



# 日本プロロジスリート投資法人（証券コード：3283） 第22期（2023年11月期）決算説明資料

2024年1月

# Table of Contents

## 目次

1.	第22期（2023年11月期）決算ハイライト	2
2.	本投資法人の環境認識と成長戦略	3
3.	第22期（2023年11月期）本投資法人の運営状況	8
4.	物流不動産マーケットの動向	16
5.	Appendix	21

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

2024年1月18日時点で、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。



プロロジスパーク千葉2

# 第22期（2023年11月期）決算ハイライト

- ① 変化するマクロ環境に対する本投資法人の認識と成長戦略
- ② 安定的なポートフォリオ運営により、高水準の稼働率と賃料上昇を達成
- ③ 引き続きクオリティの高い外部成長パイプラインを確保
- ④ 強靱な財務基盤と機動的な財務戦略の展開
- ⑤ 高水準のESG評価を維持。GRESBでは9年連続で5スターを取得



プロロジスパーク草加



プロロジスパーク市川1

## SECTION 1

# 本投資法人の環境認識と成長戦略

# 変化するマクロ環境に対する本投資法人の認識と成長戦略

さらなる投資主価値の向上のため力強い成長を目指す

## 内部成長

- ・我が国における中長期的なインフレーション環境継続の可能性
- ・先進的物流施設の高機能・好立地に対する力強い需要
- ・建築費の高騰による新規供給の減少とマーケット賃料の上昇

力強い賃料成長・NOI上昇の追求

## 外部成長

- ・プロロジスの活発な新規物件開発の継続
- ・金融市場環境の変化による第三者物件取得の可能性
- ・J-REIT業界随一の強靭さを誇る本投資法人のバランスシート

アクリーティブな外部成長の追求

## 財務戦略

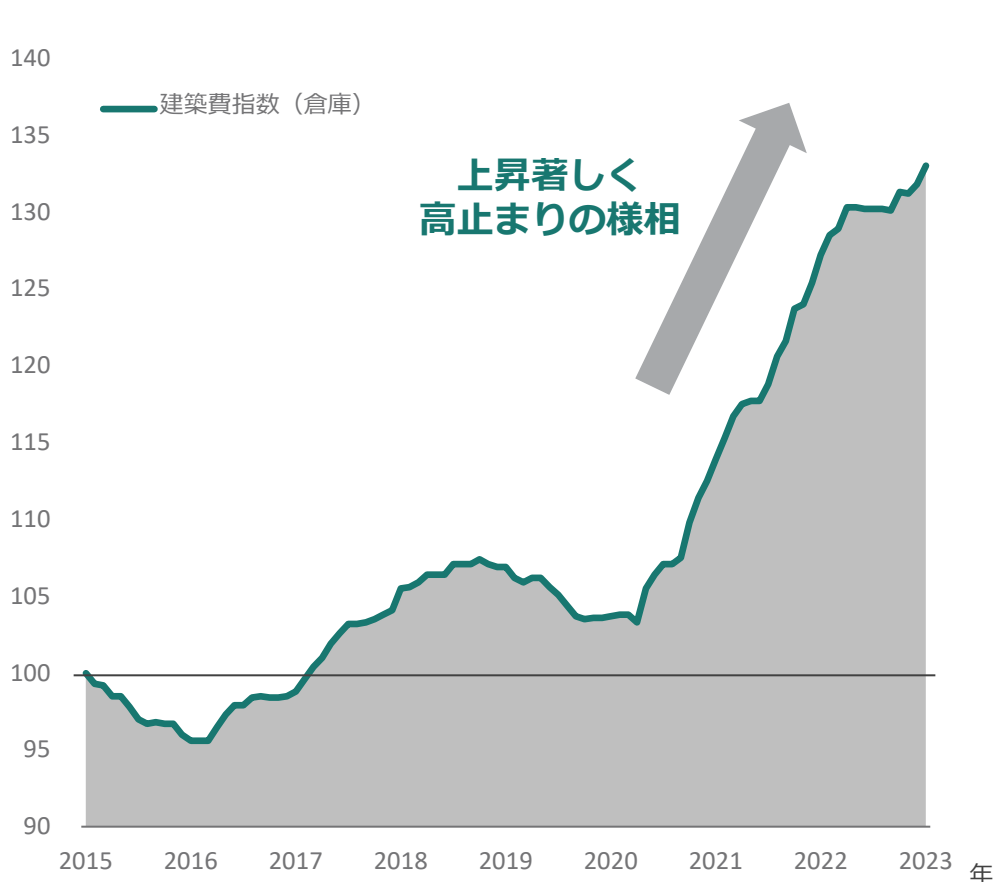
- ・我が国における漸次的な金利上昇の可能性
- ・戦略的に固定金利化・長期化された本投資法人の有利子負債
- ・保有ポートフォリオから生ずる豊富な余剰キャッシュフロー

十分に保守的かつ機動的な財務戦略の展開

# 高騰する建築費と先進的物流施設の供給量の変化

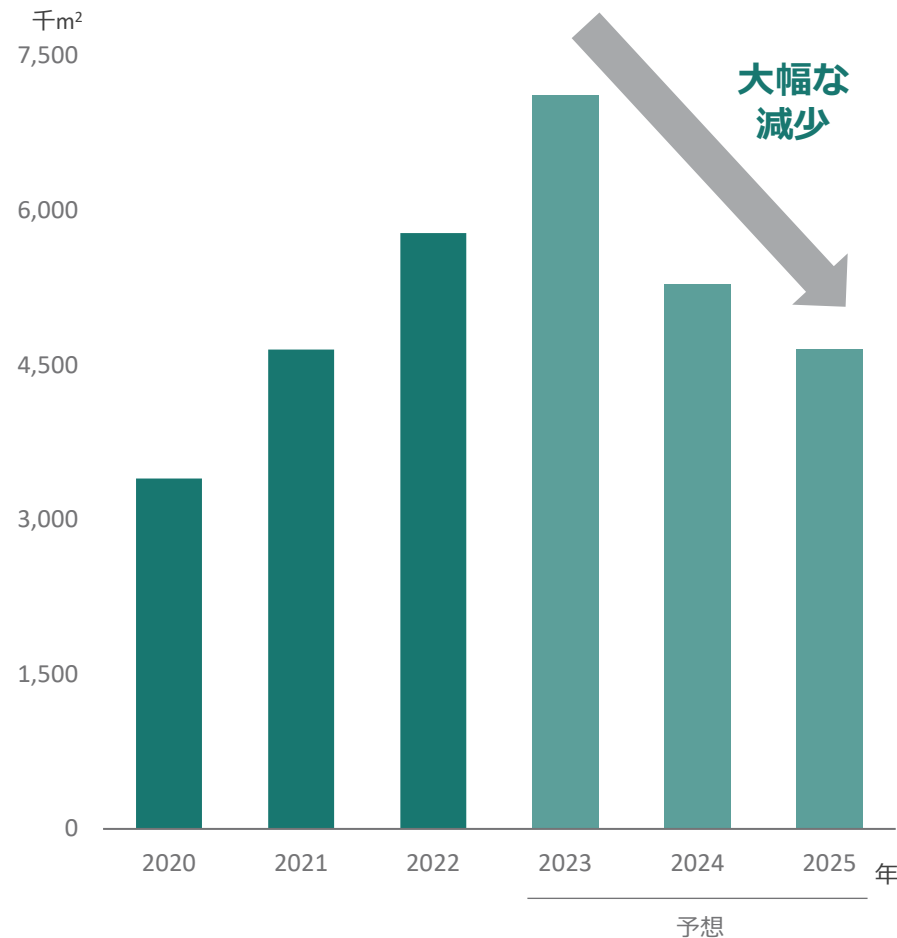
建築費の高騰による新規供給の減少がマーケット賃料の上昇を加速させる可能性

我が国の倉庫の建築費推移<sup>(1)</sup>



(出所) 一般財団法人 建設物価調査会

全国の先進的物流施設の供給量実績及び見込み<sup>(2)</sup>



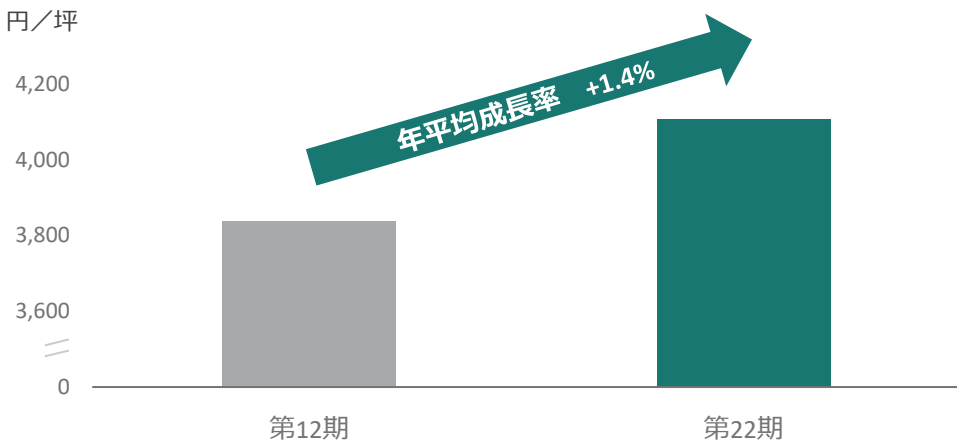
(出所) シービーアールイー株式会社

1. 一般財団法人 建設物価調査会が公表する建築費指数（2015年指数=100）のうち、建物種類が倉庫・指数種類が建築に区分される標準指数を記載しています  
 2. 2023年9月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m<sup>2</sup>以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スーツ型を含む。）を対象としています。2023年、2024年及び2025年の供給面積は2023年9月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

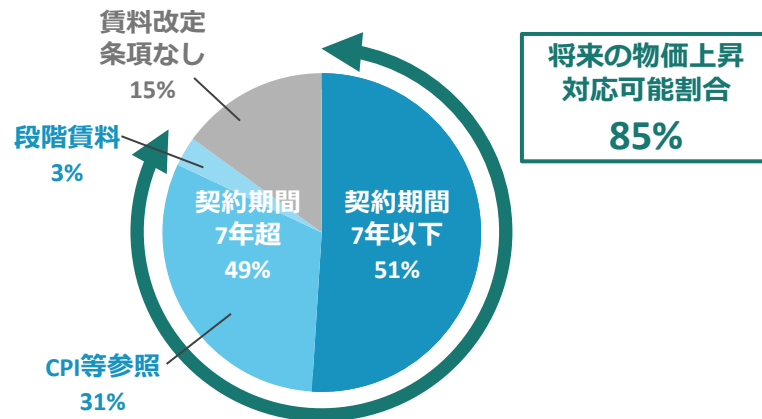
# 力強いNOI成長が可能な本投資法人のポートフォリオ

本投資法人におけるマーケット賃料は継続的に上昇。水道光熱費回収率も改善しNOIの成長に寄与

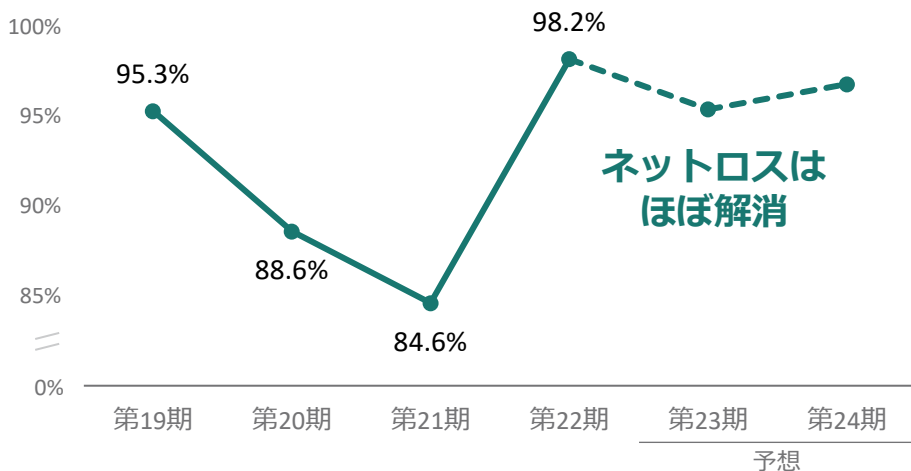
本投資法人のポートフォリオにおけるマーケット賃料（同一物件ベース）<sup>(1)</sup>



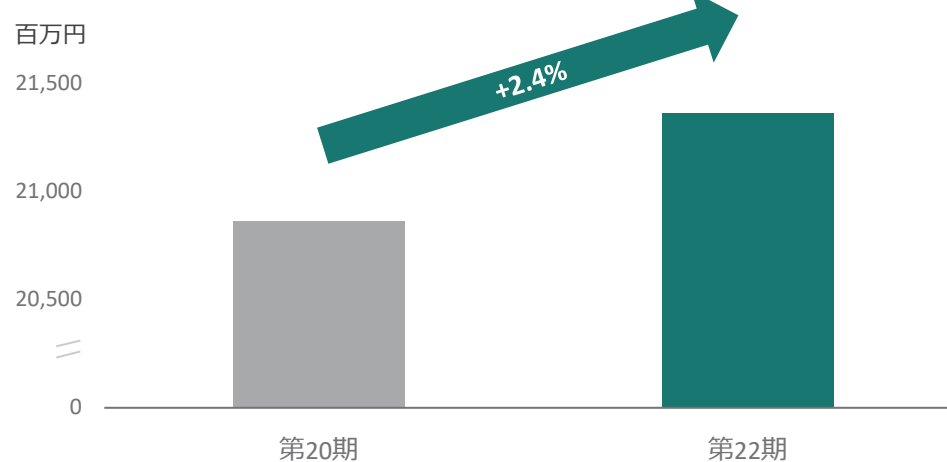
本投資法人の賃貸借契約及び賃料改定条項形態の内訳<sup>(2)</sup>



本投資法人の水道光熱費回収率



本投資法人のNOI（同一物件ベース）<sup>(3)</sup>

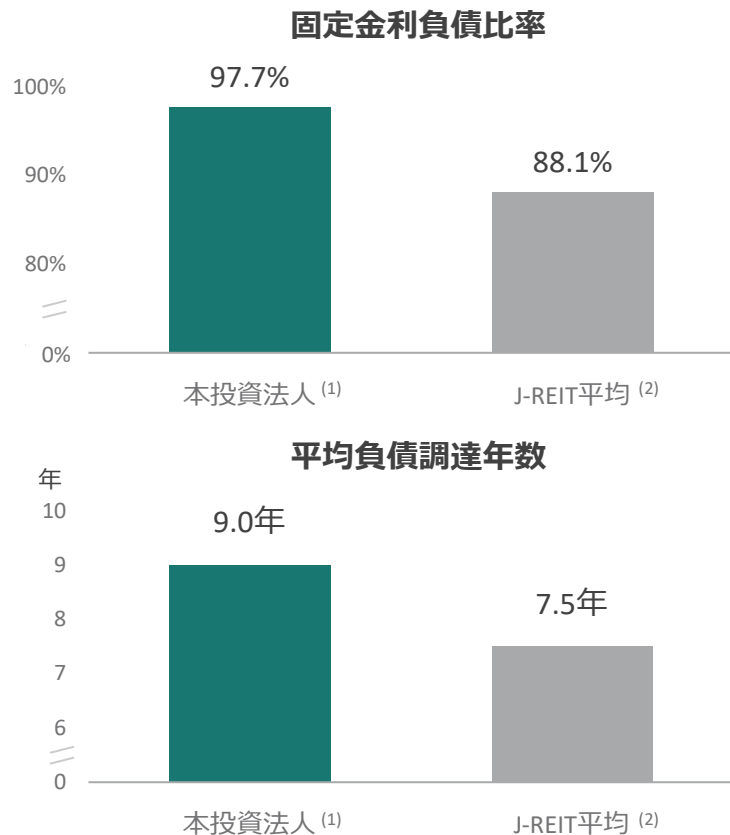


1. 本投資法人が第12期から保有しているマルチテナント型物流施設（計29物件）におけるマーケット賃料の平均単価及び年平均成長率を記載しています  
 2. 2023年11月末日時点において締結されている賃貸借契約における賃料収入をベースに算出しています  
 3. 本投資法人が第20期から保有している物件（計55物件）における特殊要因を排除した実績NOIの合計値及びその上昇率を記載しています

