNAVは110.3%上昇

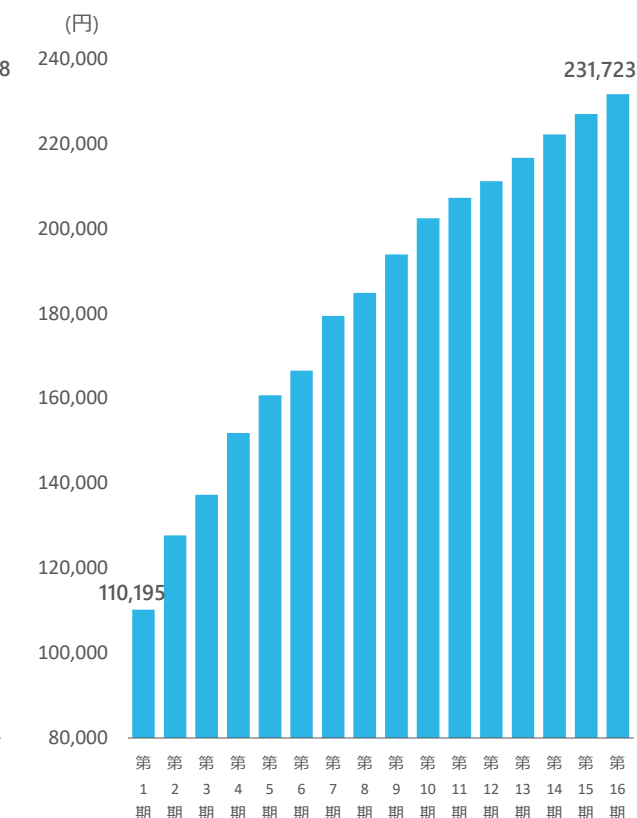
1口当たり分配金⁽¹⁾



1口当たり分配金（一時効果調整後）⁽¹⁾⁽²⁾



1口当たりNAV⁽¹⁾



日本プロロジスリート投資法人の5つの特徴

Ⅳ. 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

IV. Appendix

Aクラス物流施設比率

100.0%

資産規模

7,583億円

平均築年数

7.5年

稼働率

99.2%

平均NOI利回り

5.2% (2)

5.3% (3)

ポートフォリオ

PML値

1.2% (4)



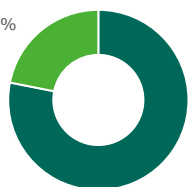
M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン

ポートフォリオの分散状況 (5)

物件タイプ別

ビルド・トゥ・スツーツ型

21.9%



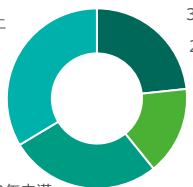
マルチテナント型

78.1%

築年数別

10年以上

33.6%



3年未満

23.3%

3年以上5年未満

15.9%

5年以上10年未満

27.2%

投資対象エリア別

九州エリア

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

規模（賃貸可能面積）別

100,000㎡以上

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

35.0%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

2.5%

0.9%

31.7%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

0.9%

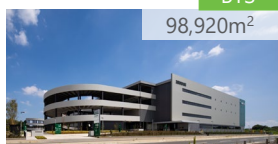
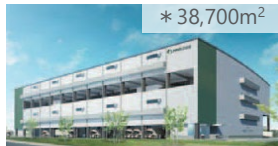
0.9%

0.9%

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

IV. Appendix

4件の新規開発プロジェクトを新たに追加。開発中物件のプレリースは好調

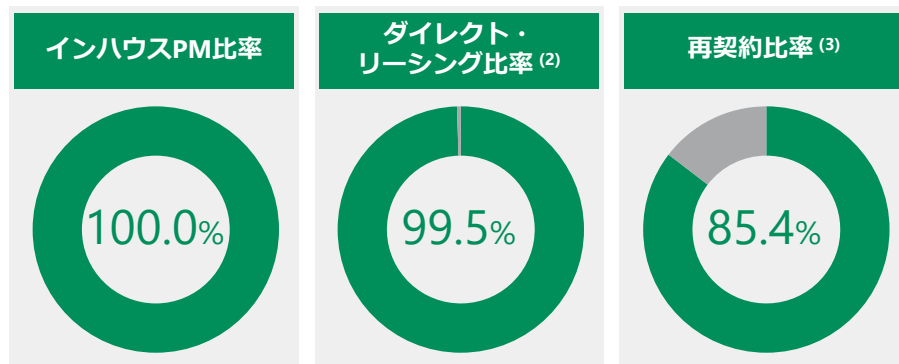
新規取得資産	優先交渉権取得済物件	開発中・計画中資産
マルチ 109,981m²  プロロジスパーク千葉ニュータウン (千葉県印西市) マルチ 60,327m²  プロロジスパーク千葉2 (千葉県千葉市) BTS 98,920m²  プロロジスパークつくば2 (茨城県つくば市) 3物件・269,229m²	マルチ * 45,321m²  プロロジスパーク神戸5 (兵庫県神戸市) 2021年3月竣工予定 BTS * 38,511m²  プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市) 2021年8月竣工予定 マルチ * 217,544m²  プロロジスパーク猪名川1 (兵庫県川辺郡) 2021年11月竣工予定 マルチ * 158,633m²  プロロジスパーク猪名川2 (兵庫県川辺郡) 2021年7月竣工予定 マルチ * 151,604m²  プロロジスパーク草加 (埼玉県草加市) 2022年4月竣工予定 5物件・611,615m²	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 * 156,000m²  プロロジスパークつくば3 (茨城県つくば市) New * 164,000m²  プロロジス東海太田川プロジェクト (愛知県東海市) New * 113,000m²  プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市) New * 38,700m²  プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市) New * 29,000m²  プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市) 都市型物流施設 New 5,171m²  プロロジスアーバン 東京足立1 (東京都足立区) 2020年11月竣工 New * 6,430m²  プロロジスアーバン 東京足立2 (東京都足立区) 大規模面開発プロジェクト  プロロジス古河プロジェクトフェーズ2 (茨城県古河市) 8物件・672,001m²

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

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(2)

