

## 2023年11月期 決算短信 (REIT)

2024年1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 山口 哲

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 山口 哲  
問合せ先責任者 取締役副社長兼財務企画部長 戸田 淳 TEL 03(6867)8585

有価証券報告書提出予定日 2024年2月27日 分配金支払開始予定日 2024年2月15日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年11月期の運用、資産の状況 (2023年6月1日～2023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	%
2023年11月期	30,598	6.4	13,557	9.8	12,278	9.8	12,278	9.8
2023年5月期	28,753	4.5	12,346	3.6	11,184	2.3	11,183	1.3

	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	%	%	%
2023年11月期	4,325	2.5	1.4	40.1
2023年5月期	4,076	2.3	1.4	38.9

## (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		
2023年11月期	5,085	4,325	760	14,435	12,278	2,157	100.0	2.4
2023年5月期	4,940	4,067	873	13,582	11,182	2,400	100.0	2.3

(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) 2023年11月期及び2023年5月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合はそれぞれ0.005及び0.006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
2023年11月期	881,219	512,592	58.2	180,560
2023年5月期	836,085	488,780	58.5	177,770

## (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
2023年11月期	23,403	△51,247	29,993	33,301
2023年5月期	12,985	△43,249	22,236	31,152

2. 2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024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
2024年5月期	30,438	△0.5	13,483	△0.5	12,231	△0.4	12,230	△0.4	5,095	4,308	787
2024年11月期	30,860	1.4	13,401	△0.6	12,149	△0.7	12,148	△0.7	5,092	4,280	812

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年5月期） 4,308円（2024年11月期） 4,279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

2023年11月期	2,838,900口	2023年5月期	2,749,499口
2023年11月期	0口	2023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、6～7ページ記載の「2024年5月期及び2024年11月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## ○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	
① 当期の概況	
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 投資環境と運用実績	2
(ウ) 資金調達の概要	3
(エ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	
(ア) 今後の運用方針	4
(イ) 決算後に生じた重要な事実	5
(ウ) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	28
(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）	29
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	33
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	37
② 期中に行った資本的支出	37
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	37
(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）	37
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）	37
(5) 不動産等の損益等の状況	38

## 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。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は59物件（取得価格(注2)合計916,783百万円）となっています。これら59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1) Prologis, Inc.（プロロジス・インク）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。）全体を総称して、プロロジス・グループといっています。

(注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した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者及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。

(注4) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したのではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

##### (イ) 投資環境と運用実績

物流不動産市場においては、(i)我が国における製造業からサービス業へのシフト、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、併せて「EC」といいます。）の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス（以下「3PL」といいます。）

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

2020年に始まった新型コロナウイルス感染症拡大は、ECによる消費の更なる浸透や荷主企業の在庫保管量拡大をもたらし、これらの影響により先進的物流施設への需要が更に拡大しました。このような需要の拡大を背景として、足元では新規物件の高水準の供給が継続しています。このような環境の下、2023年9月末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏において8.9%、近畿圏において4.5%となりました。一方で、同時点における竣工後1年以上を経過した物件の空室率は首都圏において2.1%、近畿圏において0.5%と依然低水準であることから、物流施設における空室の増加は新規供給物件に偏っており、本投資法人の保有資産をはじめとする安定稼働中の物件群の稼働状況は引き続き堅調に推移していると、本投資法人は考えています(注3)。今後も賃貸市場における需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、先進的物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであり、長期的な需給バランスは引き続き堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は98.2%と高い水準を維持しています。

また、当期においては、投資主価値の更なる向上を企図して、本投資法人はプロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設であるプロロジスパーク草加（取得価格51,400百万円）（以下「第22期取得資産」といいます。）を取得しました。この継続的な外部成長により、本投資法人のポートフォリオの分散と安定性が一層向上することになります。

(注1) 「サードパーティー・ロジスティクス」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部

を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。

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

(注3) 出所：シービーアールイー株式会社

#### (ウ) 資金調達概要

##### a. 新投資口の発行について

本投資法人は、第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2023年6月1日に公募増資による新投資口の追加発行(86,851口)を実施し、また、2023年6月27日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による新投資口の追加発行(2,550口)を実施しました。これにより、新規に25,116百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は500,313百万円、発行済投資口の総口数は2,838,900口となっています。

##### b. 資金の借入れについて

本投資法人は、第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2023年6月2日付で短期借入金6,000百万円及び長期借入金12,500百万円の借入れを行いました。また、2023年6月15日に期限が到来した第4回無担保投資法人債1,500百万円の返済資金に充当することを目的として、同日付で短期借入金1,500百万円の借入れを行いました。また、2023年11月24日付で長期借入金2,000百万円の借入れを行い、短期借入金2,000百万円を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総額は333,300百万円(借入金残高290,500百万円、投資法人債残高42,800百万円)となり、本投資法人の有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額)が総資産に占める割合(以下「LTV」といいます。)は、当期末時点で37.8%となりました。

##### c. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA+	安定的
	債券格付	AA+	-
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	AA	安定的
	債券格付	AA	-

(注) 当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

#### (エ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益30,598百万円、営業利益13,557百万円、経常利益12,278百万円、当期純利益は12,278百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた12,278百万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みません。)は4,325円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超えた金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行う方針をとっており(注1)、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)として、一時的に分配することができるものとしています(注2)。

当期においては、本投資法人は、当期の減価償却費7,196百万円の100分の30に概ね相当する継続的利益超過分配の分配金2,157百万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760円(全額が継続的利益超過分配)となりました。

(注1) 本投資法人は、修繕や資本金の支出への活用、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みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

なお、当期末保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は、853百万円です。

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

## ② 次期の見通し

### （ア）今後の運用方針

#### a. 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産の高い稼働率を維持し、また、テナントから受領する賃料の上昇を通じて、今後も保有資産から生ずるキャッシュ・フローと利益の力強い内部成長を追求する方針です。本投資法人の保有資産は、テナント及び賃貸借契約の満了期限が分散化されているマルチテナント型物流施設と、優良なテナントと長期契約を締結しているビルド・トゥ・スーツ型物流施設によって構成されており、キャッシュ・フローの高い安定性と長期的な成長が期待できるポートフォリオとなっています。

