

# 2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7月22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

有価証券報告書提出予定日 2020年8月28日 分配金支払開始予定日 2020年8月14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. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年12月1日～2020年5月31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	%
2020年5月期	22,655	4.5	10,617	4.6	9,734	4.4	6,008	△35.6
2019年11月期	21,680	9.7	10,147	9.8	9,324	8.9	9,323	8.4

  

	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	%	%	%
2020年5月期	2,476	1.5	1.5	43.0
2019年11月期	3,996	2.6	1.5	43.0

### (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		
2020年5月期	4,645	2,437	2,208	11,453	6,009	5,444	100.0	1.5
2019年11月期	4,575	3,969	606	10,747	9,323	1,423	100.0	2.5

(注1) 2020年5月期の利益超過分配金総額のうち、一時差異等調整引当額にかかる分配は3,750百万円で、その他の税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの分配は1,694百万円です。2019年11月期の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) 2020年5月期及び2019年11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それぞれ0.005及び0.004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4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。

### (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
2020年5月期	691,751	401,861	58.1	162,970
2019年11月期	638,461	373,539	58.5	159,010

### (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
2020年5月期	15,429	△58,929	45,111	26,122
2019年11月期	13,296	△63,142	49,640	24,511

2. 2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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
2020年11月期	23,612	4.2	11,068	4.2	10,177	4.5	13,186	119.5	4,761	3,827	934
2021年5月期	23,269	△1.5	10,793	△2.5	9,913	△2.6	9,962	△24.4	4,725	4,040	685

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年11月期） 5,347円（2021年5月期） 4,040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

2020年5月期	2,465,850口	2019年11月期	2,349,150口
2020年5月期	0口	2019年11月期	0口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、7ページ記載の「2020年11月期及び2021年5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. 運用状況	
(1) 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	6
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	33
(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）	34
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	37
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	40
② 期中に行った資本的支出	40
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	40
(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）	40
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）	40
(5) 不動産等の損益等の状況	41

## 1. 運用状況

### (1) 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。）（以下「投信法」といいます。）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に上場しました（証券コード：3283）。

本投資法人は、当期における新規取得資産合計3物件（取得価格(注1)合計59,300百万円）（以下「第15期取得資産」といいます。）の取得を含めて、当期末までに合計51物件（取得価格合計717,510百万円）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。また、当期において火災によりプロロジスパーク岩沼1（以下「本火災物件」といいます。）の信託土地を除く信託有形固定資産（以下「滅失建物等」といいます。）が滅失しております（滅失建物等に相当する取得価格4,490百万円）。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は49物件（取得価格合計696,149百万円）となっています。これら49物件は、その全てがプロロジス・グループ(注2)により開発されたAクラス物流施設(注3)です(注4)（注5）。

(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、譲渡価額には、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。なお、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得したプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しております。以下同じです。

(注2) Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）（以下「Prologis, Inc.」）といいます。）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。なお、かかる共同投資ビークルが保有する物件を「共同投資物件」といいます。）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.は、物流不動産に特化した米国のREIT（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3) 「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、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。

(注4) 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ものではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(注5) 取得件数、取得価格及び期末保有数には、当期に滅失したプロロジスパーク岩沼1を含んでいます。

##### (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（以下あわせて「EC」といいます。）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1) 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（注2）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。

足元においては、新型コロナウイルス感染症（COVID-19感染症）の拡大を背景とした世界経済の減速及び資本市場の変動が懸念される等、マクロ経済の先行きは不透明な状況です。しかしながら、先進的物流不動産賃貸市場においては、継続するEC市場の拡大や物流業界における労働力確保を目的とした拠点集約・統合ニーズを背景として、需要は従来以上に堅調に推移しており、2020年3月末時点の首都圏における大型マルチテナント型物流施設の空室率は過去最低の0.5%を記録しました（注3）。新型コロナウイルス感染症の拡大は、短期的にはマクロ経済の不透明感や企業業績の悪化によって先進的物流不動産賃貸市場へネガティブな影響を与える可能性がないとはいえないものの、ECの拡大及び荷主企業の在庫量の増加等を促進する効果を持つと考えられることから、

長期的には同市場に大きく影響することはないものと、本投資法人は考えております。

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99.2%と極めて高い水準を維持しています。

なお、本投資法人の保有物件であるプロロジスパーク岩沼1（本火災物件）において、2020年4月30日に火災（以下「本火災」といいます。）が発生し、同年5月6日に鎮火されました。その結果、残念ながら本火災物件の土地を除く信託有形固定資産（滅失建物等）が滅失しました。また、本投資法人及び本資産運用会社は、滅失建物等の解体撤去工事に着手しています。

（注1）「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。

（注2）本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。

（注3）出所：シービーアールイー株式会社

#### （ウ）資金調達概要

##### a. 新投資口の発行について

本投資法人は、2020年2月5日に取得した第15期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、2020年1月31日に公募増資による新投資口の追加発行（111,140口）を実施し、また、同年2月26日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による新投資口の追加発行（5,560口）を実施しました。これにより、新規に33,060百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は395,850百万円、発行済投資口の総口数は2,465,850口となっています。

##### b. 資金の借入れについて

本投資法人は、第15期取得資産の取得資金の一部へ充当するため、2020年2月5日付で短期借入金13,800百万円及び長期借入金9,100百万円の借入れを行いました。更に、2020年4月17日付で第8回無担保投資法人債及び第9回無担保投資法人債総額10,000百万円をグリーンボンドとして発行し、当該短期借入金のうち10,000百万円を期限前弁済しました。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264,000百万円（借入金残高238,000百万円、投資法人債残高26,000百万円）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38.2%となりました。

##### c. 格付について

本投資法人の当期末（2020年5月31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）業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益22,655百万円、営業利益10,617百万円、経常利益9,734百万円になりました。また、2020年4月30日に発生した本火災の影響により火災による損失3,752百万円（以下「本火災損失」といいます。）を特別損失として計上しました。さらに、2019年に襲来した台風の影響による修繕費等242百万円を特別損失として計上し、一方で当該修繕費等に対応する受取保険金269百万円を特別利益として計上した結果、当期純利益6,008百万円となりました。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（利益超過分配金は含まない）は2,437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」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）。

