



2017年4月14日

# 物件譲渡及びリファイナンスに 関する補足説明資料

プロロジス・リート・マネジメント株式会社



**PROLOGIS**  
Nippon Prologis REIT

# 2017年4月14日公表の取組みについて

## 本取組みの概要

更なる戦略的なポートフォリオ構築を企図して、プロロジスパーク舞洲4及びプロロジスパーク多賀城を譲渡

- 本投資法人のポートフォリオのリバランスを図り、競争力の高いポートフォリオの更なる充実化が進展
- Aクラス物流施設の希少性を活かし、譲渡価格の最大化を実現

将来の負債コスト軽減及び負債残存年数の長期化・分散化を目的として、物件売却益を活用したリファイナンスを実行

- 売却益の一部を金利スワップ解約清算金等に充当し、従来より低い平均金利で元本1,105億円のローンをリファイナンス
- リファイナンスにより負債残存年数を大幅に長期化、返済期限の分散化も維持



プロロジスパーク舞洲4



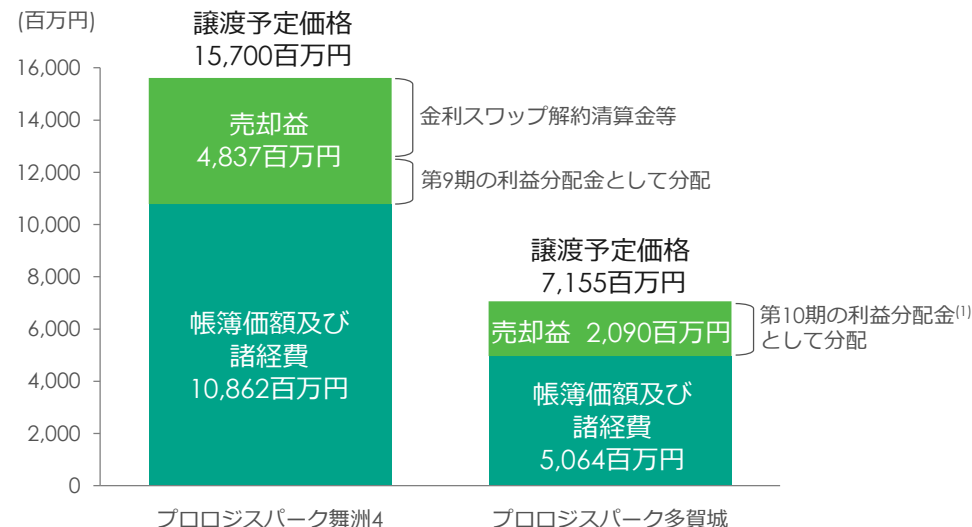
プロロジスパーク多賀城

# 本取組みにより期待される効果

## 含み益の実現

- 帳簿価額を上回る価格での譲渡により、2物件合計で6,928百万円の売却益を実現

	プロロジスパーク 舞洲4	プロロジスパーク 多賀城	合計
譲渡予定日	2017年4月17日 (第9期)	2017年6月26日 (第10期)	-
譲渡予定価格	15,700百万円	7,155百万円	22,855百万円
帳簿価額及び 諸経費	10,862百万円	5,064百万円	15,926百万円
売却益	4,837百万円	2,090百万円	6,928百万円
鑑定価格	13,400百万円	5,710百万円	19,110百万円



