

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021年1月20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	2021年2月25日	分配金支払開始予定日	2021年2月15日
決算補足説明資料作成の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 無 (日・英)		
決算説明会開催の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 無 (機関投資家・アナリスト向け)		

(百万円未満切捨て)

1. 2020年11月期の運用、資産の状況 (2020年6月1日～2020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	%
2020年11月期	23,610	4.2	11,240	5.9	10,428	7.1	13,937	132.0
2020年5月期	22,655	4.5	10,617	4.6	9,734	4.4	6,008	△35.6

	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	%	%	%
2020年11月期	5,652	3.5	1.5	44.2
2020年5月期	2,476	1.5	1.5	43.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金		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
	(利益超過分配金を含む)	(利益超過分配金は含まない)						
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2020年11月期	4,860	4,131	729	11,984	10,186	1,797	73.1	2.5
2020年5月期	4,645	2,437	2,208	11,453	6,009	5,444	100.0	1.5

(注1) 2020年11月期の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。2020年5月期の利益超過分配金総額のうち、一時差異等調整引額にかかる分配は3,750百万円で、その他の税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの分配は1,694百万円です。

(注2) 2020年11月期及び2020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ともに0.005です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号 (昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。) に基づいて行っています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年11月期	693,019	404,344	58.3	163,977
2020年5月期	691,751	401,861	58.1	162,970

(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
2020年11月期	24,207	△425	△15,253	34,651
2020年5月期	15,429	△58,929	45,111	26,122

2. 2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（2021年6月1日～2021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
2021年5月期	24,437	3.5	11,384	1.3	10,377	△0.5	10,426	△25.2	4,777	4,038	739
2021年11月期	25,408	4.0	11,802	3.7	10,836	4.4	11,015	5.7	4,931	4,267	664

（参考）1口当たり予想当期純利益 （2021年5月期） 4,103円 （2021年11月期） 4,266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

2020年11月期	2,465,850口	2020年5月期	2,465,850口
2020年11月期	0口	2020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、8ページ記載の「2021年5月期及び2021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) 当期の運用実績	2
(ウ) 資金調達の概要	3
(エ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	
(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(イ) 決算後に生じた重要な事実	6
(ウ) 運用状況の見通し	7
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) 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	35
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	37
(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）	38
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	41
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	44
② 期中に行った資本的支出	44
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	44
(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）	44
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）	44
(5) 不動産等の損益等の状況	45

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2012年11月7日に設立され、2013年2月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（証券コード：3283）。

本投資法人は、上場来プロロジス・グループ(注1)による強力なスポンサーサポートの下、Aクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。上場来約8年にわたる投資運用の結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は49物件（取得価格(注2)合計696,149百万円）となっています。これら49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) (世界本社) (以下「Prologis, Inc.」)といっています。)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。なお、かかる共同投資ビークルが保有する物件を「共同投資物件」といっています。)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.は、物流不動産に特化した米国のREIT (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) 「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もののではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(注5) 取得価格及び期末保有数には、2020年5月期に信託土地を除く信託有形固定資産（以下「滅失建物等」といいます。）が火災（以下「本火災」といいます。）で滅失したプロロジスパーク岩沼1（以下「岩沼物件」といいます。）を含んでいます。

(イ) 当期の運用実績

物流不動産市場においては、(i)生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ii)電子商取引やインターネットを通じた通信販売（以下あわせて「EC」といいます。）の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス（以下「3PL」といいます。）

(注1) 事業の市場規模拡大等により、サプライチェーンの再構築が引き続き進行しています。かかる再構築の結果として、カスタマー（注2）のニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行すること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。

足元においては、新型コロナウイルス感染症（COVID-19感染症）拡大の影響により、世界経済の減速及び資本市場が大きく変動する等、マクロ経済の先行きが不透明な状況が続く中、人々の生活様式や消費行動も大きな影響を受けております。一方において、人々が行動を制限された環境下においては、ECによる消費が以前にも増して著しい成長を見せており、先進的物流不動産への需要は従来以上に堅調に推移しております。このような環境の下、2020年9月末時点の首都圏における大型マルチテナント型施設の空室率は0.5%と過去最低水準で推移しています(注3)。このように、先進的物流不動産賃貸市場において、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は比較的限定的であり、また今後も長期にわたって、人々の生活を支えるインフラとしての物流不動産の重要性は一層拡大していくものと、本投資法人は考えております。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによ

る強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は99.7%と極めて高い水準を維持しています。

また、本投資法人の保有物件である岩沼物件において、引き続き滅失建物等の解体撤去工事が行われています。同時に、当期において本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は岩沼物件について建物の再開発工を実施することを決定しました。本投資法人が建築工事を自ら発注することにより、岩沼物件の資産価値及び本投資法人の投資主価値を最大化することを目指します。

（注1）「3PL」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。

（注2）本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。

（注3）出所：シービーアールイー株式会社

（ウ）資金調達の詳細

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、2020年5月期における新規取得資産3物件（以下「第15期取得資産」といいます。）の取得資金の一部へ充当するために2020年2月5日付で借入れた短期借入金のうち3,800百万円について、第15期取得資産の取得に伴い発生した消費税還付金及び手元資金により2020年9月30日付で期限前弁済しました。この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は260,200百万円（借入金残高234,200百万円、投資法人債残高26,000百万円）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37.5%となりました。

b. 格付について

本投資法人の当期末（2020年11月30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23,610百万円、営業利益11,240百万円、経常利益10,428百万円となりました。また、2020年5月期に計上した本火災による火災損失（以下「本火災損失」といいます。）に対応する受取保険金4,019百万円（以下「本火災保険金」といいます。）、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174百万円（以下「本受取補填金」といいます。）、及び2019年に襲来した台風の影響による修繕費等（以下「台風修繕費」といいます。）に対応する受取保険金111百万円（以下「台風保険金」といいます。）を特別利益として計上しました。一方で、岩沼物件における滅失建物等の解体撤去工事等費用696百万円（以下「本解体工事費」といいます。）、及び台風修繕費100百万円を特別損失として計上しました。これらの結果、当期純利益は13,937百万円となりました。また、分配金については、本火災損失の計上に伴い2020年5月期に実施した一時差異等調整引当額3,750百万円（以下「ATA」といいます。）の分配につき、当期における本火災保険金の受取りに伴いその全額を戻し入れることとなるため、当期末処分利益からATAの戻入額を控除した金額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた10,186百万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4,131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5,470百万円の100分の28.5に概ね相当する1,558百万円を分配し、更に一時的利益超過分配として、本解体工事費から①本火災保険金とATAの

