

## IV. 成長戦略

## IV. 成長戦略

# 日本プロロジスリート投資法人の成長戦略

投資主価値の最大化

投資主へのトータル・リターン<sup>①</sup>の最大化

投資口価格の上昇



分配金及び分配金利回りの向上

不動産価値及びNAV

分配金の源泉となる  
キャッシュフローの総量

分配金の成長性及び安定性

### 外部成長戦略

継続的かつ豊富なパイプラインの確保

優良な物流不動産を適正な価格で取得

追加借入余力の確保

### 内部成長戦略

賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定

高稼働率の維持

資産価値の維持・向上

### 財務戦略

長期安定性重視の資金調達

既存投資主に配慮した増資

効率的なキャッシュ・マネジメント

日本プロロジスリート投資法人は、  
投資主価値の最大化に向けた具体的なアクション・プランに基づいて運営されています

## IV. 成長戦略

### 外部成長戦略



#### 継続的かつ豊富なパイプラインの確保

- プロロジス・グループは年間400～500億円の新規物件を開発予定
- スポンサー・サポート契約に基づき、新規開発物件の優先交渉権を定期的に確保

#### 優良な物流不動産を適正な価格で取得

- Aクラス物流施設への重点投資
- 物流不動産マーケットに精通した鑑定機関を活用
- 外部委員による強固なガバナンス体制を採用

#### 追加借入余力の確保

- 保守的なレバレッジ比率の維持
- 追加物件取得余力(現状:約450億円 - 平常時LTV50%を前提)の活用

豊富な外部成長パイプラインと適正な取得価格により着実に成長していきます

## IV. 成長戦略

# 外部成長戦略：継続的なパイプラインを活用した成長

### プロロジス

- 日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニア
- スポンサー・サポート契約に基づき、現在稼働中、開発中、計画中のAクラス物流施設の中から投資基準を満たすことが見込まれる物件を順次提供予定

#### 稼働中・開発中物件(例)



#### 計画中物件(例)



概ね1年以内に投資基準を満たすことが見込まれる物件(●印)について  
**優先交渉権**が付与され適切なタイミングで取得

今後開発開始予定の物件に関し、**スポンサー・サポート契約**により  
将来の物件取得機会を確保

### 日本プロロジスリート投資法人

プロロジス・グループは毎年400～500億円の開発を行う予定であり、  
日本プロロジスリート投資法人は安定稼働した物件を継続的に取得する予定です

注：各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積を表しています  
物件名称に●を付した物件についてはプロロジスから取得に関する優先交渉権が付与されています  
\*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

# IV. 成長戦略

## 内部成長戦略



### 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定

- 契約賃料と市場賃料の差(賃料ギャップ)を捉えた賃料収入増
- マルチテナント型物流施設における市場改善局面での賃料収入増

### 高稼働率の維持

- 良好なカスタマー・リレーションにより、高い再契約率を維持
- 短期契約も活用したリース・ダウンタイムの極小化

### 資産価値の維持・向上

- 予防的・計画的に修繕・更新工事を実施
- 建物の機能性・安全性・快適性を維持・向上  
(カスタマー満足度No.1へ)

テナントとの良好なリレーションシップを維持しながら賃料収入のアップサイドを追求します



## 長期安定性重視の資金調達

- 借入期間の長期化及び借入期限分散化の進展
- 借入金利固定化の推進
- 保守的なレバレッジ比率の維持

## 既存投資主に配慮した増資

- 1口当たり分配金及びNAVの向上を目指す
- 投資主の中長期的な利益の最大化に注力

## 効率的なキャッシュ・マネジメント

- 利益超過分配を実施し、標準的なAFFOペイアウトレシオを実現
- 利益超過分配後でもなお保守的な内部留保

借入れの安定性と投資主価値の向上を最大のプライオリティとします



## V . Appendix

# 第1期(2013年5月期) 貸借対照表

資産の部	(千円)
<b>I 流動資産</b>	
現金及び預金	4,579,981
信託現金及び信託預金	1,474,877
営業未収入金	54,742
前払費用	201,003
繰延税金資産	20
未収消費税等	5,514,857
その他	918
流動資産合計	11,826,399
<b>II 固定資産</b>	
1. 有形固定資産	
建物	7,326,434
構築物	243,549
工具、器具及び備品	5,265
土地	3,813,010
信託建物	101,309,367
信託構築物	1,923,261
信託工具、器具及び備品	191,429
信託土地	58,459,186
有形固定資産合計	173,271,505
2. 投資その他の資産	
長期前払費用	687,290
敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	697,290
固定資産合計	173,968,795
<b>III 繰延資産</b>	
創立費	71,947
繰延資産合計	71,947
<b>資産合計</b>	<b>185,867,143</b>

負債の部	(千円)
<b>I 流動負債</b>	
営業未払金	113,609
未払金	5,768
短期借入金	5,000,000
未払法人税等	1,000
未払費用	352,219
前受金	1,000,461
その他	914,396
流動負債合計	7,387,456
<b>II 固定負債</b>	
長期借入金	75,900,000
預り敷金及び保証金	238,791
信託預り敷金及び保証金	3,924,745
その他	345
固定負債合計	80,063,882
<b>負債合計</b>	<b>87,451,339</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>I 投資主資本</b>	
1. 出資総額	97,082,555
2. 剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,333,248
剰余金合計	1,333,248
投資主資本合計	98,415,803
<b>純資産合計</b>	<b>98,415,803</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>185,867,143</b>