## 2期にわたる1口当たり予想分配金の上昇

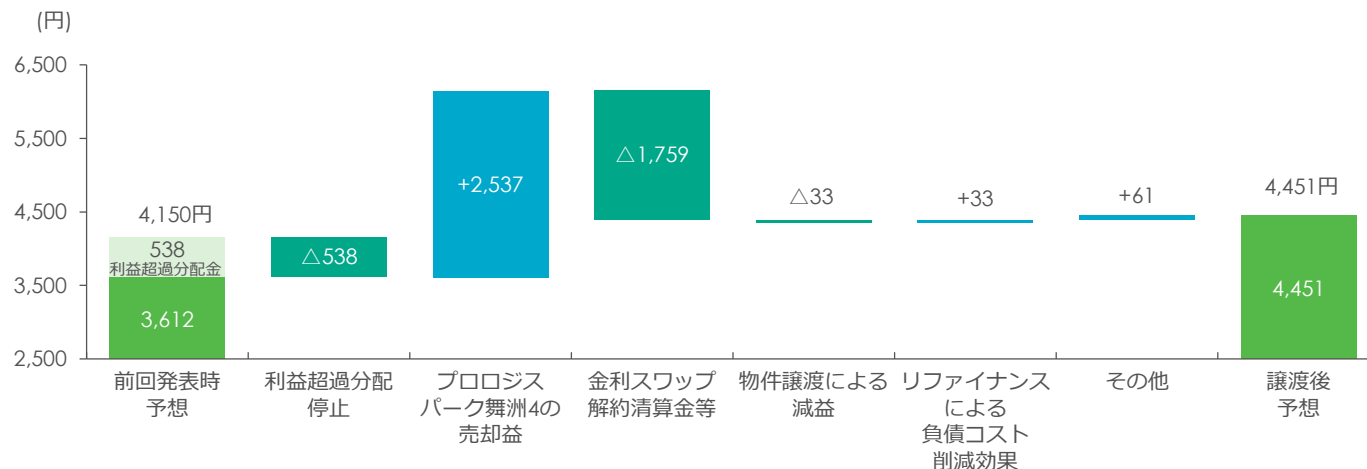
- 第9期（2017年5月期）1口当たり予想分配金  
：4,150円 → 4,451円（+301円）
- 第10期（2017年11月期）1口当たり予想分配金  
：4,165円 → 4,614円（+449円）

## 負債コストの削減及び財務体質強化

- 従来より低い金利で1,105億円のローンをリファイナンスすることにより、平均負債コストを1.0%から0.7%へ低減
- 負債全体の平均残存年数は3.9年から6.4年に長期化するとともに、返済期限の分散化も引き続き維持
- 第10期の一時効果調整後の一口当たり分配金は、物件譲渡による収益減少分を金利削減効果等でカバーして、ほぼ横ばいの4,168円（+3円）の予想

