

平成25年5月期 決算短信 (REIT)

平成25年7月12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25年8月29日 分配金支払開始予定日 平成25年8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 (日・英 別途開催))

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年5月期の運用、資産の状況 (平成24年11月7日～平成25年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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) 1口当たり当期純利益については、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) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、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加重平均した自己資本額及び総資産額により、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、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5月期	8,713	7,295	1,418	1,592	1,333	259	100.0	1.4

(注1) 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

(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5月期	△2,499	△169,244	177,799	6,054

2. 平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）及び平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	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
25年11月期	10,035 (181.5)	5,476 (179.2)	4,449 (233.5)	4,448 (233.7)	18,191	15,948	2,243
26年5月期	10,724 (6.9)	5,250 (△4.1)	4,321 (△2.9)	4,320 (△2.9)	17,826	15,489	2,337

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (25年11月期) 15,948円 (26年5月期) 15,489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） | 平成25年5月期 | 182,750口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成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、29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

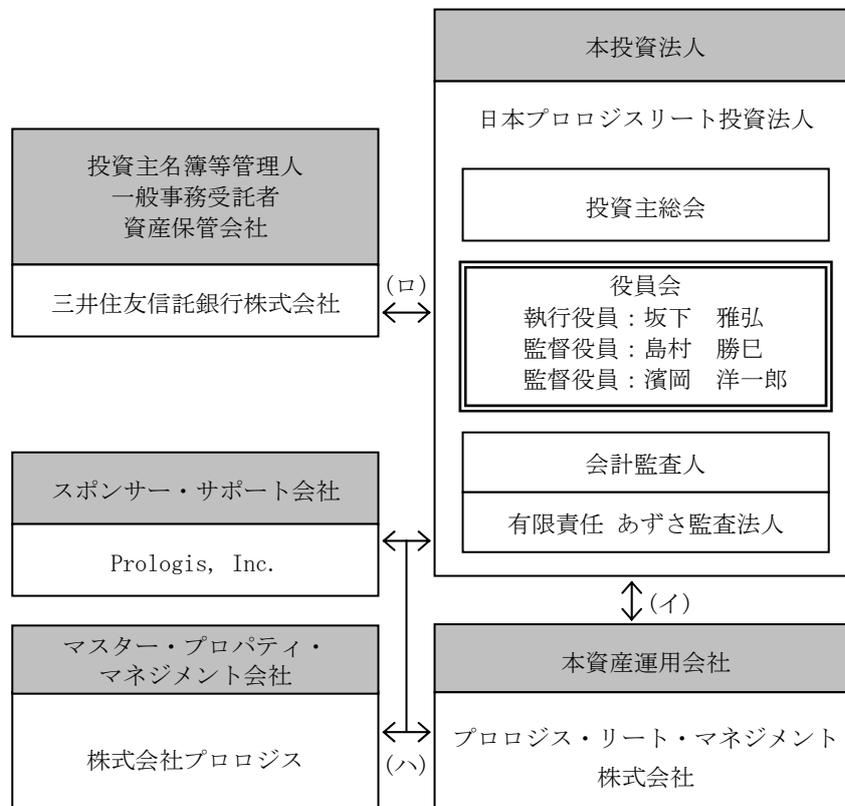
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、11ページ記載の「平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）及び平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31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5月16日提出、その後の訂正届出書を含む。）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5月16日提出、その後の訂正届出書を含む。）における「投資方針」、「投資対象」、「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。）（以下「投信法」といいます。）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、当期において、上場後の平成25年2月15日に12物件を取得し、実質的な運用を開始しました。当期末時点で本投資法人が保有する資産は12物件（取得価格合計173,020百万円）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もあり、回復基調にありました。

不動産売買市場においては、投資家の投資意欲回復が顕著となっており、J-REIT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（3PL）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が高まっていると、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日にプロロジス・グループが開発した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。）を取得し、運用を開始しました。

当期末時点で本投資法人が保有する資産は当該12物件（取得価格合計173,020百万円）、総賃貸可能面積890,373.59㎡となり、当期末時点の稼働率は97.8%と高い水準を維持しています。

