

2024年11月期 決算短信 (REIT)

2025年1月16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 U R L <https://www.prologis-reit.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 山口 哲
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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 哲
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 永田 高大
TEL 03(6867)8585

有価証券報告書提出予定日 2025年2月27日 分配金支払開始予定日 2025年2月14日

決算補足説明資料作成の有無: 有 (日・英)
決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年11月期の運用、資産の状況 (2024年6月1日～2024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	%
2024年11月期	31,053	2.2	13,683	△0.2	12,479	△0.3	12,548	△0.3
2024年5月期	30,376	△0.7	13,712	1.1	12,519	2.0	12,590	2.5

	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	%	%	%
2024年11月期	4,420	2.5	1.4	40.2
2024年5月期	4,434	2.5	1.4	41.2

(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	%	%
2024年11月期	5,201	4,420	781	14,765	12,547	2,217	100.0	2.5
2024年5月期	5,196	4,435	761	14,750	12,590	2,160	100.0	2.5

(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) 2024年11月期及び2024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ともに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
2024年11月期	878,175	508,544	57.9	179,134
2024年5月期	880,723	510,747	58.0	179,910

(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
2024年11月期	19,601	△1,167	△14,767	42,074
2024年5月期	20,907	△1,368	△14,434	38,406

2. 2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（2025年6月1日～2025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
2025年5月期	34,309	10.5	16,551	21.0	15,056	20.7	15,055	20.0	5,600	5,303	297
2025年11月期	34,868	1.6	16,610	0.4	15,055	△0.0	15,054	△0.0	5,604	5,303	301

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2025年5月期) 5,303円 (2025年11月期) 5,302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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 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

2024年11月期	2,838,900口	2024年5月期	2,838,900口
2024年11月期	0口	2024年5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、7～8ページ記載の「2025年5月期及び2025年11月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○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) 投資環境と運用実績	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	4
(イ) 決算後に生じた重要な事実	5
(ウ) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	29
(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）	30
②不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	34
(3) 運用資産の資本的支出	
①資本的支出の予定	37
②期中に行った資本的支出	37
③長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	37
(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）	37
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）	37
(5) 不動産等の損益等の状況	38

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、上場来プロロジス・グループ(注1)による強力なスポンサー・サポートの下、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59物件（取得価格(注2)合計916,783百万円）となっています。これら59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クラス物流施設(注3)です(注4)。

(注1) Prologis, Inc.（プロロジス・インク）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。）全体を総称して、プロロジス・グループといっています。

(注2) 「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。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。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した価格を記載しております。以下同じです。

(注3) 「Aクラス物流施設」とは、テナントとなる物流事業者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。

(イ) 投資環境と運用実績

物流不動産市場においては、(i)カスタマー（注1）のサプライチェーン再構築に対する継続的な需要の拡大、(ii)電子商取引（以下「EC」といいます。）の継続的拡大、(iii)カスタマーの労働力不足への対応やそれに起因する物流作業の自動化を企図した大型の物流施設への移転需要の拡大、(iv)製造業の国内回帰に伴う需要の高まりと荷主企業の在庫保管量の拡大等を背景として、Aクラス物流施設に対する需要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。一方で物流施設の供給に目を転じると、過去の超低金利時代に計画された案件を中心として、新規物件の高水準の供給が足元で継続していることもあり、地域によっては一時的に供給の総量が需要の総量を超過する状況となっています。

このような需給環境の下、2024年9月末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏において10.1%、近畿圏において4.0%となりました。一方で、同時点における竣工後1年以上を経過した物件の空室率は首都圏において6.1%、近畿圏において2.1%と依然として堅調に推移しています。このことから、物流施設における空室の増加は新規供給物件に著しく偏っている状況であり、本投資法人の保有資産をはじめとする安定稼働中の物件群の稼働状況は引き続き堅調に推移していると、本投資法人は考えています(注2)。今後も賃貸市場における需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであり、また、建築費の高騰等を背景として、近い将来には新規物件の供給水準が下がる見通しであることから、需給バランスは引き続き堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人は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安定したポートフォリオ運営を実施し、当期末時点の稼働率は98.9%、当期における平均改定賃料変動率(注3)は+3.9%といずれも高水準を達成しました。

(注1) 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2) 出所：シービーアールイー株式会社

(注3) 「平均改定賃料変動率」は、当期中に満了を迎え更新された長期賃貸借契約における2024年12月末時点の事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分の新旧の契約月額賃料（共益費込み）の変動率を賃貸可能面積で加重平均し算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みます。

(ウ) 資金調達概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、2024年9月18日付で第15回無担保投資法人債3,000百万円をグリーンボンドとして発行し、その発行代わり金を以て2024年11月27日に償還期限が到来した第2回無担保投資法人債3,000百万円の償還資金に充当しました。また、2024年10月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れを行い、同日付で期限が到来した長期借入金5,000百万円の返済を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は333,300百万円（借入金残高290,500百万円、投資法人債残高42,800百万円）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38.0%となりました。

b. 格付について

本投資法人の当期末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+	-
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	AA	安定的
	債券格付	AA	-

(注) 当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(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31,053百万円、営業利益13,683百万円、経常利益12,479百万円となりました。また、プロロジスパーク岩沼の再開発に伴い交付された企業立地奨励金70百万円を特別利益として計上しました。これらの結果、当期純利益は12,548百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた12,547百万円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みません。）は4,420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（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行う方針をとっており（注1）、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、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、当期の減価償却費7,230百万円の100分の32に相当する金額から、当期における特別利益及び臨時的な営業外収益の金額を控除した金額に概ね相当する2,217百万円を継続的利益超過分配の分配金として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781円（全額が継続的利益超過分配）となりました。

(注1) 本投資法人は、修繕や資金的支出への活用、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みます。）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。継続的利益超過分配の金額は、当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限としますが、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。

なお、当期末保有資産に係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、934百万円です。

(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額は、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ます。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針

a. 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産の高い稼働率を維持し、また、テナントから受領する賃料の上昇を通じて、今後も保有資産から生ずるキャッシュ・フローと利益の力強い内部成長を追求する方針です。本投資法人の保有資産は、テナント及び賃貸借契約の満了期限が分散化されているマルチテナント型物流施設と、優良なテナントと長期契約を締結しているビルド・トゥ・スーツ型物流施設によって構成されており、キャッシュ・フローの高い安定性と長期的な成長が期待できるポートフォリオとなっています。