戻入額の差額、②本受取補填金、及び③台風保険金と台風修繕費の差額の合計額を控除した金額に概ね相当する239百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は729円（うち継続的利益超過分配は632円、一時的利益超過分配は97円）となりました（注3）。

（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（原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。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、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。

（注3）各保有資産（岩沼物件を除く）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548百万円です。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

本投資法人及び本資産運用会社は、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いきます。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いきます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、プロジス・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。

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、2020年12月末日時点において5物件（本投資法人が2021年2月8日付で取得予定のプロジスパーク千葉ニュータウン、プロジスパーク千葉2及びプロジスパークつくば2（以下、併せて「新規取得資産」といいます。）を除きます。新規取得資産の詳細については後記「(イ) 決算後に生じた重要な事実 b. 資産の取得」をご参照ください。）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、2020年12月末日時点において新規物件8物件及び大規模面開発プロジェクト1件の計画が公表されています。本投資法人は、プロジス・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
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	2020年12月11日	38,511㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	2020年12月11日	151,604㎡
プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	217,544㎡
プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	158,633㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	2020年12月11日	45,321㎡

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	159,700㎡
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジスパークつくば3	茨城県つくば市	156,000㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	38,700㎡
プロロジス東海太田川プロジェクト	愛知県東海市	164,000㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	29,000㎡
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	6,430㎡
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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用が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、賃貸借契約の満了期限も適度に分散化しています。

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・トゥー・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・トゥー・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、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。

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。

(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1月20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ました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数 110,480口

（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 5,520口

割当先 S M B C 日興証券株式会社

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、2021年1月20日開催の役員会において、前記「a. 新投資口の発行」における手取金、本募集に伴う新規借入れ（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、今後決定する予定です。）による資金及び手元資金を原資とした以下の新規取得資産の取得を決定し、2021年2月8日付で取得する予定です。

<新規取得資産>

物 件 名 称	プロロジスパーク千葉ニュータウン	
所 在 地	千葉県印西市泉野一丁目2番地 千葉県印西市泉野一丁目313番地8	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2021年2月8日	
取 得 予 定 価 格	26,300百万円	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	55,100.94㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	109,981.80㎡
	竣 工 日	2016年4月21日
	種 類	倉庫・事務所
構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建	

物 件 名 称	プロロジスパーク千葉2
所 在 地	千葉県千葉市稲毛区六方町210番28 千葉県千葉市稲毛区六方町210番地28
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 年 月 日	2021年2月8日
取 得 予 定 価 格	15,000百万円

土地	所有形態	所有権
	敷地面積	30,176.41㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	60,327.19㎡
	竣工日	2020年11月12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

物件名称	プロジスパークつくば2	
所在地	茨城県つくば市さくらの森25番3 茨城県つくば市さくらの森25番地3	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2021年2月8日	
取得予定価格	20,900百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	49,586.84㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	98,920.31㎡
	竣工日	2020年8月21日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造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
2021年5月期 (第17期)	24,437	11,384	10,377	10,426	4,777	4,038	739
2021年11月期 (第18期)	25,408	11,802	10,836	11,015	4,931	4,267	664

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年5月期及び2021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"> ・ 2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31日)(182日) ・ 2021年11月期(2021年6月1日～2021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49物件に加え、2021年2月8日付で取得予定の新規取得資産の取得を除き、2021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。なお、岩沼物件については、本火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したため、信託土地部分のみを運用資産として算出しています。 ・ 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、2021年5月期は24,437百万円、2021年11月期は25,408百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2021年5月期は98.9%、2021年11月期は98.7%を見込んでいます。 ・ 新規取得資産に係る賃貸事業収益は、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、2021年5月期は4,958百万円、2021年11月期は5,229百万円を見込んでいます。 ・ 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、2021年5月期に5,825百万円、2021年11月期に6,018百万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、2022年5月期から費用計上されることとなります。また、2021年5月期において、第15期取得資産(プロジスパーク千葉1、MFLPプロジスパーク川越(準共有持分50%)及びプロジスパークつくば1-Bの3物件をいいます。)及び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等の総額は、それぞれ31百万円(31日分に相当)及び113百万円(113日分に相当)を、2021年11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等の総額は182百万円(183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、2021年5月期に112百万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、2021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、2021年5月期に861百万円、2021年11月期に902百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2021年5月期に207百万円、2021年11月期に205百万円を見込んでいます。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2021年5月期及び2021年11月期において、いずれも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180百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2021年5月期において、岩沼物件における本解体工事費の一部の見込み額として130百万円(以下「第17期特別損失」といいます。)を特別損失として計上することを見込んでいます。
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260,200百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本募集に伴い、新規取得資産の取得予定日に本借入れ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282,500百万円となる見込みです。ただし、本募集に伴う新投資口の最終的な発行口数及び発行価額によっては、上記有利子負債残高は変動する可能性があります。 ・ 2021年11月期末までに弁済期限又は償還期限の到来する借入金若しくは投資法人債については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 ・ 2020年11月末日現在の有利子負債比率（LTV）は37.5%でしたが、本借入れ後のLTVは37.7%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="margin-left: 20px;">2020年11月末日現在のLTV（%）＝2020年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 2020年11月期の貸借対照表上の総資産額 × 100（%）</p> <p style="margin-left: 20px;">本借入れ後のLTV（%）＝本借入れ後の有利子負債の総見込額 ÷ 本借入れ後の総資産見込額 × 100（%）</p> <p style="margin-left: 20px;">本借入れ後の有利子負債の総見込額＝2020年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 ＋ 本借入れに係る有利子負債の総見込額（注1）</p> <p style="margin-left: 20px;">本借入れ後の総資産見込額＝2020年11月期の貸借対照表上の総資産額 ＋ 本募集における発行価額の総見込額（注2） ＋ 本第三者割当における発行価額の総見込額（注2） ＋ 本借入れに係る有利子負債の総見込額</p> <p style="margin-left: 20px;">（注1）新規取得資産取得日に行う本借入れに係る有利子負債の総見込額について、本日現在の見込みに基づき記載しています。当該有利子負債の総見込額は、2020年12月25日（金）現在の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。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本日現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。その他、本借入れに関する詳細については、今後決定次第発表します。</p> <p style="margin-left: 20px;">（注2）本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2020年12月25日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が当該見込額と異なる場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本借入れ後のLTVは前記と異なる可能性があります。</p>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在発行済みである2,465,850口に、本日開催の役員会で決定した本募集における新投資口の発行口数110,480口及び本第三者割当の上限口数5,520口を加えた2,581,850口を前提としており、これ以外に2021年11月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数が変動することがないこと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。 ・ 本火災に関連し本投資法人が受領する利益保険金や負担する解体撤去費用等の変動の他、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ・ 2021年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及び一時的利益超過分配の分配金の合計）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

