

日本プロロジスリート投資法人 第17期 資産運用報告 2020年12月1日~2021年5月31日

クオリティ重視の物流施設 特化型リート



本投資法人の基本理念

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上 に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナ ントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと 良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つの コミットメントを持っています

- Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

- 1 Aクラス物流施設への重点投資
- 2 プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート
- 3 Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性
- 4 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略
- 5 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます)

4,847_m

営業収益

24,554_{EJFH}

期中平均稼働率

99.4%

期末有利子負債比率(LTV)

37.8%

資産規模(取得価格ベース)

7,583億円

当期純利益

10,611_{вън}

プロロジス・グループが開発した Aクラス物流施設投資比率

100.0%

JCR:AA (安定的)

R&I:**人人** (安定的)



- ●プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート ... 6 ●ポートフォリオハイライト ... 10
- ●本投資法人及びプロロジス·グループのESGへの取組み ... 12





日本プロロジスリート投資法人 執行役員

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

平素は、日本プロロジスリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。 本投資法人は、このたび第17期(2020年12月1日~2021年5月31日)の決算を迎えるこ とができました。これも投資主の皆様の力強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。 定元においては、新型コロナウイルス感染症の影響による経済の減速や資本市場の停滞な のである。 ど不透明な状況が続いておりますが、低位安定的な状態にある長期金利やワクチンの普及 による今後の経済回復への期待等を背景に、日本の不動産市場は堅調に推移しています。 また、従来にも増して加速する電子商取引(EC)市場の拡大や、物流業界における労働力確 保を目的とした拠点集約・統合ニーズの継続などを原動力として、先進的物流不動産への需 要も引き続き高水準にあります。本投資法人は、当期も安定したポートフォリオ運営を実施 し、前期に続き期中平均稼働率99.4%という上場来最高の水準を実現しました。

また、当期においては、本投資法人は第10回公募増資を実施し、2021年2月に新規資産3物 件を取得しております。その結果、当期末における本投資法人のポートフォリオの資産規模 は52物件、取得価格ベースで7.583億円となりました。これらの本投資法人の保有物件の 全てが最高水準のクオリティの先進的物流施設であり、ポートフォリオの分散と安定性が 一層向上しております。

本投資法人は、今後も引き続き、先進的物流施設を利用するカスタマーをはじめ、消費者及 び地域社会などの様々なステークホルダーとの良好な関係を維持することにより、投資主 価値の最大化を実現することを目指して参ります。

J-REITとして最高の信用格付の取得とグリーンボンドの発行

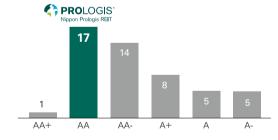
本投資法人は、当期において、R&I(格付投資情報センター)よりJ-REITでは最高となる「AA (安定的) | の信用格付を新たに取得しました。本投資法人が長年にわたり強固な財務基盤 を維持している点が高く評価されたものと考えております。

また、2021年5月に新たに投資法人債(グリーンボンド)を総額120億円発行しました。10 年債を利率0.47%で総額70億円、15年債を利率0.73%で総額50億円という好条件で発 行することができ、本投資法人の債券市場における資金調達力が一層向上していることを 示すと共に、本投資法人のESGへの高いコミットメントを資本市場に提示することができ た案件となりました。

R&I格付付与J-REIT銘柄数



JCR格付付与J-REIT銘柄数





以下の適格グリーンプロジェクトに充当

プロロジスパーク 千葉ニュータウン

プロロジスパーク千葉2 プロロジスパークつくば2



CASREE Aランク



CASBEE 新築Aランク BELS **** BELS ****



CASRFF 新築Aランク(注

BELS ****

CASRFF 新築ムランク注 BELS **** (注)2021年5月末日時点で既に認証期限が到来しています。





プロロジスパーク岩沼起工式

プロロジスパーク岩沼1の再開発工事に着手

2020年5月に建物部分が焼失したプロロジスパーク 岩沼1については、当期において旧建物等の解体撤去 工事を完了し、2021年3月に再開発工事を開始し ました。2022年4月に新建物が竣工する予定です。

決算ハイライト



営業収益と営業利益 -

当期に3物件の新規資産を取得したことにより、ベースとなる賃貸事業収入が増加しました。また、先進的物流施設の良好な需給環境を背景として、当期の期中平均稼働率は99.4%と非常に高い水準を達成しました。一方で、第15期に取得した資産に係る固定資産税・都市計画税が当期より費用計上されております。その結果、営業収益は前期比で943百万円の増加、営業利益は前期比で299百万円の増加となりました。

特別利益

火災損失に伴う利益保険金 167百万円を、特別利益として計上しました。

c 特別損失

火災損失に伴う解体撤去工事等費用131百万円を、特別損失として計上しました。

当期純利益と分配金

当期純利益は、10,611百万円を計上し、この結果、当期の利益超過分配金を除く1口当たり分配金は4,110円となりました。また、当期の1口当たり分配金は、継続的利益超過分配641円と一時的利益超過分配96円を加えた4,847円となりました。なお、前期は火災損失に伴う保険金収入により、特別利益を計上していた関係で、前期比で当期純利益が減少しています。また、本件を受けて、火災損失による一時的な税会不一致解消に伴い、前期分配金において、一時差異等調整引当額の戻入を行っております。

	損益	益計算書(要旨	言)	
				単位:百万円
	科目	第16期	第17期	前期比
a	営業収益	23,610	24,554	+943
	営業費用	12,370	13,014	+644
a	営業利益	11,240	11,539	+299
	営業外収益	18	11	-6
	営業外費用	829	974	+144
	経常利益	10,428	10,576	+148
Ь	特別利益	4,305	167	-4,137
C	特別損失	796	131	-664
d	当期純利益	13,937	10,611	-3,325
	当期未処分利益	13,938	10,612	-3,325

[※]百万円未満を切り捨てて記載しています。 損益計算書の詳細は54ページをご参照ください。

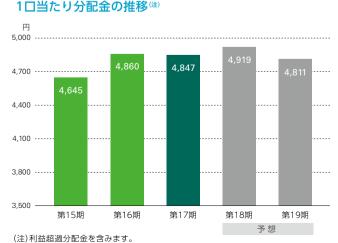
貸借対照表(要旨)							
			単位:百万円				
科 目	第16期	第17期	前期比				
資産の部							
流動資産	36,636	38,679	+2,043				
うち現金及び預金 (信託現金及び 信託預金を含む)	34,651	32,813	-1,838				
固定資産	656,255	714,129	+57,873	G			
繰延資産	127	189	+61				
資産合計	693,019	752,998	+59,978				
負債・純資産の部							
流動負債	34,553	41,614	+7,061				
うち有利子負債	23,300	32,000	+8,700				
短期借入金	_	_	_	•			
1年内償還予定の 投資法人債	2,000	2,000	_				
1年内返済予定の 長期借入金	21,300	30,000	+8,700				
固定負債	254,121	271,027	+16,905				
うち有利子負債	236,900	252,500	+15,600				
投資法人債	24,000	36,000	+12,000				
長期借入金	212,900	216,500	+3,600				
負債合計	288,675	312,642	+23,967				
出資総額	390,406	429,742	+39,336	9			
剰余金	13,938	10,612	-3,325				
純資産合計	404,344	440,355	+36,011				
負債純資産合計	693,019	752,998	+59,978				

※百万円未満を切り捨てて記載しています。 貸借対照表の詳細は52ページをご参照ください。

分配金 の状況

				単位:円
	科 目	第16期	第17期	前期比
d	1口当たり分配金 (合計)	4,860	4,847	-13
d	1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	4,131	4,110	-21
d	1口当たり 利益超過分配金	729	737	8

1口半たい公司会の批技(



e 固定資産残高

当期は、2021年2月に3物件の新規資産を合計62,200百万円で取得しました。加えて、584百万円の資本的支出を実施し、減価償却費を5,815百万円計上しました。結果として、当期末の固定資産残高は前期比57,873百万円の増加となりました。

安定した財務運営

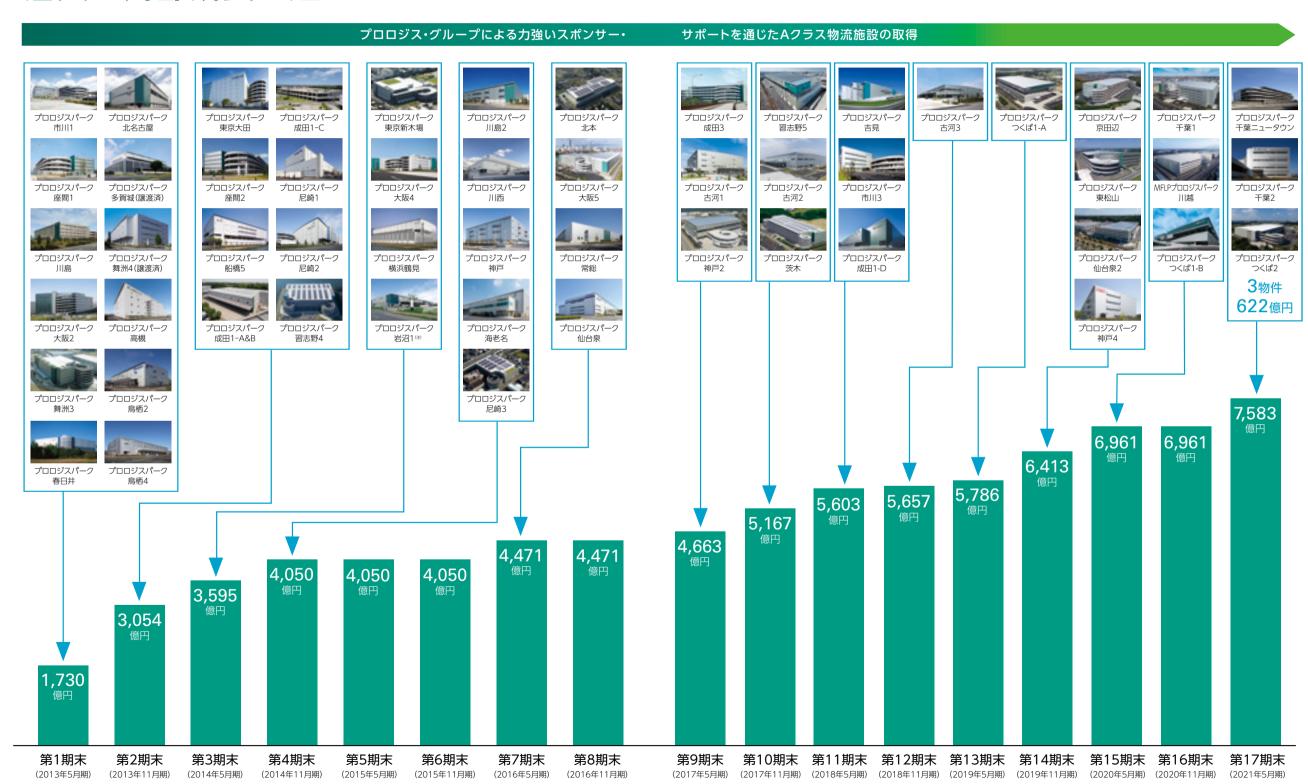
2021年2月の3物件の新規 資産取得に伴い、10,000百万円の 短期借入れと12,300百万円の長期 借入れを行いました。また、短期借入 金10,000百万円については、2021 年5月に発行した総額12,000百万円 の投資法人債(グリーンボンド)によ る調達資金を以て期限前弁済を実施 しました。その結果、当期末の有利子 負債残高は284,500百万円となりま した。LTV(有利子負債残高を総資産 額で除したもの)は37.8%と引き続 き保守的な水準に保たれており、安定 した財務体質を維持しています。

g 出資総額

2021年2月に公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行を実施し、これにより新規に37,383百万円のエクイティ資金を調達しました。一方、前期の利益超過分配金として1,797百万円の出資の払戻しを行い、左記・に記載の通り、一時差異等調整引当額3,750百万円を出資総額に戻し入れています。