具体的には、保有資産における賃貸借契約の満了に際しては、市場動向を慎重に精査した上で、プロロジス・グループが有するカスタマー・ネットワークを最大限に活用し、稼働率と賃料改定率の維持・向上を追求します。更に、一定の長期契約においては、賃貸借契約の期間中であっても一定期間経過後にCPI変動率等を含むマクロ経済環境の変動幅に基づく賃料改定の協議を行うことが可能な賃貸借契約を順次導入しています。これにより、賃貸借契約期間中に発生した物価上昇局面においても、賃料収入が漸次的に増加することを目指します。また、保有資産において適切なタイミングで修繕・資本的支出を行うだけでなく、倉庫内作業の自動化支援、照明設備のLED化、共用部のリニューアル等の様々な方策を実施することにより、カスタマーの満足度を向上させ、ひいてはポートフォリオの資産価値の維持・向上を追求します。

#### b. 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を取得することを中心として、今後も外部成長を追求します。本投資法人は、本投資法人とプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約におけるパイプライン・サポートに基づき、2023年12月末日時点において2物件について優先交渉権の付与を受けております。また、今後もプロロジス・グループは日本において年間平均400億～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2023年12月末日時点におけるパイプライン物件（優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件をいいます。）は合計5物件です。本投資法人は、これらの新規物件及びプロジェクトについて、一定の条件が整った際に優先交渉権の付与を受け、これらの新規物件及びプロジェクトの建物が竣工し安定的に稼働する状態になった後に、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が定める所定の手続きを経て、取得することを目指します。

#### 優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	2022年12月5日	161,219㎡

プロロジスパーク古河 4	茨城県古河市	2022年12月 5日	123,266㎡
--------------	--------	-------------	----------

## 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 2	千葉県八千代市	110,000㎡
プロロジスパーク仙台泉 3	宮城県仙台市	50,000㎡
プロロジスパーク東海 1	愛知県東海市	154,600㎡

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

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

## c. 財務戦略

本投資法人は、エクイティ資金とデット資金の最適なバランスを慎重に考慮しながら、戦略的に財務を運営していく方針です。新投資口の発行については、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実行します。

## d. ESGへの取組み

本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループは、環境への取組み (Environmental)、社会貢献と企業としての責任 (Social) 及び企業倫理とガバナンス (Governance) (以下「ESG」といいます。) を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っており、これは本投資法人の持続可能な成長に資すると考えています。具体的には、物流効率化に資する安全・快適な施設スペースをカスタマーに提供するとともに、Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能の発展、環境負荷の軽減及び地域貢献を目指すことを通じて、様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開しています。また、本投資法人はESGへの取組みに関して主要指標 (以下「KPI」といいます。) を設定しており、次期以降も本資産運用会社及びプロロジス・グループと協働してKPIの早期達成を追求します。

## (イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (ウ) 運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2024年5月期 (第23期)	30,438	13,483	12,231	12,230	5,095	4,308	787
2024年11月期 (第24期)	30,860	13,401	12,149	12,148	5,092	4,280	812

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、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。

## 2024年5月期及び2024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"> <li>2024年5月期(2023年12月1日～2024年5月31日)(183日)</li> <li>2024年11月期(2024年6月1日～2024年11月30日)(183日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年11月末日現在で保有している59物件について、2024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。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである2,838,900口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の有利子負債残高は、333,300百万円です。</li> <li>2024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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2024年5月期は30,438百万円、2024年11月期は30,860百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2024年5月期及び2024年11月期においてそれぞれ98.3%及び98.0%を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2024年5月期は7,044百万円、2024年11月期は7,560百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2024年5月期は7,208百万円、2024年11月期は7,212百万円を見込んでいます。</li> <li>不動産等の新規取得に伴って売主と精算した固定資産税及び都市計画税は取得原価に算入されるため、第22期取得資産に係る固定資産税及び都市計画税は、2024年5月期から費用計上されることとなります。なお、2024年5月期に取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税の金額は、21百万円(31日分に相当)をそれぞれ想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2024年5月期に1,198百万円、2024年11月期に1,230百万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、2024年5月期に212百万円、2024年11月期に200百万円を見込んでいます。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2024年5月期及び2024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31%相当額、及び32%相当額をそれぞれ分配することを前提として算出しており、2024年5月期に2,234百万円、2024年11月期に2,305百万円を想定しています。</li> <li>その結果、2024年5月期及び2024年11月期における1口当たり利益超過分配金は787円及び812円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>



項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	24,833,106	26,027,359
信託現金及び信託預金	6,319,408	7,273,769
営業未収入金	1,726,165	1,780,897
前払費用	812,904	519,583
未収消費税等	2,302,296	215,620
その他	85,447	648
流動資産合計	36,079,328	35,817,877
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,651,380	7,686,283
減価償却累計額	△1,870,516	△1,961,961
建物(純額)	5,780,863	5,724,321
構築物	250,299	250,299
減価償却累計額	△186,923	△188,646
構築物(純額)	63,375	61,652
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,583	△4,674
工具、器具及び備品(純額)	850	759
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	543,775,019	568,478,740
減価償却累計額	△78,905,707	△85,508,577
信託建物(純額)	464,869,312	482,970,163
信託構築物	14,319,213	14,913,344
減価償却累計額	△4,558,258	△4,957,476
信託構築物(純額)	9,760,955	9,955,867
信託機械及び装置	434,986	434,986
減価償却累計額	△62,910	△81,410
信託機械及び装置(純額)	372,076	353,576
信託工具、器具及び備品	1,508,470	1,564,237
減価償却累計額	△748,700	△818,548
信託工具、器具及び備品(純額)	759,770	745,688
信託その他	2,654	2,654
減価償却累計額	△1,017	△1,345
信託その他(純額)	1,636	1,309
信託土地	312,704,987	339,958,016
信託建設仮勘定	12,463	22,316
有形固定資産合計	798,160,496	843,627,876
無形固定資産		
信託その他	271,767	263,295
無形固定資産合計	271,767	263,295
投資その他の資産		
長期前払費用	1,367,617	1,316,562
繰延税金資産	35	10
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	1,378,052	1,326,972
固定資産合計	799,810,316	845,218,143

