

日本プロロジスリート投資法人 第24期（2024年11月期）決算説明資料

2025年1月



目次

1. 中期的な新成長目標と成長施策	4
2. 第25期（2025年5月期）新規資産取得と資産入替	13
3. 第24期（2024年11月期）決算概要	18
4. 物流不動産マーケットの動向	27
5. Appendix	30

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。

2025年1月16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。

第24期（2024年11月期）決算ハイライト

- ① 新たな成長目標の設定と成長施策の推進
- ② アクリーティブな新規資産取得と資産入替の実施
- ③ 力強い内部成長を継続し、NOIとDPUは着実に向上
- ④ 保守的なレバレッジ水準を維持し、環境に応じた今後の成長機会を確保
- ⑤ GRESBにおいて「グローバル・上場セクターリーダー」に選定



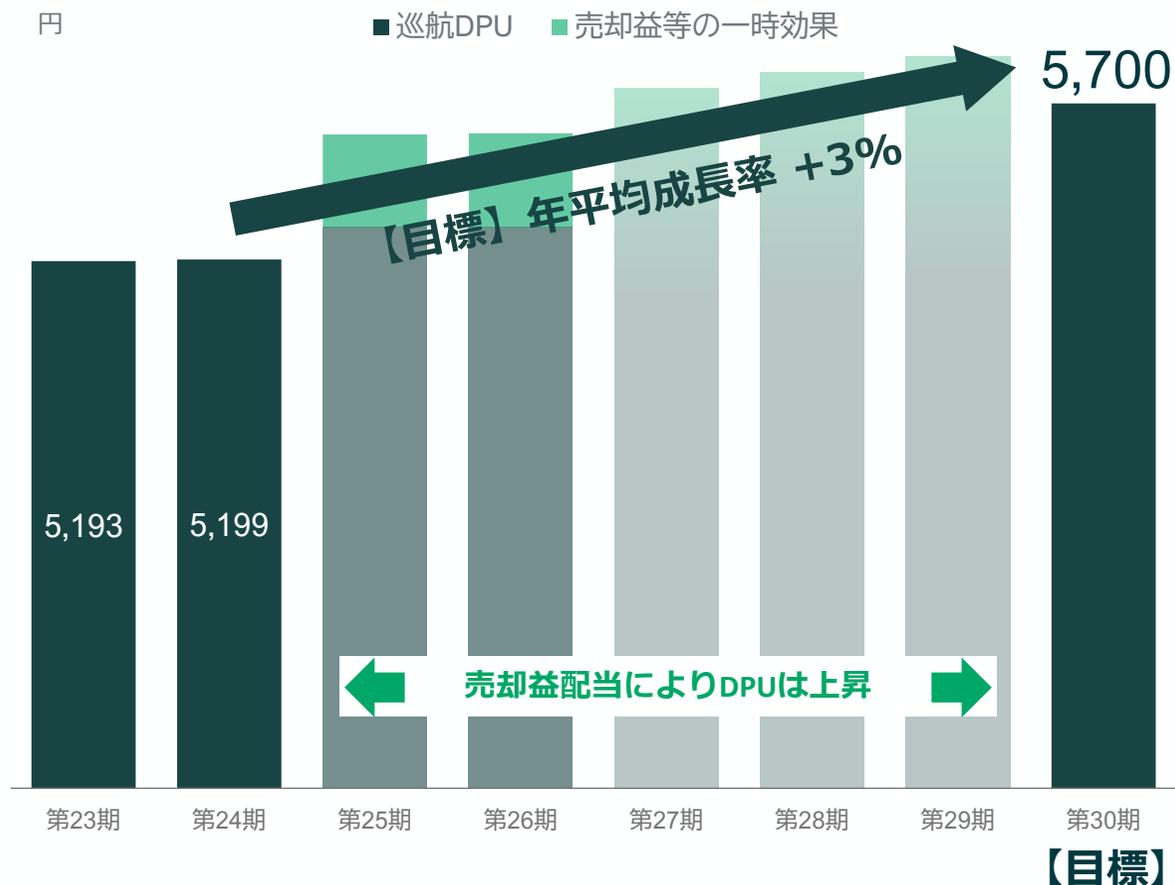
1

中期的な新成長目標 と成長施策



新たに中期的な成長目標を設定

インフレ環境に打ち勝つ成長を目指す



巡航DPU⁽¹⁾の
年3%成長を目指す

DPU成長目標の達成手段と主な内訳

内部成長 **1%** (金利上昇相殺後) /年

手元現金の活用 **0.5~0.7%** /年

外部成長 **1~3%** /年

アクリーティブな資産入替

ペイアウトレシオの柔軟化

自己投資口取得

本投資法人が目指すべき成長率-リスクプレミアムの認識

過去の分配金利回りと巡航DPUの年平均成長率から、本投資法人のリスクプレミアムを試算

本投資法人のリスクプレミアムの算定



リスクプレミアムが一定と仮定した場合、今後の**期待成長率**が投資主価値に大きく影響

巡航DPUの年平均成長率が、本投資法人に対する期待成長率を示す指標として最も適切と史料

本投資法人が目指すべき成長率

足元の期待成長率を上回る年平均+3.0%の巡航DPU成長を目標とし、投資主価値の向上を目指す

足元で低下する期待成長率と本投資法人が掲げる目標

足元の分配金利回り

4.22%

(2024年11月時点の
巡航DPUと投資口
価格を基に試算)

リスクフリーレート

1.07%

(2024年11月時点の
10年国債利回り)

リスクプレミアム

5.40%

期待成長率

2.26%

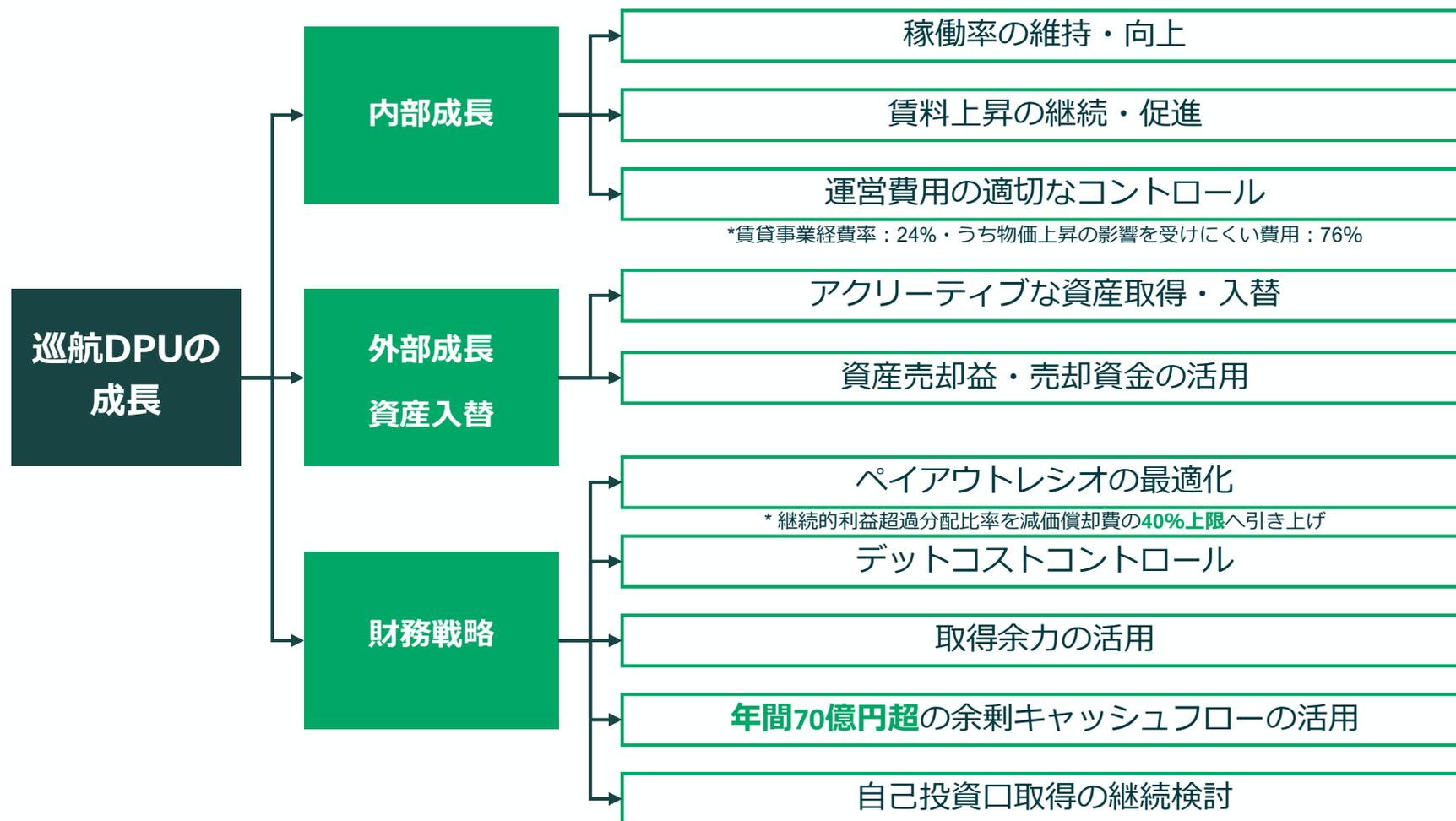
(足元の投資口価格
から算出される
期待成長率)

足元では
期待成長率が低下

本投資法人の中長期的な期待成長率を明示する必要があると思料

直近5年の巡航DPUの年平均成長率及び足元の期待成長率のいずれも上回る、
年平均+3.0%の巡航DPU成長を目標とし、期待成長率の上昇及び投資主価値の向上を目指す

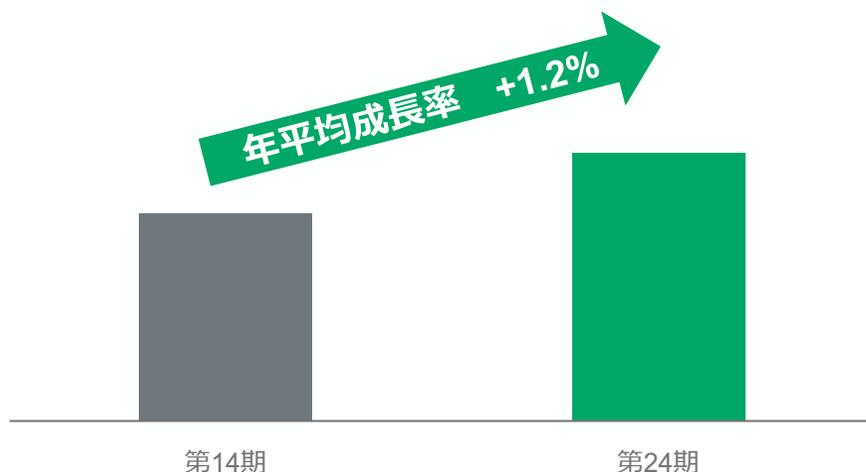
巡航DPU成長に向けた各施策を推進



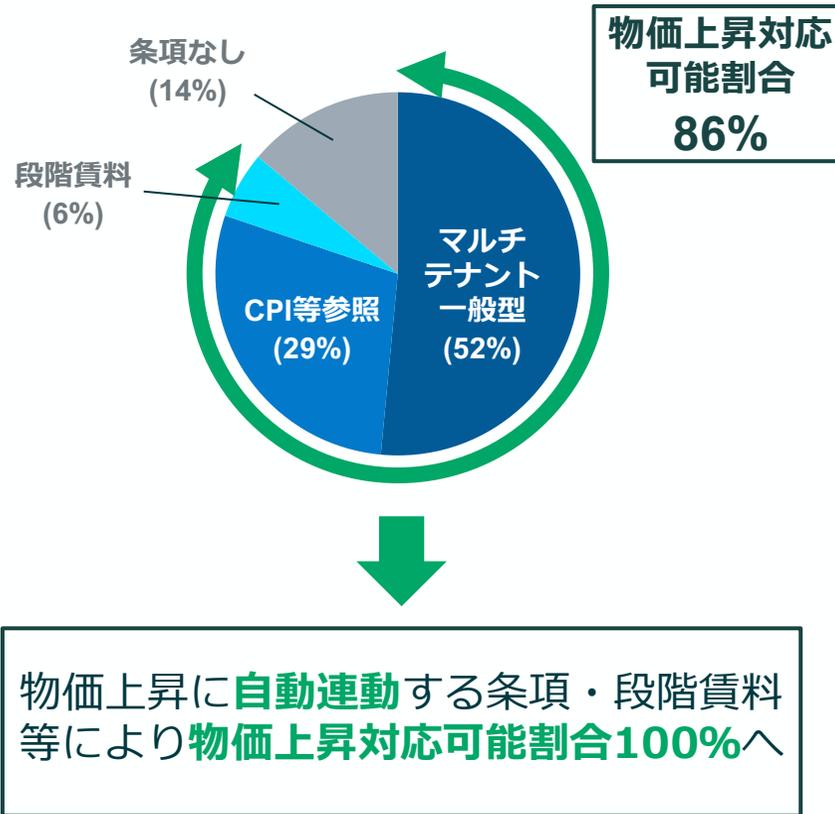
内部成長環境と物価上昇対応ポートフォリオの強化

マーケット賃料は引き続き上昇。物価上昇に対応した契約形態への見直しにより更なる賃料上昇を目指す

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）⁽¹⁾ 賃料改定条項形態の内訳⁽³⁾



賃料ギャップ⁽²⁾
3~4%



デットコストの上昇を上回る賃料上昇

賃料上昇

ポートフォリオ賃料上昇率：1%



分配金寄与率：+200%



+2.0%

(賃料上昇率 +4.0% × 回転率25%)



デットコストの上昇

有利子負債コスト上昇率：10%



分配金寄与率：▼9%



▼0.9%

(有利子負債コスト +50% × 回転率20%)
(約80bps → 約120bps)

長期的な分配金成長に資するアクリーティブな外部成長

資本市場の環境に応じた資金調達を実施し、巡航DPUの着実な成長を実現

2022年外部成長



プロロジスパーク猪名川1



プロロジスパーク神戸3



プロロジスパーク小郡

2023年外部成長



プロロジスパーク草加

2024年外部成長



プロロジスパーク八千代1

巡航DPUの成長⁽¹⁾

+1.6%

+1.6%

+2.5%

資産売却と資産入替の戦略を整理

柔軟なポートフォリオ構築戦略が可能に

目的	長期的な視点で成長力の高い強靱なポートフォリオを構築
売却物件の 選定	<ul style="list-style-type: none">・ 将来的に成長ポテンシャルが限定的、または キャッシュフローの安定性にリスクが潜在する物件・ エリアやテナントの集中リスクが潜在する物件
本投資法人の 優位性	<ul style="list-style-type: none">・ 約1兆円の安定したポートフォリオ・ 豊富な含み益率 約40%
売却資金の 活用方針	<ul style="list-style-type: none">・ 長期的な巡航DPU成長に資する再投資・ 投資主還元

