



プロロジスパーク千葉ニュータウン

補足説明資料① - 第10回公募増資及び新規取得資産の概要

日本プロロジスリート投資法人

2021年1月20日

ディスクレーム

本資料は、2021年1月20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」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10回公募増資の詳細については、2021年1月20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、必ず本投資法人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ホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ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。米国において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、本日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。なお、かかる将来に関す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、本投資法人及び本資産運用会社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

I	インベストメント・ハイライト	4
II	物流不動産マーケットの概況	20
III	日本プロロジスリート投資法人の特徴	25
IV	Appendix	37





プロロジスパーク千葉ニュータウン

インベストメント・ハイライト

Section I

インベストメント・ハイライト

1 プロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設を適正価格で取得

- 新規取得資産の取得予定価格^(注1)の合計 **622**億円、平均NOI利回り^(注2) **4.5%**
- 引き続き全面的なスポンサー・サポートを活用した取得を実現

2 投資主価値向上に資する外部成長の実現

- **1口当たり分配金**及び**1口当たりNAV**の継続的な成長を実現
- 中長期的な投資主価値の成長を引き続き目指す

3 安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

- **過去最高水準の稼働率**と**高い賃料上昇率**
- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的

4 強固な財務基盤の維持

- **保守的なレバレッジ**
- 将来の機動的な物件取得を可能とする**取得余力**を維持

5 グリーンエクイティ・オフアリングの実施

- **ESG**への強いコミットメント
- DNV GLよりセカンドパーティ・オピニオンを取得

インベストメント・ハイライト①

—プロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設を適正価格で取得

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)
622 億円	4.5 %	100.0 %	2.1 年	93.9 %	6.0 年

プロロジスパーク千葉ニュータウン
(千葉県印西市)



職住近接の立地と首都圏消費地への
抜群のアクセス

プロロジスパーク千葉2
(千葉県千葉市)



首都圏・東北全域への配送を
実現する物流ハブ

プロロジスパークつくば2
(茨城県つくば市)



大手アパレルEC企業が入居するBTS型施設

新規取得資産(1)-1

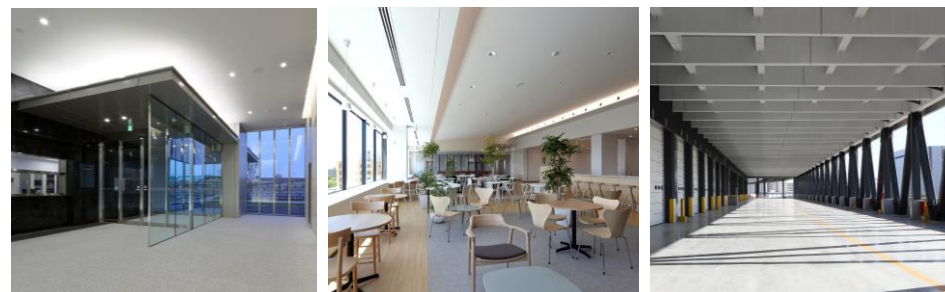
M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン



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

物件の概要

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



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社アルペン	23,306.60㎡	21.8%	非開示 (注2)
株式会社TSI・プロダクション・ネットワーク	21,156.62㎡	19.8%	5年

新規取得資産(1)-2

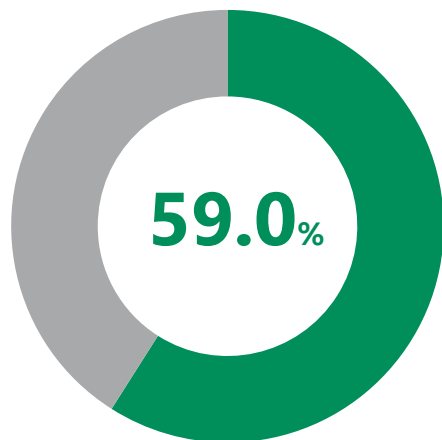
M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン

先進的EC物流拠点としての高付加価値サービスを提供

<先進的EC物流拠点>

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

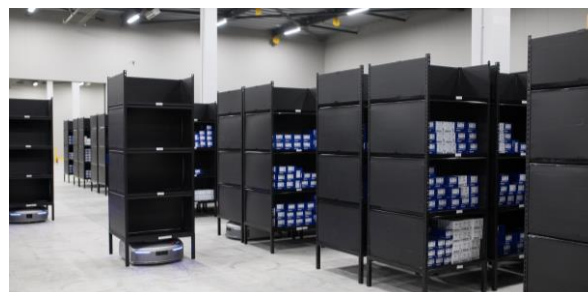
自動化かつEC割合 (注)



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

<高付加価値サービスを提供>

- EC物流サービス代行企業との提携



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

- 倉庫内自動化コンサルティングサービス



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

<労働力確保への優位性>

- 最寄り駅より徒歩約15分の好立地



- 人口集積地に近接
- 「千葉ニュータウン中央」駅より徒歩約15分

- 働きやすさに配慮した施設



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

新規取得資産(2)

M-35 プロロジスパーク千葉2



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

物件の概要

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



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

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

新規取得資産(3)

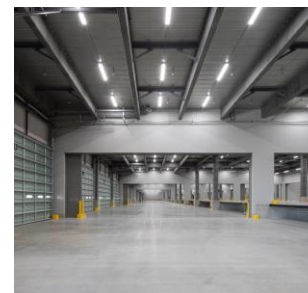
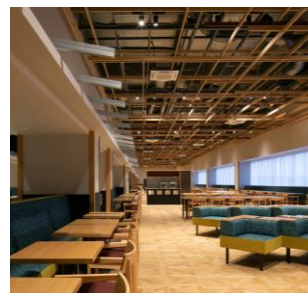
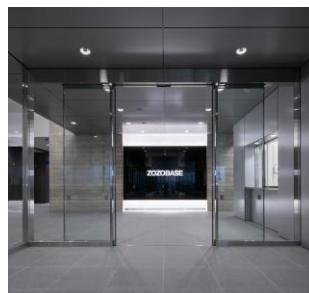
B-19 プロロジスパークつくば2



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

物件の概要

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



主要なテナントとの賃貸借契約の概要

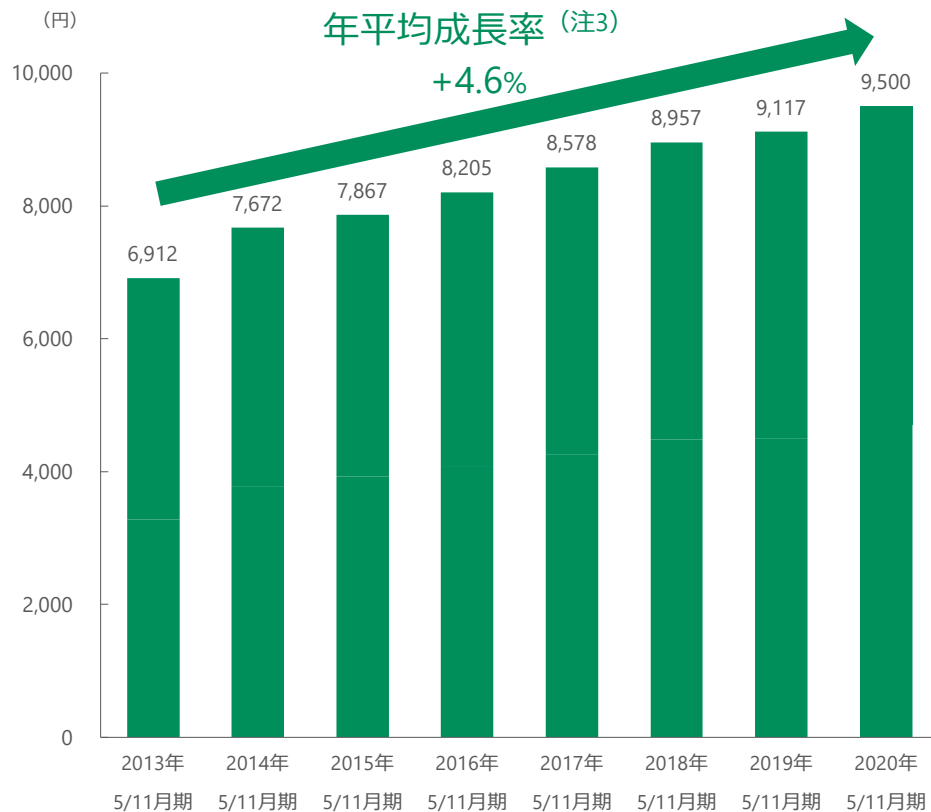
賃借人名	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ZOZO	98,824.83㎡	100.0%	10年

インベストメント・ハイライト②-1

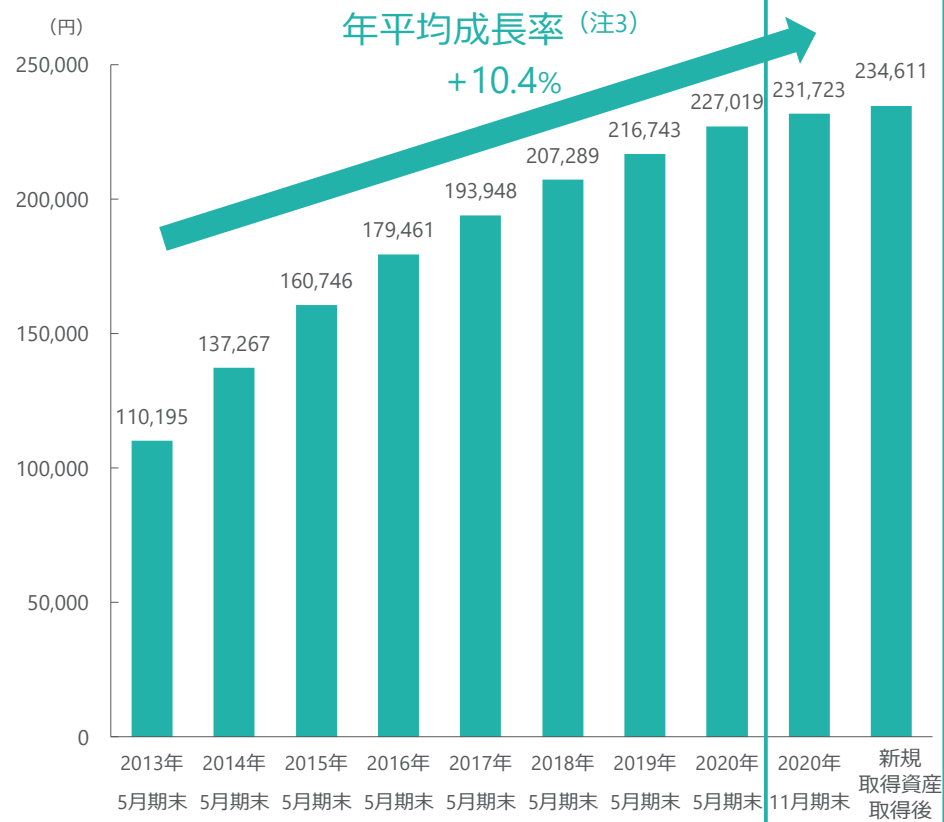
—投資主価値向上に資する外部成長の実現

上場来、1口当たり分配金（一時効果調整後）^(注1) は37.4%、1口当たりNAV^(注2) は110.3%上昇

1口当たり分配金（一時効果調整後）



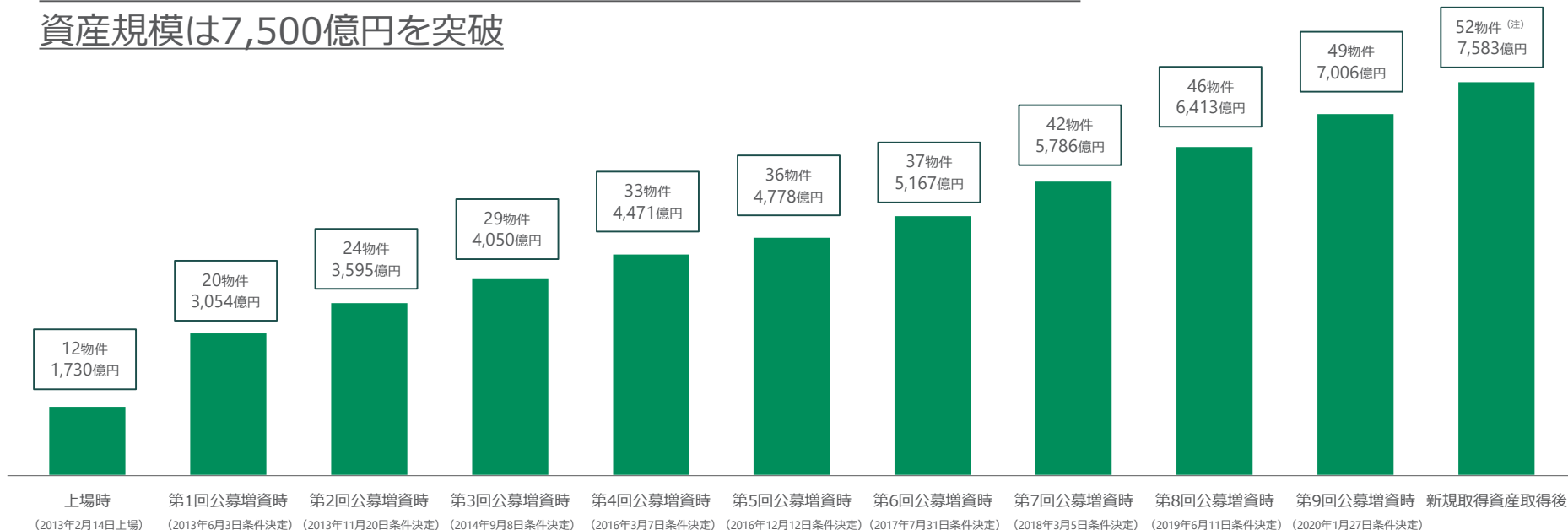
1口当たりNAV



インベストメント・ハイライト②-2

—投資主価値向上に資する外部成長の実現

上場時を含め、8年間で11回のエクイティ・ファイナンスを実施
資産規模は7,500億円を突破



プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポートを通じたAクラス物流施設の取得



インベストメント・ハイライト②-3

—投資主価値向上に資する外部成長の実現

プロロジス・グループの高い開発力に裏付けられた豊富なパイプライン物件 (注1)

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 109,981m²</p>  <p>プロロジスパーク千葉ニュータウン (千葉県印西市)</p>	<p>マルチ * 45,321m²</p>  <p>プロロジスパーク神戸5 (兵庫県神戸市) 2021年3月竣工予定</p> <p>BTS * 38,511m²</p>  <p>プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市) 2021年8月竣工予定</p>	<p>* 159,700m²</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>* 156,000m²</p>  <p>プロロジスパークつくば3 (茨城県つくば市)</p>	<p>* 164,000m²</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 60,327m²</p>  <p>プロロジスパーク千葉2 (千葉県千葉市)</p>	<p>マルチ * 217,544m²</p>  <p>プロロジスパーク猪名川1 (兵庫県川辺郡) 2021年11月竣工予定</p> <p>マルチ * 158,633m²</p>  <p>プロロジスパーク猪名川2 (兵庫県川辺郡) 2021年7月竣工予定</p>	<p>* 113,000m²</p>  <p>プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市)</p>	<p>* 38,700m²</p>  <p>プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市)</p>	<p>* 29,000m²</p>  <p>プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市)</p>
<p>BTS 98,920m²</p>  <p>プロロジスパークつくば2 (茨城県つくば市)</p>	<p>マルチ * 151,604m²</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>都市型物流施設</p> <p>5,171m²</p>  <p>プロロジスアーバン 東京足立1 (東京都足立区)</p> <p>* 6,430m²</p>  <p>プロロジスアーバン 東京足立2 (東京都足立区)</p>		<p>大規模面開発プロジェクト</p>  <p>プロロジス古河プロジェクトフェーズ2 (茨城県古河市)</p>
<p>3物件・269,229m²</p>	<p>5物件・611,615m²</p>	<p>8物件・672,001m²</p>		

