

2019年5月期 決算短信 (REIT)

2019年7月18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 者 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 2019年8月29日 分配金支払開始予定日 2019年8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. 2019年5月期の運用、資産の状況 (2018年12月1日～2019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	%
2019年5月期	19,771	0.2	9,240	△1.5	8,559	△1.7	8,601	△1.2
2018年11月期	19,726	7.0	9,379	6.5	8,710	7.8	8,709	7.9

	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	%	%	%
2019年5月期	3,935	2.5	1.5	43.3
2018年11月期	3,984	2.6	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		
2019年5月期	4,502	3,935	567	9,841	8,601	1,239	100.0	2.5
2018年11月期	4,429	3,984	445	9,681	8,708	972	100.0	2.6

(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) 2019年5月期及び2018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0.004及び0.003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
2019年5月期	577,647	338,148	58.5	154,691
2018年11月期	572,680	339,228	59.2	155,185

(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
2019年5月期	11,971	△13,189	△3,181	24,716
2018年11月期	15,689	△5,728	△4,896	29,116

2. 2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（2019年12月1日～2020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
2019年11月期	21,611	9.3	10,030	8.5	9,157	7.0	9,156	6.4	4,503	3,898	605
2020年5月期	21,400	△1.0	9,812	△2.2	9,029	△1.4	9,028	△1.4	4,454	3,844	610

（参考）1口当たり予想当期純利益 （2019年11月期） 3,925円 （2020年5月期） 3,843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

2019年5月期	2,185,950口	2018年11月期	2,185,950口
2019年5月期	0口	2018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、10ページ記載の「2019年11月期及び2020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	2
(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	9
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	37
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	39
(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）	40
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	43
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	46
② 期中に行った資本的支出	46
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	46
(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）	46
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）	46
(5) 不動産等の損益等の状況	47

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。）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（以下「J-REIT 市場」といいます。）に上場しました（証券コード：3283）。

本投資法人は、所有・運営ポートフォリオ規模、時価総額等の様々な指標について世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ（注1）をスポンサーとする物流施設特化型REITです。本投資法人は、物流施設を主な投資対象として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指すため、物流施設の中でも特に品質の高いAクラス物流施設（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ものをいいます。）への投資を重点的に行います。

本投資法人は、当期までに合計44物件（取得価格合計595,540百万円）を取得し、合計2物件（取得価格合計16,870百万円）を譲渡しています。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は42物件（取得価格合計578,670百万円）となっています。これら42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クラス物件です（注2）。

（注1） Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半数に満たない共同投資ビークルも含みます。）全体を総称して、プロロジス・グループといっています。なお、プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.（プロロジス・インク）は、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

（注2） 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したのではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(イ) 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）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。

近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加しており、一部のエリアでは空室率が一時的に上昇しましたが、本投資法人のポートフォリオをはじめとして安定稼働した物流施設の稼働率は引き続き高水準を維持しております。また、集中的な新規供給により一時的に需給が緩んだエリアにおいてもリーシングが着実に進捗しており、それらのエリアにおいても空室率に低下傾向が見られることから、総じて物流施設の需給バランスは改善に向かっていると考えられます。

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99.7%と極めて高い水準を維持しています。

（注） 「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。

(ウ) 資金調達概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、新規取得物件（プロロジスパークつくば1-A）の取得資金及び関連費用の一部へ充当するため、

2018年12月3日付で短期借入金6,500百万円の借入れを行いました。また、長期借入金の返済資金に充当するため、2018年12月3日付で長期借入金6,400百万円の借入れを行いました。これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は217,500百万円（借入金残高199,500百万円、投資法人債残高18,000百万円）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37.7%となりました。

b. 格付について

本投資法人の当期末（2019年5月31日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA	安定的
	債券格付	AA	-

(エ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益19,771百万円、営業利益9,240百万円、経常利益8,559百万円となりました。また、2018年6月に発生した大阪府北部地震及び2018年9月に襲来した台風21号及び台風24号の影響による修繕費等相当額の716百万円を特別損失として計上し、一方で当該修繕費等に対応する保険金収入759百万円を特別利益として計上した結果、当期純利益は8,601百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益を超えない額で、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で分配することとし、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3,935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。）を支払うこととしています（注1）。更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、一時的に分配することができるものとしています（注2）。

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4,498百万円の100分の28.5に相当する金額から、当期における特別利益の金額から特別損失の金額を差引いた金額に概ね相当する41百万円を控除した1,239百万円を分配することとしました。また、一時的利益超過分配は行いません。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は567円となりました（注3）。

（注1） 本投資法人は、修繕や資金的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額（当面の間、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ます。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。）を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。

（注2） 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

（注3） 各保有資産に係る株式会社アースアプレイザル及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は427百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額

(総額) から控除されることとなります。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人及びプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、次期以降も継続的にAクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいります。これを実現するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約を活用してまいります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループの強みであるAクラス物流施設の開発力を最大限活用するため、将来の本投資法人の物件取得機会を確保することを目的とし、プロロジス・グループからスポンサー・サポート契約に基づくパイプライン・サポート（以下「パイプライン・サポート」といいます。）を受けており、パイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、成長することを目指します。

プロロジス・グループは、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアであり、今後も日本でAクラス物流施設の開発を継続していく予定です。このようなプロロジス・グループとの協力体制により、本投資法人は、プロロジス・グループが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することができると考えています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ物流不動産の保有及び運用の役割を担い、プロロジス・グループが、物流不動産の開発及び管理の役割を担います。本投資法人は、こうしたプロロジス・グループとの役割分担により、より効率的なポートフォリオ運営が可能になるものと考えています。

b. 外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は、2019年6月末日時点において4物件（本投資法人が2019年10月1日付で取得予定のプロロジスパーク神戸4を除きます。）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400～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2019年6月末日時点において7物件の新規物件及び2件の大規模面開発プロジェクトの計画が公表されています。本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	2015年12月14日	109,981㎡
MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	2017年12月15日	117,337㎡ (注)
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	2018年12月14日	147,005㎡
プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	2018年12月14日	71,595㎡

(注) プロロジス・グループは、MFLPプロロジスパーク川越を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分50%を保有していますが、上記延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

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
プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	111,826㎡
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	68,211㎡

プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	38,700㎡
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	39,000㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	46,000㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	151,000㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	29,000㎡
プロロジス猪名川プロジェクト	兵庫県川辺郡猪名川町	未定
プロロジス古河プロジェクトフェーズ2	茨城県古河市	未定

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

c. 内部成長戦略

本投資法人が保有する物件において締結されている倉庫又は事務所の賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用ないものは除きます。）は、全て定期借家契約となっています。また、本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有する物件の80%程度（取得価格ベース）はマルチテナント型物流施設となっています。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で賃貸借契約が締結されており、また賃貸借契約の期間は5年を基本とし、その結果の満了期限も適度に分散化しております。