# 本投資法人の強靱な財務と戦略的なキャッシュの活用

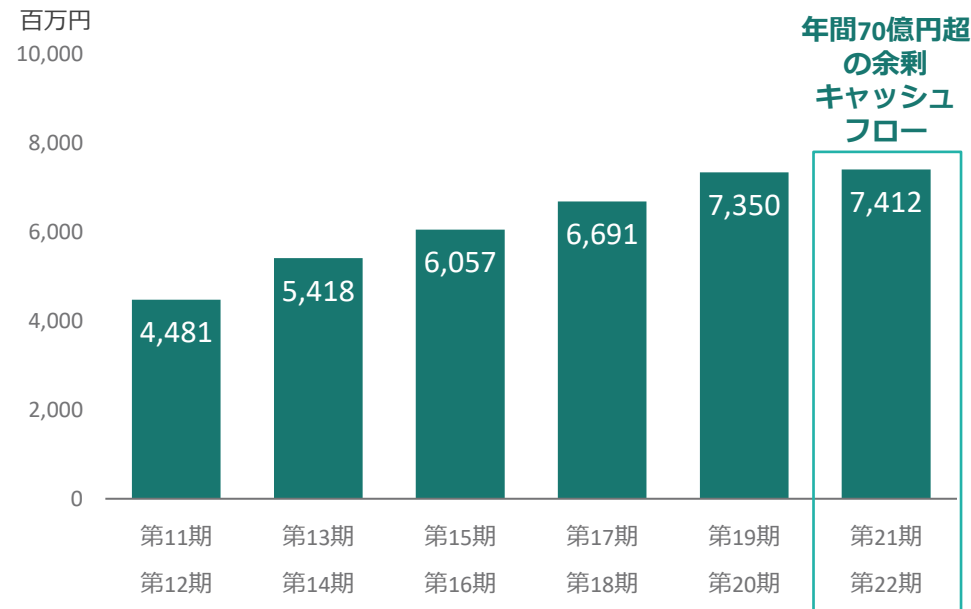
十分に保守的かつ機動的な財務戦略を展開

## 戦略的にデザインされた本投資法人の財務の優位性



➡ 今後も効果的なデットコスト・コントロールが可能

## 本投資法人の豊富な余剰キャッシュフロー<sup>(3)</sup>とその活用方針



### 余剰キャッシュフローの活用プラン

- ・ 新規物件取得資金への充当による外部成長
- ・ 戦略的な資本的支出による保有資産のさらなるクオリティ向上
- ・ ペイアウトレシオの柔軟化による分配金の安定的成長
- ・ 自己投資口取得による積極的な投資主還元

1. 2023年12月1日時点  
 2. 2023年11月末日時点。（出所）みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター（23年11月）」及びJapan REIT DB  
 3. 余剰キャッシュフロー＝各期における減価償却費－〔資本的支出＋利益超過分配金（一時差異等調整引当額による分配金を除く）〕





SECTION 2

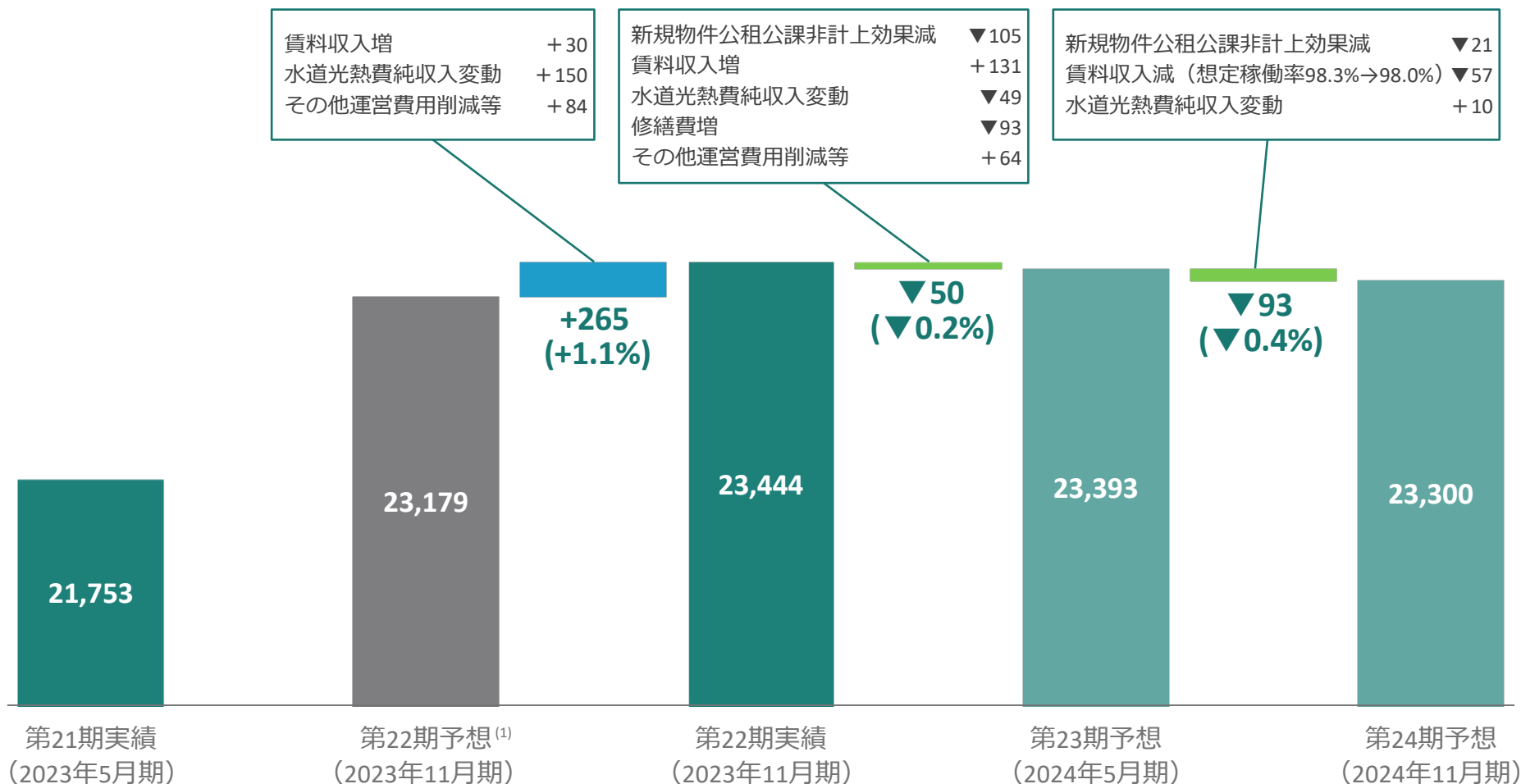
第22期（2023年11月期）本投資法人の運営状況

# 力強い内部成長とアクリーティブな外部成長により好調な業績(1)

第22期のNOIは高稼働率達成により着実に上昇。今後も賃料上昇が継続する見込み

## NOI

百万円



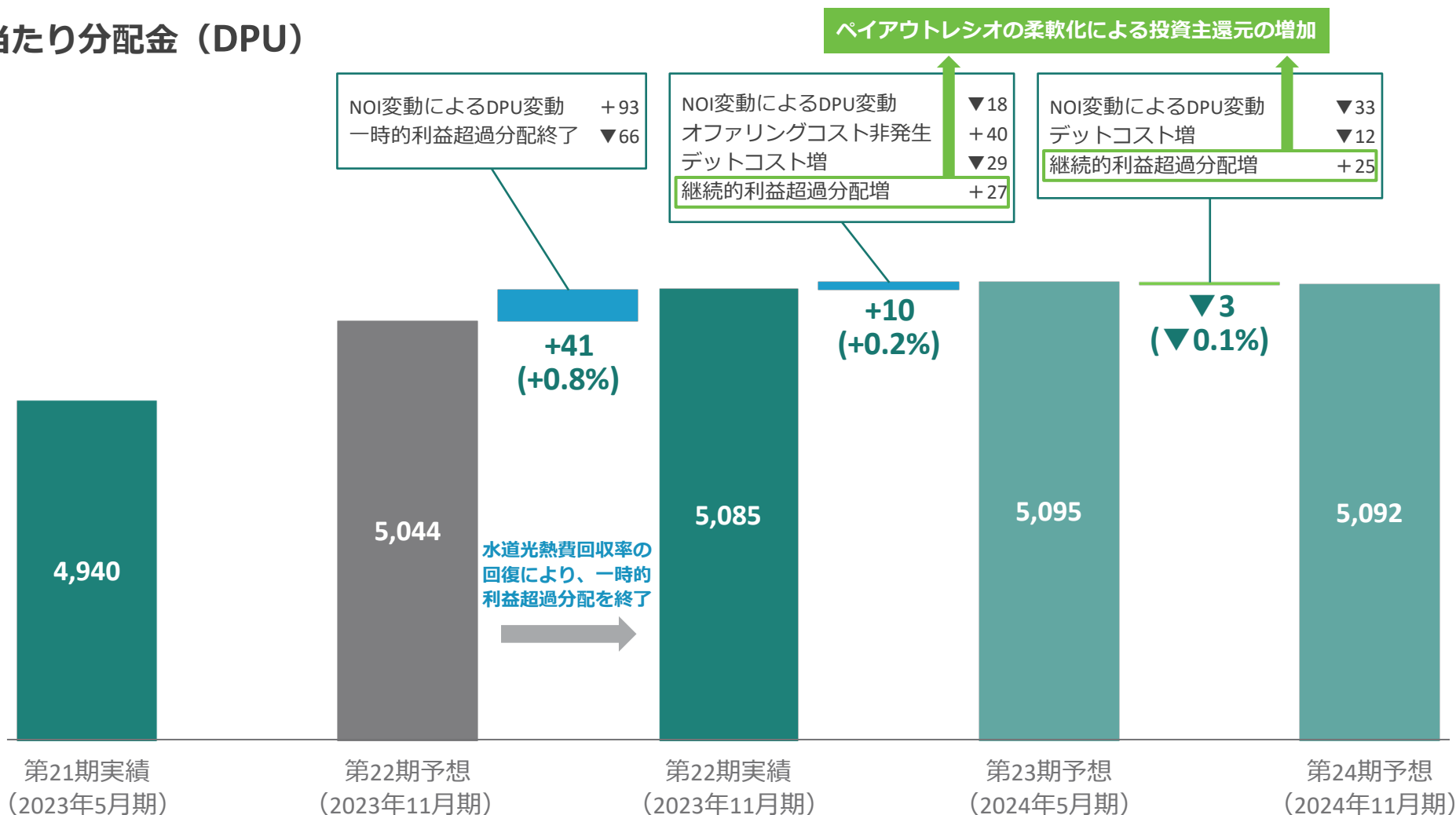
1. 2023年7月14日に公表した数値を記載しています。以下同じです

# 力強い内部成長とアクリーティブな外部成長により好調な業績(2)

第22期のDPUは予想比+0.8%で着地。今後も安定的に推移する見込み

## 1口当たり分配金（DPU）

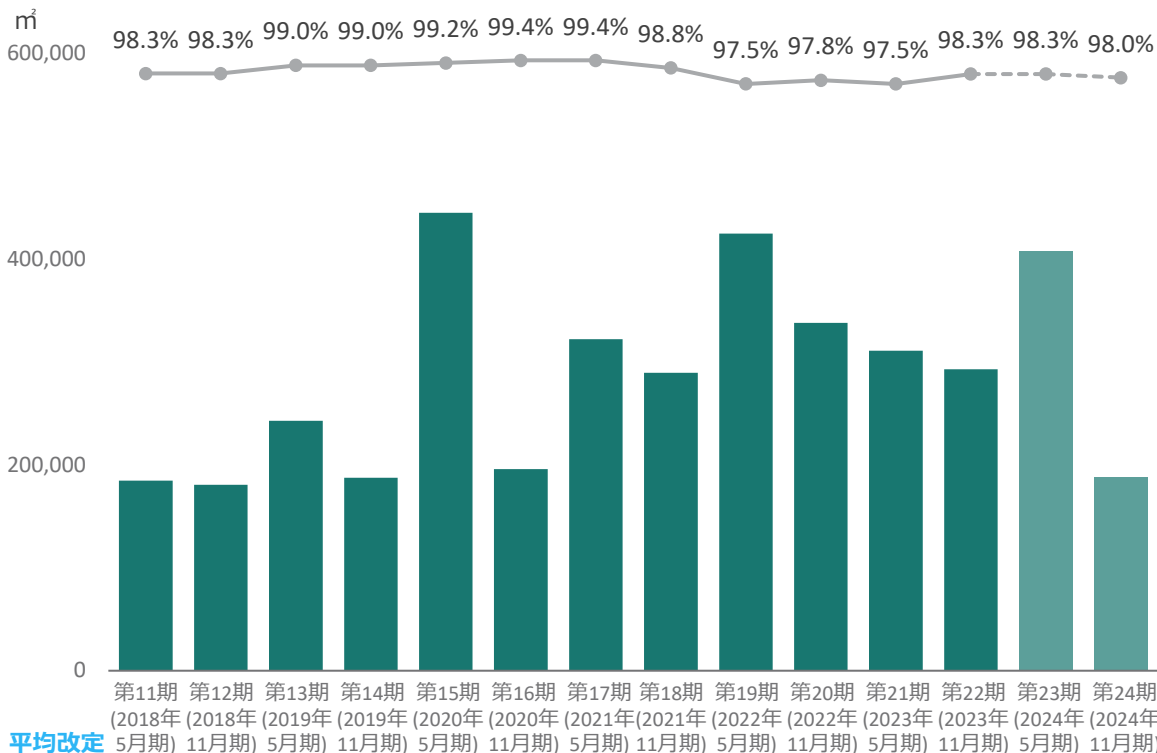
円



# 力強いリーシング活動により賃料上昇率は大きく向上(1)

期中平均稼働率は98.3%にて着地。通年の平均改定賃料変動率は+4.8%を実現

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積



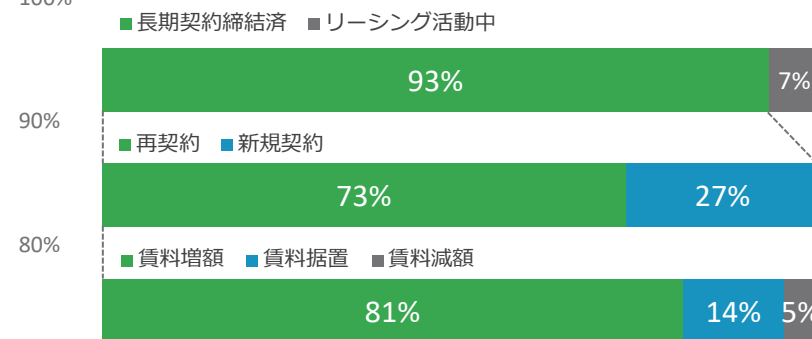
平均改定賃料変動率(1) (%)



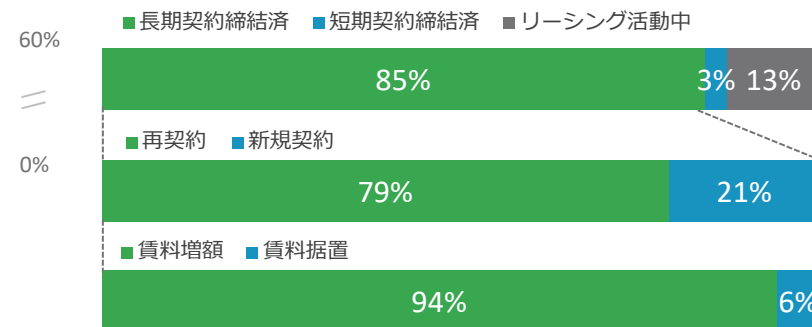
■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積 (左軸)    — 期中平均稼働率 (右軸)

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第22期 (2023年11月期)



第23期 (2024年5月期)



