



プロロジスパーク京田辺

# 第8回公募増資及び新規取得資産に関する補足説明資料

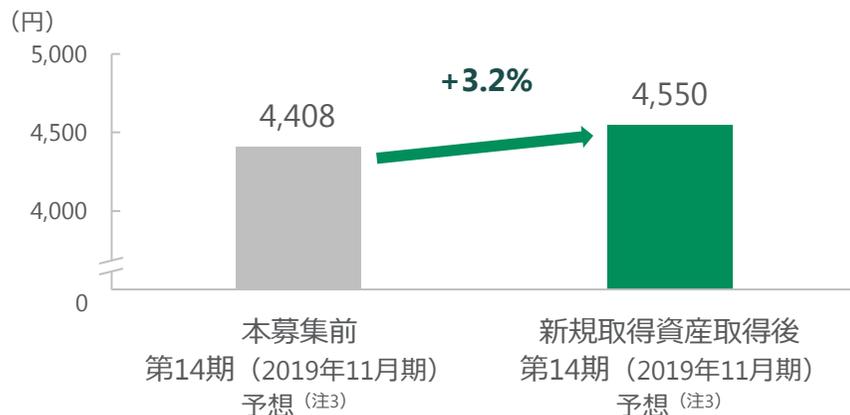
日本プロロジスリート投資法人

2019年6月4日

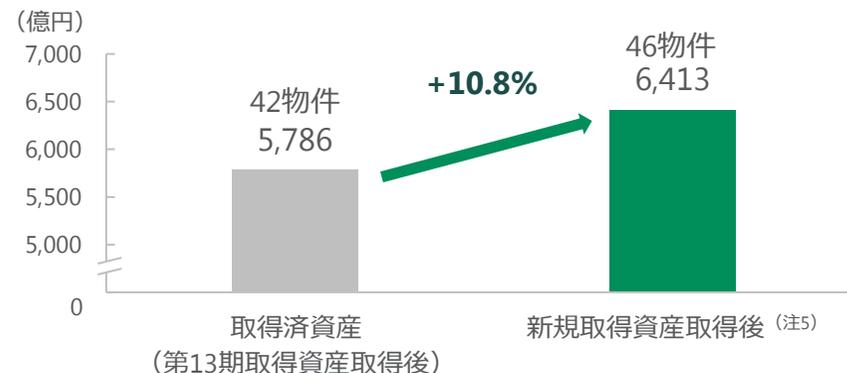
# 本募集の効果

- 投資主価値向上に資する成長により、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現する見込み
- 将来の機動的な物件取得を可能とするLTV水準を維持し、強固な財務基盤の維持を目指す

