



補足説明資料 - 第12回公募増資及び新規取得資産の概要

2022年12月5日

ディスクレーム

本資料は、2022年12月5日付にて公表した「新投資口発行（グリーンエクイティ・オフアリング）及び投資口売出し等に関するお知らせ」、「2022年11月期及び2023年5月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年11月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。第12回公募増資の詳細については、2022年12月5日付「新投資口発行（グリーンエクイティ・オフアリング）及び投資口売出し等に関するお知らせ」をご参照ください。

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、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する「新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書」並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。また、本資料を掲載している本投資法人のウェブサイト（以下「本ウェブサイト」といいます。）上のいかなる情報及び本ウェブサイト又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。また、本資料には、過去の時点に係る予想数値に基づき算定された数値が含まれていますが、当該数値は開示時点における予想数値に基づき算定されたものであり、実際の数値と異なるものが含まれています。なお、かかる記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及びプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 日本プロロジスリート投資法人（コード番号：3283）

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／加入協会：一般社団法人投資信託協会）

This page is intentionally left blank

Table of Contents

目次

1.	インベストメント・ハイライト	4
2.	日本プロロジスリート投資法人の成長戦略	15
3.	物流不動産マーケットの動向	23
4.	Appendix	28





SECTION 1

インベストメント・ハイライト

インベストメント・ハイライト

1 グリーンエクイティ・オフリングにより着実な外部成長を継続

- 新規取得資産の取得予定価格^(注1)の合計**434億円**、平均NOI利回り^(注2) **4.4%**
- 適格グリーンプロジェクト^(注3) **3物件**をスポンサー・パイプラインから取得。資産規模は**8,600億円**^(注4)に到達

2 投資口の経済的価値の継続的な向上を実現

- 一時効果調整後の**1口当たり分配金**^(注5)は**+1.6%**成長
- **1口当たりNAV**^(注6)は**+0.3%**成長

3 立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産

- 広域エリアをカバーする**交通・物流の要衝**に所在する**好立地物件**
- 物流施設の**集約統合**や施設内オペレーションの**自動化**などの**カスタマーニーズ**に対応した最新鋭の施設

①グリーンエクイティ・オフリングにより着実な外部成長を継続(1)

新規取得資産の取得予定価格の合計434億円、平均NOI利回り4.4%

新規取得資産の概要

取得予定価格の合計	平均NOI利回り	平均築年数 (注1)	稼働率 (注2)	平均賃貸借 残存期間 (注3)	プロロジス・グループ 開発物件比率 (注4)
434億円	4.4%	0.7年	100.0%	10.0年	100.0%

適格グリーンプロジェクト 3物件

プロロジスパーク猪名川1
(準共有持分50%)



取得予定価格：279億円 NOI利回り：4.4%

プロロジスパーク神戸3



取得予定価格：95.8億円 NOI利回り：4.4%

プロロジスパーク小郡



取得予定価格：59.2億円 NOI利回り：4.5%

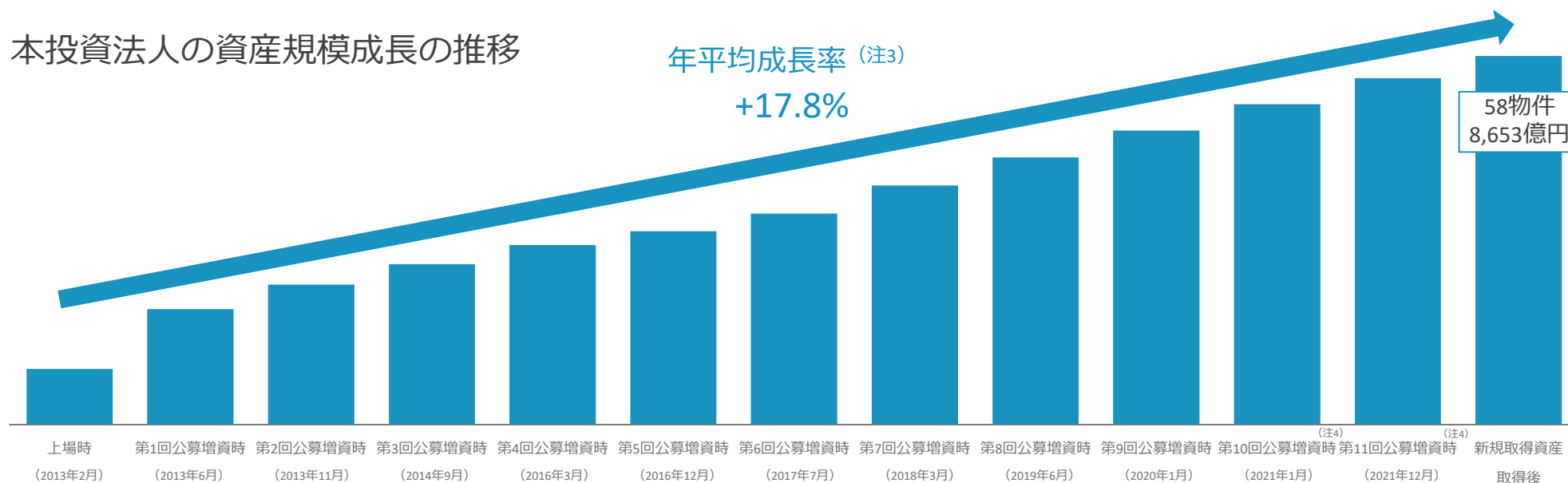
①グリーンエクイティ・オフアリングにより着実な外部成長を継続(2)

第12回目となる公募増資を通じて資産規模は8,600億円に到達

新規取得資産取得後のポートフォリオ

資産規模	平均稼働率 (2023年5月期予想) (注1)	平均NOI利回り (注2)	平均築年数	平均賃貸借残存期間	適格グリーン プロジェクト比率
8,653億円	97.9%	5.1%	8.3年	4.3年	98.2%

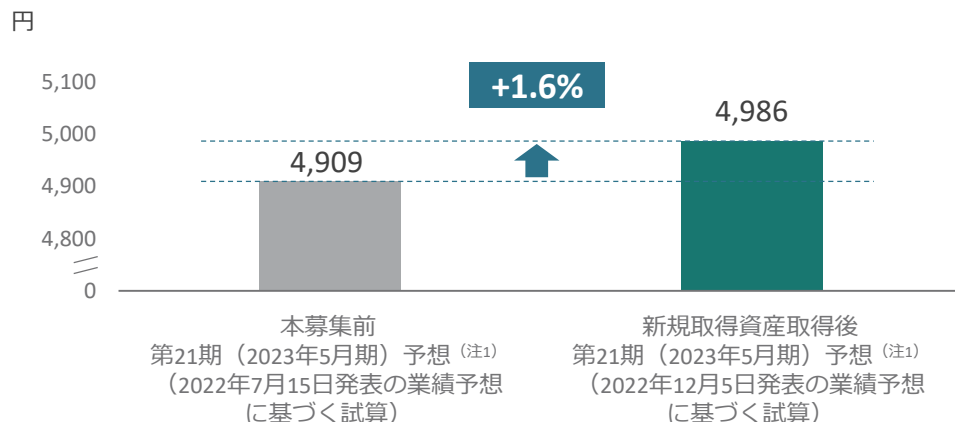
本投資法人の資産規模成長の推移



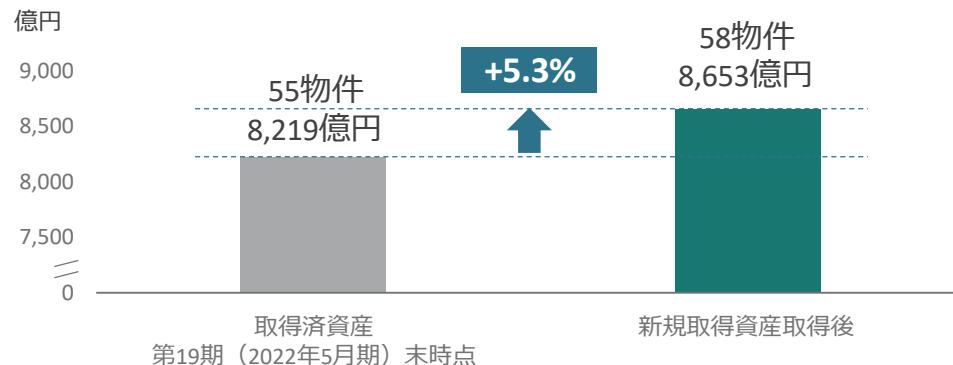
②投資口の経済的価値の継続的な向上を実現

一時効果調整後の1口当たり分配金は+1.6%成長、1口当たりNAVは+0.3%成長

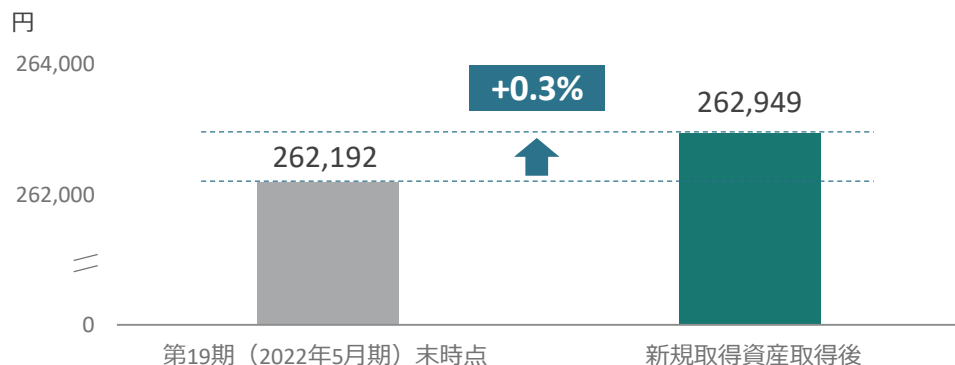
1口当たり分配金（一時効果調整後）※



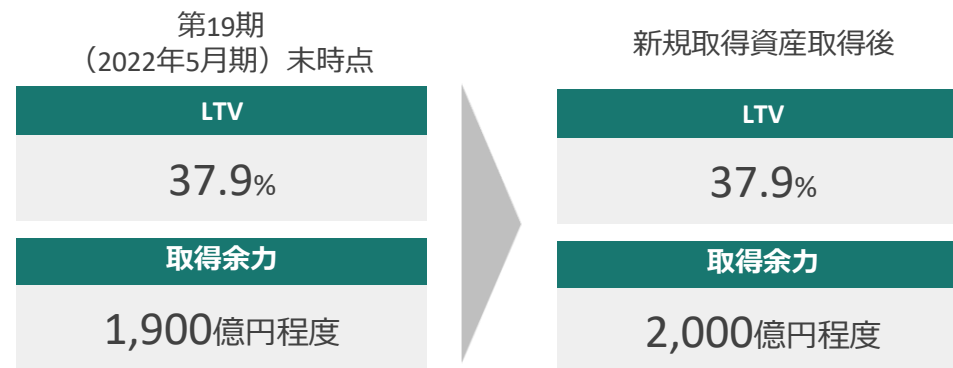
資産規模（取得（予定）価格の合計）



1口当たりNAV



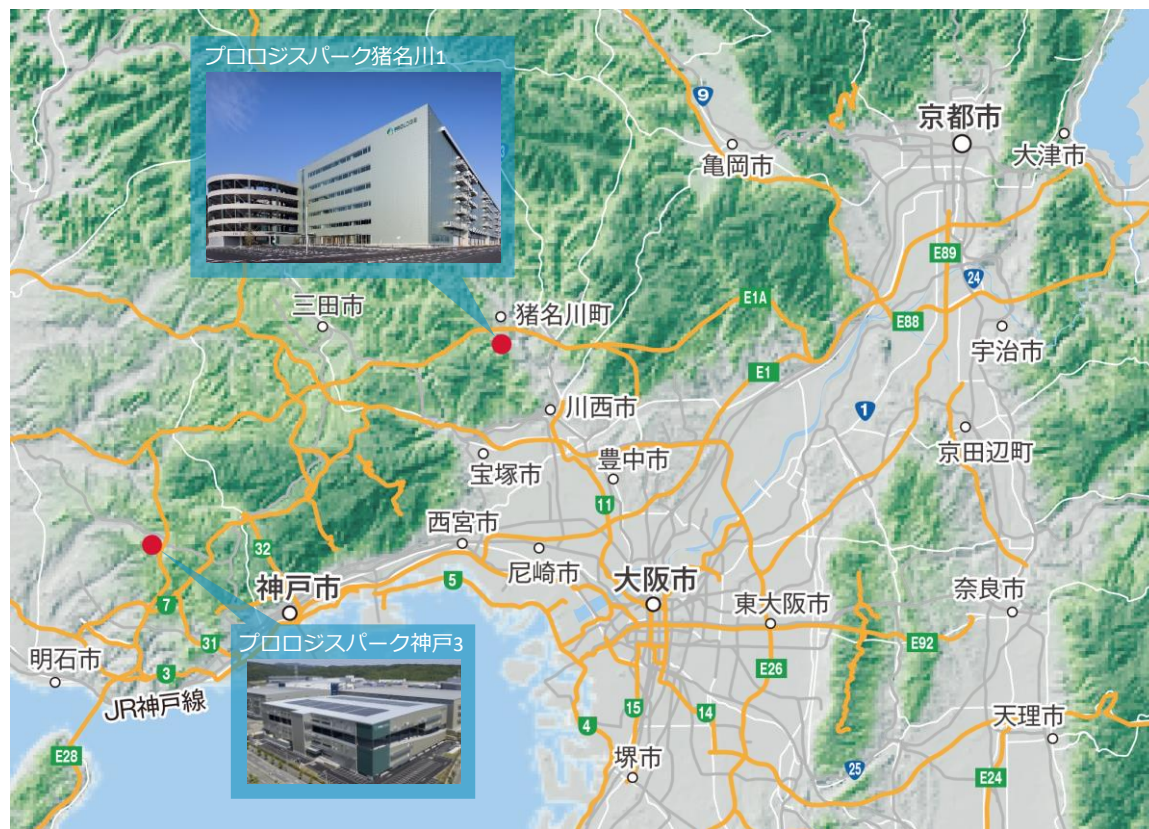
LTV (注2) ・ 取得余力 (注3)