具体的には、保有資産における賃貸借契約の満了に際しては、市場動向を慎重に精査した上で、プロロジス・グループが有するカスタマー・ネットワークを最大限に活用し、稼働率と賃料改定率の維持・向上を追求します。更に、一定の長期契約においては、賃貸借契約の期間中であっても一定期間経過後にCPI変動率等を含むマクロ経済環境の変動幅に基づく賃料改定の協議を行うことが可能な賃貸借契約を順次導入しています。これにより、賃貸借契約期間中に発生した物価上昇局面においても、賃料収入が漸次的に増加することを目指します。また、保有資産において適切なタイミングで修繕・資本的支出を行うだけでなく、倉庫内作業の自動化支援、照明設備のLED化、共用部のリニューアル等の様々な方策を実施することにより、カスタマーの満足度を向上させ、ひいてはポートフォリオの資産価値の維持・向上を追求します。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、資本市場・不動産投資市場・経済環境を慎重に見極めた上で、長期的な分配金成長に資するアクリーティブな外部成長の機会を追求します。スポンサーであるプロロジス・グループは日本において年間平均400億～600億円程度の新規物件を継続して開発していく予定であり、本投資法人は、これらの新規物件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十分な条件が整った際に優先交渉権の付与を受けることとなります。これらの物件が安定的に稼働し、かつ本投資法人の長期的な分配金成長に資すると考えられる場合には、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。）が定める所定の手続きを経て、本投資法人の資本コストに十分配慮した資金調達手段にて取得することを目指します。

更に、本投資法人は、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. 財務戦略

本投資法人は、エクイティ資金とデット資金の最適なバランスを慎重に考慮しながら、戦略的に財務を運営していく方針です。新投資口の発行については、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。

d. ESGへの取組み

本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループは、環境への取組み（Environmental）、社会貢献と企業としての責任（Social）及び企業倫理とガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っており、これは本投資法人の持続可能な成長に資すると考えています。具体的には、物流効率化に資する安全・快適な施設スペースをカスタマーに提供するとともに、Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能の発展、環境負荷の軽減及び地域貢献を目指すことを通じて、様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開しています。また、本投資法人はESGへの取組みに関して主要指標（以下「KPI」といいます。）を設定しており、次期以降も本資産運用会社及びプロロジス・グループと協働してKPIの早期達成を追求します。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

(i) プロロジスパーク八千代1

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、2024年11月28日開催の役員会において、以下の資産の取得を決定し、2024年12月2日付で取得しました。

物件名称	プロロジスパーク八千代1	
所在地	千葉県八千代市保品字蕨谷1809番1 千葉県八千代市保品字上谷1772番15	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2024年12月2日	
取得価格	39,000百万円	
取得先	赤城特定目的会社	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	69,314.30㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	138,119.42㎡
	竣工日	2022年9月20日
	種類	倉庫
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建

(ii) プロロジスパーク市川2 (準共有持分10%)

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、2025年1月16日開催の役員会において、以下の資産の取得を決定し、同日付で信託受益権売買契約を締結しました。

物件名称	プロロジスパーク市川2	
所在地	千葉県市川市高浜町1番地 千葉県市川市高浜町2番地	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定日	2025年2月3日(準共有持分10%)	
取得予定価格	2,744百万円	
取得先	市川2特定目的会社	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	38,727.25㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	76,842.37㎡
	竣工日	2009年10月9日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建

b. 資産の交換

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、2025年1月16日開催の本資産運用会社の投資運用委員会において、本投資法人が保有する2物件と日本ロジスティクスファンド投資法人が保有するプロロジスパーク市川2の準共有持分90%についての交換が決定されたことにより、同日付で下記2件の信託受益権交換契約を締結しました。

(i) 信託受益権交換契約(プロロジスパーク北名古屋)

<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロロジスパーク北名古屋	
譲渡予定日	① 2025年2月3日(準共有持分50%) ② 2025年8月1日(準共有持分50%)	
譲渡予定価格	① 5,300百万円 ② 5,300百万円	
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 (想定)	① 2,633百万円 ② 2,664百万円	
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人	

<交換による取得予定資産>

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2025年2月3日(準共有持分18%) ② 2025年8月1日(準共有持分18%)
取得予定価格	① 4,940百万円 ② 4,940百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(ii) 信託受益権交換契約(プロロジスパーク船橋5)

<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)
譲渡予定日	① 2026年2月2日(準共有持分33%) ② 2026年8月3日(準共有持分33%) ③ 2027年2月1日(準共有持分34%)
想定譲渡価格(注)	① 5,181百万円 ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円
想定譲渡価格と帳簿価額との差額(想定)(注)	① 1,959百万円 ② 1,987百万円 ③ 2,075百万円
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注) 譲渡価格は、譲渡先との信託受益権交換契約によって規定される算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、「想定譲渡価格」及び「想定譲渡価格と帳簿価額との差額(想定)」は変動する可能性があります。

<交換による取得予定資産>

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2026年2月2日(準共有持分18%) ② 2026年8月3日(準共有持分18%) ③ 2027年2月1日(準共有持分18%)
想定取得価格(注)	① 4,940百万円 ② 4,940百万円 ③ 4,940百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注) 取得価格は、取得先との信託受益権交換契約によって規定される算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、「想定取得価格」は変動する可能性があります。

(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
2025年5月期 (第25期)	34,309	16,551	15,056	15,055	5,600	5,303	297
2025年11月期 (第26期)	34,868	16,610	15,055	15,054	5,604	5,303	301

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、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。

2025年5月期及び2025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"> 2025年5月期(2024年12月1日～2025年5月31日)(182日) 2025年11月期(2025年6月1日～2025年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年5月期については、2024年11月末日現在で保有している59物件に、2024年12月2日付でのプロロジスパーク八千代1の取得に加え、2025年2月3日付でのプロロジスパーク市川2(準共有持分28.0%)の取得及びプロロジスパーク北名古屋(準共有持分50.0%)の譲渡が実施されることを見込んでおり、2025年5月期末までの間にそれ以外の変動(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。 2025年11月期については、上記に加え、2025年8月1日付でのプロロジスパーク市川2(準共有持分18.0%)の取得及びプロロジスパーク北名古屋(準共有持分50.0%)の譲渡が実施されることを見込んでおり、2025年11月期末までの間にそれ以外の変動(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。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである2,838,900口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債残高は、362,300百万円です。 プロロジスパーク八千代1の取得に伴い、2024年12月2日付で総額29,000百万円の借入れを行いました。 2025年11月期末までに返済又は償還期限が到来する有利子負債については、全額リファイナンスすることを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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、2025年5月期は34,309百万円、2025年11月期は34,868百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2025年5月期及び2025年11月期においてそれぞれ98.5%及び98.4%を見込んでいます。 譲渡予定のプロロジスパーク北名古屋に係る不動産等交換差益を2025年5月期に2,585百万円、2025年11月期に2,579百万円を計上することを見込んでいます。 賃貸事業収入については、賃借人による賃料の滞納又は不払いによる影響がないことを前提としています。
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、費用の変動要素を反映して算出しており、2025年5月期は7,368百万円、2025年11月期は7,866百万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、2025年5月期は7,592百万円、2025年11月期は7,604百万円を見込んでいます。 不動産等の新規取得に伴って売主と精算した固定資産税及び都市計画税は取得原価に算入されるため、プロロジスパーク八千代1に係る固定資産税及び都市計画税は、2025年5月期から費用計上されます。2025年5月期に取得原価に算入されるプロロジスパーク八千代1の固定資産税及び都市計画税の金額は、15百万円(30日分に相当)を想定しています。 プロロジスパーク市川2に係る固定資産税及び都市計画税は、2026年5月期から費用計上されます。2025年5月期及び2025年11月期に取得原価に算入されるプロロジスパーク市川2の固定資産税及び都市計画税の金額はそれぞれ9百万円及び20百万円を想定しています。 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> プロロジスパーク八千代1の取得に伴う融資関連費用として、2025年5月期に6百万円を見込んでいます。 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2025年5月期に1,415百万円、2025年11月期に1,497百万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、2025年5月期に218百万円、2025年11月期に204百万円を見込んでいます。 譲渡予定のプロロジスパーク北名古屋の売却に係る控除対象外消費税として、2025年5月期及び2025年11月期においてそれぞれ21百万円を見込んでいます。