Ⅳ.Appendix

「月刊 LOGI-BIZ」
2019年版顧客満足度調査
物流不動産デベロッパー
総合評価ランキング⁽¹⁾ **No.1**



カスタマーからの信頼を支える
経験豊富なプロロジスの人材の力



1. 「月刊ロジスティクス・ビジネス（LOGI-BIZ）2019年10月号」における2019年版顧客満足度調査を記載しています
2. 2020年5月期及び11月期に新たに締結された賃貸借契約のうち、プロロジス・グループがエンドテナントに対して直接コンタクトを行い契約を締結した比率を、賃貸面積ベースで算出しています
3. 2020年11月期に期間満了となった賃貸借契約のうち、2020年11月末日時点で既存のテナントとの間で再契約が締結された比率を、賃貸面積ベースで算出しています

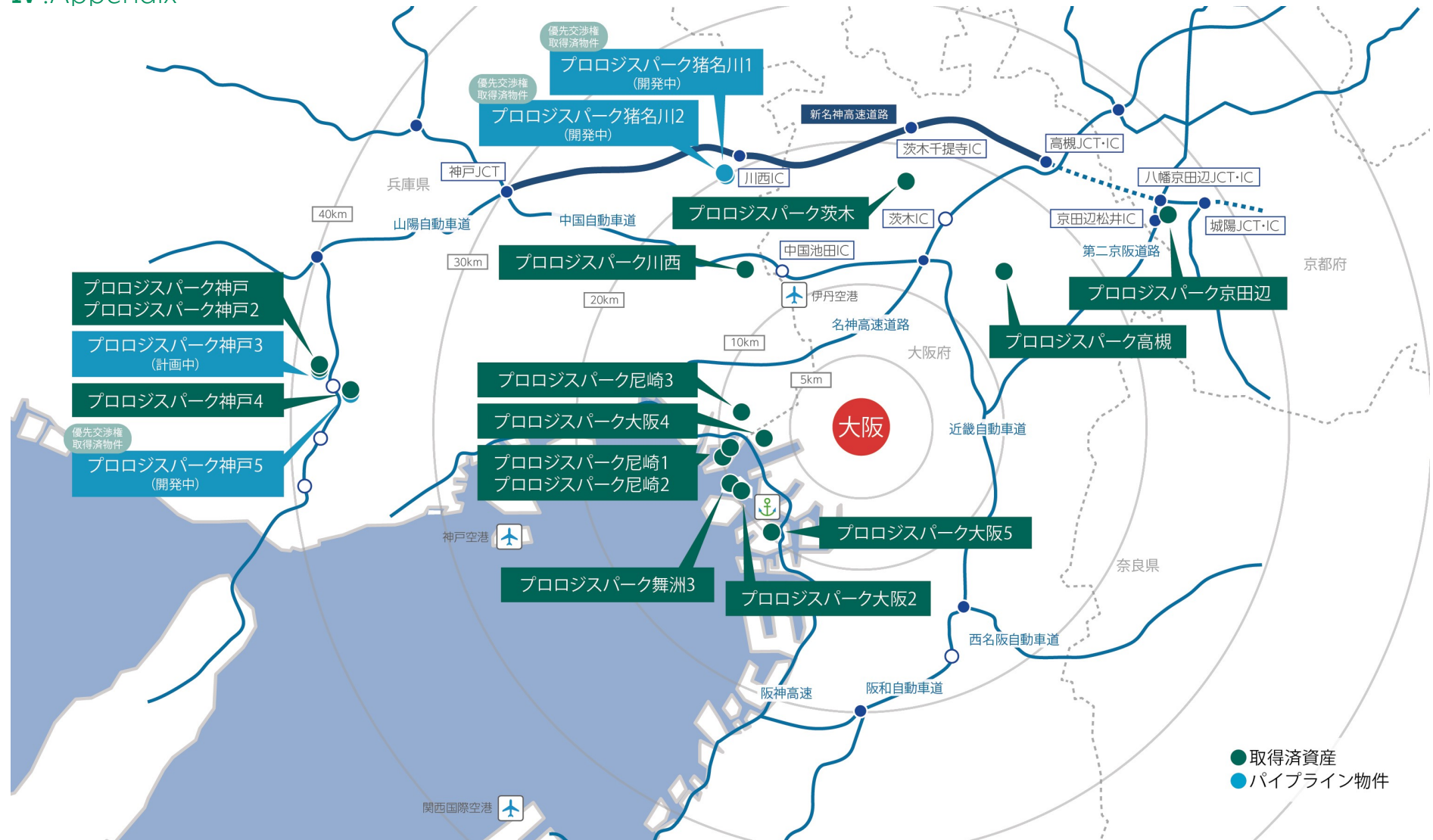
IV. Appendix



PROLOGIS[®]
Nippon Prologis REIT

近畿圏における保有物件とパイプライン物件

IV. Appendix

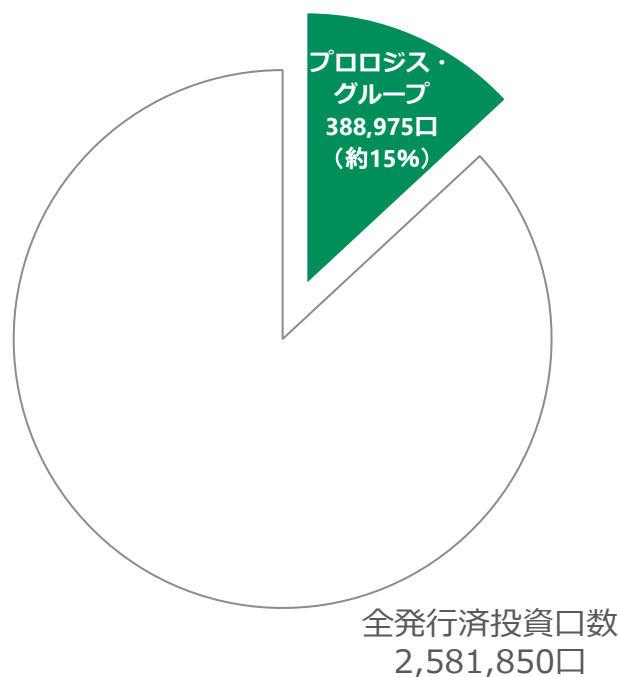


②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート(3)

