

平成25年11月期 決算短信 (REIT)

平成26年1月17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 東証
 コード番号 3283 URL <http://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 坂下 雅弘
 問合せ先責任者 取締役企画財務部長 戸田 淳 TEL (03)6867-8585 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成26年2月27日 分配金支払開始予定日 平成26年2月14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. 平成25年11月期の運用、資産の状況 (平成25年6月1日～平成25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	%
25年11月期	10,113	(183.6)	5,622	(186.6)	4,643	(248.0)	4,642	(248.2)
25年5月期	3,565	(-)	1,961	(-)	1,334	(-)	1,333	(-)

	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	%	%	%
25年11月期	16,930	3.4	1.8	45.9
25年5月期	14,017 (7,295)	1.4	0.9	37.4

(注1) 本投資法人における平成25年5月期の計算期間は平成24年11月7日から平成25年5月31日までの206日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年2月15日から平成25年5月31日までの106日間です。

(注2) 平成25年5月期においては、1口当たり当期純利益について、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年2月15日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(182,750口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

(注3) 平成25年5月期においては、自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率について、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年2月15日为期首とみなして算出した平均自己資本額及び平均総資産額により、それぞれ算出しています。

(注4) 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント(%)表示は対前期増減比ですが、平成25年5月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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		
25年11月期	18,811	16,643	2,168	5,247	4,642	604	100.0	2.7
25年5月期	8,713	7,295	1,418	1,592	1,333	259	100.0	1.4

(注1) 平成25年5月期及び平成25年11月期における利益超過分配(出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.002及び0.004です。なお、減少剰余金割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第3号(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)に基づいて行っています。

(注2) 配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
25年11月期	323,487	172,583	53.4	618,691
25年5月期	185,867	98,415	52.9	538,526

(参考) 自己資本 平成25年5月期 98,415百万円 平成25年11月期 172,583百万円

(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
25年11月期	10,501	△130,481	127,737	13,812
25年5月期	△2,499	△169,244	177,799	6,054

2. 平成26年5月期(平成25年12月1日～平成26年5月31日)及び平成26年11月期(平成26年6月1日～平成26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
26年5月期	12,670 (25.3)	6,150 (9.4)	4,994 (7.5)	4,993 (7.5)	3,675	3,192	483
26年11月期	12,835 (1.3)	6,047 (△1.7)	5,006 (0.2)	5,005 (0.2)	3,683	3,200	483

(注) 平成25年12月19日開催の役員会において、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行うことを決定しています。

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (平成26年5月期) 3,192円 (平成26年11月期) 3,200円

3. 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 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 25年11月期 | 278,950口 | 25年5月期 | 182,750口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25年11月期 | 一口 | 25年5月期 | 一口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

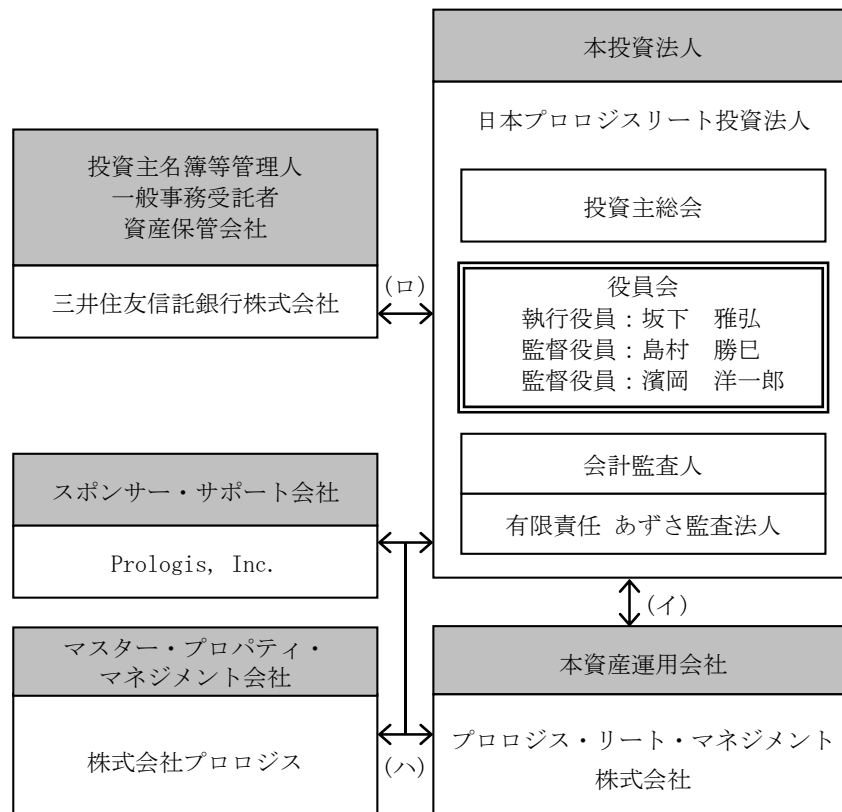
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「平成26年5月期(平成25年12月1日～平成26年5月31日)及び平成26年11月期(平成26年6月1日～平成26年11月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は最近の有価証券届出書（平成25年11月5日提出、その後の訂正届出書を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了したため、新投資口引受契約は完了しており、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次のとおりです。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 投資主名簿等管理事務委託契約／一般事務委託契約／資産保管委託契約

(ハ) スポンサー・サポート契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成25年11月5日提出、その後の訂正届出書を含みます。）における「投資方針」、
「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、平成24年11月7日に設立され、平成25年2月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード：3283）。

本投資法人は、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ（注）をスポンサーとする物流施設特化型REITです。本投資法人は、物流施設を主な投資対象として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指すため、物流施設の中

でも特に品質の高いAクラス物流施設（テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足しているものをいいます。）への投資を重点的に行います。

本投資法人は、上場後の平成25年2月15日に12物件（取得価格合計173,020百万円）を取得し、実質的な運用を開始しました。また、当期において、平成25年6月13日に7物件（取得価格合計112,430百万円）、同年10月1日に1物件（取得価格20,000百万円）を追加取得しました。当期末時点で本投資法人が保有する資産は20物件（取得価格合計305,450百万円）となっています。

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

（イ）当期の運用実績

当期の日本経済、株式市場及びJ-REIT市場は、平成24年12月以降の政府による金融緩和政策等の効果に加え、グローバルな先進国各国の金融市場の安定化・伸張、及び平成25年9月上旬の平成32年の東京オリンピック・パラリンピックの招致決定という国家的事業のアナウンスメント効果もあり、平成24年来の回復基調が継続しました。

不動産売買市場においては、引き続き投資家の投資意欲は旺盛であり、J-REIT等による活発な物件取得もあり、活性化の基調にあるものと思われま

す。また、物流不動産市場においても、(i)生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の、国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ii)電子商取引やインターネットを通じた通信販売の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス（以下「3PL」といいます。）（注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進行しています。かかる再構築の結果として、カスタマーのニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行していること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは一層高まっていると、本投資法人は考えています。