# 本譲渡による1口当たり分配金増加額の内訳

## 第9期（2017年5月期）予想



分配金増加要因：

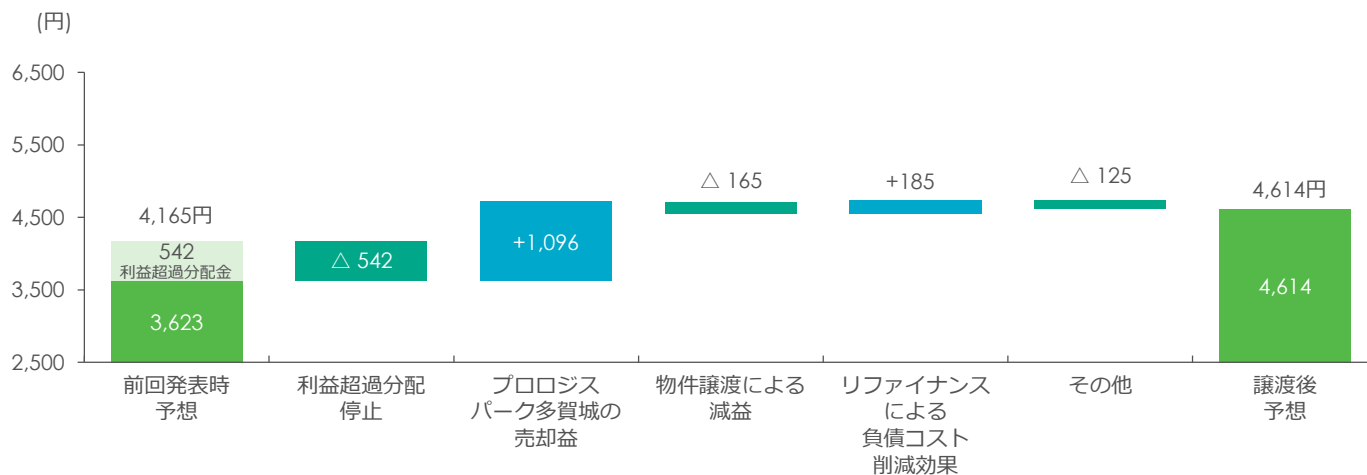
- + 物件売却益を分配
- + リファイナンスにより負債コストを削減

分配金減少要因：

- △ 継続的利益超過分配を停止
- △ 金利スワップ解約清算金等を負担（第9期）
- △ 物件譲渡により営業収益減

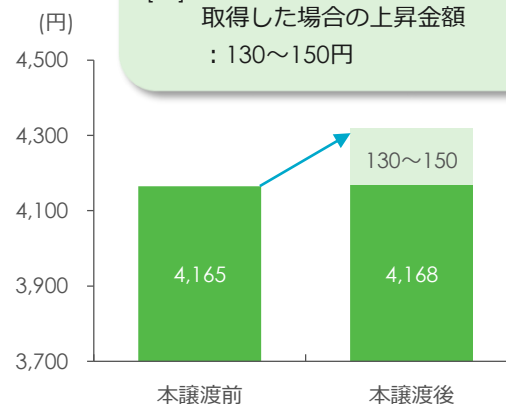
## 一時効果調整後1口当たり分配金

## 第10期（2017年11月期）予想



2物件譲渡後の剰余資金 約180億円を使って同額の新規物件を取得した場合の上昇分

[例] NOI利回り4.7%<sup>(1)</sup>の物件を取得した場合の上昇金額：130～150円



1. 2016年11月期（第8期）末時点における保有物件の平均キャップレートは4.7%であり、同等のクオリティのポートフォリオの取得を仮定して4.7%で計算しています。

# 物件売却益を活用したリファイナンス

## リファイナンスの概要

- 売却益の一部を金利スワップ解約清算金に充当し、1,105億円をリファイナンス
- 金利スワップ契約の締結により、支払金利を固定化
- 本件後のLTVはほぼ不変（第9期末予想：39.0%→38.9%）

### リファイナンス対象ローン

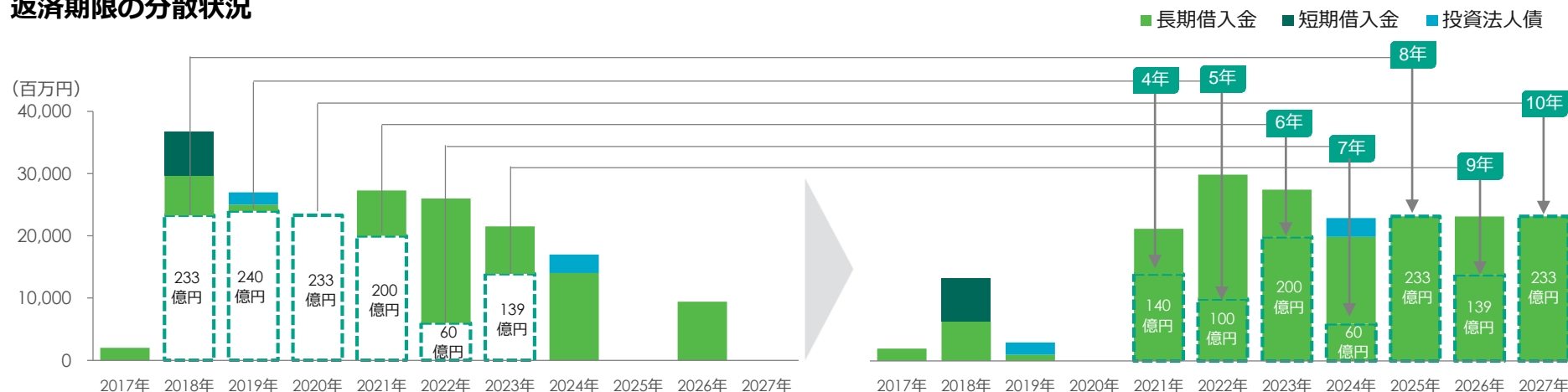
	平均負債残存年数	平均負債コスト
リファイナンス対象ローン	3.0年	1.4%
本投資法人の負債全体	3.9年	1.0%

### 本投資法人の負債全体

	平均負債残存年数	平均負債コスト
リファイナンス対象ローン	7.4年 (+4.4年)	0.7% (▲0.6%)
本投資法人の負債全体	6.4年 (+2.5年)	0.7% (▲0.4%)

## さらに強化される本投資法人の財務体質

### 返済期限の分散状況





# 本投資法人の変わらぬエクイティストーリー

## 本投資法人の特徴

- クオリティを重視したポートフォリオを構築  
- 中期的に資産規模6,000億円を目指す
- プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポート
- リスク分散が効いた収益安定性の高いポートフォリオ
- 長期的安定性と効率性を重視した財務戦略

## 本投資法人の譲渡方針

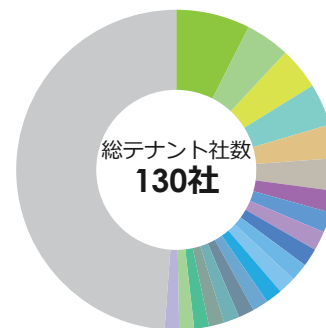
- 最適なポートフォリオ構成を実現するためのリバランスを目的とした譲渡
- 長期的な視野に基づき、本投資法人のポートフォリオのクオリティ及び競争力を充実させるための譲渡

