



## 補足説明資料 - 第11回公募増資及び新規取得資産の概要

2021年11月29日

# ディスクレーム

本資料は、2021年11月29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5月期における運用状況の予想の修正及び2022年11月期における運用状況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11回公募増資の詳細については、2021年11月29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特徴 | 23 |
| 3. | Appendix          | 40 |







プロロジスパーク猪名川2

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 本年2回目のグリーンエクイティ・オフリングを通じて着実な外部成長を継続

- ・ 新規取得資産の取得予定価格<sup>(注1)</sup>の合計**577**億円、平均NOI利回り<sup>(注2)</sup> **4.4%**
- ・ 資産規模は**8,000**億円に到達、時価総額は**約1兆**円規模に<sup>(注3)</sup>

## 2 1口当たり分配金及び1口当たりNAV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**<sup>(注4)</sup>は**+2.7%**成長
- ・ **1口当たりNAV**<sup>(注5)</sup>は**+1.4%**成長

## 3 環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得

- ・ **高い環境性能**を備え**立地に優れた**<sup>3</sup>物件
- ・ 集約統合、施設内オペレーション自動化、冷蔵設備など**最新のカスタマーニーズ**に対応

## 4 豊富なスポンサー・パイプラインと強固な財務基盤

- ・ 合計**13**物件**2,400**億円規模の外部成長パイプライン
- ・ 新規取得資産取得後のLTVは**37.8%**<sup>(注6)</sup>、取得余力は**1,900**億円<sup>(注7)</sup>に拡大

## 5 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
- ・ 底堅い潜在需要により物流不動産の賃貸市場は安定的に推移

# ① 本年2回目のグリーンエクイティ・オフリングを通じて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577億円、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	プロロジス・グループ 開発物件比率 (注1)	平均築年数 (注2)	稼働率 (注3)	平均賃貸借 残存期間 (注4)
<b>577</b> 億円	<b>4.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.3</b> 年	<b>91.3%</b>	<b>8.6</b> 年

### 適格グリーンプロジェクト (注5) 3物件

プロロジスパーク猪名川2



取得予定価格：**330**億円    NOI利回り：**4.5%**  
CASBEE 新築（簡易版）Aランク

プロロジスパーク海老名2



取得予定価格：**152**億円    NOI利回り：**4.2%**  
CASBEE かながわAランク    BELS ★★★★★

プロロジスパーク神戸5

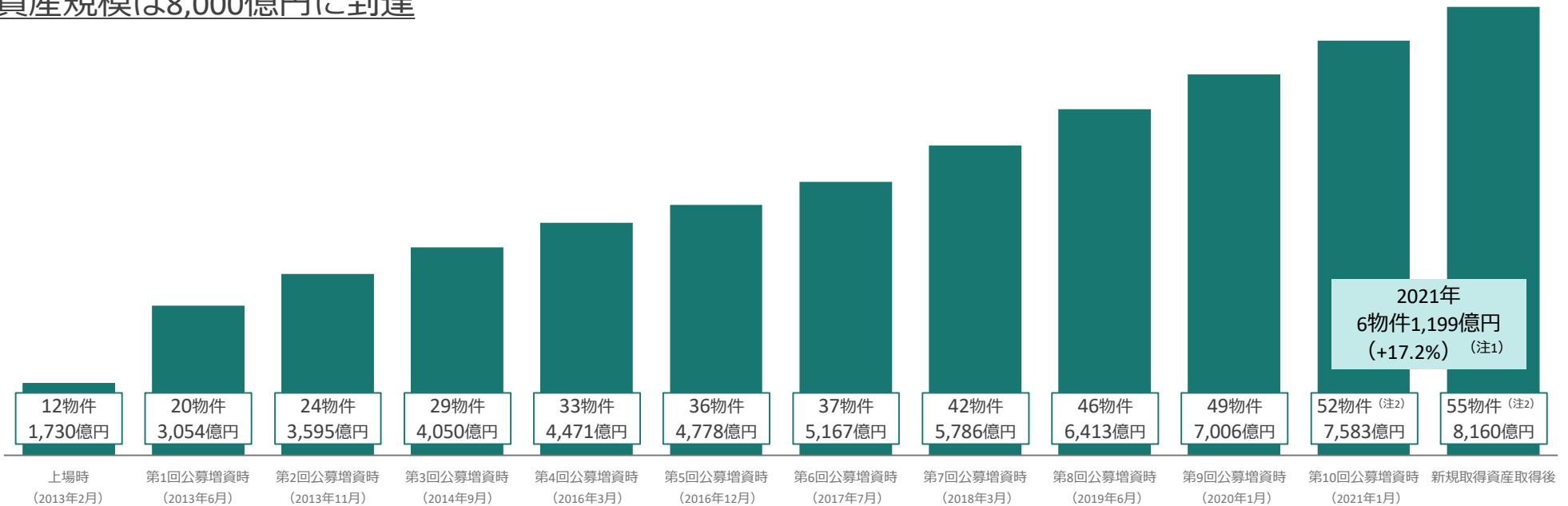


取得予定価格：**95**億円    NOI利回り：**4.6%**  
CASBEE 神戸Aランク    BELS ★★★★★

# ①本年2回目のグリーンエクイティ・オフリングを通じて着実な外部成長を継続(2)

資産規模は8,000億円に到達、時価総額は約1兆円規模に

上場時を含め、約8年9か月の期間に12回のエクイティ・ファイナンスを実施  
資産規模は8,000億円に到達



## プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じたAクラス物流施設の取得





①本年2回目のグリーンエクイティ・オフリングを通じて着実な外部成長を継続(3)  
 資産規模は8,000億円に到達、時価総額は約1兆円規模に

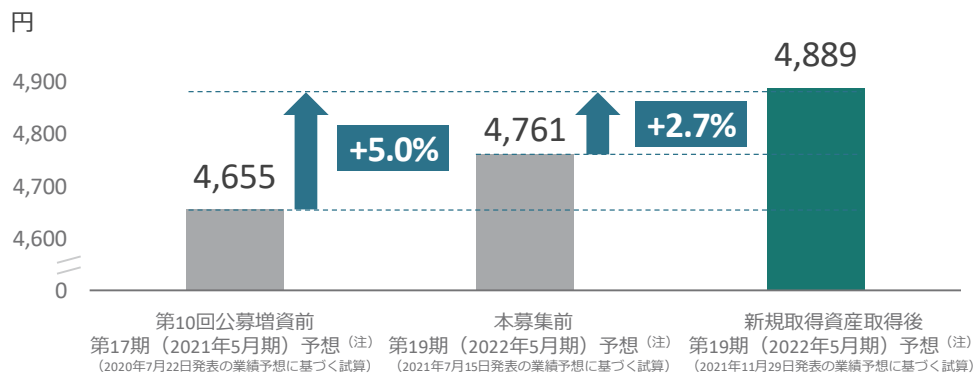
### 新規取得資産取得後のポートフォリオ

資産規模	時価総額 (2021年10月末日現在)	平均稼働率 (注1) (第19期 (2022年5月期) 予想)	平均NOI利回り
8,160億円	9,823億円	97.6%	5.1%
上位20テナント比率 (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
51.1%	7.8年	4.2年	98.1%

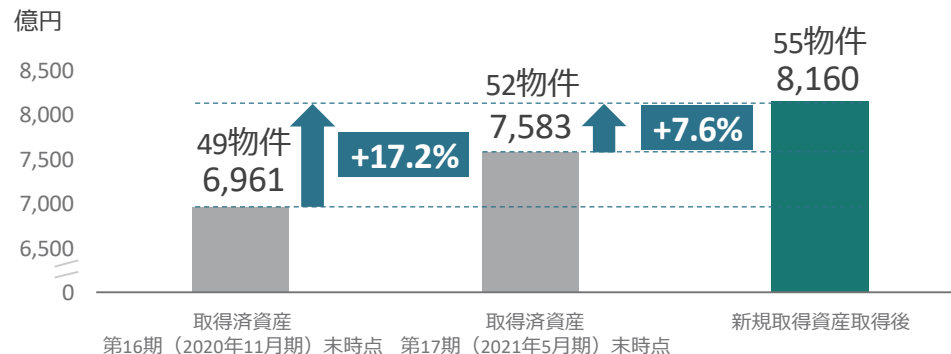
## ②1口当たり分配金及び1口当たりNAVの継続的な向上を実現

一時効果調整後の1口当たり分配金は+2.7%成長、1口当たりNAVは+1.4%成長

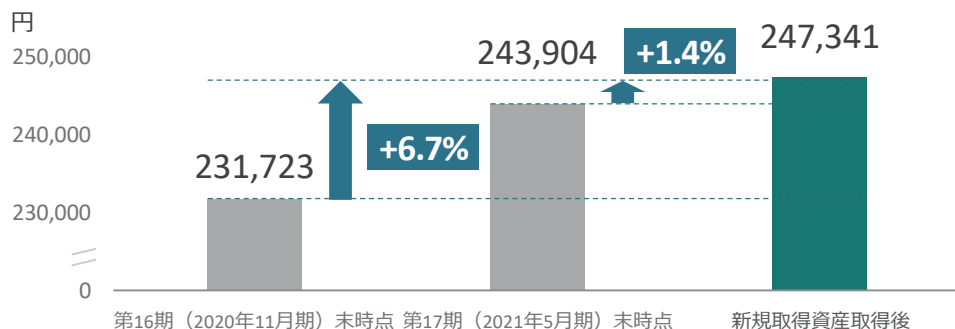
### 1口当たり分配金（一時効果調整後）※



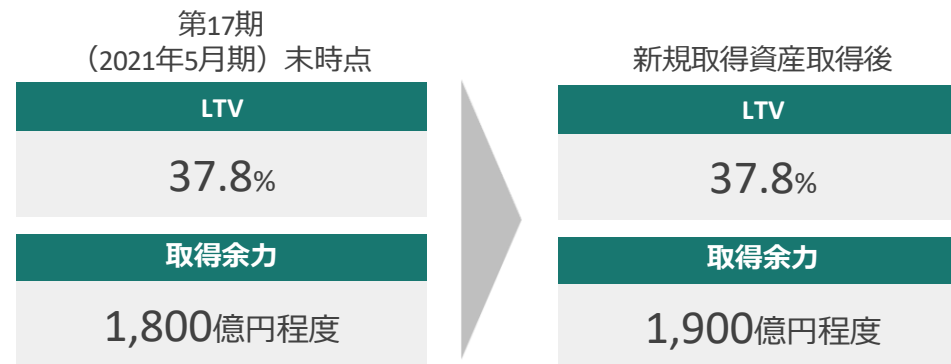
### 資産規模（取得（予定）価格の合計）



### 1口当たりNAV



### LTV・取得余力



# ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(1)

高い環境性能を備え立地に優れた3物件

## プロロジスパーク猪名川2



環境認証



新築（簡易版）  
Aランク

## プロロジスパーク海老名2



環境認証



かながわ  
Aランク



## プロロジスパーク神戸5



環境認証



神戸Aランク



## 関西エリア



## 関東エリア





## ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(2)

### M-36 プロロジスパーク猪名川2 — 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



- 隣地の「プロロジスパーク猪名川1」との一体開発
- プロロジス・グループと自治体が**官民一体で開発**に取り組み新たに誕生した西日本最大級の物流拠点
- 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分でアクセスできる**好立地**
- 本物件周辺には労働人口が多く、**雇用確保**の点からも有利な立地
- 防災広場を自治体に提供する等、**地域社会との共生**に貢献

#### 物件の概要

取得予定価格	33,000百万円
鑑定評価額	33,000百万円
NOI利回り	4.5%
所在地	兵庫県川辺郡
延床面積	137,333.46m <sup>2</sup>
竣工日	2021年6月28日
環境評価	CASBEE 新築（簡易版）Aランク
稼働率	86.5%



#### 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
株式会社ビバホーム	54,778.21m <sup>2</sup>	41.3%	10年
エレコム株式会社	33,305.26m <sup>2</sup>	25.1%	7年



## ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(3)

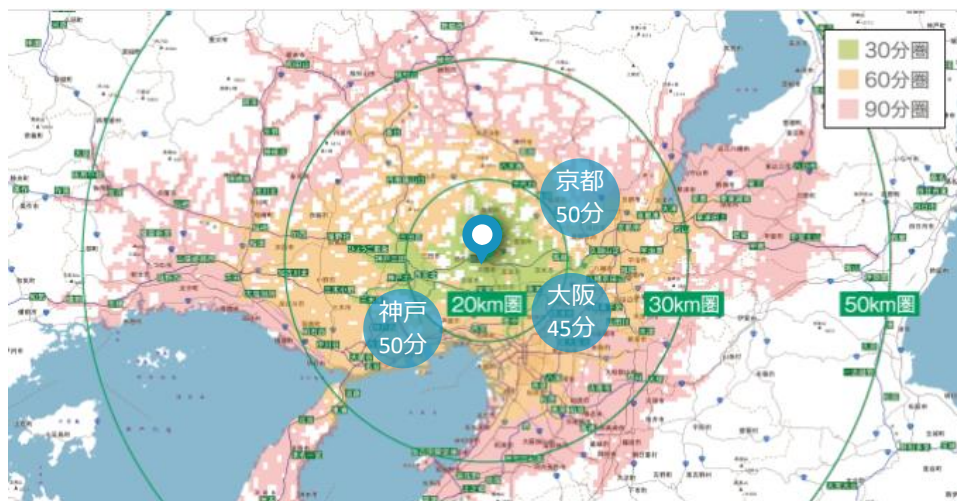
### M-36 プロロジスパーク猪名川2 — 卓越した立地とコンサルティングサービス利用の好事例

西日本全域をカバーする物流ハブとして、顧客の集約統合及び自動化のニーズに対応

#### <プロロジスパーク猪名川2の立地の優位性>

- ・ 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分でアクセスできる**好立地**
- ・ 「プロロジスパーク猪名川1」と併せて、当地に大規模な**先進的物流拠点**を開発することで、西日本全域をカバーできる新たな物流ハブを提供