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、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。 ・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。
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。 ・2025年5月期及び2025年11月期の利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）においては、物件交換により不動産等交換差益の発生が見込まれるため、当該不動産等交換差益を含む利益の水準等を勘案し、2025年5月期及び2025年11月期に発生すると見込まれる減価償却費の11.1%及び11.2%相当額を分配することを前提として算出しており、2025年5月期に843百万円、2025年11月期に854百万円を想定しています。 ・その結果、2025年5月期及び2025年11月期における1口当たり利益超過分配金（全額が継続的利益超過分配）は297円及び301円を想定しています。 ・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」及び本日付で提出した臨時報告書に記載のとおりです。
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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,661,352	34,704,754
信託現金及び信託預金	6,745,583	7,369,845
営業未収入金	1,936,626	2,084,986
前払費用	833,526	503,083
未収還付法人税等	-	111
その他	10,181	50,128
流動資産合計	41,187,270	44,712,910
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,694,655	7,732,509
減価償却累計額	△2,054,190	△2,147,065
建物(純額)	5,640,464	5,585,443
構築物	250,299	252,837
減価償却累計額	△190,370	△192,135
構築物(純額)	59,929	60,701
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,765	△4,856
工具、器具及び備品(純額)	668	577
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	569,737,701	571,032,820
減価償却累計額	△92,129,606	△98,785,143
信託建物(純額)	477,608,094	472,247,676
信託構築物	14,931,342	14,969,153
減価償却累計額	△5,345,688	△5,730,627
信託構築物(純額)	9,585,654	9,238,526
信託機械及び装置	434,986	444,261
減価償却累計額	△99,910	△118,796
信託機械及び装置(純額)	335,076	325,464
信託工具、器具及び備品	1,569,172	1,608,510
減価償却累計額	△887,895	△952,175
信託工具、器具及び備品(純額)	681,277	656,335
信託その他	2,654	2,654
減価償却累計額	△1,672	△1,999
信託その他(純額)	982	654
信託土地	339,958,016	339,958,016
信託建設仮勘定	130,381	4,994
有形固定資産合計	837,834,748	831,912,595
無形固定資産		
信託その他	250,346	238,309
無形固定資産合計	250,346	238,309
投資その他の資産		
長期前払費用	1,270,288	1,125,869
繰延税金資産	5	25
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	1,280,693	1,136,295
固定資産合計	839,365,789	833,287,200

(単位：千円)

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	170,238	175,053
繰延資産合計	170,238	175,053
資産合計	880,723,297	878,175,165
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,826,804	2,807,922
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	32,300,000	32,300,000
未払金	943,169	675,406
未払費用	2,937,959	2,944,095
未払消費税等	2,234,143	747,682
未払法人税等	698	726
前受金	5,200,523	5,275,901
その他	498,014	970,153
流動負債合計	48,941,314	45,721,888
固定負債		
投資法人債	39,800,000	42,800,000
長期借入金	258,200,000	258,200,000
預り敷金及び保証金	256,002	256,002
信託預り敷金及び保証金	22,776,387	22,651,280
その他	2,231	1,091
固定負債合計	321,034,621	323,908,373
負債合計	369,975,935	369,630,262
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	525,397,439	525,397,439
出資総額控除額	△27,241,605	△29,402,008
出資総額	498,155,834	495,995,431
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,591,527	12,549,471
剰余金合計	12,591,527	12,549,471
投資主資本合計	510,747,361	508,544,903
純資産合計	※2 510,747,361	※2 508,544,903
負債純資産合計	880,723,297	878,175,165

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 28,331,219		※1 28,398,797
その他貸貸事業収入		※1 2,045,265		※1 2,654,797
営業収益合計		30,376,484		31,053,594
営業費用				
貸貸事業費用		※1 13,925,481		※1 14,638,254
資産運用報酬		2,577,832		2,574,497
資産保管・一般事務委託報酬		54,181		56,356
役員報酬		7,200		7,200
会計監査人報酬		16,000		16,000
その他営業費用		83,244		78,160
営業費用合計		16,663,939		17,370,469
営業利益		13,712,544		13,683,125
営業外収益				
受取利息		140		3,460
未払分配金戻入		282		872
固定資産税等還付金		5,437		-
固定資産受贈益		-		28,383
営業外収益合計		5,860		32,717
営業外費用				
支払利息		813,200		852,130
投資法人債利息		144,885		149,984
投資法人債発行費償却		12,766		13,494
融資関連費用		228,518		220,932
その他		31		131
営業外費用合計		1,199,402		1,236,672
経常利益		12,519,002		12,479,170
特別利益				
助成金収入		71,900		70,420
特別利益合計		71,900		70,420
税引前当期純利益		12,590,902		12,549,590
法人税、住民税及び事業税		719		1,144
法人税等調整額		4		△20
法人税等合計		724		1,124
当期純利益		12,590,177		12,548,465
前期繰越利益		1,349		1,005
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,591,527		12,549,471

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年12月1日 至 2024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	525,397,439	△25,084,041	500,313,398	12,279,592	12,279,592	512,592,990	512,592,990
当期変動額							
剰余金の配当				△12,278,242	△12,278,242	△12,278,242	△12,278,242
利益超過分配		△2,157,564	△2,157,564			△2,157,564	△2,157,564
当期純利益				12,590,177	12,590,177	12,590,177	12,590,177
当期変動額合計	-	△2,157,564	△2,157,564	311,935	311,935	△1,845,628	△1,845,628
当期末残高	※1 525,397,439	△27,241,605	498,155,834	12,591,527	12,591,527	510,747,361	510,747,361

当期 (自 2024年6月1日 至 2024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	525,397,439	△27,241,605	498,155,834	12,591,527	12,591,527	510,747,361	510,747,361
当期変動額							
剰余金の配当				△12,590,521	△12,590,521	△12,590,521	△12,590,521
利益超過分配		△2,160,402	△2,160,402			△2,160,402	△2,160,402
当期純利益				12,548,465	12,548,465	12,548,465	12,548,465
当期変動額合計	-	△2,160,402	△2,160,402	△42,055	△42,055	△2,202,458	△2,202,458
当期末残高	※1 525,397,439	△29,402,008	495,995,431	12,549,471	12,549,471	508,544,903	508,544,903