(単位：千円)

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	195,832	183,004
繰延資産合計	195,832	183,004
資産合計	836,085,477	881,219,026
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,720,847	2,733,012
短期借入金	2,000,000	7,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	21,000,000
未払金	710,386	832,574
未払費用	2,681,169	2,898,446
未払法人税等	1,293	797
前受金	4,992,552	5,248,398
その他	803,314	900,350
流動負債合計	30,409,564	44,113,578
固定負債		
投資法人債	42,800,000	39,800,000
長期借入金	252,500,000	262,000,000
預り敷金及び保証金	256,002	256,002
信託預り敷金及び保証金	21,331,449	22,451,490
その他	7,773	4,964
固定負債合計	316,895,225	324,512,457
負債合計	347,304,790	368,626,035
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	500,280,765	525,397,439
出資総額控除額	△22,683,729	△25,084,041
出資総額	477,597,036	500,313,398
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,183,651	12,279,592
剰余金合計	11,183,651	12,279,592
投資主資本合計	488,780,687	512,592,990
純資産合計	※ <sup>2</sup> 488,780,687	※ <sup>2</sup> 512,592,990
負債純資産合計	836,085,477	881,219,026

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年12月1日 至 2023年5月31日	自	2023年6月1日 至 2023年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※ <sup>1</sup> 26,582,814		※ <sup>1</sup> 28,131,777
その他貸貸事業収入		※ <sup>1</sup> 2,171,044		※ <sup>1</sup> 2,466,875
営業収益合計		28,753,859		30,598,653
営業費用				
貸貸事業費用		※ <sup>1</sup> 13,918,145		※ <sup>1</sup> 14,350,740
資産運用報酬		2,345,435		2,542,121
資産保管・一般事務委託報酬		52,475		54,444
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		69,093		71,427
営業費用合計		16,407,350		17,040,933
営業利益		12,346,508		13,557,719
営業外収益				
受取利息		158		122
未払分配金戻入		625		246
消費税等還付加算金		-		3,456
営業外収益合計		783		3,825
営業外費用				
支払利息		667,281		782,423
投資法人債利息		140,567		145,400
投資法人債発行費償却		12,298		12,827
融資関連費用		238,411		228,655
投資口交付費		36,000		41,907
投資口公開関連費用		68,299		71,124
その他		39		210
営業外費用合計		1,162,897		1,282,550
経常利益		11,184,394		12,278,994
税引前当期純利益		11,184,394		12,278,994
法人税、住民税及び事業税		1,317		815
法人税等調整額		△24		25
法人税等合計		1,293		840
当期純利益		11,183,100		12,278,153
前期繰越利益		550		1,438
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,183,651		12,279,592

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年12月1日 至 2023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	475,834,330	△20,563,471	455,270,859	11,037,107	11,037,107	466,307,966	466,307,966
当期変動額							
新投資口の発行	24,446,435		24,446,435			24,446,435	24,446,435
剰余金の配当				△11,036,556	△11,036,556	△11,036,556	△11,036,556
利益超過分配		△2,120,257	△2,120,257			△2,120,257	△2,120,257
当期純利益				11,183,100	11,183,100	11,183,100	11,183,100
当期変動額合計	24,446,435	△2,120,257	22,326,177	146,544	146,544	22,472,721	22,472,721
当期末残高	※1 500,280,765	△22,683,729	477,597,036	11,183,651	11,183,651	488,780,687	488,780,687

当期 (自 2023年6月1日 至 2023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	500,280,765	△22,683,729	477,597,036	11,183,651	11,183,651	488,780,687	488,780,687
当期変動額							
新投資口の発行	25,116,674		25,116,674			25,116,674	25,116,674
剰余金の配当				△11,182,212	△11,182,212	△11,182,212	△11,182,212
利益超過分配		△2,400,312	△2,400,312			△2,400,312	△2,400,312
当期純利益				12,278,153	12,278,153	12,278,153	12,278,153
当期変動額合計	25,116,674	△2,400,312	22,716,361	1,095,940	1,095,940	23,812,302	23,812,302
当期末残高	※1 525,397,439	△25,084,041	500,313,398	12,279,592	12,279,592	512,592,990	512,592,990