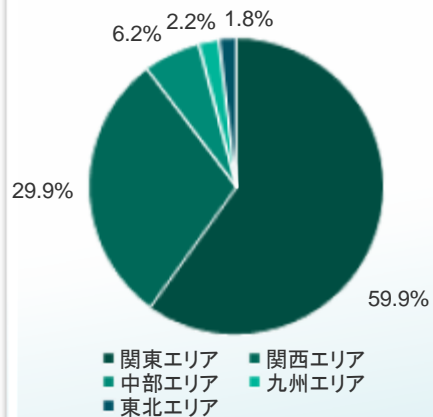


# 第1期(2013年5月期) 損益計算書

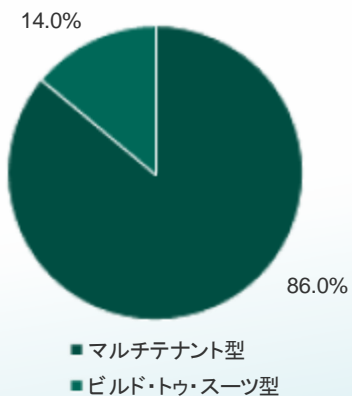
	(千円)
営業収益	
賃貸事業収入	3,367,723
その他賃貸事業収入	197,761
営業収益合計	3,565,484
営業費用	
賃貸事業費用	1,262,541
資産運用報酬	326,081
資産保管・一般事務委託報酬	9,490
役員報酬	4,200
その他営業費用	1,473
営業費用合計	1,603,787
営業利益	1,961,696
営業外収益	
受取利息	117
固定資産税等精算金差額	5,059
その他	0
営業外収益合計	5,177
営業外費用	
支払利息	185,861
創立費償却	9,502
融資関連費用	91,541
投資口交付費	183,281
投資口公開関連費用	160,222
その他	2,212
営業外費用合計	632,621
経常利益	1,334,252
税引前当期純利益	1,334,252
法人税、住民税及び事業税	1,024
法人税等調整額	△20
法人税等合計	1,003
当期純利益	1,333,248
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,333,248

# ポートフォリオ概要

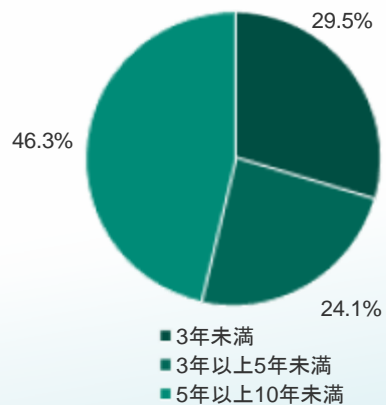
## エリア別



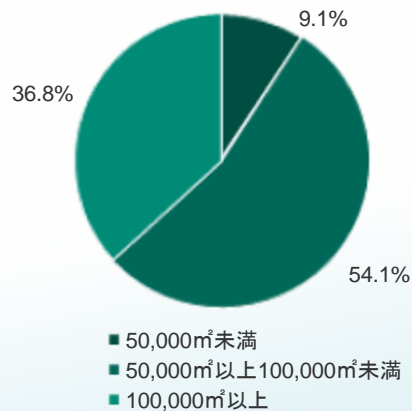
## 物件タイプ別



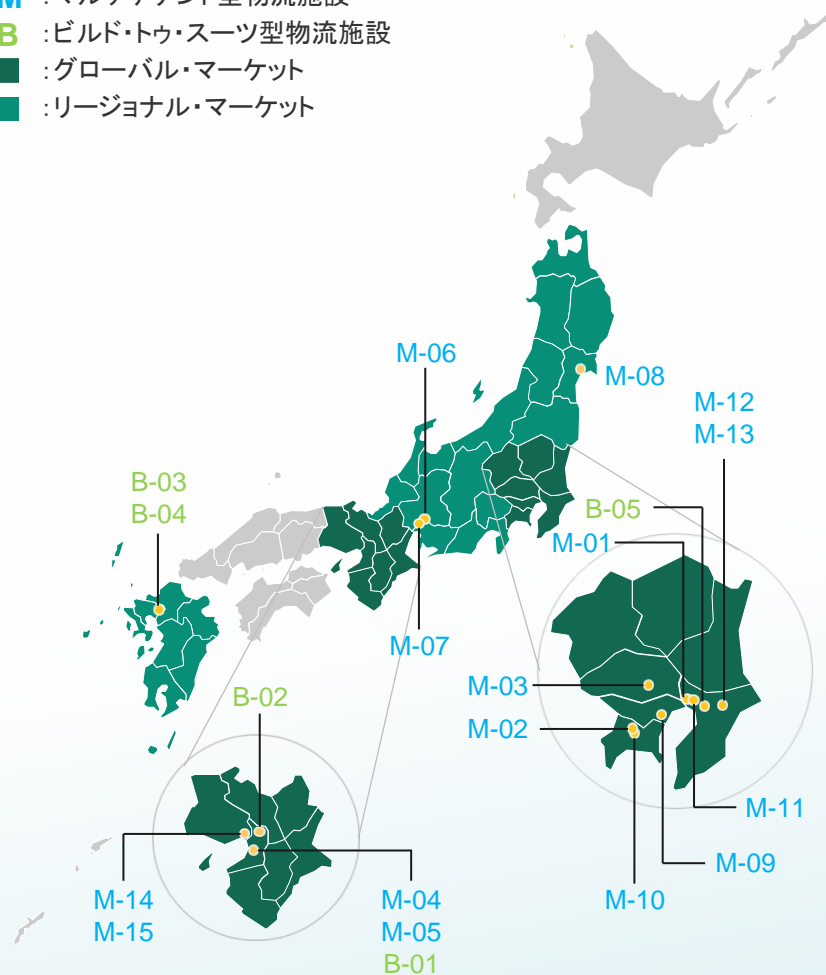
## 築年数別



## 賃貸可能面積別



- M** : マルチテナント型物流施設
- B** : ビルド・トゥ・スーツ型物流施設
- : グローバル・マーケット
- : リージョナル・マーケット



# ポートフォリオ一覧

	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 (㎡)	投資 比率 (%)	築年数 (年)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)	施工者
IPO 時取得資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	34,300	125,014	11.10	4.6	5.2	99.3	0.6	鹿島建設
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	28,000	113,471	9.13	4.0	5.5	100.0	0.8	フジタ
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	26,100	145,036	8.38	2.0	5.8	99.3	7.5	清水建設
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	25,900	130,565	8.18	6.0	5.5	99.3	0.8	清水建設
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	14,000	74,925	4.42	5.3	5.7	87.7	8.5	清水建設
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	13,100	91,834	4.09	5.4	6.4	97.3	3.7	大林組
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	6,710	42,751	2.13	4.0	6.0	100.0	7.5	新日鉄エンジニアリング
	M-08	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市	5,370	5,470	39,098	1.76	4.2	6.4	86.7	5.4	銭高組
	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	11,900	57,234	3.76	2.8	5.5	100.0	3.1	清水建設
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	4,430	19,898	1.44	1.4	5.6	100.0	5.1	フジタ
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	3,120	21,778	0.99	0.9	6.0	100.0	0.5	フジタ
	B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	3,850	28,765	1.25	1.4	6.0	100.0	0.6	大林組
	IPO時取得資産合計 / 平均				173,020	176,880	890,373	56.64	4.1	5.7	97.8	1.6
第1回 公募増資時 取得資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	29,500	73,601	9.66	7.7	5.0	97.4	3.5	大成建設
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	21,900	95,121	7.17	0.8	5.5	63.0	0.8	フジタ
	M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	9,500	9,500	56,101	3.60	6.1	5.3	100.0	4.2	鴻池組
				1,500	1,500			23.4	6.5		4.0	三井建設
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	8,420	62,058	2.76	8.3	6.0	96.7	3.6	清水建設
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	4,810	32,230	1.57	6.1	6.0	99.2	3.7	銭高組
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	17,600	91,446	5.76	7.8	5.2	100.0	4.4	大成建設
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	19,200	91,309	6.29	6.2	5.3	99.6	4.3	大成建設
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	20,000	91,552	6.55	0.0	5.3	100.0	1.1	清水建設	
第1回公募増資時取得資産合計 / 平均				132,430	132,430	593,421	43.36	5.2	5.3	93.3	-	
合計 / 平均				305,450	309,310	1,483,795	100.00	4.6	5.5	96.0	1.4	