③立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産(1)

広域エリアをカバーする交通・物流の要衝に所在する好立地物件

近畿圏



九州圏



③立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産(2)

M-38 プロロジスパーク猪名川1 (準共有持分50%) — 西日本全域をカバーする最新鋭のマルチテナント型施設

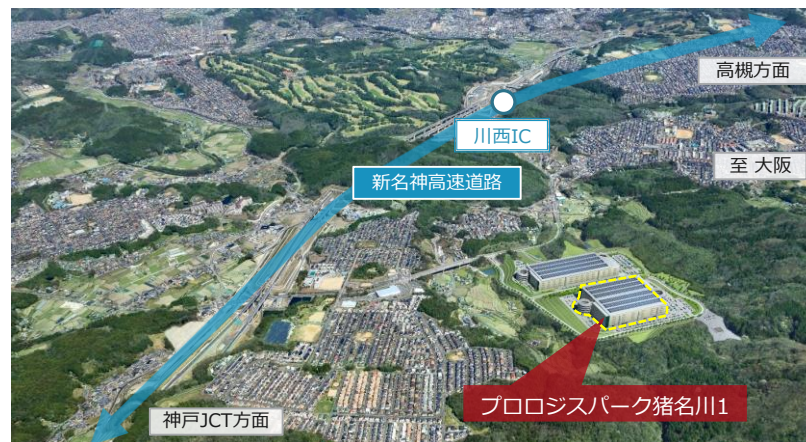


物件の概要

取得予定価格	27,900百万円
鑑定評価額	27,900百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	兵庫県川辺郡
延床面積	206,769.12m ² (注1)
竣工日	2021年10月22日
環境評価	CASBEE 新築(簡易版) Aランク
稼働率	100.0%



- 猪名川町との共同開発により新たに誕生したプロロジス・グループ**国内最大規模**のマルチテナント型施設
- 新名神高速道路「川西IC」から自動車で**約3分**の位置に立地し、大阪、神戸、京都にそれぞれ**約50分**でアクセス可能。西日本全域への配送利便性も確保
- 周辺の労働人口が多く**雇用確保**の観点から優れた立地
- **免震構造**を採用した高い防災性
- **MonotaRO**に**全フロア**を**長期賃貸**



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MonotaRO	193,542.29m ² (注1)	100.0%	9.8年 (注3)

【360°オンライン物件見学】 (注2)

<https://viewer.panoskin.com/?tour=61c9d83fd1274b3b1ec3ad47>



③立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産(3)

M-38 プロロジスパーク猪名川1 (準共有持分50%) - 西日本全域をカバーする最新鋭のマルチテナント型施設

西日本全域をカバーする物流ハブとして、カスタマーの自動化のニーズに対応

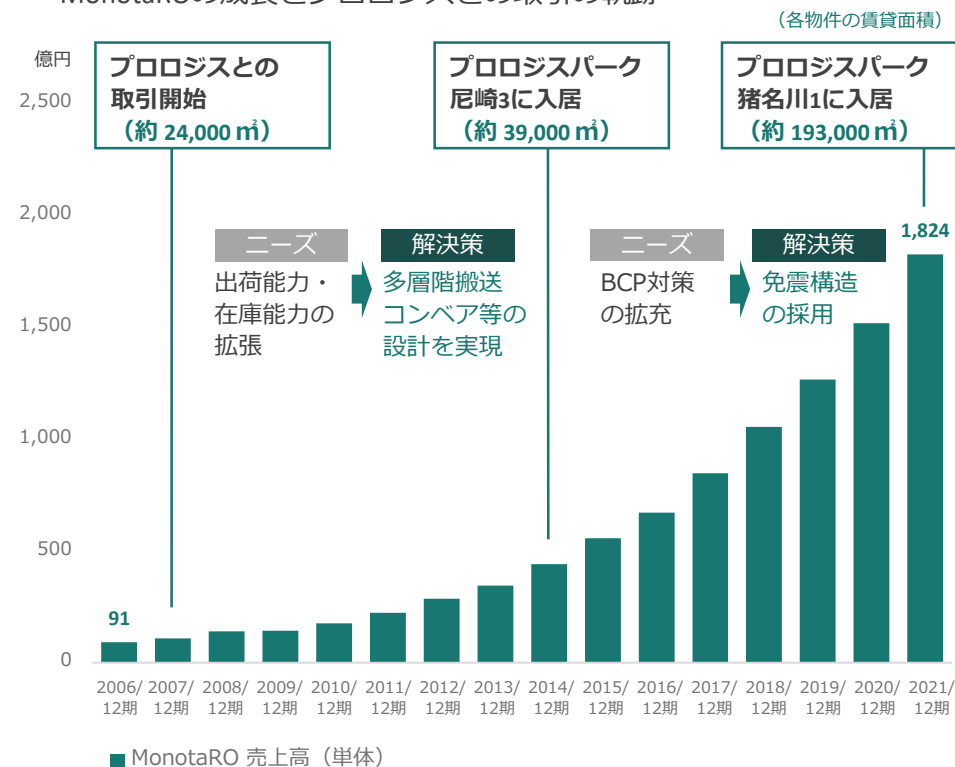
カスタマーニーズに応える高スペックを有する最新鋭の物流施設

- カスタマーのMonotaROは**西日本全域への配送拠点**として利用
- MonotaROは小型の棚搬送ロボット「Racrew (株式会社日立製作所製)」を約800台導入し、ピッキング作業の**著しい効率化**と搬送の**自動化**を実現
- 新名神高速道路を利用した**配送利便性**に富んだ立地、自動化に適した**広い床面積、免震構造**などの**高い防災性**



適切なソリューション提供によりカスタマーと共に成長を実現

- MonotaROの成長とプロロジスとの取引の軌跡



(出所) 株式会社MonotaROの通期決算説明資料を基に本資産運用会社において作成

③立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産(4)

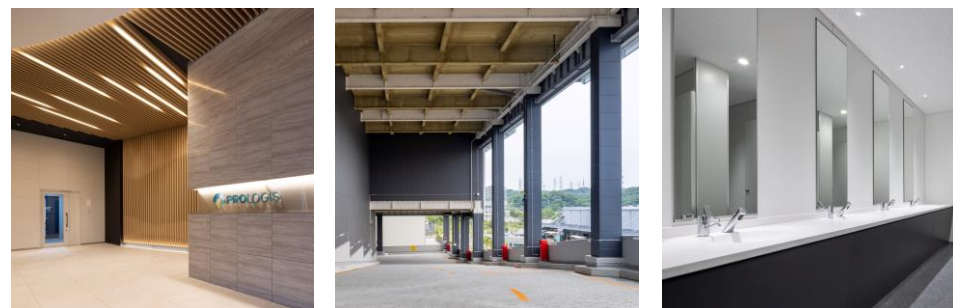
M-39 プロロジスパーク神戸3 – 神戸テクノ・ロジスティックパークのマルチテナント型施設



- 山陽自動車道「**神戸西IC**」を通じて**西日本広域**をカバーする物流拠点
- 神戸市内陸部の**防災性**に優れた立地に位置するマルチテナント型施設
- 施設内駐車場を**約200台分**確保することで、カスタマーの通勤利便性の向上を図り、**雇用をサポート**
- 人感センサー付LED照明や非常用発電設備を導入した**高い環境性能**及び**事業継続性**

物件の概要

取得予定価格	9,580百万円
鑑定評価額	9,580百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	兵庫県神戸市
延床面積	39,445.48m ²
竣工日	2022年5月30日
環境評価	CASBEE 神戸Aランク BELS ★★★★★
稼働率	100.0%



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
宮野医療器株式会社	19,694.59m ²	51.9%	15年
センコー株式会社	18,252.25m ²	48.1%	10年

③立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産(5)

M-39 プロロジスパーク神戸3 – 神戸テクノ・ロジスティックパークのマルチテナント型施設

アクセス性及び防災性に優れたマルチテナント型施設

関西全域へのアクセス性、防災性に優れた立地

- 神戸市内陸部の丘陵地帯である神戸テクノ・ロジスティックパークに位置。津波などの**災害リスクが小さく**、地盤も強固
- 山陽自動車道「**神戸西IC**」至近（約1km）、自動車で神戸港・三宮へ30分、大阪市中心部へ1時間と**関西中心部へのアクセスが良好な立地**



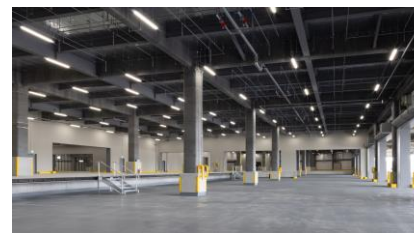
施設内駐車場を約200台完備

- 半地下を利用し、従業員用の駐車スペースを確保することで**カスタマーの雇用をサポート**



環境面及び事業継続性への配慮

- 人感センサー付LED照明**を導入すると共に、非常用設備として**発電機**及び**燃料タンク**を設置することで環境負荷軽減と事業継続性へ配慮



③立地に優れカスタマーニーズを捉えた最新鋭の新規取得資産(6)

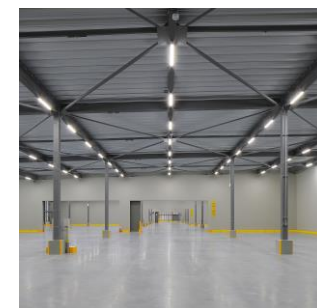
B-21 プロロジスパーク小郡 — 九州全域へのアクセスが良好なBTS型施設



- 九州地域大手3PL企業向け**BTS型施設**
- 九州自動車道、大分自動車道、長崎自動車道など、東西南北を結ぶ重要な結節点の「鳥栖JCT」から自動車で**約5分**、大分自動車道「筑後小郡IC」から**約300mの至近**に立地し、**九州圏全域への配送利便性**に優れた物流拠点
- 地盤が強固で水害や浸水のリスクが低い立地で、**防災性・事業継続性**の観点からも優れた施設

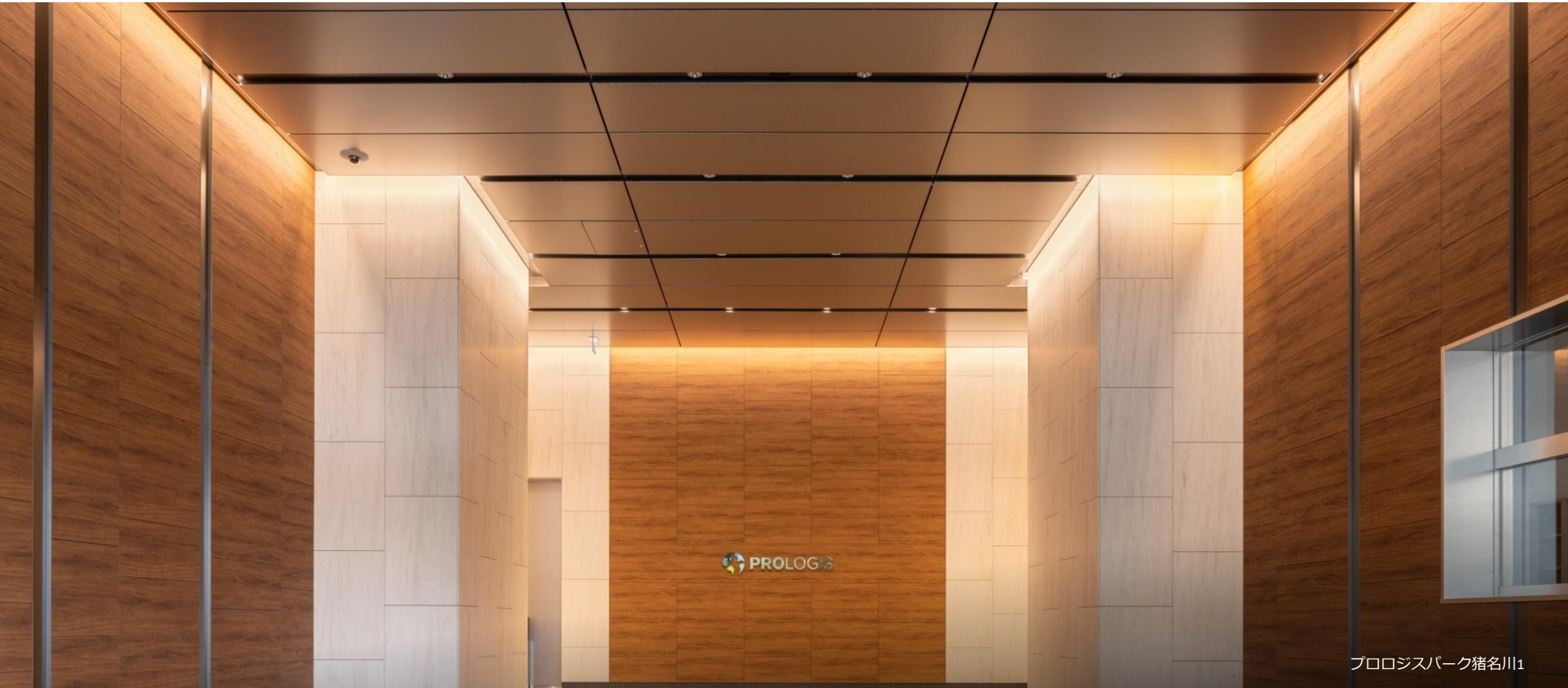
物件の概要

取得予定価格	5,920百万円
鑑定評価額	5,920百万円
NOI利回り	4.5%
所在地	福岡県小郡市
延床面積	25,719.64m ²
竣工日	2022年5月24日
環境評価	CASBEE 新築Aランク BELS★★★★★
稼働率	100.0%