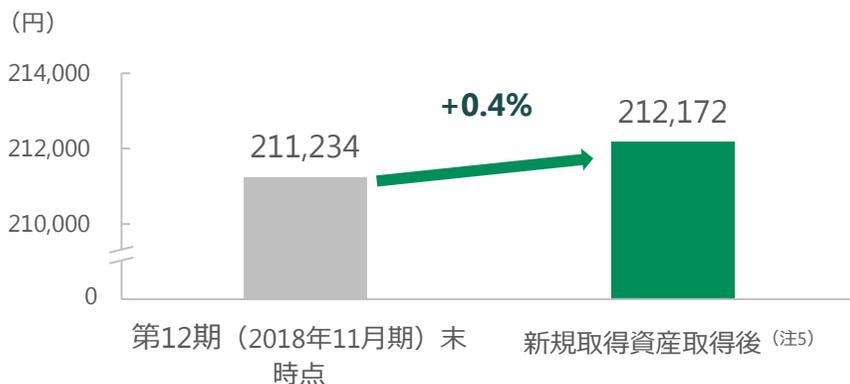
一時効果調整後の1口当たり分配金



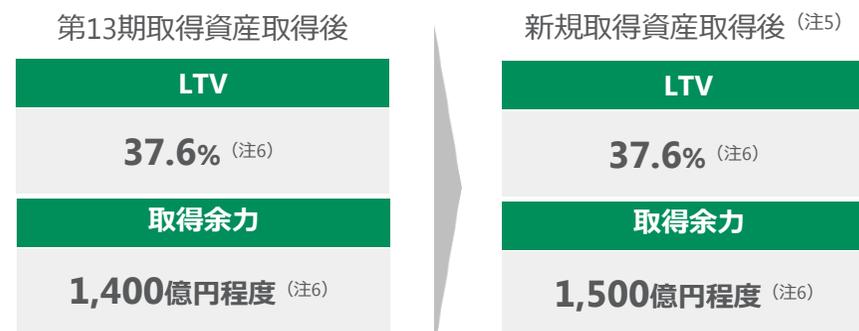
資産規模 (取得 (予定) 価格 (注4) の合計)



1口当たりNAV



LTV・取得余力



# 新規取得資産の概要

プロロジス・グループが開発した高クオリティのAクラス物流施設の厳選取得

- ・ 幹線道路に近く各エリアの好立地に位置。交通アクセスが良く、従業員の通勤利便性も高い
- ・ 長期契約による安定的な運用が可能。更なるテナント分散を図り収益の安定性を確保

| 取得（予定）価格の合計（注4） | NOI利回り      | プロロジス・グループ<br>開発物件比率 | 平均築年数       | 稼働率           | 平均賃貸借残存期間    |
|-----------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|--------------|
| <b>626億円</b>    | <b>4.7%</b> | <b>100.0%</b>        | <b>0.6年</b> | <b>100.0%</b> | <b>10.7年</b> |

## プロロジスパーク京田辺（京都府京田辺市）

| マルチ   | 取得価格   | 35,800百万円                |
|---|--------|--------------------------|
|  | 鑑定評価額  | 35,800百万円                |
|   | NOI利回り | 4.5%                     |
|   | 延床面積   | 139,520.72m <sup>2</sup> |
|   | 竣工日    | 2018年10月17日              |
|   | 主要テナント | アマゾンジャパン合同会社             |

## プロロジスパーク仙台泉2（宮城県仙台市）

| BTS   | 取得価格   | 9,250百万円                |
|---|--------|-------------------------|
|  | 鑑定評価額  | 9,250百万円                |
|   | NOI利回り | 5.1%                    |
|   | 延床面積   | 36,589.70m <sup>2</sup> |
|   | 竣工日    | 2018年9月3日               |
|   | テナント   | ヤマト運輸株式会社               |

## プロロジスパーク東松山（埼玉県東松山市）

| マルチ  | 取得価格   | 12,600百万円               |
|--|--------|-------------------------|
|  | 鑑定評価額  | 12,600百万円               |
|  | NOI利回り | 4.8%                    |
|  | 延床面積   | 61,885.92m <sup>2</sup> |
|  | 竣工日    | 2018年1月15日              |
|  | テナント   | 株式会社LIXILビバ             |

