

2024年11月28日

各 位

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

 資産運用会社名
 プロロジス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山口 哲
 問合せ先 取締役財務企画部長 永田 高大
 TEL. 03-6867-8585

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

日本プロロジスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年7月18日付「2024年5月期 決算短信(REIT)」(以下「2024年5月期決算短信」といいます。)で公表した2025年5月期(2024年12月1日~2025年5月31日)における本投資法人の運用状況の予想を修正するとともに、新たに算出した2025年11月期(2025年6月1日~2025年11月30日)における運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2024年5月期決算短信で公表した2024年11月期(2024年6月1日~2024年11月30日)における本投資法人の運用状況の予想については、変更はありません。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人の役員会において、新規取得資産(別紙1「運用資産」の「前提条件」において定義しています。)の取得を決議いたしました。これに伴い、2024年5月期決算短信で公表した2025年5月期における本投資法人の運用状況の予想につき、算出の前提条件が変動したことにより運用状況の予想の修正を行うとともに、2025年11月期における本投資法人の運用状況の予想につき、同様の前提条件に基づいて新たに公表を行うものです。

2. 2025年5月期における運用状況の予想の修正及び2025年11月期における運用状況の予想

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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	30,359 百万円	13,502 百万円	12,207 百万円	12,206 百万円	5,115円	4,300円	815円
今回修正予想 (B)	31,695 百万円	13,959 百万円	12,465 百万円	12,464 百万円	5,242円	4,390円	852円

増減額 (C) (B) - (A)	1,336 百万円	457 百万円	257 百万円	257 百万円	127 円	90 円	37 円
増減率 (C) / (A)	4.4%	3.4%	2.1%	2.1%	2.5%	2.1%	4.5%

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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2025年11月期 (第26期)	32,258 百万円	14,000 百万円	12,452 百万円	12,451 百万円	5,242 円	4,386 円	856 円

(参考)

2025年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,838,900 口、1口当たり予想当期純利益 4,390 円

2025年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,838,900 口、1口当たり予想当期純利益 4,386 円

(注1) 上記の運用状況の予想（以下「本予想」といいます。）については、別紙1「2025年5月期及び2025年11月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。そのため、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

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

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

以上

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

【別紙1】

2025年5月期及び2025年11月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2025年5月期（第25期）（2024年12月1日～2025年5月31日）（182日） ➤ 2025年11月期（第26期）（2025年6月1日～2025年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在で保有している59物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2024年12月2日付で取得予定のプロロジスパーク八千代1（以下「新規取得資産」といいます。新規取得資産の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。）の1物件の取得を除き、2025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。 ➤ 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである2,838,900口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は333,300百万円です。 ➤ 新規取得資産の取得に伴い、新規取得資産の取得予定日に29,000百万円の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。本借入れに関する詳細については、本日付で公表の「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。）を行うことを前提としています。本借入れ後の有利子負債残高は362,300百万円となる見込みです。 ➤ 2025年11月期末までに返済又は償還期限が到来する有利子負債については、全額リファイナンスすることを前提としています。 ➤ 2024年5月末日現在の有利子負債比率（LTV）は37.8%でしたが、本借入れ後のLTVは39.8%になる見込みです。本予想におけるLTVの算出に当たっては、次の算式を使用しています。 <p style="text-align: center;">LTV＝有利子負債の総額÷総資産額×100（％）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2025年5月期は31,695百万円、2025年11月期は32,258百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2025年5月期は98.5%、2025年11月期は98.4%を見込んでいます。 ➤ 新規取得資産に係る賃貸事業収入は、本日現在で締結済みの賃貸借契約及び現所有者から提供を受けた新規取得資産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。 ➤ 賃貸事業収入については、賃借人による賃料の滞納又は不払いによる影響がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しており、2025年5月期は7,378百万円、2025年11月期は7,879百万円を見込んでいます。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2025年5月期に7,567百万円、2025年11月期に7,596百万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、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税は、2025年5月期から費用計上されることとなります。なお、2025年5月期において、新規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15百万円（30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"> ➤ 新規取得資産の取得に伴う融資関連費用として、2025年5月期に6百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2025年5月期に1,452百万円、2025年11月期に1,534百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2025年5月期に216百万円、2025年11月期に201百万円を見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、配当可能利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ➤ 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、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。 ➤ 2025年5月期及び2025年11月期の利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の32%相当額を分配することを前提として算出しており、2025年5月期に2,418百万円、2025年11月期に2,430百万円を想定しています。 ➤ その結果、2025年5月期及び2025年11月期における1口当たり利益超過分配金は、2025年5月期は852円、2025年11月期は856円を想定しています。 ➤ 利益超過分配に関する方針については、直近で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧ 財務方針」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。

【別紙2】 <ご参考>

一時効果調整後の各指標（試算）の考え方

	2024年7月18日付予想に基づく一時効果調整後の各指標の試算	2024年11月28日付修正予想に基づく一時効果調整後の各指標の試算
営業収益	30,359 百万円	31,701 百万円
営業利益	13,490 百万円	13,939 百万円
経常利益	12,196 百万円	12,449 百万円
当期純利益	12,195 百万円	12,448 百万円
発行済投資口数	2,838,900 口	2,838,900 口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	5,111 円	5,237 円
1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含まない)	4,296 円	4,385 円
1口当たり利益超過分配金	815 円	852 円

<2024年7月18日付予想に基づく一時効果調整後の各指標の試算の前提条件>

2024年7月18日付で公表した、今回の新規取得資産の取得等を考慮しない2025年5月期予想数値については、取得済資産の収支について主に以下の調整を行って試算しています。

- プロロジスパーク小郡について、2025年5月期において固定資産税が13百万円減免されていますが、減免がなかったものと仮定して賃貸事業費用に加算しています。
- 上記の調整によって変動するNOI及び当期純利益を考慮し、NOI及び当期純利益に連動する資産運用報酬を営業費用に加算しています。

<2024年11月28日付修正予想に基づく一時効果調整後の各指標の試算の前提条件>

本日公表した、別紙1に記載の前提条件に算出された、今回の新規取得資産の取得等を考慮した2025年5月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- 新規取得資産の賃貸事業収入及び賃貸事業費用については、新規取得資産が2025年5月期に通期稼働したものと仮定しています。
- 新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2025年5月期に、15百万円が賃貸事業費用として追加して計上されるものと仮定しています。
- プロロジスパーク小郡について、2025年5月期において固定資産税が13百万円減免されていますが、減免がなかったものと仮定して賃貸事業費用に加算しています。
- 今回の新規取得資産の取得に伴い臨時的に発生する融資関連費用等6百万円については、営業外費用から除外しています。
- 新規取得資産の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等（融資関連費用等を含みます。）については営業外費用に加算しています。
- 臨時的に発生するその他営業費用を営業費用から除外しています。
- 上記の調整によって変動するNOI及び当期純利益を考慮し、NOI及び当期純利益に連動する資産運用報酬を営業費用に加算しています。

これらの一時効果調整後の各指標（試算）は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。一時効果調整後の各指標（試算）は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、一時効果調整後の「1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2025年5月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、2024年11月28日付修正予想に基づく一時効果調整後の各指標（試算）と大きく異なる場合があることにご留意ください。