1. 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各期中に満了を迎え各期の属する年の12月末日時点で長期契約が締結された賃貸借契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均したものです。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます  
 2. 2023年12月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません

# 力強いリーシング活動により賃料上昇率は大きく向上(2)

多数の賃料増額改定を実現。足元での物価変動を踏まえ、賃貸借期間中にも賃料上昇を実現

## 賃貸借契約満了時の 賃料上昇事例

### プロロジスパーク東京大田

マルチテナント



旧契約の契約期間 5年

新規契約の契約期間 3年

賃料上昇率 **+26.2%**

### プロロジスパーク大阪4

マルチテナント



旧契約の契約期間 4年

新規契約の契約期間 5年

賃料上昇率 **+6.5%**

## 賃貸借契約期間中の 賃料増額改定事例

### プロロジスパーク市川1

マルチテナント



賃料改定の方法 CPI変動率等の環境の変化を踏まえて協議

賃料上昇率 **+4.0%**

# 引き続きクオリティの高い外部成長パイプラインを確保

## プロロジス・グループからのスポンサー・サポートによるクオリティの高い外部成長パイプライン

### 第22期取得資産



**プロロジスパーク草加**  
(埼玉県草加市)  
2022年3月竣工

143,756 m<sup>2</sup>

### 優先交渉権取得済物件



**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

161,219 m<sup>2</sup>



**プロロジスパーク古河4**  
(茨城県古河市)  
2023年5月竣工

123,266 m<sup>2</sup>

284,485 m<sup>2</sup>

### 開発中・計画中資産



**プロロジスパーク八千代2**  
(千葉県八千代市)

\* 110,000 m<sup>2</sup>



**プロロジスパーク仙台泉3**  
(宮城県仙台市)

\* 50,000 m<sup>2</sup>



**プロロジスパーク東海1**  
(愛知県東海市)

\* 154,600 m<sup>2</sup>

314,600 m<sup>2</sup>

1. \*印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右下の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません

# 業界トップクラスの強固な財務基盤を維持

保守的なレバレッジを維持。デットコストを柔軟にコントロール

**格付**  
**JCR : AA+** (安定的)  
**R&I : AA** (安定的)

**LTV<sup>(2)</sup> : 37.8%**  
**鑑定LTV<sup>(2)(3)</sup> : 27.7%**

**DSCR<sup>(2)(4)</sup> : 22.4倍**  
**デット/EBITDA倍率<sup>(2)(5)</sup> : 8.0倍**

**取得余力<sup>(2)</sup>**  
**2,100億円程度**

**長期負債比率 : 100.0%**  
**固定金利負債比率 : 97.7%**

**平均負債調達年数 : 9.0年**  
**平均負債残存年数 : 5.2年**

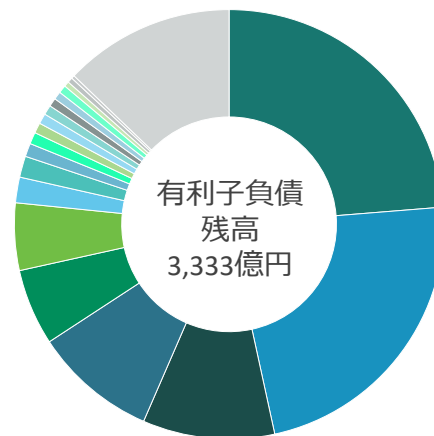
**平均負債コスト<sup>(6)</sup>**  
**(融資手数料等を含む)**  
**0.69%**

**含み益 (率)<sup>(2)(7)(8)</sup>**  
**3,203億円 (38.0%)**

## 有利子負債の返済期限の分散状況



## 有利子負債の調達先の分散状況



取引金融機関数 19社	
三井住友銀行	23.7%
三菱UFJ銀行	22.9%
みずほ銀行	9.9%
三井住友信託銀行	9.3%
りそな銀行	5.7%
日本政策投資銀行	5.1%
農林中央金庫	1.9%
福岡銀行	1.6%
西日本シティ銀行	1.0%
七十七銀行	0.9%
あおぞら銀行	0.8%
みずほ信託銀行	0.8%
伊予銀行	0.7%
山梨中央銀行	0.6%
日本生命保険	0.6%
山形銀行	0.6%
SBI新生銀行	0.4%
信金中央金庫	0.4%
横浜銀行	0.2%
投資法人債	12.8%

1. 2023年12月1日時点  
 2. 2023年11月末日時点  
 3. 鑑定LTV = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {各期末の貸借対照表上の総資産額 + (各期末の保有資産の鑑定評価額 - 各期末の保有資産の帳簿価格)}。以下同じです  
 4. DSCR = (営業利益 + 物件売却損益 + 減価償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)  
 5. デット/EBITDA倍率は、有利子負債の総額を、営業利益、物件売却損益及び減価償却費の合計値を年換算した数値で除して算出しています  
 6. 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています  
 7. 含み益 = 各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです  
 8. 含み益率 = 各期末時点における含み益 ÷ 各期末時点における保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです

# ESGへの取組みと高水準のESG評価

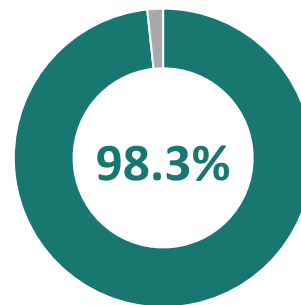
GRESBリアルエステイト評価にて最高位の「5スター」を9年連続で取得

## GRESBリアルエステイト評価



- 最高位の「5スター」を9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

## 適格グリーンプロジェクト



- 適格グリーンプロジェクト比率 **98.3%**
- ポートフォリオに占めるグリーンビルディング認証の取得割合はJ-REITトップクラス

## Dow Jones Sustainability World Index

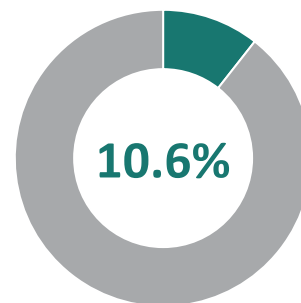
Member of

**Dow Jones Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- J-REITで唯一の Dow Jones Sustainability World Index 構成銘柄

## 再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達



- ポートフォリオに占めるGHG排出量をネットゼロとしている面積比率 **10.6%**
- 保有物件において順次、再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達を実施しており、今後も継続予定

## FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

### FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

- 本投資法人の組入比率：**9.29%**（J-REITで第1位の組入比率）  
（2023年11月末時点）





プロロジスパーク座間1  
プロロジスパーク座間2

### SECTION 3

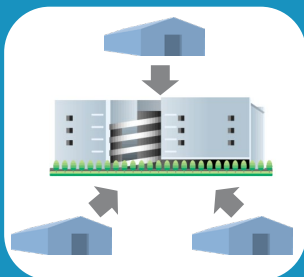
# 物流不動産マーケットの動向

# 先進的物流不動産市場に対する本投資法人の認識



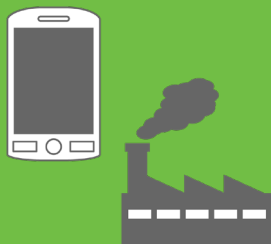
## 先進的物流施設の希少性と供給量の変化

- ・ 開発用地価格及び建築費の高止まり
- ・ 金利の漸次的上昇



## 我が国の物流集約ニーズの伸長

- ・ 労働力不足による人件費等の物流コストの上昇
- ・ 物流2024年問題による物流コストの上昇



## 日本におけるECの持続的成長と製造業需要の拡大

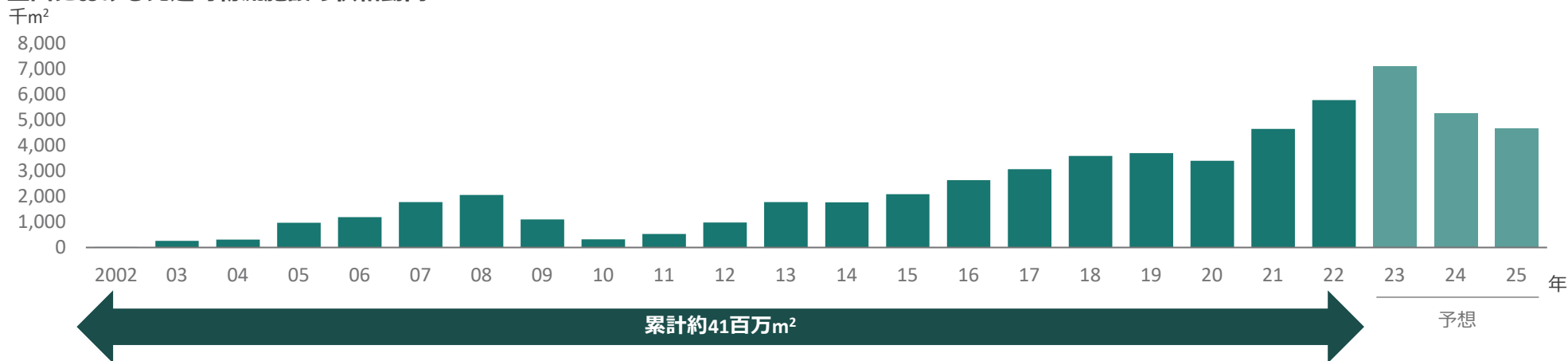
- ・ 先進国中最低水準の我が国のEコマース比率
- ・ 製造業の国内回帰と在庫増

既存の  
先進的物流施設  
ストックに対する  
強い需要

# 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2023年にピークアウト。だが引き続きその希少性は高い

## 全国における先進的物流施設の供給動向<sup>(1)</sup>



(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<sup>(2)</sup>



(出所) シービーアールイー株式会社

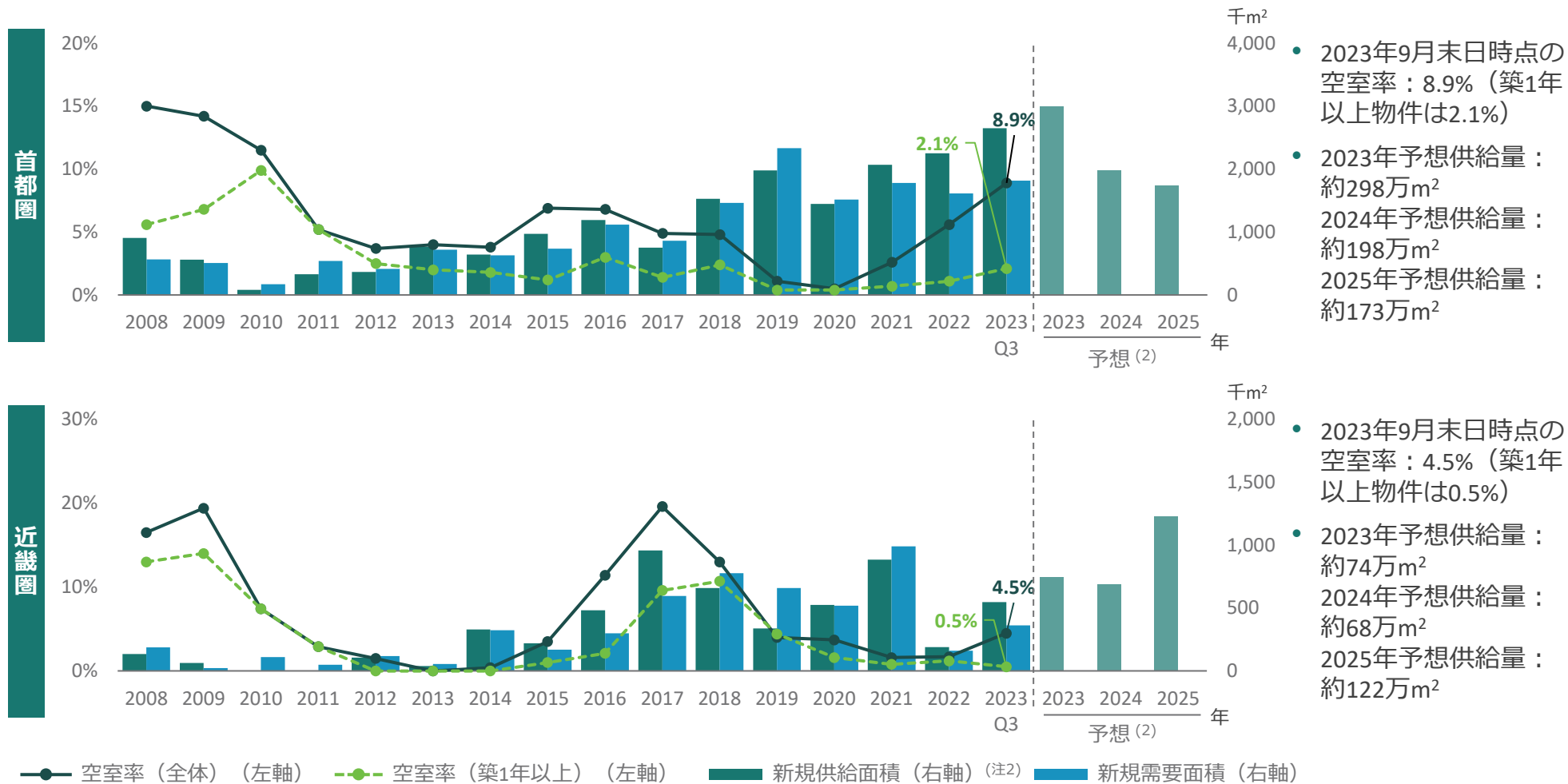
1. 2023年9月末日時点。延床面積5,000坪以上で、原則として不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した床荷重1.5t/m<sup>2</sup>以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設（マルチテナント型、ビルド・トゥ・スツツ型を含む。）を対象としています。2023年、2024年及び2025年の供給面積は2023年9月末日時点の予想値であり、今後積み上がる可能性があります

2. シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。2023年9月末日時点における先進的物流施設シェアは、2023年3月末日時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」に対する、2023年9月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です

# 物流不動産マーケットの需給動向

需要は過去最高レベルを継続。既存物件の稼働は堅調に推移

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<sup>(1)</sup>



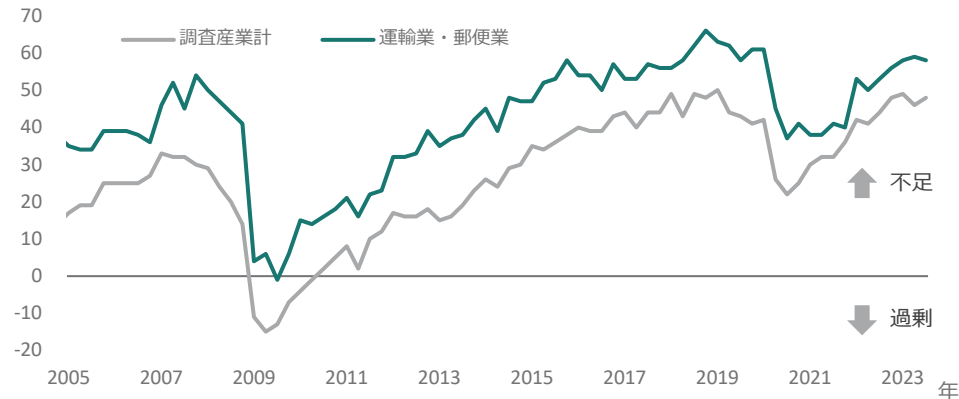
(出所) シービーアールイー株式会社

1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です  
 2. 2023年、2024年及び2025年の新規供給面積は2023年9月末日時点の予想値であり、今後変動する可能性があります