（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。これにより、当期末時点での出資総額は97,082百万円、発行済投資口数は182,750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、当期末時点の借入金は80,900百万円となりました。また、金利スワップ契約により借入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43.5%となっています。

なお、本投資法人は、当期において、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3,565百万円、営業利益1,961百万円、経常利益1,334百万円となり、当期純利益1,333百万円となりました。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末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7,295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909百万円の100分の28.5にほぼ相当する額である259百万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1,418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100百万円です。

また、平成25年2月15日から平成25年5月31日までの期間における保有資産(12物件)の減価償却費の合計額は909百万円となり、6か月換算後の金額は、1,363百万円になります。

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。それを実現するため、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8物件(注)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) 当期に優先交渉権を付与された8物件のうち、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ました。プロロジスパーク座間2については平成25年6月13日に取得を完了しており、プロロジスパーク習志野4については平成25年10月1日に取得を予定しています。詳しくは後記「(イ) 決算後に生じた重要な事実」を参照ください。

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年度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5月16日及び平成25年6月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成25年6月10日に払込が完了し、下記条件にて発行を実施しました。この結果、本書の日付現在、出資総額は168,200百万円、発行済投資口数は278,950口となっています。

発行新投資口数	96,200口
発行価格	1口当たり763,420円
発行価格の総額	73,441,004,000円
発行価額	1口当たり739,271円
発行価額の総額	71,117,870,200円
払込期日	平成25年6月10日

b. 資金の借入れ

本投資法人は、平成25年6月10日付にて以下のとおり、下記c. 資産の取得を目的として、資金の借入れを決定しました。以下の借入れのうち合計433億円については平成25年6月13日付にて借入れており、残る200億円については平成25年10月1日付にて借入れる予定です。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行 (予定) 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(注1) 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	34億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.25%		平成26年 6月13日		
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社りそな銀行	20億円 (注2) ①	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.40%	平成25年 6月13日	平成29年 6月13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(注1) 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	240億円 (注2) ②	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.50%		平成31年 6月13日		
	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(注1) 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	200億円	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.60%	平成25年 10月1日	平成33年 10月1日		
	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行	139億円 (注2) ③	基準金利 (全銀協3 か月日本 円TIBOR) +0.70%	平成25年 6月13日	平成35年 6月13日		

(注1) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

(注2) 平成25年6月13日付で借入れた長期の借入れの①から③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、下記のとおり、平成25年6月11日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①の借入れに係る金利スワップ契約

契約締結先	三井住友信託銀行株式会社
想定元本	20億円
金利	固定支払金利 0.44350% 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6月11日
開始日	平成25年6月13日
終了日	平成29年6月13日
利払日	初回を平成25年8月末日とし、以後毎年11月、2月、5月、8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0.84350%に固定化されます。

②の借入れに係る金利スワップ契約

契約締結先	SMBC日興証券株式会社
想定元本	240億円
金利	固定支払金利 0.68135% 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6月11日
開始日	平成25年6月13日
終了日	平成31年6月13日
利払日	初回を平成25年8月末日とし、以後毎年11月、2月、5月、8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1.18135%に固定化されます。

③の借入れに係る金利スワップ契約

契約締結先	株式会社三菱東京UFJ銀行
想定元本	139億円
金利	固定支払金利 1.13625% 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6月11日
開始日	平成25年6月13日
終了日	平成35年6月13日
利払日	初回を平成25年8月末日とし、以後毎年11月、2月、5月、8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1.83625%に固定化されます。

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5月16日付にて、a. 新投資口の発行による手取金及びb. 資金の借入れにより下記に掲げる資産の取得を決定し、平成25年6月13日に取得しました。

プロロジスパーク東京大田

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	29,500百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地（住居表示）	東京都大田区東海一丁目3番6号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	19,542.02㎡
延床面積	75,472.75㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建
竣工年月日	平成17年9月30日
所有形態	所有権

プロロジスパーク座間2

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	21,900百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地(住居表示)	神奈川県座間市広野台二丁目10番8号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	49,821.23㎡
延床面積	99,550.46㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建
竣工年月日	平成24年7月26日
所有形態	所有権

