

2018年11月期 決算短信 (REIT)

2019年1月18日

不動産投資信託証券発行者名	日本プロロジスリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3283	URL	https://www.prologis-reit.co.jp
代表者	執行役員 坂下 雅弘		
資産運用会社名	プロロジス・リート・マネジメント株式会社		
代表者	代表取締役社長	坂下 雅弘	
問合せ先責任者	取締役財務企画部長	戸田 淳	TEL (03)6867-8585 (代表)
有価証券報告書提出予定日	2019年2月27日	分配金支払開始予定日	2019年2月15日
決算補足説明資料作成の有無	☑・無 (日・英)		
決算説明会開催の有無	☑・無 (機関投資家・アナリスト向け)		

(百万円未満切捨て)

1. 2018年11月期の運用、資産の状況 (2018年6月1日～2018年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年11月期	19,726	7.0	9,379	6.5	8,710	7.8	8,709	7.9
2018年5月期	18,435	△4.4	8,803	△14.8	8,076	△15.9	8,075	△15.9

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2018年11月期	3,984	2.6	1.5	44.2
2018年5月期	3,821	2.5	1.5	43.8

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2018年11月期	4,429	3,984	445	9,681	8,708	972	100.0	2.6
2018年5月期	4,373	3,694	679	9,559	8,074	1,484	100.0	2.4

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2018年11月期及び2018年5月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003及び0.005です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第3号(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)に基づいて行っています。

(注3) 2018年5月期の配当性向については、期中に公募増資等を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年11月期	572,680	339,228	59.2	155,185
2018年5月期	567,153	340,077	60.0	155,574

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年11月期	15,689	△5,728	△4,896	29,116
2018年5月期	12,436	△43,820	30,225	24,051

2. 2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年5月期	20,245	2.6	9,093	△3.1	8,404	△3.5	8,403	△3.5	4,431	3,845	586
2019年11月期	19,708	△2.7	9,043	△0.6	8,340	△0.8	8,339	△0.8	4,403	3,815	588

（参考）1口当たり予想当期純利益 （2019年5月期） 3,844円 （2019年11月期） 3,814円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有・無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有・無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有・無
- ④ 修正再表示 : 有・無

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2018年11月期	2,185,950口	2018年5月期	2,185,950口
2018年11月期	0口	2018年5月期	0口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、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。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「2019年5月期及び2019年11月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	
① 当期の概況	
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 当期の運用実績	2
(ウ) 資金調達の概要	3
(エ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	
(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(イ) 決算後に生じた重要な事実	6
(ウ) 運用状況の見通し	7
3. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業的前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 表示方法の変更に関する注記	19
(9) 財務諸表に関する注記事項	19
(10) 発行済投資口の総口数の増減	32
4. 役員の異動	
(1) 本投資法人の役員の異動	34
(2) 本資産運用会社の役員の異動	34
5. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	35
(2) 不動産等の概要	
① 不動産等の概要（取得価格、当期末帳簿価額及び期末算定価額等）	36
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	39
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	42
② 期中に行った資本的支出	42
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	42
(4) 主要なテナント及び不動産等の概要	
① 主要なテナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）	42
② 主要な不動産等の物件に関する情報	
（当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等）	42
(5) 不動産等の損益等の状況	43

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年8月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年8月30日提出)及び臨時報告書(2018年11月22日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、2012年11月7日に設立され、2013年2月14日に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。)不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT 市場」といいます。)に上場しました(証券コード:3283)。

本投資法人は、所有・運営ポートフォリオ規模、時価総額等の様々な指標について世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ(注1)をスポンサーとする物流施設特化型REITです。本投資法人は、物流施設を主な投資対象として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指すため、物流施設の中でも特に品質の高いAクラス物流施設(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、一定の要件を充足しているものをいいます。)への投資を重点的に行います。

本投資法人は、上場後の2013年2月15日に12物件(取得価格合計173,020百万円)を取得して実質的な運用を開始し、2018年5月期(第11期)までに合計30物件(取得価格合計404,180百万円)を取得し、合計2物件(取得価格合計16,870百万円)を譲渡しています。更に当期において2018年10月1日に1物件(取得価格合計5,440百万円)を追加取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は41物件(取得価格合計565,770百万円)となっています。これら41物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物件です(注2)。

なお、本投資法人は、2018年2月26日に締結した売買契約書に基づき、2018年12月3日付でプロロジスパークつくば1-A(取得価格12,900百万円)を取得しましたが、当期末時点においては未決済です(注3)。

(注1) 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数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、プロロジス・グループといいます。なお、プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.(プロロジス・インク)は、物流不動産に特化した米国リート(US-REIT)であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

(注2) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したのではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(注3) 詳細は6ページ記載の「② 次期の見通し(イ)決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

(イ) 当期の運用実績

物流不動産市場においては、(i)生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ii)電子商取引やインターネットを通じた通信販売の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス(以下「3PL」といいます。)(注)事業の市場規模拡大等により、サプライチェーンの再構築が引き続き進行しています。かかる再構築の結果として、カスタマーのニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行すること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。

近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加しており、一部のエリアでは空室率が一時的に上昇しましたが、本投資法人のポートフォリオをはじめとして安

定稼働した物流施設の稼働率は引き続き高水準を維持しております。また、集中的な新規供給により一時的に需給が緩んだエリアにおいてもリーシングが着実に進捗しており、それらのエリアにおいても空室率に低下傾向が見られることから、総じて物流施設の需給バランスは安定に向かっていると考えられます。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は98.9%と引き続き高い水準を維持しています。

(注) 「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、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。

(ウ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、短期借入金の返済資金に充当するため、2018年8月8日付で短期借入金6,300百万円の借入れを行いました。そして、2018年8月17日付で第7回無担保投資法人債6,000百万円を本投資法人初となるグリーンボンドの形式で発行し、手元資金とあわせてかかる短期借入金を返済しました。また、新規取得物件の取得資金及び関連費用の支払いに充当するため、2018年10月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れを行いました。これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は211,000百万円（借入金残高193,000百万円、投資法人債残高18,000百万円）となり、本投資法人の有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額）が総資産に占める割合（以下「LTV」といいます。）は、当期末時点で36.8%となりました。

b. 格付について

本投資法人の当期末（2018年11月30日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA	安定的
	債券格付	AA	-

(エ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益19,726百万円、営業利益9,379百万円、経常利益8,710百万円となり、当期純利益8,709百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,984円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超えた金銭の分配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、一時的に分配することができるものとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費4,293百万円の100分の28.5に相当する金額から、プロロジスパーク常総における賃貸借契約1件の解約により発生した解約違約金収入のうち当該賃貸借契約の本来の当期の賃料相当額を超える部分である249百万円を控除した972百万円を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は445円となりました（注3）。

(注1) 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額（当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとし、ただし、経済環境や不動産市況等及び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、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の

一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。)を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。

(注2) 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

(注3) 各保有資産に係る株式会社アースアプレイザル及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は417百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額(総額)から控除されることとなります。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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。)は、次期以降も継続的にAクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいります。これを実現するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約を活用してまいります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループの強みであるAクラス物流施設の開発力を最大限活用するため、将来の本投資法人の物件取得機会を確保することを目的とし、プロロジス・グループからスポンサー・サポート契約に基づくパイプライン・サポート(以下「パイプライン・サポート」といいます。)を受けており、パイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、成長することを目指します。

プロロジス・グループは、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であり、今後も日本でAクラス物流施設の開発を継続していく予定です。このようなプロロジス・グループとの協力体制により、本投資法人は、プロロジス・グループが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することができると考えています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ物流不動産の保有及び運用の役割を担い、プロロジス・グループが、物流不動産の開発及び管理の役割を担います。本投資法人は、こうしたプロロジス・グループとの役割分担により、より効率的なポートフォリオ運営が可能になるものと考えています。

b. 外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は、2018年12月末日時点において8物件について優先交渉権の付与を受けております。また今後も、プロロジス・グループは日本において年間400~600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2018年12月末日時点において7件の計画が公表されています。本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	2015年12月14日	109,981㎡
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	2016年12月5日	61,885㎡
プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	2017年12月15日	36,589㎡
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	2017年12月15日	139,503㎡
MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	2017年12月15日	117,337㎡ (注)

プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	2018年12月14日	24,767㎡
プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	2018年12月14日	71,595㎡
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	2018年12月14日	147,005㎡

(注) プロロジス・グループは、MFLPプロロジスパーク川越を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分50%を保有していますが、上記延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

プロロジス・グループの計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	38,700㎡
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	39,000㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	46,000㎡
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	66,000㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	151,000㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	29,000㎡
プロロジス猪名川プロジェクト	兵庫県川辺郡猪名川町	258,000㎡

更に、本投資法人は必要に応じ、プロロジス・グループからのパイプラインの状況及び不動産マーケットの状況を勘案し、本資産運用会社独自のルートを活用した物件ソーシングを行います。

c. 内部成長戦略

本投資法人が保有する物件において締結されている倉庫又は事務所の賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用ないものは除きます。）は、全て定期借家契約となっています。また、本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有する物件の80%程度（取得価格ベース）はマルチテナント型物流施設となっています。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で賃貸借契約が締結されており、また賃貸借契約の期間は5年を基本とし、その結果の満了期限も適度に分散化しております。

こうしたテナント及び期限が分散化した賃貸借契約は、本投資法人が負うテナントの信用リスクや賃貸借契約の期限到来時のリースアップリスクを軽減する効果を発揮すると同時に、経済環境やマーケット状況の改善局面において本投資法人の営業収益を徐々に向上させる効果を発揮します。また近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加していますが、そうした需給環境を適切にモニタリングし、また本資産運用会社とプロロジス・グループが協同して積極的なリーシング活動を行うことにより、新規供給の増加が本投資法人のポートフォリオに与える影響を最小限に抑えることができると、本投資法人は考えています。

また、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設においては、賃貸借契約期間は10～15年の長期契約が基本となっており、優良なテナントから長期的に安定した賃料を受け取ることができます。本投資法人及び本資産運用会社は、これらマルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の異なる2つの物件タイプを組み合わせたポートフォリオを構築することにより、キャッシュ・フローの安定化とテナントの分散化及び賃貸収入の増加を実現できると考えています。

また、外部成長戦略と同様に、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループとの間で締結しているスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから、プロパティ・マネジメント、マーケット・リサーチ及び人材派遣についてサポートを受けることができます。更には、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、本投資法人は、より多くのテナントとの取引を行うことが可能となり、その結果テナント分散化が促進されることとなり、ひいては安定した収益性を確保できると考えています。

d. 財務戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の中長期的に安定した収益の確保及び運用資産の規模・価値の着実な成長並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実行します。本投資法人は、財務の健全性を確保するため、LTVが平常時の運用において50%前後（原則上限60%）となるように運用することとしており、借入先については、継続的に安定的な取引が可能な金融機関を選定するものとしています。また、デット資金の調達先の分散化を図るため、更なる投資法人債の発行も検討してまいります。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入れ

本投資法人は、2018年11月22日開催の役員会において、後記「b. 資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れを決定し、2018年12月3日付で以下の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	4,550百万円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.17%	2018年 12月3日	2019年 11月29日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,950百万円					

b. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2018年2月26日及び2018年11月22日開催の役員会において、前記「a. 資金の借入れ」による資金及び手元資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2018年12月3日付で当該資産を取得しました。

物 件 名 称	プロジスパークつくば1-A	
所 在 地	茨城県つくば市東光台五丁目6番2 茨城県つくば市東光台五丁目6番地2	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2018年12月3日	
取 得 価 格	12,900百万円（注1）	
鑑 定 評 価 額	12,900百万円（注2）	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	32,807.23㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	65,301.41㎡
	完 成 日	2018年9月4日（注3）
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建

（注1）「取得価格」には、取得資産の購入価額を記載しており、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。

（注2）プロジスパークつくば1-Aについて、2018年9月30日を価格時点とするジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 本物件は、隣地に開発中のプロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)上1棟の建物として建築され、プロジスパークつくば1-Bと一体的な開発及び利用がなされることが企図されている物件です。上記完成日は、プロジスパークつくば1-Bを含まない本物件に係る部分のみの工事の完了日であり、本物件を含む建物全体についての竣工日とは異なります。

(ウ) 運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2019年5月期 (第13期)	20,245	9,093	8,404	8,403	4,431	3,845	586
2019年11月期 (第14期)	19,708	9,043	8,340	8,339	4,403	3,815	588