## ポートフォリオの変化

### ポートフォリオの変化

	本譲渡前	本譲渡後
物件数	36物件	34物件
資産規模	4,778億円	4,609億円
Aクラス物流施設比率	100.0%	100.0%
平均築年数	6.9年	6.9年
NOI利回り <sup>(1)</sup>	5.4%	5.4%
稼働率	97.8%	97.7%
上位20テナント比率	50.5%	51.2%

### 上位20テナント



上位20テナント比率 <sup>(2)</sup> 51.2%			
日通・パナソニック ロジスティクス	7.5%	ジャパネット ホールディングス	1.8%
スズケン	4.5%	佐川グローバル ロジスティクス	1.8%
楽天	4.2%	日立物流	1.7%
スタートトゥデイ	4.2%	日立物流南関東	1.6%
ニプロ	3.4%	山九	1.6%
ハマキョウレックス	3.3%	高山	1.6%
日本通運	2.2%	キューソー 流通システム	1.5%
日立物流 コラボネクス	2.1%	エス・ディ・ロジ	1.5%
ミスミ	2.0%	キリングroup ロジスティクス	1.5%
MonotaRO	1.8%	ダイキン工業	1.5%

1. 2016年11月期（第8期）末時点における期末鑑定NOI利回りを、2016年12月7日付で取得した3物件のうち1物件（プロロジスパーク成田3）は2016年9月末日、その他2物件（プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2）は2016年10月末日時点の鑑定NOI利回りをベースに計算しています。  
2. 2017年2月末日現在において賃貸借契約が開始しているテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています。

# 本投資法人の豊富なパイプライン

## 優先交渉権取得済物件

着工済資産について、**優先交渉権**が付与され、適切なタイミングでの物件取得を検討することが可能

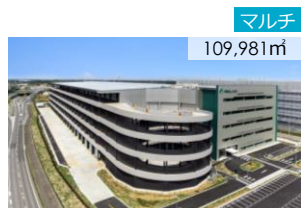
### 竣工済資産



マルチ  
28,192㎡  
プロロジスパーク成田1-D  
(千葉県成田市)



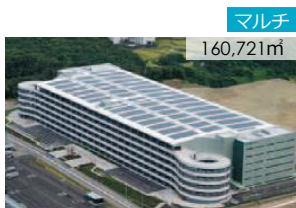
マルチ  
102,593㎡  
プロロジスパーク吉見  
(埼玉県比企郡)



マルチ  
109,981㎡  
プロロジスパーク千葉ニュータウン  
(千葉県印西市)

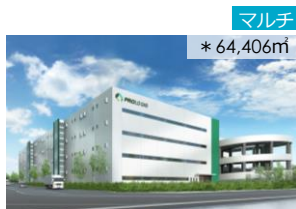


マルチ  
58,960㎡  
プロロジスパーク習志野5  
(千葉県習志野市)



マルチ  
160,721㎡  
プロロジスパーク茨木  
(大阪府茨木市)

### 着工済（開発中）資産



マルチ  
\* 64,406㎡  
プロロジスパーク市川3  
(千葉県市川市) 2017年12月竣工予定



マルチ  
\* 71,347㎡  
プロロジスパーク東松山  
(埼玉県東松山市) 2018年2月竣工予定



BTS  
\* 21,914㎡  
プロロジスパーク古河2  
(茨城県古河市) 2017年4月竣工予定

8物件・618,114㎡

## 開発中・計画中資産

プロロジスが今後開発予定の物件に関し、**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

### 計画中資産



\* 156,000㎡  
プロロジスパーク京田辺  
(京都府京田辺市)



\* 30,000㎡  
プロロジスパーク古河3  
(茨城県古河市)



\* 38,700㎡  
プロロジスパーク神戸3  
(兵庫県神戸市)



\* 38,000㎡  
プロロジスパーク海老名2  
(神奈川県海老名市)



\* 38,000㎡  
プロロジスパークつくば  
(茨城県つくば市)



\* 26,000㎡  
プロロジスパーク神戸4  
(兵庫県神戸市)

6物件・326,700㎡

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上の数字は延床面積（予想を含む）を表しています。また、上記物件については、2017年4月14日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません