

2022年5月期 決算短信 (REIT)

2022年7月15日

不動産投資信託証券発行者名 日本プロロジスリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3283 URL <https://www.prologis-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 坂下 雅弘

資産運用会社名 プロロジス・リート・マネジメント株式会社
 代表取締役社長 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 2022年8月30日 分配金支払開始予定日 2022年8月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年5月期の運用、資産の状況 (2021年12月1日～2022年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年5月期	26,859	5.7	12,077	2.8	11,006	1.5	11,329	3.0
2021年11月期	25,410	3.5	11,748	1.8	10,844	2.5	11,003	3.7

	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	%	%	%
2022年5月期	4,250	2.5	1.4	41.0
2021年11月期	4,261	2.5	1.4	42.7

(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		
2022年5月期	4,906	4,243	663	13,100	11,330	1,770	100.0	2.4
2021年11月期	4,945	4,262	683	12,767	11,003	1,763	100.0	2.5

(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) 2022年5月期及び2021年11月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合はともに0.004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
2022年5月期	802,253	468,372	58.4	175,397
2021年11月期	752,324	438,844	58.3	169,972

(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
2022年5月期	10,798	△63,147	39,441	28,008
2021年11月期	23,831	△1,215	△14,512	40,916

2. 2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年11月期	27,534	2.5	11,875	△1.7	10,865	△1.3	10,974	△3.1	4,908	4,109	799
2023年5月期	27,540	0.0	11,958	0.7	10,919	0.5	10,918	△0.5	4,910	4,089	821

（参考）1口当たり予想当期純利益 （2022年11月期） 4,109円 （2023年5月期） 4,088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

2022年5月期	2,670,350口	2021年11月期	2,581,850口
2022年5月期	0口	2021年11月期	0口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページ記載の「2022年11月期及び2023年5月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	
① 当期の概況	
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 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	6
(ウ) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(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）	32
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	35
② 期中に行った資本的支出	35
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	35
(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）	35
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）	35
(5) 不動産等の損益等の状況	36

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55物件（取得価格(注2)合計821,983百万円）となっています。これら55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（当期において、プロロジスパーク岩沼1の再開発が完了し、2022年4月28日の本投資法人による当該再開発建物の取得時に物件名称を「プロロジスパーク岩沼」に変更しています。）については、当期以降において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会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。

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

(イ) 投資環境と運用実績

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

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

2020年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。一方で、このような需要の拡大及び継続する金融緩和政策を背景として、国内外の不動産デベロッパー及び不動産投資家による物流施設開発事業への参入も拡大しており、結果として新規施設の高水準の供給が継続しています。このような環境の下、2022年3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4.4%、近畿圏において2.1%と、2021年9月末時点に比べ若干の上昇が見られたものの、引き続き低水準を維持しています（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98.0%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猪名川2、プロロジスパーク神戸5、プロロジスパーク海老名2（取得価格合計57,700百万円）（以下「第19期取得資産」といいます。）を、平均NOI利回り4.4%という適正な水準で取得しました。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。更に、本投資法人が2021年5月期に開始したプロロジスパーク岩沼における建物の再開工工事（以下「本再開発」といいます。）は予定通り2022年4月に完了し、同年4月28日に当該再開発建物（取得価格5,934百万円）を取得しました。

（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）資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、第19期取得資産の取得に伴う本ブリッジローン（以下で定義します。）の返済資金の一部に充当することを目的として、2021年12月10日に公募増資による新投資口の追加発行（84,290口）を実施（以下「本募集」といいます。）し、また、2022年1月5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（4,210口）を実施しました。これにより、新規に30,964百万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457,041百万円、発行済投資口の総口数は2,670,350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19期取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当のため、2021年12月1日付で短期借入金57,100百万円（以下「本ブリッジローン」といいます。）の借入れを行いました。また、2021年12月13日付で短期借入金7,300百万円（以下「本短期借入金」といいます。）及び長期借入金14,000百万円の借入れを行い、その調達資金、本募集による手取金及び手元資金とあわせて本ブリッジローンの期限前弁済を行いました。また、当期中に返済期限を迎えた長期借入金総額30,000百万円の返済資金へ充当するため、2022年2月15日付で長期借入金6,000百万円、2022年3月31日付で長期借入金14,000百万円及び2022年4月28日付で長期借入金10,000百万円の借入れを行いました。さらに、2022年5月30日付で長期借入金2,000百万円の借入れを行い、本短期借入金のうち2,000百万円を一部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303,800百万円（借入金残高267,800百万円、投資法人債残高36,000百万円）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37.9%となりました。

c. 格付について

本投資法人の当期末（2022年5月31日）現在における格付状況は、以下の通りです。

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

（エ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益26,859百万円、営業利益12,077百万円、経常利益11,006百万円となりました。また、プロロジスパーク岩沼に付保している利益保険に基づき受領した受取保険金148百万円、及びプロロジスパーク岩沼の旧建物に入居していたテナントから収受した受取補填金175百万円（以下「本受取補填金」といいます。）の合計額324百万円を特別利益として計上しました。これらの結果、当期純利益は11,329百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた11,330百万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4,243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金（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行う方針をとっており（注1）、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利

益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、一時的に分配することができるものとしています（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6,488百万円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に概ね相当する1,770百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金（継続的利益超過分配）は663円となりました。

（注1）本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、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、676百万円です。