着実な外部成長を遂げるポートフォリオ



プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート





保有

運用

■ 物流施設特化型のプライムリート

■ 物流施設の安定的な運用を行う

■ 資産規模の拡大と投資主価値の向上に努める

開発資金の還流

明確な 役割分担 PROLOGIS* プロロジス・グループ

開発中·計画中資産

■ 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニア ■ 先進的な物流施設の開発・運営業務を担う

■ 安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持 させながらビジネスの継続的な成長を図る







プロロジスパーク八千代2 (千葉県八千代市)



安定稼働物件の提供

プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市) 2022年6月竣工予定



プロロジスパークつくば3 (茨城県つくば市)



プロロジスパーク小郡 (福岡県小郡市) 2022年6月竣工予定



プロロジス東海太田川プロジェクト (愛知県東海市)



都市型物流施設



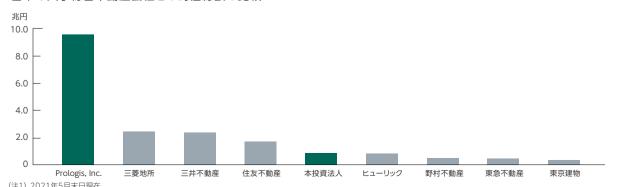
9物件・683,569㎡

(注1)*印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積(予想を含みます。)を表して います。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません。

(注2)「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、物件数及び延床面積の合計に含めていません。

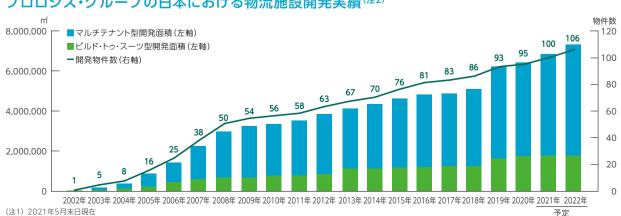
プロロジス・グループは世界最大規模の物流不動産企業

日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較



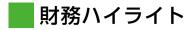
(注2) アメリカ合衆国ドル(米ドル)の円貨換算は、2021年5月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=109.76円)によります。

プロロジス・グループの日本における物流施設開発実績(注2)



(注2) 売却済物件を含みます。

ポートフォリオハイライト





52物件のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ

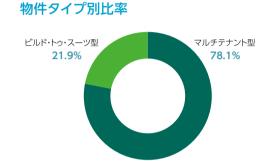
取得価格の合計^(注1) 7,583 億円 平均NOI利回り(注2) **5.2**%

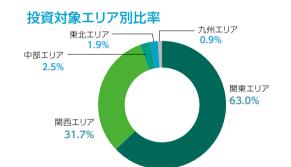
平均築年数(注2) 8.0年

期中平均稼働率(注2)

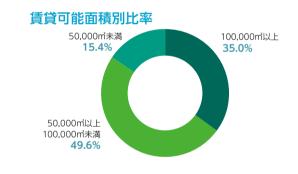
99.4%

ポートフォリオの分散状況(取得価格ベース)(注2)









(注1)プロロジスパーク岩沼1の滅失建物等を含みません。 (注2)プロロジスパーク岩沼1を含みません。

テナントの分散状況

賃貸借契約の状況

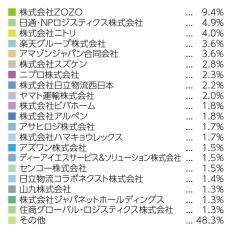
上位20テナント比率

51.7%

定期借家契約比率

100.0%

テナント分散状況 (賃貸面積ベース)





格付

JCR:**人人**(安定的) R&I:**人人**(安定的)

長期固定金利負債比率

100.0%

LTV/鑑定LTV

37.8%/ 29.9%

平均負債コスト^(注4) (融資手数料等を含む)

0.6%

LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力

1,800億円程度

平均負債調達年数(注5)/平均負債残存年数(注

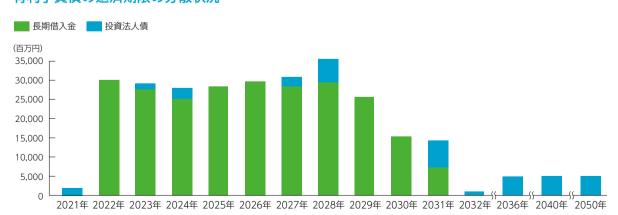
 $9.0_{\text{f}}/5.9_{\text{f}}$

有利子負債の調達先の分散状況



	取引金融機関数	15 _{tt}	
■ 三井住友銀行	25.8%	■ みずほ信託銀行	0.9%
■ 三菱UFJ銀行	25.3%	■ 西日本シティ銀行	0.7%
■ 三井住友信託銀行	10.6%	■ 伊予銀行	0.5%
■ みずほ銀行	10.2%	■ 七十七銀行	0.5%
■ 日本政策投資銀行	5.6%	■ あおぞら銀行	0.4%
■ りそな銀行	2.8%	■ 山梨中央銀行	0.2%
■農林中央金庫	1.7%	■ 日本生命保険	0.1%
■ 福岡銀行	1.3%	■ 投資法人債	13.4%

有利子負債の返済期限の分散状況



- (注1)LTV=貸借対照表上の有利子負債の総額÷貸借対照表上の総資産額
- (注2)鑑定LTV=貸借対照表上の有利子負債の総額÷{貸借対照表上の総資産額+(保有資産の鑑定評価額-保有資産の帳簿価格)}
- (注3) 「取得余力」とはLTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます。
- (注4)各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています。
- (注5)平均負債調達年数は負債調達年数を、平均負債残存年数は負債残存年数を、それぞれ負債残高をベースに加重平均することにより算出しています。

本投資法人及びプロロジス・グループのESGへの取組み



本投資法人及びプロロジス・グループのESGへの取組み

プロロジス・グループの目指すもの

プロロジス・グループは、環境への取組み(Environmental Stewardship)、社会貢献と企業としての責任(Social Responsibility) 及び企業倫理とガバナンス(Ethics and Governance) を3本の柱として、持続可能な企業活動を 行っています。また、プロロジス・グループは、企業活動が環境に与える影響を最小限に抑えると共に、プロロジス・グ ループのあらゆるステークホルダーの皆様へ最大限の有益な結果をもたらすことができるよう取り組んでいます。

Environmental(環境)



光発電システムを導入



環として、屋根への大規模な太陽 御・可視化システムにより、省エネ 緑化を実施 ルギーを促進





再生可能エネルギーの活用のー 人感センサー付きLED照明の制 屋上や外壁、敷地内の積極的な 施設外壁には断熱サンドイッチパ ネル、施設屋根には断熱二重折 板材を採用し、断熱性の高いより 良い館内環境を提供

Social (社会)

BCP対応



防災センターに衛星電話を装備 非常用電源及び災害時用コンセントの設置 カフェテリアや売店を設置

施設内就業環境の整備



●プロロジスアカデミー



物流業界における若手人材の育成

Governance (ガバナンス)

● プロロジス・グループによる セイムボート出資

> 本投資法人の 発行済投資口数の 約15%を継続保有

● 投資主価値に連動した運用報酬 体系

期中運用報酬 I NOI×7.5%(上限料率)

期中運用報酬Ⅱ

当期純利益×6%(上限料率) (期中運用報酬Ⅱ等控除前)

● 本投資法人のガバナンス体制

本投資法人の役員会

監督役員3名(うち女性1名) による監督体制

本資産運用会社の意思決定システム

投資運用委員会及びコンプライアンス 委員会は外部委員を各1名選任

プロロジス・グループへの評価

世界で最も持続可能性のある 会社100社に選出(2021年)



「働きがいのある会社」に 5年連続で選出(2021年)





Dow Jones Sustainability Indices

への組入れ (2008年9月30日より)

Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Stobel CSA

FTSE4Good Global Constituents

Indexへの組入れ (2005年3月21日より)



FTSE4Good

CDP

「気候変動| 最高評価Aリスト 企業に認定 (2020年12月8日より)



本投資法人への評価

GRESBリアルエステイト評価(2020年)



- 上場物流不動産セクターにおける 「Global Sector Leader」「Asia Sector Leader」に選出
- ●最高位の「5 Star」を6年連続で取得

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ 指数への組入れ(2017年7月3日より)

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

CDP「気候変動 | 最高評価Aリスト企業に認定 (2020年12月8日より)



Dow Jones Sustainability World Indexへの組入れ(2020年11月23日より)

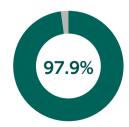
Member of

Dow Jones Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

- ●2020年の構成銘柄見直しにおいて、J-REITで初めて新規 組入れ銘柄に選定
- ●2015年より構成銘柄となったDow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexにも引き続きJ-REITで唯一の組入れ

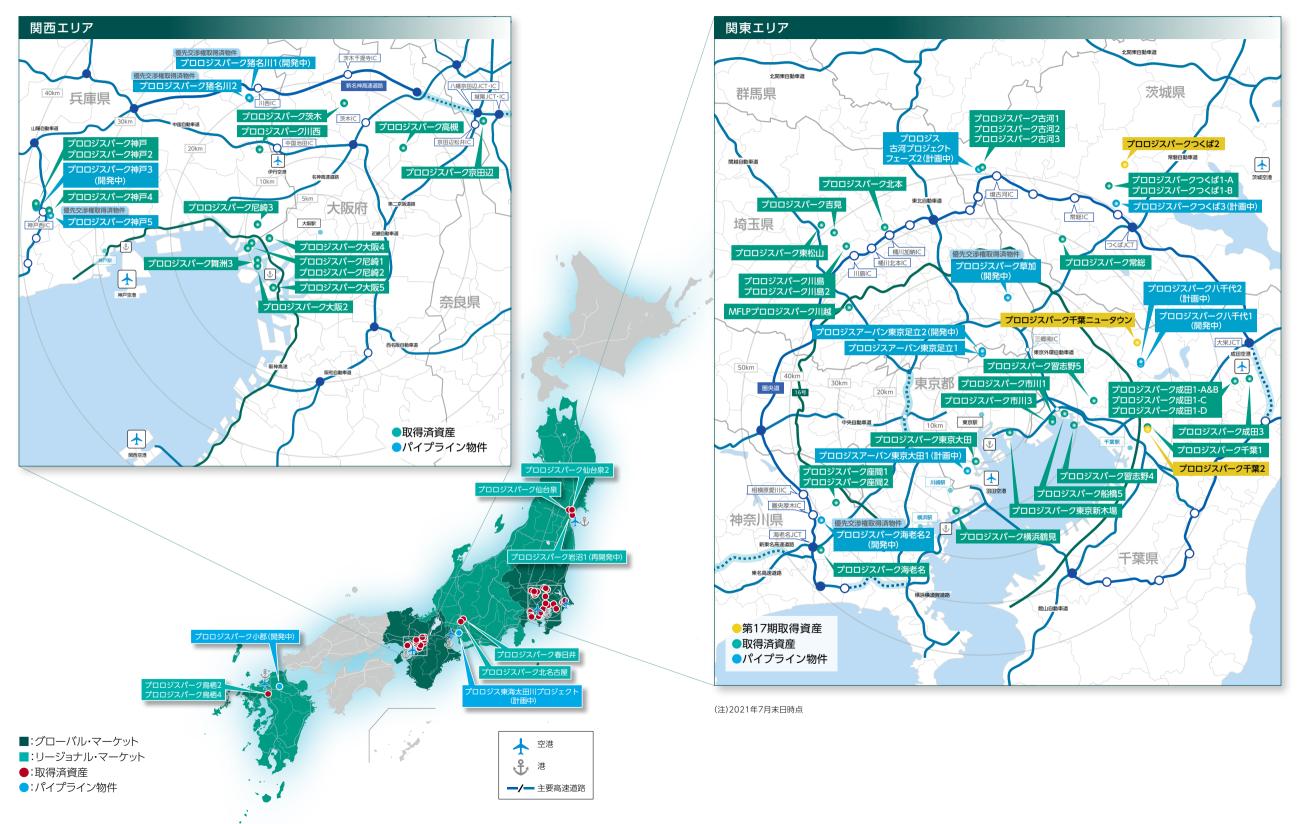
適格グリーンプロジェクト比率(注)