2

第25期（2025年
5月期）新規資産
取得と資産入替



豊富な取得余力を活用したアクリーティブな外部成長

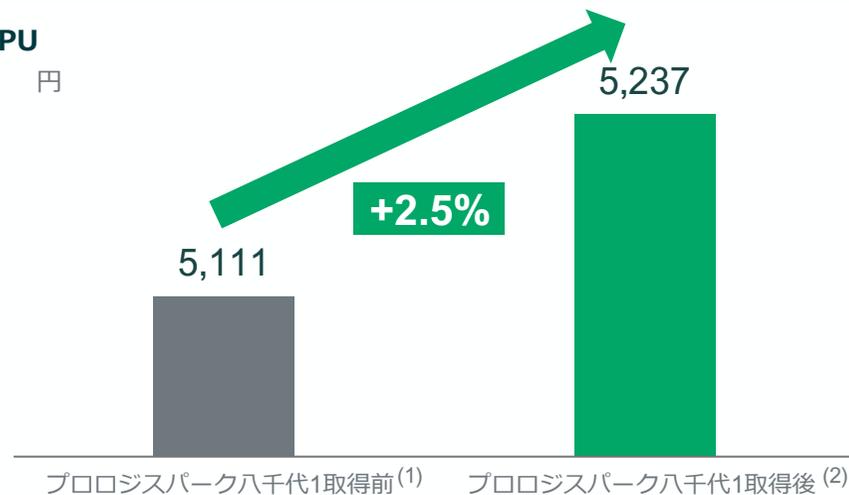
スポンサーからの物件取得により、巡航DPUは+2.5%成長



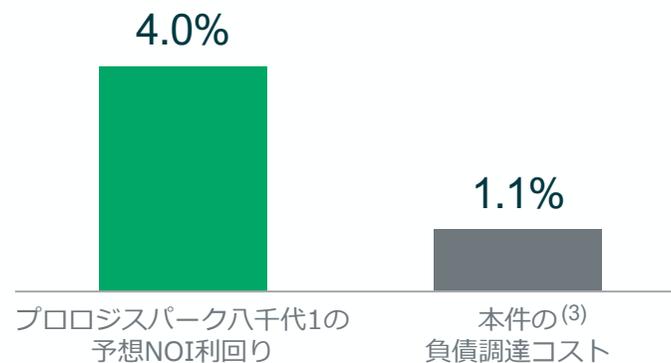
M-41 プロロジスパーク八千代1

取得価格	39,000百万円
予想NOI利回り	4.0%
所在地	千葉県八千代市
延床面積	138,119.42m ²
竣工日	2022年9月20日
環境評価	CASBEE 新築Aランク / BELS★★★★★
稼働率	100.0%

巡航DPU
円



アクリーティブな外部成長



本投資法人初の資産入替を実施

5期にわたる分割取得・分割売却により長期にわたって売却益を投資主還元

✓ **長期的に成長可能な**

ポートフォリオ構築のため
資産入替を実施

✓ 5期にわたり**売却益を配当**

✓ **賃料ギャップの大きい物件を**

取得、かつ**償却後利回りは上昇**

取得



プロロジスパーク市川2

取得予定価格 ⁽¹⁾	27,444百万円
予想NOI利回り	4.0%（償却後3.3%）
賃料ギャップ	5~6%

売却

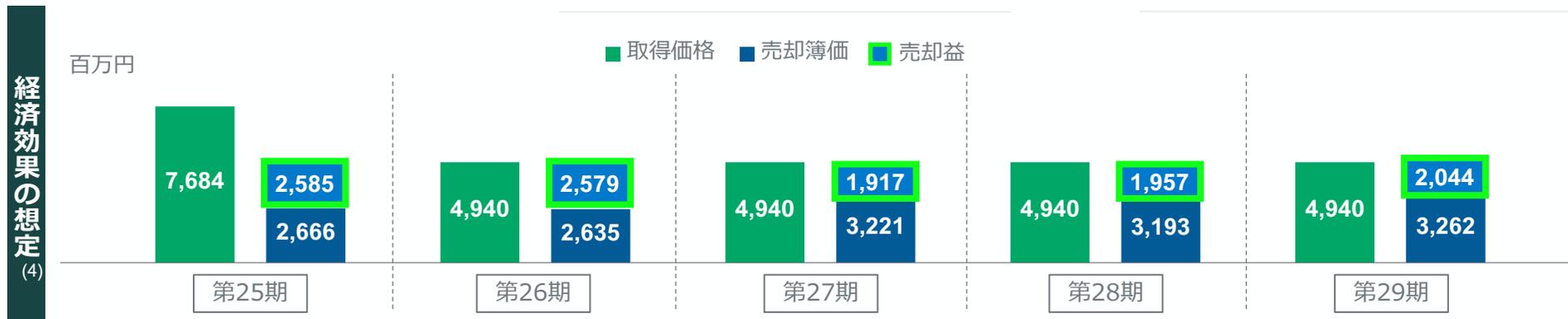


プロロジスパーク
北名古屋



プロロジスパーク
船橋5

売却予定価格 ⁽²⁾	26,300百万円
売却時NOI利回り	4.0%（償却後2.9%）
売却益率 ⁽³⁾	74.0%



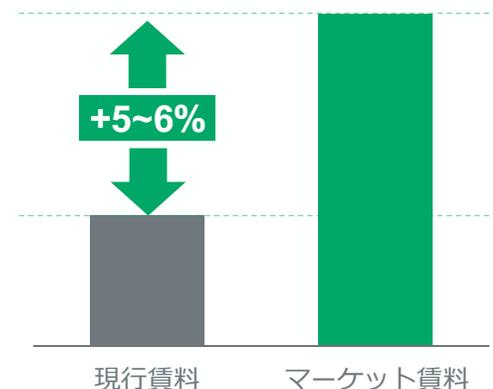
資産入替により新たなフラッグシップ物件を取得

M-42 プロロジスパーク市川2 - マーケット賃料上昇率が高いエリアに位置。ダブルランプウェイ / 免震構造物件

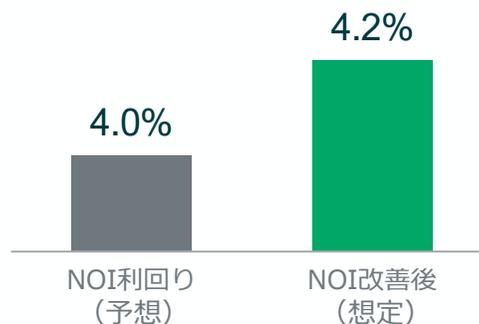


取得予定価格	27,444百万円
鑑定評価額	28,300百万円
予想NOI利回り	4.0%
所在地	千葉県市川市
延床面積	76,842.37m ²
竣工日	2009年10月9日
環境評価	CASBEE不動産Aランク
稼働率	100.0%

賃料ギャップ

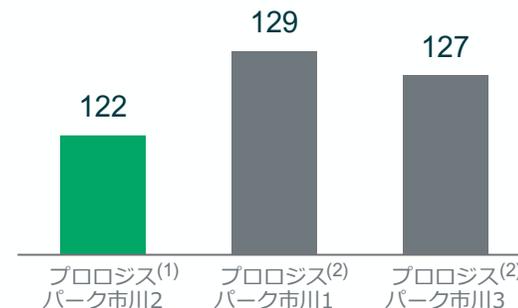


大きな成長アップサイド



割安な取得

万円 / 専有坪



資産入替後のポートフォリオの状況

	既存ポート フォリオ		プロロジスパーク 八千代1 (2024年12月2日取得)		プロロジスパーク 市川2		プロロジスパーク 北名古屋・船橋5		取引完了後 (予想)
	59物件		1物件		1物件		2物件		59物件
資産規模⁽¹⁾	9,167億円		390億円		274億円		175億円		9,657億円
稼働率	98.9%	+	100.0%	+	100.0%	-	100.0%	=	99.0% ⁽²⁾
NOI利回り⁽³⁾	5.1%		4.0%		4.0%		4.0%		5.0%
L T V	38.0%	➡	+1.9%	➡					39.9%
取得余力	約2,100億円	➡	▼約300億円	➡					約1,800億円
巡航DPU	5,111円 ⁽⁴⁾	➡	+2.5%	➡	+0.4%		➡		5,257円 ⁽⁵⁾

3

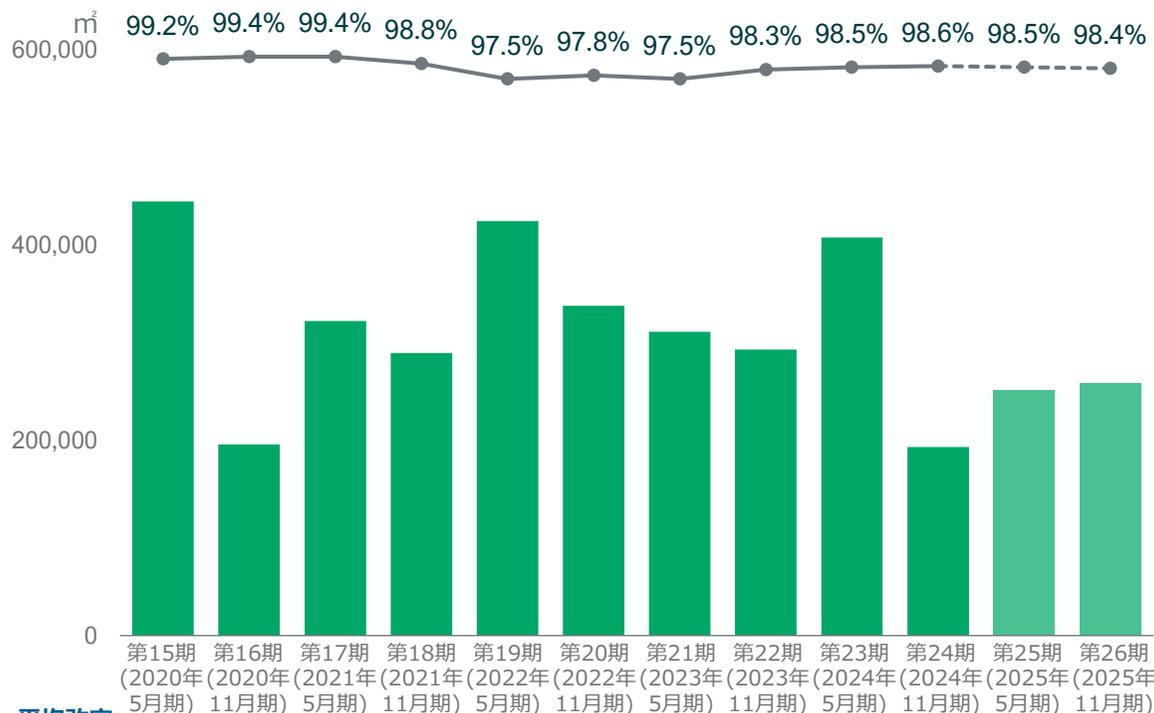
第24期
(2024年11月期)
決算概要



リーシング環境は好況を維持

期中平均稼働率98.6%（予想比+0.1%）及び2024年通期で平均改定賃料変動率+4.2%を実現

賃貸借契約期間満了
又は満了予定の面積

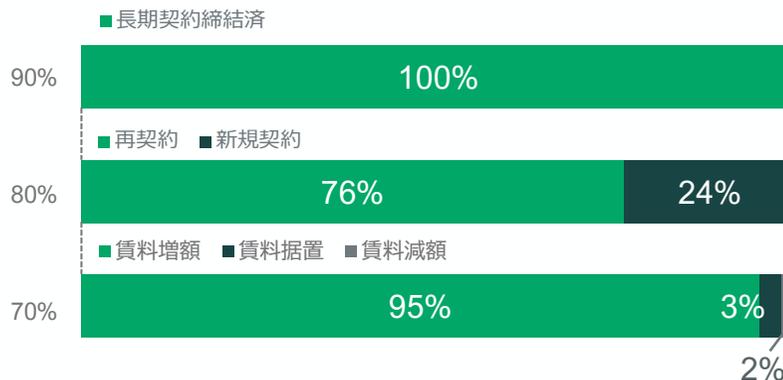


平均改定賃料変動率 (1) (%)

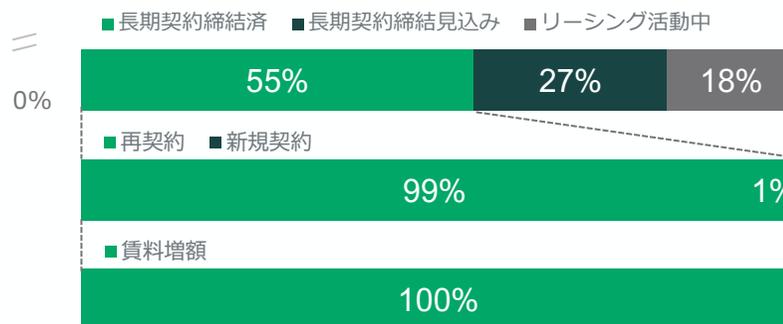
期中平均稼働率

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳 (2)

第24期（2024年11月期）



第25期（2025年5月期）

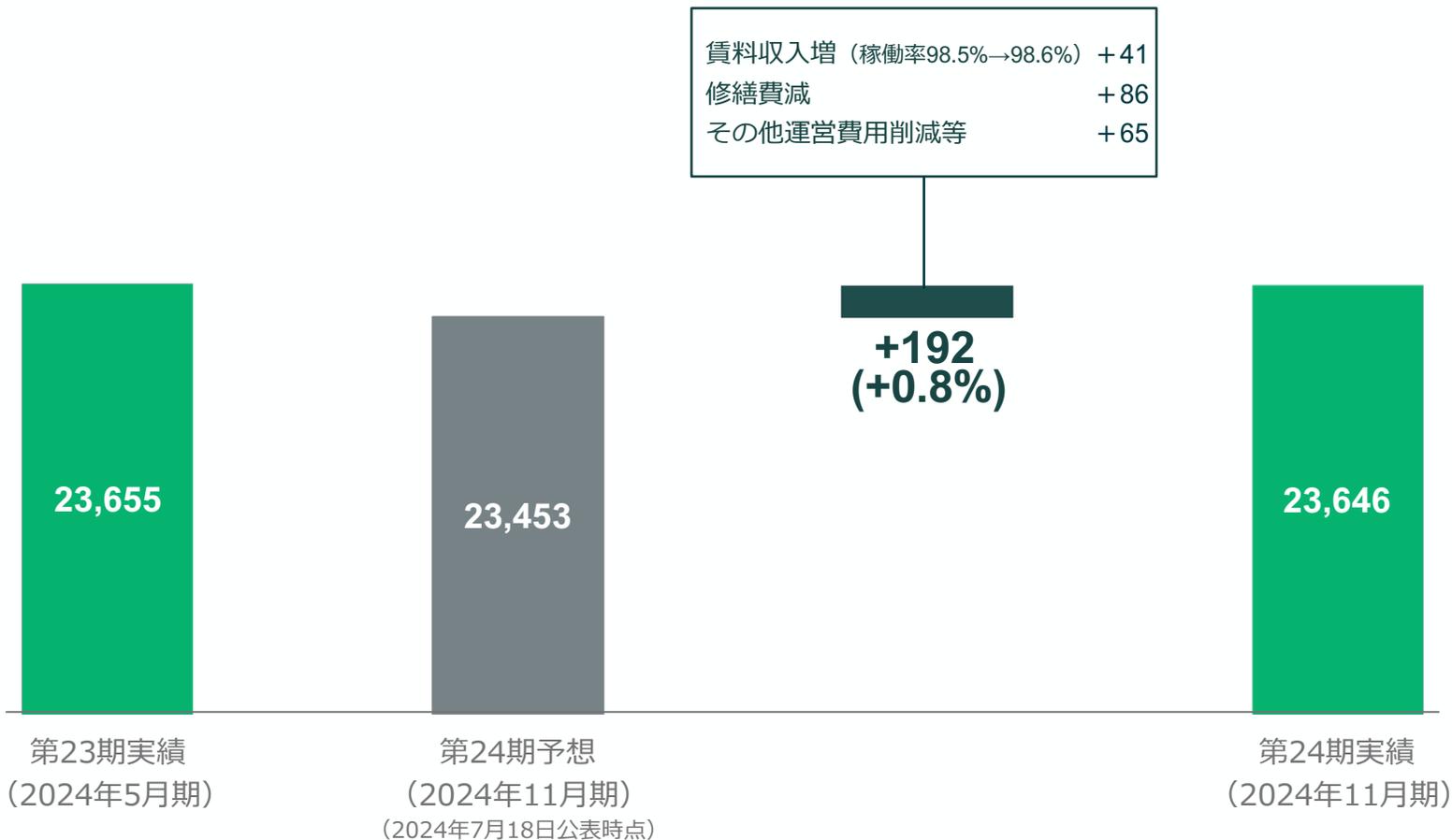


■ 賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積（左軸） — 期中平均稼働率（右軸）

NOIは高稼働率と費用削減により予想比+0.8%で着地

NOI

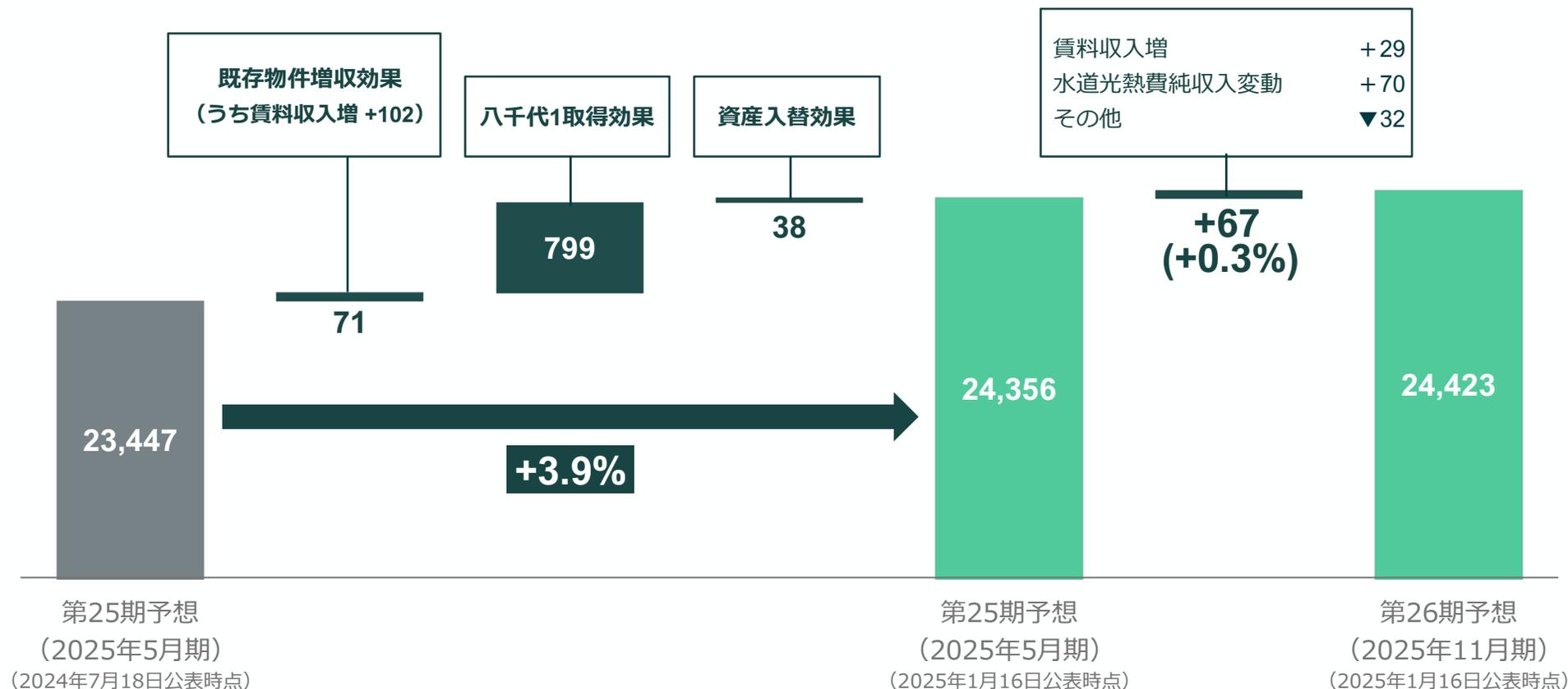
百万円



翌期のNOIは新規資産取得と資産入替により大きく上昇

NOI

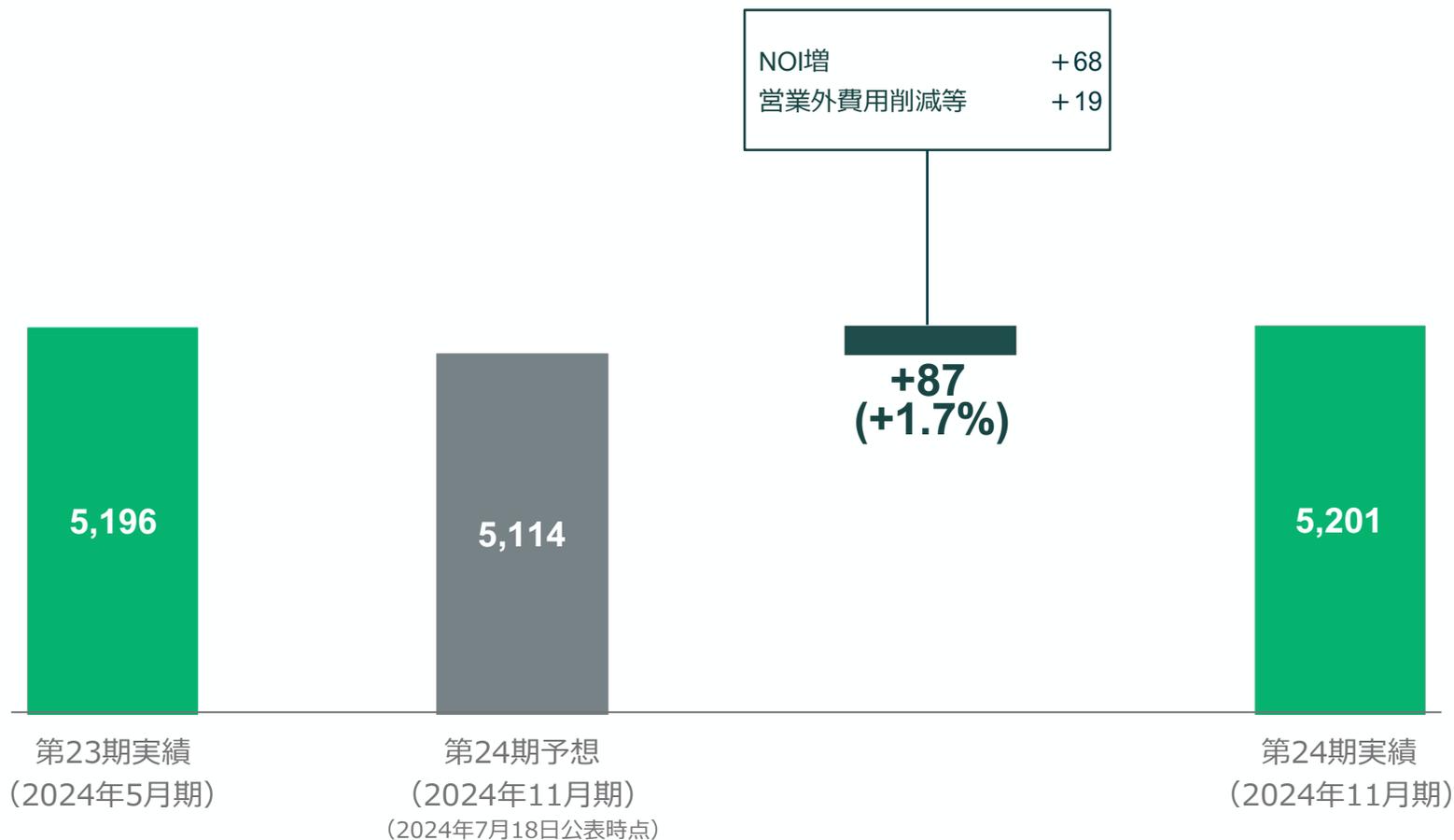
百万円



DPUは高稼働率により予想比+1.7%で着地

DPU

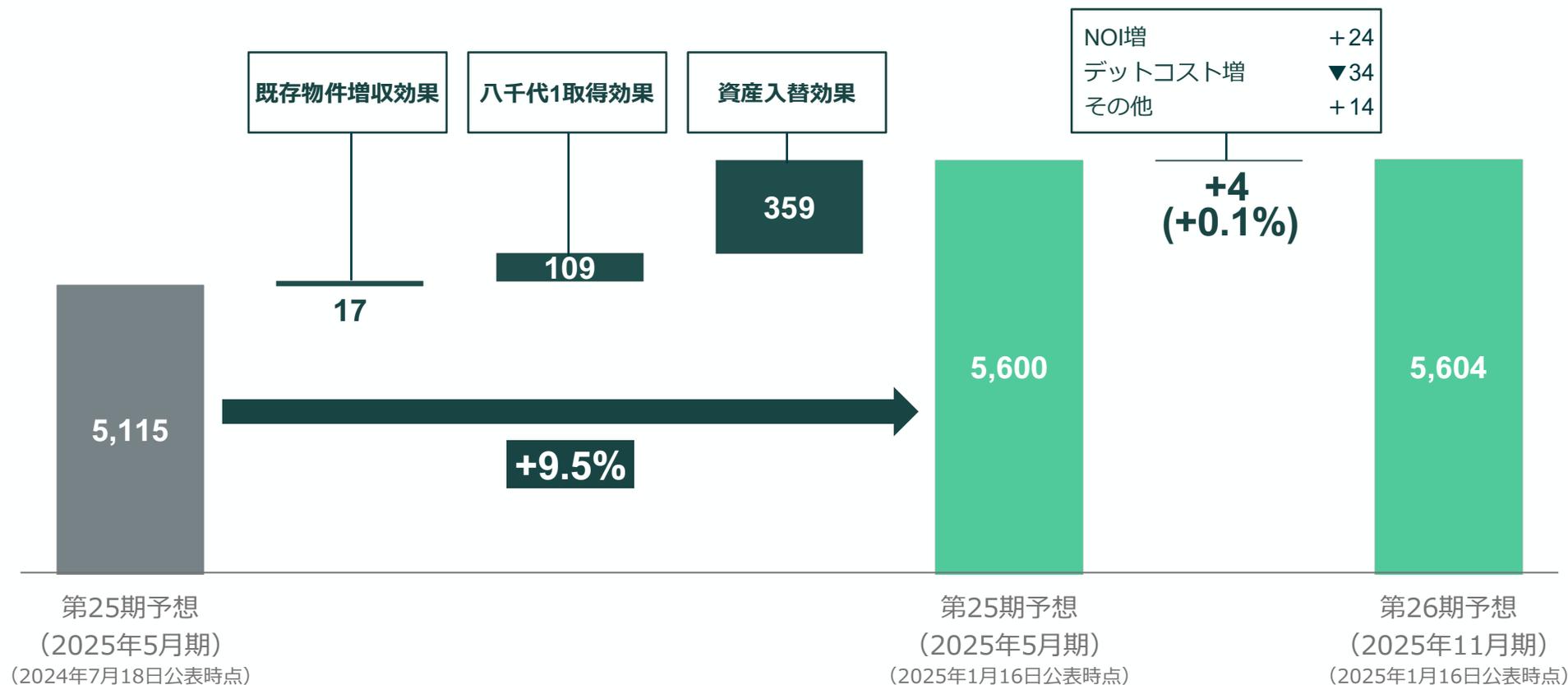
円



翌期のDPUは資産売却により大きく上昇

DPU

円



取得余力活用後も強靱な財務基盤

豊富な取得余力を引き続き確保し、マーケット環境に応じた機動的な対応が可能

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

LTV⁽²⁾ : **39.9%**
鑑定LTV⁽³⁾ : **28.9%**

DSCR⁽⁴⁾ : **20.9倍**
デット/EBITDA倍率⁽⁵⁾ : **8.0倍**

取得余力⁽⁶⁾
1,800億円程度

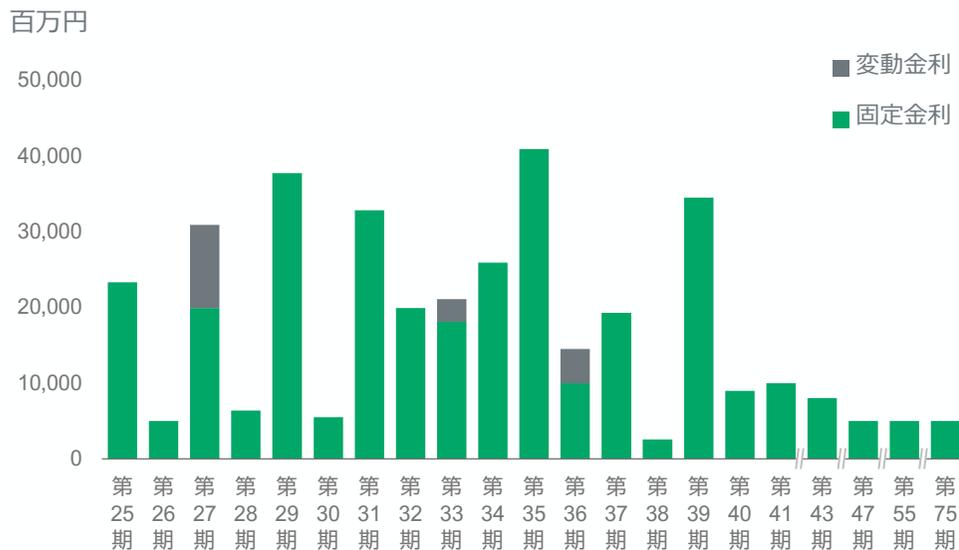
長期負債比率 : **97.0%**
固定金利負債比率 : **94.9%**

平均負債調達年数 : **8.6年**
平均負債残存年数 : **4.7年**

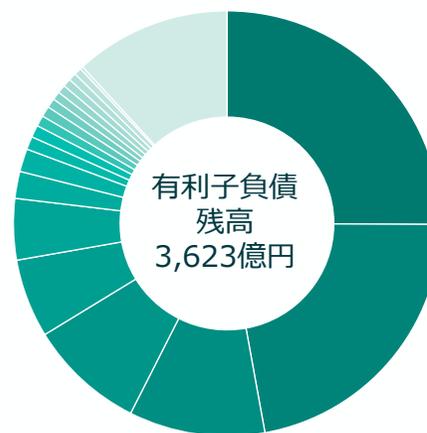
平均負債コスト⁽⁷⁾
 (融資手数料等を含む)
0.77%

含み益(率)⁽⁸⁾⁽⁹⁾
3,468億円 (41.7%)

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	25.1%
■ 三菱UFJ銀行	22.1%
■ みずほ銀行	10.3%
■ 三井住友信託銀行	8.8%
■ りそな銀行	6.0%
■ 日本政策投資銀行	4.7%
■ 農林中央金庫	2.0%
■ 福岡銀行	1.7%
■ あおぞら銀行	1.0%
■ 西日本シティ銀行	0.9%
■ 七十七銀行	0.8%
■ 山形銀行	0.8%
■ みずほ信託銀行	0.7%
■ SBI新生銀行	0.6%
■ 信金中央金庫	0.6%
■ 伊予銀行	0.6%
■ 山梨中央銀行	0.6%
■ 日本生命保険	0.6%
■ 横浜銀行	0.2%
■ 投資法人債	11.8%

最高水準のESG評価を獲得

GRESBリアルエステイト評価においてセクター最上位の「グローバル・上場セクターリーダー」に選定

GRESBリアルエステイト評価

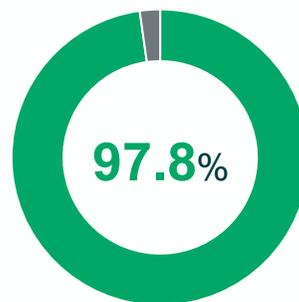


G R E S B
REAL ESTATE

sector leader 2024

- 上場物流不動産セクターで**最も高い総合スコア**を獲得し、「**グローバル・上場セクターリーダー**」に選定
- 最高位の「**5スター**」を9年連続で取得