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

② 次期の見通し

（ア）今後の運用方針

a. 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を中心として、今後も新規物件を継続的に取得し外部成長を続ける方針です。本投資法人は、2022年6月末日時点において4物件について優先交渉権の付与を受けております。また、今後もプロロジス・グループは日本において年間400億～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2022年6月末日時点におけるパイプライン物件（優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産をいいます。）は合計13物件です。本投資法人は、これらの新規物件及びプロジェクトについて、一定の条件が整った際に優先交渉権の付与を受け、これらの新規物件及びプロジェクトの建物が竣工し安定的に稼働する状態になった後に、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が定める所定の手続きを経て、取得することを目指します。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	217,544㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	2020年12月11日	151,604㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	2021年12月15日	45,684㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	2021年12月15日	27,331㎡

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	161,338㎡
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジスパークつくば3	茨城県つくば市	157,313㎡
プロロジスパーク古河4	茨城県古河市	123,266㎡
プロロジスパーク仙台泉3	宮城県仙台市	50,000㎡
プロロジス東海太田川プロジェクト	愛知県東海市	164,000㎡
プロロジスアーバン東京足立1	東京都足立区	5,171㎡
プロロジスアーバン東京足立2	東京都足立区	6,466㎡
プロロジスアーバン東京大田1	東京都大田区	5,038㎡

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

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

b. 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産の高い稼働率を維持し、また、テナントから受領する賃料の上昇を通じて、今後も内部成長を継続する方針です。本投資法人の保有資産は、テナント及び賃貸借契約の満了期限が分散化されているマルチテナント型物流施設と、優良なテナントと長期契約を締結しているビルド・トゥ・スーツ型物流施設によって構成されており、キャッシュ・フローの安定性が高いポートフォリオとなっています。

また、保有資産における賃貸借契約の満了に際しては、市場動向を慎重に精査した上で、プロロジス・グループが有するカスタマー・ネットワークを最大限に活用し、稼働率と賃料改定率の維持・向上を追求します。更に、適切なタイミングで修繕・資本的支出を行うだけでなく、倉庫内作業の自動化支援、照明設備のLED化、共用部のリニューアル等の様々な方策を実施することにより、カスタマーの満足度を向上させ、ひいてはポートフォリオの資産価値の維持・向上を追求します。

c. 財務戦略

本投資法人は、エクイティ資金とデット資金の最適なバランスを慎重に考慮しながら、戦略的に財務を運営していく方針です。新投資口の発行については、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に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
2022年11月期 (第20期)	27,534	11,875	10,865	10,974	4,908	4,109	799
2023年5月期 (第21期)	27,540	11,958	10,919	10,918	4,910	4,089	821

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

2022年11月期及び2023年5月期運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年11月期(2022年6月1日～2022年11月30日)(183日) 2023年5月期(2022年12月1日～2023年5月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月末日現在で保有している55物件について、2023年5月期末までの間に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである2,670,350口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月末日現在の有利子負債残高は、303,800百万円です。 2022年6月22日付で投資法人債3,000百万円の発行を行い、かかる調達資金と手元資金を原資として同日付で短期借入金3,000百万円の期限前弁済を行いました。この結果、本書の日付現在の有利子負債残高は、303,800百万円です。 2023年5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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2022年11月期は27,534百万円、2023年5月期は27,540百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2022年11月期は98.1%、2023年5月期は98.2%を見込んでいます。 賃貸事業収入については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しており、2022年11月期は6,677百万円、2023年5月期は6,609百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年11月期は6,565百万円、2023年5月期は6,562百万円を見込んでいます。 プロジスパーク岩沼における本再開発によって取得した再開発建物に係る固定資産税及び都市計画税は2023年5月期から費用計上されることを想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2022年11月期に988百万円、2023年5月期に992百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2022年11月期に218百万円、2023年5月期に209百万円を見込んでいます。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> プロジスパーク岩沼に付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入として、2022年11月期に110百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、配当可能利益の全額を分配することを前提として算出しています。 本投資法人が受領するプロジスパーク岩沼における利益保険金の変動の他、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ・ 2022年11月期及び2023年5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30%相当額を分配することを前提として算出しており、いずれも1,968百万円を想定しています。 ・ 2022年11月期及び2023年5月期においては、賃貸事業費用（主に水道光熱費）の一時的な増加により一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、一時的利益超過分配の分配金として、それぞれ165百万円及び224百万円を分配することを想定しています。 ・ その結果、2022年11月期及び2023年5月期における1口当たり利益超過分配金は799円（うち継続的利益超過分配は737円、一時的利益超過分配は62円）及び821円（うち継続的利益超過分配は737円、一時的利益超過分配は84円）を想定しています。 ・ 利益超過分配に関する方針については、直近で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧財務方針」に記載のとおりです。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・ 新型コロナウイルス感染症やウクライナにおける戦争などにより、マクロ経済環境が更に悪化しないことを前提としています。また、日本における短期及び長期金利が大きく上昇しないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,999,555	22,205,918
信託現金及び信託預金	5,916,562	5,802,262
営業未収入金	1,120,214	1,652,525
前払費用	508,314	858,411
未収消費税等	-	3,881,481
その他	89,153	-
流動資産合計	42,633,799	34,400,599
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,603,332	7,609,133
減価償却累計額	△1,597,877	△1,687,861
建物(純額)	6,005,454	5,921,272
構築物	250,299	250,299
減価償却累計額	△164,043	△173,356
構築物(純額)	86,255	76,942
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,106	△4,284
工具、器具及び備品(純額)	1,327	1,149
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	468,618,590	512,720,496
減価償却累計額	△60,703,232	△66,613,258
信託建物(純額)	407,915,358	446,107,238
信託構築物	11,954,784	13,531,932
減価償却累計額	△3,375,251	△3,759,194
信託構築物(純額)	8,579,532	9,772,738
信託機械及び装置	24,297	431,100
減価償却累計額	△7,896	△26,153
信託機械及び装置(純額)	16,401	404,946
信託工具、器具及び備品	1,232,366	1,384,834
減価償却累計額	△549,672	△613,521
信託工具、器具及び備品(純額)	682,693	771,312
信託その他	35	2,654
減価償却累計額	△35	△363
信託その他(純額)	0	2,291
信託土地	280,104,421	299,060,130
信託建設仮勘定	777,209	-
有形固定資産合計	708,002,860	765,952,226
無形固定資産		
信託その他	222,599	292,945
無形固定資産合計	222,599	292,945
投資その他の資産		
長期前払費用	1,274,496	1,426,027
繰延税金資産	0	9
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	1,284,896	1,436,437
固定資産合計	709,510,356	767,681,609