#### 大阪、神戸、京都への高いアクセス性



#### <コンサルティングサービスを通じテナント誘致を実現>

2019年9月 ● 本物件顧客の株式会社ビバホームは、関東エリアにおいて**プロロジスパーク東松山**に入居し集約統合を実施

#### プロロジスのコンサルティングサービスを利用

- ・ 施設内スタッフ、輸送会社、店舗等との連携サポート
- ・ 同社の経営陣や各部門との交渉や調整のサポート
- ・ 先端技術導入にまつわる議論の実施

プロロジス・グループの信頼性やノウハウに加え、コンサルティング実績が評価され、**関西での新たな物流拠点**の立ち上げのサポートをプロロジス・グループに依頼

2021年10月 ● **プロロジスパーク猪名川2**への入居が実現



# ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(4)

## M-36 プロロジスパーク猪名川2 — 優れた環境性能と高いサステナビリティ

### 環境及び社会に配慮された物流施設

#### <環境負荷軽減への取り組み>



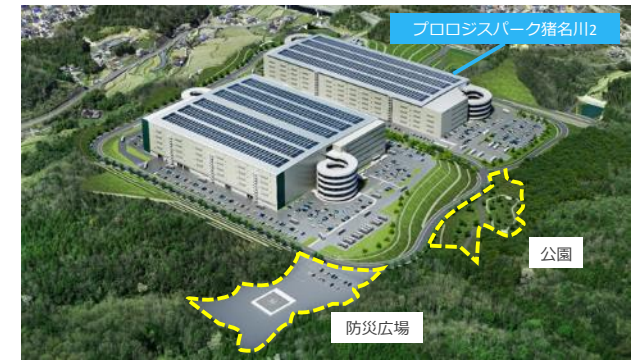
センサー付LED照明の導入

#### <快適性と事業継続性に配慮>

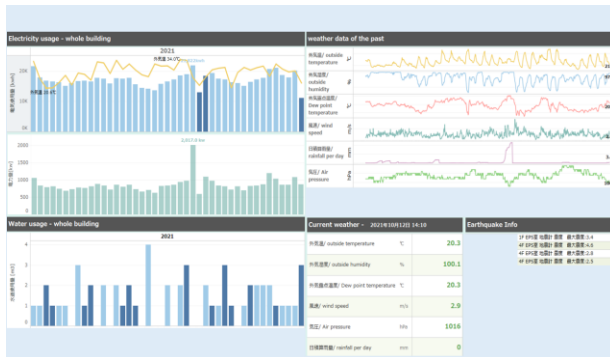


カスタマー従業員の働きやすさを追求

#### <地域コミュニティとの共生> (注2)



憩いの場としての公園及び災害時における防災広場を整備し猪名川町へ寄付



プロロジススマートボックス (注1) により、消費エネルギーをモニタリング



長時間稼働可能な非常用発電機の設置により、事業継続性向上をサポート



防災広場を防災ヘリ、ドクターヘリ発着場として活用 (写真はイメージ)



## ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(5)

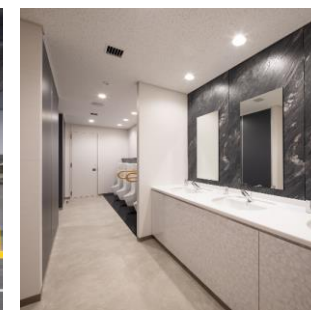
### B-20 プロロジスパーク海老名2 — 優れた立地の最新鋭冷蔵倉庫



物件の概要	
取得予定価格	15,200百万円
鑑定評価額	15,200百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	神奈川県海老名市
延床面積	34,487.27m <sup>2</sup>
竣工日	2021年7月7日
環境評価	CASBEE かながわ Aランク BELS ★★★★★
稼働率	100.0%



- 国内有数の**大手食品EC企業向け**BTS型施設
- 今後の需要の高まりを予想し当初から全館を**冷蔵倉庫**として開発
- 圏央道**と**東名高速道路**の交差部に位置し、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
- 民間開発事業により都市型住宅の集積が進む**「海老名」駅周辺からの高い通勤利便性**により、雇用確保に有利
- 大型車両が**スロープ**で上階までアクセス可能な施設設計



#### 主要なテナントとの賃貸借契約の概要

借借人名	賃貸面積	比率	契約期間
オイシックス・ラ・大地株式会社	34,485.25m <sup>2</sup>	100.0%	10年

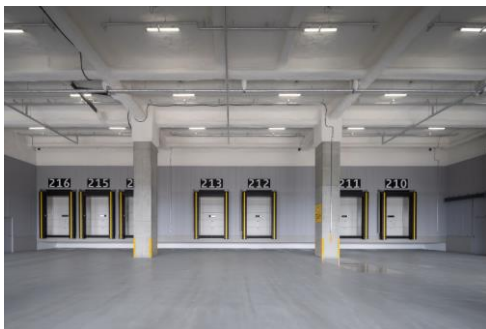
## ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(6)

### B-20 プロロジスパーク海老名2 — 食品ECという新たな成長分野に対応

#### カスタマーニーズに応える環境にも配慮された冷蔵倉庫

##### <利便性の高い冷蔵倉庫>

- 冷凍冷蔵設備のフロンガス規制、老朽化による更新ニーズに対応
- 全館を10度帯の冷蔵倉庫として開発することで、入居カスタマーの設備投資負担を軽減



##### <カスタマーのニーズに適切に対応>

- 圏央道、東名高速道路などの結節点であり、物流の要である神奈川県海老名市に立地
- オイシックス・ラ・大地株式会社が運営する宅配サービスブランドOisix向けのBTS型施設。全国の契約農家から入荷した生鮮食品を「プロロジスパーク海老名2」に集約し、地域別に出荷するための拠点として利用



**Oisix**

##### <気候変動への対応>

- 近年増加傾向の水害への対策として、受変電設備の設置位置を約2mかさあげ



##### <環境負荷軽減への取組み>

- 屋根面に約700kWの太陽光発電設備を導入
- 入居カスタマーはグリーン電力を調達し、施設内で利用





# ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(7)

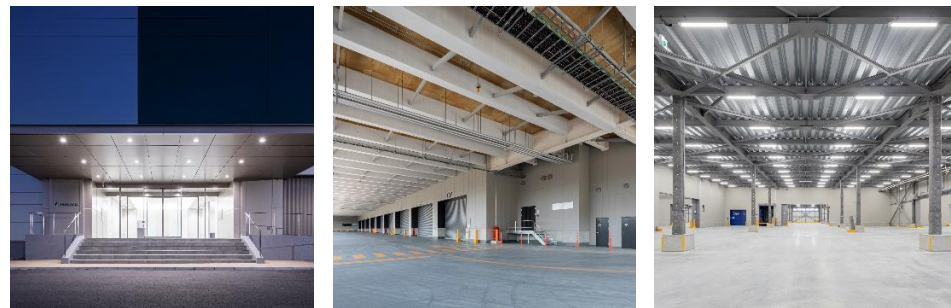
## M-37 プロロジスパーク神戸5 – 神戸テクノ・ロジスティックパークのマルチテナント型施設



- 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
- 神戸テクノ・ロジスティックパークにおける**プロロジス・グループとして4棟目**の開発物件
- 山陽自動車道「神戸西IC」を通じて**西日本広域**をカバーできる戦略的な物流拠点
- 大型車両が**スロープ**で上階までアクセス可能な施設設計。**自走式立体駐車場**が設置され、周辺地域からの雇用確保に貢献

### 物件の概要

取得予定価格	9,500百万円
鑑定評価額	9,500百万円
NOI利回り	4.6%
所在地	兵庫県神戸市
延床面積	39,842.91m <sup>2</sup>
竣工日	2021年2月9日
環境評価	CASBEE 神戸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
三井物産グローバルロジスティクス株式会社	19,537.31m <sup>2</sup>	50.4%	3年
三菱食品株式会社	19,264.13m <sup>2</sup>	49.6%	15年7か月

## ③環境性能に優れた高品質なAクラス物流施設を取得(8)

### M-37 プロロジスパーク神戸5 — 優れた立地と防災性能

#### 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。津波等の災害リスクが小さく、地盤も強固



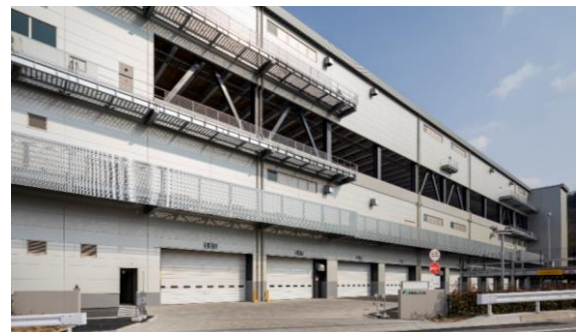
##### <施設内駐車場を約200台完備>

- 自家用車による通勤の利便性を考慮し、自走式立体駐車場を含む約200台分の駐車スペースを整備



##### <カスタマーの冷蔵ニーズにも対応可能>

- カスタマーのニーズに応じて施設の一部で冷蔵仕様対応も可能



##### <環境及び事業継続性への配慮>

- BCPの一環として非常用発電機などを導入すると共に、センサー付LED照明を導入して環境負荷軽減と入居企業の電気代削減に寄与





# ④豊富なスポンサー・パイプラインと強固な財務基盤(1)

合計13物件2,400億円規模の外部成長パイプライン

新規取得資産	優先交渉権取得済物件	開発中・計画中資産			
<p>マルチ 137,333m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク猪名川2 (兵庫県川辺郡)</p>	<p>マルチ 217,544m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク猪名川1 (兵庫県川辺郡) 2021年11月竣工</p>	<p>マルチ * 161,338m<sup>2</sup></p>  <p>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</p>	<p>マルチ * 45,693m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市) 2022年6月竣工予定</p>	<p>BTS * 27,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市) 2022年6月竣工予定</p>	<p>BTS * 157,313m<sup>2</sup></p>  <p>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</p>
<p>BTS 34,487m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市)</p>	<p>マルチ * 151,604m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク草加 (埼玉県草加市) 2022年4月竣工予定</p>	<p>マルチ * 113,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市)</p>	<p>マルチ * 121,100m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク古河4 (茨城県古河市)</p>	<p>* 50,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク仙台泉3 (宮城県仙台市)</p>	<p>* 164,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジス東海太田川プロジェクト (愛知県東海市)</p>
<p>マルチ 39,842m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク神戸5 (兵庫県神戸市)</p>		<p>5,171m<sup>2</sup></p>  <p>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</p>	<p>* 6,466m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスアーバン 東京足立2 (東京都足立区) 2022年2月竣工予定</p>	<p>* 4,900m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスアーバン 東京大田1 (東京都大田区)</p>	
<p>3物件・211,663m<sup>2</sup></p>	<p>2物件・369,149m<sup>2</sup></p>	<p>11物件・855,982m<sup>2</sup></p>			

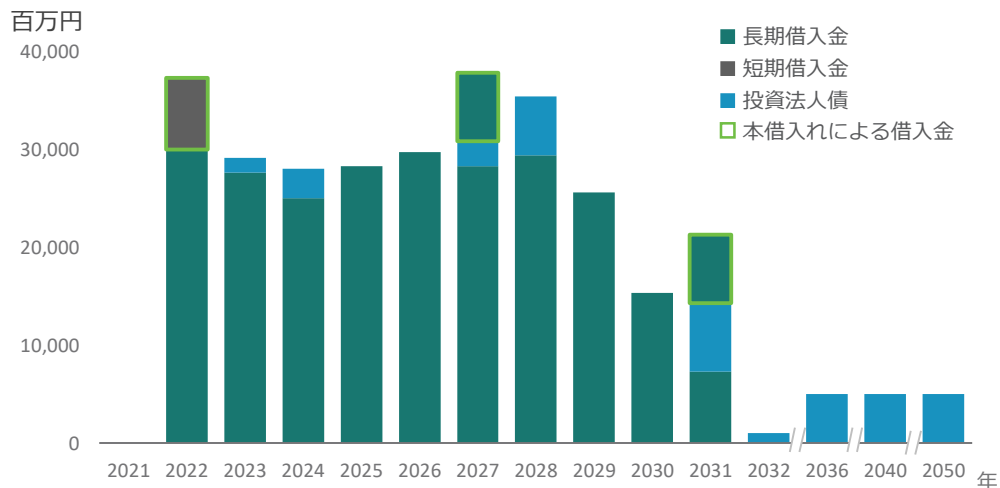
# ④ 豊富なスポンサー・パイプラインと強固な財務基盤(2)

新規取得資産取得後のLTVは37.8%、取得余力は1,900億円に拡大

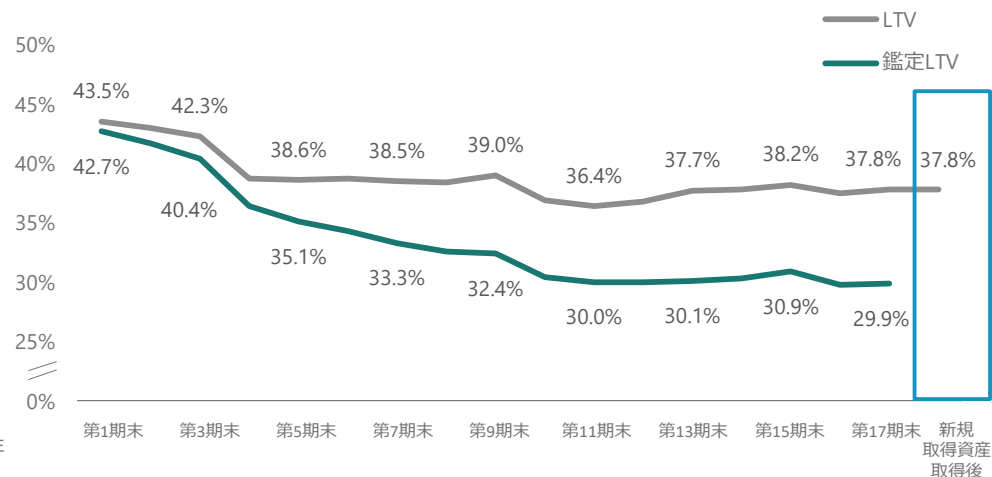
## 財務ハイライト (新規取得資産取得後)

<b>格付 (注1)</b> (本資料の日付現在) <b>JCR : AA (安定的)</b> <b>R&amp;I : AA (安定的)</b>	<b>LTV</b> <b>37.8%</b>	<b>鑑定LTV (注2)</b> (第17期末) <b>29.9%</b>	<b>取得余力</b> <b>1,900億円程度</b>
<b>長期固定金利負債比率 (注3)</b> <b>97.6%</b>	<b>平均負債調達年数 (注4) : 8.8年</b> <b>平均負債残存年数 (注5) : 5.4年</b>	<b>平均負債コスト (注6)</b> (融資手数料等を含む) (第17期末) <b>0.6%</b>	<b>含み益 (率) (注7)</b> (第17期末) <b>1,999億円 (28.1%)</b>