(注)「適格グリーンプロジェクト比率」とは、保有資産のうち、グリーンビルディング認証を取得している資産が占める割合をいいます。 プロロジスパーク岩沼1を除いて比率を算出しています。

本投資法人及びプロロジス・グループのポートフォリオマップ





主なポートフォリオ物件紹介





















































■主なポートフォリオ物件紹介

ポートフォリオ一覧表(第17期末時点)



























物件 番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	賃貸可能面積 (m²)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	築年数 (年)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	125,100	46,700	4.5	12.6
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	113,471	34,900	3.7	12.1
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	144,897	33,000	3.4	10.0
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	130,553	34,700	3.3	14.1
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	74,874	16,700	1.8	13.3
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	91,455	19,100	1.6	13.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	42,751	9,550	0.9	12.0
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	73,023	42,200	3.9	15.7
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	95,121	30,200	2.9	8.9
M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	11,000	56,556	14,600	1.5	16.5
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	62,058	11,300	1.1	16.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	32,230	6,470	0.6	14.1
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	91,446	22,200	2.3	15.8
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	91,428	23,400	2.5	14.2
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	31,023	19,700	1.8	14.0
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	63,973	18,600	1.8	13.1
M-18		大阪府大阪市	21,000	106,135	27,300	2.8	9.1
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	42,005	9,650	1.1	7.3
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	69,432	15,300	1.7	7.2
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	37,165	7,730	0.9	6.6
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	78,087	19,800	2.3	6.4
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	52,982	11,600	1.2	13.0
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	58,159	15,300	1.8	5.2
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	154,182	43,700	5.1	4.7
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	50,714	18,600	2.2	3.5
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	27,960	5,700	0.7	6.4
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	98,076	22,200	2.8	5.5
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	60,540	13,200	1.7	3.4
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	135,024	38,900	4.7	2.6
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	127,045	33,000	4.1	1.7
M-33		埼玉県川越市	14,800	56,723	15,900	2.0	2.6
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	106,934	26,400	3.5	5.1
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	58,117	15,500	2.0	0.5
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	19,898	5,440	0.6	9.4
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	21,778	4,010	0.4	8.9
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	28,765	5,080	0.5	9.4
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	91,529	26,900	2.6	7.9
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	32,500	11,100	1.1	11.2
	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	75,493	14,900	1.8	7.6
	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	39,527	11,100	1.2	7.7
	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	32,511	7,470	0.8	7.5
	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	26,353	5,580	0.6	5.7
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	34,158	8,430	1.0	4.6
	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	62,468	14,900	1.8	4.6
	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	19,699	4,100	0.5	4.1
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	29,196	5,650	0.7	2.9
	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	65,168	13,300	1.7	2.7
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	36,542	9,600	1.2	2.7
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	24,154	5,260	0.7	2.0
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	65,570	13,800	1.8	1.8
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	98,824	20,900	2.8	0.8
	小計/平均		757,170	3,443,394	910,620	99.8	8.0
M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	1,179	_	2,020	0.2	_
	合計		758,349	3,443,394	912,640	100.0	_

M:マルチテナント型物流施設 B:ビルド・トゥ・スーツ型物流施設

(注1)MFLPプロロジスパーク川越に係る「賃貸可能面積」は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。 (注2)プロロジスパーク岩沼1に係る各数値は、信託土地のみを対象としています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
営業収益	(百万円)	19,771	21,680	22,655	23,610	24,554
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	19,771	21,680	22,655	23,610	24,554
営業費用	(百万円)	10,531	11,532	12,038	12,370	13,014
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	8,695	9,512	9,930	10,147	10,718
営業利益	(百万円)	9,240	10,147	10,617	11,240	11,539
経常利益	(百万円)	8,559	9,324	9,734	10,428	10,576
当期純利益	(百万円)	8,601	9,323	6,008	13,937	10,611
総資産額	(百万円)	577,647	638,461	691,751	693,019	752,998
(対前期比)	(%)	(0.9)	(10.5)	(8.3)	(0.2)	(8.7)
純資産額	(百万円)	338,148	373,539	401,861	404,344	440,355
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(10.5)	(7.6)	(0.6)	(8.9)
出資総額(注1)	(百万円)	329,544	364,214	395,850	390,406	429,742
発行済投資口の総口数	(□)	2,185,950	2,349,150	2,465,850	2,465,850	2,581,850
1口当たり純資産額	(円)	154,691	159,010	162,970	163,977	170,558
分配総額	(百万円)	9,841	10,747	11,453	11,984	12,514
1口当たり分配金額	(円)	4,502	4,575	4,645	4,860	4,847
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,935	3,969	2,437	4,131	4,110
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	-	_	1,521	_	_
うち1口当たりその他の利益超過分配金	: (円)	567	606	687	729	737
総資産経常利益率(年換算値)(注2)	(%)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.5 (2.9)	1.5 (3.0)	1.5 (2.9)
純資産当期純利益率(年換算値)(注3)	(%)	2.5 (5.1)	2.6 (5.2)	1.5 (3.1)	3.5 (6.9)	2.5 (5.0)
自己資本比率(注4)	(%)	58.5	58.5	58.1	58.3	58.5
(対前期比増減)		(△0.7)	(0.0)	(△0.4)	(0.2)	(0.2)
有利子負債額	(百万円)	217,500	241,100	264,000	260,200	284,500
期末有利子負債比率 (注5)	(%)	37.7	37.8	38.2	37.5	37.8
配当性向(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	73.1	100.0
投資物件数(注14)	(件)	42	46	49	49	52
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	2,714,425.65	2,970,687.92	3,179,414.17	3,179,414.16	3,443,394.65
期末テナント数 (注8)	(件)	180	183	198	200	213
期末稼働率 ^(注9) (注14)	(%)	99.7	98.8	99.2	99.7	99.0
当期減価償却費	(百万円)	4,498	5,000	5,362	5,470	5,815
当期資本的支出額	(百万円)	768	649	727	557	584
賃貸NOI (注10)	(百万円)	15,574	17,168	18,086	18,934	19,650
FFO (Funds From Operation) (注11)	(百万円)	13,100	14,324	15,123	19,407	16,426
1口当たりFFO (注12)	(円)	5,993	6,097	6,133	7,870	6,362

- (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) 経常利益÷ {(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
- (注3) 当期純利益÷ {(期首純資産額+期末純資産額) ÷2 ×100
- (注4) 期末純資産額÷期末総資産額×100
- (注5) 期末有利子負債÷期末総資産額×100
- (注6) 1□当たり分配金(利益超過分配金を含みません。) ÷1□当たり当期純利益×100 なお、第14期、第15期及び第17期については、新投資□の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。 分配総額(利益超過分配金を含みません。) ÷当期純利益×100

また、第16期における配当性向は、一時差異等調整引当額の戻入れを考慮すると100.0%となります。

- (注7)「総賃貸可能面積」とは各期の決算日時点における賃貸可能な面積を記載しています。
- (注8) 「期末テナント数」とは各期の決算日時点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9) 「期末稼働率」とは各期の決算日時点における各物件の賃貸面積の合計を総賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注10) 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入-賃貸事業費用)+当期減価償却費
- (注11) 当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益 なお、第15期に発生したプロロジスパーク岩沼1にかかる火災による損失はその他不動産関連償却に含めて計算しております。
- (注12) FFO÷発行済投資□の総□数
- (注13) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- (注14) 第15期以降、火災事故により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1にかかる各数値は、本表の「総賃貸可能面積」、「期末テナント数」及び「期末稼働率」には含まれていません。なお、「投資物件数」については、各期の数値に含まれています。
- (注15) 特に記載のない限りいずれも記載金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

日本プロロジスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、2012年11月7日に設立され、2013年2月14日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(証券コード:3283)。

本投資法人は、上場来プロロジス・グループ (注1) による強力なスポンサー・サポートの下、Aクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。上場来約8年にわたる投資運用の結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は52物件(取得価格 ((() 合計758,349百万円)となっています。これら52物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物流施設 () です (() 注3) 。

- (注1) Prologis, Inc. (プロロジス・インク) 及びそのグループ会社(日本法人である株式会社プロロジスを含みます。) 全体を総称して、プロロジス・グループといいます。
- (注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得したプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しております。以下同じです。
- (注3) 「Aクラス物流施設」とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。
- (注4) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したものではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。
- (注5) 取得価格及び期末保有数には、2020年5月期に信託土地を除く信託有形固定資産(以下「滅失建物等」といいます。)が火災(以下「本火災」といいます。)で滅失したプロロジスパーク岩沼1(以下「岩沼物件」といいます。)を含んでいます。

(2) 運用実績

物流不動産市場においては、(i) 生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ii) 電子商取引やインターネットを通じた通信販売(以下あわせて「EC」といいます。)の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス(以下「3PL」といいます。)(注1) 事業の市場規模拡大等により、サプライチェーンの再構築が引き続き進行しています。かかる再構築の結果として、カスタマー(注2)のニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行すること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。

足元においては、新型コロナウイルス感染症(COVID-19感染症)拡大の影響によってマクロ経済の先行きが不透明な状況が続く中、人々の生活様式や消費行動も引き続き大きな影響を受けております。一方において、人々が行動を制限された環境下においては、ECによる消費が以前にも増して著しい成長を見せており、先進的物流不動産への需

I. 資產運用報告

要は従来以上に堅調に推移しております。このような環境の下、2021年3月末時点の首都圏における大型マルチテナント型施設の空室率は1.1%と引き続き低水準で推移しています (注3)。総じて、先進的物流不動産賃貸市場において、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は比較的限定的であり、また今後も長期にわたって、人々の生活を支えるインフラとしての物流不動産の重要性は一層拡大していくものと、本投資法人は考えております。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は99.0%と極めて高い水準を維持しています。

また、当期においては、投資主価値の更なる向上を企図して、本投資法人はプロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設であるプロロジスパーク千葉ニュータウン、プロロジスパーク千葉2、プロロジスパークつくば2(取得価格合計62,200百万円)(以下「第17期取得資産」といいます。)を、平均NOI利回り4.5%という適正な水準で取得しました。この継続的な外部成長により、本投資法人のポートフォリオの分散と安定性が一層向上することになります。さらに、当期において、本投資法人は岩沼物件における建物の再開発工事(以下「本再開発」といいます。)を開始しました。本再開発は、2022年4月を竣工予定として順調に進捗しております。