こうしたテナント及び期限が分散化した賃貸借契約は、本投資法人が負うテナントの信用リスクや賃貸借契約の期限到来時のリースアップリスクを軽減する効果を発揮すると同時に、経済環境やマーケット状況の改善局面において本投資法人の営業収益を徐々に向上させる効果を発揮します。また近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加していますが、そうした需給環境を適切にモニタリングし、また本資産運用会社とプロロジス・グループが協同して積極的なリーシング活動を行うことにより、新規供給の増加が本投資法人のポートフォリオに与える影響を最小限に抑えることができるものと、本投資法人は考えています。

また、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設においては、賃貸借契約期間は10～15年の長期契約が基本となっており、優良なテナントから長期的に安定した賃料を受け取ることができます。本投資法人及び本資産運用会社は、これらマルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の異なる2つの物件タイプを組み合わせたポートフォリオを構築することにより、キャッシュ・フローの安定化とテナントの分散化及び賃貸収入の増加を実現できると考えています。

また、外部成長戦略と同様に、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループとの間で締結しているスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから、プロパティ・マネジメント、マーケット・リサーチ及び人材派遣についてサポートを受けることができます。更には、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、本投資法人は、より多くのテナントとの取引を行うことが可能となり、その結果テナント分散化が促進されることとなり、ひいては安定した収益性を確保することができると考えています。

d. 財務戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の中長期的に安定した収益の確保及び運用資産の規模・価値の着実な成長並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実行します。本投資法人は、財務の健全性を確保するため、LTVが平常時の運用において50%前後（原則上限60%）となるように運用することとしており、借入先については、継続的に安定的な取引が可能な金融機関を選定するものとしています。ま

た、デット資金の調達先の分散化を図るため、更なる投資法人債の発行も検討してまいります。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年6月4日開催の役員会において、後記「b. 資産の取得」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。）を決定し、2019年6月6日付で以下の資金の借入れを行いました。また、同役員会において、本ブリッジローンの期限前弁済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。）を決定し、2019年6月19日付で以下の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に加えて、後記「c. 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の一部及び手元資金により、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	38,080百万円	基準金利 (全銀協1か月日本 円TIBOR) +0.17%	2019年 6月6日	2020年 6月5日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	16,320百万円					

<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
長期 (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)	6,600百万円	基準金利 (全銀協3か月日本 円TIBOR) +0.275%	2019年 6月19日	2028年 6月19日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期 (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)	12,000百万円	基準金利 (全銀協3か月日本 円TIBOR) +0.300%		2029年 6月19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、みずほ信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行及び株式会社西日本シティ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、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、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社西日本シティ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。

①契約締結先	みずほ証券株式会社
②想定元本	6,600百万円
③金利	固定支払金利 0.0902% 変動受取金利 全銀協3か月日本円 TIBOR
④契約締結日	2019年6月17日
⑤開始日	2019年6月19日
⑥終了日	2028年6月19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0.3652%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。

①契約締結先	野村証券株式会社
②想定元本	12,000百万円
③金利	固定支払金利 0.1300% 変動受取金利 全銀協3か月日本円 TIBOR
④契約締結日	2019年6月17日
⑤開始日	2019年6月19日
⑥終了日	2029年6月19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0.4300%で固定化されています。

b. 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、2019年6月4日開催の役員会において、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉2（以下、「第14期取得資産」という。）及びプロロジスパーク神戸4（以下、「取得予定資産」という。また、「第14期取得資産」と取得予定資産をあわせて「新規取得資産」という。）の取得を決定しました。また、第14期取得資産については、前記「a. 資金の借入れ」記載の本ブリッジローンによる資金及び手元資金を原資として、2019年6月6日付で取得しました。

<第14期取得資産>

物	件	名	称	プロロジスパーク東松山
所	在	地		埼玉県東松山市仲田町2番 埼玉県東松山市仲田町2番地
特	定	資	産	の
				種類
取	得	年	月	日
取	得	価	格	
土	地	所	有	形
		敷	地	面
		積	数	
建	物	所	有	形
		延	床	面
		積	数	
		竣	工	日
		種	類	
		構	造	・
		階	数	

(注) 「取得価格」には、取得資産の購入価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

物	件	名	称	プロロジスパーク京田辺
所	在	地		京都府京田辺市松井宮田1番 京都府京田辺市松井宮田1番地
特	定	資	産	の
				種類
取	得	年	月	日
取	得	価	格	
土	地	所	有	形
		敷	地	面
		積	数	
建	物	所	有	形
		延	床	面
		積	数	
		竣	工	日
		種	類	
		構	造	・
		階	数	

物	件	名	称	プロロジスパーク仙台泉2
所	在	地		宮城県仙台市泉区明通三丁目3番1 宮城県仙台市泉区明通三丁目3番地1
特	定	資	産	の
				種類
取	得	年	月	日
取	得	価	格	
土	地	所	有	形
		敷	地	面
		積	数	

建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	36,589.70㎡
	竣 工 日	2018年9月3日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建

<取得予定資産>

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸4	
所 在 地	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 年 月 日	2019年10月1日(注1)	
取 得 予 定 価 格	5,000百万円(注2)	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	13,020.82㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	24,137.60㎡
	竣 工 日	2019年5月22日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建

(注1) 「取得予定年月日」は、当該不動産の現所有者との間で締結された受益権譲渡契約書(以下「売買契約書」といいます。)に記載された取得年月日を記載しています。

(注2) プロロジスパーク神戸4は、その売買契約書の締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。当該物件の売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

当該売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。

したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

また、売主は当該物件を取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

(注3) 当該物件にかかる売買契約書においては、当該物件の取得までの間に当該物件のNCF(当該物件から得る見込みの収益から当該物件について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。)に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が当該物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に当該物件にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定(以下「本件価格調整条項」といいます。)が設けられています。

本件価格調整条項においては、当該物件の取得までの間に当該物件に係るNCFが賃貸契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由(以下「本件価格調整事由」といいます。)により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、実際の当該物件の取得価格は、本書に記載の取得予定価格と異なる可能性があります。

c. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年6月4日及び2019年6月11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2019年6月18日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年7月17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	155,430口
発行価格	1口当たり227,458円
発行価格の総額	35,353,796,940円
発行価額	1口当たり220,030円
発行価額の総額	34,199,262,900円
払込期日	2019年6月18日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	7,770口
発行価額	1口当たり220,030円
発行価額の総額	1,709,633,100円
払込期日	2019年7月17日

(資金使途)

公募による新投資口の発行による手取金の一部に加えて、前記「a. 資金の借入れ」記載の本借入れ及び手元資金により前記「a. 資金の借入れ」記載の本ブリッジローンの期限前弁済を行いました。また、公募による新投資口の発行による手取金及び第三者割当による新投資口の発行による手取金の一部は、前記「b. 資産の取得」記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当される予定です。