## 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



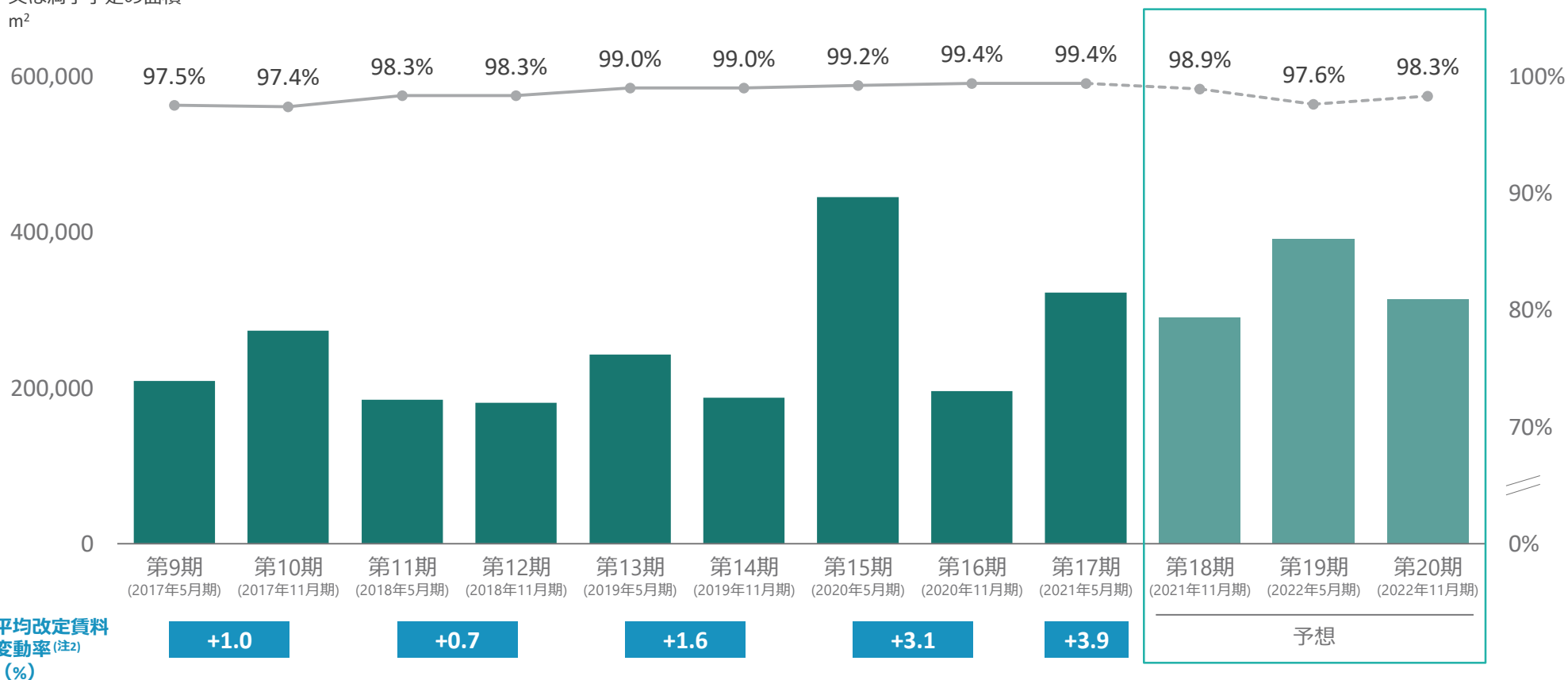


# ⑤ 堅実かつ安定したポートフォリオ運営(1)

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)  
m<sup>2</sup>

期中平均稼働率



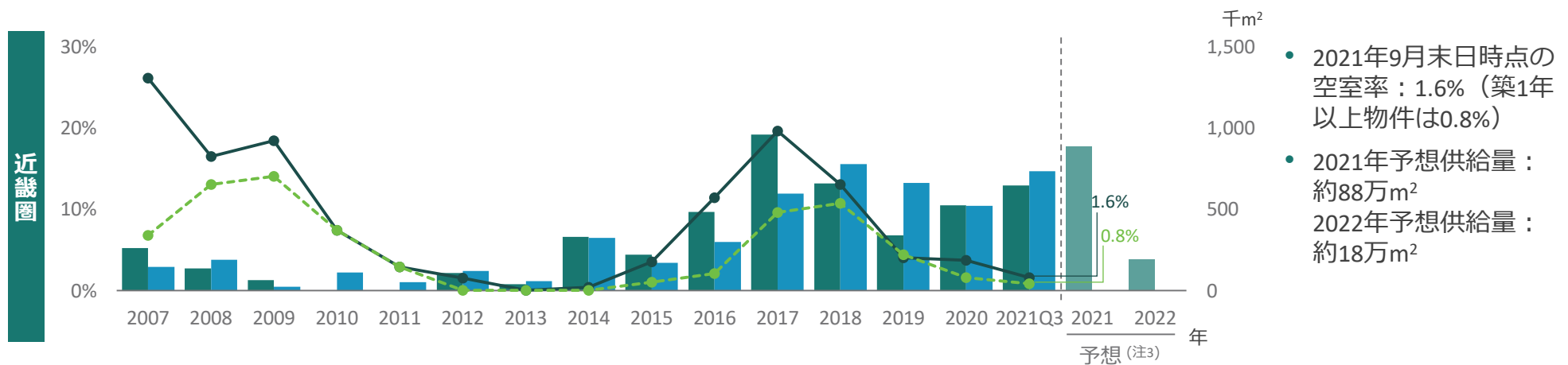
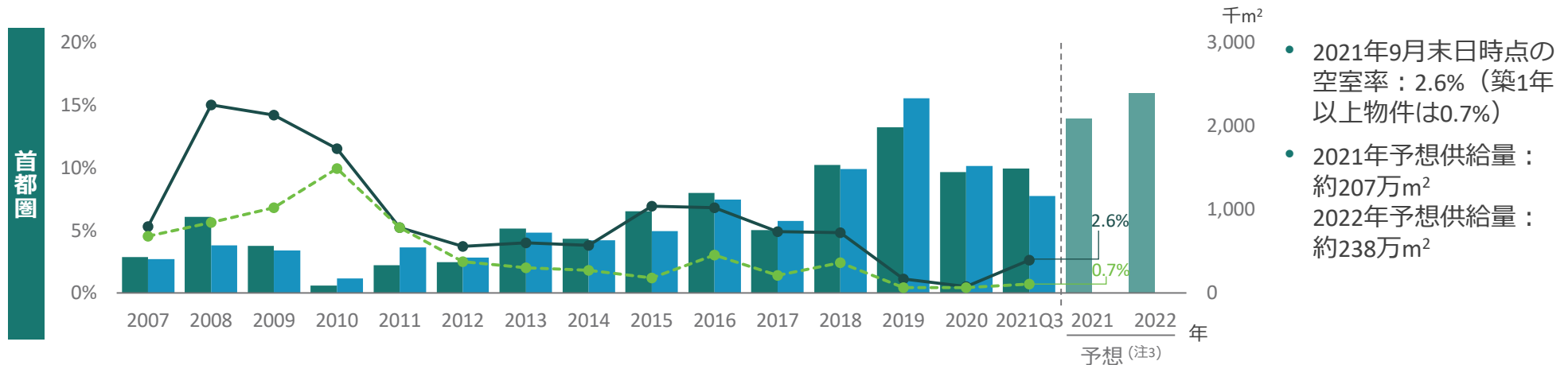
■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積 (左軸)

— 期中平均稼働率 (右軸)

# ⑤ 堅実かつ安定したポートフォリオ運営(2)

底堅い潜在需要により物流不動産の賃貸市場は安定的に推移

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)



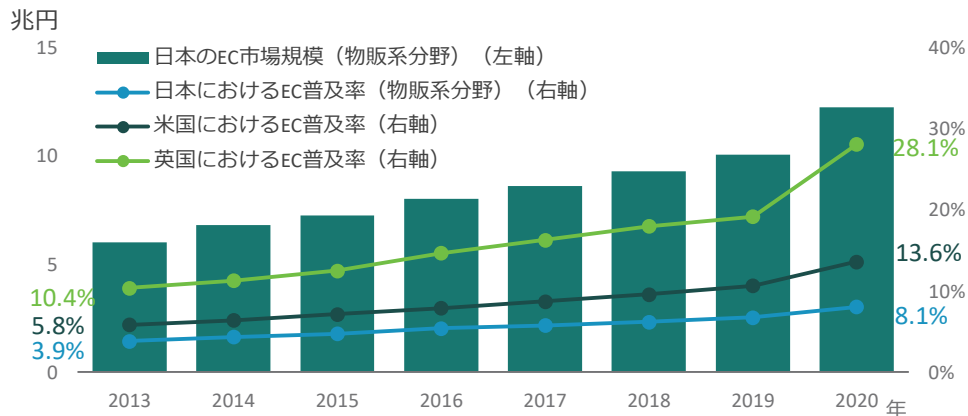
● 空室率 (全体) (左軸)    ● 空室率 (築1年以上) (左軸)    ■ 新規供給面積 (右軸) (注2)    ■ 新規需要面積 (右軸)

(出所) シービーアールイー株式会社

# ⑤ 堅実かつ安定したポートフォリオ運営(3)

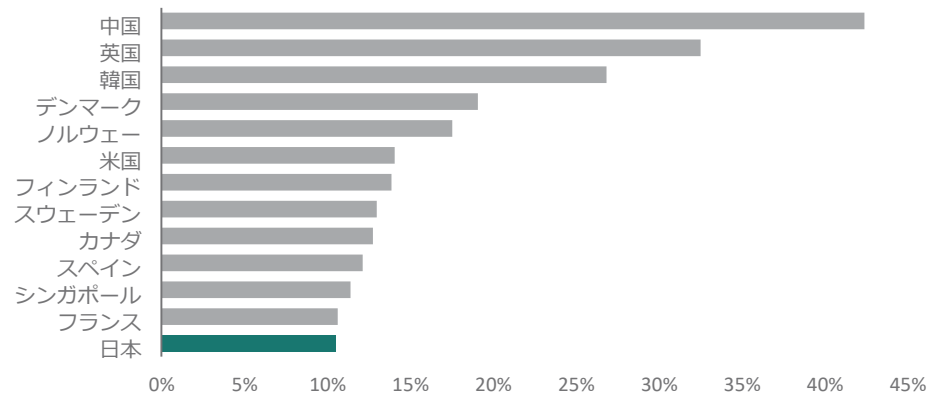
底堅い潜在需要により物流不動産の賃貸市場は安定的に推移

## 電子商取引 (EC) の市場規模



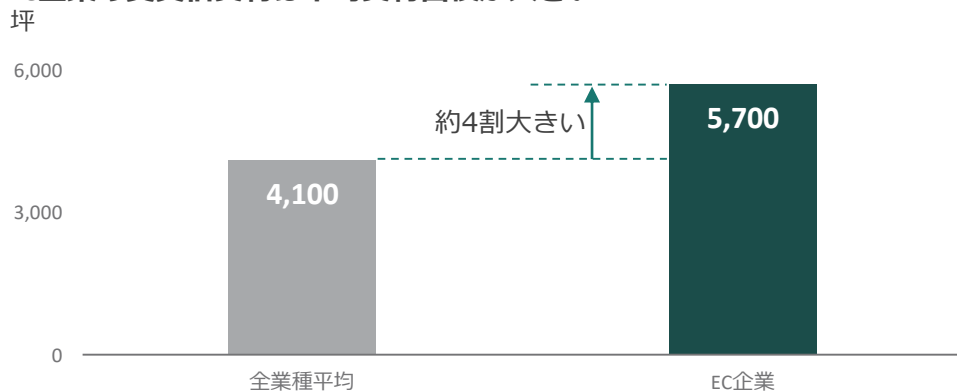
(出所) 経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）報告書（2021年7月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

## EC普及率の国際比較 (2020年)



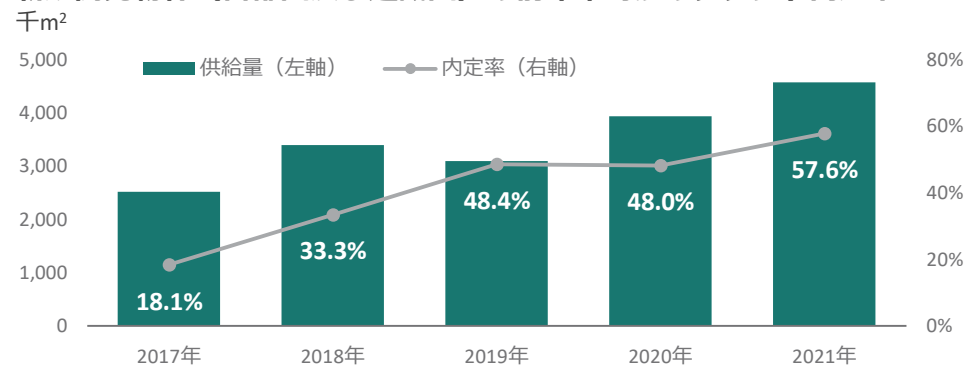
(出所) eMarketer (2021年10月)

## EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい(注1)



(出所) シービーアールイー株式会社

## 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(注2)



(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



プロロジスパーク猪名川2

## SECTION 2

# 日本プロロジスリート投資法人の特徴



# 日本プロロジスリート投資法人の5つの特徴

1. Aクラス物流施設への重点投資

2. プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート

3. Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

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

55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

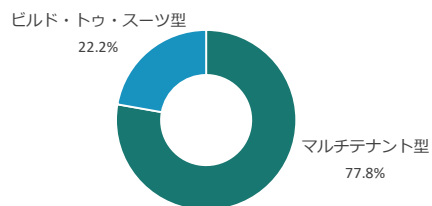
<b>Aクラス 物流施設比率</b> (注1) <b>100.0%</b>	<b>資産規模</b> <b>8,160</b> 億円	<b>平均築年数</b> <b>7.8</b> 年
<b>稼働率</b> <b>98.0%</b>	<b>平均NOI利回り</b> (注2) <b>5.1%</b>	<b>ポートフォリオ PML値</b> (注3) <b>1.2%</b>



