



補足説明資料 - 第13回公募増資及び新規取得資産の概要

2023年5月22日

ディスクレーム

本資料は、2023年5月22日付にて公表した「新投資口発行（グリーンエクイティ・オファリング）及び投資口売出し等に関するお知らせ」、「2023年5月期及び2023年11月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年5月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。第13回公募増資の詳細については、2023年5月22日付「新投資口発行（グリーンエクイティ・オファリング）及び投資口売出し等に関するお知らせ」をご参照ください。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This page is intentionally left blank

Table of Contents

目次

1.	インベストメント・ハイライト	4
2.	物流不動産マーケットの動向	18
3.	Appendix	22



プロロジスパーク草加



プロロジスパーク草加

SECTION 1

インベストメント・ハイライト

インベストメント・ハイライト

1

大きな環境変化の中でも不変の規律ある運用哲学

- ✓ 確固たる運用方針のもと、より強固なポートフォリオを構築

2

グリーンエクイティ・オフリングによる着実な外部成長

- ✓ プロロジス開発の物件を**514億円**、NOI利回り(注1) **3.7%**で取得。資産規模(注2)は**9,100億円**に到達
- ✓ 一時効果調整後の**1口当たり分配金**(注3)は**+1.6%**成長

3

最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(注4)

- ✓ **東京都心**に近接かつ**免震構造**を有する希少性の高い最新鋭の物流施設
- ✓ 物流効率化を求める**カスタマーのニーズ**に合致し、**環境及び社会にも配慮**

4

本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性

- ✓ 最高水準の信用格付と**保守的なLTV**、長期・固定金利・期限が分散した有利子負債
- ✓ **安定的な収益**を生む分散の効いたポートフォリオ

5

本投資法人の変わらぬ成長戦略

- ✓ **高稼働率と着実な賃料増額改定**を通じて**内部成長**を継続
- ✓ プロロジス・グループ(注5)からの強い**スポンサー・サポート**による豊富な**外部成長パイプライン**

①大きな環境変化の中でも不変の規律ある運用哲学

確固たる運用方針のもと、より強固なポートフォリオを構築



本投資法人の
5つの特徴

Aクラス物流施設（注）への重点投資

—①— 高品質なスポンサー開発物件の厳選取得

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

—①— 豊富な取得パイプラインを活用した外部成長

分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

—①— 安定運用によるポートフォリオ収益の最大化

長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

—①— 健全なLTVコントロールと金利上昇局面への強い耐性

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

—①— プロロジス・グループによる強いコミットメント

②グリーンエクイティ・オフアリングによる着実な外部成長(1)

プロロジス開発のフラッグシップ物件を514億円、NOI利回り3.7%で取得。資産規模は9,100億円に到達

新規取得資産の概要



プロロジスパーク草加
(適格グリーンプロジェクト)

取得予定価格

514億円

NOI利回り

3.7%

築年数 (注1)

1.0年

稼働率 (注2)

100.0%

新規取得資産取得後 (注3) のポートフォリオ

資産規模

9,167億円

平均NOI利回り (注4)

5.1%

平均築年数 (注5)

8.4年

平均賃貸借
残存期間 (注6)

4.6年

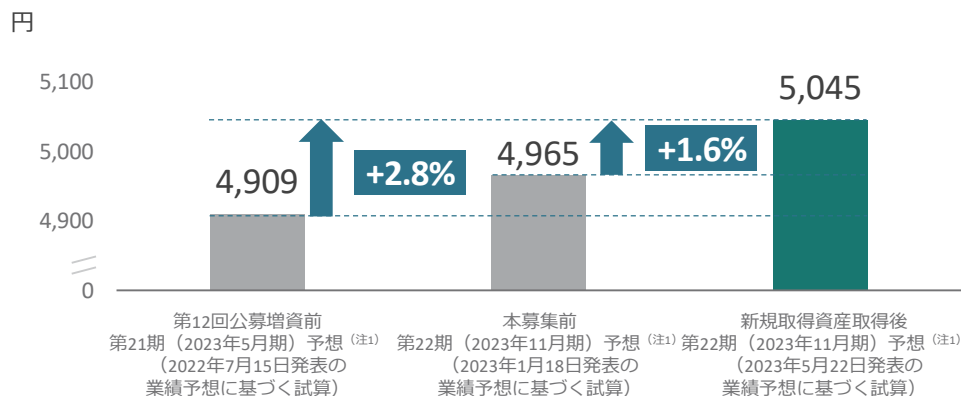
適格グリーン
プロジェクト比率 (注7)

98.3%

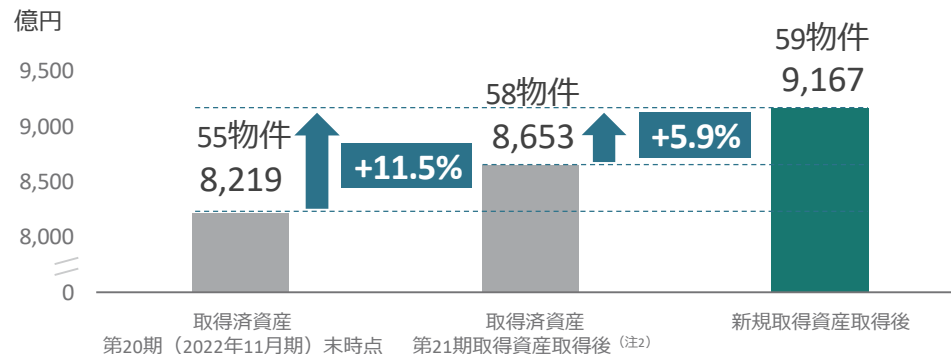
②グリーンエクイティ・オフアリングによる着実な外部成長(2)

一時効果調整後の1口当たり分配金は+1.6%成長

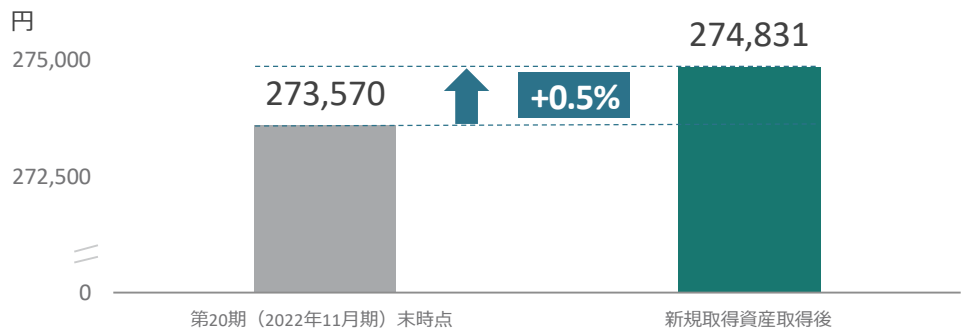
1口当たり分配金（一時効果調整後）※



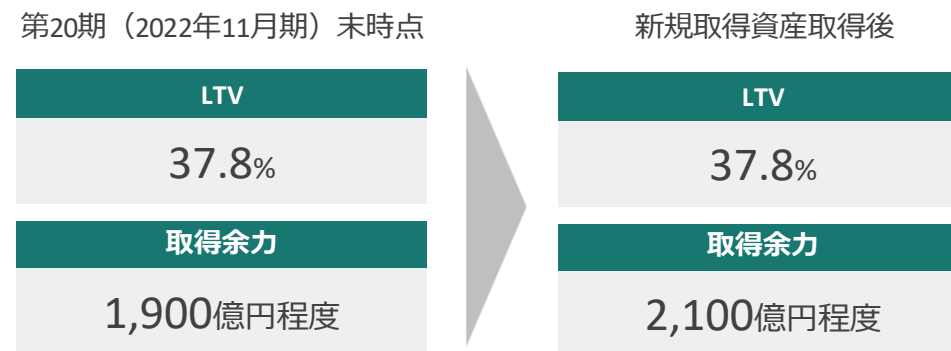
資産規模（取得（予定）価格の合計）



1口当たりNAV (注3)



LTV (注4) ・ 取得余力 (注5)



③最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(1)

M-40 プロロジスパーク草加 — 東京都心に近接かつ免震構造を有する希少性の高い最新鋭の物流施設

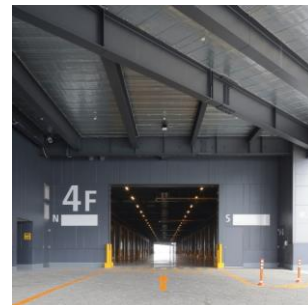


物件の概要

取得予定価格	51,400百万円
鑑定評価額	51,400百万円
NOI利回り	3.7%
所在地	埼玉県草加市
延床面積	143,756.15m ²
竣工日	2022年3月18日
環境評価	CASBEE新築Aランク
稼働率	100.0%

主要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
株式会社スズケン	66,450.78m ²	50.6%	15年
株式会社ヤオコー	32,608.35m ²	24.8%	14年



【紹介ビデオ】 (注1)



https://www.prologis-reit.co.jp/file/movie_soka

【360°オンライン物件見学】 (注2)



<https://viewer.panoskin.com/?tour=626af72cacb6a80eed1a1e95>

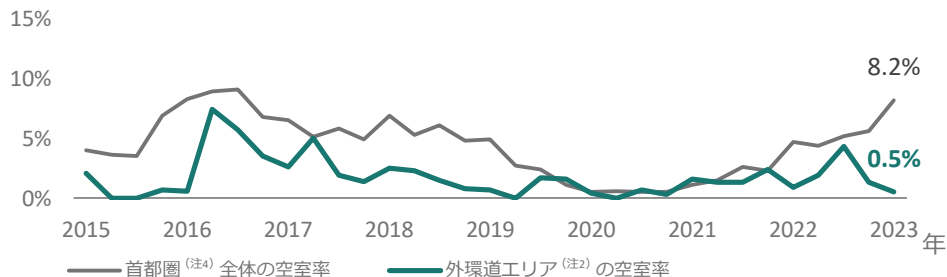
③最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(2)

M-40 **プロロジスパーク草加** – 東京都心に近接かつ免震構造を有する希少性の高い最新鋭の物流施設

首都圏におけるプライム立地 (注1) である
外環道エリア (注2) に所在



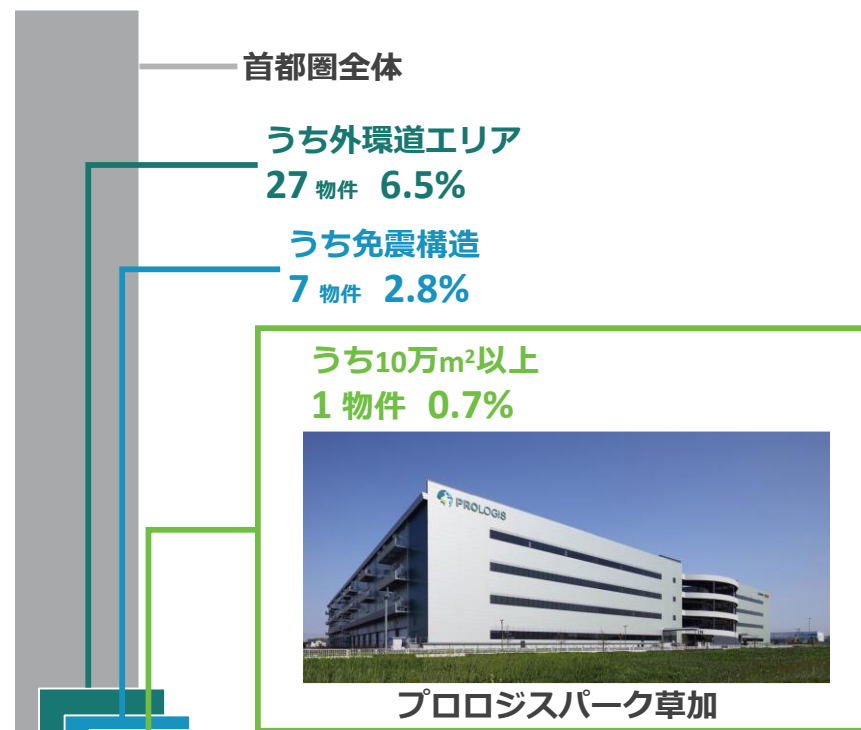
外環道エリアの空室率は相対的に低い水準を維持 (注3)



(出所) シービーアールイー株式会社

外環道エリア (注2) における新規供給物件の希少性

【過去10年の首都圏の新規供給物件面積 (注5)】



(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

高い成長ポテンシャルを有するフラッグシップ物件

③最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(3)

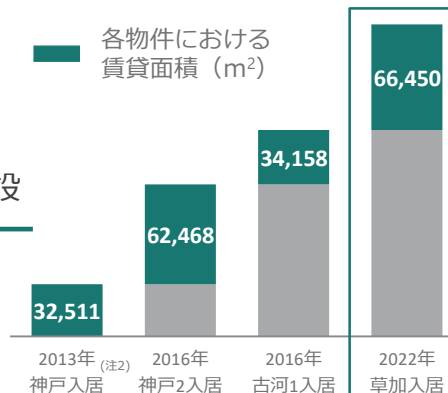
M-40 プロロジスパーク草加 — 物流効率化を求める顧客のニーズに合致

- 東京外環自動車道「草加IC」、常磐自動車道「三郷IC」から至近のプライム立地
- 前面道路（国道4号バイパス）では**東埼玉道路（自動車専用道路）**が整備中。至近に**新たなICが設置予定**（注1）
- JR武蔵野線「**越谷レイクタウン**」駅より徒歩約15分。人口密度の高い住宅エリアに囲まれ、**雇用確保**に有利
- **免震構造**を採用。テナント誘致の幅が広がり**非常に高い競争力**を保持
- 草加市と防災協定を締結し**防災拠点**として**地域コミュニティへ貢献**