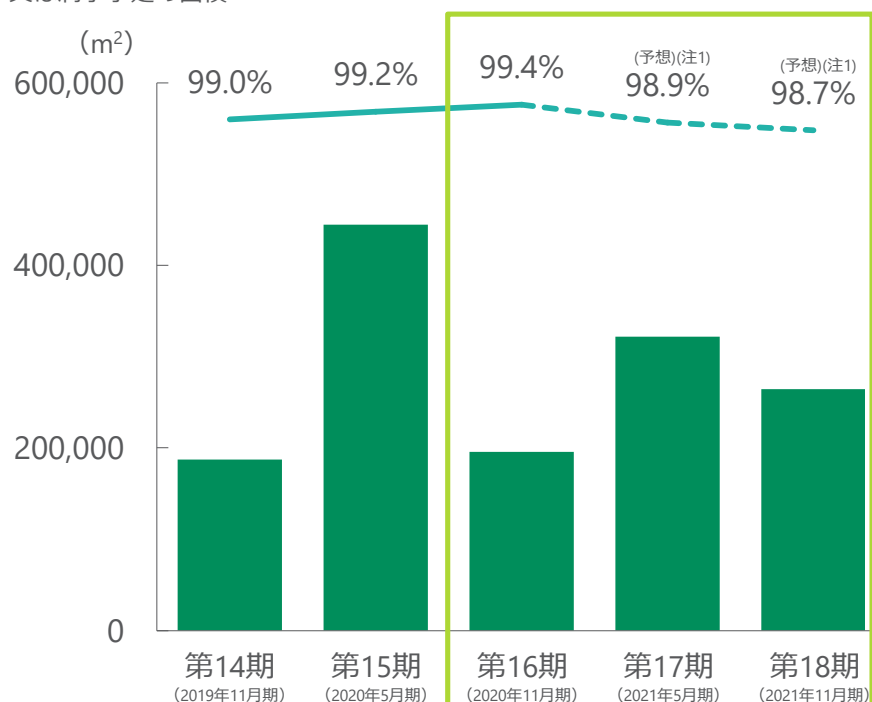
インベストメント・ハイライト③-1

—安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

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

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積

期中平均稼働率 (注1)



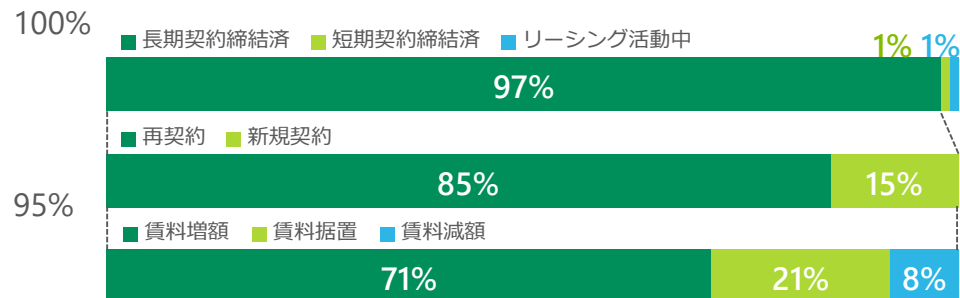
平均改定賃料
変動率 (注2) (%)

■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積 (左軸)

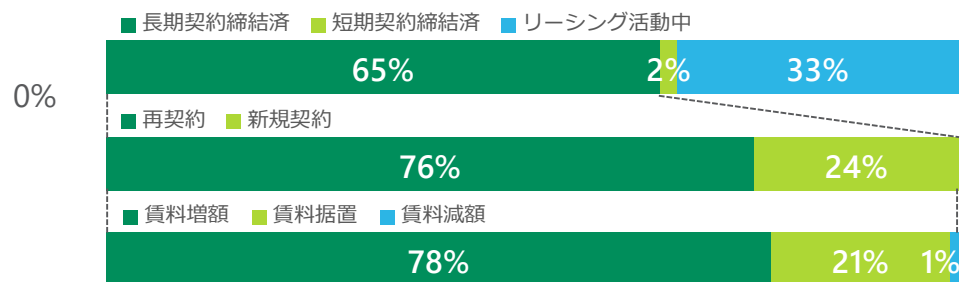
— 期中平均稼働率 (右軸)

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳 (注3)

第16期 (2020年11月期)



第17期 (2021年5月期)



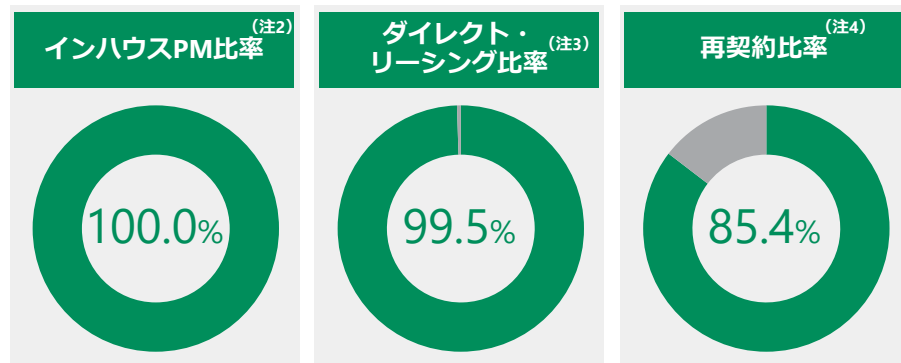
インベストメント・ハイライト③-2

—安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

「月刊 L@GI-BIZ」

2019年版顧客満足度調査
物流不動産デベロッパー
総合評価ランキング (注1)

No.1



カスタマーからの信頼を支える
経験豊富なプロロジスの人材の力

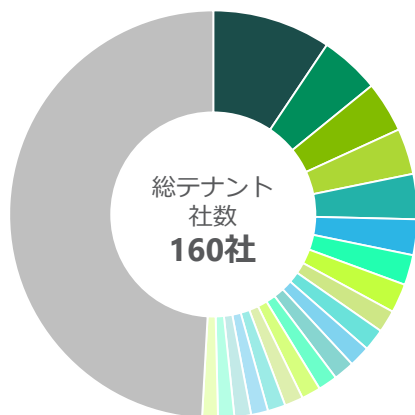


インベストメント・ハイライト③-3

—安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

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

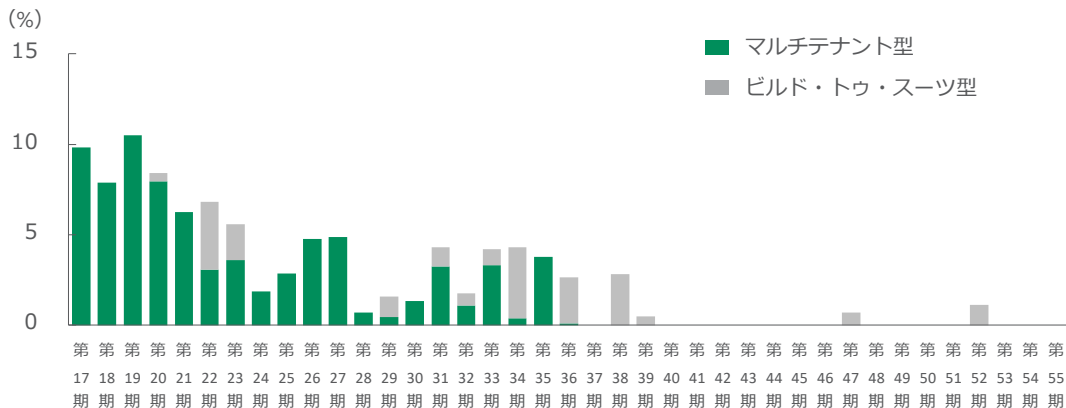
テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	9.4%	ニプロ株式会社	2.3%	センコー株式会社	1.5%
日通・NPロジスティクス株式会社	4.7%	株式会社ビバホーム	1.8%	日立物流コラボネクスト株式会社	1.4%
株式会社ニトリ（注1）	4.0%	株式会社アルペン	1.7%	三菱食品株式会社	1.3%
楽天株式会社	3.6%	アサヒロジ株式会社	1.7%	山九株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.6%	株式会社ハマキョウレックス	1.7%	株式会社ジャバネットホールディングス	1.3%
株式会社スズケン	2.8%	アズワン株式会社	1.5%	住商グローバル・ロジスティクス株式会社	1.2%
株式会社日立物流西日本	2.4%	ディーアイエスサービス&サポート株式会社	1.5%	その他	49.1%

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（注3）

160社

上位20テナント比率（注4）

50.9%

定期借家契約比率（注5）

100.0%

平均賃貸借残存期間

4.2年

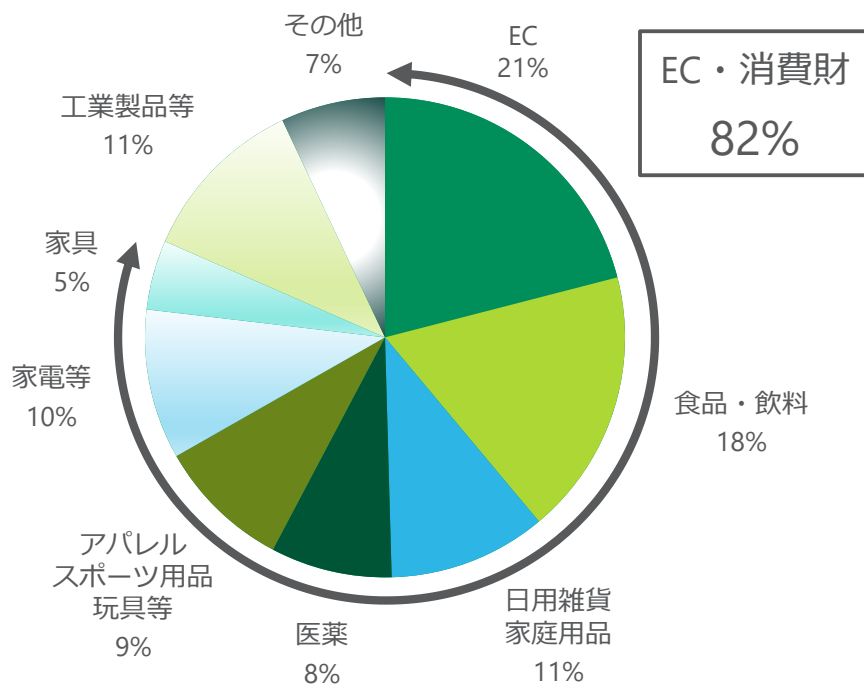
インベストメント・ハイライト③-4

—安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

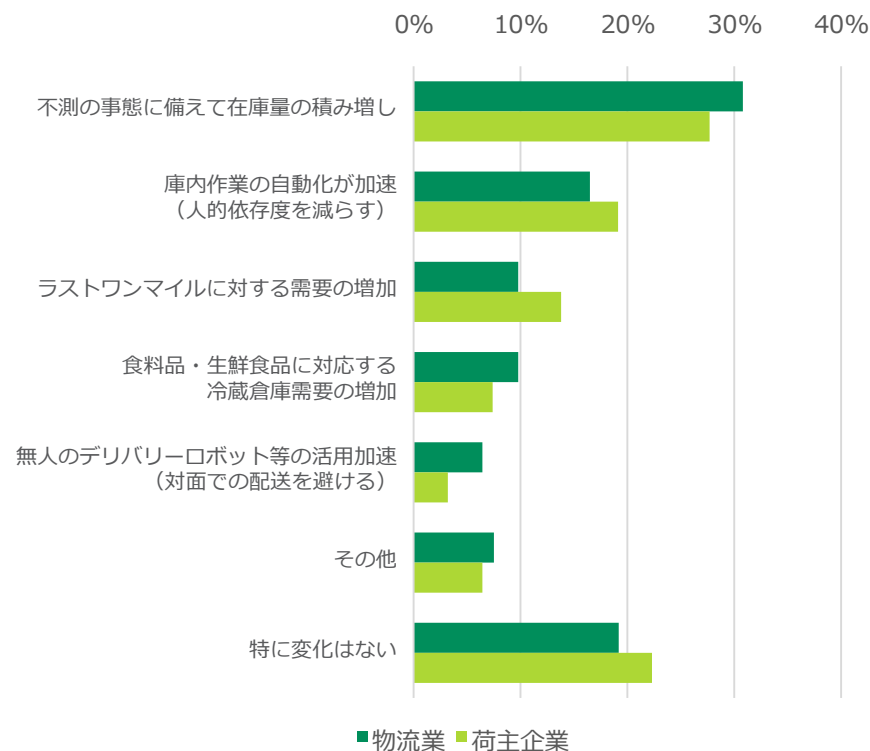
EC・消費財を中心に需要は堅調

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）（注1）



新型コロナウイルス感染症拡大により、中長期的に変化・影響があると思われる項目に関するアンケート（注2）



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

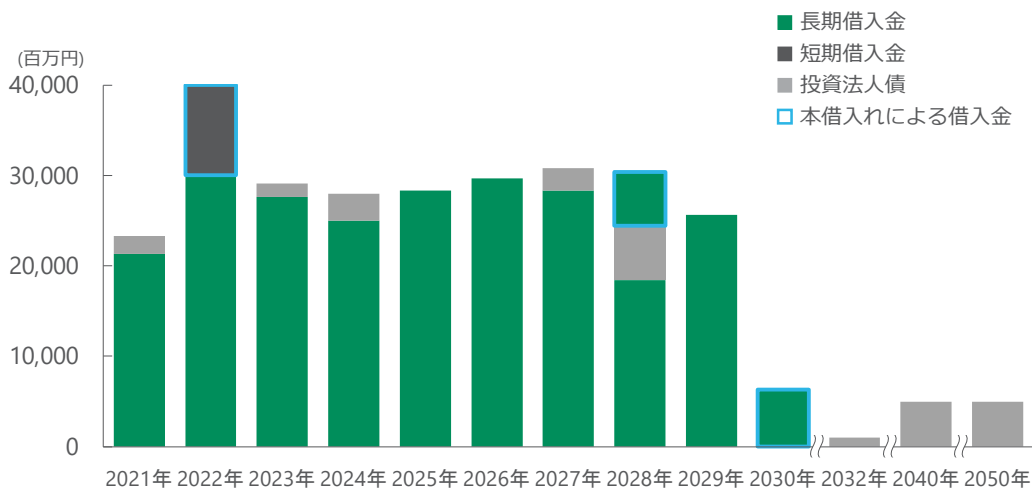
インベストメント・ハイライト④

—強固な財務基盤の維持

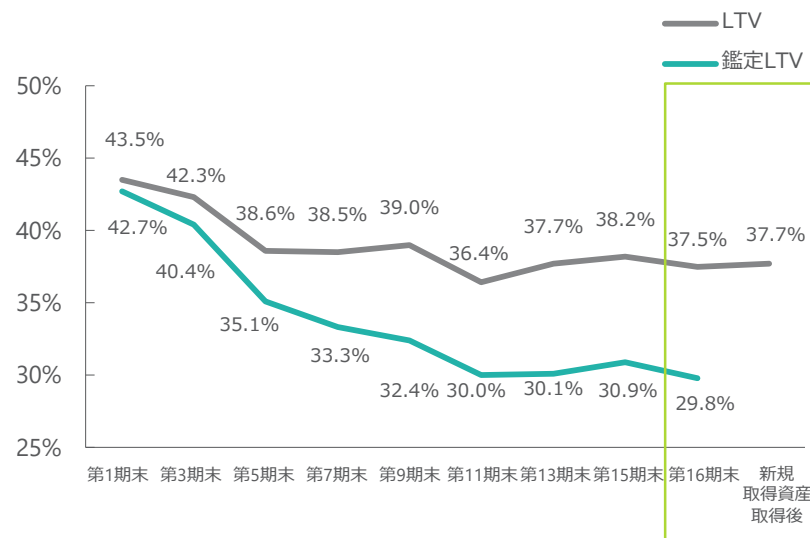
財務ハイライト（新規取得資産取得後）

格付 (注1) (JCR) (本資料の日付現在) AA (安定的)	LTV (注2) 37.5% (第16期末) 37.7% (新規取得資産取得後)	鑑定LTV (注3) (第16期末) 29.8%	取得余力 (注4) 1,800 億円程度
長期固定負債比率 (注5) 96.5%	平均負債残存年数 (注6) 5.1 年	平均負債コスト (注7) (第16期末) 0.6%	含み益 (率) (注8) (第16期末) 1,809 億円 (27.6%)

