

2021年11月期 決算短信 (REIT)

2022年1月17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 2022年2月25日 分配金支払開始予定日 2022年2月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年11月期の運用、資産の状況 (2021年6月1日～2021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	%
2021年11月期	25,410	3.5	11,748	1.8	10,844	2.5	11,003	3.7
2021年5月期	24,554	4.0	11,539	2.7	10,576	1.4	10,611	△23.9

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2021年11月期	4,261	2.5	1.4	42.7
2021年5月期	4,176	2.5	1.5	43.1

(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11月期	4,945	4,262	683	12,767	11,003	1,763	100.0	2.5
2021年5月期	4,847	4,110	737	12,514	10,611	1,902	100.0	2.4

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

(注2) 2021年11月期及び2021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それぞれ0.004及び0.005です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第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
2021年11月期	752,324	438,844	58.3	169,972
2021年5月期	752,998	440,355	58.5	170,558

(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11月期	23,831	△1,215	△14,512	40,916
2021年5月期	10,388	△61,833	49,606	32,813

2. 2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022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
2022年5月期	26,793	5.4	11,990	2.1	10,919	0.7	11,058	0.5	4,869	4,141	728
2022年11月期	27,484	2.6	12,003	0.1	11,002	0.8	11,111	0.5	4,901	4,161	740

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年5月期） 4,148円（2022年11月期） 4,161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11月期	2,581,850口	2021年5月期	2,581,850口
2021年11月期	0口	2021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、9～10ページ記載の「2022年5月期及び2022年11月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 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	8
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 会計方針の変更に関する注記事項	20
(9) 財務諸表に関する注記事項	21
(10) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	38
(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）	39
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	42
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	45
② 期中に行った資本的支出	45
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	45
(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）	45
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）	45
(5) 不動産等の損益等の状況	46

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9か月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) 投資環境と運用実績

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。

2020年の新型コロナウイルス感染症拡大は、ECによる消費の更なる浸透や荷主企業の在庫保管量拡大をもたらし、これらの影響により先進的物流施設への需要が更に拡大しました。一方で、このような需要の拡大及び継続する金融緩和政策を背景として、国内外の不動産デベロッパー及び不動産投資家による物流施設開発事業への参入も拡大しており、結果として新規施設の高水準の供給が継続しています。このような環境の下、2021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2.6%、近畿圏において1.6%と引き続き低水準で推移しており（注3）、総じて先進的物流施設の賃貸市場における需給バランスは堅調であると、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は98.5%と高い水準を維持しています。

なお、本投資法人が2021年5月期に開始した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。）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) 「サードパーティー・ロジスティクス」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. 資金の借入れについて

当期における新たな資金の借入れはありませんでした。本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は282,500百万円（借入金残高246,500百万円、投資法人債残高36,000百万円）であり、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37.6%となりました。

b. 格付について

本投資法人の当期末（2021年11月30日）現在における格付状況は、以下の通りです。

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	-

(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25,410百万円、営業利益11,748百万円、経常利益10,844百万円となりました。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129百万円、及び岩沼物件に入居していたテナントから収受した受取補填金29百万円（以下「本受取補填金」といいます。）の合計額159百万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11,003百万円となりました。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11,003百万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4,262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、原則として毎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）、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5,977百万円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に概ね相当する1,763百万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（継続的利益超過分配）は683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標としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

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、634百万円です。

(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、2021年12月1日付で、本投資法人がプロロジス・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、優先交渉権の付与を受けていたパイプライン物件の中から、プロロジスパーク猪名川2、プロロジスパーク神戸5及びプロロジスパーク海老名2の3物件（以下「第19期取得資産」といいます。）を取得しました。その後、2021年12月15日にプロロジスパーク神戸3及びプロロジスパーク小郡の2物件について新たに優先交渉権の付与を受け、その結果、2021年12月末日時点において4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12月末日時点におけるパイプライン物件（優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産をいいます。）は合計13物件です。本投資法人は、これらの新規物件及びプロジェクトについて、一定の条件が整った際に優先交渉権の付与を受け、これらの新規物件及びプロジェクトの建物が竣工し安定的に稼働する状態になった後に、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、取得することを目指します。

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㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	2020年12月11日	151,604㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	2021年12月15日	45,684㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	2021年12月15日	27,331㎡

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	157,313㎡
プロロジスパーク古河4	茨城県古河市	123,266㎡
プロロジスパーク仙台泉3	宮城県仙台市	50,000㎡
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㎡

(注)上記優先交渉権付与済物件及び開発中・計画中資産については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。延床面積には予想値が含まれており、竣工後の実際の床面積と異なる可能性があります。

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

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、長期的な安定性に重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. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年11月29日及び2021年12月6日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2021年12月10日に、第三者割当による新投資口の発行については2022年1月5日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	84,290口
発行価格	1口当たり361,620円
発行価格の総額	30,480,949,800円
発行価額	1口当たり349,885円
発行価額の総額	29,491,806,650円
払込期日	2021年12月10日

(第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）)