(ウ) 運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2019年11月期 (第14期)	21,611	10,030	9,157	9,156	4,503	3,898	605
2020年5月期 (第15期)	21,400	9,812	9,029	9,028	4,454	3,844	610

(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。

2019年11月期及び2020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"> 2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）（183日） 2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年5月31日現在で保有している42物件に加え、2019年6月6日付で取得済みのプロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉2及び2019年10月1日付で取得予定のプロロジスパーク神戸4の取得を除き、2020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。 取得予定資産に係る売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係る収益が賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、取得予定資産の取得価格を増減額する旨が定められていますが、本件価格調整事由による収益の変動及びそれに伴う取得予定資産の取得価格の増減額が生じないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
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、2019年11月期は21,611百万円、2020年5月期は21,400百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2019年11月期及び2020年5月期にそれぞれ98.1%及び97.7%を見込んでいます。 取得予定資産に係る賃貸事業収益は、本書の日付現在で締結済みの賃貸借契約及び現所有者・信託受益者からもたらされた現況に関する情報に基づき算出していますが、賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
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、2019年11月期は4,594百万円、2020年5月期は4,593百万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、2019年11月期に4,994百万円、2020年5月期に5,033百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について、取得の当該年については期間按分による計算を行い売主と取得時に精算して取得原価に算入し、取得の翌年から費用計上されることとなります。したがって、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2020年5月期から費用計上されることとなります。また、2019年11月期及び2020年5月期において、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は、それぞれ185百万円（第14期取得資産については178日分、取得予定資産については61日分に相当）及び33百万円（31日分に相当）を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行に係る費用として、2019年11月期に110百万円を見込んでいます。 新規取得資産の取得に伴う融資関連費用として、2019年11月期に6百万円を見込んでいます。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2019年11月期に736百万円、2020年5月期に746百万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、2019年11月期に189百万円、2020年5月期に191百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は236,100百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。 第14期取得資産の取得に伴って借り入れた短期借入金の返済に伴い、2019年6月19日付で長期借入金18,600百万円の借入れを行いました。 プロロジスパーク神戸4の取得に伴い、2019年10月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れを行うことを前提としています。 2019年11月27日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円、2019年11月27日に償還期限が到来する投資法人債2,000百万円及び2019年11月29日に返済期限が到来する短期

項目	前提条件
	借入金6,500百万円について、それぞれ全額リファイナンスを行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の2,349,150口を前提としています。
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利益の全額を分配することを前提として算出しています。 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は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。 2019年11月期及び2020年5月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額を分配することを前提として算出しており、それぞれ1,421百万円及び1,432百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 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、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、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としています（継続的利益超過分配）。 利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該営業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営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業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があります。 新投資口の発行等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額の分配として、一時的に分配することができるものとしています（一時的利益超過分配）。継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、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は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します。 利益を超えた金額の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。 $FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$ $AFFO = FFO - \text{資本的支出額} + \text{融資関連費用のうち非現金支出費用}$ なお、資本的支出額は、2019年11月期に724百万円、2020年5月期に684百万円を想定しています。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・ ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。 分配LTV（%）＝A / B ×100（%） A ＝ 決算期末の有利子負債残高（投資法人債に係る残高を含みます。）＋決算期末時点の敷金のリリース額 B ＝ 決算期末時点の鑑定評価額＋決算期末時点の預金残高－本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,546,935	20,380,422
信託現金及び信託預金	4,569,560	4,336,217
営業未収入金	1,520,049	1,373,710
前払費用	348,676	405,159
未収消費税等	-	338,417
その他	18,254	130
流動資産合計	31,003,476	26,834,057
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,555,149	7,561,012
減価償却累計額	△1,052,573	△1,143,411
建物(純額)	6,502,576	6,417,601
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△108,327	△117,612
構築物(純額)	141,411	132,126
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△2,943	△3,157
工具、器具及び備品(純額)	2,490	2,276
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	336,721,526	348,811,354
減価償却累計額	△32,125,295	△36,253,246
信託建物(純額)	304,596,230	312,558,107
信託構築物	7,637,949	7,903,770
減価償却累計額	△1,618,762	△1,854,530
信託構築物(純額)	6,019,187	6,049,239
信託機械及び装置	13,117	13,117
減価償却累計額	△2,590	△2,976
信託機械及び装置(純額)	10,526	10,140
信託工具、器具及び備品	748,846	764,555
減価償却累計額	△267,772	△301,421
信託工具、器具及び備品(純額)	481,073	463,133
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	218,446,593	219,810,580
信託建設仮勘定	3,779	16,687
有形固定資産合計	540,038,074	549,294,096
無形固定資産		
信託その他	11,087	10,469
無形固定資産合計	11,087	10,469
投資その他の資産		
長期前払費用	1,535,142	1,422,231
繰延税金資産	14	19
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	1,545,557	1,432,650
固定資産合計	541,594,719	550,737,217

(単位：千円)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	82,479	75,739
繰延資産合計	82,479	75,739
資産合計	572,680,675	577,647,014
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,609,655	1,330,813
短期借入金	-	6,500,000
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	7,400,000	1,000,000
未払金	589,610	578,082
未払費用	1,925,584	1,923,071
未払消費税等	804,872	-
未払法人税等	890	990
前受金	3,336,839	3,381,118
その他	81,218	94,779
流動負債合計	17,748,670	16,808,855
固定負債		
投資法人債	16,000,000	16,000,000
長期借入金	185,600,000	192,000,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	13,855,824	14,435,224
その他	194	6,546
固定負債合計	215,703,791	222,689,544
負債合計	233,452,462	239,498,399
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	338,516,767	338,516,767
出資総額控除額	△7,999,392	△8,972,139
出資総額	330,517,375	329,544,627
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,710,838	8,603,987
剰余金合計	8,710,838	8,603,987
投資主資本合計	339,228,213	338,148,614
純資産合計	※ ² 339,228,213	※ ² 338,148,614
負債純資産合計	572,680,675	577,647,014

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※ ¹ 17,855,150		※ ¹ 18,470,266
その他賃貸事業収入		※ ¹ 1,870,554		※ ¹ 1,300,995
不動産等売却益		※ ² 572		-
営業収益合計		19,726,277		19,771,261
営業費用				
賃貸事業費用		※ ¹ 8,503,051		※ ¹ 8,695,897
資産運用報酬		1,719,714		1,717,183
資産保管・一般事務委託報酬		44,328		42,988
役員報酬		5,600		7,200
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		58,994		52,735
営業費用合計		10,346,689		10,531,005
営業利益		9,379,588		9,240,255
営業外収益				
受取利息		104		114
未払分配金戻入		555		587
消費税等還付加算金		751		-
営業外収益合計		1,411		701
営業外費用				
支払利息		431,729		431,919
投資法人債利息		43,155		51,378
投資法人債発行費償却		6,015		6,740
融資関連費用		189,515		191,061
その他		184		21
営業外費用合計		670,600		681,121
経常利益		8,710,398		8,559,835
特別利益				
受取保険金		-		※ ³ 759,531
特別利益合計		-		759,531
特別損失				
災害による損失		-		※ ³ 716,390
特別損失合計		-		716,390
税引前当期純利益		8,710,398		8,602,976
法人税、住民税及び事業税		906		1,007
法人税等調整額		13		△4
法人税等合計		920		1,002
当期純利益		8,709,478		8,601,974
前期繰越利益		1,359		2,013
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,710,838		8,603,987