## プロロジスパーク神戸4（注7）（兵庫県神戸市）

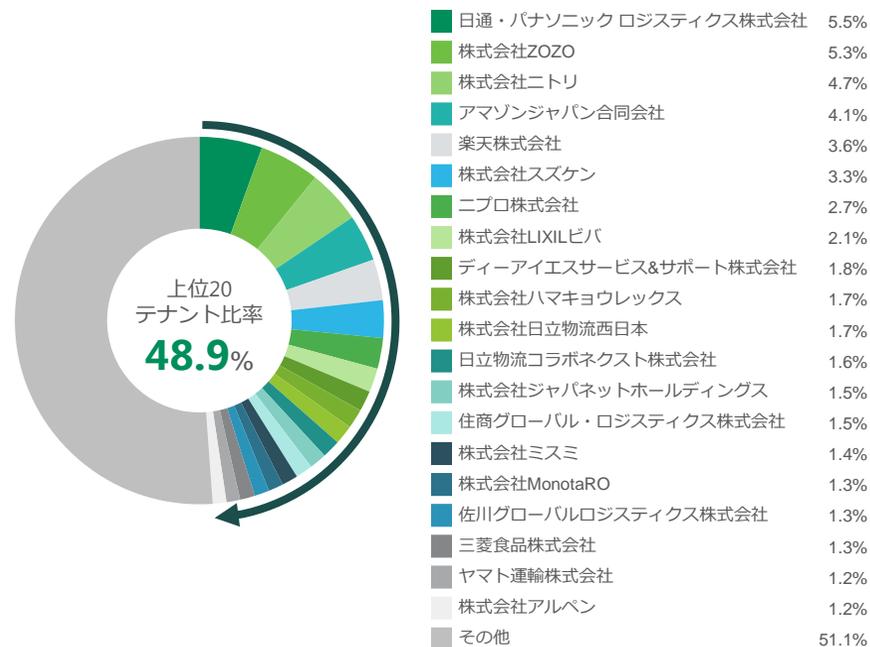
| BTS  | 取得予定価格（注4） | 5,000百万円                |
|--|------------|-------------------------|
|  | 鑑定評価額      | 5,000百万円                |
|  | NOI利回り     | 4.9%                    |
|  | 延床面積       | 24,767.82m <sup>2</sup> |
|  | 竣工予定日      | 2019年6月30日              |
|  | テナント       | 株式会社新開トランスポートシステムズ      |

# 新規取得資産取得後のポートフォリオの状況

## 新規取得資産取得後のポートフォリオ

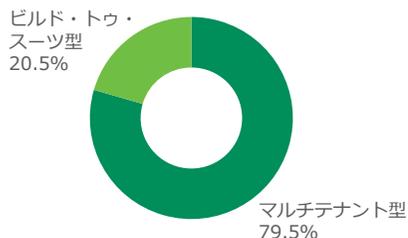
|                 |                |             |
|-----------------|----------------|-------------|
| Aクラス物流施設比率 (注8) | 取得 (予定) 価格の合計  | 平均築年数       |
| <b>100.0%</b>   | <b>6,413億円</b> | <b>7.0年</b> |
| 稼働率             | NOI利回り         | ポートフォリオPML値 |
| <b>99.0%</b>    | <b>5.2%</b>    | <b>1.2%</b> |

## テナント分散状況 (新規取得資産取得後) (賃貸面積ベース) (注9)

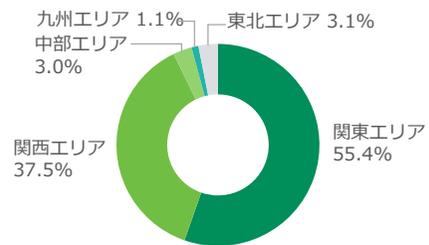


## ポートフォリオの分散状況 (新規取得資産取得後)

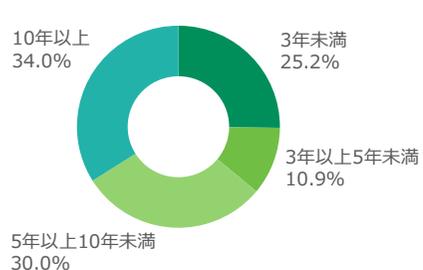
### 物件タイプ別 (取得 (予定) 価格ベース)



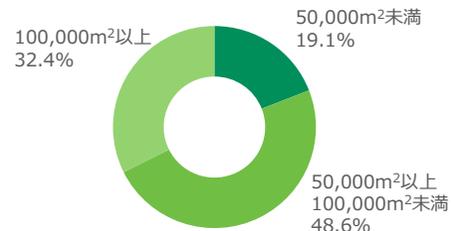
### 投資対象エリア別 (取得 (予定) 価格ベース)