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年5月期及び2019年11月期運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年5月期(2018年12月1日～2019年5月31日)(182日) 2019年11月期(2019年6月1日～2019年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年11月30日現在で保有している41物件に加え、プロロジスパークつくば1-Aを2018年12月3日に取得すること、またプロロジスパークつくば1-Aの取得を除き、2019年11月期末まで変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2019年5月期は20,245百万円、2019年11月期は19,708百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2019年5月期及び2019年11月期にそれぞれ98.2%及び97.9%を見込んでいます。 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 2019年5月期における営業費用において、2018年9月に発生した台風21号及び台風24号の影響による修繕費613百万円を見込んでいますが、当該修繕費相当額と同等額の保険金収入が得られるものと想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しており、2019年5月期は4,836百万円、2019年11月期は4,338百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年5月期に4,499百万円、2019年11月期に4,514百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算し、翌年から費用計上されることとなります。したがって、2018年3月1日に取得したプロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク吉見(併せて以下「第11期取得資産」ということがあります。)、2018年10月1日に取得したプロロジスパーク古河3及び2018年12月3日に取得したプロロジスパークつくば1-Aに係る固定資産税及び都市計画税等は、2019年5月期から費用計上されることとなります。また、2019年5月期において、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は、26百万円(第11期取得資産及びプロロジスパーク古河3については31日分、プロロジスパークつくば1-Aについては29日分に相当)を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2019年5月期においては、2018年9月に発生した台風21号及び台風24号の影響による修繕費として613百万円を見込んでいますが、当該修繕費相当額と同等額の保険金収入が得られるものと想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2019年5月期に680百万円、2019年11月期に683百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2019年5月期に177百万円、2019年11月期に177百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は217,500百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。 プロロジスパークつくば1-Aの取得に伴い、2018年12月3日付で短期借入金6,500百万円の借入れを行いました。 2018年12月3日に返済期限が到来した長期借入金6,400百万円について、全額リファイナンスを行いました。 2019年11月27日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円、2019年11月27日に償還期限が到来する投資法人債2,000百万円及び2019年11月29日に返済期限が到来する短期借入金6,500百万円について、それぞれ全額リファイナンスを行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の2,185,950口を前提としています。

項目	前提条件
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 2019年5月期及び2019年11月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額を分配することを前提として算出しており、それぞれ1,280百万円及び1,285百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています（継続的利益超過分配）。 利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。 ただし、経済環境や不動産市況等及び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、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。 新投資口の発行等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額の分配として、一時的に分配することができるものとしています（一時的利益超過分配）。継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します。 利益を超えた金額の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。 $\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$ $\text{AFFO} = \text{FFO} - \text{資本的支出額} + \text{融資関連費用のうち非現金支出費用}$ なお、資本的支出額は、2019年5月期に762百万円、2019年11月期に730百万円を想定しています。 ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。 $\text{分配LTV} (\%) = A / B \times 100 (\%)$

項目	前提条件
	<p>A = 決算期末の有利子負債残高（投資法人債に係る残高を含みます。）+決算期末時点の敷金のリリース額</p> <p>B = 決算期末時点の鑑定評価額+決算期末時点の預金残高-本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,994,172	24,546,935
信託現金及び信託預金	4,057,793	4,569,560
営業未収入金	1,537,088	1,520,049
前払費用	378,745	348,676
未収消費税等	1,319,143	-
その他	4,025	18,254
流動資産合計	27,290,969	31,003,476
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,555,149	7,555,149
減価償却累計額	△961,767	△1,052,573
建物(純額)	6,593,381	6,502,576
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△99,042	△108,327
構築物(純額)	150,696	141,411
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△2,691	△2,943
工具、器具及び備品(純額)	2,742	2,490
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	332,280,817	336,721,526
減価償却累計額	△28,186,185	△32,125,295
信託建物(純額)	304,094,631	304,596,230
信託構築物	7,299,125	7,637,949
減価償却累計額	△1,399,303	△1,618,762
信託構築物(純額)	5,899,822	6,019,187
信託機械及び装置	11,267	13,117
減価償却累計額	△2,250	△2,590
信託機械及び装置(純額)	9,016	10,526
信託工具、器具及び備品	735,174	748,846
減価償却累計額	△234,147	△267,772
信託工具、器具及び備品(純額)	501,026	481,073
信託その他	35	35
減価償却累計額	△35	△35
信託その他(純額)	0	0
信託土地	217,022,982	218,446,593
信託建設仮勘定	16,974	3,779
有形固定資産合計	538,125,481	540,038,074
無形固定資産		
信託その他	11,820	11,087
無形固定資産合計	11,820	11,087
投資その他の資産		
長期前払費用	1,662,057	1,535,142
繰延税金資産	27	14
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	400	400
投資その他の資産合計	1,672,485	1,545,557
固定資産合計	539,809,786	541,594,719

(単位：千円)

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	52,333	82,479
繰延資産合計	52,333	82,479
資産合計	567,153,089	572,680,675
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,088,428	1,609,655
短期借入金	6,300,000	-
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	7,400,000
未払金	197,281	589,610
未払費用	1,796,019	1,925,584
未払消費税等	-	804,872
未払法人税等	1,166	890
前受金	3,610,862	3,336,839
その他	66,493	81,218
流動負債合計	19,460,250	17,748,670
固定負債		
投資法人債	12,000,000	16,000,000
長期借入金	181,600,000	185,600,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	13,766,843	13,855,824
その他	328	194
固定負債合計	207,614,944	215,703,791
負債合計	227,075,195	233,452,462
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	338,516,767	338,516,767
出資総額控除額	△6,515,132	△7,999,392
出資総額	332,001,635	330,517,375
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,076,258	8,710,838
剰余金合計	8,076,258	8,710,838
投資主資本合計	340,077,894	339,228,213
純資産合計	※ ² 340,077,894	※ ² 339,228,213
負債純資産合計	567,153,089	572,680,675

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日		自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		* ¹ 17,173,631		* ¹ 17,855,150
その他賃貸事業収入		* ¹ 1,261,650		* ¹ 1,870,554
不動産等売却益		-		* ² 572
営業収益合計		18,435,281		19,726,277
営業費用				
賃貸事業費用		* ¹ 7,910,462		* ¹ 8,503,051
資産運用報酬		1,611,517		1,719,714
資産保管・一般事務委託報酬		41,954		44,328
役員報酬		4,800		5,600
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		47,639		58,994
営業費用合計		9,631,374		10,346,689
営業利益		8,803,907		9,379,588
営業外収益				
受取利息		110		104
未払分配金戻入		895		555
固定資産税等精算金差額		279		-
消費税等還付加算金		607		751
営業外収益合計		1,892		1,411
営業外費用				
支払利息		411,521		431,729
投資法人債利息		31,795		43,155
投資法人債発行費償却		4,939		6,015
融資関連費用		183,848		189,515
投資口交付費		24,691		-
投資口公開関連費用		72,342		-
その他		22		184
営業外費用合計		729,161		670,600
経常利益		8,076,639		8,710,398
税引前当期純利益		8,076,639		8,710,398
法人税、住民税及び事業税		1,183		906
法人税等調整額		△26		13
法人税等合計		1,156		920
当期純利益		8,075,482		8,709,478
前期繰越利益		776		1,359
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,076,258		8,710,838

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	310,465,975	△6,515,132	303,950,843	9,602,618	9,602,618	313,553,462	313,553,462
当期変動額							
新投資口の発行	28,050,792		28,050,792			28,050,792	28,050,792
剰余金の配当				△9,601,842	△9,601,842	△9,601,842	△9,601,842
当期純利益				8,075,482	8,075,482	8,075,482	8,075,482
当期変動額合計	28,050,792	-	28,050,792	△1,526,360	△1,526,360	26,524,431	26,524,431
当期末残高	*1338,516,767	△6,515,132	332,001,635	8,076,258	8,076,258	340,077,894	340,077,894

