

2021年5月期 決算短信 (REIT)

2021年7月15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 2021年8月30日 分配金支払開始予定日 2021年8月13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. 2021年5月期の運用、資産の状況 (2020年12月1日～2021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	%
2021年5月期	24,554	4.0	11,539	2.7	10,576	1.4	10,611	△23.9
2020年11月期	23,610	4.2	11,240	5.9	10,428	7.1	13,937	132.0

	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	%	%	%
2021年5月期	4,176	2.5	1.5	43.1
2020年11月期	5,652	3.5	1.5	44.2

(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		
2021年5月期	4,847	4,110	737	12,514	10,611	1,902	100.0	2.4
2020年11月期	4,860	4,131	729	11,984	10,186	1,797	73.1	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) 2021年5月期及び2020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。

(注3) 2020年11月期における配当性向は、一時差異等調整引当額の戻入れを考慮すると100.0%となります。

(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
2021年5月期	752,998	440,355	58.5	170,558
2020年11月期	693,019	404,344	58.3	163,977

(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
2021年5月期	10,388	△61,833	49,606	32,813
2020年11月期	24,207	△425	△15,253	34,651

2. 2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（2021年12月1日～2022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
2021年11月期	25,466	3.7	11,696	1.4	10,768	1.8	10,907	2.8	4,919	4,225	694
2022年5月期	25,261	△0.8	11,416	△2.4	10,479	△2.7	10,618	△2.6	4,811	4,113	698

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2021年11月期) 4,224円 (2022年5月期) 4,112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

2021年5月期	2,581,850口	2020年11月期	2,465,850口
2021年5月期	0口	2020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、7～8ページ記載の「2021年11月期及び2022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	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	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	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	34
(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）	35
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	38
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	41
② 期中に行った資本的支出	41
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	41
(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）	41
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）	41
(5) 不動産等の損益等の状況	42

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。上場来約8年にわたる投資運用の結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は52物件（取得価格(注2)合計758,349百万円）となっています。これら52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5）。

(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。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) 取得価格及び期末保有数には、2020年5月期に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。）が火災（以下「本火災」といいます。）で滅失したプロロジスパーク岩沼1（以下「岩沼物件」といいます。）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）拡大の影響によってマクロ経済の先行きが不透明な状況が続く中、人々の生活様式や消費行動も引き続き大きな影響を受けております。一方において、人々が行動を制限された環境下においては、ECによる消費が以前にも増して著しい成長を見せており、先進的物流不動産への需要は従来以上に堅調に推移しております。このような環境の下、2021年3月末時点の首都圏における大型マルチテナント型施設の空室率は1.1%と引き続き低水準で推移しています（注3）。総じて、先進的物流不動産賃貸市場において、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は比較的限定的であり、また今後も長期にわたって、人々の生活を支えるインフラとしての物流不動産の重要性は一層拡大していくものと、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99.0%と極めて高い水準を維持しています。

また、当期においては、投資主価値の更なる向上を企図して、本投資法人はプロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設である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、プロロジスパークつくば2（取得価格合計62,200百万円）（以下「第17期取得資産」といいます。）を、平均NOI利回り

4.5%という適正な水準で取得しました。この継続的な外部成長により、本投資法人のポートフォリオの分散と安定性が一層向上することになります。さらに、当期において、本投資法人は岩沼物件における建物の再開発工事（以下「本再開発」といいます。）を開始しました。本再開発は、2022年4月を竣工予定として順調に進捗しております。

（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、2021年2月8日に取得した第17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、2021年2月2日に公募増資による新投資口の追加発行（110,480口）を実施し、また、同年2月24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（5,520口）を実施しました。これにより、新規に37,383百万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429,742百万円、発行済投資口の総口数は2,581,850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17期取得資産の取得資金の一部へ充当するため、2021年2月8日付で短期借入金10,000百万円及び長期借入金12,300百万円の借入れを行いました。さらに、2021年5月31日付で第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）総額12,000百万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当該短期借入金を全額期限前弁済しました。（なお、本投資法人債発行代わり金の残額2,000百万円については、翌期の2021年6月15日に償還期限が到来した第3回無担保投資法人債2,000百万円の償還資金に充当しました。）また、当期に返済期限を迎えた長期借入金総額21,300百万円の返済資金へ充当するため、2021年2月15日付で長期借入金7,300百万円及び2021年4月28日付で長期借入金総額14,000百万円の借入れを行いました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は284,500百万円（借入金残高246,500百万円、投資法人債残高38,000百万円）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37.8%となりました。

c. 格付について

当期において、本投資法人は株式会社格付投資情報センターより新たに信用格付を取得しました。その結果、本投資法人の当期末（2021年5月31日）現在における格付状況は、以下のとおりとなりました。

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	-

（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24,554百万円、営業利益11,539百万円、経常利益10,576百万円となりました。また、岩沼物件に付保している利益保険に基づき受領した受取保険金167百万円を特別利益として計上しました。一方で、岩沼物件における滅失建物等の解体撤去工事等費用131百万円（以下「本解体工事費」といいます。）を特別損失として計上しました。これらの結果、当期純利益は10,611百万円となりました。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10,611百万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まない）は4,110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。）を行う方針をとっており（注1）、さらに、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、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費5,815百万円の100分の28.5に概ね相当する1,654百万円を分配し、さらに一時的利益超過分配として、本解体工事費相当額に新投資口の発行等による1口当たり分配金の一時的な減少額相当額を加えた金額に概ね相当する247百万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737円（うち継続的利益超過分配は641円、一時的利益超過分配は96円）となりました。