注: 2013年5月末時点

物件価格は取得価格ベースで記載し、第1回公募増資に伴う取得物件については、2013年10月1日に取得予定のプロロジスパーク習志野4を含みます  
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  
プロロジスパーク習志野4は、本書の日付現在建設中ですが、稼働率については締結済みの賃貸借契約に基づき100.0%として算出しています

# 鑑定評価の概要

## IPO時取得資産

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第1期末						IPO時	
			鑑定価格(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元 利回り
				IPO時との差		IPO時との差				
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	34,300	+400	5.0%	Δ0.1%	33,921	378	33,900	5.1%
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	28,000	+100	5.4%	Δ0.1%	27,910	89	27,900	5.5%
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	26,100	+500	5.6%	Δ0.1%	25,584	515	25,600	5.7%
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	25,900	+900	5.3%	Δ0.2%	25,020	879	25,000	5.5%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	14,000	+500	5.4%	Δ0.2%	13,516	483	13,500	5.6%
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	13,100	+300	6.0%	Δ0.1%	12,530	569	12,800	6.1%
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	6,710	+210	5.8%	Δ0.2%	6,524	185	6,500	6.0%
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,470	-	6.2%	Δ0.3%	5,359	110	5,470	6.5%
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	11,900	+400	5.2%	Δ0.2%	11,515	384	11,500	5.4%
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,430	+20	5.6%	Δ0.1%	4,454	Δ24	4,410	5.7%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,120	+50	5.7%	Δ0.1%	3,069	50	3,070	5.8%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	3,850	+40	5.8%	Δ0.1%	3,864	Δ14	3,810	5.9%
IPO時取得資産合計		173,020	176,880	+3,420	-	-	173,271	3,608	173,460	-

## 第1回公募増資時取得資産

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第1回公募増資時(2013年2月末時点)	
			鑑定価格(百万円)	直接還元利回り
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	29,500	4.8%
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	21,900	5.4%
M-11	プロロジスパーク船橋5	9,500	9,500	5.2%
	(別棟)	1,500	1,500	5.5%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	8,420	5.8%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	4,810	5.8%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	17,600	5.1%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	19,200	5.2%
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	20,000	5.3%
第1回公募増資時取得資産合計		132,430	132,430	-

# 個別物件収支(1)

	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05	M-06
	プロジスパーク市川1	プロジスパーク座間1	プロジスパーク川島	プロジスパーク大阪2	プロジスパーク舞洲3	プロジスパーク春日井
						
(単位:千円)						
所在地	千葉県市川市	神奈川県座間市	埼玉県比企郡	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県春日井市
取得価格(百万円)	33,900	27,900	25,600	25,000	13,500	12,500
第1期末帳簿価格(百万円)	33,921	27,910	25,584	25,020	13,516	12,530
資産運用日数	106	106	106	106	106	106
①不動産賃貸事業収益合計	650,798	565,912	570,852	501,362	256,219	302,274
賃貸事業収入	592,772	536,372	519,299	477,385	244,314	289,468
その他の賃貸事業収入	58,025	29,539	51,552	23,977	11,905	12,806
②不動産賃貸事業費用合計	212,247	171,123	205,291	192,057	119,137	108,320
外注委託費	34,765	22,661	37,591	33,782	22,690	15,391
水道光熱費	40,912	17,629	17,046	19,874	9,551	11,878
損害保険料	1,106	971	1,145	1,191	673	740
修繕費	3,634	-	1,165	1,343	4,640	56
減価償却費	131,446	128,335	148,052	135,575	81,233	79,964
信託報酬	382	289	289	289	347	289
その他賃貸事業費用	-	1,236	-	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	438,550	394,788	365,560	309,305	137,082	193,953
賃貸NOI (=③+減価償却費)	569,996	523,123	513,613	444,880	218,315	273,918

# 個別物件収支(2)

	M-07	M-08	B-01	B-02	B-03	B-04
	プロジスパーク北名古屋	プロジスパーク多賀城	プロジスパーク舞洲4	プロジスパーク高槻	プロジスパーク鳥栖2	プロジスパーク鳥栖4
						
(単位:千円)						
所在地	愛知県北名古屋市	宮城県多賀城市	大阪府大阪市	大阪府高槻市	佐賀県鳥栖市	佐賀県鳥栖市
取得価格(百万円)	6,500	5,370	11,500	4,410	3,030	3,810
第1期末帳簿価格(百万円)	6,524	5,359	11,515	4,454	3,069	3,864
資産運用日数	106	106	106	106	106	106
①不動産賃貸事業収益合計	159,720	128,534				
賃貸事業収入	154,299	124,159				
その他の賃貸事業収入	5,421	4,374				
②不動産賃貸事業費用合計	58,884	59,291				
外注委託費	14,296	16,391				
水道光熱費	4,672	4,377	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	313	260				
修繕費	-	1,172				
減価償却費	39,310	36,799				
信託報酬	289	289				
その他賃貸事業費用	-	-				
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	100,836	69,242	151,110	52,031	41,037	49,443
賃貸NOI (=③+減価償却費)	140,147	106,041	214,141	72,942	61,843	73,245