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期	当期
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
I 当期末処分利益	12,591,527,467	12,549,471,948
II 利益超過分配金加算額	2,160,402,900	2,217,180,900
出資総額控除額	2,160,402,900	2,217,180,900
III 分配金の額	14,750,924,400	14,765,118,900
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,196)	(5,201)
うち利益分配金	12,590,521,500	12,547,938,000
(うち1口当たり利益分配金)	(4,435)	(4,420)
うち利益超過分配金	2,160,402,900	2,217,180,900
(うち1口当たり利益超過分配金)	(761)	(781)
IV 次期繰越利益	1,005,967	1,533,948
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2,838,900口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる12,590,521,500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、原則として毎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7,204,407,740円の100分の31に相当する金額から、当期における特別利益の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した2,160,402,900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2,838,900口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる12,547,938,000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、原則として毎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7,230,737,838円の100分の32に相当する金額から、当期における特別利益及び臨時的な営業外収益の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した2,217,180,900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>

(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 2023年12月1日 至 2024年5月31日		自 2024年6月1日 至 2024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	12,590,902		12,549,590	
減価償却費	7,204,407		7,230,737	
投資法人債発行費償却	12,766		13,494	
受取利息	△140		△3,460	
支払利息	958,086		1,002,114	
固定資産受贈益	-		△28,383	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△155,728		△148,360	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	215,620		-	
前払費用の増減額 (△は増加)	△313,943		330,442	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	46,274		144,418	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△908,572		985,476	
未払金の増減額 (△は減少)	17,108		△27,223	
未払費用の増減額 (△は減少)	39,573		△3,695	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,234,143		△1,486,461	
前受金の増減額 (△は減少)	△47,874		75,377	
その他	△25,939		△42,116	
小計	21,866,684		20,591,948	
利息の受取額	140		3,460	
利息の支払額	△958,145		△992,283	
法人税等の支払額	△818		△1,227	
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,907,860		19,601,898	
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	△29,813		△8,372	
信託有形固定資産の取得による支出	△1,271,708		△1,505,880	
信託無形固定資産の取得による支出	△2,129		-	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	667,093		749,420	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△731,484		△402,232	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,368,042		△1,167,064	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△7,500,000		-	
長期借入れによる収入	23,500,000		5,000,000	
長期借入金の返済による支出	△16,000,000		△5,000,000	
投資法人債の発行による収入	-		2,981,690	
投資法人債の償還による支出	-		△3,000,000	
利益分配金の支払額	△12,276,733		△12,588,808	
利益超過分配金の支払額	△2,157,277		△2,160,051	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,434,010		△14,767,170	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,105,807		3,667,664	
現金及び現金同等物の期首残高	33,301,128		38,406,936	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,406,936		※1 42,074,600	

(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>2～67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>2～20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	2～67年	構築物	2～60年	機械及び装置	8～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～67年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	8～17年								
工具、器具及び備品	2～20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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。前期及び当期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。</p> <p>(2) 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。前期及び当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。</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	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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>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、信託その他、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> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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) 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 2024年5月31日	当期 2024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 2024年5月31日	当期 2024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	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024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		26,519,338		26,583,410
共益費収入		1,811,880		1,815,387
計		28,331,219		28,398,797
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		1,656,837		2,240,721
その他賃貸収入		388,427		414,075
計		2,045,265		2,654,797
不動産賃貸事業収益合計		30,376,484		31,053,594
(2)不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		1,517,505		1,651,628
水道光熱費		1,722,581		2,263,839
公租公課		2,714,459		2,737,214
損害保険料		310,356		308,110
修繕費		421,258		404,246
減価償却費		7,204,407		7,230,737
信託報酬		26,806		26,956
その他賃貸事業費用		8,106		15,520
不動産賃貸事業費用合計		13,925,481		14,638,254
(3)不動産賃貸事業損益((1)－(2))		16,451,003		16,415,340

(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 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024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	2,838,900口	2,838,900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 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
現金及び預金	31,661,352千円	34,704,754千円
信託現金及び信託預金	6,745,583千円	7,369,845千円
現金及び現金同等物	38,406,936千円	42,074,600千円

(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
	2024年5月31日	2024年11月30日
1年内	53,814,901千円	53,684,293千円
1年超	199,738,180千円	183,777,484千円
合計	253,553,081千円	237,461,777千円

(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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2024年5月31日)

2024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。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,004,500	4,500
(2) 1年内返済予定の長期借入金	32,300,000	32,234,845	△65,154
(3) 投資法人債	39,800,000	35,234,430	△4,565,570
(4) 長期借入金	258,200,000	251,770,287	△6,429,712
負債計	333,300,000	322,244,062	△11,055,937
(5) デリバティブ取引	-	-	-

当期(2024年11月30日)

2024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。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	32,300,000	32,222,241	△77,758
(3) 投資法人債	42,800,000	38,357,640	△4,442,360
(4) 長期借入金	258,200,000	252,091,268	△6,108,731
負債計	333,300,000	322,671,150	△10,628,849
(5) デリバティブ取引	-	△56,372	△56,372

(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) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 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) 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) 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 (2024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	3,000,000	-	-	8,500,000	8,300,000	23,000,000
長期借入金	32,300,000	24,900,000	44,100,000	29,800,000	27,700,000	131,700,000
合計	35,300,000	24,900,000	44,100,000	38,300,000	36,000,000	154,700,000

当期 (2024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	-	-	5,500,000	11,300,000	3,000,000	23,000,000
長期借入金	32,300,000	26,300,000	37,700,000	41,400,000	42,600,000	110,200,000
合計	32,300,000	26,300,000	43,200,000	52,700,000	45,600,000	133,200,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2024年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2024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 (2024年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2024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 (2024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	275,481,000	243,181,000	(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2024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	293,481,000	261,181,000	△56,372	(注3)

(注1) 契約額等には、2024年11月28日付で締結した金利スワップ (想定元本合計18,000,000千円) 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2024年12月2日です。

(注2) 上記の2024年11月28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に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。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「(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注3) 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。

(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 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2023年12月1日 至 2024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2)	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	28,700,020	営業未収入金	1,660,981
								前受金		4,892,518	
								信託預り敷金及び保証金の受入	650,543	信託預り敷金及び保証金	22,022,152
信託預り敷金及び保証金の返還	704,055										
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	2,577,832	未払費用	2,835,615

(注1) 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2) 本投資法人は、保有する59物件中52物件に関して、バ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。

当期 (自 2024年6月1日 至 2024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2)	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	29,370,944	営業未収入金	1,827,683
								前受金		4,958,953	
								信託預り敷金及び保証金の受入	700,603	信託預り敷金及び保証金	22,371,815
信託預り敷金及び保証金の返還	350,940										
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	2,574,497	未払費用	2,831,947

(注1) 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2) 本投資法人は、保有する59物件中52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。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024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 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024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 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	5	25
繰延税金資産小計	5	25
繰延税金資産の純額	5	25

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 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.46
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 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024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		当期	
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
貸借対照表計上額				
期首残高		843,868,855		837,954,714
期中増減額		△5,914,141		△5,808,803
期末残高		837,954,714		832,145,910
期末時価		1,171,670,000		1,179,050,000

(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、前期の主な減少理由は減価償却費(7,204,407千円)の計上によるものです。当期の主な減少理由は減価償却費(7,230,737千円)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、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。

(収益認識に関する注記)

前期(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自 2023年12月1日 至 2024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。

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30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 2023年12月1日 至 2024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
プロロジスリートマスターリース 合同会社	28,700,020	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する59物件中52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。

当期(自 2024年6月1日 至 2024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
プロロジスリートマスターリース 合同会社	29,370,944	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する59物件中52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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
1口当たり純資産額	179,910円	179,134円
1口当たり当期純利益	4,434円	4,420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 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
当期純利益(千円)	12,590,177	12,548,465
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)	12,590,177	12,548,465
期中平均投資口数(口)	2,838,900	2,838,900

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の取得

(1) プロロジスパーク八千代1

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、2024年11月28日開催の役員会において、以下の資産の取得を決定し、2024年12月2日付で取得しました。

物件名称	プロロジスパーク八千代1	
所在地	千葉県八千代市保品字蕨谷1809番1 千葉県八千代市保品字上谷1772番15	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2024年12月2日	
取得価格	39,000百万円	
取得先	赤城特定目的会社	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	69,314.30㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	138,119.42㎡
	竣工日	2022年9月20日
	種類	倉庫
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建

(2) プロロジスパーク市川2(準共有持分10%)

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、2025年1月16日開催の役員会において、以下の資産の取得を決定し、同日付で信託受益権売買契約を締結しました。

物件名称	プロロジスパーク市川2	
所在地	千葉県市川市高浜町1番地 千葉県市川市高浜町2番地	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定日	2025年2月3日(準共有持分10%)	
取得予定価格	2,744百万円	
取得先	市川2特定目的会社	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	38,727.25㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	76,842.37㎡
	竣工日	2009年10月9日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建

2. 資産の交換

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、2025年1月16日開催の本資産運用会社の投資運用委員会において、本投資法人が保有する2物件と日本ロジスティクスファンド投資法人が保有するプロロジスパーク市川2の準共有持分90%についての交換が決定されたことにより、同日付で下記2件の信託受益権交換契約を締結しました。

(1) 信託受益権交換契約(プロロジスパーク北名古屋)

<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロロジスパーク北名古屋
譲渡予定日	① 2025年2月3日(準共有持分50%) ② 2025年8月1日(準共有持分50%)
譲渡予定価格	① 5,300百万円 ② 5,300百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額(想定)	① 2,633百万円 ② 2,664百万円
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

<交換による取得予定資産>

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2025年2月3日(準共有持分18%) ② 2025年8月1日(準共有持分18%)
取得予定価格	① 4,940百万円 ② 4,940百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(2) 信託受益権交換契約(プロロジスパーク船橋5)

<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)
譲渡予定日	① 2026年2月2日(準共有持分33%) ② 2026年8月3日(準共有持分33%) ③ 2027年2月1日(準共有持分34%)
想定譲渡価格(注)	① 5,181百万円 ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円
想定譲渡価格と帳簿価額との差額(想定)(注)	① 1,959百万円 ② 1,987百万円 ③ 2,075百万円
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注) 譲渡価格は、譲渡先との信託受益権交換契約によって規定される算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、「想定譲渡価格」及び「想定譲渡価格と帳簿価額との差額(想定)」は変動する可能性があります。

<交換による取得予定資産>

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2026年2月2日(準共有持分18%) ② 2026年8月3日(準共有持分18%) ③ 2027年2月1日(準共有持分18%)
想定取得価格(注)	① 4,940百万円 ② 4,940百万円 ③ 4,940百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注) 取得価格は、取得先との信託受益権交換契約によって規定される算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、「想定取得価格」は変動する可能性があります。

(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)(注2) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注2)
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3)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注4)
2020年8月14日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,465,850	△1,694,038	394,156,642	(注5)
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注6)
2021年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,576,330	△1,797,604	427,963,758	(注7)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注8)
2021年8月13日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,581,850	△1,902,823	427,839,882	(注9)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注10)
2022年1月5日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注11)
2022年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,763,403	457,041,301	(注12)
2022年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,770,442	455,270,859	(注13)
2022年12月14日	公募増資	76,570	2,746,920	23,649,869	478,920,728	(注14)
2023年1月5日	第三者割当	2,579	2,749,499	796,565	479,717,294	(注15)
2023年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,749,499	△2,120,257	477,597,036	(注16)
2023年6月1日	公募増資	86,851	2,836,350	24,400,267	501,997,303	(注17)
2023年6月27日	第三者割当	2,550	2,838,900	716,407	502,713,710	(注18)
2023年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,400,312	500,313,398	(注19)
2024年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,157,564	498,155,834	(注20)
2024年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,160,402	495,995,431	(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) 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3) 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4) 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。

(注5) 2020年7月22日開催の本投資法人役員会において、第15期(2020年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり687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14日よりその支払を開始しました。

- (注6) 1口当たり発行価格332,962円(発行価額322,273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7) 2021年1月20日開催の本投資法人役員会において、第16期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり729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8) 1口当たり発行価額322,273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) 2021年7月15日開催の本投資法人役員会において、第17期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり737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13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361,620円(発行価額349,885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11) 1口当たり発行価額349,885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) 2022年1月17日開催の本投資法人役員会において、第18期(2021年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり683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13) 2022年7月15日開催の本投資法人役員会において、第19期(2022年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり663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14) 1口当たり発行価格318,990円(発行価額308,866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15) 1口当たり発行価額308,866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16) 2023年1月18日開催の本投資法人役員会において、第20期(2022年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり794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17) 1口当たり発行価格290,152円(発行価額280,944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18) 1口当たり発行価額280,944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19) 2023年7月14日開催の本投資法人役員会において、第21期(2023年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり873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20) 2024年1月18日開催の本投資法人役員会において、第22期(2023年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり760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21) 2024年7月18日開催の本投資法人役員会において、第23期(2024年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり761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22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

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23期 2024年5月31日現在		第24期 2024年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)
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	3,864	0.4	3,872	0.4
	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	5,670	0.6	5,608	0.6
小計	9,535	1.1	9,480	1.1	
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	498,647	56.6	495,537	56.4
	関西エリア	288,227	32.7	285,991	32.6
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	16,295	1.9	16,171	1.8
	東北エリア	19,449	2.2	19,216	2.2
	九州エリア	5,799	0.7	5,747	0.7
小計	828,419	94.1	822,664	93.7	
不動産等計		837,954	95.1	832,145	94.8
預金・その他資産		42,768	4.9	46,029	5.2
資産総額計(注4)		880,723 (837,954)	100.0 (95.1)	878,175 (832,145)	100.0 (94.8)