このような状況下、本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年2月15日に12物件（取得価格合計173,020百万円）の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を取得、さらに同年6月13日に7物件（取得価格合計112,430百万円）の不動産信託受益権、同年10月1日には1物件（取得価格20,000百万円）の不動産信託受益権を取得し、ポートフォリオの運用を行いました。

当期末時点で本投資法人が保有する資産は上記20物件（取得価格合計305,450百万円）、総賃貸可能面積1,483,730.09㎡となり、当期末時点の稼働率は98.8%と高い水準を維持しています。これら20物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物件です（注2）。

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

（注2） 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。

（ウ）資金調達の概要

本投資法人は、平成25年2月13日を払込期日として公募による新投資口の発行（182,350口）を実施し、平成25年2月14日に東京証券取引所J-REIT市場に上場しました。さらに、同年6月10日を払込期日として公募による新投資口の発行（96,200口）を実施しました。これにより、当期末時点での出資総額は167,941百万円、発行済投資口数は278,950口となっています。

また、不動産及び不動産信託受益権12物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成25年2月15日付で80,900百万円の資金の借入れを行いました。加えて同年6月13日付で43,300百万円、同年10月1日付で20,000百万円の資金の借入れを行い、一方において同年8月30日付で短期借入金5,000百万円の返済を行った結果、当期末時点の借入金は139,200百万円となりました。また、金利スワップ契約により長期借入金の金利を長期に固定化することで財務基盤の安定化を目指しました。

この結果、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総額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、当期末時点で43.0%となっています。

なお、本投資法人は、平成25年1月10日に株式会社日本格付研究所から長期発行体格付（AA-/安定的）を取得しています。

（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10,113百万円、営業利益5,622百万円、経常利益4,643百万円となり、当期純利益4,642百万円となりました。また分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、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く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は16,643円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配金（以下「利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費2,122百万円の100分の28.5にほぼ相当する額である604百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は2,168円となりました（注2）。

（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%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額（当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処とします。）を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。

（注2） 各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は199百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益を超える金銭の分配額は、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。

② 次期の見通し

（ア）今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

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

b. 外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は既稼働の所有物流施設及び現在開発中の物流施設のうち特定の5物件（注1、注2）について既にプロロジス・グループから優先交渉権が付与されています。また、プロ

ロジス・グループが日本で開発・保有・運営する物流施設のうち一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、本投資法人に対して優先交渉権が付与されることとなっています。

さらに、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。

(注1) 本投資法人上場時に優先交渉権を付与された8物件(以下、「優先交渉権物件」といいます。)のうち、プロロジスパーク座間2及びプロロジスパーク習志野4について、本投資法人は優先交渉権を行使し平成25年5月16日に売買契約を締結し、プロロジスパーク座間2については同年6月13日に、プロロジスパーク習志野4については同年10月1日にそれぞれ取得を完了しました。

(注2) 上記2物件の取得後の優先交渉権物件6物件のうち、プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見及びプロロジスパーク岩沼1の3物件について、本投資法人は平成25年11月5日に売買契約を締結し、同年12月3日に取得を完了しました。詳しくは後記「(イ) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」をご参照ください。また、同年11月5日にプロロジスパーク川島2及びプロロジスパーク海老名の2物件について、本投資法人は新たに優先交渉権を付与されました。

c. 内部成長戦略

本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有又は取得する物件の80%程度はマルチテナント型物流施設になります。マルチテナント型物流施設においては、分散されたテナントとの間で物流施設としては比較的短期(5年を基本)の賃貸借契約が締結される傾向にあります。

マルチテナント型物流施設の短期の賃貸借契約は、市況が好転した時に有利に働く場合があります。例えば、保有資産の中には近年の金融危機以降1~2年以内の間に新規に締結した契約や、大阪湾岸部マーケットで一時的に需給が緩んだ時期に新規に締結した契約が複数あり、これらの賃貸借契約が平成25年以降順次満期を迎えているため、更新に際しては、賃料の上昇も期待できるものと、本投資法人は考えています。なお、Aクラス物流施設の賃料相場は概ね安定的に推移しているものの、上記のような理由で一時的に契約賃料が下がるケースはあり、そのような場合には賃貸借期間を短期に設定することによって、マーケットの回復後、賃料の上昇機会を捉えることが可能になると、本投資法人は考えています。

また、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設においては、賃貸借契約期間は10~15年の長期契約が基本となっています。本投資法人及び本資産運用会社は、マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の異なる2つの物件タイプを組み合わせたポートフォリオを構築することにより、キャッシュ・フローの安定化とテナントの分散化を実現できると考えています。

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

d. 財務戦略

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

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

(イ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年11月5日及び平成25年11月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については平成25年12月2日に、第三者割当による新投資口の発行については平成25年12月25日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額(注)は197,878百万円、発行済投資口数は312,750口となっています。

(注) 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。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	32,190口
発行価格	1口当たり916,112円
発行価格の総額	29,489,645,280円
発行価額	1口当たり885,730円
発行価額の総額	28,511,648,700円
払込期日	平成25年12月2日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,610口
発行価額	1口当たり885,730円
発行価額の総額	1,426,025,300円
払込期日	平成25年12月25日

b. 資金の借入れ

本投資法人は、平成25年11月28日及び同月29日付で下記「c. 資産の取得」記載の資産の取得を目的とした資金の借入れを決定し、平成25年12月3日付で以下の資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社りそな銀行	14.5億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.25%	平成25年 12月3日	平成26年 12月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社日本政策投資銀行 農林中央金庫 株式会社りそな銀行	64億円 (注1)	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.45%		平成30年 12月3日		
		Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合 (注6)	69億円 (注2)	2.00%	平成25年 12月3日	平成33年 12月22日	(注4)
		71.5億円 (注3)	(注5)				

(注1) 平成25年12月3日付で借入れた借入金額64億円の長期の借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、平成25年11月29日付で、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	SMB C 日興証券
想定元本	64億円
金利	固定支払金利 0.36010% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR

契約締結日	平成25年11月29日
開始日	平成25年12月3日
終了日	平成30年12月3日
利払日	初回を平成26年2月末日とし、以後毎年5月、8月、11月、2月の各末日及び終了日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約により、当該借入れに係る金利は実質的に0.81010%に固定化されます。

- (注2) プロロジスパーク東京新木場に関する借入れです。
- (注3) プロロジスパーク横浜鶴見に関する借入れです。
- (注4) 平成29年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に32.5百万円を返済し、残額を最終返済期日に返済します。
- (注5) 平成29年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に46百万円を返済し、残額を最終返済期日に返済します。
- (注6) 本投資法人によるプロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見(以下「信託内借入物件」といいます。)の取得に際し、売主である東京新木場特定目的会社及び横浜鶴見特定目的会社が、それぞれPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合から受けていた借入れを本投資法人が実質的に承継する取扱いとするため、信託受託者が、信託設定日に、当該借入れと実質的に同一条件でPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合から新規に借入れを行いました。また、当該借入れの担保として、新規の借入人である信託受託者は、信託内借入物件に抵当権を設定し、当該担保設定も実質的に売主から承継しています。
- この結果、信託受託者による当該借入れは経済的及び会計的にも本投資法人による借入れとして取り扱われることとなります。
- なお、当該借入れの金利は、本投資法人の現在の資金調達コストに比して相対的に高いことから、本投資法人は、当該借入れの条件と本投資法人による信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入れの条件とを比較し、その差異の現在価値相当金額である443百万円を、信託内借入物件に係る信託受益権の売買代金から減額しています。
- 当該現在価値相当金額の算定にあたり、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が想定する借入金利その他の条件等を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して提示し、当該借入れに係る債務の現在価値について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より評価報告書を取得しています。

c. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成25年11月5日付で前記「a. 新投資口の発行」による手取金及び「b. 資金の借入れ」による資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、平成25年12月3日に当該資産を取得しました。