注: 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

# 借入金明細

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注3)	摘要
短期	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行	5,000	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+0.25% (注1)	2013年 2月15日	2014年 2月15日	無担保 無保証
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行、農林中央金庫、りそな銀行	3,400	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+0.25% (注1)	2013年 6月13日	2014年 6月13日	
長期	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行	23,300	0.55634% (注2)	2013年 2月15日	2016年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、りそな銀行	2,000	0.84350% (注2)	2013年 6月13日	2017年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行	23,300	0.73760% (注2)	2013年 2月15日	2018年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫、りそな銀行	24,000	1.18135% (注2)	2013年 6月13日	2019年 6月13日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行	23,300	1.01950% (注2)	2013年 2月15日	2020年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行	6,000	1.32075% (注2)	2013年 2月15日	2022年 2月15日	
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、日本政策投資銀行	13,900	1.83625% (注2)	2013年 6月13日	2023年 6月13日	
	合計	124,200	-	-	-	

## 借入金は長期・固定金利を基本としています

注1: 全銀協日本円TIBORについては全国銀行協会のホームページをご参照下さい

注2: 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

注3: 返済期日は、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

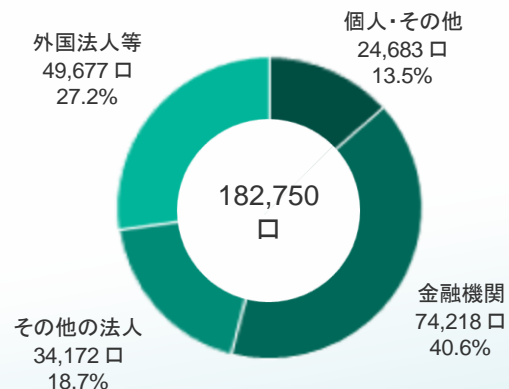
注4: 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額80億円のコミットメントラインを設定しています

注5: 2013年6月13日時点の実際の借入れ金額を示したものであり、2013年10月1日にプロロジスパーク習志野4を取得するために借入れ予定の200億円は含まれていません

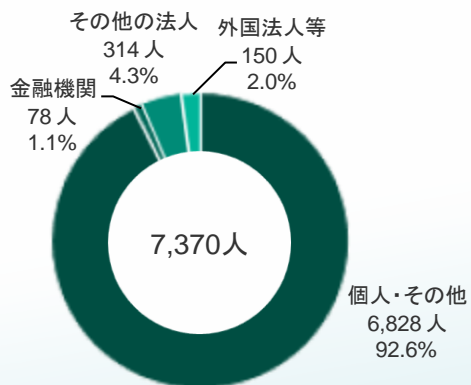
注6: みずほコーポレート銀行は、2013年7月1日付でみずほ銀行と合併し、商号をみずほ銀行に変更しております

# 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
1	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	27,352	14.96%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,072	12.07%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,770	8.08%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,460	6.27%
5	野村信託銀行株式会社(投資口)	9,887	5.41%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	8,165	4.46%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	2,958	1.61%
8	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	2,535	1.38%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385174	2,521	1.37%
10	HSBC-FUND SERVICES CLIENTS A/C 500	1,917	1.04%
	<b>合計</b>	<b>103,637</b>	<b>56.70%</b>

プロロジス・グループとして、発行済投資口数の約15%を長期保有しています



# Prologis, Inc. について

## 概要

上場市場	ニューヨーク証券取引所(NYSE:PLD)
本社所在地	本社: Pier 1, Bay 1, San Francisco, California 94111, U.S.A. 業務本部: 4545 Airport Way, Denver, Colorado 80239, U.S.A.
業務内容	物流施設(倉庫・物流センター)の所有、運営及び開発
従業員数	約1,400名
総所有資産額	24,075百万米ドル
運営施設数	約3,000棟(21ヶ国)
運営延床面積	約5,190万m <sup>2</sup>
取引先数	4,500社以上
総所有・運営資産額	46,895百万米ドル
沿革	1983年 AMBプロパティコーポレーション設立 1991年 旧プロロジス設立 AMBプロパティコーポレーション 最初の私募ファンドを組成 1994年 旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場 1997年 AMBプロパティコーポレーション ニューヨーク証券取引所上場 1999年 旧プロロジス日本に進出し、活動開始 2002年 旧プロロジス 日本第一号案件「旧プロロジスパーク新木場」竣工 2003年 旧プロロジス S&P500指標銘柄に採用 2011年 旧プロロジスと旧AMBプロパティコーポレーションが合併 現Prologis, Inc.が誕生 2012年 プロロジス・グループをスポンサーとする本投資法人を設立

## 業績推移

### 損益計算書

(単位:百万米ドル)	2010 / 12	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 3
売上高	864	1,511	2,038	2,060
対前年比	△18.1%	74.9%	34.8%	16.9%
EBITDA	439	901	1,218	1,222
EBITDAマージン	50.8%	59.6%	59.8%	59.3%
営業利益	147	326	474	484
営業利益率	17.0%	21.6%	23.3%	23.5%
純利益	△1,270	△153	△40	32
純利益率	N/M	N/M	N/M	1.6%