SUZUKEN 株式会社スズケン

- 物流機能のみならず製造受託機能を併設した**複合施設として大規模な機材を敷設**
- プロロジス・グループの設計・開発力・施設運営管理能力を評価し、**リピートカスタマー**として入居
- **免震構造**や**非常用発電機**の採用等の**事業継続性**の高さを高く評価



YAOKO MARKETPLACE 株式会社ヤオコー

- 同社初の独自倉庫管理システムを導入し、**物流の効率化と自動化**を実現
- 第10次中期経営計画を達成するための物流インフラ整備の一環として入居。今後の**大規模店舗展開を可能**とする物流施設
- 建物の**4面**に設けられた**トラックバース**を活用し小口配送を含む効率的な運営を予定

③最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(4)

M-40 プロロジスパーク草加 — 環境及び社会にも細心の配慮

環境負荷軽減への取組み

高天井用人感センサー付LED照明



2MW超の太陽光発電設備 (注)



カスタマーの雇用をサポート

従業員用の屋上駐車場約400台完備



ゆとりのあるカフェテリア



地域コミュニティへの 貢献に資する取組み

- 草加市と「災害時等における施設の提供協力に関する協定」を締結



利便性の高い貸会議室



高効率オペレーションが可能な施設



- 首都圏最大級の**最大ワンフロア**約**1万坪**の面積を有し、大規模な自動化設備を導入可能
- 1階フロアは**4面にバース**が整備されており、小口配送等においても効率的な運営が可能

事業継続性に配慮した設備

非常用発電機及び大型オイルタンク



免震構造を採用



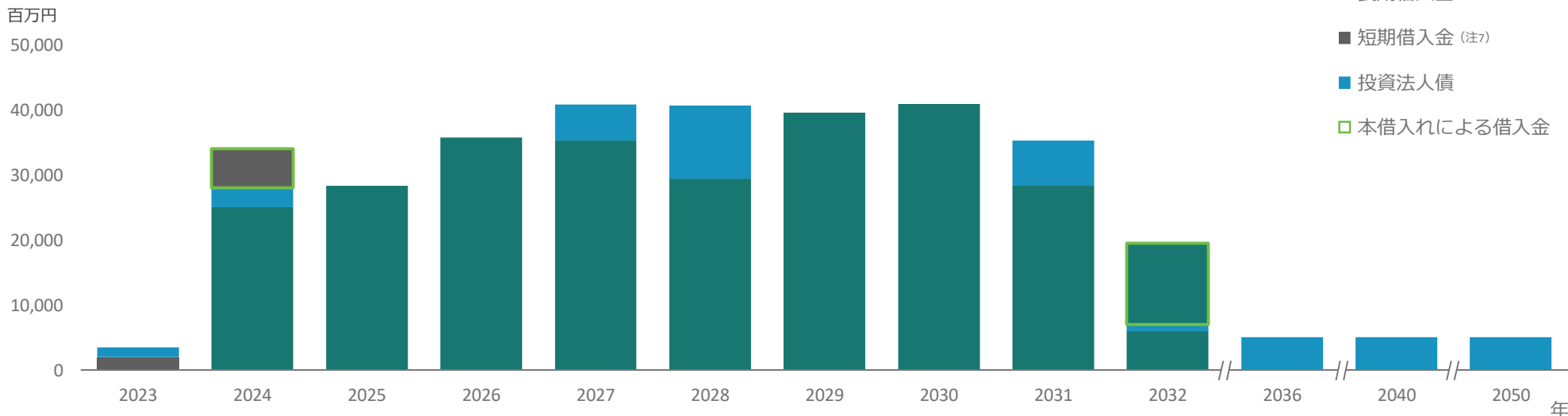
④本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性(1)

最高水準の信用格付と保守的なLTV、長期・固定金利・期限が分散した有利子負債

財務ハイライト（新規取得資産取得後）

格付 ^(注1) （本資料の日付現在） JCR : AA+（安定的） R&I : AA（安定的）	LTV 37.8%	鑑定LTV^(注2) （第20期末） 28.2%
長期固定金利負債比率^(注3) 97.6%	平均負債調達年数 ^(注4) : 8.9年 平均負債残存年数 ^(注5) : 5.5年	平均負債コスト（2023年4月末日現在） （融資手数料等を含む） ^(注6) 0.68%

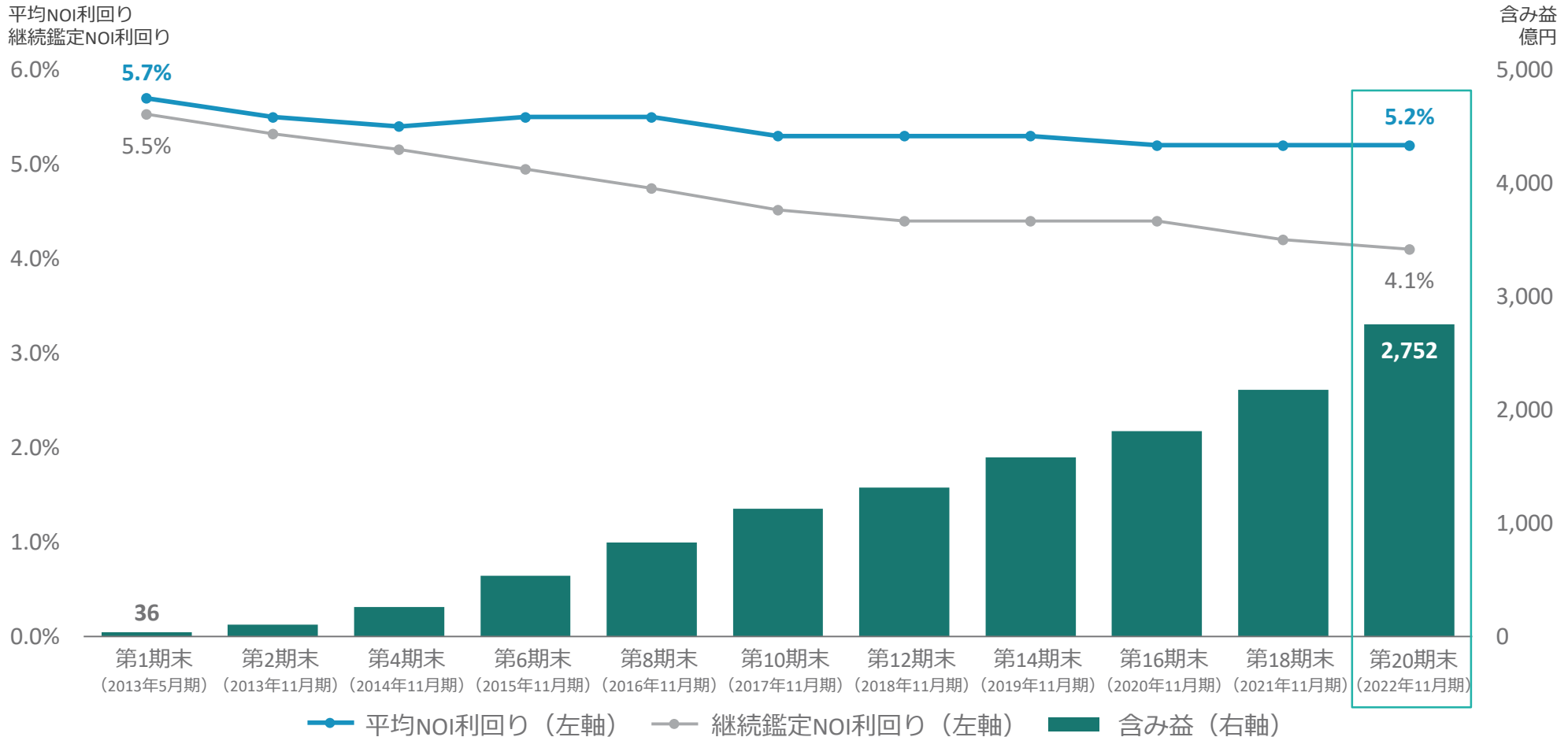
新規取得資産取得後の有利子負債の返済期限の分散状況



④本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性(2)

本投資法人のポートフォリオは高い収益性を維持

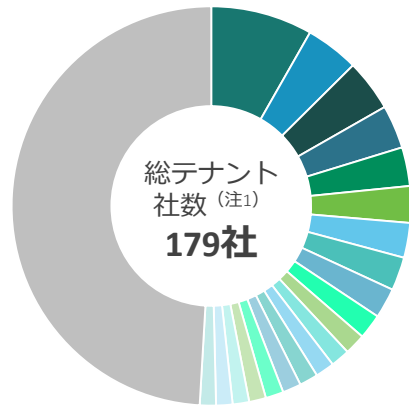
平均NOI利回り (注1) ・ 継続鑑定NOI利回り (注2) ・ 含み益 (注3) の推移



④本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性(3)

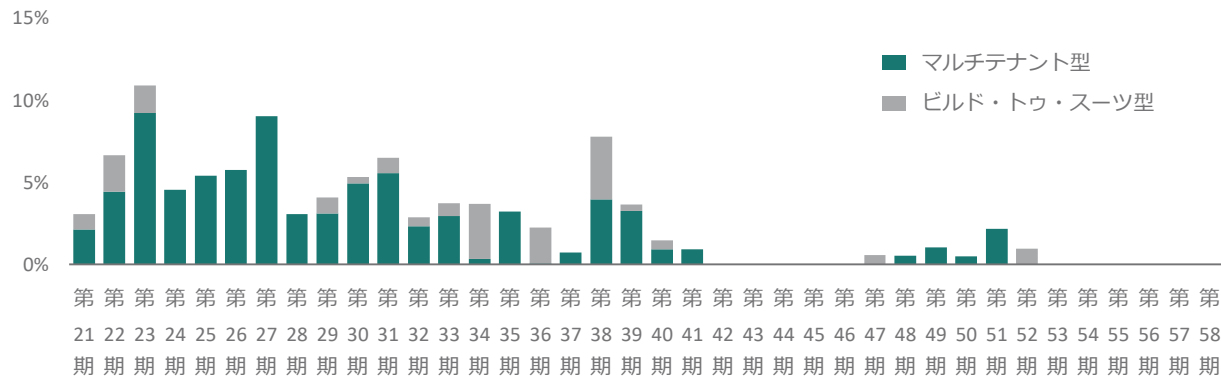
安定的な収益を生む分散の効いたポートフォリオ

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	8.2%	ロジスティード西日本株式会社	2.7%	日本通運株式会社	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%	株式会社ハマキョウレックス	1.5%
株式会社スズケン	4.2%	ヤマト運輸株式会社	2.0%	センコー株式会社	1.4%
株式会社MonotaRO	3.5%	アサヒロジ株式会社	1.7%	アズワン株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.1%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.3%
アークランズ株式会社	3.0%	株式会社アルペン	1.5%	山九株式会社	1.3%
ニプロ株式会社	2.8%	三菱食品株式会社	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）