発行新投資口数	4,210口
発行価額	1口当たり349,885円
発行価額の総額	1,473,015,850円
払込期日	2022年1月5日
割当先	SMB C日興証券株式会社

(資金使途)

公募による新投資口の発行による手取金は、後記「b. 資金の借入れ」記載の借入金（本ブリッジローン）の返済資金の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2021年11月29日開催の役員会において、後記「c. 資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）及び本ブリッジローンの返済資金の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うことを決定し、以下の概要の通り資金の借入れを行いました。なお、本ブリッジローンは、本借入れ及び前記「a. 新投資口の発行」の公募による新投資口の発行による手取金及び手元資金により、2021年12月13日に期限前弁済を行いました。

<本ブリッジローン>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	400億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2021年12月1日	2022年12月1日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	171億円					

<本借入れ>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	51.1億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2021年12月13日	2022年12月13日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	21.9億円					
長期① (注3)	株式会社三井住友銀行及び 株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとする協調融 資団(注1)	70億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.195%	2021年12月13日	2027年12月13日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期② (注4)	株式会社三井住友銀行及び 株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとする協調融 資団(注2)	70億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.300%		2031年12月12日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社七十七銀行により組成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社伊予銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社横浜銀行により組成されています。

(注3) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社
想定元本	70億円
金利	固定支払金利 0.0967% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2021年12月9日

開始日	2021年12月13日
終了日	2027年12月13日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.2917%で固定化されています。

(注4) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	みずほ証券株式会社
想定元本	70億円
金利	固定支払金利 0.1582% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2021年12月9日
開始日	2021年12月13日
終了日	2031年12月12日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.4582%で固定化されています。

c. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2021年11月29日開催の役員会において、前記「b. 資金の借入れ」記載の借入金（本ブリッジローン）及び手元資金を原資として以下の第19期取得資産の取得を決定し、2021年12月1日付で取得しました。

<第19期取得資産>

物 件 名 称	プロロジスパーク猪名川2	
所 在 地	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番2 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番地2	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2021年12月1日	
取 得 価 格	33,000百万円	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	85,380.73㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	137,333.46㎡
	竣 工 日	2021年6月28日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造5階建

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸5	
所 在 地	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番5 兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番地5	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2021年12月1日	
取 得 価 格	9,500百万円	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	19,979.18㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	39,842.91㎡
	竣 工 日	2021年2月9日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建

物 件 名 称	プロロジスパーク海老名2		
所 在 地	神奈川県海老名市下今泉三丁目11番1号 神奈川県海老名市下今泉三丁目250番地1		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
取 得 年 月 日	2021年12月1日		
取 得 価 格	15,200百万円		
土地	所 有 形 態	所有権	
	敷 地 面 積	17,042.70㎡	
建物	所 有 形 態	所有権	
	延 床 面 積	34,487.27㎡	
	竣 工 日	2021年7月7日	
	種 類	倉庫・事務所	
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建	

(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
2022年5月期 (第19期)	26,793	11,990	10,919	11,058	4,869	4,141	728
2022年11月期 (第20期)	27,484	12,003	11,002	11,111	4,901	4,161	740

(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。

2022年5月期及び2022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"> 2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）（182日） 2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2021年11月末日現在で保有している52物件に加え、2021年12月1日付で取得済み第19期取得資産を除き、2022年11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。 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日に本再開発によって竣工する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"> 2021年11月末日現在発行済みである2,581,850口に、本募集による新投資口の発行口数84,290口及び本第三者割当による発行口数4,210口を加えた2,670,350口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2021年11月末日現在の有利子負債残高は、282,500百万円です。 第19期取得資産の取得に伴い、2021年12月1日付で57,100百万円の短期借入金（本ブリッジローン）の借入れを行いました。また、2021年12月13日に、総額21,300百万円の借入れを行い、本募集により調達した手取金及び手元資金とあわせて本ブリッジローンを返済しました。この結果、本書の日付現在の有利子負債残高は、303,800百万円です。 2022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。 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、2022年5月期は26,793百万円、2022年11月期は27,484百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2022年5月期は97.6%、2022年11月期は98.3%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、2022年5月期は5,888百万円、2022年11月期は6,450百万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、2022年5月期は6,481百万円、2022年11月期は6,589百万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、第17期取得資産（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3物件をいいます。以下同じです。）及び第19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、2022年5月期において、第17期取得資産及び第19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30百万円（31日分に相当）及び27百万円（31日分に相当）を想定しています。なお、岩沼物件における本再開発によって竣工する新たな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。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本募集及び本第三者割当に係る費用として、2022年5月期に106百万円を見込んでいます。 ・ 本借入れ及び本ブリッジローンに係る融資関連費用として、2022年5月期に4百万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、2022年5月期に953百万円、2022年11月期に969百万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、2022年5月期に214百万円、2022年11月期に218百万円を見込んでいます。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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として、2022年5月期に140百万円、2022年11月期に110百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。
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。 ・ 2022年5月期及び2022年11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1,944百万円及び1,976百万円を想定しています。 ・ その結果、2022年5月期及び2022年11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728円及び740円を想定しています。 ・ 2022年5月期及び2022年11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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,105,730	34,999,555
信託現金及び信託預金	5,707,332	5,916,562
営業未収入金	1,216,548	1,120,214
前払費用	818,439	508,314
未収消費税等	3,831,448	-
その他	-	89,153
流動資産合計	38,679,500	42,633,799
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,596,814	7,603,332
減価償却累計額	△1,508,056	△1,597,877
建物（純額）	6,088,757	6,005,454
構築物	249,739	250,299
減価償却累計額	△154,753	△164,043
構築物（純額）	94,985	86,255
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△3,927	△4,106
工具、器具及び備品（純額）	1,506	1,327
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	467,852,464	468,618,590
減価償却累計額	△55,235,213	△60,703,232
信託建物（純額）	412,617,250	407,915,358
信託構築物	11,882,983	11,954,784
減価償却累計額	△3,033,447	△3,375,251
信託構築物（純額）	8,849,536	8,579,532
信託機械及び装置	24,297	24,297
減価償却累計額	△6,812	△7,896
信託機械及び装置（純額）	17,485	16,401
信託工具、器具及び備品	1,226,902	1,232,366
減価償却累計額	△491,888	△549,672
信託工具、器具及び備品（純額）	735,013	682,693
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	280,104,421	280,104,421
信託建設仮勘定	81,954	777,209
有形固定資産合計	712,425,116	708,002,860
無形固定資産		
信託その他	231,867	222,599
無形固定資産合計	231,867	222,599
投資その他の資産		
長期前払費用	1,461,997	1,274,496
繰延税金資産	17	0
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	1,472,415	1,284,896
固定資産合計	714,129,399	709,510,356