項目	前提条件
	<p>当額（継続的利益超過分配の分配金）に、第17期特別損失相当額及び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相当額を加えた金額を分配することを前提として算出しており、1,907百万円を想定しています。2021年11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、1,714百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ その結果、2021年5月期における1口当たり利益超過分配金は739円（うち継続的利益超過分配は643円、一時的利益超過分配は96円）、2021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664円を、それぞれ見込んでいます。 ・ 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、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 ・ 継続的な利益超過分配は、原則として、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、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。また、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の財務状況等を勘案して利益超過分配の全部又は一部を行わない場合があります。 ・ 一時的な要因により、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、一時的利益超過分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて、原則として、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ます。 ・ 更に、上記の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配に加えて、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。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。 ・ その他、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。 ・ COVID-19（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 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,770,795	29,106,808
信託現金及び信託預金	5,352,128	5,544,592
営業未収入金	1,395,218	1,373,638
前払費用	525,030	412,066
未収消費税等	2,224,753	-
その他	147	199,250
流動資産合計	30,268,073	36,636,356
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,571,863	7,596,814
減価償却累計額	△1,325,750	△1,417,446
建物(純額)	6,246,113	6,179,367
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△136,183	△145,468
構築物(純額)	113,556	104,270
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△3,548	△3,743
工具、器具及び備品(純額)	1,885	1,690
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	423,218,611	423,647,908
減価償却累計額	△44,915,743	△49,917,481
信託建物(純額)	378,302,868	373,730,426
信託構築物	10,766,172	10,790,025
減価償却累計額	△2,392,678	△2,702,407
信託構築物(純額)	8,373,493	8,087,618
信託機械及び装置	21,594	23,299
減価償却累計額	△4,807	△5,758
信託機械及び装置(純額)	16,786	17,541
信託工具、器具及び備品	1,026,105	1,089,675
減価償却累計額	△385,795	△435,360
信託工具、器具及び備品(純額)	640,309	654,315
信託その他	35	35
減価償却累計額	△35	△35
信託その他(純額)	0	0
信託土地	262,116,051	262,116,051
有形固定資産合計	659,645,268	654,725,485
無形固定資産		
信託その他	198,161	204,572
無形固定資産合計	198,161	204,572
投資その他の資産		
長期前払費用	1,495,382	1,315,410
繰延税金資産	45	-
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	1,505,828	1,325,810
固定資産合計	661,349,257	656,255,868

(単位：千円)

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	134,580	127,381
繰延資産合計	134,580	127,381
資産合計	691,751,911	693,019,606
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,579,367	2,176,682
短期借入金	3,800,000	-
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	21,300,000	21,300,000
未払金	376,605	424,879
未払費用	2,269,076	2,371,161
未払消費税等	-	1,766,247
未払法人税等	1,461	605
前受金	4,034,927	4,102,911
その他	512,158	410,982
流動負債合計	33,873,597	34,553,470
固定負債		
投資法人債	26,000,000	24,000,000
長期借入金	212,900,000	212,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	16,861,869	16,968,824
その他	7,349	5,042
固定負債合計	256,016,991	254,121,640
負債合計	289,890,589	288,675,111
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	407,485,839	407,485,839
一時差異等調整引当額	-	※2 △3,750,557
その他の出資総額控除額	△11,635,158	△13,329,197
出資総額	395,850,681	390,406,084
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,010,640	13,938,410
剰余金合計	6,010,640	13,938,410
投資主資本合計	401,861,322	404,344,494
純資産合計	※3 401,861,322	※3 404,344,494
負債純資産合計	691,751,911	693,019,606

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年12月1日 至 2020年5月31日	自	2020年6月1日 至 2020年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 21,249,172		※1 21,983,222
その他賃貸事業収入		※1 1,406,223		※1 1,627,602
営業収益合計		22,655,396		23,610,825
営業費用				
賃貸事業費用		※1 9,930,938		※1 10,147,037
資産運用報酬		1,979,659		2,076,470
資産保管・一般事務委託報酬		47,686		48,782
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		57,644		76,030
営業費用合計		12,038,128		12,370,520
営業利益		10,617,267		11,240,305
営業外収益				
受取利息		107		113
未払分配金戻入		555		433
固定資産税等精算金差額		-		595
消費税等還付加算金		1,204		3,705
固定資産税等還付金		-		13,219
固定資産受贈益		18,380		-
営業外収益合計		20,247		18,067
営業外費用				
支払利息		507,822		507,800
投資法人債利息		59,813		95,907
投資法人債発行費償却		6,082		7,199
融資関連費用		218,867		218,918
投資口交付費		31,393		-
投資口公開関連費用		78,507		-
その他		32		34
営業外費用合計		902,519		829,861
経常利益		9,734,996		10,428,511
特別利益				
受取保険金		※2 269,914		※2 4,130,890
受取補填金		-		※2 174,629
特別利益合計		269,914		4,305,520
特別損失				
台風による損失		※2 242,458		※2 100,132
火災による損失		※2 3,752,395		※2 696,202
特別損失合計		3,994,853		796,334
税引前当期純利益		6,010,057		13,937,696
法人税、住民税及び事業税		1,477		605
法人税等調整額		△38		45
法人税等合計		1,439		650
当期純利益		6,008,618		13,937,045
前期繰越利益		2,022		1,364
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,010,640		13,938,410