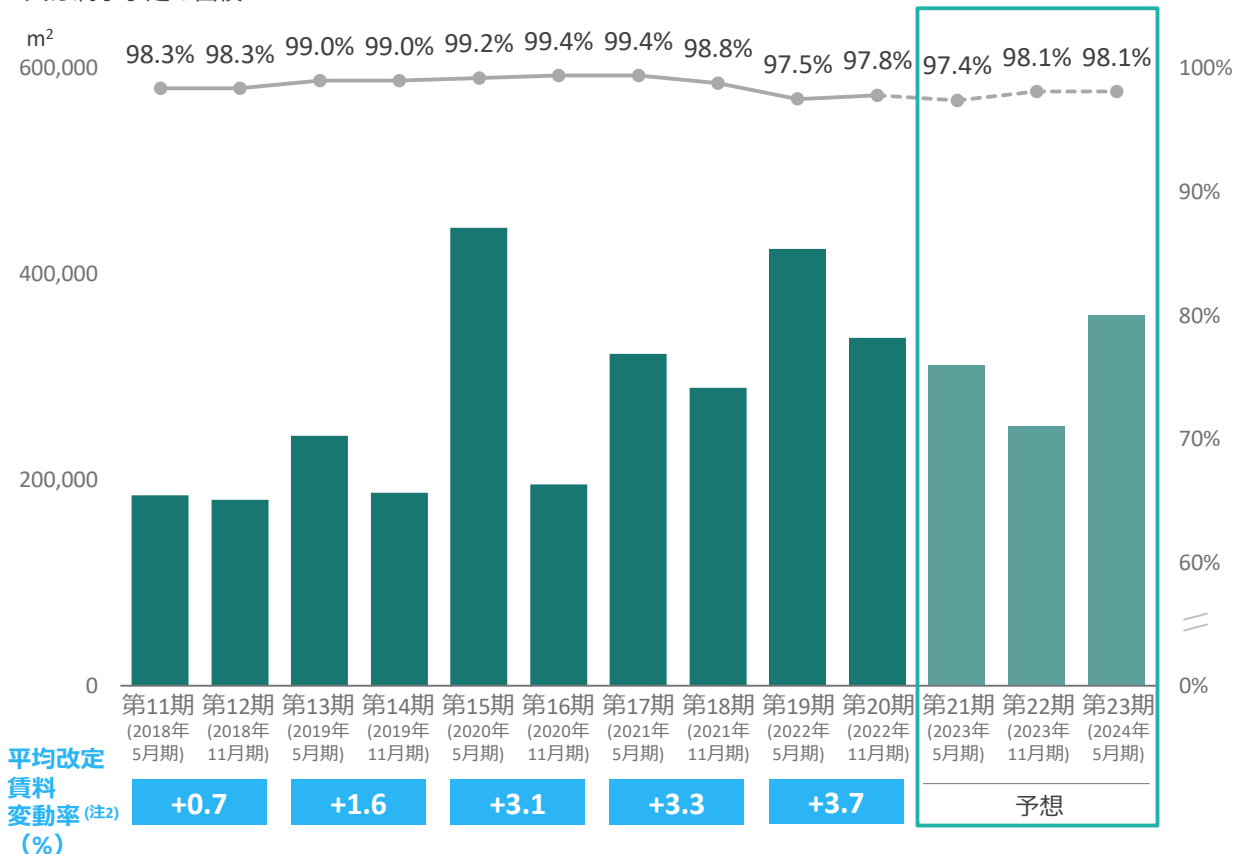
<p>総テナント社数</p> <p>179社</p>	<p>上位20テナント比率（注3）</p> <p>50.9%</p>
<p>定期借家契約比率（注4）</p> <p>100.0%</p>	<p>平均賃貸借残存期間</p> <p>4.6年</p>

⑤本投資法人の変わらぬ成長戦略(1)

高稼働率と着実な賃料増額改定を通じて内部成長を継続

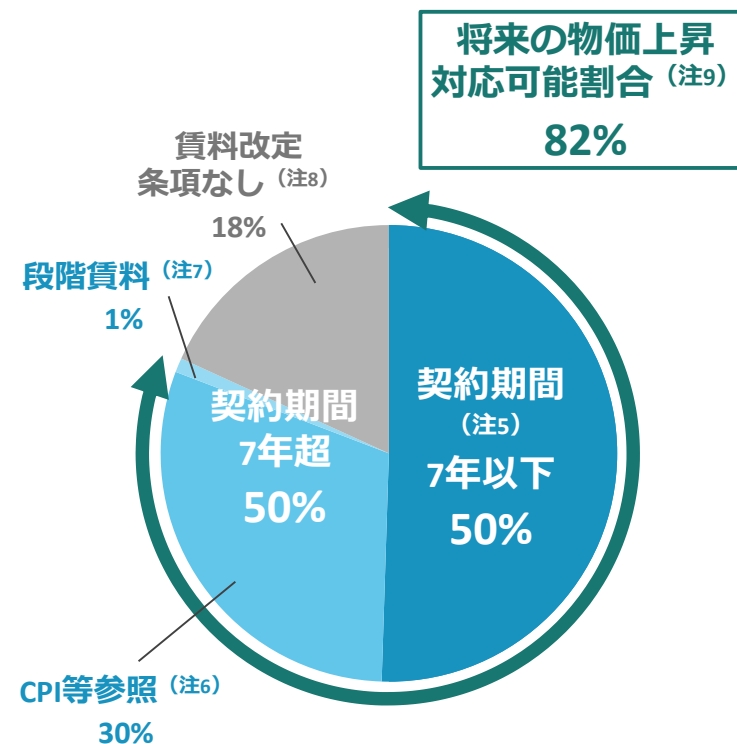
賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積 (注1)

期中平均稼働率 (注3)



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

賃貸借契約及び契約形態の内訳 (注4)



⑤本投資法人の変わらぬ成長戦略(2)

プロロジス・グループからの強いスポンサー・サポートによる豊富な外部成長パイプライン

新規取得資産



マルチテナント

143,756 m²

プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市)
2022年3月竣工

143,756 m²

優先交渉権取得済物件



マルチテナント

161,219 m²

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



マルチテナント

123,266 m²

プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年5月竣工

284,485 m²

開発中・計画中資産



* 113,000 m²

プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)



* 50,000 m²

プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



マルチテナント

プロロジスパーク東海1

* 154,600 m²

プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)

317,600 m²



プロロジスパーク草加

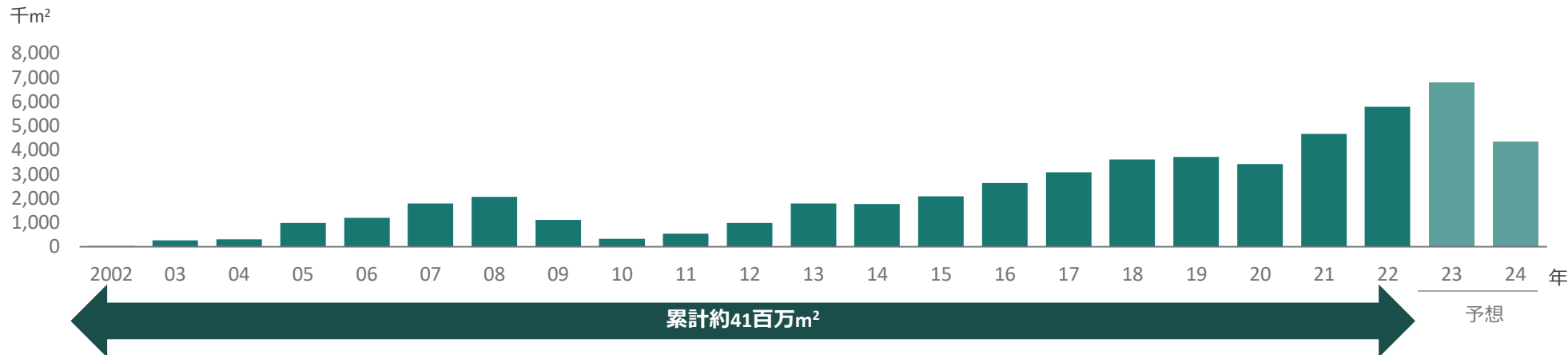
SECTION 2

物流不動産マーケットの動向

物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性

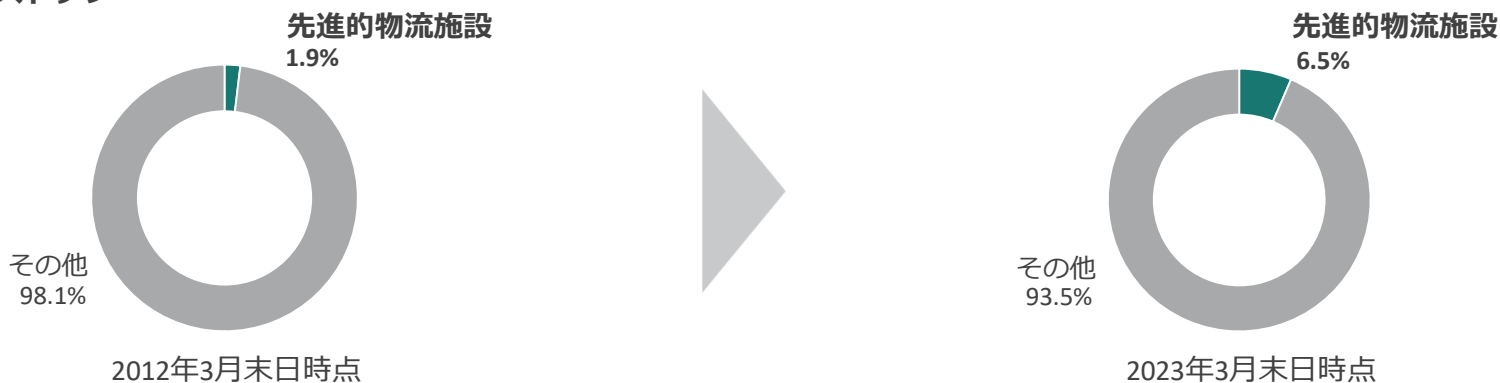
先進的物流施設の供給は拡大傾向だが、依然その希少性は高い

全国における先進的物流施設 (注1) の供給動向 (注2)



(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3)

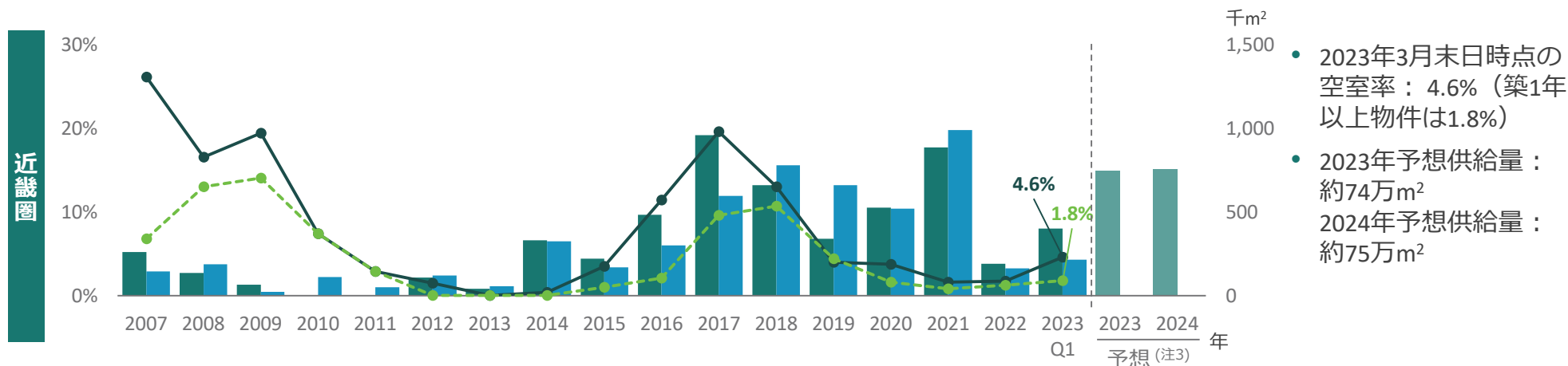
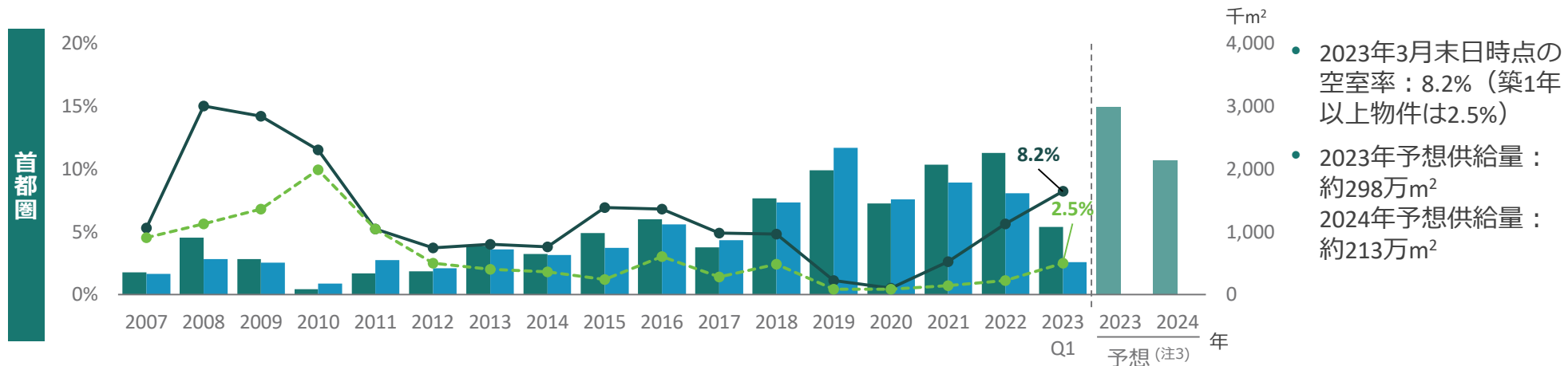


(出所) シービーアールイー株式会社

物流不動産マーケットの需給動向

新規供給量は増加するも、安定稼働に入った物件群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 (注1)



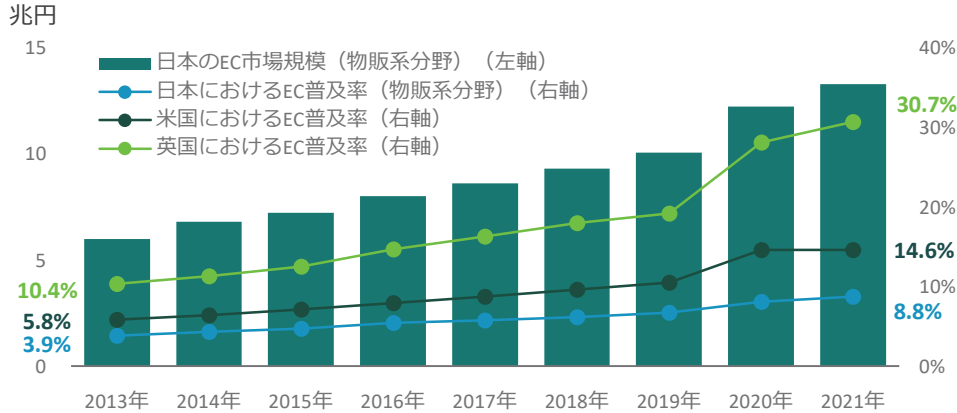
● 空室率 (全体) (左軸) ● 空室率 (築1年以上) (左軸) ■ 新規供給面積 (右軸) (注2) ■ 新規需要面積 (右軸)