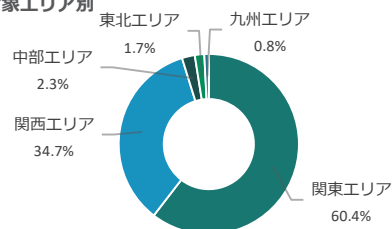
M-36 プロロジスパーク猪名川2

## 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4)

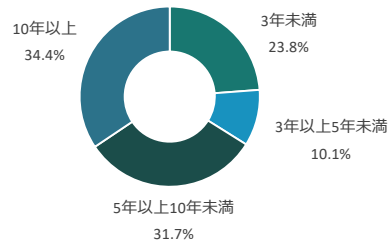
### 物件タイプ別



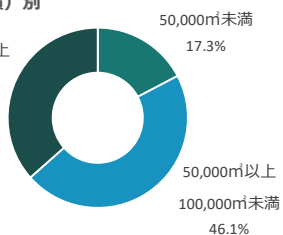
### 投資対象エリア別



### 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

# 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

合計13物件2,400億円規模の外部成長パイプライン

新規取得資産	優先交渉権取得済物件	開発中・計画中資産			
<p>マルチ 137,333m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク猪名川2 (兵庫県川辺郡)</p>	<p>マルチ 217,544m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク猪名川1 (兵庫県川辺郡) 2021年11月竣工</p>	<p>マルチ * 161,338m<sup>2</sup></p>  <p>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</p>	<p>マルチ * 45,693m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市) 2022年6月竣工予定</p>	<p>BTS * 27,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市) 2022年6月竣工予定</p>	<p>BTS * 157,313m<sup>2</sup></p>  <p>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</p>
<p>BTS 34,487m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市)</p>	<p>マルチ * 151,604m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク草加 (埼玉県草加市) 2022年4月竣工予定</p>	<p>マルチ * 113,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市)</p>	<p>マルチ * 121,100m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク古河4 (茨城県古河市)</p>	<p>* 50,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク仙台泉3 (宮城県仙台市)</p>	<p>* 164,000m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジス東海太田川プロジェクト (愛知県東海市)</p>
<p>マルチ 39,842m<sup>2</sup></p>  <p>プロロジスパーク神戸5 (兵庫県神戸市)</p>					
<p>3物件・211,663m<sup>2</sup></p>	<p>2物件・369,149m<sup>2</sup></p>	<p>11物件・855,982m<sup>2</sup></p>			

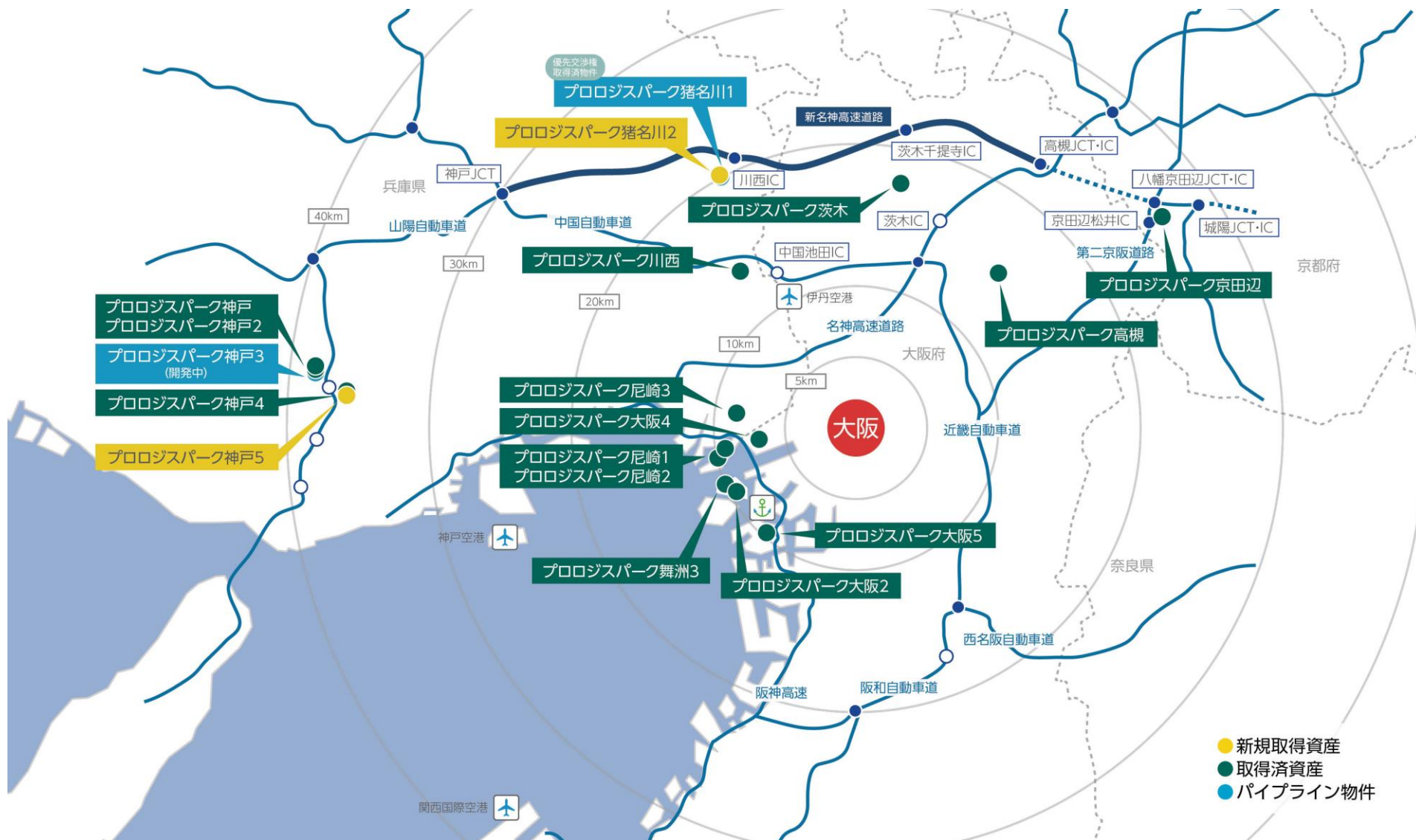


# 首都圏における保有物件とパイプライン物件





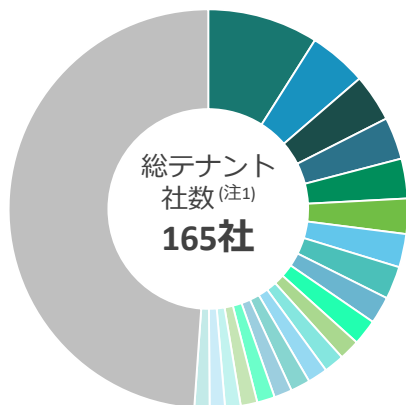
# 近畿圏における保有物件とパイプライン物件



### 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(1)

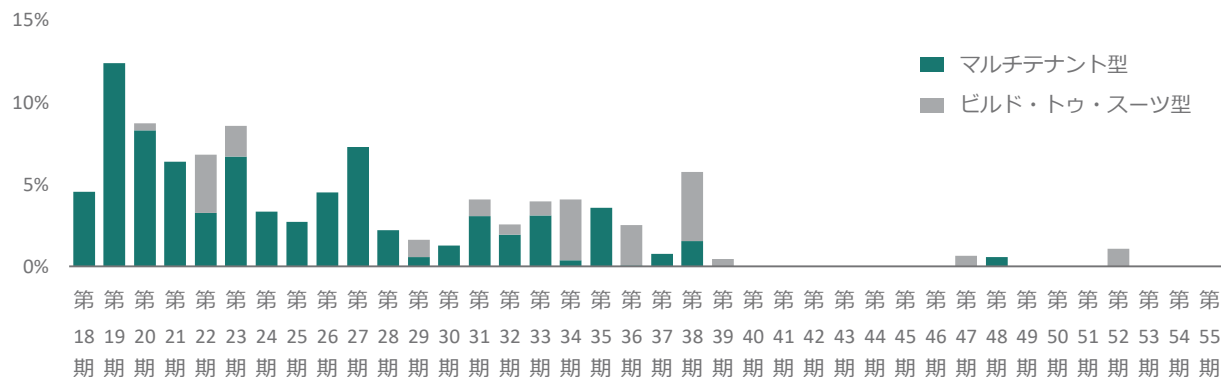
プロロジス・グループの物件運営力を活用した安定的なポートフォリオ

テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	9.0%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.7%	アズワン株式会社	1.5%
日通・NPロジスティクス株式会社	4.7%	ニプロ株式会社	2.2%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.4%
株式会社ニトリ	3.9%	ヤマト運輸株式会社	2.1%	日立物流コラボネクスト株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.4%	株式会社アルペン	1.7%	山九株式会社	1.3%
株式会社ビバホーム	3.2%	三菱食品株式会社	1.6%	株式会社TSI	1.2%
株式会社日立物流西日本	2.9%	アサヒロジ株式会社	1.6%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.2%
株式会社スズケン	2.7%	株式会社ハマキョウレックス	1.6%	その他	48.9%

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）



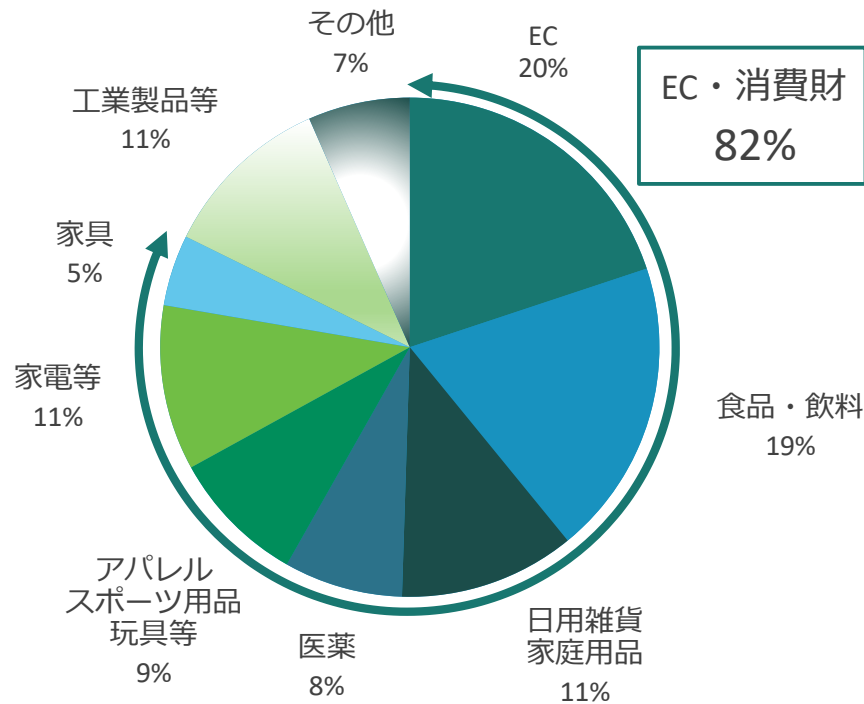
賃貸借契約の状況（新規取得資産取得後）

<p>総テナント社数</p> <p><b>165社</b></p>	<p>上位20テナント比率</p> <p><b>51.1%</b></p>
<p>定期借家契約比率（注3）</p> <p><b>100.0%</b></p>	<p>平均賃貸借残存期間</p> <p><b>4.2年</b></p>

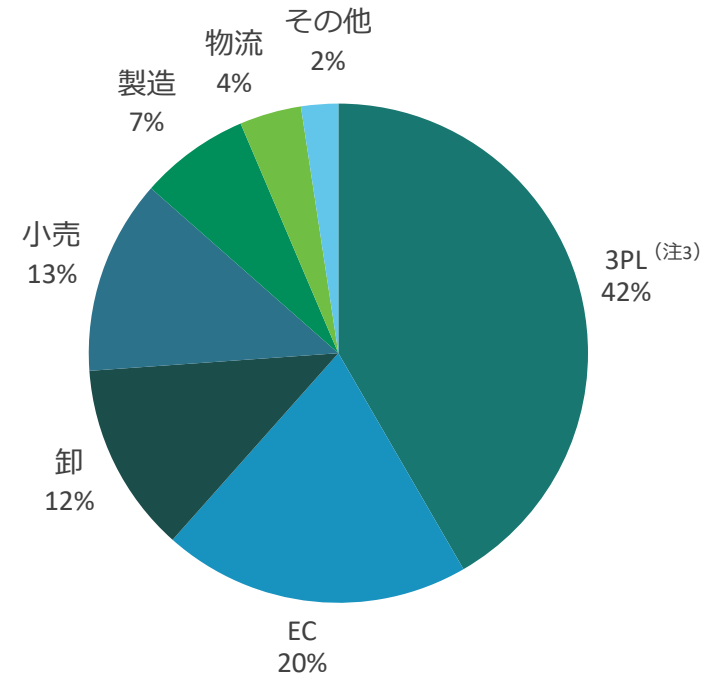
### ③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性(2)

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（新規取得資産取得後）  
（賃貸面積ベース）<sup>(注1)</sup>



テナントの業種内訳（新規取得資産取得後）  
（賃貸面積ベース）<sup>(注2)</sup>



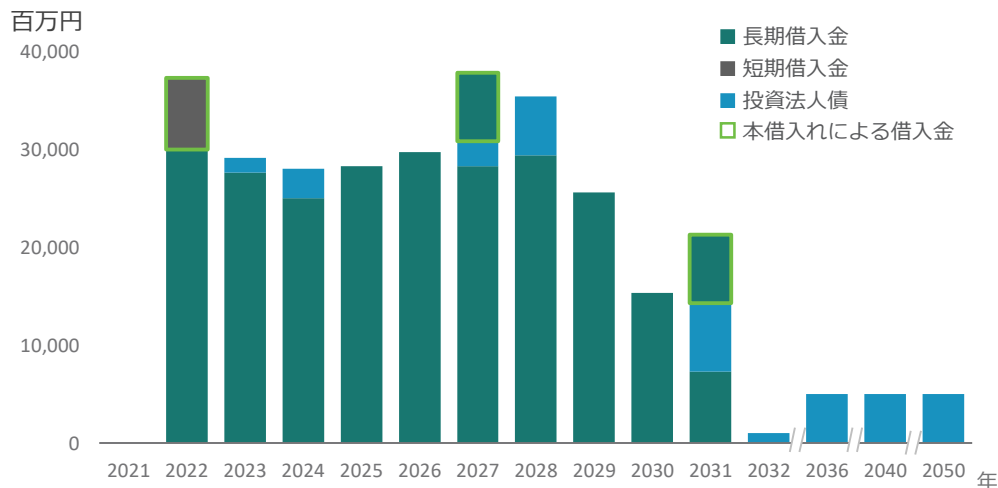
# ④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(1)

取得余力は1,900億円、含み益は約2,000億円に拡大

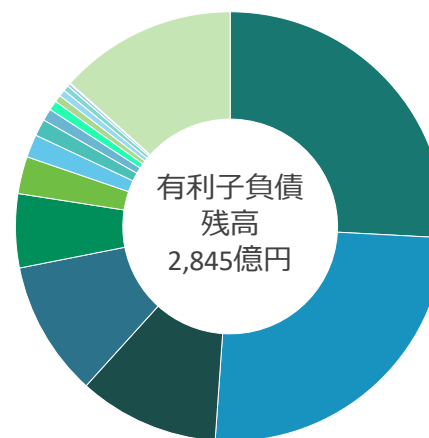
## 財務ハイライト（新規取得資産取得後）

格付（本資料の日付現在） <b>JCR : AA（安定的）</b> <b>R&amp;I : AA（安定的）</b>	<b>LTV</b> <b>37.8%</b>	<b>鑑定LTV</b> （第17期末） <b>29.9%</b>	<b>取得余力</b> <b>1,900億円程度</b>
<b>長期固定金利負債比率</b> <b>97.6%</b>	<b>平均負債調達年数 : 8.8年</b> <b>平均負債残存年数 : 5.4年</b>	<b>平均負債コスト</b> （融資手数料等を含む） （第17期末） <b>0.6%</b>	<b>含み益（率）</b> （第17期末） <b>1,999億円（28.1%）</b>