プロロジスパーク船橋5 / 別棟

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	9,500百万円 / 1,500百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地(住居表示)	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号
用途	倉庫
敷地面積	30,372.00㎡
延床面積	58,504.55㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建 / 鉄筋コンクリート造6階建
竣工年月日	平成19年4月23日 / 平成2年1月24日
所有形態	所有権

(注) プロロジスパーク船橋5は、本棟と別棟の2棟の建物が隣接する一体敷地に並列して建築及び利用されている物件であり、本投資法人による取得後も車路を共用するなど一体運営を前提とするため、同一物件として取得しています。

プロロジスパーク成田1-A&B

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	8,420百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地(住居表示)	千葉県成田市南三里塚77番1号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	38,896.75㎡
延床面積	64,260.05㎡
構造・階数	A: 鉄骨造2階建 B: 鉄筋コンクリート造4階建
竣工年月日	平成17年3月1日
所有形態	所有権

(注) 敷地面積及び建物に関するの各項目には、共有となっている上記物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。

プロロジスパーク成田1-C

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	4,810百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地(住居表示)	千葉県成田市南三里塚77番1号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	30,831.74㎡
延床面積	33,514.12㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建
竣工年月日	平成19年4月27日
所有形態	所有権

(注) 敷地面積及び建物に関するの各項目には、共有となっている上記物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。

プロロジスパーク尼崎1

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	17,600百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地(住居表示)	兵庫県尼崎市東海岸町13番1号
用途	倉庫
敷地面積	47,421.00㎡
延床面積	91,215.66㎡
構造・階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
竣工年月日	平成17年8月1日
所有形態	所有権

プロロジスパーク尼崎2

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	19,200百万円
取得年月日	平成25年6月13日
所在地(住居表示)	兵庫県尼崎市東海岸町13番2号
用途	倉庫
敷地面積	47,794.00㎡
延床面積	93,825.14㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
竣工年月日	平成19年3月30日
所有形態	所有権

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5月16日付にて、a. 新投資口の発行による手取金及びb. 資金の借入れにより下記の資産の取得を決定し、平成25年10月1日に取得を予定しています。

プロジスパーク習志野4

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	20,000百万円
取得年月日	平成25年10月1日(予定)(注1)
所在地(住居表示未実施)	千葉県習志野市茜浜三丁目38番1
用途	倉庫業を営む倉庫
敷地面積	46,168.00㎡
延床面積	108,485.04㎡
構造・階数	RCSS造5階建(注2)
竣工年月日	平成25年8月31日(予定)(注3)
所有形態	所有権

(注1) プロジスパーク習志野4は、本日現在建築中であり、また、その売買契約の締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。当該売買契約上、売主又は買主が売買契約に違反し、当該違反により売買契約の目的を達成することができない場合、違反していない当事者は、催告の上、売買契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

当該売買契約においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより売買契約を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。

したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注2) 登記簿上の構造・階数は鉄筋コンクリート造・一部鉄骨鉄筋コンクリート5階建になる見込みです。

(注3) 竣工予定年月日までに本物件が竣工しない場合、取得予定年月日が遅延することがあります。また、本物件の取得には、本投資法人による本物件に関するデュー・ディリジェンスの結果が合理的かつ客観的に売買契約の目的を達成できる程度のものであること等の条件が付されています。

(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25年11月期 (第2期)	10,035	5,476	4,449	4,448	18,191	15,948	2,243
平成26年5月期 (第3期)	10,724	5,250	4,321	4,320	17,826	15,489	2,337

(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。

平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）及び平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31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25年11月期（第2期）（平成25年6月1日～平成25年11月30日）（183日） 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）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月31日現在で保有している12物件に、平成25年6月13日付で取得済みの7物件及び平成25年10月1日付で取得予定の1物件を加えた20物件を前提としています。 平成25年10月1日付までの取得後、20物件につき平成26年5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25年11月期は10,035百万円、平成26年5月期は10,724百万円を見込んでいます。なお、物件合計の期末稼働率は、平成25年11月期末及び平成26年5月期末にそれぞれ99.4%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25年11月期は1,312百万円、平成26年5月期は2,153百万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25年11月期に2,196百万円、平成26年5月期に2,288百万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、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行に係る費用として、平成25年11月期に201百万円を見込んでいます。 創立費の見込償却額として、平成25年11月期に9百万円、平成26年5月期に9百万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25年11月期に801百万円、平成26年5月期に904百万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25年11月期に128百万円、平成26年5月期に132百万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124,200百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 上記に加え、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より平成25年10月に20,000百万円の借入れを行うことを前提としています。 平成25年11月期及び平成26年5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25年11月末及び平成26年5月末にそれぞれ借入金5,000百万円及び3,400百万円を返済することを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の278,950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	<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。

利益超過分配金	<p>平成25年11月期、平成26年5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625百万円、652百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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25年11月期に22百万円、平成26年5月期に49百万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益を超えた金銭の分配を行わないものとします。 $\text{分配LTV} (\%) = A / B \times 100 (\%)$ $A = \text{決算期末の有利子負債残高 (投資法人債に係る残高を含みます。)} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}$ $B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額}$
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)

	当期 (平成25年5月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,579,981
信託現金及び信託預金	1,474,877
営業未収入金	54,742
前払費用	201,003
繰延税金資産	20
未収消費税等	5,514,857
その他	918
流動資産合計	11,826,399
固定資産	
有形固定資産	
建物	7,385,596
減価償却累計額	△59,161
建物（純額）	7,326,434
構築物	249,739
減価償却累計額	△6,190
構築物（純額）	243,549
工具、器具及び備品	5,434
減価償却累計額	△168
工具、器具及び備品（純額）	5,265
土地	3,813,010
信託建物	102,110,017
減価償却累計額	△800,650
信託建物（純額）	101,309,367
信託構築物	1,960,206
減価償却累計額	△36,945
信託構築物（純額）	1,923,261
信託工具、器具及び備品	197,581
減価償却累計額	△6,152
信託工具、器具及び備品（純額）	191,429
信託土地	58,459,186
有形固定資産合計	173,271,505
投資その他の資産	
長期前払費用	687,290
敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	697,290
固定資産合計	173,968,795
繰延資産	
創立費	71,947
繰延資産合計	71,947
資産合計	185,867,143

(単位：千円)

	当期 (平成25年5月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	113,609
未払金	5,768
短期借入金	5,000,000
未払法人税等	1,000
未払費用	352,219
前受金	1,000,461
その他	914,396
流動負債合計	<u>7,387,456</u>
固定負債	
長期借入金	75,900,000
預り敷金及び保証金	238,791
信託預り敷金及び保証金	3,924,745
その他	345
固定負債合計	<u>80,063,882</u>
負債合計	<u>87,451,339</u>
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	97,082,555
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,333,248
剰余金合計	<u>1,333,248</u>
投資主資本合計	<u>98,415,803</u>
純資産合計	<u>※² 98,415,803</u>
負債純資産合計	<u>185,867,143</u>

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成24年11月7日	至 平成25年5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※ ¹ 3,367,723	
その他賃貸事業収入	※ ¹ 197,761	
営業収益合計	3,565,484	
営業費用		
賃貸事業費用	※ ¹ 1,262,541	
資産運用報酬	326,081	
資産保管・一般事務委託報酬	9,490	
役員報酬	4,200	
その他営業費用	1,473	
営業費用合計	1,603,787	
営業利益	1,961,696	
営業外収益		
受取利息	117	
固定資産税等精算金差額	5,059	
その他	0	
営業外収益合計	5,177	
営業外費用		
支払利息	185,861	
創立費償却	9,502	
融資関連費用	91,541	
投資口交付費	183,281	
投資口公開関連費用	160,222	
その他	2,212	
営業外費用合計	632,621	
経常利益	1,334,252	
税引前当期純利益	1,334,252	
法人税、住民税及び事業税	1,024	
法人税等調整額	△20	
法人税等合計	1,003	
当期純利益	1,333,248	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,333,248	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成24年11月7日	至 平成25年5月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高		—
当期変動額		
新投資口の発行		97,082,555
当期変動額合計		97,082,555
当期末残高		※197,082,555
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高		—
当期変動額		
当期純利益		1,333,248
当期変動額合計		1,333,248
当期末残高		1,333,248
剰余金合計		
当期首残高		—
当期変動額		
当期純利益		1,333,248
当期変動額合計		1,333,248
当期末残高		1,333,248
投資主資本合計		
当期首残高		—
当期変動額		
新投資口の発行		97,082,555
当期純利益		1,333,248
当期変動額合計		98,415,803
当期末残高		98,415,803
純資産合計		
当期首残高		—
当期変動額		
新投資口の発行		97,082,555
当期純利益		1,333,248
当期変動額合計		98,415,803
当期末残高		98,415,803

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	当期 自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日
I 当期末処分利益	1,333,248,692
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	259,139,500
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)
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)
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)
IV 次期繰越利益	87,442

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>
------------	--

(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)

	当期	
	自	平成24年11月7日 至 平成25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		1,334,252
減価償却費		909,267
創立費償却		9,502
投資口交付費		183,281
受取利息		△117
支払利息		185,861
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△54,742
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△5,514,857
前払費用の増減額 (△は増加)		△201,003
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△687,290
営業未払金の増減額 (△は減少)		113,609
未払金の増減額 (△は減少)		802
未払費用の増減額 (△は減少)		352,219
前受金の増減額 (△は減少)		1,000,461
創立費の支払額		△81,450
その他		136,261
小計		△2,313,941
利息の受取額		117
利息の支払額		△185,861
法人税等の支払額		△23
営業活動によるキャッシュ・フロー		△2,499,709
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
信託有形固定資産の取得による支出		△161,944,463
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		3,960,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△36,061
投資活動によるキャッシュ・フロー		△169,244,706
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
長期借入れによる収入		75,900,000
投資口の発行による収入		96,899,273
財務活動によるキャッシュ・フロー		177,799,273
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		6,054,858
現金及び現金同等物の期首残高		—
現金及び現金同等物の期末残高		※16,054,858

(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>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>10～60年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table>	建物	3～60年	構築物	10～60年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～60年						
構築物	10～60年						
工具、器具及び備品	3～15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。 (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 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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は979,588千円です。</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。 (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 (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。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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 (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>						

(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。

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

当期（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

(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)

当期

自 平成24年11月7日

至 平成25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	3,117,304
共益費収入	250,418
計	3,367,723
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	122,258
その他賃貸収入	75,502
計	197,761
不動産賃貸事業収益合計	3,565,484
(2)不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	203,861
水道光熱費	125,943
損害保険料	7,317
修繕費	12,011
減価償却費	909,267
信託報酬	2,902
その他賃貸事業費用	1,236
不動産賃貸事業費用合計	1,262,541
(3)不動産賃貸事業損益((1) - (2))	2,302,942

(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

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

	当期 自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日
現金及び預金	4,579,981千円
信託現金及び信託預金	1,474,877千円
現金及び現金同等物	6,054,858千円

(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

	当期 平成25年5月31日
1年内	9,864,329千円
1年超	34,795,141千円
合計	44,659,470千円

(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

当期（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	—	—	—

(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もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	238,791
信託預り敷金及び保証金	3,924,745

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(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

(有価証券に関する注記)

当期（平成25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

当期（平成25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

当期（平成25年5月31日）

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。

(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	※	—

※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

当期（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。

2. 関連会社等

当期(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。

3. 兄弟会社等

当期(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	—	—

(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せん。

(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。

4. 役員及び個人主要投資主

当期（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				
役員及びその近親者	坂下雅弘	—	—	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役	—	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役	本資産運用会社への資産運用報酬の支払		326,081	未払費用	342,385

(注1) 坂下雅弘が第三者(本資産運用会社)の代表取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 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。

(退職給付に関する注記)

当期(平成25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)

当期

平成25年5月31日

(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	20
繰延税金資産合計	20
繰延税金資産の純額	20

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:%)

当期

平成25年5月31日

法定実効税率	36.59
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.56
その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

(資産除去債務に関する注記)

当期(平成25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)

		当期 自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日
貸借対照表計上額		
	期首残高	-
	期中増減額	173,271,505
	期末残高	173,271,505
期末時価		176,880,000

(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、当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。

(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るべく、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
 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

当期（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。

（関連情報）

当期（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。

(1口当たり情報に関する注記)

	当期 自 平成24年11月7日 至 平成25年5月31日
1口当たり純資産額	538,526円
1口当たり当期純利益	14,017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。

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

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

公募による新投資口の発行(一般募集)

本投資法人は、平成25年5月16日及び平成25年6月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成25年6月10日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は168,200百万円、発行済投資口数は278,950口となっています。

発行新投資口数	96,200口
発行価格	1口当たり763,420円
発行価格の総額	73,441,004,000円
発行価額	1口当たり739,271円
発行価額の総額	71,117,870,200円
払込期日	平成25年6月10日

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成25年6月10日付にて、国内不動産信託受益権8物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成25年6月13日及び平成25年10月1日にそれぞれ43,300百万円及び20,000百万円の資金の借入れを行うことを決定いたしました。また、平成25年6月13日に借入れた長期借入金の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、平成25年6月11日付にて、金利スワップ契約を締結しています。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (イ) 決算後に生じた重要な事実 b. 資金の借入れ」をご参照ください。

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等に基づき、一般募集(公募)による新投資口の発行による手取金及び借入れにより、平成25年6月13日付にて、7物件112,430百万円の不動産を信託財産とする信託受益権を取得し、平成25年10月1日付にて、20,000百万円の不動産を信託財産とする信託受益権を取得することを決定しています。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (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。

(9) 発行済投資口数の増減

当期における増資等の概要は、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 (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)

(注1) 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2) 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。

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	
		保有総額 (百万円)	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	2.40
	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	3.73
小 計		11,388	6.13
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	47.03
	関西エリア	50,052	26.93
	リージョナル・マーケット (注2)		
	中部エリア	19,055	10.25
	東北エリア	5,359	2.88
	九州エリア	-	-
小 計		161,883	87.10
不動産等計		173,271	93.22
預金・その他資産		12,595	6.78
資産総額計		185,867 (173,271)	100.00 (93.22)

(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、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	プロロジスパーク 市川1	不動産 信託 受益権	33,900	33,921	34,300	35,000	5.0	34,300	4.8	5.2	19.59
M-02	プロロジスパーク 座間1	不動産 信託 受益権	27,900	27,910	28,000	28,200	5.4	28,000	5.2	5.6	16.13
M-03	プロロジスパーク 川島	不動産 信託 受益権	25,600	25,584	26,100	26,400	5.6	26,100	5.4	5.8	14.80
M-04	プロロジスパーク 大阪2	不動産 信託 受益権	25,000	25,020	25,900	25,800	5.3	25,900	5.1	5.4	14.45
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	不動産 信託 受益権	13,500	13,516	14,000	14,000	5.4	14,000	5.2	5.5	7.80
M-06	プロロジスパーク 春日井	不動産 信託 受益権	12,500	12,530	13,100	13,300	6.0	13,100	5.9	6.2	7.22
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	不動産 信託 受益権	6,500	6,524	6,710	6,740	5.8	6,710	5.7	6.0	3.76
M-08	プロロジスパーク 多賀城	不動産 信託 受益権	5,370	5,359	5,470	5,510	6.2	5,470	6.0	6.4	3.10
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	不動産 信託 受益権	11,500	11,515	11,900	12,000	5.2	11,900	5.1	5.4	6.65
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,454	4,430	4,420	5.6	4,430	5.3	5.7	2.55
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	3,069	3,120	3,130	5.7	3,120	5.5	5.9	1.75
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,864	3,850	3,900	5.8	3,850	5.5	5.9	2.20
合計			173,020	173,271	176,880	178,400	-	176,880	-	-	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四捨五入して記載しています。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みません。

(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 ラサール株式会社又は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。

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5月16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ました。なお、プロロジスパーク習志野4は、平成25年10月1日に取得する予定であり、プロロジスパーク習志野4を除く不動産等は、平成25年6月13日に取得済です。

物件番号	不動産等の名称	資産の種類	取得(予定)価格(百万円)(注1)	鑑定評価額又は調査価格(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-09	プロロジスパーク東京大田	不動産 信託受益権	29,500	29,500	30,200	4.8	29,500	4.6	5.0
M-10	プロロジスパーク座間2	不動産 信託受益権	21,900	21,900	22,400	5.4	21,900	5.2	5.6
M-11	プロロジスパーク船橋5	不動産 信託受益権	9,500	9,500	9,610	5.2	9,500	5.0	5.4
	(別棟)	不動産 信託受益権	1,500	1,500	1,500	5.5	1,500	5.3	5.7
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	8,420	8,530	5.8	8,310	5.5	6.2
M-13	プロロジスパーク成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,810	4,860	5.8	4,760	5.5	6.2
M-14	プロロジスパーク尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	17,600	17,700	5.1	17,400	5.0	5.5
M-15	プロロジスパーク尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	19,200	19,400	5.2	19,000	5.0	5.4
B-05	プロロジスパーク習志野4	不動産 信託受益権	20,000	20,000	19,800	5.3	20,000	5.1	5.4
合計		-	132,430	132,430	134,000	-	131,870	-	-

(注1) 「取得(予定)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四捨五入して記載しています。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、ジョーンズ ラング ラサール株式会社又は一般社団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託しています。ただし、プロロジスパーク習志野4については、当期末現在建築中であり、建物が完成していないため、シービーアールイー株式会社に価格調査を委託しています。「鑑定評価額又は調査価格」には、平成25年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書又は不動産価格調査報告書に記載された評価額又は調査価格を記載しています。

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(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-01	プロロジスパーク市川1	4.6	125,014.12	124,169.66	10	99.3	2,038	872	9.7	6.4
M-02	プロロジスパーク座間1	4.0	113,471.12	113,471.12	7	100.0	1,838	567	8.2	5.1
M-03	プロロジスパーク川島	2.0	145,036.25	144,037.93	6	99.3	1,783	540	4.6	3.1
M-04	プロロジスパーク大阪2	6.0	130,565.80	129,599.69	8	99.3	1,693	596	6.8	2.7
M-05	プロロジスパーク舞洲3	5.3	74,925.40	65,692.14	3	87.7	837	351	9.4	5.5

M-06	プロロジスパーク 春日井	5.4	91,834.07	89,338.51	9	97.3	1,009	404	4.2	1.6
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	4.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	529	165	4.1	2.6
M-08	プロロジスパーク 多賀城	4.2	39,098.87	33,896.56	3	86.7	380	185	3.9	1.9
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	2.8	57,234.13	57,234.13	1	100.0	- (注11)	- (注11)	12.0	9.3
B-02	プロロジスパーク 高槻	1.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	- (注11)	- (注11)	15.0	13.7
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	0.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	- (注11)	- (注11)	10.0	9.2
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	1.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	- (注11)	- (注11)	15.3	14.0
合計		4.1	890,373.59	870,633.57	53	97.8	11,585	4,110	7.7	4.9

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5月16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 (㎡) (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-09	プロロジスパーク 東京大田	7.7	73,601.18	71,657.05	9	97.4	1,595	684	6.2	1.3
M-10	プロロジスパーク 座間2	0.8	95,121.43	59,887.60	3	63.0 (注10)	916	384	5.3	4.7
M-11	プロロジスパーク 船橋5 (別棟)	6.1	56,101.25	56,101.25	5	100.0	744	372	6.4	3.0
		23.4								
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	8.3	62,058.82	60,017.12	9	96.7	640	263	2.4	1.2
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	6.1	32,230.25	31,972.43	5	99.2	399	74	2.8	1.3
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	7.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	- (注11)	- (注11)	15.0	12.8
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	6.2	91,309.37	90,986.89	9	99.6	1,215	560	7.9	3.1
B-05	プロロジスパーク 習志野4	0.0	91,552.44	91,552.44	1	100.0	- (注11)	- (注11)	10.0	10.0
合計		5.2	593,421.49	553,621.53	42	93.3	7,815	3,492	7.7	5.1