(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」には建設仮勘定及び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	プロロジスパーク 市川1	不動産 信託受益権	33,900	30,739	49,000	50,000	3.5	49,000	3.3	3.7	3.7
M-02	プロロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	23,890	38,700	39,300	3.8	38,700	3.6	4.0	3.0
M-03	プロロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	20,912	34,900	35,200	4.2	34,900	4.0	4.4	2.8
M-04	プロロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	21,125	39,700	40,100	3.7	39,700	3.5	3.8	2.7
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,341	19,200	19,300	3.8	19,200	3.6	3.9	1.5
M-06	プロロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	10,818	21,600	21,900	4.0	21,600	3.8	4.1	1.4
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,353	10,600	10,700	3.9	10,600	3.7	4.0	0.7
M-09	プロロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	27,693	46,100	47,800	3.2	46,100	3.0	3.4	3.2
M-10	プロロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	18,936	32,500	32,700	3.8	32,500	3.6	4.0	2.4
M-11	プロロジスパーク 船橋5 別棟	不動産 信託受益権	9,500	9,956	15,700	15,700	3.6	15,700	3.4	3.8	1.2
			1,500								
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	7,600	13,300	13,400	4.3	13,200	4.0	4.5	0.9
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,336	7,210	7,230	4.3	7,190	4.0	4.5	0.5
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	15,659	24,500	24,600	3.9	24,400	3.6	4.0	1.9
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	16,924	26,900	27,000	3.9	26,800	3.6	4.0	2.1
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	12,997	24,200	24,200	3.2	24,200	3.0	3.3	1.5
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	11,939	21,800	21,900	3.6	21,800	3.4	3.7	1.5
M-18	プロロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	17,847	32,600	32,800	3.7	32,600	3.5	3.8	2.3
M-19	プロロジスパーク 岩沼	不動産 信託受益権	7,113	6,928	9,630	9,600	4.2	9,630	3.9	4.3	0.8
M-20	プロロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,153	10,100	10,200	4.2	10,100	4.0	4.4	0.9

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	11,088	17,000	17,000	4.1	16,900	3.7	4.3	1.4
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,121	7,930	8,140	4.3	7,930	4.1	4.5	0.8
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	15,505	21,300	21,500	3.9	21,300	3.7	4.1	1.9
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	8,335	12,900	13,100	4.1	12,700	3.9	4.3	1.0
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	12,198	16,700	16,800	3.6	16,700	3.4	3.7	1.5
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	34,693	51,700	51,900	3.6	51,700	3.4	3.7	4.2
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	15,574	19,600	19,900	3.4	19,600	3.2	3.6	1.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	4,796	6,040	6,090	4.3	5,990	4.0	4.5	0.6
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	19,200	23,500	23,700	4.1	23,500	3.9	4.3	2.3
M-30	プロロジスパーク 東松山	不動産 信託受益権	12,600	11,414	13,800	13,900	4.1	13,800	3.9	4.3	1.4
M-31	プロロジスパーク 京田辺	不動産 信託受益権	35,800	33,296	43,000	43,600	3.8	42,300	3.6	4.0	3.9
M-32	プロロジスパーク 千葉1	不動産 信託受益権	31,000	29,102	36,100	36,700	3.7	35,400	3.5	3.9	3.4
M-33	MFLPプロロジスパ ーク 川越 (注 5)	不動産 信託受益権	14,800	14,078	17,650	17,900	3.7	17,400	3.5	3.9	1.6
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	不動産 信託受益権	26,300	25,236	29,600	30,000	3.9	29,100	3.7	4.1	2.9
M-35	プロロジスパーク 千葉2	不動産 信託受益権	15,000	14,248	16,900	17,100	3.8	16,600	3.6	4.0	1.6
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	不動産 信託受益権	33,000	31,728	35,800	35,900	4.1	35,600	3.8	4.2	3.6
M-37	プロロジスパーク 神戸5	不動産 信託受益権	9,500	9,082	10,300	10,400	4.2	10,200	4.0	4.4	1.0
M-38	プロロジスパーク 猪名川1 (注5)	不動産 信託受益権	27,900	27,237	28,750	29,050	4.2	28,450	3.9	4.4	3.0
M-39	プロロジスパーク 神戸3	不動産 信託受益権	9,580	9,305	9,950	9,990	4.2	9,910	4.0	4.4	1.0
M-40	プロロジスパーク 草加	不動産 信託受益権	51,400	51,039	51,500	52,300	3.6	50,700	3.4	3.8	5.6
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	3,872	5,920	5,700	4.2	5,920	3.9	4.3	0.5

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-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,459	4,860	5,190	4.2	4,860	3.9	4.3	0.3
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,148	6,290	7,020	4.2	6,290	3.9	4.3	0.4
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	17,132	29,800	30,000	3.5	29,800	3.3	3.6	2.2
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,687	11,600	11,600	3.6	11,600	3.4	3.7	0.9
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,041	17,000	17,800	4.1	17,000	3.9	4.4	1.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,131	14,900	15,000	3.9	14,800	3.6	4.0	1.0
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,451	8,020	8,120	4.2	7,910	4.0	4.5	0.7
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	3,936	6,350	6,440	4.2	6,260	4.0	4.4	0.5
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	6,593	8,890	9,050	4.3	8,720	4.0	4.5	0.8
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	11,975	16,000	16,300	4.2	15,700	4.0	4.5	1.5
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,389	4,320	4,360	4.3	4,270	4.0	4.5	0.4
B-14	プロロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	4,762	6,220	6,300	4.3	6,130	4.0	4.5	0.6
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	11,170	13,900	13,900	4.2	13,900	4.0	4.4	1.4
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	8,351	10,700	10,900	4.2	10,500	3.6	4.7	1.0
B-17	プロロジスパーク 神戸4	不動産 信託受益権	5,020	4,644	5,760	5,870	4.2	5,650	4.0	4.4	0.5
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	12,239	14,700	14,900	4.2	14,700	4.0	4.4	1.5
B-19	プロロジスパーク つくば2	不動産 信託受益権	20,900	19,412	22,300	22,800	4.2	22,300	4.0	4.4	2.3
B-20	プロロジスパーク 海老名2	不動産 信託受益権	15,200	14,557	17,000	16,700	3.7	17,000	3.5	3.8	1.7
B-21	プロロジスパーク 小郡	不動産 信託受益権	5,920	5,747	6,260	6,220	4.2	6,260	3.9	4.3	0.6
合 計		-	916,783	832,145	1,179,050	1,192,770	-	1,173,270	-	-	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、プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した価格を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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、建設仮勘定及び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、2024年11月30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及びプロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