### 築年数別 (取得 (予定) 価格ベース)



### 賃貸可能面積別 (取得 (予定) 価格ベース)



## 賃貸借契約の状況 (新規取得資産取得後)

|                |              |
|----------------|--------------|
| 総テナント社数        | 上位20テナント比率   |
| <b>147社</b>    | <b>48.9%</b> |
| 定期借家契約比率 (注10) | 平均賃貸借残存期間    |
| <b>100.0%</b>  | <b>4.7年</b>  |

# 注記

- (注1) 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020年5月期における運用状況の予想に関するお知らせ」、「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」及び「資金の借入れに関するお知らせ」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。
- (注2) 第8回公募増資（本募集及び本第三者割当）の詳細については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 「本募集前第14期（2019年11月期）予想」については、2019年1月18日付予想に基づく一時効果調整後利益の試算に基づく金額を、「新規取得資産取得後第14期（2019年11月期）予想」については、本日付修正予想に基づく一時効果調整後利益の試算に基づく金額をそれぞれ記載しています。一時効果調整後利益の試算の前提条件については、本日付「2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020年5月期における運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) プロロジスパーク神戸4（以下「取得予定資産」ということがあります。）に係る売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているプロロジス・リート・マネジメント株式会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に取得予定資産に係る資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられています。
- 本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。
- したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることとなるため、本補足説明資料に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。また、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。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に関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、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。以下同じです。
- (注6) 第13期取得資産取得後及び新規取得資産取得後の「LTV」及び「取得余力」は、一定の仮定に基づく本日現在における第13期取得資産取得後及び新規取得資産取得後の見込数値又は見込額であり、第13期取得資産取得後及び新規取得資産取得後の実際の数値又は金額と一致するとは限りません。
- 新規取得資産取得後の「LTV」及び「取得余力」については、借入見込額を178億円として本借入予定日に本借入れを行い、借入見込額を50億円として本予定借入予定日に本予定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、2019年5月17日（金）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本募集における手取金の見込額等に基づく本日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。また、本予定借入れの借入見込額は、本日現在の見込額であり、本予定借入れの最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります（ただし、本日現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入れの借入金額を変更しない方針です。）。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。
- (注7) プロロジスパーク神戸4は、本日現在、2019年6月30日竣工予定で建築工事が進められており、本投資法人による取得は2019年10月1日を予定しています。前記完成予想図は、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、プロロジスパーク神戸4の「延床面積」及び「竣工予定日」は、2018年5月31日付の建築確認申請書に基づいて記載していますが、いずれも本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- (注8) 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（主たる建物を対象としています。）の占める比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、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。
- (注9) 取得済資産については2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始している賃貸借契約（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。）に係る賃貸面積に基づいて記載しています（ただし、新規取得資産については2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない場合には、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日現在の数値を使用しています。）。なお、「テナント比率」は、賃貸借契約に基づき、賃貸面積の合計に対する各テナント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。したがって、記載されている数値の合計が100.0%とならない場合があります。
- (注10) 「定期借家契約比率」は、取得済資産については2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始している各賃貸借契約（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。なお、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。）、新規取得資産については2019年3月末日現在において締結されている各賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないもの及び賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）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。なお、新規取得資産については2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約も含まれます。

# 定義

- 「本募集」及び「本第三者割当」とは、それぞれ本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の「本募集」及び「本第三者割当」をいいます。「取得（予定）価格」、「マルチテナント型物流施設」、「ビルド・トゥー・スーツ型物流施設」、「鑑定NOI」、「延床面積」及び「竣工（予定）日」については、それぞれ本日付「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」をご参照ください。
- 「一時効果調整後の1口当たり分配金」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います。「一時効果調整後の1口当たり分配金」は、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」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。
- 「取得済資産」とは、本日現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権をいいます。
- 「第13期取得資産取得後」とは、プロロジスパークつくば1-A（以下「第13期取得資産」といいます。）を取得した2018年12月3日後をいいます。
- 「新規取得資産取得後」とは、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺及びプロロジスパーク仙台泉2（以下「第14期取得資産」といいます。）の取得、本募集、本第三者割当、本募集と同時に（本募集の払込期日の翌営業日）（以下「本借入予定日」といいます。）に行う借入れ（以下「本借入れ」といいます。）、2019年10月1日（以下「本予定借入予定日」といいます。）付の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）及び取得予定資産の取得が完了した時点を含みます。
- 第12期（2018年11月期）末時点及び新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、それぞれ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額とは異なります。