## 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



## 有利子負債の調達先の分散状況（第17期末）



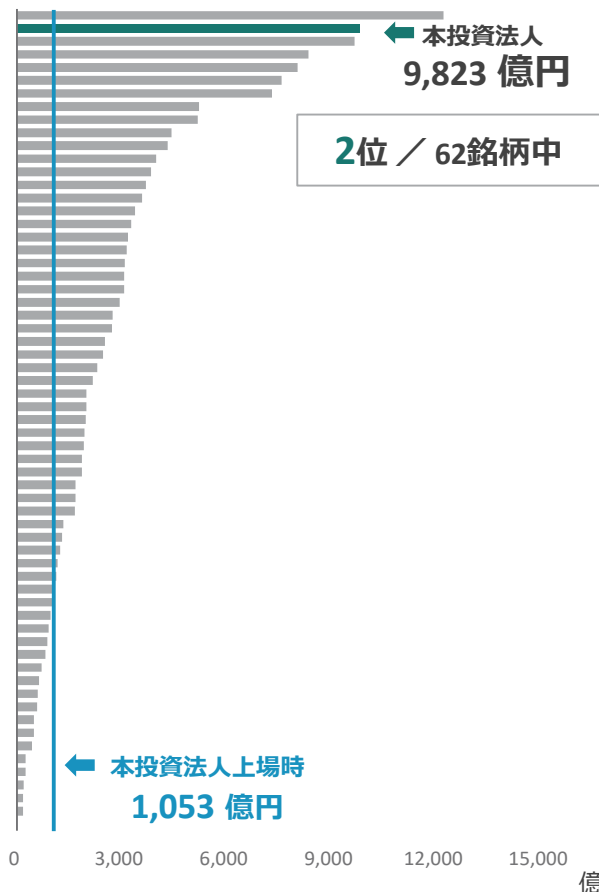
取引金融機関数 15社	
三井住友銀行	25.8%
三菱UFJ銀行	25.3%
三井住友信託銀行	10.6%
みずほ銀行	10.2%
日本政策投資銀行	5.6%
りそな銀行	2.8%
農林中央金庫	1.7%
福岡銀行	1.3%
みずほ信託銀行	0.9%
西日本シティ銀行	0.7%
伊予銀行	0.5%
七十七銀行	0.5%
あおぞら銀行	0.4%
山梨中央銀行	0.2%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	13.4%



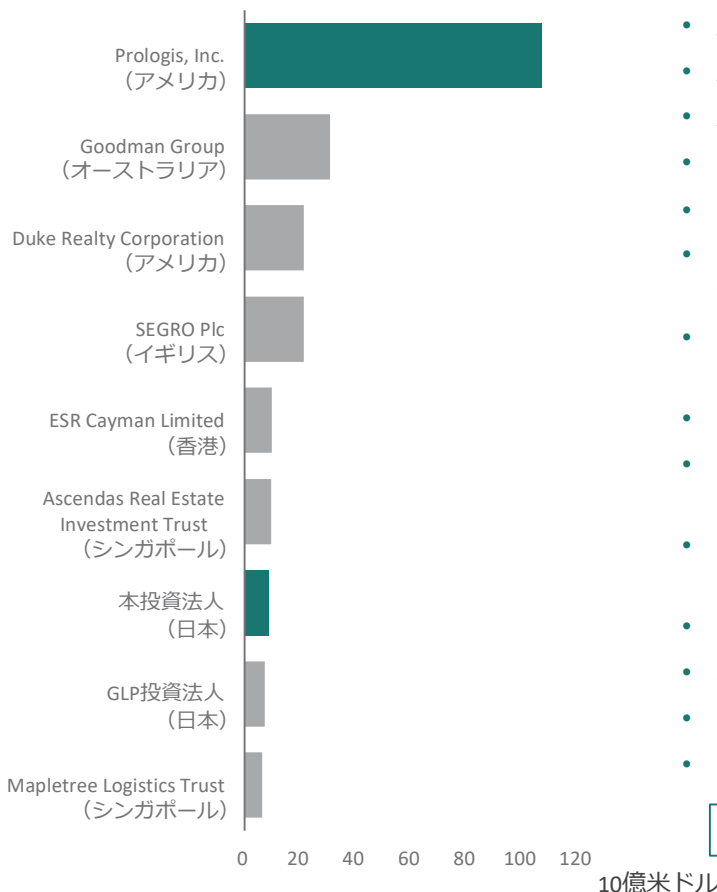
# ④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)

時価総額は順調に拡大。多くの主要インデックスにも採用

J-REITの時価総額比較 (注1)  
(2021年10月末日現在)



世界の上場物流不動産企業の時価総額比較 (注2)  
(2021年10月末日現在)



主要インデックスへの組入れ  
(2021年10月末日現在)

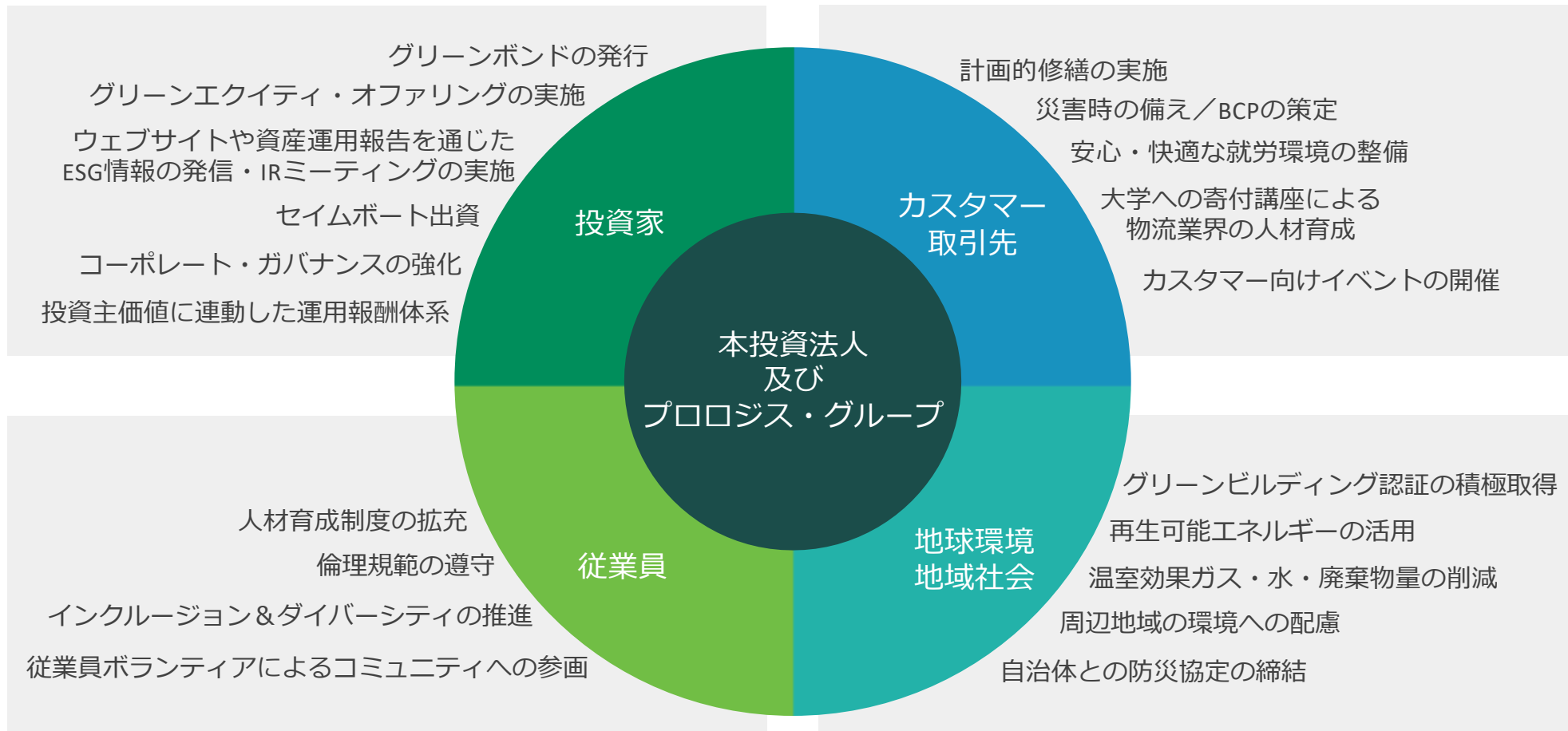
- 東証REIT指数
- 東証REIT Core指数
- 東証REIT物流フォーカス指数
- 日経ESG-REIT指数
- MSCI Global Standard Indices
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- FTSE Global Equity Index Series
- Dow Jones Sustainability World Index J-REIT唯一
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index J-REIT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

(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

# ⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(1)

積極的なステークホルダー・エンゲージメントを展開



※上図は、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への取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本投資運用会社に直接関係しないものも含まれています。

# 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)

J-REIT最高水準のESG評価を維持

## GRESBリアルエステイト評価



G R E S B  
★★★★★ 2021

- 最高位の「5スター」を7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

## Dow Jones Sustainability World Index

Member of  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- Dow Jones Sustainability World Indexについて  
2020年よりJ-REITで唯一の組入れ銘柄
- 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 (注)

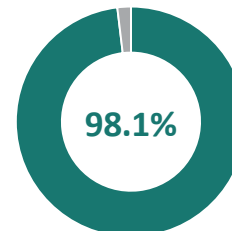
**2021** CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

## CDP 気候変動



- 2020年12月 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

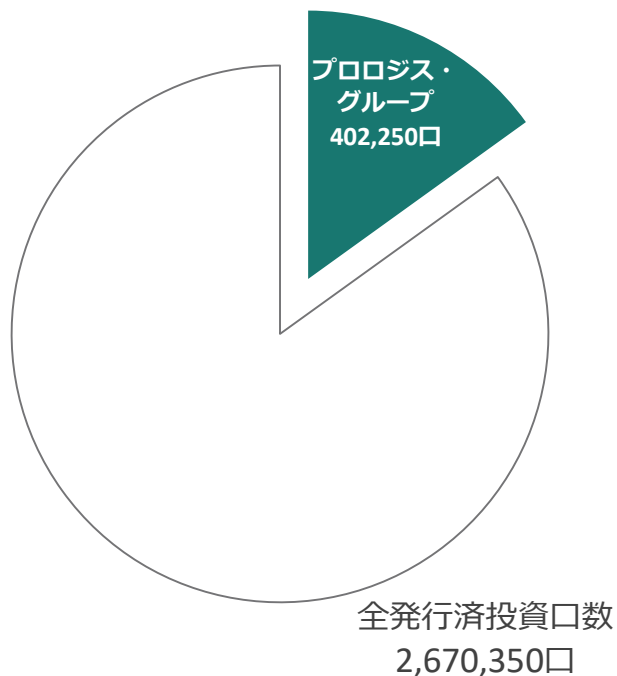


- J-REITトップクラスの  
グリーンビルディング認証取得比率

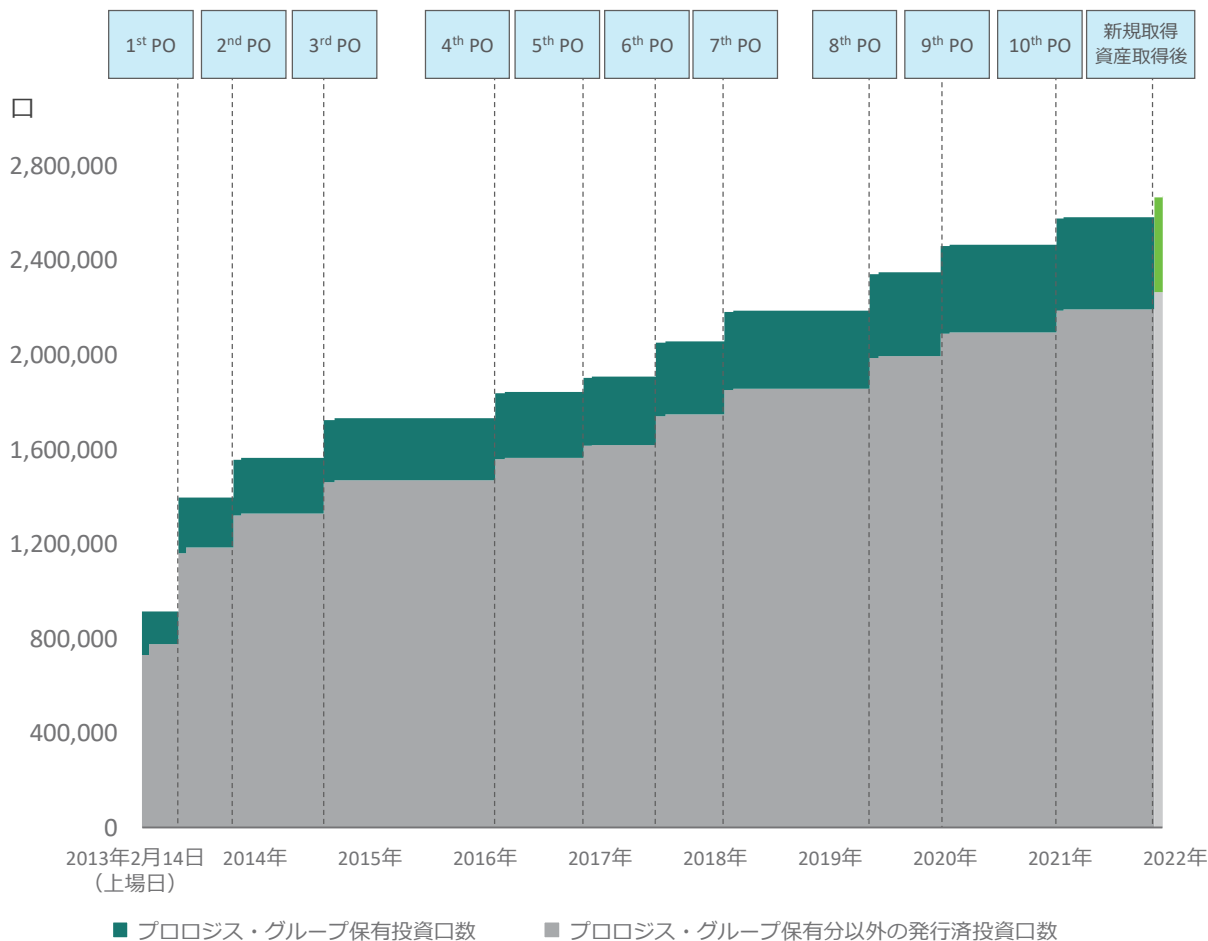
# ⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(3)

