

平成26年11月期 決算短信 (REIT)

平成27年1月19日

不動産投資信託証券発行者名 日本プロロジスリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3283 URL <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 取締役財務企画部長 戸田 淳 TEL (03)6867-8585 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年2月26日 分配金支払開始予定日 平成27年2月13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26年11月期の運用、資産の状況 (平成26年6月1日～平成26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	%
26年11月期	13,436	5.9	6,573	4.0	5,440	4.9	5,474	5.6
26年5月期	12,693	25.5	6,322	12.4	5,186	11.7	5,185	11.7

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
26年11月期	3,355	2.5	1.4	40.5
26年5月期	3,320	2.8	1.5	40.9

(注) 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口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成26年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(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		
26年11月期	3,742	3,163	579	6,476	5,474	1,002	100.0	2.3
26年5月期	3,793	3,316	477	5,931	5,185	745	100.0	2.6

(注1) 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口の割合による投資口の分割を行っています。

(注2) 平成26年11月期及び平成26年5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それぞれ0.005及び0.004です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第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3) 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
26年11月期	420,296	242,392	57.7	140,050
26年5月期	374,176	202,459	54.1	129,470

(注) 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口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、平成26年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(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
26年11月期	8,228	△44,638	38,963	17,355
26年5月期	10,996	△53,595	43,587	14,801

2. 平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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
27年5月期	14,220	5.8	6,887	4.8	5,840	7.4	5,872	7.3	3,874	3,393	481
27年11月期	14,380	1.1	6,909	0.3	5,867	0.5	5,866	△0.1	3,870	3,389	481

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成27年5月期) 3,393円 (平成27年11月期) 3,389円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有・無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有・無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有・無
- ④ 修正再表示 : 有・無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年11月期	1,730,750口	26年5月期	1,563,750口
② 期末自己投資口数	26年11月期	-口	26年5月期	-口

(注) 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口の割合による投資口分割を行っています。

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、7ページ記載の「平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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

最近の有価証券報告書（平成26年8月25日提出）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。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年8月25日提出）、有価証券届出書（平成26年8月26日提出）及び臨時報告書（平成26年8月26日提出）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（証券コード：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、第2期及び第3期において合計12物件（取得価格合計186,500百万円）を取得、さらに当期において平成26年9月1日に5物件（取得価格合計45,530百万円）を追加取得し、当期末時点で本投資法人が保有する資産は29物件（取得価格合計405,050百万円）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・グループといっています。なお、プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.（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

当期の日本経済は、平成26年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から生産面を中心に弱めの動きが見られますが、基調的には緩やかな回復を継続したと考えられます。政府が公表した平成26年の国内総生産（GDP）成長率は、4～6月期において前期比△1.8%、7～9月期において前期比△0.5%となりましたが、現在の景気回復は、雇用誘発効果の大きな国内需要に主導されており、雇用の増加と労働需給の引き締まりが着実に進んでいるだけでなく、今後輸出も緩やかに増加していくと見込まれることから、当面は家計部門及び企業部門共に前向きの経済循環メカニズムが持続し、日本経済は基調的には潜在成長率を上回る成長を続けると予想されます。株式市場及びJ-REIT市場は、平成24年12月以降の政府及び日本銀行による所謂アベノミクスの金融緩和と政策等の効果に加え、米国を初めとする先進各国の金融市場の安定化・伸張及び平成32年の東京オリンピック・パラリンピックの開催という国家的事業の経済刺激効果もあり、回復基調が継続しています。

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や私募ファンド並びに海外投資家等による、活発な物件取得が継続しています。

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、平成26年9月1日に5物件（取得価格45,530百万円）の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。）を借入金（ブリッジローン）により追加取得し、ポートフォリオの運用を行いました。なお、当該借入金（ブリッジローン）は新投資口の発行による手取金及び借入金により返済しています。

当期末時点で本投資法人が保有する資産は上記計29物件（取得価格合計405,050百万円）、総賃貸可能面積1,947,467.92㎡となり、当期末時点の稼働率は98.6%と高い水準を維持しています。これら29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

（a）新投資口の発行について

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、第2期及び第3期において2回の公募増資を実施し、合計130,000口（後述の投資口分割前）の新投資口を発行しました。また、平成26年3月1日付で投資口の分割（分割割合1対5）を行いました。当期中においては、平成26年9月16日を払込期日として公募による新投資口の発行（159,050口）、同年10月16日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による増資（7,950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236,917百万円、発行済投資口数は1,730,750口となっています。

（b）資金の借入れについて

本投資法人は、不動産信託受益権5物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成26年9月17日付で短期借入金6,000百万円の借入れを行いました。当該短期借入金6,000百万円については、平成26年11月27日に本投資法人の上場後初となる投資法人債5,000百万円（年限5年2,000百万円及び年限10年3,000百万円）の発行及び長期借入金1,000百万円によりリファイナンスを行いました。加えて、それらに先立ち平成26年9月30日付で短期借入金1,450百万円の期限前返済を行った結果、当期末時点の有利子負債金額は162,250百万円（注1）となりました。

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38.7%（注2）となっています。

（注1） 当期末時点の本投資法人の金銭消費貸借契約書による借入金残高は157,250百万円ですが、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に関わる信託長期借入金の時価評価相当分との差額は、会計上は有利子負債金額に加算され、当該会計上の借入金残高は157,638百万円となります。その結果、会計上の有利子負債金額は162,638百万円となります。

（注2） 本投資法人の会計上の有利子負債金額を分子として計算しています。

（c）格付について

本投資法人は、当期末（平成26年11月30日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA-	ポジティブ
	債券格付	AA-	-

（エ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益13,436百万円、営業利益6,573百万円、経常利益5,440百万円となり、当期純利益5,474百万円となりました。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3,163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「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとなりました（注2）。本投資法人は、これに基づき、当期の減価償却費2,772百万円の100分の28.5に相当する789百万円を当期の継続的利益超過分配金として分配し、また資金調達行為による1口当たり分配金の減少金額を123円と見積もり総額212百万円を当期の一時的利益超過分配として分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は579円となりました（注3）。

（注1） 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、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） 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

（注3） 各保有資産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245百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。

② 次期の見通し

（ア）今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人及びプロロジス・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、本投資法人は平成26年12月12日に新たに5物件（プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク大阪5及びプロロジスパーク久山）についてプロロジス・グループから優先交渉権の付与を受けました。また今後も、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。

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となっています。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で物流施設としては比較的短期（期間5年を基本）の賃貸借契約が締結される傾向にあります。

こうした短期の賃貸借契約は、原則として定期借家契約であり、当期のようなマーケット改善局面において本投資法人にとり有利に働く場合があります。例えば、取得済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、賃料を増額改定し賃料収入を増加させることが期待できるものと、本投資法人は考えています。

また、ビルド・トゥ・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化が促進されることとなり、ひいては安定した収益性を確保できると考えています。

d. 財務戦略

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

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実行します。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。また、デット資金の調達先の分散化を図るため、さらなる投資法人債の発行も検討してまいります。

(イ) 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
平成27年5月期 (第5期)	百万円 14,220	百万円 6,887	百万円 5,840	百万円 5,872	円 3,874	円 3,393	円 481
平成27年11月期 (第6期)	14,380	6,909	5,867	5,866	3,870	3,389	481

(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27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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27年5月期（第5期）（平成26年12月1日～平成27年5月31日）（182日） 平成27年11月期（第6期）（平成27年6月1日～平成27年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年11月30日現在で保有している29物件につき平成27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27年5月期は14,220百万円、平成27年11月期は14,380百万円を見込んでいます。なお、物件全体の平均稼働率は、平成27年5月期末及び平成27年11月期末にそれぞれ98.4%及び98.6%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27年5月期は3,074百万円、平成27年11月期は3,223百万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27年5月期に2,923百万円、平成27年11月期に2,923百万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、翌年から費用計上されることとなります。そのため、平成26年9月1日に取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、平成27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"> 創立費の見込償却額として、平成27年5月期に8百万円、平成27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27年5月期に1,024百万円、平成27年11月期に1,030百万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27年5月期に137百万円、平成27年11月期に137百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は162,638百万円であり、内訳は借入金（信託長期借入金を含む。）及び投資法人債となっています。 平成27年11月期末までに返済期限が到来する借入金及び償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> プロジスパーク鳥栖2及びプロジスパーク鳥栖4の所在する鳥栖市より、立地奨励に関する条例等の規定により受領予定の奨励金33百万円を平成27年5月期に特別利益として計上しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の1,730,750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27年5月期及び平成27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

項目	前提条件
	<p>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、いずれも832百万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27年5月期に314百万円、平成27年11月期に485百万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。 $\text{分配LTV} (\%) = A / B \times 100 (\%)$ $A = \text{決算期末の有利子負債残高 (信託長期借入金及び投資法人債に係る残高を含みます。)} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}$ $B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額}$
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)

	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,675,183	12,857,306
信託現金及び信託預金	※ ³ 4,125,965	※ ³ 4,497,910
営業未収入金	122,684	216,462
前払費用	307,133	283,879
繰延税金資産	18	27
未収消費税等	900,387	1,319,884
その他	164	30
流動資産合計	16,131,536	19,175,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,535,483	7,543,229
減価償却累計額	△238,580	△328,683
建物(純額)	7,296,903	7,214,545
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△24,760	△34,045
構築物(純額)	224,978	215,693
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△672	△925
工具、器具及び備品(純額)	4,761	4,509
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	※ ³ 197,804,685	※ ³ 223,785,350
減価償却累計額	△5,123,401	△7,661,693
信託建物(純額)	192,681,284	216,123,657
信託構築物	※ ³ 3,576,930	※ ³ 4,220,887
減価償却累計額	△224,313	△339,241
信託構築物(純額)	3,352,617	3,881,645
信託機械及び装置	-	2,670
減価償却累計額	-	△39
信託機械及び装置(純額)	-	2,630
信託工具、器具及び備品	※ ³ 388,132	※ ³ 418,025
減価償却累計額	△39,538	△58,679
信託工具、器具及び備品(純額)	348,594	359,345
信託その他	35	35
減価償却累計額	△8	△13
信託その他(純額)	26	22
信託土地	※ ³ 149,135,600	※ ³ 168,427,926
有形固定資産合計	356,878,970	400,064,180
無形固定資産		
信託その他	※ ³ 3,013	※ ³ 2,829
無形固定資産合計	3,013	2,829

(単位：千円)

	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
投資その他の資産		
長期前払費用	1,097,200	968,162
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	※ ³ 400	※ ³ 400
投資その他の資産合計	1,107,600	978,562
固定資産合計	357,989,585	401,045,572
繰延資産		
創立費	55,657	47,512
投資法人債発行費	-	27,554
繰延資産合計	55,657	75,066
資産合計	374,176,778	420,296,140
負債の部		
流動負債		
営業未払金	710,561	998,623
短期借入金	1,450,000	-
未払金	21,088	38,719
未払費用	1,217,329	1,281,605
未払法人税等	749	896
前受金	2,106,431	2,396,420
その他	743,165	254,450
流動負債合計	6,249,325	4,970,715
固定負債		
投資法人債	-	5,000,000
長期借入金	142,200,000	143,200,000
信託長期借入金	※ ³ 14,465,972	※ ³ 14,438,545
預り敷金及び保証金	247,191	247,773
信託預り敷金及び保証金	8,552,196	10,045,457
その他	2,297	884
固定負債合計	165,467,658	172,932,661
負債合計	171,716,984	177,903,376
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	198,138,099	238,527,550
出資総額控除額	△863,903	△1,609,811
出資総額	197,274,196	236,917,738
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,185,598	5,475,024
剰余金合計	5,185,598	5,475,024
投資主資本合計	202,459,794	242,392,763
純資産合計	※ ² 202,459,794	※ ² 242,392,763
負債純資産合計	374,176,778	420,296,140

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日		自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		* ¹ 11,774,310		* ¹ 12,368,052
その他賃貸事業収入		* ¹ 919,123		* ¹ 1,068,501
営業収益合計		12,693,433		13,436,554
営業費用				
賃貸事業費用		* ¹ 5,188,020		* ¹ 5,627,070
資産運用報酬		1,090,418		1,143,160
資産保管・一般事務委託報酬		32,475		34,714
役員報酬		4,800		4,800
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		40,107		38,365
営業費用合計		6,370,821		6,863,111
営業利益		6,322,611		6,573,442
営業外収益				
受取利息		1,244		1,327
固定資産税等精算金差額		104		-
消費税等還付加算金		1,126		1,827
その他		0		-
営業外収益合計		2,476		3,155
営業外費用				
支払利息		865,391		877,341
投資法人債利息		-		284
創立費償却		8,145		8,145
投資法人債発行費償却		-		41
融資関連費用		166,929		151,714
投資口交付費		47,979		41,974
投資口公開関連費用		50,119		56,681
その他		22		49
営業外費用合計		1,138,588		1,136,232
経常利益		5,186,499		5,440,365
特別利益				
助成金収入		-		* ² 35,612
特別利益合計		-		35,612
税引前当期純利益		5,186,499		5,475,978
法人税、住民税及び事業税		1,002		1,165
法人税等調整額		△1		△8
法人税等合計		1,000		1,156
当期純利益		5,185,498		5,474,821
前期繰越利益		99		203
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,185,598		5,475,024

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	168,200,425	△259,139	167,941,285	4,642,664	4,642,664	172,583,950	172,583,950
当期変動額							
新投資口の発行	29,937,674		29,937,674			29,937,674	29,937,674
利益超過分配		△604,763	△604,763			△604,763	△604,763
剰余金の配当				△4,642,564	△4,642,564	△4,642,564	△4,642,564
当期純利益				5,185,498	5,185,498	5,185,498	5,185,498
当期変動額合計	29,937,674	△604,763	29,332,910	542,933	542,933	29,875,844	29,875,844
当期末残高	※ ¹ 198,138,099	△863,903	197,274,196	5,185,598	5,185,598	202,459,794	202,459,794

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	198,138,099	△863,903	197,274,196	5,185,598	5,185,598	202,459,794	202,459,794
当期変動額							
新投資口の発行	40,389,451		40,389,451			40,389,451	40,389,451
利益超過分配		△745,908	△745,908			△745,908	△745,908
剰余金の配当				△5,185,395	△5,185,395	△5,185,395	△5,185,395
当期純利益				5,474,821	5,474,821	5,474,821	5,474,821
当期変動額合計	40,389,451	△745,908	39,643,542	289,426	289,426	39,932,968	39,932,968
当期末残高	※ ¹ 238,527,550	△1,609,811	236,917,738	5,475,024	5,475,024	242,392,763	242,392,763

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
I 当期末処分利益	5,185,598,287	5,475,024,896
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	745,908,750	1,002,104,250
III 分配金の額	5,931,303,750	6,476,466,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,793)	(3,742)
うち利益分配金	5,185,395,000	5,474,362,250
(うち1口当たり利益分配金)	(3,316)	(3,163)
うち利益超過分配金	745,908,750	1,002,104,250
(うち1口当たり利益超過分配金)	(477)	(579)
IV 次期繰越利益	203,287	662,646

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1,563,750口の整数倍の最大値となる5,185,395,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、毎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2,619,439,711円の100分の28.5にほぼ相当する額である745,908,750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1,730,750口の整数倍の最大値となる5,474,362,250円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える分配(出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配(出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である2,772,229,488円の100分の28.5にほぼ相当する額である789,222,000円を継続的な利益を</p>
------------	---	---

		<p>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、また資金調達行為による当期の1口当たり分配金の減少額を123円と見積もり総額212,882,250円を一時的な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になります。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日	自	平成26年6月1日
	至	平成26年5月31日	至	平成26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		5,186,499		5,475,978
減価償却費		2,619,439		2,772,229
創立費償却		8,145		8,145
投資法人債発行費償却		-		41
投資口交付費		47,979		41,974
受取利息		△1,244		△1,327
支払利息		865,391		877,626
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△52,318		△93,778
未収消費税等の増減額 (△は増加)		2,190,332		△419,497
前払費用の増減額 (△は増加)		△33,747		23,254
長期前払費用の増減額 (△は増加)		98,835		129,038
営業未払金の増減額 (△は減少)		495,761		710,395
未払金の増減額 (△は減少)		4,622		△9,072
未払費用の増減額 (△は減少)		181,918		△363,372
前受金の増減額 (△は減少)		332,426		289,989
その他		△56,959		△313,492
小計		11,887,082		9,128,131
利息の受取額		1,244		1,327
利息の支払額		△891,024		△899,917
法人税等の支払額		△1,049		△1,019
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,996,252		8,228,522
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		-		△7,456
信託有形固定資産の取得による支出		△54,966,668		△45,948,054
信託無形固定資産の取得による支出		△2,326		-
信託敷金及び保証金の差入による支出		△400		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		581
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,000,963		1,620,124
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△626,841		△303,363
投資活動によるキャッシュ・フロー		△53,595,272		△44,638,168
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		1,450,000		6,000,000
短期借入金の返済による支出		△3,400,000		△7,450,000
長期借入れによる収入		6,400,000		47,700,000
長期借入金の返済による支出		-		△46,700,000
信託長期借入れによる収入		14,493,399		-
投資法人債の発行による収入		-		4,975,709
投資口の発行による収入		29,889,694		40,367,601
利益分配金の支払額		△4,641,060		△5,183,056
利益超過分配金の支払額		△604,680		△746,538
財務活動によるキャッシュ・フロー		43,587,352		38,963,714
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		988,332		2,554,068
現金及び現金同等物の期首残高		13,812,815		14,801,148
現金及び現金同等物の期末残高		※ ¹ 14,801,148		※ ¹ 17,355,217

- (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>3～66年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	3～66年	構築物	2～60年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～66年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	17年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(3)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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28,704千円、当期80,503千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 ④信託長期借入金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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。

	前期 平成26年5月31日	当期 平成26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

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 平成26年5月31日	当期 平成26年11月30日
50,000千円	50,000千円

※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。

	前期 平成26年5月31日	当期 平成26年11月30日
信託現金及び信託預金	1,381,004千円	1,453,197千円
信託建物	11,602,705千円	11,444,660千円
信託構築物	183,677千円	178,067千円
信託工具、器具及び備品	5,424千円	6,663千円
信託土地	15,655,791千円	15,655,791千円
信託その他(無形固定資産)	1,144千円	1,104千円
その他(投資その他の資産)	400千円	400千円
合計	28,830,148千円	28,739,884千円

担保を付している債務は以下のとおりです。

	前期 平成26年5月31日	当期 平成26年11月30日
信託長期借入金(注)	14,050,000千円	14,050,000千円
合計	14,050,000千円	14,050,000千円

(注) 信託長期借入金は、プロジスパーク東京新木場及びプロジスパーク横浜鶴見(以下「信託内借入物件」といいます。)の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく借入金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、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条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

(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25年12月1日	自	平成26年6月1日
	至	平成26年5月31日	至	平成26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		11,025,492		11,609,102
共益費収入		748,817		758,949
計		11,774,310		12,368,052
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		750,507		866,512
その他賃貸収入		168,616		201,988
計		919,123		1,068,501
不動産賃貸事業収益合計		12,693,433		13,436,554
(2)不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		701,108		662,381
水道光熱費		821,196		974,395
公租公課		920,957		1,101,942
損害保険料		22,716		23,388
修繕費		88,053		77,007
減価償却費		2,619,439		2,772,229
信託報酬		11,978		13,142
その他賃貸事業費用		2,569		2,583
不動産賃貸事業費用合計		5,188,020		5,627,070
(3)不動産賃貸事業損益((1)－(2))		7,505,413		7,809,483

※2. 助成金収入は、鳥栖市企業立地奨励金及び環境保全等奨励金です。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日	自	平成26年6月1日
	至	平成26年5月31日	至	平成26年11月30日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口総数		1,563,750口		1,730,750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

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日	自	平成26年6月1日
	至	平成26年5月31日	至	平成26年11月30日
現金及び預金		10,675,183千円		12,857,306千円
信託現金及び信託預金		4,125,965千円		4,497,910千円
現金及び現金同等物		14,801,148千円		17,355,217千円

(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 平成26年 5 月31日	当期 平成26年11月30日
1 年内	21, 449, 405千円	24, 023, 595千円
1 年超	56, 241, 198千円	79, 030, 668千円
合計	77, 690, 604千円	103, 054, 264千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金の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れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（平成26年5月31日）

平成26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	10,675,183	10,675,183	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,125,965	4,125,965	-
資産計	14,801,148	14,801,148	-
(3) 短期借入金	1,450,000	1,450,000	-
(5) 長期借入金	142,200,000	145,286,000	3,086,000
(6) 信託長期借入金	14,465,972	14,831,852	365,880
負債計	158,115,972	161,567,853	3,451,880
(7) デリバティブ取引	-	-	-

当期（平成26年11月30日）

平成26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	12,857,306	12,857,306	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,497,910	4,497,910	-
資産計	17,355,217	17,355,217	-
(4) 投資法人債	5,000,000	5,025,300	25,300
(5) 長期借入金	143,200,000	146,253,389	3,053,389
(6) 信託長期借入金	14,438,545	14,896,968	458,422
負債計	162,638,545	166,175,658	3,537,112
(7) 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) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(5) 長期借入金

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

(6) 信託長期借入金

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

(7) 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26年5月31日	当期 平成26年11月30日
預り敷金及び保証金	247,191	247,773
信託預り敷金及び保証金	8,552,196	10,045,457

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26年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	10,675,183
信託現金及び信託預金	4,125,965

当期(平成26年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	12,857,306
信託現金及び信託預金	4,497,910

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成26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	-	25,300,000	6,400,000	87,200,000
信託長期借入金(注)	-	-	157,000	314,000	314,000	13,265,000
合計	-	23,300,000	157,000	25,614,000	6,714,000	100,465,000

(注) 信託長期借入金の決算日後の返済予定額については、信託内借入物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく返済金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、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条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

当期(平成26年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	3,000,000
長期借入金	-	23,300,000	2,000,000	23,300,000	31,400,000	63,200,000
信託長期借入金(注)	-	-	314,000	314,000	314,000	13,108,000
合計	-	23,300,000	2,314,000	23,614,000	33,714,000	79,308,000

(注) 信託長期借入金の決算日後の返済予定額については、信託内借入物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく返済金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、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条件により算出した現在価値で計上して

おり、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

（有価証券に関する注記）

前期（平成26年5月31日）
該当事項はありません。

当期（平成26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26年5月31日）
該当事項はありません。

当期（平成26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26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	142,200,000	142,200,000	(注)	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「（金融商品に関する注記） 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成26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	142,200,000	(注)	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「（金融商品に関する注記） 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)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25年12月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26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25年12月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26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25年12月1日 至 平成26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	東京新木場 特定目的会 社	東京都 千代田区	290,100	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	13,600,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	横浜鶴見特 定目的会社	東京都 千代田区	350,100	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	13,800,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	大阪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	21,000,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	岩沼1特定 目的会社	東京都 千代田区	600	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	5,670,000	-	-
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	1,360,768	未払費用	1,177,652

(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270,350千円が含まれています。

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26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	川島2特定 目的会社 (注4)	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	8,180,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	海老名特定 目的会社	東京都 千代田区	230,500	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	8,250,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	兵庫川西特 定目的会社 (注5)	東京都 千代田区	600	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	13,600,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	尼崎3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	9,090,000	-	-
その他の 関係会社 の子会社	神戸特定目 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	6,410,000	-	-
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	1,370,810	未払費用	1,234,613

(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227,650千円が含まれています。

(注4) 川島2特定目的会社は、平成26年10月6日付でその商号を岩木特定目的会社へ変更しています。

(注5) 兵庫川西特定目的会社は、平成26年11月13日付でその商号を穂高特定目的会社へ変更しています。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26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26年5月31日)

該当事項はありません。

当期(平成26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26年5月31日	平成26年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	18	27
繰延税金資産合計	18	27
繰延税金資産の純額	18	27

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26年5月31日	平成26年11月30日
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58	△34.15
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に復元されることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成26年12月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等について、34.15%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26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25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	304,967,936	356,881,984
期中増減額	51,914,047	43,185,026
期末残高	356,881,984	400,067,010
期末時価	374,260,000	425,990,000

(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4物件(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、プロロジスパーク大阪4及びプロロジスパーク岩沼1)の取得(54,439,489千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(2,619,439千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は5物件(プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3及びプロロジスパーク神戸)の取得(45,894,678千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(2,772,229千円)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。

さらに、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、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、プロロジスパーク大阪4、プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク神戸

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、プロロジスパーク岩沼1

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26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)	11,189,476	1,503,956	-	12,693,433
セグメント利益(注2)	6,032,948	712,495	△422,832	6,322,611
セグメント資産(注2)	324,315,682	36,935,448	12,925,647	374,176,778
その他の項目				
減価償却費	2,251,885	367,553	-	2,619,439
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	48,823,919	5,708,697	-	54,532,617

(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△422,832千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用422,832千円です。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12,925,647千円は、流動資産11,763,053千円、投資その他の資産1,106,936千円及び繰延資産55,657千円です。

当期(平成26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)	11,888,637	1,547,916	-	13,436,554
セグメント利益(注2)	6,296,517	718,686	△441,761	6,573,442
セグメント資産(注2)	368,305,083	36,564,429	15,426,627	420,296,140
その他の項目				
減価償却費	2,404,517	367,712	-	2,772,229
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	45,947,508	9,747	-	45,957,255

(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△441,761千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用441,761千円です。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15,426,627千円は、流動資産14,373,631千円、投資その他の資産977,929千円及び繰延資産75,066千円です。

(関連情報)

前期(自 平成25年12月1日 至 平成26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26年6月1日 至 平成26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 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
1口当たり純資産額	129,470円	140,050円
1口当たり当期純利益	3,320円	3,355円

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

(注2) 本投資法人は、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っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
当期純利益（千円）	5,185,498	5,474,821
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）	5,185,498	5,474,821
期中平均投資口数（口）	1,561,804	1,631,801

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (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2)
平成25年2月13日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	(注3)
平成25年6月10日	公募増資	96,200	278,950	71,117,870	168,200,425	(注4)
平成25年8月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	278,950	△259,139	167,941,285	(注5)
平成25年12月2日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	(注6)
平成25年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	(注7)
平成26年2月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	312,750	△604,763	197,274,196	(注8)
平成26年3月1日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	-	197,274,196	(注9)
平成26年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注10)
平成26年9月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注11)
平成26年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注12)

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

(注2) 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(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格916,112円(発行価額885,730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7) 1口当たり発行価額885,730円にて、新投資口発行に付随する諸費用の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 平成26年1月17日開催の本投資法人役員会において、第2期(平成25年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり2,168円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。

(注9) 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口の割合をもって分割しました。

(注10) 平成26年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期(平成26年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり477円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注11) 1口当たり発行価格250,096円(発行価額241,853円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額241,853円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

田中 均 (平成26年10月1日付)

(変更前) 取締役チーフエンジニア

(変更後) 取締役 (非常勤)

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3期 平成26年5月31日現在		第4期 平成26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	4,445	1.2	4,413	1.1
	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	6,915	1.8	6,855	1.6
小計		11,360	3.0	11,268	2.7
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	209,077	55.9	224,211	53.3
	関西エリア	106,854	28.6	135,294	32.2
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	18,698	5.0	18,520	4.4
	東北エリア	10,890	2.9	10,770	2.6
	九州エリア	-	-	-	-
小計		345,521	92.4	388,798	92.5
不動産等計		356,881	95.4	400,067	95.2
預金・その他資産		17,294	4.6	20,229	4.8
資産総額計(注4)		374,176 (356,881)	100.0 (95.4)	420,296 (400,067)	100.0 (95.2)

(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。

(注5) 「対総資産比率」は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(2) 不動産等の概要

本投資法人が当期末において保有する資産に係る不動産及び信託不動産の概要は以下のとおりです。

① 不動産等の概要（取得価格、当期末帳簿価額及び期末算定価額等）

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-01	プロジスパーク 市川1	不動産 信託受益権	33,900	33,333	36,200	36,900	4.7	36,200	4.5	4.9	8.37
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	27,334	28,500	28,600	5.1	28,500	4.9	5.3	6.89
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	24,993	27,900	28,300	5.3	27,900	5.1	5.5	6.32
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	24,412	27,200	27,000	5.1	27,200	4.9	5.2	6.17
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	13,153	14,500	14,500	5.2	14,500	5.0	5.3	3.33
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	12,172	14,700	14,800	5.6	14,700	5.4	5.7	3.09
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	6,348	7,280	7,390	5.3	7,280	5.2	5.5	1.60
M-08	プロジスパーク 多賀城	不動産 信託受益権	5,370	5,196	5,460	5,550	5.8	5,460	5.6	6.0	1.33
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	29,397	30,700	31,700	4.5	30,700	4.3	4.7	7.28
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	21,633	22,900	23,200	5.1	22,900	4.9	5.3	5.41
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,902	11,400	11,500	5.0	11,400	4.8	5.2	2.72
			1,500								
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	8,285	8,740	8,850	5.6	8,620	5.3	6.0	2.08
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,741	5,020	5,050	5.6	4,980	5.3	6.0	1.19
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	17,453	18,400	18,400	4.9	18,300	4.8	5.3	4.35
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	18,994	20,000	20,100	5.0	19,800	4.8	5.2	4.74
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,584	14,200	14,300	4.5	14,200	4.4	4.7	3.36
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	13,701	14,200	14,300	5.1	14,200	4.9	5.2	3.41
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	20,791	21,800	21,600	5.1	21,800	4.9	5.2	5.18
M-19	プロジスパーク 岩沼1	不動産 信託受益権	5,670	5,574	5,880	5,900	5.9	5,880	5.8	6.1	1.40

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-20	プロロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	8,210	8,180	8,110	5.4	8,180	5.2	5.6	2.02
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	不動産 信託受益権	11,500	11,231	12,400	12,300	5.1	12,400	4.9	5.2	2.84
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,413	4,710	4,670	5.3	4,710	5.0	5.4	1.09
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	3,033	3,300	3,270	5.5	3,300	5.2	5.6	0.75
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,822	4,080	4,150	5.5	4,080	5.2	5.6	0.94
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	19,803	20,700	20,600	5.0	20,700	4.8	5.1	4.94
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	8,288	8,250	8,220	5.2	8,250	5.0	5.3	2.04
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	13,670	13,600	13,100	5.2	13,600	5.0	5.5	3.36
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	9,147	9,270	9,400	4.9	9,140	4.7	5.2	2.24
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	6,437	6,520	6,590	5.4	6,440	5.3	5.8	1.58
合 計			405,050	400,067	425,990	428,350	-	425,320	-	-	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26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。

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	6.1	125,014.12	124,565.17	10	99.6	2,054	879	9.5	5.2
M-02	プロロジスパーク 座間1	5.5	113,471.12	113,471.12	7	100.0	1,827	564	8.2	4.2
M-03	プロロジスパーク 川島	3.5	144,897.54	144,897.54	8	100.0	1,847	531	4.4	2.1
M-04	プロロジスパーク 大阪2	7.6	130,565.80	130,045.19	7	99.6	1,702	580	6.8	3.1
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	6.8	74,925.40	74,330.95	4	99.2	945	369	8.5	3.9
M-06	プロロジスパーク 春日井	6.9	91,773.90	88,867.42	9	96.8	1,005	421	4.0	0.9
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	5.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	529	165	4.3	2.5
M-08	プロロジスパーク 多賀城	5.7	39,098.87	36,197.08	4	92.6	391	174	3.7	1.7
M-09	プロロジスパーク 東京大田	9.2	73,291.06	67,132.93	13	91.6	1,532	537	4.2	2.1
M-10	プロロジスパーク 座間2	2.3	95,121.43	95,121.43	4	100.0	1,443	585	5.4	3.5
M-11	プロロジスパーク 船橋5	10.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	774	367	6.6	1.9
	別棟									
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	9.8	62,058.82	51,045.06	9	82.3	563	131	2.5	1.1
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	7.6	32,230.25	32,230.25	3	100.0	395	75	2.3	1.4
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	9.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	(注10)	(注10)	15.0	11.3
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	7.7	91,369.37	90,955.84	8	99.5	1,226	528	7.0	2.5
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	7.5	31,022.88	29,722.71	8	95.8	817	384	6.3	2.9
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	6.6	63,973.26	63,598.58	4	99.4	934	414	5.2	3.0
M-18	プロロジスパーク 大阪4	2.6	106,135.15	106,135.15	8	100.0	1,407	552	4.6	2.8
M-19	プロロジスパーク 岩沼1	6.2	40,520.43	40,520.43	3	100.0	433	265	4.8	2.1
M-20	プロロジスパーク 川島2	0.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	(注10)	(注10)	7.8	7.2
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	4.3	57,234.13	57,234.13	1	100.0	(注10)	(注10)	12.0	7.8
B-02	プロロジスパーク 高槻	2.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	(注10)	(注10)	15.0	12.2

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)
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	2.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	(注10)	(注10)	10.0	7.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	2.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	(注10)	(注10)	15.3	12.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	1.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	(注10)	(注10)	10.0	8.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	4.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	(注10)	(注10)	5.7	5.3
B-07	プロロジスパーク 川西	1.0	75,493.23	75,493.23	1	100.0	(注10)	(注10)	10.0	9.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	1.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	(注10)	(注10)	10.0	8.8
B-09	プロロジスパーク 神戸	1.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	(注10)	(注10)	15.2	14.3
合 計		5.5	1,947,467.92	1,920,835.37	128	98.6	26,592	10,478	7.3	4.6

- (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26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の別棟(共用棟)、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は含まれていません。
- (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26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26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26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26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26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26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26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26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
プロジスパーク船橋5 (千葉県船橋市)	キュービクル更新工事	自 平成26年11月 至 平成27年4月	70	-	-
プロジスパーク市川1他 (千葉県市川市他)	照明器具LED化工事	自 平成27年2月 至 平成27年11月	183	-	-
プロジスパーク尼崎1 (兵庫県尼崎市)	外壁等改修工事	自 平成27年3月 至 平成27年11月	300	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は62百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費77百万円があり、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)
プロジスパーク川西他 (兵庫県川西市他)	パワーコンディショナー機械室設置工事	自 平成26年7月 至 平成26年10月	26
プロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	照明LED化工事	自 平成26年6月 至 平成26年7月	17
その他	-	-	18
合 計			62

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

該当事項はありません。

(4) 主要なテナント及び不動産等の概要

① 主要なテナント (全賃貸面積の10%以上を占めるテナント)

該当事項はありません。

② 主要な不動産等の物件に関する情報 (当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等)

該当事項はありません。

(5) 不動産等の損益等の状況

第4期(自 平成26年6月1日 至 平成26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4期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	1,180,191	982,403	972,748	926,208	488,690
賃貸事業収入	1,022,276	916,012	913,518	861,561	449,569
その他賃貸事業収入	157,915	66,391	59,229	64,646	39,120
②不動産賃貸事業費用合計	496,364	370,446	413,792	410,755	254,311
公租公課	83,813	75,073	71,530	85,195	52,801
外注委託費	64,131	39,433	53,233	41,319	37,351
水道光熱費	133,789	56,197	59,342	71,998	30,656
損害保険料	1,746	1,536	1,792	1,879	1,063
修繕費	14,799	3,004	1,350	6,418	9,930
減価償却費	197,424	192,580	226,043	203,444	121,908
信託報酬	660	500	500	500	600
その他賃貸事業費用	-	2,119	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	683,826	611,956	558,955	515,453	234,379
賃貸NOI (=③+減価償却費)	881,251	804,537	784,998	718,897	356,287

(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4期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	540,002	280,154	195,363	750,126	802,103
賃貸事業収入	499,619	264,513	181,882	670,741	723,731
その他賃貸事業収入	40,383	15,640	13,481	79,384	78,371
②不動産賃貸事業費用合計	251,356	128,316	108,998	300,788	327,107
公租公課	58,777	33,170	10,141	57,461	64,780
外注委託費	27,670	18,597	20,528	45,092	34,994
水道光熱費	38,842	15,697	13,483	67,876	74,763
損害保険料	1,153	492	403	1,088	1,244
修繕費	4,421	867	8,522	397	49
減価償却費	119,990	58,991	55,419	128,372	150,775
信託報酬	500	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	288,645	151,838	86,365	449,337	474,995
賃貸NOI (=③+減価償却費)	408,636	210,829	141,784	577,709	625,771

(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 (別棟を含む)	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4期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	400,055	323,176	214,752	(注)	666,299
賃貸事業収入	383,511	289,819	197,910		583,726
その他賃貸事業収入	16,543	33,357	16,841		82,573
②不動産賃貸事業費用合計	151,482	153,932	93,681		329,891
公租公課	32,472	23,965	16,813		59,221
外注委託費	24,821	22,126	14,815		48,333
水道光熱費	14,842	26,930	16,268		82,103
損害保険料	735	736	412		1,104
修繕費	6,644	5,118	2,730		3,711
減価償却費	70,966	74,555	42,141		134,916
信託報酬	999	500	500	499	
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	248,572	169,243	121,070	354,361	336,408
賃貸NOI (=③+減価償却費)	319,539	243,798	163,212	463,847	471,325

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-16	M-17	M-18	M-19	M-20
不動産等の名称	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	プロロジス パーク大阪4	プロロジス パーク岩沼1	プロロジス パーク川島2
第4期中の運用日数	183	183	183	183	91
①不動産賃貸事業収益合計	420,992	493,234	747,646	287,970	(注)
賃貸事業収入	382,249	466,546	701,011	216,811	
その他賃貸事業収入	38,742	26,688	46,634	71,159	
②不動産賃貸事業費用合計	160,323	222,469	328,999	153,238	
公租公課	36,353	52,565	79,022	11,461	
外注委託費	27,517	31,748	38,913	11,172	
水道光熱費	34,179	29,658	40,837	61,278	
損害保険料	456	807	1,378	460	
修繕費	2,389	1,233	1,815	2,897	
減価償却費	58,675	105,405	166,518	65,468	
信託報酬	750	750	500	500	
その他賃貸事業費用	-	300	13	-	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	260,668	270,764	418,646	134,732	100,889
賃貸NOI (=③+減価償却費)	319,344	376,169	585,165	200,200	134,145

(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4期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	230,922	97,737	67,458	77,883	379,322
賃貸NOI (=③+減価償却費)	325,468	129,535	99,125	114,058	523,170

(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-06	B-07	B-08	B-09
不動産等の名称	プロロジス パーク海老名	プロロジス パーク川西	プロロジス パーク尼崎3	プロロジス パーク神戸
第4期中の運用日数	91	91	91	91
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(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				
公租公課				
外注委託費				
水道光熱費				
損害保険料				
修繕費				
減価償却費				
信託報酬				
その他賃貸事業費用				
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	104,307	194,860	106,422	79,455
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	123,029	238,511	136,050	105,308

(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。