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年12月1日 至 2020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	当期未処分利 益又は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	374,425,663	△10,211,573	364,214,089	9,325,798	9,325,798	373,539,888	373,539,888
当期変動額							
新投資口の発行	33,060,176		33,060,176			33,060,176	33,060,176
利益超過分配		△1,423,584	△1,423,584			△1,423,584	△1,423,584
剰余金の配当				△9,323,776	△9,323,776	△9,323,776	△9,323,776
当期純利益				6,008,618	6,008,618	6,008,618	6,008,618
当期変動額合計	33,060,176	△1,423,584	31,636,591	△3,315,158	△3,315,158	28,321,433	28,321,433
当期末残高	※1,407,485,839	△11,635,158	395,850,681	6,010,640	6,010,640	401,861,322	401,861,322

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
I 当期末処分利益	6,010,640,885	13,938,410,174
II 利益超過分配金加算額	5,444,596,800	1,797,604,650
うち一時差異等調整引当額	3,750,557,850	-
うちその他の出資総額控除額	1,694,038,950	1,797,604,650
III 出資総額組入額	-	3,750,557,850
うち一時差異等調整引当額戻入額	-	3,750,557,850
IV 分配金の額	11,453,873,250	11,984,031,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,645)	(4,860)
うち利益分配金	6,009,276,450	10,186,426,350
(うち1口当たり利益分配金)	(2,437)	(4,131)
うち一時差異等調整引当額	3,750,557,850	-
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,521)	(-)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	1,694,038,950 (687)	1,797,604,650 (729)
V 次期繰越利益	1,364,435	1,425,974
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2,465,850口の整数倍の最大値となる6,009,276,450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。加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、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。)に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配をすることができます。</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5,362,502,964円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,526,361,150</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から一時差異等調整引当額の戻入額3,750,557,850円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,465,850口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる10,186,426,350円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である5,470,864,699円の100分の28.5に相当する金額を整数倍計算した1,558,417,200円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することと</p>

	<p>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、また当期の資金調達行為により見積もられる分配金の減少額194,802,150円から台風損失に係る受取保険金とその修繕費等との差額27,124,350円を控除した総額167,677,800円を一時的な利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。これにより、利益を超える分配（税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し）は1,694,038,950円となります。加えて、一時差異等調整引当額に相当する額である3,750,557,850円を利益を超えた金銭分配（税法上の出資等減少分配に該当しない）することとしました。</p>	<p>し、またプロジスパーク岩沼1における滅失建物等の解体撤去工事等費用に相当する金額から火災損失の受取保険金と一時差異等調整引当額の戻入額の差額及び受取補填金の金額を控除した252,600,629円から、更に台風損失に係る受取保険金とその修繕費等との差額11,228,277円を控除した金額を整数倍計算した239,187,450円を一時的な利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。これにより、利益を超える分配（税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し）は1,797,604,650円となります。</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	2019年12月1日 至 2020年5月31日	自	2020年6月1日 至 2020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		6,010,057		13,937,696
減価償却費		5,362,502		5,470,864
投資法人債発行費償却		6,082		7,199
投資口交付費		31,393		-
受取利息		△107		△113
支払利息		567,635		603,708
固定資産受贈益		△18,380		-
受取保険金		△269,914		△4,130,890
受取補填金		-		△174,629
台風による損失		242,458		100,132
火災による損失		3,752,395		696,202
営業未収入金の増減額 (△は増加)		41,019		4,858
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△5,184		2,224,753
前払費用の増減額 (△は増加)		△113,676		112,963
長期前払費用の増減額 (△は増加)		109,877		179,971
営業未払金の増減額 (△は減少)		△382,710		458,882
未払金の増減額 (△は減少)		20,751		356
未払費用の増減額 (△は減少)		109,219		107,446
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		1,766,247
前受金の増減額 (△は減少)		261,017		67,984
その他		52,385		△98,047
小計		15,776,825		21,335,587
利息の受取額		107		113
利息の支払額		△553,067		△609,070
保険金の受取額		269,914		4,130,890
補填金の受取額		-		7,418
台風による損失の支払額		△63,107		△197,777
火災による損失の支払額		-		△458,115
法人税等の支払額		△756		△1,478
営業活動によるキャッシュ・フロー		15,429,916		24,207,567
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		△6,028		△23,881
信託有形固定資産の取得による支出		△60,582,279		△487,396
信託無形固定資産の取得による支出		△27,146		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,928,944		361,722
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△243,449		△275,788
投資活動によるキャッシュ・フロー		△58,929,959		△425,344
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		13,800,000		-
短期借入金の返済による支出		△10,000,000		△3,800,000
長期借入れによる収入		9,100,000		-
投資法人債の発行による収入		9,928,316		-
投資口の発行による収入		33,028,783		-
利益分配金の支払額		△9,322,414		△6,009,218
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		-		△3,750,557
その他の利益超過分配金の支払額		△1,423,289		△1,693,968
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,111,395		△15,253,745
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,611,353		8,528,477
現金及び現金同等物の期首残高		24,511,569		26,122,923
現金及び現金同等物の期末残高		*1 26,122,923		*1 34,651,400

(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>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	3～67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	3～67年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	8～17年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は342,438千円であり、当期は該当ありません。</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> <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、信託その他、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額(注)
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失の発生	3,750,557千円

(注) プロロジスパーク岩沼1火災事故において滅失した資産の帳簿価額相当額として計上した火災損失について、税会不一致が生じています。当該税会不一致による課税負担を軽減することを目的として、当期の金銭の分配に係る計算において、税会不一致相当額を一時差異等調整引当額として計上するとともに利益超過分配として分配することを予定しています。

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定した時点で戻し入れる予定です。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

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

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

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定しましたので戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 2020年5月31日	当期 2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

(1) 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額・戻入れ額

(単位:千円)