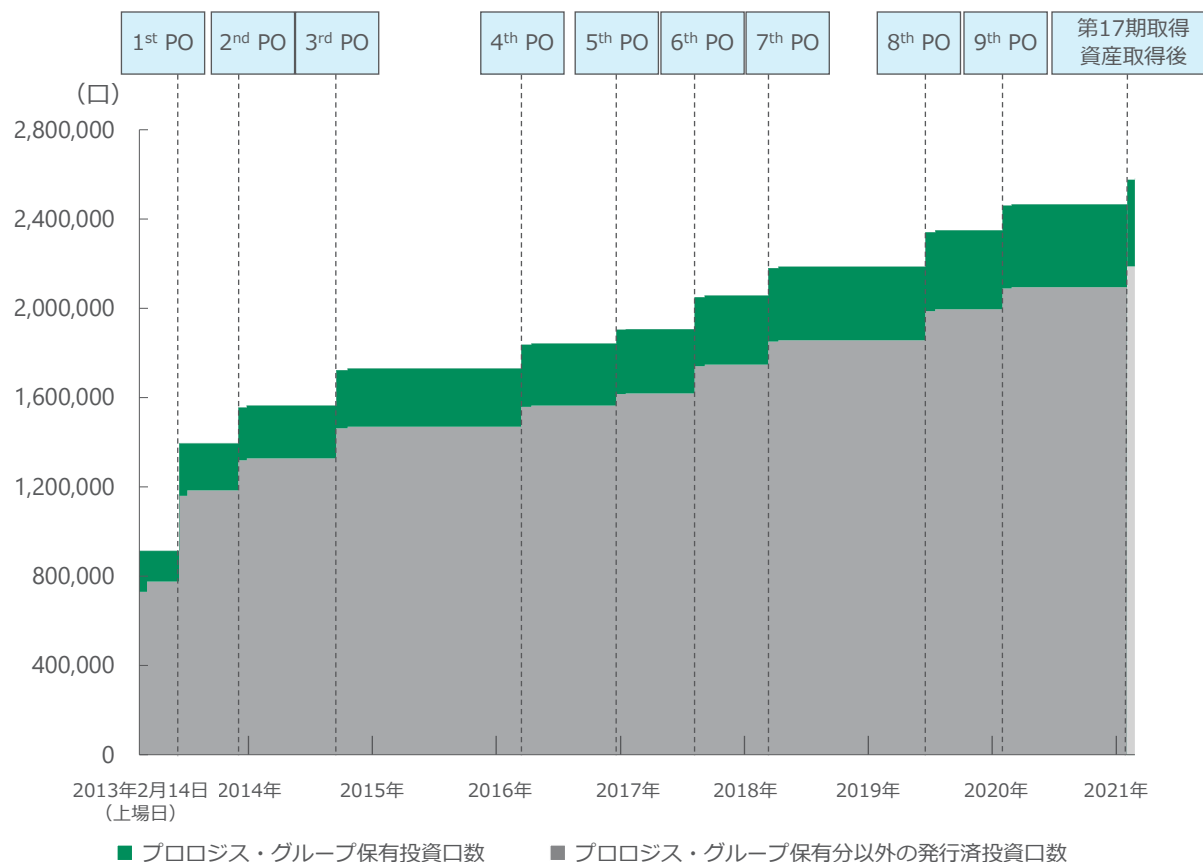
Ⅳ.Appendix

上場来、プロロジス・グループによるセイムポート出資を維持

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

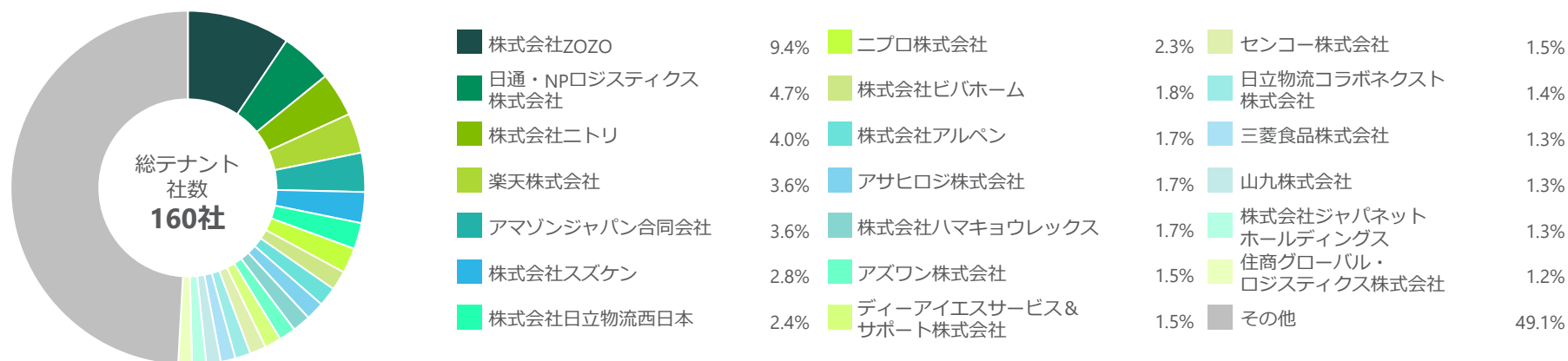


③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

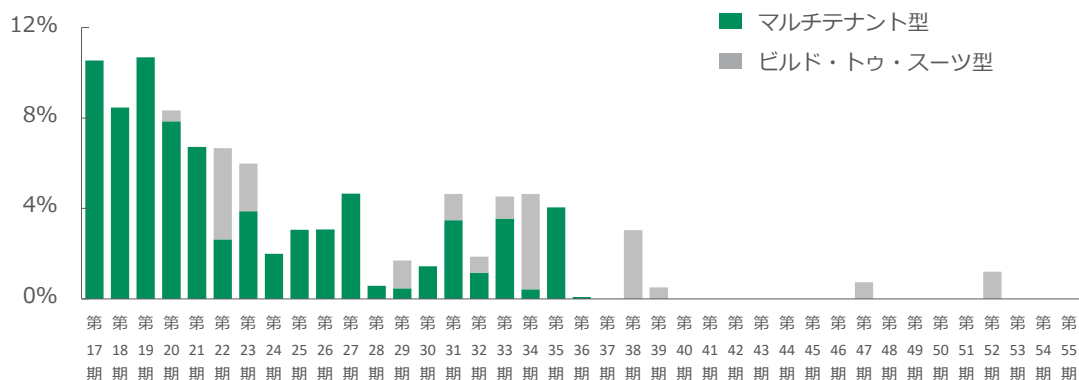
Ⅳ.Appendix

プロロジス・グループの物件運営力を活用した安定的なポートフォリオ

テナント分散状況（第17期取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



賃貸借契約の満了時期の分散状況（第17期取得資産取得後）（年間賃料ベース）



賃貸借契約の状況（第17期取得資産取得後）

総テナント社数

160社

上位20テナント比率⁽¹⁾

50.9%

定期借家契約比率⁽²⁾

100.0%

平均賃貸借残存期間⁽³⁾

4.2年

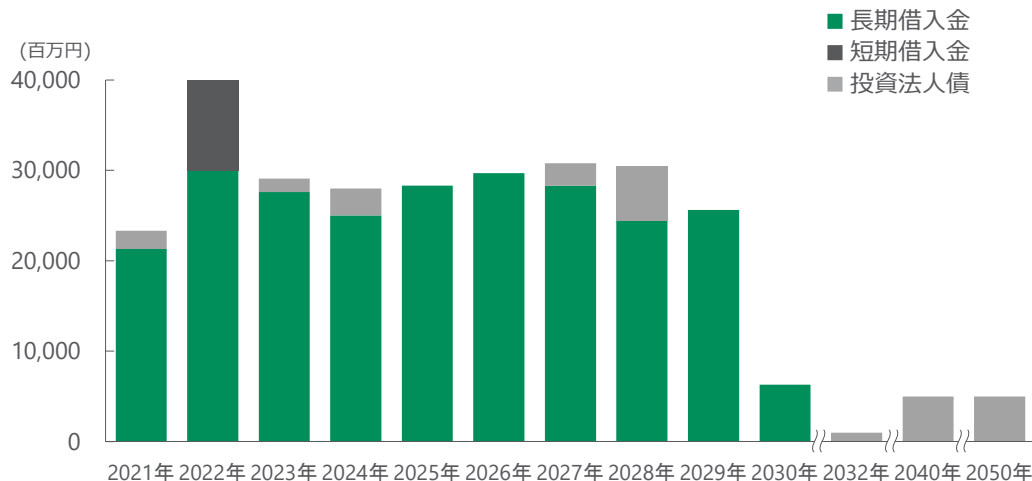
1. 賃貸面積ベース
2. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます
3. 2020年11月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2020年11月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

Ⅳ.Appendix