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
I 当期末処分利益	11,183,651,328	12,279,592,161
II 利益超過分配金加算額	2,400,312,627	2,157,564,000
出資総額控除額	2,400,312,627	2,157,564,000
III 分配金の額	13,582,525,060	14,435,806,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,940)	(5,085)
うち利益分配金	11,182,212,433	12,278,242,500
(うち1口当たり利益分配金)	(4,067)	(4,325)
うち利益超過分配金	2,400,312,627	2,157,564,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(873)	(760)
IV 次期繰越利益	1,438,895	1,349,661
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2,749,499口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,182,212,433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6,918,096,254円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,073,122,246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、また賃貸事業費用(主に水道光熱費)の一時的な増加による1口当たり分配金の額の変動を平準化することを目的として327,190,381円を一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。これにより、利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は2,400,312,627円となりました。</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発行済投資口の総口数2,838,900口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる12,278,242,500円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,196,793,848円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,157,564,000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	2022年12月1日	自	2023年6月1日
	至	2023年5月31日	至	2023年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		11,184,394		12,278,994
減価償却費		6,918,096		7,196,793
投資法人債発行費償却		12,298		12,827
投資口交付費		36,000		41,907
受取利息		△158		△122
支払利息		807,848		927,823
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△82,095		△54,732
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△2,302,296		2,424,465
前払費用の増減額 (△は増加)		△303,288		293,321
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△117,437		51,055
営業未払金の増減額 (△は減少)		△662,163		1,011,149
未払金の増減額 (△は減少)		19,049		7,058
未払費用の増減額 (△は減少)		82,900		218,190
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△2,026,737		△337,789
前受金の増減額 (△は減少)		294,163		255,845
その他		△69,431		6,202
小計		13,791,142		24,332,991
利息の受取額		158		122
利息の支払額		△804,746		△928,737
法人税等の支払額		△830		△1,312
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,985,723		23,403,064
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△8,209		△5,089
信託有形固定資産の取得による支出		△44,671,984		△52,533,045
信託無形固定資産の取得による支出		△3,395		△2,222
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,022,473		1,713,949
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△588,884		△421,330
投資活動によるキャッシュ・フロー		△43,249,999		△51,247,739
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		5,000,000		7,500,000
短期借入金の返済による支出		△3,000,000		△2,000,000
長期借入れによる収入		33,600,000		14,500,000
長期借入金の返済による支出		△27,600,000		-
投資法人債の発行による収入		2,983,274		-
投資法人債の償還による支出		-		△1,500,000
投資口の発行による収入		24,410,434		25,074,766
利益分配金の支払額		△11,036,891		△11,181,420
利益超過分配金の支払額		△2,120,252		△2,400,057
財務活動によるキャッシュ・フロー		22,236,565		29,993,288
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△8,027,710		2,148,613
現金及び現金同等物の期首残高		39,180,225		31,152,514
現金及び現金同等物の期末残高		※ <sup>1</sup> 31,152,514		※ <sup>1</sup> 33,301,128

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	2～67年	構築物	2～60年	機械及び装置	8～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	2～67年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	8～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。前期及び当期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。</p> <p>(2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は7,594千円、当期は147,719千円です。</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	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								



金同等物) の範囲	得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託建設仮勘定</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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 2023年5月31日	当期 2023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. 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 2023年5月31日	当期 2023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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023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	24,877,215	26,327,798		
共益費収入	1,705,599	1,803,978		
計	26,582,814	28,131,777		
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	1,811,531	2,070,556		
その他賃貸収入	359,512	396,319		
計	2,171,044	2,466,875		
不動産賃貸事業収益合計	28,753,859	30,598,653		
(2) 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,606,065	1,678,787		
水道光熱費	2,141,373	2,109,724		
公租公課	2,578,235	2,600,685		
損害保険料	303,989	309,358		
修繕費	340,007	423,217		
減価償却費	6,918,096	7,196,793		
信託報酬	26,247	28,063		
その他賃貸事業費用	4,130	4,109		
不動産賃貸事業費用合計	13,918,145	14,350,740		
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	14,835,713	16,247,912		

(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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023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	2,749,499口	2,838,900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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
現金及び預金	24,833,106千円	26,027,359千円
信託現金及び信託預金	6,319,408千円	7,273,769千円
現金及び現金同等物	31,152,514千円	33,301,128千円

(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 2023年5月31日	当期 2023年11月30日
1年内	48,757,087千円	50,483,325千円
1年超	171,266,487千円	196,946,820千円
合計	220,023,575千円	247,430,145千円

(金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

## 前期 (2023年5月31日)

2023年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,499,850	△150
(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	16,005,531	5,531
(3) 投資法人債	42,800,000	39,952,560	△2,847,440
(4) 長期借入金	252,500,000	255,263,485	2,763,485
負債計	312,800,000	312,721,427	△78,572
(5) デリバティブ取引	-	△2,917	△2,917

## 当期 (2023年11月30日)

2023年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,013,800	13,800
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	21,010,225	10,225
(3) 投資法人債	39,800,000	36,145,980	△3,654,020
(4) 長期借入金	262,000,000	265,215,278	3,215,278
負債計	325,800,000	325,385,284	△414,715
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## (1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

## (2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

## (5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

## (注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2023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	1,500,000	3,000,000	-	-	8,500,000	31,300,000
長期借入金	16,000,000	32,300,000	24,900,000	44,100,000	29,800,000	121,400,000
合計	17,500,000	35,300,000	24,900,000	44,100,000	38,300,000	152,700,000

当期 (2023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	3,000,000	-	-	5,500,000	11,300,000	23,000,000
長期借入金	21,000,000	32,300,000	26,300,000	37,700,000	36,400,000	129,300,000
合計	24,000,000	32,300,000	26,300,000	43,200,000	47,700,000	152,300,000

## (有価証券に関する注記)

前期 (2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2023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 (2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2023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 (2023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(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	279,000,000	263,000,000	△2,917	(注3)

(注1) 契約額等には、2023年5月31日付で締結した金利スワップ(想定元本12,500,000千円)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2023年6月2日です。

(注2) 上記の2023年5月31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。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「(2)1年内返済予定の長期借入金」及び「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注3) 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。

当期(2023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	279,000,000	258,000,000	(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金」の時価を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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2022年12月1日 至 2023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2)	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	27,057,846	営業未収入金	1,403,031
										前受金	4,678,447
								信託預り敷金及び保証金の受入	2,022,473	信託預り敷金及び保証金	20,884,997
信託預り敷金及び保証金の返還	584,408										
その他の関係会社の子会社	蔵王特定目的会社	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	27,900,000	-	-
その他の関係会社の子会社	神戸特定目的会社(注3)	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	9,580,000	-	-

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	久山特定目的会社	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	5,920,000	-	-
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	2,562,435	未払費用	2,579,979

(注1) 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2) 本投資法人は、保有する58物件中51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3) 神戸特定目的会社は、2023年2月22日付で商号を桜特定目的会社へ変更しています。

当期(自 2023年6月1日 至 2023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2)	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	28,923,499	営業未収入金	1,493,624
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,686,434	信託預り敷金及び保証金	22,075,466
								信託預り敷金及び保証金の返還	495,964		
								前受金		4,939,236	
その他の関係会社の子会社	陣馬特定目的会社	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	51,400,000	-	-
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	2,799,121	未払費用	2,796,333

(注1) 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2) 本投資法人は、保有する59物件中52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。