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

(2) 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等(プロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定しましたので戻し入れる予定です。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 2020年5月31日	当期 2020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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020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	19,837,334	20,523,263
共益費収入	1,411,837	1,459,959
計	21,249,172	21,983,222
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	1,148,730	1,350,640
その他賃貸収入	257,492	276,961
計	1,406,223	1,627,602
不動産賃貸事業収益合計	22,655,396	23,610,825
(2) 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,336,728	1,263,484
水道光熱費	1,053,300	1,170,511
公租公課	1,911,748	1,921,991
損害保険料	70,067	87,763
修繕費	169,900	205,309
減価償却費	5,362,502	5,470,864
信託報酬	22,045	22,480
その他賃貸事業費用	4,643	4,631
不動産賃貸事業費用合計	9,930,938	10,147,037
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	12,724,457	13,463,788

※2. 特別利益及び特別損失の内訳

前期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

2019年に襲来した台風に関連して発生した修繕費等とこれにかかる受取保険金を特別損失及び特別利益としてそれぞれ、242,458千円及び269,914千円計上しています。

また、当期にプロロジスパーク岩沼1について、火災事故により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したため特別損失として3,752,395千円計上しています。

当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

2019年に襲来した台風に関連して発生した修繕費等とこれにかかる受取保険金を特別損失及び特別利益としてそれぞれ、100,132千円及び111,360千円計上しています。

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020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	2,465,850口	2,465,850口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
現金及び預金	20,770,795千円	29,106,808千円
信託現金及び信託預金	5,352,128千円	5,544,592千円
現金及び現金同等物	26,122,923千円	34,651,400千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
1年内	40,636,341千円	39,883,443千円
1年超	139,293,516千円	130,277,602千円
合計	179,929,857千円	170,161,046千円

(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(2020年5月31日)

2020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	20,770,795	20,770,795	-
(2)信託現金及び信託預金	5,352,128	5,352,128	-
資産計	26,122,923	26,122,923	-
(3)短期借入金	3,800,000	3,800,000	-
(5)1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,291,506	△8,493
(6)投資法人債	26,000,000	25,560,900	△439,100
(7)長期借入金	212,900,000	214,261,426	1,361,426
負債計	264,000,000	264,913,833	913,833
(8)デリバティブ取引	-	-	-

当期(2020年11月30日)

2020年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	29,106,808	29,106,808	-
(2)信託現金及び信託預金	5,544,592	5,544,592	-
資産計	34,651,400	34,651,400	-
(4)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,998,800	△1,200
(5)1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,294,904	△5,095
(6)投資法人債	24,000,000	23,410,300	△589,700
(7)長期借入金	212,900,000	214,013,237	1,113,237
負債計	260,200,000	260,717,242	517,242
(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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	16,861,869	16,968,824

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	20,770,795
信託現金及び信託預金	5,352,128

当期 (2020年11月30日)

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2020年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	19,500,000
長期借入金	21,300,000	30,000,000	27,600,000	16,000,000	32,300,000	107,000,000
合計	21,300,000	32,000,000	27,600,000	17,500,000	35,300,000	126,500,000

当期 (2020年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	-	1,500,000	3,000,000	-	19,500,000
長期借入金	21,300,000	30,000,000	27,600,000	21,000,000	32,300,000	102,000,000
合計	23,300,000	30,000,000	29,100,000	24,000,000	32,300,000	121,500,000

(有価証券に関する注記)

前期(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2020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(2020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	234,200,000	212,900,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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(2020年11月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	234,200,000	212,900,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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。

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年12月1日 至 2020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	プロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	21,392,431	営業未収入金	867,075
										前受金	3,796,374
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,928,944	信託預り敷金及び保証金	16,401,798
信託預り敷金及び保証金の返還	243,449										
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	31,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	乗鞍特定目的会社	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	14,800,000	-	-
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	13,500,000	-	-
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	資産運用報酬の支払(注4)	2,276,159	未払費用	2,177,625

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する49物件中42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296,500千円を含んでいます。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	プロロジス リートマ スターリース 合同会社 (注3)	東京都 千代田区	2,100	不動産 賃貸業 等	-	-	賃借人	信託不動産 の賃貸	21,913,819	営業 未収入金	871,205
										前受金	3,785,267
								信託預り敷 金及び保証 金の受入	361,722	信託預り 敷金及び 保証金	15,854,173
信託預り敷 金及び保証 金の返還	640,047										
その他の 関係会社 の子会社	プロロジス ・リート・ マネジメン ト株式会社	東京都 千代田区	100,000	投資運 用業	-	役員 の兼 任	資産運 用会社	資産運用報 酬の支払	2,076,470	未払費用	2,284,117

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する49物件中41物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロ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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
(繰延税金資産)		
火災損失損金不算入額	1,180,512	-
未払事業税損金不算入額	45	-
繰延税金資産小計	1,180,558	-
評価性引当額	△1,180,512	-
繰延税金資産の純額	45	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	(単位：%)	
	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
法定実効税率	31.83	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△51.69	△22.99
評価性引当額	19.87	△8.57
その他	0.01	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.00

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	608,216,769	659,843,429
期中増減額	51,626,659	△4,913,371
期末残高	659,843,429	654,930,057
期末時価	823,790,000	835,920,000

(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1、MFLP プロロジスパーク川越（準共有持分50%）及びプロロジスパークつくば1-B）の取得（60,015,000千円）によるものであり、主な減少理由はプロロジスパーク岩沼1の火災による帳簿価額の減失（3,752,395千円）及び減価償却費（5,362,502千円）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（5,470,864千円）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、火災により減失したプロロジスパーク岩沼1については、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期 (自 2019年12月1日 至 2020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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

本投資法人は単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 2019年12月1日 至 2020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	21,392,431	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する49物件中42物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロロジスリートマスターリース 合同会社	21,913,819	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する49物件中41物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
1口当たり純資産額	162,970円	163,977円
1口当たり当期純利益	2,476円	5,652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 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
当期純利益(千円)	6,008,618	13,937,045
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)	6,008,618	13,937,045
期中平均投資口数(口)	2,426,160	2,465,850

(重要な後発事象に関する注記)