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年6月1日 至 2018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	338,516,767	△6,515,132	332,001,635	8,076,258	8,076,258	340,077,894	340,077,894
当期変動額							
利益超過分配		△1,484,260	△1,484,260			△1,484,260	△1,484,260
剰余金の配当				△8,074,899	△8,074,899	△8,074,899	△8,074,899
当期純利益				8,709,478	8,709,478	8,709,478	8,709,478
当期変動額合計	-	△1,484,260	△1,484,260	634,579	634,579	△849,680	△849,680
当期末残高	*1338,516,767	△7,999,392	330,517,375	8,710,838	8,710,838	339,228,213	339,228,213

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	338,516,767	△7,999,392	330,517,375	8,710,838	8,710,838	339,228,213	339,228,213
当期変動額							
利益超過分配		△972,747	△972,747			△972,747	△972,747
剰余金の配当				△8,708,824	△8,708,824	△8,708,824	△8,708,824
当期純利益				8,601,974	8,601,974	8,601,974	8,601,974
当期変動額合計	-	△972,747	△972,747	△106,850	△106,850	△1,079,598	△1,079,598
当期末残高	*1338,516,767	△8,972,139	329,544,627	8,603,987	8,603,987	338,148,614	338,148,614

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
I 当期末処分利益	8,710,838,184	8,603,987,514
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	972,747,750	1,239,433,650
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,681,572,550 (4,429)	9,841,146,900 (4,502)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	8,708,824,800 (3,984)	8,601,713,250 (3,935)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	972,747,750 (445)	1,239,433,650 (567)
IV 次期繰越利益	2,013,384	2,274,264
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2,185,950口の整数倍の最大値となる8,708,824,800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、資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(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>かかる方針及び当該計算期間の利益水準等を総合的に勘案し、当期の減価償却費計上額である4,293,609,622円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,221,946,050円から一時的な収益等の金額249,198,300円を控除した972,747,750円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数2,185,950口の整数倍となる8,601,713,250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、資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(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>かかる方針及び当該計算期間の利益水準等を総合的に勘案し、当期の減価償却費計上額である4,498,709,652円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,280,966,700円から一時的な収益等の金額41,533,050円を控除した1,239,433,650円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般

社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、当期の利益を超えた金銭の分配額は、その支払時に出資総額(総額)から控除されることとなります。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2018年6月1日 至 2018年11月30日	自	2018年12月1日 至 2019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		8,710,398		8,602,976
減価償却費		4,293,609		4,498,709
投資法人債発行費償却		6,015		6,740
受取利息		△104		△114
支払利息		474,885		483,298
受取保険金		-		△759,531
災害による損失		-		716,390
営業未収入金の増減額 (△は増加)		17,038		146,339
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,319,143		△338,417
前払費用の増減額 (△は増加)		30,069		△56,483
長期前払費用の増減額 (△は増加)		126,914		112,911
営業未払金の増減額 (△は減少)		516,833		△420,825
未払金の増減額 (△は減少)		27,181		602
未払費用の増減額 (△は減少)		118,166		△2,290
未払消費税等の増減額 (△は減少)		804,872		△804,872
前受金の増減額 (△は減少)		△274,023		44,279
信託有形固定資産の売却による減少額		3,614		-
その他		△20,923		40,757
小計		16,153,693		12,270,471
利息の受取額		104		114
利息の支払額		△463,487		△483,521
保険金の受取額		-		759,531
災害損失の支払額		-		△574,550
法人税等の支払額		△1,182		△908
営業活動によるキャッシュ・フロー		15,689,128		11,971,137
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		△88		-
信託有形固定資産の取得による支出		△5,837,351		△13,766,068
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		320,379		770,840
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△211,445		△194,747
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,728,505		△13,189,976
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		6,300,000		6,500,000
短期借入金の返済による支出		△12,600,000		-
長期借入れによる収入		5,000,000		6,400,000
長期借入金の返済による支出		-		△6,400,000
投資法人債の発行による収入		5,963,838		-
利益分配金の支払額		△8,075,853		△8,708,319
利益超過分配金の支払額		△1,484,077		△972,697
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,896,092		△3,181,017
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		5,064,529		△4,399,855
現金及び現金同等物の期首残高		24,051,966		29,116,495
現金及び現金同等物の期末残高		* ¹ 29,116,495		* ¹ 24,716,639

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	3～67年	構築物	2～60年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～67年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	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1,131千円、当期469千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>								

(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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高	-千円	-千円
借入未実行残高	20,000,000千円	20,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 2018年11月30日	当期 2019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 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019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	16,618,645		17,225,509	
共益費収入	1,236,504		1,244,756	
計	17,855,150		18,470,266	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	1,248,854		1,069,175	
その他賃貸収入	621,700		231,819	
計	1,870,554		1,300,995	
不動産賃貸事業収益合計	19,725,705		19,771,261	
(2)不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,078,665		1,046,431	
水道光熱費	1,237,740		1,121,655	
公租公課	1,588,795		1,728,306	
損害保険料	28,837		35,594	
修繕費	253,909		242,981	
減価償却費	4,293,609		4,498,709	
信託報酬	18,560		19,356	
その他賃貸事業費用	2,933		2,864	
不動産賃貸事業費用合計	8,503,051		8,695,897	
(3)不動産賃貸事業損益((1) - (2))	11,222,653		11,075,363	

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

<プロジスパーク座間1>

(単位：千円)

不動産等売却収入	4,659
不動産等売却原価	3,614
その他売却費用	472
不動産等売却益	572

(注) 座間市より道路拡幅の要請を受け土地の一部を譲渡しております。

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

※3. 特別利益及び特別損失の内訳

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

2018年6月に発生した大阪府北部地震及び2018年9月に襲来した台風21号及び台風24号に関連して発生した修繕費等とその保険金収入を特別損失及び特別利益としてそれぞれ、716,390千円及び759,531千円計上しています。

(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	2018年6月1日 至 2018年11月30日	自	2018年12月1日 至 2019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		2,185,950口		2,185,950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	2018年6月1日 至 2018年11月30日	自	2018年12月1日 至 2019年5月31日
現金及び預金		24,546,935千円		20,380,422千円
信託現金及び信託預金		4,569,560千円		4,336,217千円
現金及び現金同等物		29,116,495千円		24,716,639千円