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	338,516,767	△6,515,132	332,001,635	8,076,258	8,076,258	340,077,894	340,077,894
当期変動額							
利益超過分配		△1,484,260	△1,484,260			△1,484,260	△1,484,260
剰余金の配当				△8,074,899	△8,074,899	△8,074,899	△8,074,899
当期純利益				8,709,478	8,709,478	8,709,478	8,709,478
当期変動額合計	-	△1,484,260	△1,484,260	634,579	634,579	△849,680	△849,680
当期末残高	*1338,516,767	△7,999,392	330,517,375	8,710,838	8,710,838	339,228,213	339,228,213

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
I 当期末処分利益	8,076,258,887	8,710,838,184
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	1,484,260,050	972,747,750
III 分配金の額	9,559,159,350	9,681,572,550
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,373)	(4,429)
うち利益分配金	8,074,899,300	8,708,824,800
(うち1口当たり利益分配金)	(3,694)	(3,984)
うち利益超過分配金	1,484,260,050	972,747,750
(うち1口当たり利益超過分配金)	(679)	(445)
IV 次期繰越利益	1,359,587	2,013,384
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,185,950口の整数倍の最大値となる8,074,899,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である4,088,323,800円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,165,111,350円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、また資金調達行為による当期の1口当たり分配金の減少額を146円と見積もり総額319,148,700円を一時的な利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,185,950口の整数倍の最大値となる8,708,824,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針及び当該計算期間の利益水準等を総合的に勘案し、当期の減価償却費計上額である4,293,609,622円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,221,946,050円から一時的な収益等の金額249,198,300円を控除した972,747,750円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配す

ることができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、当期の利益を超えた金銭の分配額は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年12月1日 至 2018年5月31日	自	2018年6月1日 至 2018年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		8,076,639		8,710,398
減価償却費		4,088,323		4,293,609
投資法人債発行費償却		4,939		6,015
投資口交付費		24,691		-
受取利息		△110		△104
支払利息		443,317		474,885
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△358,293		17,038
未収消費税等の増減額 (△は増加)		220,925		1,319,143
前払費用の増減額 (△は増加)		△45,479		30,069
長期前払費用の増減額 (△は増加)		20,643		126,914
営業未払金の増減額 (△は減少)		△345,995		516,833
未払金の増減額 (△は減少)		△4,641		27,181
未払費用の増減額 (△は減少)		117,905		118,166
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		804,872
前受金の増減額 (△は減少)		649,295		△274,023
信託有形固定資産の売却による減少額		-		3,614
その他		△11,826		△20,923
小計		12,880,334		16,153,693
利息の受取額		110		104
利息の支払額		△443,099		△463,487
法人税等の支払額		△633		△1,182
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,436,711		15,689,128
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△5,111		△88
信託有形固定資産の取得による支出		△44,698,754		△5,837,351
信託無形固定資産の取得による支出		△25		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,220,649		320,379
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△337,203		△211,445
投資活動によるキャッシュ・フロー		△43,820,446		△5,728,505
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		6,300,000
短期借入金の返済による支出		-		△12,600,000
長期借入れによる収入		44,000,000		5,000,000
長期借入金の返済による支出		△32,200,000		-
投資法人債の発行による収入		-		5,963,838
投資口の発行による収入		28,026,100		-
利益分配金の支払額		△9,600,941		△8,075,853
利益超過分配金の支払額		△67		△1,484,077
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,225,091		△4,896,092
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,158,642		5,064,529
現金及び現金同等物の期首残高		25,210,609		24,051,966
現金及び現金同等物の期末残高		* ¹ 24,051,966		* ¹ 29,116,495

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	3～67年	構築物	2～60年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～67年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	17年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期120,698千円、当期1,131千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」27千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」27千円に含めて表示しております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高	-千円	-千円
借入未実行残高	20,000,000千円	20,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
(1) 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	15,996,435		16,618,645	
共益費収入	1,177,196		1,236,504	
計	17,173,631		17,855,150	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	1,008,089		1,248,854	
その他賃貸収入	253,561		621,700	
計	1,261,650		1,870,554	
不動産賃貸事業収益合計	18,435,281		19,725,705	
(2) 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	998,077		1,078,665	
水道光熱費	977,897		1,237,740	
公租公課	1,563,454		1,588,795	
損害保険料	27,296		28,837	
修繕費	235,160		253,909	
減価償却費	4,088,323		4,293,609	
信託報酬	17,680		18,560	
その他賃貸事業費用	2,572		2,933	
不動産賃貸事業費用合計	7,910,462		8,503,051	
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	10,524,819		11,222,653	

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

<プロロジスパーク座間1>

(単位：千円)

不動産等売却収入	4,659
不動産等売却原価	3,614
その他売却費用	472
不動産等売却益	572

(注) 座間市より道路拡幅の要請を受け土地の一部を譲渡しております。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,185,950口	2,185,950口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
現金及び預金	19,994,172千円	24,546,935千円
信託現金及び信託預金	4,057,793千円	4,569,560千円
現金及び現金同等物	24,051,966千円	29,116,495千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
1年内	33,177,955千円	33,289,427千円
1年超	104,000,734千円	94,552,795千円
合計	137,178,689千円	127,842,222千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2018年5月31日)

2018年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	19,994,172	19,994,172	-
(2)信託現金及び信託預金	4,057,793	4,057,793	-
資産計	24,051,966	24,051,966	-
(3)短期借入金	6,300,000	6,300,000	-
(5)1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,401,516	1,516
(6)投資法人債	12,000,000	12,074,900	74,900
(7)長期借入金	181,600,000	182,988,973	1,388,973
負債計	206,300,000	207,765,389	1,465,389
(8)デリバティブ取引	-	-	-

当期(2018年11月30日)

2018年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	24,546,935	24,546,935	-
(2)信託現金及び信託預金	4,569,560	4,569,560	-
資産計	29,116,495	29,116,495	-
(4)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,004,000	4,000
(5)1年内返済予定の長期借入金	7,400,000	7,400,357	357
(6)投資法人債	16,000,000	16,097,650	97,650
(7)長期借入金	185,600,000	186,867,631	1,267,631
負債計	211,000,000	212,369,639	1,369,639
(8)デリバティブ取引	-	△14,396	△14,396

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

短期借入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金

元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方

法によっています。

(8)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	13,766,843	13,855,824

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	19,994,172
信託現金及び信託預金	4,057,793

当期 (2018年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	24,546,935
信託現金及び信託預金	4,569,560

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2018年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	2,000,000	-	2,000,000	-	8,000,000
長期借入金	6,400,000	1,000,000	21,300,000	30,000,000	27,600,000	101,700,000
合計	6,400,000	3,000,000	21,300,000	32,000,000	27,600,000	109,700,000