#### 4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年6月1日 至 2023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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)  
該当事項はありません。

当期 (自 2023年6月1日 至 2023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 2023年 5 月 31 日	当期 2023年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	35	10
繰延税金資産小計	35	10
繰延税金資産の純額	35	10

## 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 2023年 5 月 31 日	当期 2023年11月30日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.46
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

## (資産除去債務に関する注記)

前期（自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年 6 月 1 日 至 2023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 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月 31 日	当期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
	貸借対照表計上額	
期首残高	760,584,430	798,419,800
期中増減額	37,835,370	45,449,054
期末残高	798,419,800	843,868,855
期末時価	1,101,870,000	1,164,250,000

(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（プロロジスパーク猪名川1（準共有持分50%）、プロロジスパーク神戸3及びプロロジスパーク小郡）の取得（43,703,489千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（6,918,096千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は物件（プロロジスパーク草加）の取得（51,551,686千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（7,196,793千円）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、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## (収益認識に関する注記)

前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

## (セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期 (自 2022年12月1日 至 2023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 2023年6月1日 至 2023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 2022年12月1日 至 2023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	27,057,846	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する58物件中51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 2023年6月1日 至 2023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	28,923,499	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する59物件中52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 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
1口当たり純資産額	177,770円	180,560円
1口当たり当期純利益	4,076円	4,325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 2022年12月1日 至 2023年5月31日	当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
当期純利益 (千円)	11,183,100	12,278,153
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)	11,183,100	12,278,153
期中平均投資口数 (口)	2,743,533	2,838,537

## (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1) (注24) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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2)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注3)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注4)
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5)
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注6)
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7)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注8)
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9)
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注10)
2021年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,576,330	△1,797,604	427,963,758	(注11)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注12)
2021年8月13日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,581,850	△1,902,823	427,839,882	(注13)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注14)
2022年1月5日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注15)
2022年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,763,403	457,041,301	(注16)
2022年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,770,442	455,270,859	(注17)
2022年12月14日	公募増資	76,570	2,746,920	23,649,869	478,920,728	(注18)
2023年1月5日	第三者割当	2,579	2,749,499	796,565	479,717,294	(注19)
2023年2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,749,499	△2,120,257	477,597,036	(注20)
2023年6月1日	公募増資	86,851	2,836,350	24,400,267	501,997,303	(注21)
2023年6月27日	第三者割当	2,550	2,838,900	716,407	502,713,710	(注22)
2023年8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,400,312	500,313,398	(注23)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 1口当たり発行価格332,962円(発行価額322,273円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注11) 2021年1月20日開催の本投資法人役員会において、第16期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注12) 1口当たり発行価額322,273円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 2021年7月15日開催の本投資法人役員会において、第17期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり737円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月13日よりその支払を開始しました。
- (注14) 1口当たり発行価格361,620円(発行価額349,885円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注15) 1口当たり発行価額349,885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) 2022年1月17日開催の本投資法人役員会において、第18期(2021年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり683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17) 2022年7月15日開催の本投資法人役員会において、第19期(2022年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり663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318,990円(発行価額308,866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) 1口当たり発行価額308,866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20) 2023年1月18日開催の本投資法人役員会において、第20期(2022年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり794円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注21) 1口当たり発行価格290,152円(発行価額280,944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22) 1口当たり発行価額280,944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23) 2023年7月14日開催の本投資法人役員会において、第21期(2023年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり873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24) 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21期 2023年5月31日現在		第22期 2023年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)
		不動産	グローバル・マーケット(注1)		
	関東エリア	-	-	-	-
	関西エリア	3,916	0.5	3,896	0.4
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	-	-	-	-
	東北エリア	-	-	-	-
	九州エリア	5,763	0.7	5,724	0.6
	小計	9,679	1.2	9,620	1.1
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	454,211	54.3	502,120	57.0
	関西エリア	292,580	35.0	290,373	33.0
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	16,118	1.9	16,214	1.8
	東北エリア	19,921	2.4	19,684	2.2
	九州エリア	5,908	0.7	5,854	0.7
	小計	788,740	94.3	834,247	94.7
不動産等計		798,419	95.5	843,868	95.8
預金・その他資産		37,665	4.5	37,350	4.2
資産総額計(注4)		836,085 (798,419)	100.0 (95.5)	881,219 (843,868)	100.0 (95.8)

(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。

## (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	30,841	50,200	51,300	3.5	50,200	3.3	3.7	3.7
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	24,266	38,000	38,500	3.9	38,000	3.7	4.1	3.0
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	21,281	35,000	35,600	4.2	35,000	4.0	4.4	2.8
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	21,314	38,000	38,400	3.8	38,000	3.6	3.9	2.7
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,565	18,400	18,500	3.9	18,400	3.7	4.0	1.5
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	10,789	20,800	21,100	4.1	20,800	3.9	4.2	1.4
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,425	10,600	10,700	3.9	10,600	3.7	4.0	0.7
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	27,912	46,000	47,600	3.2	46,000	3.0	3.4	3.2
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	19,168	31,900	32,400	3.9	31,900	3.7	4.1	2.4
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,068	15,800	15,900	3.6	15,800	3.4	3.8	1.2
			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	7,650	13,300	13,300	4.3	13,200	4.0	4.5	0.9
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,331	7,210	7,220	4.3	7,200	4.0	4.5	0.5
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	15,865	24,500	24,600	3.9	24,400	3.6	4.0	1.9
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	17,162	27,000	27,000	3.9	26,900	3.6	4.0	2.1
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,031	23,300	23,400	3.3	23,300	3.1	3.4	1.5
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,112	20,900	21,000	3.7	20,900	3.5	3.8	1.5
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	18,143	30,800	31,000	3.8	30,800	3.6	3.9	2.3
M-19	プロジスパーク 岩沼	不動産 信託受益権	7,113	7,108	9,370	9,250	4.3	9,370	4.0	4.4	0.8
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,243	10,200	10,300	4.2	10,200	4.0	4.4	0.9