(単位：千円)

	前期 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	180,104	171,220
繰延資産合計	180,104	171,220
資産合計	752,324,260	802,253,430
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,024,289	1,425,737
短期借入金	-	5,300,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	27,600,000
未払金	589,720	547,880
未払費用	2,514,672	2,618,334
未払消費税等	1,934,721	-
未払法人税等	597	786
前受金	4,379,196	4,655,611
その他	784,144	554,849
流動負債合計	42,227,342	42,703,200
固定負債		
投資法人債	36,000,000	36,000,000
長期借入金	216,500,000	234,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	18,503,165	20,023,850
その他	1,209	6,339
固定負債合計	271,252,147	291,177,962
負債合計	313,479,489	333,881,162
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	444,869,507	475,834,330
出資総額控除額	△17,029,625	△18,793,029
出資総額	427,839,882	457,041,301
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,004,888	11,330,966
剰余金合計	11,004,888	11,330,966
投資主資本合計	438,844,770	468,372,267
純資産合計	※ ² 438,844,770	※ ² 468,372,267
負債純資産合計	752,324,260	802,253,430

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年6月1日	自	2021年12月1日
	至	2021年11月30日	至	2022年5月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※ ¹ 23,771,899		※ ¹ 25,182,869
その他貸貸事業収入		※ ¹ 1,638,816		※ ¹ 1,676,949
営業収益合計		25,410,715		26,859,818
営業費用				
貸貸事業費用		※ ¹ 11,328,828		※ ¹ 12,336,594
資産運用報酬		2,206,816		2,299,091
資産保管・一般事務委託報酬		49,479		50,597
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		54,974		73,446
営業費用合計		13,662,298		14,781,930
営業利益		11,748,416		12,077,887
営業外収益				
受取利息		136		170
未払分配金戻入		444		387
消費税等還付加算金		3,895		-
営業外収益合計		4,476		557
営業外費用				
支払利息		551,122		592,333
投資法人債利息		128,702		128,390
投資法人債発行費償却		9,030		8,883
融資関連費用		219,491		236,391
投資口交付費		-		55,667
投資口公開関連費用		-		50,358
その他		34		45
営業外費用合計		908,381		1,072,070
経常利益		10,844,512		11,006,374
特別利益				
受取保険金		※ ² 129,856		※ ² 148,530
受取補填金		※ ² 29,575		※ ² 175,820
特別利益合計		159,431		324,351
税引前当期純利益		11,003,943		11,330,726
法人税、住民税及び事業税		618		812
法人税等調整額		16		△9
法人税等合計		635		803
当期純利益		11,003,308		11,329,922
前期繰越利益		1,580		1,043
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,004,888		11,330,966

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利益又 は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	444,869,507	△15,126,802	429,742,705	10,612,983	10,612,983	440,355,689	440,355,689
当期変動額							
剰余金の配当				△10,611,403	△10,611,403	△10,611,403	△10,611,403
利益超過分配		△1,902,823	△1,902,823			△1,902,823	△1,902,823
当期純利益				11,003,308	11,003,308	11,003,308	11,003,308
当期変動額合計	-	△1,902,823	△1,902,823	391,904	391,904	△1,510,918	△1,510,918
当期末残高	※1 444,869,507	△17,029,625	427,839,882	11,004,888	11,004,888	438,844,770	438,844,770

当期(自 2021年12月1日 至 2022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	444,869,507	△17,029,625	427,839,882	11,004,888	11,004,888	438,844,770	438,844,770
当期変動額							
新投資口の発行	30,964,822		30,964,822			30,964,822	30,964,822
剰余金の配当				△11,003,844	△11,003,844	△11,003,844	△11,003,844
利益超過分配		△1,763,403	△1,763,403			△1,763,403	△1,763,403
当期純利益				11,329,922	11,329,922	11,329,922	11,329,922
当期変動額合計	30,964,822	△1,763,403	29,201,418	326,077	326,077	29,527,496	29,527,496
当期末残高	※1 475,834,330	△18,793,029	457,041,301	11,330,966	11,330,966	468,372,267	468,372,267

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
I 当期末処分利益	11,004,888,573	11,330,966,241
II 利益超過分配金加算額	1,763,403,550	1,770,442,050
出資総額控除額	1,763,403,550	1,770,442,050
III 分配金の額	12,767,248,250	13,100,737,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,945)	(4,906)
うち利益分配金	11,003,844,700	11,330,295,050
(うち1口当たり利益分配金)	(4,262)	(4,243)
うち利益超過分配金	1,763,403,550	1,770,442,050
(うち1口当たり利益超過分配金)	(683)	(663)
IV 次期繰越利益	1,043,873	671,191
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,581,850口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,003,844,700円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である5,977,248,149円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した1,763,403,550円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<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2,670,350口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,330,295,050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6,488,123,516円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した1,770,442,050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	2021年6月1日	自	2021年12月1日
	至	2021年11月30日	至	2022年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		11,003,943		11,330,726
減価償却費		5,977,248		6,488,123
投資法人債発行費償却		9,030		8,883
投資口交付費		-		55,667
受取利息		△136		△170
支払利息		679,824		720,723
受取保険金		△129,856		△148,530
受取補填金		△29,575		△175,820
営業未収入金の増減額 (△は増加)		96,334		△532,311
未収消費税等の増減額 (△は増加)		3,831,448		△3,881,481
前払費用の増減額 (△は増加)		310,124		△350,096
長期前払費用の増減額 (△は増加)		187,501		△151,531
営業未払金の増減額 (△は減少)		577,566		△597,992
未払金の増減額 (△は減少)		9,187		7,442
未払費用の増減額 (△は減少)		62,267		103,520
未払消費税等の増減額 (△は減少)		1,934,721		△1,934,721
前受金の増減額 (△は減少)		△51,711		276,415
その他		△111,749		99,734
小計		24,356,170		11,318,580
利息の受取額		136		170
利息の支払額		△681,522		△720,582
保険金の受取額		129,856		148,530
補填金の受取額		29,575		52,682
火災による損失の支払額		△2,196		-
法人税等の支払額		△967		△624
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,831,051		10,798,757
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		△6,340		△3,585
信託有形固定資産の取得による支出		△1,329,631		△64,470,482
信託無形固定資産の取得による支出		-		△82,592
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		652,709		2,322,692
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△531,752		△914,003
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,215,015		△63,147,971
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		-		64,400,000
短期借入金の返済による支出		-		△59,100,000
長期借入れによる収入		-		46,000,000
長期借入金の返済による支出		-		△30,000,000
投資法人債の償還による支出		△2,000,000		-
投資口の発行による収入		-		30,909,154
利益分配金の支払額		△10,610,421		△11,004,328
利益超過分配金の支払額		△1,902,562		△1,763,548
財務活動によるキャッシュ・フロー		△14,512,983		39,441,277
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		8,103,053		△12,907,936
現金及び現金同等物の期首残高		32,813,063		40,916,117
現金及び現金同等物の期末残高		※ ¹ 40,916,117		※ ¹ 28,008,180

(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。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当期は1,156千円です。前期は該当がありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法</p>								

	金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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 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> <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 2021年11月30日	当期 2022年5月31日
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高	-千円	-千円
借入未実行残高	20,000,000千円	20,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 2021年11月30日	当期 2022年5月31日
50,000千円	50,000千円

(損益計算書 に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		
(1) 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	22,228,823	23,564,610		
共益費収入	1,543,075	1,618,258		
計	23,771,899	25,182,869		
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	1,363,117	1,379,718		
その他賃貸収入	275,698	297,230		
計	1,638,816	1,676,949		
不動産賃貸事業収益合計	25,410,715	26,859,818		
(2) 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,466,954	1,452,167		
水道光熱費	1,251,822	1,447,271		
公租公課	2,098,337	2,392,927		
損害保険料	291,527	307,625		
修繕費	213,187	217,293		
減価償却費	5,977,248	6,488,123		
信託報酬	23,920	25,357		
その他賃貸事業費用	5,831	5,827		
不動産賃貸事業費用合計	11,328,828	12,336,594		
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	14,081,886	14,523,223		

※2. 特別利益の内訳

前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

2020年5月期に火災事故が発生したプロジスパーク岩沼について、解体撤去費用のうちテナントに求償すべきもので、当期に受領が確定した受取補填金について特別利益として29,575千円計上しています。

また、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として129,856千円計上しています。

当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

2020年5月期に火災事故が発生したプロジスパーク岩沼について、解体撤去費用のうちテナントに求償すべきもので、当期に受領が確定した受取補填金について特別利益として175,820千円計上しています。

また、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として148,530千円計上しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	2021年6月1日 至 2021年11月30日	自	2021年12月1日 至 2022年5月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		2,581,850口		2,670,350口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自	2021年6月1日 至 2021年11月30日	自	2021年12月1日 至 2022年5月31日
現金及び預金		34,999,555千円		22,205,918千円
信託現金及び信託預金		5,916,562千円		5,802,262千円
現金及び現金同等物		40,916,117千円		28,008,180千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期		当期	
	2021年11月30日		2022年5月31日	
1年内		41,262,583千円		45,898,043千円
1年超		130,918,548千円		153,801,521千円
合計		172,181,132千円		199,699,564千円

(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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期 (2021年11月30日)

2021年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,011,270	11,270
(2) 投資法人債	36,000,000	35,547,150	△452,850
(3) 長期借入金	216,500,000	217,587,233	1,087,233
負債計	282,500,000	283,145,653	645,653
(4) デリバティブ取引	-	-	-

当期 (2022年5月31日)

2022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、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	27,603,192	3,192
(2) 投資法人債	36,000,000	34,634,550	△1,365,450
(3) 長期借入金	234,900,000	236,450,603	1,550,603
負債計	298,500,000	298,688,345	188,345
(4) 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年内返済予定の長期借入金及び(3)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。