更に、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に加えて、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。）に従い、一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとしています。

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5,362百万円の100分の28.5に概ね相当する1,526百万円を分配し、更に一時的利益超過分配として、当期の資金調達行為により見積もられる分配金の減少額から上記台風災害にかかる受取保険金とその修繕費等との差額を控除した167百万円を分配することといたしました。加えて、本火災損失の計上に伴って発生する税会不一致（注3）について課税を軽減する目的で、ATAとして3,750百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は2,208円、うち継続的利益超過分配は619円、一時的利益超過分配は68円、ATAによる利益超過分配は1,521円となりました（注4）。

（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（ただし、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がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額（原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目標としますが、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、原則として、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）本火災損失は、本火災物件に本投資法人が付保している火災保険に基づき受領する保険金収入（以下「本火災保険金収入」といいます。）が計上される時まで、税務上損金算入されません。従って、本火災損失相当金額について本投資法人の税務上の所得が会計上の利益を上回る税会不一致が生ずることとなります。

（注4）各保有資産（本火災物件を除く）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521百万円です。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

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・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いきます。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いきます。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。

## 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、2020年6月末日時点において3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400億～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2020年6月末日時点において新規物件9物件及び大規模面開発プロジェクト1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㎡
プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	2019年12月13日	111,757㎡
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	2019年12月13日	68,211㎡

## プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	38,000㎡
プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡猪名川町	218,152㎡
プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡猪名川町	158,646㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	38,700㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	46,000㎡
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㎡
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	159,700㎡
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジス古河プロジェクトフェーズ2	茨城県古河市	未定

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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用が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、賃貸借契約の満了期限も適度に分散化しています。

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ものと、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、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。

#### 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。

#### (イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### (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
2020年11月期 (第16期)	23,612	11,068	10,177	13,186	4,761	3,827	934
2021年5月期 (第17期)	23,269	10,793	9,913	9,962	4,725	4,040	685

(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。

## 2020年11月期及び2021年5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"> <li>2020年11月期(2020年6月1日～2020年11月30日)(183日)</li> <li>2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31日)(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在で保有している49物件について、2021年5月期末までの間に変動(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。なお、本火災物件については、当該物件の信託土地部分のみを運用資産として算出しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2020年11月期は23,612百万円、2021年5月期は23,269百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2020年11月期において99.2%及び2021年5月期においてともに98.7%を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しており、2020年11月期は4,885百万円、2021年5月期は4,845百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2020年11月期に5,492百万円、2021年5月期に5,478百万円を想定しています。</li> <li>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、取得の当該年については期間按分による計算を行い売主と取得時に精算して取得原価に算入し、取得の翌年から費用計上されることとなります。したがって、第15期取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2021年5月期から費用計上されることとなります。2020年11月期及び2021年5月期において第15期取得資産につ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189百万円(183日分に相当)及び31百万円(31日分に相当)をそれぞれ想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2020年11月期に871百万円、2021年5月期に860百万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、2020年11月期に224百万円、2021年5月期に197百万円を見込んでいます。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年11月期において、本火災保険金収入4,000百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。</li> <li>2021年5月期において、本火災物件に付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入180百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。</li> </ul>
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年11月期において、本火災物件における解体撤去費用等(以下「本工事」といいます。)の一部及び消火活動等の初期対応費用の見込み額として990百万円(以下「第16期特別損失」といいます。)を特別損失として計上することを見込んでいます。</li> <li>2021年5月期において、本火災物件における本工事の一部の見込み額として130百万円(以下「第17期特別損失」といいます。)を特別損失として計上することを見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は264,000百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。</li> <li>第15期取得資産の取得日に行った借入れのうち、短期借入金3,800百万円については、資産取得後に還付される第15期取得資産に関連した消費税還付金を原資として、2020年11月期に期限前返済を行うことを前提としています。その結果、期限前返済後の有利子負債残高は260,200百万円となる見込みです。</li> <li>2021年5月期末までに返済期限の到来する借入金については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年5月期末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである2,465,850口を前提としており、これ以外に2021年5月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数が増減することがないことを前提としています。</li> </ul>
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"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い配当可能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。</li> <li>2020年11月期の分配金支払時において、2020年5月期における利益超過分配金として分配する見込みのATA3,750百万円について、全額戻し入れることを前提としています。</li> <li>本火災に関連し本投資法人が負担する諸費用等の変動、本火災等に関連し本投資法人が受領する保険金の金額の変動等の他、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、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、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。特に、本火災への初期対応費用及び本工事に関連する諸費用や保険金等の金額については、本書の日付現在において入手可能な情報に基づき算出していますが、実際の金額と大きく相違する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2020年11月期の利益超過分配金総額は、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（継続的利益超過分配の分配金）に、第16期特別損失相当額を加えた金額から、本火災保険金収入とATAの戻し入れ金額の差額相当分を控除した金額2,303百万円を想定しています。なお、当該計算期間の利益超過分配の合計金額は一時的に当該計算期間の減価償却費の40%を超える見込みであるため、その実施については内部手続きの完了及び関係者の承諾を前提としています。</li> <li>2021年5月期の利益超過分配金総額は、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（継続的利益超過分配の分配金）に、第17期特別損失相当額を加えた金額1,689百万円を想定しています。</li> <li>その結果、2020年11月期における1口当たり利益超過分配金は934円、うち継続的利益超過分配金は634円、一時的利益超過分配金は300円を、2021年5月期における1口当たり利益超過分配金は685円、うち継続的利益超過分配金は633円、一時的利益超過分配金は52円を、それぞれ見込んでいます。</li> <li>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、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です。</li> <li>継続的な利益超過分配は、原則として、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、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。また、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の財務状況等を勘案して利益超過分配の全部又は一部を行わない場合があります。</li> <li>一時的な要因により、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、一時的利益超過分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて、原則として、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ます。</li> <li>更に、上記の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配に加えて、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。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。</li> <li>その他、利益超過分配に関する方針については、直近で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧財務方針」に記載のとおりです。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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</li> </ul>

項目	前提条件
	ます。 ・ 新型コロナウイルス感染症（COVID-19感染症）の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。

2. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,409,839	20,770,795
信託現金及び信託預金	5,101,730	5,352,128
営業未収入金	1,417,858	1,395,218
前払費用	411,354	525,030
未収消費税等	2,219,569	2,224,753
その他	32	147
流動資産合計	28,560,383	30,268,073
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,565,831	7,571,863
減価償却累計額	△1,234,464	△1,325,750
建物(純額)	6,331,366	6,246,113
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△126,897	△136,183
構築物(純額)	122,841	113,556
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△3,353	△3,548
工具、器具及び備品(純額)	2,080	1,885
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	389,170,066	423,218,611
減価償却累計額	△40,823,321	△44,915,743
信託建物(純額)	348,346,744	378,302,868
信託構築物	9,835,108	10,766,172
減価償却累計額	△2,134,354	△2,392,678
信託構築物(純額)	7,700,754	8,373,493
信託機械及び装置	21,594	21,594
減価償却累計額	△3,892	△4,807
信託機械及び装置(純額)	17,702	16,786
信託工具、器具及び備品	913,989	1,026,105
減価償却累計額	△343,829	△385,795
信託工具、器具及び備品(純額)	570,159	640,309
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	241,111,797	262,116,051
信託建設仮勘定	644	-
有形固定資産合計	608,038,294	659,645,268
無形固定資産		
信託その他	178,474	198,161
無形固定資産合計	178,474	198,161
投資その他の資産		
長期前払費用	1,605,259	1,495,382
繰延税金資産	7	45
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	1,615,666	1,505,828
固定資産合計	609,832,436	661,349,257

(単位：千円)

	前期 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	68,979	134,580
繰延資産合計	68,979	134,580
資産合計	638,461,800	691,751,911
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,779,273	1,579,367
短期借入金	-	3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	-	21,300,000
未払金	232,102	376,605
未払費用	2,145,288	2,269,076
未払法人税等	739	1,461
前受金	3,773,909	4,034,927
その他	83,554	512,158
流動負債合計	8,014,867	33,873,597
固定負債		
投資法人債	16,000,000	26,000,000
長期借入金	225,100,000	212,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	15,553,784	16,861,869
その他	5,487	7,349
固定負債合計	256,907,044	256,016,991
負債合計	264,921,911	289,890,589
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	374,425,663	407,485,839
出資総額控除額	△10,211,573	△11,635,158
出資総額	364,214,089	395,850,681
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,325,798	6,010,640
剰余金合計	9,325,798	6,010,640
投資主資本合計	373,539,888	401,861,322
純資産合計	※ <sup>2</sup> 373,539,888	※ <sup>2</sup> 401,861,322
負債純資産合計	638,461,800	691,751,911

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年6月1日 至 2019年11月30日	自	2019年12月1日 至 2020年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※ <sup>1</sup> 20,139,002		※ <sup>1</sup> 21,249,172
その他賃貸事業収入		※ <sup>1</sup> 1,541,237		※ <sup>1</sup> 1,406,223
営業収益合計		21,680,240		22,655,396
営業費用				
賃貸事業費用		※ <sup>1</sup> 9,512,082		※ <sup>1</sup> 9,930,938
資産運用報酬		1,882,842		1,979,659
資産保管・一般事務委託報酬		45,304		47,686
役員報酬		7,200		7,200
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		70,537		57,644
営業費用合計		11,532,966		12,038,128
営業利益		10,147,273		10,617,267
営業外収益				
受取利息		97		107
未払分配金戻入		531		555
消費税等還付加算金		1,551		1,204
固定資産税等還付金		25,799		-
固定資産受贈益		-		18,380
営業外収益合計		27,981		20,247
営業外費用				
支払利息		475,350		507,822
投資法人債利息		51,725		59,813
投資法人債発行費償却		6,759		6,082
融資関連費用		210,530		218,867
投資口交付費		28,143		31,393
投資口公開関連費用		78,412		78,507
その他		40		32
営業外費用合計		850,962		902,519
経常利益		9,324,291		9,734,996
特別利益				
受取保険金		-		※ <sup>2</sup> 269,914
特別利益合計		-		269,914
特別損失				
台風による損失		-		※ <sup>2</sup> 242,458
火災による損失		-		※ <sup>2</sup> 3,752,395
特別損失合計		-		3,994,853
税引前当期純利益		9,324,291		6,010,057
法人税、住民税及び事業税		754		1,477
法人税等調整額		12		△38
法人税等合計		767		1,439
当期純利益		9,323,524		6,008,618
前期繰越利益		2,274		2,022
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,325,798		6,010,640

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年6月1日 至 2019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 (純額)	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	△8,972,139	329,544,627	8,603,987	8,603,987	338,148,614	338,148,614
当期変動額							
新投資口の発行	35,908,896		35,908,896			35,908,896	35,908,896
利益超過分配		△1,239,433	△1,239,433			△1,239,433	△1,239,433
剰余金の配当				△8,601,713	△8,601,713	△8,601,713	△8,601,713
当期純利益				9,323,524	9,323,524	9,323,524	9,323,524
当期変動額合計	35,908,896	△1,239,433	34,669,462	721,811	721,811	35,391,273	35,391,273
当期末残高	※1 374,425,663	△10,211,573	364,214,089	9,325,798	9,325,798	373,539,888	373,539,888

当期(自 2019年12月1日 至 2020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 (純額)	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	374,425,663	△10,211,573	364,214,089	9,325,798	9,325,798	373,539,888	373,539,888
当期変動額							
新投資口の発行	33,060,176		33,060,176			33,060,176	33,060,176
利益超過分配		△1,423,584	△1,423,584			△1,423,584	△1,423,584
剰余金の配当				△9,323,776	△9,323,776	△9,323,776	△9,323,776
当期純利益				6,008,618	6,008,618	6,008,618	6,008,618
当期変動額合計	33,060,176	△1,423,584	31,636,591	△3,315,158	△3,315,158	28,321,433	28,321,433
当期末残高	※1 407,485,839	△11,635,158	395,850,681	6,010,640	6,010,640	401,861,322	401,861,322