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
福岡ロジテム株式会社	26,043.29m ²	100.0%	10年



プロロジスパーク猪名川1

SECTION 2

日本プロロジスリート投資法人の成長戦略

日本プロロジスリート投資法人の3つの成長戦略

継続的な外部成長・着実な内部成長・安定的な財務戦略により、投資主価値の最大化を目指す

外部成長

- スポンサーによるパイプラインサポート
- 適正価格での物件取得

内部成長

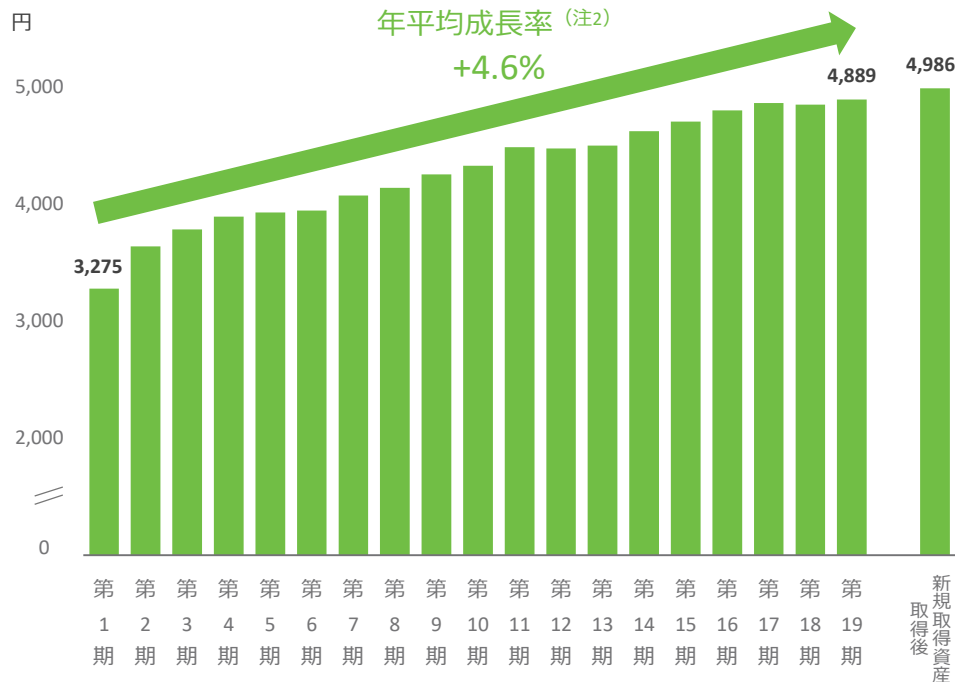
- 安定したポートフォリオ運営
- レントギャップの解消

財務戦略

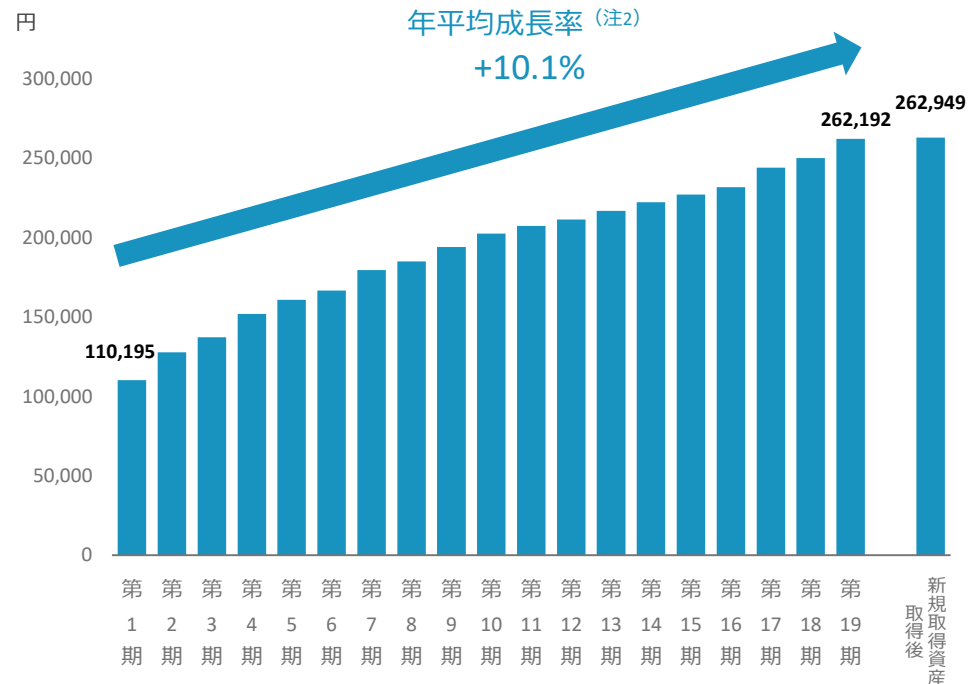
- 適切なLTVコントロール
- 強固なバランスシートと高い信用力

1口当たり分配金成長・NAV向上

1口当たり分配金（一時効果調整後）（注1）

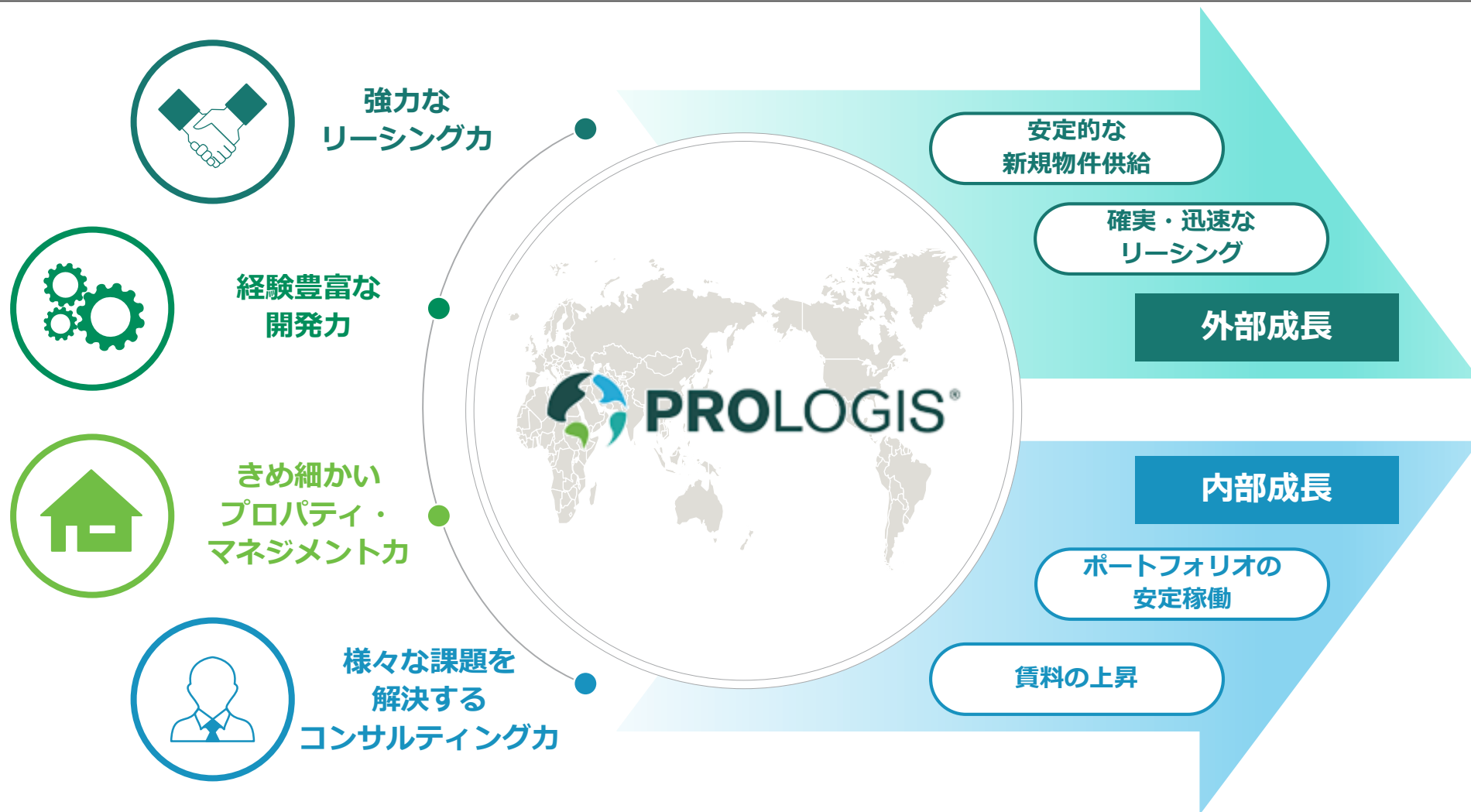


1口当たりNAV



プロロジス・グループによる強力なスポンサー・サポート

各分野のインハウスチームが本投資法人の成長を力強く支える



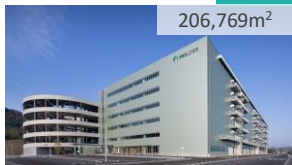
豊富なスポンサー・パイプライン

合計11物件2,200億円規模の外部成長パイプライン

新規取得資産

マルチ

206,769m²



プロロジスパーク猪名川1
(準共有持分50%)
(兵庫県川辺郡)

マルチ

39,445m²



プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市)

BTS

25,719m²



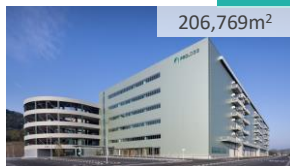
プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市)

3物件・271,934m²

優先交渉権取得済物件

マルチ

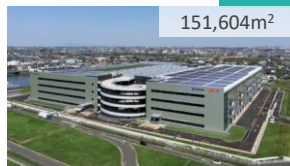
206,769m²



プロロジスパーク猪名川1
(準共有持分50%)
(兵庫県川辺郡)
2021年10月竣工

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

New

マルチ

161,219m²



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

New

マルチ

* 123,266m²



プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年3月竣工予定

4物件・642,859m²

開発中・計画中資産

BTS

* 157,313m²



プロロジスパークつくば3
(茨城県つくば市)
2023年1月竣工予定

* 113,000m²



プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)

* 50,000m²



プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)

* 154,600m²



プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)

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

6,466m²



**プロロジスアーバン
東京足立2**
(東京都足立区)
2022年3月竣工

* 5,038m²



**プロロジスアーバン
東京大田1**
(東京都大田区)
2023年2月竣工予定

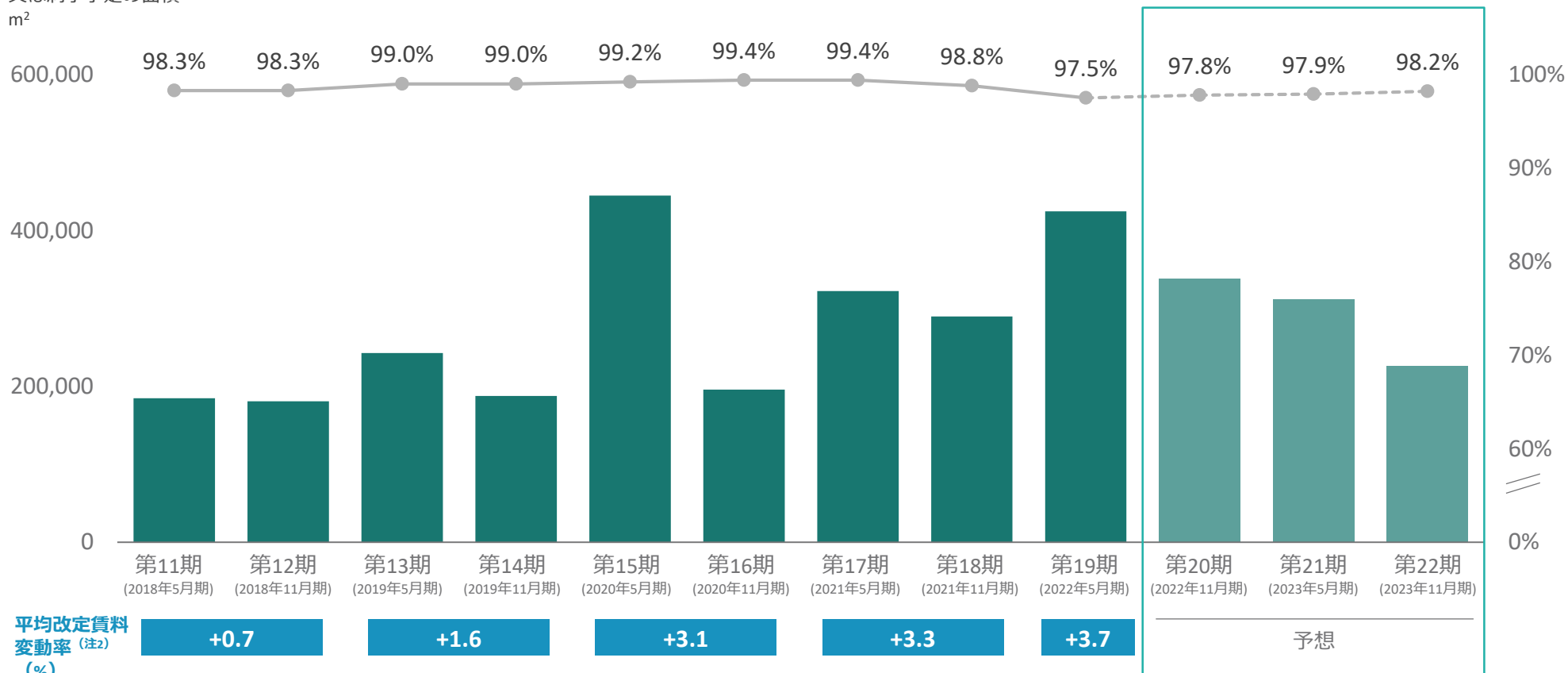
7物件・491,588m²

堅実かつ安定したポートフォリオ運営

高稼働率と着実な賃料増額改定を通じて内部成長を継続

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積 (注1)
m²

期中平均稼働率 (注3)