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



インベストメント・ハイライト⑤

ーグリーンエクイティ・オフアリング^(注1)の実施

ESG投資に強い関心を持つ投資家の需要を喚起し、投資家層の更なる拡大を目指す

本投資法人のポートフォリオ

プロロジス・グループが開発した
高い環境性能を有するグリーンビルディング
を中心とするポートフォリオ



適格グリーン
プロジェクト比率^(注2)



✓ 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

Asset

Debt

グリーンボンド発行における取組み

- ✓ 「プロロジス・グリーンボンド・フレームワーク」に対するセカンドパーティ・オピニオンを取得
- ✓ グリーンボンド発行残高160億円とJ-REITの中でトップクラス
- ✓ 2020年4月に超長期のグリーンボンドを発行し、債券投資家層を更に拡大

第三者評価機関：サステナリティクス



本募集における新たな取組み

- ✓ 「グリーンエクイティ・フレームワーク^(注3)」に対するセカンドパーティ・オピニオン^(注4)を取得
- ✓ 本募集は、J-REIT初のグリーンエクイティ・オフアリング^(注5)
- ✓ 更なる投資家層の拡大を目指す

第三者評価機関：DNV GL





プロロジスパーク千葉2

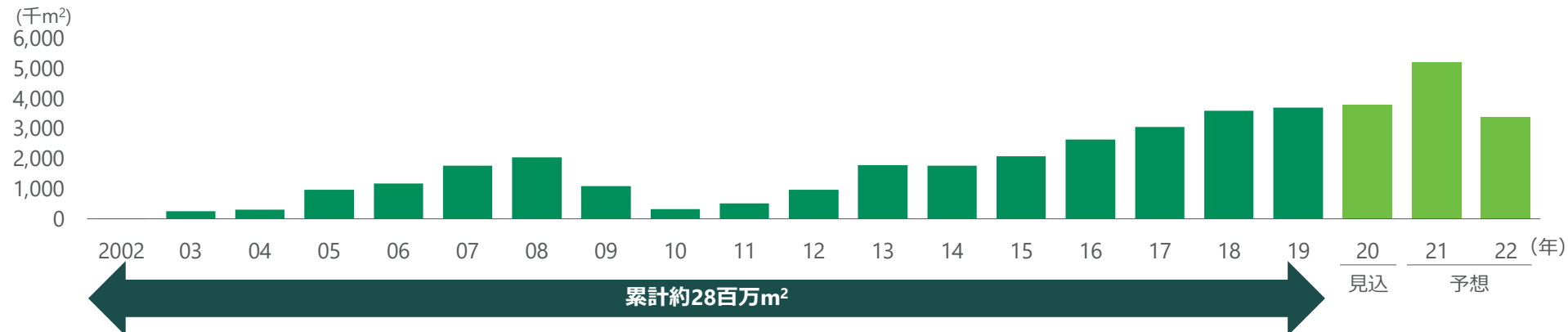
物流不動産マーケットの概況

Section II

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

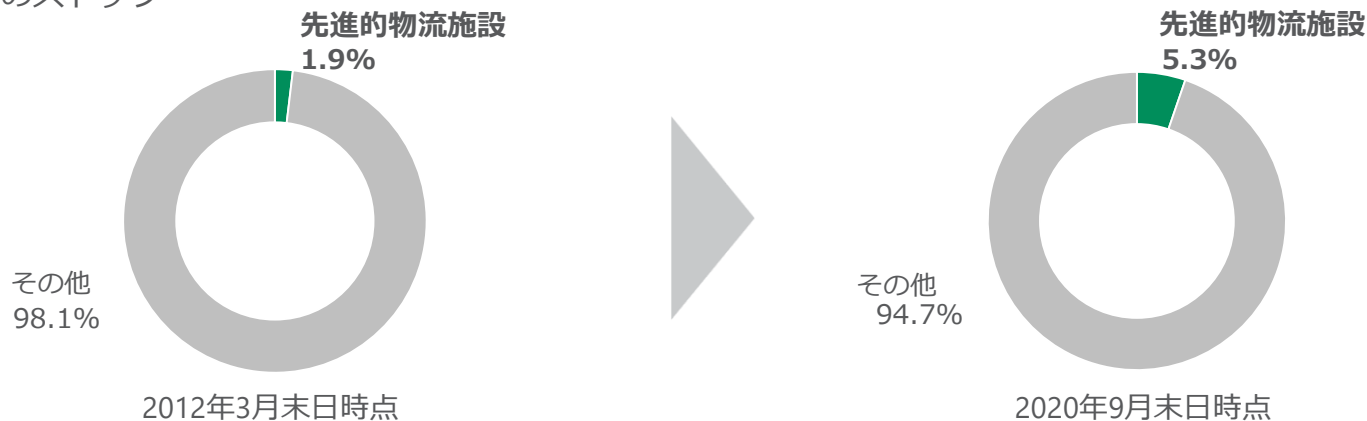
—先進的物流施設の供給は拡大傾向だが、依然その希少性は高い

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)

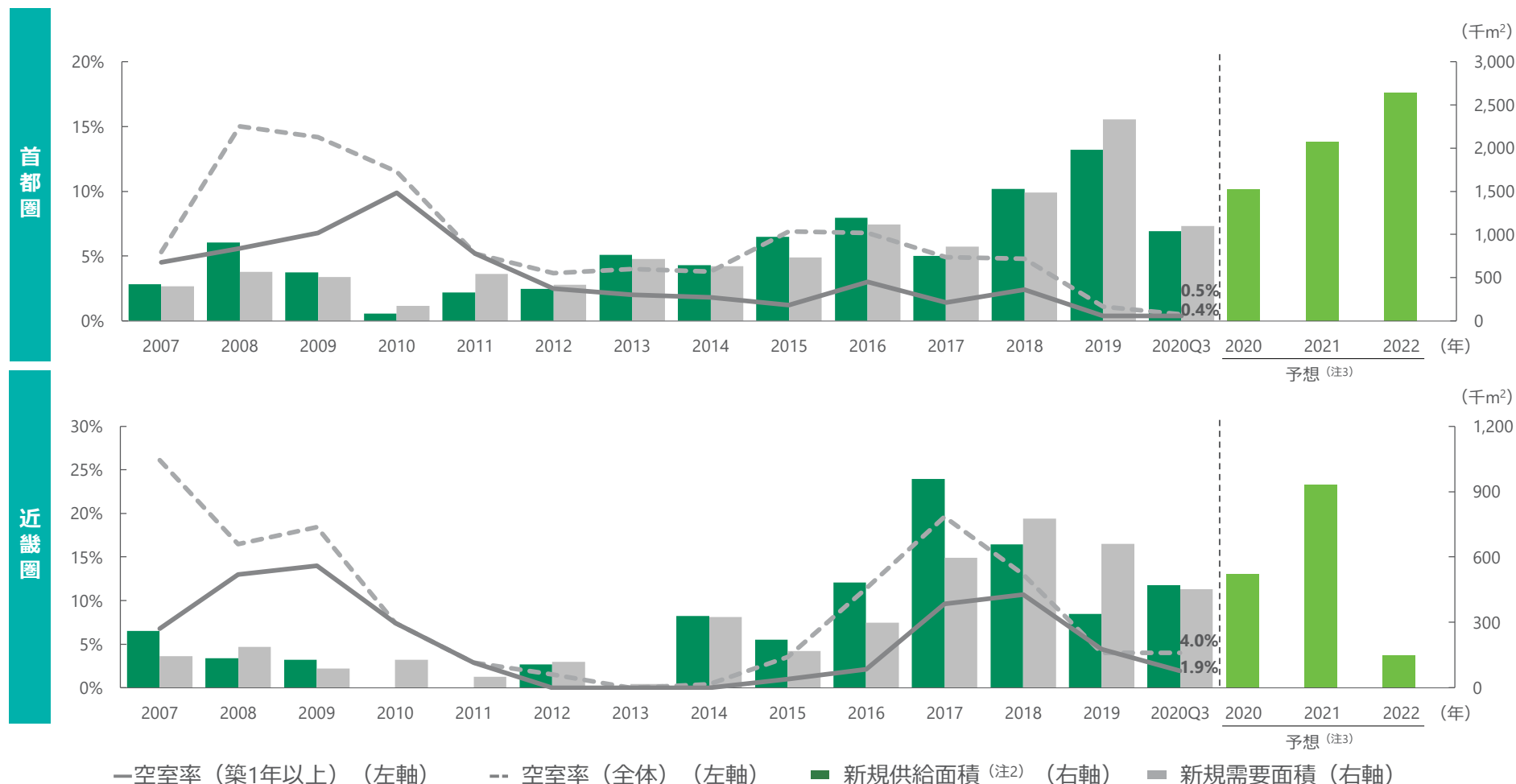


(出所) シービーアールイー株式会社

良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場

—首都圏、近畿圏ともに大型マルチテナント型物流施設の需給バランスは更にタイトに

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)

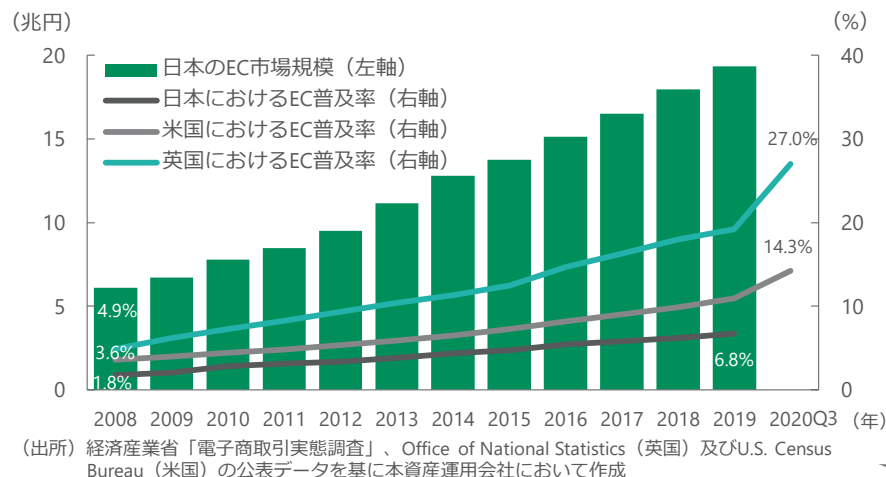


(出所) シービーアールイー株式会社

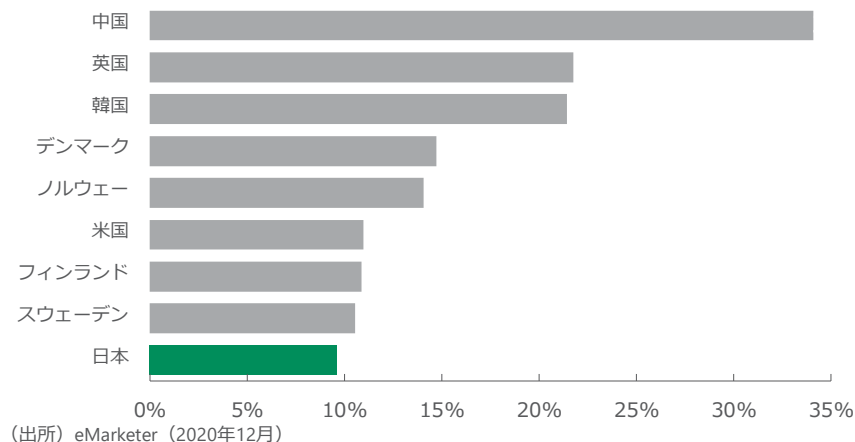
消費構造の変化が生み出す新規需要

—EC市場の成長が先進的物流施設への需要のメインドライバーに

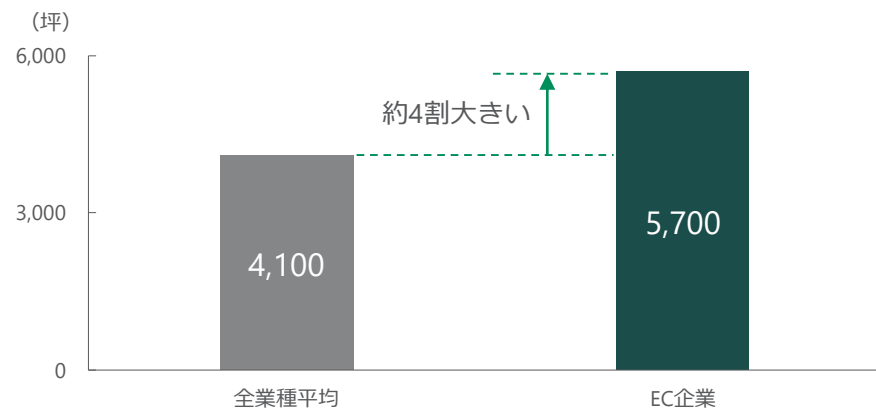
電子商取引（EC）の市場規模



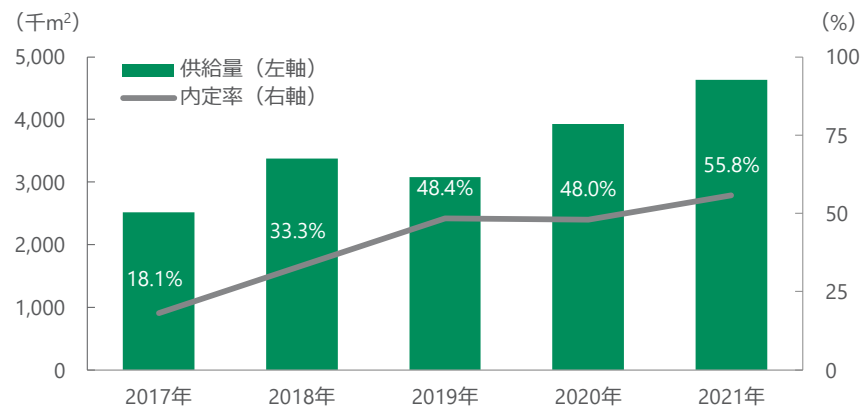
EC普及率の国際比較 (2019年)



EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい (注1)



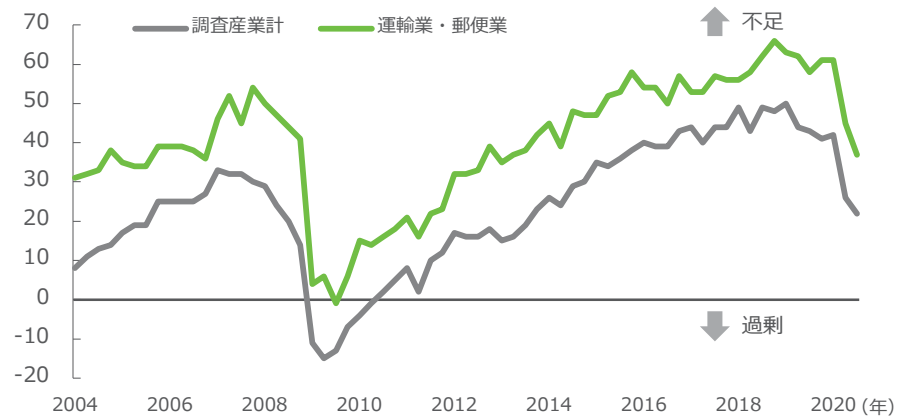
新規開発物件（首都圏及び近畿圏）の前年末時点のテナント内定率 (注2)



労働力不足と省人化ニーズに応える先進的物流施設

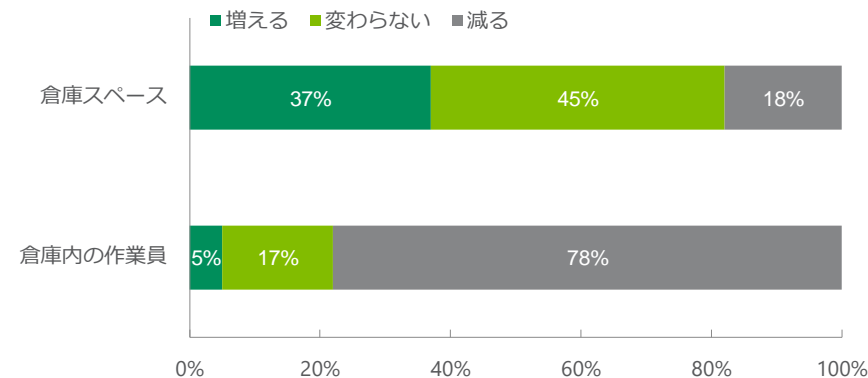
—先進的物流施設が労働力不足改善と省人化に寄与

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2020」を基に本資産運用会社において作成

施設従業員に優しいアメニティ（注2）



コンビニエンスストアの誘致



レストランの設置

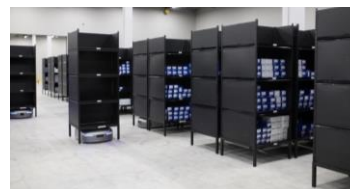


シャトルバスの運営



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



芝刈りロボットの導入



プロロジスパークつくば2

日本プロロジスリート投資法人の特徴

Section Ⅲ

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

—Aクラス物流施設のみから成る^(注1) 質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2)	取得(予定)価格の合計	平均築年数
100.0%	7,583億円	7.5年
稼働率	平均NOI利回り ^(注3)	ポートフォリオPML値 ^(注4)
99.2%	5.2%	1.2%

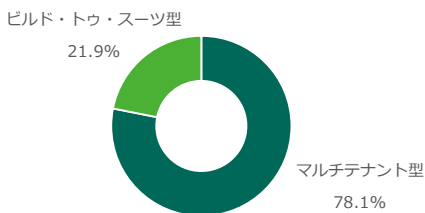


新規取得資産

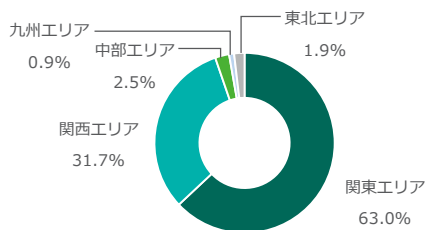
M-34 プロロジスパーク千葉ニュータウン

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5)

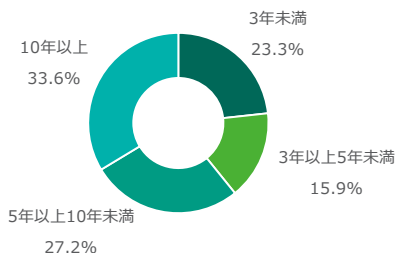
物件タイプ別



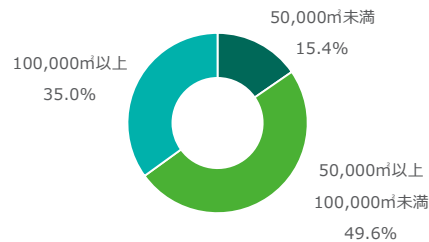
投資対象エリア別



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

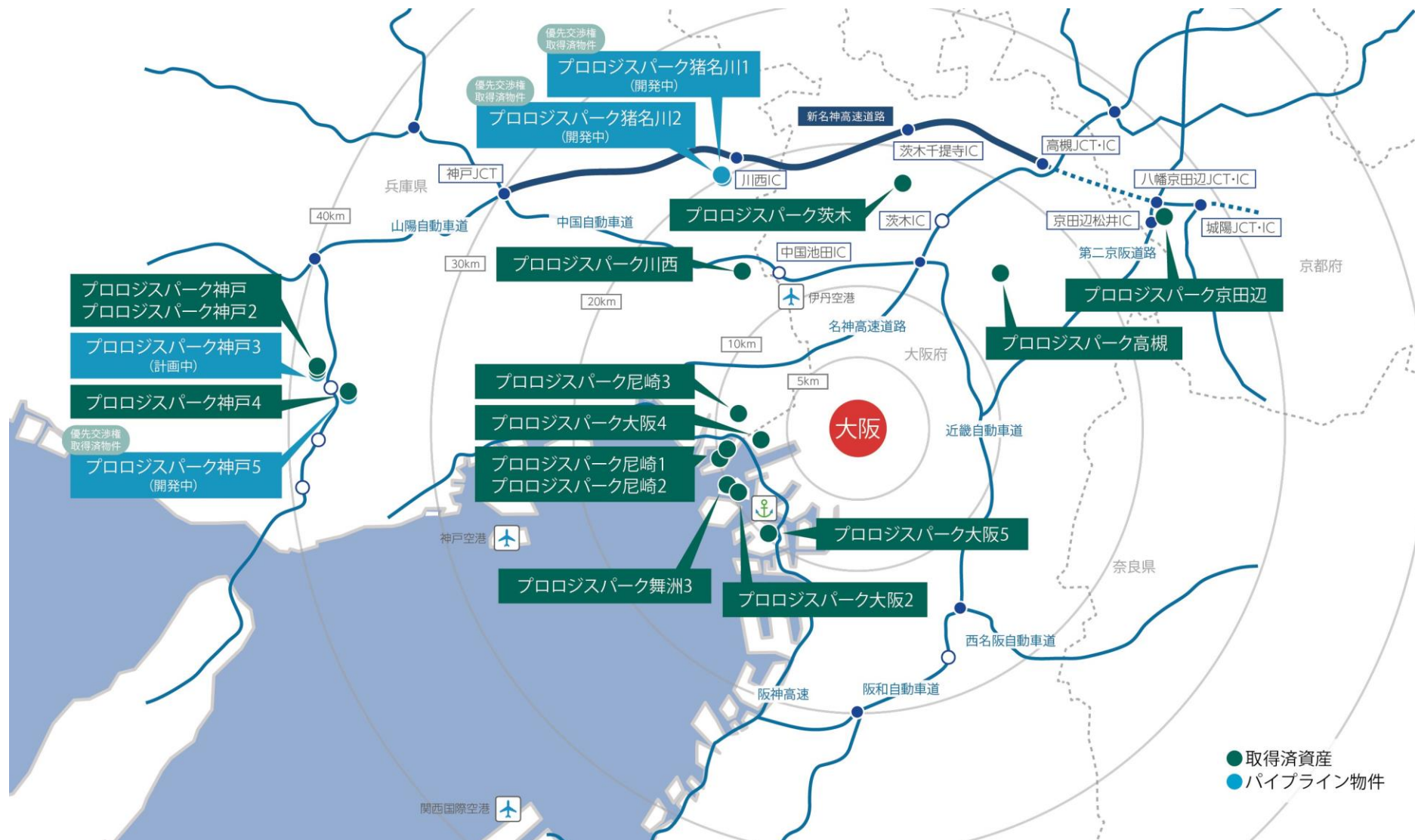
②プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート —プロロジス・グループの高い開発力に裏付けられた豊富なパイプライン物件

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 109,981m²</p>  <p>プロロジスパーク 千葉ニュータウン (千葉県印西市)</p>	<p>マルチ * 45,321m²</p>  <p>プロロジスパーク神戸5 (兵庫県神戸市) 2021年3月竣工予定</p> <p>BTS * 38,511m²</p>  <p>プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市) 2021年8月竣工予定</p>	<p>* 159,700m²</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>* 156,000m²</p>  <p>プロロジスパークつくば3 (茨城県つくば市)</p>	<p>* 164,000m²</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 60,327m²</p>  <p>プロロジスパーク千葉2 (千葉県千葉市)</p>	<p>マルチ * 217,544m²</p>  <p>プロロジスパーク猪名川1 (兵庫県川辺郡) 2021年11月竣工予定</p> <p>マルチ * 158,633m²</p>  <p>プロロジスパーク猪名川2 (兵庫県川辺郡) 2021年7月竣工予定</p>	<p>* 113,000m²</p>  <p>プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市)</p>	<p>* 38,700m²</p>  <p>プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市)</p>	<p>* 29,000m²</p>  <p>プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市)</p>
<p>BTS 98,920m²</p>  <p>プロロジスパークつくば2 (茨城県つくば市)</p>	<p>マルチ * 151,604m²</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>都市型物流施設</p> <p>5,171m²</p>  <p>プロロジスアーバン 東京足立1 (東京都足立区)</p> <p>* 6,430m²</p>  <p>プロロジスアーバン 東京足立2 (東京都足立区)</p>		<p>大規模面開発プロジェクト</p>  <p>プロロジス 古河プロジェクトフェーズ2 (茨城県古河市)</p>
<p>3物件・269,229m²</p>	<p>5物件・611,615m²</p>	<p>8物件・672,001m²</p>		

首都圏における保有物件とパイプライン物件



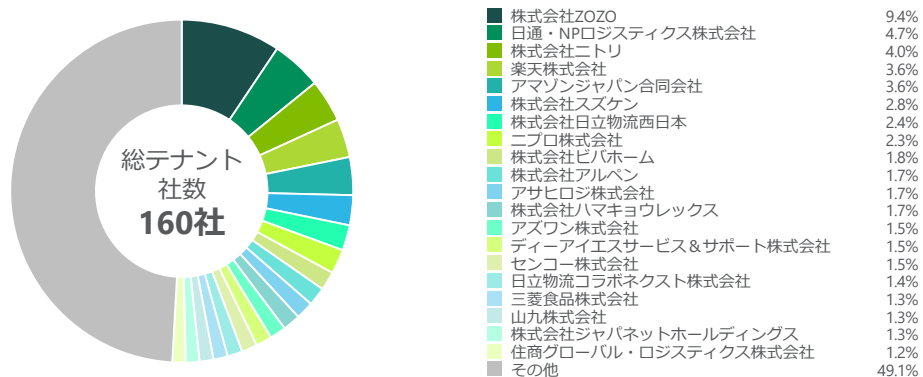
近畿圏における保有物件とパイプライン物件



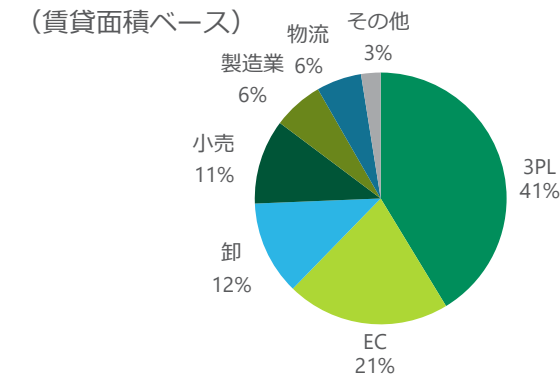
③Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

—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）

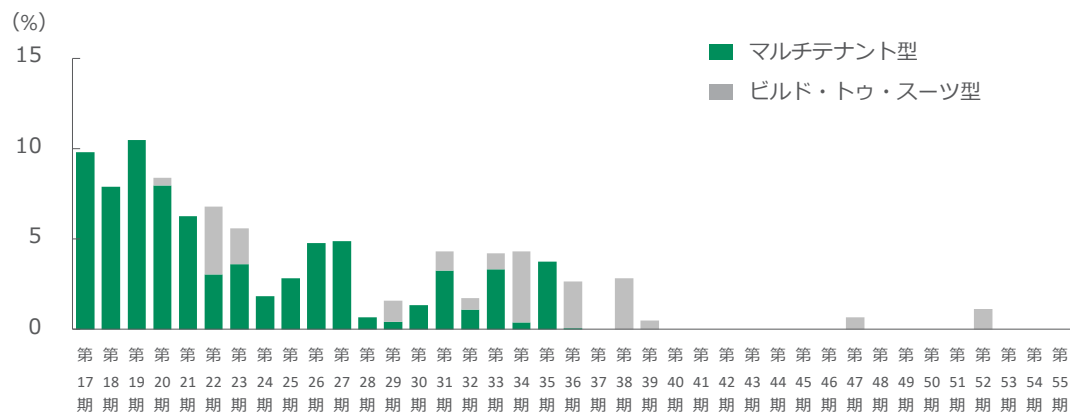


テナントの業種内訳（新規取得資産取得後）（注）



賃貸借契約の満了時期の分散状況（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>160社</p>	<p>上位20テナント比率</p> <p>50.9%</p>
<p>定期借家契約比率</p> <p>100.0%</p>	<p>平均賃貸借残存期間</p> <p>4.2年</p>

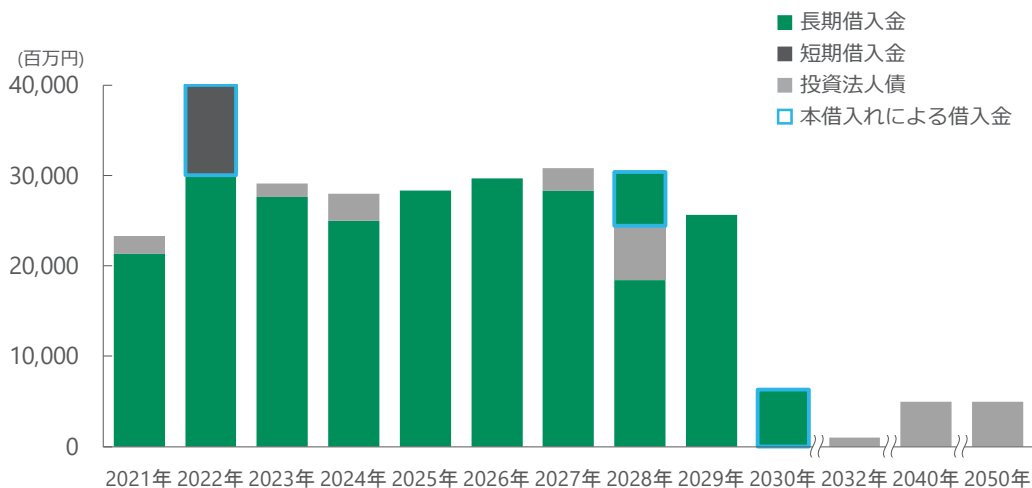
④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(1)