プロロジスパーク東京新木場

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	13,600百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	東京都江東区新木場一丁目12番10号
用途	倉庫・店舗
敷地面積	15,902.73㎡
延床面積	31,250.52㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造4階建
竣工年月日	平成19年5月30日
所有形態	所有権

プロロジスパーク横浜鶴見

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	13,800百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目5番4号
用途	倉庫
敷地面積	33,262.65㎡

延床面積	65,192.62㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
竣工年月日	平成20年4月30日
所有形態	所有権

プロジスパーク大阪4

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	21,000百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目1番27号
用途	倉庫
敷地面積	54,495.00㎡
延床面積	120,562.02㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
竣工年月日	平成24年5月10日
所有形態	所有権

プロジスパーク岩沼1

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	5,670百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	45,704.30㎡(注)
延床面積	39,957.47㎡
構造・階数	鉄骨造3階建
竣工年月日	平成20年10月2日
所有形態	所有権

(注) 隣接河川の堤防かさ上げ工事のため敷地の境界付近の一部を宮城県に譲渡する可能性があります。現時点における譲渡対象見込面積は、44.91㎡であり、譲渡によっても建ぺい率や容積率その他の利用上の障害又は法令上の制限は生じない見込みです。

d. 投資口の分割

本投資法人は、平成25年12月19日開催の役員会において、以下のとおり投資口分割を決定しました。

(1) 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されることも踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げること、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、本投資法人への投資をより身近なものとすると同時に、投資家層の拡大を図ることを目的としています。

(2) 分割の方法

平成26年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割します。

(3) 分割により増加する投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	312,750口
今回の分割により増加する投資口数	1,251,000口
分割後の本投資法人発行済投資口数	1,563,750口
分割後の発行可能投資口総口数	10,000,000口

(4) 分割の日程

基準日公告日	平成26年2月13日(予定)
基準日	平成26年2月28日

効力発生日 平成26年3月1日
 新規記録日 平成26年3月3日

(5) 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の平成25年5月期及び平成25年11月期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

1口当たり純資産額	平成25年5月期	107,705円	平成25年11月期	123,738円
1口当たり当期純利益	平成25年5月期	2,803円	平成25年11月期	3,386円

(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
平成26年5月期 (第3期)	12,670	6,150	4,994	4,993	3,675	3,192	483
平成26年11月期 (第4期)	12,835	6,047	5,006	5,005	3,683	3,200	483

(注1) 平成25年12月19日開催の役員会において、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行うことを決定しています。

(注2) 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。

平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）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"> 平成26年5月期（第3期）（平成25年12月1日～平成26年5月31日）（182日） 平成26年11月期（第4期）（平成26年6月1日～平成26年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年11月30日現在で保有している20物件に、平成25年12月3日付で取得済みの4物件を加えた24物件を前提としています。 上記24物件につき平成26年11月期末まで変動（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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、平成26年5月期は12,670百万円、平成26年11月期は12,835百万円を見込んでいます。なお、物件合計の期末稼働率は、平成26年5月期末及び平成26年11月期末にそれぞれ98.8%及び98.3%を見込んでいます。 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しており、平成26年5月期は2,659百万円、平成26年11月期は2,924百万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、平成26年5月期に2,654百万円、平成26年11月期に2,654百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため平成25年11月期については全ての資産についても費用計上されず、平成26年度の固定資産税及び都市計画税等が平成26年5月期から費用計上されることとなります。 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

	<p>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。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口の発行に係る費用として、平成26年5月期に99百万円を見込んでいます。 ・創立費の見込償却額として、平成26年5月期に8百万円、平成26年11月期に8百万円を見込んでいます。 ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、平成26年5月期に1,037百万円、平成26年11月期に1,011百万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、平成26年5月期に109百万円、平成26年11月期に108百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は161,100百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 ・平成26年5月期及び平成26年11月期にそれぞれ物件取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成26年5月末に借入金3,400百万円を、平成26年11月末に借入金1,450百万円をそれぞれ返済することを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年2月28日までは、本書の日付現在の発行済投資口数312,750口を前提としています。本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合による投資口の分割を行います。したがって、平成26年3月1日以降は、発行済投資口数1,563,750口を前提としています。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。平成26年5月期及び平成26年11月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%を分配することを前提として算出しており、それぞれ756百万円及び756百万円を想定しています。 ・減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。 ・利益を超えた金額の分配水準は、当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します。 ・利益を超えた金額の分配水準の決定にあたっては、AFFO に対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFO とは、Adjusted Funds From Operation の略であり、FFO から資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFO とは、Funds From Operation の略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。 $FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$ $AFFO = FFO - \text{資本的支出額} + \text{融資関連償却等}$ ・なお、資本的支出額は、平成26年5月期に115百万円、平成26年11月期に67百万円を想定しています。 ・ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利

	<p>益を超えた金銭の分配を行わないものとします。</p> <p>分配LTV (%) = $A / B \times 100$ (%)</p> <p>A = 決算期末の有利子負債残高 (信託内借入れ及び投資法人債に係る残高を含みます。) + 決算期末時点の敷金のリリース額</p> <p>B = 決算期末時点の鑑定評価額 + 決算期末時点の預金残高 - 本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,579,981	11,342,639
信託現金及び信託預金	1,474,877	2,470,176
営業未収入金	54,742	70,365
前払費用	201,003	273,385
繰延税金資産	20	17
未収消費税等	5,514,857	3,090,720
その他	918	2,042
流動資産合計	11,826,399	17,249,346
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,385,596	7,535,483
減価償却累計額	△59,161	△148,544
建物(純額)	7,326,434	7,386,939
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△6,190	△15,475
構築物(純額)	243,549	234,263
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△168	△420
工具、器具及び備品(純額)	5,265	5,013
土地	3,813,010	3,834,204
信託建物	102,110,017	169,453,497
減価償却累計額	△800,650	△2,727,219
信託建物(純額)	101,309,367	166,726,277
信託構築物	1,960,206	2,944,035
減価償却累計額	△36,945	△119,014
信託構築物(純額)	1,923,261	2,825,020
信託工具、器具及び備品	197,581	319,925
減価償却累計額	△6,152	△21,341
信託工具、器具及び備品(純額)	191,429	298,583
信託その他	—	35
減価償却累計額	—	△4
信託その他(純額)	—	31
信託土地	58,459,186	123,657,601
有形固定資産合計	173,271,505	304,967,936
無形固定資産		
信託その他	—	870
無形固定資産合計	—	870
投資その他の資産		
長期前払費用	687,290	1,196,036
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	697,290	1,206,036
固定資産合計	173,968,795	306,174,843
繰延資産		
創立費	71,947	63,802

繰延資産合計	71,947	63,802
資産合計	185,867,143	323,487,992
負債の部		
流動負債		
営業未払金	113,609	214,221
短期借入金	5,000,000	3,400,000
未払金	5,768	20,279
未払費用	352,219	1,033,617
未払法人税等	1,000	797
前受金	1,000,461	1,774,004
その他	914,396	1,019,994
流動負債合計	7,387,456	7,462,913
固定負債		
長期借入金	75,900,000	135,800,000
預り敷金及び保証金	238,791	247,191
信託預り敷金及び保証金	3,924,745	7,390,184
その他	345	3,752
固定負債合計	80,063,882	143,441,128
負債合計	87,451,339	150,904,042
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	97,082,555	168,200,425
出資総額控除額	—	△259,139
出資総額	97,082,555	167,941,285
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,333,248	4,642,664
剰余金合計	1,333,248	4,642,664
投資主資本合計	98,415,803	172,583,950
純資産合計	※ ² 98,415,803	※ ² 172,583,950
負債純資産合計	185,867,143	323,487,992

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日		自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※ ¹ 3,367,723		※ ¹ 9,333,616
その他賃貸事業収入		※ ¹ 197,761		※ ¹ 779,653
営業収益合計		3,565,484		10,113,269
営業費用				
賃貸事業費用		※ ¹ 1,262,541		※ ¹ 3,464,898
資産運用報酬		326,081		954,234
資産保管・一般事務委託報酬		9,490		26,352
役員報酬		4,200		4,600
会計監査人報酬		—		13,000
その他営業費用		1,473		27,446
営業費用合計		1,603,787		4,490,531
営業利益		1,961,696		5,622,737
営業外収益				
受取利息		117		787
固定資産税等精算金差額		5,059		2,473
消費税等還付加算金		—		5,847
その他		0		27
営業外収益合計		5,177		9,135
営業外費用				
支払利息		185,861		630,450
創立費償却		9,502		8,145
融資関連費用		91,541		154,712
投資口交付費		183,281		93,263
投資口公開関連費用		160,222		101,737
その他		2,212		26
営業外費用合計		632,621		988,335
経常利益		1,334,252		4,643,537
税引前当期純利益		1,334,252		4,643,537
法人税、住民税及び事業税		1,024		957
法人税等調整額		△20		3
法人税等合計		1,003		960
当期純利益		1,333,248		4,642,577
前期繰越利益		—		87
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,333,248		4,642,664

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年11月7日	自	平成25年6月1日
	至	平成25年5月31日	至	平成25年11月30日
投資主資本				
出資総額				
出資総額（総額）				
当期首残高		—		97,082,555
当期変動額				
新投資口の発行		97,082,555		71,117,870
当期変動額合計		97,082,555		71,117,870
当期末残高		97,082,555		168,200,425
出資総額控除額				
当期首残高		—		—
当期変動額				
利益超過分配		—		△259,139
当期変動額合計		—		△259,139
当期末残高		—		△259,139
出資総額				
当期首残高		—		97,082,555
当期変動額				
新投資口の発行		97,082,555		71,117,870
利益超過分配		—		△259,139
当期変動額合計		97,082,555		70,858,730
当期末残高		※1 97,082,555		※1 167,941,285
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		—		1,333,248
当期変動額				
剰余金の配当		—		△1,333,161
当期純利益		1,333,248		4,642,577
当期変動額合計		1,333,248		3,309,415
当期末残高		1,333,248		4,642,664
剰余金合計				
当期首残高		—		1,333,248
当期変動額				
剰余金の配当		—		△1,333,161
当期純利益		1,333,248		4,642,577
当期変動額合計		1,333,248		3,309,415
当期末残高		1,333,248		4,642,664
投資主資本合計				
当期首残高		—		98,415,803
当期変動額				
新投資口の発行		97,082,555		71,117,870
利益超過分配		—		△259,139
剰余金の配当		—		△1,333,161
当期純利益		1,333,248		4,642,577
当期変動額合計		98,415,803		74,168,146
当期末残高		98,415,803		172,583,950
純資産合計				

当期首残高	—	98,415,803
当期変動額		
新投資口の発行	97,082,555	71,117,870
利益超過分配	—	△259,139
剰余金の配当	—	△1,333,161
当期純利益	1,333,248	4,642,577
当期変動額合計	98,415,803	74,168,146
当期末残高	98,415,803	172,583,950

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
I 当期末処分利益	1,333,248,692	4,642,664,677
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	259,139,500	604,763,600
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,592,300,750 (8,713)	5,247,328,450 (18,811)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,333,161,250 (7,295)	4,642,564,850 (16,643)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	259,139,500 (1,418)	604,763,600 (2,168)
IV 次期繰越利益	87,442	99,827

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数182,750口の整数倍数の最大値となる1,333,161,250円を利益分配金として分配することといたしました。</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、每期継続的に利益を超える分配(出資の払戻し)を行います。</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909,267,812円の100分の28.5にほぼ相当する額である259,139,500円を利益を超える金銭の分配(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数278,950口の整数倍数の最大値となる4,642,564,850円を利益分配金として分配することといたしました。</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、每期継続的に利益を超える分配(出資の払戻し)を行います。</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2,122,782,312円の100分の28.5にほぼ相当する額である604,763,600円を利益を超える金銭の分配(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、当該計算期間の減価償却費に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として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、当期の利益を超える金銭の分配額は、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 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日		自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,334,252		4,643,537	
減価償却費	909,267		2,122,782	
創立費償却	9,502		8,145	
投資口交付費	183,281		93,263	
受取利息	△117		△787	
支払利息	185,861		630,450	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△54,742		△15,623	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△5,514,857		2,424,137	
前払費用の増減額 (△は増加)	△201,003		△72,382	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△687,290		△508,746	
営業未払金の増減額 (△は減少)	113,609		100,611	
未払金の増減額 (△は減少)	802		3,991	
未払費用の増減額 (△は減少)	352,219		673,402	
前受金の増減額 (△は減少)	1,000,461		773,542	
創立費の支払額	△81,450		—	
その他	136,261		248,316	
小計	△2,313,941		11,124,642	
利息の受取額	117		787	
利息の支払額	△185,861		△622,455	
法人税等の支払額	△23		△1,160	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,499,709		10,501,813	
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	△11,453,780		△171,080	
信託有形固定資産の取得による支出	△161,944,463		△133,988,996	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△900	
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000		—	
預り敷金及び保証金の受入による収入	238,791		8,400	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,960,807		3,785,276	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△36,061		△114,266	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△169,244,706		△130,481,568	
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	5,000,000		3,400,000	
短期借入れの返済による支出	—		△5,000,000	
長期借入れによる収入	75,900,000		59,900,000	
投資口の発行による収入	96,899,273		71,024,606	
利益分配金の支払額	—		△1,328,634	
利益超過分配金の支払額	—		△258,259	
財務活動によるキャッシュ・フロー	177,799,273		127,737,712	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,054,858		7,757,957	
現金及び現金同等物の期首残高	—		6,054,858	
現金及び現金同等物の期末残高	*16,054,858		*113,812,815	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	3～60年	構築物	2～60年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～60年						
構築物	2～60年						
工具、器具及び備品	2～18年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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979,588千円、当期346,688千円です。</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</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利		
ヘッジ手段	金利スワップ取引						
ヘッジ対象	借入金金利						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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> <table border="0"> <tr> <td>①信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</td> </tr> <tr> <td>③信託預り敷金及び保証金</td> </tr> </table> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	①信託現金及び信託預金	②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地	③信託預り敷金及び保証金			
①信託現金及び信託預金							
②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地							
③信託預り敷金及び保証金							