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年1月20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ました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 110,480口

(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 5,520口

割当先 SMBC日興証券株式会社

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、2021年1月20日開催の役員会において、前記「a. 新投資口の発行」における手取金、本募集に伴う新規借入れ（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、今後決定する予定です。）による資金及び手元資金を原資とした以下の新規取得資産の取得を決定し、2021年2月8日付で取得する予定です。

<新規取得資産>

物 件 名 称	プロジスパーク千葉ニュータウン		
所 在 地	千葉県印西市泉野一丁目2番地 千葉県印西市泉野一丁目313番地8		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
取 得 予 定 年 月 日	2021年2月8日		
取 得 予 定 価 格	26,300百万円		
土地	所 有 形 態	所有権	
	敷 地 面 積	55,100.94㎡	
建物	所 有 形 態	所有権	
	延 床 面 積	109,981.80㎡	
	竣 工 日	2016年4月21日	
	種 類	倉庫・事務所	
構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建		

物 件 名 称	プロジスパーク千葉2		
所 在 地	千葉県千葉市稲毛区六方町210番28 千葉県千葉市稲毛区六方町210番地28		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
取 得 予 定 年 月 日	2021年2月8日		
取 得 予 定 価 格	15,000百万円		
土地	所 有 形 態	所有権	
	敷 地 面 積	30,176.41㎡	
建物	所 有 形 態	所有権	
	延 床 面 積	60,327.19㎡	
	竣 工 日	2020年11月12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		

物 件 名 称	プロジスパークつくば2	
所 在 地	茨城県つくば市さくらの森25番3 茨城県つくば市さくらの森25番地3	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2021年2月8日	
取 得 予 定 価 格	20,900百万円	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	49,586.84㎡
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	98,920.31㎡
	竣 工 日	2020年8月21日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1)(注2) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年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2)
2016年3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注3)
2016年4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注4)
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5)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注6)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注7)
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8)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注9)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注10)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注11)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注12)
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13)
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14)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注15)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注16)
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17)
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注18)
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19)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注20)
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21)

(注1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2016年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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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15期 2020年5月31日現在		第16期 2020年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3) (注6)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3) (注6)	対総資産比率 (%)
不動産	グローバル・マーケット(注1)				
	関東エリア	-	-	-	-
	関西エリア	4,074	0.6	4,062	0.6
	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	6,121	0.9	6,056	0.9
小計		10,195	1.5	10,119	1.5
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	395,087	57.1	392,214	56.6
	関西エリア	222,891	32.2	221,252	31.9
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	16,883	2.4	16,704	2.4
	東北エリア	14,784	2.1	14,638	2.1
	九州エリア	-	-	-	-
小計		649,647	93.9	644,810	93.0
不動産等計		659,843	95.4	654,930	94.5
預金・その他資産		31,908	4.6	38,089	5.5
資産総額計(注4)		691,751 (659,843)	100.0 (95.4)	693,019 (654,930)	100.0 (94.5)

(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月期に火災により滅失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	31,497	46,200	47,000	3.9	46,200	3.7	4.1	4.9
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	25,252	34,500	34,900	4.2	34,500	4.0	4.4	4.0
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	22,425	33,500	34,000	4.5	33,500	4.3	4.7	3.7
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	22,296	34,400	34,300	4.2	34,400	4.0	4.3	3.6
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,936	16,500	16,700	4.3	16,500	4.1	4.4	1.9
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	10,966	19,200	19,400	4.4	19,200	4.2	4.5	1.8
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,737	9,600	9,760	4.2	9,600	4.0	4.3	0.9
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	28,587	41,100	41,600	3.6	41,100	3.4	3.8	4.2
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	19,956	29,700	30,000	4.1	29,700	3.9	4.3	3.1
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,441	14,500	14,600	4.0	14,500	3.8	4.2	1.6
			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	7,754	11,000	11,000	4.8	10,900	4.5	5.0	1.2
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,468	6,140	6,200	4.8	6,080	4.5	5.0	0.7
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,399	21,700	21,700	4.4	21,600	4.1	4.5	2.5
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	17,946	22,900	22,900	4.4	22,800	4.1	4.5	2.8
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,240	19,500	19,400	3.6	19,500	3.4	3.7	2.0
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,555	18,400	18,600	4.0	18,400	3.8	4.1	2.0
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	18,996	26,900	27,100	4.2	26,900	4.0	4.3	3.0
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,442	9,580	9,730	4.5	9,580	4.3	4.7	1.2
M-21	プロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	11,877	14,800	14,800	4.6	14,700	4.2	4.8	1.8

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	6,604	7,640	7,680	4.6	7,640	4.4	4.8	1.0
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	16,572	19,300	19,600	4.3	19,300	4.1	4.5	2.5
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	8,797	11,100	11,200	4.6	11,000	4.4	4.8	1.3
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	12,979	15,000	15,200	4.0	15,000	3.8	4.1	2.0
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	36,936	42,400	42,700	4.1	42,400	3.9	4.2	5.5
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	16,528	18,400	18,900	3.8	18,400	3.6	4.0	2.4
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,120	5,430	5,450	4.8	5,400	4.5	5.0	0.8
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	20,526	22,000	22,200	4.5	22,000	4.3	4.7	3.1
M-30	プロロジスパーク 東松山	不動産 信託受益権	12,600	12,357	13,100	13,300	4.5	13,100	4.3	4.7	1.8
M-31	プロロジスパーク 京田辺	不動産 信託受益権	35,800	35,368	37,800	38,100	4.2	37,500	4.0	4.4	5.1
M-32	プロロジスパーク 千葉1	不動産 信託受益権	31,000	30,990	32,300	32,600	4.2	32,000	4.0	4.4	4.5
M-33	MFLPプロロジパー ク 川越 (注5)	不動産 信託受益権	14,800	14,809	15,600	15,700	4.2	15,450	4.0	4.4	2.1
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,062	5,340	5,260	4.5	5,340	4.2	4.6	0.6
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,659	3,950	4,020	4.6	3,950	4.3	4.7	0.4
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,397	5,000	5,200	4.6	5,000	4.3	4.7	0.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	18,116	26,400	26,700	3.9	26,400	3.7	4.0	2.9
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,992	11,000	10,900	4.0	11,000	3.8	4.1	1.2
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,636	14,800	15,000	4.4	14,800	4.2	4.7	2.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,485	10,800	10,900	4.2	10,600	4.0	4.4	1.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,835	7,330	7,390	4.7	7,270	4.5	5.0	0.9
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,367	5,480	5,510	4.9	5,440	4.7	5.3	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-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	7,163	8,460	8,530	4.7	8,380	4.4	4.9	1.1
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	12,877	14,700	14,700	4.7	14,700	4.5	5.0	2.0
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,700	4,100	4,120	4.7	4,070	4.4	4.9	0.6
B-14	プロロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	5,229	5,660	5,710	4.7	5,600	4.4	4.9	0.8
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	12,381	13,200	13,300	4.6	13,200	4.4	4.8	1.9
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	9,084	9,410	9,500	4.9	9,320	4.3	5.4	1.3
B-17	プロロジスパーク 神戸4	不動産 信託受益権	5,020	4,964	5,160	5,210	4.7	5,100	4.5	4.9	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	13,415	13,700	13,700	4.6	13,700	4.4	4.8	1.9
小 計		-	694,970	653,743	834,680	841,970	-	832,720	-	-	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	1,240	-	-	-	-	-	0.2
合 計		-	696,149	654,930	835,920	841,970	-	832,720	-	-	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、2020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) 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。