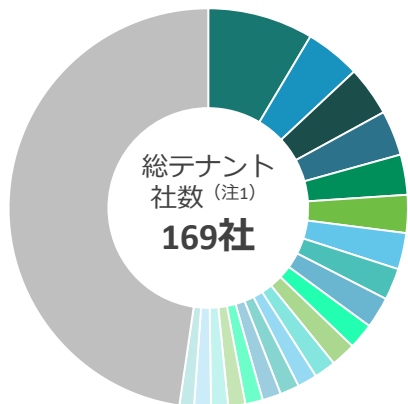
■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積 (左軸)

● 期中平均稼働率 (右軸)

分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

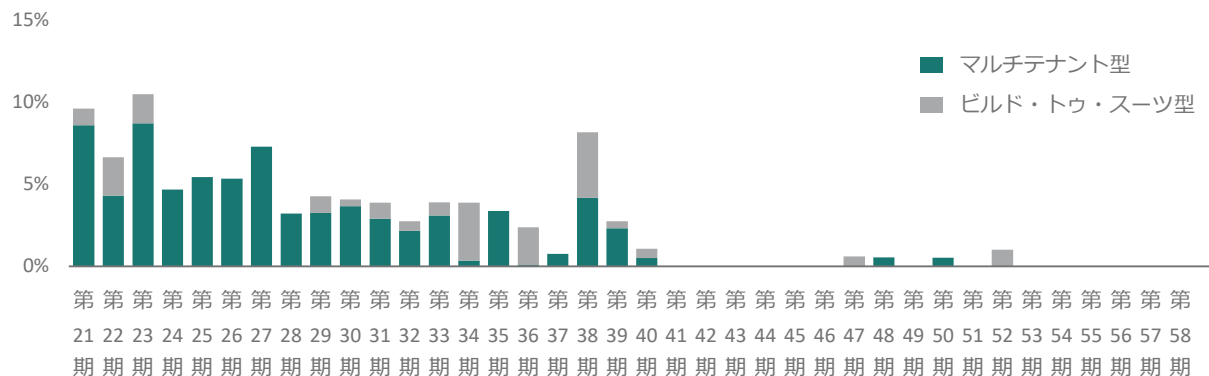
キャッシュフローの安定性が更に高まる

テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.6%	株式会社スズケン	2.6%	株式会社ハマキョウレックス	1.5%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.5%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.5%	センコー株式会社	1.4%
ニプロ株式会社	4.0%	ヤマト運輸株式会社	2.1%	アズワン株式会社	1.4%
株式会社MonotaRO	3.6%	アサヒロジ株式会社	2.0%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.4%
アマゾンジャパン合同会社	3.3%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.8%	山九株式会社	1.4%
アークランズ株式会社	3.1%	株式会社アルペン	1.6%	株式会社TSI	1.2%
株式会社日立物流西日本	2.9%	三菱食品株式会社	1.6%	その他	47.7%

賃貸借契約の満了時期（注2）の分散状況（新規取得資産取得後）（年間賃料ベース）



賃貸借契約の状況（新規取得資産取得後）

総テナント社数 169社	上位20テナント比率（注3） 52.3%
定期借家契約比率（注4） 100.0%	平均賃貸借残存期間 4.3年

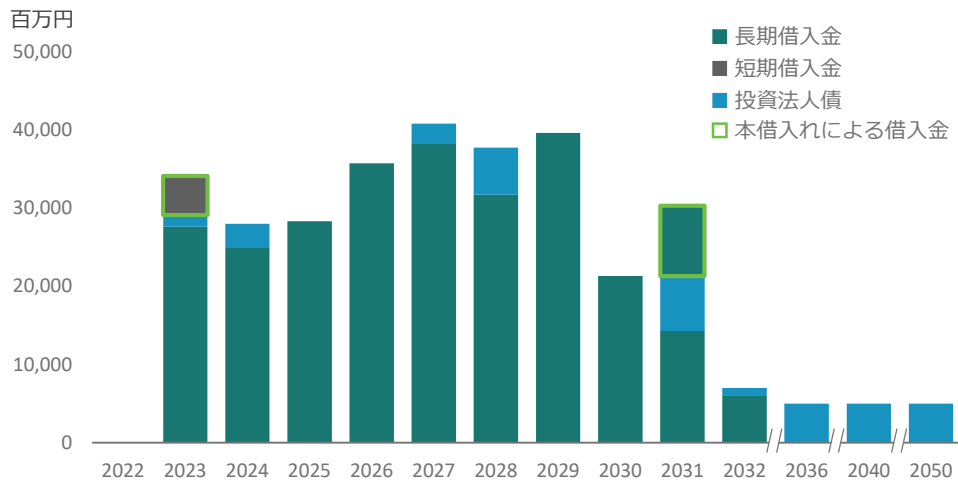
強固な財務基盤

新規取得資産取得後のLTVは37.9%、取得余力は2,000億円に拡大

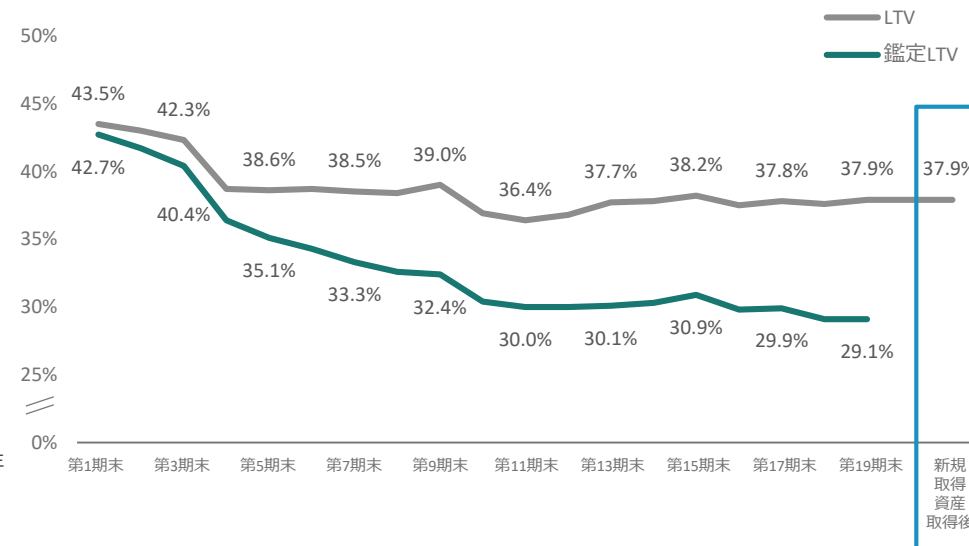
財務ハイライト（新規取得資産取得後）

格付 (注1) (本資料の日付現在) JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)	LTV 37.9%	鑑定LTV (注2) (第19期末) 29.1%	取得余力 2,000億円程度
長期固定金利負債比率 (注3) 98.4%	平均負債調達年数 (注4) : 8.9年 平均負債残存年数 (注5) : 5.3年	平均負債コスト (融資手数料等を含む) (注6) (第19期末) 0.6%	含み益 (率) (注7) (第19期末) 2,431億円 (31.7%)

新規取得資産取得後の有利子負債の返済期限の分散状況



LTV・鑑定LTVの推移

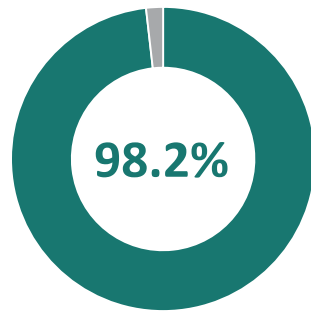


投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

環境・社会・ガバナンスの各分野において本投資法人とプロロジスが共同で取組みを実施

Environmental (環境)

適格グリーンプロジェクト比率



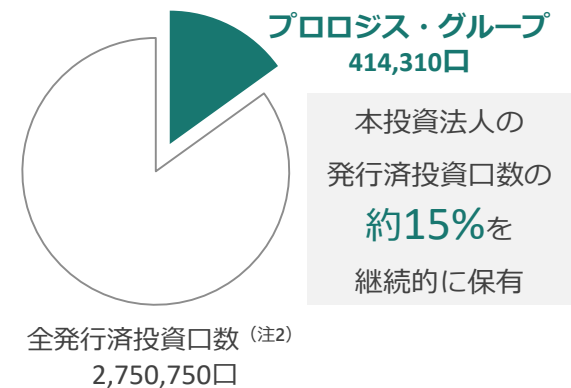
- 新規取得資産取得後の適格グリーンプロジェクト比率は**98.2%**に上昇
- ポートフォリオに占めるグリーンビルディング認証の取得割合はJ-REITトップクラス

Social (社会)



- 災害時に地域住民に対し避難場所を提供する協定を自治体・行政機関と締結（締結先の総数^(注1)：10）
- 地域コミュニティとカスタマーを繋ぐ橋渡し役となり、ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供
- カスタマー向けのイベントを多くの物件で定期的に開催

Governance (ガバナンス)



- 上場来、プロロジス・グループによるセムボート出資を維持しており、投資主とプロロジス・グループの利益を共通化



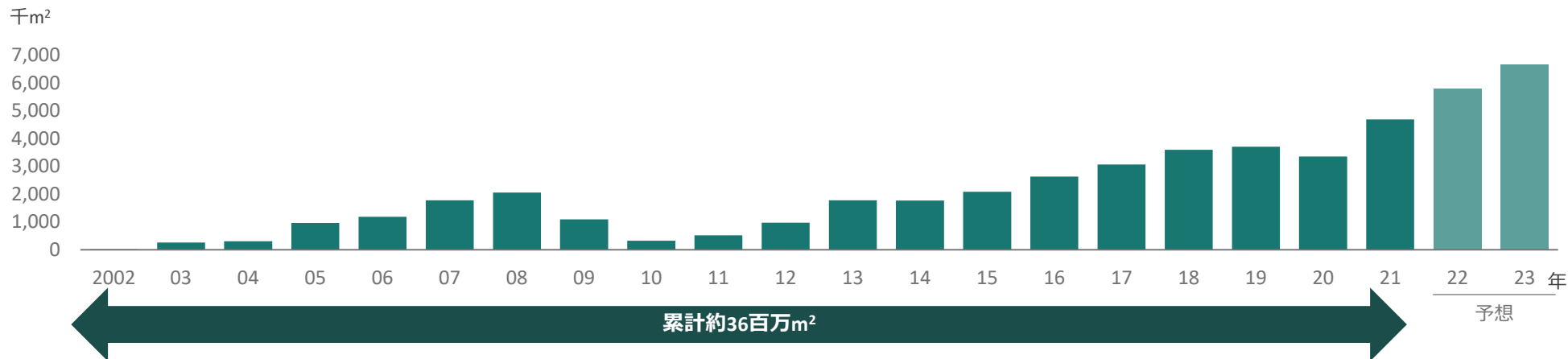
SECTION 3

物流不動産マーケットの動向

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

先進的物流施設の供給は拡大傾向だが、依然その希少性は高い

全国における先進的物流施設の供給動向 (注1)



(出所) シービーアールイー株式会社

先進的物流施設のストック (注2)

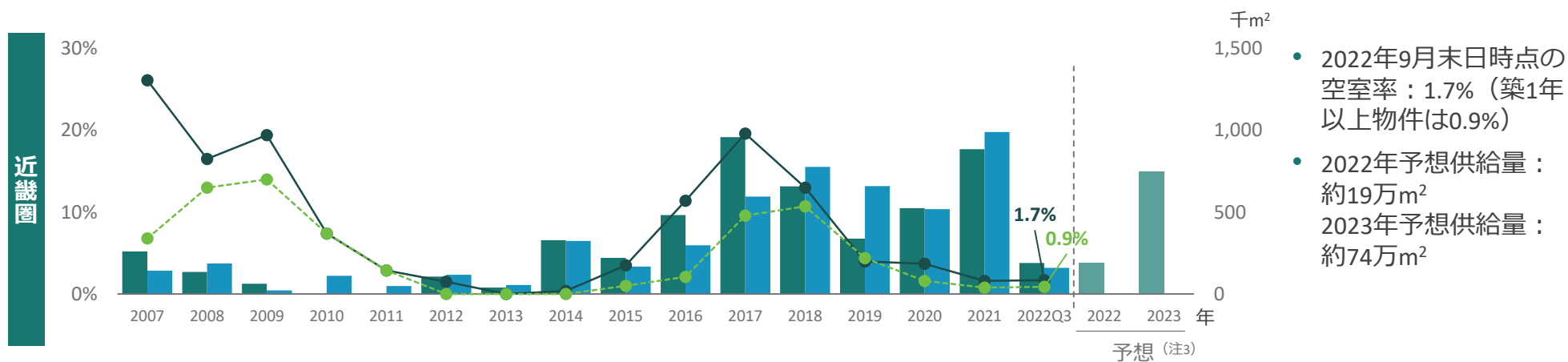
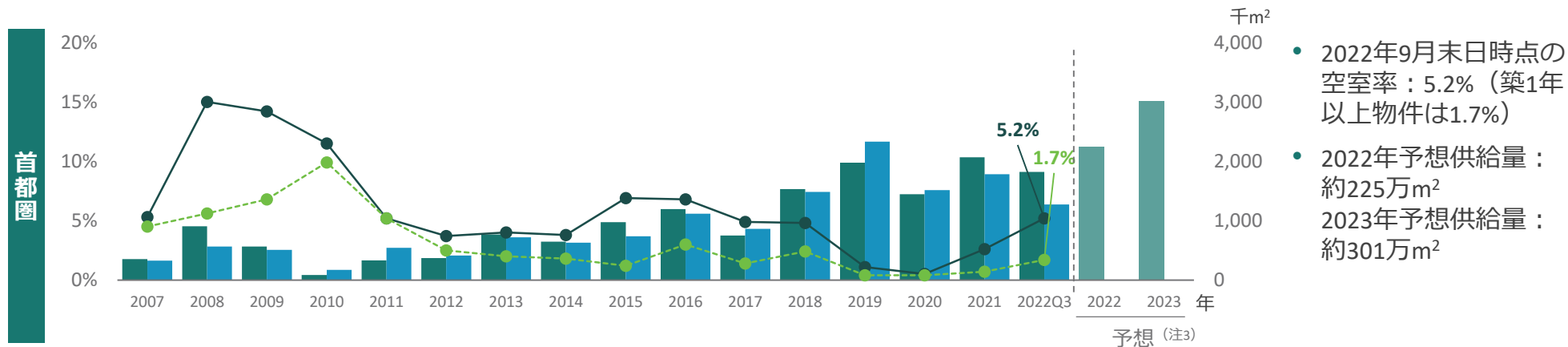