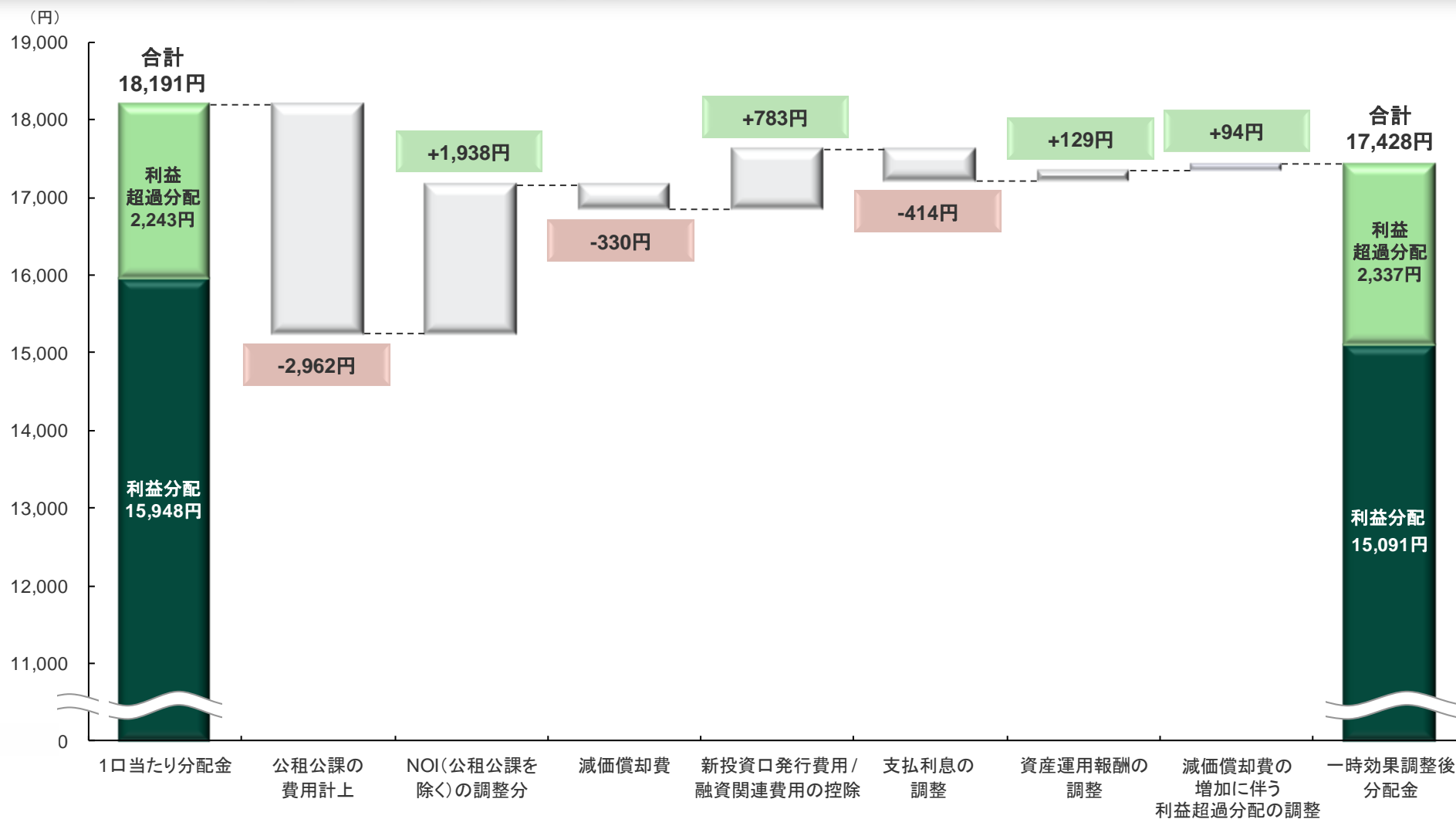
### 貸借対照表

(単位:百万米ドル)	2010 / 12	2011 / 12	2012 / 12	2013 / 3
不動産	14,186	26,255	22,608	17,521
現金・現金同等物	38	176	101	785
有利子負債	6,506	11,382	11,791	9,074
純有利子負債	6,468	11,206	11,690	8,289
純資産	7,505	13,662	13,069	12,501
総資産	14,903	27,724	27,310	24,075
D/Eレシオ	0.86x	0.82x	0.90x	0.73x

プロロジスは米国、ヨーロッパ、アジアにおける物流不動産のリーディング・カンパニーです

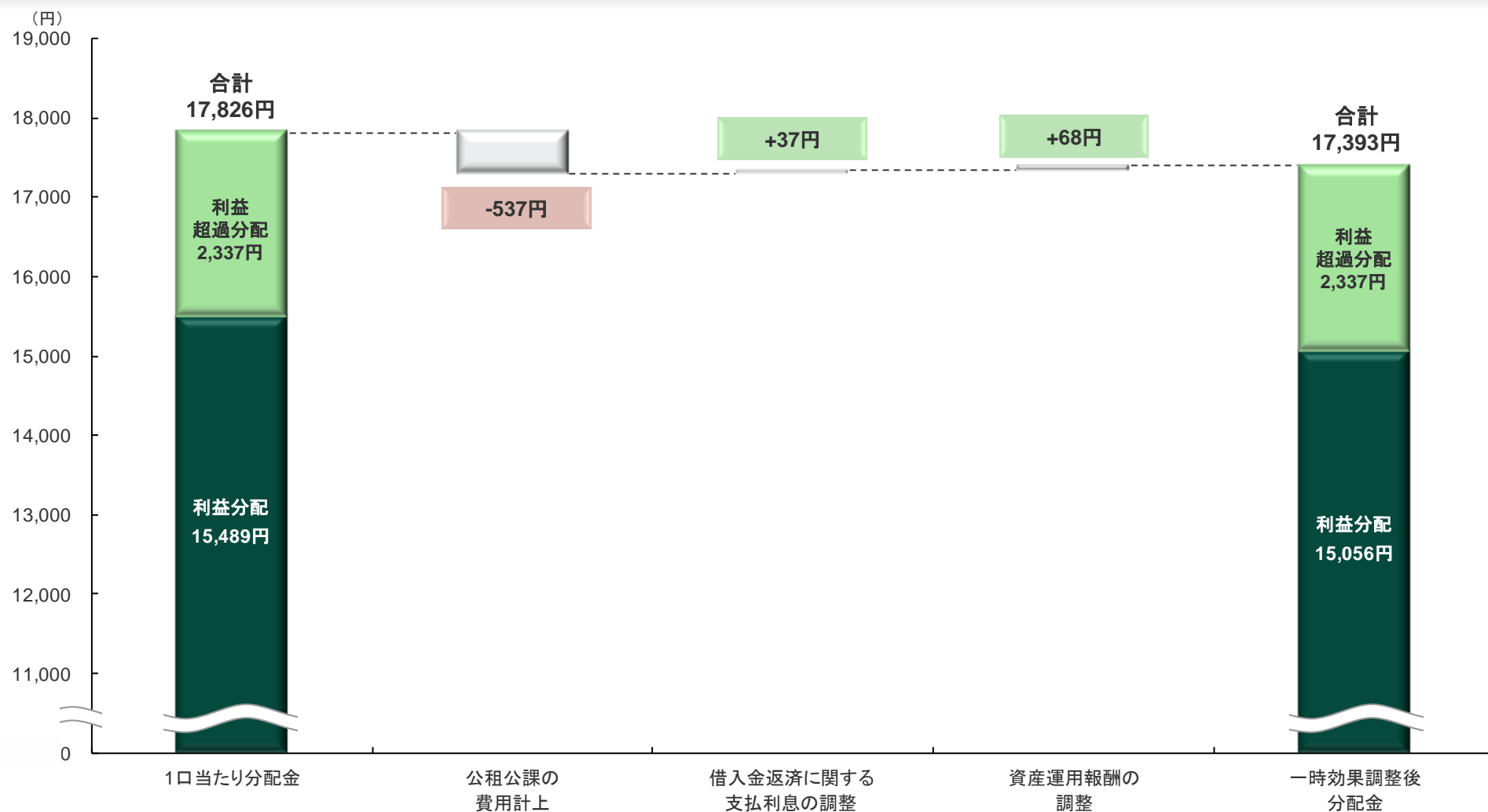
注: 総所有・運営資産額は開発中物件を含みます  
損益計算書の2013 / 3はLTMで算出しています  
D/Eレシオは有利子負債 / 純資産で算出しています