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 **97.8%**（取得価格ベース）
- 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**

再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達



- ポートフォリオの**18.3%**において既にGHG排出量ネットゼロを達成⁽¹⁾

Dow Jones Sustainability Index

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

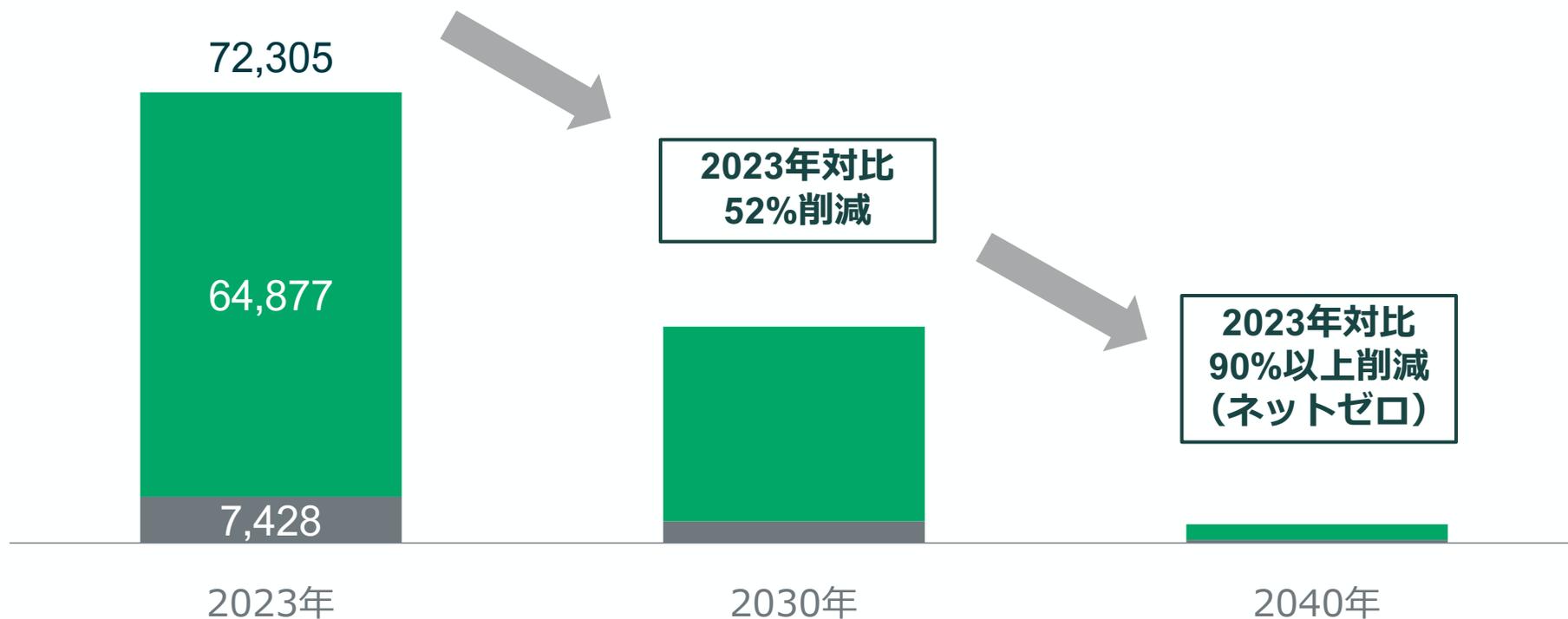
- Dow Jones Sustainability Asia / Pacific Indexの構成銘柄

2040年までのGHG排出量ネットゼロ目標を設定

保有資産での再生可能エネルギーの調達・使用によって達成を目指す

t-CO₂e

■ Scope 1&2 ■ Scope 3



4

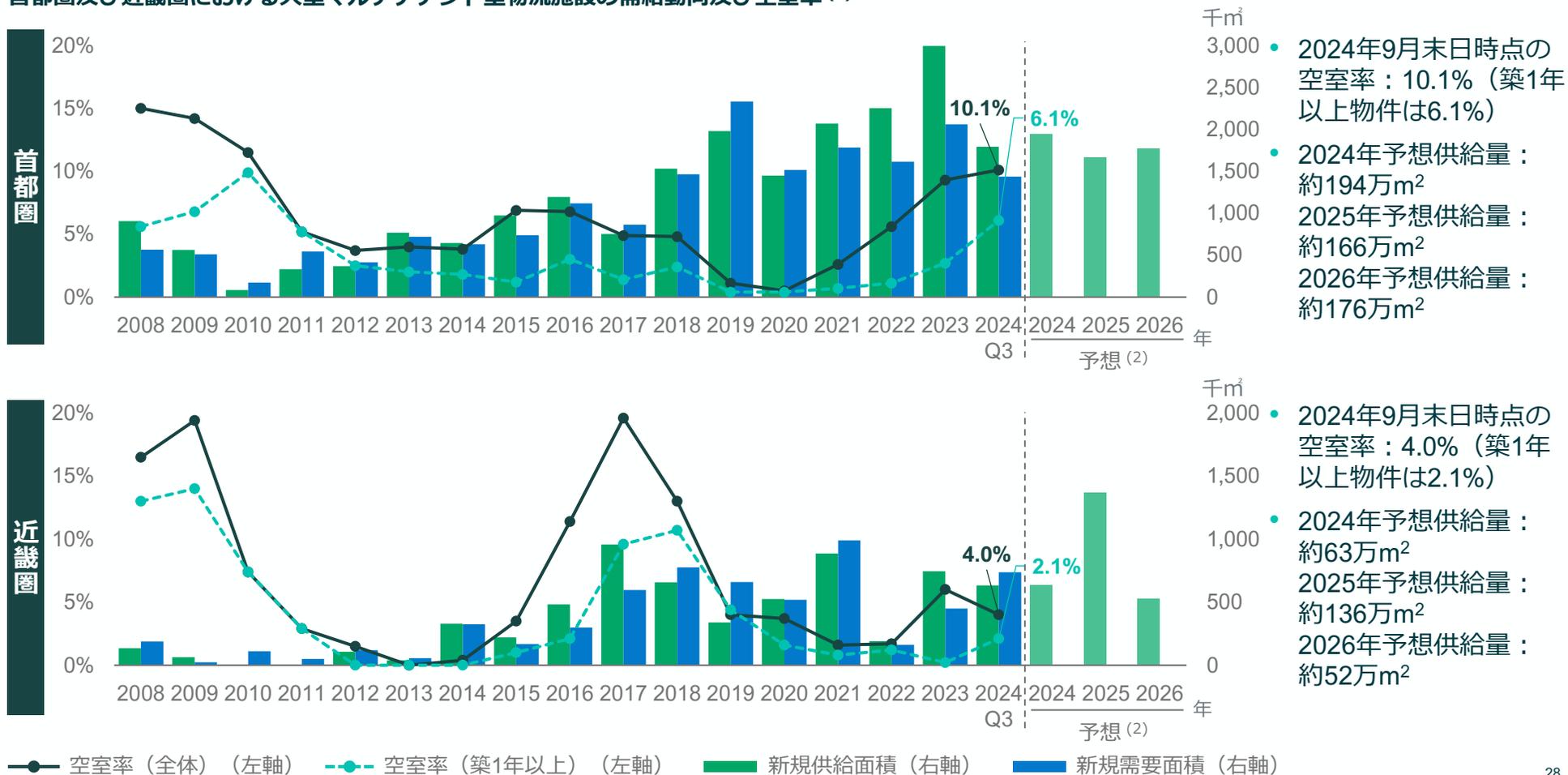
物流不動産 マーケットの動向



物流不動産マーケットの需給動向

需要は過去最高水準を継続。空室は新規物件と競争力の低い物件に集中

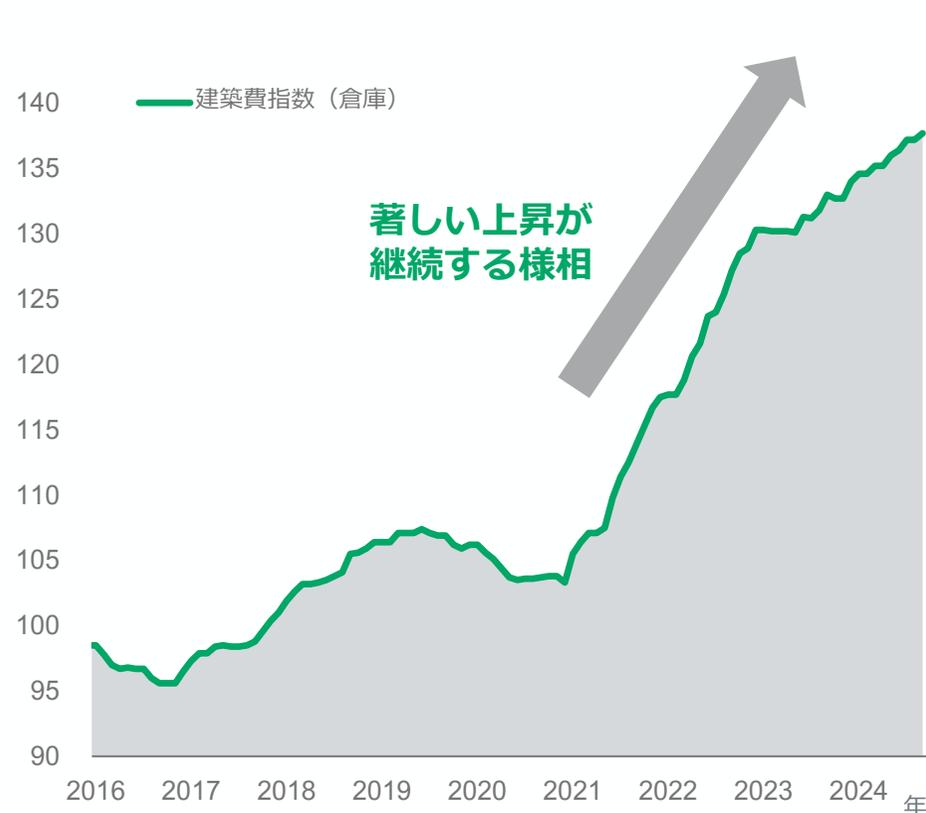
首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向及び空室率(1)



建築費の高騰が新規供給を大きく抑制

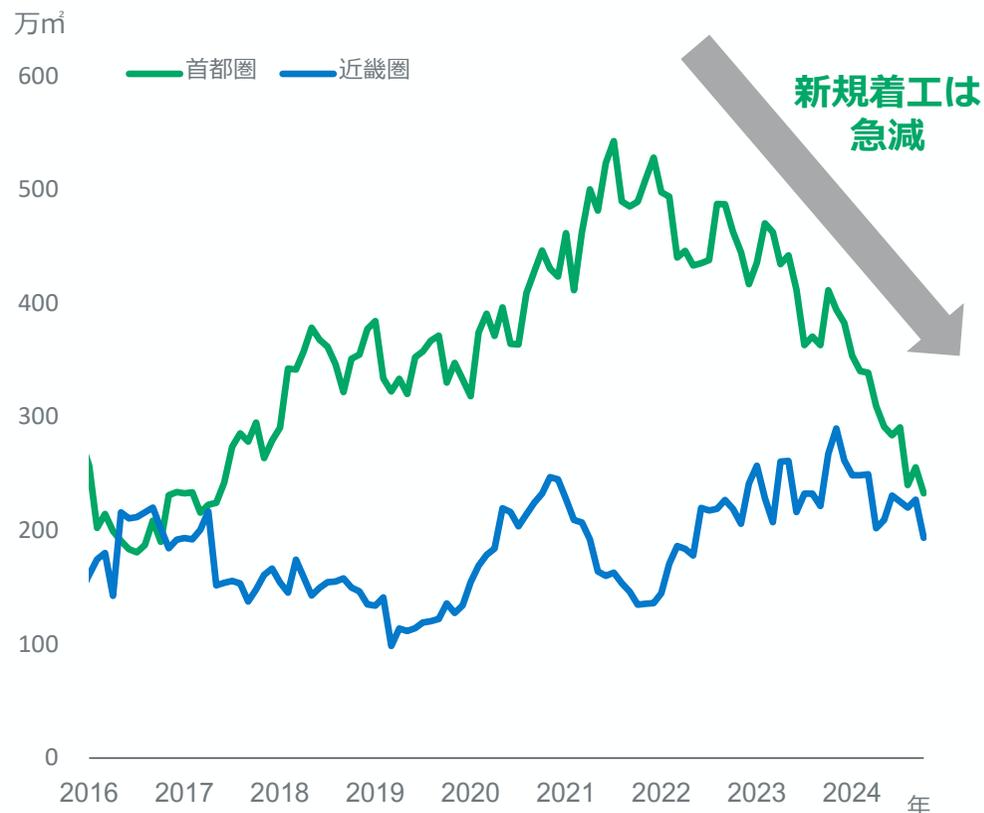
2026年以降の新規供給は大幅減の可能性

倉庫の建築費推移 (1)



(出所) 一般財団法人 建設物価調査会

倉庫の着工床面積 (過去12か月移動平均)



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査 建築物着工統計」を基に本資産運用会社において作成

5

Appendix



第24期決算サマリー

Asset (資産の部)	Equity (純資産の部)	Debt (負債の部)
<ul style="list-style-type: none"> 資産規模 9,167億円 含み益 3,468億円 (含み益率 41.7%) 平均鑑定NOI利回り⁽²⁾ 5.1% 第24期実績NOI利回り⁽³⁾ 5.1% ポートフォリオ稼働率 期中平均 98.6% 期末時点 98.9% 	<ul style="list-style-type: none"> 時価総額 6,702億円 1口当たり分配金⁽⁴⁾ 第24期実績 5,201円 第25期予想 5,600円 第26期予想 5,604円 1口当たりNAV 296,908円 (前期比 +1.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高 3,333億円 LTV 38.0% (鑑定LTV 27.2%) 取得余力 約2,100億円 信用格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)

第24期決算サマリー

(百万円)	第23期 (2024年5月期) 実績	第24期 (2024年11月期) 予想 (2024年7月18日時点)	第24期 (2024年11月期) 実績	予想比	第24期当期純利益 予想比差額要因
営業収益	30,376	30,778	31,053	+0.9%	
NOI	23,655	23,453	23,646	+0.8%	
営業利益	13,712	13,522	13,683	+1.2%	
経常利益	12,519	12,210	12,479	+2.2%	
特別利益	71	-	70	-	
当期純利益	12,590	12,209	12,548	+2.8%	
分配金総額	14,750	14,518	14,765	+1.7%	
利益分配金	12,590	12,210	12,547	+2.8%	
継続的利益超過分配金	2,160	2,308	2,217	▼3.9%	
(円)					
1口当たり分配金	5,196	5,114	5,201	+1.7%	
1口当たり利益分配金	4,435	4,301	4,420	+2.8%	
1口当たり利益超過分配金	761	813	781	▼3.9%	
(百万円)					
AFFO	18,722	18,064	18,569	+2.8%	
AFFOペイアウトレシオ	78.8%	80.4%	79.5%	▼0.9%	

第25期・第26期の業績予想

(百万円)	第25期 (2025年5月期) 予想 (2024年7月18日時点)	第25期 (2025年5月期) 今回予想	予想比	第26期 (2025年11月期) 予想
営業収益	30,359	34,309	+13.0%	34,868
NOI	23,447	24,356	+3.9%	24,423
営業利益	13,502	16,551	+22.6%	16,610
経常利益	12,207	15,056	+23.3%	15,055
当期純利益	12,206	15,055	+23.3%	15,054
分配金総額	14,520	15,897	+9.5%	15,909
利益分配金	12,207	15,054	+23.3%	15,054
継続的利益超過分配金	2,313	843	▼63.6%	854
(円)				
1口当たり分配金	5,115	5,600	+9.5%	5,604
1口当たり利益分配金	4,300	5,303	+23.3%	5,303
1口当たり利益超過分配金	815	297	▼63.6%	301
(百万円)				
AFFO	18,382	19,209	+4.5%	18,943
AFFOペイアウトレシオ	79.0%	82.8%	+3.8%	84.0%