# 年々拡大する物流業界の労働力不足と日本のEC市場規模

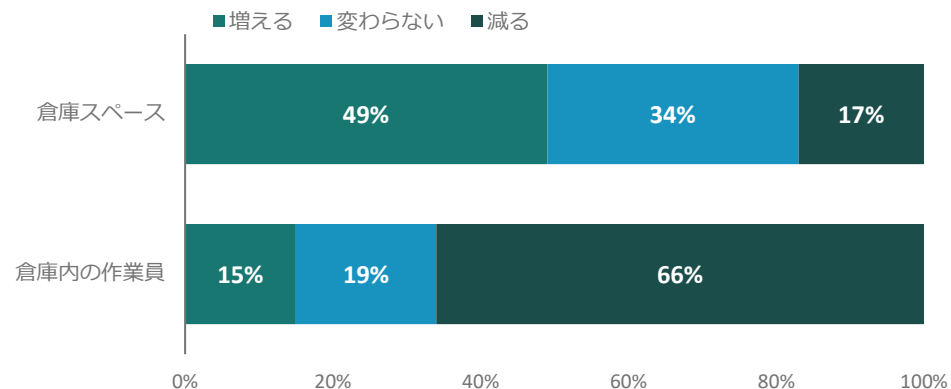
物流の自動化に対するニーズが先進的物流施設の賃貸需要を力強く牽引

## 物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.）



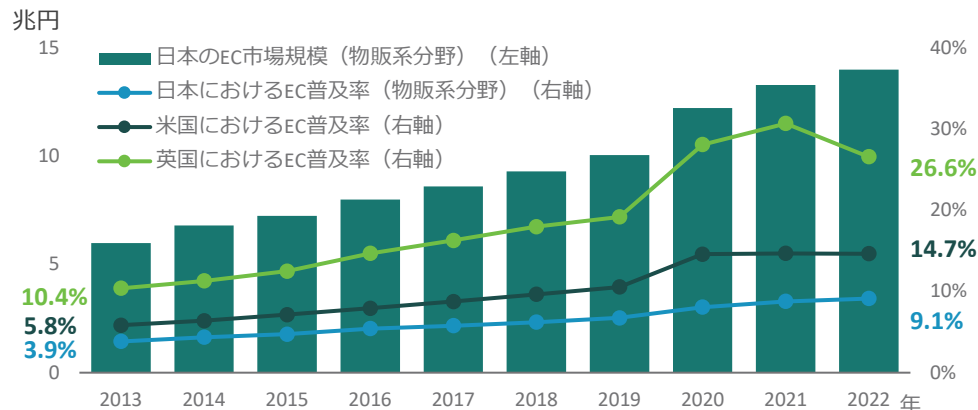
（出所）厚生労働省「労働経済動向調査」

## テクノロジーの利用による物流効率化の影響



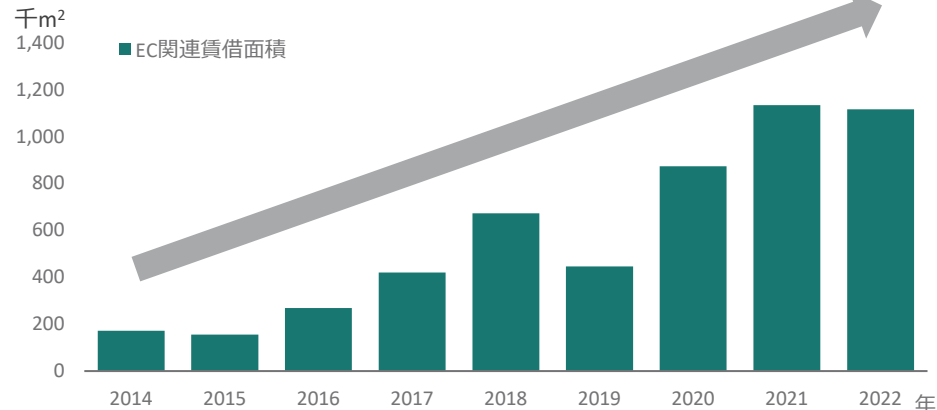
（出所）シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」

## 電子商取引（EC）の市場規模



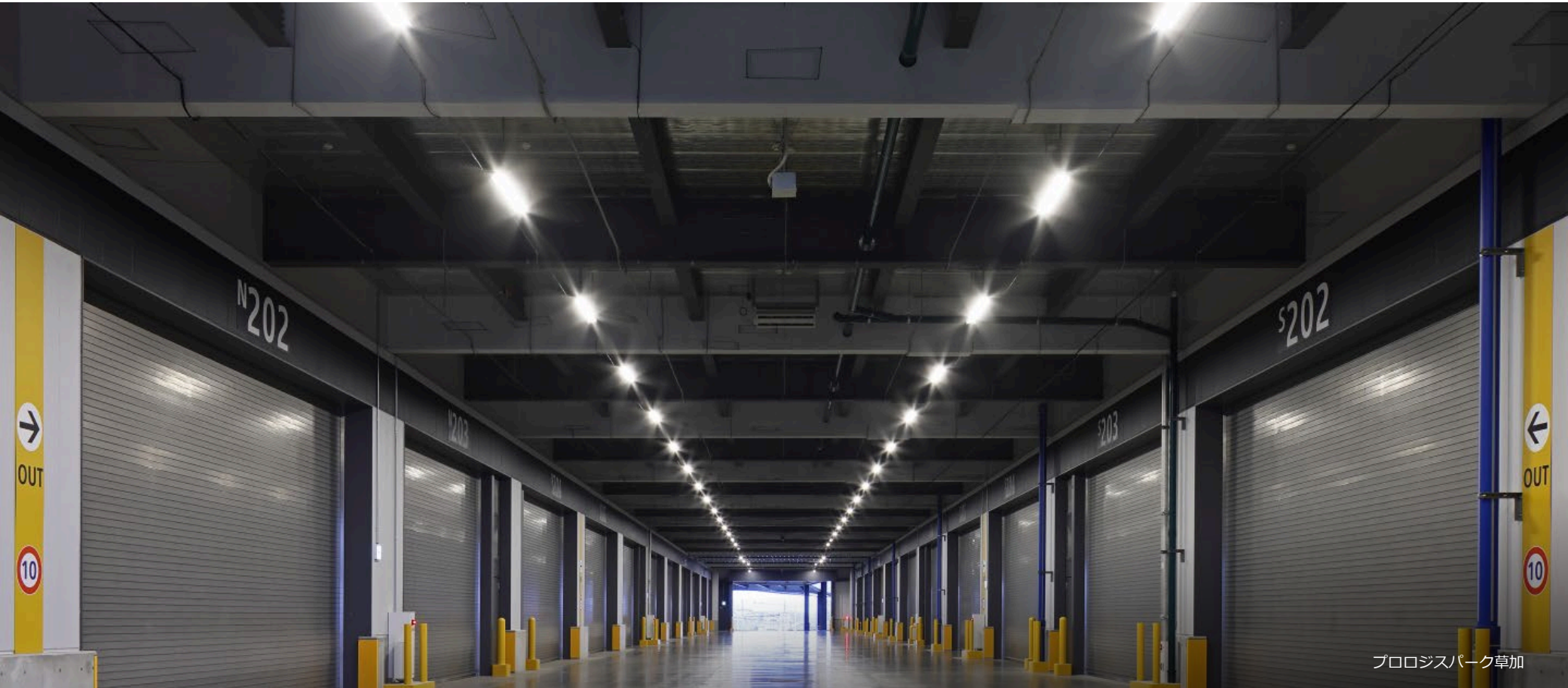
（出所）経済産業省「令和3年度電子商取引に関する市場調査報告書（2023年8月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）

## EC企業の賃借面積は年々増加傾向<sup>(1)</sup>



（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

1. 表示年における入居テナントの契約面積を、業種別に集計した面積を記載しています。3PL事業者がEC物流を請け負っている場合は「EC関連賃借面積」に計上しています



プロロジスパーク草加

## SECTION 4

# Appendix

# 第22期決算サマリー

## Asset（資産の部）

• 資産規模	9,167億円
• 含み益 （含み益率	3,203億円 38.0%）
• 平均鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup>	5.1%
• 第22期実績NOI利回り <sup>(3)</sup>	5.1%
• ポートフォリオ稼働率	
期中平均	98.3%
期末時点	98.2%

## Equity（純資産の部）

• 時価総額	7,960億円
• 1口当たり分配金 <sup>(4)</sup>	
第22期実績	5,085円
第23期予想	5,095円
第24期予想	5,092円
• 1口当たりNAV	289,081円
	（前期比 +1.8%）

## Debt（負債の部）

• 有利子負債残高	3,333億円
• LTV	37.8%
（鑑定LTV	27.7%）
• 取得余力	約2,100億円
• 信用格付	
	JCR: AA+（安定的）
	R&I: AA（安定的）

1. 2023年11月末日時点

2. 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

3. 第22期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した予想NOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています

4. 利益超過分配金を含みます

# 第22期の実績

(百万円)	第21期 (2023年5月期) 実績	第22期 (2023年11月期) 予想 (2023年7月14日時点)	第22期 (2023年11月期) 実績	予想比
営業収益	28,753	31,006	30,598	▼1.3%
NOI	21,753	23,179	23,444	+1.1%
営業利益	12,346	13,308	13,557	+1.9%
経常利益	11,184	11,970	12,278	+2.6%
当期純利益	11,183	11,969	12,278	+2.6%
分配金総額	13,582	14,319	14,435	+0.8%
利益分配金	11,182	11,968	12,278	+2.6%
利益超過分配金	2,400	2,350	2,157	▼8.2%
継続的利益超過分配	2,073	2,163	2,157	▼0.3%
一時的利益超過分配	327	187	-	▼100.0%
(円)				
1口当たり分配金	4,940	5,044	5,085	+0.8%
1口当たり利益分配金	4,067	4,216	4,325	+2.6%
1口当たり利益超過分配金	873	828	760	▼8.2%
(百万円)				
AFFO	17,274	18,153	18,598	+2.4%
AFFOペイアウトレシオ	78.6%	78.9%	77.6%	▼1.3%

## 第22期当期純利益 予想比差額要因

- 賃料収入増 + 30百万円
- 水道光熱費純収入変動 + 150百万円
- その他運営費用削減等 + 84百万円



# 第23期・第24期の業績予想

(百万円)	第23期 (2024年5月期) 予想 (2023年7月14日時点)	第23期 (2024年5月期) 今回予想	予想比	第24期 (2024年11月期) 予想
営業収益	31,007	<b>30,438</b>	▼1.8%	<b>30,860</b>
NOI	23,111	<b>23,393</b>	+1.2%	<b>23,300</b>
営業利益	13,201	<b>13,483</b>	+2.1%	<b>13,401</b>
経常利益	11,938	<b>12,231</b>	+2.5%	<b>12,149</b>
当期純利益	11,937	<b>12,230</b>	+2.5%	<b>12,148</b>
分配金総額	14,364	<b>14,464</b>	+0.7%	<b>14,455</b>
利益分配金	11,937	<b>12,229</b>	+2.4%	<b>12,150</b>
利益超過分配金	2,427	<b>2,234</b>	▼8.0%	<b>2,305</b>
継続的利益超過分配	2,174	<b>2,234</b>	+2.7%	<b>2,305</b>
一時的利益超過分配	252	-	▼100.0%	-
(円)				
1口当たり分配金	5,060	<b>5,095</b>	+0.7%	<b>5,092</b>
1口当たり利益分配金	4,205	<b>4,308</b>	+2.4%	<b>4,280</b>
1口当たり利益超過分配金	855	<b>787</b>	▼8.0%	<b>812</b>
(百万円)				
AFFO	18,158	<b>17,957</b>	▼1.1%	<b>18,285</b>
AFFOペイアウトレシオ	79.1%	<b>80.5%</b>	+1.4%	<b>79.1%</b>

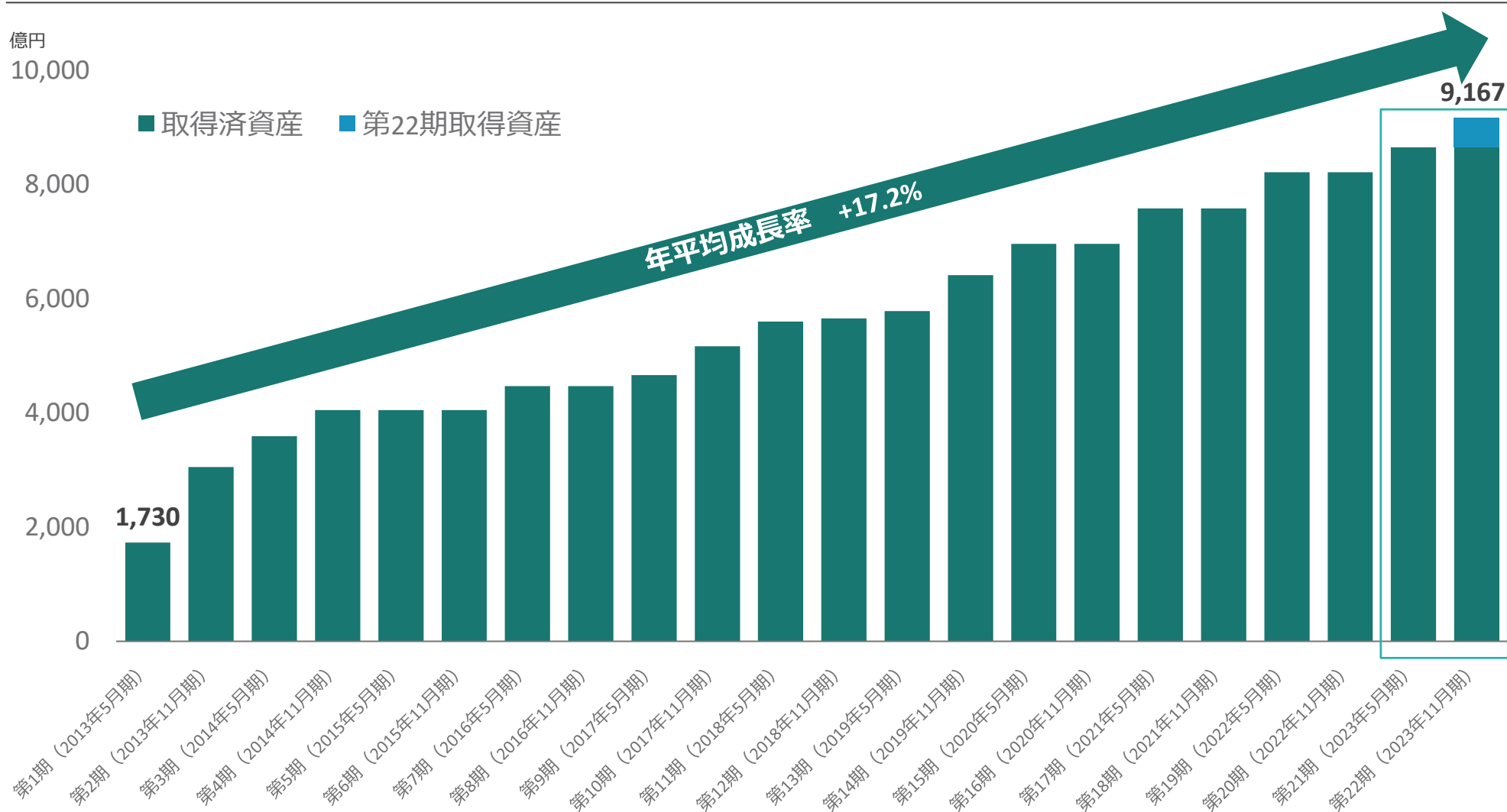
## 第22期 vs 第23期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

- 収入
  - 賃料収入増 (+)
  - 水道光熱費純収入変動 (▼)
- 費用
  - 新規物件公租公課非計上効果減 (▼)
  - 修繕費増 (▼)
  - オフアリングコスト非発生 (+)
  - デットコスト増 (▼)
- 分配金
  - 継続的利益超過分配増 (+)