(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5月31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(予定)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が、小規模なため本棟の築年数のみを記載しており、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。また、平成25年5月31日現在建築中のプロロジスパーク習志野4は0年として計算しています。

(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5月31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5月31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5月31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5月31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。なお、プロジスパーク習志野4の稼働率については、本書の日付現在建築中ですが、締結済みの賃貸借契約に基づき100.0%として算出しています。
- (注6) 「年間賃料」は、平成25年5月31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5月31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5月31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5月31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) 平成25年7月1日より、稼働率は100.0%となっています。
- (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、平成25年5月16日付の売買契約において取得した不動産等を含めた場合、下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、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7月	6	-	-
プ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8月 至 平成25年11月	10	-	-
合 計			16	-	-

(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下記のとおりです。当期の資本的支出は4百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費12百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円)（注）
プロジスパーク多賀城 (宮城県多賀城市)	鳥害対策工事	平成25年5月	4
合 計			4

(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（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）は、該当ありません。

なお、本投資法人が、平成25年5月16日付の売買契約において取得及び取得予定の不動産等を含めた場合、以下のとおりとなります。

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)	10.3
		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。

(単位：千円)

物件番号	M-01	M-02	M-03	M-04
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
テナント数(件)	10	7	6	8
不動産賃貸事業収益(千円)	650,798	565,912	570,852	501,362
不動産賃貸事業収益の合計額 に占める割合(%)	18.3	15.9	16.0	14.1
賃貸可能面積(㎡)	125,014.12	113,471.12	145,036.25	130,565.80
賃貸面積(㎡)	124,169.66	113,471.12	144,037.93	129,599.69
当期末の稼働率(%)	99.3	100.0	99.3	99.3

(5) 不動産等の損益等の状況

第1期(自 平成24年11月7日 至 平成25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1期中の運用日数	206	206	206	206	206
①不動産賃貸事業収益合計	650,798	565,912	570,852	501,362	256,219
賃貸事業収入	592,772	536,372	519,299	477,385	244,314
その他賃貸事業収入	58,025	29,539	51,552	23,977	11,905
②不動産賃貸事業費用合計	212,247	171,123	205,291	192,057	119,137
外注委託費	34,765	22,661	37,591	33,782	22,690
水道光熱費	40,912	17,629	17,046	19,874	9,551
損害保険料	1,106	971	1,145	1,191	673
修繕費	3,634	-	1,165	1,343	4,640
減価償却費	131,446	128,335	148,052	135,575	81,233
信託報酬	382	289	289	289	347
その他賃貸事業費用	-	1,236	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	438,550	394,788	365,560	309,305	137,082
賃貸NOI (=③+減価償却費)	569,996	523,123	513,613	444,880	218,315

(単位：千円)

物件番号	M-06	M-07	M-08	B-01	B-02
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 パーク舞洲4	プロロジス パーク高槻
第1期中の運用日数	206	206	206	206	206
①不動産賃貸事業収益合計	302,274	159,720	128,534	(注)	(注)
賃貸事業収入	289,468	154,299	124,159		
その他賃貸事業収入	12,806	5,421	4,374		
②不動産賃貸事業費用合計	108,320	58,884	59,291		
外注委託費	15,391	14,296	16,391		
水道光熱費	11,878	4,672	4,377		
損害保険料	740	313	260		
修繕費	56	-	1,172		
減価償却費	79,964	39,310	36,799		
信託報酬	289	289	289		
その他賃貸事業費用	-	-	-		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	193,953	100,836	69,242	151,110	52,031
賃貸NOI (=③+減価償却費)	273,918	140,147	106,041	214,141	72,942

(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-03	B-04
不動産等の名称	プロロジス パーク鳥栖2	プロロジス パーク鳥栖4
第1期中の運用日数	206	206
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
②不動産賃貸事業費用合計		
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)	41,037	49,443
賃貸NOI (=③+減価償却費)	61,843	73,245

(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。