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期	当期
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
I 当期末処分利益	9,325,798,918	6,010,640,885
II 利益超過分配金加算額	1,423,584,900	5,444,596,800
うち一時差異等調整引当額	-	3,750,557,850
うち出資総額控除額	1,423,584,900	1,694,038,950
III 分配金の額	10,747,361,250	11,453,873,250
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,575)	(4,645)
うち利益分配金	9,323,776,350	6,009,276,450
(うち1口当たり利益分配金)	(3,969)	(2,437)
うち一時差異等調整引当額	-	3,750,557,850
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	-	(1,521)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	1,423,584,900 (606)	1,694,038,950 (687)
IV 次期繰越利益	2,022,568	1,364,435
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2,349,150口の整数倍の最大値となる9,323,776,350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、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>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である5,000,818,006円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,423,584,900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>	<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2,465,850口の整数倍の最大値となる6,009,276,450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、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。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、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。)に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。</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5,362,502,964円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,526,361,150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、また当期</p>

		<p>の資金調達行為により見積もられる分配金の減少額194,802,150円から台風損失に係る受取保険金とその修繕費等との差額27,124,350円を控除した総額167,677,800円を一時的な利益を超える分配（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。これにより、利益を超える分配（税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し）は1,694,038,950円となります。加えて、一時差異等調整引当額に相当する額である3,750,557,850円を利益を超えた金銭分配（税法上の出資等減少分配に該当しない）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	2019年6月1日 至 2019年11月30日	自	2019年12月1日 至 2020年5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		9,324,291		6,010,057
減価償却費		5,000,818		5,362,502
投資法人債発行費償却		6,759		6,082
投資口交付費		28,143		31,393
受取利息		△97		△107
支払利息		527,076		567,635
固定資産受贈益		-		△18,380
受取保険金		-		△269,914
台風による損失		-		242,458
火災による損失		-		3,752,395
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△44,148		41,019
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△1,881,151		△5,184
前払費用の増減額 (△は増加)		△6,194		△113,676
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△183,028		109,877
営業未払金の増減額 (△は減少)		592,930		△382,710
未払金の増減額 (△は減少)		△24,423		20,751
未払費用の増減額 (△は減少)		219,061		109,219
前受金の増減額 (△は減少)		392,791		261,017
その他		10,564		52,385
小計		13,963,392		15,776,825
利息の受取額		97		107
利息の支払額		△523,920		△553,067
保険金の受取額		-		269,914
災害損失の支払額		△141,840		△63,107
法人税等の支払額		△1,005		△756
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,296,724		15,429,916
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△8,252		△6,028
信託有形固定資産の取得による支出		△64,054,009		△60,582,279
信託無形固定資産の取得による支出		△175,066		△27,146
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,334,215		1,928,944
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△238,938		△243,449
投資活動によるキャッシュ・フロー		△63,142,051		△58,929,959
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		54,400,000		13,800,000
短期借入金の返済による支出		△60,900,000		△10,000,000
長期借入れによる収入		33,100,000		9,100,000
長期借入金の返済による支出		△1,000,000		-
投資法人債の発行による収入		-		9,928,316
投資法人債の償還による支出		△2,000,000		-
投資口の発行による収入		35,880,752		33,028,783
利益分配金の支払額		△8,601,199		△9,322,414
利益超過分配金の支払額		△1,239,295		△1,423,289
財務活動によるキャッシュ・フロー		49,640,257		45,111,395
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△205,070		1,611,353
現金及び現金同等物の期首残高		24,716,639		24,511,569
現金及び現金同等物の期末残高		*1 24,511,569		*1 26,122,923

## (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>8～17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	8～17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	8～17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209,571千円、当期342,438千円です。</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"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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、信託その他、信託土地</li> <li>③信託建設仮勘定</li> <li>④信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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>								

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額(注)
信託建物、信託建物附属設備等(プロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失の発生	3,750,557千円

(注) プロジスパーク岩沼1火災事故において滅失した資産の帳簿価額相当額として計上した火災損失について、税会不一致が生じています。当該税会不一致による課税負担を軽減することを目的として、当期の金銭の分配に係る計算において、税会不一致相当額を一時差異等調整引当額として計上するとともに利益超過分配として分配することを予定しています。

## 2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等(プロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定した時点で戻し入れる予定です。

## (8) 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 2019年11月30日	当期 2020年5月31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 2019年11月30日	当期 2020年5月31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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
(1) 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	18,789,171		19,837,334	
共益費収入	1,349,831		1,411,837	
計	20,139,002		21,249,172	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	1,280,842		1,148,730	
その他賃貸収入	260,394		257,492	
計	1,541,237		1,406,223	
不動産賃貸事業収益合計	21,680,240		22,655,396	
(2) 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,278,313		1,336,728	
水道光熱費	1,211,771		1,053,300	
公租公課	1,749,087		1,911,748	
損害保険料	43,636		70,067	
修繕費	202,927		169,900	
減価償却費	5,000,818		5,362,502	
信託報酬	20,920		22,045	
その他賃貸事業費用	4,607		4,643	
不動産賃貸事業費用合計	9,512,082		9,930,938	
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	12,168,157		12,724,457	

## ※2. 特別利益及び特別損失の内訳

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

2019年に襲来した台風に関連して発生した修繕費等とこれにかかる受取保険金を特別損失及び特別利益としてそれぞれ、242,458千円及び269,914千円計上しています。

また、当期にプロロジスパーク岩沼1について、火災事故により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため特別損失として3,752,395千円計上しています。

## (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	当期
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31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	2,349,150口	2,465,850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	当期
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
現金及び預金	19,409,839千円	20,770,795千円
信託現金及び信託預金	5,101,730千円	5,352,128千円
現金及び現金同等物	24,511,569千円	26,122,923千円

## (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	当期
	2019年11月30日	2020年5月31日
1年内	34,612,603千円	40,636,341千円
1年超	115,651,053千円	139,293,516千円
合計	150,263,657千円	179,929,857千円

## (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に際し、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(2019年11月30日)

2019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	19,409,839	19,409,839	-
(2)信託現金及び信託預金	5,101,730	5,101,730	-
資産計	24,511,569	24,511,569	-
(5)投資法人債	16,000,000	16,166,050	166,050
(6)長期借入金	225,100,000	226,112,272	1,012,272
負債計	241,100,000	242,278,322	1,178,322
(7)デリバティブ取引	-	-	-

当期(2020年5月31日)