# 一時効果調整後分配金の計算方法について(第2期)



日本プロロジスリート投資法人が本来有している分配金支払能力をより適切に表現するため、取得資産の創出する利益を年換算し、かつ一時的な収支項目の影響を除外して試算した分配金です

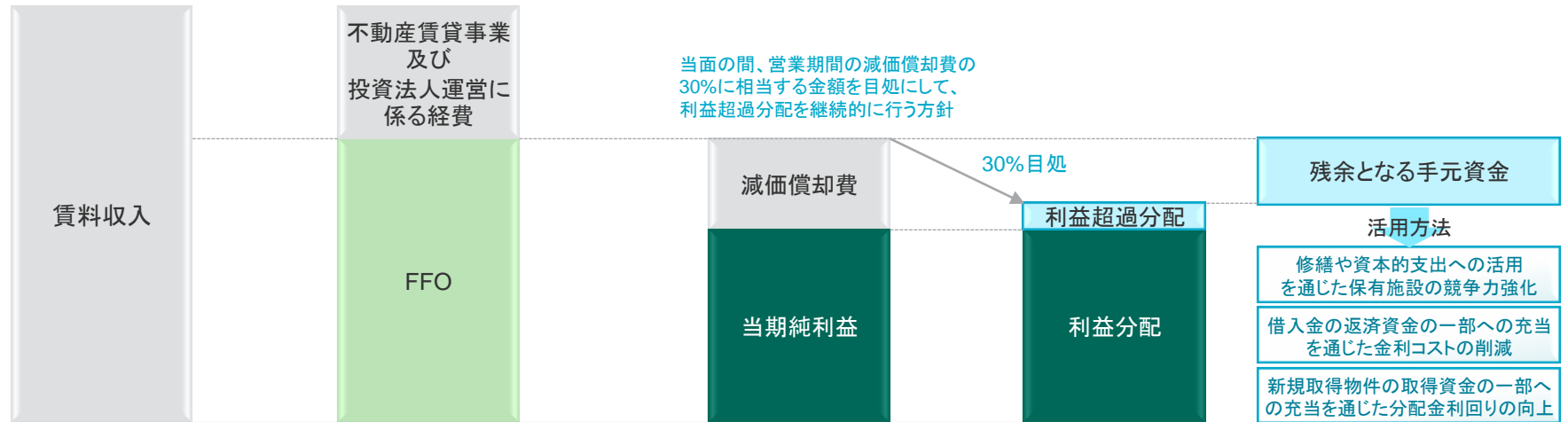
# 一時効果調整後分配金の計算方法について(第3期)



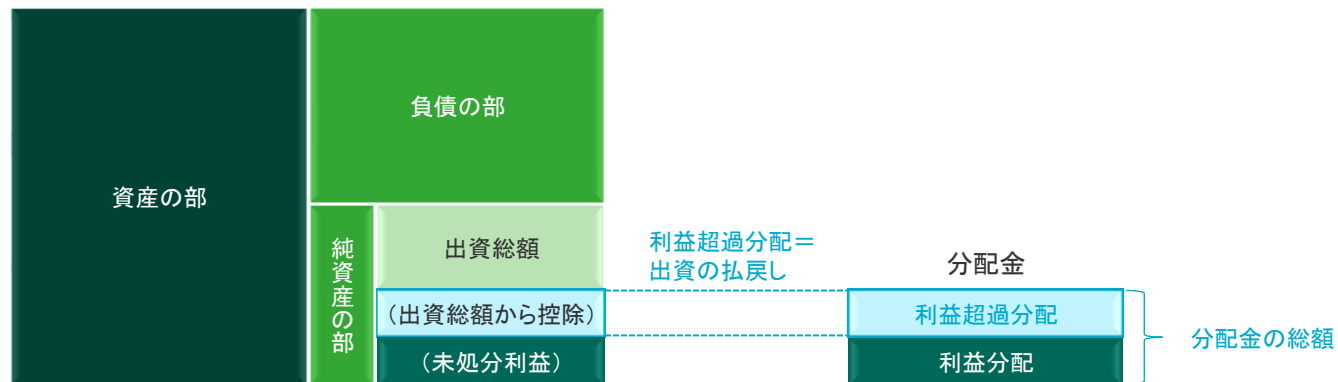
日本プロロジスリート投資法人が本来有している分配金支払能力をより適切に表現するため、取得資産の創出する利益を年換算し、かつ一時的な収支項目の影響を除外して試算した分配金です

# 利益超過分配のイメージ図

## 利益超過分配の損益計算書におけるイメージ図



## 利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図



物流不動産は、減価償却費が他のアセットクラスに比較して、高めに計上される傾向にあり、減価償却費相当額の内部留保を有効活用することで、1口当たりの分配金の最大化を目指します

注：FFOとは、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます  
 FFO=当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益

# 利益超過分配金についての参考情報(1)



以下に説明いたしますとおり、投資主の皆さまが保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆さまの個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引の証券会社、最寄りの税務署または税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

## 今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

(1) 今回の利益超過分配金の所得区分について(所得税法第24条、第25条等)

### 「みなし配当」部分はありません。

- 今回の利益超過分配金は全額が「出資総額」からの分配になり、税法上、資本金等の額からなる部分が「資本の払戻し」、資本金等の額以外の金額からなる部分が「みなし配当」とされます。今回の利益超過分配金は全額が資本金等の額からなる部分からの支払いとなるため、「みなし配当」部分はありません。

(2) みなし譲渡損益について(租税特別措置法第37条の10)