- (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) 本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。
- (注3) 出所:シービーアールイー株式会社

(3) 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、2021年2月8日に取得した第17期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、2021年2月2日に公募増資による新投資口の追加発行(110,480口)を実施し、また、同年2月24日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による新投資口の追加発行(5,520口)を実施しました。これにより、新規に37,383百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は429,742百万円、発行済投資口の総口数は2,581,850口となっています。

(b) 資金の借入れについて

本投資法人は、第17期取得資産の取得資金の一部へ充当するため、2021年2月8日付で短期借入金10,000百万円及び長期借入金12,300百万円の借入れを行いました。さらに、2021年5月31日付で第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債(以下「本投資法人債」といいます。)総額12,000百万円をグリーンボンドとして発行し、その発行代わり金を以て当該短期借入金を全額期限前弁済しました(なお、本投資法人債発行代わり金の残額2,000百万円については、翌期の2021年6月15日に償還期限が到来した第3回無担保投資法人債2,000百万円の償還資金に充当しました。)。また、当期に返済期限を迎えた長期借入金総額21,300百万円の返済資金へ充当するため、2021年2月15日付で長期借入金7,300百万円及び2021年4月28日付で長期借入金総額14,000百万円の借入れを行いました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は284,500百万円(借入金残高246,500百万円、投資法人債残高38,000百万円)となり、本投資法人の有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額)が総資産に占める割合(以下「LTV」といいます。)は、当期末時点で37.8%となりました。

(c) 格付について

当期において、本投資法人は株式会社格付投資情報センターより新たに信用格付を取得しました。その結果、本投資法人の当期末(2021年5月31日)現在における格付状況は、以下のとおりとなりました。

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

(4) 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24,554百万円、営業利益11,539百万円、経常利益10,576百万円となりました。また、岩沼物件に付保している利益保険に基づき受領した受取保険金167百万円を特別利益として計上しました。一方で、岩沼物件における滅失建物等の解体撤去工事等費用131百万円(以下「本解体工事費」といいます。)を特別損失として計上しました。これらの結果、当期純利益は10,611百万円となりました。また、分配金については、当期未処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた10,611百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない)は4,110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た金銭の分配金(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行う方針をとっており(注1)、さらに、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)として、一時的に分配することができるものとしています(注2)。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費5,815百万円の100分の28.5に概ね相当する1,654百万円を分配し、さらに一時的利益超過分配として、本解体工事費相当額に新投資口の発行等による1口当たり分配金の一時的な減少額相当額を加えた金額に概ね相当する247百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は737円(うち継続的利益超過分配は641円、一時的利益超過分配は96円)となりました。

- (注1) 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額(ただし、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額)を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額)の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。なお、当期未保有資産(岩沼物件を除く)に係る建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は、598百万円です。
- (注2) 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、原則として、当該営業期間の減価償却費の40%を 上限としています。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資□の総□数 (□)		出資総額 (注1) (注22) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注2)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注3)
2017年 1 月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注4)
2017年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	_	1,906,350	△946,762	270,760,711	(注5)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注6)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注7)
2018年 3 月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注8)
2018年 4 月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注9)

年月日	日 摘要		発行済投資□の総□数 月日 摘要 (□)			出資総額 (千	備考
		増減	残高	増減	残高		
2018年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	_	2,185,950	△1,484,260	330,517,375	(注10)	
2019年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	_	2,185,950	△972,747	329,544,627	(注11)	
2019年 6 月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注12)	
2019年 7 月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注13)	
2019年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	_	2,349,150	△1,239,433	364,214,089	(注14)	
2020年 1 月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注15)	
2020年 2 月14日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,460,290	△1,423,584	394,275,577	(注16)	
2020年 2 月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注17)	
2020年 8 月14日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,465,850	△1,694,038	394,156,642	(注18)	
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注19)	
2021年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	_	2,576,330	△1,797,604	427,963,758	(注20)	
2021年 2 月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注21)	

- (注1) 出資総額(総額) から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
- (注2) 2016年7月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり610円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注3) 1□当たり発行価格222,460円 (発行価額215,082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□を発行しました。
- (注4) 1□当たり発行価額215,082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□を発行しました。
- (注5) 2017年1月17日開催の本投資法人役員会において、第8期(2016年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり514円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注6) 1口当たり発行価格227,850円 (発行価額220,386円) にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価額220.386円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格224,812円 (発行価額217,448円) にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価額217,448円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注10) 2018年7月17日開催の本投資法人役員会において、第11期 (2018年5月期) に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超えた金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注11) 2019年1月18日開催の本投資法人役員会において、第12期(2018年11月期)に係る金銭の分配として、1□当たり445円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注12) 1口当たり発行価格227,458円(発行価額220,030円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価額220,030円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注14) 2019年7月18日開催の本投資法人役員会において、第13期(2019年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり567円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注15) 1口当たり発行価格292,824円(発行価額283,292円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 2020年1月17日開催の本投資法人役員会において、第14期 (2019年11月期) に係る金銭の分配として、1口当たり606円の利益を超えた金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。
- (注17) 1口当たり発行価額283,292円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注18) 2020年7月22日開催の本投資法人役員会において、第15期(2020年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり687円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
- (注19) 1□当たり発行価格332,962円 (発行価額322,273円) にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資□を発行しました。

- (注20) 2021年1月20日開催の本投資法人役員会において、第16期 (2020年11月期) に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超えた金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注21) 1口当たり発行価額322,273円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

決算	期 算年月	第 13 期 ^{2019年5月}	第 14期 2019年11月	第15期 ^{2020年5月}	第 16期 2020年11月	第 17期 2021年5月
最	高	245,400円	307,500円	320,500円	364,500円	355,500円
最	低	224,900円	229,000円	221,200円	285,000円	301,500円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,581,850口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる金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(利益超過分配金は含まない)は4,110円となりました。加えて、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費5,815百万円の100分の28.5に相当する金額を整数倍計算した1,654百万円を分配し、加えてプロロジスパーク岩沼1における滅失建物等の解体撤去工事等費用に新投資口の発行等による1口当たり分配金の一時的な減少額相当額を加えた金額を整数倍計算した247百万円を一時的な利益を超える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737円(うち継続的利益超過分配は641円、一時的利益超過分配は96円)となりました。

		第13期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日	第14期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	第15期 自 2019年12月 1日 至 2020年 5 月31日	第16期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	第17期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日
当期未処分利益	千円	8,603,987	9,325,798	6,010,640	13,938,410	10,612,983
利益留保額	千円	2,274	2,022	1,364	1,425	1,580
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	9,841,146 (4,502)	10,747,361 (4,575)	11,453,873 (4,645)	11,984,031 (4,860)	12,514,226 (4,847)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	8,601,713 (3,935)	9,323,776 (3,969)	6,009,276 (2,437)	10,186,426 (4,131)	10,611,403 (4,110)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	1,239,433 (567)	1,423,584 (606)	5,444,596 (2,208)	1,797,604 (729)	1,902,823 (737)
出資払戻総額のうち一時差 異等調整引当額からの分配 金総額(1口当たり出資払 戻額のうち1口当たり一時 差異等調整引当額分配金)	千円	_ (-)	_ (-)	3,750,557 (1,521)	_ (-)	_ (-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)) 千円 近 田	1,239,433 (567)	1,423,584 (606)	1,694,038 (687)	1,797,604 (729)	1,902,823 (737)

⁽注1) 単位未満を切り捨てて記載しています。

⁽注2) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

I. 資產運用報告

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を中心として、今後も新規物件を継続的に取得し外部成長を続ける方針です。本投資法人は、プロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約におけるパイプライン・サポートに基づき、2021年6月末日時点において5物件について優先交渉権の付与を受けております。また今後も、プロロジス・グループは日本において年間400億~600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2021年6月末日時点において新規物件9物件及び大規模面開発プロジェクト1件の計画が公表されています。本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)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、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	2020年12月11日	38,511㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	2020年12月11日	151,604㎡
プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	217,544㎡
プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	158,633㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	2020年12月11日	45,321㎡

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	161,338㎡
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジスパークつくば3	茨城県つくば市	156,000㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	45,693m²
プロロジス東海太田川プロジェクト	愛知県東海市	164,000㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	27,000㎡
プロロジスアーバン東京足立1	東京都足立区	5,171m²
プロロジスアーバン東京足立2	東京都足立区	6,466m²
プロロジスアーバン東京大田1	東京都大田区	4,900m²
プロロジス古河プロジェクトフェーズ2	茨城県古河市	未定

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。

(2) 内部成長戦略

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

ており、キャッシュ・フローの安定性が高いポートフォリオとなっています。

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

(3) 財務戦略

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

(4) ESGへの取組み

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第13期 2019年5月31日現在	第14期 2019年11月30日現在	第15期 2020年5月31日現在	第16期 2020年11月30日現在	第17期 2021年5月31日現在
発行可能投資□総□数	10,000,000□	10,000,000□	10,000,000□	10,000,000□	10,000,000□
発行済投資口の総口数	2,185,950□	2,349,150□	2,465,850□	2,465,850□	2,581,850□
出資総額 (注)	329,544百万円	364,214百万円	395,850百万円	394,156百万円	429,742百万円
投資主数	9,097人	8,586人	8,919人	8,495人	8,874人

⁽注) 出資総額(総額) からその他の出資総額控除額のみを差し引いた金額を記載しています。

2. 投資口に関する事項

2021年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資□数 (□)	発行済投資□の総□数に 対する所有投資□数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	409,035	15.84
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	386,975	14.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	298,146	11.54
野村信託銀行株式会社 (投信口)	94,843	3.67
SMBC日興証券株式会社	84,137	3.25
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	80,067	3.10
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	67,517	2.61
みずほ証券株式会社	63,677	2.46
日本証券金融株式会社	36,631	1.41
エスエスビーティーシー クライアント オムニバス アカウント	32,545	1.26
合 計	1,553,573	60.17

⁽注)発行済投資□の総□数に対する所有投資□数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	坂下 雅弘(注1)	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	_

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
監督役員	濱岡 洋一郎	株式会社あかつき本社 取締役会長(非常勤) 株式会社マイプレイスグループ 取締役会長(非常勤) EWアセットマネジメント株式会社 代表取締役会長 Keppel REIT Management Limited Independent Non-executive director	2,400
監督役員	田﨑真美	オーストラリア・ニュージーランド銀行 東京支店 監査部長 ジャパンヘッド	2,400
監督役員	奥 国範	株式会社 eight 監査役(非常勤) 一般社団法人OKS 代表理事(非常勤) 奥・片山・佐藤法律事務所 代表弁護士	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	_	(注2) 33,750

⁽注1) 執行役員坂下雅弘は、本投資法人の投資□を自己の名義で45□所有しており、監督役員は、いずれも本投資法人の投資□を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任の場合については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任の場合については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び 監督役員 ^(注)	被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等(以下、「損害賠償金等」といいます。)が填補されます。 ただし、被保険者の背信行為、犯罪行為、詐欺的な行為(不作為を含む。)又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等により被保険者が被る損害賠償金等については填補の対象外であり、これをもって被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置としています。 なお、保険料は、本投資法人が全額を負担しています。

⁽注) 本投資法人役員に対する損害賠償請求が提起され、本資産運用会社の役員が共同被告となった場合、本資産運用会社の役員も被保険者に含まれます。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称			
資産運用会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社			
資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社			
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、農林中央金庫			

⁽注2) 新投資口の発行に係る英文財務諸表監査報酬 (1,500千円) 及びにコンフォートレター作成業務 (グローバル・オファリング対応含む) (15,600千円) 並びに投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務 (1,650千円) の報酬が含まれています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