(単位：千円)

	前期 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	189,135	180,104
繰延資産合計	189,135	180,104
資産合計	752,998,035	752,324,260
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,444,476	2,024,289
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,000,000
未払金	380,776	589,720
未払費用	2,454,102	2,514,672
未払消費税等	-	1,934,721
未払法人税等	946	597
前受金	4,430,907	4,379,196
その他	903,655	784,144
流動負債合計	41,614,866	42,227,342
固定負債		
投資法人債	36,000,000	36,000,000
長期借入金	216,500,000	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	18,276,843	18,503,165
その他	2,863	1,209
固定負債合計	271,027,480	271,252,147
負債合計	312,642,346	313,479,489
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	444,869,507	444,869,507
出資総額控除額	△15,126,802	△17,029,625
出資総額	429,742,705	427,839,882
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,612,983	11,004,888
剰余金合計	10,612,983	11,004,888
投資主資本合計	440,355,689	438,844,770
純資産合計	※ ³ 440,355,689	※ ³ 438,844,770
負債純資産合計	752,998,035	752,324,260

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年12月1日	自	2021年6月1日
	至	2021年5月31日	至	2021年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※ ¹ 23,164,265		※ ¹ 23,771,899
その他貸貸事業収入		※ ¹ 1,389,811		※ ¹ 1,638,816
営業収益合計		24,554,076		25,410,715
営業費用				
貸貸事業費用		※ ¹ 10,718,548		※ ¹ 11,328,828
資産運用報酬		2,151,207		2,206,816
資産保管・一般事務委託報酬		48,914		49,479
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		73,781		54,974
営業費用合計		13,014,652		13,662,298
営業利益		11,539,424		11,748,416
営業外収益				
受取利息		155		136
未払分配金戻入		438		444
消費税等還付加算金		-		3,895
固定資産受贈益		10,251		-
その他		964		-
営業外収益合計		11,810		4,476
営業外費用				
支払利息		533,249		551,122
投資法人債利息		95,371		128,702
投資法人債発行費償却		7,176		9,030
融資関連費用		226,929		219,491
投資口交付費		31,246		-
投資口公開関連費用		80,608		-
その他		75		34
営業外費用合計		974,656		908,381
経常利益		10,576,578		10,844,512
特別利益				
受取保険金		※ ² 167,686		※ ² 129,856
受取補填金		-		※ ² 29,575
特別利益合計		167,686		159,431
特別損失				
火災による損失		※ ² 131,754		-
特別損失合計		131,754		-
税引前当期純利益		10,612,510		11,003,943
法人税、住民税及び事業税		970		618
法人税等調整額		△17		16
法人税等合計		952		635
当期純利益		10,611,557		11,003,308
前期繰越利益		1,425		1,580
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,612,983		11,004,888

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2021年6月1日 至 2021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	444,869,507	△15,126,802	429,742,705	10,612,983	10,612,983	440,355,689	440,355,689
当期変動額							
剰余金の配当				△10,611,403	△10,611,403	△10,611,403	△10,611,403
利益超過分配		△1,902,823	△1,902,823			△1,902,823	△1,902,823
当期純利益				11,003,308	11,003,308	11,003,308	11,003,308
当期変動額合計	-	△1,902,823	△1,902,823	391,904	391,904	△1,510,918	△1,510,918
当期末残高	※1444,869,507	△17,029,625	427,839,882	11,004,888	11,004,888	438,844,770	438,844,770