— 強固な財務基盤の維持

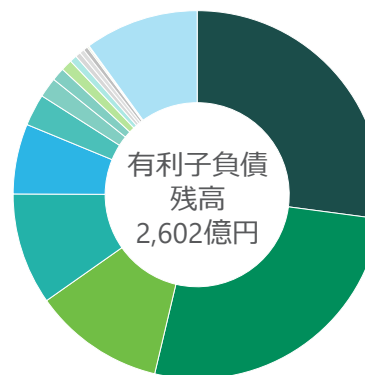
財務ハイライト（新規取得資産取得後）



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16期末)



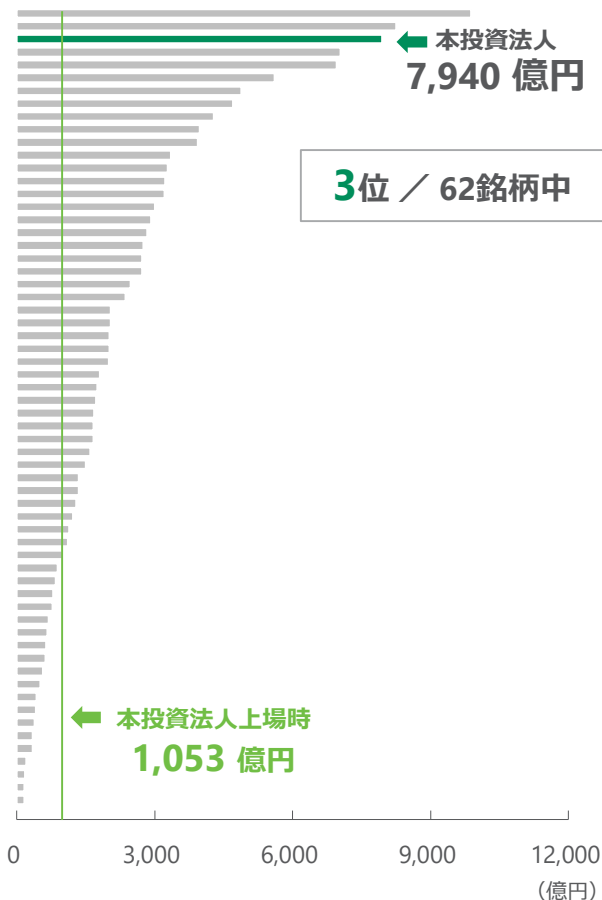
取引金融機関数 15社

■ 三井住友銀行	27.1%
■ 三菱UFJ銀行	26.6%
■ 三井住友信託銀行	11.5%
■ みずほ銀行	9.8%
■ 日本政策投資銀行	6.2%
■ りそな銀行	2.8%
■ 農林中央金庫	1.8%
■ 福岡銀行	1.2%
■ みずほ信託銀行	1.0%
■ 西日本シティ銀行	0.6%
■ あおぞら銀行	0.5%
■ 伊予銀行	0.4%
■ 七十七銀行	0.4%
■ 山梨中央銀行	0.1%
■ 日本生命保険	0.1%
■ 投資法人債	10.0%

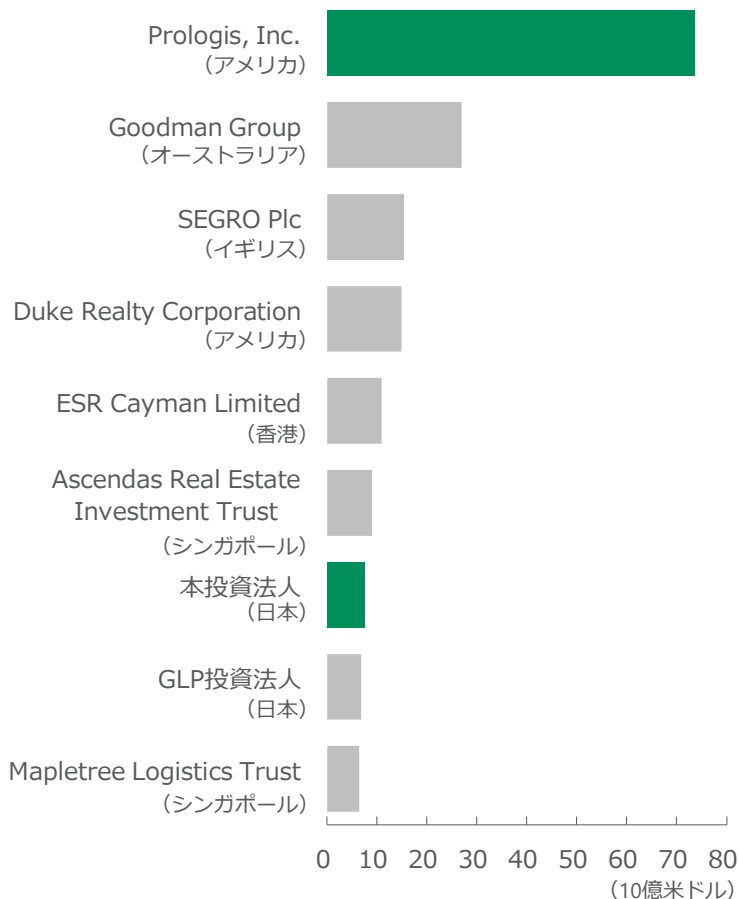
④ 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略(2)

— 時価総額とインデックス

J-REITの時価総額比較 (注1)
(2020年12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)
(2020年12月末日現在)



主要インデックスへの組入れ
(2020年12月末日現在)

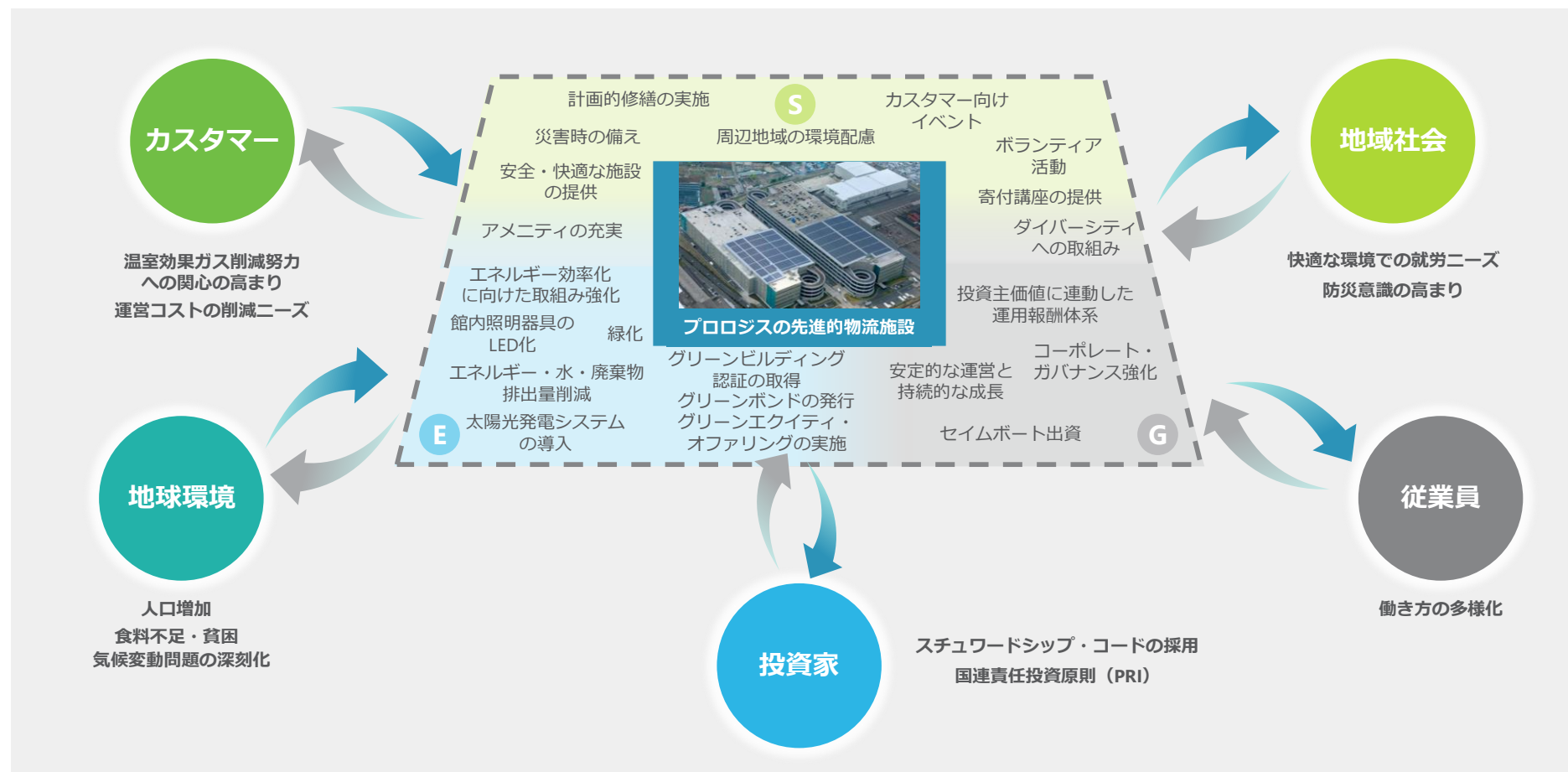
- 東証REIT指数
- 東証REIT Core指数
- 東証REIT物流フォーカス指数
- 日経ESG-REIT指数
- MSCI Global Standard Indices
- MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- FTSE Global Equity Index Series
- Dow Jones Sustainability World Index **NEW** J-REIT唯一
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index J-REIT唯一
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index

合計14インデックス

(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)

—様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開



⑤投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)

—第三者機関からの評価

GRESBリアルエステイト評価 (2020年)



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

Dow Jones Sustainability World Index

Member of

Dow Jones Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

- 2020年の構成銘柄見直し時点において、J-REITで初めてDow Jones Sustainability World Indexへ組入れ
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexについても2015年よりJ-REITで唯一の組入れ銘柄

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 (注)

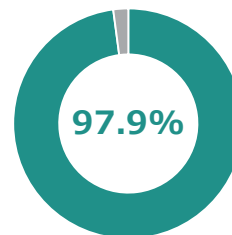
2020 CONSTITUENT MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

CDP CLIMATE 2020



- 最高評価Aリスト企業にJ-REITで初めて選出

適格グリーンプロジェクト比率

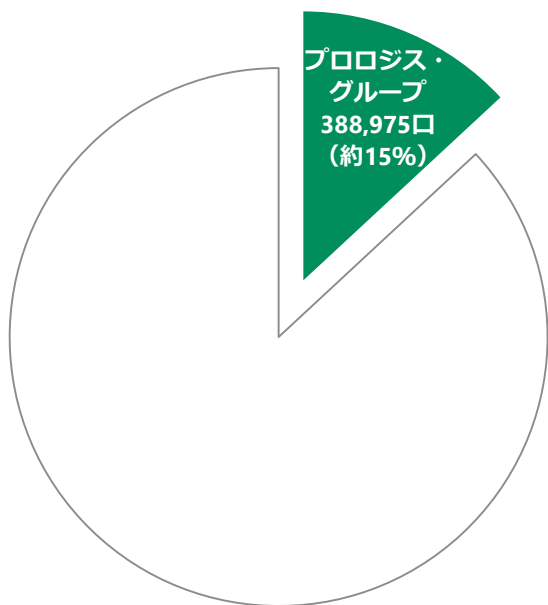


- J-REITトップクラスのグリーンビルディング認証取得比率

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)

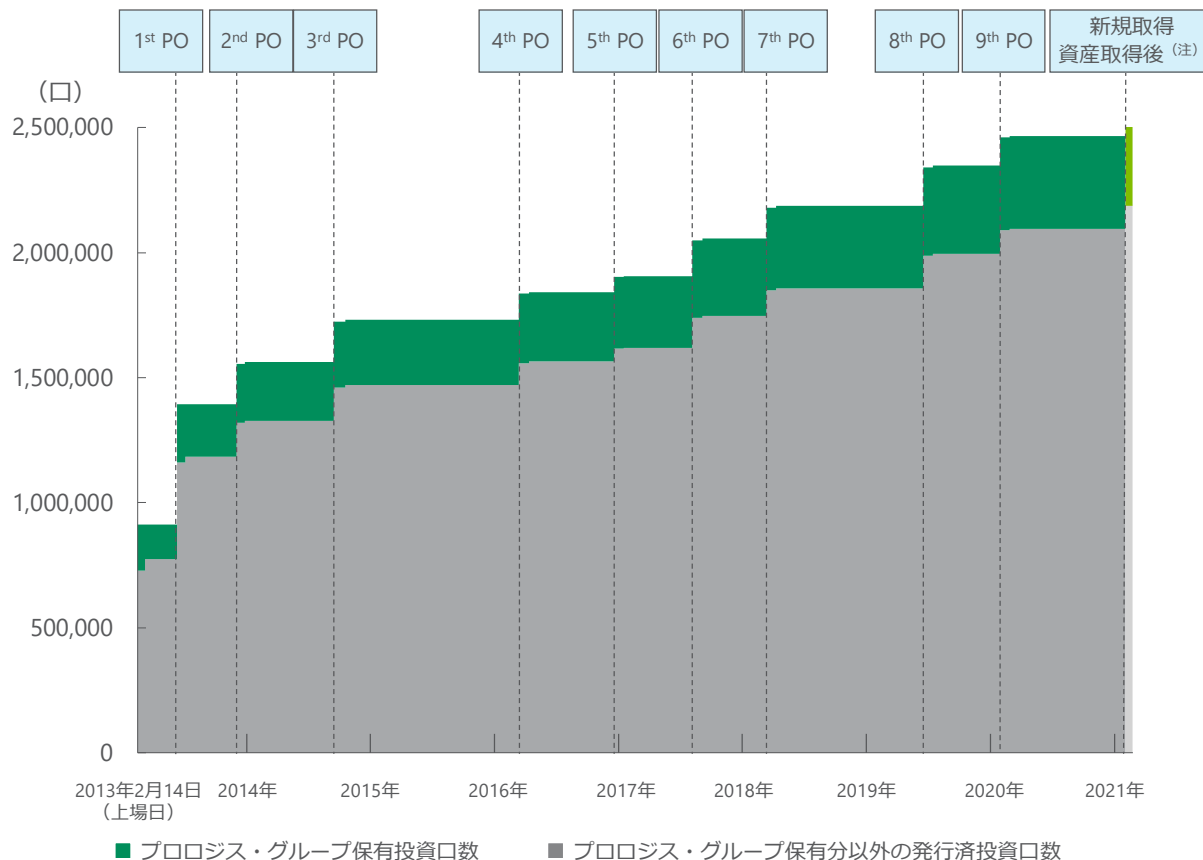
—上場来、プロロジス・グループによるセიმボート出資を維持

本投資法人の発行済投資口数の
約15%を継続的に保有 (注)