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	プロロジスパーク 市川1	16.1	125,101.01	125,101.01	14	100.0	2,272	1,072	7.6	2.6
M-02	プロロジスパーク 座間1	15.6	113,471.12	113,471.12	7	100.0	1,868	604	4.9	3.2
M-03	プロロジスパーク 川島	13.5	144,897.54	144,640.97	7	99.8	1,920	640	4.2	1.7
M-04	プロロジスパーク 大阪2	17.6	130,565.80	128,174.61	7	98.2	1,831	822	8.1	4.2
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	16.8	74,874.37	73,887.73	7	98.7	991	346	6.1	4.7
M-06	プロロジスパーク 春日井	16.9	91,417.18	89,923.38	7	98.4	1,101	443	4.9	1.6
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	15.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	568	196	2.5	1.4
M-09	プロロジスパーク 東京大田	19.2	73,051.36	73,051.36	24	100.0	1,914	824	4.8	2.4
M-10	プロロジスパーク 座間2	12.4	95,121.43	89,540.94	8	94.1	1,495	622	7.6	5.4
M-11	プロロジスパーク 船橋5 別棟	20.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	816	361	4.7	2.6
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	19.8	62,058.81	61,111.46	12	98.5	754	310	3.2	1.8
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	17.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.0	2.2
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	19.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	1.3
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	17.7	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,267	539	5.0	2.8
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	17.5	31,023.41	31,023.41	9	100.0	944	531	7.7	3.3
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	16.6	63,973.24	63,973.24	6	100.0	1,040	436	4.7	3.3
M-18	プロロジスパーク 大阪4	12.6	106,135.15	106,135.15	12	100.0	1,506	504	4.3	3.1
M-19	プロロジスパーク 岩沼	2.6	44,243.08	44,243.08	3	100.0	538	243	3.5	1.0
M-20	プロロジスパーク 川島2	10.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	2.2
M-21	プロロジスパーク 北本	10.7	69,432.00	69,432.00	4	100.0	862	258	5.4	1.7
M-22	プロロジスパーク 常総	10.1	37,165.49	18,742.97	1	50.4	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.0	2.9
M-23	プロロジスパーク 大阪5	9.9	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,127	398	6.1	1.6
M-24	プロロジスパーク 成田3	16.5	52,982.99	48,927.71	10	92.3	671	280	3.8	2.4

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	8.7	58,079.73	56,451.62	8	97.2	803	364	5.9	2.9
M-26	プロロジスパーク 茨木	8.3	154,072.73	154,072.73	5	100.0	2,450	703	6.7	4.3
M-27	プロロジスパーク 市川3	7.0	50,714.15	50,714.15	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	6.2	3.1
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	9.9	28,059.32	28,059.32	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	1.3
M-29	プロロジスパーク 吉見	9.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,224	463	8.2	2.9
M-30	プロロジスパーク 東松山	6.9	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	5.1
M-31	プロロジスパーク 京田辺	6.1	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,030	561	8.3	3.5
M-32	プロロジスパーク 千葉1	5.2	127,045.46	126,699.93	8	99.7	1,649	723	6.9	3.7
M-33	MFLPプロロジスパーク 川越	6.1	56,723.77	56,723.77	10	100.0	869	357	5.9	3.4
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	8.6	106,934.14	106,747.05	8	99.8	1,491	683	4.3	1.5
M-35	プロロジスパーク 千葉2	4.1	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	1.1
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	3.4	132,561.51	126,765.04	6	95.6	1,760	689	7.4	4.4
M-37	プロロジスパーク 神戸5	3.8	38,801.44	38,801.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.2	7.0
M-38	プロロジスパーク 猪名川1	3.1	96,771.15	96,771.15	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.8	7.0
M-39	プロロジスパーク 神戸3	2.5	37,946.84	37,946.84	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	12.6	10.3
M-40	プロロジスパーク 草加	2.7	131,393.85	131,393.85	3	100.0	2,351	879	13.5	11.5
B-02	プロロジスパーク 高槻	12.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	2.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	12.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.1	2.8
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	12.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	2.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	11.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	14.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	3.3
B-07	プロロジスパーク 川西	11.1	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	11.2	39,847.66	39,847.66	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.3

物件番号	不動産等の名称	築年数(年) (注2)	賃貸可能面積(m ²) (注3)	賃貸面積(m ²) (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-09	プロロジスパーク神戸	11.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	4.3
B-10	プロロジスパーク仙台東	9.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	11.3
B-11	プロロジスパーク古河1	8.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	6.9
B-12	プロロジスパーク神戸2	8.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	6.9
B-13	プロロジスパーク古河2	7.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	7.4
B-14	プロロジスパーク古河3	6.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.7
B-15	プロロジスパークつくば1-A	6.2	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	4.8
B-16	プロロジスパーク仙台東2	6.2	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	13.8
B-17	プロロジスパーク神戸4	5.5	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.6
B-18	プロロジスパークつくば1-B	5.3	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.8
B-19	プロロジスパークつくば2	4.3	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.8
B-20	プロロジスパーク海老名2	3.4	34,485.25	34,485.25	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.7
B-21	プロロジスパーク小郡	2.5	26,043.29	26,043.29	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.6
合計		10.0	3,985,873.42	3,943,691.33	252	98.9	57,310	23,589	7.8	4.3

(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、2024年11月30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（食堂エリアの一部店舗を除きます。）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、MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1にかかる「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金保証金」は、本投資法人が保有する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、2024年11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（バ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（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、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、2024年11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
プロロジスパーク座間2他 (神奈川県座間市他)	空調機等設置・更新工事	自 2024年11月 至 2025年11月	367	-	-
プロロジスパーク大阪4他 (大阪府大阪市他)	外壁改修工事	自 2024年5月 至 2025年11月	347	4	4
プロロジスパーク神戸他 (兵庫県神戸市他)	照明器具LED化工事	自 2025年2月 至 2025年11月	309	-	-

(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、期中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1,421百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費404百万円があり、合計1,826百万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)
プロロジスパーク草加 (埼玉県草加市)	蓄電池設置工事	自 2023年4月 至 2024年8月	323
プロロジスパーク大阪2他 (大阪府大阪市他)	シャッター補修工事等	自 2024年6月 至 2024年11月	155
プロロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市他)	荷物用EV等修繕工事	自 2024年6月 至 2024年11月	124
その他	-	-	818
合 計			1,421

(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24期(自 2024年6月1日 至 2024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24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	1,318,976	1,021,853	1,041,925	1,014,995	492,187
賃貸事業収入	1,133,941	931,663	957,189	909,072	467,548
その他賃貸事業収入	185,035	90,190	84,736	105,922	24,639
②不動産賃貸事業費用合計	569,217	406,070	465,362	469,819	286,455
公租公課	97,487	71,510	70,675	84,024	52,210
外注委託費	77,699	51,299	82,204	44,528	43,814
水道光熱費	143,006	66,247	71,538	103,776	25,777
損害保険料	10,831	9,511	11,021	11,640	6,426
修繕費	15,391	8,316	9,789	7,605	24,420
減価償却費	224,320	196,565	219,634	217,744	133,326
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)	749,759	615,782	576,563	545,175	205,732
賃貸NOI (=③+減価償却費)	974,080	812,348	796,197	762,920	339,058