(出所) シービーアールイー株式会社

物流不動産マーケットの需給動向

新規供給量は増加するも、需要は引き続き堅調

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 (注1)

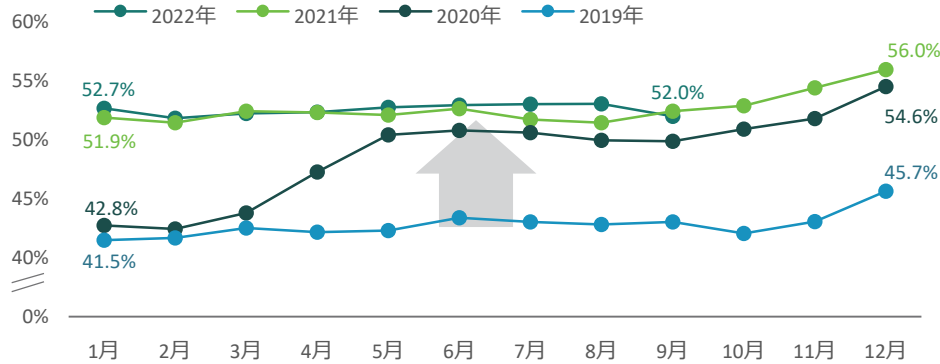


● 空室率 (全体) (左軸) ● 空室率 (築1年以上) (左軸) ■ 新規供給面積 (右軸) (注2) ■ 新規需要面積 (右軸)

消費構造の変化が生み出す新規需要

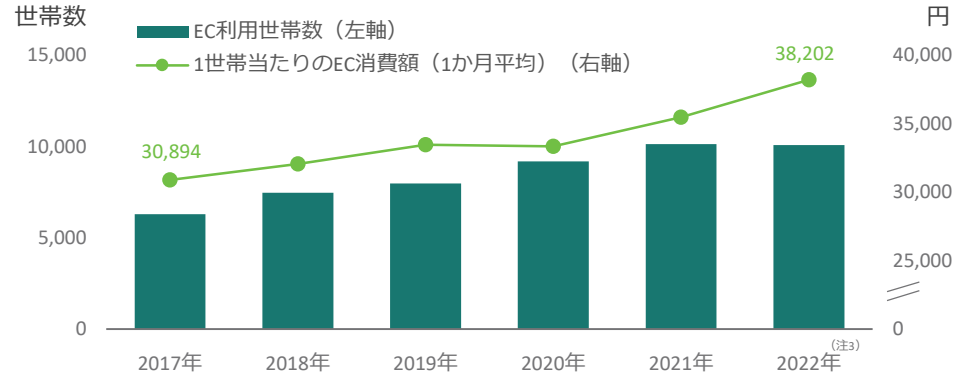
日本のEC市場は着実に拡大しており、先進的物流施設の賃貸需要を力強く牽引

日本におけるEC利用世帯（注1）の割合の推移



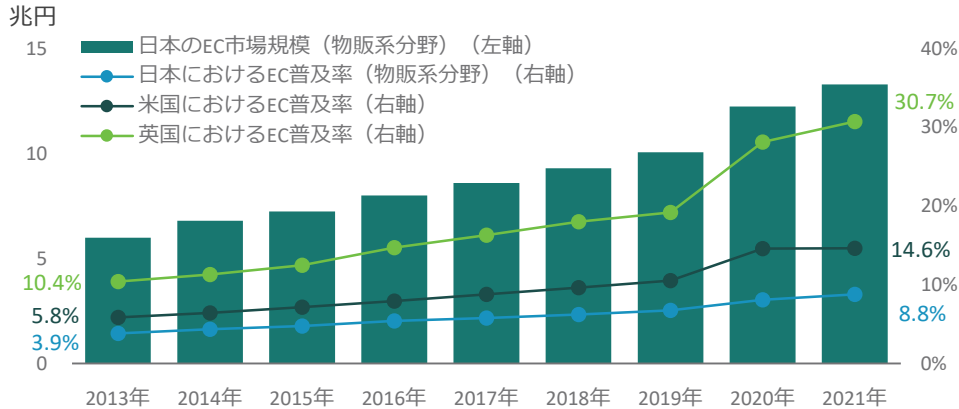
（出所）総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

EC利用世帯数と1世帯当たりEC消費額（注2）（1ヶ月平均）の推移



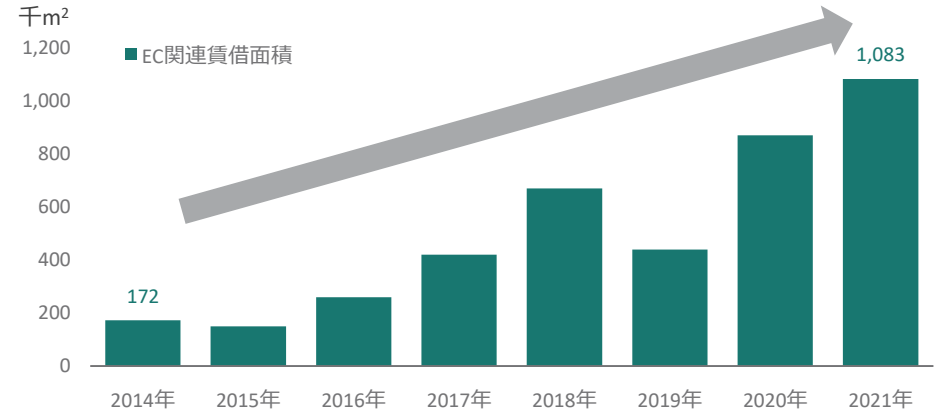
（出所）総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

電子商取引（EC）の市場規模



（出所）経済産業省「令和3年度 電子商取引に関する市場調査 報告書（2022年8月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

EC企業（注4）の賃借面積（注5）は年々増加傾向

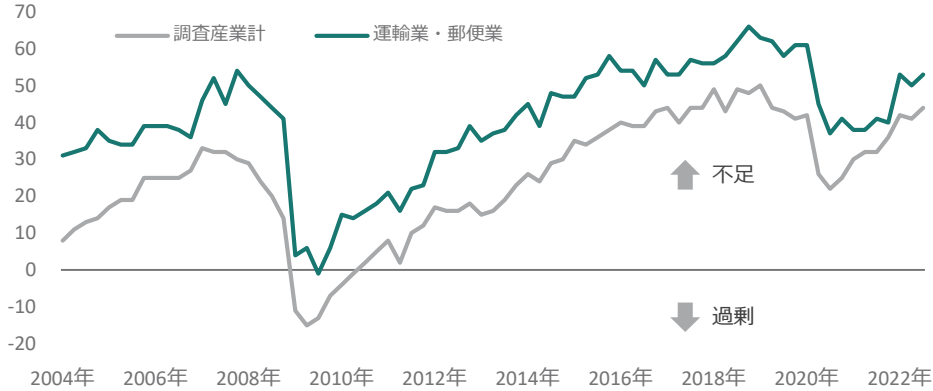


（出所）株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

物流業界の労働力不足解消・効率化を支援する先進的物流施設

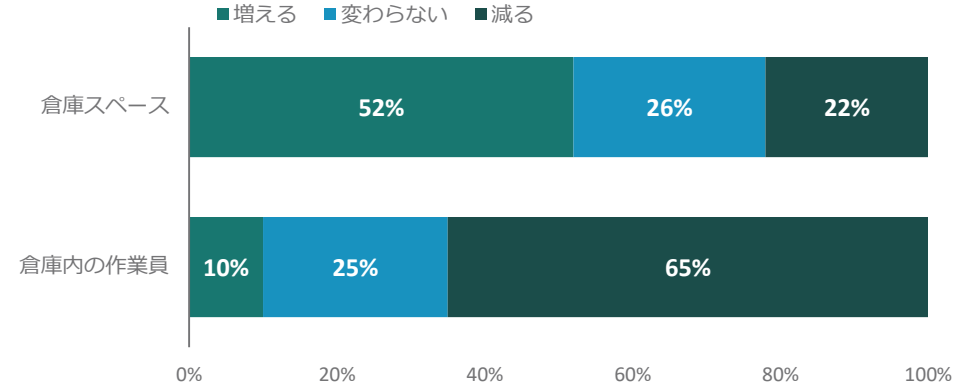
自動化やロボット技術の導入の動きが加速

物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.）（注1）



（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（今後3年間）



（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2022」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（注2）



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（注2）



倉庫内運搬の自動化



倉庫内ロボットのサブスクリプションの提供



庫内オペレーションの効率化システムの導入



ソーターシステムの導入



SECTION 4
Appendix

Aクラス物流施設への重点投資

58物件のAクラス物流施設のみから成るクオリティの高いポートフォリオ

新規取得資産取得後のポートフォリオ

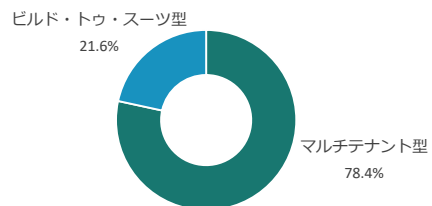
Aクラス 物流施設比率 (注1) 100.0%	資産規模 8,653 億円	平均築年数 8.3 年
稼働率 97.4 %	平均NOI利回り 5.1 %	ポートフォリオ PML値 (注2) 1.1 %



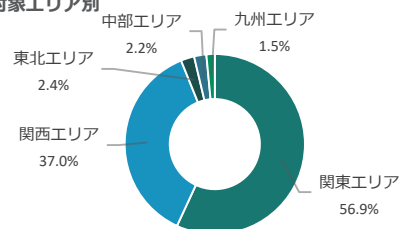
M-38 プロロジスパーク猪名川1 (準共有持分50%)

新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況 (取得(予定)価格ベース) (注3)