(出所) シービーアールイー株式会社

消費構造の変化が生み出す新規需要

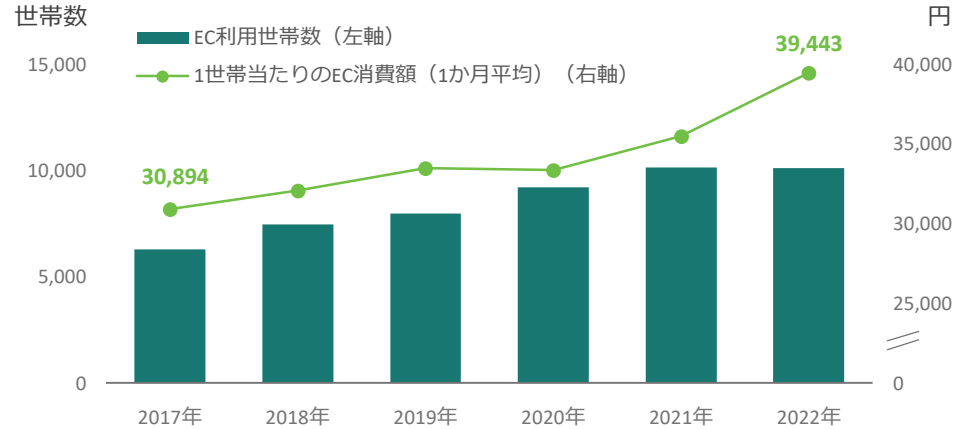
日本のEC市場は着実に拡大しており、先進的物流施設の賃貸需要を力強く牽引

電子商取引（EC）の市場規模



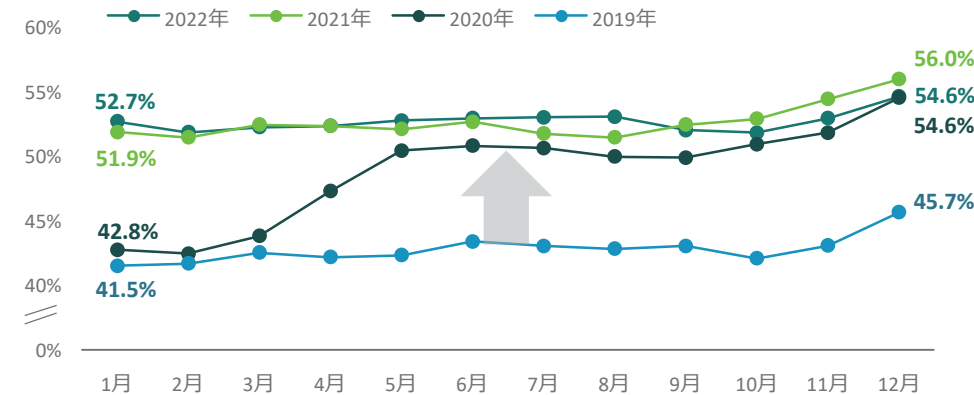
(出所) 経済産業省「令和3年度 電子商取引に関する市場調査 報告書 (2022年8月)」、Office of National Statistics (英国) 及びU.S. Census Bureau (米国) の公表データを基に本資産運用会社において作成

EC利用世帯数と1世帯当たりEC消費額 (注2) (1か月平均) の推移



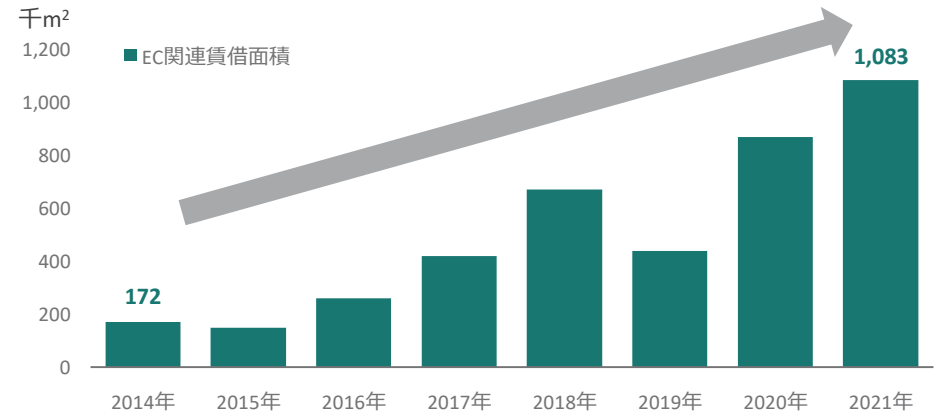
(出所) 総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

日本におけるEC利用世帯 (注1) の割合の推移

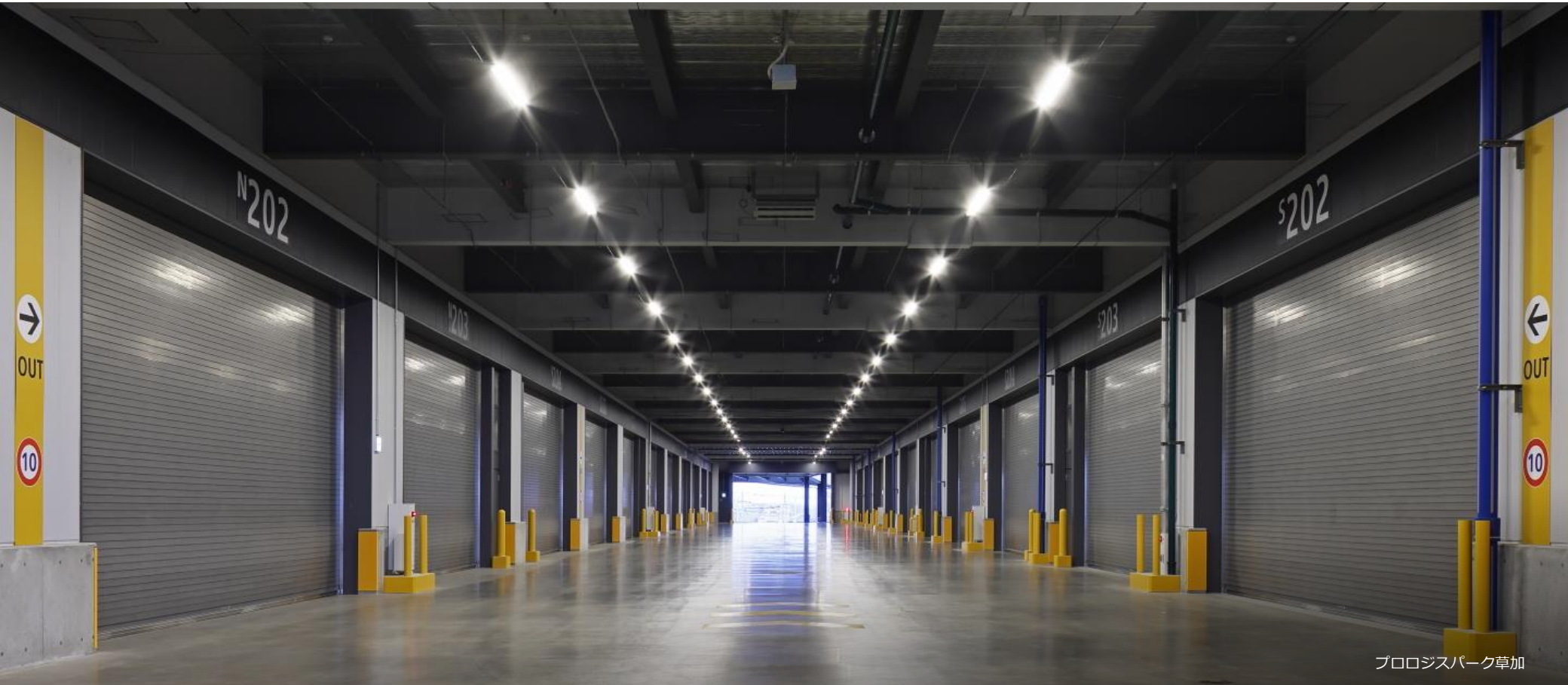


(出所) 総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

EC企業 (注3) の貸借面積 (注4) は年々増加傾向



(出所) 株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所



プロロジスパーク草加

SECTION 3

Appendix

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

新規取得資産取得後のポートフォリオ

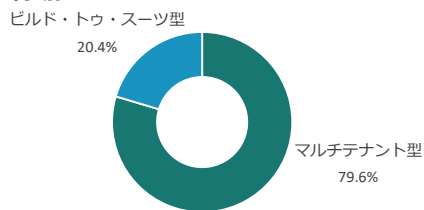
Aクラス物流施設 比率 (注1) 100.0%	資産規模 9,167億円	平均築年数 8.4年
稼働率 97.8%	平均NOI利回り 5.1%	ポートフォリオ PML値 (注2) 1.1%