(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2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
コミットメントライン契約の総額	8,000,000千円	8,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
借入未実行残高	8,000,000千円	8,000,000千円

前期（平成25年5月31日）

※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 50,000千円

当期（平成25年11月30日）

※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 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

	前期		当期	
	自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年6月1日 至 平成25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	3,117,304		8,748,359	
共益費収入	250,418		585,257	
計	3,367,723		9,333,616	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	122,258		614,554	
その他賃貸収入	75,502		165,098	
計	197,761		779,653	
不動産賃貸事業収益合計	3,565,484		10,113,269	
(2) 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	203,861		516,001	
水道光熱費	125,943		675,777	
公租公課	－		254	
損害保険料	7,317		19,303	
修繕費	12,011		119,726	
減価償却費	909,267		2,122,782	
信託報酬	2,902		8,917	
その他賃貸事業費用	1,236		2,134	
不動産賃貸事業費用合計	1,262,541		3,464,898	
(3) 不動産賃貸事業損益((1)－(2))	2,302,942		6,648,370	

(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総数

	前期		当期	
	自	平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	自	平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口総数		182,750口		278,950口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自	平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	自	平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
現金及び預金		4,579,981千円		11,342,639千円
信託現金及び信託預金		1,474,877千円		2,470,176千円
現金及び現金同等物		6,054,858千円		13,812,815千円

(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
	平成25年5月31日	平成25年11月30日
1年内	9,864,329千円	14,987,059千円
1年超	34,795,141千円	51,157,613千円
合計	44,659,470千円	66,144,672千円

(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。

借入金は、不動産等の取得等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済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、借入金のうち短期借入金は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の比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（平成25年5月31日）

平成25年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,579,981	4,579,981	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,474,877	1,474,877	—
資産計	6,054,858	6,054,858	—
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(4) 長期借入金	75,900,000	76,525,906	625,906
負債計	80,900,000	81,525,906	625,906
(5) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成25年11月30日）

平成25年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,342,639	11,342,639	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,470,176	2,470,176	—
資産計	13,812,815	13,812,815	—
(3) 短期借入金	3,400,000	3,400,000	—
(4) 長期借入金	135,800,000	138,983,691	3,183,691
負債計	139,200,000	142,383,691	3,183,691
(5) デリバティブ取引	—	△3,108	△3,108

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積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) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
預り敷金及び保証金	238,791	247,191
信託預り敷金及び保証金	3,924,745	7,390,184

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成25年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,579,981
信託現金及び信託預金	1,474,877

当期(平成25年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	11,342,639
信託現金及び信託預金	2,470,176

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成25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
長期借入金	—	—	23,300,000	—	23,300,000	29,300,000
合計	—	—	23,300,000	—	23,300,000	29,300,000

当期(平成25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
長期借入金	—	—	23,300,000	2,000,000	23,300,000	87,200,000
合計	—	—	23,300,000	2,000,000	23,300,000	87,200,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25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(平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25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(平成25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	75,900,000	75,900,000	(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「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成25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	142,200,000 (注1)	142,200,000 (注1)	△3,108 (注2)	(注2)

(注1) 当該金額には、平成25年11月29日付で締結した金利スワップ契約の契約額が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は平成25年12月3日です。

(注2) 上記の平成25年11月29日付で締結した金利スワップについては、期末日時点において、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の発生が認識されないことから、期末日時点における時価を記載しています。当該時価は、当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)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 平成24年11月7日 至 平成25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				
親会社	株式会社プロロジス	東京都千代田区	10,000	不動産業	100.0	—	親会社	私募設立	200,000	—	—

(注1) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注2) 取引時においては、議決権等の所有割合は100%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により、平成25年5月31日現在の議決権等の所有割合は、0.21%となっています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年11月7日 至 平成25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	市川1特定 目的会社	東京都 千代田区	3,577,500	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	33,900,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	座間1特定 目的会社	東京都 千代田区	5,053,500	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	川島特定目 的会社	東京都 千代田区	100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	25,600,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	プロジス 大阪2特定 目的会社	東京都 千代田区	2,473,800	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	25,000,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	舞洲3特定 目的会社	東京都 千代田区	3,135,600	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	13,500,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	春日井特定 目的会社	東京都 千代田区	16,210,100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	24,370,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	舞洲4特定 目的会社	東京都 千代田区	3,022,300	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	11,500,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	高槻2特定 目的会社	東京都 千代田区	810,800	不動産 業	—	—	売主	不動産 の購入	4,410,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	鳥栖2特定 目的会社	東京都 千代田区	600	不動産 業	—	—	売主	不動産 の購入	3,030,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	鳥栖4特定 目的会社	東京都 千代田区	1,037,850	不動産 業	—	—	売主	不動産 の購入	3,810,000	—	—
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	326,081	未払費用	342,358

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25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	東京大田特 定目的会社	東京都 千代田区	784,600	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	29,500,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	座間2特定 目的会社	東京都 千代田区	40,100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	21,900,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	船橋5特定 目的会社	東京都 千代田区	63,100	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	船橋所沢特 定目的会社	東京都 千代田区	1,000,000	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	1,500,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	成田1-1特 定目的会 社	東京都 千代田区	75,100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	8,420,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	成田1-2特 定目的会 社	東京都 千代田区	318,100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	4,810,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	尼崎1特定 目的会社	東京都 千代田区	750,100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	17,600,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	尼崎2特定 目的会社	東京都 千代田区	258,100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	19,200,000	—	—
その他の 関係会社 の子会社	習志野4特 定目的会 社	東京都 千代田区	100	不動産 業	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	20,000,000	—	—
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	1,616,384	未払費用	1,001,945

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬662,150千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25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(平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25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	当期
	平成25年5月31日	平成25年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	20	17
繰延税金資産合計	20	17
繰延税金資産の純額	20	17

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	当期
	平成25年5月31日	平成25年11月30日
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.56	△36.58
その他	0.05	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.02

(資産除去債務に関する注記)

前期(平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年11月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	173,271,505
期中増減額	173,271,505	131,696,431
期末残高	173,271,505	304,967,936
期末時価	176,880,000	315,110,000

(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12物件(プロロジスパーク市川1、プロロジスパーク座間1、プロロジスパーク川島、プロロジスパーク大阪2、プロロジスパーク舞洲3、プロロジスパーク春日井、プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク多賀城、プロロジスパーク舞洲4、プロロジスパーク高槻、プロロジスパーク鳥栖2及びプロロジスパーク鳥栖4)の取得(174,180,772千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(909,267千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は8物件(プロロジスパーク東京大田、プロロジスパーク座間2、プロロジスパーク船橋5、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C、プロロジスパーク尼崎1、プロロジスパーク尼崎2及びプロロジスパーク習志野4)の取得(133,628,885千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(2,122,752千円)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鑑定評価額を記載しています。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