## 第12期（2018年11月期）末時点の「1口当たりNAV」

= {2018年11月期の貸借対照表上の簿価純資産額（339,228百万円） - 2018年11月末日現在の剰余金（8,710百万円） + 2018年11月期末の保有資産の2018年11月末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計（671,280百万円） - 2018年11月期末の保有資産の2018年11月末日現在の帳簿価額の合計（540,049百万円）} ÷ 2018年11月末日現在の発行済投資口数（2,185,950口）

## 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」

= {2018年11月期の貸借対照表上の簿価純資産額（339,228百万円） - 2018年11月末日現在の剰余金（8,710百万円） + （2018年11月期末の保有資産の2018年11月末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計（671,280百万円） + 第13期取得資産の2018年9月末日時点の鑑定評価額（12,900百万円） - 2018年11月期末の保有資産の2018年11月末日現在の帳簿価額の合計（540,049百万円） - 第13期取得資産の取得価格（12,900百万円） + （本募集における発行価額の総見込額\*（34,931百万円） + 本第三者割当における発行価額の総見込額\*（1,746百万円）） + （新規取得資産の鑑定評価額の合計（62,650百万円） - 新規取得資産の取得（予定）価格の合計\*\*（62,650百万円））} ÷ 新規取得資産取得後の発行済投資口数（2,349,150口）\*\*\*

\* 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2019年5月17日（金）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、発行価額を本投資口1口当たり224,740円と仮定して算出したものです。また、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前記仮定額よりも低額となった場合、又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、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。

\*\* 取得予定資産に係る売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。詳細については、（注4）をご参照ください。

\*\*\* 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ることを前提としています。

# 定義

- 「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいいます。第13期取得資産取得後及び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。

第13期取得資産取得後の「LTV」

$$= (2018年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 (211,000百万円) + 第13期取得資産の取得に伴う2018年12月3日付の借入に係る有利子負債の総額 (6,500百万円)) \div (2018年11月期の貸借対照表上の総資産額 (572,680百万円) + 第13期取得資産の取得に伴う2018年12月3日付の借入に係る有利子負債の総額 (6,500百万円))$$

新規取得資産取得後の「LTV」

$$= \text{新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額} (240,300百万円) \div \text{新規取得資産取得後の総資産見込額}^* (638,658百万円)$$

新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額

$$= 2018年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 (211,000百万円) + 第13期取得資産の取得に伴う2018年12月3日付の借入に係る有利子負債の総額 (6,500百万円) + \text{本借入に係る有利子負債の総見込額} (17,800百万円) ** + \text{本予定借入に係る有利子負債の総見込額} (5,000百万円) **$$

新規取得資産取得後の総資産見込額

$$= 2018年11月期の貸借対照表上の総資産額 (572,680百万円) + \text{本募集における発行価額の総見込額}^{***} (34,931百万円) + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額}^{***} (1,746百万円) + 第13期取得資産の取得に伴う2018年12月3日付の借入に係る有利子負債の総額 (6,500百万円) + \text{本借入に係る有利子負債の総見込額} (17,800百万円) ** + \text{本予定借入に係る有利子負債の総見込額} (5,000百万円) **$$

\* 取得予定資産に係る売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。詳細については、(注4)をご参照ください。

\*\* 本借入及び本予定借入に係る有利子負債の総見込額について、本日現在の見込みに基づき記載しています。本借入に係る有利子負債の総見込額は、2019年5月17日（金）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日現在の見込額であり、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。また、本予定借入に係る有利子負債の総見込額は本日現在の見込額であり、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります（ただし、本日現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入の借入金額を変更しない方針です。）。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

\*\*\* 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2019年5月17日（金）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払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前記仮定額よりも低額となった場合、又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払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。