2024年7月18日時点予想からの 第25期1口当たり分配金の主な変動要因

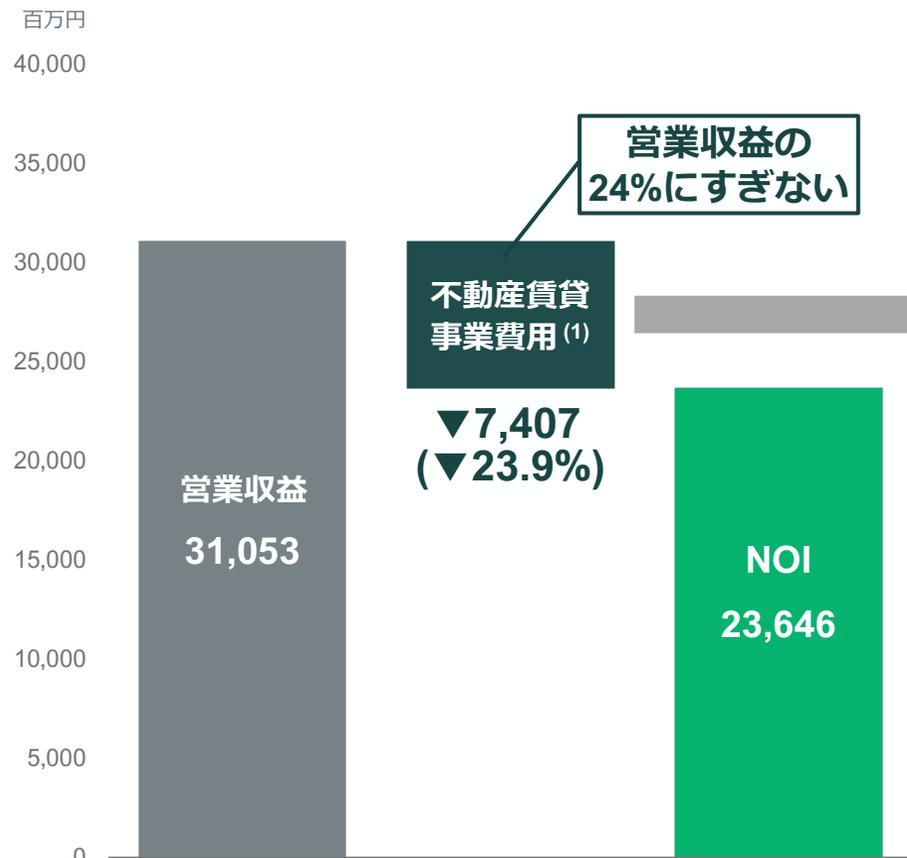
- 既存物件NOI増 +17円
- 八千代1取得効果 +109円
- 資産入替効果 +359円

第25期 vs 第26期 1口当たり分配金の主な変動要因

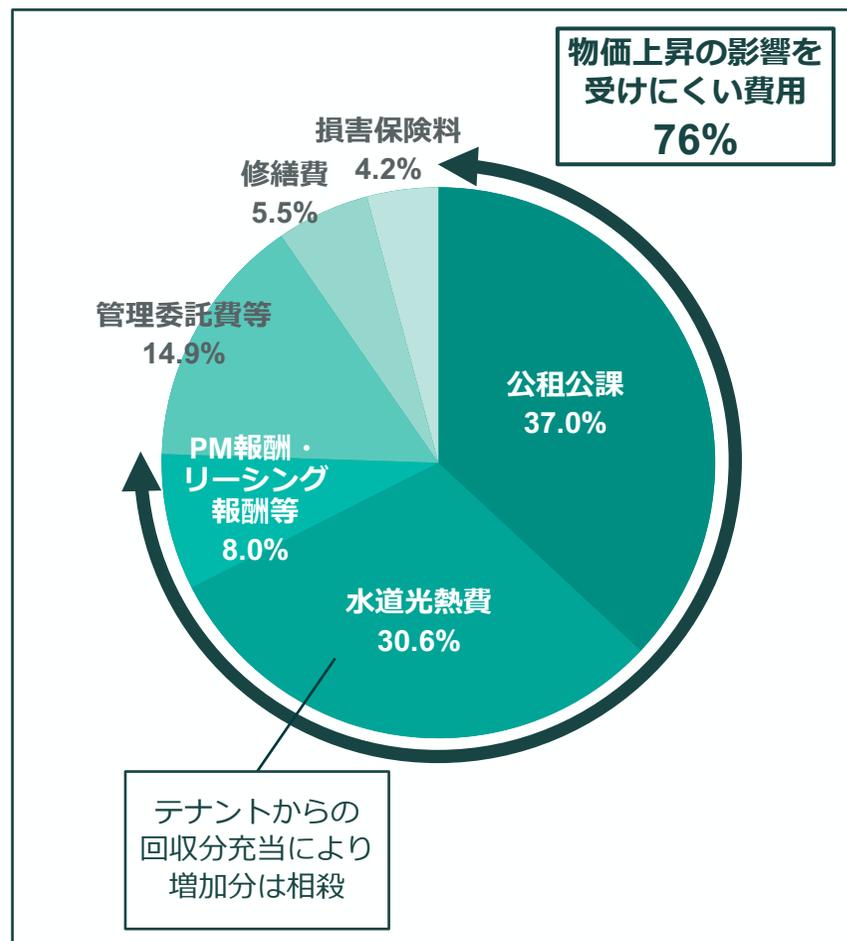
- NOI増 +24円
- デットコスト増 ▼34円
- その他 +14円

物価上昇の影響を受けにくい不動産賃貸事業費用の構造

営業収益に対する不動産賃貸事業費用⁽¹⁾ (2024年11月期)



不動産賃貸事業費用の内訳⁽¹⁾ (2024年11月期)

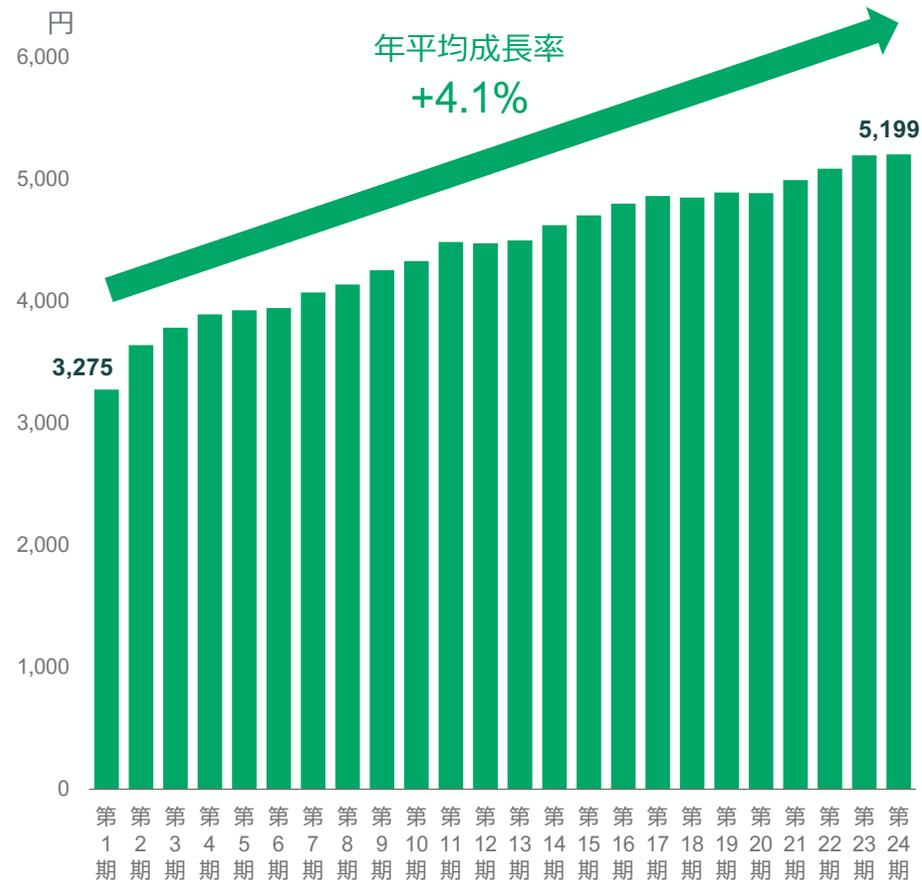


利益超過分配と資本的支出の推移

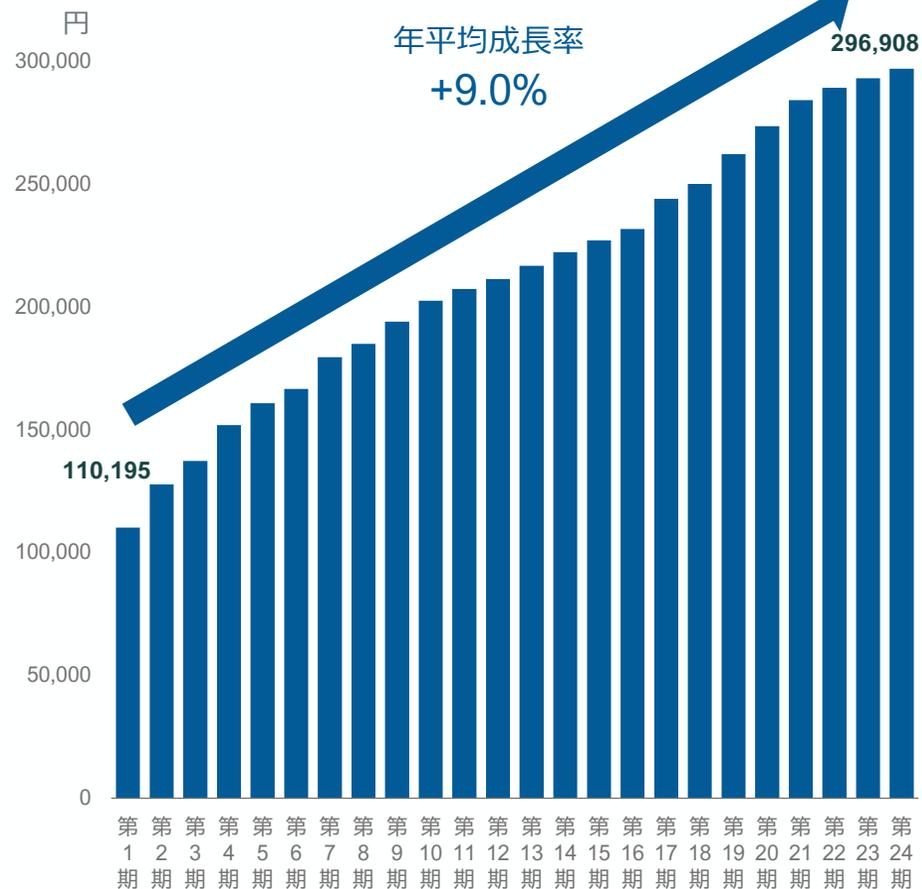


巡航DPUと1口当たりNAVの推移

巡航DPU



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

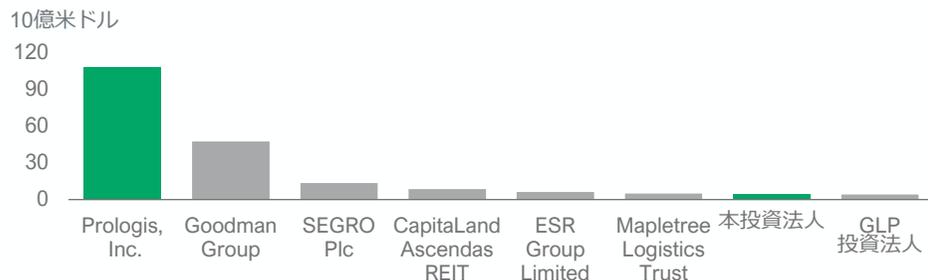
グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 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）
- 2024年9月末日時点で、世界20ヶ国で約1億1,600万m²、5,607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)

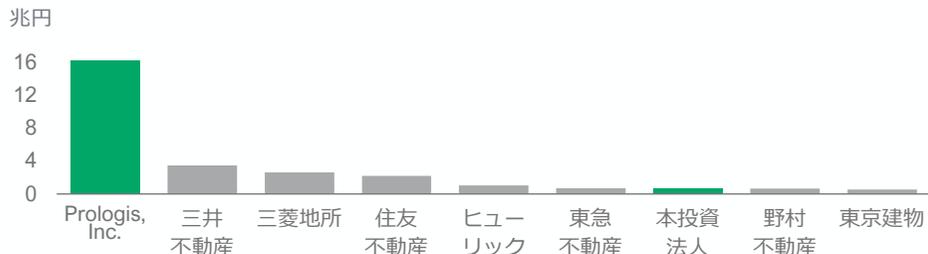
日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2024年11月末日までの間に全国で118物件、約799万m²(¹)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

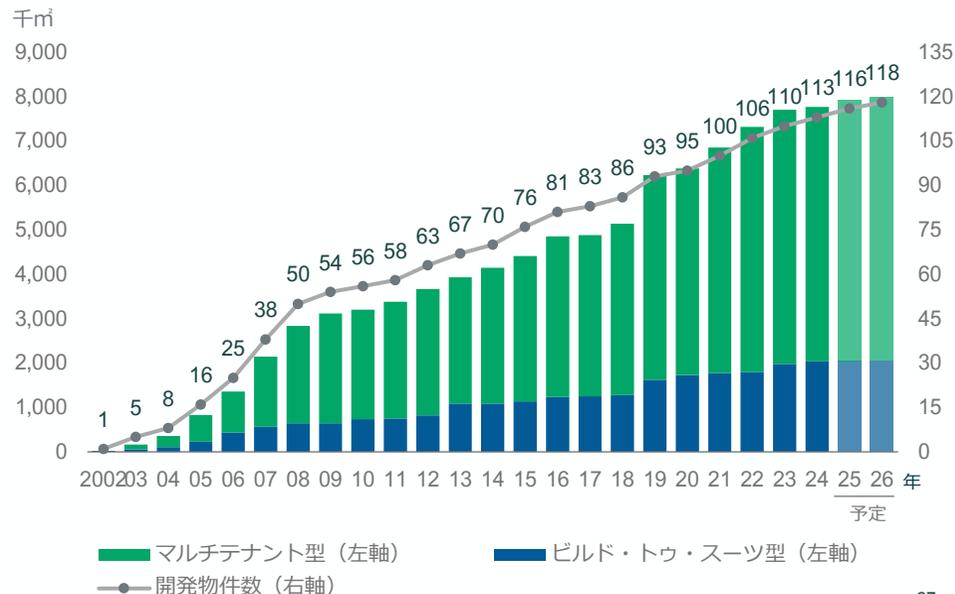
世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2024年11月末日時点）



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2024年11月末日時点）



日本における開発実績（2024年11月末日時点）

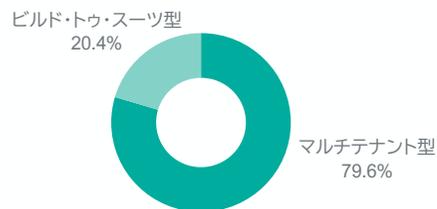


Aクラス物流施設への重点投資

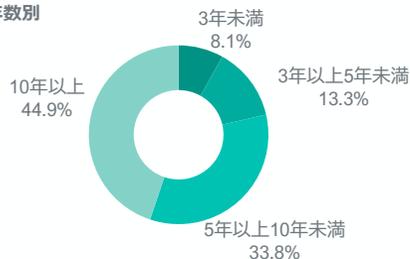
Aクラス物流施設比率 100.0%	資産規模 9,167億円	平均築年数 10.0年
期中平均稼働率 98.6% (2)	平均NOI利回り 5.1% (3) 5.1% (4)	ポートフォリオPML値 1.6% (5)