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 (注)



投資主とプロロジス・グループの  
利益を共通化





# ⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(4)

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）

**31** 物件

## エネルギー効率化の促進



人感センサー

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



**プロロジス  
スマートボックス**

により

「温度・湿度」「雨量」  
「風向・風速」「地震」

情報をリアルタイムで  
取得・分析

# ⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(5)

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

※上図は、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への取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本投資運用会社に直接関係しないものも含まれています。

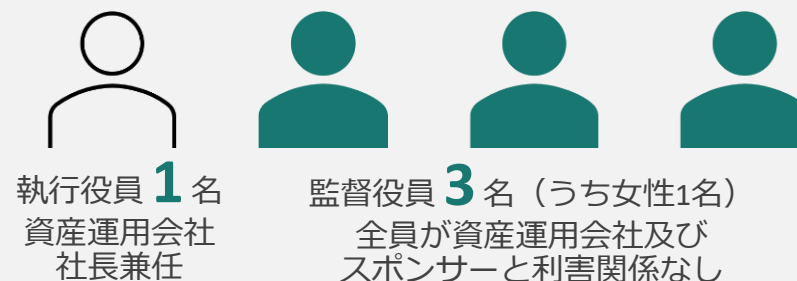
## ⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(6)

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იმボート出資



### 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

$$\begin{aligned}
 & \text{期中運用報酬 I} \\
 & \text{NOI} \times 7.5\% \text{ (上限料率)} \\
 & + \\
 & \text{期中運用報酬 II} \\
 & \text{当期純利益}^{(注2)} \times 6\% \text{ (上限料率)}
 \end{aligned}$$

### 資産運用会社の意思決定システム

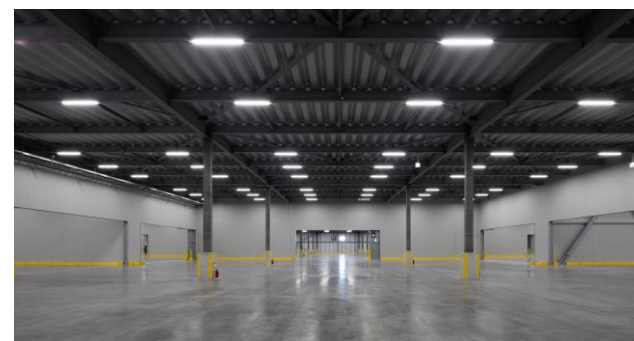
- 投資運用委員会** (外部委員1名含)  
本投資法人の重要な資産運用・投資・財務の意思決定に関与
- コンプライアンス委員会** (外部委員1名含)  
本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与
- ※いずれの意思決定も外部委員全員の賛成が必須



# ⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(7)

適格グリーンプロジェクト比率の目標を達成

SDGs	目標と達成年度	進捗状況
(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を <b>合計45MW</b> 導入 2022年まで	● 42.5 MW (2021年6月30日時点)
(目標7) エネルギーを みんなにそして クリーンに	LED照明の導入比率を <b>80%以上</b> に (面積ベース) 2022年まで	● 71.0 % (2021年5月31日時点)
(目標7) エネルギーを みんなにそして クリーンに	グリーンリース契約比率を <b>70%以上</b> に (面積ベース) 2026年まで	● 26.5 % (2021年3月31日時点)
(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を <b>95%以上</b> に (取得価格ベース) 2021年まで	● 97.9 % (2021年5月31日時点)



● 達成 ● 進行中



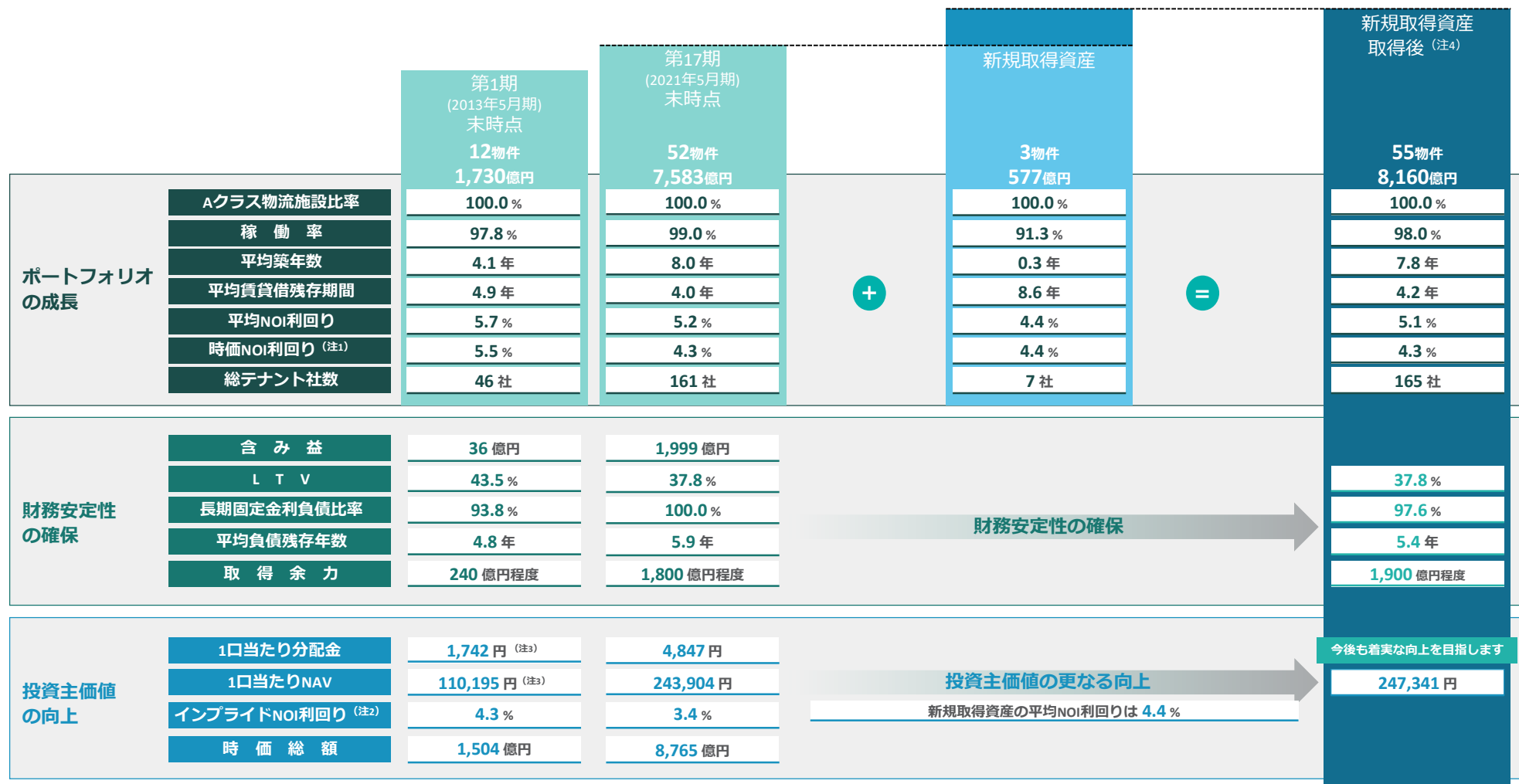

DBJ Green Building



プロロジスパーク猪名川2

SECTION 3  
Appendix

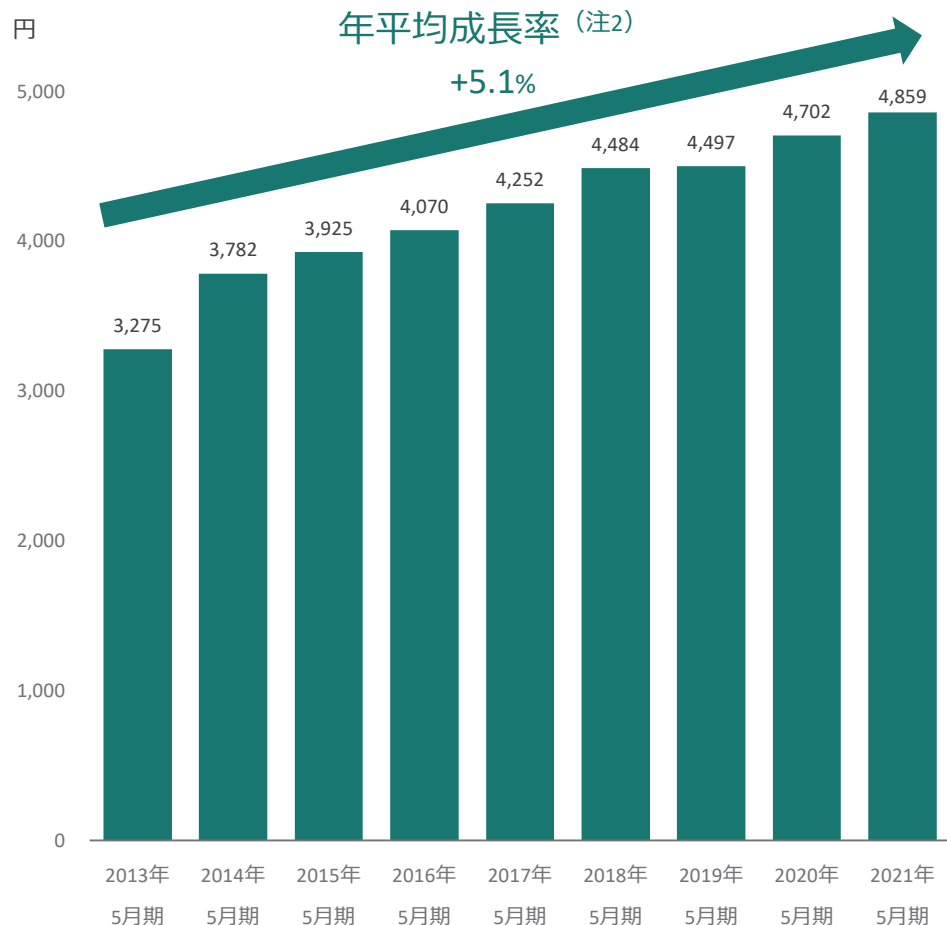
# ポートフォリオの推移



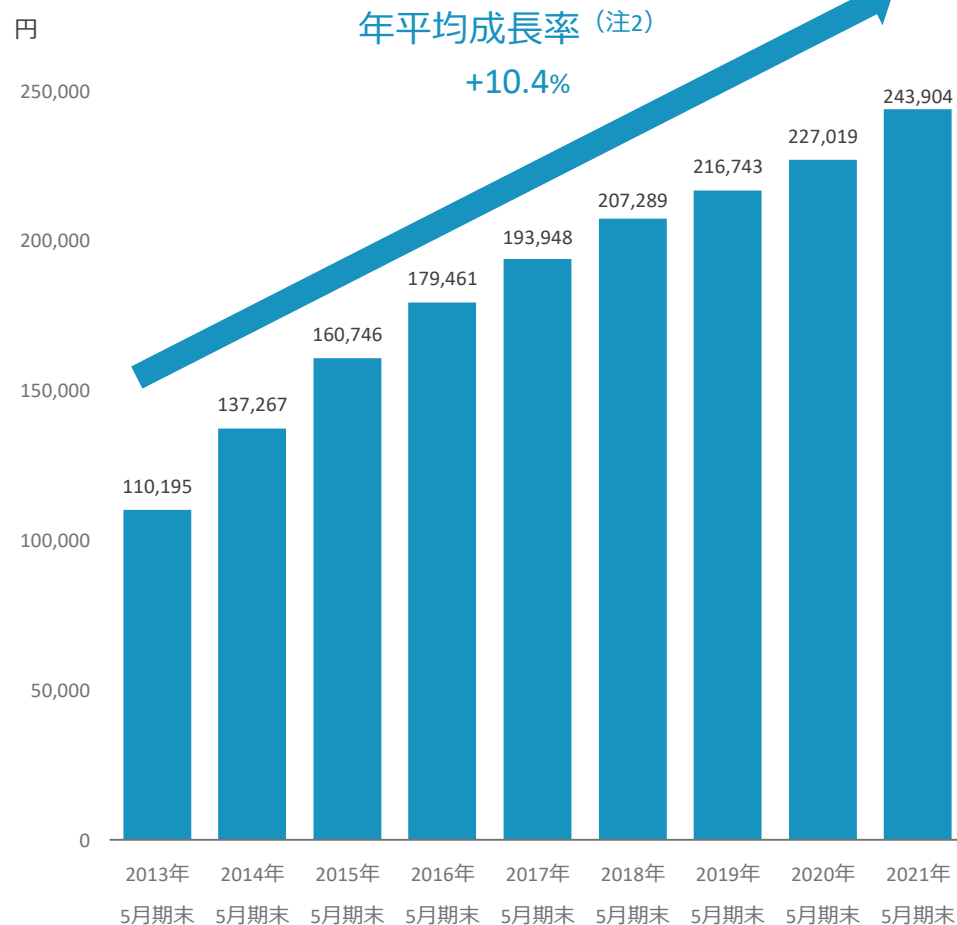
# 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長

年平均で、1口当たり分配金（一時効果調整後）は+5.1%、1口当たりNAVは+10.4%成長

## 1口当たり分配金（一時効果調整後）<sup>(注1)</sup>



## 1口当たりNAV





# プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー(1)

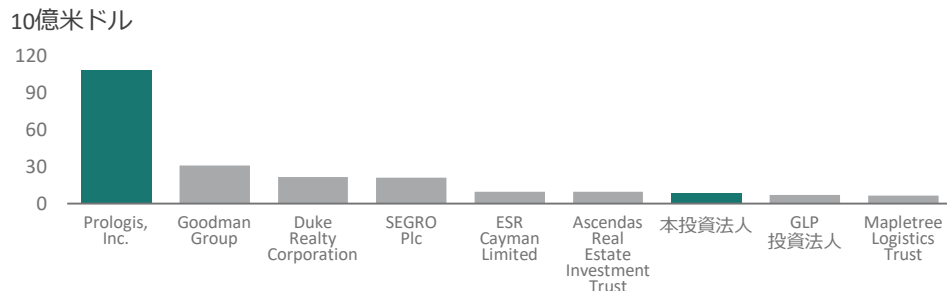
## グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2021年9月末日時点で、世界19ヶ国で約9,200万m<sup>2</sup>、4,675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）（本資料の日付現在）