2020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	20,770,795	20,770,795	-
(2)信託現金及び信託預金	5,352,128	5,352,128	-
資産計	26,122,923	26,122,923	-
(3)短期借入金	3,800,000	3,800,000	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,291,506	△8,493
(5)投資法人債	26,000,000	25,560,900	△439,100
(6)長期借入金	212,900,000	214,261,426	1,361,426
負債計	264,000,000	264,913,833	913,833
(7)デリバティブ取引	-	-	-

## (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年内返済予定の長期借入金及び(6)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。

## (5)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。

## (7)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 2019年11月30日	当期 2020年5月31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	15,553,784	16,861,869

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 (2019年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	19,409,839
信託現金及び信託預金	5,101,730

当期 (2020年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	20,770,795
信託現金及び信託預金	5,352,128

(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 (2019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	-	1,500,000	3,000,000	9,500,000
長期借入金	-	21,300,000	30,000,000	27,600,000	21,000,000	125,200,000
合計	-	23,300,000	30,000,000	29,100,000	24,000,000	134,700,000

当期 (2020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	-	1,500,000	3,000,000	19,500,000
長期借入金	21,300,000	30,000,000	27,600,000	16,000,000	32,300,000	107,000,000
合計	21,300,000	32,000,000	27,600,000	17,500,000	35,300,000	126,500,000

## (有価証券に関する注記)

前期(2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2020年5月31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(2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2020年5月31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(2019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		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	225,100,000	225,100,000	(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「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2020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	234,200,000	212,900,000	(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「(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)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 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2019年6月1日 至 2019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	20,399,275	営業 未収入金	875,644
										前受金	3,537,379
								信託預り敷 金及び保証 金の受入	1,334,215	信託預り 敷金及び 保証金	14,716,302
信託預り敷 金及び保証 金の返還	238,938										
その他の 関係会社 の子会社	赤城特定目 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	12,600,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	伊吹特定目 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	35,800,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	岩木特定目 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	9,250,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	立山特定目 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	5,020,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	プロジス ・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)	2,196,192	未払費用	2,071,126

(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46物件中40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。

(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 313,350千円を含んでいます。

当期(自 2019年12月1日 至 2020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	21,392,431	営業未収入金	867,075
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,928,944	信託預り敷金及び保証金	16,401,798
								信託預り敷金及び保証金の返還	243,449		
その他の関係会社の子会社	白馬特定目的会社	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	31,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	乗鞍特定目的会社	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	14,800,000	-	-
その他の関係会社の子会社	筑波特定目的会社	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	13,500,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロジス・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)	2,276,159	未払費用	2,177,625

(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49物件中42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。

(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 296,500千円を含んでいます。

#### 4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31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 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
(繰延税金資産)		
火災損失損金不算入額	-	1,180,512
未払事業税損金不算入額	7	45
繰延税金資産小計	7	1,180,558
評価性引当額	-	△1,180,512
繰延税金資産の純額	7	45

## 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 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
法定実効税率	31.51	31.83
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51	△51.69
評価性引当額	-	19.87
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.02

## (資産除去債務に関する注記)

前期(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31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	当期
	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	549,304,566	608,216,769
期中増減額	58,912,203	51,626,659
期末残高	608,216,769	659,843,429
期末時価	766,040,000	823,790,000

(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4物件（プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉2及びプロロジスパーク神戸4）の取得（63,279,719千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（5,000,818千円）の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は3物件（プロロジスパーク千葉1、MFLP プロロジスパーク川越（準共有持分50%）及びプロロジスパークつくば1-B）の取得（60,015,000千円）によるものであり、主な減少理由はプロロジスパーク岩沼1の火災による帳簿価額の減失（3,752,395千円）及び減価償却費（5,362,502千円）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を記載しています。なお、火災により減失したプロロジスパーク岩沼1については、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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として本投資法人は、前計算期間まで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」の2つを報告セグメントとしていましたが、当計算期間より事業セグメントを「不動産賃貸事業」の単一セグメントに変更しております。

この変更は、本投資法人が物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、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していくなかで、役員会における経営資源の配分の決定及び事業の評価を一元的に行う方針となりました。この方針に基づき、セグメントの区分を現状に即した区分に見直した結果、本投資法人における事業セグメントは、「不動産賃貸事業」の単一セグメントが適切であると判断いたしました。

## 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（自 2019年6月1日 至 2019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)	19,873,268	1,806,971	-	21,680,240
セグメント利益(注2)	10,016,410	840,509	△709,645	10,147,273
セグメント資産(注2)	572,405,858	42,432,798	23,623,143	638,461,800
その他の項目				
減価償却費	4,528,270	472,547	-	5,000,818
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	54,506,443	9,406,577	-	63,913,021

(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△709,645千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用709,645千円です。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23,623,143千円は、主に流動資産21,946,755千円、投資その他の資産1,607,407千円及び繰延資産68,979千円です。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

本投資法人は単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## (関連情報)

前期（自 2019年6月1日 至 2019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	20,399,275	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46物件中40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 2019年12月1日 至 2020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	21,392,431	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する49物件中42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 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
1口当たり純資産額	159,010円	162,970円
1口当たり当期純利益	3,996円	2,476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 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
当期純利益(千円)	9,323,524	6,008,618
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)	9,323,524	6,008,618
期中平均投資口数(口)	2,332,758	2,426,160

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 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	
2015年8月14日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注2)
2016年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注3)
2016年3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注4)
2016年4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注5)
2016年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注6)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注7)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注8)
2017年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,906,350	△946,762	270,760,711	(注9)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注10)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注11)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注12)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注13)
2018年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,185,950	△1,484,260	330,517,375	(注14)
2019年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,185,950	△972,747	329,544,627	(注15)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注16)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注17)
2019年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,349,150	△1,239,433	364,214,089	(注18)
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注19)
2020年2月14日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,460,290	△1,423,584	394,275,577	(注20)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注21)

(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) 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円の利益を超えた金銭の分配(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3) 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)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注4) 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5) 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6) 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8) 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9) 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)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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) 2019年1月18日開催の本投資法人役員会において、第12期(2018年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり445円の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)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格227,458円(発行価額220,030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17) 1口当たり発行価額220,030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18) 2019年7月18日開催の本投資法人役員会において、第13期(2019年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり567円の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)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注19) 1口当たり発行価格292,824円(発行価額283,292円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注20) 2020年1月17日開催の本投資法人役員会において、第14期(2019年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり606円の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)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。
- (注21) 1口当たり発行価額283,292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。