当期 (2018年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	-	2,000,000	-	1,500,000	12,500,000
長期借入金	7,400,000	-	21,300,000	30,000,000	27,600,000	106,700,000
合計	9,400,000	-	23,300,000	30,000,000	29,100,000	119,200,000

(有価証券に関する注記)

前期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年11月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年11月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

前期(2018年5月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	187,000,000	180,600,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(7) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2018年11月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	198,400,000	192,000,000	△14,396	-

(注1) 契約額等には、2018年11月29日付で締結した金利スワップ(想定元本6,400,000千円)が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる長期借入金の実行日は2018年12月3日です。

(注2) 上記の2018年11月29日付で締結した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金認識されていないことから、その時価を記載しております。当該時価は、当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(7) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	17,168,998	営業未収入金	892,006
										前受金	3,379,140
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,220,649	信託預り敷金及び保証金	12,935,998
信託預り敷金及び保証金の返還	337,203										
その他の関係会社の子会社	市川3特定目的会社	東京都千代田区	10,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	17,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス成田1有限公司	東京都千代田区	99,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	5,260,000	-	-
その他の関係会社の子会社	穂高特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	21,300,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-		役員の兼任	資産運用報酬の支払(注4)	1,829,317	未払費用	1,740,438

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する40物件中34物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注4) 資産運用報酬額は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬217,800千円を含んでいます。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	18,452,517	営業未収入金	909,257
										前受金	3,106,874
								信託預り敷金及び保証金の受入	320,379	信託預り敷金及び保証金	13,044,933
信託預り敷金及び保証金の返還	211,445										
その他の関係会社の子会社	月山特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	5,440,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注4)	1,746,944	未払費用	1,857,291

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する41物件中35物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注4) 資産運用報酬額は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬及び売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬それぞれ、27,206千円及び23千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2018年 5 月31日	当期 2018年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	27	14
繰延税金資産合計	27	14
繰延税金資産の純額	27	14

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 2018年 5 月31日	当期 2018年11月30日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.50
その他	0.00	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	497,610,965	538,137,301
期中増減額	40,526,335	1,911,860
期末残高	538,137,301	540,049,161
期末時価	659,260,000	671,280,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は3物件(プロジスパーク市川3、プロジスパーク成田1-D及びプロジスパーク吉見)の取得(43,962,900千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(4,088,323千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は1物件(プロジスパーク古河3)の取得(5,483,172千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(4,293,609千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものです。

本投資法人は、投資対象エリアの区分を基準に「グローバル・マーケット」及び「リージョナル・マーケット」(注)の2つを報告セグメントとしています。

(注) 本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とし、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行っています。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資を図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行い、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化すべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点/エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「関東エリア」及び「関西エリア」としており、それぞれ「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、「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ています。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点/エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「中部エリア」「東北エリア」及び「九州エリア」としており、「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、「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、「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ています。

更に、本投資法人は、グローバル・マーケット又はリージョナル・マーケット以外のエリアで、消費地若しくは生産地に近接しているか、又はその他の理由で物流拠点に適しているエリアに投資することがあります。

なお、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

グローバル・マーケット：プロロジスパーク市川1、プロロジスパーク座間1、プロロジスパーク川島、プロロジスパーク大阪2、プロロジスパーク舞洲3、プロロジスパーク高槻、プロロジスパーク東京大田、プロロジスパーク座間2、プロロジスパーク船橋5、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、プロロジスパーク尼崎1、プロロジスパーク尼崎2、プロロジスパーク習志野4、プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク大阪4、プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪5、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク神戸、プロロジスパーク成田3、プロロジスパーク古河1、プロロジスパーク神戸2、プロロジスパーク習志野5、プロロジスパーク茨木、プロロジスパーク古河2、プロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク吉見、プロロジスパーク古河3

リージョナル・マーケット：プロロジスパーク春日井、プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク鳥栖2、プロロジスパーク鳥栖4、プロロジスパーク岩沼1、プロロジスパーク仙台泉

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期 (2018年5月31日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	16,935,580	1,499,701	-	18,435,281
セグメント利益 (注2)	8,747,112	681,270	△624,474	8,803,907
セグメント資産 (注2)	509,781,789	34,066,246	23,305,052	567,153,089
その他の項目				
減価償却費	3,711,484	376,839	-	4,088,323
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	44,598,651	16,008	-	44,614,659

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△624,474千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用624,474千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額23,305,052千円は、主に流動資産21,580,783千円、投資その他の資産1,671,935千円及び繰延資産52,333千円です。

当期 (2018年11月30日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	18,205,477	1,520,799	-	19,726,277
セグメント利益 (注2)	9,386,090	672,948	△679,451	9,379,588
セグメント資産 (注2)	512,397,440	33,824,178	26,459,056	572,680,675
その他の項目				
減価償却費	3,914,570	379,038	-	4,293,609
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,102,133	106,951	-	6,209,084

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△679,451千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用679,451千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額26,459,056千円は、主に流動資産24,831,577千円、投資その他の資産1,544,999千円及び繰延資産82,479千円です。

(関連情報)

前期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	17,168,998	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する40物件中34物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

当期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	18,452,517	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する41物件中35物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
1口当たり純資産額	155,574円	155,185円
1口当たり当期純利益	3,821円	3,984円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
当期純利益(千円)	8,075,482	8,709,478
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	8,075,482	8,709,478
期中平均投資口数(口)	2,113,350	2,185,950

(重要な後発事象に関する注記)

a. 資金の借入れ

本投資法人は、2018年11月22日開催の役員会において、後記「b. 資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れを決定し、2018年12月3日付で以下の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	4,550百万円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.17%	2018年 12月3日	2019年 11月29日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,950百万円					

b. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2018年2月26日及び2018年11月22日開催の役員会において、前記「a. 資金の借入れ」による資金及び手元資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2018年12月3日付で当該資産を取得しました。

物	件	名	称	プロロジスパークつくば1-A
所	在	地		茨城県つくば市東光台五丁目6番2 茨城県つくば市東光台五丁目6番地2
特	定	資	産	の
種	類			不動産信託受益権
取	得	年	月	日
				2018年12月3日
取	得	価	格	12,900百万円(注1)
鑑	定	評	価	額
				12,900百万円(注2)
土地	所	有	形	態
				所有権
	敷	地	面	積
				32,807.23㎡
建物	所	有	形	態
				所有権
	延	床	面	積
				65,301.41㎡
	完	成	日	2018年9月4日(注3)
	種	類		倉庫・事務所
	構	造	・	階
				数
				鉄骨造4階建