全発行済投資口数
2,581,850口

投資主とプロロジス・グループの
利益を共通化





Appendix

Section **IV**

ポートフォリオの推移

Appendix

	第1期 (2013年5月期) 末時点	第16期 (2020年11月期) 末時点	新規取得資産	新規取得資産 取得後 (注9)
ポートフォリオの成長	12物件 1,730億円	49物件 6,961億円	3物件 622億円	52物件 7,583億円
Aクラス物流施設比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
稼働率 (注1)	97.8 %	99.7 %	93.9 %	99.2 %
平均築年数 (注2)	4.1 年	8.0 年	2.1 年	7.5 年
平均賃貸借残存期間 (注2)	4.9 年	4.1 年	6.0 年	4.2 年
取得NOI利回り (注3)	5.7 %	5.2 %	4.5 %	5.2 %
時価NOI利回り (注4)	5.5 %	4.4 %	4.5 %	4.4 %
総テナント社数	46 社	155 社	10 社	160 社
財務安定性の確保			財務安定性の確保	
含み益	36 億円	1,809 億円		37.7 %
LTV	43.5 %	37.5 %		96.5 %
長期固定負債比率 (注5)	93.8 %	100.0 %		5.1 年
平均負債残存年数 (注6)	4.8 年	5.3 年		1,800 億円程度
取得余力	240 億円程度	1,700 億円程度		AA(安定的)(本資料の日付現在)
格付	AA- (安定的)	AA (安定的)		
投資主価値の向上			投資主価値の更なる向上	今後も着実な向上を目指します
1口当たり分配金	1,742 円 (注8)	4,860 円		234,611 円
1口当たりNAV	110,195 円 (注8)	231,723 円		
インプライドNOI利回り (注7)	4.3 %	3.5 %	新規取得資産の取得NOI利回りは 4.5 %	

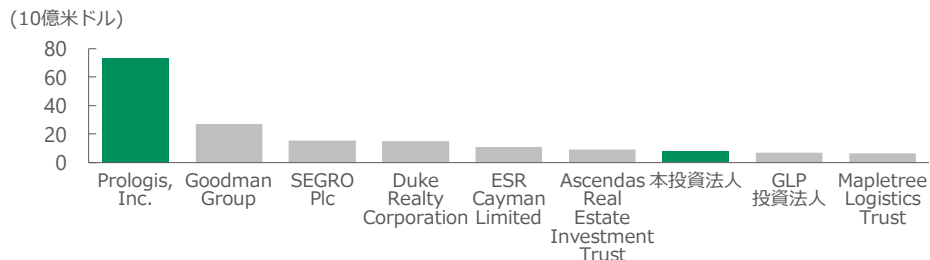
プロロジス-物流不動産ビジネスのリーダー(1)

Appendix

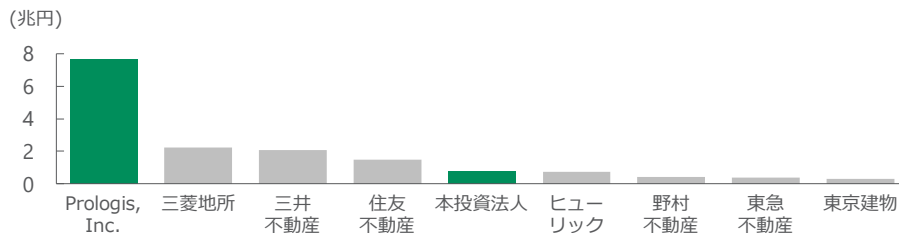
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（1983年に設立、本社サンフランシスコ）
- 2020年9月末日時点で、世界19ヶ国で約9,100万m²、4,679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）

世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較 (2020年12月末日現在)



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較 (2020年12月末日現在)

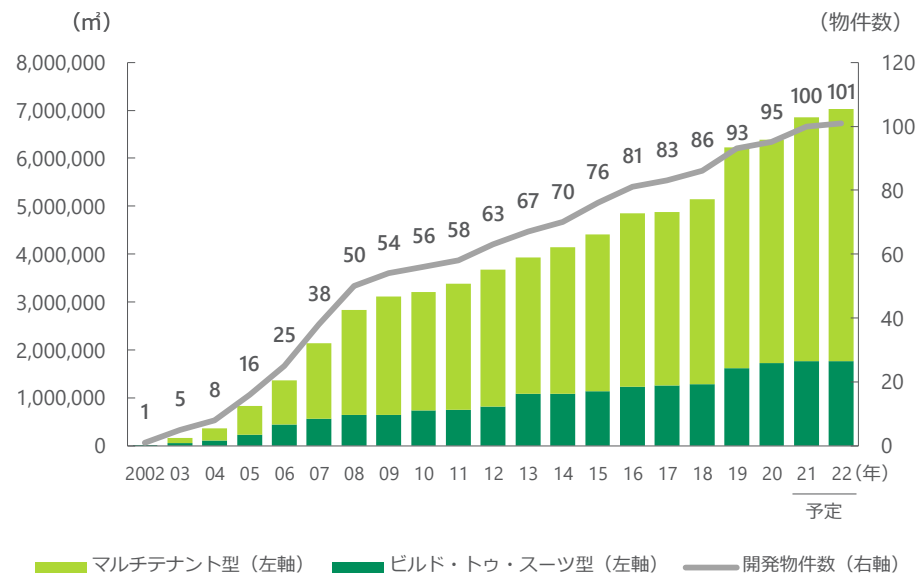


(出所) ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所、香港証券取引所及び東京証券取引所

日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2020年11月末日までの間に全国で101物件、約703万m² (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

日本における開発実績



(出所) 株式会社プロロジス

プロロジス-物流不動産ビジネスのリーダー(2)

Appendix

プロロジスの物流施設を経由する物品の経済価値 (※)

年間流通額 (注1)

約2.2兆ドル
(2017年対比 +69%)

世界のGDPに占める割合 (注2)

約2.5%
(2017年対比 +0.8Pt)

世界の家計消費に占める割合 (注2)

約4.4%



Prologis Economic
Impact Report 2020

“Future Flow
of Goods”

「世界のGDPの2.5%が
プロロジスの
物流施設を経由」 (注6)

プロロジスの物流施設が
もたらす経済価値 (※)

プロロジスの物流施設がもたらす
雇用へのインパクト (※)

世界のGDPへのインパクト (注3)

約2,260億ドル

プロロジスの物流施設に
おける雇用者数 (注4)

約850,000人
(2017年対比 +58%)

プロロジスの物流施設が
支える雇用者数 (注5)

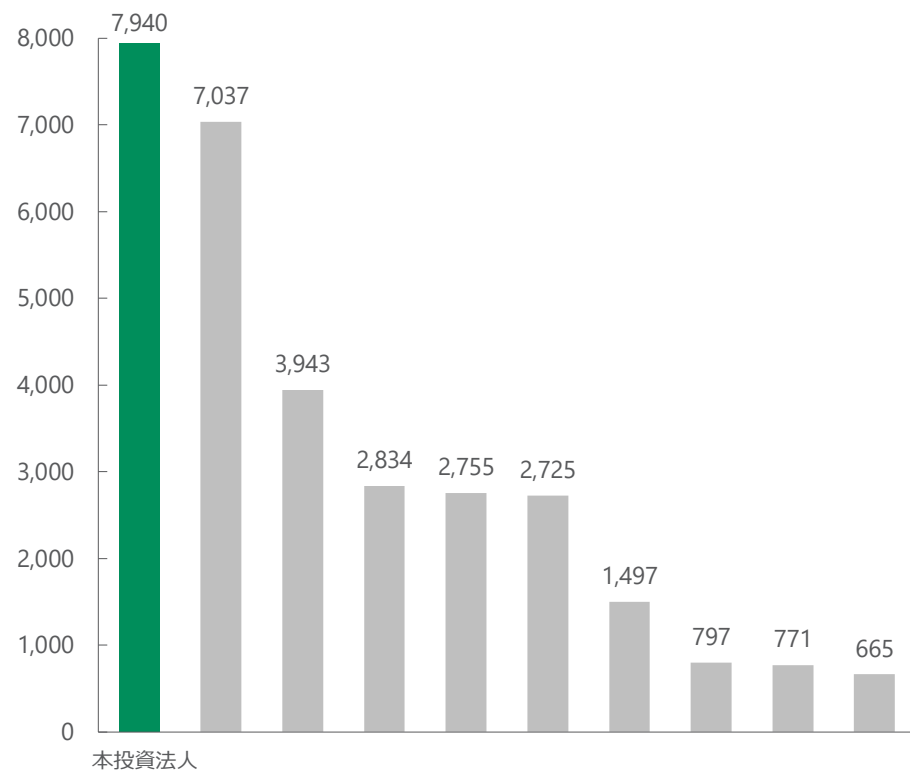
約280万人分

(出所) Prologis and Oxford Economics

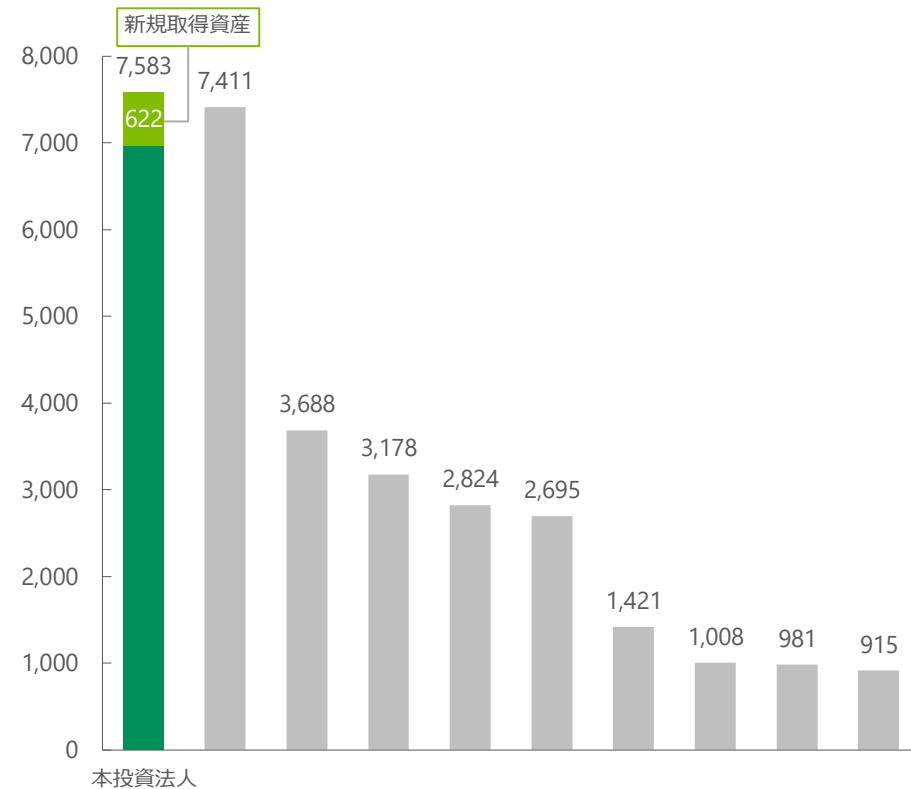
物流系J-REIT（注1）における時価総額と資産規模の比較

Appendix

時価総額（2020年12月末日時点）
（億円）



資産規模（注2）（取得（予定）価格ベース）（2020年12月末日時点）
（億円）



（出所）東京証券取引所

（出所）開示資料を基に本資産運用会社において作成

Aクラス物流施設の特徴

Appendix

本投資法人が考えるAクラス物流施設

1. 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500m²（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



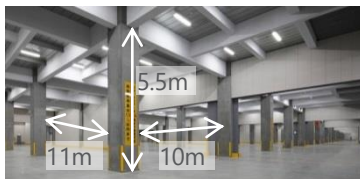
・ 車路及びトラックパース

- 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
- トラックパース間口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

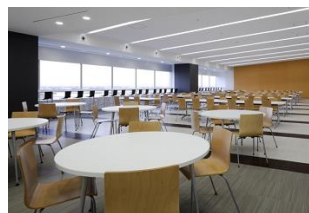
防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



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

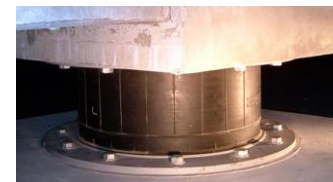


・ CASBEE認証の取得

自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の制定するCASBEE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



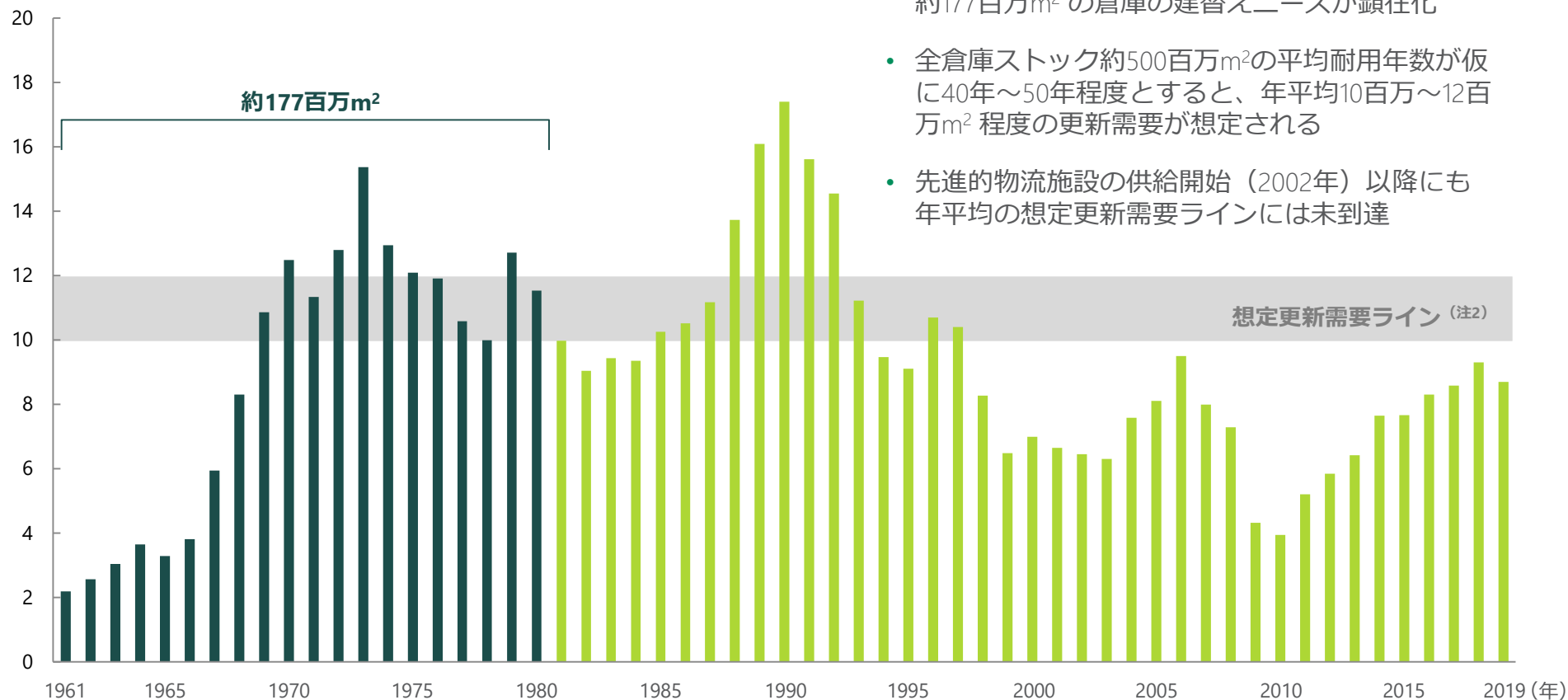
免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