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
I 当期末処分利益	10,612,983,972	11,004,888,573
II 利益超過分配金加算額	1,902,823,450	1,763,403,550
出資総額控除額	1,902,823,450	1,763,403,550
III 分配金の額	12,514,226,950	12,767,248,250
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,847)	(4,945)
うち利益分配金	10,611,403,500	11,003,844,700
(うち1口当たり利益分配金)	(4,110)	(4,262)
うち利益超過分配金	1,902,823,450	1,763,403,550
(うち1口当たり利益超過分配金)	(737)	(683)
IV 次期繰越利益	1,580,472	1,043,873
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2,581,850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ました。これにより、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)は1,902,823,450円となります。</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11,003,844,700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5,977,248,149円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金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1,763,403,550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

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になります。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年12月1日	自	2021年6月1日
	至	2021年5月31日	至	2021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		10,612,510		11,003,943
減価償却費		5,815,263		5,977,248
投資法人債発行費償却		7,176		9,030
投資口交付費		31,246		-
受取利息		△155		△136
支払利息		628,620		679,824
固定資産受贈益		△10,251		-
受取保険金		△167,686		△129,856
受取補填金		-		△29,575
火災による損失		131,754		-
営業未収入金の増減額 (△は増加)		173,810		96,334
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△3,831,448		3,831,448
前払費用の増減額 (△は増加)		△406,372		310,124
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△146,587		187,501
営業未払金の増減額 (△は減少)		△416,406		577,566
未払金の増減額 (△は減少)		△199		9,187
未払費用の増減額 (△は減少)		83,015		62,267
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△1,766,247		1,934,721
前受金の増減額 (△は減少)		327,996		△51,711
その他		66,001		△111,749
小計		11,132,039		24,356,170
利息の受取額		155		136
利息の支払額		△628,695		△681,522
保険金の受取額		167,686		129,856
補填金の受取額		167,211		29,575
台風による損失の支払額		△81,705		-
火災による損失の支払額		△367,644		△2,196
法人税等の支払額		△611		△967
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,388,437		23,831,051
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		△3,501		△6,340
信託有形固定資産の取得による支出		△63,527,025		△1,329,631
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		2,193,323		652,709
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△445,950		△531,752
投資活動によるキャッシュ・フロー		△61,833,396		△1,215,015
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		△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		-
投資法人債の償還による支出		-		△2,000,000
投資口の発行による収入		37,352,421		-
利益分配金の支払額		△10,185,775		△10,610,421
利益超過分配金の支払額		△1,797,444		△1,902,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		49,606,622		△14,512,983
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,838,336		8,103,053
現金及び現金同等物の期首残高		34,651,400		32,813,063
現金及び現金同等物の期末残高		※1 32,813,063		※1 40,916,117

(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>(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。当期において不動産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。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265,898千円です。当期は該当がありません。</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>								

	(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。
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	(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。 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 (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。

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 2021年5月31日	当期 2021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. 一時差異等調整引当額

前期(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。

当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

※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 2021年5月31日	当期 2021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	2020年12月1日 至 2021年5月31日	自	2021年6月1日 至 2021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		21,643,003		22,228,823
共益費収入		1,521,261		1,543,075
計		23,164,265		23,771,899
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		1,104,970		1,363,117
その他賃貸収入		284,840		275,698
計		1,389,811		1,638,816
不動産賃貸事業収益合計		24,554,076		25,410,715
(2) 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		1,414,689		1,466,954
水道光熱費		944,291		1,251,822
公租公課		2,069,405		2,098,337
損害保険料		206,114		291,527
修繕費		239,807		213,187
減価償却費		5,815,263		5,977,248
信託報酬		23,367		23,920
その他賃貸事業費用		5,609		5,831
不動産賃貸事業費用合計		10,718,548		11,328,828
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))		13,835,527		14,081,886

※ 2. 特別利益及び特別損失の内訳

前期 (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。

当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30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29,575千円計上しています。

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129,856千円計上しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021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	2,581,850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	当期
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
現金及び預金	27,105,730千円	34,999,555千円
信託現金及び信託預金	5,707,332千円	5,916,562千円
現金及び現金同等物	32,813,063千円	40,916,117千円

(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
	2021年5月31日	2021年11月30日
1年内	42,934,610千円	41,262,583千円
1年超	139,461,494千円	130,918,548千円
合計	182,396,104千円	172,181,132千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(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（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。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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	2,000,000	1,999,800	△200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,023,615	23,615
(3) 投資法人債	36,000,000	35,480,400	△519,600
(4) 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
(5) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2021年11月30日）

2021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」及び「信託現金及び信託預金」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、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,011,270	11,270
(3) 投資法人債	36,000,000	35,547,150	△452,850
(4) 長期借入金	216,500,000	217,587,233	1,087,233
負債計	282,500,000	283,145,653	645,653
(5) 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) 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 (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