## 3. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第14期 2019年11月30日現在		第15期 2020年5月31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) (注6)	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	4,103	0.6	4,074	0.6
	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	6,187	1.0	6,121	0.9
小計		10,290	1.6	10,195	1.5
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	337,518	52.9	395,087	57.1
	関西エリア	224,619	35.2	222,891	32.2
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	17,041	2.7	16,883	2.4
	東北エリア	18,746	2.9	14,784	2.1
	九州エリア	-	-	-	-
小計		597,925	93.7	649,647	93.9
不動産等計		608,216	95.3	659,843	95.4
預金・その他資産		30,245	4.7	31,908	4.6
資産総額計 (注4)		638,461 (608,216)	100.0 (95.3)	691,751 (659,843)	100.0 (95.4)

(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、全てのエリアの「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。

(注6) 2020年5月期に火災により滅失したプロロジスパーク岩沼1は、土地にかかる帳簿価額のみが「保有総額」に含まれています。

## (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	31,605	45,100	45,800	3.9	45,100	3.7	4.1	4.9
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	25,395	34,400	34,800	4.2	34,400	4.0	4.4	4.0
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	22,653	33,400	33,800	4.5	33,400	4.3	4.7	3.7
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	22,480	33,800	33,700	4.3	33,800	4.1	4.4	3.6
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,995	16,200	16,400	4.4	16,200	4.2	4.5	1.9
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	11,095	18,900	19,100	4.5	18,900	4.3	4.6	1.8
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,787	9,420	9,550	4.3	9,420	4.1	4.4	0.9
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	28,725	40,300	40,800	3.6	40,300	3.4	3.8	4.2
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	20,090	29,400	29,800	4.1	29,400	3.9	4.3	3.1
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,512	14,500	14,600	4.0	14,500	3.8	4.2	1.6
			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	7,813	10,500	10,500	4.9	10,400	4.6	5.1	1.2
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,508	6,000	6,010	4.9	5,980	4.6	5.1	0.7
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,512	21,200	21,200	4.5	21,100	4.2	4.6	2.5
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	18,080	22,300	22,300	4.5	22,200	4.2	4.6	2.8
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,269	18,900	18,700	3.6	18,900	3.4	3.7	2.0
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,631	18,500	18,600	4.0	18,500	3.8	4.1	2.0
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	19,135	26,600	26,600	4.3	26,600	4.1	4.4	3.0
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,510	9,520	9,630	4.5	9,520	4.3	4.7	1.2
M-21	プロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	11,967	14,200	14,200	4.7	14,100	4.4	4.9	1.8

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-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,668	7,630	7,670	4.6	7,630	4.4	4.8	1.0
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	16,705	19,300	19,600	4.3	19,300	4.1	4.5	2.5
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	8,874	10,700	10,800	4.7	10,500	4.5	4.9	1.3
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	13,090	15,100	15,200	4.0	15,100	3.8	4.1	2.0
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	37,219	42,400	42,200	4.1	42,400	3.9	4.2	5.5
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	16,648	18,000	18,300	3.8	18,000	3.6	4.0	2.4
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,160	5,350	5,370	4.9	5,320	4.6	5.1	0.8
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	20,706	22,000	22,200	4.5	22,000	4.3	4.7	3.1
M-30	プロロジスパーク 東松山	不動産 信託受益権	12,600	12,476	12,900	13,100	4.5	12,900	4.3	4.7	1.8
M-31	プロロジスパーク 京田辺	不動産 信託受益権	35,800	35,625	36,800	37,000	4.3	36,600	4.1	4.5	5.1
M-32	プロロジスパーク 千葉1	不動産 信託受益権	31,000	31,229	31,400	31,600	4.3	31,100	4.1	4.5	4.5
M-33	MFLPプロロジパー ク 川越 (注5)	不動産 信託受益権	14,800	14,902	14,850	14,900	4.3	14,750	4.1	4.5	2.1
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,074	5,350	5,280	4.5	5,350	4.2	4.6	0.6
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,687	3,920	3,960	4.6	3,920	4.3	4.7	0.4
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,433	4,930	5,120	4.6	4,930	4.3	4.7	0.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	18,251	26,500	26,800	3.9	26,500	3.7	4.0	2.9
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	8,033	11,000	10,900	4.0	11,000	3.8	4.1	1.2
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,724	14,900	15,200	4.4	14,900	4.2	4.7	2.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,530	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	1.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,884	7,180	7,230	4.8	7,130	4.6	5.1	0.9
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,421	5,370	5,400	5.0	5,340	4.8	5.4	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-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	7,235	8,290	8,350	4.8	8,230	4.5	5.0	1.1
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	12,992	14,400	14,400	4.8	14,400	4.6	5.1	2.0
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,740	4,020	4,040	4.8	3,990	4.5	5.0	0.6
B-14	プロロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	5,287	5,540	5,600	4.8	5,480	4.5	5.0	0.8
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	不動産 信託受益権	12,900	12,533	13,200	13,300	4.6	13,200	4.4	4.8	1.9
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	9,176	9,230	9,310	5.0	9,140	4.4	5.5	1.3
B-17	プロロジスパーク 神戸4	不動産 信託受益権	5,020	5,005	5,050	5,100	4.8	5,000	4.6	5.0	0.7
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	不動産 信託受益権	13,500	13,562	13,500	13,500	4.6	13,500	4.4	4.8	1.9
小 計		-	694,970	658,656	822,550	828,220	-	820,730	-	-	99.8
M-19	プロロジスパーク 岩沼1(注6)	不動産 信託受益権	1,179	1,186	1,240	-	-	-	-	-	0.2
合 計		-	696,149	659,843	823,790	828,220	-	820,730	-	-	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) 各物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、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を委託しており、「期末算定価額」には、2020年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (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。
- (注5) MFLPプロロジスパーク川越は、本投資法人が取得した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) プロロジスパーク岩沼1は、2020年5月期に火災により建物等が滅失したため各数値を個別に集計しております。記載されている各数値は、信託土地のみを対象としております。