（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、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処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとし、ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

なお、当期末保有資産（岩沼物件を除く）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、598百万円です。

（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。

② 次期の見通し

（ア）今後の運用方針

a. 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を中心として、今後も新規物件を継続的に取得し外部成長を続ける方針です。本投資法人は、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・サポート契約におけるパイプライン・サポートに基づき、2021年6月末日時点において5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、2021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。）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
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	2020年12月11日	38,511㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	2020年12月11日	151,604㎡
プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	217,544㎡
プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	158,633㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	2020年12月11日	45,321㎡

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
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	161,338㎡
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジスパークつくば3	茨城県つくば市	156,000㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	45,693㎡
プロロジス東海太田川プロジェクト	愛知県東海市	164,000㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	27,000㎡
プロロジスアーバン東京足立1	東京都足立区	5,171㎡
プロロジスアーバン東京足立2	東京都足立区	6,466㎡
プロロジスアーバン東京大田1	東京都大田区	4,900㎡
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

さらに、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。

b. 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、今後も内部成長を継続する方針です。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・フローの安定性が高いポートフォリオとなっています。

また、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、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。

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) (ESG) 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 (KPI) 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

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
2021年11月期 (第18期)	25,466	11,696	10,768	10,907	4,919	4,225	694
2022年5月期 (第19期)	25,261	11,416	10,479	10,618	4,811	4,113	698

(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。

2021年11月期及び2022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"> 2021年11月期(2021年6月1日～2021年11月30日)(183日) 2022年5月期(2021年12月1日～2022年5月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で保有している52物件について、2022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、岩沼物件については、2022年4月27日までの期間は信託土地部分のみを運用資産として算出し、2022年4月28日に本再開発の竣工後の新たな建物を取得する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2,581,850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、282,500百万円です。 2021年6月15日に償還期限が到来した投資法人債2,000百万円は、全額償還が完了しています。 2022年5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。 岩沼物件における本再開発の建築工事代金は、手元資金(岩沼物件に付保していた火災保険に基づき受領した火災保険金を含みます。)のみを支払原資と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、2021年11月期は25,466百万円、2022年5月期は25,261百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2021年11月期は98.9%、2022年5月期は98.2%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、2021年11月期は5,454百万円、2022年5月期は5,536百万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、2021年11月期は5,977百万円、2022年5月期は6,008百万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するため、第17期取得資産に係る固定資産税及び都市計画税は、2022年5月期から費用計上されることとなります。なお、2021年11月期及び2022年5月期において、第17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の総額は、それぞれ183百万円(183日分に相当)及び35百万円(31日分に相当)を想定しています。なお、岩沼物件の本再開発竣工後の建物に係る固定資産税及び都市計画税は2023年5月期から費用計上されることを想定しています。 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。 岩沼物件における本再開発の建築工事代金は、建築請負契約に基づき分割して支払う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されるため、かかる建築工事代金が営業費用として計上されないことを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2021年11月期に909百万円、2022年5月期に917百万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、2021年11月期に208百万円、2022年5月期に202百万円を見込んでいます。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> 2021年11月期及び2022年5月期のそれぞれにおいて、岩沼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140百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。

項目	前提条件
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、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。 ・ 本投資法人が受領する岩沼物件における利益保険金の変動の他、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、今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ・ 2021年11月期及び2022年5月期の利益超過分配金は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の30%相当額（継続的利益超過分配の分配金）を分配することを前提として算出しており、それぞれ1,791百万円及び1,802百万円を想定しています。 ・ その結果、2021年11月期及び2022年5月期における1口当たり利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）は、それぞれ694円及び698円を想定しています。 ・ 2021年11月期及び2022年5月期のいずれにおいても、一時的利益超過分配を行わないことを前提としています。 ・ 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」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。 ・ 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）による悪影響の更なる長期化や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 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,106,808	27,105,730
信託現金及び信託預金	5,544,592	5,707,332
営業未収入金	1,373,638	1,216,548
前払費用	412,066	818,439
未収消費税等	-	3,831,448
その他	199,250	-
流動資産合計	36,636,356	38,679,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,596,814	7,596,814
減価償却累計額	△1,417,446	△1,508,056
建物(純額)	6,179,367	6,088,757
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△145,468	△154,753
構築物(純額)	104,270	94,985
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△3,743	△3,927
工具、器具及び備品(純額)	1,690	1,506
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	423,647,908	467,852,464
減価償却累計額	△49,917,481	△55,235,213
信託建物(純額)	373,730,426	412,617,250
信託構築物	10,790,025	11,882,983
減価償却累計額	△2,702,407	△3,033,447
信託構築物(純額)	8,087,618	8,849,536
信託機械及び装置	23,299	24,297
減価償却累計額	△5,758	△6,812
信託機械及び装置(純額)	17,541	17,485
信託工具、器具及び備品	1,089,675	1,226,902
減価償却累計額	△435,360	△491,888
信託工具、器具及び備品(純額)	654,315	735,013
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	262,116,051	280,104,421
信託建設仮勘定	-	81,954
有形固定資産合計	654,725,485	712,425,116
無形固定資産		
信託その他	204,572	231,867
無形固定資産合計	204,572	231,867
投資その他の資産		
長期前払費用	1,315,410	1,461,997
繰延税金資産	-	17
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	1,325,810	1,472,415
固定資産合計	656,255,868	714,129,399

(単位：千円)