## 第23期 vs 第24期 主な収支及び1口当たり分配金の変動要因

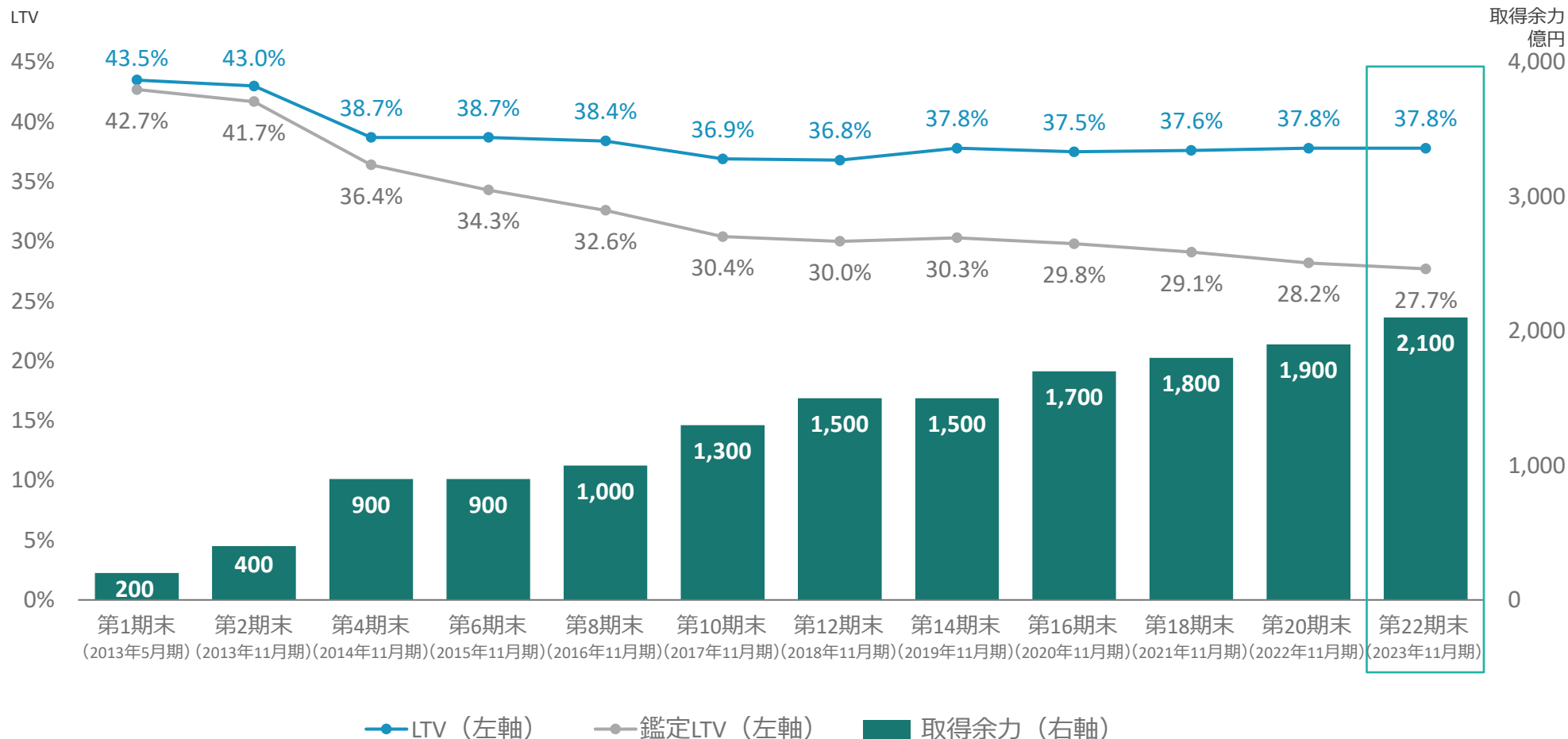
- 収入
  - 賃料収入減（想定稼働率98.3%→98.0%） (▼)
  - 水道光熱費純収入変動 (+)
- 費用
  - 新規物件公租公課非計上効果減 (▼)
  - デットコスト増 (▼)
- 分配金
  - 継続的利益超過分配増 (+)

# 資産規模の推移

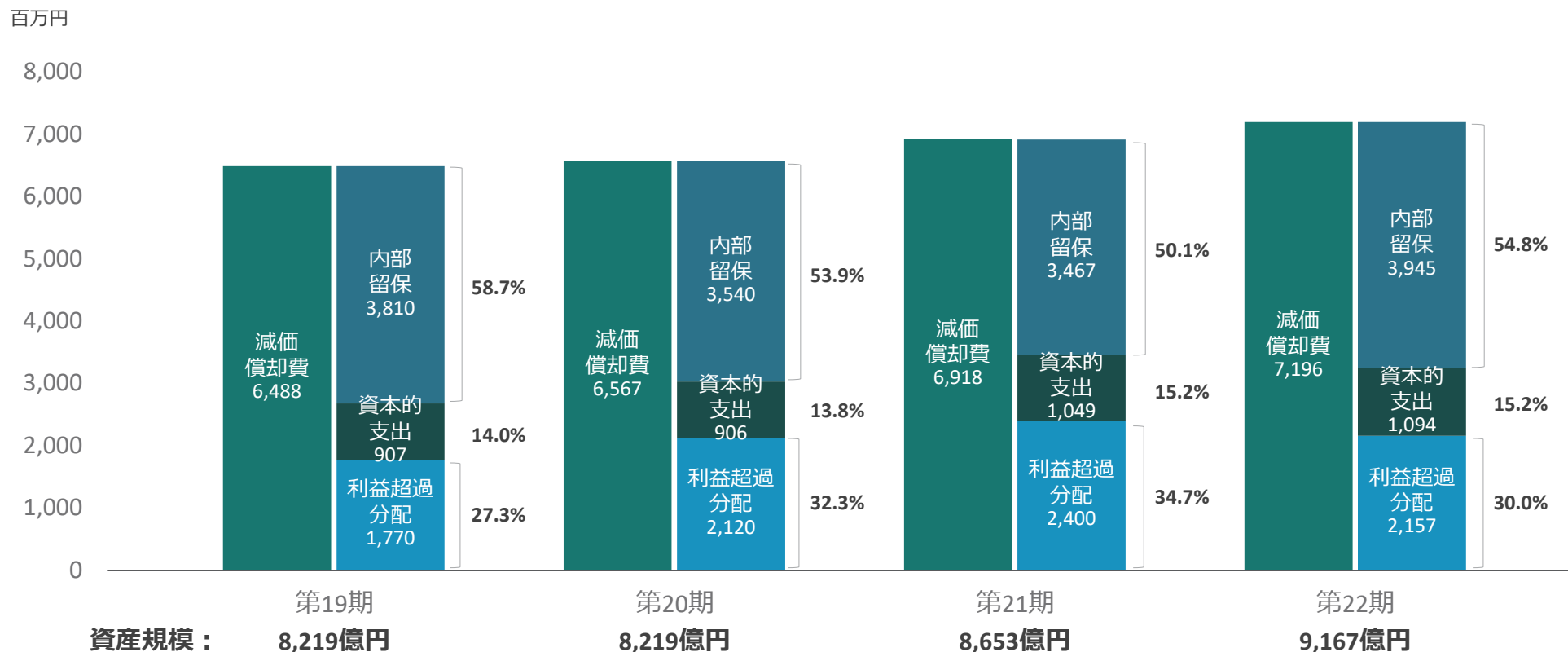


# LTV・取得余力の推移

LTV・鑑定LTV・取得余力の推移



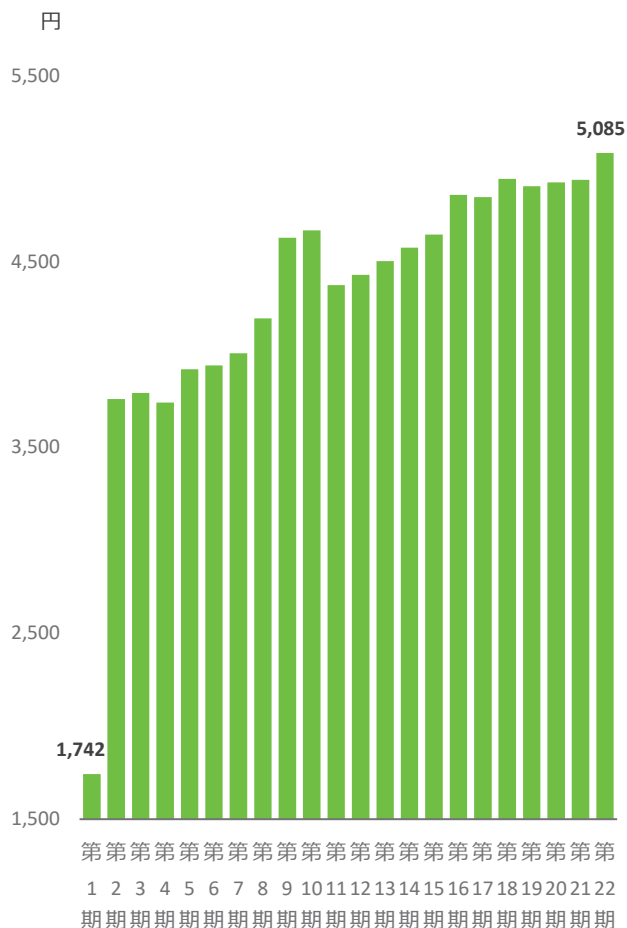
# 利益超過分配と資本的支出の推移



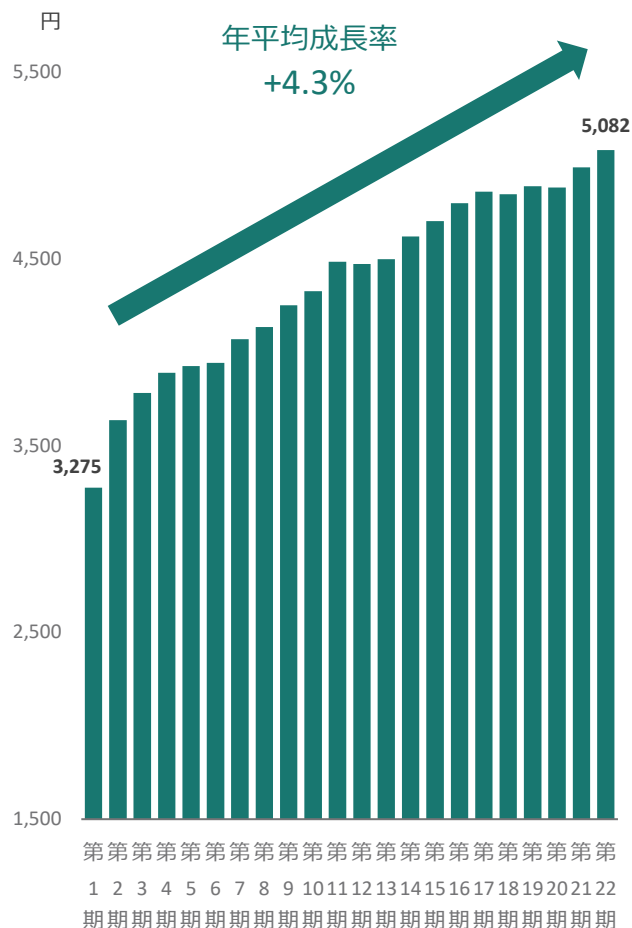
# 1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たり分配金とNAVの着実な成長により、投資主価値の最大化を目指す

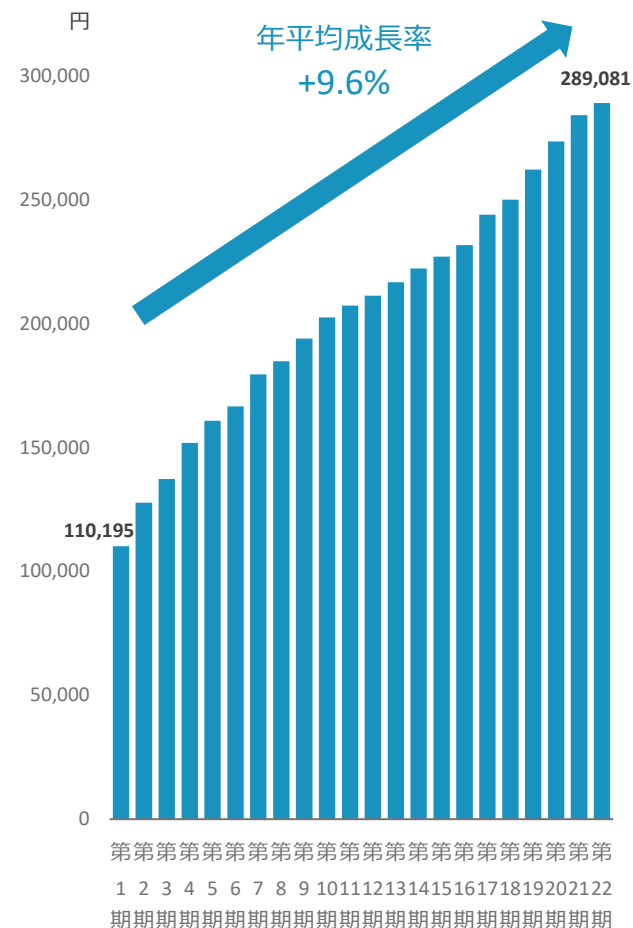
1口当たり分配金



1口当たり分配金（一時効果調整後）



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

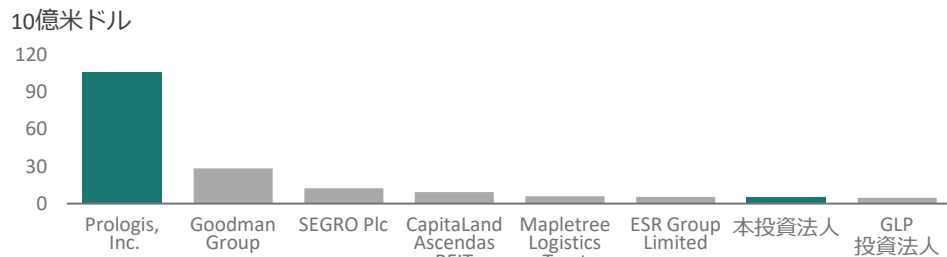
## グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2023年9月末日時点で、世界19ヶ国で約1億1,400万m<sup>2</sup>、5,559物件の物流不動産を運営し、約6,700社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3 (Moody's) / A (S&P)

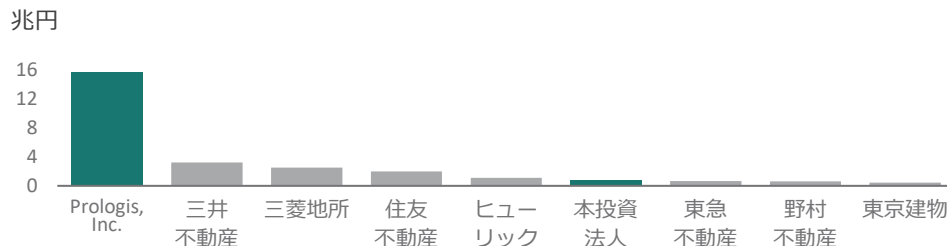
## 日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2023年11月末日までの間に全国で113物件、約787万m<sup>2</sup><sup>(1)</sup>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

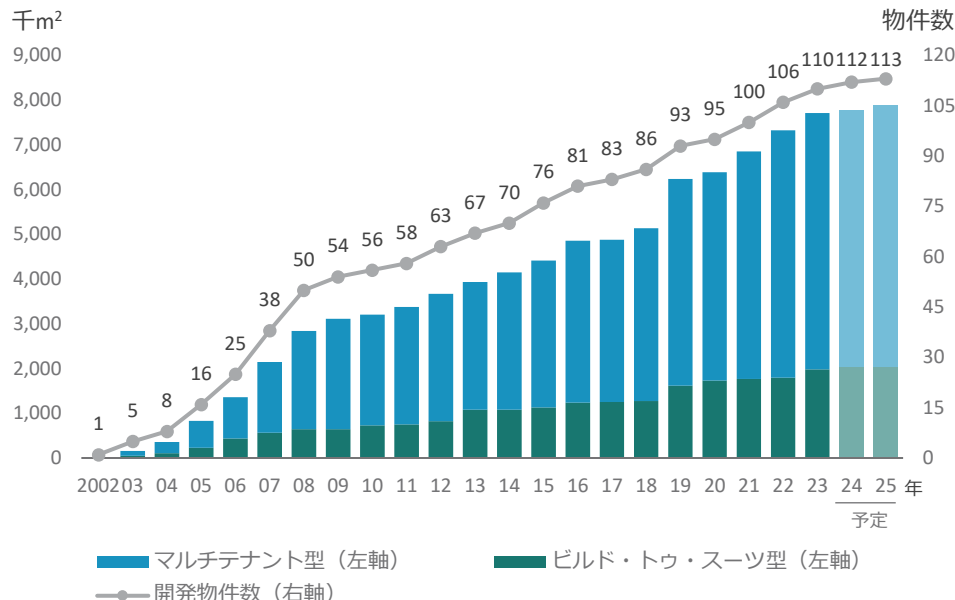
### 世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2023年11月末日時点）