格付 (JCR) AA (安定的)	LTV 37.5% (第16期末) 37.5% (第17期末予想)	鑑定LTV (2) (第16期末) 29.8%	取得余力 1,800 億円程度
長期固定金利負債比率 96.5%	平均負債残存年数 (3) 5.0 年	平均負債コスト (4) 0.6%	含み益 (率) (5)(6) (第16期末) 1,809 億円 (27.6%)

有利子負債の返済期限の分散状況



1. 2021年2月8日時点

2. 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額)}。以下同じです

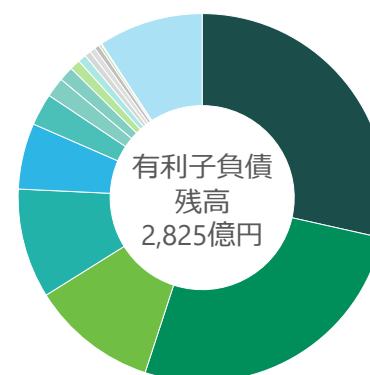
3. 平均負債残存年数は負債残存期間を負債残高をベースに加重平均することにより算出しています

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

5. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

6. 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

有利子負債の調達先の分散状況



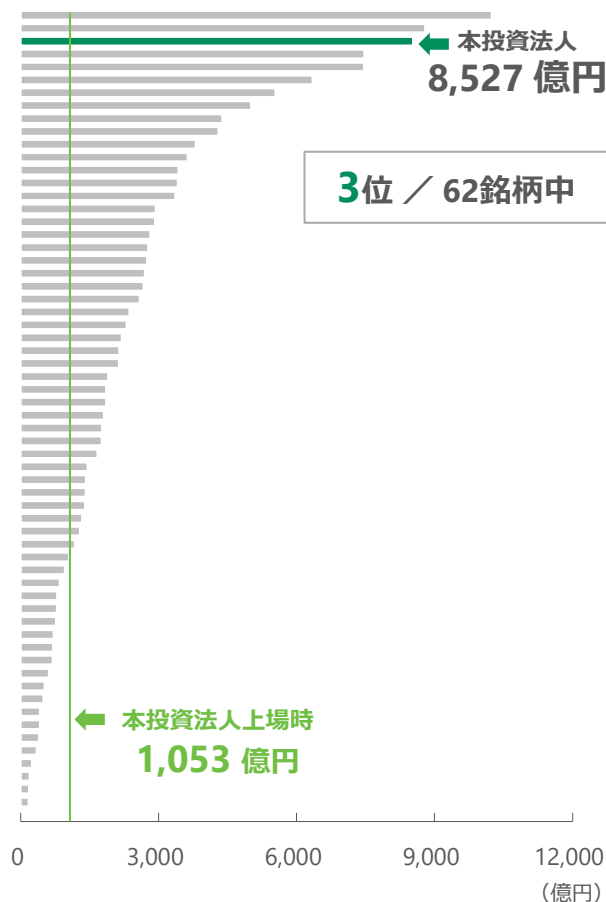
取引金融機関数 15社

■ 三井住友銀行	28.5%
■ 三菱UFJ銀行	26.5%
■ 三井住友信託銀行	11.1%
■ みずほ銀行	9.6%
■ 日本政策投資銀行	5.8%
■ りそな銀行	2.8%
■ 農林中央金庫	1.7%
■ 福岡銀行	1.3%
■ みずほ信託銀行	0.9%
■ 西日本シティ銀行	0.7%
■ 伊予銀行	0.5%
■ 七十七銀行	0.5%
■ あおぞら銀行	0.4%
■ 山梨中央銀行	0.2%
■ 日本生命保険	0.1%
■ 投資法人債	9.2%