- 「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。
- 本投資法人が考える「Aクラス物流施設」とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、以下の要件を充足しているものをいいます。
  - 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こと
  - 人口集積地、高速道路のインターチェンジ等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こと
  - 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）及び柱間隔（概ね10m以上）が確保されていること
  - 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こと
  - 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こと
- マルチテナント型物流施設を「マルチ」、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設を「BTS」と、それぞれ記載することがあります。

# 定義

- 新規取得資産の「NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する、2019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新規取得資産のNOI利回りの平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「プロロジス・グループ」とは、Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）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。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。）全体を総称していいます。
- 新規取得資産の「プロロジス・グループ開発物件比率」は、新規取得資産の取得（予定）価格の合計に対する新規取得資産のうちプロロジス・グループが開発した物件の取得（予定）価格の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 新規取得資産の「平均築年数」は、新規取得資産に係る各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2019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新規取得資産の築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本日現在建築中のプロロジスパーク神戸4は0.0年として算出しています。
- 新規取得資産の「稼働率」は、2019年3月末日現在における各新規取得資産に係る賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2019年3月末日現在において締結されている各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。なお、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。）に基づき算出しています。また、本日現在建築中であるプロロジスパーク神戸4の稼働率については、締結済みの賃貸借契約に基づいて算出しています。
- 「賃貸可能面積」は、取得済資産については2019年3月末日現在において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2019年3月末日現在において締結されている、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書（新規取得資産については、賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）及び賃貸借契約書（新規取得資産については、賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- 「賃貸面積」は、取得済資産については2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始している各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計、新規取得資産については2019年3月末日現在において締結されている各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）及び賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、新規取得資産については、当該賃貸面積には、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。
- 新規取得資産の「平均賃貸借残存期間」は、2019年3月末日から、2019年3月末日現在における各新規取得資産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく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、賃貸借契約期間が2019年3月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約書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。
- 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均築年数」は、取得済資産及び新規取得資産に係る各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2019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取得済資産及び新規取得資産の築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、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。更に、プロロジスパーク区間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については含まれていません。また、本日現在建築中のプロロジスパーク神戸4は0.0年として算出しています。
- 新規取得資産取得後のポートフォリオの「稼働率」は、2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、新規取得資産については、2019年3月末日現在において締結されている各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。なお、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。）に基づき算出しています。また、本日現在建築中であるプロロジスパーク神戸4の稼働率については、締結済みの賃貸借契約に基づいて算出しています。なお、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の稼働率に店舗棟の共有持分は含まれていません。
- 新規取得資産取得後のポートフォリオの「NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する、取得済資産については2018年11月末日時点（ただし、第13期取得資産については、2018年9月末日時点）、新規取得資産については2019年3月末日時点の鑑定評価又は価格調査に基づく鑑定NOIの比率（NOI利回り）を取得（予定）価格で加重平均した取得済資産及び新規取得資産のNOI利回りの平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 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2019年4月9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第14期取得資産の合計45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。

# 定義

- 「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。  
「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指します。  
「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指します。  
「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指します。  
「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指します。
- 新規取得資産取得後のポートフォリオの「総テナント社数」は、取得済資産については2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借契約期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（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書を除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数、新規取得資産については2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数に基づいて、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。なお、新規取得資産については、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約も含まれます。
- 新規取得資産取得後のポートフォリオの「上位20テナント比率」は、取得済資産については2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始している賃貸借契約（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。）に係る賃貸面積、新規取得資産については2019年3月末日現在において締結されている賃貸借契約（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に係る賃貸面積に基づいて記載しています（なお、新規取得資産の賃貸面積は、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。）。
- 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、2019年3月末日から、取得済資産については2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借契約期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（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書を除きます。）、新規取得資産については2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく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、賃貸借契約期間が2019年3月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約書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。

# ディスクレイマー

- 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。
- 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。米国において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、本日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。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」及び「定義」の内容をご参照ください。
- 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）