(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24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	593,573	290,708	1,056,339	844,941	427,678
賃貸事業収入	540,095	277,166	952,201	742,300	406,403
その他賃貸事業収入	53,477	13,542	104,137	102,640	21,274
②不動産賃貸事業費用合計	307,892	131,443	370,015	391,485	174,210
公租公課	56,658	28,566	63,610	60,663	36,665
外注委託費	41,748	19,888	51,438	76,990	32,608
水道光熱費	51,415	11,499	76,965	93,667	15,218
損害保険料	5,905	2,883	7,848	7,522	3,881
修繕費	18,340	6,432	17,369	5,787	1,053
減価償却費	133,322	61,672	152,284	146,350	83,822
信託報酬	500	500	500	500	960
その他賃貸事業費用	-	-	-	2	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	285,680	159,265	686,323	453,456	253,467
賃貸NOI (=③+減価償却費)	419,003	220,938	838,608	599,807	337,290

(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24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	404,913	非開示 (注)	非開示 (注)	732,119	520,169
賃貸事業収入	361,863			636,144	465,371
その他賃貸事業収入	43,049			95,974	54,798
②不動産賃貸事業費用合計	192,871			353,554	196,087
公租公課	22,892			57,974	40,761
外注委託費	31,505			33,626	32,694
水道光熱費	29,617			89,830	40,271
損害保険料	3,834			5,717	2,703
修繕費	2,308			21,090	5,335
減価償却費	102,213			144,836	73,821
信託報酬	500	480	500		
その他賃貸事業費用	0	-	-		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	212,041	124,324	356,084	378,565	324,082
賃貸NOI (=③+減価償却費)	314,254	176,716	473,239	523,401	397,903

(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	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	523,340	792,511	281,872	非開示 (注)	453,348
賃貸事業収入	486,256	738,444	265,557		431,167
その他賃貸事業収入	37,084	54,067	16,314		22,180
②不動産賃貸事業費用合計	248,070	363,436	163,469		201,281
公租公課	53,328	75,252	38,899		30,166
外注委託費	40,872	61,138	18,854		45,720
水道光熱費	36,451	47,871	11,187		18,091
損害保険料	4,085	7,012	3,396		3,961
修繕費	2,613	16,261	283		920
減価償却費	109,885	155,420	90,349		101,941
信託報酬	500	480	500	480	
その他賃貸事業費用	333	0	-	-	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	275,270	429,075	118,403	165,187	252,066
賃貸NOI (=③+減価償却費)	385,155	584,495	208,752	232,553	354,007

(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24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計		586,517	365,545	421,858	1,238,099
賃貸事業収入		558,289	329,153	387,763	1,188,778
その他賃貸事業収入		28,227	36,392	34,095	49,320
②不動産賃貸事業費用合計		265,993	203,158	210,666	549,633
公租公課		60,086	30,699	37,041	116,532
外注委託費		27,512	40,334	20,260	74,172
水道光熱費		26,240	29,014	30,059	46,353
損害保険料		5,902	4,484	4,633	13,150
修繕費		7,199	13,730	3,933	13,685
減価償却費		138,571	84,170	114,258	284,997
信託報酬		480	480	480	480
その他賃貸事業費用		-	243	-	261
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	12,917	320,524	162,387	211,192	688,465
賃貸NOI (=③+減価償却費)	76,624	459,095	246,558	325,451	973,463

(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24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計			650,579		1,178,535
賃貸事業収入			610,170		1,015,115
その他賃貸事業収入			40,408		163,419
②不動産賃貸事業費用合計			302,237		568,492
公租公課			47,746		100,236
外注委託費			32,576		38,693
水道光熱費			28,987		154,503
損害保険料			7,041		10,576
修繕費			2,939		8,943
減価償却費			182,466		255,059
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)	257,238	102,589	348,341	173,706	610,042
賃貸NOI (=③+減価償却費)	378,021	144,952	530,808	292,950	865,101

(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	M-34	M-35	M-36
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)	プロロジス パーク千葉ニ ュータウン	プロロジス パーク千葉2	プロロジス パーク猪名川 2
第24期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	922,639	427,494	805,187	441,614	990,732
賃貸事業収入	852,143	400,466	739,614	419,291	871,890
その他賃貸事業収入	70,496	27,028	65,573	22,323	118,841
②不動産賃貸事業費用合計	480,489	199,858	371,864	225,674	545,082
公租公課	100,226	46,842	75,705	47,083	97,405
外注委託費	62,565	31,540	40,701	26,627	41,911
水道光熱費	57,992	22,019	49,750	20,033	112,134
損害保険料	9,374	4,045	8,786	4,477	10,988
修繕費	6,268	2,111	7,409	2,482	351
減価償却費	243,581	92,907	189,031	123,231	281,525
信託報酬	480	390	480	480	402
その他賃貸事業費用	-	1	-	1,260	363
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	442,149	227,636	433,322	215,940	445,649
賃貸NOI (=③+減価償却費)	685,731	320,543	622,354	339,171	727,174

(注) MFLPプロロジスパーク川越は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

(単位：千円)

物件番号	M-37	M-38	M-39	M-40
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸5	プロロジス パーク猪名川 1 (注2)	プロロジス パーク神戸3	プロロジス パーク草加
第24期中の運用日数	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計				1,436,436
賃貸事業収入				1,172,536
その他賃貸事業収入				263,900
②不動産賃貸事業費用合計				725,172
公租公課				128,343
外注委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	64,247
水道光熱費				215,693
損害保険料				15,233
修繕費				269
減価償却費				297,551
信託報酬				480
その他賃貸事業費用				3,354
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	154,480	409,489	140,442	711,263
賃貸NOI (=③+減価償却費)	235,893	623,740	226,356	1,008,814

(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) プロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

(単位：千円)

物件番号	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06
不動産等の名称	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	プロロジス パーク習志野 4	プロロジス パーク海老名
第24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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	99,297	63,099	75,479	410,709	187,000
賃貸NOI (=③+減価償却費)	131,553	93,297	107,757	540,717	226,077

(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-07	B-08	B-09	B-10	B-11
不動産等の名称	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 パーク仙台泉	プロロジス パーク古河1
第24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)	280,784	214,543	104,698	82,944	131,256
賃貸NOI (=③+減価償却費)	364,904	274,912	155,135	134,266	202,431

(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-12	B-13	B-14	B-15	B-16
不動産等の名称	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	プロロジス パークつくば 1-A	プロロジス パーク仙台泉 2
第24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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	211,140	58,564	72,893	170,987	137,265
賃貸NOI (=③+減価償却費)	326,333	97,856	131,526	323,069	228,917

(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-17	B-18	B-19	B-20	B-21
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸4	プロロジス パークつくば 1-B	プロロジス パークつくば 2	プロロジス パーク海老名 2	プロロジス パーク小郡
第24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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	80,576	193,752	285,933	225,669	94,653
賃貸NOI (=③+減価償却費)	120,856	341,306	513,274	349,103	149,240

(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。