(注1) 「取得価格」には、取得資産の購入価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注2) プロロジスパークつくば1-Aについて、2018年9月30日を価格時点とするジョーンズ ラング ラサル株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 本物件は、隣地に開発中のプロロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法上1棟の建物として建築され、プロロジスパークつくば1-Bと一体的な開発及び利用がなされることが企図されている物件です。上記完成日は、プロロジスパークつくば1-Bを含まない本物件に係る部分のみの工事の完了日であり、本物件を含む建物全体についての竣工日とは異なります。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年12月2日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	(注2)
2013年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	(注3)
2014年2月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	312,750	△604,763	197,274,196	(注4)
2014年3月1日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	-	197,274,196	(注5)
2014年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注6)
2014年9月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注7)
2014年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注8)
2015年2月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△1,002,104	235,915,634	(注9)
2015年8月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注10)
2016年2月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注11)
2016年3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注12)
2016年4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注13)
2016年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注14)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注15)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注16)
2017年2月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,906,350	△946,762	270,760,711	(注17)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注18)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注19)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注20)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注21)
2018年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,185,950	△1,484,260	330,517,375	(注22)

(注1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格916,112円(発行価額885,730円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額885,730円にて、新投資口発行に付随する諸費用の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 2014年1月17日開催の本投資法人役員会において、第2期(2013年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり2,168円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。

(注5) 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。

- (注6) 2014年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期(2014年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり477円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注7) 1口当たり発行価格250,096円(発行価額241,853円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価額241,853円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 2015年1月19日開催の本投資法人役員会において、第4期(2014年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり579円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月13日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2015年7月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2015年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり576円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
- (注11) 2016年1月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2015年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり483円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注12) 1口当たり発行価格231,574円(発行価額223,894円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価額223,894円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注14) 2016年7月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり610円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注15) 1口当たり発行価格222,460円(発行価額215,082円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額215,082円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 2017年1月17日開催の本投資法人役員会において、第8期(2016年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり514円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注18) 1口当たり発行価格227,850円(発行価額220,386円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注19) 1口当たり発行価額220,386円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注20) 1口当たり発行価格224,812円(発行価額217,448円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注21) 1口当たり発行価額217,448円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注22) 2018年7月17日開催の本投資法人役員会において、第11期(2018年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

2018年10月1日付 田崎真美 監督役員 就任

(2) 本資産運用会社の役員の変動

2018年7月2日付 田中均 取締役(非常勤) 退任

2018年7月17日付 石井彩子 取締役(常勤) 就任

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第11期 2018年5月31日現在		第12期 2018年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)
不動産	グローバル・マーケット(注1)				
	関東エリア	-	-	-	-
	関西エリア	4,193	0.7	4,161	0.7
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	-	-	-	-
	東北エリア	-	-	-	-
	九州エリア	6,387	1.1	6,319	1.1
小計		10,581	1.9	10,480	1.8
不動産 信託受益権	グローバル・マーケット(注1)				
	関東エリア	312,840	55.2	316,270	55.2
	関西エリア	187,411	33.0	186,199	32.5
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	17,522	3.1	17,383	3.0
	東北エリア	9,764	1.7	9,711	1.7
	九州エリア	-	-	-	-
小計		527,539	93.0	529,564	92.5
不動産等計		538,120	94.9	540,045	94.3
預金・その他資産		29,032	5.1	32,635	5.7
資産総額計(注4)		567,153 (538,120)	100.0 (94.9)	572,680 (540,045)	100.0 (94.3)

(注1) 「グローバル・マーケット」は、国際的な貿易・物流の重要拠点/エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点として、以下のエリアをいいます。

- ・関東エリア：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県
- ・関西エリア：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県

(注2) 「リージョナル・マーケット」は、国内物流の重要拠点/エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアとして、以下のエリアをいいます。

- ・中部エリア：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
- ・東北エリア：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県
- ・九州エリア：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県

(注3) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、「保有総額」には信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 「資産総額計」は、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また括弧内の数値は対象資産に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注5) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 不動産等の概要

本投資法人が当期末において保有する資産に係る不動産及び信託不動産の概要は以下のとおりです。

① 不動産等の概要（取得価格、当期末帳簿価額及び期末算定価額等）

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-01	プロジスパーク 市川1	不動産 信託受益権	33,900	32,130	43,800	44,600	4.0	43,800	3.8	4.2	6.0
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	25,951	34,000	34,200	4.2	34,000	4.0	4.4	4.9
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	23,291	32,500	33,000	4.6	32,500	4.4	4.8	4.5
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	23,064	31,800	31,700	4.4	31,800	4.2	4.5	4.4
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	12,320	15,300	15,200	4.5	15,300	4.3	4.6	2.4
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	11,450	17,200	17,400	4.7	17,200	4.5	4.8	2.2
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,932	9,010	9,350	4.4	9,010	4.3	4.6	1.1
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	29,133	37,800	38,200	3.7	37,800	3.5	3.9	5.2
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	20,525	28,500	28,900	4.2	28,500	4.0	4.4	3.9
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,522	13,900	14,100	4.1	13,900	3.9	4.3	1.9
			1,500								
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	7,972	10,400	10,400	4.9	10,300	4.6	5.1	1.5
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,449	5,900	5,940	4.9	5,860	4.6	5.1	0.9
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,851	21,200	21,300	4.5	21,000	4.2	4.6	3.1
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	18,313	22,300	22,300	4.5	22,200	4.2	4.6	3.4
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,192	17,500	17,400	3.7	17,500	3.5	3.8	2.4
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,935	17,900	18,000	4.1	17,900	3.9	4.2	2.4
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	19,548	25,000	24,900	4.4	25,000	4.2	4.5	3.7
M-19	プロジスパーク 岩沼1	不動産 信託受益権	5,670	5,125	7,510	7,480	4.9	7,510	4.7	5.0	1.0
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,708	9,430	9,530	4.6	9,430	4.4	4.8	1.4

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-21	プロロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	12,197	13,800	13,900	4.7	13,700	4.4	4.9	2.2
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,840	7,500	7,580	4.7	7,500	4.5	4.9	1.3
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	17,122	18,800	19,100	4.4	18,800	4.2	4.6	3.1
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	9,058	10,400	10,500	4.7	10,300	4.5	4.9	1.6
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	13,425	14,600	14,600	4.1	14,600	3.9	4.2	2.4
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	37,917	40,600	39,800	4.2	40,600	4.0	4.3	6.8
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	16,952	17,800	17,900	3.9	17,800	3.7	4.1	3.0
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,285	5,350	5,370	4.9	5,320	4.6	5.1	0.9
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	21,249	21,400	21,600	4.6	21,400	4.4	4.8	3.8
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,161	5,270	5,340	4.6	5,270	4.3	4.7	0.8
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,783	3,790	3,800	4.7	3,790	4.4	4.8	0.5
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,535	4,760	4,910	4.7	4,760	4.4	4.8	0.7
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	18,666	25,500	25,600	4.0	25,500	3.8	4.1	3.5
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	8,011	10,500	10,500	4.1	10,500	3.9	4.2	1.5
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,979	14,900	15,100	4.5	14,900	4.3	4.8	2.4
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,704	10,300	10,400	4.4	10,200	4.2	4.6	1.6
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	6,040	7,340	7,390	4.8	7,280	4.6	5.1	1.1
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,585	5,390	5,430	5.0	5,350	4.8	5.4	0.9
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	7,447	8,400	8,450	4.8	8,340	4.5	5.0	1.4
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	13,336	14,400	14,400	4.8	14,400	4.6	5.1	2.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,857	4,010	4,040	4.8	3,980	4.5	5.0	0.7