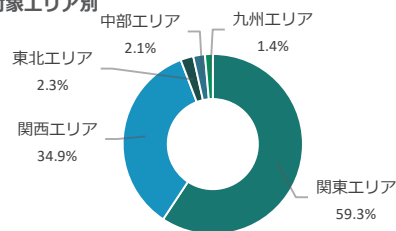
M-40 プロロジスパーク草加

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

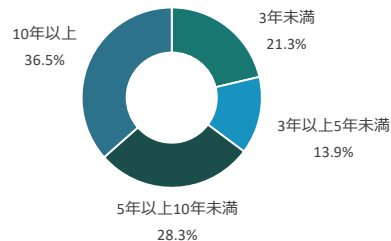
物件タイプ別



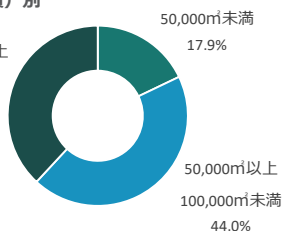
投資対象エリア別



築年数別



規模(賃貸可能面積)別



M-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



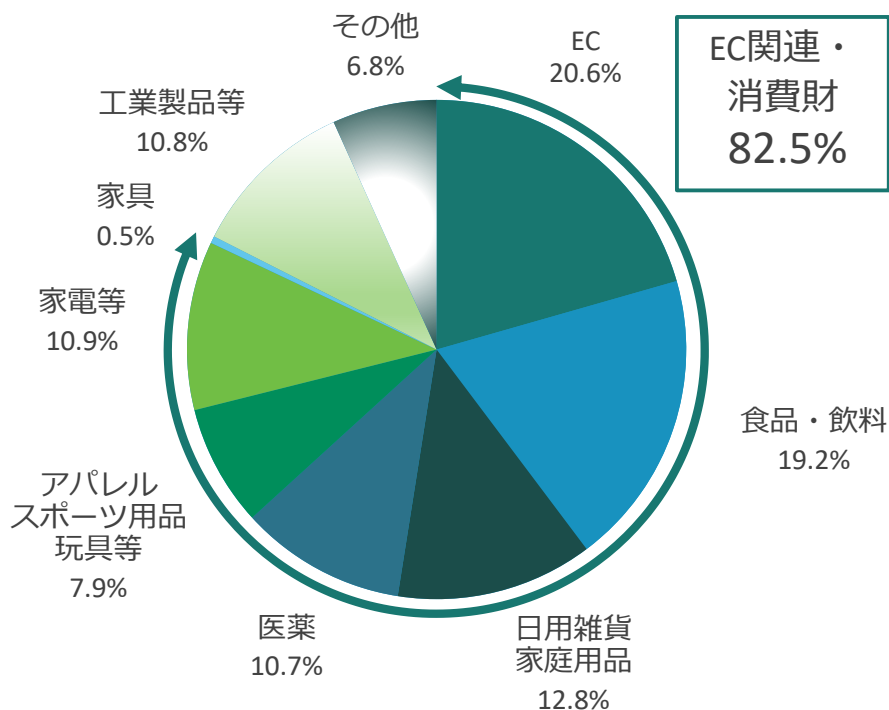
M-38 プロロジスパーク猪名川1
M-36 プロロジスパーク猪名川2



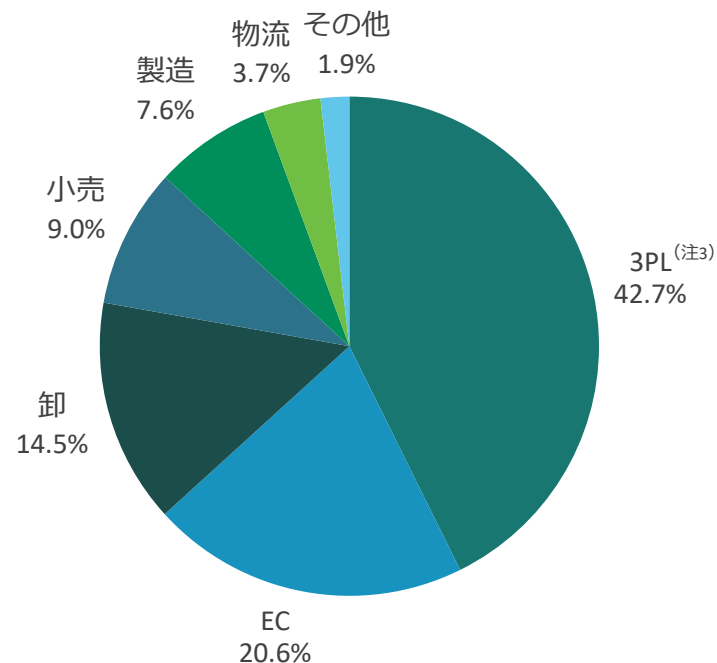
M-31 プロロジスパーク京田辺

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（新規取得資産取得後）
（賃貸面積ベース）（注1）



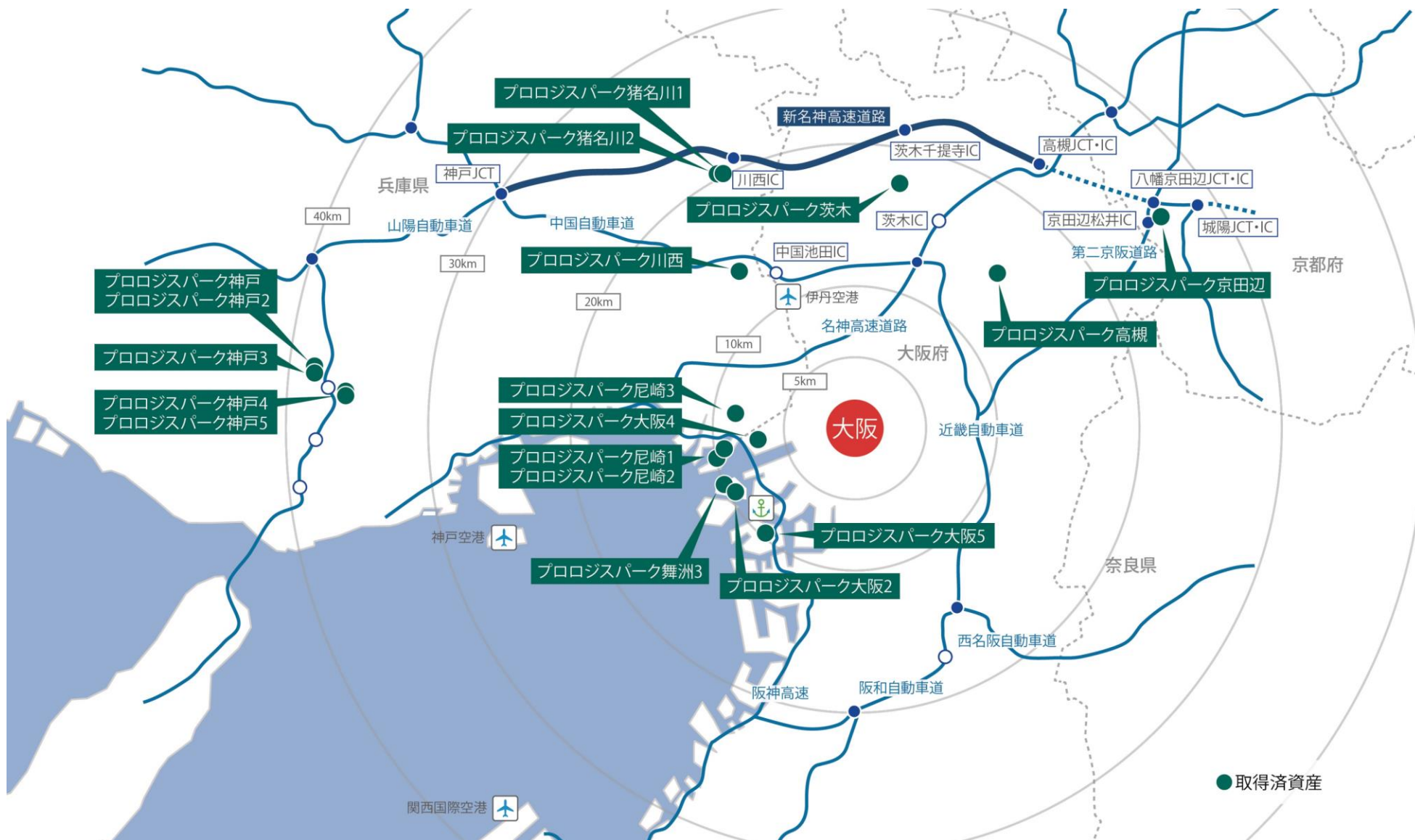
テナントの業種内訳（新規取得資産取得後）
（賃貸面積ベース）（注2）



首都圏における保有物件とパイプライン物件



近畿圏における保有物件とパイプライン物件



日本プロロジスリート投資法人の3つの成長戦略

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

外部成長

- スポンサーによる
パイプライン・サポート
- 適正価格での物件取得

内部成長

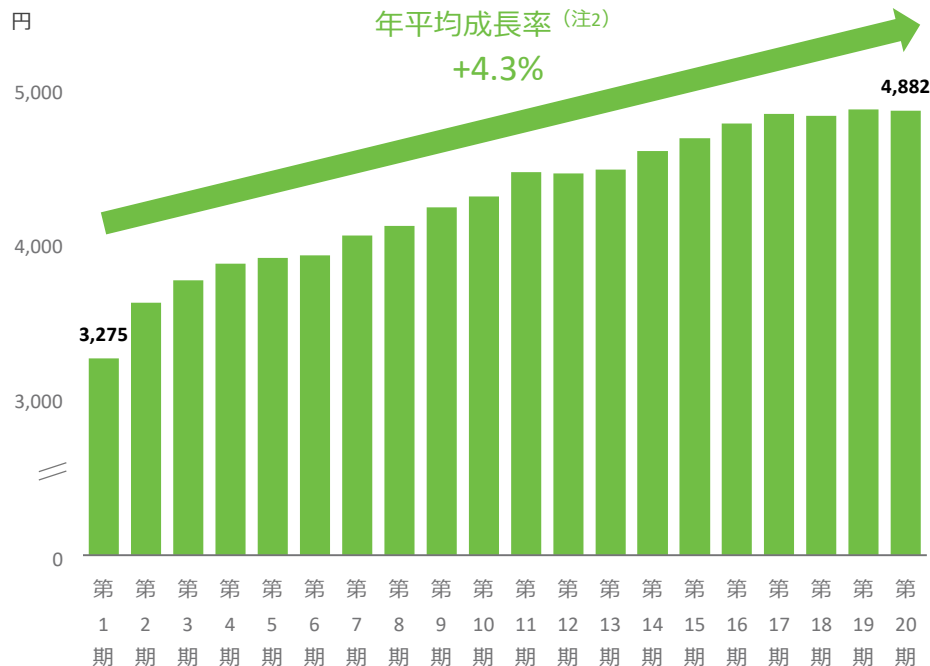
- 安定したポートフォリオ
運営
- レントギャップの解消

財務戦略

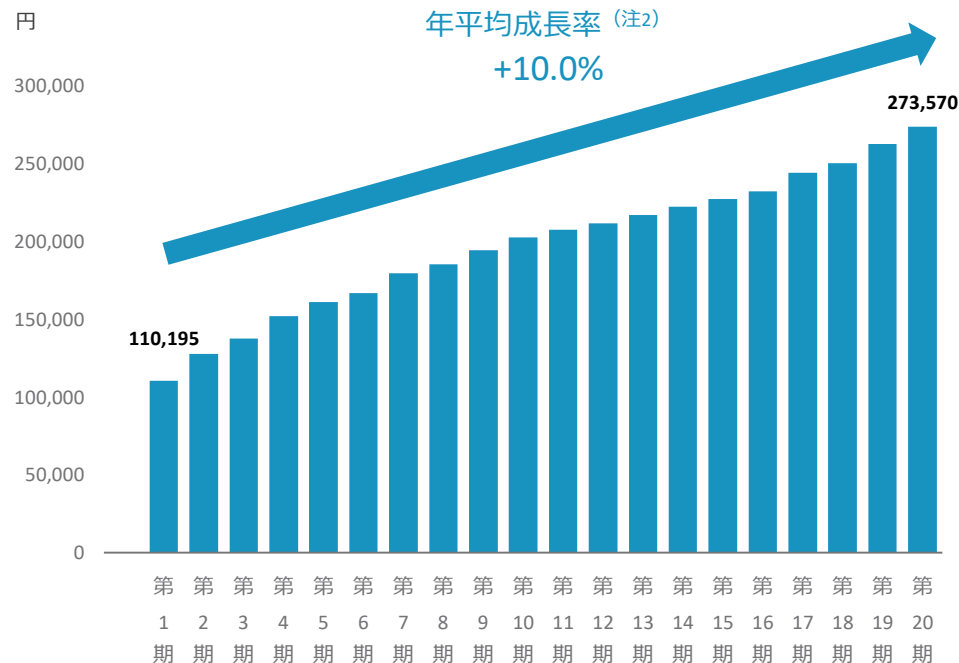
- 適切なLTVコントロール
- 強固なバランスシートと
高い信用力

1口当たり分配金成長・NAV向上

1口当たり分配金（一時効果調整後）（注1）



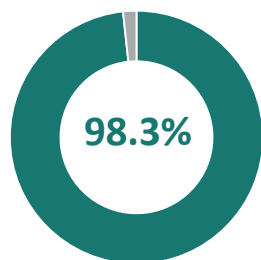
1口当たりNAV



投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(1)

J-REIT最高水準のESG評価を維持

適格グリーンプロジェクト



- 適格グリーンプロジェクト比率 **98.3%**
- 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

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 (注)

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

Dow Jones Sustainability Index (DJSI)

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

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

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2022

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

FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

FTSE EPRA Nareit Japan REITs Green Focus Select Index

- 本投資法人の組入比率（2023年4月末時点）：**9.9%**

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(2)

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

Environmental（環境）		
マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
グリーンビルディングの開発・投資	（目標9）産業と技術革新の基盤をつくろう	適格グリーンプロジェクト比率（%） 目標：本投資法人のポートフォリオにおいて 95%以上 を維持
持続可能なエネルギーの活用	（目標7）エネルギーをみんなにそしてクリーンに	太陽光発電システムの導入 本投資法人のポートフォリオにおける合計発電出力（MW） 目標：2022年までに 45MW
KPI達成： (2022年末時点)	52.7MW	LED照明導入の促進 本投資法人のポートフォリオにおける導入比率（%） 目標：2022年までに 80% （面積ベース）
KPI達成： (2022年末時点)	82%	（目標13）気候変動に具体的な対策を TCFDに沿った開示 温室効果ガス（GHG）削減に向けた定量目標を策定中

Social（社会）		
マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
カスタマー・エンゲージメント	（目標17）パートナーシップで目標を達成しよう	本投資法人のポートフォリオにおけるグリーンリース契約比率（%） 目標：2026年までに 70% （面積ベース）
コミュニティへの貢献	（目標1）貧困をなくそう	本資産運用会社及びプロロジス日本法人の全従業員によるボランティアアワー（時間） 女性管理職比率（%） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 20%
働きがいのある職場環境の構築	（目標5）ジェンダー平等を実現しよう	女性ディレクター（管理職候補）比率（%） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 30%
	（目標8）働きがいも経済成長も	男女の勤続年数差（年） 目標：プロロジス日本法人において2027年までに 差異ゼロ

Governance（ガバナンス）		
マテリアリティ	対応するSDGs目標	目標（KPI）
コーポレートガバナンス	（目標16）平和と公正をすべての人に	本投資法人の役員会における非利害関係者の比率（%） 目標： 75%以上 を維持 本投資法人の役員会出席率（%） 目標：各役員の年次毎の出席率の平均値が 90%以上
リスク管理（レジリエンス）	（目標16）平和と公正をすべての人に	リスクモニタリングの実施件数（件） 目標：本資産運用会社において 毎年4件 実施
コンプライアンス	（目標17）パートナーシップで目標を達成しよう	従業員コンプライアンス研修受講率（%） 目標：本資産運用会社において 毎年100%

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

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(3)

Environmental（環境）：脱炭素社会の実現に貢献

再生可能エネルギーの利用



太陽光発電設備の導入物件数（注1）

39 物件

エネルギー効率化の促進



高天井用
人感センサー付
LED照明
を採用

周辺環境に配慮した緑化



プロロジスパーク習志野4

ハミングロード

敷地の一部を整備し 緑道として開放

I o T 技術を活かした施設運営



**プロロジス
スマートボックス**（注2）
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

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(4)