当期 (2021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	-	1,500,000	3,000,000	-	-	31,500,000
長期借入金	30,000,000	27,600,000	21,000,000	32,300,000	20,300,000	115,300,000
合計	30,000,000	29,100,000	24,000,000	32,300,000	20,300,000	146,800,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2021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 (2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2021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 (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「(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 (2021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	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「(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。

(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12月1日 至 2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (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
										前受金	4,113,794
								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	17,601,546
信託預り敷金及び保証金の返還	445,950										
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	資産運用会社	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。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	23,712,406	営業未収入金	689,500
										前受金	4,063,687
								信託預り敷金及び保証金の受入	686,873	信託預り敷金及び保証金	17,782,769
								信託預り敷金及び保証金の返還			
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	2,206,816	未払費用	2,427,498

(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。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021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	当期
	2021年5月31日	2021年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	17	0
繰延税金資産合計	17	0
繰延税金資産の純額	17	0

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	当期
	2021年5月31日	2021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	0.01	0.01
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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021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 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	654,930,057	712,575,030
期中増減額	57,644,972	△5,126,780
期末残高	712,575,030	707,448,249
期末時価	912,640,000	925,860,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は3物件(プロ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。また、当期の主な減少理由は減価償却費(5,977,248千円)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。

(収益認識に関する注記)

当期(自 2021年6月1日 至 2021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 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。

当期 (自 2021年6月1日 至 2021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 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。

当期 (自 2021年6月1日 至 2021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	23,712,406	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12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
1口当たり純資産額	170,558円	169,972円
1口当たり当期純利益	4,176円	4,261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12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
当期純利益 (千円)	10,611,557	11,003,308
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)	10,611,557	11,003,308
期中平均投資口数 (口)	2,541,028	2,581,850

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年11月29日及び2021年12月6日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2021年12月10日に、第三者割当による新投資口の発行については2022年1月5日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	84,290口
発行価格	1口当たり361,620円
発行価格の総額	30,480,949,800円
発行価額	1口当たり349,885円
発行価額の総額	29,491,806,650円
払込期日	2021年12月10日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	4,210口
発行価額	1口当たり349,885円
発行価額の総額	1,473,015,850円
払込期日	2022年1月5日
割当先	SMB C日興証券株式会社

(資金使途)

公募による新投資口の発行による手取金は、後記「2. 資金の借入れ」記載の借入金（本ブリッジローン）の返済資金の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、2021年11月29日開催の役員会において、後記「3. 資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）及び本ブリッジローンの返済資金の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うことを決定し、以下の概要の通り資金の借入れを行いました。なお、本ブリッジローンは、本借入れ及び前記「1. 新投資口の発行」の公募による新投資口の発行による手取金及び手元資金により、2021年12月13日に期限前弁済を行いました。

<本ブリッジローン>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	400億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2021年12月1日	2022年12月1日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	171億円					

<本借入れ>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	51.1億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2021年12月13日	2022年12月13日	期限一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	21.9億円					
長期① (注3)	株式会社三井住友銀行及び 株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとする協調融 資団(注1)	70億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.195%		2027年12月13日		
長期② (注4)	株式会社三井住友銀行及び 株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとする協調融 資団(注2)	70億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.300%	2031年12月12日			

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社七十七銀行により組成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社伊予銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社横浜銀行により組成されています。

(注3) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社
想定元本	70億円
金利	固定支払金利 0.0967% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2021年12月9日
開始日	2021年12月13日
終了日	2027年12月13日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.2917%で固定化されています。

(注4) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	みずほ証券株式会社
想定元本	70億円
金利	固定支払金利 0.1582% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2021年12月9日
開始日	2021年12月13日
終了日	2031年12月12日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.4582%で固定化されています。

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2021年11月29日開催の役員会において、前記「2. 資金の借入れ」記載の借入金（本ブリッジローン）及び手元資金を原資として以下の第19期取得資産の取得を決定し、2021年12月1日付で取得しました。

<第19期取得資産>

物	件	名	称	プロロジスパーク猪名川2
所	在		地	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番2 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番地2
特	定	資	産	の
種	類			不動産信託受益権
取	得	年	月	日
				2021年12月1日
取	得	価	格	33,000百万円
土地	所	有	形	態
				所有権

	敷 地 面 積	85,380.73m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	137,333.46m ²
	竣 工 日	2021年6月28日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造5階建

物 件 名 称		プロロジスパーク神戸5
所 在 地		兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番5 兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番地5
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 年 月 日		2021年12月1日
取 得 価 格		9,500百万円
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	19,979.18m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	39,842.91m ²
	竣 工 日	2021年2月9日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建