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	11,274	16,600	16,600	4.1	16,500	3.7	4.3	1.4
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,223	7,980	8,190	4.3	7,980	4.1	4.5	0.8
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	15,770	21,300	21,300	3.9	21,300	3.7	4.1	1.9
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	8,437	12,800	12,900	4.1	12,600	3.9	4.3	1.0
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	12,410	16,100	16,100	3.7	16,100	3.5	3.8	1.5
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	35,245	49,900	50,100	3.7	49,900	3.5	3.8	4.2
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	15,814	20,000	20,200	3.4	20,000	3.2	3.6	1.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	4,879	6,060	6,090	4.3	6,020	4.0	4.5	0.6
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	19,453	23,800	23,900	4.1	23,800	3.9	4.3	2.3
M-30	プロロジスパーク 東松山	不動産 信託受益権	12,600	11,645	14,100	14,200	4.1	14,100	3.9	4.3	1.4
M-31	プロロジスパーク 京田辺	不動産 信託受益権	35,800	33,805	42,500	43,000	3.8	42,000	3.6	4.0	3.9
M-32	プロロジスパーク 千葉1	不動産 信託受益権	31,000	29,588	36,500	37,000	3.7	36,000	3.5	3.9	3.4
M-33	MFLPプロロジス パーク 川越 (注 5)	不動産 信託受益権	14,800	14,256	17,850	18,050	3.7	17,600	3.5	3.9	1.6
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	不動産 信託受益権	26,300	25,607	29,300	29,700	3.9	28,900	3.7	4.1	2.9
M-35	プロロジスパーク 千葉2	不動産 信託受益権	15,000	14,494	16,900	17,100	3.8	16,700	3.6	4.0	1.6
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	不動産 信託受益権	33,000	32,271	34,600	34,600	4.1	34,500	3.8	4.2	3.6
M-37	プロロジスパーク 神戸5	不動産 信託受益権	9,500	9,242	10,200	10,200	4.2	10,100	4.0	4.4	1.0
M-38	プロロジスパーク 猪名川1 (注5)	不動産 信託受益権	27,900	27,663	27,950	28,150	4.2	27,700	3.9	4.4	3.0
M-39	プロロジスパーク 神戸3	不動産 信託受益権	9,580	9,476	9,940	9,960	4.2	9,910	4.0	4.4	1.0
M-40	プロロジスパーク 草加	不動産 信託受益権	51,400	51,269	51,400	52,000	3.6	50,700	3.4	3.8	5.6
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	3,896	5,640	5,570	4.3	5,640	4.0	4.4	0.5



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-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,516	4,620	4,920	4.3	4,620	4.0	4.4	0.3
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,207	6,020	6,660	4.3	6,020	4.0	4.4	0.4
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	17,344	29,100	29,300	3.6	29,100	3.4	3.7	2.2
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,751	11,700	11,700	3.7	11,700	3.5	3.8	0.9
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,133	16,800	17,200	4.2	16,800	4.0	4.5	1.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,242	14,800	15,000	3.9	14,600	3.6	4.0	1.0
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,545	8,140	8,240	4.2	8,040	4.0	4.5	0.7
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,040	6,210	6,280	4.3	6,130	4.1	4.5	0.5
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	6,735	8,910	9,050	4.3	8,760	4.0	4.5	0.8
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	12,199	16,100	16,300	4.2	15,800	4.0	4.5	1.5
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,468	4,320	4,350	4.3	4,280	4.0	4.5	0.4
B-14	プロロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	4,878	6,220	6,300	4.3	6,130	4.0	4.5	0.6
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	11,474	13,500	13,500	4.3	13,500	4.1	4.5	1.4
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	8,535	10,700	10,800	4.3	10,500	3.7	4.8	1.0
B-17	プロロジスパーク 神戸4	不動産 信託受益権	5,020	4,724	5,770	5,840	4.2	5,690	4.0	4.4	0.5
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	12,532	14,300	14,500	4.3	14,300	4.1	4.5	1.5
B-19	プロロジスパーク つくば2	不動産 信託受益権	20,900	19,866	21,700	22,000	4.3	21,700	4.1	4.5	2.3
B-20	プロロジスパーク 海老名2	不動産 信託受益権	15,200	14,804	16,500	16,200	3.8	16,500	3.6	3.9	1.7
B-21	プロロジスパーク 小郡	不動産 信託受益権	5,920	5,854	6,140	6,050	4.3	6,140	4.0	4.4	0.6
	合計	-	916,783	843,868	1,164,250	1,176,170	-	1,159,330	-	-	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、プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した価格を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (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、2023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及びプロロジスパーク猪名川1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。

## 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	15.1	125,101.01	125,101.01	14	100.0	2,267	1,070	7.6	3.6
M-02	プロジスパーク 座間1	14.6	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,838	594	3.5	1.6
M-03	プロジスパーク 川島	12.5	144,897.54	144,797.39	7	99.9	1,917	637	4.2	1.7
M-04	プロジスパーク 大阪2	16.6	130,565.80	105,908.22	5	81.1	1,496	669	8.2	4.6
M-05	プロジスパーク 舞洲3	15.8	74,874.37	73,770.88	7	98.5	979	331	5.7	4.8
M-06	プロジスパーク 春日井	15.9	91,447.23	89,734.97	5	98.1	1,089	438	4.8	2.2
M-07	プロジスパーク 北名古屋	14.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	560	194	2.5	1.4
M-09	プロジスパーク 東京大田	18.2	73,051.36	73,051.36	24	100.0	1,899	818	4.7	2.9
M-10	プロジスパーク 座間2	11.4	95,121.43	95,121.43	6	100.0	1,405	668	5.9	3.1
M-11	プロジスパーク 船橋5 別棟	19.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	804	355	4.7	2.4
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	18.8	62,058.81	61,111.46	12	98.5	751	218	2.2	0.5
M-13	プロジスパーク 成田1-C	16.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.0	1.6
M-14	プロジスパーク 尼崎1	18.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	2.3
M-15	プロジスパーク 尼崎2	16.7	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,260	537	5.1	3.4
M-16	プロジスパーク 東京新木場	16.5	31,023.41	31,023.41	9	100.0	943	531	7.8	4.3
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	15.6	63,973.24	63,973.24	4	100.0	977	431	4.1	0.2
M-18	プロジスパーク 大阪4	11.6	106,135.15	106,135.15	9	100.0	1,474	439	3.1	1.9
M-19	プロジスパーク 岩沼	1.6	44,243.08	44,243.08	3	100.0	538	243	3.5	2.0
M-20	プロジスパーク 川島2	9.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	3.2
M-21	プロジスパーク 北本	9.7	69,432.00	69,432.00	4	100.0	855	256	5.2	2.1
M-22	プロジスパーク 常総	9.1	37,165.49	18,742.97	1	50.4	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	0.9
M-23	プロジスパーク 大阪5	8.9	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,127	398	6.1	2.6