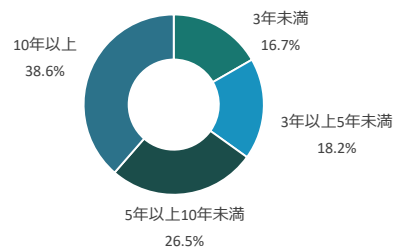
物件タイプ別



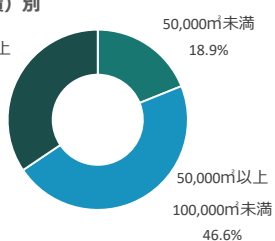
投資対象エリア別



築年数別



規模(賃貸可能面積)別



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

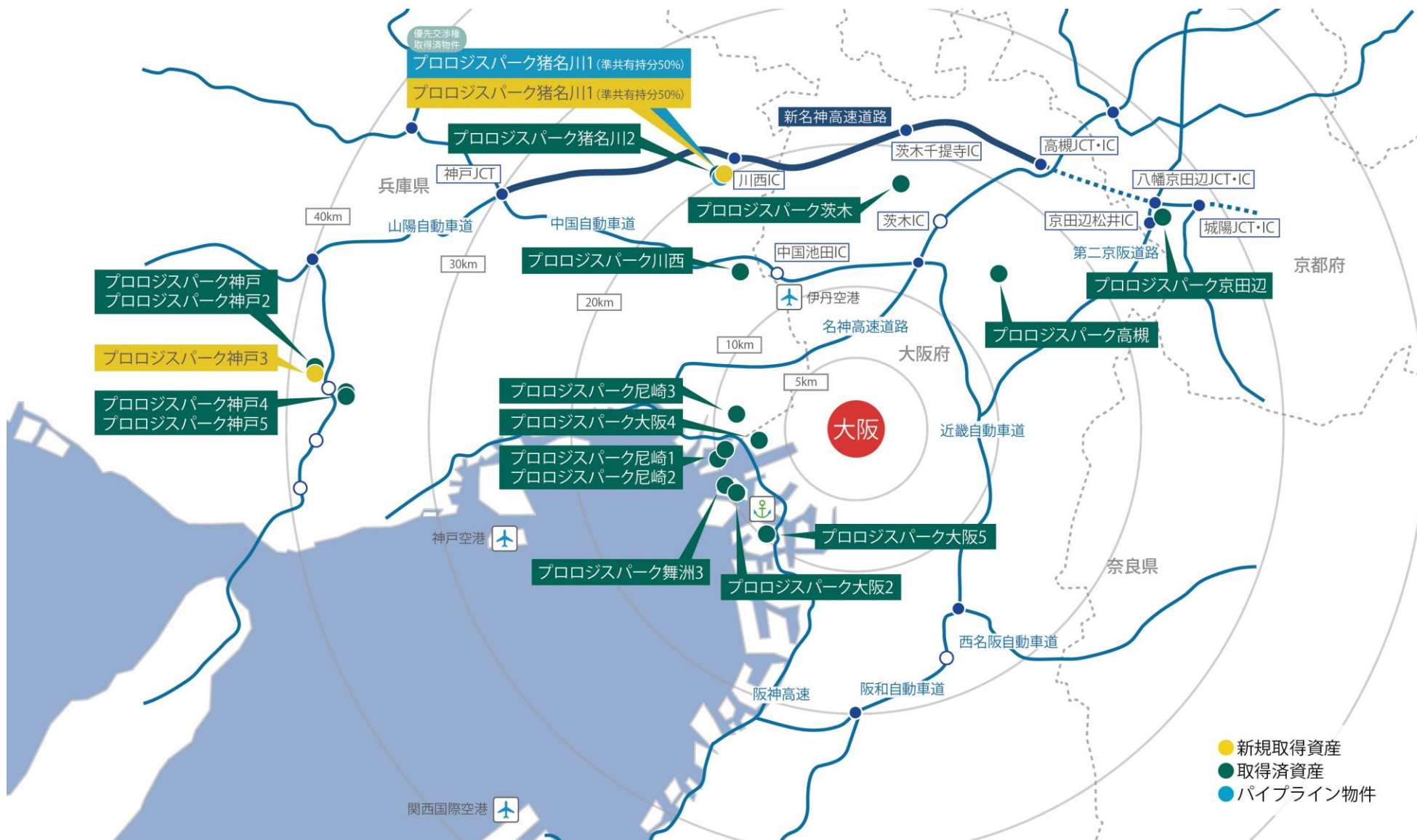


M-03 プロロジスパーク川島
M-20 プロロジスパーク川島2

首都圏における保有物件とパイプライン物件



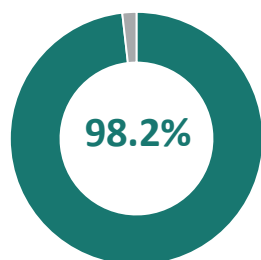
近畿圏における保有物件とパイプライン物件



投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(1)

J-REIT最高水準のESG評価を維持

適格グリーンプロジェクト



- 適格グリーンプロジェクト比率 **98.2%**
- ポートフォリオに占めるグリーンビルディング認証の取得割合はJ-REITトップクラス

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 (注1)

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

Dow Jones Sustainability Index (DJSI)

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- Dow Jones Sustainability World Indexについては2020年より、Asia/Pacific Indexについては2015年よりJ-REITで唯一の組入れ銘柄 (注2)

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2022

- 最高位の「5スター」を8年連続で取得
- GRESB開示評価においても最上位の「Aレベル」を取得

FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

- 本投資法人の組入比率 (2022年10月末時点) : **9.7%**

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)

ESGに関わる重要課題（マテリアリティ）に対応するKPIを設定し、目標の達成を目指す

Environmental（環境）			Social（社会）			Governance（ガバナンス）		
マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）	マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）	マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
グリーンビルディングの開発・投資	(目標9) 産業と技術革新の基盤をつくろう	適格グリーンプロジェクト比率 (%) 目標：本投資法人のポートフォリオにおいて 95%以上 を維持	カスタマー・エンゲージメント	(目標17) パートナリシップで目標を達成しよう	本投資法人のポートフォリオにおけるグリーンリース契約比率 (%) 目標：2026年までに 70% (面積ベース)	コーポレートガバナンス	(目標16) 平和と公正をすべての人に	本投資法人の役員会における非利害関係者の比率 (%) 目標： 75%以上 を維持
持続可能なエネルギーの活用	(目標7) エネルギーをみんなにそしてクリーンに	太陽光発電システムの導入 本投資法人のポートフォリオにおける合計発電出力 (MW) 目標：2022年までに 45MW LED照明導入の促進 本投資法人のポートフォリオにおける導入比率 (%) 目標：2022年までに 80% (面積ベース)	コミュニティへの貢献	(目標1) 貧困をなくそう	本資産運用会社及びプロロジス日本法人の全従業員によるボランティアアワー (時間)	リスク管理 (レジリエンス)	(目標16) 平和と公正をすべての人に	本投資法人の役員会出席率 (%) 目標：各役員の前年毎の出席率の平均値が 90%以上
気候変動への対応	(目標13) 気候変動に具体的な対策を	TCFDに沿った開示 温室効果ガス (GHG) 削減に向けた定量目標を策定中	働きがいのある職場環境の構築	(目標5) ジェンダー平等を実現しよう	女性管理職比率 (%) 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 20% 女性ディレクター (管理職候補) 比率 (%) 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 30%			リスクモニタリングの実施件数 (件) 目標：本資産運用会社において 毎年4件 実施
				(目標8) 働きがいも経済成長も	男女の勤続年数差 (年) 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 差異ゼロ	コンプライアンス	(目標17) パートナリシップで目標を達成しよう	従業員コンプライアンス研修受講率 (%) 目標：本資産運用会社において 毎年100%

※上記は、本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループが特定したESGに関わる重要課題（マテリアリティ）であり、本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループが共同で目標達成に向けて取り組むものが含まれています。

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(3)

Environmental（環境）：脱炭素社会の実現に貢献

再生可能エネルギーの利用



太陽光発電設備の導入物件数（注1）

38 物件

エネルギー効率化の促進



高天井用
人感センサー付
LED照明
を採用

周辺環境に配慮した緑化



プロロジスパーク習志野4

ハミングロード

敷地の一部を整備し 緑道として開放

I o T 技術を活かした施設運営



投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(4)

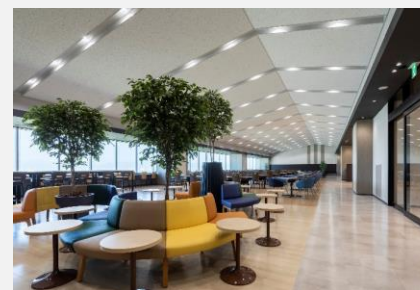
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

施設における災害対策



- 地下水浄化システム
- 非常用発電機
- 停電時対応シャッター
- 衛星電話
- 緊急地震速報

施設内就業環境の整備



- カフェテリアや売店を設置
 - アンケート結果を踏まえた施設運営の改善活動を継続し
- カスタマー満足度**
を向上

物流業界における人材育成



プロロジスアカデミー
(若手人材の育成) の企画・運営

早稲田大学大学院へ
プロロジス**寄附講座**の提供

地域社会への貢献



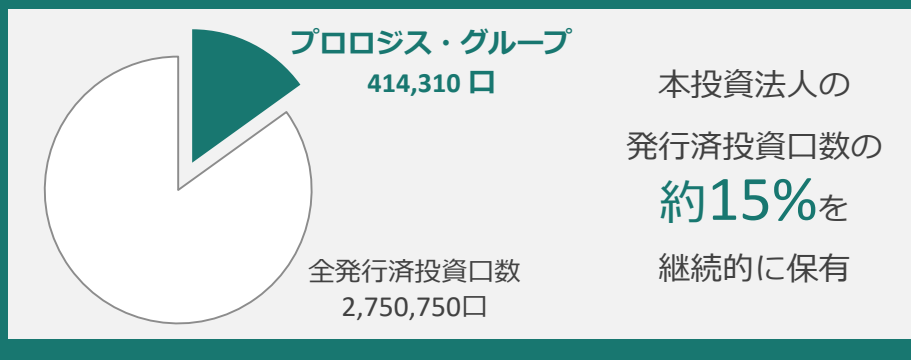
コロナ禍においても
従業員ボランティア
を継続

- フェイスシールドを制作し高齢者向け施設へ寄付
- 雑巾を縫製し児童館へ提供

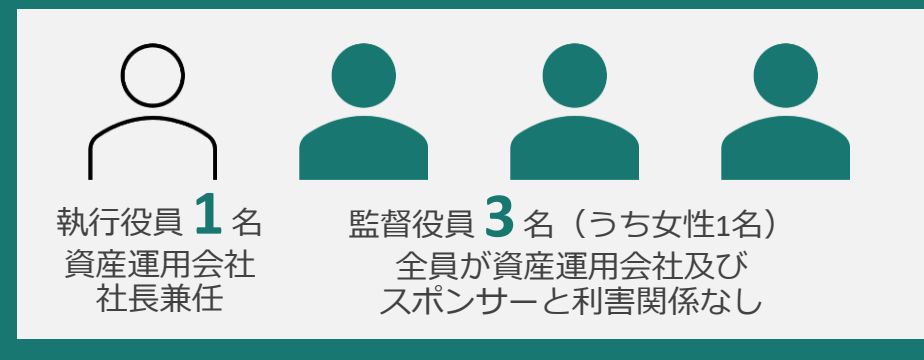
投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(5)

Governance（ガバナンス）：投資主とプロロジス・グループの利益を共通化

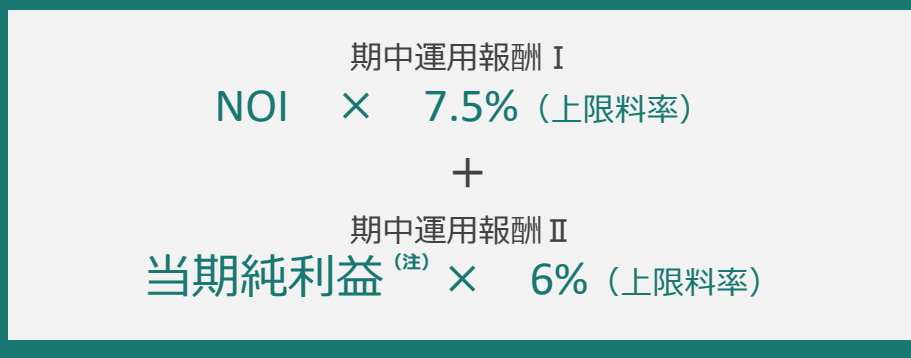
プロロジス・グループによるセイムポート出資



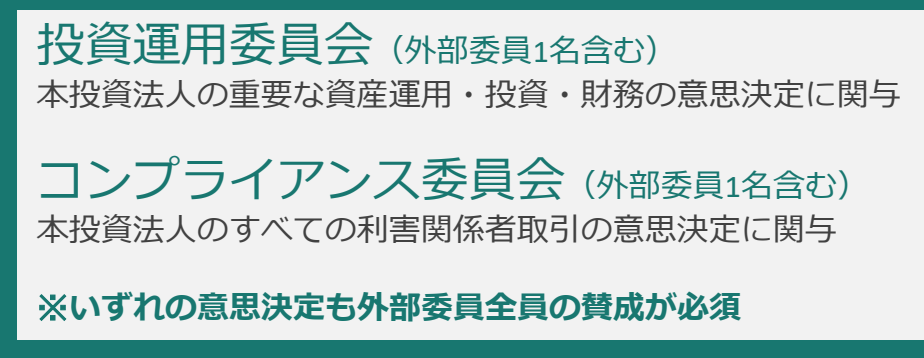
投資法人役員会の構成



投資主価値と連動した運用報酬体系



資産運用会社の意思決定システム



プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー

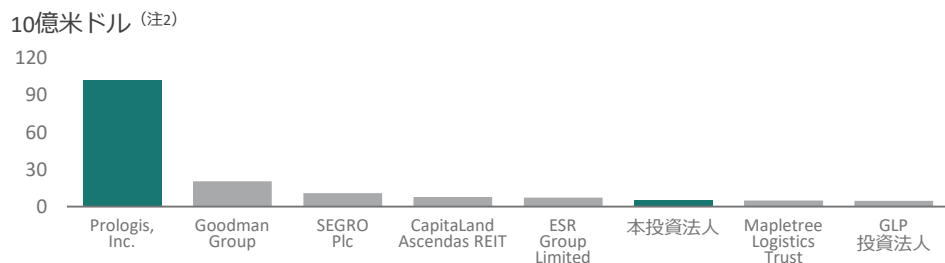
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2022年9月末日時点で、世界19ヶ国で約9,700万m²、4,914物件の物流不動産を運営し、約5,800社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A（S&P）（本資料の日付現在）

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。2022年9月末日までの間に全国で110物件、約770万m²（注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

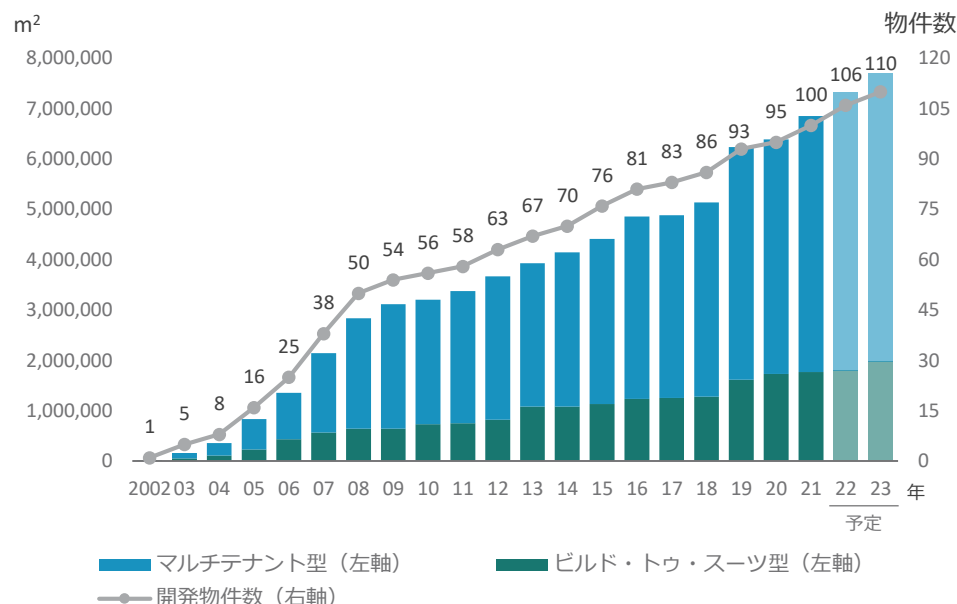
世界的上場物流不動産企業の時価総額の比較（2022年10月末日時点）



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2022年10月末日時点）



日本における開発実績（2022年9月末日時点）



（出所）ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所、香港証券取引所及び東京証券取引所

Aクラス物流施設の特徴

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16,500m²（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 5,000m²超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/m²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