物 件 名 称		プロロジスパーク海老名2
所 在 地		神奈川県海老名市下今泉三丁目11番1号 神奈川県海老名市下今泉三丁目250番地1
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 年 月 日		2021年12月1日
取 得 価 格		15,200百万円
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	17,042.70m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	34,487.27m ²
	竣 工 日	2021年7月7日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (注1) (注2) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注2)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注3)
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4)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注5)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注6)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注7)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注8)
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9)
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10)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注11)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注12)
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13)
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注14)
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15)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注16)
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17)
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注18)
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19)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注20)
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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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17期 2021年5月31日現在		第18期 2021年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3) (注6)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3) (注6)	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	4,030	0.5	4,004	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	5,989	0.8	5,922	0.8
	小計	10,019	1.3	9,927	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	451,927	60.0	448,906	59.7
	関西エリア	219,587	29.2	217,894	29.0
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	16,547	2.2	16,373	2.2
	東北エリア	14,492	1.9	14,346	1.9
	九州エリア	-	-	-	-
	小計	702,555	93.3	697,521	92.7
不動産等計		712,575	94.6	707,448	94.0
預金・その他資産		40,423	5.4	44,876	6.0
資産総額計(注4)		752,998 (712,575)	100.0 (94.6)	752,324 (707,448)	100.0 (94.0)

(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	31,213	46,900	48,100	3.8	46,900	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	24,891	34,900	35,500	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	22,019	34,100	34,500	4.4	34,100	4.2	4.6	3.4
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	21,923	35,500	35,800	4.0	35,500	3.8	4.1	3.3
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,773	17,000	17,400	4.1	17,000	3.9	4.2	1.8
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	10,742	19,800	20,000	4.3	19,800	4.1	4.4	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	5,631	9,770	9,950	4.1	9,770	3.9	4.2	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	28,344	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	19,685	30,100	30,400	4.0	30,100	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	10,327	14,500	14,700	3.9	14,500	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	7,768	11,700	11,800	4.6	11,600	4.3	4.8	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	4,501	6,610	6,600	4.6	6,610	4.3	4.8	0.6
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,185	22,700	22,800	4.2	22,600	3.9	4.3	2.3
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	17,687	23,900	23,900	4.2	23,800	3.9	4.3	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	13,277	20,200	20,000	3.5	20,200	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	12,447	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	18,701	28,300	28,700	4.0	28,300	3.8	4.1	2.8
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,326	10,000	10,000	4.3	10,000	4.1	4.5	1.1
M-21	プロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	11,683	15,400	15,400	4.4	15,300	4.0	4.6	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	6,478	7,750	7,790	4.5	7,750	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	16,304	20,100	20,300	4.1	20,100	3.9	4.3	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	8,684	11,700	11,800	4.4	11,500	4.2	4.6	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	12,755	15,100	15,400	3.9	15,100	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	36,369	44,700	44,800	4.0	44,700	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	16,288	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	5,042	5,800	5,810	4.6	5,780	4.3	4.8	0.7
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	20,173	22,600	22,900	4.3	22,600	4.1	4.5	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	12,118	13,500	13,900	4.3	13,500	4.1	4.5	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	34,846	39,500	39,900	4.1	39,100	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	30,527	33,900	34,400	4.0	33,400	3.8	4.2	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	14,625	16,300	16,500	4.0	16,100	3.8	4.2	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	26,329	27,100	27,400	4.2	26,700	4.0	4.4	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	14,912	15,800	16,000	4.1	15,600	3.9	4.3	2.0
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,004	5,480	5,460	4.4	5,480	4.1	4.5	0.6
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,596	4,100	4,230	4.5	4,100	4.2	4.6	0.4
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,325	5,190	5,470	4.5	5,190	4.2	4.6	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	17,843	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	7,912	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	12,470	15,000	15,300	4.3	15,000	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	8,365	11,400	11,500	4.0	11,200	3.8	4.2	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	5,732	7,620	7,710	4.5	7,530	4.3	4.8	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	4,258	5,700	5,770	4.7	5,630	4.5	4.9	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	7,021	8,350	8,460	4.6	8,230	4.3	4.8	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	12,649	15,100	15,200	4.5	14,900	4.3	4.8	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	3,622	4,180	4,220	4.6	4,130	4.3	4.8	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	5,111	5,770	5,850	4.6	5,690	4.3	4.8	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	12,077	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	8,901	9,790	9,930	4.7	9,650	4.1	5.2	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	4,884	5,380	5,450	4.5	5,300	4.3	4.7	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	13,120	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	20,772	20,900	21,300	4.5	20,900	4.3	4.7	2.8
	小 計	-	757,170	706,261	923,690	934,900	-	920,340	-	-	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	2,170	-	-	-	-	-	0.2
	合 計	-	758,349	707,448	925,860	934,900	-	920,340	-	-	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) 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(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)
M-01	プロジスパーク市川1	13.1	125,100.54	125,100.54	13	100.0	2,221	1,048	7.6	4.3
M-02	プロジスパーク座間1	12.6	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,821	588	3.5	2.1
M-03	プロジスパーク川島	10.5	144,897.54	144,897.54	8	100.0	1,898	613	3.8	2.3
M-04	プロジスパーク大阪2	14.6	130,553.85	129,570.21	4	99.2	1,779	670	6.5	4.1
M-05	プロジスパーク舞洲3	13.8	74,874.37	67,758.20	5	90.5	875	284	7.3	0.9
M-06	プロジスパーク春日井	13.9	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,051	408	4.6	3.6
M-07	プロジスパーク北名古屋	12.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	545	173	2.5	0.8
M-09	プロジスパーク東京大田	16.2	73,023.05	73,023.05	24	100.0	1,846	792	4.5	2.4
M-10	プロジスパーク座間2	9.4	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,509	641	5.5	2.5
M-11	プロジスパーク船橋5 別棟	17.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	793	350	4.7	1.8
M-12	プロジスパーク成田1-A&B	16.8	62,058.81	60,997.96	11	98.3	722	211	2.5	1.1
M-13	プロジスパーク成田1-C	14.6	32,230.25	27,154.76	2	84.3	非開示(注11)	非開示(注11)	3.9	3.3
M-14	プロジスパーク尼崎1	16.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示(注11)	非開示(注11)	15.0	4.3
M-15	プロジスパーク尼崎2	14.7	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,234	534	5.3	2.1
M-16	プロジスパーク東京新木場	14.5	31,023.41	31,023.41	9	100.0	905	509	6.4	4.3
M-17	プロジスパーク横浜鶴見	13.6	63,973.24	63,973.24	4	100.0	972	426	4.7	1.8
M-18	プロジスパーク大阪4	9.6	106,135.15	103,547.96	7	97.6	1,404	393	2.6	1.0
M-20	プロジスパーク川島2	7.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示(注11)	非開示(注11)	7.0	1.8
M-21	プロジスパーク北本	7.7	69,432.00	69,432.00	4	100.0	846	254	5.2	4.1
M-22	プロジスパーク常総	7.1	37,165.49	37,165.49	1	100.0	非開示(注11)	非開示(注11)	3.4	2.4
M-23	プロジスパーク大阪5	6.9	78,087.30	78,087.30	7	100.0	1,092	421	5.4	3.0
M-24	プロジスパーク成田3	13.5	52,982.99	52,579.27	10	99.2	682	252	3.6	1.1