	前期 (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	127,381	189,135
繰延資産合計	127,381	189,135
資産合計	693,019,606	752,998,035
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,176,682	1,444,476
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	30,000,000
未払金	424,879	380,776
未払費用	2,371,161	2,454,102
未払消費税等	1,766,247	-
未払法人税等	605	946
前受金	4,102,911	4,430,907
その他	410,982	903,655
流動負債合計	34,553,470	41,614,866
固定負債		
投資法人債	24,000,000	36,000,000
長期借入金	212,900,000	216,500,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	16,968,824	18,276,843
その他	5,042	2,863
固定負債合計	254,121,640	271,027,480
負債合計	288,675,111	312,642,346
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	407,485,839	444,869,507
一時差異等調整引当額	※2 △3,750,557	※2 -
その他の出資総額控除額	△13,329,197	△15,126,802
出資総額	390,406,084	429,742,705
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,938,410	10,612,983
剰余金合計	13,938,410	10,612,983
投資主資本合計	404,344,494	440,355,689
純資産合計	※3 404,344,494	※3 440,355,689
負債純資産合計	693,019,606	752,998,035

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年6月1日	自	2020年12月1日
	至	2020年11月30日	至	2021年5月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※ ¹ 21,983,222		※ ¹ 23,164,265
その他貸貸事業収入		※ ¹ 1,627,602		※ ¹ 1,389,811
営業収益合計		23,610,825		24,554,076
営業費用				
貸貸事業費用		※ ¹ 10,147,037		※ ¹ 10,718,548
資産運用報酬		2,076,470		2,151,207
資産保管・一般事務委託報酬		48,782		48,914
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		76,030		73,781
営業費用合計		12,370,520		13,014,652
営業利益		11,240,305		11,539,424
営業外収益				
受取利息		113		155
未払分配金戻入		433		438
固定資産税等精算金差額		595		-
消費税等還付加算金		3,705		-
固定資産税等還付金		13,219		-
固定資産受贈益		-		10,251
その他		-		964
営業外収益合計		18,067		11,810
営業外費用				
支払利息		507,800		533,249
投資法人債利息		95,907		95,371
投資法人債発行費償却		7,199		7,176
融資関連費用		218,918		226,929
投資口交付費		-		31,246
投資口公開関連費用		-		80,608
その他		34		75
営業外費用合計		829,861		974,656
経常利益		10,428,511		10,576,578
特別利益				
受取保険金		※ ² 4,130,890		※ ² 167,686
受取補填金		※ ² 174,629		-
特別利益合計		4,305,520		167,686
特別損失				
台風による損失		※ ² 100,132		-
火災による損失		※ ² 696,202		※ ² 131,754
特別損失合計		796,334		131,754
税引前当期純利益		13,937,696		10,612,510
法人税、住民税及び事業税		605		970
法人税等調整額		45		△17
法人税等合計		650		952
当期純利益		13,937,045		10,611,557
前期繰越利益		1,364		1,425
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,938,410		10,612,983

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額					剰余金	
	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
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額 控除額合計			
当期首残高	407,485,839	-	△11,635,158	△11,635,158	395,850,681	6,010,640	6,010,640
当期変動額							
剰余金の配当						△6,009,276	△6,009,276
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△3,750,557		△3,750,557	△3,750,557		
その他の利益超過分配			△1,694,038	△1,694,038	△1,694,038		
当期純利益						13,937,045	13,937,045
当期変動額合計	-	△3,750,557	△1,694,038	△5,444,596	△5,444,596	7,927,769	7,927,769
当期末残高	※1 407,485,839	△3,750,557	△13,329,197	△17,079,755	390,406,084	13,938,410	13,938,410

	投資主資本	
	投資主資本 合計	純資産合計
当期首残高	401,861,322	401,861,322
当期変動額		
剰余金の配当	△6,009,276	△6,009,276
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	△3,750,557	△3,750,557
その他の利益超過分配	△1,694,038	△1,694,038
当期純利益	13,937,045	13,937,045
当期変動額合計	2,483,172	2,483,172
当期末残高	404,344,494	404,344,494

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額					剰余金	
	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
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額 控除額合計			
当期首残高	407,485,839	△3,750,557	△13,329,197	△17,079,755	390,406,084	13,938,410	13,938,410
当期変動額							
新投資口の発行	37,383,668				37,383,668		
剰余金の配当						△10,186,426	△10,186,426
一時差異等調整引当額 の戻入		3,750,557		3,750,557	3,750,557	△3,750,557	△3,750,557
その他の利益超過分配			△1,797,604	△1,797,604	△1,797,604		
当期純利益						10,611,557	10,611,557
当期変動額合計	37,383,668	3,750,557	△1,797,604	1,952,953	39,336,621	△3,325,426	△3,325,426
当期末残高	※1 444,869,507	-	△15,126,802	△15,126,802	429,742,705	10,612,983	10,612,983

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	404,344,494	404,344,494
当期変動額		
新投資口の発行	37,383,668	37,383,668
剰余金の配当	△10,186,426	△10,186,426
一時差異等調整引当額 の戻入	-	-
その他の利益超過分配	△1,797,604	△1,797,604
当期純利益	10,611,557	10,611,557
当期変動額合計	36,011,194	36,011,194
当期末残高	440,355,689	440,355,689