Social（社会）：ハード・ソフト両面でステークホルダーに価値を提供

施設における災害対策



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

施設内就業環境の整備



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

物流業界における人材育成



プロロジスアカデミー
(若手人材の育成) の企画・運営

早稲田大学大学院へ
プロロジス**寄附講座**の提供

地域社会への貢献



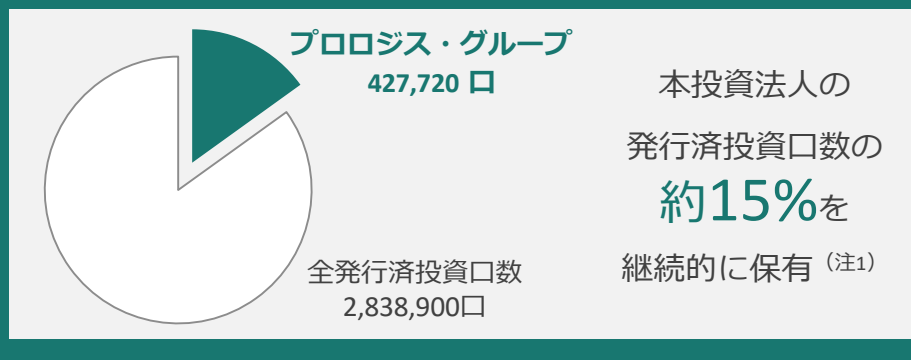
コロナ禍においても
従業員ボランティア
を継続

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

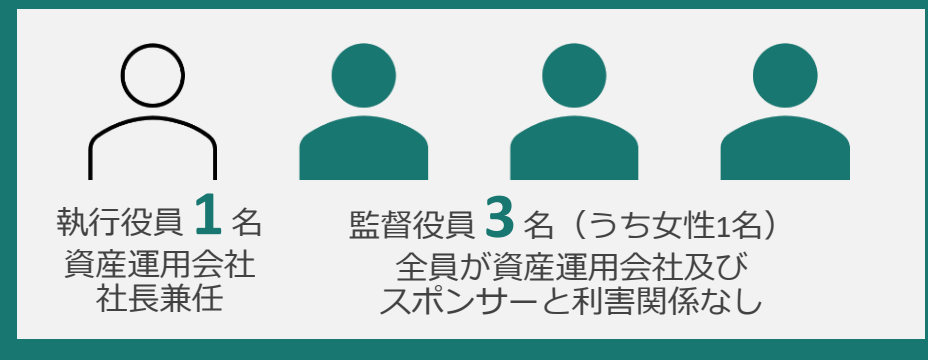
投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み(5)

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

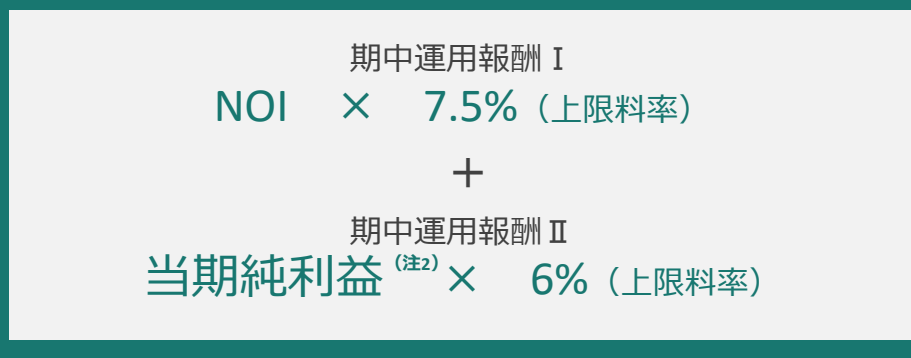
プロロジス・グループによるセイムポート出資



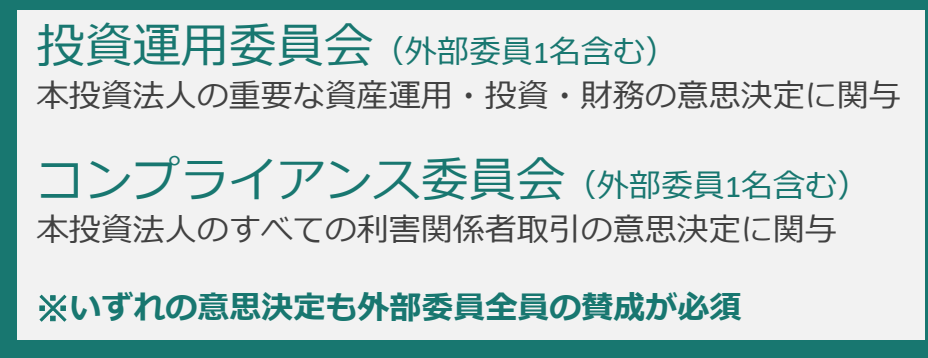
投資法人役員会の構成



投資主価値と連動した運用報酬体系



資産運用会社の意思決定システム



プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー

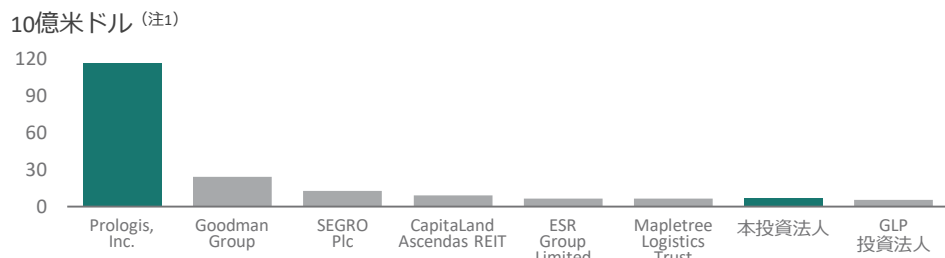
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（1983年に設立、本社サンフランシスコ）
- 2023年3月末日時点で、世界19ヶ国で約1億1,300万m²、5,489物件の物流不動産を運営し、約6,600社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A3（Moody's）/A（S&P）（本資料の日付現在）

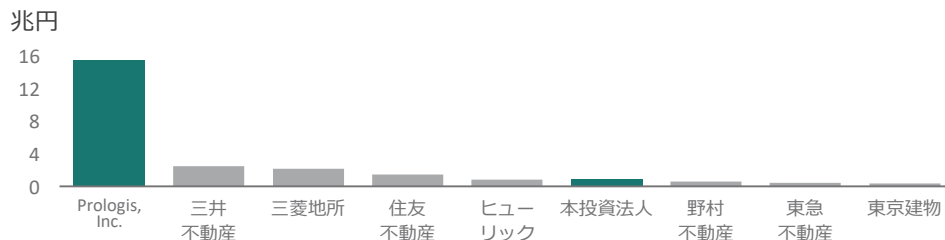
日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2023年3月末日までの間に全国で111物件、約775万m²（注2）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4月末日時点）

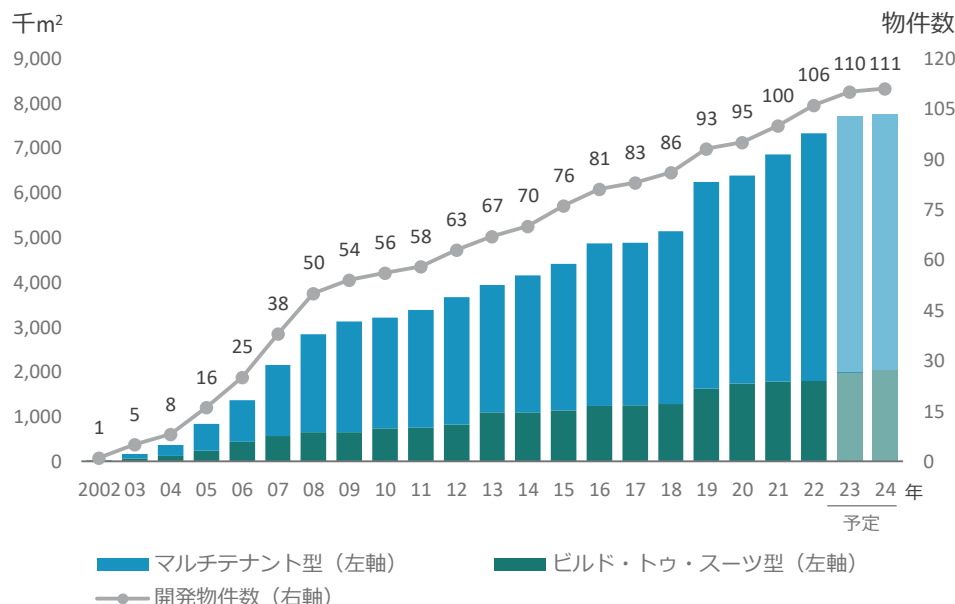


日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2023年4月末日時点）



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

日本における開発実績（2023年3月末日時点）



Aクラス物流施設の特徴

本投資法人が考えるAクラス物流施設

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

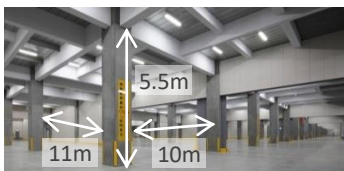
プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

物流事業運営の効率性を考慮したマルチテナント型物流施設の主な仕様（注）

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



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

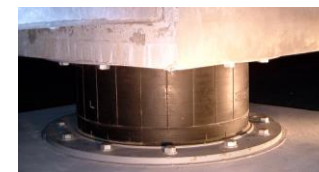


施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能（注）

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



- CASBEE認証、BELS認証及びDBJ Green Building認証の取得**
 自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、各種認証を取得
- 災害時などに顧客の事業継続をサポートする取組み**
 - 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
 - 防災センターへの衛星電話の設置
 - 災害用発電機の導入
 - 全館に緊急地震速報システムの導入



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

ポートフォリオ一覧 (1/2) (新規取得資産取得後)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI 利回り ^(注1) (%)	実績NOI 利回り ^(注2) (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	48,600	125,101	3.7%	14.4	5.4%	5.6%	100.0%	0.6%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	36,800	113,471	3.0%	13.9	5.4%	5.5%	99.8%	0.8%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,300	144,897	2.8%	11.8	6.0%	6.2%	95.7%	7.5%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	36,900	130,565	2.7%	15.9	5.9%	5.0%	76.3%	0.8%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	17,900	74,874	1.5%	15.1	5.5%	3.2%	75.0%	8.9%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	20,400	91,447	1.4%	15.3	7.0%	6.4%	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	10,100	42,751	0.7%	13.8	6.6%	6.4%	100.0%	7.7%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,480	19,898	0.5%	11.2	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	4,350	21,778	0.3%	10.7	6.8%	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	5,660	28,765	0.4%	11.2	7.3%	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	44,600	73,023	3.2%	17.5	5.2%	5.3%	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	31,100	95,121	2.4%	10.7	5.9%	5.5%	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	15,500	56,556	1.2%	18.3	5.5%	5.7%	100.0%	4.3%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	12,500	62,058	0.9%	18.1	6.9%	7.1%	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	6,980	32,230	0.5%	15.9	6.6%	7.0%	100.0%	3.9%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	23,900	91,446	1.9%	17.7	5.5%	5.4%	100.0%	4.6%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	25,900	91,428	2.1%	16.0	5.5%	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	27,600	91,529	2.2%	9.7	5.3%	5.2%	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	22,900	31,023	1.5%	15.8	5.6%	5.0%	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	19,400	63,973	1.5%	14.9	5.5%	5.7%	100.0%	1.1%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	29,800	106,135	2.3%	10.9	5.6%	5.5%	100.0%	2.7%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	8,990	44,243	0.8%	1.0	5.8%	5.2%	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%	9.1	5.3%	5.7%	100.0%	9.0%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,400	32,500	0.9%	13.0	5.3%	5.7%	100.0%	6.0%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	15,100	75,493	1.5%	9.4	4.9%	6.0%	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	14,500	39,527	1.0%	9.6	6.5%	3.9%	100.0%	4.4%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	7,970	32,511	0.7%	9.3	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	16,100	69,432	1.4%	9.1	5.5%	5.5%	100.0%	3.6%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,850	37,165	0.8%	8.4	5.0%	5.5%	100.0%	4.5%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	20,700	78,087	1.9%	8.3	4.8%	5.0%	100.0%	3.5%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	5,970	26,353	0.5%	7.5	5.8%	5.6%	100.0%	1.4%