(2) 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。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2021年11月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	1,500,000	3,000,000	-	-	31,500,000
長期借入金	30,000,000	27,600,000	21,000,000	32,300,000	20,300,000	115,300,000
合計	30,000,000	29,100,000	24,000,000	32,300,000	20,300,000	146,800,000

当期 (2022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	-	-	31,500,000
長期借入金	27,600,000	16,000,000	32,300,000	24,900,000	44,100,000	117,600,000
合計	27,600,000	17,500,000	35,300,000	24,900,000	44,100,000	149,100,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2021年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (2022年5月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2021年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (2022年5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

前期 (2021年11月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	246,500,000	216,500,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2022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	260,500,000	232,900,000	(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「(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロ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	23,712,406	営業未収入金	689,500
										前受金	4,063,687
								信託預り敷金及び保証金の受入	686,873	信託預り敷金及び保証金	17,782,769
信託預り敷金及び保証金の返還	505,651										
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	2,206,816	未払費用	2,427,498

(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52物件中44物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロ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 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注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	25,163,075	営業未収入金	1,257,672
										前受金	4,337,984
								信託預り敷金及び保証金の受入	2,564,634	信託預り敷金及び保証金	19,297,948
信託預り敷金及び保証金の返還	1,049,455										
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	33,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	立山特定目的会社	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	9,500,000	-	-
その他の関係会社の子会社	南関東特定目的会社	東京都千代田区	618,400	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入	15,200,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-		役員の兼任	資産運用報酬の支払(注3)	2,587,591	未払費用	2,529,000

(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55物件中48物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注3) 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288,500千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2021年11月30日	当期 2022年5月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	0	9
繰延税金資産小計	0	9
繰延税金資産の純額	0	9

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 2021年11月30日	当期 2022年5月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.46
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	712,575,030	707,448,249
期中増減額	△5,126,780	58,796,922
期末残高	707,448,249	766,245,172
期末時価	925,860,000	1,009,350,000

(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、前期の主な減少理由は減価償却費(5,977,248千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は3物件(プロジスパーク猪名川2、プロジスパーク神戸5及びプロジスパーク海老名2)の取得(58,085,454千円)及びプロジスパーク岩沼の再開発建物の取得(6,221,184千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(6,488,123千円)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、前期においては2020年5月期に火災事故が発生したプロジスパーク岩沼について、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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

(収益認識に関する注記)

前期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期(自 2021年12月1日 至 2022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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

本投資法人は単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期(自 2021年12月1日 至 2022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。

(関連情報)

前期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	23,712,406	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する52物件中44物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロ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 2021年12月1日 至 2022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	25,163,075	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する55物件中48物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
1口当たり純資産額	169,972円	175,397円
1口当たり当期純利益	4,261円	4,250円

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

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
当期純利益 (千円)	11,003,308	11,329,922
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)	11,003,308	11,329,922
期中平均投資口数 (口)	2,581,850	2,665,372

(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2) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注2)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注3)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注4)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注5)
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6)
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7)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注8)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注9)
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10)
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注11)
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12)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注13)
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14)
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注15)
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16)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注17)
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18)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注19)
2022年1月5日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注20)
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21)

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

(注2) 1口当たり発行価格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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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18期 2021年11月30日現在		第19期 2022年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3) (注6)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)
不動産	グローバル・マーケット(注1)				
	関東エリア	-	-	-	-
	関西エリア	4,004	0.5	3,972	0.5
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	-	-	-	-
	東北エリア	-	-	-	-
	九州エリア	5,922	0.8	5,861	0.7
小計		9,927	1.3	9,833	1.2
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	448,906	59.7	460,935	57.5
	関西エリア	217,894	29.0	258,858	32.3
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	16,373	2.2	16,225	2.0
	東北エリア	14,346	1.9	20,393	2.5
	九州エリア	-	-	-	-
小計		697,521	92.7	756,411	94.3
不動産等計		707,448	94.0	766,245	95.5
預金・その他資産		44,876	6.0	36,008	4.5
資産総額計(注4)		752,324 (707,448)	100.0 (94.0)	802,253 (766,245)	100.0 (95.5)

(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月期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼は、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	31,212	47,500	48,800	3.7	47,500	3.5	3.9	4.1
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	24,751	35,700	36,100	4.0	35,700	3.8	4.2	3.4
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	21,798	33,900	34,500	4.4	33,900	4.2	4.6	3.1
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	21,756	35,500	35,800	4.0	35,500	3.8	4.1	3.0
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	11,667	17,100	17,400	4.1	17,100	3.9	4.2	1.6
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	10,653	19,900	20,000	4.3	19,900	4.1	4.4	1.5
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,571	9,790	9,950	4.1	9,790	3.9	4.2	0.8
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	28,205	43,100	44,800	3.4	43,100	3.2	3.6	3.6
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	19,545	29,900	30,400	4.0	29,900	3.8	4.2	2.7
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,285	14,900	15,100	3.8	14,900	3.6	4.0	1.3
			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	7,697	12,100	12,200	4.5	12,000	4.2	4.7	1.0
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,452	6,800	6,800	4.5	6,800	4.2	4.7	0.6
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,102	23,300	23,400	4.1	23,200	3.8	4.2	2.1
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	17,547	24,500	24,500	4.1	24,400	3.8	4.2	2.3
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,210	20,700	20,600	3.4	20,700	3.2	3.5	1.7
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	12,340	19,400	19,600	3.8	19,400	3.6	3.9	1.7
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	18,576	28,700	28,900	4.0	28,700	3.8	4.1	2.6
M-19	プロジスパーク 岩沼	不動産 信託受益権	7,113	7,379	8,680	8,770	4.5	8,680	4.2	4.6	0.9
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,349	10,000	10,100	4.3	10,000	4.1	4.5	1.0