		第 1 2020年11	6期 月30日現在	第17期 2021年5月31日現在		
資産の種類	地域	保有総額 (百万円) (注3) (注6)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3) (注6)	対総資産比率 (%) (注5)	
グローバル・マーケット (注1)						
	関東エリア	_	_	_	_	
	関西エリア	4,062	0.6	4,030	0.5	
不動産	リージョナル・マーケット (注2)					
个到庄	中部エリア	_	-	_	_	
	東北エリア	_	-	_	_	
	九州エリア	6,056	0.9	5,989	0.8	
小計		10,119	1.5	10,019	1.3	
	グローバル・マーケット (注1)					
	関東エリア	392,214	56.6	451,927	60.0	
	関西エリア	221,252	31.9	219,587	29.2	
不動産	リージョナル・マーケット (注2)					
信託受益権	中部エリア	16,704	2.4	16,547	2.2	
	東北エリア	14,638	2.1	14,492	1.9	
	九州エリア	_	-	_	_	
小言		644,810	93.0	702,555	93.3	
不動産等計		654,930	94.5	712,575	94.6	
預金・その他資産		38,089	5.5	40,423	5.4	
資産総額計(注4)		693,019 (654,930)	100.0 (94.5)	752,998 (712,575)	100.0 (94.6)	

- (注1)「グローバル・マーケット」は、国際的な貿易・物流の重要拠点/エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点として、以下のエリアをいいます。
 - ・関東エリア:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県
 - ・関西エリア:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県
- (注2)「リージョナル・マーケット」は、国内物流の重要拠点/エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアとして、以下のエリアをいいます。
 - ・中部エリア:愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県
 - ・東北エリア:青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県
 - ・九州エリア:福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県
- (注3)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、全てのエリアの「保有総額」には信託建設仮勘定を含めていません。
- (注4) 「資産総額計」は、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また括弧内の数値は対象資産に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。
- (注5)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6) 2020年5月期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1は、土地にかかる帳簿価額のみが「保有総額」に含まれています。

2. 主要な保有資産

2021年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) ^{(注4) (注5)}	対総賃貸事業 収益比率 (%)	主たる 用途
プロロジスパーク茨木	36,652	154,182.43	154,182.43	100.0	4.7	物流施設
プロロジスパーク京田辺	35,107	135,024.76	135,024.76	100.0	4.6	物流施設
プロロジスパーク市川1	31,329	125,100.54	125,100.54	100.0	5.0	物流施設
プロロジスパーク千葉1	30,769	127,045.45	127,045.45	100.0	3.8	物流施設
プロロジスパーク東京大田	28,484	73,023.05	73,023.05	100.0	3.9	物流施設
プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,488	106,934.22	102,728.22	96.1	1.7	物流施設
プロロジスパーク座間1	25,070	113,471.12	113,299.81	99.8	4.0	物流施設
プロロジスパーク川島	22,220	144,897.54	144,897.54	100.0	4.1	物流施設
プロロジスパーク大阪2	22,114	130,553.85	129,570.21	99.2	3.8	物流施設
プロロジスパークつくば2	20,999	98,824.83	98,824.83	100.0	1.6	物流施設
合 計	279,236	1,209,057.79	1,203,696.84	99.6	37.2	

- (注1)「帳簿価額」は、2021年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
- (注2)「賃貸可能面積」は、各保有資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。
- (注3) 「賃貸面積」は、2021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) 「稼働率」は、2021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記載しています。合計欄には2021年5月31日現在における帳簿価額上位10物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注5)「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

3. 不動産等組入資産明細

2021年5月31日現在、本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) ^(注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク市川1	千葉県市川市塩浜 一丁目7番2号	不動産 信託受益権	125,100.54	31,329	46,700
プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市広野台 二丁目10番7号	不動産 信託受益権	113,471.12	25,070	34,900
プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡川島町かわじま 二丁目1番1号	不動産 信託受益権	144,897.54	22,220	33,000
プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市此花区北港白津 一丁目5番73号	不動産 信託受益権	130,553.85	22,114	34,700
プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市此花区北港緑地 二丁目1番37号	不動産 信託受益権	74,874.37	11,863	16,700

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) ^(注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市明知町字 西之洞1189番19 他16筆	不動産 信託受益権	91,455.06	10,856	19,100
プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市沖村権現 34番1他3筆	不動産 信託受益権	42,751.60	5,691	9,550
プロロジスパーク東京大田	東京都大田区東海 一丁目3番6号	不動産 信託受益権	73,023.05	28,484	42,200
プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市広野台 二丁目10番8号	不動産 信託受益権	95,121.43	19,828	30,200
プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市西浦 三丁目6番1号	不動産 信託受益権	56,556.95	10,403	14,600
プロロジスパーク 成田1-A&B	千葉県成田市南三里塚 77番1号	不動産 信託受益権	62,058.81	7,685	11,300
プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市南三里塚 77番1号	不動産 信託受益権	32,230.25	4,442	6,470
プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市東海岸町 13番1号	不動産 信託受益権	91,446.75	16,286	22,200
プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市東海岸町 13番2号	不動産 信託受益権	91,428.87	17,822	23,400
プロロジスパーク 東京新木場	東京都江東区新木場 一丁目12番10号	不動産 信託受益権	31,023.41	13,197	19,700
プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市鶴見区安善町 二丁目5番4号	不動産 信託受益権	63,973.24	12,504	18,600
プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市西淀川区中島 二丁目1番27号	不動産 信託受益権	106,135.15	18,856	27,300
プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡川島町かわじま 二丁目3番	不動産 信託受益権	42,005.07	7,380	9,650
プロロジスパーク北本	埼玉県北本市朝日 二丁目160番地1	不動産 信託受益権	69,432.00	11,775	15,300
プロロジスパーク常総	茨城県常総市内守谷町柏山 3954番3号	不動産 信託受益権	37,165.49	6,542	7,730
プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市住之江区南港東 八丁目4番47号	不動産 信託受益権	78,087.30	16,437	19,800
プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡芝山町岩山 125番3	不動産 信託受益権	52,982.99	8,738	11,600
プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市東習志野 六丁目18番9号	不動産 信託受益権	58,159.44	12,867	15,300
プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市彩都あかね 2番1号	不動産 信託受益権	154,182.43	36,652	43,700
プロロジスパーク市川3	千葉県市川市塩浜 一丁目6番1号	不動産 信託受益権	50,714.15	16,408	18,600

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) ^(注3)	期末算定価額 (百万円) ^(注4)
プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市南三里塚字宮原 78番9	不動産 信託受益権	27,960.13	5,084	5,700
プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡吉見町西吉見 450番9	不動産 信託受益権	98,076.60	20,353	22,200
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市仲田町2番	不動産 信託受益権	60,540.99	12,238	13,200
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市松井宮田1番	不動産 信託受益権	135,024.76	35,107	38,900
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市稲毛区六方町 210番27	不動産 信託受益権	127,045.45	30,769	33,000
MFLPプロロジスパーク 川越 (注5)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産 信託受益権	56,723.77	14,717	15,900
プロロジスパーク 千葉ニュータウン	千葉県印西市泉野 一丁目2番地	不動産 信託受益権	106,934.22	26,488	26,400
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市稲毛区六方町 210番28	不動産 信託受益権	58,117.46	15,035	15,500
プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市柱本 七丁目26番8号	不動産	19,898.05	4,030	5,440
プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市幡崎町字平田 1713番	不動産	21,778.87	2,627	4,010
プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田 1603番 他1筆	不動産	28,765.31	3,361	5,080
プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市茜浜 三丁目7番10号	不動産 信託受益権	91,529.07	17,985	26,900
プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市門沢橋 六丁目2番1号	不動産 信託受益権	32,500.08	7,953	11,100
プロロジスパーク川西	兵庫県川西市久代 三丁目6番1号	不動産 信託受益権	75,493.23	12,548	14,900
プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市西向島町 75番1号	不動産 信託受益権	39,527.85	8,426	11,100
プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市西区見津が丘 四丁目11番1号	不動産 信託受益権	32,511.56	5,782	7,470
プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市泉区明通 三丁目4番地1	不動産 信託受益権	26,353.50	4,313	5,580
プロロジスパーク古河1	茨城県古河市北利根8番15	不動産 信託受益権	34,158.16	7,092	8,430
プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市西区見津が丘 四丁目11番4	不動産 信託受益権	62,468.19	12,763	14,900
プロロジスパーク古河2	茨城県古河市北利根8番4	不動産 信託受益権	19,699.36	3,661	4,100

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) _(注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク古河3	茨城県古河市北利根8番14	不動産	29,196.84	5,170	5,650
プロロジスパーク つくば1-A	茨城県つくば市東光台 五丁目6番2	不動産信託受益権	65,168.90	12,229	13,300
プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市泉区明通 三丁目3番1	不動産 信託受益権	36,542.37	8,992	9,600
プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市西区見津が丘 七丁目6番1	不動産 信託受益権	24,154.17	4,924	5,260
プロロジスパーク つくば1-B	茨城県つくば市東光台 五丁目6番1	不動産 信託受益権	65,570.07	13,267	13,800
プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市さくらの森 25番3	不動産 信託受益権	98,824.83	20,999	20,900
	小 計		3,443,394.65	711,388	910,620
プロロジスパーク岩沼1 (注5)	宮城県岩沼市空港南 三丁目2番35号	不動産 信託受益権	_	1,186	2,020
	合 計		3,443,394.65	712,575	912,640

- (注1) 「所在地」は、住居表示又はテナント、プロパティマネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載しています。
- (注2)「賃貸可能面積」は、各保有資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。
- (注3) 「帳簿価額」は、2021年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
- (注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定 士による2021年5月31日を価格時点とする鑑定評価書の評価額を記載しています。
- (注5) 2020年5月期に火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1は「賃貸可能面積」を記載せず、その合計にも含まれていません。また、プロロジスパーク岩沼1にかかる「帳簿価額」及び「期末算定価額」は信託土地のみを対象として記載しています。また、MFLPプロロジスパーク川越にかかる「帳簿価額」及び「期末算定価額」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

本投資法人が保有する資産の賃貸状況は以下のとおりです。

	(20	第 1 20年6月1日~	6期 2020年11月30)日)	第17期 (2020年12月1日~2021年5月31日)				
不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	
プロロジスパーク 市川1	11	100.0	1,240	5.3	14	100.0	1,220	5.0	
プロロジスパーク 座間1	7	99.8	991	4.2	7	99.8	978	4.0	
プロロジスパーク 川島	8	99.9	1,022	4.3	8	100.0	1,004	4.1	
プロロジスパーク 大阪2	4	99.2	976	4.1	4	99.2	943	3.8	