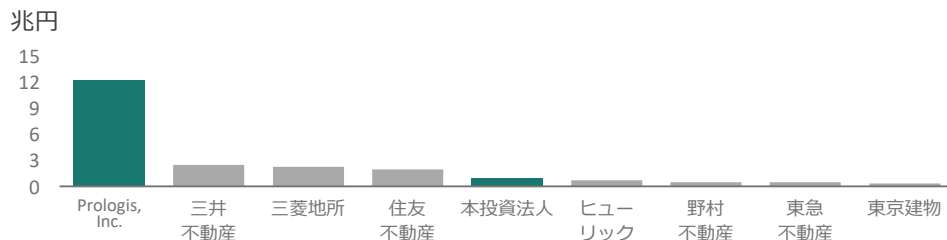
## 日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2021年9月末日までの間に全国で107物件、約747万m<sup>2</sup>（注）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

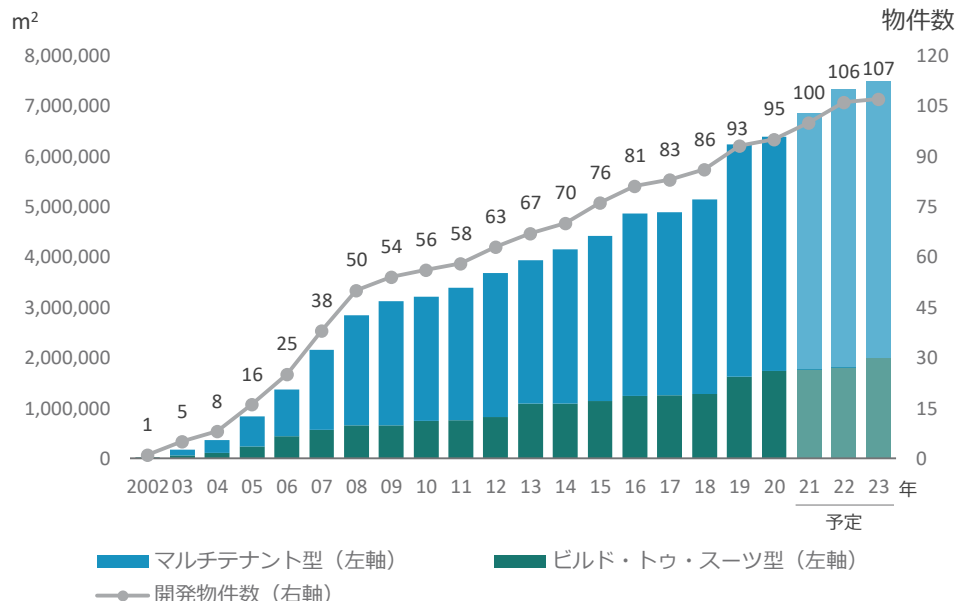
### 世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2021年10月末日時点）



### 日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2021年10月末日時点）



### 日本における開発実績（2021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

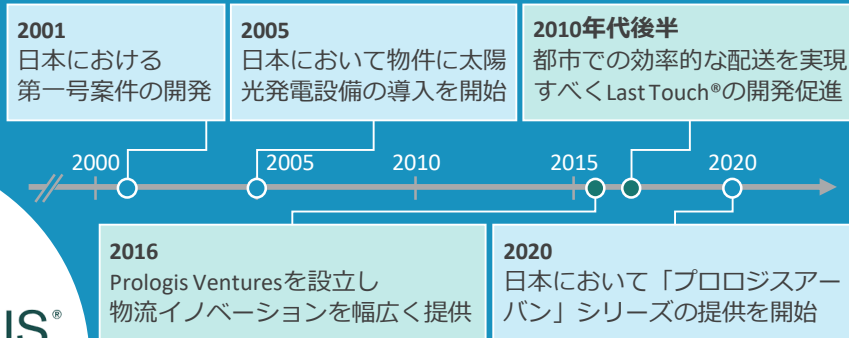
# プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー(2)

## 01 物流におけるリーディングカンパニー

時価総額 <b>1,071億ドル</b>	運営物件数 <b>4,675物件</b>	運営面積 <b>92百万m<sup>2</sup></b>
年間流通額※(注1) <b>約2.2兆ドル</b>	世界のGDPに占める割合※(注2) <b>約2.5%</b>	

## 時代の潮流を捉えた物流施設の持続的な開発

## 02



## の特長

## 03 物流施設に関連するテクノロジーへの注力



グローバルの知見を活かした共同開発



## 物流不動産業界のESGリーダー

## 04

Member of **Dow Jones Sustainability Indices**  
Powered by the S&P Global CSA

**MSCI ESG RATINGS AA**  
CCC B BB BBB A AA AAA

**GRESB REAL ESTATE**

**CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES**

※上記の各数値は一定の仮定に基づく推計値であり、実際の数値ではありません。

# 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16,500m<sup>2</sup>（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5,000m<sup>2</sup>超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/m<sup>2</sup>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

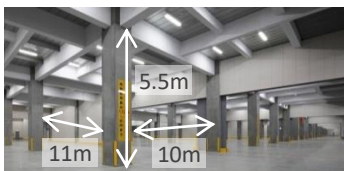
## プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

### 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/m<sup>2</sup>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

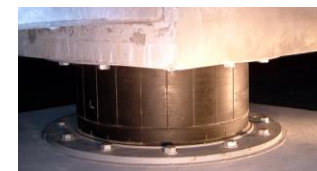


### 施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能（注）

- 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

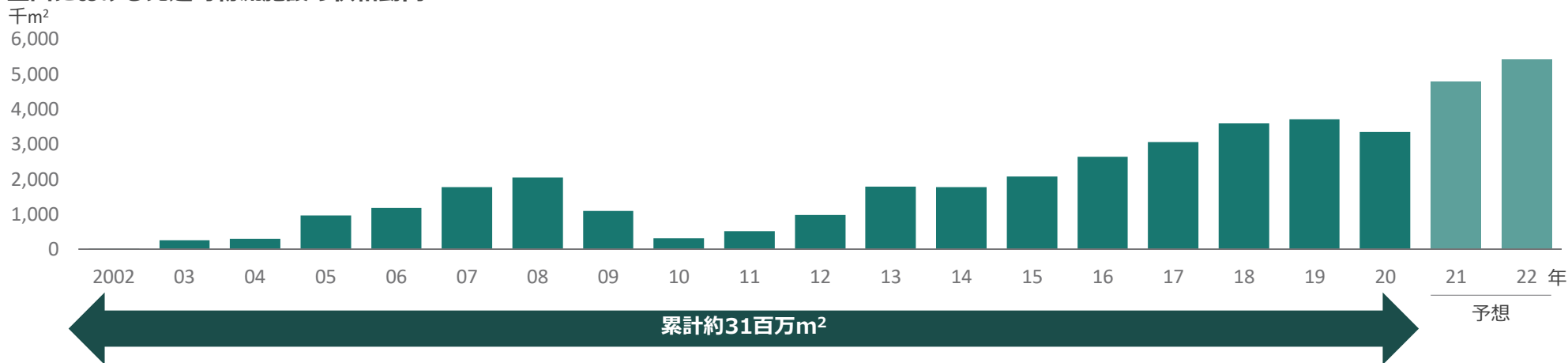


免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

# 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

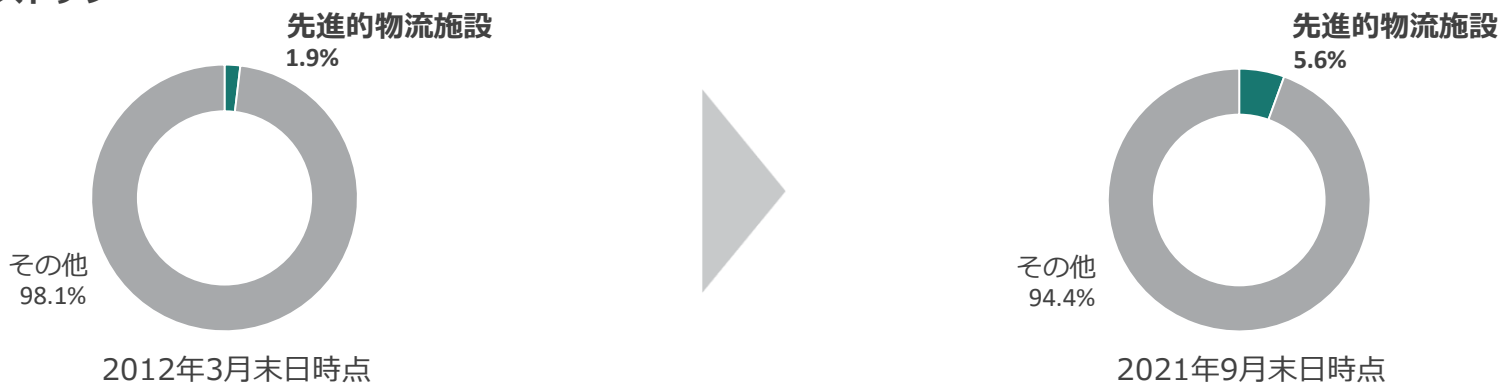
先進的物流施設の供給は拡大傾向だが、依然その希少性は高い

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)



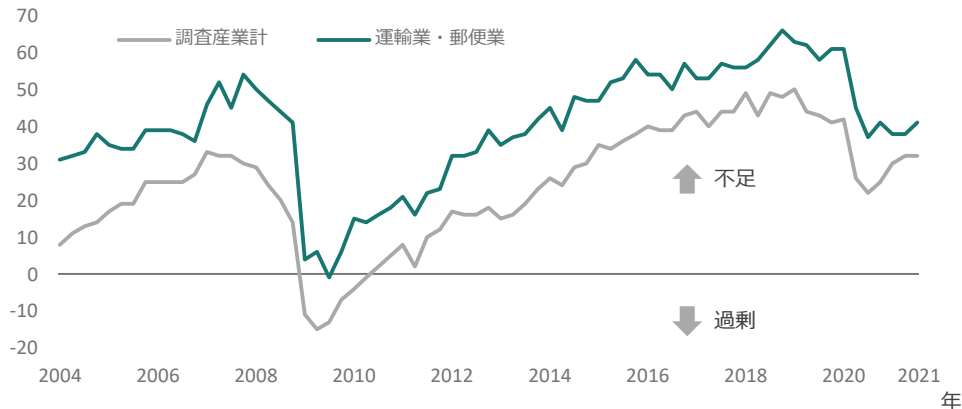
(出所) シービーアールイー株式会社



# 労働力不足と省人化ニーズに応える先進的物流施設

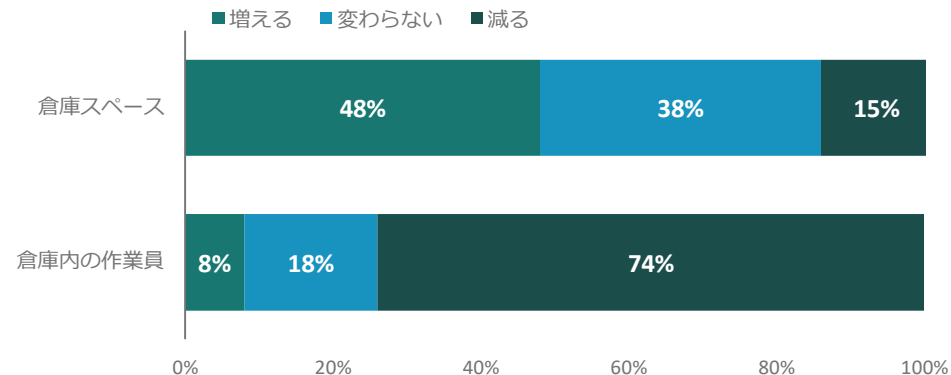
自動化技術やロボット技術の導入の動きも加速

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）

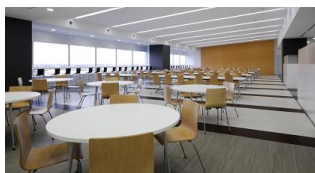


（出所）シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2021」を基に本資産運用会社において作成

## 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）



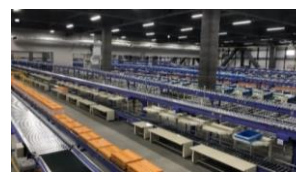
倉庫内運搬の自動化



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



ソーターシステムの導入

# 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 <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup> (%)	実績NOI利回り <sup>(注2)</sup> (%)	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	46,700	125,100	4.2%	12.9	5.5%	5.7%	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	34,900	113,471	3.4%	12.4	5.3%	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	33,000	144,897	3.1%	10.3	6.0%	6.5%	100.0%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	34,700	130,553	3.1%	14.4	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	16,700	74,874	1.7%	13.6	5.4%	5.4%	90.5%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	19,100	91,455	1.5%	13.8	6.9%	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	9,550	42,751	0.8%	12.3	6.5%	6.5%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,440	19,898	0.5%	9.7	5.5%	5.5%	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	4,010	21,778	0.4%	9.2	6.6%	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	5,080	28,765	0.5%	9.7	6.7%	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	42,200	73,023	3.6%	16.0	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	30,200	95,121	2.7%	9.2	5.6%	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	14,600	56,556	1.3%	16.8	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	11,300	62,058	1.0%	16.6	6.6%	7.4%	98.3%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,470	32,230	0.6%	14.4	6.6%	6.3%	72.0%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	22,200	91,446	2.2%	16.2	5.5%	5.2%	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	23,400	91,428	2.4%	14.5	5.3%	5.3%	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	26,900	91,529	2.5%	8.2	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	19,700	31,023	1.7%	14.3	5.1%	5.5%	100.0%	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	18,600	63,973	1.7%	13.4	5.4%	5.6%	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	27,300	106,135	2.6%	9.4	5.5%	5.7%	97.6%	2.7%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	9,650	42,005	1.0%	7.6	5.3%	6.0%	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	11,100	32,500	1.0%	11.5	5.3%	5.6%	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	1.7%	7.9	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	11,100	39,527	1.1%	8.1	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	7,470	32,511	0.8%	7.8	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	15,300	69,432	1.5%	7.6	5.5%	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	7,730	37,165	0.9%	7.0	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	19,800	78,087	2.2%	6.8	4.9%	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	5,580	26,353	0.6%	6.0	5.7%	5.5%	100.0%	1.4%