### 日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2023年11月末日時点）



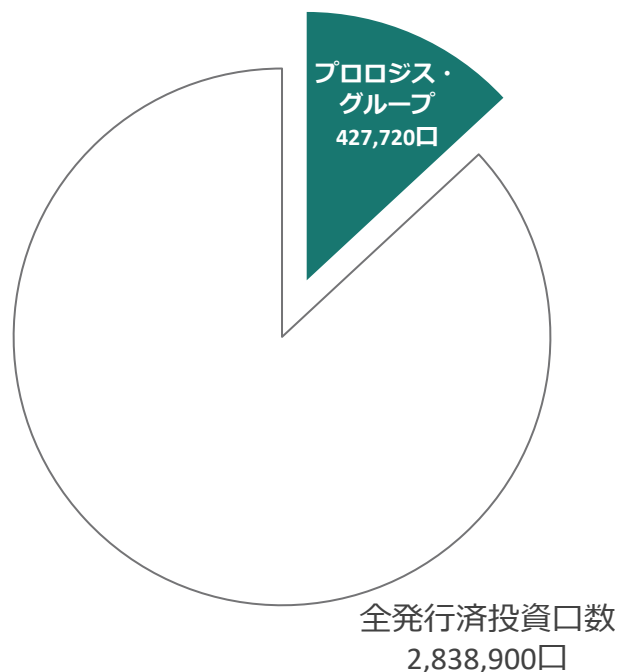
### 日本における開発実績（2023年11月末日時点）



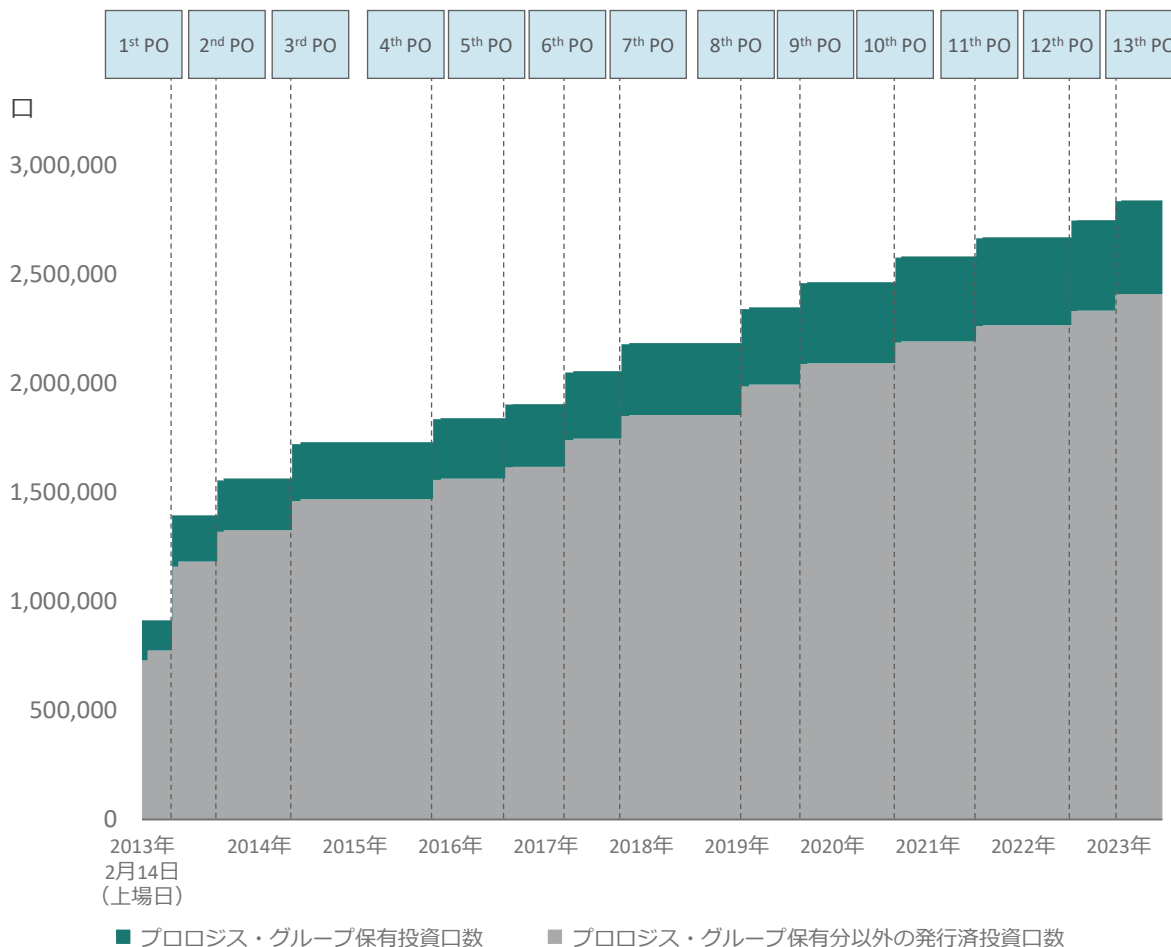
1. プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です

# 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



投資主とプロロジス・グループの  
利益を共通化



# Aクラス物流施設への重点投資

59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

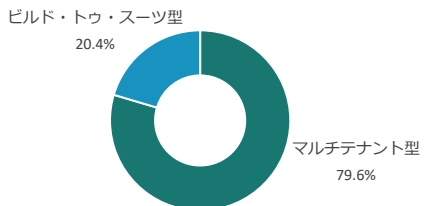
<b>Aクラス物流施設比率</b> <b>100.0%</b>	<b>資産規模</b> <b>9,167億円</b>	<b>平均築年数</b> <b>9.0年</b>
<b>平均稼働率</b> <b>98.3% (2)</b>	<b>平均NOI利回り</b> <b>5.1% (3)</b> <b>5.1% (4)</b>	<b>ポートフォリオPML値</b> <b>1.1% (5)</b>



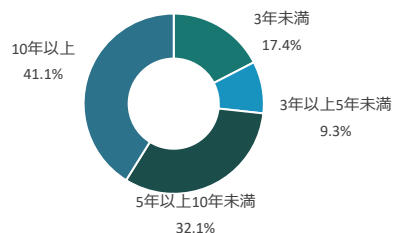
M-40 プロロジスパーク草加

## ポートフォリオの分散状況 (6)

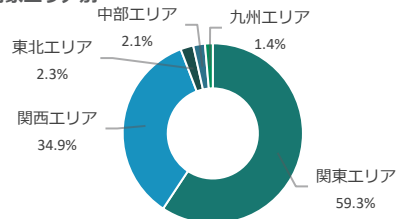
物件タイプ別



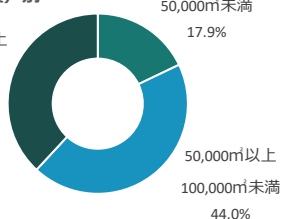
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-26 プロロジスパーク茨木



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-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-38 プロロジスパーク猪名川1  
M-36 プロロジスパーク猪名川2



M-31 プロロジスパーク京田辺

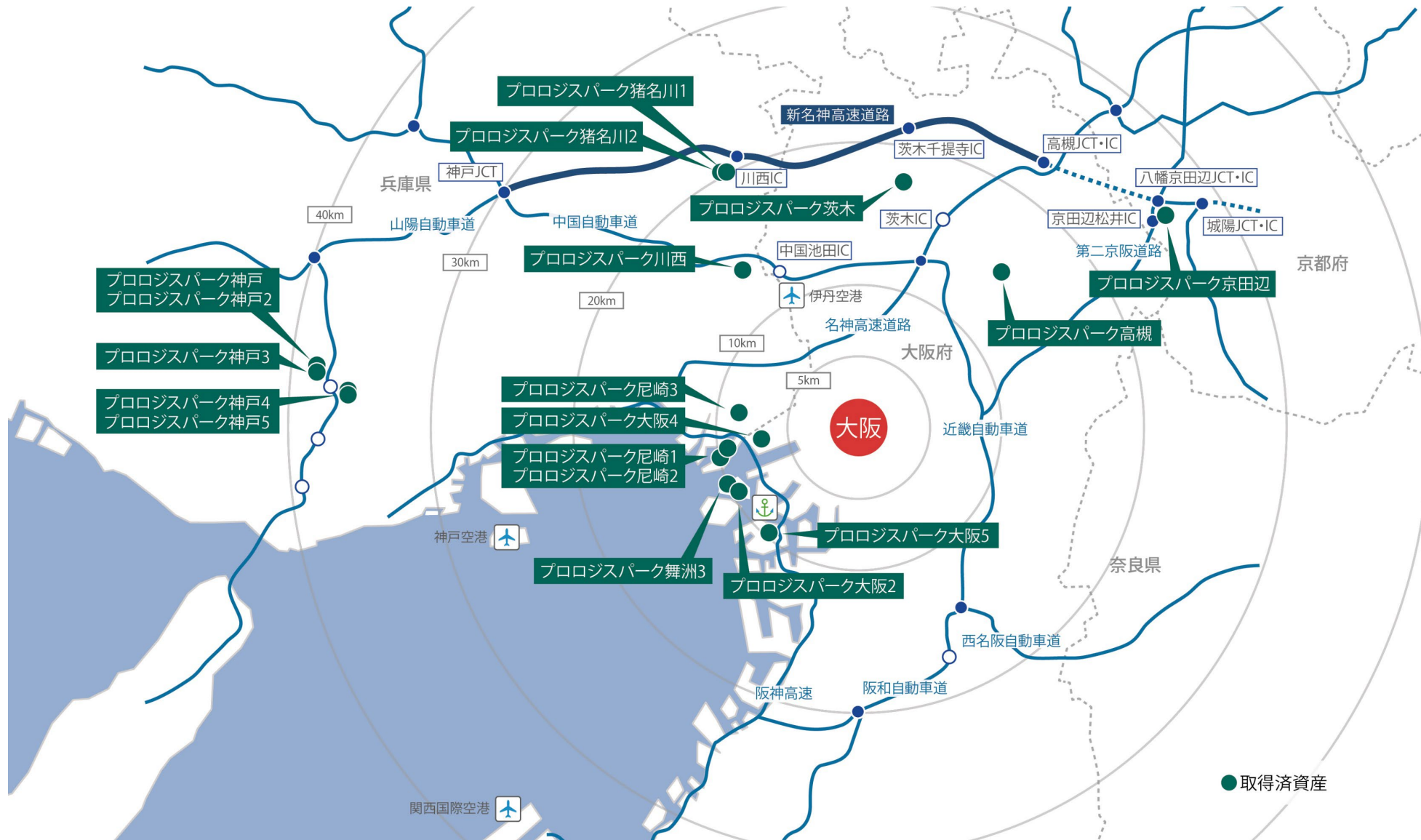
- 2023年11月末日時点
- 第22期の平均稼働率を記載しています
- 取得価格に対する、2023年11月末日時点の鑑定NOIの比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
- 第22期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算したNOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています
- ポートフォリオPML値は、計59物件の集合体に対して、2023年4月18日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです
- 取得価格ベースで算出しています



# 首都圏における保有物件とパイプライン物件

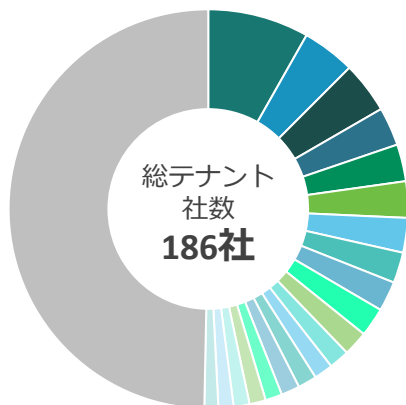


# 近畿圏における保有物件とパイプライン物件



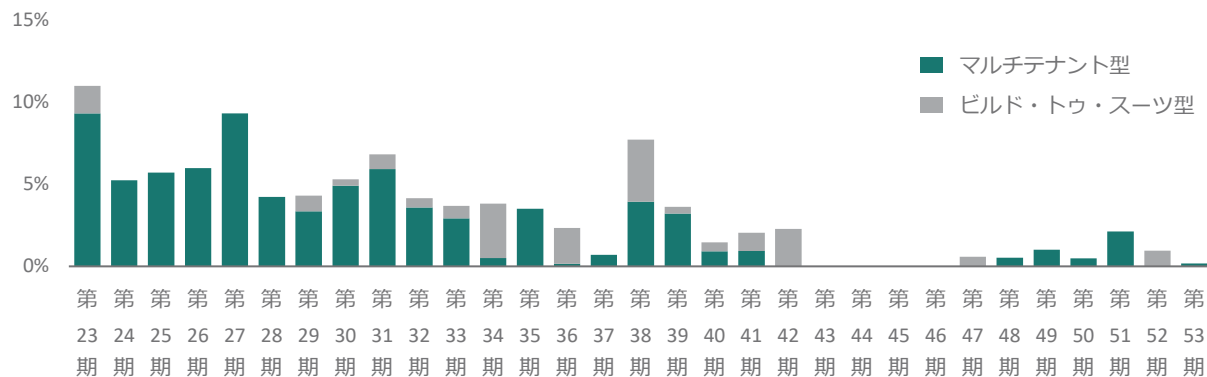
# 分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

## テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.2%	株式会社MonotaRO	2.5%	三菱食品株式会社	1.5%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.3%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.4%	センコー株式会社	1.4%
株式会社スズケン	4.2%	アズワン株式会社	2.3%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.1%	ヤマト運輸株式会社	2.0%	山九株式会社	1.3%
ロジスティード西日本株式会社	3.0%	日本通運株式会社	1.6%	アサヒロジ株式会社	1.2%
アークランズ株式会社	2.9%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%	株式会社TSI	1.1%
ニプロ株式会社	2.8%	株式会社アルペン	1.5%	その他	49.7%

## 賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



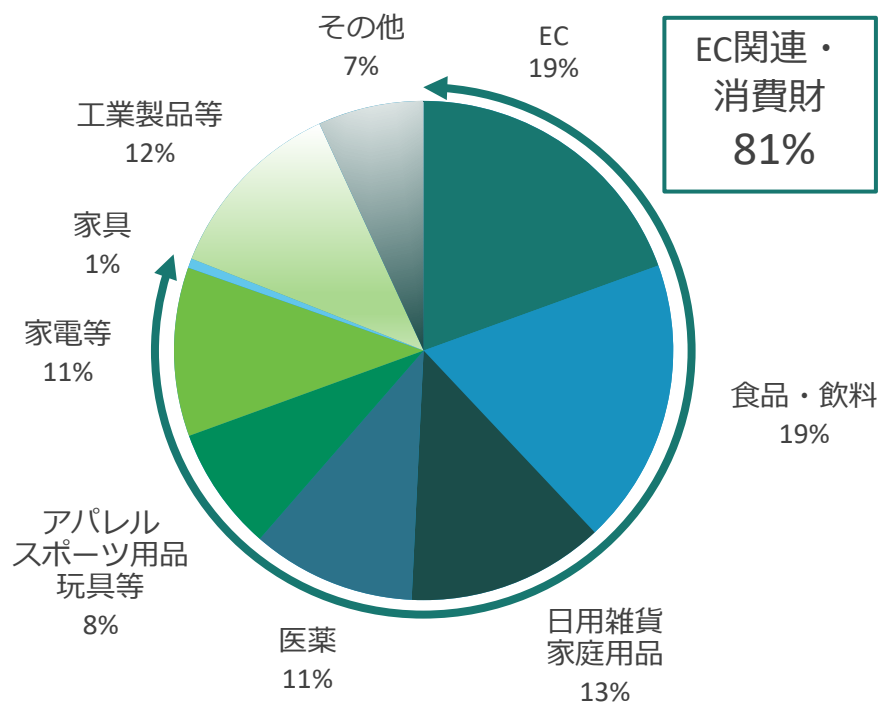
## 賃貸借契約の状況

総テナント社数 <b>186社</b>	上位20テナント比率 <b>50.3%</b>
定期借家契約比率 <sup>(1)</sup> <b>100.0%</b>	平均賃貸借残存期間 <sup>(2)</sup> <b>4.5年</b>