### 投資口の1口当たり平均取得価額が709,000円未満である投資主さまの場合は、以下の計算により、みなし譲渡損益が発生いたします。

- 税法の規定により、投資主の皆さまには、投資口の一部の譲渡があったものとみなされるため、「みなし譲渡損益」が生じます。
- 以下の「①収入金額とみなされる金額」から「②みなし譲渡相当部分の取得価額」を控除した金額が譲渡所得等に該当します。
- 今回の利益超過分配金では、みなし配当額は「0円」、減少剰余金等割合は、「0.002」となります。

- |                  |                         |                   |  |
|------------------|-------------------------|-------------------|--|
| ① 収入金額とみなされる金額   | = 払戻し等により取得した金銭等の価額の合計額 | - みなし配当額(0円)      |  |
| ② みなし譲渡相当部分の取得価額 | = 従前の取得価額の合計額           | × 減少剰余金等割合(0.002) |  |
| ③ みなし譲渡損益(①-②)   | = ①収入金額とみなされる金額         | - ②みなし譲渡相当部分の取得価額 |  |

【例】当投資法人の投資口を1口当たり800,000円で10口購入していた場合

- |                  |                         |                   |           |
|------------------|-------------------------|-------------------|-----------|
| ① 収入金額とみなされる金額   | = 1,418円(1口当たり利益超過分配金額) | × 10口 - 0円        | = 14,180円 |
| ② みなし譲渡相当部分の取得価額 | = (800,000円 × 10口)      | × 0.002(減少剰余金等割合) | = 16,000円 |
| ③ みなし譲渡損益        | = 14,180円               | - 16,000円         | = -1,820円 |

※投資口の1口当たり平均取得価額が709,000円未満である投資主さまの場合は、以上の計算により、みなし譲渡損益が発生いたします。

※以上の計算の結果、③がマイナスとなる場合は、みなし譲渡損となります。

※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

# 利益超過分配金についての参考情報(2)



以下に説明いたしますとおり、投資主の皆さまが保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆さまの個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引の証券会社、最寄りの税務署または税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

### (3) 取得価額の取扱いについて(所得税法施行令第114条第1項)

税法の規定により、投資主の皆さまの投資口の取得価額が調整されます。

■ 調整式は、以下のとおりとなります。減少剰余金等割合は、「0.002」となります。

1口当たりの新しい取得価額

$$= 1口当たりの従前の取得価額 - (1口当たりの従前の取得価額 \times 減少剰余金等割合(0.002))$$

【例】当投資法人の投資口を1口当たり800,000円で10口購入していた場合

① 1口当たりの調整金額 = 800,000円 × 0.002(減少剰余金等割合) = 1,600円

② 1口当たりの新しい取得価額 = 800,000円 - 1,600円 = 798,400円

③ 新しい取得価額 = 798,400円 × 10口 = 7,984,000円

※証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆さまの調整方法等につきましては、口座の種類により処理方法が異なりますので、お取引の証券会社にご確認ください。

※証券会社の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

### (4) 個人投資主の皆さまへのご通知事項

所得税法施行令第114条第5項に規定する事項	ご通知事項
減少剰余金等割合(資本の払戻しに係る所得税法施行令第61条第2項第3号に規定する割合)	0.002 (小数点以下第3位未満切上げ)

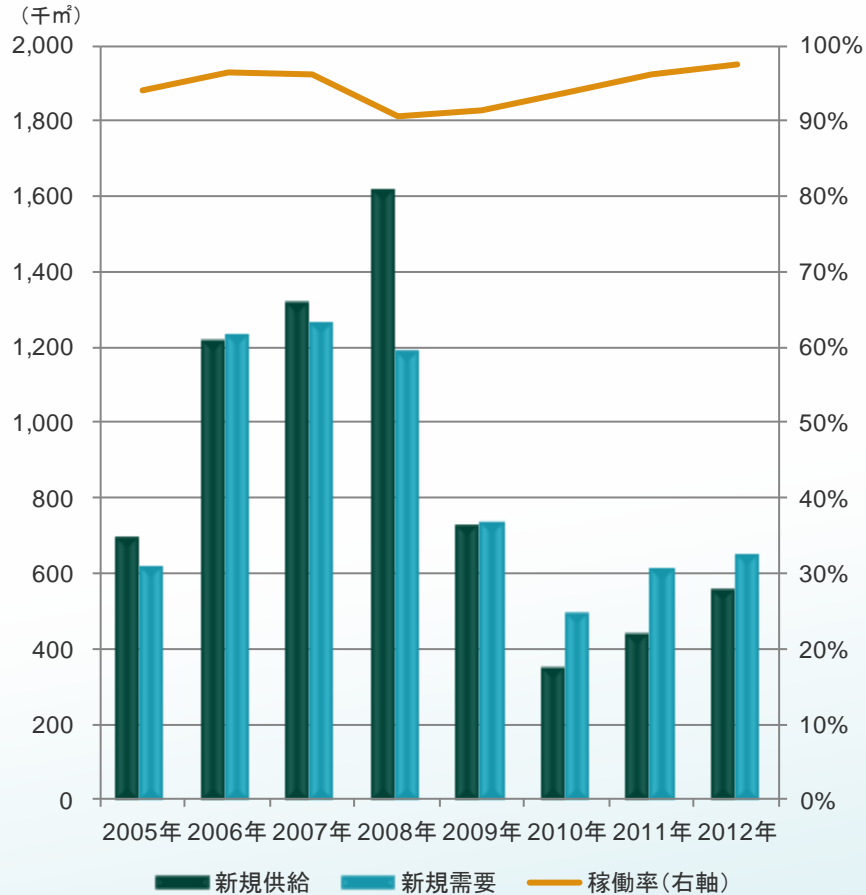
### (5) 法人投資主の皆さまへのご通知事項

法人税法施行令第23条第4項に規定する事項	ご通知事項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第24条第1項各号に掲げる事項	資本の払戻し
その事由の生じた日	2013年8月14日
みなし配当額に相当する金額の1口当たりの金額	1口当たり0円