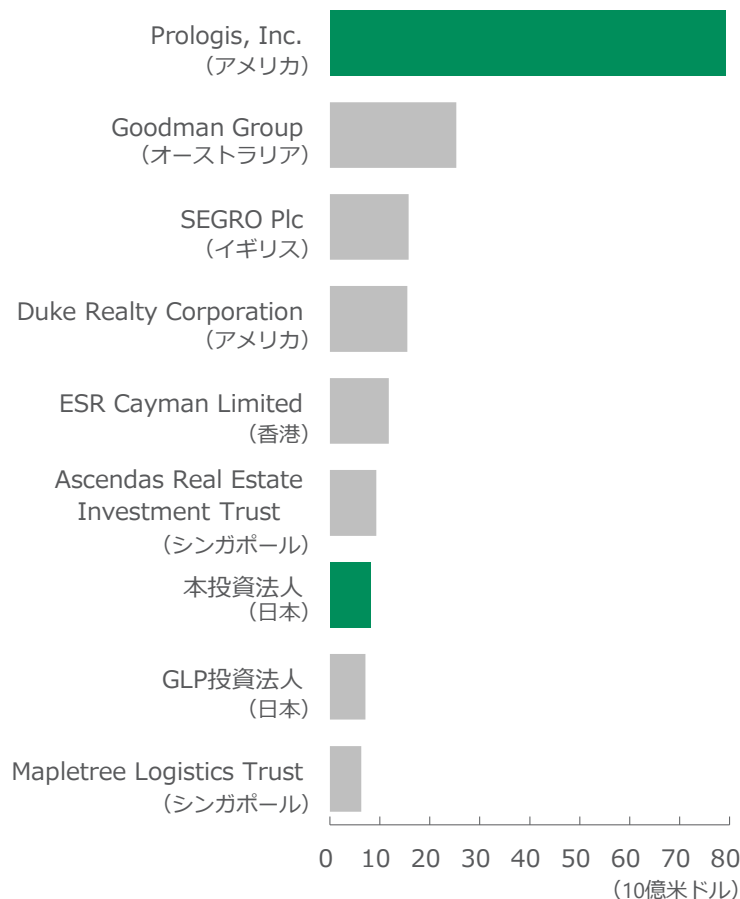
④長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)

Ⅳ.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比較⁽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
- FTSE Global Equity Index Series
- Dow Jones Sustainability World Index **NEW** **J-REIT唯一**
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index **J-REIT唯一**
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index

合計14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への取り組み

IV. Appendix

GRESBリアルエステイト評価（2020年）



- 上場物流不動産セクターにおける「Global Sector Leader」「Asia Sector Leader」に選出
- 最高位の「5 Star」を6年連続で取得

Dow Jones Sustainability World Index

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- 2020年の構成銘柄見直し時点において、J-REITで初めてDow Jones Sustainability World Indexへ組入れ
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexについても2015年より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

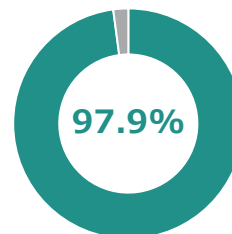
2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

CDP CLIMATE 2020



- 最高評価Aリスト企業にJ-REITで初めて選出

適格グリーンプロジェクト比率⁽¹⁾



- J-REITトップクラスのグリーンビルディング認証取得比率

Environmental（環境）に関する取組み

Ⅳ.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

太陽光発電設備の導入物件数⁽¹⁾

30物件

太陽光発電設備の合計発電出力⁽¹⁾

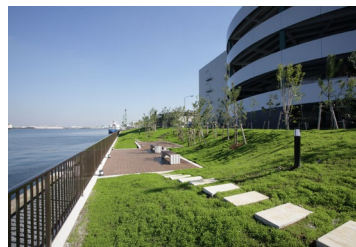
42.5MW

LED照明の導入割合⁽²⁾

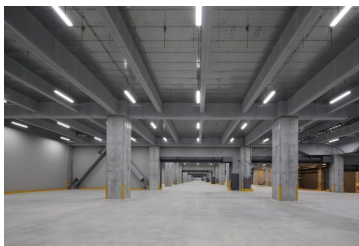
59%



- 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

Ⅳ.Appendix

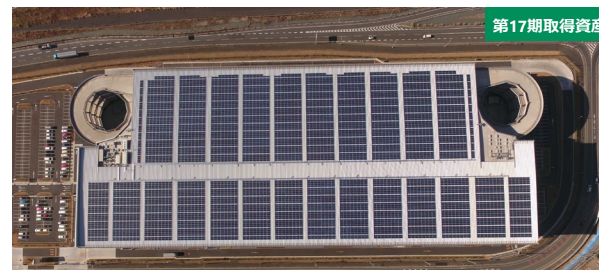
保有物件のうち計30物件において太陽光発電設備を導入



プロロジスパーク吉見



プロロジスパーク鳥栖2



プロロジスパーク千葉ニュータウン



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泉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



プロロジスパーク大阪5



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

Ⅳ. 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



プロロジス
アカデミー
（物流業界にお
ける若手人材の
育成）



「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

IV. 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

第16期（2020年11月期）

貸借対照表

Ⅳ. Appendix

資産の部			負債の部		
	第15期末（千円）	第16期末（千円）		第15期末（千円）	第16期末（千円）
I 流動資産			I 流動負債		
現金及び預金	20,770,795	29,106,808	営業未払金	1,579,367	2,176,682
信託現金及び信託預金	5,352,128	5,544,592	短期借入金	3,800,000	-
営業未収入金	1,395,218	1,373,638	1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000
前払費用	525,030	412,066	1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,300,000
未収消費税等	2,224,753	-	未払金	376,605	424,879
その他	147	199,250	未払費用	2,269,076	2,371,161
流動資産合計	30,268,073	36,636,356	未払消費税等	-	1,766,247
II 固定資産			未払法人税等	1,461	605
有形固定資産			前受金	4,034,927	4,102,911
建物	6,246,113	6,179,367	その他	512,158	410,982
構築物	113,556	104,270	流動負債合計	33,873,597	34,553,470
工具、器具及び備品	1,885	1,690	II 固定負債		
土地	3,834,204	3,834,204	投資法人債	26,000,000	24,000,000
信託建物	378,302,868	373,730,426	長期借入金	212,900,000	212,900,000
信託構築物	8,373,493	8,087,618	預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託機械及び装置	16,786	17,541	信託預り敷金及び保証金	16,861,869	16,968,824
信託工具、器具及び備品	640,309	654,315	その他	7,349	5,042
信託土地	262,116,051	262,116,051	固定負債合計	256,016,991	254,121,640
有形固定資産合計	659,645,268	654,725,485	負債合計	289,890,589	288,675,111
無形固定資産			純資産の部		
信託その他	198,161	204,572	I 投資主資本		
無形固定資産合計	198,161	204,572	出資総額		
投資その他の資産			出資総額（総額）	407,485,839	407,485,839
長期前払費用	1,495,382	1,315,410	一時差異等調整引当額	-	△3,750,557
繰延税金資産	45	-	その他の出資総額控除額	△11,635,158	△13,329,197
敷金及び保証金	10,000	10,000	出資総額	395,850,681	390,406,084
その他	400	400	剰余金		
投資その他の資産合計	1,505,828	1,325,810	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,010,640	13,938,410
固定資産合計	661,349,257	656,255,868	剰余金合計	6,010,640	13,938,410
III 繰延資産			投資主資本合計	401,861,322	404,344,494
繰延資産合計	134,580	127,381	純資産合計	401,861,322	404,344,494
資産合計	691,751,911	693,019,606	負債純資産合計	691,751,911	693,019,606