倉庫着工床面積の推移

Appendix

倉庫着工床面積 (注1) の推移

(百万m²)

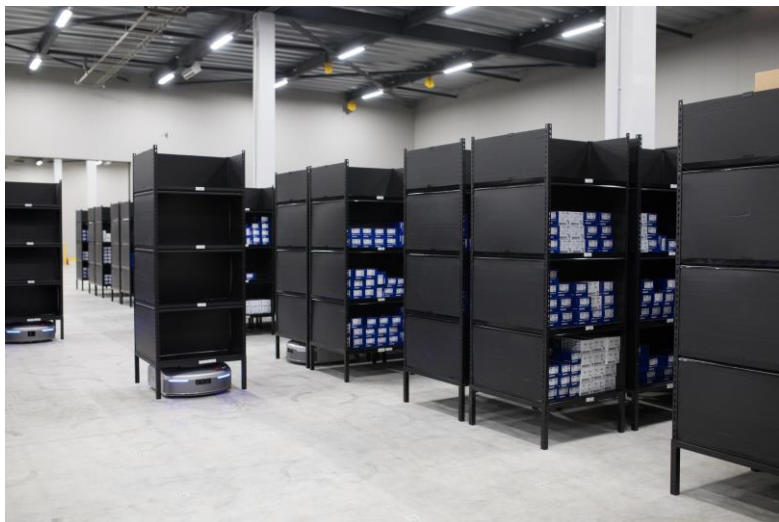


- 「旧耐震基準」時代の1961～1980年に建築された約177百万m²の倉庫の建替えニーズが顕在化
- 全倉庫ストック約500百万m²の平均耐用年数が仮に40年～50年程度とすると、年平均10百万～12百万m²程度の更新需要が想定される
- 先進的物流施設の供給開始（2002年）以降にも年平均の想定更新需要ラインには未到達

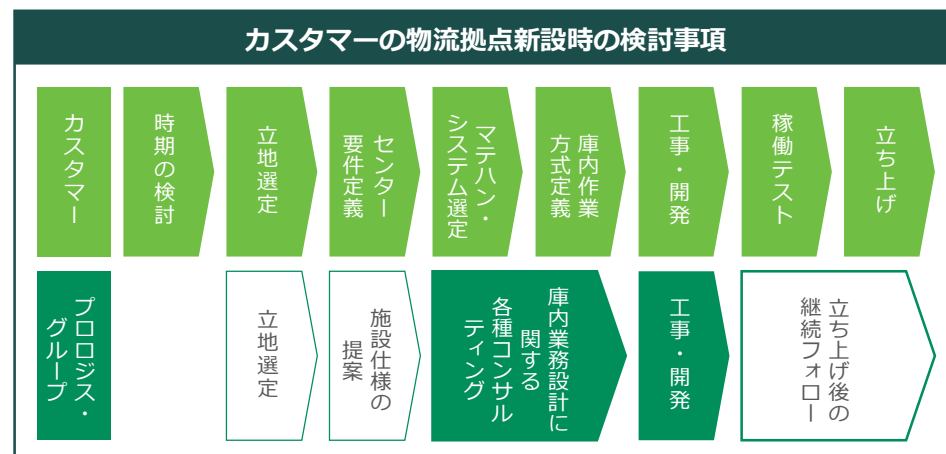
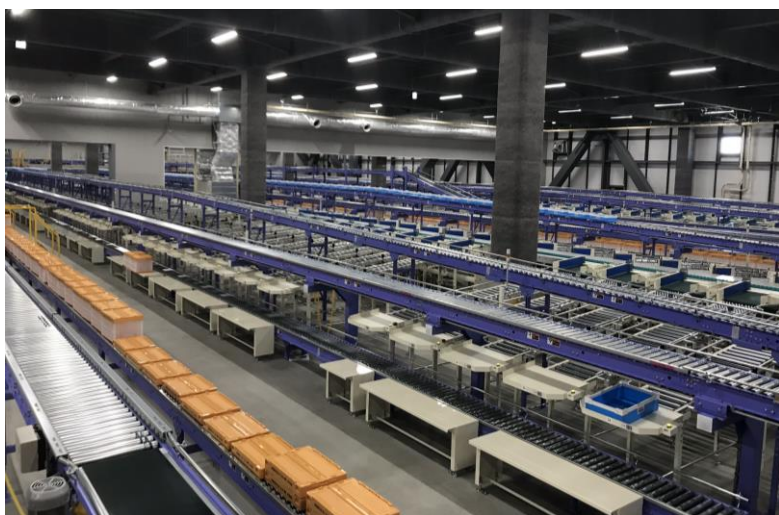
(出所) 国土交通省「建築着工統計」

先進的物流施設における自動化技術・ロボット技術導入

Appendix



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



プロロジスパーク岩沼1の再開発の決定

Appendix

本投資法人が再開発の主体となり投資主価値を最大化



本再開発の概要

物件名称	プロロジスパーク岩沼1	
所在地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35	
土地	敷地面積	45,704.30㎡
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
	取得価格	1,179百万円
計画中の建物	延床面積	50,446㎡ (注1)
	賃貸可能面積	43,835㎡
	構造・階数	鉄骨造2階建
本再開発の 経済性見込み	総事業費用	7,481百万円 (注2)
	本再開発後の調査価格	8,170百万円 (注3)
	NOI利回り	5.3% (注4)
	含み益	688百万円 (注5)
本再開発の 想定スケジュール	着工予定時期	2021年3月頃
	竣工予定時期	2022年4月頃

ESGへのコミットメント

Appendix

本投資法人の基本理念

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

Prologis International Park of Commerce

Environmental（環境）に関する取組み

Appendix

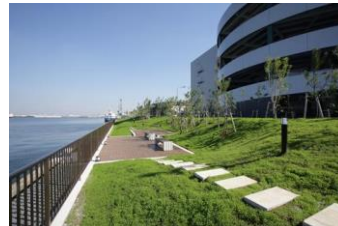
推進方針

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

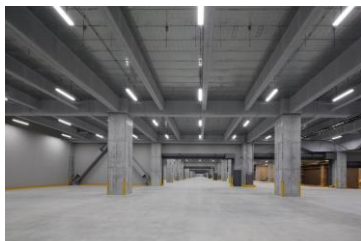
環境に配慮した取組み（注）



- 再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムを導入



- 屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施



- 館内照明器具をLED化し、温室効果ガス排出量削減を実現



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

Environmental（環境）に関する取組み

Appendix

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



プロロジスパーク吉見



プロロジスパーク鳥栖2



プロロジスパーク千葉ニュータウン



プロロジスパーク大阪4



プロロジスパーク習志野4



プロロジスパーク春日井



プロロジスパーク仙台泉2



プロロジスパーク習志野5



プロロジスパーク京田辺



プロロジスパーク市川1



プロロジスパーク海老名



プロロジスパーク茨木



プロロジスパーク成田1-D



プロロジスパーク尼崎3



プロロジスパーク大阪5



プロロジスパーク
北名古屋



プロロジスパーク尼崎1
プロロジスパーク尼崎2



プロロジスパーク座間1
プロロジスパーク座間2



プロロジスパーク鳥栖4



プロロジスパーク古河2



プロロジスパーク川西

Social（社会）に関する取組み

Appendix

推進方針

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

カスタマーへのコミットメント



- 全館に緊急地震速報システムの導入
- 防災センターへの衛星電話の設置

企業の社会的責任への取組み

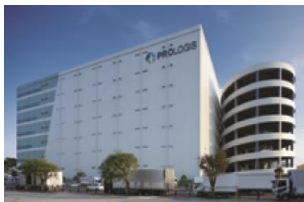


Impact Day
2019
(使用済みランドセルの検品・梱包・寄付ボランティア)



「物流博物館」
向けボランティア活動
(手作りキット制作)

労働環境の改善を目的とした資本的支出



- プロロジスパーク東京大田の共用棟の新設及び外壁のリニューアル



小学生
社会科見学
(プロロジスパーク成田3)



プロロジス
寄附講座
(早稲田大学)

Governance（ガバナンス）に関する取組み

Appendix

投資主とプロロジス・グループの利益をアライン

プロロジス・グループによるセიმボート出資

本投資法人の発行済投資口数の
約15%を継続的に保有

投資主価値と連動した運用報酬体系

期中運用報酬Ⅰ

NOI × 7.5%（上限料率）

+

期中運用報酬Ⅱ

当期純利益 × 6%（上限料率）
（期中運用報酬Ⅱ等控除前）

本投資法人のガバナンス体制

本投資法人の役員会

執行役員1名
（運用会社社長兼任）

<

監督役員3名
（社外）

資産運用会社の外部委員全員の賛成が必要な意思決定システム

投資運用委員会（外部委員1名を含む）
本投資法人の資産運用・投資・財務の
意思決定に関与

コンプライアンス委員会
（外部委員1名を含む）

本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

ポートフォリオ一覧 (新規取得資産取得後)

Appendix

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	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 ^(注3) (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	46,200	125,026	4.5%	12.1	5.5%	5.5%	100.0%	0.6%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	34,500	113,471	3.7%	11.6	5.4%	5.8%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡川島	25,600	33,500	144,897	3.4%	9.5	6.1%	6.5%	99.9%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	34,400	130,553	3.3%	13.6	5.8%	6.0%	99.2%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	16,500	74,874	1.8%	12.8	5.5%	5.5%	98.2%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	19,200	91,455	1.6%	12.9	7.0%	6.9%	98.1%	3.9%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	9,600	42,751	0.9%	11.5	6.6%	6.6%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,340	19,898	0.6%	8.9	5.5%	5.8%	100.0%	5.3%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,950	21,778	0.4%	8.4	6.4%	6.1%	100.0%	0.5%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	5,000	28,765	0.5%	8.9	6.5%	5.8%	100.0%	0.6%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	41,100	73,023	3.9%	15.2	5.2%	5.0%	99.7%	3.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	29,700	95,121	2.9%	8.4	5.7%	5.9%	100.0%	0.8%
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	14,500	56,556	1.5%	16.0	5.6%	6.1%	100.0%	4.3%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	11,000	62,058	1.1%	15.8	6.5%	6.8%	97.6%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6,140	32,230	0.6%	13.6	6.4%	6.8%	100.0%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	21,700	91,446	2.3%	15.3	5.5%	5.1%	100.0%	4.6%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	22,900	91,399	2.5%	13.7	5.3%	5.4%	99.9%	4.4%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	26,400	91,529	2.6%	7.4	5.3%	5.4%	100.0%	1.1%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	19,500	31,022	1.8%	13.5	5.2%	5.5%	97.6%	5.9%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	18,400	63,973	1.8%	12.6	5.5%	5.8%	99.8%	1.1%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	26,900	106,135	2.8%	8.6	5.5%	5.2%	97.3%	2.7%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡川島	8,180	9,580	42,005	1.1%	6.8	5.4%	5.9%	100.0%	9.0%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,000	32,500	1.1%	10.7	5.3%	5.7%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	14,800	75,493	1.8%	7.1	4.9%	5.9%	100.0%	3.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	10,800	39,527	1.2%	7.2	5.1%	5.1%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,330	32,511	0.8%	7.0	5.6%	5.6%	100.0%	0.4%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	14,800	69,432	1.7%	6.7	5.4%	5.6%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,640	37,165	0.9%	6.1	5.0%	5.3%	100.0%	4.5%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	19,300	78,087	2.3%	5.9	4.8%	4.9%	100.0%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,480	26,353	0.6%	5.2	5.7%	5.8%	100.0%	1.4%
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	11,100	52,982	1.2%	12.5	5.8%	5.8%	99.2%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,460	34,158	1.0%	4.1	5.3%	5.3%	100.0%	0.3%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	14,700	62,468	1.8%	4.1	5.1%	5.2%	100.0%	0.3%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,000	58,159	1.8%	4.7	4.5%	4.9%	100.0%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	42,400	154,182	5.1%	4.2	4.7%	4.8%	100.0%	2.1%
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,100	19,699	0.5%	3.6	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	18,400	50,714	2.2%	3.0	4.3%	4.3%	100.0%	3.4%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	5,430	27,960	0.7%	5.9	5.0%	5.3%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡吉見	21,300	22,000	98,076	2.8%	5.0	4.8%	4.9%	100.0%	3.1%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	5,660	29,196	0.7%	2.4	5.1%	4.9%	100.0%	4.6%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,200	65,168	1.7%	2.2	4.9%	5.0%	100.0%	2.1%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	13,100	60,540	1.7%	2.9	4.9%	4.9%	100.0%	3.0%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	37,800	135,024	4.7%	2.1	4.5%	5.0%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	9,410	36,542	1.2%	2.2	5.1%	5.1%	100.0%	1.0%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,160	24,154	0.7%	1.5	4.9%	4.9%	100.0%	1.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	32,300	127,045	4.1%	1.2	4.5%	4.6%	100.0%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	14,800	15,600	56,723	2.0%	2.1	4.5%	4.8%	100.0%	3.1%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	13,700	65,570	1.8%	1.3	4.8%	5.0%	100.0%	2.8%
ポートフォリオ合計 / 平均			694,970	834,680	3,179,414	91.6%	8.0	5.2%	5.4%	99.7%	1.2%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	26,300	106,934	3.5%	4.6	4.5%	-	84.9%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	15,000	58,117	2.0%	0.0	4.4%	-	100.0%	2.6%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	20,900	98,824	2.8%	0.3	4.7%	-	100.0%	1.8%
新規取得物件合計			62,200	62,200	263,876	8.2%	2.1	4.5%	-	93.9%	-
M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	1,179	1,240	-	0.2%	-	-	-	-	-
			758,349	898,120	3,443,290	100.0%	7.5	5.2%	-	99.2%	1.2%

投資口価格及び出来高の推移

Appendix



(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」又は「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。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。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、2020年11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。なお、本資料において、「平均NOI利回り」は単に「NOI利回り」又は「取得NOI利回り」ということがあります。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ブィアーグループ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。

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) 新規取得資産の「平均築年数」は、登記簿上の新築の日から、2020年11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。なお、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。また、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。更に、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。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2020年11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2020年11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、2020年11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4) 「平均賃貸借残存期間」は、2020年11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2020年11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2020年11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おり、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2020年11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。

7ページ

- (注1) 本資料の日付現在で既に認証期限が到来しています。
- (注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

8ページ

- (注) 本物件において庫内作業の自動化を導入し、かつEC物流拠点として利用しているテナントとの賃貸借契約上の面積(倉庫部分)が、賃貸可能面積に占める割合を記載しており、本物件の賃貸可能面積の59.0%全てにおいて庫内作業が自動化され、かつ、EC物流拠点として利用されているわけではありません。