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
B-14	プロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	5,463	5,520	5,560	4.8	5,480	4.5	5.0	1.0
合 計		-	565,770	540,045	671,280	675,170	-	670,280	-	-	100.0

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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ジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、取得時の価格を記載しております。

(注2) 「当期末帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含みません。

(注3) 各物件の鑑定評価又は価格調査については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、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又は価格調査を委託しており、「期末算定価額」には、2018年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書又は価格調査報告書に記載された評価額又は調査価格を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

② 不動産等の概要(築年数、稼働率及び年間賃料等) (注1)

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-01	プロジスパーク 市川1	10.1	125,026.84	125,026.84	11	100.0	2,152	934	10.6	5.9
M-02	プロジスパーク 座間1	9.6	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,828	588	8.2	1.6
M-03	プロジスパーク 川島	7.5	144,897.54	144,597.08	7	99.8	1,860	597	3.8	1.5
M-04	プロジスパーク 大阪2	11.6	130,553.85	129,654.71	5	99.3	1,765	622	5.3	3.1
M-05	プロジスパーク 舞洲3	10.8	74,874.39	72,996.92	5	97.5	916	307	7.2	2.2
M-06	プロジスパーク 春日井	10.9	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,026	396	2.4	1.2
M-07	プロジスパーク 北名古屋	9.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	535	172	4.5	1.3
M-09	プロジスパーク 東京大田	13.2	73,145.02	70,747.83	20	96.7	1,683	630	4.6	2.4
M-10	プロジスパーク 座間2	6.4	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,484	622	5.9	3.1
M-11	プロジスパーク 船橋5	14.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	783	344	4.3	2.7
	別棟									
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	13.8	62,058.81	60,566.97	10	97.6	694	176	2.5	1.3
M-13	プロジスパーク 成田1-C	11.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.7	1.4
M-14	プロジスパーク 尼崎1	13.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	7.3
M-15	プロジスパーク 尼崎2	11.7	91,399.12	91,182.28	7	99.8	1,217	526	4.7	3.2
M-16	プロジスパーク 東京新木場	11.5	31,022.88	30,109.09	9	97.1	842	406	5.2	2.4
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	10.6	63,973.26	63,598.58	4	99.4	940	414	5.6	1.2
M-18	プロジスパーク 大阪4	6.6	106,135.15	106,135.15	8	100.0	1,395	456	2.3	1.3
M-19	プロジスパーク 岩沼1	10.2	40,520.44	40,520.44	3	100.0	444	266	4.5	2.6
M-20	プロジスパーク 川島2	4.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	3.2
M-21	プロジスパーク 北本	4.7	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	1.9
M-22	プロジスパーク 常総	4.1	37,165.49	18,422.52	1	49.6	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	1.3
M-23	プロジスパーク 大阪5	3.9	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,087	389	5.8	2.9

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-24	プロロジスパーク 成田3	10.5	52,982.99	52,982.99	12	100.0	675	254	3.7	2.0
M-25	プロロジスパーク 習志野5	2.7	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.6	4.0
M-26	プロロジスパーク 茨木	2.2	154,182.43	154,182.43	4	100.0	2,292	565	9.0	7.2
M-27	プロロジスパーク 市川3	1.0	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.2	5.4
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	3.9	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.1	2.0
M-29	プロロジスパーク 吉見	3.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	7.3
B-02	プロロジスパーク 高槻	6.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	8.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	6.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	6.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	8.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	5.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	8.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.7	1.3
B-07	プロロジスパーク 川西	5.0	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	5.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.8
B-09	プロロジスパーク 神戸	5.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	10.3
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	3.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	17.3
B-11	プロロジスパーク 古河1	2.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	12.9
B-12	プロロジスパーク 神戸2	2.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	12.9
B-13	プロロジスパーク 古河2	1.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	13.4
B-14	プロロジスパーク 古河3	0.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.7
合 計		7.5	2,649,286.14	2,620,188.19	174	98.9	36,518	14,117	7.3	4.2

(注1) 本表で記載している数値には、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。

(注2) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2018年11月30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。合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク座間2の別棟(共用棟)については含まれていません。

(注3) 「賃貸可能面積」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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。

- (注4) 「賃貸面積」は、2018年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約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。
- (注5) 「テナント数」は、2018年11月30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に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（パス・スルー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）の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2018年11月30日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する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。合計欄には、2018年11月30日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「年間賃料」は、2018年11月30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全ての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）の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「敷金保証金」は、2018年11月30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全ての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「平均賃貸借契約期間」は、2018年11月30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に規定された契約期間を、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。
- (注10) 「平均賃貸借残存期間」は、2018年11月30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に規定された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。
- (注11) 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。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロジスパーク尼崎2他 (兵庫県尼崎市他)	外壁改修工事	自 2018年6月 至 2019年5月	541	206	211
プロジスパーク東京新木場 (東京都江東区)	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2019年9月	204	-	-
プロジスパーク成田1-C他 (千葉県成田市他)	照明器具LED化工事	自 2018年12月 至 2019年11月	92	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は737百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費253百万円があり、合計991百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
プロジスパーク尼崎2 (兵庫県尼崎市)	外壁改修工事	自 2017年10月 至 2018年11月	203
プロジスパーク岩沼1他 (宮城県岩沼市他)	BCP対策工事	自 2018年6月 至 2018年11月	151
プロジスパーク船橋5他 (千葉県船橋市他)	照明器具LED化工事	自 2018年6月 至 2018年11月	88
その他	-	-	293
合 計			737

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4) 主要なテナント及び不動産等の概要

① 主要なテナント(全賃貸面積の10%以上を占めるテナント)

該当事項はありません。

② 主要な不動産等の物件に関する情報(当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等)