(注) 本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とし、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行っています。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資を図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行い、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化すべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点/エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「関東エリア」及び「関西エリア」としており、それぞれ「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指し、「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指しています。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点/エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「中部エリア」「東北エリア」及び「九州エリア」としており、「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指し、「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指し、「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指しています。

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

なお、本投資法人が当期末時点で保有する物件のうち、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

グローバル・マーケット：プロロジスパーク市川1、プロロジスパーク座間1、プロロジスパーク川島、プロロジスパーク大阪2、プロロジスパーク舞洲3、プロロジスパーク舞洲4、プロロジスパーク高槻、プロロジスパーク東京大田、プロロジスパーク座間2、プロロジスパーク船橋5、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C、プロロジスパーク尼崎1、プロロジスパーク尼崎2、プロロジスパーク習志野4

リージョナル・マーケット：プロロジスパーク春日井、プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク多賀城、プロロジスパーク鳥栖2、プロロジスパーク鳥栖4

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期(平成25年5月31日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益(注1)	2,837,406	728,077	—	3,565,484
セグメント利益(注2)	1,656,614	405,334	△100,252	1,961,696
セグメント資産(注2)	143,191,152	31,692,998	10,982,992	185,867,143
その他の項目				
減価償却費	708,584	200,683	—	909,267
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	142,630,950	31,549,822	—	174,180,772

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△100,252千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用100,252千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額10,982,992千円は、流動資産10,213,754千円、投資その他の資産697,290千円及び繰延資産71,947千円です。

当期(平成25年11月30日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益(注1)	8,853,595	1,259,674	—	10,113,269
セグメント利益(注2)	5,273,950	716,158	△367,370	5,622,737
セグメント資産(注2)	276,064,678	31,519,735	15,903,578	323,487,992
その他の項目				
減価償却費	1,821,314	301,468	—	2,122,782
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	133,703,808	116,275	—	133,820,084

(注1) 本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△367,370千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用367,370千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額15,903,578千円は、流動資産14,633,739千円、投資その他の資産1,206,036千円及び繰延資産63,802千円です。

(関連情報)

前期(自平成24年11月7日 至平成25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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 平成25年6月1日 至 平成25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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
1口当たり純資産額	538,526円	618,691円
1口当たり当期純利益	14,017円	16,930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おりません。

(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 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
当期純利益（千円）	1,333,248	4,642,577
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）	1,333,248	4,642,577
期中平均投資口数（口）	95,115	274,218

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年11月5日及び平成25年11月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については平成25年12月2日に、第三者割当による新投資口の発行については平成25年12月25日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額

(注)は197,878百万円、発行済投資口数は312,750口となっています。

(注) 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。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	32,190口
発行価格	1口当たり916,112円
発行価格の総額	29,489,645,280円
発行価額	1口当たり885,730円
発行価額の総額	28,511,648,700円
払込期日	平成25年12月2日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,610口
発行価額	1口当たり885,730円
発行価額の総額	1,426,025,300円
払込期日	平成25年12月25日

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成25年11月28日及び同月29日付で下記「3. 資産の取得」記載の資産の取得を目的とした資金の借入れを決定し、平成25年12月3日付で以下の資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社りそな銀行	14.5億円	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) +0.25%	平成25年 12月3日	平成26年 12月3日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社日本政策投資銀行 農林中央金庫 株式会社りそな銀行	64億円 (注1)	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) +0.45%		平成30年 12月3日		
長期	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合 (注6)	69億円 (注2)	2.00%	平成25年 12月3日	平成33年 12月22日	(注4)	有担保 無保証
		71.5億円 (注3)				(注5)	

(注1) 平成25年12月3日付で借り入れた借入金額64億円の長期の借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、平成25年11月29日付で、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	SMB C 日興証券
想定元本	64億円
金利	固定支払金利 0.36010% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR

契約締結日	平成25年11月29日
開始日	平成25年12月3日
終了日	平成30年12月3日
利払日	初回を平成26年2月末日とし、以後毎年5月、8月、11月、2月の各末日及び終了日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約により、当該借入れに係る金利は実質的に0.81010%に固定化されます。

- (注2) プロロジスパーク東京新木場に関する借入れです。
- (注3) プロロジスパーク横浜鶴見に関する借入れです。
- (注4) 平成29年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に32.5百万円を返済し、残額を最終返済期日に返済します。
- (注5) 平成29年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に46百万円を返済し、残額を最終返済期日に返済します。
- (注6) 本投資法人によるプロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見(以下「信託内借入物件」といいます。)の取得に際し、売主である東京新木場特定目的会社及び横浜鶴見特定目的会社が、それぞれPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合から受けていた借入れを本投資法人が実質的に承継する取扱いとするため、信託受託者が、信託設定日に、当該借入れと実質的に同一条件でPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合から新規に借入れを行いました。また、当該借入れの担保として、新規の借入人である信託受託者は、信託内借入物件に抵当権を設定し、当該担保設定も実質的に売主から承継しています。
- この結果、信託受託者による当該借入れは経済的及び会計的にも本投資法人による借入れとして取り扱われることとなります。
- なお、当該借入れの金利は、本投資法人の現在の資金調達コストに比して相対的に高いことから、本投資法人は、当該借入れの条件と本投資法人による信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入れの条件とを比較し、その差異の現在価値相当金額である443百万円を、信託内借入物件に係る信託受益権の売買代金から減額しています。
- 当該現在価値相当金額の算定にあたり、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が想定する借入金利その他の条件等を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して提示し、当該借入れに係る債務の現在価値について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より評価報告書を取得しています。

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成25年11月5日付で前記「1. 新投資口の発行」による手取金及び「2. 資金の借入れ」による資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、平成25年12月3日に当該資産を取得しました。

プロロジスパーク東京新木場

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	13,600百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	東京都江東区新木場一丁目12番10号
用途	倉庫・店舗
敷地面積	15,902.73㎡
延床面積	31,250.52㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造4階建
竣工年月日	平成19年5月30日
所有形態	所有権

プロロジスパーク横浜鶴見

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	13,800百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目5番4号
用途	倉庫
敷地面積	33,262.65㎡
延床面積	65,192.62㎡

構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
竣工年月日	平成20年4月30日
所有形態	所有権

プロロジスパーク大阪4

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	21,000百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目1番27号
用途	倉庫
敷地面積	54,495.00㎡
延床面積	120,562.02㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
竣工年月日	平成24年5月10日
所有形態	所有権

プロロジスパーク岩沼1

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	5,670百万円
取得年月日	平成25年12月3日
所在地(住居表示)	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	45,704.30㎡(注)
延床面積	39,957.47㎡
構造・階数	鉄骨造3階建
竣工年月日	平成20年10月2日
所有形態	所有権