ポートフォリオの分散状況 (6)

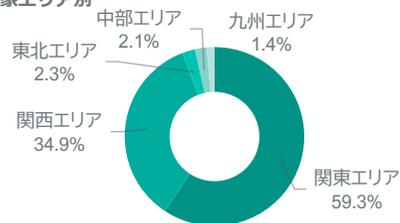
物件タイプ別



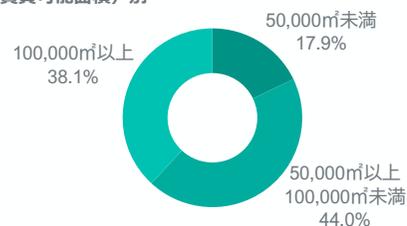
築年数別



投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-40 プロロジスパーク草加



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 プロロジスパーク志志野4



M-38 プロロジスパーク猪名川111
M-36 プロロジスパーク猪名川112



M-31 プロロジスパーク京田辺

スポンサーからのクオリティの高い外部成長機会

● 優先交渉権取得済物件

● 開発中・計画中物件



● プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)

* 154,600 m²

マルチ

プロロジスパーク東海1



● プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)

* 50,000 m²



● プロロジスパーク古河6
(茨城県古河市)
2024年12月竣工

* 8,900 m²

マルチ



● プロロジスパーク古河7
(茨城県古河市)
2026年2月竣工予定

* 10,000 m²

マルチ



● プロロジスパーク岡山
(岡山県岡山市)
2025年8月竣工予定

* 35,000 m²

マルチ



● 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 m²

優先交渉権

マルチ



● プロロジスパーク堺
(大阪府堺市)
2027年中竣工予定

* 37,000 m²

BTS

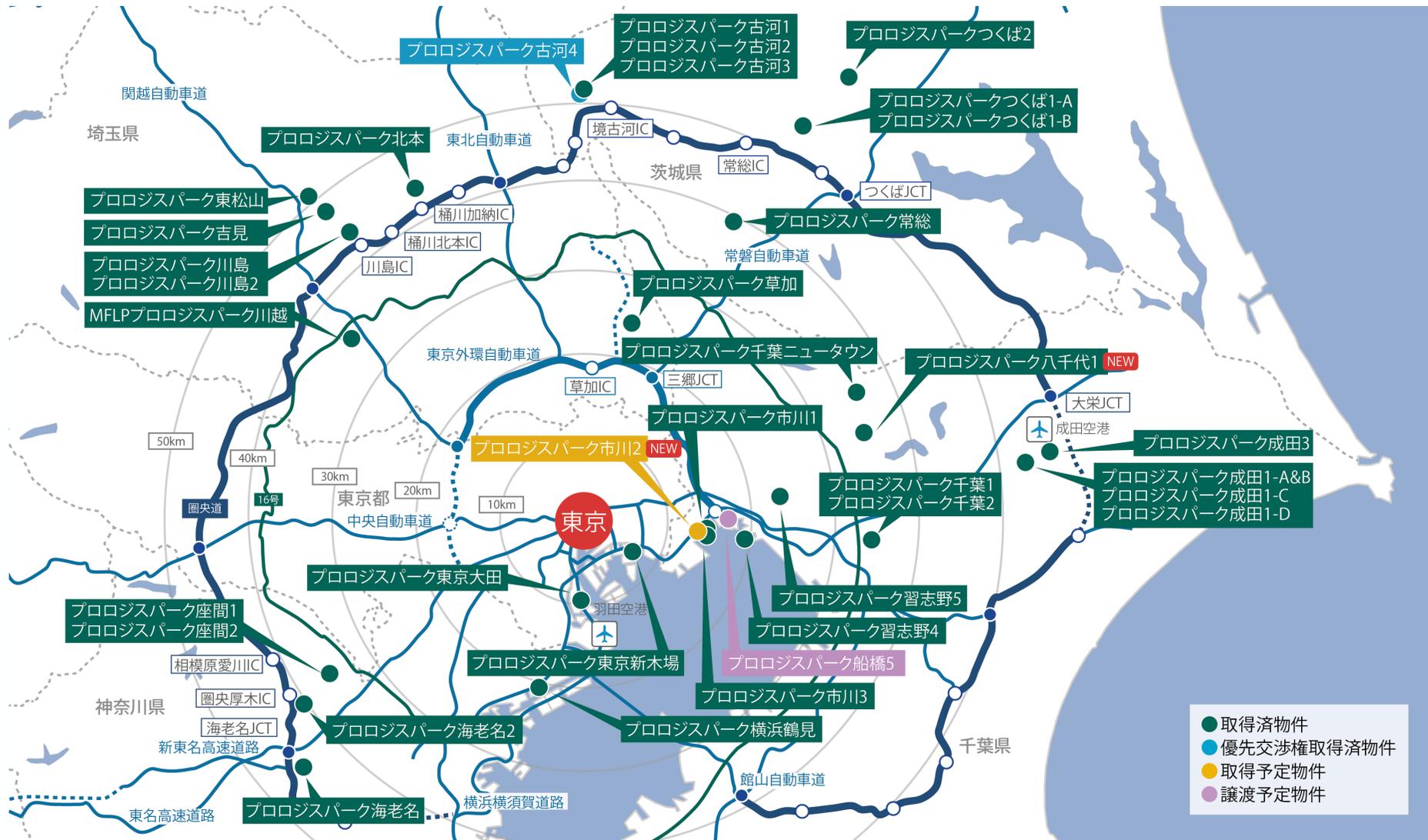


● プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)
2025年春竣工予定

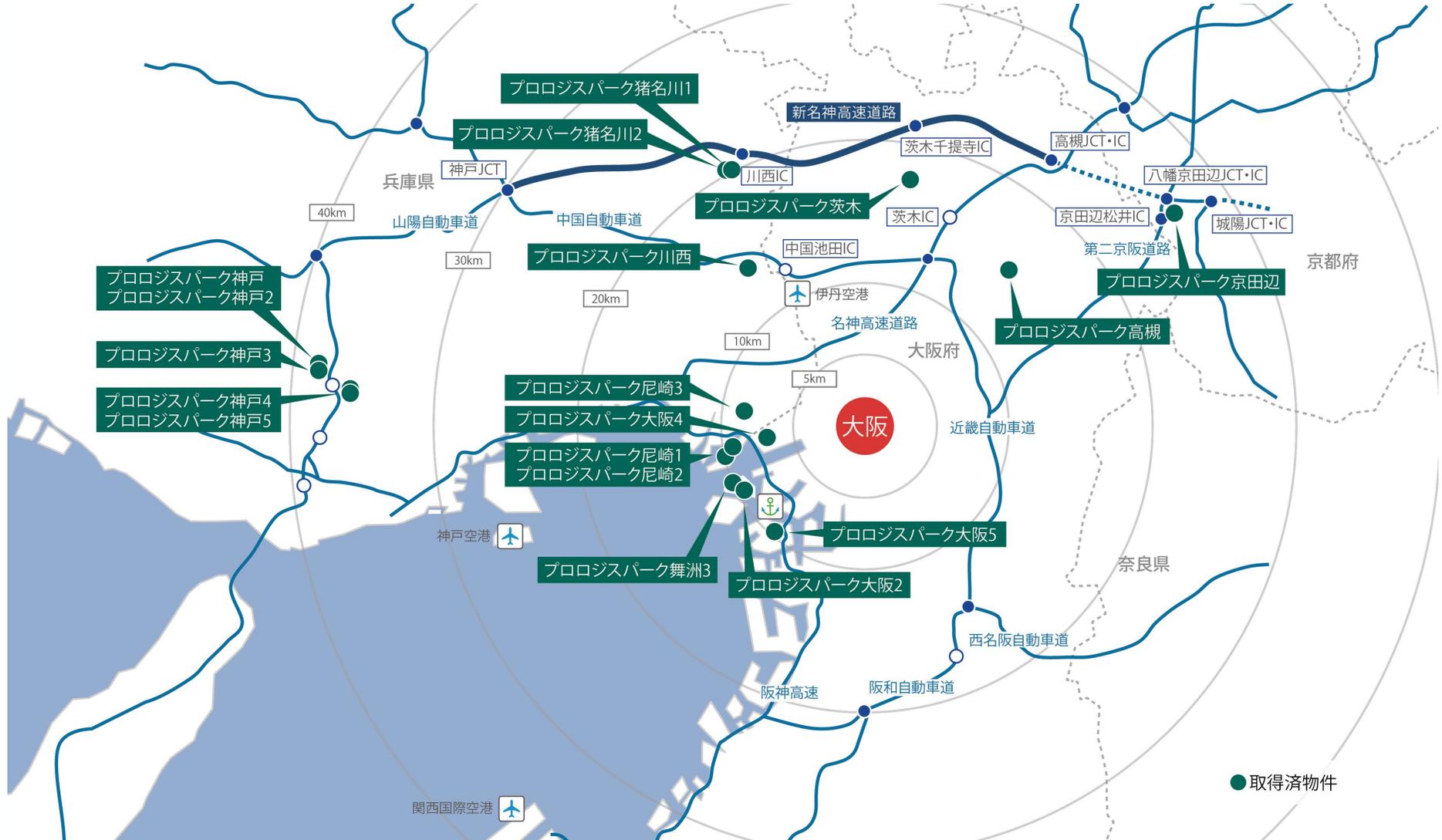
* 110,000 m²

マルチ

保有物件と優先交渉権取得済物件 – 首都圏

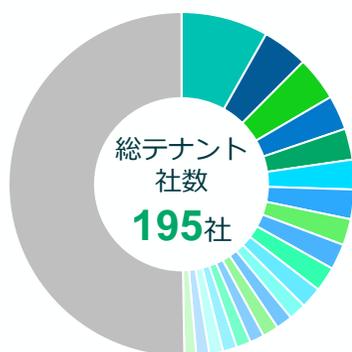


保有物件と優先交渉権取得済物件 – 近畿圏



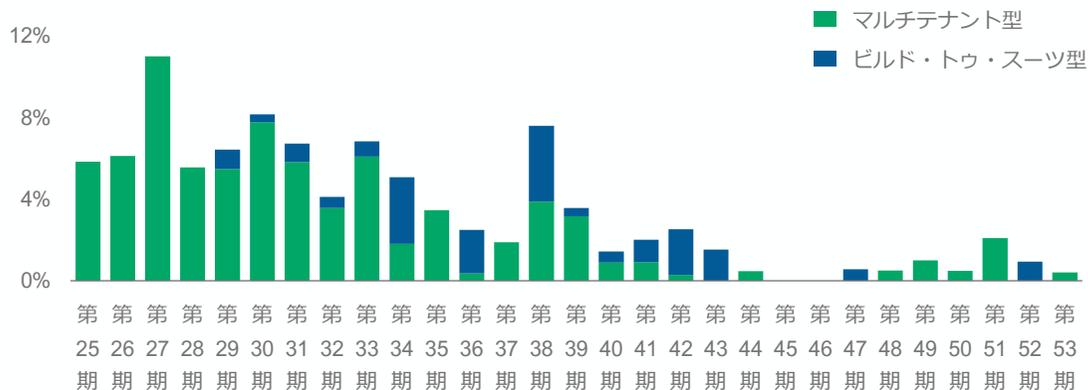
分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.1%	株式会社MonotaRO	2.5%	センコー株式会社	1.3%
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%	株式会社アルペン	1.3%
株式会社スズケン	4.1%	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	3.2%	ヤマト運輸株式会社	2.0%	山九株式会社	1.3%
アークランズ株式会社	2.9%	日本通運株式会社	1.6%	アサヒロジ株式会社	1.2%
ニプロ株式会社	2.8%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%	鈴與株式会社	1.1%
ロジスティード西日本株式会社	2.8%	三菱食品株式会社	1.5%	その他	50.3%

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
195社

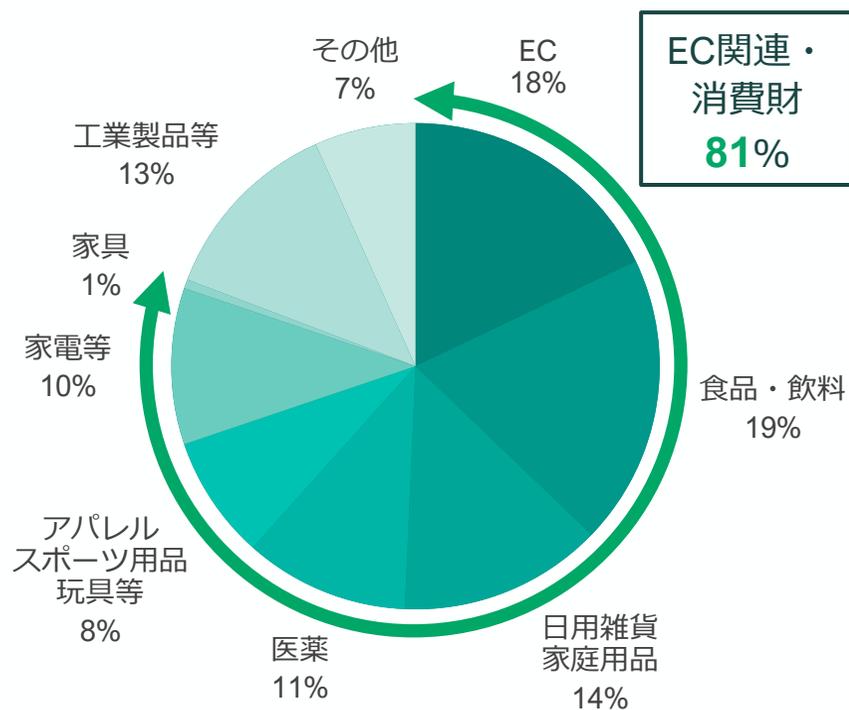
上位20テナント比率
49.7%

定期借家契約比率⁽¹⁾
100.0%

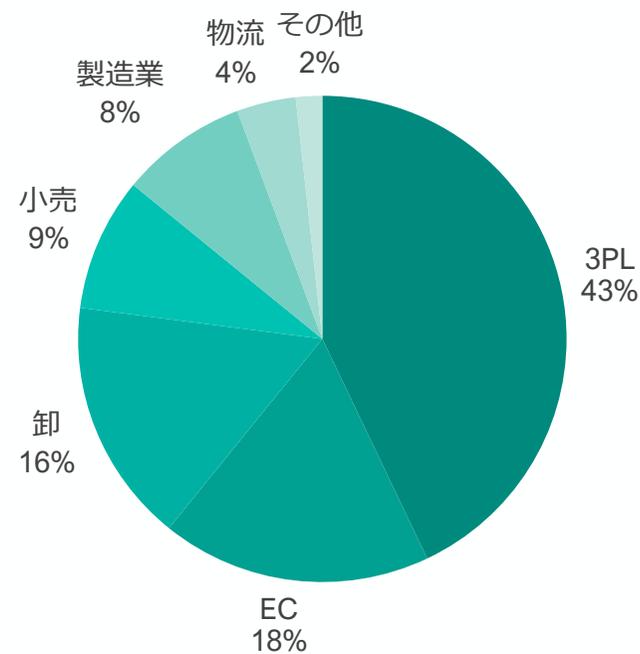
平均賃貸借残存期間⁽²⁾
4.3年

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⁽¹⁾（賃貸面積ベース）

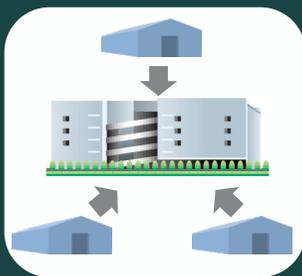


テナントの業種内訳⁽¹⁾（賃貸面積ベース）



先進的物流施設の需要を牽引する4つのメインドライバー

サプライチェーンの効率化



- ・従来の物流拠点を先進的物流施設に集約・移転
- ・2024年問題への対応として配送網を再構築

ECの持続的成長



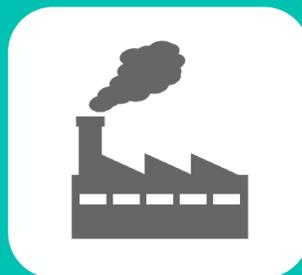
- ・先進国中最低水準の日本のEC普及率には拡大の余地
- ・店舗型小売企業による販売チャネルのECシフト