# 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 <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup> (%)	実績NOI利回り <sup>(注2)</sup> (%)	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	11,600	52,982	1.1%	13.4	5.9%	6.0%	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	8,430	34,158	0.9%	5.0	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	14,900	62,468	1.7%	5.0	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	15,300	58,159	1.7%	5.6	4.5%	5.0%	50.0%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	43,700	154,182	4.7%	5.1	4.6%	4.1%	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%	4.5	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉縣市川市	17,000	18,600	50,714	2.1%	3.9	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	5,700	27,960	0.6%	6.7	5.2%	5.0%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	22,200	98,076	2.6%	5.8	4.7%	5.0%	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	5,650	29,196	0.7%	3.3	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	13,300	65,168	1.6%	3.1	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	13,200	60,540	1.5%	3.7	4.8%	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	38,900	135,024	4.4%	3.0	4.6%	4.9%	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	9,600	36,542	1.1%	3.1	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	5,260	24,154	0.6%	2.4	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	33,000	127,045	3.8%	2.0	4.5%	4.8%	100.0%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 <sup>(注3)</sup>	埼玉県川越市	14,800	15,900	56,723	1.8%	3.0	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	13,800	65,570	1.7%	2.1	4.8%	5.1%	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	26,400	106,934	3.2%	5.4	4.5%	4.0%	98.6%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	15,500	58,117	1.8%	0.9	4.4%	4.3%	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	2.6%	1.1	4.6%	4.8%	100.0%	1.8%
<b>取得済資産 小計 / 平均 (51物件)</b>			<b>757,170</b>	<b>910,620</b>	<b>3,443,394</b>	<b>92.8%</b>	<b>8.3</b>	<b>5.2%</b>	<b>5.3%</b>	<b>98.4%</b>	-
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	33,000	132,565	4.0%	0.3	4.5%	-	86.5%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	9,500	38,801	1.2%	0.6	4.6%	-	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	15,200	34,485	1.9%	0.2	4.2%	-	100.0%	7.7%
<b>新規取得資産 小計 / 平均 (3物件)</b>			<b>57,700</b>	<b>57,700</b>	<b>205,852</b>	<b>7.1%</b>	<b>0.3</b>	<b>4.4%</b>	-	<b>91.3%</b>	-
M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	1,179	2,020	-	0.1%	-	-	-	-	-
<b>ポートフォリオ 合計 / 平均 (55物件)</b>			<b>816,049</b>	<b>970,340</b>	<b>3,649,246</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.8</b>	<b>5.1%</b>	-	<b>98.0%</b>	<b>1.2%</b>

# 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。また、第15期(2020年5月期)に火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1については、当該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同期末以降の取得価格合計から控除しています。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、2021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。また、第1期(2013年5月期)末時点の「平均NOI利回り」については2013年5月末日時点、第17期(2021年5月期)末時点の「平均NOI利回り」については2021年5月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIをそれぞれ用いて、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、新規取得資産の「平均NOI利回り」と同様の方法で算出しています。なお、第17期(2021年5月期)末時点、及び新規取得資産取得後の「平均NOI利回り」は、プロロジスパーク岩沼1を除いて算出しています。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) 資産規模は、新規取得資産取得後の数値、時価総額は2021年10月末日時点の数値を基準に記載しています。本投資法人は、新規取得資産を、2021年12月1日付の借入期間1年の借入れ(以下「本ブリッジローン」といいます。)による資金調達及び手元資金により取得し、2021年11月29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。)による手取金及び本募集と同時に(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」といいます。本借入れを実行する日を「本借入予定日」といいます。)並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。そのため、「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得、本募集、本借入れ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。)が完了した時点を含みます。なお、新規取得資産取得後の各数値は、本ブリッジローン返済後の数値です。以下同じです。
- (注4) 「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5) 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。なお、第15期(2020年5月期)に火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1については、同期末以降、その土地部分のみを対象としています。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の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17期(2021年5月期)の貸借対照表上の簿簿純資産額 - 2021年5月末日現在の剰余金 + 第17期(2021年5月期)末の保有資産の2021年5月末日時点の鑑定評価額の合計 - 第17期(2021年5月期)末の保有資産の2021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、2021年11月12日(金)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、S M B 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S M B 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の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。
- (注6) 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213億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、2021年11月12日(金)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 = 2021年5月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 - 2021年6月15日付の投資法人債償還額 + 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 = 2021年5月期の貸借対照表上の総資産額 - 2021年6月15日付の投資法人債償還額 + 本募集における発行価額の総見込額 + 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7) 「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。

# 注記

6ページ

- (注1) 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。
- (注2) 「平均築年数」は、登記簿上の新築の日から2021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。プロロジスパーク岩沼1は、第15期（2020年5月期）に火災により建物等が滅失したため、算定の基礎に含めていません。第1期（2013年5月期）末時点の「平均築年数」については2013年5月末日現在、第17期（2021年5月期）末時点の「平均築年数」については2021年5月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注3) 「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2021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2021年9月末日現在において締結されている倉庫（プロロジスパーク猪名川2については、2021年9月末日現在において未竣工の危険物倉庫を含みます。）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、2021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。第1期（2013年5月期）末時点の「稼働率」については2013年5月末日現在、第17期（2021年5月期）末時点の「稼働率」については2021年5月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注4) 「平均賃貸借残存期間」は、2021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満了日までの期間（ただし、新規取得資産については2021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2021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、賃貸借契約満了日までの期間）を、賃料で加重平均して算出してあり、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2021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。第1期（2013年5月期）末時点の「平均賃貸借残存期間」については2013年5月末日現在、第17期（2021年5月期）末時点の「平均賃貸借残存期間」については2021年5月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注5) 「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、「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（プロロジスパーク岩沼1は含みません。）。以下同じです。

7ページ

- (注1) 第16期（2020年11月期）末時点との資産規模対比を記載しています。
- (注2) 特に明記する場合を除き、取得物件数及び保有物件数には、第15期（2020年5月期）に火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1を含みます。以下同じです。

8ページ

- (注1) 「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18期（2021年11月期）、第19期（2022年5月期）及び第20期（2022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。なお、第15期（2020年5月期）に火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1については、2020年5月末日以降2022年3月末日まで、算定の基礎に含めていません。以下同じです。
- (注2) 新規取得資産取得後の「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。

9ページ

- (注) 「第10回公募増資前第17期（2021年5月期）予想」は、2020年7月22日付「2020年5月期決算短信（REIT）」で公表した当該時点における2021年5月期の運用状況の予想、「本募集前第19期（2022年5月期）予想」は、2021年7月15日付「2021年5月期決算短信（REIT）」で公表した当該時点における2022年5月期の運用状況の予想、「新規取得資産取得後第19期（2022年5月期）予想」は、2021年11月29日付「2022年5月期における運用状況の予想の修正及び2022年11月期における運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した当該時点における2022年5月期の運用状況の予想に基づく、1口当たり分配金（一時効果調整後）の試算額を記載しています。なお、第17期の「1口当たり分配金（実績）」は4,847円、2021年7月15日時点及び同11月29日時点での第19期の「1口当たり分配金（実績）」の予想値は、それぞれ、4,811円及び4,869円です。

13ページ

- (注1) 「プロロジスマートボックス」とは、気温、湿度、雨量、風速、地産等の環境データと、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。
- (注2) 公園及び防災広場は、本物件及びプロロジスパーク猪名川1の開発時に整備され、本資料の日付現在で猪名川町に寄付されています。

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開発中・計画中資産をいいます。パイプライン物件の合計延床面積は、2021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。また、パイプライン物件の価値については、2021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、2021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、2021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もありません。

# 注記

19ページ

- (注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）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末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末時点における帳簿価額の合計）
- (注3) 各期末時点又は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」\* =各決算期末時点の長期負債（1年内返済予定の長期負債を含みます。以下同じです。）÷固定金利による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のうち長期負債かつ固定金利による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
- \* 「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た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調達年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）
- (注5) 各期末時点又は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」=各期末時点の負債残存期間（各期末日から、各期末時点の有利子負債に係る借入契約等に表示された返済期日及び償還期日までの期間）又は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、各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。なお、プロロジスパーク岩沼1については、第15期（2020年5月期）以降、信託土地のみを対象としています。以下同じです。  
また、「含み益率（第17期末）」は以下の計算式により求められます。  
「含み益率（第17期末）」=第17期（2021年5月期）末時点における含み益÷第17期（2021年5月期）末時点における保有資産に係る当該期末時点における帳簿価額の合計

20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、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16期（2020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17期（2021年5月期）は2021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17期（2021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。

21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、シーピ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。以下22ページの（注1）において同じです。）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) 2021年及び2022年の新規供給面積の数値は、シーピーアールイー株式会社が行った調査により算出した2021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。

22ページ

- (注1) 「EC企業」の定義は、シーピーアールイー株式会社の使用する定義によります。また、「平均契約面積」はシーピーアールイー株式会社が2020年1月に行った調査により算出した、全業種平均及びEC企業それぞれについての、2019年の首都圏における大型マルチテナント型施設の平均契約面積（2019年12月末日現在において入居又は賃貸借契約が締結されている賃貸面積の合計を賃貸借契約数で除した数値）を記載しています。
- (注2) 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、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県及び栃木県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県及び滋賀県）に所在する対象賃貸物流施設（延床面積5,000坪以上の賃貸物流施設（マルチテナント型及びビルド・トゥ・スーツ型を含みます。）を対象としており、物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。）の内定率を示したものです。内定率は、表示年に竣工する予定の対象賃貸物流施設に対し、表示年の前年末日時点における当該物件に係る賃貸借契約（予約契約を含みます。）が締結された総賃貸面積が占める割合を表しています。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、仲介業者から情報提供を受ける等して情報を収集しています。竣工予定については、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が、各種メディア情報並びに各不動産開発会社のウェブサイト及びリーシング資料等により情報を収集していますが、実際の竣工時期とは異なる可能性があります。

# 注記

- 25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。第1期（2013年5月期）末時点、第17期（2021年5月期）末時点及び新規取得資産の「Aクラス物流施設比率」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。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2021年5月末日時点、新規取得資産については2021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。プロロジスパーク岩沼1は含みません。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2021年9月30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54物件（プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです。）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、54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の準共有持分（50%）を考慮して算出されています。
- (注4) 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（プロロジスパーク岩沼1を含みません。）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。
- 27-28ページ  
 (注) 2021年10月末日現在
- 29ページ  
 (注1) 新規取得資産取得後の「総テナント社数」は、対象賃貸借契約に基づくテナント数（バスループ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。また、第1期（2013年5月期）末時点の「総テナント社数」については2013年5月末日現在、第17期（2021年5月期）末時点の「総テナント社数」については2021年5月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出した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、2021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) 「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。
- 30ページ  
 (注1) 「テナントの取扱い商品内訳」は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産に関し、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で、当該商品・業態に応じて各テナントを分類した上で、当該分類ごとに、取得済資産については2021年5月末日現在賃貸借契約期間が開始している、新規取得資産については2021年9月末日現在において締結されている賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）を算出しています。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。
- (注2) 「テナントの業種内訳」は、本資産運用会社がテナントをその業種ごとに分類し、当該分類ごとに締結されている賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）を算出しています。
- (注3) 「3PL」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。以下同じです。
- 32ページ  
 (注1) 2021年10月末日現在の銘柄数及び時価総額であり、本投資法人上場時の銘柄数及び時価総額とは異なることにご留意ください。
- (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、2021年10月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売相場の仲値（1米ドル=113.67円）によります。以下同じです。
- 34ページ  
 (注) 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的の使用は、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。以下同じです。
- 35ページ  
 (注) 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、全発行済投資口数は2,670,350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。
- 36ページ  
 (注) 新規取得資産取得後のポートフォリオにおける太陽光発電設備の導入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。
- 38ページ  
 (注1) 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、全発行済投資口数は2,670,350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。
- (注2) 期中運用報酬Ⅱ等控除前
- 41ページ  
 (注1) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「時価NOI利回り」は、取得済資産については2021年5月末日時点、新規取得資産については2021年9月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定評価額に対する鑑定NOIの比率を、鑑定評価額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。また、第1期（2013年5月期）末時点の「時価NOI利回り」については2013年5月末日時点、第17期（2021年5月期）末時点の鑑定評価に基づく鑑定評価額及び鑑定NOIをそれぞれ用いて、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。なお、第17期（2021年5月期）末時点、及び新規取得資産取得後の「時価NOI利回り」は、プロロジスパーク岩沼1を除いて算出しています。
- (注2) 第1期（2013年5月期）末時点及び第17期（2021年5月期）末時点の「インプライドNOI利回り」は、各決算期末時点において、以下の計算式により算出しています。  
 本投資法人の各期末時点における保有資産に係る各期末時点における鑑定NOIの合計÷（本投資法人の時価総額+有利子負債+預り数金・保証金-（現預金+信託現預金））
- (注3) 投資口分割調整後の数値です。
- (注4) 新規取得資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、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。また、新規取得資産取得後の財務指標に関する各数値は、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数値又は見込額であり、新規取得資産取得後の実際の数値又は金額と一致するとは限りません。なお、特に明記する場合を除き、各数値の計算にはプロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです。



# 注記

- 42ページ  
 (注1) 各期の「1口当たり分配金(実額)」は、第1期(2013年5月期)が1,742円、第3期(2014年5月期)が3,793円、第5期(2015年5月期)が3,920円、第7期(2016年5月期)が4,006円、第9期(2017年5月期)が4,628円、第11期(2018年5月期)が4,373円、第13期(2019年5月期)が4,502円、第15期(2020年5月期)が4,645円、第17期(2021年5月期)が4,847円です。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17期(2021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)末から第17期(2021年5月期)末にわたる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。
- 43ページ  
 (注) 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。
- 44ページ  
 (注1) Oxford Economicsによれば、2016年時点の専門家の意見及び2019年時点におけるOxford Economicsの推計に基づく、物流施設の年間流通額は1,000平方フィート当たり約220万ドルと推計されています。そして、2020年6月30日時点でプロロジス・グループが所有・管理する倉庫は約10億平方フィートであることから、プロロジス・グループの物流施設を経由する物品の年間流通額は約2.2兆ドルと推計されています。
- (注2) プロロジス・グループの物流施設を経由する物品の年間流通額の推計額である約2.2兆ドルが世界のGDPに占める割合を記載しています。ただし、GDPは全ての最終財とサービスの付加価値の合計値を表す一方で、物流施設には中間財が保管される場合や1つの商品が消費者の元に届くまでに複数の倉庫に保管されることもあり、また、サービスは倉庫に保管されるものではないことから、プロロジス・グループの物流施設を経由する物品の年間流通額の推計額との直接の比較可能性はありません。また、世界のGDPの総額はOxford Economicsのレポートによります。
- 45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。
- 46ページ  
 (注1) 2021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。2021年及び2022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2021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/m<sup>2</sup>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2021年9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、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。
- 47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。
- 48-49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2021年5月末日時点、新規取得資産については2021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17期(2021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に係る賃貸可能面積は、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。
- 50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。