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
I 当期末処分利益	13,938,410,174	10,612,983,972
II 利益超過分配金加算額	1,797,604,650	1,902,823,450
その他の出資総額控除額	1,797,604,650	1,902,823,450
III 出資総額組入額	3,750,557,850	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	3,750,557,850	-
IV 分配金の額	11,984,031,000	12,514,226,950
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,860)	(4,847)
うち利益分配金	10,186,426,350	10,611,403,500
(うち1口当たり利益分配金)	(4,131)	(4,110)
うちその他の利益超過分配金	1,797,604,650	1,902,823,450
(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))	(729)	(737)
V 次期繰越利益	1,425,974	1,580,472
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から一時差異等調整引当額の戻入額3,750,557,850円を控除した金額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(以下「整数倍計算」といいます。)となる10,186,426,350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5,470,864,699円の100分の28.5に相当する金額を整数倍計算した1,558,417,200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、またプロジスパーク岩沼1における滅失建物等の解体撤去工事等費用に相当する金額から火災損失の受取保険金と一時差異等調整引当額の戻入額の差額及び受取補填金の金額を控除した252,600,629円から、</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2,581,850口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる10,611,403,500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5,815,263,081円の100分の28.5に相当する金額を整数倍計算した1,654,965,850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、またプロジスパーク岩沼1における滅失建物等の解体撤去工事等費用に新投資口の発行等による1口当たり分配金の一時的な減少額相当額を加えた金額を整数倍計算した247,857,600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</p>

	更に台風損失に係る受取保険金とその修繕費等との差額11,228,277円を控除した金額を整数倍計算した239,187,450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1,797,604,650円となります。	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1,902,823,450円となります。
--	---	--

(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	2020年6月1日 至 2020年11月30日	自	2020年12月1日 至 2021年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		13,937,696		10,612,510
減価償却費		5,470,864		5,815,263
投資法人債発行費償却		7,199		7,176
投資口交付費		-		31,246
受取利息		△113		△155
支払利息		603,708		628,620
固定資産受贈益		-		△10,251
受取保険金		△4,130,890		△167,686
受取補填金		△174,629		-
台風による損失		100,132		-
火災による損失		696,202		131,754
営業未収入金の増減額 (△は増加)		4,858		173,810
未収消費税等の増減額 (△は増加)		2,224,753		△3,831,448
前払費用の増減額 (△は増加)		112,963		△406,372
長期前払費用の増減額 (△は増加)		179,971		△146,587
営業未払金の増減額 (△は減少)		458,882		△416,406
未払金の増減額 (△は減少)		356		△199
未払費用の増減額 (△は減少)		107,446		83,015
未払消費税等の増減額 (△は減少)		1,766,247		△1,766,247
前受金の増減額 (△は減少)		67,984		327,996
その他		△98,047		66,001
小計		21,335,587		11,132,039
利息の受取額		113		155
利息の支払額		△609,070		△628,695
保険金の受取額		4,130,890		167,686
補填金の受取額		7,418		167,211
台風による損失の支払額		△197,777		△81,705
火災による損失の支払額		△458,115		△367,644
法人税等の支払額		△1,478		△611
営業活動によるキャッシュ・フロー		24,207,567		10,388,437
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		△23,881		△3,501
信託有形固定資産の取得による支出		△487,396		△63,527,025
信託無形固定資産の取得による支出		-		△50,242
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		361,722		2,193,323
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△275,788		△445,950
投資活動によるキャッシュ・フロー		△425,344		△61,833,396
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		10,000,000
短期借入金の返済による支出		△3,800,000		△10,000,000
長期借入れによる収入		-		33,600,000
長期借入金の返済による支出		-		△21,300,000
投資法人債の発行による収入		-		11,937,421
投資口の発行による収入		-		37,352,421
利益分配金の支払額		△6,009,218		△10,185,775
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		△3,750,557		-
その他の利益超過分配金の支払額		△1,693,968		△1,797,444
財務活動によるキャッシュ・フロー		△15,253,745		49,606,622
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		8,528,477		△1,838,336
現金及び現金同等物の期首残高		26,122,923		34,651,400
現金及び現金同等物の期末残高		*1 34,651,400		*1 32,813,063

(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>2～18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	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	2～18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	2～18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は該当なく、当期は265,898千円です。</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礎となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、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>(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額(注)
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	受取保険金の計上	△3,750,557千円

(注) 前期に税会不一致が解消したことに伴い、金銭の分配に係る計算において、一時差異等調整引当額を全額戻し入れるとともに、相当額については利益分配より控除されます。

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ましたので戻し入れる予定です。

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

該当事項はありません。

(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 2020年11月30日	当期 2021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. 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

(1) 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額・戻入れ額

(単位:千円)

発生した 資産等	発生した 事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入れ額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失の発生	3,750,557	-	3,750,557	-	3,750,557	-

(2) 戻入れの具体的な方法

項目	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ましたので戻し入れる予定です。

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

(1) 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額・戻入れ額

(単位:千円)

発生した 資産等	発生した 事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入れ額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失の発生	3,750,557	3,750,557	-	3,750,557	-	火災保険金の受取の確定

(2) 戻入れの具体的な方法

項目	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ましたので戻し入れました。

※3. 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 2020年11月30日	当期 2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021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	20,523,263	21,643,003
共益費収入	1,459,959	1,521,261
計	21,983,222	23,164,265
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	1,350,640	1,104,970
その他賃貸収入	276,961	284,840
計	1,627,602	1,389,811
不動産賃貸事業収益合計	23,610,825	24,554,076
(2) 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,263,484	1,414,689
水道光熱費	1,170,511	944,291
公租公課	1,921,991	2,069,405
損害保険料	87,763	206,114
修繕費	205,309	239,807
減価償却費	5,470,864	5,815,263
信託報酬	22,480	23,367
その他賃貸事業費用	4,631	5,609
不動産賃貸事業費用合計	10,147,037	10,718,548
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	13,463,788	13,835,527