(注6) プロロジスパーク岩沼1は、2020年5月期に火災により建物等が滅失したため各数値を個別に集計しております。記載されている各数値は、信託土地のみを対象としております。

② 不動産等の概要(築年数、稼働率及び年間賃料等) (注1)

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-01	プロジスパーク 市川1	12.1	125,026.84	125,026.84	11	100.0	2,169	972	8.3	3.0
M-02	プロジスパーク 座間1	11.6	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,833	590	5.9	2.0
M-03	プロジスパーク 川島	9.5	144,897.54	144,741.12	8	99.9	1,870	607	4.0	2.1
M-04	プロジスパーク 大阪2	13.6	130,553.85	129,515.04	4	99.2	1,777	670	6.5	5.1
M-05	プロジスパーク 舞洲3	12.8	74,874.37	73,506.40	6	98.2	944	319	7.0	1.3
M-06	プロジスパーク 春日井	12.9	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,043	406	3.6	2.8
M-07	プロジスパーク 北名古屋	11.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	545	173	2.5	1.8
M-09	プロジスパーク 東京大田	15.2	73,023.05	72,836.12	24	99.7	1,815	778	5.1	2.7
M-10	プロジスパーク 座間2	8.4	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,498	635	5.7	2.9
M-11	プロジスパーク 船橋5	16.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	790	348	4.7	2.4
	別棟									
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	15.8	62,058.81	60,566.97	10	97.6	707	194	2.5	1.1
M-13	プロジスパーク 成田1-C	13.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	1.6	0.2
M-14	プロジスパーク 尼崎1	15.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	5.3
M-15	プロジスパーク 尼崎2	13.7	91,399.12	91,308.07	7	99.9	1,223	528	4.8	1.5
M-16	プロジスパーク 東京新木場	13.5	31,022.88	30,274.38	9	97.6	867	415	5.3	3.4
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	12.6	63,973.24	63,820.80	4	99.8	970	425	4.7	2.8
M-18	プロジスパーク 大阪4	8.6	106,135.15	103,317.00	7	97.3	1,393	391	2.7	1.4
M-20	プロジスパーク 川島2	6.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	1.2
M-21	プロジスパーク 北本	6.7	69,432.00	69,432.00	4	100.0	833	252	5.4	3.3
M-22	プロジスパーク 常総	6.1	37,165.49	37,165.49	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	2.9	2.4
M-23	プロジスパーク 大阪5	5.9	78,087.30	78,087.30	7	100.0	1,091	419	5.4	2.8
M-24	プロジスパーク 成田3	12.5	52,982.99	52,579.27	10	99.2	678	249	3.6	1.4

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)
M-25	プロロジスパーク 習志野5	4.7	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.2	2.4
M-26	プロロジスパーク 茨木	4.2	154,182.43	154,182.43	3	100.0	2,294	566	4.9	1.2
M-27	プロロジスパーク 市川3	3.0	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.2	3.4
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	5.9	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.7	0.4
M-29	プロロジスパーク 吉見	5.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	5.3
M-30	プロロジスパーク 東松山	2.9	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	9.1
M-31	プロロジスパーク 京田辺	2.1	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	6.8
M-32	プロロジスパーク 千葉1	1.2	127,045.45	127,045.45	9	100.0	1,775	708	6.5	5.7
M-33	MFLPプロロジス パーク 川越	2.1	56,723.77	56,723.77	10	100.0	858	364	5.9	4.4
B-02	プロロジスパーク 高槻	8.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	6.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	8.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	8.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	6.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	7.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	10.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	7.3
B-07	プロロジスパーク 川西	7.1	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	7.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.8
B-09	プロロジスパーク 神戸	7.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	8.3
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	5.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	15.3
B-11	プロロジスパーク 古河1	4.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.9
B-12	プロロジスパーク 神戸2	4.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.9
B-13	プロロジスパーク 古河2	3.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	11.4
B-14	プロロジスパーク 古河3	2.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.7
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	2.2	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	8.8

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-16	プロロジスパーク 仙台泉2	2.2	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	17.8
B-17	プロロジスパーク 神戸4	1.5	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.6
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	1.3	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.8
合計		8.0	3,179,414.16	3,169,074.76	200	99.7	44,480	17,309	7.3	4.1

- (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、2020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、2020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、2020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
プロジスパーク成田1-C他 (千葉県成田市他)	照明器具LED化工事	自 2020年12月 至 2021年11月	393	-	-
プロジスパーク市川1他 (千葉県市川市他)	監視システム等設置・更新工事	自 2020年12月 至 2021年11月	170	-	-
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 2020年12月 至 2021年11月	167	-	-