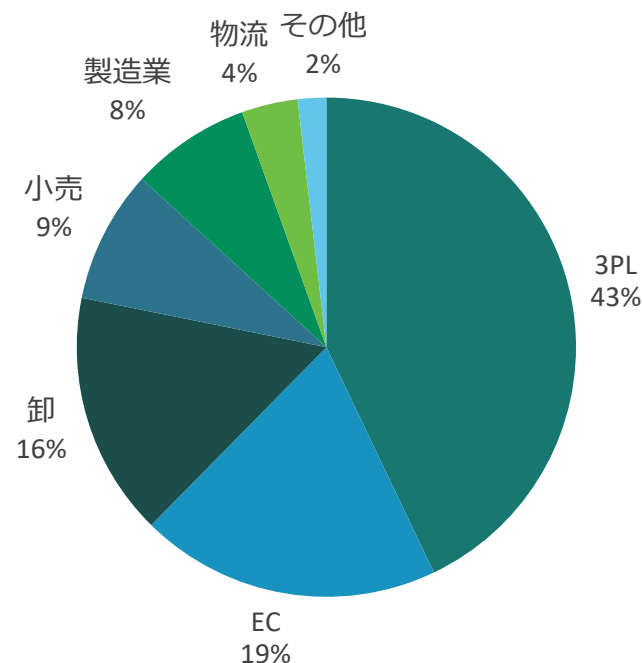
1. 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます  
 2. 2023年11月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2023年11月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています

# 取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

テナントの取扱い商品内訳（賃貸面積ベース）



テナントの業種内訳（賃貸面積ベース）



# 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

Environmental（環境）：脱炭素社会の実現に貢献

## 太陽光発電システムの導入



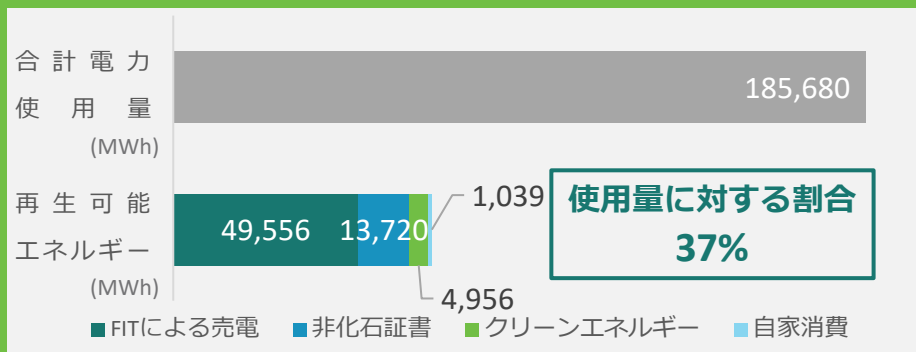
太陽光発電システムの導入<sup>(1)</sup>  
**39** 物件 **53.4**MW

## エネルギー効率化の促進

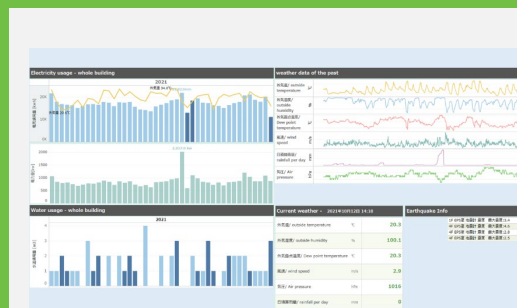


高天井用  
 人感センサー付  
**LED照明**  
 を採用

## 電力使用量と再生可能エネルギーの利用<sup>(2)</sup>



## IoT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

1. 2023年11月末日時点。太陽光発電システムは、プロロジスパーク座間1の設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません  
 2. 本投資法人の保有物件（第21期取得資産及び第22期取得資産を除きます。）において2022年に使用された電力の合計値と、保有物件において創出又は利用された再生可能エネルギーの総量値を記載しています。  
 MFLPプロロジスパーク川越における使用量は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分（50%）に相当する数値を使用して算出しています

# 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

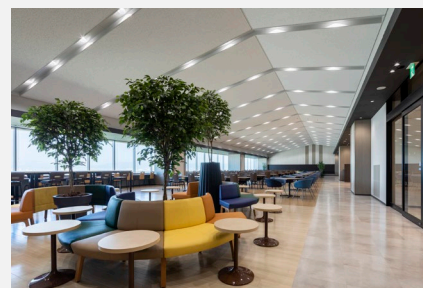
Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

## 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

## 社会への貢献



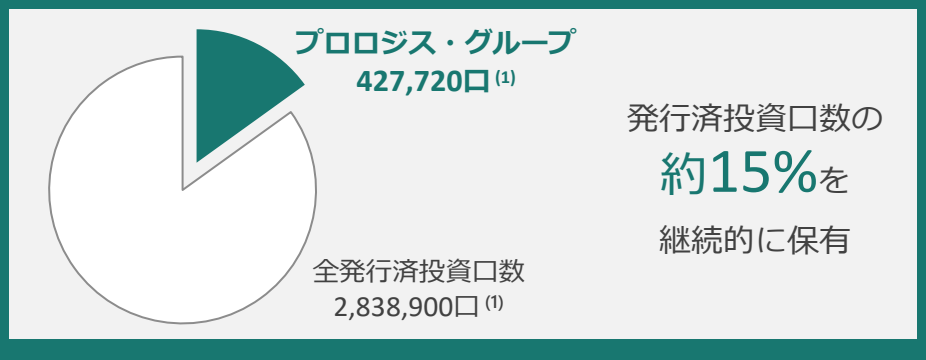
**従業員ボランティア**  
を毎年5月に実施

- 日本全国の家から寄付されたランドセルを検品し、アフガニスタンの子供達へ贈る活動をサポート

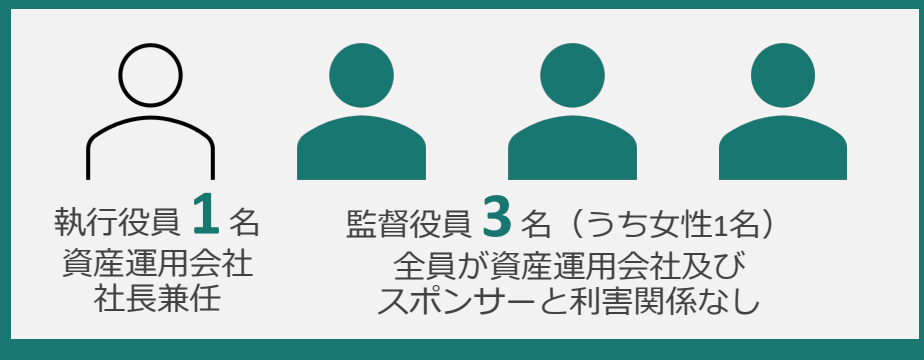
# 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

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

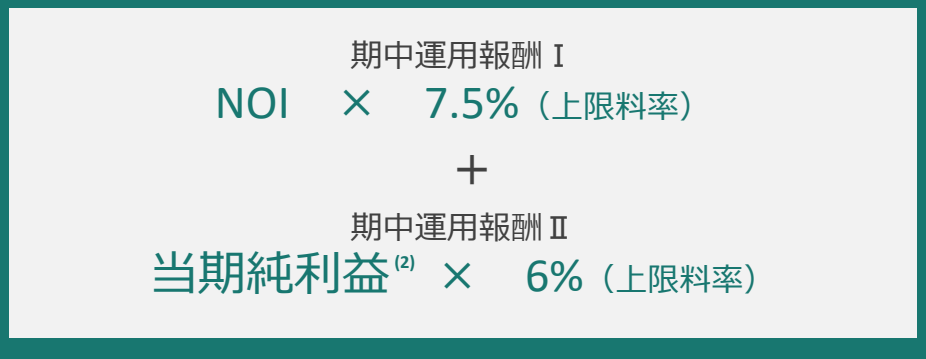
## プロロジス・グループによるセイムポート出資



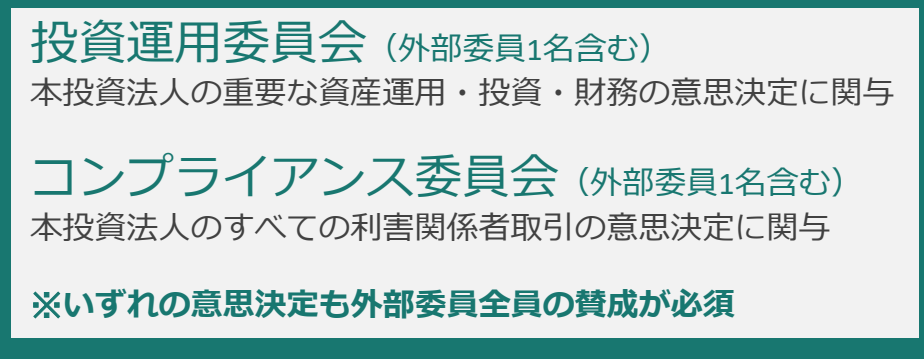
## 投資法人役員会の構成



## 投資主価値と連動した運用報酬体系



## 資産運用会社の意思決定システム



1. 2023年11月末日時点  
2. 期中運用報酬II等控除前

# 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16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有する
2. 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接している
3. 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア 5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4. 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えている
5. 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されている

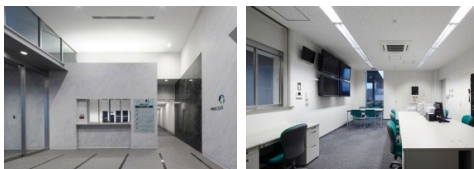
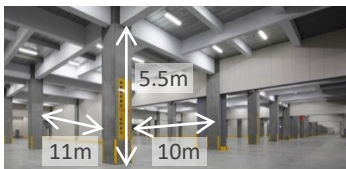
## プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

### 物流事業運営の効率性を考慮したマルチテナント型物流施設の主な仕様

- 上層階へアクセス可能な車路 / スロープ**  
 2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造
- 車路及びトラックバース**  
 各階の車路13～14m以上のスパン  
 車路の高さ梁下で5.5m以上  
 トラックバース間口10m以上、奥行13m以上

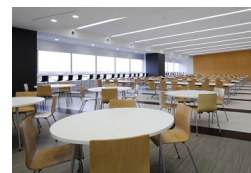


- 倉庫内スペース**  
 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
- 防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**  
 防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

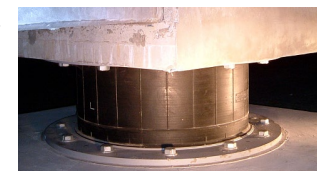


### 施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能

- アメニティの充実**  
 休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置
- 環境配慮・省エネ対策**  
 再生可能エネルギーを活用するため大規模な太陽光発電システムを屋根の上に導入。また、外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用



- CASBEE認証、BELS認証及びDBJ Green Building認証の取得**  
 自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、各種認証を取得
- 災害時などに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



# 第22期（2023年11月期）貸借対照表

資産の部	第21期末（千円）	第22期末（千円）	負債の部	第21期末（千円）	第22期末（千円）
<b>I 流動資産</b>			<b>I 流動負債</b>		
現金及び預金	24,833,106	26,027,359	営業未払金	1,720,847	2,733,012
信託現金及び信託預金	6,319,408	7,273,769	短期借入金	2,000,000	7,500,000
営業未収入金	1,726,165	1,780,897	1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	3,000,000
前払費用	812,904	519,583	1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	21,000,000
未収消費税等	2,302,296	215,620	未払金	710,386	832,574
その他	85,447	648	未払費用	2,681,169	2,898,446
流動資産合計	36,079,328	35,817,877	未払法人税等	1,293	797
<b>II 固定資産</b>			前受金	4,992,552	5,248,398
有形固定資産			その他	803,314	900,350
建物	5,780,863	5,724,321	流動負債合計	30,409,564	44,113,578
構築物	63,375	61,652	<b>II 固定負債</b>		
工具、器具及び備品	850	759	投資法人債	42,800,000	39,800,000
土地	3,834,204	3,834,204	長期借入金	252,500,000	262,000,000
信託建物	464,869,312	482,970,163	預り敷金及び保証金	256,002	256,002
信託構築物	9,760,955	9,955,867	信託預り敷金及び保証金	21,331,449	22,451,490
信託機械及び装置	372,076	353,576	その他	7,773	4,964
信託工具、器具及び備品	759,770	745,688	固定負債合計	316,895,225	324,512,457
信託その他	1,636	1,309	<b>負債合計</b>	<b>347,304,790</b>	<b>368,626,035</b>
信託土地	312,704,987	339,958,016	<b>純資産の部</b>		
信託建設仮勘定	12,463	22,316	<b>I 投資主資本</b>		
有形固定資産合計	798,160,496	843,627,876	出資総額		
無形固定資産			出資総額（総額）	500,280,765	525,397,439
信託その他	271,767	263,295	出資総額控除額	△22,683,729	△25,084,041
無形固定資産合計	271,767	263,295	出資総額	477,597,036	500,313,398
投資その他の資産			剰余金		
長期前払費用	1,367,617	1,316,562	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,183,651	12,279,592
繰延税金資産	35	10	剰余金合計	11,183,651	12,279,592
敷金及び保証金	10,000	10,000	投資主資本合計	488,780,687	512,592,990
その他	400	400	純資産合計	488,780,687	512,592,990
投資その他の資産合計	1,378,052	1,326,972	<b>負債純資産合計</b>	<b>836,085,477</b>	<b>881,219,026</b>
固定資産合計	799,810,316	845,218,143			
繰延資産合計	195,832	183,004			
<b>資産合計</b>	<b>836,085,477</b>	<b>881,219,026</b>			

# 第22期（2023年11月期） 損益計算書

	第21期（千円）	第22期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	26,582,814	28,131,777
その他賃貸事業収入	2,171,044	2,466,875
営業収益合計	28,753,859	30,598,653
営業費用		
賃貸事業費用	13,918,145	14,350,740
資産運用報酬	2,345,435	2,542,121
資産保管・一般事務委託報酬	52,475	54,444
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	69,093	71,427
営業費用合計	16,407,350	17,040,933
<b>営業利益</b>	<b>12,346,508</b>	<b>13,557,719</b>
営業外収益		
受取利息	158	122
未払分配金戻入	625	246
消費税等還付加算金	-	3,456
営業外収益合計	783	3,825
営業外費用		
支払利息	667,281	782,423
投資法人債利息	140,567	145,400
投資法人債発行費償却	12,298	12,827
融資関連費用	238,411	228,655
投資口交付費	36,000	41,907
投資口公開関連費用	68,299	71,124
その他	39	210
営業外費用合計	1,162,897	1,282,550
<b>経常利益</b>	<b>11,184,394</b>	<b>12,278,994</b>

	第21期（千円）	第22期（千円）
<b>税引前当期純利益</b>	<b>11,184,394</b>	<b>12,278,994</b>
法人税、住民税及び事業税	1,317	815
法人税等調整額	△24	25
法人税等合計	1,293	840
<b>当期純利益</b>	<b>11,183,100</b>	<b>12,278,153</b>
前期繰越利益	550	1,438
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失（△）</b>	<b>11,183,651</b>	<b>12,279,592</b>