※2. 特別利益及び特別損失の内訳

前期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30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、100,132千円及び111,360千円計上しています。

また、前期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1について、滅失建物等の解体撤去工事等費用(以下「解体撤去費用」といいます。)を特別損失として696,202千円計上しています。本火災事故にかかる受取保険金を特別利益として4,019,530千円を計上しています。更に、解体撤去費用のうちテナントに求償すべきもので、当期に受領が確定した受取補填金について特別利益として174,629千円を計上しています。

当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

2020年5月期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1について、解体撤去費用を特別損失として131,754千円計上しています。

また、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として167,686千円計上しています。

(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 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021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	2,465,850口	2,581,850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 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
現金及び預金	29,106,808千円	27,105,730千円
信託現金及び信託預金	5,544,592千円	5,707,332千円
現金及び現金同等物	34,651,400千円	32,813,063千円

(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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
1年内	39,883,443千円	42,934,610千円
1年超	130,277,602千円	139,461,494千円
合計	170,161,046千円	182,396,104千円

(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。

(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 (2020年11月30日)

2020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	29,106,808	29,106,808	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,544,592	5,544,592	-
資産計	34,651,400	34,651,400	-
(3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,998,800	△1,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,294,904	△5,095
(5) 投資法人債	24,000,000	23,410,300	△589,700
(6) 長期借入金	212,900,000	214,013,237	1,113,237
負債計	260,200,000	260,717,242	517,242
(7) デリバティブ取引	-	-	-

当期 (2021年5月31日)

2021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	27,105,730	27,105,730	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,707,332	5,707,332	-
資産計	32,813,063	32,813,063	-
(3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,800	△200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,023,615	23,615
(5) 投資法人債	36,000,000	35,480,400	△519,600
(6) 長期借入金	216,500,000	217,509,159	1,009,159
負債計	284,500,000	285,012,975	512,975
(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) 1年内償還予定の投資法人債及び(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。

(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。

(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) 時価を把握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 2020年11月30日	当期 2021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	16,968,824	18,276,843

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 (2020年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	29,106,808
信託現金及び信託預金	5,544,592

当期 (2021年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	27,105,730
信託現金及び信託預金	5,707,332

(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 (2020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	-	19,500,000
長期借入金	21,300,000	30,000,000	27,600,000	21,000,000	32,300,000	102,000,000
合計	23,300,000	30,000,000	29,100,000	24,000,000	32,300,000	121,500,000

当期 (2021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	-	31,500,000
長期借入金	30,000,000	27,600,000	16,000,000	32,300,000	18,900,000	121,700,000
合計	32,000,000	27,600,000	17,500,000	35,300,000	18,900,000	153,200,000

(有価証券に関する注記)

前期(2020年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2020年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2020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	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。

当期(2021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	246,500,000	216,500,000	(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年6月1日 至 2020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	21,913,819	営業 未収入金	871,205
										前受金	3,785,267
								信託預り敷 金及び保証 金の受入	361,722	信託預り 敷金及び 保証金	15,854,173
信託預り敷 金及び保証 金の返還	640,047										
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	2,076,470	未払費用	2,284,117

(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41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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	22,842,908	営業未収入金	749,969
								信託預り敷金及び保証金の受入		2,193,323	信託預り敷金及び保証金
								信託預り敷金及び保証金の返還	445,950	前受金	
その他の関係会社の子会社	浅間特定目的会社	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	26,300,000	-	-
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	15,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	榛名特定目的会社	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	20,900,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	-	役員の兼任	資産運用報酬の支払(注4)	2,462,207	未払費用	2,366,327

(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52物件中44物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注4) 資産運用報酬額は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬311,000千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	-	17
繰延税金資産合計	-	17
繰延税金資産の純額	-	17

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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△22.99	△31.46
評価性引当額	△8.57	-
その他	0.10	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.01

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
該当事項はありません。

当期(自 2020年12月1日 至 2021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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	659,843,429	654,930,057
期中増減額	△4,913,371	57,644,972
期末残高	654,930,057	712,575,030
期末時価	835,920,000	912,640,000

(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(5,470,864千円)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ニュータウン、プロロジスパーク千葉2及びプロロジスパークつくば2)の取得(62,875,906千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(5,815,263千円)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、2020年5月期に火災事故が発生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)

前期 (自 2020年6月1日 至 2020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。

当期 (自 2020年12月1日 至 2021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 2020年6月1日 至 2020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	21,913,819	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する49物件中41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 2020年12月1日 至 2021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	22,842,908	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する52物件中44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 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
1口当たり純資産額	163,977円	170,558円
1口当たり当期純利益	5,652円	4,176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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
当期純利益(千円)	13,937,045	10,611,557
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)	13,937,045	10,611,557
期中平均投資口数(口)	2,465,850	2,541,028

(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)(注2) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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2)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注3)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注4)
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5)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注6)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注7)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注8)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注9)
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10)
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11)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注12)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注13)
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14)
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注15)
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16)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注17)
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18)
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注19)
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20)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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16期 2020年11月30日現在		第17期 2021年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3) (注6)	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	4,062	0.6	4,030	0.5
	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	6,056	0.9	5,989	0.8
小計		10,119	1.5	10,019	1.3
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	392,214	56.6	451,927	60.0
	関西エリア	221,252	31.9	219,587	29.2
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	16,704	2.4	16,547	2.2
	東北エリア	14,638	2.1	14,492	1.9
	九州エリア	-	-	-	-
小計		644,810	93.0	702,555	93.3
不動産等計		654,930	94.5	712,575	94.6
預金・その他資産		38,089	5.5	40,423	5.4
資産総額計 (注4)		693,019 (654,930)	100.0 (94.5)	752,998 (712,575)	100.0 (94.6)