	(20	第 1)20年6月1日~)日)	(20	第 1 20年12月1日~		I ∃)
不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク 舞洲3	6	98.2	496	2.1	6	90.5	481	2.0
プロロジスパーク 春日井	5	98.1	553	2.3	5	98.1	553	2.3
プロロジスパーク 北名古屋	3	100.0	284	1.2	3	100.0	281	1.1
プロロジスパーク 東京大田	24	99.7	921	3.9	24	100.0	964	3.9
プロロジスパーク 座間2	8	100.0	821	3.5	8	100.0	819	3.3
プロロジスパーク 船橋5	4	100.0	407	1.7	4	100.0	418	1.7
プロロジスパーク 成田1-A&B	10	97.6	384	1.6	11	97.7	387	1.6
プロロジスパーク 成田1-C	2	100.0	(注3)	(注3)	1	55.1	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 尼崎1	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 尼崎2	7	99.9	683	2.9	6	99.9	666	2.7
プロロジスパーク 東京新木場	9	97.6	473	2.0	9	100.0	476	1.9
プロロジスパーク 横浜鶴見	4	99.8	520	2.2	4	100.0	512	2.1
プロロジスパーク 大阪4	7	97.3	720	3.1	7	97.6	741	3.0
プロロジスパーク 岩沼1 (注5)	_	_	0	0.0	_	_	_	_
プロロジスパーク 川島2	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 北本	4	100.0	432	1.8	4	100.0	438	1.8
プロロジスパーク 常総	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 大阪5	7	100.0	559	2.4	7	100.0	563	2.3

	(20	第1 20年6月1日~		D⊟)	第 17期 (2020年12月1日~2021年5月31日)				
不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	
プロロジスパーク 成田3	10	99.2	365	1.5	10	99.2	371	1.5	
プロロジスパーク 習志野5	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 茨木	3	100.0	1,160	4.9	3	100.0	1,153	4.7	
プロロジスパーク 市川3	3	100.0	466	2.0	3	100.0	461	1.9	
プロロジスパーク 成田1-D	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 吉見	4	100.0	627	2.7	4	100.0	627	2.6	
プロロジスパーク 東松山	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 京田辺	4	100.0	1,175	5.0	4	100.0	1,127	4.6	
プロロジスパーク 千葉1	9	100.0	918	3.9	9	100.0	937	3.8	
MFLPプロロジス パーク川越(注6)	10	100.0	446	1.9	10	100.0	447	1.8	
プロロジスパーク 千葉ニュータウン	-	_	_	-	7	96.1	422	1.7	
プロロジスパーク 千葉2	_	_	_	_	3	100.0	251	1.0	
プロロジスパーク 高槻	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 鳥栖2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 鳥栖4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 習志野4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 海老名	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
プロロジスパーク 川西	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	

	(20	第1 20年6月1日~		0日)	第17期 (2020年12月1日~2021年5月31日)			
不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (件) ^{注1)}	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) ^(注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク 尼崎3	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 神戸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 仙台泉	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 古河1	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 神戸2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 古河2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 古河3	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク つくば1-A	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 仙台泉2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク 神戸4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク つくば1-B	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク つくば2	_	_	_	_	1	100.0	(注3)	(注3)
合 計	200	99.7	23,610	100.0	213	99.0	24,554	100.0

- (注1)「テナント総数」は、各決算日現在における各資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2) 「稼働率」は、各決算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記載しています。合計欄には、各決算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記載しています。
- (注3)「賃貸事業収益期間中」及び「対総賃貸事業収益比率」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。
- (注4)「賃貸事業収益期間中」は百万円未満を切り捨てて記載しており、「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注5) 火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1は第16期及び第17期の「テナント総数」及び「稼働率」は記載せず、それぞれ合計には含まれていません。
- (注6) MFLPプロロジスパーク川越にかかる「賃貸事業収益期間中」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載し、「対総賃貸事業収益比率」は当該収益に基づき計算しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	括 炻	契約額等	契約額等(千円)				
	種 類		うち1年超	(千円)			
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	246,500,000	216,500,000	△1,559,438			
合	計	246,500,000	216,500,000	△1,559,438			

⁽注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

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	目的	文字加明	工事予定金額(百万円)(注)				
(所在)	עם 🖯	予定期間 	総額	当期支払額	既支払総額		
プロロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市他)	消防設備等設置・ 更新工事	自 2021年 6 月 至 2022年 5 月	328	_	_		
プロロジスパーク川島2他 (埼玉県比企郡他)	照明器具LED化工事	自 2021年 6 月 至 2022年 5 月	275	_	_		
プロロジスパーク成田1-C他 (千葉県成田市他)	空調機等設置・更新工事	自 2021年 7 月 至 2022年 5 月	188	_	_		

⁽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584百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費239百万円があり、合計824百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)				
プロロジスパーク東京大田他 (東京都大田区他)	照明器具LED化工事	自 2020年11月 至 2021年 5 月	150				
プロロジスパーク舞洲3他 (大阪府大阪市他)	監視システム等設置・ 更新工事	自 2021年 2 月 至 2021年 5 月	100				
プロロジスパーク東京新木場他 (東京都江東区他)	空調機等設置・更新工事	自 2021年 2 月 至 2021年 5 月	32				
その他	_	_	299				
	승 計						

⁽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。

⁽注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

⁽注3) 当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第16期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	第17期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
資産運用報酬	2,076,470	2,151,207
資産保管・一般事務委託報酬	48,782	48,914
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	76,030	73,781
	2,223,483	2,296,103

⁽注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、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分が、第16期については該当なく、第 17期については311,000千円あります。

2. 借入状況

2021年5月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	/# 3 🖂	当期首残高	当期末残高	平均利率	`后:文世 [7日	返済	使途	 ☆冊
	借入先	借入日	(百万円)	(百万円)	(注1)	返済期限	方法	火 述	摘要
短	株式会社三井住友銀行	2021年 2月8日	_	-	0.24384%	2022年 2月8日 (注4)	期限 一括	(注3)	無担保無保証
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月8日	_	_	0.24384%	2022年 2月8日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保無保証
	小計		_	_					
	株式会社三井住友銀行		2,099	_					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016/	2,569	_		2021年 2月15日	期限一括		無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月15日	1,222	_	0.07570%			(注2)	
	株式会社みずほ銀行		846	_					
1	株式会社日本政策投資銀行		564	_					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行		2,450	_					
返	株式会社三菱UFJ銀行		3,210	_					
学	三井住友信託銀行株式会社		2,390	_					
を の に	株式会社みずほ銀行	2017年	1,930	_	0.22360%	2021年	期限	(注2)	無担保
超期	株式会社日本政策投資銀行	4月28日	1,230	_	0.2230070	4月28日	一括		無保証
入	農林中央金庫		1,280	_					
並	株式会社りそな銀行		820	_					
	株式会社あおぞら銀行		690	_					
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月30日	_	10,000	0.57490%	2022年 3月31日	期限 一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月30日	_	4,000	0.57490%	2022年 3月31日	期限 一括	(注2)	無担保無保証

	豆 八									
	区 分	借入日			平均利率	返済期限		使途	摘要	
	借入先		(ר ורלם)	(ר ורגם)	(/±1/)J/L			
	株式会社三井住友銀行		_	1,725						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	_	2,112		2022年	₩07□		/m+□/□	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年	_	1,004	0.17260%	2022年 2月15日	期限 一括	(注2)	無担保無保証	
1	株式会社みずほ銀行		(百万円)							
年内	株式会社日本政策投資銀行	18人日 (百万円) (百万円) (注) 20月前収 方法 2015年								
返	株式会社三井住友銀行		_	1,750						
学	株式会社三菱UFJ銀行		_	2,290						
年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社		_	1,710						
期	株式会社みずほ銀行	2017年	_	1,370	0.262000/	2022年	期限	(注2)	無担保	
人	株式会社日本政策投資銀行	4月28日	_	870	0.26200%	4月28日	一括	(注Z)	無保証	
莁	農林中央金庫		-	920						
	株式会社りそな銀行		_	580						
	株式会社あおぞら銀行		-	510						
	小 計		21,300	30,000						
	株式会社三井住友銀行		10,000	_	0.57490%			(注2)	無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		4,000	_	0.57490%	-		(注2)	無担保無保証	
	株式会社三井住友銀行		1,725	_	0.17260%					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,112	_		0000	Hope		f= 10 /0	
	三井住友信託銀行株式会社		1,004	_				(注2)	無担保無保証	
	株式会社みずほ銀行		695	_						
	株式会社日本政策投資銀行		464	_						
	株式会社三井住友銀行		2,876	2,876						
長	株式会社三菱UFJ銀行	_	3,519	3,519				(注2) 無無 (注2) 無無		
期	三井住友信託銀行株式会社		1,674	1,674	0.39000%				無担保無保証	
借	株式会社みずほ銀行	_,,,,,,_	1,159	1,159		_,,,	,_		711111111111111111111111111111111111111	
入	株式会社日本政策投資銀行		772	772						
金	株式会社三井住友銀行		1,748	1,748						
ΔIZ	株式会社三菱UFJ銀行		2,052	2,052						
	三井住友信託銀行株式会社		912	912						
	株式会社みずほ銀行		874	874						
	株式会社日本政策投資銀行		608	608						
	農林中央金庫		304	304	0.41290%	-		(注3)	無担保無保証	
	株式会社りそな銀行	20120	304	304		20120	10		無体証	
	株式会社福岡銀行		228	228						
	株式会社七十七銀行		190	190						
) みずほ信託銀行株式会社		190	190						
	日本生命保険相互会社		190	190						

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先				(/±1/				
	株式会社三井住友銀行		860	860					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,020	1,020					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		480	480					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	400	400		2024年	甘田戊日		無担保
	農林中央金庫	12月20日	700 700 0.57800%	(注3)	無保証				
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		80	80					
	みずほ信託銀行株式会社		80	80					
	株式会社伊予銀行		80	80					
	株式会社三井住友銀行		2,070	2,070					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,450	2,450					無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,180	1,180	0.71670%		期限一括		
_	株式会社みずほ銀行	2016年 12月20日	1,130	1,130				(注3)	
長	株式会社日本政策投資銀行		940	940		2026年			
期借	株式会社りそな銀行		520	520		12月18日			
入	株式会社福岡銀行		330	330					
金	株式会社七十七銀行		280	280					
_	みずほ信託銀行株式会社		280	280					
	株式会社伊予銀行		220	220					
	株式会社三井住友銀行		1,750	_					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,290	_					
	三井住友信託銀行株式会社		1,710	-					
	株式会社みずほ銀行	2017年	1,370	_	0.000000	2022年	期限	(22.6)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	4月28日	870	-	0.26200%	4月28日	一括	(注2)	無保証
	農林中央金庫		920	_					
	株式会社りそな銀行		580	-					
	株式会社あおぞら銀行		510	_					
	株式会社三井住友銀行		5,100	5,100					
	株式会社三菱UFJ銀行		7,300	7,300					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 4月28日	4,100	4,100	0.31250%	2023年 4月28日	期限	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	4/7/201	2,000	2,000		7/ 1200	一括		
	株式会社日本政策投資銀行		1,500	1,500					

	E /\								
	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先	00475	((V±17	00045			4 7 ↓ □ 4 7 □
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月28日	3,000	3,000	0.37250%	2024年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	3,000	3,000	0.37250%	2024年 4月30日	期限 一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		6,300	6,300					
	株式会社三菱UFJ銀行		7,700	7,700					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 4月28日	4,800	4,800	0.43690%	2025年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	,,,	2,700	2,700		,,,	,_		711111111111111111111111111111111111111
	株式会社日本政策投資銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月28日	6,100	6,100	0.52400%	2026年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	5,200	5,200	0.52400%	2026年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 4月28日	2,600	2,600	0.52400%	2026年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		7,700	7,700					
長	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	9,000	9,000	0.63270%	2027年	期限	(÷2)	無担保
期	三井住友信託銀行株式会社		3,900	3,900	0.63270%	4月28日	一括	(注2)	無保証
借	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
入	株式会社三井住友銀行		2,600	2,600		2028年 3月13日		(注3)	無担保無保証
金	株式会社三菱UFJ銀行		2,120	2,120			期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社	2018年	1,770	1,770	0.61980%				
	株式会社みずほ銀行	3月13日	1,770	1,770	0.01300%				
	株式会社日本政策投資銀行		1,770	1,770					
	株式会社りそな銀行		1,770	1,770					
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		120	120					
	三井住友信託銀行株式会社		510	510					
	株式会社みずほ銀行		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年	350	350	0.44830%	2024年	期限	(注3)	無担保
	農林中央金庫	10月1日	800	800	0.4403070	10月1日	一括	(/王3/	無保証
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社福岡銀行		230	230					
	みずほ信託銀行株式会社		140	140					
	株式会社伊予銀行		100	100					