(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	
	2018年11月30日		2019年5月31日	
1年内		33,289,427千円		33,703,208千円
1年超		94,552,795千円		94,415,397千円
合計		127,842,222千円		128,118,605千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期 (2018年11月30日)

2018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	24,546,935	24,546,935	-
(2)信託現金及び信託預金	4,569,560	4,569,560	-
資産計	29,116,495	29,116,495	-
(4)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,004,000	4,000
(5)1年内返済予定の長期借入金	7,400,000	7,400,357	357
(6)投資法人債	16,000,000	16,097,650	97,650
(7)長期借入金	185,600,000	186,867,631	1,267,631
負債計	211,000,000	212,369,639	1,369,639
(8)デリバティブ取引	-	△14,396	△14,396

当期 (2019年5月31日)

2019年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	20,380,422	20,380,422	-
(2)信託現金及び信託預金	4,336,217	4,336,217	-
資産計	24,716,639	24,716,639	-
(3)短期借入金	6,500,000	6,500,000	-
(4)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,000	2,000
(5)1年内返済予定の長期借入金	1,000,000	1,000,000	-
(6)投資法人債	16,000,000	16,225,600	225,600
(7)長期借入金	192,000,000	193,220,489	1,220,489
負債計	217,500,000	218,948,089	1,448,089
(8)デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

短期借入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4)1年内償還予定の投資法人債及び(6)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。

(5)1年内返済予定の長期借入金及び(7)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。

(8)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019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	13,855,824	14,435,224

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 (2018年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	24,546,935
信託現金及び信託預金	4,569,560

当期 (2019年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	20,380,422
信託現金及び信託預金	4,336,217

(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 (2018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	-	2,000,000	-	1,500,000	12,500,000
長期借入金	7,400,000	-	21,300,000	30,000,000	27,600,000	106,700,000
合計	9,400,000	-	23,300,000	30,000,000	29,100,000	119,200,000

当期 (2019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	-	2,000,000	-	1,500,000	12,500,000
長期借入金	1,000,000	21,300,000	30,000,000	27,600,000	16,000,000	97,100,000
合計	3,000,000	21,300,000	32,000,000	27,600,000	17,500,000	109,600,000

(有価証券に関する注記)

前期(2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2018年11月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	198,400,000	192,000,000	△14,396	-

(注1) 契約額等には、2018年11月29日付で締結した金利スワップ(想定元本6,400,000千円)が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる長期借入金の実行日は2018年12月3日です。

(注2) 上記の2018年11月29日付で締結した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金に認識されていないことから、その時価を記載しております。当該時価は、当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(7) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2019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	192,000,000	192,000,000	(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「(7) 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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年6月1日 至 2018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	18,452,517	営業未収入金	909,257
										前受金	3,106,874
								信託預り敷金及び保証金の受入	320,379	信託預り敷金及び保証金	13,044,933
信託預り敷金及び保証金の返還	211,445										
その他の関係会社の子会社	月山特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	5,440,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注4)	1,746,944	未払費用	1,857,291

(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41物件中35物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注4) 資産運用報酬額は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬及び売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬それぞれ、27,206千円及び23千円を含んでいます。

当期(自 2018年12月1日 至 2019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	18,529,327	営業未収入金	797,207
										前受金	3,148,814
								信託預り敷金及び保証金の受入	770,840	信託預り敷金及び保証金	13,621,025
信託預り敷金及び保証金の返還	194,747										
その他の関係会社の子会社	筑波特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	12,900,000	-	-
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)	1,781,683	未払費用	1,854,557

(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42物件中36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64,500千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	14	19
繰延税金資産合計	14	19
繰延税金資産の純額	14	19

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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.50
その他	0.00	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019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 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	538,137,301	540,049,161
期中増減額	1,911,860	9,255,404
期末残高	540,049,161	549,304,566
期末時価	671,280,000	693,550,000

(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1物件(プロジスパーク古河3)の取得(5,483,172千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(4,293,609千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は1物件(プロジスパークつくば1-A)の取得(12,972,248千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(4,498,709千円)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又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものです。

本投資法人は、投資対象エリアの区分を基準に「グローバル・マーケット」及び「リージョナル・マーケット」(注)の2つを報告セグメントとしています。

(注) 本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とし、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行っています。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資を図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行い、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化すべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・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に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「関東エリア」及び「関西エリア」としており、それぞれ「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指し、「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指しています。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが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に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「中部エリア」「東北エリア」及び「九州エリア」としており、「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指し、「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指し、「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指しています。

更に、本投資法人は、グローバル・マーケット又はリージョナル・マーケット以外のエリアで、消費地若しくは生産地に近接しているか、又はその他の理由で物流拠点に適しているエリアに投資することがあります。

なお、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

グローバル・マーケット：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、プロロジスパーク高槻、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、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、プロロジスパーク習志野4、プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク大阪4、プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪5、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク神戸、プロロジスパーク成田3、プロロジスパーク古河1、プロロジスパーク神戸2、プロロジスパーク習志野5、プロロジスパーク茨木、プロロジスパーク古河2、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、プロロジスパーク古河3、プロロジスパークつくば1-A

リージョナル・マーケット：プロロジスパーク春日井、プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク鳥栖2、プロロジスパーク鳥栖4、プロロジスパーク岩沼1、プロロジスパーク仙台泉

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期 (2018年11月30日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	18,205,477	1,520,799	-	19,726,277
セグメント利益 (注2)	9,386,090	672,948	△679,451	9,379,588
セグメント資産 (注2)	512,397,440	33,824,178	26,459,056	572,680,675
その他の項目				
減価償却費	3,914,570	379,038	-	4,293,609
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,102,133	106,951	-	6,209,084

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。なお、グローバル・マーケットの営業収益には不動産等売却益572千円が含まれています。

(注2) セグメント利益の調整額△679,451千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用679,451千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額26,459,056千円は、主に流動資産24,831,577千円、投資その他の資産1,544,999千円及び繰延資産82,479千円です。

当期 (2019年5月31日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	18,275,362	1,495,899	-	19,771,261
セグメント利益 (注2)	9,279,703	627,110	△666,558	9,240,255
セグメント資産 (注2)	521,711,058	33,431,105	22,504,850	577,647,014
その他の項目				
減価償却費	4,118,887	379,821	-	4,498,709
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	13,746,482	7,631	-	13,754,114

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△666,558千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用666,558千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額22,504,850千円は、主に流動資産20,996,965千円、投資その他の資産1,432,145千円及び繰延資産75,739千円です。

(関連情報)

前期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	18,452,517	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する41物件中35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 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	18,529,327	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する42物件中36物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
1口当たり純資産額	155,185円	154,691円
1口当たり当期純利益	3,984円	3,935円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
当期純利益(千円)	8,709,478	8,601,974
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)	8,709,478	8,601,974
期中平均投資口数(口)	2,185,950	2,185,950