(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月期に火災事故が発生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	31,329	46,700	47,500	3.8	46,700	3.6	4.0	4.5
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	25,070	34,900	35,400	4.1	34,900	3.9	4.3	3.7
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	22,220	33,000	33,500	4.5	33,000	4.3	4.7	3.4
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	22,114	34,700	34,800	4.1	34,700	3.9	4.2	3.3
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,863	16,700	16,900	4.2	16,700	4.0	4.3	1.8
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	10,856	19,100	19,300	4.4	19,100	4.2	4.5	1.6
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,691	9,550	9,700	4.2	9,550	4.0	4.3	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	28,484	42,200	42,800	3.5	42,200	3.3	3.7	3.9
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	19,828	30,200	30,400	4.0	30,200	3.8	4.2	2.9
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,403	14,600	14,700	3.9	14,600	3.7	4.1	1.5
			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	7,685	11,300	11,400	4.7	11,200	4.4	4.9	1.1
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,442	6,470	6,490	4.7	6,450	4.4	4.9	0.6
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,286	22,200	22,300	4.3	22,100	4.0	4.4	2.3
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	17,822	23,400	23,400	4.3	23,300	4.0	4.4	2.5
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,197	19,700	19,600	3.5	19,700	3.3	3.6	1.8
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,504	18,600	18,800	3.9	18,600	3.7	4.0	1.8
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	18,856	27,300	27,500	4.1	27,300	3.9	4.2	2.8
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,380	9,650	9,770	4.4	9,650	4.2	4.6	1.1
M-21	プロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	11,775	15,300	15,300	4.5	15,200	4.1	4.7	1.7

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 (%)	
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,542	7,730	7,810	4.5	7,730	4.3	4.7	0.9
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	16,437	19,800	20,200	4.2	19,800	4.0	4.4	2.3
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	8,738	11,600	11,700	4.5	11,400	4.3	4.7	1.2
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	12,867	15,300	15,400	3.9	15,300	3.7	4.0	1.8
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	36,652	43,700	43,400	4.0	43,700	3.8	4.1	5.1
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	16,408	18,600	19,100	3.7	18,600	3.5	3.9	2.2
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,084	5,700	5,720	4.7	5,670	4.4	4.9	0.7
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	20,353	22,200	22,400	4.4	22,200	4.2	4.6	2.8
M-30	プロロジスパーク 東松山	不動産 信託受益権	12,600	12,238	13,200	13,500	4.4	13,200	4.2	4.6	1.7
M-31	プロロジスパーク 京田辺	不動産 信託受益権	35,800	35,107	38,900	39,300	4.1	38,400	3.9	4.3	4.7
M-32	プロロジスパーク 千葉1	不動産 信託受益権	31,000	30,769	33,000	33,400	4.1	32,500	3.9	4.3	4.1
M-33	MFLPプロロジパー ク 川越 (注5)	不動産 信託受益権	14,800	14,717	15,900	16,100	4.1	15,700	3.9	4.3	2.0
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	26,488	26,400	26,800	4.3	25,900	4.1	4.5	3.5
M-35	プロロジスパーク 千葉2	不動産 信託受益権	15,000	15,035	15,500	15,600	4.2	15,300	4.0	4.4	2.0
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,030	5,440	5,410	4.4	5,440	4.1	4.5	0.6
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,627	4,010	4,140	4.6	4,010	4.3	4.7	0.4
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,361	5,080	5,350	4.6	5,080	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	17,985	26,900	27,200	3.8	26,900	3.6	3.9	2.6
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,953	11,100	11,000	3.9	11,100	3.7	4.0	1.1
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,548	14,900	15,300	4.3	14,900	4.1	4.6	1.8
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,426	11,100	11,300	4.1	10,900	3.9	4.3	1.2