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	11,582	15,700	15,800	4.3	15,600	3.9	4.5	1.5
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,414	7,820	7,900	4.4	7,820	4.2	4.6	0.9
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	16,170	20,100	20,200	4.1	20,100	3.9	4.3	2.1
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	8,642	11,900	12,000	4.3	11,700	4.1	4.5	1.1
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	12,643	15,500	15,900	3.8	15,500	3.6	3.9	1.7
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	36,093	46,500	45,900	3.9	46,500	3.7	4.0	4.7
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	16,170	19,000	19,600	3.6	19,000	3.4	3.8	2.1
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,000	5,930	5,950	4.5	5,910	4.2	4.7	0.6
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	19,992	22,600	22,800	4.3	22,600	4.1	4.5	2.6
M-30	プロロジスパーク 東松山	不動産 信託受益権	12,600	12,000	13,500	13,800	4.3	13,500	4.1	4.5	1.5
M-31	プロロジスパーク 京田辺	不動産 信託受益権	35,800	34,585	40,600	41,000	4.0	40,100	3.8	4.2	4.4
M-32	プロロジスパーク 千葉1	不動産 信託受益権	31,000	30,284	34,900	35,300	3.9	34,400	3.7	4.1	3.8
M-33	MFLPプロロジパー ク 川越 (注5)	不動産 信託受益権	14,800	14,532	17,050	17,250	3.9	16,800	3.7	4.1	1.8
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	不動産 信託受益権	26,300	26,163	28,200	28,500	4.1	27,800	3.9	4.3	3.2
M-35	プロロジスパーク 千葉2	不動産 信託受益権	15,000	14,860	16,300	16,500	4.0	16,100	3.8	4.2	1.8
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	不動産 信託受益権	33,000	33,114	34,400	34,400	4.3	34,300	4.0	4.4	4.0
M-37	プロロジスパーク 神戸5	不動産 信託受益権	9,500	9,486	9,580	9,650	4.4	9,510	4.2	4.6	1.2
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	3,972	5,480	5,480	4.4	5,480	4.1	4.5	0.5
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,571	4,140	4,200	4.5	4,140	4.2	4.6	0.4
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,290	5,390	5,780	4.5	5,390	4.2	4.6	0.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	17,723	27,600	28,000	3.7	27,600	3.5	3.8	2.4

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,871	11,400	11,300	3.8	11,400	3.6	3.9	1.0
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	12,385	15,100	15,700	4.2	15,100	4.0	4.5	1.7
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,305	11,600	11,800	3.9	11,400	3.7	4.1	1.1
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,685	7,790	7,880	4.4	7,700	4.2	4.7	0.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,203	5,840	5,910	4.6	5,770	4.4	4.8	0.6
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	6,949	8,540	8,660	4.5	8,420	4.2	4.7	0.9
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	12,538	15,400	15,500	4.4	15,200	4.2	4.7	1.7
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,582	4,290	4,330	4.5	4,250	4.2	4.7	0.5
B-14	プロロジスパーク 古河3	不動産 信託受益権	5,440	5,053	5,920	5,990	4.5	5,840	4.2	4.7	0.7
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	不動産 信託受益権	12,900	11,926	13,400	13,800	4.4	13,400	4.2	4.6	1.6
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	8,809	10,000	10,200	4.6	9,890	4.0	5.1	1.1
B-17	プロロジスパーク 神戸4	不動産 信託受益権	5,020	4,844	5,510	5,580	4.4	5,430	4.2	4.6	0.6
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	12,972	14,000	14,300	4.4	14,000	4.2	4.6	1.6
B-19	プロロジスパーク つくば2	不動産 信託受益権	20,900	20,545	20,900	21,300	4.4	20,900	4.2	4.6	2.5
B-20	プロロジスパーク 海老名2	不動産 信託受益権	15,200	15,174	16,000	15,700	3.9	16,000	3.7	4.0	1.8
合 計		-	821,983	766,245	1,009,350	1,021,580	-	1,005,720	-	-	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。

(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、2022年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(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。