該当事項はありません。

(5) 不動産等の損益等の状況

第12期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

物件番号	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05
不動産等の名称	プロロジス パーク市川1	プロロジス パーク座間1	プロロジス パーク川島	プロロジス パーク大阪2	プロロジス パーク舞洲3
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	1,225,930	987,278	1,001,677	958,694	468,306
賃貸事業収入	1,068,659	906,468	910,716	856,653	435,208
その他賃貸事業収入	157,271	80,809	90,960	102,040	33,097
② 不動産賃貸事業費用合計	513,523	403,425	447,642	437,142	253,946
公租公課	84,630	72,287	69,564	83,840	51,807
外注委託費	88,842	58,120	60,776	49,233	35,208
水道光熱費	121,392	57,151	74,895	81,540	25,395
損害保険料	1,453	1,260	1,479	1,536	853
修繕費	6,754	12,178	12,089	7,701	13,704
減価償却費	209,971	199,807	228,338	212,790	126,497
信託報酬	480	500	500	500	480
その他賃貸事業費用	-	2,119	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	712,406	583,852	554,034	521,551	214,359
賃貸NOI (=③+減価償却費)	922,377	783,660	782,373	734,342	340,857

(単位：千円)

物件番号	M-06	M-07	M-09	M-10	M-11
不動産等の名称	プロロジス パーク春日井	プロロジス パーク北名古屋	プロロジス パーク東京大 田	プロロジス パーク座間2	プロロジス パーク船橋5 (別棟を含む)
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	540,501	286,561	898,895	818,531	404,504
賃貸事業収入	508,422	267,250	806,496	716,519	388,476
その他賃貸事業収入	32,078	19,311	92,399	102,011	16,027
② 不動産賃貸事業費用合計	263,568	138,657	339,792	354,341	156,903
公租公課	57,468	30,507	60,080	62,554	33,534
外注委託費	33,894	21,503	56,560	42,839	28,867
水道光熱費	31,000	13,968	72,349	80,770	13,134
損害保険料	947	407	921	1,026	605
修繕費	11,839	10,987	4,534	13,268	1,944
減価償却費	127,918	60,782	144,846	153,381	77,856
信託報酬	500	500	500	500	960
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	276,932	147,903	559,103	464,190	247,601
賃貸NOI (=③+減価償却費)	404,851	208,686	703,949	617,571	325,457

(単位：千円)

物件番号	M-12	M-13	M-14	M-15	M-16
不動産等の名称	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	プロロジス パーク尼崎1	プロロジス パーク尼崎2	プロロジス パーク東京新 木場
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	372,362	非開示 (注)	非開示 (注)	693,411	457,028
賃貸事業収入	334,269			608,128	414,781
その他賃貸事業収入	38,092			85,282	42,246
② 不動産賃貸事業費用合計	177,861			320,562	159,585
公租公課	23,261			57,591	36,994
外注委託費	40,182			36,154	20,362
水道光熱費	25,948			71,774	34,142
損害保険料	607			914	376
修繕費	8,759			11,864	6,542
減価償却費	78,531			141,783	60,667
信託報酬	500	480	500		
その他賃貸事業費用	70	-	-		
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	194,500	124,748	337,729	372,848	297,442
賃貸NOI (=③+減価償却費)	273,032	167,385	451,831	514,632	358,109

(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。

(単位：千円)

物件番号	M-17	M-18	M-19	M-20	M-21
不動産等の名称	プロロジス パーク横浜鶴 見	プロロジス パーク大阪4	プロロジス パーク岩沼1	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	519,981	745,837	295,382	非開示 (注)	427,808
賃貸事業収入	469,938	687,652	215,829		406,438
その他賃貸事業収入	50,043	58,184	79,552		21,369
② 不動産賃貸事業費用合計	268,354	373,631	180,522		185,248
公租公課	51,951	76,735	20,735		31,865
外注委託費	54,868	57,635	15,852		31,771
水道光熱費	49,818	42,428	69,096		17,913
損害保険料	666	1,124	379		682
修繕費	2,901	25,006	6,582		1,814
減価償却費	107,348	170,221	67,375		100,721
信託報酬	500	480	500	480	
その他賃貸事業費用	300	-	-	-	
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	251,626	372,205	114,860	171,559	242,560
賃貸NOI (=③+減価償却費)	358,975	542,426	182,235	239,197	343,282

(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。

(単位：千円)

物件番号	M-22	M-23	M-24	M-25	M-26
不動産等の名称	プロロジス パーク常総	プロロジス パーク大阪5	プロロジス パーク成田3	プロロジス パーク習志野 5	プロロジス パーク茨木
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計		571,385	377,393		1,180,028
賃貸事業収入		541,162	334,341		1,112,002
その他賃貸事業収入		30,222	43,052		68,026
② 不動産賃貸事業費用合計		268,983	180,806		550,051
公租公課		61,965	29,946		125,332
外注委託費		29,103	34,796		75,971
水道光熱費		26,688	36,452		51,709
損害保険料		950	724		1,978
修繕費		8,968	1,732		12,283
減価償却費		140,828	76,675		282,003
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	-		294
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	377,840	302,401	196,586	209,863	629,976
賃貸NOI (=③+減価償却費)	442,279	443,230	273,262	321,775	911,980

(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。

(単位：千円)

物件番号	M-27	M-28	M-29	B-02	B-03
不動産等の名称	プロロジス パーク市川3	プロロジス パーク成田1 -D	プロロジス パーク吉見	プロロジス パーク高槻	プロロジス パーク鳥栖2
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	452,658		627,133		
賃貸事業収入	434,735		596,620		
その他賃貸事業収入	17,923		30,513		
② 不動産賃貸事業費用合計	167,711		238,903		
公租公課	-		-		
外注委託費	29,412	非開示 (注)	31,075	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費	16,638		24,390		
損害保険料	793		1,161		
修繕費	550		875		
減価償却費	119,836		180,920		
信託報酬	480		480		
その他賃貸事業費用	-		-		
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	284,947	113,507	388,230	91,982	57,341
賃貸NOI (=③+減価償却費)	404,784	154,687	569,151	124,000	89,322

(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。

(単位：千円)

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
不動産等の名称	プロロジス パーク鳥栖4	プロロジス パーク習志野 4	プロロジス パーク海老名	プロロジス パーク川西	プロロジス パーク尼崎3
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	73,359	383,380	171,592	320,180	170,405
賃貸NOI (=③+減価償却費)	109,703	527,633	209,841	407,958	230,643

(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。

(単位：千円)

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸	プロロジス パーク仙台泉	プロロジス パーク古河1	プロロジス パーク神戸2	プロロジス パーク古河2
第12期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	133,557	87,903	132,766	242,941	60,101
賃貸NOI (=③+減価償却費)	185,826	142,541	204,124	357,612	99,358

(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。

(単位：千円)

物件番号	B-14
不動産等の名称	プロロジスパーク古河3
第12期中の運用日数	61
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
②不動産賃貸事業費用合計	
公租公課	
外注委託費	
水道光熱費	
損害保険料	
修繕費	
減価償却費	
信託報酬	
その他賃貸事業費用	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	31,765
賃貸NOI (=③+減価償却費)	51,308

(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。