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-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,782	7,470	7,550	4.6	7,380	4.4	4.9	0.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,313	5,580	5,630	4.8	5,520	4.6	5.2	0.6
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	7,092	8,430	8,530	4.7	8,330	4.4	4.9	1.0
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	12,763	14,900	15,000	4.6	14,800	4.4	4.9	1.8
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,661	4,100	4,130	4.7	4,060	4.4	4.9	0.5
B-14	プロロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	5,170	5,650	5,720	4.7	5,570	4.4	4.9	0.7
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	12,229	13,300	13,700	4.5	13,300	4.3	4.7	1.7
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	8,992	9,600	9,730	4.8	9,470	4.2	5.3	1.2
B-17	プロロジスパーク 神戸4	不動産 信託受益権	5,020	4,924	5,260	5,330	4.6	5,180	4.4	4.8	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	13,267	13,800	14,000	4.5	13,800	4.3	4.7	1.8
B-19	プロロジスパーク つくば2	不動産 信託受益権	20,900	20,999	20,900	20,800	4.5	20,900	4.3	4.7	2.8
小 計		-	757,170	711,388	910,620	919,810	-	907,190	-	-	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	2,020	-	-	-	-	-	0.2
合 計		-	758,349	712,575	912,640	919,810	-	907,190	-	-	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、2021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) MPLP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	12.6	125,100.54	125,100.54	14	100.0	2,224	1,050	7.2	4.1
M-02	プロジスパーク 座間1	12.1	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,819	587	3.5	2.4
M-03	プロジスパーク 川島	10.0	144,897.54	144,897.54	8	100.0	1,882	608	4.0	1.8
M-04	プロジスパーク 大阪2	14.1	130,553.85	129,570.21	4	99.2	1,779	670	6.5	4.6
M-05	プロジスパーク 舞洲3	13.3	74,874.37	67,758.20	6	90.5	875	303	7.1	1.2
M-06	プロジスパーク 春日井	13.4	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,043	406	3.6	2.3
M-07	プロジスパーク 北名古屋	12.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	545	173	2.5	1.3
M-09	プロジスパーク 東京大田	15.7	73,023.05	73,023.05	24	100.0	1,827	784	5.0	2.6
M-10	プロジスパーク 座間2	8.9	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,509	641	5.5	2.8
M-11	プロジスパーク 船橋5	16.5	56,556.95	56,556.95	4	100.0	790	348	4.7	1.9
	別棟									
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	16.3	62,058.81	60,614.04	11	97.7	714	208	2.5	1.4
M-13	プロジスパーク 成田1-C	14.1	32,230.25	17,762.43	1	55.1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.0	2.8
M-14	プロジスパーク 尼崎1	15.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	4.8
M-15	プロジスパーク 尼崎2	14.2	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,234	534	5.2	2.4
M-16	プロジスパーク 東京新木場	14.0	31,023.41	31,023.41	9	100.0	896	415	5.0	3.1
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	13.1	63,973.24	63,973.24	4	100.0	972	426	4.7	2.3
M-18	プロジスパーク 大阪4	9.1	106,135.15	103,547.96	7	97.6	1,401	393	2.6	1.2
M-20	プロジスパーク 川島2	7.3	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	0.7
M-21	プロジスパーク 北本	7.2	69,432.00	69,432.00	4	100.0	843	252	5.2	3.1
M-22	プロジスパーク 常総	6.6	37,165.49	37,165.49	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	2.9	1.9
M-23	プロジスパーク 大阪5	6.4	78,087.30	78,087.30	7	100.0	1,092	421	5.4	3.5
M-24	プロジスパーク 成田3	13.0	52,982.99	52,579.27	10	99.2	682	252	3.6	1.5

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	5.2	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.2	1.9
M-26	プロロジスパーク 茨木	4.7	154,182.43	154,182.43	3	100.0	2,294	566	4.9	0.7
M-27	プロロジスパーク 市川3	3.5	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.3	2.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	6.4	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.5	4.0
M-29	プロロジスパーク 吉見	5.5	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.4	4.8
M-30	プロロジスパーク 東松山	3.4	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	8.6
M-31	プロロジスパーク 京田辺	2.6	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	6.3
M-32	プロロジスパーク 千葉1	1.7	127,045.45	127,045.45	9	100.0	1,775	708	6.5	5.3
M-33	MFLPプロロジス パーク 川越	2.6	56,723.77	56,723.77	10	100.0	858	364	5.9	3.9
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	5.1	106,934.22	102,728.22	7	96.1	1,371	626	4.7	2.5
M-35	プロロジスパーク 千葉2	0.5	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	4.6
B-02	プロロジスパーク 高槻	9.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	5.7
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	8.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.2
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	9.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	6.0
B-05	プロロジスパーク 習志野4	7.9	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.3
B-06	プロロジスパーク 海老名	11.2	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	6.8
B-07	プロロジスパーク 川西	7.6	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	7.7	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	7.5	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	7.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	5.7	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	14.8
B-11	プロロジスパーク 古河1	4.6	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.4
B-12	プロロジスパーク 神戸2	4.6	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	4.1	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.9

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
B-14	プロロジスパーク 古河3	2.9	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.2
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	2.7	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	8.3
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	2.7	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	17.3
B-17	プロロジスパーク 神戸4	2.0	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.1
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	1.8	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.3
B-19	プロロジスパーク つくば2	0.8	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.3
合計		8.0	3,443,394.65	3,410,210.72	213	99.0	47,882	18,983	7.1	4.0

- (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、2021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（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、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、2021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（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、2021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
プロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市他)	消防設備等設置・更新工事	自 2021年6月 至 2022年5月	328	-	-
プロジスパーク川島2他 (埼玉県比企郡他)	照明器具LED化工事	自 2021年6月 至 2022年5月	275	-	-
プロジスパーク成田1-C他 (千葉県成田市他)	空調機等設置・更新工事	自 2021年7月 至 2022年5月	188	-	-

(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584百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費239百万円があり、合計824百万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)
プロジスパーク東京大田他 (東京都大田区他)	照明器具LED化工事	自 2020年11月 至 2021年5月	150
プロジスパーク舞洲3他 (大阪府大阪市他)	監視システム等設置・更新工事	自 2021年2月 至 2021年5月	100
プロジスパーク東京新木場他 (東京都江東区他)	空調機等設置・更新工事	自 2021年2月 至 2021年5月	32
その他	-	-	299
合計			584

(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17期(自 2020年12月1日 至 2021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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	1,220,037	978,071	1,004,952	943,819	481,016
賃貸事業収入	1,104,829	904,719	934,755	889,352	459,905
その他賃貸事業収入	115,208	73,352	70,196	54,466	21,111
② 不動産賃貸事業費用合計	470,598	372,869	396,748	409,169	242,208
公租公課	89,288	71,656	68,745	83,462	51,459
外注委託費	79,133	48,711	41,839	42,646	35,181
水道光熱費	63,763	36,109	42,180	42,163	14,505
損害保険料	7,750	7,324	8,295	8,726	4,815
修繕費	14,556	7,315	9,719	23,174	10,684
減価償却費	215,624	199,131	225,469	208,495	125,081
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)	749,439	605,202	608,203	534,649	238,808
賃貸NOI (=③+減価償却費)	965,064	804,334	833,672	743,145	363,889