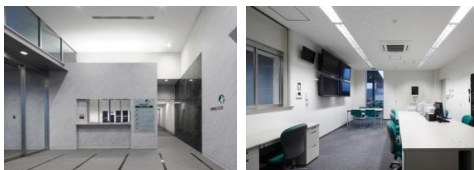
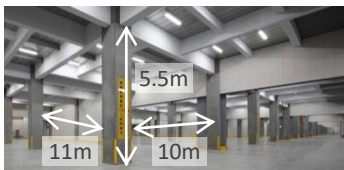
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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（注）

- 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

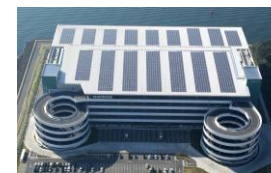


- 倉庫内スペース**
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/m²を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

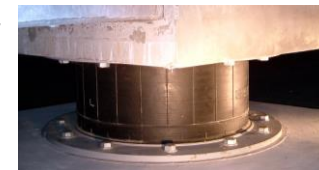


施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能（注）

- 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
- 災害時などに顧客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

ポートフォリオ一覧 (1/2) (新規取得資産取得後)

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 ^(注1) (%)	実績NOI 利回り ^(注2) (%)	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	47,500	125,101	3.9%	13.9	5.4%	5.6%	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	35,700	113,471	3.2%	13.4	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	33,900	144,897	3.0%	11.3	6.0%	6.2%	95.7%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	35,500	130,553	2.9%	15.4	5.8%	6.0%	94.5%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	17,100	74,874	1.6%	14.6	5.5%	3.8%	67.3%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	19,900	91,455	1.4%	14.8	7.0%	6.9%	89.1%	3.9%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋	6,500	9,790	42,751	0.8%	13.3	6.5%	6.4%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,480	19,898	0.5%	10.7	5.6%	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	4,140	21,778	0.4%	10.2	6.5%	5.4%	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	5,390	28,765	0.4%	10.7	7.0%	5.7%	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	43,100	73,023	3.4%	17.0	5.2%	5.4%	100.0%	3.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	29,900	95,121	2.5%	10.2	5.7%	6.0%	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	14,900	56,556	1.3%	17.8	5.5%	6.0%	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	12,100	62,058	1.0%	17.6	6.8%	7.6%	94.6%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,800	32,230	0.6%	15.4	6.6%	7.2%	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	23,300	91,446	2.0%	17.2	5.5%	5.4%	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	24,500	91,428	2.2%	15.5	5.3%	5.5%	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	27,600	91,529	2.3%	9.2	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	20,700	31,023	1.6%	15.3	5.2%	6.0%	83.0%	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	19,400	63,973	1.6%	14.4	5.5%	5.7%	100.0%	1.1%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	28,700	106,135	2.4%	10.4	5.6%	5.3%	100.0%	2.7%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	8,680	44,243	0.8%	0.5	5.7%	-	80.1%	0.9%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,000	42,005	0.9%	8.6	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	11,400	32,500	1.0%	12.5	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	15,100	75,493	1.6%	8.9	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	11,600	39,527	1.1%	9.1	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	7,790	32,511	0.7%	8.8	5.6%	5.7%	100.0%	0.4%

ポートフォリオ一覧 (2/2) (新規取得資産取得後)

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 ^(注1) (%)	実績NOI 利回り ^(注2) (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	15,700	69,432	1.5%	8.6	5.5%	5.7%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,820	37,165	0.8%	8.0	5.0%	5.5%	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	20,100	78,087	2.0%	7.8	4.8%	5.0%	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	5,840	26,353	0.6%	7.0	5.8%	5.6%	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	11,900	52,982	1.1%	14.4	5.9%	5.8%	99.4%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,540	34,158	0.9%	6.0	5.2%	5.2%	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	15,400	62,468	1.6%	6.0	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	15,500	58,159	1.6%	6.6	4.5%	2.6%	63.3%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	46,500	154,072	4.4%	6.1	4.8%	4.4%	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	4,290	19,699	0.5%	5.5	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	19,000	50,714	2.0%	4.9	4.2%	4.2%	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	5,930	28,059	0.6%	7.7	5.1%	5.5%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	22,600	98,076	2.5%	6.8	4.7%	4.7%	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	5,920	29,196	0.6%	4.3	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	13,400	65,168	1.5%	4.1	4.8%	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	13,500	60,540	1.5%	4.7	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	40,600	135,024	4.1%	4.0	4.6%	4.8%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,000	36,542	1.1%	4.1	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	5,510	24,154	0.6%	3.4	5.0%	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	34,900	127,045	3.6%	3.0	4.5%	4.4%	99.7%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ^(注3)	埼玉県川越市	14,800	17,050	56,723	1.7%	4.0	4.6%	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	14,000	65,570	1.6%	3.1	4.8%	5.0%	100.0%	2.8%
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	28,200	106,934	3.0%	6.4	4.6%	4.4%	99.8%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	16,300	58,117	1.7%	1.9	4.4%	4.5%	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	2.4%	2.1	4.6%	4.7%	100.0%	1.8%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	34,400	132,561	3.8%	1.3	4.5%	3.9%	90.8%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	9,580	38,801	1.1%	1.6	4.5%	4.7%	100.0%	1.2%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	16,000	34,485	1.8%	1.2	4.2%	4.5%	100.0%	7.7%
取得済資産 小計 / 平均 (55物件)			821,983	1,009,350	3,693,475	95.0%	8.7	5.1%	5.2%	97.3%	-
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ^(注3)	兵庫県川辺郡	27,900	27,900	96,771	3.2%	0.9	4.4%	-	100.0%	0.5%
M-39	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	9,580	9,580	37,946	1.1%	0.3	4.4%	-	100.0%	1.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	5,920	26,043	0.7%	0.4	4.5%	-	100.0%	0.4%
新規取得資産 小計 / 平均 (3物件)			43,400	43,400	160,761	5.0%	0.7	4.4%	-	100.0%	-
ポートフォリオ 合計 / 平均 (58物件)			865,383	1,052,750	3,854,237	100.0%	8.3	5.1%	-	97.4%	1.1%

投資口価格及び出来高の推移



(出所) 東京証券取引所

注記

5ページ

- (注1) 「取得価格」、「取得(予定)価格」及び「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産又は各取得済資産の譲渡価額を記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。また、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しています。プロロジスパーク岩沼については、第19期以降は土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した価格を記載しています。また、「資産規模」とは、取得(予定)価格を合計した金額をいいます。以下同じです。
- (注2) 新規取得資産の「平均NOI*利回り」は、新規取得資産の取得予定価格に対する、2022年9月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOI**の比率(NOI利回り)を、取得予定価格で加重平均した平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
* 「NOI」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額をいいます。以下同じです。
** 「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。以下同じです。
- (注3) 「適格グリーンプロジェクト」とは、一定のグリーンビルディング認証を取得した物件又はエネルギー効率が高く明確な環境改善効果を有するプロジェクトのことをいいます。また、新規取得資産取得後のポートフォリオの「適格グリーンプロジェクト比率」とは、新規取得資産取得後の保有資産のうち、一定のグリーンビルディング認証を取得している資産が本投資法人のポートフォリオに占める割合をいい、新規取得資産取得後における取得(予定)価格ベースで算出しています。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産取得後の数値を基準に記載しています。「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得、2022年12月5日開催の本投資法人役員会において決議した国内一般募集及び海外募集(以下併せて「本募集」といいます。)、本募集と同時に(本募集の払込期日の翌営業日)に行う借入れ(以下「本借入れ」といい、本借入れを実行する日を「本借入予定日」といいます。)及び本募集と同時に決議した第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)が完了した時点をいいます。以下同じです。
- (注5) 「1口当たり分配金(一時効果調整後)」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の実額に対して新投資口発行、物件取得及び資産譲渡等に伴い各決算期に一時的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいい、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、また、有限責任あずさ監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の1口当たり分配金の実績値である「1口当たり分配金(実額)」とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり分配金(一時効果調整後)」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。以下同じです。
- (注6) 各期末時点の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、当該期の末日時点における保有資産の鑑定評価額又は調査価格に基づく本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価値とは異なります。以下同じです。
各期末時点の「1口当たりNAV」= (当該期の貸借対照表上の簿簿純資産額 - 当該期の末日時点の剰余金 + 当該期の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計 - 当該期の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の帳簿価値の合計) ÷ 当該期の末日時点の発行済投資口数
なお、投資口分割前の第1期(2013年5月期)末時点の「1口当たりNAV」は、2014年3月1日効力発生時の投資口の分割(1口につき5口)(以下「投資口分割」といいます。)調整後の数値です。
新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」*とは、以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価値とは異なります。また、新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における新規取得資産取得後の見込額であり、新規取得資産取得後の実際金額と一致するとは限りません。以下同じです。
* 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」
= (第19期(2022年5月期)の貸借対照表上の簿簿純資産額 - 2022年5月末日現在の剰余金 + 第19期(2022年5月期)末の保有資産の2022年5月末日時点の鑑定評価額の合計 - 第19期(2022年5月期)末の保有資産の2022年5月末日現在の帳簿価値の合計 + 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額** + 新規取得資産の鑑定評価額の合計 - 新規取得資産の取得予定価格の合計) ÷ 新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数
** 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年11月7日(月)現在の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際発行価額が当該見込額と異なる場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記と異なる可能性があります。

6ページ

- (注1) 「平均築年数」は、登記簿上の新築の日から2022年9月末日までの築年数を、取得(予定)価格で加重平均して得られた築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。プロロジスパーク船橋5は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。プロロジスパーク座間2の別棟(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及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟の共有持分は含まれていません。以下同じです。
- (注2) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する対象賃貸借契約の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。対象賃貸借契約とは、取得済資産については2022年9月末日現在において賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗(食堂エリアの一部店舗を除きます。)に関する、また、新規取得資産については2022年9月末日現在において締結されている倉庫又は事務所に関する賃貸借契約(新規取得資産については、賃貸借期間が1年未満のものは除きます。なお、2022年9月末日現在において賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を含みます。)をいい、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及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。以下同じです。
- (注3) 「平均賃貸借残存期間」は、2022年9月末日から、対象賃貸借契約に規定された賃貸借契約終了日までの期間(ただし、新規取得資産については2022年9月末日現在において賃貸借契約が締結済みである場合において当該賃貸借契約の賃貸借期間が2022年9月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約に規定された契約開始日から、賃貸借契約終了日までの期間)を、資料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2022年9月末日現在において解除又は解約申入れがなされている場合、当該解除又は解約申入れに基づく賃貸借契約終了日までの期間を記載しています。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産の「プロロジス・グループ開発物件比率」は、新規取得資産の取得予定価格の合計に対する新規取得資産のうちプロロジス・グループが単独又は共同で開発した物件の取得予定価格の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

7ページ

- (注1) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均稼働率(2023年5月期予想)」は、本資料の日付現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる可能性があります。
- (注2) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均NOI利回り」は、取得(予定)価格に対する、取得済資産については2022年5月末日時点、新規取得資産については2022年9月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率(NOI利回り)を、取得(予定)価格で加重平均した平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注3) 「資産規模の年平均成長率」は、新規取得資産取得後の資産規模を上場時取得資産の資産規模で除して得られた成長率を基に、本投資法人の上場時取得資産取得日(2013年2月15日)から新規取得資産取得後までの期間における年平均成長率(幾何平均)を算出しています。
- (注4) 第10回公募増資時及び第11回公募増資時の資産規模は、プロロジスパーク岩沼については、火災により滅失した信託有形固定資産(滅失建物等)に相当する取得価格を取得価格合計から控除して算出しています。

注記

- 8ページ
(注1) 「本募集前第21期（2023年5月期）予想」は、2022年7月15日付「2022年5月期決算短信（REIT）」で公表した当該時点における2023年5月期の運用状況の予想、「新規取得資産取得後第21期（2023年5月期）予想」は、2022年12月5日付「2022年11月期及び2023年5月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年11月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した当該時点における2023年5月期の運用状況及び分配金の予想に基づく、1口当たり分配金（一時効果調整後）の試算値を記載しています。なお、2022年7月15日時点及び同12月5日時点での第21期の「1口当たり分配金（実額）」の予想値は、それぞれ、4,910円及び4,929円です。以下同じです。
- (注2) 各期末時点又は新規取得資産取得後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
「LTV」*
=各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額又は新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額**÷各決算期末時点の貸借対照表上の総資産額又は新規取得資産取得後の総資産見込額***
* 新規取得資産取得後の「LTV」は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出した見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額については、借入見込額を140億円として本借入予定日に本借入れを行ったものとして算出しています。本借入れの借入見込額は、2022年11月7日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本資料の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。
** 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額
=2022年5月期の貸借対照表上の有利子負債の総額+本借入れに係る有利子負債の総見込額
*** 新規取得資産取得後の総資産見込額
=2022年5月期の貸借対照表上の総資産額+本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額+本借入れに係る有利子負債の総見込額
- (注3) 「取得余力」とは、LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。また、新規取得資産取得後における「取得余力」については、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出しています。したがって、新規取得資産取得後のLTV同様、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- 9ページ
(注) 国土交通省国土地理院が2022年10月末日現在公表している地図を基に本資産運用会社において作成。
- 10ページ
(注1) 本物件全体の数値を記載しています。以下同じです。
(注2) 【360°オンライン物件見学】URL及びQRコードの参照先の情報は、2021年11月時点の情報であり、その後の変更等により、現在の物件情報とは異なる可能性があります。また、これらの情報は、本資料冒頭のディスクレマー記載の留意事項に服するものとします。
(注3) 複数の定期建物賃貸借契約に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 16ページ
(注1) 各期の「1口当たり分配金（実額）」は、以下のとおりです。