## 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	11.6	125,026.84	125,026.84	10	100.0	2,158	957	10.5	4.8
M-02	プロジスパーク 座間1	11.1	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,830	589	6.4	1.5
M-03	プロジスパーク 川島	9.0	144,897.54	144,797.39	8	99.9	1,873	608	4.0	2.5
M-04	プロジスパーク 大阪2	13.1	130,553.85	129,654.71	5	99.3	1,779	671	6.3	5.2
M-05	プロジスパーク 舞洲3	12.3	74,874.37	73,506.40	6	98.2	942	318	6.9	1.7
M-06	プロジスパーク 春日井	12.4	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,035	398	2.6	1.3
M-07	プロジスパーク 北名古屋	11.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	552	176	4.4	1.5
M-09	プロジスパーク 東京大田	14.7	73,023.05	72,836.12	23	99.7	1,789	733	5.3	2.8
M-10	プロジスパーク 座間2	7.9	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,488	629	5.5	2.7
M-11	プロジスパーク 船橋5 別棟	15.5	56,556.95	56,556.95	4	100.0	790	348	4.7	2.9
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	15.3	62,058.81	59,546.90	10	96.0	694	194	2.5	1.6
M-13	プロジスパーク 成田1-C	13.1	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	1.6	0.7
M-14	プロジスパーク 尼崎1	14.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	5.8
M-15	プロジスパーク 尼崎2	13.2	91,399.12	91,308.07	7	99.9	1,222	528	4.8	2.0
M-16	プロジスパーク 東京新木場	13.0	31,022.88	30,109.09	9	97.1	850	411	5.1	2.4
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	12.1	63,973.24	63,820.80	4	99.8	970	425	4.7	3.3
M-18	プロジスパーク 大阪4	8.1	106,135.15	106,135.15	7	100.0	1,418	402	2.5	1.3
M-20	プロジスパーク 川島2	6.3	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	1.7
M-21	プロジスパーク 北本	6.2	69,432.01	69,432.01	4	100.0	833	251	5.5	2.6
M-22	プロジスパーク 常総	5.6	37,165.49	37,165.49	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	2.4
M-23	プロジスパーク 大阪5	5.4	78,087.30	72,473.51	7	92.8	1,013	384	5.6	3.4
M-24	プロジスパーク 成田3	12.0	52,982.99	50,398.96	10	95.1	651	237	3.7	1.8

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-25	プロロジスパーク 習志野5	4.2	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.3	3.0
M-26	プロロジスパーク 茨木	3.7	154,182.43	154,182.43	3	100.0	2,294	566	9.1	5.9
M-27	プロロジスパーク 市川3	2.5	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.2	3.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	5.4	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.7	0.9
M-29	プロロジスパーク 吉見	4.5	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	5.8
M-30	プロロジスパーク 東松山	2.4	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	9.6
M-31	プロロジスパーク 京田辺	1.6	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	7.3
M-32	プロロジスパーク 千葉1	0.7	127,045.45	119,073.12	8	93.7	1,654	653	6.6	6.2
M-33	MFLPプロロジス パーク 川越	1.6	56,723.77	56,723.77	10	100.0	858	364	5.9	4.9
B-02	プロロジスパーク 高槻	8.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	6.7
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	7.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.2
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	8.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	7.0
B-05	プロロジスパーク 習志野4	6.9	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.3
B-06	プロロジスパーク 海老名	10.2	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	7.8
B-07	プロロジスパーク 川西	6.6	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	6.7	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	6.5	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	8.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	4.7	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	15.8
B-11	プロロジスパーク 古河1	3.6	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	11.4
B-12	プロロジスパーク 神戸2	3.6	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	11.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	3.1	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	11.9
B-14	プロロジスパーク 古河3	1.9	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.2
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	1.7	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	9.3

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)
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	1.7	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	18.3
B-17	プロロジスパーク 神戸4	1.0	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.1
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	0.8	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.3
合 計		7.5	3,179,414.17	3,155,137.07	198	99.2	44,200	17,142	7.6	4.6

- (注1) 本表では各不動産又は各信託不動産に係る各数値を記載しており、「築年数」を除く各数値は、2020年5月31日現在において賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する賃貸借契約（以下「対象賃貸借契約」といいます。）に基づいて記載しています。なお、「築年数」を含む各数値について、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。また、プロロジスパーク岩沼1は、2020年5月期に火災により建物等が滅失したため、本表には含まれていません。加えて、MFLPプロロジスパーク川越にかかる「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金保証金」は、本投資法人が取得した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2) 「築年数」は、登記簿上の新築の日から、2020年5月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。また、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、対象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、対象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、対象賃貸借契約に基づくテナント数（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」は賃貸可能面積に対する対象賃貸借契約の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。
- (注7) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（年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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「敷金保証金」は、対象賃貸借契約に規定されている敷金・保証金（ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金）の各物件の合計金額を、百万円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、対象賃貸借契約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、2020年5月末日から、対象賃貸借契約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
プロジスパーク横浜鶴見他 (神奈川県横浜市他)	照明器具LED化工事	自 2020年6月 至 2021年5月	363	-	-
プロジスパーク市川1他 (千葉県市川市他)	内装改修工事	自 2020年6月 至 2021年5月	120	-	-
プロジスパーク東京新木場他 (東京都江東区他)	空調機等更新工事	自 2020年6月 至 2021年5月	81	-	-

(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727百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費169百万円があり、合計897百万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 船橋5他 (千葉県船橋市他)	外壁改修工事	自 2019年8月 至 2020年5月	191
プロジスパーク 海老名他 (神奈川県海老名市他)	照明器具LED化工事	自 2020年1月 至 2020年5月	186
プロジスパーク 海老名 (神奈川県海老名市)	庇増設工事	自 2019年9月 至 2020年5月	102
その他	-	-	246
合 計			727