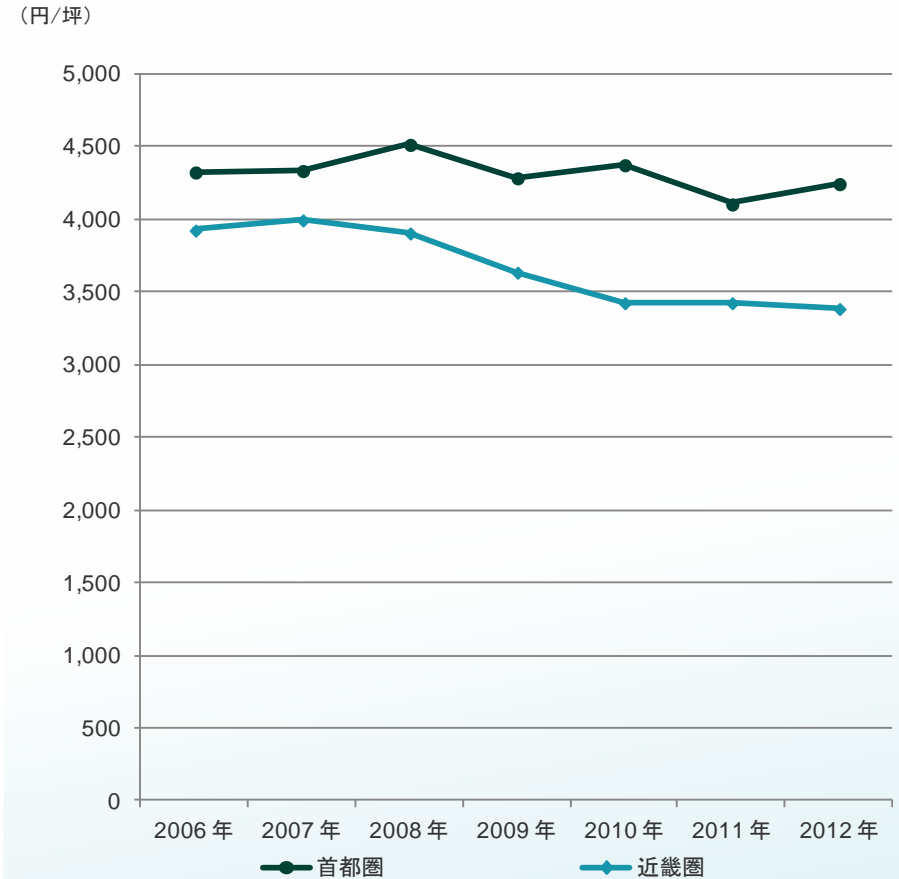
法人税法施行令第119条の9第2項に規定する事項	ご通知事項
減少剰余金等割合	0.002 (小数点以下第3位未満切上げ)
資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額	259,139,500円

# 物流不動産マーケットについて

## 首都圏における需給動向の推移



## 首都圏及び近畿圏における募集賃料の推移



物流施設マーケットの需給は安定して推移しています

注: 募集賃料のグラフは、募集面積1,000坪以上を対象に調査し、「首都圏」は東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、「近畿圏」は大阪府、兵庫県を示します  
 需給動向のグラフは、空室率は各年の12月末時点で、新規供給及び新規需要は、各年の合計を算出しています。対象条件は、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設  
 物流会社等が保有する賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません  
 出所: CBRE

# 社会から求められる物流施設の役割の変化

## 産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況

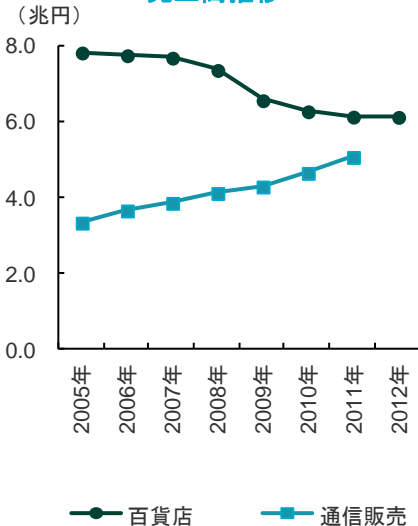
物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化

サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

東日本大震災後のAクラス物流施設へのニーズの更なる高まり

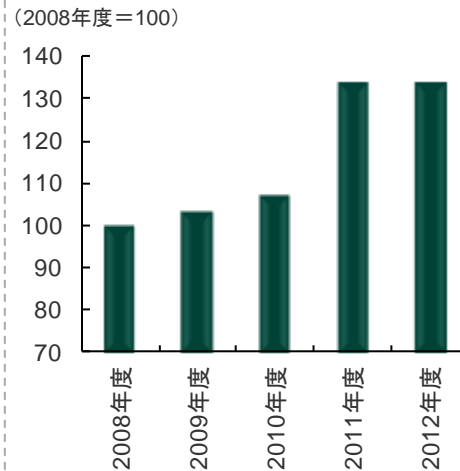
Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

百貨店及び通信販売業界の売上高推移



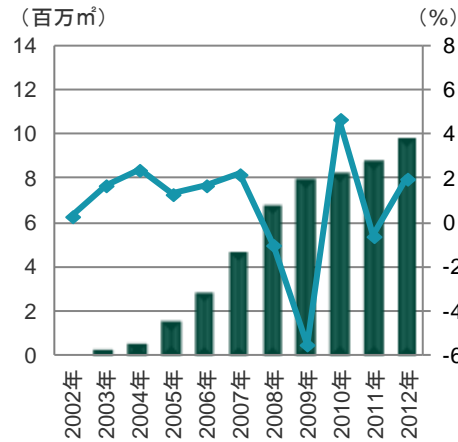
- 電子商取引及びインターネットを通じた通信販売の拡大
- 個人顧客に対する小口配送需要の高まり

3PL事業の推移



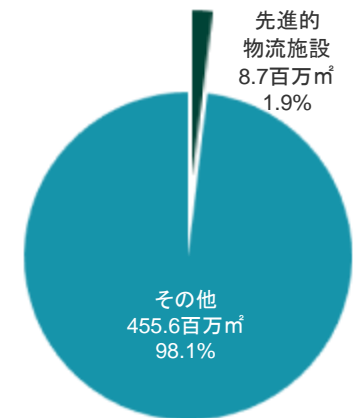
- 物流業務を外部委託するニーズの高まり
- 物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模が拡大

先進的物流施設の累積供給量(全国)及びGDP成長率の推移



- 事業継続性への関心の高まり
- 耐震性に優れた施設へ物流機能の再配置

特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア



- 特定の基準を満たす先進的物流施設のシェアは2%未満

日本における物流不動産開発のリーディング企業・パイオニアとして、プロロジス・グループは常に市場の新たなニーズに応え、最新鋭物流施設への需要に応じていきます



本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。



**PROLOGIS®**

日本プロロジスリート投資法人

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)