(重要な後発事象に関する注記)

a. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年6月4日開催の役員会において、後記「b. 資産の取得」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。）を決定し、2019年6月6日付で以下の資金の借入れを行いました。また、同役員会において、本ブリッジローンの期限前弁済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。）を決定し、2019年6月19日付で以下の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に加えて、後記「c. 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の一部及び手元資金により、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	38,080百万円	基準金利 (全銀協1か月日本 円TIBOR) +0.17%	2019年 6月6日	2020年 6月5日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	16,320百万円					

<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
長期 (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)	6,600百万円	基準金利 (全銀協3か月日本 円TIBOR) +0.275%	2019年 6月19日	2028年 6月19日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期 (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)	12,000百万円	基準金利 (全銀協3か月日本 円TIBOR) +0.300%		2029年 6月19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、みずほ信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行及び株式会社西日本シティ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、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、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社西日本シティ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。

①契約締結先	みずほ証券株式会社
②想定元本	6,600百万円
③金利	固定支払金利 0.0902% 変動受取金利 全銀協3か月日本円 TIBOR
④契約締結日	2019年6月17日
⑤開始日	2019年6月19日
⑥終了日	2028年6月19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0.3652%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。

①契約締結先	野村證券株式会社
②想定元本	12,000百万円
③金利	固定支払金利 0.1300% 変動受取金利 全銀協3か月日本円 TIBOR
④契約締結日	2019年6月17日
⑤開始日	2019年6月19日
⑥終了日	2029年6月19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0.4300%で固定化されています。

b. 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、2019年6月4日開催の役員会において、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉2（以下、「第14期取得資産」という。）及びプロロジスパーク神戸4（以下、「取得予定資産」という。）の取得を決定しました。また、第14期取得資産については、前記「a. 資金の借入れ」記載の本ブリッジローンによる資金及び手元資金を原資として、2019年6月6日付で取得しました。

<第14期取得資産>

物 件 名 称	プロロジスパーク東松山	
所 在 地	埼玉県東松山市仲田町2番 埼玉県東松山市仲田町2番地	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2019年6月6日	
取 得 価 格	12,600百万円（注）	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	31,170.84㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	61,885.92㎡
	完 成 日	2018年1月15日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建

（注）「取得価格」には、取得資産の購入価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

物 件 名 称	プロロジスパーク京田辺	
所 在 地	京都府京田辺市松井宮田1番 京都府京田辺市松井宮田1番地	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2019年6月6日	
取 得 価 格	35,800百万円	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	70,310.07㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	139,520.72㎡
	完 成 日	2018年10月17日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造6階建

物 件 名 称	プロロジスパーク仙台泉2	
所 在 地	宮城県仙台市泉区明通三丁目3番1 宮城県仙台市泉区明通三丁目3番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2019年6月6日	
取 得 価 格	9,250百万円	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	64,813.11㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	36,589.70㎡

完	成	日	2018年9月3日
種		類	倉庫・事務所
構	造	・	階
		数	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建

<取得予定資産>

物	件	名	称	プロジスパーク神戸4
所	在	地		兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1
特	定	資	産	の
		種	類	不動産信託受益権
取	得	予	年	月
			日	2019年10月1日(注1)
取	得	予	定	価
			格	5,000百万円(注2)
土地	所	有	形	態
				所有権
	敷	地	面	積
				13,020.82㎡
建物	所	有	形	態
				所有権
	延	床	面	積
				24,137.60㎡
	完	成	日	2019年5月22日
	種		類	倉庫・事務所
	構	造	・	階
			数	鉄骨造4階建

(注1)「取得予定年月日」は、当該不動産の現所有者との間で締結された受益権譲渡契約書(以下「売買契約書」といいます。)に記載された取得年月日を記載しています。

(注2)プロジスパーク神戸4は、その売買契約書の締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。当該物件の売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

当該売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。

したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

また、売主は当該物件を取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

(注3)当該物件にかかる売買契約書においては、当該物件の取得までの間に当該物件のNCF(当該物件から得る見込みの収益から当該物件について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。)に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が当該物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に当該物件にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定(以下「本件価格調整条項」といいます。)が設けられています。

本件価格調整条項においては、当該物件の取得までの間に当該物件に係るNCFが賃貸契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由(以下「本件価格調整事由」といいます。)により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、実際の当該物件の取得価格は、本書に記載の取得予定価格と異なる可能性があります。

c. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年6月4日及び2019年6月11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2019年6月18日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年7月17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	155,430口
発行価格	1口当たり227,458円
発行価格の総額	35,353,796,940円
発行価額	1口当たり220,030円
発行価額の総額	34,199,262,900円
払込期日	2019年6月18日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	7,770口
発行価額	1口当たり220,030円
発行価額の総額	1,709,633,100円
払込期日	2019年7月17日

(資金使途)

公募による新投資口の発行による手取金の一部に加えて、前記「a. 資金の借入れ」記載の本借入れ及び手元資金により前記「a. 資金の借入れ」記載の本ブリッジローンの期限前弁済を行いました。また、公募による新投資口の発行による手取金及び第三者割当による新投資口の発行による手取金の一部は、前記「b. 資産の取得」記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当される予定です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注2)
2014年9月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注3)
2014年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注4)
2015年2月13日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△1,002,104	235,915,634	(注5)
2015年8月14日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注6)
2016年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注7)
2016年3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注8)
2016年4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注9)
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10)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注11)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注12)
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13)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注14)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注15)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注16)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注17)
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18)
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19)

(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) 2014年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期(2014年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり477円の利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月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250,096円(発行価額241,853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241,853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) 2015年1月19日開催の本投資法人役員会において、第4期(2014年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり579円の利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月13日よりその支払を開始しました。

(注6) 2015年7月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2015年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり576円の利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。

- (注7) 2016年1月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2015年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり483円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注8) 1口当たり発行価格231,574円(発行価額223,894円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価額223,894円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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。

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12期 2018年11月30日現在		第13期 2019年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	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	4,161	0.7	4,132	0.7
	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	6,319	1.1	6,253	1.1
小計		10,480	1.8	10,386	1.8
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	316,270	55.2	327,058	56.6
	関西エリア	186,199	32.5	185,055	32.0
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	17,383	3.0	17,197	3.0
	東北エリア	9,711	1.7	9,590	1.7
	九州エリア	-	-	-	-
小計		529,564	92.5	538,901	93.3
不動産等計		540,045	94.3	549,287	95.1
預金・その他資産		32,635	5.7	28,359	4.9
資産総額計(注4)		572,680 (540,045)	100.0 (94.3)	577,647 (549,287)	100.0 (95.1)

(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、「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。