第16期（2020年11月期）

損益計算書

Ⅳ. Appendix

	第15期（千円）	第16期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	21,249,172	21,983,222
その他賃貸事業収入	1,406,223	1,627,602
営業収益合計	22,655,396	23,610,825
営業費用		
賃貸事業費用	9,930,938	10,147,037
資産運用報酬	1,979,659	2,076,470
資産保管・一般事務委託報酬	47,686	48,782
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	57,644	76,030
営業費用合計	12,038,128	12,370,520
営業利益	10,617,267	11,240,305
営業外収益		
受取利息	107	113
未払分配金戻入	555	433
固定資産税等精算金差額	-	595
消費税等還付加算金	1,204	3,705
固定資産税等還付金	-	13,219
固定資産受贈益	18,380	-
営業外収益合計	20,247	18,067
営業外費用		
支払利息	507,822	507,800
投資法人債利息	59,813	95,907
投資法人債発行費償却	6,082	7,199
融資関連費用	218,867	218,918
投資口交付費	31,393	-
投資口公開関連費用	78,507	-
その他	32	34
営業外費用合計	902,519	829,861
経常利益	9,734,996	10,428,511

	第15期（千円）	第16期（千円）
特別利益		
受取保険金	269,914	4,130,890
受取補填金	-	174,629
特別利益合計	269,914	4,305,520
特別損失		
台風による損失	242,458	100,132
火災による損失	3,752,395	696,202
特別損失合計	3,994,853	796,334
税引前当期純利益	6,010,057	13,937,696
法人税、住民税及び事業税	1,477	605
法人税等調整額	△38	45
法人税等合計	1,439	650
当期純利益	6,008,618	13,937,045
前期繰越利益	2,022	1,364
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,010,640	13,938,410

ポートフォリオ一覧（第17期取得資産取得後）(1/2)

IV. 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	46,200	125,026	4.5	12.1	5.5%	5.5%	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	34,500	113,471	3.7	11.6	5.4%	5.8%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	33,500	144,897	3.4	9.5	6.1%	6.5%	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	34,400	130,553	3.3	13.6	5.8%	6.0%	99.2%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	16,500	74,874	1.8	12.8	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	19,200	91,455	1.6	12.9	7.0%	6.9%	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	9,600	42,751	0.9	11.5	6.6%	6.6%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,340	19,898	0.6	8.9	5.5%	5.8%	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	3,950	21,778	0.4	8.4	6.4%	6.1%	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	5,000	28,765	0.5	8.9	6.5%	5.8%	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	41,100	73,023	3.9	15.2	5.2%	5.0%	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	29,700	95,121	2.9	8.4	5.7%	5.9%	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	1.5	16.0	5.6%	6.1%	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	11,000	62,058	1.1	15.8	6.5%	6.8%	97.6%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,140	32,230	0.6	13.6	6.4%	6.8%	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	21,700	91,446	2.3	15.3	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	22,900	91,399	2.5	13.7	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	26,400	91,529	2.6	7.4	5.3%	5.4%	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	19,500	31,022	1.8	13.5	5.2%	5.5%	97.6%	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	18,400	63,973	1.8	12.6	5.5%	5.8%	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	26,900	106,135	2.8	8.6	5.5%	5.2%	97.3%	2.7%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	9,580	42,005	1.1	6.8	5.4%	5.9%	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	1.1	10.7	5.3%	5.7%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	14,800	75,493	1.8	7.1	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	10,800	39,527	1.2	7.2	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	7,330	32,511	0.8	7.0	5.6%	5.6%	100.0%	0.4%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	14,800	69,432	1.7	6.7	5.4%	5.6%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,640	37,165	0.9	6.1	5.0%	5.3%	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	2.3	5.9	4.8%	4.9%	100.0%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,480	26,353	0.6	5.2	5.7%	5.8%	100.0%	1.4%

ポートフォリオ一覧（第17期取得資産取得後）(2/2)

IV. 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-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	11,100	52,982	1.2	12.5	5.8%	5.8%	99.2%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,460	34,158	1.0	4.1	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	14,700	62,468	1.8	4.1	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	15,000	58,159	1.8	4.7	4.5%	4.9%	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	5.1	4.2	4.7%	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	4,100	19,699	0.5	3.6	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	18,400	50,714	2.2	3.0	4.3%	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	5,430	27,960	0.7	5.9	5.0%	5.3%	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	2.8	5.0	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	5,660	29,196	0.7	2.4	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	1.7	2.2	4.9%	5.0%	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	13,100	60,540	1.7	2.9	4.9%	4.9%	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	37,800	135,024	4.7	2.1	4.5%	5.0%	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	9,410	36,542	1.2	2.2	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	5,160	24,154	0.7	1.5	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	32,300	127,045	4.1	1.2	4.5%	4.6%	100.0%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	15,600	56,723	2.0	2.1	4.5%	4.8%	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	13,700	65,570	1.8	1.3	4.8%	5.0%	100.0%	2.8%
小計 / 平均 (48物件)			694,970	834,680	3,179,414	91.6	8.0	5.2%	5.4%	99.7%	1.2%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	26,300	106,934	3.5	4.6	4.5%	-	84.9%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	15,000	58,117	2.0	0.0	4.4%	-	100.0%	2.6%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	20,900	98,824	2.8	0.3	4.7%	-	100.0%	1.8%
第17期取得資産 小計 / 平均 (3物件)			62,200	62,200	263,876	8.2	2.1	4.5%	-	93.9%	-
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 / 平均 (52物件)			758,349	898,120	3,443,290	100.0	7.5	5.2%	-	99.2%	1.2%

1. 2020年11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16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かかる賃貸可能面積は、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

鑑定評価の概要 (1/2)