第1期（2013年5月期）	1,742円
第2期（2013年11月期）	3,761円
第3期（2014年5月期）	3,793円
第4期（2014年11月期）	3,742円
第5期（2015年5月期）	3,920円
第6期（2015年11月期）	3,942円
第7期（2016年5月期）	4,006円
第8期（2016年11月期）	4,195円
第9期（2017年5月期）	4,628円
第10期（2017年11月期）	4,668円
第11期（2018年5月期）	4,373円
第12期（2018年11月期）	4,429円
第13期（2019年5月期）	4,502円
第14期（2019年11月期）	4,575円
第15期（2020年5月期）	4,645円
第16期（2020年11月期）	4,860円
第17期（2021年5月期）	4,847円
第18期（2021年11月期）	4,945円
第19期（2022年5月期）	4,906円

新規取得資産取得後の1口当たり分配金（一時効果調整後）は、「新規取得資産取得後第21期（2023年5月期）予想」を記載しています。なお、投資口分割前の第1期の「1口当たり分配金（一時効果調整後）」及び「1口当たり分配金（実額）」は、投資口分割調整後の数値です。

(注2) 「1口当たり分配金（一時効果調整後）の年平均成長率」は、第1期（2013年5月期）から第19期（2022年5月期）までの1口当たり分配金（一時効果調整後）の1年当たりの平均成長率（幾何平均）を、「1口当たりNAVの年平均成長率」は、第1期（2013年5月期）未から第19期（2022年5月期）未までの1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率（幾何平均）を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

注記

18ページ

- (注1) 「パイプライン物件」とは、優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件をいいます。プロロジスパーク猪名川1（準共有持分50%）については、パイプライン物件の物件数の算出においては、新規取得資産及び優先交渉権取得済物件それぞれ1物件として数えています。パイプライン物件の合計延床面積は、2022年10月末日現在の建築計画等に基づく予想値の概数の合計です。「プロロジスパーク猪名川1」については、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分の50%を取得した後は、プロロジス・グループが保有する不動産信託受益権の準共有持分割合は50%となりますが、新規取得資産及び優先交渉権取得済物件の（合計）延床面積の算出において本物件全体の登記簿上に記載の数値を使用しています。また、パイプライン物件の価値については、2022年10月末日現在の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積等に基づき、周辺物件の賃料相場や直近の収益還元率その他の指標を用いて本資産運用会社が試算した想定評価額の概算値の合計を記載しています。したがって、当該価値は、竣工済の物件の価値を含め、2022年10月末日現在の計画及び周辺物件の相場その他の指標に基づく試算値であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により実際のパイプライン物件の価値とは異なる可能性があり、また、鑑定評価額の合計と同一である保証もありません。また、本投資法人がパイプライン物件を当該価値相当の金額で取得できる保証もありません。以下同じです。
- (注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。また、*印を付した延床面積は、2022年10月末日現在の計画に基づく情報であり、実際の数値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値は延床面積又はその予想値の概数を表しています。以下同じです。
- (注3) 新規取得資産以外の物件については、本資料の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

19ページ

- (注1) 「賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積」とは、各期中に賃貸借契約が満了又は満了予定の本投資法人の各期の保有資産の倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）の賃貸借契約面積を指します。
- (注2) 「平均改定賃料変動率」は、本投資法人の各期の保有資産の倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）について、(i)各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、第18期（2021年11月期）までは当該期末が属する年の12月末日時点までに、第19期（2022年5月期）は2022年6月末日時点までに、新たに賃貸借契約期間1年以上の長期賃貸借契約（既存のテナントとの再契約及び新規のテナントとの契約（空室期間がある場合には空室期間を経た後の新規契約）の双方を含みます。）が締結された賃貸区画の新契約締結前後の賃料の変動率、及び(ii)各期末時点までに賃貸借契約期間中の賃料改定を行った賃貸区画の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。したがって、賃料改定状況の賃料増額及び賃料減額並びに平均改定賃料変動率が、特定の時期における本投資法人の賃料収入の増額及び減額と必ずしも一致しないことにご留意ください。なお、第19期（2022年5月期）を除き、各年の5月期と11月期の平均改定賃料変動率を各期の契約改定面積で加重平均して記載しています。
- (注3) 「期中平均稼働率」は、本投資法人の各期の保有資産の期中平均稼働率を記載しており、各期の各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期の各月末時点の保有資産の賃貸可能面積の合計で除した数値を記載しています。第20期（2022年11月期）、第21期（2023年5月期）及び第22期（2023年11月期）の期中平均稼働率については、本資料の日付現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

20ページ

- (注1) 「総テナント社数」は、対象賃貸借契約に基づくテナント数（パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しており、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「賃貸借契約の満了時期」は、対象賃貸借契約に基づいて記載しています。ただし、2022年9月末日現在において解除又は解約申入れがなされている場合、当該契約については当該解除又は解約申入れに基づく賃貸借契約の終了時期に基づいて記載しています。
- (注3) 「上位20テナント比率」は、本投資法人の賃貸可能面積合計に占める上位20テナントの賃貸面積の比率をいい、対象賃貸借契約に係る賃貸面積に基づいて記載しています。以下同じです。
- (注4) 「定期借家契約比率」は、対象賃貸借契約（一時使用目的の契約等、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用のないものは除きます。）のうち、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約の比率（年間賃料ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

21ページ

- (注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（ICR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注2) 各期末時点の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
「鑑定LTV」
=各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額÷（各決算期末時点の貸借対照表上の総資産額+各決算期末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における鑑定評価額又は調査価格の合計-各決算期末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における帳簿価額の合計）
- (注3) 新規取得資産取得後の「長期固定金利負債比率」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
「長期固定金利負債比率」*
=新規取得資産取得後の有利子負債のうち長期負債（1年内返済予定の長期負債を含みます。以下同じです。）かつ固定金利による有利子負債の総見込額÷新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額
* 「長期固定金利負債比率」は、金利スワップ契約により金利が固定された又は固定される予定の、変動金利による有利子負債を、固定金利による有利子負債として算出しています。なお、本資料の日付現在、本借入れの一部については、金利スワップ契約の締結により実質的に金利を固定化する予定ですが、本借入れの実行にあたり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、金利スワップ契約の締結を行わない可能性があります。かかる場合、実際の数値は、上記に記載の数値より低くなります。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産取得後の「平均負債調達年数」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
「平均負債調達年数」
=新規取得資産取得後における負債調達期間（新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入契約等に表示される見込みの借入期間又は調達期間）を、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた負債残存年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）
- (注5) 新規取得資産取得後の「平均負債残存年数」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
「平均負債残存年数」
=新規取得資産取得後における負債残存期間見込み（本借入予定日から、本借入予定日現在における新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入契約等に表示される見込みの返済期日及び償還期日までの期間）を、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた負債残存年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）
- (注6) 「平均負債コスト（融資手数料等を含む）」とは、各借入れ又は各投資法人債に適用される利率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た平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として算出しています。以下同じです。
- (注7) 「含み益」とは、各決算期末時点における取得済資産の鑑定評価額の合計と取得済資産の帳簿価額の合計の差をいいます。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。また、「含み益率（第19期末）」は以下の計算式により求められます。
「含み益率（第19期末）」
=第19期（2022年5月期）末時点における含み益÷第19期（2022年5月期）末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における帳簿価額の合計

注記

- 22ページ
(注1) 2022年10月末日現在
(注2) 本第三者割当による発行口数の全部について申込みがなされたと仮定した場合、本投資法人の全発行済投資口数は2,750,750口となる予定であり、新規取得資産取得後のプロロジス・グループ保有割合は約15%になる予定です。以下同じです。
- 24ページ
(注1) 2022年9月末日時点。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、全国における先進的物流施設の供給動向を示したものです。情報抽出方法は、所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象としています。2022年及び2023年の供給面積は、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2022年9月末日現在における見込値及び予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。なお、シービーアールイー株式会社によれば、「先進的物流施設」とは、延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/m²以上、天井高5.5m以上、柱間隔10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型及びビルド・トゥ・スツルツ型を含みます。）をいいます。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上の全ての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。以下同じです。
(注2) 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、2012年3月末日現在及び2022年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての物流施設の総延床面積に対する、2012年3月末日現在及び2022年9月末日現在における先進的物流施設の延床面積が占める割合を記載しています。
- 25ページ
(注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、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を中心とする地域をいいます。）及び近畿圏（大阪府、兵庫県及び京都府を中心とする地域をいいます。）における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積及び新規需要面積並びに空室率の推移を示したものです。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）のうち、延床面積10,000坪以上を調査対象としています。
(注2) 新規供給面積は、各年1～12月の間に竣工又は賃貸の用に供された大型マルチテナント型物流施設の貸室面積の合計です。
(注3) 2022年及び2023年の新規供給面積の数値は、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2022年9月末日現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。
- 26ページ
(注1) 「EC利用世帯」とは、インターネット上で商品・サービスの注文・予約をした日本国内の2人以上の世帯を対象として推計したものであり、月次で集計しています。
(注2) 「EC消費額」とは、日本国内の2人以上の世帯において、インターネット上で注文・予約された贈答品、食料、衣類・履物、保険・医療、化粧品、自動車等関係用品、書籍、音楽・映像ソフト・パソコン用ソフト・ゲームソフト、デジタルコンテンツ、保険、旅行関係費、チケット、上記に当てはまらない商品・サービスの金額を対象として推計したものであり、月次で1世帯当たりの1か月間の支出を集計しています。
(注3) 2022年の数値については、同年1月から9月までの月次結果を単純平均することで算出しています。
(注4) 「EC企業」とは、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所の調査における通販関連業者を指します。
(注5) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が行った調査により算出した、日本国内に所在する物流施設（物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。）における通販関連業者（通販関連物流代行事業者を含みます。）の賃借面積を示したものであり、各年に入居したテナントの賃借面積を合計した数値を記載しています。賃貸借契約の締結状況については、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が、各不動産開発会社への都度のヒアリングや仲介業者から情報提供を受ける等の方法により情報を収集しています。
- 27ページ
(注1) 「労働者過不足判断D.I.」とは、不足と回答した事業所の割合から過剰と回答した事業所の割合を差し引いた値をいいます。
(注2) プロロジス・グループが開発した全ての物流施設がこれらの機能を備えているわけではありません。
- 29ページ
(注1) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「Aクラス物流施設比率」は、取得済資産及び新規取得資産のうち、Aクラス物流施設に該当する物件の占める比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、主たる建物を対象としており、また、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。以下同じです。
(注2) 新規取得資産取得後の「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2022年9月28日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び新規取得資産の合計58物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。なお、58物件の集合体に対して求めたPML値は、MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1の各準共有持分（それぞれ50%）を考慮して算出されています。以下同じです。
(注3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況に記載の比率（%）は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 30～31ページ
(注) 2022年10月末日現在
- 32ページ
(注1) 本投資法人のMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（以下「MSCI指数」といいます。）への組入れや本投資法人によるMSCIのロゴ・商標・サービスマーク及び指数の使用は、MSCI及びMSCIの関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・保証・宣伝を企図するものではありません。MSCI指数はMSCIの独占的財産です。MSCI、MSCI指数及びロゴは、MSCI及びMSCIの関連会社の商標・サービスマークです。
(注2) 本資料の日付現在

注記

- 34ページ
(注1) 本資料の日付現在、新規取得資産取得後のポートフォリオにおいて太陽光発電設備が導入されている物件数を記載しています。太陽光発電設備は、本投資法人の保有資産ではなく（ただし、プロロジスパーク座間1を除きます。）、また、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
(注2) 「プロロジススマートボックス」とは、温度、湿度、雨量、風向、風速、地震等の環境データと、物流施設内のカスタマー毎の電気・水道使用量の詳細をリアルタイムに取得・分析するシステムをいいます。
- 35ページ
(注) 本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループのESGへの取組みを記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社が直接関係しないものも含まれています。
- 36ページ
(注) 期中運用報酬Ⅱ等控除前
- 37ページ
(注1) プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。
(注2) 円貨のアメリカ合衆国ドル（以下「米ドル」といいます。）換算は、2022年10月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル=148.26円）によります。以下同じです。
- 38ページ
(注) プロロジス・グループが開発した全ての物流施設がこれらの仕様又は機能を備えているわけではありません。
- 39-40ページ
(注1) 「鑑定NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する取得済資産については2022年5月末日時点、新規取得資産については2022年9月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を記載しています。
(注2) 「実績NOI利回り」は、第19期（2022年5月期）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（予定）価格で除した数値の比率を、取得価格をベースに加重平均して算出しています。
(注3) MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1に係る賃貸可能面積は、本投資法人が取得した又は取得を予定している各信託受益権の準共有持分（それぞれ50%）に相当する数値を記載しています。
- 41ページ
(注1) 東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値及び出来高を使用しています。
(注2) 投資口分割前の「投資口価格」及び「出来高」は、投資口分割調整後の数値です。
(注3) 東証REIT指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、2013年2月14日（上場日）の終値を投資口分割調整後の本投資口の普通取引の終値（136,400円）として換算した上で示しています。