(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	31,928	43,700	44,400	4.0	43,700	3.8	4.2	5.9
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	25,778	33,900	34,200	4.2	33,900	4.0	4.4	4.8
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	23,099	33,100	33,600	4.5	33,100	4.3	4.7	4.4
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	22,880	32,800	32,800	4.3	32,800	4.1	4.4	4.3
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	12,198	15,900	16,000	4.4	15,900	4.2	4.5	2.3
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	11,325	18,000	18,200	4.6	18,000	4.4	4.7	2.2
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,871	9,200	9,550	4.3	9,200	4.2	4.5	1.1
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	28,997	38,200	38,700	3.7	38,200	3.5	3.9	5.1
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	20,373	29,000	29,500	4.1	29,000	3.9	4.3	3.8
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,455	14,000	14,300	4.1	14,000	3.9	4.3	1.9
			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	7,900	10,400	10,400	4.9	10,300	4.6	5.1	1.5
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,589	5,900	5,930	4.9	5,860	4.6	5.1	0.8
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,737	21,200	21,300	4.5	21,100	4.2	4.6	3.0
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	18,359	22,300	22,300	4.5	22,200	4.2	4.6	3.3
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,135	18,000	17,900	3.7	18,000	3.5	3.8	2.4
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,828	18,400	18,500	4.0	18,400	3.8	4.1	2.4
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	19,382	25,600	25,500	4.3	25,600	4.1	4.4	3.6
M-19	プロジスパーク 岩沼1	不動産 信託受益権	5,670	5,060	7,880	7,910	4.8	7,880	4.6	4.9	1.0
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,641	9,640	9,750	4.5	9,640	4.3	4.7	1.4

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-21	プロロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	12,097	13,800	13,800	4.7	13,700	4.4	4.9	2.2
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,798	7,480	7,590	4.6	7,480	4.4	4.8	1.2
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	16,982	19,200	19,500	4.3	19,200	4.1	4.5	3.0
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	9,000	10,500	10,600	4.7	10,300	4.5	4.9	1.6
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	13,314	15,000	15,000	4.0	15,000	3.8	4.1	2.4
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	37,769	41,400	41,000	4.2	41,400	4.0	4.3	6.6
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	16,887	17,600	17,800	3.9	17,600	3.7	4.1	2.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,243	5,350	5,370	4.9	5,320	4.6	5.1	0.9
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	21,068	21,800	22,100	4.5	21,800	4.3	4.7	3.7
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,132	5,350	5,290	4.5	5,350	4.2	4.6	0.8
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,751	3,870	3,880	4.6	3,870	4.3	4.7	0.5
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,502	4,870	5,010	4.6	4,870	4.3	4.7	0.7
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	18,524	26,100	26,200	3.9	26,100	3.7	4.0	3.5
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,972	10,800	10,800	4.0	10,800	3.8	4.1	1.4
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,891	15,000	15,300	4.4	15,000	4.2	4.7	2.4
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,643	10,300	10,400	4.4	10,200	4.2	4.6	1.6
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,988	7,330	7,390	4.8	7,270	4.6	5.1	1.1
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,530	5,390	5,430	5.0	5,350	4.8	5.4	0.8
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	7,376	8,320	8,380	4.8	8,260	4.5	5.0	1.3
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	13,221	14,400	14,400	4.8	14,400	4.6	5.1	2.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,818	4,020	4,050	4.8	3,990	4.5	5.0	0.7

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
B-14	プロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	5,405	5,550	5,610	4.8	5,490	4.5	5.0	0.9
B-15	プロジスパーク つくば1-A	不動産 信託受益権	12,900	12,820	13,000	13,000	4.6	13,000	4.4	4.8	2.2
合 計		-	578,670	549,287	693,550	698,640	-	692,530	-	-	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、2019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。

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	10.6	125,026.84	125,026.84	10	100.0	2,155	955	10.5	5.6
M-02	プロジスパーク 座間1	10.0	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,828	588	8.2	1.1
M-03	プロジスパーク 川島	8.0	144,897.54	143,598.76	7	99.1	1,831	596	3.9	2.7
M-04	プロジスパーク 大阪2	12.1	130,553.85	129,654.71	6	99.3	1,767	628	5.4	2.7
M-05	プロジスパーク 舞洲3	11.3	74,874.39	73,506.41	6	98.2	940	267	6.8	2.3
M-06	プロジスパーク 春日井	11.4	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,026	396	2.4	0.7
M-07	プロジスパーク 北名古屋	10.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	535	172	4.5	0.8
M-09	プロジスパーク 東京大田	13.7	73,115.63	72,928.70	21	99.7	1,737	672	4.6	2.5
M-10	プロジスパーク 座間2	6.8	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,484	622	5.9	2.6
M-11	プロジスパーク 船橋5 別棟	14.5	56,556.95	56,556.95	4	100.0	785	346	4.6	2.9
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	14.3	62,058.81	60,566.97	10	97.6	694	176	2.4	1.1
M-13	プロジスパーク 成田1-C	12.1	32,230.25	32,230.25	3	100.0	394	102	2.6	0.9
M-14	プロジスパーク 尼崎1	13.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	6.8
M-15	プロジスパーク 尼崎2	12.2	91,399.12	91,308.07	7	99.9	1,218	527	4.7	2.7
M-16	プロジスパーク 東京新木場	12.0	31,022.88	30,109.09	9	97.1	845	410	5.7	3.2
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	11.1	63,973.26	63,598.58	4	99.4	954	419	5.5	2.8
M-18	プロジスパーク 大阪4	7.1	106,135.15	106,135.15	8	100.0	1,395	428	2.5	1.4
M-19	プロジスパーク 岩沼1	10.7	40,520.44	40,520.44	3	100.0	451	269	4.6	2.9
M-20	プロジスパーク 川島2	5.3	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	2.7
M-21	プロジスパーク 北本	5.2	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	1.4
M-22	プロジスパーク 常総	4.6	37,165.49	36,732.87	3	98.8	非開示 (注11)	非開示 (注11)	2.6	0.6
M-23	プロジスパーク 大阪5	4.4	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,089	390	5.5	2.7

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-24	プロロジスパーク 成田3	11.0	52,982.99	52,982.99	12	100.0	677	254	3.7	1.8
M-25	プロロジスパーク 習志野5	3.2	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.6	3.5
M-26	プロロジスパーク 茨木	2.7	154,182.43	154,182.43	4	100.0	2,292	565	9.0	6.7
M-27	プロロジスパーク 市川3	1.5	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.2	4.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	4.4	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.1	1.5
M-29	プロロジスパーク 吉見	3.5	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	6.8
B-02	プロロジスパーク 高槻	7.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	7.7
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	6.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.2
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	7.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	8.0
B-05	プロロジスパーク 習志野4	5.9	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.3
B-06	プロロジスパーク 海老名	9.2	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.7	0.8
B-07	プロロジスパーク 川西	5.5	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	5.7	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	5.5	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	9.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	3.7	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	16.8
B-11	プロロジスパーク 古河1	2.6	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	12.4
B-12	プロロジスパーク 神戸2	2.6	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	12.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	2.1	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	12.9
B-14	プロロジスパーク 古河3	0.9	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.2
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	0.7	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	10.3
合計		7.8	2,714,425.65	2,705,485.27	180	99.7	37,606	14,578	7.3	4.1