(注) 隣接河川の堤防かさ上げ工事のため敷地の境界付近の一部を宮城県に譲渡する可能性があります。現時点における譲渡対象見込面積は、44.91㎡であり、譲渡によっても建ぺい率や容積率その他の利用上の障害又は法令上の制限は生じない見込みです。

4. 投資口の分割

本投資法人は、平成25年12月19日開催の役員会において、以下のとおり投資口分割を決定しました。

(1) 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されることも踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げること、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、本投資法人への投資をより身近なものとすると同時に、投資家層の拡大を図ることを目的としています。

(2) 分割の方法

平成26年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割します。

(3) 分割により増加する投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	312,750口
今回の分割により増加する投資口数	1,251,000口
分割後の本投資法人発行済投資口数	1,563,750口
分割後の発行可能投資口総口数	10,000,000口

(4) 分割の日程

基準日公告日	平成26年2月13日(予定)
基準日	平成26年2月28日
効力発生日	平成26年3月1日

新規記録日

平成26年3月3日

(5) 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の平成25年5月期及び平成25年11月期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

1口当たり純資産額	平成25年5月期	107,705円	平成25年11月期	123,738円
1口当たり当期純利益	平成25年5月期	2,803円	平成25年11月期	3,386円

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立以降、当期までの増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額(注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年11月7日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注1)
平成25年2月13日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	(注2)
平成25年6月10日	公募増資	96,200	278,950	71,117,870	168,200,425	(注3)
平成25年8月14日	利益を超える金銭の分配(出資(投資元本)の払戻し)	-	278,950	△259,139	167,941,285	(注4)

(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おります。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格550,000円(発行価額531,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等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口当たり発行価格763,420円(発行価額739,271円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 平成25年7月12日開催の本投資法人役員会において、第1期(平成25年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,418円の利益を超える金銭の分配(出資(投資元本)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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期中における本投資法人の役員の異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

当期中における本資産運用会社の役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第 1 期 平成25年 5月31日現在		第 2 期 平成25年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)
不動産	グローバル・マーケット (注1)				
	関東エリア	—	—	—	—
	関西エリア	4,454	2.4	4,477	1.4
	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	6,934	3.7	6,983	2.2
小 計	11,388	6.1	11,460	3.6	
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	87,415	47.0	182,766	56.5
	関西エリア	50,052	26.9	86,560	26.8
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	19,055	10.3	18,876	5.8
	東北エリア	5,359	2.9	5,304	1.6
	九州エリア	—	—	—	—
小 計	161,883	87.1	293,508	90.7	
不動産等計		173,271	93.2	304,968	94.3
預金・その他資産		12,595	6.8	18,519	5.7
資産総額計 (注4)		185,867 (173,271)	100.0 (93.2)	323,487 (304,968)	100.0 (94.3)

(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。

(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。

(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	33,724	35,700	36,400	4.8	35,700	4.6	5.0	11.10
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	27,717	28,000	28,100	5.3	28,000	5.1	5.5	9.13
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	25,369	26,800	27,000	5.5	26,800	5.3	5.7	8.38
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	24,817	26,200	25,900	5.3	26,200	5.1	5.4	8.18
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	13,394	14,000	14,000	5.4	14,000	5.2	5.5	4.42
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	12,410	13,900	13,800	5.9	13,900	5.7	6.0	4.09
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	6,465	6,920	6,960	5.6	6,920	5.5	5.8	2.13
M-08	プロジスパーク 多賀城	不動産 信託受益権	5,370	5,304	5,420	5,470	5.9	5,420	5.7	6.1	1.76
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	29,627	29,800	30,400	4.7	29,800	4.5	4.9	9.66
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	21,935	22,200	22,300	5.3	22,200	5.1	5.5	7.17
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	9,527	11,200 (注5)	11,300	5.1	11,200	4.9	5.3	3.60
			1,500	1,514							
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	8,433	8,620	8,730	5.7	8,510	5.4	6.1	2.76
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,825	4,910	4,960	5.7	4,860	5.4	6.1	1.57
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	17,668	18,000	18,100	5.0	17,800	4.9	5.4	5.76
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	19,259	19,600	19,800	5.1	19,400	4.9	5.3	6.29
B-01	プロジスパーク 舞洲4	不動産 信託受益権	11,500	11,421	11,900	12,000	5.2	11,900	5.1	5.4	3.76
B-02	プロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,477	4,550	4,510	5.5	4,550	5.2	5.6	1.44
B-03	プロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	3,091	3,180	3,190	5.6	3,180	5.4	5.8	0.99
B-04	プロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,891	3,910	3,970	5.7	3,910	5.4	5.8	1.25

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-05	プロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	20,091	20,300	20,200	5.2	20,300	5.0	5.3	6.55
合 計			305,450	304,968	315,110	317,090	—	314,550	—	—	100.00

(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、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(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。

(注3) 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般社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、平成25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3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) プロジスパーク船橋5の期末算定価額については、当期末より物件全体で取得しています。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年11月5日付で以下に掲げる不動産等について売買契約を締結し、平成25年12月3日に取得しました。

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)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格				
					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-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,600	13,600	4.7	13,600	4.6	4.9
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	13,800	13,800	5.3	13,800	5.1	5.4
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	21,000	20,700	5.3	21,000	5.1	5.4
M-19	プロジスパーク 岩沼1	不動産 信託受益権	5,670	5,670	5,770	6.0	5,670	6.0	6.3
合 計			54,070	54,070	53,870	—	54,070	—	—

(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、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注2) 各物件の鑑定評価については、シービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しています。「鑑定評価額」には、平成25年9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。

② 不動産等の概要(築年数、稼働率及び年間賃料等)

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注1)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金 保証金 (百万円) (注7)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注8)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注9)
M-01	プロロジスパーク 市川1	5.1	125,014.12	124,565.17	11	99.6	2,048	873	9.6	5.9
M-02	プロロジスパーク 座間1	4.5	113,471.12	113,471.12	7	100.0	1,838	567	8.2	4.6
M-03	プロロジスパーク 川島	2.5	145,036.25	144,037.93	6	99.3	1,783	549	4.6	2.7
M-04	プロロジスパーク 大阪2	6.6	130,565.80	129,822.44	8	99.4	1,709	600	6.5	2.6
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	5.8	74,925.40	68,633.83	4	91.6	877	368	9.2	4.9
M-06	プロロジスパーク 春日井	5.9	91,806.76	90,453.91	9	98.5	1,018	416	4.3	1.7
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	4.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	529	165	4.1	2.1
M-08	プロロジスパーク 多賀城	4.7	39,098.87	33,896.56	3	86.7	368	174	4.0	1.9
M-09	プロロジスパーク 東京大田	8.2	73,574.56	73,574.56	10	100.0	1,643	706	6.3	1.3
M-10	プロロジスパーク 座間2	1.3	95,133.74	95,133.74	4	100.0	1,443	585	5.4	4.5
M-11	プロロジスパーク 船橋5		56,101.25	56,101.25	5	100.0	744	372	6.4	2.5
		別棟								
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	8.8	62,058.82	60,447.84	9	97.4	655	277	2.5	0.8
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	6.6	32,230.25	31,905.56	4	99.0	399	74	2.6	1.0
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	8.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	(注10)	(注10)	15.0	12.3
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	6.7	91,309.37	90,986.89	9	99.6	1,216	527	7.9	2.6
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	3.3	57,234.13	57,234.13	1	100.0	(注10)	(注10)	12.0	8.8
B-02	プロロジスパーク 高槻	1.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	(注10)	(注10)	15.0	13.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	1.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	(注10)	(注10)	10.0	8.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	1.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	(注10)	(注10)	15.3	13.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	0.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	(注10)	(注10)	10.0	9.8
合 計		5.1	1,483,730.09	1,466,434.58	98	98.8	20,074	7,843	7.6	4.6