	区分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済	使途	摘要
	借入先		(百万円)	(百万円)	(注1)		方法		
	株式会社三井住友銀行		1,850	1,850					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,030	2,030					
	三井住友信託銀行株式会社	2010年	890	890		2026年	₩07⊟		無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 12月3日	510	510	0.51380%	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	
	株式会社日本政策投資銀行		680	680					
	農林中央金庫		260	260					
	株式会社りそな銀行		180	180					
	株式会社三井住友銀行		1,450	1,450					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,390	1,390					
	三井住友信託銀行株式会社		790	790					
	株式会社みずほ銀行		1,060	1,060			期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年	260	260	0.36520%	2028年 6月19日			
	株式会社りそな銀行	6月19日	460	460	0.3032070				
	株式会社福岡銀行		460	460					
	みずほ信託銀行株式会社		330	330					
長	株式会社伊予銀行		130	130					
期	株式会社西日本シティ銀行		270	270					
借	株式会社三井住友銀行		3,240	3,240				(注2)	無担保無保証
入	株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000		2029年 6月19日	期限一括		
金	三井住友信託銀行株式会社		360	360					
_	株式会社みずほ銀行	2010年	2,400	2,400					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月19日	360	360	0.43000%				
	株式会社りそな銀行		960	960					
	株式会社福岡銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社西日本シティ銀行		480	480					
	株式会社三井住友銀行		1,250	1,250					
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年	250	250	0.18770%	2025年	期限	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	10月1日	350	350	0.10//0/0	10月1日	一括	(,±3)	無保証
	農林中央金庫		350	350					
	株式会社福岡銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社伊予銀行		150	150					

	区分	/# 7 🖂	当期首残高	当期末残高	平均利率	\ C `\$₩7₽	返済	 	松西
	借入先	借入日	(百万円)	(百万円)	(注1)	返済期限	方法	使途	摘要
	株式会社三井住友銀行		2,290	2,290					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年	1,950	1,950	0.407000/	2029年	期限	(22.6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月31日	600	600	0.49700%	10月31日	一括	(注2)	無保証
	株式会社みずほ銀行		1,660	1,660					
	株式会社三井住友銀行		260	260					
	株式会社三菱UFJ銀行		290	290					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行	2019年	340	340	0.49800%	2029年	期限	(注2)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	11月27日	610	610	0.49600%	10月31日	一括	(注2)	無保証
	株式会社七十七銀行		450	450					
	株式会社西日本シティ銀行		550	550					
	株式会社伊予銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100)				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月5日	1,050	1,050				(注3)	無切保
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.24470%	2027年 2月5日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					無担保無保証
長	株式会社りそな銀行		200	200					
期	農林中央金庫		450	450					
借	株式会社伊予銀行		200	200					
入	株式会社山梨中央銀行		100	100					
金	株式会社三井住友銀行		1,190	1,190					
	株式会社三菱UFJ銀行		980	980					
	株式会社みずほ銀行		620	620					
	株式会社りそな銀行	2020年	140	140	0.34460%	2029年	期限	(注3)	無担保
	株式会社福岡銀行	2月5日	470	470		2月5日	一括		無保証
	みずほ信託銀行株式会社		160	160					
	株式会社西日本シティ銀行		330	330					
	株式会社山梨中央銀行		210	210					
	株式会社三井住友銀行		_	1,190					
	株式会社三菱UFJ銀行		_	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,320					
	株式会社みずほ銀行		_	660					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年	_	360	0.29700%	2028年	期限 一括	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	2月8日	_	390		2月8日	一括		無保証
	農林中央金庫		_	360					
	株式会社福岡銀行		_	360					
	株式会社西日本シティ銀行		_	240					
	株式会社山梨中央銀行		_	120					<u> </u>

	区 分借 入 先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	株式会社三井住友銀行		_	1,830					
	株式会社三菱UFJ銀行		_	1,650					
	株式会社みずほ銀行		_	1,010					
	株式会社りそな銀行		_	300					無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2021年 2月8日	_	250	0.40490%	2030年 2月8日	期限 一括	(注3)	
	株式会社西日本シティ銀行	_,,,,,	_	190		_,,,			
	株式会社伊予銀行		_	440	440				
	株式会社七十七銀行		- 440						
	株式会社山梨中央銀行		_	190					
長	株式会社三井住友銀行		_	2,099	0.47600%				無担保無保証
期	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月15日	_	2,569			期限 一括	(注2)	
借	株式会社みずほ銀行		_	2,632					
入	株式会社三井住友銀行		_	500	0.30350%	2028年		(注2)	無担保無保証
金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年	_	830			期限		
	三井住友信託銀行株式会社	4月28日	_	2,390	0.5055070	4月28日	一括	(/12)	
	農林中央金庫		_	1,280					
	株式会社三井住友銀行		_	1,950					
	株式会社三菱UFJ銀行		_	2,380					
	株式会社みずほ銀行	2021年	_	1,930	0.40040%	2030年	期限	(注2)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	4月28日	_	1,230	0.4004070	4月26日	一括	()±2)	無保証
	株式会社りそな銀行		_	820					
	株式会社あおぞら銀行		_	690					
	小 計		212,900	216,500					
	総合計		234,200	246,500					

⁽注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

3. 投資法人債

2021年5月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保 投資法人債	2014年 11月27日	3,000	3,000	0.930%	2024年 11月27日	期限一括	(注1)	(注3)
第3回無担保 投資法人債	2017年 6月15日	2,000	2,000	0.180%	2021年 6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第4回無担保 投資法人債	2017年 6月15日	1,500	1,500	0.280%	2023年 6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第5回無担保 投資法人債	2017年 6月15日	2,500	2,500	0.500%	2027年 6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第6回無担保 投資法人債	2017年 6月15日	1,000	1,000	0.860%	2032年 6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第7回無担保 投資法人債	2018年 8月17日	6,000	6,000	0.660%	2028年 8月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第8回無担保 投資法人債	2020年 4月17日	5,000	5,000	0.900%	2040年 4月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第9回無担保 投資法人債	2020年 4月17日	5,000	5,000	1.000%	2050年 4月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第10回無担 保投資法人債	2021年 5月31日	_	7,000	0.470%	2031年 5月30日	期限一括	(注2)	(注3)
第11回無担 保投資法人債	2021年 5月31日	_	5,000	0.730%	2036年 5月30日	期限一括	(注2)	(注3)
合 計		26,000	38,000					

⁽注1) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

⁽注2) 資金使途は、長期借入金及び短期借入金の返済資金です。

⁽注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用等に充当する資金です。

⁽注4) 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行それぞれに対する短期借入金7,000百万円及び3,000百万円は、2021年5月31日に期限前弁済しています。

⁽注2) 資金使途は、短期借入金の返済資金及び既発行投資法人債の償還資金です。

⁽注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

		取得		
資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	
不動産信託受益権	プロロジスパーク千葉ニュータウン	2021年 2 月 8 日	26,300	
不動産信託受益権	プロロジスパーク千葉2	2021年 2 月 8 日	15,000	
不動産信託受益権	プロロジスパークつくば2	2021年 2 月 8 日	20,900	
合 計			62,200	

⁽注) 「取得価額」は、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取得 年月日	取得価額 (百万円) _(注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	2021年 2月8日	26,300	26,300	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日
取得	不動産 信託受益権	プロロジスパーク千葉2	2021年 2月8日	15,000	15,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日
取得	不動産 信託受益権	プロロジスパーク つくば2	2021年 2月8日	20,900	20,900	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日

- (注1)「取得価額」は、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。
- (注2) 上記の特定資産に係る鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

(a) 調査を行った者の氏名又は名称 有限責任あずさ監査法人

(b) 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2020年12月1日から2021年5月31日までの間で金利スワップ取引5件でした。これらの金利スワップ取引について、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

ы Д	売買金額等 (注3)					
区分	買付額等(千円)	売付額等(千円)				
総額	62,200,000	-				
利害関係人等との取引状況の内訳						
浅間特定目的会社	26,300,000 (42.3)	- (-)				
白馬特定目的会社	15,000,000 (24.1)	- (-)				
榛名特定目的会社	20,900,000 (33.6)	- (-)				
合 計	62,200,000 (100.0)	- (-)				

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

	支払手数料等	利害関係人等との	の取引内訳	総額に対する割合
区 分	総額(A) (千円)	支 払 先	支払額(B) (千円)	(B∕A) (%)
プロパティ・マネジメント報酬	545,804	株式会社プロロジス	545,804	(100.0)
開発コンサルティング報酬 (注2)	57,250	株式会社プロロジス	57,250	(100.0)

⁽注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告 書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(プロロジス・リート・マネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

⁽注2) プロロジスパーク岩沼1の再開発に関連する報酬です。

⁽注3) 括弧内の数値は、総額に対する比率(%)を記載しています。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社 (プロロジス・リート・マネジメント株式会社) が保有している本投資法人の投資口はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年 1 月20日	新投資口引受契約証書等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受人(注)に委託しました。

(注) 国内募集における引受人は、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券です。また、海外募集における引受人は、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Goldman Sachs International、Merrill Lynch International、Mizuho International plc及びNomura International plcです。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位:千円)

		(単位:十円)
	前期(ご参考)	当期
	(2020年11月30日)	(2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,106,808	27,105,730
信託現金及び信託預金	5,544,592	5,707,332
営業未収入金	1,373,638	1,216,548
前払費用	412,066	818,439
未収消費税等	_	3,831,448
その他	199,250	_
流動資産合計	36,636,356	38,679,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,596,814	7,596,814
減価償却累計額	△1,417,446	△1,508,056
建物(純額)	6,179,367	6,088,757
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△145 , 468	△154,753
構築物(純額)	104.270	94.985
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△3,743	△3,927
工具、器具及び備品(純額)	1,690	1,506
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	423,647,908	467,852,464
減価償却累計額	△49,917,481	△55,235,213
信託建物(純額)	373,730,426	412,617,250
信託構築物	10,790,025	11,882,983
減価償却累計額	△2,702,407	△3,033,447
信託構築物(純額)	8,087,618	8,849,536
信託機械及び装置	23,299	24,297
減価償却累計額	△5,758	△6,812
信託機械及び装置 (純額)	17,541	17,485
信託工具、器具及び備品	1,089,675	1,226,902
減価償却累計額	△435,360	△491,888
信託工具、器具及び備品 (純額)	654,315	735,013
信託その他	35	35
減価償却累計額	△35	△35
信託その他(純額)	0	0
信託土地	262,116,051	280,104,421
信託建設仮勘定	-	81,954
有形固定資産合計	654,725,485	712,425,116
無形固定資産		
信託その他	204,572	231,867
無形固定資産合計	204,572	231,867
投資その他の資産		
長期前払費用	1,315,410	1,461,997
繰延税金資産	_	17
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	400	400
投資その他の資産合計	1,325,810	1,472,415
固定資産合計	656,255,868	714,129,399
繰延資産		
投資法人債発行費	127,381	189,135
繰延資産合計	127,381	189,135
資産合計	693,019,606	752,998,035