(注1) 本表で記載している数値には、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。

(注2) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2019年5月31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。合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、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」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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、2019年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び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、2019年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（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、2019年5月31日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する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。合計欄には、2019年5月31日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「年間賃料」は、2019年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関する全ての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、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「敷金保証金」は、2019年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の各物件の合計金額を、単位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、2019年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書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、2019年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書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-C他 (千葉県成田市他)	照明器具LED化工事	自 2019年6月 至 2020年5月	222	-	-
プロジスパーク東京新木場 (東京都江東区)	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2019年9月	204	0	0
プロジスパーク船橋5 (千葉県船橋市)	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2020年3月	177	-	-

(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768百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費242百万円があり、合計1,011百万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)
プロジスパーク尼崎2 (兵庫県尼崎市)	外壁改修工事	自 2017年10月 至 2019年5月	179
プロジスパーク成田1-C (千葉県成田市)	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2019年5月	167
プロジスパーク茨木 (大阪府茨木市)	内装工事	自 2018年12月 至 2019年3月	134
その他	-	-	287
合 計			768

(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13期(自 2018年12月1日 至 2019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13期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	1,202,459	979,485	997,417	930,273	461,199
賃貸事業収入	1,071,084	910,777	922,998	868,308	433,637
その他賃貸事業収入	131,374	68,707	74,418	61,965	27,562
② 不動産賃貸事業費用合計	491,517	377,928	423,892	405,788	271,260
公租公課	86,551	72,356	69,280	83,797	51,708
外注委託費	74,573	44,564	49,368	43,778	52,740
水道光熱費	102,151	52,967	63,833	53,827	22,088
損害保険料	1,771	1,545	1,859	1,929	1,078
修繕費	15,142	3,581	10,797	8,451	16,585
減価償却費	210,847	200,293	228,252	213,504	126,578
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)	710,941	601,556	573,524	524,484	189,938
賃貸NOI (=③+減価償却費)	921,788	801,850	801,777	737,989	316,517

(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13期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	535,344	279,028	924,764	813,360	406,306
賃貸事業収入	506,786	267,250	848,544	725,363	390,325
その他賃貸事業収入	28,558	11,778	76,220	87,996	15,981
② 不動産賃貸事業費用合計	281,395	149,742	322,124	351,220	157,556
公租公課	57,461	30,432	59,947	62,316	34,135
外注委託費	46,000	24,682	45,438	54,429	24,007
水道光熱費	28,523	12,258	61,445	73,280	12,607
損害保険料	1,177	496	1,180	1,269	696
修繕費	19,439	20,629	8,544	6,016	6,545
減価償却費	128,293	60,742	145,069	153,406	78,603
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)	253,949	129,286	602,639	462,140	248,749
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	382,242	190,029	747,709	615,547	327,353

(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13期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	382,645	220,364	非開示 (注)	679,629	456,213
賃貸事業収入	347,021	198,378		608,871	415,368
その他賃貸事業収入	35,623	21,985		70,757	40,844
② 不動産賃貸事業費用合計	165,193	96,119		301,769	169,032
公租公課	23,361	16,122		57,526	37,009
外注委託費	27,581	16,855		33,045	31,868
水道光熱費	26,208	16,866		59,196	33,462
損害保険料	694	390		1,046	428
修繕費	6,936	1,295		5,468	4,589
減価償却費	79,911	44,089		145,005	61,173
信託報酬	500	500	480	500	
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	217,451	124,245	339,224	377,859	287,181
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	297,362	168,334	453,446	522,865	348,355

(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	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第13期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	516,304	740,527	283,155	非開示 (注)	425,559
賃貸事業収入	473,515	686,973	219,101		406,438
その他賃貸事業収入	42,788	53,554	64,053		19,120
② 不動産賃貸事業費用合計	240,758	334,472	181,714		186,569
公租公課	51,926	76,460	21,040		31,658
外注委託費	32,559	34,865	12,635		32,678
水道光熱費	41,790	39,350	54,239		17,070
損害保険料	763	1,296	434		780
修繕費	4,959	11,597	25,030		3,050
減価償却費	107,960	170,423	67,833		100,852
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)	275,545	406,055	101,440	171,284	238,989
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	383,505	576,478	169,274	238,932	339,841

(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-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13期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計		568,089	377,022		1,162,927
賃貸事業収入		541,342	334,737		1,113,284
その他賃貸事業収入		26,747	42,285		49,642
② 不動産賃貸事業費用合計		266,227	193,845		536,679
公租公課		61,731	30,301		124,600
外注委託費		34,734	33,650		76,259
水道光熱費		23,634	38,364		49,029
損害保険料		1,101	846		2,298
修繕費		3,636	12,649		1,072
減価償却費		140,908	77,550		282,646
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	2		292
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	35,410	301,862	183,177	210,451	626,248
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	99,966	442,771	260,727	322,364	908,894

(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	B-02	B-03
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 パーク高槻	プロロジス パーク鳥栖2
第13期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	463,134		628,013		
賃貸事業収入	444,942		596,620		
その他賃貸事業収入	18,191		31,393		
② 不動産賃貸事業費用合計	208,608		279,480		
公租公課	38,786		40,594		
外注委託費	31,110		30,666		
水道光熱費	16,577		24,939		
損害保険料	928		1,353		
修繕費	330		480		
減価償却費	120,396		180,966		
信託報酬	480		480		
その他賃貸事業費用	-		-		
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	254,525	102,358	348,533	92,526	61,795
賃貸NOI (=③+減価償却費)	374,922	144,154	529,500	124,543	93,763

(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-04	B-05	B-06	B-07	B-08
不動産等の名称	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	プロロジス パーク川西	プロロジス パーク尼崎3
第13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)	74,362	375,392	170,250	322,106	174,322
賃貸NOI (=③+減価償却費)	110,715	519,683	208,549	410,047	234,570

(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-09	B-10	B-11	B-12	B-13
不動産等の名称	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	プロロジス パーク神戸2	プロロジス パーク古河2
第13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)	134,044	87,982	132,845	243,158	60,069
賃貸NOI (=③+減価償却費)	186,313	142,615	204,204	357,830	99,326

(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-14	B-15
不動産等の名称	プロロジスパーク古河3	プロロジスパークつくば1-A
第13期中の運用日数	182	180
①不動産賃貸事業収益合計	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)	77,968	169,478
賃貸NOI (=③+減価償却費)	136,597	320,810

(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。