ポートフォリオ一覧 (2/2) (新規取得資産取得後)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI 利回り ^(注1) (%)	実績NOI 利回り ^(注2) (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	12,000	52,982	1.0%	14.9	5.8%	6.0%	99.2%	0.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,730	34,158	0.8%	6.5	5.2%	5.2%	100.0%	0.3%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	15,700	62,468	1.5%	6.5	5.1%	5.1%	100.0%	0.3%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	15,300	58,079	1.5%	7.1	4.4%	2.3%	85.5%	4.6%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	47,200	154,072	4.2%	6.6	4.7%	5.1%	100.0%	2.1%
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,230	19,699	0.4%	6.0	5.0%	5.0%	100.0%	3.5%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,500	50,714	1.9%	5.4	4.2%	3.7%	100.0%	3.4%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	5,930	28,059	0.6%	8.2	5.1%	5.4%	100.0%	3.5%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,200	98,076	2.3%	7.3	4.7%	4.8%	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	6,050	29,196	0.6%	4.8	5.1%	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%	4.6	4.8%	4.7%	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	13,900	60,540	1.4%	5.2	4.8%	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	41,400	135,024	3.9%	4.5	4.6%	4.8%	100.0%	3.2%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,300	36,542	1.0%	4.6	5.1%	4.9%	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	5,630	24,154	0.5%	3.9	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	35,900	127,045	3.4%	3.5	4.5%	4.5%	99.7%	2.3%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ^(注3)	埼玉県川越市	14,800	17,400	56,723	1.6%	4.5	4.6%	4.8%	94.2%	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	14,100	65,570	1.5%	3.6	4.7%	4.8%	100.0%	2.8%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	28,700	106,934	2.9%	6.9	4.5%	4.5%	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	16,600	58,117	1.6%	2.4	4.4%	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	2.3%	2.6	4.5%	4.8%	100.0%	1.8%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	34,400	132,561	3.6%	1.8	4.5%	4.0%	86.5%	2.8%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	9,830	38,801	1.0%	2.1	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	16,000	34,485	1.7%	1.7	4.2%	4.6%	100.0%	7.7%
取得済資産 小計/平均 (55物件)			821,983	1,035,850	3,693,400	89.7%	9.2	5.2%	5.1%	97.6%	-
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ^(注3)	兵庫県川辺郡	27,900	27,900	96,771	3.0%	1.4	4.4%	-	100.0%	0.5%
M-39	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	9,580	9,580	37,946	1.0%	0.8	4.4%	-	100.0%	1.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	5,920	26,043	0.6%	0.9	4.5%	-	100.0%	0.4%
第21期取得資産 小計/平均 (3物件)			43,400	43,400	160,761	4.7%	1.2	4.4%	-	100.0%	-
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%	1.0	3.7%	-	100.0%	0.7%
新規取得資産 小計 (1物件)			51,400	51,400	131,393	5.6%	1.0	3.7%	-	100.0%	-
ポートフォリオ 合計/平均 (59物件)			916,783	1,130,650	3,985,555	100.0%	8.4	5.1%	-	97.8%	1.1%

投資口価格及び出来高の推移



(出所) 東京証券取引所

注記

2ページ

- (注1) オファリング総額は、2023年4月24日(月)現在の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、オファリング総額については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使されること、及び本第三者割当(後記7ページ(注3)において定義します。以下同じです。)における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。
- (注2) 最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(2023年5月25日(木)から2023年5月30日(火)までの間のいずれかの日です。)に決定されます。
- (注3) スポンサーへの売先指定の割合は、オファリング投資口数*に対する、本募集(後記7ページ(注3)において定義します。以下同じです。)においてプロロジス・グループ(後記5ページ(注5)において定義します。)へ販売する予定の投資口数の割合を記載しています。
- * オファリング投資口数は、本募集及び本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数を記載しています。オファリング投資口数は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使され、かつ、SMB C日興証券株式会社に対する本第三者割当における発行口数の全部につき申込みが行われることを前提としています。

5ページ

- (注1) 新規取得資産の「NOI*利回り」は、新規取得資産の取得予定価格(後記(注2)において定義します。)に対する、2023年3月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOI**の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- * 「NOI」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額をいいます。以下同じです。
- ** 「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいひ、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。以下同じです。
- (注2) 「資産規模」とは、取得(予定)価格*を合計した金額をいいます。以下同じです。
- * 「取得価格」、「取得(予定)価格」及び「取得予定価格」は、売買契約書に記載された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みません。また、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しています。プロロジスパーク岩沼については、第19期(2022年5月期)以降は土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した価格を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「一時効果調整後の1口当たり分配金」又は「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ひ、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、「一時効果調整後の1口当たり分配金」又は「1口当たり分配金(一時効果調整後)」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産であるプロロジスパーク草加は、11ページ「③最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(3)」に記載のとおり、物流適地として希少性の高い最良の立地に所在しており、免震構造、ダブルランプウェイを備える等、最高品質の物流施設であると本投資法人は考えています。これらを踏まえて、本物件について、「最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件」と表記しています。以下同じです。
- (注5) 「プロロジス・グループ」とは、Prologis, Inc.(プロロジス・インク)及びそのグループ会社(日本法人である株式会社プロロジスを含みます。)全体を総称していいます。以下同じです。

6ページ

- (注) 「Aクラス物流施設」の詳細については、34ページ「Aクラス物流施設の特徴」をご参照ください。

7ページ

- (注1) 「築年数」とは、登記簿上の新築の日から、2023年3月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注2) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する対象賃貸借契約の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。対象賃貸借契約とは、取得済資産については2023年3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2023年3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、2023年3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。)をいひ、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。以下同じです。
- (注3) 「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得、2023年5月22日開催の本投資法人役員会において決議した国内一般募集及び海外募集(以下、併せて「本募集」といいます。)、本募集と同時に(本募集の払込期日の翌営業日)に行う借入れ(以下「本借入れ」といひ、本借入れを実行する日を「本借入予定日」といいます。))及び本募集と同時に決議した第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。))が完了した時点を含みます。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の「平均NOI利回り」は、取得(予定)価格に対する、取得済資産(第21期取得資産(後記8ページ(注2)において定義します。以下同じです。))を除く。)については2022年11月末日時点、第21期取得資産については2023年3月末日時点、新規取得資産については2023年3月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率(NOI利回り)を、取得(予定)価格で加重平均した平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注5) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均築年数」は、登記簿上の新築の日から2023年3月末日までの築年数を、取得(予定)価格で加重平均して得られた築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。プロロジスパーク船橋5は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。プロロジスパーク座間2の別棟(共用棟)、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟の共有持分は含まれていません。以下同じです。
- (注6) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均賃貸借残存期間」は、2023年3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2023年3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2023年3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、2023年3月末日現在において解除又は解約申入れがなされている場合、当該解除又は解約申入れに基づく賃貸借契約終了日までの期間を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「適格グリーンプロジェクト」とは、一定のグリーンビルディング認証を取得した物件又はエネルギー効率が高く明確な環境改善効果を有するプロジェクトのことをいいます。また、新規取得資産取得後のポートフォリオの「適格グリーンプロジェクト比率」とは、新規取得資産取得後の保有資産のうち、一定のグリーンビルディング認証を取得している資産が本投資法人のポートフォリオに占める割合をいひ、新規取得資産取得後における取得(予定)価格ベースで算出しています。以下同じです。

注記

8ページ

- (注1) 「第12回公募増資前第21期（2023年5月期）予想」は、2022年7月15日付「2022年5月期決算短信（REIT）」で公表した当該時点における第21期（2023年5月期）の運用状況の予想、「本募集前第22期（2023年11月期）予想」は、2023年1月18日付「2022年11月期決算短信（REIT）」で公表した当該時点における第22期（2023年11月期）の運用状況の予想、「新規取得資産取得後第22期（2023年11月期）予想」は、2023年5月22日付「2023年5月期及び2023年11月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年5月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した当該時点における第22期（2023年11月期）の運用状況及び分配金の予想に基づく、1口当たり分配金（一時効果調整後）の試算値を記載しています。なお、2022年7月15日時点の第21期（2023年5月期）の「1口当たり分配金（実額）」の予想値は、4,910円、2023年1月18日時点及び同5月22日時点での第22期（2023年11月期）の「1口当たり分配金（実額）」の予想値は、それぞれ4,962円及び5,044円です。以下同じです。
- (注2) 「第21期取得資産」とは、2022年12月14日を払込期日として行われた第12回公募増資及び2023年1月5日を払込期日として行われた第三者割当増資（以下、併せて「前回募集」といいます。）に際し、取得した3物件をいいます。「第21期取得資産取得後」とは、第21期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。
- (注3) 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1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価値とは異なります。以下同じです。
- 各期末時点の「1口当たりNAV」
 =（当該期の貸借対照表上の簿価純資産額 - 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、2014年3月1日効力発生時の投資口の分割（1口につき5口）（以下「投資口分割」といいます。）調整後の数値です。
- 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価値とは異なります。また、新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における新規取得資産取得後の見込額であり、新規取得資産取得後の実際の金額とは限りません。以下同じです。
- * 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」
 =（第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2022年11月末日現在の剰余金 + 第20期（2022年11月期）末の保有資産の2022年11月末日時点の鑑定評価額の合計 - 第20期（2022年11月期）末の保有資産の2022年11月末日現在の帳簿価額の合計 + 前回募集等における発行価額の総額 + 第21期取得資産の2022年9月末日時点の鑑定評価額の合計 - 第21期取得資産の取得価格の合計 + 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額** + 新規取得資産の鑑定評価額 - 新規取得資産の取得予定価格）÷新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数
- ** 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2023年4月24日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使されることを前提としています。更に、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により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価額が当該見込額と異なる場合又は海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されず、若しく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。以下同じです。
- (注4) 第20期（2022年11月期）末時点又は新規取得資産取得後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
- 「LTV」*
 =第20期（2022年11月期）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** ÷ 第20期（2022年11月期）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185億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、2023年4月24日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本資料の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。
- ** 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額
 =第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 第21期（2023年5月期）における有利子負債増減額 + 本借入れに係る有利子負債の総見込額
- *** 新規取得資産取得後の総資産見込額
 =第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の総資産額 + 第21期（2023年5月期）における有利子負債増減額 + 前回募集等における発行価額の総額 + 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額 + 本借入れに係る有利子負債の総見込額
- (注5) 「取得余力」とは、LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。また、新規取得資産取得後における「取得余力」については、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出しています。したがって、新規取得資産取得後のLTV同様、実際の指標と一致するとは限りません。

9ページ

- (注1) 【紹介ビデオ】QRコードの参照先の情報は、2022年4月時点の情報であり、その後の変更等により、現在の物件情報とは異なる可能性があります。また、当該情報の一部において、本物件及びその周辺地域を想定して作成したイメージ映像を使用しており、実際とは異なる場合があります。加えて、当該情報に含まれる本物件以外の物件については、新規取得資産ではありません。なお、これらの情報は、本資料冒頭のディスクレマー記載の留意事項に服するものとします。
- (注2) 【360°オンライン物件見学】URL及びQRコードの参照先の情報は、2022年4月時点の情報であり、その後の変更等により、現在の物件情報とは異なる可能性があります。加えて、本物件以外の物件については、新規取得資産ではありません。また、これらの情報は、本資料冒頭のディスクレマー記載の留意事項に服するものとします。

注記

10ページ

- (注1) 「プライム立地」とは、交通の要衝地点からのアクセスが良好であり、人口集積地への配送利便性が高く物流適地として希少性が高いと本投資法人が考える立地を指します。以下同じです。
- (注2) 「外環道エリア」とは、東京都、神奈川県及び千葉県それぞれの一部の沿岸部を除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリアとその沿道エリアを指します。なお、シービーアールイー株式会社及び株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所は、それぞれの基準に従い外環道エリアにおける物流施設の情報を集計しており、対象となるエリア及び物流施設が一致するとは限りません。以下同じです。
- (注3) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、首都圏及び外環道エリアにおける大型マルチテナント型物流施設の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。
- 情報抽出方法は、物流施設の所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象としています。
- (注4) シービーアールイー株式会社によれば、「首都圏」とは、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。以下同じです。
- (注5) 「過去10年の首都圏の新規供給物件面積」は、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、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県及び栃木県をいいます。以下、本（注5）において同じです。）に所在する賃貸用物流施設（延床面積5,000坪以上の賃貸用物流施設（マルチテナント型*及びビルド・トゥ・スツツ型*を含み、物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。））を対象に行った調査により算出した、2013年から2022年の10年間に於いて首都圏で竣工した物流施設の件数に基づいています。各割合（%）は、集計対象となっている物流施設の総延床面積に対する、各項目に該当する物流施設の延床面積の合計値が占める割合を記載しています。なお、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数値に基づくものであり、実際の数値と一致するとは限りません。
- * 「マルチテナント型」は「マルチテナント型物流施設」を、「ビルド・トゥ・スツツ型」は「BTS型物流施設（ビルド・トゥ・スツツ型物流施設）」を、それぞれ意味します。以下同じです。

11ページ

- (注1) 本資料の日付現在公表されている計画に基づく情報であり、同計画は今後変更される可能性があります。
- (注2) プロロジスパーク神戸における株式会社エス・ディ・ロジの入居を含みます。株式会社エス・ディ・ロジは、本資料の日付現在、株式会社スズケンの完全子会社です。
- (注3) 画像は、本物件及びその周辺地域の俯瞰図を想定して作成したイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

12ページ

- (注) 本写真は、本資料の日付現在、本物件に設置されている太陽光発電設備（0.7MW）の状況を表したものです。プロロジス・グループは、本資料の日付現在、本物件屋上において太陽光発電設備を設置するための工事を行っており、当該工事後完了後、本物件においては2MW超の太陽光発電設備が設置されることとなります。なお、太陽光発電設備については、30ページ（注1）をご参照ください。