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	13.6	125,101.01	125,101.01	14	100.0	2,225	1,049	7.7	4.1
M-02	プロジスパーク 座間1	13.1	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,821	588	3.5	1.6
M-03	プロジスパーク 川島	11.0	144,897.54	138,665.59	8	95.7	1,831	598	4.1	2.8
M-04	プロジスパーク 大阪2	15.1	130,553.85	129,570.21	4	99.2	1,779	670	6.5	3.6
M-05	プロジスパーク 舞洲3	14.3	74,874.36	50,370.37	4	67.3	657	236	9.5	0.9
M-06	プロジスパーク 春日井	14.4	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,051	408	4.6	3.1
M-07	プロジスパーク 北名古屋	13.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	545	173	2.5	1.3
M-09	プロジスパーク 東京大田	16.7	73,023.05	73,023.05	24	100.0	1,848	793	4.6	2.3
M-10	プロジスパーク 座間2	9.9	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,511	642	5.3	2.2
M-11	プロジスパーク 船橋5	17.5	56,556.95	56,556.95	4	100.0	793	350	4.7	1.3
	別棟									
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	17.3	62,058.81	61,111.46	11	98.5	735	216	2.8	1.6
M-13	プロジスパーク 成田1-C	15.1	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.1	3.1
M-14	プロジスパーク 尼崎1	16.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	3.8
M-15	プロジスパーク 尼崎2	15.2	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,234	534	5.3	1.6
M-16	プロジスパーク 東京新木場	15.0	31,023.41	31,023.41	9	100.0	921	509	6.5	3.9
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	14.1	63,973.24	63,973.24	4	100.0	977	431	4.1	1.7
M-18	プロジスパーク 大阪4	10.1	106,135.15	106,080.30	8	99.9	1,456	405	2.6	1.1
M-19	プロジスパーク 岩沼	0.1	44,243.08	35,440.03	2	80.1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	2.9	2.8
M-20	プロジスパーク 川島2	8.3	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	4.7
M-21	プロジスパーク 北本	8.2	69,432.00	69,432.00	4	100.0	852	255	5.2	3.6
M-22	プロジスパーク 常総	7.6	37,165.49	37,165.49	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.4	1.9
M-23	プロジスパーク 大阪5	7.4	78,087.30	78,087.30	7	100.0	1,094	423	5.3	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	14.0	52,982.99	52,579.27	10	99.2	691	276	3.3	1.8
M-25	プロロジスパーク 習志野5	6.2	58,159.44	35,005.51	2	60.2	非開示 (注11)	非開示 (注11)	6.4	2.2
M-26	プロロジスパーク 茨木	5.7	154,072.73	154,072.73	5	100.0	2,434	697	6.9	6.0
M-27	プロロジスパーク 市川3	4.5	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.3	1.9
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	7.4	28,059.32	28,059.32	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	3.8
M-29	プロロジスパーク 吉見	6.5	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.4	3.8
M-30	プロロジスパーク 東松山	4.4	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	7.6
M-31	プロロジスパーク 京田辺	3.6	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	5.3
M-32	プロロジスパーク 千葉1	2.7	127,045.46	126,699.93	9	99.7	1,758	683	6.8	5.0
M-33	MFLPプロロジス パーク 川越	3.6	56,723.77	56,723.77	10	100.0	862	366	6.3	3.8
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	6.1	106,934.14	106,747.05	7	99.8	1,478	677	3.9	1.7
M-35	プロロジスパーク 千葉2	1.5	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	3.6
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	0.9	132,561.51	126,672.21	5	95.6	1,757	636	7.3	6.6
M-37	プロロジスパーク 神戸5	1.3	38,801.44	38,801.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.5	8.3
B-02	プロロジスパーク 高槻	10.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	4.7
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	9.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	0.2
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	10.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	5.0
B-05	プロロジスパーク 習志野4	8.9	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.3
B-06	プロロジスパーク 海老名	12.2	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	5.8
B-07	プロロジスパーク 川西	8.6	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	8.7	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	1.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	8.5	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	6.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	6.7	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	13.8

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-11	プロロジスパーク 古河1	5.6	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.4
B-12	プロロジスパーク 神戸2	5.6	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	5.1	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.9
B-14	プロロジスパーク 古河3	3.9	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.2
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	3.7	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	7.3
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	3.7	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	16.3
B-17	プロロジスパーク 神戸4	3.0	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.1
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	2.8	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.3
B-19	プロロジスパーク つくば2	1.8	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.3
B-20	プロロジスパーク 海老名2	0.9	34,485.25	34,485.25	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.2
合計		8.4	3,693,475.81	3,619,996.79	223	98.0	51,308	20,714	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、2022年5月31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、MFL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、2022年5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、2022年5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
プロジスパーク座間1他 (神奈川県座間市他)	照明器具LED化工事	自 2022年3月 至 2023年6月	400	-	-
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 2022年7月 至 2023年6月	324	-	-
プロジスパーク舞洲3他 (大阪府大阪市他)	空調機等設置・更新工事	自 2022年4月 至 2023年6月	236	-	-

(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907百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費217百万円があり、合計1,124百万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 川島2他 (埼玉県比企郡他)	BCP・防災対策工事	自 2021年12月 至 2022年5月	187
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 2021年12月 至 2022年5月	122
プロジスパーク 市川1 (千葉県市川市)	外壁改修工事	自 2021年12月 至 2022年5月	96
その他	-	-	500
合 計			907

(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19期(自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

物件番号	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05
不動産等の名称	プロロジス パーク市川1	プロロジス パーク座間1	プロロジス パーク川島	プロロジス パーク大阪2	プロロジス パーク舞洲3
第19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	1,229,633	980,216	1,001,844	944,276	374,292
賃貸事業収入	1,114,042	903,265	934,673	889,510	352,827
その他賃貸事業収入	115,590	76,950	67,170	54,765	21,465
② 不動産賃貸事業費用合計	507,009	401,632	432,502	403,363	241,612
公租公課	90,766	71,366	69,018	83,397	51,560
外注委託費	76,062	67,252	66,955	40,934	38,595
水道光熱費	85,695	50,374	56,490	49,757	16,845
損害保険料	10,753	9,733	11,251	11,733	6,477
修繕費	23,429	2,393	6,546	11,506	2,922
減価償却費	219,821	197,892	221,741	205,533	124,730
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)	722,624	578,583	569,341	540,912	132,680
賃貸NOI (=③+減価償却費)	942,446	776,475	791,082	746,445	257,411