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-25	プロロジスパーク 習志野5	5.7	58,159.44	29,062.74	1	50.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.6	3.1
M-26	プロロジスパーク 茨木	5.2	154,182.43	154,182.43	3	100.0	2,294	566	4.9	0.2
M-27	プロロジスパーク 市川3	4.0	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.3	2.4
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	6.9	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.5	3.5
M-29	プロロジスパーク 吉見	6.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.4	4.3
M-30	プロロジスパーク 東松山	3.9	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	8.1
M-31	プロロジスパーク 京田辺	3.1	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	5.8
M-32	プロロジスパーク 千葉1	2.2	127,045.45	126,699.92	9	99.7	1,736	668	6.6	5.2
M-33	MFLPプロロジス パーク 川越	3.1	56,723.77	56,723.77	10	100.0	859	364	6.1	3.7
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	5.6	106,934.22	105,390.45	7	98.6	1,444	661	4.5	2.0
M-35	プロロジスパーク 千葉2	1.0	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	4.1
B-02	プロロジスパーク 高槻	9.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	5.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	9.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	0.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	9.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	5.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	8.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	11.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	6.3
B-07	プロロジスパーク 川西	8.1	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	8.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.8
B-09	プロロジスパーク 神戸	8.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	7.3
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	6.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	14.3
B-11	プロロジスパーク 古河1	5.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.9
B-12	プロロジスパーク 神戸2	5.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.9
B-13	プロロジスパーク 古河2	4.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.4

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)
B-14	プロロジスパーク 古河3	3.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.7
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	3.2	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	7.8
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	3.2	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	16.8
B-17	プロロジスパーク 神戸4	2.5	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.6
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	2.3	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.8
B-19	プロロジスパーク つくば2	1.3	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.8
合 計		8.5	3,443,394.65	3,393,206.97	210	98.5	47,738	19,021	7.2	3.8

- (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、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（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
プロジスパーク川島他 (埼玉県比企郡他)	BCP・防災対策工事	自 2022年1月 至 2022年11月	352	-	-
プロジスパーク大阪2他 (大阪府大阪市他)	照明器具LED化工事	自 2021年12月 至 2022年11月	300	-	-
プロジスパーク市川1他 (千葉県市川市他)	外壁改修工事	自 2022年1月 至 2022年11月	200	-	-

(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850百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費213百万円があり、合計1,063百万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 2021年11月	221
プロジスパーク成田3他 (千葉県山武郡他)	照明器具LED化工事	自 2021年8月 至 2021年11月	158
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5月 至 2021年11月	135
その他	-	-	335
合計			850

(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18期(自 2021年6月1日 至 2021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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	1,245,973	988,423	1,031,910	978,031	461,939
賃貸事業収入	1,111,642	901,687	939,439	889,510	437,783
その他賃貸事業収入	134,331	86,735	92,470	88,521	24,155
② 不動産賃貸事業費用合計	517,514	391,554	438,158	421,020	247,449
公租公課	89,319	71,615	68,700	83,411	51,441
外注委託費	102,465	48,920	61,263	40,670	38,310
水道光熱費	89,771	48,840	60,343	65,501	17,833
損害保険料	10,738	10,325	11,535	12,141	6,676
修繕費	9,134	12,074	11,491	13,393	8,539
減価償却費	215,604	197,158	224,323	205,401	124,169
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)	728,459	596,869	593,751	557,010	214,489
賃貸NOI (=③+減価償却費)	944,064	794,027	818,075	762,412	338,659