労働力不足への対応



- ・オペレーションの自動化が可能な大型施設への移転
- ・ドライバー不足による配送頻度低下に対応する在庫増

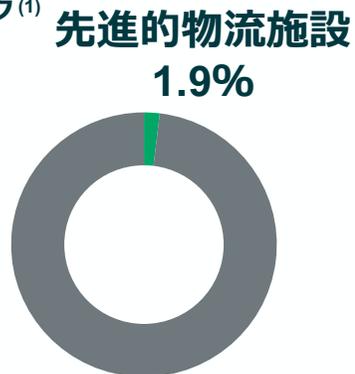
製造業からの需要



- ・半導体工場を始めとする製造業の国内回帰
- ・BCP対応も踏まえた在庫増

先進的物流施設の希少性と日本のEC市場

先進的物流施設のストック⁽¹⁾



2012年3月末日時点

(出所) シーピーアールイー株式会社



2024年9月末日時点

電子商取引 (EC) の市場規模



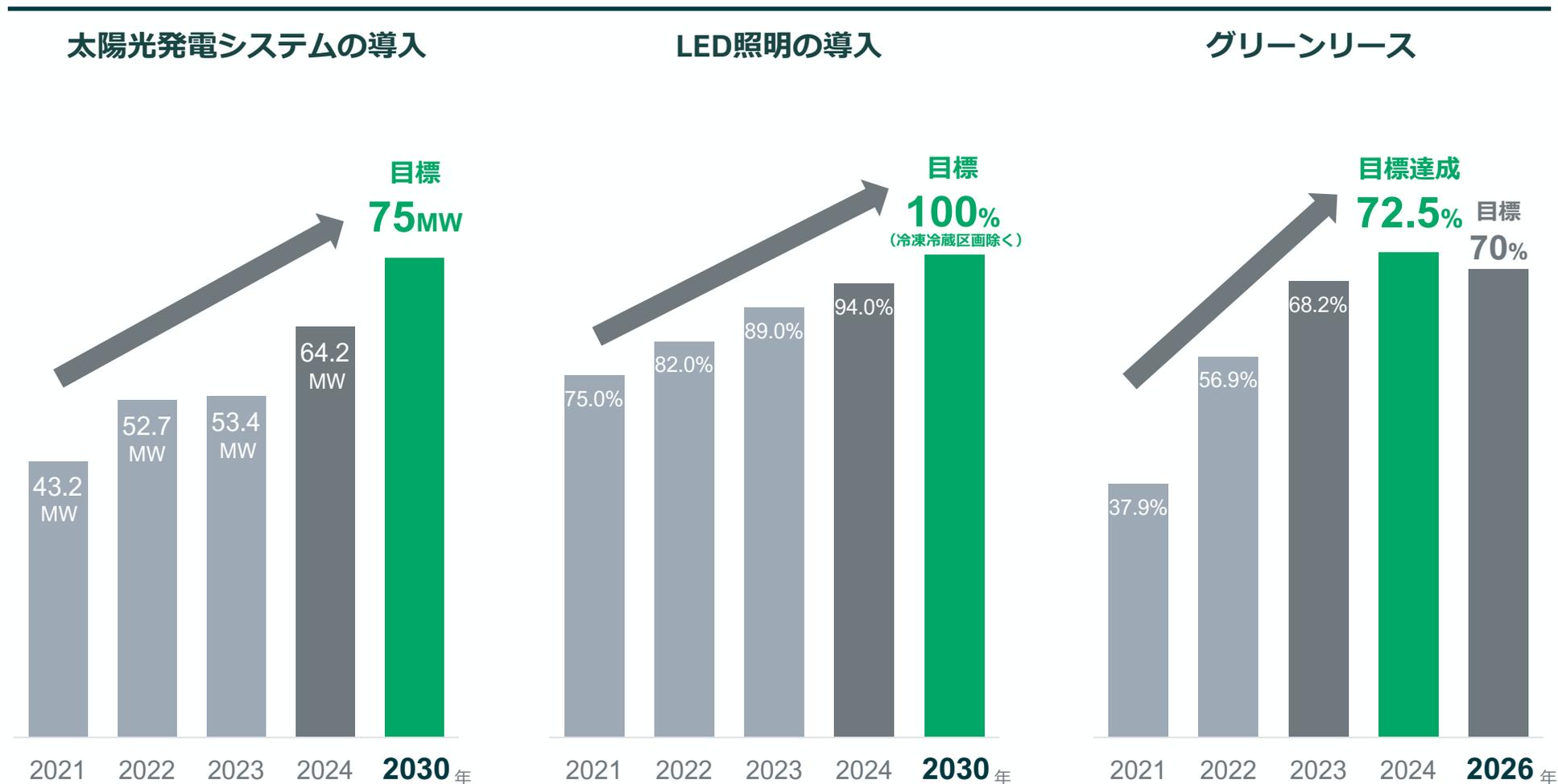
(出所) 経済産業省「令和5年度電子商取引に関する市場調査報告書 (2024年9月)」、Office of National Statistics (英国) 及びU.S. Census Bureau (米国)

EC利用世帯数と1世帯当たりのEC消費額 (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

脱炭素社会の実現に向けたKPIは達成に向けて順調に進捗



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 (1)
39 物件 **64.2**MW

エネルギー効率化の促進

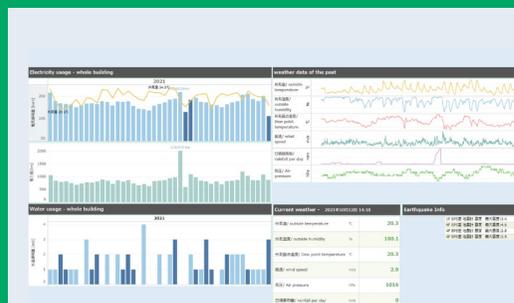


高天井用
 人感センサー付
LED照明
 を採用

電力使用量と再生可能エネルギーの利用 (2)



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

投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

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

- 2024年はNPO法人と協同し、知的障がい者支援施設にて、森林の植樹活動と畑作業を実施

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ボート出資



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

$$\begin{aligned} & \text{期中運用報酬 I} \\ \text{NOI} & \times 7.5\% \text{ (上限料率)} \\ & + \\ & \text{期中運用報酬 II} \\ \text{当期純利益}^{(2)} & \times 6\% \text{ (上限料率)} \end{aligned}$$

資産運用会社の意思決定システム

投資運用委員会（外部委員1名含む）
本投資法人の重要な資産運用・投資・財務の意思決定に関与

コンプライアンス委員会（外部委員1名含む）
本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

※いずれの意思決定も外部委員全員の賛成が必須

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24期（2024年11月期）貸借対照表

資産の部	第23期末（千円）	第24期末（千円）	負債の部	第23期末（千円）	第24期末（千円）
I 流動資産			I 流動負債		
現金及び預金	31,661,352	34,704,754	営業未払金	1,826,804	2,807,922
信託現金及び信託預金	6,745,583	7,369,845	1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	-
営業未収入金	1,936,626	2,084,986	1年内返済予定の長期借入金	32,300,000	32,300,000
前払費用	833,526	503,083	未払金	943,169	675,406
未収還付法人税等	-	111	未払費用	2,937,959	2,944,095
その他	10,181	50,128	未払消費税等	2,234,143	747,682
流動資産合計	41,187,270	44,712,910	未払法人税等	698	726
II 固定資産			前受金	5,200,523	5,275,901
有形固定資産			その他	498,014	970,153
建物	5,640,464	5,585,443	流動負債合計	48,941,314	45,721,888
構築物	59,929	60,701	II 固定負債		
工具、器具及び備品	668	577	投資法人債	39,800,000	42,800,000
土地	3,834,204	3,834,204	長期借入金	258,200,000	258,200,000
信託建物	477,608,094	472,247,676	預り敷金及び保証金	256,002	256,002
信託構築物	9,585,654	9,238,526	信託預り敷金及び保証金	22,776,387	22,651,280
信託機械及び装置	335,076	325,464	その他	2,231	1,091
信託工具、器具及び備品	681,277	656,335	固定負債合計	321,034,621	323,908,373
信託その他	982	654	負債合計	369,975,935	369,630,262
信託土地	339,958,016	339,958,016	純資産の部		
信託建設仮勘定	130,381	4,994	I 投資主資本		
有形固定資産合計	837,834,748	831,912,595	出資総額		
無形固定資産			出資総額（総額）	525,397,439	525,397,439
信託その他	250,346	238,309	出資総額控除額	△27,241,605	△29,402,008
無形固定資産合計	250,346	238,309	出資総額	498,155,834	495,995,431
投資その他の資産			剰余金		
長期前払費用	1,270,288	1,125,869	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,591,527	12,549,471
繰延税金資産	5	25	剰余金合計	12,591,527	12,549,471
敷金及び保証金	10,000	10,000	投資主資本合計	510,747,361	508,544,903
その他	400	400	純資産合計	510,747,361	508,544,903
投資その他の資産合計	1,280,693	1,136,295	負債純資産合計	880,723,297	878,175,165
固定資産合計	839,365,789	833,287,200			
繰延資産合計	170,238	175,053			
資産合計	880,723,297	878,175,165			

第24期（2024年11月期）損益計算書

	第23期（千円）	第24期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	28,331,219	28,398,797
その他賃貸事業収入	2,045,265	2,654,797
営業収益合計	30,376,484	31,053,594
営業費用		
賃貸事業費用	13,925,481	14,638,254
資産運用報酬	2,577,832	2,574,497
資産保管・一般事務委託報酬	54,181	56,356
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	16,000	16,000
その他営業費用	83,244	78,160
営業費用合計	16,663,939	17,370,469
営業利益	13,712,544	13,683,125
営業外収益		
受取利息	140	3,460
未払分配金戻入	282	872
固定資産税等還付金	5,437	-
固定資産受贈益	-	28,383
営業外収益合計	5,860	32,717
営業外費用		
支払利息	813,200	852,130
投資法人債利息	144,885	149,984
投資法人債発行費償却	12,766	13,494
融資関連費用	228,518	220,932
その他	31	131
営業外費用合計	1,199,402	1,236,672
経常利益	12,519,002	12,479,170

	第23期（千円）	第24期（千円）
特別利益		
助成金収入	71,900	70,420
特別利益合計	71,900	70,420
税引前当期純利益	12,590,902	12,549,590
法人税、住民税及び事業税	719	1,144
法人税等調整額	4	△20
法人税等合計	724	1,124
当期純利益	12,590,177	12,548,465
前期繰越利益	1,349	1,005
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,591,527	12,549,471

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 ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 ⁽⁴⁾ (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	49,000	125,101	3.5	16.1	5.3%	5.7%	100.0%	3.1%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	38,700	113,471	2.9	15.6	5.5%	5.8%	100.0%	2.2%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,900	144,897	2.7	13.5	5.9%	6.2%	99.8%	9.6%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	39,700	130,565	2.6	17.6	6.0%	6.1%	98.2%	1.1%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	19,200	74,874	1.4	16.8	5.7%	5.0%	98.7%	12.8%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	21,600	91,417	1.3	16.9	7.2%	6.7%	98.4%	1.5%
M-07	プロロジスパーク北名古屋 ⁽⁵⁾	愛知県北名古屋	3,250	5,300	21,375	0.3	15.5	6.7%	6.8%	100.0%	11.2%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,920	19,898	0.5	12.9	5.6%	5.9%	100.0%	6.8%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	4,860	21,778	0.3	12.4	7.6%	6.1%	100.0%	0.2%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	6,290	28,765	0.4	12.9	8.0%	5.6%	100.0%	0.2%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	46,100	73,051	3.1	19.2	5.3%	5.7%	100.0%	4.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	32,500	95,121	2.3	12.4	5.8%	5.5%	94.1%	2.5%
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	15,700	56,556	1.1	20.0	5.5%	6.1%	100.0%	3.1%
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	19.8	7.2%	7.4%	98.5%	6.2%
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	17.6	6.7%	7.3%	100.0%	4.3%
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	1.8	19.3	5.7%	5.4%	100.0%	3.1%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	26,900	91,428	2.0	17.7	5.6%	5.4%	99.9%	4.6%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	29,800	91,529	2.1	11.4	5.4%	5.4%	100.0%	1.3%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	24,200	31,023	1.4	17.5	5.7%	5.8%	100.0%	6.4%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	21,800	63,973	1.4	16.6	5.8%	5.6%	100.0%	0.9%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	32,600	106,135	2.2	12.6	5.9%	5.6%	100.0%	7.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,630	44,243	0.7	2.6	5.8%	5.9%	100.0%	9.4%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,100	42,005	0.9	10.8	5.3%	5.7%	100.0%	13.9%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,600	32,500	0.9	14.7	5.1%	5.5%	100.0%	9.8%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	17,000	75,493	1.4	11.1	5.5%	5.4%	100.0%	0.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	14,900	39,847	0.9	11.2	6.5%	6.0%	100.0%	5.1%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,020	32,511	0.7	11.0	5.5%	4.8%	100.0%	0.8%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	17,000	69,432	1.3	10.7	5.6%	5.6%	100.0%	2.7%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,930	37,165	0.7	10.1	5.1%	2.1%	50.4%	7.7%
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	1.8	9.9	4.9%	5.2%	100.0%	5.1%
B-10	プロロジスパーク仙台東	宮城県仙台市	4,820	6,350	26,353	0.5	9.2	5.8%	5.6%	100.0%	0.3%

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 ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 ⁽⁴⁾ (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	12,900	52,982	1.0	16.5	6.1%	5.3%	92.3%	3.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,890	34,158	0.8	8.1	5.2%	5.3%	100.0%	0.9%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	16,000	62,468	1.4	8.1	5.1%	4.8%	100.0%	0.5%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	16,700	58,079	1.4	8.7	4.5%	4.8%	97.2%	4.0%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	51,700	154,072	4.0	8.3	5.0%	5.1%	100.0%	0.5%
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	7.6	5.0%	5.0%	100.0%	3.2%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,600	50,714	1.8	7.0	4.1%	4.4%	100.0%	4.8%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	6,040	28,059	0.5	9.9	5.1%	5.5%	100.0%	4.1%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,500	98,076	2.2	9.0	4.6%	5.0%	100.0%	3.2%
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	6.4	5.2%	4.8%	100.0%	5.5%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,900	65,168	1.3	6.2	4.8%	5.0%	100.0%	1.8%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	13,800	60,540	1.3	6.9	4.7%	4.6%	100.0%	0.3%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	43,000	135,024	3.7	6.1	4.7%	4.8%	100.0%	2.0%
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	6.2	5.1%	4.9%	100.0%	0.3%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,760	24,154	0.5	5.5	5.1%	4.8%	100.0%	0.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	36,100	127,045	3.2	5.2	4.5%	4.4%	99.7%	1.9%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁵⁾	埼玉県川越市	14,800	17,650	56,723	1.5	6.1	4.6%	4.3%	100.0%	2.0%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	14,700	65,570	1.4	5.3	4.8%	5.0%	100.0%	2.1%
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	29,600	106,934	2.7	8.6	4.6%	4.7%	99.8%	3.7%
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	4.1	4.4%	4.5%	100.0%	2.4%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	22,300	98,824	2.2	4.3	4.7%	4.9%	100.0%	1.5%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	35,800	132,561	3.4	3.4	4.5%	4.4%	95.6%	0.5%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	10,300	38,801	1.0	3.8	4.7%	5.0%	100.0%	0.5%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	17,000	34,485	1.6	3.4	4.3%	4.6%	100.0%	7.1%
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ⁽⁵⁾	兵庫県川辺郡	27,900	28,750	96,771	2.9	3.1	4.4%	4.5%	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	9,950	37,946	1.0	2.5	4.5%	4.7%	100.0%	0.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	6,260	26,043	0.6	2.5	4.5%	4.6%	100.0%	0.2%
M-40	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400	51,500	131,393	5.4	2.7	3.7%	3.9%	100.0%	1.4%
小計 / 平均 (59物件)			913,533	1,173,750	3,964,497	95.1	10.0	-	-	98.9%	-
M-41	プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	39,000	39,000	132,682	4.1	2.2	3.9%	-	100.0%	4.4%
M-42	プロロジスパーク市川2 ⁽⁶⁾	千葉県市川市	7,684	7,924	20,864	0.8	15.2	3.8%	-	100.0%	1.9%
ポートフォリオ合計 / 平均 (61物件)			960,217	1,220,674	4,118,044	100.0	9.7	-	-	99.0%	1.6%