# ポートフォリオ一覧 (1/2)

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>(2)</sup> (%)	実績NOI利回り <sup>(3)</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	50,200	125,101	3.7	15.1	5.4%	5.8%	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	38,000	113,471	3.0	14.6	5.5%	5.7%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	35,000	144,897	2.8	12.5	6.0%	6.4%	99.9%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	38,000	130,565	2.7	16.6	5.9%	4.7%	81.1%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	18,400	74,874	1.5	15.8	5.6%	5.1%	98.5%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	20,800	91,447	1.4	15.9	7.0%	6.0%	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	6,500	10,600	42,751	0.7	14.5	6.7%	5.3%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,640	19,898	0.5	11.9	5.6%	5.8%	100.0%	5.3%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	4,620	21,778	0.3	11.4	7.4%	6.2%	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	6,020	28,765	0.4	11.9	7.8%	5.6%	100.0%	0.6%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	46,000	73,051	3.2	18.2	5.2%	5.6%	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	31,900	95,121	2.4	11.4	5.9%	5.6%	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	15,800	56,556	1.2	19.0	5.5%	6.0%	100.0%	4.0%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	13,300	62,058	0.9	18.8	7.1%	7.3%	98.5%	3.9%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	7,210	32,230	0.5	16.6	6.7%	6.6%	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	24,500	91,446	1.9	18.3	5.6%	5.5%	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	27,000	91,428	2.1	16.7	5.6%	5.5%	99.9%	4.4%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	29,100	91,529	2.2	10.4	5.4%	5.1%	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	23,300	31,023	1.5	16.5	5.7%	6.0%	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	20,900	63,973	1.5	15.6	5.7%	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	30,800	106,135	2.3	11.6	5.7%	5.8%	100.0%	2.7%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,370	44,243	0.8	1.6	5.7%	5.9%	100.0%	0.9%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,200	42,005	0.9	9.8	5.4%	5.6%	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	11,700	32,500	0.9	13.7	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	16,800	75,493	1.5	10.1	5.5%	5.7%	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	14,800	39,847	1.0	10.2	6.5%	5.9%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,140	32,511	0.7	10.0	5.5%	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	16,600	69,432	1.4	9.7	5.5%	5.7%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,980	37,165	0.8	9.1	5.1%	5.0%	50.4%	4.5%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	21,300	78,087	1.9	8.9	4.8%	5.0%	100.0%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	6,210	26,353	0.5	8.2	5.8%	5.6%	100.0%	1.4%

# ポートフォリオ一覧 (2/2)

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>(2)</sup> (%)	実績NOI利回り <sup>(3)</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	12,800	52,982	1.0	15.5	6.0%	5.0%	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	8,910	34,158	0.8	7.1	5.2%	5.2%	100.0%	0.3%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	16,100	62,468	1.5	7.1	5.1%	5.0%	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	16,100	58,079	1.5	7.7	4.4%	4.4%	97.9%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	49,900	154,072	4.2	7.2	4.9%	5.0%	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	4,320	19,699	0.4	6.6	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	20,000	50,714	1.9	6.0	4.2%	4.4%	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	6,060	28,059	0.6	8.9	5.1%	5.5%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,800	98,076	2.3	8.0	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	6,220	29,196	0.6	5.4	5.2%	4.8%	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	13,500	65,168	1.4	5.2	4.7%	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	14,100	60,540	1.4	5.9	4.7%	4.7%	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	42,500	135,024	3.9	5.1	4.6%	4.7%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,700	36,542	1.0	5.2	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	5,770	24,154	0.5	4.5	4.9%	4.8%	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	36,500	127,045	3.4	4.2	4.5%	4.2%	93.7%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 <sup>(4)</sup>	埼玉県川越市	14,800	17,850	56,723	1.6	5.1	4.6%	4.4%	87.5%	3.1%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	14,300	65,570	1.5	4.3	4.7%	5.0%	100.0%	2.8%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	29,300	106,934	2.9	7.6	4.5%	4.6%	99.8%	3.9%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	16,900	58,117	1.6	3.0	4.4%	4.6%	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	21,700	98,824	2.3	3.3	4.6%	4.9%	100.0%	1.8%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	34,600	132,561	3.6	2.4	4.4%	4.0%	95.6%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	10,200	38,801	1.0	2.8	4.6%	4.7%	100.0%	1.2%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	16,500	34,485	1.7	2.4	4.3%	4.6%	100.0%	7.7%
M-38	プロロジスパーク猪名川1 <sup>(4)</sup>	兵庫県川辺郡	27,900	27,950	96,771	3.0	2.1	4.3%	4.4%	100.0%	0.5%
M-39	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	9,580	9,940	37,946	1.0	1.5	4.5%	4.7%	100.0%	1.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	6,140	26,043	0.6	1.5	4.5%	4.6%	100.0%	0.4%
M-40	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400	51,400	131,393	5.6	1.7	3.7%	3.8%	100.0%	0.7%
ポートフォリオ 合計 / 平均 (59物件)			916,783	1,164,250	3,985,903	100.0	9.0	5.1%	5.1%	98.2%	1.1%

1. 2023年11月末日時点

2. 鑑定NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています

3. 第22期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除して算出しています

4. MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1にかかる賃貸可能面積は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分（50%）に相当する数値を記載しています

# 鑑定評価の概要 (1/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第22期末				第21期末		
				第21期末 との差	直接還元利回り (%)	第21期末 との差	簿価 <sup>(1)</sup> (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	50,200	1,100	3.5	▼0.1	30,841	19,358	49,100	3.6
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,000	600	3.9	0.0	24,266	13,733	37,400	3.9
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	35,000	400	4.2	▼0.1	21,281	13,718	34,600	4.3
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	38,000	1,200	3.8	▼0.1	21,314	16,685	36,800	3.9
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	18,400	100	3.9	▼0.1	11,565	6,834	18,300	4.0
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	20,800	300	4.1	▼0.1	10,805	9,994	20,500	4.2
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	10,600	200	3.9	▼0.1	5,425	5,174	10,400	4.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,640	50	4.3	0.0	3,896	1,743	5,590	4.3
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,620	130	4.3	▼0.1	2,516	2,103	4,490	4.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,020	200	4.3	▼0.1	3,207	2,812	5,820	4.4
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	46,000	1,200	3.2	▼0.1	27,912	18,087	44,800	3.3
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	31,900	200	3.9	0.0	19,168	12,731	31,700	3.9
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	11,000	15,800	300	3.6	▼0.1	10,068	5,731	15,500	3.7
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,300	400	4.3	0.0	7,650	5,649	12,900	4.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,210	130	4.3	0.0	4,331	2,878	7,080	4.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	24,500	100	3.9	0.0	15,865	8,634	24,400	3.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	27,000	0	3.9	0.0	17,162	9,837	27,000	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	29,100	▼100	3.6	0.0	17,344	11,755	29,200	3.6
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	23,300	▼100	3.3	0.0	13,031	10,268	23,400	3.3
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	20,900	0	3.7	0.0	12,112	8,787	20,900	3.7
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	30,800	800	3.8	▼0.1	18,143	12,656	30,000	3.9
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,370	330	4.3	▼0.1	7,108	2,261	9,040	4.4
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,200	▼200	4.2	0.0	7,243	2,956	10,400	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,700	0	3.7	0.0	7,751	3,948	11,700	3.7
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	16,800	▼100	4.2	0.0	12,133	4,666	16,900	4.2
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,800	0	3.9	0.0	8,242	6,557	14,800	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,140	0	4.2	0.0	5,545	2,594	8,140	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	16,600	200	4.1	0.0	11,274	5,325	16,400	4.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,980	0	4.3	0.0	6,223	1,756	7,980	4.3
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	21,300	500	3.9	▼0.1	15,770	5,529	20,800	4.0
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	6,210	140	4.3	▼0.1	4,040	2,169	6,070	4.4

# 鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第22期末				第21期末		
				第21期末 との差	直接還元利回り (%)	第21期末 との差	簿価 <sup>(1)</sup> (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	12,800	300	4.1	0.0	8,437	4,362	12,500	4.1
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,910	0	4.3	0.0	6,735	2,174	8,910	4.3
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,100	0	4.2	0.0	12,199	3,900	16,100	4.2
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	16,100	100	3.7	0.0	12,410	3,689	16,000	3.7
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	49,900	1,000	3.7	▼0.1	35,245	14,654	48,900	3.8
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	0	4.3	0.0	3,468	851	4,320	4.3
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	20,000	400	3.4	▼0.1	15,814	4,185	19,600	3.5
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,060	0	4.3	0.0	4,879	1,180	6,060	4.3
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,800	400	4.1	▼0.1	19,453	4,346	23,400	4.2
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,220	30	4.3	0.0	4,878	1,341	6,190	4.3
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,500	0	4.3	0.0	11,474	2,025	13,500	4.3
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	14,100	200	4.1	▼0.1	11,645	2,454	13,900	4.2
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	42,500	0	3.8	0.0	33,805	8,694	42,500	3.8
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,700	200	4.3	▼0.1	8,535	2,164	10,500	4.4
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,770	0	4.2	0.0	4,724	1,045	5,770	4.2
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,500	0	3.7	0.0	29,588	6,911	36,500	3.7
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,850	0	3.7	0.0	14,256	3,593	17,850	3.7
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,300	0	4.3	0.0	12,532	1,767	14,300	4.3
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	29,300	0	3.9	0.0	25,607	3,692	29,300	3.9
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,900	0	3.8	0.0	14,494	2,405	16,900	3.8
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	21,700	0	4.3	0.0	19,866	1,833	21,700	4.3
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	34,600	100	4.1	▼0.1	32,271	2,328	34,500	4.2
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,200	0	4.2	0.0	9,242	957	10,200	4.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	16,500	0	3.8	0.0	14,804	1,695	16,500	3.8
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	27,950	50	4.2	0.0	27,663	286	27,900	4.2
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,940	0	4.2	0.0	9,476	463	9,940	4.2
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,140	120	4.3	▼0.1	5,854	285	6,020	4.4
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,400	0	3.6	0.0	51,275	124	51,400	3.6
ポートフォリオ 合計 (59物件)		916,783	1,164,250	10,980	-	-	843,891	320,358	1,153,270	-

# 有利子負債明細 (1/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 <sup>(4)</sup>	摘要
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	0.39% <sup>(2)</sup>	2016年2月15日	2024年2月15日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.528% <sup>(2)</sup>	2016年12月20日	2024年12月20日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,400	0.7167% <sup>(2)</sup>	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	6,000	0.3725% <sup>(2)</sup>	2017年4月28日	2024年4月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.4369% <sup>(2)</sup>	2017年4月28日	2025年4月28日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% <sup>(2)</sup>	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.6327% <sup>(2)</sup>	2017年4月28日	2027年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	11,800	0.6198% <sup>(2)</sup>	2018年3月13日	2028年3月13日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.4483% <sup>(2)</sup>	2018年10月1日	2024年10月1日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,400	0.5138% <sup>(2)</sup>	2018年12月3日	2026年11月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,600	0.3652% <sup>(2)</sup>	2019年6月19日	2028年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.4300% <sup>(2)</sup>	2019年6月19日	2029年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.1877% <sup>(2)</sup>	2019年10月1日	2025年10月1日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,500	0.4970% <sup>(2)</sup>	2019年10月31日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	0.4980% <sup>(2)</sup>	2019年11月27日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.2447% <sup>(2)</sup>	2020年2月5日	2027年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,100	0.3446% <sup>(2)</sup>	2020年2月5日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.2970% <sup>(2)</sup>	2021年2月8日	2028年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,300	0.4049% <sup>(2)</sup>	2021年2月8日	2030年2月8日	
長期借入金	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.4760% <sup>(2)</sup>	2021年2月15日	2031年2月14日	無担保 無保証
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.3035% <sup>(2)</sup>	2021年4月28日	2028年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	0.4004% <sup>(2)</sup>	2021年4月28日	2030年4月26日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,000	0.2917% <sup>(2)</sup>	2021年12月13日	2027年12月13日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,000	0.4582% <sup>(2)</sup>	2021年12月13日	2031年12月12日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,000	0.4725% <sup>(2)</sup>	2022年2月15日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.6365% <sup>(2)</sup>	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% <sup>(2)</sup>	2022年3月31日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行	8,000	0.5766% <sup>(2)</sup>	2022年3月31日	2029年3月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.5790% <sup>(2)</sup>	2022年4月28日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.6668% <sup>(2)</sup>	2022年4月28日	2030年4月26日	
	日本生命保険	2,000	0.6530%	2022年5月30日	2032年5月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	1.0049% <sup>(2)</sup>	2022年12月15日	2031年12月12日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,600	0.9421% <sup>(2)</sup>	2023年3月15日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.7930% <sup>(2)</sup>	2023年4月28日	2030年4月26日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.8870% <sup>(2)</sup>	2023年4月28日	2031年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,500	0.9480% <sup>(2)</sup>	2023年6月2日	2032年5月31日	
	山形銀行	2,000	1.1450%	2023年11月24日	2032年11月24日	
	りそな銀行	3,000	基準金利+0.170% <sup>(3)</sup>	2023年12月1日	2028年12月1日	
	りそな銀行	4,500	基準金利+0.225% <sup>(3)</sup>	2023年12月1日	2030年11月29日	

# 有利子負債明細 (2/2)

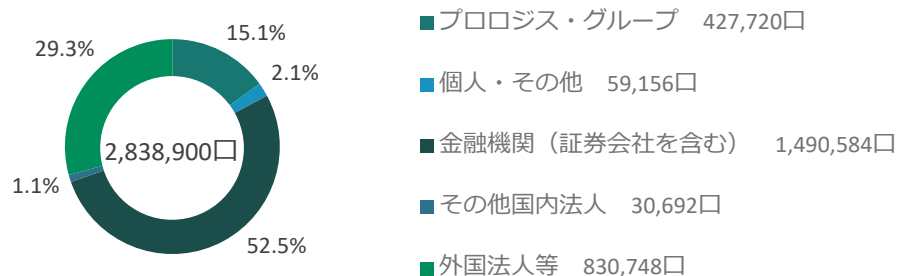
区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 <sup>(4)</sup>	摘要
	第2回無担保投資法人債	3,000	0.930%	2014年11月27日	2024年11月27日	
	第5回無担保投資法人債	2,500	0.500%	2017年6月15日	2027年6月15日	
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.860%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	第7回無担保投資法人債	6,000	0.660%	2018年8月17日	2028年8月17日	
	第8回無担保投資法人債	5,000	0.900%	2020年4月17日	2040年4月17日	
投資法人債	第9回無担保投資法人債	5,000	1.000%	2020年4月17日	2050年4月15日	無担保 無保証
	第10回無担保投資法人債	7,000	0.470%	2021年5月31日	2031年5月30日	
	第11回無担保投資法人債	5,000	0.730%	2021年5月31日	2036年5月30日	
	第12回無担保投資法人債	3,000	0.300%	2022年6月22日	2027年6月22日	
	第13回無担保投資法人債	2,300	0.430%	2022年8月17日	2028年8月17日	
	第14回無担保投資法人債	3,000	0.600%	2023年4月4日	2028年4月4日	
<b>合計</b>		<b>333,300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

- 2023年12月1日時点。上記の他に、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています
- 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています
- 日本銀行が定める「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要領」にて規定される貸付利率を基準金利としています。基準金利の変動については日本銀行のホームページをご参照ください
- 返済期日及び償還期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします

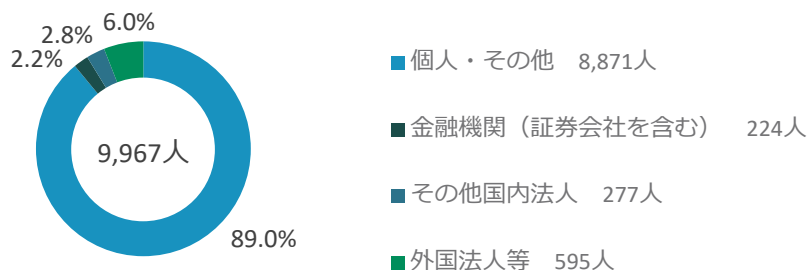


# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の割合



## 主要投資主

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 <sup>(2)</sup>
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	609,845	21.48%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	425,720	14.99%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	394,833	13.90%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	116,914	4.11%
5	SMBC日興証券株式会社	94,328	3.32%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	52,823	1.86%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	52,012	1.83%
8	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	34,131	1.20%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	33,924	1.19%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	30,666	1.08%
<b>合計</b>		<b>1,845,196</b>	<b>64.99%</b>

1. 2023年11月末日時点

2. 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています







# PROLOGIS<sup>®</sup>

## Nippon Prologis REIT

資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2667号、一般社団法人投資信託協会会員)