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	15.5	52,982.99	52,579.27	10	99.2	694	278	3.3	0.8
M-25	プロロジスパーク 習志野5	7.7	58,079.73	56,854.26	8	97.9	808	364	5.9	3.9
M-26	プロロジスパーク 茨木	7.2	154,072.73	154,072.73	5	100.0	2,438	699	6.7	5.0
M-27	プロロジスパーク 市川3	6.0	50,714.15	50,714.15	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	6.2	4.1
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	8.9	28,059.32	28,059.32	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	2.3
M-29	プロロジスパーク 吉見	8.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,224	463	8.2	3.9
M-30	プロロジスパーク 東松山	5.9	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	6.1
M-31	プロロジスパーク 京田辺	5.1	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	3.8
M-32	プロロジスパーク 千葉1	4.2	127,045.46	119,002.37	8	93.7	1,656	636	6.3	3.5
M-33	MFLPプロロジス パーク川越	5.1	56,723.77	49,638.64	9	87.5	755	316	6.6	3.0
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	7.6	106,934.14	106,747.05	8	99.8	1,490	683	4.3	2.5
M-35	プロロジスパーク 千葉2	3.0	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	2.1
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	2.4	132,561.51	126,765.04	6	95.6	1,760	689	7.4	5.4
M-37	プロロジスパーク 神戸5	2.8	38,801.44	38,801.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.5	6.8
M-38	プロロジスパーク 猪名川1	2.1	96,771.15	96,771.15	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.8	8.0
M-39	プロロジスパーク 神戸3	1.5	37,946.84	37,946.84	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	12.6	11.3
M-40	プロロジスパーク 草加	1.7	131,393.85	131,393.85	3	100.0	2,351	879	13.5	12.5
B-02	プロロジスパーク 高槻	11.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	3.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	11.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.1	3.8
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	11.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	3.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	10.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	13.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	4.3
B-07	プロロジスパーク 川西	10.1	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	0.0

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-08	プロロジスパーク 尼崎3	10.2	39,847.66	39,847.66	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	10.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	5.3
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	8.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	12.3
B-11	プロロジスパーク 古河1	7.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	7.9
B-12	プロロジスパーク 神戸2	7.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	7.9
B-13	プロロジスパーク 古河2	6.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	8.4
B-14	プロロジスパーク 古河3	5.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.7
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	5.2	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	5.8
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	5.2	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	14.8
B-17	プロロジスパーク 神戸4	4.5	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.6
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	4.3	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.8
B-19	プロロジスパーク つくば2	3.3	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.8
B-20	プロロジスパーク 海老名2	2.4	34,485.25	34,485.25	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.7
B-21	プロロジスパーク 小郡	1.5	26,043.29	26,043.29	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.6
合 計		9.0	3,985,903.47	3,915,956.80	240	98.2	56,626	23,190	7.7	4.5

(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、2023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、MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1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、2023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（バ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、2023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
プロジスパーク神戸他 (兵庫県神戸市他)	照明器具LED化工事	自 2023年7月 至 2024年11月	526	-	-
プロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	外壁改修工事	自 2023年11月 至 2024年10月	488	3	16
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 2023年7月 至 2024年10月	295	-	-

(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1,094百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費423百万円があり、合計1,517百万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)
プロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	外壁改修工事	自 2023年6月 至 2023年11月	371
プロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市他)	空調機等設置・更新工事	自 2023年6月 至 2023年11月	152
プロジスパーク横浜鶴見他 (神奈川県横浜市他)	照明器具LED化工事	自 2023年6月 至 2023年11月	136
その他	-	-	434
合計			1,094

(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22期(自 2023年6月1日 至 2023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22期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	1,308,292	1,005,029	1,043,348	859,467	483,911
賃貸事業収入	1,126,614	919,106	954,775	748,060	458,479
その他賃貸事業収入	181,678	85,922	88,572	111,406	25,431
② 不動産賃貸事業費用合計	546,062	400,496	441,599	479,140	267,164
公租公課	93,825	71,059	69,820	83,225	51,547
外注委託費	77,405	45,792	51,838	52,304	39,073
水道光熱費	134,320	63,267	78,012	99,318	24,589
損害保険料	9,578	8,360	9,850	10,248	5,728
修繕費	8,713	13,426	14,102	22,865	14,713
減価償却費	221,738	195,970	217,475	210,679	131,032
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)	762,230	604,533	601,748	380,326	216,746
賃貸NOI (=③+減価償却費)	983,968	800,504	819,223	591,005	347,778



(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22期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	587,825	262,797	1,031,425	822,127	423,188
賃貸事業収入	537,391	251,837	933,924	734,305	401,602
その他賃貸事業収入	50,434	10,960	97,501	87,822	21,585
② 不動産賃貸事業費用合計	340,510	149,330	360,027	355,832	177,487
公租公課	56,962	29,657	62,130	61,132	35,837
外注委託費	32,915	44,972	60,251	47,984	29,996
水道光熱費	47,940	8,756	72,010	80,961	14,482
損害保険料	6,207	2,468	6,820	6,704	4,112
修繕費	67,922	2,815	7,780	13,486	8,568
減価償却費	128,061	60,160	150,534	145,064	83,031
信託報酬	500	500	500	500	1,460
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	247,315	113,466	671,397	466,295	245,700
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	375,376	173,627	821,932	611,359	328,731