(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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	562,893	281,402	989,585	832,397	410,948
賃貸事業収入	532,959	272,012	911,457	745,802	395,019
その他賃貸事業収入	29,933	9,390	78,128	86,595	15,929
② 不動産賃貸事業費用合計	255,879	134,185	336,329	325,671	163,439
公租公課	57,036	29,749	60,286	61,110	34,985
外注委託費	30,176	30,865	54,790	38,442	25,243
水道光熱費	28,038	8,802	55,064	66,244	11,117
損害保険料	7,062	2,955	7,879	7,701	4,681
修繕費	8,160	1,124	12,188	4,036	3,263
減価償却費	124,905	60,188	145,620	147,637	83,188
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)	307,013	147,216	653,256	506,725	247,509
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	431,919	207,404	798,877	654,362	330,697

(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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	403,954	非開示 (注)	非開示 (注)	691,224	502,284
賃貸事業収入	369,150			617,836	455,072
その他賃貸事業収入	34,804			73,388	47,211
② 不動産賃貸事業費用合計	177,466			313,828	167,541
公租公課	23,218			57,231	37,632
外注委託費	28,636			33,103	21,451
水道光熱費	20,248			60,722	30,018
損害保険料	4,605			6,797	3,060
修繕費	7,448			9,130	4,024
減価償却費	92,809			146,363	70,853
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)	226,487	122,175	362,276	377,396	334,743
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	319,297	173,052	476,455	523,760	405,596

(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 (注2)	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	517,775	734,669	非開示 (注1)	非開示 (注1)	443,194
賃貸事業収入	488,316	682,262			426,629
その他賃貸事業収入	29,459	52,406			16,564
② 不動産賃貸事業費用合計	235,432	339,838			188,914
公租公課	52,032	75,708			30,942
外注委託費	40,334	49,333			32,996
水道光熱費	26,587	33,122			13,104
損害保険料	4,996	8,230			4,613
修繕費	2,996	12,680			2,209
減価償却費	107,686	160,283			104,567
信託報酬	500	480	480		
その他賃貸事業費用	300	-	-		
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	282,342	394,830	△38,868	169,851	254,279
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	390,029	555,113	△8,771	238,344	358,847

(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は2020年5月期に火災事故により建物等が滅失しましたが、2022年4月に再開発工事が完了し、2022年4月28日に再開発建物を取得しております。

(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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計		568,476	377,587		1,081,743
賃貸事業収入		544,496	345,403		1,057,554
その他賃貸事業収入		23,979	32,184		24,189
② 不動産賃貸事業費用合計		268,733	189,478		524,785
公租公課		61,126	30,200		117,343
外注委託費		36,640	35,357		65,695
水道光熱費		21,081	26,925		24,749
損害保険料		6,784	5,237		13,617
修繕費		1,434	10,205		18,420
減価償却費		141,186	81,070		284,248
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	2		231
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	131,161	299,742	188,109	62,551	556,958
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	196,456	440,929	269,179	174,543	841,206

(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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	465,507		628,000		1,120,414
賃貸事業収入	444,942		597,932		998,502
その他賃貸事業収入	20,565		30,067		121,911
② 不動産賃貸事業費用合計	226,920		309,356		523,949
公租公課	46,893		48,121		100,472
外注委託費	31,027		45,017		37,981
水道光熱費	17,340		20,506		109,042
損害保険料	5,522		7,916		12,672
修繕費	5,182		6,125		585
減価償却費	120,473		181,189		260,949
信託報酬	480		480		480
その他賃貸事業費用	-		-		1,763
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	238,587	102,551	318,643	179,794	596,465
賃貸NOI (=③+減価償却費)	359,060	144,633	499,833	298,945	857,414

(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1)	プロロジス パーク千葉 ニュータウン	プロロジス パーク千葉2	プロロジス パーク猪名川 2
第19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	899,021	448,054	769,254	433,623	896,034
賃貸事業収入	848,649	429,168	727,900	419,291	835,419
その他賃貸事業収入	50,371	18,886	41,354	14,331	60,614
② 不動産賃貸事業費用合計	456,121	188,248	365,585	214,698	492,777
公租公課	100,768	46,680	62,518	39,615	82,933
外注委託費	54,224	25,556	63,790	25,846	38,567
水道光熱費	45,817	18,033	33,608	18,996	78,350
損害保険料	11,332	4,983	10,512	5,382	13,105
修繕費	1,102	278	6,785	-	-
減価償却費	242,395	92,476	187,889	123,117	279,417
信託報酬	480	240	480	480	402
その他賃貸事業費用	-	0	-	1,260	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	442,900	259,806	403,668	218,925	403,257
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	685,296	352,283	591,558	342,043	682,674

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

(単位：千円)

物件番号	M-37
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸5
第19期中の運用日数	182
④ 不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
⑤ 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	
⑥ 不動産賃貸事業損益 (=④-⑤)	153,977
賃貸 NOI (=⑥+減価償却費)	235,311

(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-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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
② 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	94,712	49,778	72,977	390,348	194,318
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	127,296	80,979	108,667	523,904	235,293

(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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
② 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	312,453	170,453	130,620	79,940	128,261
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	401,318	230,962	183,143	134,563	199,641

(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19期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
② 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	237,970	59,097	73,630	161,428	143,127
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	352,755	98,356	132,270	313,251	234,795

(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
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
第19期中の運用日数	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計				
賃貸事業収入				
その他賃貸事業収入				
② 不動産賃貸事業費用合計				
公租公課				
外注委託費				
水道光熱費				
損害保険料				
修繕費				
減価償却費				
信託報酬				
その他賃貸事業費用				
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	83,054	187,980	274,444	230,144
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	123,253	335,427	501,667	353,578

(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。