(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557百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費205百万円があり、合計762百万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)
プロジスパーク大阪4他 (大阪府大阪市他)	照明器具LED化工事	自 2020年6月 至 2020年11月	103
プロジスパーク市川1他 (千葉県市川市他)	内装改修工事	自 2020年7月 至 2020年11月	92
プロジスパーク座間1他 (神奈川県座間市他)	監視システム等設置・更新工事	自 2020年8月 至 2020年11月	80
その他	-	-	280
合計			557

(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16期(自 2020年6月1日 至 2020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16期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	1,240,840	991,400	1,022,820	976,593	496,511
賃貸事業収入	1,081,326	906,171	934,227	888,299	470,295
その他賃貸事業収入	159,514	85,229	88,592	88,294	26,215
② 不動産賃貸事業費用合計	521,422	376,747	419,858	434,122	249,347
公租公課	89,134	71,863	68,970	83,716	51,550
外注委託費	97,115	46,366	45,394	46,695	33,981
水道光熱費	98,030	47,685	59,081	62,480	18,107
損害保険料	3,638	3,194	3,833	4,026	2,254
修繕費	17,932	2,792	13,000	21,003	14,883
減価償却費	215,090	202,226	229,077	215,701	128,089
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)	719,417	614,652	602,962	542,471	247,163
賃貸NOI (=③+減価償却費)	934,508	816,878	832,039	758,173	375,252

(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16期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	553,722	284,907	921,378	821,592	407,290
賃貸事業収入	520,784	272,145	841,526	729,961	393,524
その他賃貸事業収入	32,937	12,761	79,851	91,630	13,766
② 不動産賃貸事業費用合計	253,596	130,836	321,584	326,303	154,905
公租公課	57,307	30,346	59,793	62,036	34,905
外注委託費	28,607	20,665	59,107	41,242	23,862
水道光熱費	25,405	9,328	52,638	59,087	7,671
損害保険料	2,419	1,005	2,541	2,571	1,368
修繕費	10,129	6,529	1,375	6,377	3,991
減価償却費	129,227	62,461	145,629	154,488	82,145
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)	300,125	154,071	599,793	495,288	252,385
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	429,353	216,532	745,422	649,777	334,530

(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16期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	384,820	非開示 (注)	非開示 (注)	683,283	473,268
賃貸事業収入	351,710			611,283	430,321
その他賃貸事業収入	33,109			71,999	42,946
② 不動産賃貸事業費用合計	178,880			313,182	161,772
公租公課	23,437			57,476	37,171
外注委託費	36,405			40,753	27,127
水道光熱費	17,426			55,067	28,291
損害保険料	1,570			2,300	873
修繕費	17,014			9,518	1,786
減価償却費	82,526			147,587	66,022
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)	205,939	116,343	337,323	370,100	311,496
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	288,466	163,810	451,567	517,688	377,518

(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16期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	520,199	720,395	5	非開示 (注1)	432,309
賃貸事業収入	485,093	664,639	-		416,584
その他賃貸事業収入	35,106	55,756	5		15,724
② 不動産賃貸事業費用合計	230,404	343,841	21,991		185,260
公租公課	51,748	76,045	-		31,618
外注委託費	33,285	50,514	20,541		35,780
水道光熱費	32,282	32,376	11		10,981
損害保険料	1,494	2,499	938		1,512
修繕費	2,283	9,277	-		704
減価償却費	108,510	172,647	-		104,183
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)	289,795	376,554	△21,985	173,607	247,048
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	398,305	549,202	△21,985	241,073	351,231

(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は第15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16期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計		559,982	365,836		1,160,737
賃貸事業収入		536,174	334,548		1,116,326
その他賃貸事業収入		23,808	31,288		44,410
② 不動産賃貸事業費用合計		265,965	175,232		527,405
公租公課		61,454	30,541		118,484
外注委託費		35,451	36,660		79,067
水道光熱費		19,823	22,281		40,536
損害保険料		2,184	1,693		4,612
修繕費		5,508	4,465		107
減価償却費		141,064	79,112		283,829
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	-		288
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	125,342	294,016	190,603	224,882	633,331
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	190,493	435,081	269,716	336,849	917,161

(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16期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	466,131		627,517		1,175,494
賃貸事業収入	444,942		596,620		998,502
その他賃貸事業収入	21,188		30,896		176,991
② 不動産賃貸事業費用合計	218,262		285,398		543,495
公租公課	47,108		48,852		102,017
外注委託費	31,464		31,517		38,989
水道光熱費	14,524		17,809		135,029
損害保険料	1,852		2,714		4,290
修繕費	2,406		3,004		53
減価償却費	120,427		181,020		260,860
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)	247,868	96,901	342,118	187,836	631,998
賃貸NOI (=③+減価償却費)	368,295	138,731	523,138	306,973	892,858

(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	B-02	B-03	B-04
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2)	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
第16期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	918,984	446,645	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸事業収入	875,427	427,670			
その他賃貸事業収入	43,556	18,975			
②不動産賃貸事業費用合計	344,014	137,567			
公租公課	-	11			
外注委託費	58,364	23,688			
水道光熱費	38,895	19,480			
損害保険料	3,824	1,671			
修繕費	1,082	-			
減価償却費	241,368	92,476			
信託報酬	480	240			
その他賃貸事業費用	-	0			
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	574,969	309,078	96,684	61,193	73,749
賃貸NOI (=③+減価償却費)	816,338	401,554	129,203	93,297	110,302

(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) 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-05	B-06	B-07	B-08	B-09
不動産等の名称	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	プロロジス パーク神戸
第16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)	396,905	195,386	315,228	173,059	128,707
賃貸NOI (=③+減価償却費)	541,858	236,387	403,503	233,420	181,045

(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-10	B-11	B-12	B-13	B-14
不動産等の名称	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	プロロジスパーク古河3
第16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)	86,202	132,641	242,628	59,858	74,712
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	140,830	204,021	357,299	99,117	133,341

(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-15	B-16	B-17	B-18
不動産等の名称	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	プロロジスパーク 神戸4	プロロジスパーク つくば1-B
第16期中の運用日数	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)	170,962	146,181	84,217	231,963
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	322,804	237,849	124,417	379,410

(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。