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24期末		第23期末		第23期末		
				直接還元率 (%)	との差	簿価 ⁽¹⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元率 (%)	
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	49,000	▼100	3.5	0.0	30,739	18,260	49,100	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,700	0	3.8	0.0	23,890	14,809	38,700	3.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,900	300	4.2	0.0	20,912	13,987	34,600	4.2
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	39,700	700	3.7	▼0.1	21,125	18,574	39,000	3.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	19,200	700	3.8	▼0.1	11,341	7,858	18,500	3.9
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	21,600	200	4.0	▼0.1	10,818	10,781	21,400	4.1
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	10,600	0	3.9	0.0	5,353	5,246	10,600	3.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,920	▼20	4.2	0.0	3,872	2,047	5,940	4.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,860	150	4.2	▼0.1	2,459	2,400	4,710	4.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,290	160	4.2	▼0.1	3,148	3,141	6,130	4.3
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	46,100	▼400	3.2	0.0	27,693	18,406	46,500	3.2
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	32,500	0	3.8	0.0	18,936	13,563	32,500	3.8
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	11,000	15,700	0	3.6	0.0	9,956	5,743	15,700	3.6
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,300	▼100	4.3	0.0	7,600	5,699	13,400	4.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,210	0	4.3	0.0	4,336	2,873	7,210	4.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	24,500	0	3.9	0.0	15,659	8,840	24,500	3.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	26,900	▼100	3.9	0.0	16,924	9,975	27,000	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	29,800	0	3.5	0.0	17,132	12,667	29,800	3.5
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	24,200	400	3.2	0.0	12,997	11,202	23,800	3.2
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	21,800	100	3.6	0.0	11,939	9,860	21,700	3.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	32,600	1,300	3.7	▼0.1	17,852	14,747	31,300	3.8
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,630	240	4.2	▼0.1	6,928	2,701	9,390	4.3
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,100	0	4.2	0.0	7,153	2,946	10,100	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,600	0	3.6	0.0	7,687	3,912	11,600	3.6
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	17,000	0	4.1	0.0	12,041	4,958	17,000	4.1
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,900	100	3.9	0.0	8,131	6,768	14,800	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,020	▼110	4.2	0.0	5,451	2,568	8,130	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	17,000	400	4.1	0.0	11,088	5,911	16,600	4.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,930	0	4.3	0.0	6,121	1,808	7,930	4.3
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	21,300	▼100	3.9	0.0	15,505	5,794	21,400	3.9
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	6,350	0	4.2	0.0	3,936	2,413	6,350	4.2

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24期末		第23期末		第23期末	
				直接還元率 (%)	との差	直接還元率 (%)	との差	簿価 ⁽¹⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	12,900	4.1	0.0	8,335	4,564	12,800	4.1
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,890	4.3	0.0	6,593	2,296	8,890	4.3
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,000	4.2	0.0	11,975	4,024	16,000	4.2
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	16,700	3.6	0.0	12,198	4,501	16,300	3.6
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	51,700	3.6	▼0.1	34,693	17,006	49,900	3.7
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	4.3	0.0	3,389	930	4,320	4.3
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,600	3.4	0.0	15,574	4,025	19,800	3.4
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,040	4.3	0.0	4,796	1,243	6,060	4.3
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,500	4.1	0.0	19,200	4,299	23,700	4.1
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,220	4.3	0.0	4,762	1,457	6,210	4.3
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,900	4.2	0.0	11,170	2,729	14,000	4.2
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,800	4.1	0.0	11,414	2,385	13,900	4.1
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	43,000	3.8	0.0	33,296	9,703	43,000	3.8
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,700	4.2	0.0	8,351	2,348	10,700	4.2
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,760	4.2	0.0	4,644	1,115	5,760	4.2
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,100	3.7	0.0	29,102	6,997	36,100	3.7
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,650	3.7	0.0	14,078	3,571	17,850	3.7
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,700	4.2	0.0	12,239	2,460	14,700	4.2
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	29,600	3.9	0.0	25,236	4,363	29,400	3.9
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,900	3.8	0.0	14,248	2,651	16,900	3.8
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,300	4.2	0.0	19,412	2,887	22,400	4.2
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	35,800	4.1	0.0	31,728	4,071	34,600	4.1
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,300	4.2	0.0	9,082	1,217	10,300	4.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,000	3.7	0.0	14,557	2,442	17,000	3.7
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	28,750	4.2	0.0	27,237	1,512	28,100	4.2
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,950	4.2	0.0	9,305	644	9,950	4.2
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,260	4.2	▼0.1	5,747	512	6,140	4.3
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,500	3.6	0.0	51,039	460	51,500	3.6
	小計 (59物件)	916,783	1,179,050	7,380	-	832,150	346,899	1,171,670	-
M-41	プロロジスパーク八千代1	39,000	39,000	-	3.8	-	-	-	-
M-42	プロロジスパーク市川2	7,684	7,924	-	3.5	-	-	-	-
	ポートフォリオ合計 (61物件)	963,467	1,225,974	-	-	-	-	-	-

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 ⁽⁵⁾	摘要
短期借入金	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行	11,000	基準金利+0.150% ⁽²⁾	2024年12月2日	2025年12月2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% ⁽³⁾	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.4369% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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	6,400	0.5138% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% ⁽³⁾	2022年3月31日	2026年4月28日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	8,000	0.5766% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2023年6月2日	2032年5月31日	

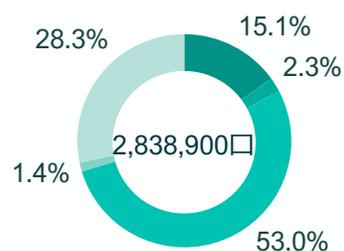
有利子負債明細 (2/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽⁵⁾	摘要
	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% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	2023年12月1日	2030年11月29日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,481	0.9669% ⁽³⁾	2024年2月15日	2030年8月15日	
	三菱UFJ銀行	3,519	0.9274%	2024年2月15日	2030年8月15日	
長期借入金	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	6,000	1.2090% ⁽³⁾	2024年4月30日	2032年10月29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	0.7720% ⁽³⁾	2024年10月1日	2028年9月29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	10,000	1.2605% ⁽³⁾	2024年12月2日	2032年12月2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	8,000	1.3487% ⁽³⁾	2024年12月2日	2033年12月2日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,580	1.1435% ⁽³⁾	2024年12月20日	2031年6月20日	
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,420	1.06361%	2024年12月20日	2029年6月19日	

区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 ⁽⁵⁾	摘要
	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	
	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	
投資法人債	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	無担保 無保証
	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	
	第15回無担保投資法人債	3,000	0.880%	2024年9月18日	2029年9月18日	
合計		362,300	-	-	-	

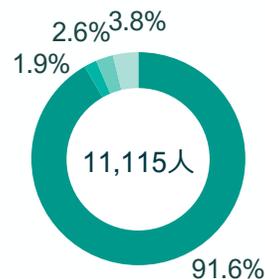
投資主の状況

所有者別投資口数の割合



■ プロロジス・グループ	427,720口
■ 個人・その他	63,900口
■ 金融機関（証券会社を含む）	1,505,719口
■ その他国内法人	38,715口
■ 外国法人等	802,846口

所有者別投資主数の割合



■ 個人・その他	10,186人
■ 金融機関（証券会社を含む）	212人
■ その他国内法人	292人
■ 外国法人等	425人

所有者別投資口数の割合

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数 に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	613,826	21.62%
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）	417,355	14.70%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	117,149	4.12%
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	53,928	1.89%
6	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	49,780	1.75%
7	JPモルガン証券株式会社	46,051	1.62%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	38,115	1.34%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	34,954	1.23%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	33,899	1.19%
合計		1,830,777	64.48%

注記

5ページ

(注1) 一時効果調整後の1口当たり分配金のことをいいます。

9ページ

- (注1) 本投資法人が第14期以降保有している47物件におけるマーケット賃料の年平均成長率を記載しています。
(注2) 2024年11月末日時点における保有物件の現行賃料とマーケット賃料の差を、各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。
(注3) 2024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。

11ページ

(注1) 2022年外部成長については、2022年12月5日公表の業績予想に基づく第21期（2023年5月期）の巡航DPUの試算、2023年外部成長については、2023年5月22日公表の業績予想に基づく第22期（2023年11月期）の巡航DPUの試算、2024年外部成長については、2024年11月28日公表の第25期（2025年5月期）の巡航DPUの試算について記載しています。

14ページ

- (注1) 2024年7月18日公表の業績予想に基づく第25期（2025年5月期）の巡航DPUの予想値を記載しています。
(注2) 2024年11月28日公表の業績予想に基づく第25期（2025年5月期）の巡航DPUの予想値を記載しています。
(注3) プロロジスパーク八千代1の取得日に行った借入れ合計290億円について、各借入れの当該日における適用金利（金利スワップによる金利固定化をしている借入れは金利固定化後）に金融機関に支払う予定の融資手数料等を加えた調達コストの利率を、各借入額で加重平均して算出しています。

15ページ

- (注1) 第27期以降の取得価格については、交換先との交換契約に基づき2026年1月末日までに決定される予定のため、実際の取得価格は今後変動する可能性があります。以下、プロロジスパーク市川2の取得価格について同じです。
(注2) プロロジスパーク船橋5の売却価格については、交換先との交換契約に基づき2026年1月末日までに決定される予定のため、実際の売却価格は今後変動する可能性があります。以下、プロロジスパーク船橋5の売却価格について同じです。
(注3) 本資料の日付現在における想定帳簿価額及び売却益の見込額に基づき算出しています。売却価格の変動等により、実際の数値と一致しない可能性があります。
(注4) 本資料の日付現在における見込額を記載しています。取得価格や売却価格の変動等により、実際の数値と一致しない可能性があります。

16ページ

- (注1) プロロジスパーク市川2の本資料の日付現在における取得価格をベースに算出しています。
(注2) 2024年11月末日時点における鑑定評価額をベースに算出しています。

17ページ

- (注1) 取得価格ベースで算出しています。以下同じです。
(注2) 2024年11月末日時点における各物件の稼働率をベースとして、プロロジスパーク市川2とプロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5の交換取引がすべて完了した前提で算出しています。
(注3) 既存ポートフォリオ、プロロジスパーク北名古屋・船橋5、及び取引完了後については直近で取得した鑑定NOIを、プロロジスパーク八千代1及びプロロジスパーク市川2については予想NOIを、それぞれの取得価格で除して算出しています。
(注4) 2024年7月18日公表の業績予想に基づく第25期（2025年5月期）の巡航DPUの予想値を記載しています。
(注5) 本資料の日付現在における第25期（2025年5月期）の巡航DPUの予想値をベースとして、プロロジスパーク市川2とプロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5の交換取引がすべて完了した前提で算出して記載しています。

注記

19ページ

- (注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。
- (注2) 2024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。

24ページ

- (注1) 特に記載のない限り、いずれも2024年12月20日時点における数値を記載しています。
- (注2) $LTV = 2024年12月20日時点における有利子負債の総額 \div (第24期(2024年11月期) 末時点の貸借対照表上の総資産額 + 2024年12月2日付で実施した借入れ290億円)$
- (注3) $鑑定LTV = 2024年12月20日時点における有利子負債の総額 \div (第24期末時点の貸借対照表上の総資産額 + 第24期末時点の含み益 + 2024年12月2日付で実施した借入れ290億円)$
- (注4) 2024年11月末日時点。 $DSCR = (営業利益 \pm 不動産等売却損益 + 減価償却費) \div (支払利息 + 投資法人債利息)$
- (注5) 2024年11月末日時点。 $デット/EBITDA倍率 = (有利子負債の総額) \div (営業利益 \pm 不動産等売却損益 + 減価償却費 \times 年換算)$
- (注6) 取得余力は、LTVを50%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです。
- (注7) 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。
- (注8) 2024年11月末日時点。 $含み益 = 保有資産の鑑定評価額の合計 - 保有資産の帳簿価額の合計$ 。以下同じです。
- (注9) 2024年11月末日時点。 $含み益率 = 含み益 \div 保有資産の帳簿価額の合計$ 。以下同じです。

25ページ

- (注1) 賃貸可能面積ベースで算出しています。

28ページ

- (注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。
- (注2) 2024年、2025年及び2026年の新規供給面積は2024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。

29ページ

- (注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。

31ページ

- (注1) 2024年11月末日時点
- (注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。
- (注3) 第24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。
- (注4) 利益超過分配金を含みます。

34ページ

- (注1) 減価償却費を除きます。

37ページ

- (注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。

注記

38ページ

- (注1) 2024年11月末日時点
- (注2) 第24期の期中平均稼働率を記載しています。
- (注3) 取得価格に対する、2024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。
- (注4) 第24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。
- (注5) ポートフォリオPML値は、計59物件の集合体に対して、2024年6月21日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。
- (注6) 取得価格ベースで算出しています。

39ページ

- (注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、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。

42ページ

- (注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。
- (注2) 2024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、2024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。

43ページ

- (注1) 2024年11月末日時点

45ページ

- (注1) 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。2024年9月末日時点における先進的物流施設シェアは、2024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、2024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。

47ページ

- (注1) 2024年12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。
- (注2) 本投資法人の保有物件において2023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及びプロロジスパーク猪名川1における使用量は、本投資法人が保有する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。

48ページ

- (注1) 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への取組みを一括して記載しています。

49ページ

- (注1) 2024年11月末日時点
- (注2) 期中運用報酬Ⅱ等控除前

50ページ

- (注1) 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。

注記

53-54ページ

- (注1) 2024年11月末日時点の数値を用いて、2025年2月3日付で実施予定の資産入替後のポートフォリオについて記載しています。
- (注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。
- (注3) 第24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。
- (注4) 各物件のPML値は、2024年6月21日付地震リスク評価報告書（ただし、プロロジスパーク八千代1は2024年5月10日付、プロロジスパーク市川2については2024年11月29日付）に基づいて算出しています。ポートフォリオPML値は、売却予定のプロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5を除く計59物件の集合体に対して、2024年11月29日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。
- (注5) プロロジスパーク北名古屋、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については、本投資法人が保有する（又は保有する予定の）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。
- (注6) プロロジスパーク市川2については、本投資法人が保有する予定の信託受益権の準共有持分（28%）に相当する数値を記載しています。以下同じです。

55-56ページ

- (注1) 建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みます。

57-58ページ

- (注1) 本資料の日付現在。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。
- (注2) 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。
- (注3) 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4) 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。
- (注5) 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。

59ページ

- (注1) 2024年11月末日時点
- (注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[®]

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)