(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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	553,000	281,293	964,895	819,607	418,401
賃貸事業収入	525,290	271,249	895,638	734,378	393,524
その他賃貸事業収入	27,709	10,044	69,256	85,229	24,876
② 不動産賃貸事業費用合計	245,563	130,299	317,985	319,710	174,538
公租公課	57,148	29,897	59,559	61,349	34,674
外注委託費	34,000	19,941	58,742	41,764	24,611
水道光熱費	19,615	7,171	39,417	47,477	6,696
損害保険料	5,236	2,179	5,740	5,656	3,360
修繕費	3,432	9,825	7,549	7,377	21,360
減価償却費	125,629	60,783	146,477	155,583	82,875
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)	307,436	150,994	646,909	499,897	243,862
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	433,066	211,777	793,386	655,480	326,737

(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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	387,354	非開示 (注)	非開示 (注)	666,371	476,728
賃貸事業収入	356,616			613,193	440,240
その他賃貸事業収入	30,738			53,178	36,488
② 不動産賃貸事業費用合計	159,864			309,917	168,550
公租公課	23,330			57,326	37,066
外注委託費	29,490			45,611	33,949
水道光熱費	14,352			42,902	22,029
損害保険料	3,393			5,007	2,180
修繕費	5,392			10,400	5,795
減価償却費	83,405			148,189	67,029
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)	227,489	102,463	344,594	356,454	308,178
賃貸NOI (=③+減価償却費)	310,895	150,288	458,903	504,644	375,207

(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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	512,386	741,638	-	非開示 (注1)	438,275
賃貸事業収入	486,015	689,140	-		423,199
その他賃貸事業収入	26,370	52,498	-		15,076
② 不動産賃貸事業費用合計	235,906	321,614	9,189		189,107
公租公課	51,707	75,920	2,397		31,175
外注委託費	33,872	34,296	5,897		39,431
水道光熱費	24,020	27,097	-		9,303
損害保険料	3,597	5,973	394		3,293
修繕費	12,691	3,990	-		1,228
減価償却費	109,217	173,857	-		104,194
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)	276,479	420,023	△9,189	175,466	249,167
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	385,697	593,881	△9,189	242,751	353,362

(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2020年5月期に火災事故により建物等が滅失しております。

(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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計		563,254	371,219		1,153,062
賃貸事業収入		542,939	339,287		1,116,326
その他賃貸事業収入		20,314	31,931		36,736
② 不動産賃貸事業費用合計		265,923	172,218		650,556
公租公課		61,284	30,167		117,929
外注委託費		34,969	36,064		203,841
水道光熱費		16,881	19,866		33,857
損害保険料		4,762	3,661		10,045
修繕費		6,372	2,610		286
減価償却費		141,172	79,365		283,840
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	2		275
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	131,545	297,330	199,000	223,779	502,506
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	196,692	438,503	278,365	335,768	786,346

(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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	461,547		627,186		1,127,271
賃貸事業収入	444,942		596,620		998,502
その他賃貸事業収入	16,605		30,566		128,768
② 不動産賃貸事業費用合計	217,084		282,400		515,199
公租公課	46,713		48,203		101,042
外注委託費	31,383		29,408		38,542
水道光熱費	10,697		15,418		102,819
損害保険料	4,066		5,842		9,348
修繕費	3,297		1,892		260
減価償却費	120,445		181,155		260,941
信託報酬	480		480		480
その他賃貸事業費用	-		-		1,763
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	244,462	88,585	344,786	187,660	612,072
賃貸NOI (=③+減価償却費)	364,908	130,507	525,941	306,796	873,013

(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
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1)	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
第17期中の運用日数	182	182	113	113
① 不動産賃貸事業収益合計	937,342	447,281	422,687	251,250
賃貸事業収入	885,342	427,670	407,226	247,991
その他賃貸事業収入	52,000	19,610	15,461	3,258
② 不動産賃貸事業費用合計	418,535	176,515	174,954	106,562
公租公課	84,507	38,896	-	-
外注委託費	49,080	25,461	34,392	14,876
水道光熱費	33,752	14,614	8,250	5,399
損害保険料	8,392	3,667	6,350	3,272
修繕費	117	1,159	1,171	-
減価償却費	242,205	92,476	124,493	81,719
信託報酬	480	240	295	296
その他賃貸事業費用	-	0	-	997
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	518,806	270,766	247,733	144,688
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	761,011	363,242	372,226	226,408

(注1) 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-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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
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)	89,002	60,607	72,639	379,448	188,213
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	121,555	92,153	108,619	524,714	229,249

(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	プロジスパーク川西	プロジスパーク尼崎3	プロジスパーク神戸	プロジスパーク仙台泉	プロジスパーク古河1
第17期中の運用日数	182	182	182	182	182
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)	314,118	169,917	129,819	77,905	131,704
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	402,407	230,389	182,248	132,533	203,084

(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17期中の運用日数	182	182	182	182	182
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)	237,400	59,421	74,030	170,478	145,268
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	352,081	98,680	132,658	322,321	236,936

(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
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
第17期中の運用日数	182	182	113
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)	83,652	200,422	201,220
賃貸NOI (=③+減価償却費)	123,851	347,870	352,702

(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。