(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15期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31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15期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	1,202,011	975,649	997,968	945,207	487,001
賃貸事業収入	1,073,306	905,745	928,374	885,865	461,644
その他賃貸事業収入	128,704	69,904	69,593	59,341	25,356
② 不動産賃貸事業費用合計	502,291	399,588	406,899	399,135	240,913
公租公課	88,768	71,930	69,012	83,728	51,573
外注委託費	113,032	73,831	51,291	43,106	38,809
水道光熱費	79,318	41,356	50,290	44,225	15,292
損害保険料	2,970	2,605	3,140	3,286	1,841
修繕費	4,261	5,798	3,737	9,302	5,514
減価償却費	213,459	201,446	228,927	214,987	127,402
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)	699,720	576,060	591,069	546,071	246,088
賃貸NOI (=③+減価償却費)	913,179	777,507	819,996	761,059	373,490

(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15期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	542,499	283,054	927,966	817,159	406,263
賃貸事業収入	514,281	272,145	856,789	727,196	391,960
その他賃貸事業収入	28,217	10,909	71,176	89,963	14,303
② 不動産賃貸事業費用合計	273,256	138,025	302,466	345,610	162,402
公租公課	57,333	30,358	59,814	62,074	34,796
外注委託費	50,676	26,668	45,597	62,091	31,500
水道光熱費	23,143	9,445	46,651	58,984	8,830
損害保険料	1,980	823	2,061	2,112	1,121
修繕費	10,441	8,934	2,505	5,973	4,983
減価償却費	129,182	61,295	145,336	153,874	80,209
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)	269,242	145,029	625,499	471,548	243,861
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	398,425	206,324	770,836	625,423	324,070

(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15期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	378,326	非開示 (注)	非開示 (注)	666,689	463,741
賃貸事業収入	345,354			610,604	424,566
その他賃貸事業収入	32,971			56,085	39,174
② 不動産賃貸事業費用合計	171,913			297,536	165,540
公租公課	23,455			57,482	37,145
外注委託費	35,948			39,650	29,940
水道光熱費	18,071			45,113	25,683
損害保険料	1,237			1,825	706
修繕費	11,297			5,766	6,541
減価償却費	81,404			147,218	65,023
信託報酬	500	480	500		
その他賃貸事業費用	-	-	-		
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	206,412	121,709	335,002	369,153	298,200
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	287,816	169,070	449,230	516,371	363,224

(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 (注2)	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第15期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	514,378	741,934	241,285	非開示 (注1)	425,851
賃貸事業収入	479,777	687,754	178,927		409,673
その他賃貸事業収入	34,600	54,179	62,357		16,178
② 不動産賃貸事業費用合計	233,468	345,658	148,729		189,817
公租公課	51,777	76,105	21,063		31,618
外注委託費	37,531	53,960	12,933		40,823
水道光熱費	32,485	30,767	44,578		11,624
損害保険料	1,224	2,059	748		1,242
修繕費	1,513	10,630	683		778
減価償却費	108,137	171,654	68,223		103,249
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)	280,909	396,276	92,555	171,644	236,034
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	389,046	567,931	160,778	239,368	339,283

(注1) 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。

(注2) プロロジスパーク岩沼1は当期に火災事故により建物が滅失したことから、不動産賃貸事業収益は153日の運用日数における実績値を記載しています。

(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15期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計		556,676	346,743		1,155,798
賃貸事業収入		535,812	310,551		1,114,805
その他賃貸事業収入		20,863	36,191		40,993
② 不動産賃貸事業費用合計		277,928	183,506		522,371
公租公課		61,492	30,513		118,589
外注委託費		51,442	42,915		76,535
水道光熱費		17,371	26,974		38,214
損害保険料		1,786	1,383		3,762
修繕費		4,356	2,265		685
減価償却費		140,998	78,971		283,807
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	2		298
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	90,717	278,748	163,236	214,762	633,427
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	155,826	419,746	242,208	326,680	917,234

(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	M-30	M-31
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 パーク東松山	プロロジス パーク京田辺
第15期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	463,729		627,245		1,113,863
賃貸事業収入	444,942		596,620		998,502
その他賃貸事業収入	18,787		30,625		115,360
② 不動産賃貸事業費用合計	215,219		282,854		494,618
公租公課	47,004		48,828		85,014
外注委託費	32,325		31,044		38,525
水道光熱費	13,229		18,256		104,485
損害保険料	1,518		2,219		3,481
修繕費	238		1,038		138
減価償却費	120,423		180,987		260,718
信託報酬	480		480		480
その他賃貸事業費用	-		-		1,773
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	248,510	100,449	344,390	177,997	619,244
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	368,933	142,245	525,378	297,134	879,963

(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-32	M-33	B-02	B-03	B-04
不動産等の名称	プロロジス パーク千葉1	MFLPプロロジ スパーク川越 (注2)	プロロジス パーク高槻	プロロジス パーク鳥栖2	プロロジス パーク鳥栖4
第15期中の運用日数	117	117	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	379,462	281,340	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸事業収入	366,223	275,282			
その他賃貸事業収入	13,238	6,057			
②不動産賃貸事業費用合計	208,621	85,522			
公租公課	-	-			
外注委託費	31,032	14,185			
水道光熱費	13,711	8,155			
損害保険料	2,350	1,027			
修繕費	336	351			
減価償却費	160,883	61,650			
信託報酬	307	152			
その他賃貸事業費用	-	0			
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	170,840	195,817	100,443	58,454	70,605
賃貸NOI (=③+減価償却費)	331,724	257,468	132,752	90,415	107,101

(注1) 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。

(注2) MFLPプロロジスパーク川越は、本投資法人が取得した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。

(単位：千円)

物件番号	B-05	B-06	B-07	B-08	B-09
不動産等の名称	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	プロロジス パーク神戸
第15期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	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)	382,749	182,506	315,619	173,512	132,000
賃貸NOI (=③+減価償却費)	527,218	221,654	403,864	233,787	184,281

(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-10	B-11	B-12	B-13	B-14
不動産等の名称	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	プロロジスパーク古河3
第15期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	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)	87,921	132,809	242,905	59,781	74,779
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	142,548	204,189	357,576	99,040	133,408

(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-15	B-16	B-17	B-18
不動産等の名称	プロジスパークつくば1-A	プロジスパーク仙台泉2	プロジスパーク神戸4	プロジスパークつくば1-B
第15期中の運用日数	183	183	183	117
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)	167,410	150,888	86,982	144,853
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	319,253	242,555	127,181	243,151

(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。