

2025年1月16日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京ビルディング21階
 日本プロロジスリート投資法人
 代表者名 執行役員 山口 哲
 (コード番号: 3283)

 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
 代表者名 代表取締役社長 山口 哲
 問合せ先 取締役財務企画部長 永田 高大
 TEL. 03-6867-8585

2025年5月期及び2025年11月期における
運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2024年11月28日付「2025年5月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年11月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」（以下「前回業績予想」といいます。）で公表した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）における本投資法人の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日開催の本投資法人の役員会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の投資運用委員会において、資産の取得及び譲渡が決議されました。これに伴い、前回業績予想で公表した2025年5月期及び2025年11月期における本投資法人の運用状況の予想につき、算出の前提条件が変動したことにより運用状況の予想の修正を行うものです。資産の取得及び譲渡の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡並びに貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 2025年5月期及び2025年11月期における運用状況の予想の修正

(1) 2025年5月期（第25期）（2024年12月1日～2025年5月31日）における運用状況の予想の修正内容

	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
前回発表予想 (A)	31,695 百万円	13,959 百万円	12,465 百万円	12,464 百万円	5,242円	4,390円	852円
今回修正予想 (B)	34,309 百万円	16,551 百万円	15,056 百万円	15,055 百万円	5,600円	5,303円	297円

増減額 (C) (B) - (A))	2,613 百万円	2,591 百万円	2,590 百万円	2,590 百万円	358 円	913 円	▲555 円
増減率 (C) / (A)	8.2%	18.6%	20.8%	20.8%	6.8%	20.8%	▲65.1%

(2) 2025年11月期（第26期）（2025年6月1日～2025年11月30日）における運用状況の予想の修正内容

	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
前回発表予想 (A)	32,258 百万円	14,000 百万円	12,452 百万円	12,451 百万円	5,242 円	4,386 円	856 円
今回修正予想 (B)	34,868 百万円	16,610 百万円	15,055 百万円	15,054 百万円	5,604 円	5,303 円	301 円
増減額 (C) (B) - (A))	2,610 百万円	2,610 百万円	2,602 百万円	2,602 百万円	362 円	917 円	▲555 円
増減率 (C) / (A)	8.1%	18.6%	20.9%	20.9%	6.9%	20.9%	▲64.8%

(参考)

2025年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,838,900 口、1口当たり予想当期純利益 5,303 円

2025年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,838,900 口、1口当たり予想当期純利益 5,302 円

(注1) 上記の運用状況の予想（以下「本予想」といいます。）については、別紙1「2025年5月期及び2025年11月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。そのため、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、今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び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。本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 今後、本予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の金額は切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

以上

※本投資法人のウェブサイトアドレス : <https://www.prologis-reit.co.jp>

【別紙】

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（第25期）（2024年12月1日～2025年5月31日）（182日） ➤ 2025年11月期（第26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"> ➤ 本日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"> ➤ 本日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

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。