IV. Appendix

IV. Appendix

		第16期末						第15期末		
物件番号	物件名称	取得価格	鑑定価格	第15期末	直接還元利回り	第15期末	簿価	含み損益	鑑定価格	直接還元利回り
		(百万円)	(百万円)	との差	(%)	との差	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
M-01	プロロジスパーク市川 1	33,900	46,200	1,100	3.9	0.0	31,497	14,702	45,100	3.9
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	34,500	100	4.2	0.0	25,252	9,247	34,400	4.2
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,500	100	4.5	0.0	22,425	11,074	33,400	4.5
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	34,400	600	4.2	-0.1	22,296	12,103	33,800	4.3
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	16,500	300	4.3	-0.1	11,936	4,563	16,200	4.4
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	19,200	300	4.4	-0.1	10,966	8,233	18,900	4.5
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,600	180	4.2	-0.1	5,737	3,862	9,420	4.3
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,340	-10	4.5	0.0	4,062	1,277	5,350	4.5
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	3,950	30	4.6	0.0	2,659	1,290	3,920	4.6
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	5,000	70	4.6	0.0	3,397	1,602	4,930	4.6
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	41,100	800	3.6	0.0	28,587	12,512	40,300	3.6
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	29,700	300	4.1	0.0	19,956	9,743	29,400	4.1
M-11	プロロジスパーク船橋 5 (別棟)	11,000	14,500	0	4.0	0.0	10,441	4,058	14,500	4.0
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	11,000	500	4.8	-0.1	7,754	3,245	10,500	4.9
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	6,140	140	4.8	-0.1	4,468	1,671	6,000	4.9
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	21,700	500	4.4	-0.1	16,399	5,300	21,200	4.5
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	22,900	600	4.4	-0.1	17,946	4,953	22,300	4.5
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	26,400	-100	3.9	0.0	18,116	8,283	26,500	3.9
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	19,500	600	3.6	0.0	13,240	6,259	18,900	3.6
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,400	-100	4.0	0.0	12,555	5,844	18,500	4.0
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	26,900	300	4.2	-0.1	18,996	7,903	26,600	4.3
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	9,580	60	4.5	0.0	7,442	2,137	9,520	4.5
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,000	0	4.0	0.0	7,992	3,007	11,000	4.0
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,800	-100	4.4	0.0	12,636	2,163	14,900	4.4
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	10,800	200	4.2	-0.1	8,485	2,314	10,600	4.3
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,330	150	4.7	-0.1	5,835	1,494	7,180	4.8

鑑定評価の概要 (2/2)

IV. Appendix

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第16期末		第15期末		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	第15期末	
				第15期末 との差	直接還元利回り (%)	第15期末 との差				鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	14,800	600	4.6	-0.1	11,877	2,922		14,200	4.7
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,640	10	4.6	0.0	6,604	1,035		7,630	4.6
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	19,300	0	4.3	0.0	16,572	2,727		19,300	4.3
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	5,480	110	4.9	-0.1	4,367	1,112		5,370	5.0
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	11,100	400	4.6	-0.1	8,797	2,302		10,700	4.7
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,460	170	4.7	-0.1	7,163	1,296		8,290	4.8
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,700	300	4.7	-0.1	12,877	1,822		14,400	4.8
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	15,000	-100	4.0	0.0	12,979	2,020		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	36,936	5,463		42,400	4.1
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,100	80	4.7	-0.1	3,700	399		4,020	4.8
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	18,400	400	3.8	0.0	16,528	1,871		18,000	3.8
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,430	80	4.8	-0.1	5,120	309		5,350	4.9
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,000	0	4.5	0.0	20,526	1,473		22,000	4.5
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,660	120	4.7	-0.1	5,229	430		5,540	4.8
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,200	0	4.6	0.0	12,381	818		13,200	4.6
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,100	200	4.5	0.0	12,357	742		12,900	4.5
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	37,800	1,000	4.2	-0.1	35,368	2,431		36,800	4.3
B-16	プロロジスパーク仙台東2	9,250	9,410	180	4.9	-0.1	9,084	325		9,230	5.0
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,160	110	4.7	-0.1	4,964	195		5,050	4.8
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	32,300	900	4.2	-0.1	30,990	1,309		31,400	4.3
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	15,600	750	4.2	-0.1	14,809	790		14,850	4.3
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	13,700	200	4.6	0.0	13,415	284		13,500	4.6
小計 (48物件)		694,970	834,680	12,130	-	-	653,743	180,936		822,550	-
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	26,300	-	4.3	-	-	-		-	-
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	15,000	-	4.3	-	-	-		-	-
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	-	4.6	-	-	-		-	-
第17期取得資産 小計 (3物件)		62,200	62,200	-	-	-	-	-		-	-
M-19	プロロジスパーク岩沼1	1,179	1,240	0	-	-	1,186	53		1,240	-
ポートフォリオ合計 (52物件) ⁽¹⁾		758,349	898,120	-	-	-	654,930	180,989		823,790	-