13ページ

- (注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（ICR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注2) 第20期（2022年11月期）末時点の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。
- 「鑑定LTV」
 = 第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷（第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の総資産額 + 第20期（2022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鑑定評価額の合計 - 第20期（2022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）
- (注3) 新規取得資産取得後の「長期固定金利負債比率」は、以下の計算式により求められます。なお、新規取得資産取得後の各指標に係る数値は本借入れ後の見込数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。
- 「長期固定金利負債比率」*
 = 新規取得資産取得後の有利子負債のうち長期負債（1年内返済予定の長期負債を含みます。以下同じです。）かつ固定金利による有利子負債の総見込額 ÷ 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額
- * 「長期固定金利負債比率」は、金利スワップ契約により金利が固定された又は固定される予定の、変動金利による有利子負債を、固定金利による有利子負債として算出しています。なお、本資料の日付現在、本借入れの一部については、金利スワップ契約の締結により実質的に金利を固定化する予定ですが、本借入れの実行にあたり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、金利スワップ契約の締結を行わない可能性があります。かかる場合、実際の数値は、上記に記載の数値より低くなります。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産取得後の「平均負債調達年数」は、以下の計算式により求められます。なお、新規取得資産取得後の各指標に係る数値は本借入れ後の見込数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- 「平均負債調達年数」
 = 新規取得資産取得後における負債調達期間（新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入契約等に表示される見込みの借入期間又は調達期間）を、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた負債調達年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）
- (注5) 新規取得資産取得後の「平均負債残存年数」は、以下の計算式により求められます。なお、新規取得資産取得後の各指標に係る数値は本借入れ後の見込数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- 「平均負債残存年数」
 = 新規取得資産取得後における負債残存期間見込み（本借入予定日から、本借入予定日現在における新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入契約等に表示される見込みの返済期日及び償還期日までの期間）を、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた負債残存年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）
- (注6) 「平均負債コスト（融資手数料等を含む）」とは、2023年4月末日現在における、各借入れ又は各投資法人債に適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均した平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として算出しています。以下同じです。
- (注7) 「長期借入金」とは、借入日から返済期日までの期間が1年超のものをいい、「短期借入金」とは借入日から返済期日までの期間が1年以内のものをいいます。

14ページ

- (注1) 「平均NOI利回り」は、取得済資産の取得価格に対する、各決算期末時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率（NOI利回り）を、取得価格に基づき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。
- (注2) 「継続鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により求められます。なお、第16期（2020年11月期）末及び第18期（2021年11月期）末についてはプロロジスパーク岩沼を含みません。
- 「継続鑑定NOI利回り」
 = 各決算期末時点における保有資産の鑑定評価に基づく鑑定NOI ÷ 各決算期末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における鑑定評価額又は調査価格の合計
- (注3) 「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。この含み益が必ず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。

注記

- 15ページ
 (注1) 「総テナント社数」は、対象賃貸借契約に基づくテナント数（バスルーフ型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しており、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。以下同じです。
 (注2) 「賃貸借契約の満了時期」は、対象賃貸借契約に基づいて記載しています。ただし、2023年3月末日現在において解除又は解約申入れがなされている場合、当該契約については当該解除又は解約申入れに基づく賃貸借契約の終了時期に基づいて記載しています。
 (注3) 「上位20テナント比率」は、本投資法人の賃貸可能面積合計に占める上位20テナントの賃貸面積の比率をいい、対象賃貸借契約に係る賃貸面積に基づいて記載しています。
 (注4) 「定期借家契約比率」は、対象賃貸借契約（一時使用目的の契約等、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用のないものは除きます。）のうち、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約の比率（年間賃料ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 16ページ
 (注1) 「賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積」とは、各期中に賃貸借契約が満了又は満了予定の本投資法人の各期の保有資産の倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）の賃貸借契約面積を指します。
 (注2) 「平均改定賃料変動率」は、本投資法人の各期の保有資産の倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）について、(i)各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、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、及び(ii)各期末時点までに賃貸借契約期間中の賃料改定を行った賃貸区画の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。したがって、賃料改定状況の賃料増額及び賃料減額並びに平均改定賃料変動率が、特定の時期における本投資法人の賃料収入の増額及び減額と必ずしも一致しないにご留意ください。なお、各年の5月期と11月期の平均改定賃料変動率を各期の契約改定面積で加重平均して記載しています。
 (注3) 「期中平均稼働率」は、本投資法人の各期の保有資産の期中平均稼働率を記載しており、各期の各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期の各月末時点の保有資産の賃貸可能面積の合計で除した数値を記載しています。第21期（2023年5月期）、第22期（2023年11月期）及び第23期（2024年5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。
 (注4) 「賃貸借契約及び契約形態の内訳」において記載する割合については、対象賃貸借契約の年間賃料（対象賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）をいいます。以下、本（注4）及び本ページ（注9）において同じです。）の合計額のうち、対象となる条項を含む各賃貸借契約の年間賃料の合計の比率を、小数第1位を四捨五入して記載しています。
 (注5) 「契約期間」とは、各対象賃貸借契約に規定された契約期間を意味します。以下同じです。
 (注6) 「CPI等参照」とは、契約期間中、一定期間経過後にCPI（消費者物価指数）変動率等を含むマクロ経済環境の変化を踏まえて賃料改定についての協議を可能とする条項又はその条項が規定されている対象賃貸借契約を意味します。以下同じです。
 (注7) 「段階賃料」とは、予め賃料を段階的に増額する旨の条項又はその条項が規定されている対象賃貸借契約を意味します。ただし、対象賃貸借契約において、「CPI等参照」及び「段階賃料」が規定されている場合、「CPI等参照」として記載しています。以下同じです。
 (注8) 協議時期の特定がなく、一般的に、経済情勢等の著しい変動があった場合に協議により賃料の改定が可能である旨規定する条項が規定されている場合、「賃料改定条項*なし」に含めて記載しています。
 * 「賃料改定条項」とは、賃貸借契約開始から一定期間が経過した後に協議により賃料の改定が可能である旨規定する条項を意味し、具体的には「CPI等参照」又は「段階賃料」に係る条項をいいます。以下同じです。
 (注9) 「将来の物価上昇対応可能割合」とは、対象賃貸借契約の年間賃料の合計額のうち、契約期間が7年以下である対象賃貸借契約及び契約期間が7年を越える対象賃貸借契約のうち賃料改定条項が規定されている対象賃貸借契約の年間賃料の合計額の比率を、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、将来物価上昇があった場合でも、対象賃貸借契約における賃料増額を確約するものではなく、また、賃借人との協議の結果、賃料が据え置かれる可能性や減額される可能性があります。
- 17ページ
 (注1) 各物件写真又は完成予想図の右下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。なお、*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、本資料の日付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。パイプライン物件*の合計延床面積は、本資料の日付現在の建築計画等に基づく予想値の概数の合計です。
 * 「パイプライン物件」とは、優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件をいいます。以下同じです。
 (注2) 新規取得資産以外の物件については、本資料の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。
- 19ページ
 (注1) 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・スーツ型を含みます。）をいいます。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上の全ての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。以下同じです。
 (注2) 2022年12月末日時点。本投資法人及び本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、全国における先進的物流施設の供給動向を示したものです。情報抽出方法は、物流施設の所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象としています。2023年及び2024年の供給面積は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2022年12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。
 (注3) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、2012年3月末日現在及び2022年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての物流施設の総延床面積に対する、2012年3月末日現在及び2023年3月末日現在における先進的物流施設の延床面積の合計値が占める割合を記載しています。
 ・シービーアールイー株式会社は、上記調査にあたり、「2012年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積」及び「2022年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積」を、「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計し、算出しています。推計値であるため、実際に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と一致しない可能性があります。
 ・情報抽出方法は、物流施設の所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象としています。
 ・先進的物流施設のシェアの算出にあたっては、総延床面積の推計値については2012年3月末日現在及び2022年3月末日現在のもの、先進的物流施設の延床面積については2012年3月末日現在及び2023年3月末日現在のものを、それぞれ用いています。
- 20ページ
 (注1) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、首都圏及び近畿圏（大阪府、兵庫県及び京都府を中心とする地域をいいます。）における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積及び新規需要面積並びに空室率の推移を示したものです。不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型）のうち、延床面積10,000坪以上を調査対象としています。情報抽出方法は、物流施設の所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象としています。
 (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) 2023年及び2024年の新規供給面積の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2023年3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。

注記

21ページ

- (注1) 「EC利用世帯」とは、インターネット上で商品・サービスの注文・予約をした日本国内の2人以上の世帯を対象として推計したものであり、月次で集計しています。
- (注2) 「EC消費額」とは、日本国内の2人以上の世帯において、インターネット上で注文・予約された贈答品、食料、衣類・履物、保険・医療、化粧品、自動車等関係用品、書籍、音楽・映像ソフト・パソコン用ソフト・ゲームソフト、デジタルコンテンツ、保険、旅行関係費、チケット、上記に当てはまらない商品・サービスの金額を対象として推計したものであり、月次で1世帯当たりの1か月間の支出を集計しています。
- (注3) 「EC企業」とは、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所の調査における通販関連業者を指します。
- (注4) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が行った調査により算出した、日本国内に所在する物流施設（物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。）における通販関連業者（通販関連物流代行事業者を含みます。）の負債面積を示したものであり、各年に入居したテナントの負債面積を合計した数値を記載しています。賃貸借契約の締結状況については、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が、各不動産開発会社への都度のヒアリングや仲介業者から情報提供を受ける等の方法により情報を収集しています。

23ページ

- (注1) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「Aクラス物流施設比率」は、取得済資産及び新規取得資産のうち、Aクラス物流施設に該当する物件の占める比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、主たる建物を対象としており、また、プロロジスパーク船橋5の別棟は、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。以下同じです。
- (注2) 新規取得資産取得後の「ポートフォリオ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2023年4月18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59物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。なお、59物件の集合体に対して求めたPML値は、MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1の各準共有持分（それぞれ50%）を考慮して算出されています。
- (注3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況に記載の比率（%）は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

24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、当該商品・業態に応じて各テナントを分類した上で、当該分類ごとに、取得済資産については2023年3月末日現在賃貸借契約期間が開始している、新規取得資産については2023年3月末日現在において締結されている賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）を算出しています。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。
- (注2) 「テナントの業種内訳」は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産に関し、本資産運用会社がテナントをその業種ごとに分類し、当該分類ごとに締結されている賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）を算出しています。
- (注3) 「3PL」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社等外部の企業に委託することで実現するものをいいます。

25-26ページ

- (注) 本資料の日付現在

27ページ

- (注1) 各期の「1口当たり分配金（実額）」は、以下のとおりです。

第1期（2013年5月期）	1,742円
第2期（2013年11月期）	3,761円
第3期（2014年5月期）	3,793円
第4期（2014年11月期）	3,742円
第5期（2015年5月期）	3,920円
第6期（2015年11月期）	3,942円
第7期（2016年5月期）	4,006円
第8期（2016年11月期）	4,195円
第9期（2017年5月期）	4,628円
第10期（2017年11月期）	4,668円
第11期（2018年5月期）	4,373円
第12期（2018年11月期）	4,429円
第13期（2019年5月期）	4,502円
第14期（2019年11月期）	4,575円
第15期（2020年5月期）	4,645円
第16期（2020年11月期）	4,860円
第17期（2021年5月期）	4,847円
第18期（2021年11月期）	4,945円
第19期（2022年5月期）	4,906円
第20期（2022年11月期）	4,927円

- (注2) なお、投資口分割前の第1期の「1口当たり分配金（一時効果調整後）」及び「1口当たり分配金（実額）」は、投資口分割調整後の数値です。
- 「1口当たり分配金（一時効果調整後）の年平均成長率」は、第1期（2013年5月期）から第20期（2022年11月期）までの1口当たり分配金（一時効果調整後）の1年当たりの平均成長率（幾何平均）を、「1口当たりNAVの年平均成長率」は、第1期（2013年5月期）末から第20期（2022年11月期）末までの1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率（幾何平均）を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

注記

- 28ページ
(注) 本投資法人のMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（以下「MSCI指数」といいます。）への組入れや本投資法人によるMSCIのロゴ・商標・サービスマーク及び指数の使用は、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。
- 30ページ
(注1) 本資料の日付現在、新規取得資産取得後のポートフォリオにおいて太陽光発電設備が導入されている物件数を記載しています。太陽光発電設備は、本投資法人の保有資産ではなく（ただし、プロロジスパーク座間1を除きます。）、また、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
(注2) 「プロロジススマートボックス」とは、温度、湿度、雨量、風向、風速、地震等の環境データと、物流施設内のカスタマー毎の電気・水道使用量の詳細をリアルタイムに取得・分析するシステムをいいます。
- 31ページ
(注) 本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループのESGへの取組みを記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社が直接関係しないものも含まれています。
- 32ページ
(注1) 本募集による海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使され、かつ、本第三者割当による発行口数の全部について申込みがなされたと仮定した場合、本投資法人の全発行済投資口数は2,838,900口となる予定であり、新規取得資産取得後のプロロジス・グループ保有割合は約15%になる予定です。
(注2) 期中運用報酬Ⅱ等控除前
- 33ページ
(注1) 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、2023年4月28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＝134.13円）によります。以下同じです。
(注2) 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。
- 34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。
- 35-36ページ
(注1) 「鑑定NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する取得済資産（第21期取得資産を除く。）については2022年11月末日時点、第21期取得資産については2022年9月末日時点、新規取得資産については2023年3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20期（2022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）価格で除した数値の比率を、取得価格をベースに加重平均して算出しています。
(注3) MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1に係る賃貸可能面積は、本投資法人が取得した各信託受益権の準共有持分（それぞれ50%）に相当する数値を記載しています。
- 37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。