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年11月5日付で以下に掲げる不動産等について売買契約を締結し、平成25年12月3日に取得しました。

物件番号	不動産等の名称	築年数(年) (注1)	賃貸可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	テナント数(件) (注4)	稼働率(%) (注5)	年間賃料(百万円) (注6)	敷金保証金(百万円) (注7)	平均賃貸借契約期間(年) (注8)	平均賃貸借残存期間(年) (注9)
M-16	プロロジスパーク東京新木場	6.5	31,022.88	31,022.88	9	100.0	804	350	5.6	2.7
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	5.6	63,973.32	63,598.64	5	99.4	860	375	5.7	1.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	1.6	106,135.15	100,075.27	7	94.3	1,325	476	4.5	3.5
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5.2	40,520.43	40,520.43	3	100.0	433	265	5.5	2.7
	合計	4.2	241,651.78	235,217.22	24	97.3	3,424	1,467	5.2	2.8

- (注1) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から平成25年11月30日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク座間2には、別棟(共用棟)が同じ敷地にあります。なお、プロロジスパーク成田1-A&B及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟の共有持分についても含まれていません。
- (注2) 「賃貸可能面積」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。なお、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」には、プロロジスパーク成田1-A&B及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟の共有持分は含まれていません。
- (注3) 「賃貸面積」は、平成25年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、平成25年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。
- (注5) 「稼働率」は、平成25年11月30日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄には、平成25年11月30日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、平成25年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料(月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料)の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成25年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「平均賃貸借契約期間」は、平成25年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「平均賃貸借残存期間」は、平成25年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 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
プロロジスパーク川島 (埼玉県比企郡)	防火シャッター増設工事	自 平成25年6月 至 平成26年1月	11	5	5
プロロジスパーク川島 (埼玉県比企郡)	危険物倉庫泡消火設備 設置工事	自 平成25年10月 至 平成26年1月	60	-	-

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
プロロジスパーク川島 (埼玉県比企郡)	階段・通路誘導灯機能 向上工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	7	-	-

(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、期中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19百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費119百万円があり、合計139百万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)
プロロジスパーク川島 (埼玉県比企郡)	防火シャッター増設工事	自 平成25年6月 至 平成25年6月	5
プロロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	監視カメラ増設工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	8
その他	-	-	5
合 計			19

(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 主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、主要テナント（当期の全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）の概要は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡)	年間 賃料	敷金 保証金	面積比率 (%)
パナソニック ロジスティクス 株式会社	一般貨物 自動車 運送業	プロロジスパーク 尼崎1	15年	91,446.75	(注)	(注)	10.0
		プロロジスパーク 鳥栖4	15年 3か月	28,765.31	(注)	(注)	
		プロロジスパーク 尼崎2	8年	26,471.91	(注)	(注)	

(注) 年間賃料及び敷金保証金については、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。

② 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有している不動産等のうち、主要な不動産等（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）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	M-01
不動産等の名称	プロロジスパーク 市川1
テナント数(件)	11
不動産賃貸事業収益(千円)	1,184,792
不動産賃貸事業収益の合計額 に占める割合(%)	11.7
賃貸可能面積(㎡)	125,014.12
賃貸面積(㎡)	124,565.17
当期末の稼働率(%)	99.6

(5) 不動産等の損益等の状況

第2期(自 平成25年6月1日 至 平成25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2期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	1,184,792	996,169	959,645	916,781	474,662
賃貸事業収入	1,019,510	919,496	890,227	850,451	441,249
その他賃貸事業収入	165,281	76,672	69,417	66,329	33,412
②不動産賃貸事業費用合計	422,602	302,256	328,832	352,141	196,608
外注委託費	67,807	39,573	40,932	62,535	30,184
水道光熱費	129,118	57,251	60,939	69,351	30,936
損害保険料	1,896	1,664	1,963	2,042	1,154
修繕費	25,937	8,645	2,320	14,312	11,883
減価償却費	197,174	192,502	222,177	203,399	121,849
信託報酬	660	500	500	500	600
その他賃貸事業費用	8	2,119	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	762,189	693,912	630,812	564,640	278,053
賃貸NOI (=③+減価償却費)	959,364	886,414	852,990	768,040	399,903

(単位：千円)

物件番号	M-06	M-07	M-08	M-09	M-10
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 パーク多賀城	プロロジス パーク東京大 田	プロロジス パーク座間2
第2期中の運用日数	183	183	183	171	171
①不動産賃貸事業収益合計	533,374	279,955	210,373	821,206	713,749
賃貸事業収入	498,337	264,513	182,288	764,600	649,976
その他賃貸事業収入	35,036	15,441	28,085	56,605	63,772
②不動産賃貸事業費用合計	203,528	92,066	93,766	250,666	241,536
外注委託費	38,255	17,235	15,776	53,728	31,161
水道光熱費	35,289	14,288	11,587	49,504	57,824
損害保険料	1,269	537	446	1,095	1,246
修繕費	8,266	538	10,101	18,474	84
減価償却費	119,947	58,966	55,354	127,396	150,752
信託報酬	500	500	500	467	467
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	329,845	187,889	116,606	570,540	472,212
賃貸NOI (=③+減価償却費)	449,792	246,855	171,960	697,936	622,964

(単位：千円)

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15
不動産等の名称	プロロジス パーク船橋5 (別棟)	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
第2期中の運用日数	171	171	171	171	171
①不動産賃貸事業収益合計	387,672	327,291	202,711	(注)	630,843
賃貸事業収入	359,107	295,695	186,360		567,296
その他賃貸事業収入	28,565	31,595	16,351		63,547
②不動産賃貸事業費用合計	130,128	134,598	70,743		232,601
外注委託費	24,668	25,107	14,130		29,867
水道光熱費	27,911	24,110	12,565		64,842
損害保険料	740	741	415		1,114
修繕費	4,961	9,475	940	1,440	
減価償却費	70,913	74,536	42,135	134,868	
信託報酬	935	467	467	467	
その他賃貸事業費用	—	158	87	—	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	257,543	192,693	131,968	369,172	398,242
賃貸NOI (=③+減価償却費)	328,456	267,229	174,103	478,565	533,110

(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-01	B-02	B-03	B-04	B-05
不動産等の名称	プロロジス パーク舞洲4	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
第2期中の運用日数	183	183	183	183	61
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					
外注委託費					
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
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)	272,497	104,088	74,739	89,708	151,013
賃貸NOI (=③+減価償却費)	367,043	135,808	106,083	125,563	198,963

(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。