(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 22 期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	420,011	非開示 (注)	非開示 (注)	732,739	517,525
賃貸事業収入	374,110			633,839	465,221
その他賃貸事業収入	45,901			98,899	52,304
② 不動産賃貸事業費用合計	208,048			344,996	177,730
公租公課	23,225			57,177	39,212
外注委託費	51,621			36,416	21,918
水道光熱費	29,869			91,950	37,412
損害保険料	4,047			5,971	2,714
修繕費	831			10,577	4,345
減価償却費	97,954			142,423	71,626
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)	211,962	109,945	364,521	387,743	339,795
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	309,917	159,269	480,917	530,166	411,421

(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	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第22期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	523,875	793,933	280,918	非開示 (注)	446,986
賃貸事業収入	488,683	735,127	265,557		426,629
その他賃貸事業収入	35,191	58,806	15,360		20,356
② 不動産賃貸事業費用合計	243,212	346,570	159,338		192,593
公租公課	52,342	75,423	39,276		30,752
外注委託費	40,841	46,380	14,601		35,365
水道光熱費	34,369	48,916	11,009		15,929
損害保険料	4,364	7,266	3,608		4,131
修繕費	1,677	5,800	-		1,409
減価償却費	108,816	162,302	90,342		104,524
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)	280,663	447,363	121,580	162,981	254,393
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	389,480	609,666	211,923	230,451	358,917

(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22期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計		583,406	381,548	388,573	1,235,365
賃貸事業収入		553,435	346,183	360,800	1,184,249
その他賃貸事業収入		29,970	35,364	27,773	51,116
② 不動産賃貸事業費用合計		282,381	234,869	202,516	567,704
公租公課		60,970	30,690	36,661	116,778
外注委託費		42,043	46,270	22,619	90,256
水道光熱費		26,684	27,481	22,296	47,513
損害保険料		6,152	4,788	4,704	13,883
修繕費		4,482	41,599	1,948	13,963
減価償却費		141,568	82,798	113,805	284,567
信託報酬		480	1,240	480	480
その他賃貸事業費用		-	-	-	261
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	112,525	301,025	146,678	186,057	667,661
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	178,015	442,593	229,477	299,863	952,229

(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22期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計			644,640		1,156,796
賃貸事業収入			610,170		1,000,486
その他賃貸事業収入			34,469		156,310
② 不動産賃貸事業費用合計			292,983		577,081
公租公課			48,218		99,504
外注委託費			31,577		55,021
水道光熱費			22,921		147,130
損害保険料			7,448		11,111
修繕費			1,127		2,844
減価償却費			181,209		260,990
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)	251,836	101,866	351,657	177,746	579,714
賃貸NOI (=③+減価償却費)	372,512	144,250	532,866	296,953	840,705

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-32	M-33	M-34	M-35	M-36
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)	プロロジス パーク千葉 ニュータウン	プロロジス パーク千葉2	プロロジス パーク猪名川 2
第22期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	904,202	429,125	799,276	442,264	983,070
賃貸事業収入	823,893	400,678	737,818	419,291	829,482
その他賃貸事業収入	80,309	28,446	61,458	22,973	153,587
② 不動産賃貸事業費用合計	490,010	197,806	384,727	222,856	604,575
公租公課	100,059	46,429	74,752	47,112	98,045
外注委託費	67,425	29,393	47,210	26,427	51,666
水道光熱費	49,500	23,485	46,216	19,374	160,924
損害保険料	9,976	4,357	9,234	4,722	11,749
修繕費	19,021	1,358	18,258	239	784
減価償却費	243,548	92,542	188,575	123,222	281,003
信託報酬	480	240	480	480	402
その他賃貸事業費用	-	0	-	1,278	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	414,191	231,318	414,549	219,407	378,494
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	657,739	323,861	603,125	342,630	659,497

(注) 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	M-37	M-38	M-39	M-40
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸5	プロロジス パーク猪名川 1 (注2)	プロロジス パーク神戸3	プロロジス パーク草加
第22期中の運用日数	183	183	183	182
① 不動産賃貸事業収益合計				1,285,588
賃貸事業収入				1,166,022
その他賃貸事業収入				119,566
② 不動産賃貸事業費用合計				466,810
公租公課				-
外注委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	59,112
水道光熱費				109,032
損害保険料				16,108
修繕費				-
減価償却費				282,078
信託報酬				477
その他賃貸事業費用				-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	143,333	397,125	138,507	818,777
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	224,683	611,347	224,346	1,100,856

(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) プロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

(単位：千円)

物件番号	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06
不動産等の名称	プロロジス パーク高槻	プロロジス パーク鳥栖2	プロロジス パーク鳥栖4	プロロジス パーク習志野 4	プロロジス パーク海老名
第22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)	96,114	64,212	76,029	383,319	194,427
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	127,674	94,244	107,696	515,598	234,213

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。



(単位：千円)

物件番号	B-07	B-08	B-09	B-10	B-11
不動産等の名称	プロロジス パーク川西	プロロジス パーク尼崎3	プロロジス パーク神戸	プロロジス パーク仙台泉	プロロジス パーク古河1
第22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)	305,600	209,449	130,797	80,751	129,014
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	389,010	270,631	181,885	135,406	200,394

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸 2	プロロジス パーク古河2	プロロジス パーク古河 3	プロロジス パークつく ば1-A	プロロジス パーク仙台泉 2
第22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)	225,642	58,682	73,575	174,123	143,899
賃貸NOI (=③+減価償却費)	340,651	97,974	132,281	326,084	235,557

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸 4	プロロジス パークつくば 1-B	プロロジス パークつく ば2	プロロジス パーク海老 名2	プロロジス パーク小郡
第22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)	81,052	191,256	286,305	225,615	94,855
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	121,334	338,802	513,583	349,049	149,435

(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。