有利子負債明細

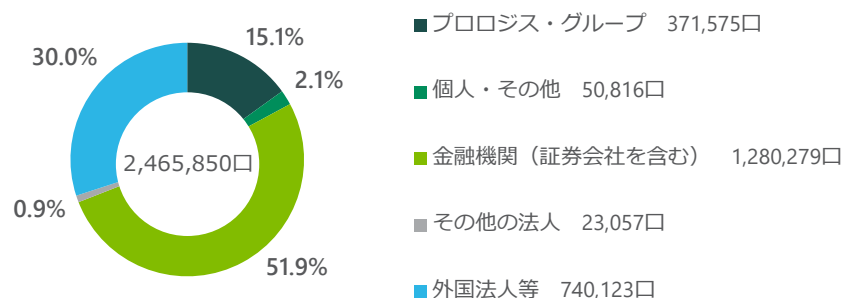
IV. Appendix

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽³⁾	摘要
長期借入金	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	14,000	0.5749% ⁽²⁾	2015年3月30日	2022年3月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.0757% ⁽²⁾	2016年2月15日	2021年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.1726% ⁽²⁾	2016年2月15日	2022年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.39% ⁽²⁾	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,600	0.4129% ⁽²⁾	2016年3月15日	2023年3月15日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.528% ⁽²⁾	2016年12月20日	2024年12月20日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,400	0.7167% ⁽²⁾	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	14,000	0.2236% ⁽²⁾	2017年4月28日	2021年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.262% ⁽²⁾	2017年4月28日	2022年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	20,000	0.3125% ⁽²⁾	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% ⁽²⁾	2017年4月28日	2024年4月30日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.4369% ⁽²⁾	2017年4月28日	2025年4月28日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% ⁽²⁾	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.6327% ⁽²⁾	2017年4月28日	2027年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	11,800	0.6198% ⁽²⁾	2018年3月13日	2028年3月13日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.4483% ⁽²⁾	2018年10月1日	2024年10月1日	無担保
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,400	0.5138% ⁽²⁾	2018年12月3日	2026年11月30日	無保証
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,600	0.3652% ⁽²⁾	2019年6月19日	2028年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.4300% ⁽²⁾	2019年6月19日	2029年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.1877% ⁽²⁾	2019年10月1日	2025年10月1日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,500	0.4970% ⁽²⁾	2019年10月31日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	0.4980% ⁽²⁾	2019年11月27日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.2447% ⁽²⁾	2020年2月5日	2027年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,100	0.3446% ⁽²⁾	2020年2月5日	2029年2月5日	
投資法人債	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	
	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		260,200	-	-	-	

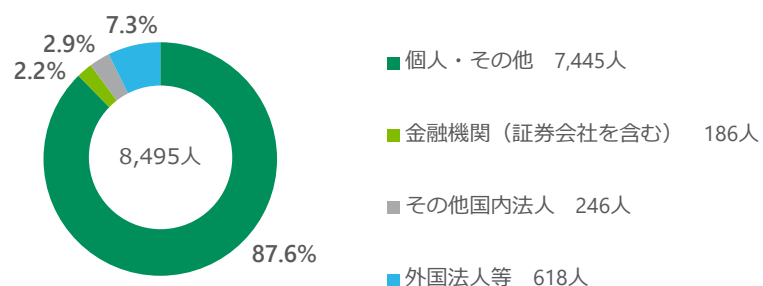
投資主の状況

IV. 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	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	390,787	15.84%
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）	347,769	14.10%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	99,509	4.03%
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	70,430	2.85%
6	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーディー 505234	70,364	2.85%
7	SMBC日興証券株式会社	48,646	1.97%
8	みずほ証券株式会社	41,167	1.66%
9	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	26,238	1.06%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	23,284	0.94%
合計		1,487,769	60.33%

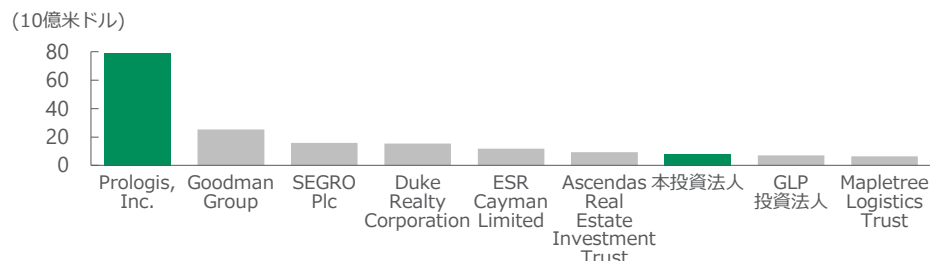
プロロジス-物流不動産ビジネスのリーダー

IV. Appendix

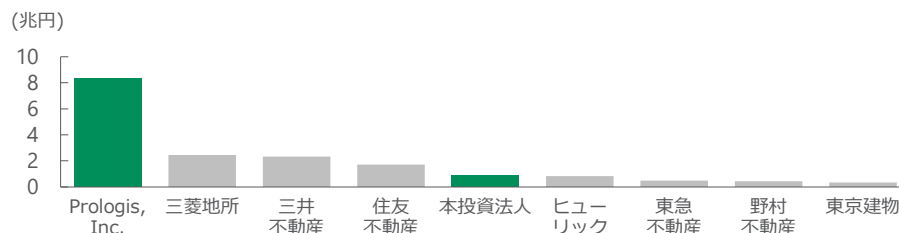
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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12月末日時点で、世界19ヶ国で約9,100万m²、4,703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）

世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較
（2021年2月8日時点）



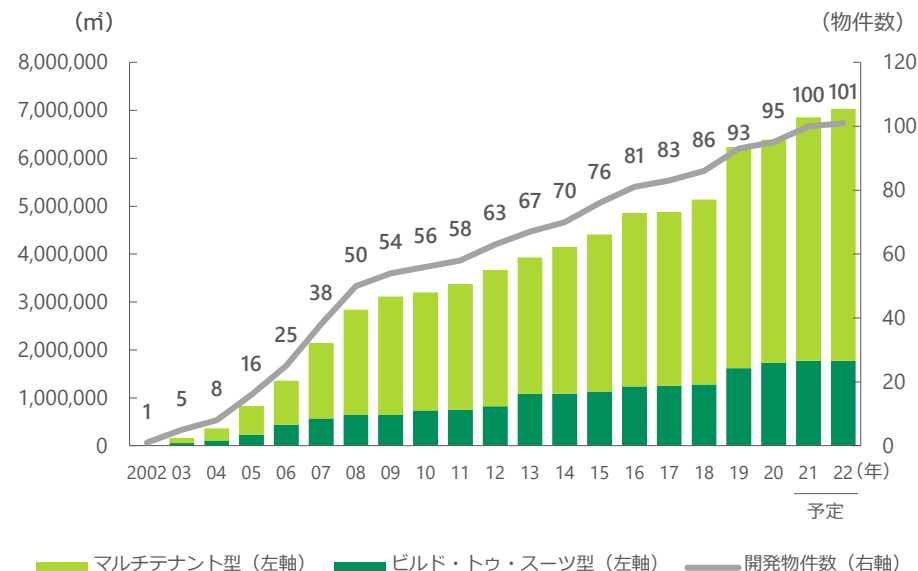
日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較
（2021年2月8日現在）



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11月末日までの間に全国で101物件、約703万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

日本における開発実績
（2020年11月末日時点）



Aクラス物流施設の特徴

IV. 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



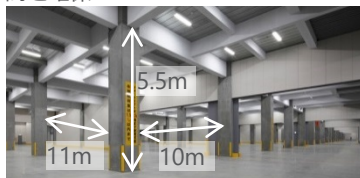
・ 車路及びトラックバース

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

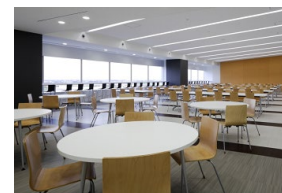
防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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



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)