(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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	563,762	284,087	997,487	836,245	408,074
賃貸事業収入	530,877	271,249	906,352	744,824	394,521
その他賃貸事業収入	32,884	12,837	91,135	91,421	13,553
② 不動産賃貸事業費用合計	268,824	131,903	328,499	325,598	161,734
公租公課	57,116	29,807	59,512	61,212	34,628
外注委託費	44,297	20,797	53,343	43,819	28,660
水道光熱費	25,999	9,504	56,786	60,519	8,138
損害保険料	7,283	3,033	8,064	7,897	4,807
修繕費	9,236	8,077	4,964	4,317	1,792
減価償却費	124,391	60,182	145,328	147,333	82,747
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)	294,937	152,184	668,988	510,647	246,340
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	419,329	212,366	814,316	657,980	329,087

(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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	397,646	非開示 (注)	非開示 (注)	690,176	487,962
賃貸事業収入	362,621			617,289	446,749
その他賃貸事業収入	35,025			72,887	41,212
② 不動産賃貸事業費用合計	171,812			314,533	163,468
公租公課	23,308			57,297	37,045
外注委託費	35,974			33,313	21,840
水道光熱費	17,744			60,839	26,679
損害保険料	4,718			6,973	3,129
修繕費	4,904			9,587	5,269
減価償却費	84,662			146,043	69,004
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)	225,834	68,971	367,517	375,642	324,493
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	310,497	117,653	481,156	521,686	393,498

(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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	522,717	746,096	-	非開示 (注1)	441,628
賃貸事業収入	486,476	689,083	-		424,809
その他賃貸事業収入	36,240	57,013	-		16,818
② 不動産賃貸事業費用合計	236,976	344,989	20,204		191,190
公租公課	51,699	75,895	2,876		31,086
外注委託費	33,535	44,571	16,827		33,500
水道光熱費	32,764	32,292	-		11,417
損害保険料	5,125	8,496	-		4,587
修繕費	2,533	8,573	-		5,755
減価償却費	110,517	174,679	-		104,362
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)	285,741	401,107	△20,204	150,420	250,437
賃貸NOI (=③+減価償却費)	396,258	575,786	△20,204	217,914	354,799

(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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計		568,958	370,630		1,141,395
賃貸事業収入		544,301	340,562		1,116,326
その他賃貸事業収入		24,657	30,068		25,069
② 不動産賃貸事業費用合計		266,789	182,687		564,411
公租公課		61,251	30,093		117,818
外注委託費		27,472	34,124		113,635
水道光熱費		21,441	21,662		26,642
損害保険料		6,635	5,091		13,992
修繕費		8,285	11,242		7,758
減価償却費		141,223	79,993		283,857
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	-		228
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	114,656	302,169	187,943	107,640	576,984
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	179,949	443,393	267,936	219,629	860,841

(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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	464,728		627,068		1,140,203
賃貸事業収入	444,942		597,586		998,502
その他賃貸事業収入	19,786		29,481		141,700
② 不動産賃貸事業費用合計	218,583		292,327		541,561
公租公課	46,635		48,073		100,847
外注委託費	29,923		31,605		37,908
水道光熱費	13,802		17,446		126,569
損害保険料	5,674		8,114		13,023
修繕費	1,621		5,330		16
減価償却費	120,447		181,276		260,941
信託報酬	480		480		480
その他賃貸事業費用	-		-		1,773
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	246,144	97,096	334,741	184,456	598,641
賃貸NOI (=③+減価償却費)	366,591	139,176	516,018	303,593	859,583

(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18期中の運用日数	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	926,137	450,146	762,263	430,855
賃貸事業収入	873,631	428,220	718,393	419,291
その他賃貸事業収入	52,506	21,925	43,869	11,563
② 不動産賃貸事業費用合計	476,669	191,249	292,960	172,484
公租公課	101,409	46,675	-	-
外注委託費	75,437	27,559	58,039	25,847
水道光熱費	44,856	18,458	30,792	16,724
損害保険料	11,711	5,117	10,728	5,529
修繕費	379	721	5,306	63
減価償却費	242,395	92,476	187,614	122,579
信託報酬	480	240	480	480
その他賃貸事業費用	-	0	-	1,260
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	449,468	258,897	469,302	258,371
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	691,864	351,373	656,916	380,950

(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18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)	89,730	60,189	74,718	386,418	184,599
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	122,162	91,356	110,408	527,951	225,662

(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18期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
② 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	314,939	170,854	130,626	85,638	129,706
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	403,316	231,363	183,066	140,261	201,086

(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18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)	235,313	58,098	73,414	164,113	142,228
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	350,045	97,357	132,046	315,956	233,895

(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18期中の運用日数	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)	83,132	187,911	330,096
賃貸NOI (=③+減価償却費)	123,331	335,358	557,319

(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。