11ページ

- (注1) 「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。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2期(2013年11月期)が3,761円、第3期(2014年5月期)が3,793円、第4期(2014年11月期)が3,742円、第5期(2015年5月期)が3,920円、第6期(2015年11月期)が3,942円、第7期(2016年5月期)が4,006円、第8期(2016年11月期)が4,195円、第9期(2017年5月期)が4,628円、第10期(2017年11月期)が4,668円、第11期(2018年5月期)が4,373円、第12期(2018年11月期)が4,429円、第13期(2019年5月期)が4,502円、第14期(2019年11月期)が4,575円、第15期(2020年5月期)が4,645円、第16期(2020年11月期)が4,860円です。なお、2014年3月1日効力発生投資口の分割(1口につき5口)(以下「投資口分割」といいます。)前の第1期及び第2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) 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口の投資口(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価純資産額-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額の合計)÷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、投資口分割調整後の数値です。
- 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」とは、本募集、本第三者割当、新規取得資産の取得予定日に行うことを予定している借入れ(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。及び新規取得資産の取得が完了した時点を含みます。以下同じです。
- 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」=(第16期(2020年11月期)の貸借対照表上の簿価純資産額-2020年11月末日現在の剰余金+第16期(2020年11月期)末の保有資産の2020年11月末日時点の鑑定評価額の合計-第16期(2020年11月期)末の保有資産の2020年11月末日現在の帳簿価額の合計+本募集及び本第三者割当における発行済投資口の総見込額**+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済投資口の総見込額は、2020年12月25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済投資口の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、申込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により申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済投資口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申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3) 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)及び第2期(2013年11月期)の合計期間から第15期(2020年5月期)及び第16期(2020年11月期)の合計期間までの1口当たり分配金(一時効果調整後)の1年当たりの年平均成長率(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16期(2020年11月期)末にわたる1口当たりNAVの1年当たりの年平均成長率(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4) 本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。2020年12月25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参照する限りでは、本募集の発行価格は、1口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、1口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意ください。

注記

- 12ページ
(注) 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。
- 13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。開発中・計画中資産のうち「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、土地の分割箇所が未確定であるため、物件数及び延床面積の合計に含まれていません。なお、パイプライン物件については、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なく、また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。以下同じです。
(注2) パイプライン物件の合計延床面積は、2020年12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。以下同じです。
(注3) *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、2020年12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。
- 14ページ
(注1) 「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17期(2021年5月期)及び第18期(2021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月末以降、算定の基礎に含めていません。
(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、当該期末が属する年の12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にご留意ください。
(注3) 「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倉庫部分(事務所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。なお、「長期契約締結済」及び「短期契約締結済」とは、第16期(2020年11月期)及び第17期(2021年5月期)各期における「賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積」のうち、2020年12月末日現在において、既に新規の契約(長期:1年以上、短期:1年未満)が締結されているもの、「リーシング活動中」とは新規の契約が締結されていないものうち、テナント募集中のものを指します。また、「再契約」及び「新規契約」は、第16期(2020年11月期)及び第17期(2021年5月期)各期における「長期契約締結済」の契約面積のうち、既存のテナントとの間で再契約が締結されているものを「再契約」、新規のテナントと賃貸借契約が締結されているものを「新規契約」と記載しています。更に、「賃料増額」、「賃料据置」及び「賃料減額」は、第16期(2020年11月期)及び第17期(2021年5月期)各期における「長期契約締結済」の契約面積のうち、従前の賃貸借契約から賃料が増額したもの、変更がないもの及び減額したものをそれぞれ指します。
- 15ページ
(注1) 株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス(LOGI-BIZ)(2019年10月号)」における2019年版顧客満足度調査を示したものです。なお、本投資法人がスポンサー・サポート契約を締結する株式会社プロロジスに対する評価であり、本投資法人に対する評価ではありません。
(注2) 「インハウスPM比率」とは、本投資法人の本資料の日付現在の保有資産のうち、プロパティ・マネジメント業務をプロロジス・グループに委託している物件の比率をいいます。
(注3) 「ダイレクト・リーシング比率」とは、第15期(2020年5月期)及び第16期(2020年11月期)に新たに締結された本投資法人の保有資産に係るエンドテナントとの賃貸借契約のうち、外部の仲介業者又は媒介業者の介在なく、プロロジス・グループがエンドテナントに対して直接コンタクトを行い、契約が締結された賃貸借契約の比率(賃貸面積ベース)をいいます。
(注4) 「再契約比率」とは、第16期(2020年11月期)において契約期間が満了となった長期契約締結済の倉庫部分(事務所及び店舗部分を含みません。)の契約面積のうち、2020年11月末日時点で既存のテナントとの間で再契約が締結されているものの比率(賃貸面積ベース)をいいます。
- 16ページ
(注1) 2020年11月25日付で、プロロジスパーク茨木のテナントである株式会社ニトリより、2021年12月31日付で賃貸借契約(賃貸面積129,473.03㎡)を中途解約する旨の通知書を受領しています。
(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、2020年11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) 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(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。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16期(2020年11月期)末時点及び新規取得資産の「総テナント社数」については2020年11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4) 新規取得資産取得後の「上位20テナント比率」は、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5) 「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。
- 17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2020年11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) シービーアールイー株式会社は2020年3月4日から同月19日まで実施した、「物流施設利用に関するテナント調査2020」(有効回答数:336社)によって算出されたものであり、自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業を調査対象としています。以下同じです。

注記

18ページ

- (注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）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) 各期末時点及び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223億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、2020年12月25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。
- (注3) 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4) 「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等へ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。
- (注5) 新規取得資産取得後の「長期固定負債比率」とは、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額に対する新規取得資産取得後の長期負債（1年内返済予定の長期負債を含みます。以下同じです。）かつ固定金利による有利子負債の総見込額の比率をいい、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、本書の日付現在、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6) 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）＝本借入予定日現在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7) 「平均負債コスト」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8) 「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。なお、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16期末）」とは以下の計算式により求められます。
「含み益率（第16期末）」＝第16期（2020年11月期）末時点における含み益÷第16期（2020年11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

19ページ

- (注1) 本投資法人は、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018年版」（以下「グリーンボンド原則」といいます。）に定める4つの核となる要素（1. 調達資金の使途、2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3. 調達資金の管理、並びに、4. レポーティング）を参照し、グリーンエクイティ・フレームワーク（以下「本グリーンエクイティ・フレームワーク」といいます。）を策定しました。本グリーンエクイティ・フレームワークに則った本募集を本グリーンエクイティ・オファリングということがあります。
- (注2) 「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、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。）。また、グリーンビルディング認証取得比率ということがあります。以下同じです。
- (注3) 本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワーク制定にあたり、SMBC日興証券株式会社をグリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェントとして起用しています。「グリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンエクイティ・フレームワーク制定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に係る助言等を通じて、グリーンエクイティ・オファリングの支援を行う者をいいます。
- (注4) DNV GLビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社（以下「DNV GL」といいます。）は、1864年に設立されたノルウェー王国の首都オスロに本部を置くESG評価における第三者評価機関であるDNV GLの日本法人です。環境省のグリーンボンド発行支援者登録者（外部レビュー部門）や、低炭素経済に向けた大規模投資を促進する国際NGOである気候債券イニシアチブより認定を受けた検証者としてグローバルに活動し、国内外で多くの検証報告書やセカンドパーティ・オピニオン提供実績を有する組織です。DNV GLは、外部レビュー機関としてグリーンボンド原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オファリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、本グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価しています。また、DNV GLは、本募集そのものについて評価を行っているわけではありません。なお、DNV GLによる当該意見表明は、グリーンエクイティ・オファリングにより発行される投資口の財務的なパフォーマンス、投資の価値又は長期的環境便益に関して保証を提供するものではありません。DNV GLによる当該意見表明はあくまで本グリーンエクイティ・フレームワークに対する意見表明に過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された意見表明ではありません。DNV GLによる当該意見表明は信用格付とは異なり、また、所定の信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。
- (注5) 2021年1月13日現在

21ページ

- (注1) 2020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。2020年、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2020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・スツーズ型を含みます。）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2020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。

注記

22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23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。以下23ページの(注1)において同じです。）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) 2020年、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2020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。

23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・スツル型を含みます。）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。ただし、2021年に竣工する予定の対象賃貸物流施設の内定率に関しては、2020年11月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ホームページ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。

24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。

27ページ

- (注1) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。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「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16期（2020年11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。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「平均NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する、2020年11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4) 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2020年12月7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51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、51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5) 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。

29-30ページ

- (注) 2020年12月末日現在

31ページ

- (注) 「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。

33ページ

- (注1) 2020年12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、2020年12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=103.50円）によります。以下同じです。

35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。）への組み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。

36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場合、全発行済投資口数は2,581,850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。

注記

38ページ

- (注1) 第1期（2013年5月期）未時点の「稼働率」については2013年5月末日現在、第16期末（2020年11月期）未時点及び新規取得資産取得後の「稼働率」については2020年11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、新規取得資産のポートフォリオと同様の方法で算出しています。
- (注2) 第1期（2013年5月期）未時点の「平均築年数」及び「平均賃貸借残存期間」については2013年5月末日現在、第16期末（2020年11月期）未時点及び新規取得資産取得後の「平均築年数」及び「平均賃貸借残存期間」については2020年11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、新規取得資産のポートフォリオと同様の方法で算出しています。
- (注3) 第1期（2013年5月期）未時点の「取得NOI利回り」については2013年5月末日時点、第16期（2020年11月期）未時点及び新規取得資産取得後の「取得NOI利回り」については2020年11月末日時点の鑑定評価額に基づく鑑定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。
- (注4) 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、取得済資産及び新規取得資産についての、2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定評価額に対する、2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定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）未時点の「時価NOI利回り」については2013年5月末日時点、第16期（2020年11月期）未時点及び新規取得資産の「時価NOI利回り」については2020年11月末日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。
- (注5) 第1期（2013年5月期）未時点及び第16期（2020年11月期）未時点における「長期固定負債比率」は、以下の計算式により求められます。
「長期固定負債比率」= 各決算期末時点の長期負債かつ固定金利による有利子負債の総額÷各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額
- (注6) 第1期（2013年5月期）未時点及び第16期（2020年11月期）未時点における「平均負債残存年数」は、以下の計算式により求められます。
「平均負債残存年数」= 各決算期末時点の負債残存期間（各決算期末日又は本借入予定日から、各決算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）を、各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総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7) 第1期（2013年5月期）未時点及び第16期（2020年11月期）未時点の「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+預り敷金・保証金-（現預金+信託現預金））
- (注8) 投資口分割調整後の数値です。
- (注9) 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・グループ（岩沼1）を含みません。

39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（売却物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

40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2兆2千億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2兆2千億ドルが世界のGDP及び家計消費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。家計消費についても同様に直接の比較可能性はありません。また、世界のGDP及び家計消費の総額はOxford Economicsのレポートによります。
- (注3) Oxford Economicsは、2015年の米ドル建てのOECD Inter-Country Input-Output Tables等に基づき、プロロジス・グループが事業を展開している19か国においてプロロジス・グループの物流施設がGDPに与えるインパクトを直接的効果（当該物流施設において行われる業務に直接関係する雇用及び活動）、間接的効果（当該物流施設を経由するサプライチェーンを通じて支えられる雇用及び付加価値等）、いわゆる乗数効果（雇用者が給与を使用することによる効果）に分けて推計しました（インフレや生産性の変化を考慮して2019年時点の数値に調整されています。）。その結果は、これら19か国については約2,140億ドルと推計されていますが、他国に生じる間接的効果及び乗数効果を考慮すると世界全体のGDPに与えるインパクトは約2,260億ドルと推計されています。
- (注4) Oxford Economicsによる、プロロジス・グループの物流施設における物流・軽製造の機能を担うプロロジス・グループのクライアント企業の雇用者の総数の推計値です（この推計値は新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響を考慮していません。）。プロロジス・グループの調査によると、各国の物流施設の面積1,000～1,900平方フィートに対して雇用者が1人と推定されており、当該数値に基づく推計値です。推計値は、2017年7月時点において539,900人、2020年6月時点において853,700人です。
- (注5) Oxford Economicsによれば、プロロジス・グループが物流施設を所有している19か国における、直接的効果、間接的効果及びいわゆる乗数効果を含む総雇用効果は約240万人分と推計されていますが、他国に生じる間接的効果及び乗数効果を考慮するとプロロジス・グループの物流施設が支える世界全体の雇用者数は約280万人分と推計されています。
- (注6) 本調査に使用されたデータには、プロロジス・グループの社内データを含みます。また、本調査が前提としたプロロジス・グループのポートフォリオデータは2020年6月30日時点のものですが、生産性の推定は一般的に2019年のデータを用いており、また、2019年時点のマクロ経済データにあわせて調整されています。なお、本調査では新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響を考慮していません。

41ページ

- (注1) 「物流系J-REIT」とは、物流施設を賃貸することを主たる事業としている不動産投資法人のうち国内の証券取引所に不動産投資信託証券を上場しているものをいいます。
- (注2) 本投資法人の資産規模の算出にあたっては、2020年12月末日現在の取得価格合計に新規取得資産の取得予定価格合計を加算し、本投資法人以外の上場投資法人については、各投資法人が2020年12月末日現在において保有する物件の取得価格合計に基づき記載しています。

42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。

43ページ

- (注1) 倉庫として分類された建築物のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の建築物の床面積の合計値です。
- (注2) 「想定更新需要ライン」は、本投資法人及び本資産運用会社が、上記着工床面積の推移と全倉庫ストックの平均耐用年数が40年～50年程度であるとの仮定に基づき独自に算出した、年平均の想定更新需要の幅を示したイメージであり、各年の実際の更新需要の量を保証するものではなく、また、各年の実際の更新需要の量は異なる可能性があります。

注記

- 44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機能を備えているわけではありません。
- 45ページ
(注1) 車路やスロープ等を含む延床面積を記載しています。2020年10月21日時点の計画に基づく情報であり、実際とは異なる場合があります。
(注2) 建物の再開発工事（以下「本再開発」といいます。）の建築工事請負契約（以下「本請負契約」といいます。）に記載される工事代金の見込額に、建物の再開発工事（以下「本再開発」といいます。）に伴う諸費用見込額及びプロロジスパーク岩沼1の土地の帳簿価額1,186百万円を加えた金額を記載しています。なお、本資料の日付現在において本請負契約は締結されていないため、当該工事代金は未定であり、したがって当該見込額も変更となる可能性があり、また、本再開発に伴う諸費用の金額も変動する可能性があるため、本再開発の総事業費用は変更となる可能性があります。
(注3) シービーアールイー株式会社から取得した、本再開発による計画建物に基づき作成された価格調査報告書（2020年9月1日時点）（以下「本調査報告書」といいます。）における調査価格を記載しています。なお、当該価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではなく、また当該調査価格は本再開発の完了時に取得される将来の鑑定評価額とは異なる可能性があります。
(注4) 本調査報告書に記載された本再開発後のプロロジスパーク岩沼1のNOI（直接還元法における運営純収益をいいます。以下同じです。）を、本再開発の総事業費用で除して算出しています。したがって、プロロジスパーク岩沼1の将来のNOIの変動及び本再開発の総事業費用の変動により、当該NOI利回りは変動する可能性があります。
(注5) 本再開発後の調査価格から、本再開発の総事業費用を差し引いて算出しています。当該調査価格は鑑定評価額ではなく、また、本再開発の総事業費用は変更となる可能性があるため、当該含み益は、プロロジスパーク岩沼1の将来の鑑定評価額に基づく含み益とは異なる可能性があります。
(注6) 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。
- 46ページ
(注) 写真の物流施設は、本投資法人の保有物件ではなく、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。
- 47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。
- 48ページ
(注) 写真の太陽光発電設備は、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。
- 51ページ
(注1) 「鑑定NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する2020年11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16期（2020年11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) プロロジスパーク座間2の共用棟並びに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の店舗棟を除き算出しています。
- 52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。