		(単位:千円)
	前期(ご参考) (2020年11月30日)	当期 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,176,682	1,444,476
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	30,000,000
未払金	424,879	380,776
未払費用	2,371,161	2,454,102
未払消費税等	1,766,247	_
未払法人税等	605	946
前受金	4,102,911	4,430,907
その他	410,982	903,655
流動負債合計	34,553,470	41,614,866
固定負債		
投資法人債	24,000,000	36,000,000
長期借入金	212,900,000	216,500,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	16,968,824	18,276,843
その他	5,042	2,863
固定負債合計	254,121,640	271,027,480
負債合計	288,675,111	312,642,346
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	407,485,839	444,869,507
一時差異等調整引当額	* 2 △3,750,557	*2 -
その他の出資総額控除額	△13,329,197	△15,126,802
出資総額	390,406,084	429,742,705
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	13,938,410	10,612,983
剰余金合計	13,938,410	10,612,983
投資主資本合計	404,344,494	440,355,689
純資産合計	*3 404,344,494	*3 440,355,689
負債純資産合計	693,019,606	752,998,035

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

	(単位:千円)			
	 前期(ご参考)	 当期		
	自 2020年6月1日	自 2020年12月1日		
	至 2020年11月30日	至 2021年 5 月31日		
営業収益				
賃貸事業収入	*1 21,983,222	*1 23,164,265		
その他賃貸事業収入	*1 1,627,602	*1 1,389,811		
営業収益合計	23,610,825	24,554,076		
営業費用				
賃貸事業費用	* 1 10,147,037	* 1 10,718,548		
資産運用報酬	2,076,470	2,151,207		
資産保管・一般事務委託報酬	48,782	48,914		
役員報酬	7,200	7,200		
会計監査人報酬	15,000	15,000		
その他営業費用	76,030	73,781		
営業費用合計	12,370,520	13,014,652		
営業利益	11,240,305	11,539,424		
営業外収益				
受取利息	113	155		
未払分配金戻入	433	438		
固定資産税等精算金差額	595	-		
消費税等還付加算金	3,705	_		
固定資産税等還付金	13,219	_		
固定資産受贈益	_	10,251		
その他	_	964		
営業外収益合計	18,067	11,810		
営業外費用				
支払利息	507,800	533,249		
投資法人債利息	95,907	95,371		
投資法人債発行費償却	7,199	7,176		
融資関連費用	218,918	226,929		
投資口交付費	_	31,246		
投資口公開関連費用	_	80,608		
その他	34	75		
営業外費用合計	829,861	974,656		
経常利益	10,428,511	10,576,578		
特別利益				
受取保険金	* 2 4,130,890	* 2 167,686		
受取補填金	* 2 174,629	_		
特別利益合計	4,305,520	167,686		
特別損失				
台風による損失	*2 100,132	_		
火災による損失	* 2 696,202	* 2 131,754		
特別損失合計	796,334	131,754		
税引前当期純利益	13,937,696	10,612,510		
法人税、住民税及び事業税	605	970		
法人税等調整額	45	△17		
法人税等合計	650	952		
当期純利益	13,937,045	10,611,557		
前期繰越利益	1,364	1,425		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	13,938,410	10,612,983		
		-,,		

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本								
		出資総額				剰分	金		
		出	資総額控除	額		当期未処分		投資主資本	純資産 合計
	出資総額(総額)	一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計	出資総額	利益又は 当期未処理 損失(△)	剰余金 合計	合計	201
当期首残高	407,485,839	-	△11,635,158	△11,635,158	395,850,681	6,010,640	6,010,640	401,861,322	401,861,322
当期変動額									
剰余金の配当						△6,009,276	△6,009,276	△6,009,276	△6,009,276
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△3,750,557		△3,750,557	△3,750,557			△3,750,557	△3,750,557
その他の 利益超過分配			△1,694,038	△1,694,038	△1,694,038			△1,694,038	△1,694,038
当期純利益						13,937,045	13,937,045	13,937,045	13,937,045
当期変動額合計	_	△3,750,557	△1,694,038	△5,444,596	△5,444,596	7,927,769	7,927,769	2,483,172	2,483,172
当期末残高	* 1 407,485,839	△3,750,557	△13,329,197	△17,079,755	390,406,084	13,938,410	13,938,410	404,344,494	404,344,494

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

(単位:千円)

		投資主資本								(单位・十円)
		出資総額 剰余金								
			出	資総額控除	額		当期未処分		投資主資本	純資産 合計
		出資総額(総額)	一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計	出資総額	利益又は 当期未処理 損失 (△)	剰余金 合計	合計	
当期首残高	5	407,485,839	△3,750,557	△13,329,197	△17,079,755	390,406,084	13,938,410	13,938,410	404,344,494	404,344,494
当期変動額	頁									
新投資口]の発行	37,383,668				37,383,668			37,383,668	37,383,668
剰余金の	D配当						△10,186,426	△10,186,426	△10,186,426	△10,186,426
一時差類 引当額の			3,750,557		3,750,557	3,750,557	△3,750,557	△3,750,557	_	-
その他の 利益超過	-			△1,797,604	△1,797,604	△1,797,604			△1,797,604	△1,797,604
当期純和	引益						10,611,557	10,611,557	10,611,557	10,611,557
当期変動額	原合計	37,383,668	3,750,557	△1,797,604	1,952,953	39,336,621	△3,325,426	△3,325,426	36,011,194	36,011,194
当期末残高	5	*1 444,869,507	-	△15,126,802	△15,126,802	429,742,705	10,612,983	10,612,983	440,355,689	440,355,689

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期(ご参考)	当期		
自 2020年6月1日	自 2020年12月 1 日		
至 2020年11月30日	至 2021年 5 月31日		
該当事項はありません。	該当事項はありません。		

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
1. 固定資産の減価償却の 方法	(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。 建物 3~67年 構築物 2~60年 機械及び装置 8~17年 工具、器具及び備品 2~18年 (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。	(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。 建物 2~67年 構築物 2~60年 機械及び装置 8~17年 工具、器具及び備品 2~18年 (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。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 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。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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265,898千円です。
4. ヘッジ会計の方法	 (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 	 (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

項目	前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
4. ヘッジ会計の方法	(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。	(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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地③信託建設仮勘定④信託預り敷金及び保証金 (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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地③信託建設仮勘定④信託預り敷金及び保証金 (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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

〔表示方法の変更に関する注記〕

前期(ご参考)	当期
自 2020年6月1日	自 2020年12月 1 日
至 2020年11月30日	至 2021年 5 月31日
該当事項はありません。	(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用) 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第 31号 2020年3月31日) を当期から適用し、会計上の見積りに 関する注記を記載しております。

〔会計上の見積りに関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020:	期 年12月 1 日 年 5 月31日
項 目 1. 固定資産の評価	目 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	至 2021: (1) 計算書類に計上した金 有形固定資産 無形固定資産 減損損失 (2) 識別した項目に係る会 る情報 本投資法人は、固定資 従い、収益性の低下によ	年 5 月31日 ・額 (単位:千円) 金 額 712,343,162 231,867 - 会計上の見積りの内容に関す のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、
		会計処理の適用にあた する各物件を一個の資著し 業赤字によって認識の要さる 実によって認識の要さる に減損損失を認識のでいる。 減損損失を・フリンのでは が必要というでは、 が必難を定いでは、 が必難をでいるでは、 が必難をでいるでは、 が必難をでいるでは、 が必難をでいるでは、 が必要である。 は、 が必要である。 は、 が必要である。 は、 が必要である。 は、 が必要である。 は、 が必要である。 は、 が必要である。 は、 がのでいる。 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、	こっては、本投資法人が保有 だグループとし、継続的な営 がループとし、継続的な営 が下落、経営環境の著しい 会候があると認められる場合 を判定します。 かどうかの検討には将来 退積金額を用い、減損損失の には、「動産を調整をでする。 は、「の算定にあたっては、その は、「の算にします。 には、「の事業費用等につい の事をの取引事例等を総合的 があると認められる場合 には、「のでするでは、 では、「のでするのでは、 でするのでは、でありました。 のでするのでは、 でするのでは、 のでするのでするのでは、 のでするのでするのでは、 のでするのでするのでは、 のでするのでするのでするのでは、 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのです。 のでするのでするのでするのでするのでするです。 のでするのでするのでするのでするのでするです。 のでするのでするのでするのでするです。 のでするのでするのでするのでするのでするのでするです。 のでするのでするでするでするでするでするでするです。 のでするでするでするでするでするでするでするでするでするでするでするでするでするで

(追加情報)

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)(ご参考)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額(注)
信託建物、信託建物附属設備等 (プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	受取保険金の計上	△3,750,557千円

⁽注) 当期に税会不一致が解消したことに伴い、金銭の分配に係る計算において、一時差異等調整引当額を全額戻し入れるとともに、相当額については 利益分配より控除されます。

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定しましたので戻し
(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	入れる予定です。

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日) 該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (2020年11月30日現在)			当期 (2021年5月31日現在)	
 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミッ を締結しています。 	トメントライン契約	本抽	ットメントライン契約 投資法人は、取引銀行3行とコミッ 昔しています。	・トメントライン契約
コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 借入未実行残高	20,000,000千円 一千円 20,000,000千円	<u>fi</u>	コミットメントライン契約の総額 替入実行残高 替入未実行残高	20,000,000千円 一千円 20,000,000千円

前期(ご参考) (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日

※2. 一時差異等調整引当額

(1) 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額・戻入れ額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した	当初	当期首	当期	当期	当期末	戻入れの
	事由	発生額	残高	引当額	戻入れ額	残高	事由
信託建物、信託建物附属 設備等(プロロジスパー ク岩沼1に係るもの)	火災損失の 発生	3,750,557	_	3,750,557	_	3,750,557	_

(2) 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定しましたので 戻し入れる予定です。

当期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日

※2. 一時差異等調整引当額

(1) 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額・戻入れ額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した	当初	当期首	当期	当期	当期末	戻入れの
	事由	発生額	残高	引当額	戻入れ額	残高	事由
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失の 発生	3,750,557	3,750,557	_	3,750,557	_	火災保険金 の受取の 確定

(2) 戻入れの具体的な方法

(2) 庆八1(の呉仲的な万法	
項目	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託建物附属設備等(プロロジスパーク岩沼1に係るもの)	火災損失に対応する火災保険金の受取りが確定しましたので 戻し入れました。

前期(ご参考)	当期
(2020年11月30日現在)	(2021年5月31日現在)
※3. 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	※3. 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	低純資産額
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

預益計算書に関する注記 				
前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日		当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	
(1) 不動産賃貸事業収益		(1) 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		賃貸事業収入		
賃料収入	20,523,263	賃料収入	21,643,003	
共益費収入	1,459,959	共益費収入	1,521,261	
計	21,983,222	計	23,164,265	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	1,350,640	水道光熱費収入	1,104,970	
その他賃貸収入	276,961	その他賃貸収入	284,840	
計	1,627,602	計	1,389,811	
不動産賃貸事業収益合計	23,610,825	不動産賃貸事業収益合計	24,554,076	
(2) 不動産賃貸事業費用		(2) 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		賃貸事業費用		
外注委託費	1,263,484	外注委託費	1,414,689	
水道光熱費	1,170,511	水道光熱費	944,291	
公租公課	1,921,991	公租公課	2,069,405	
損害保険料	87,763	損害保険料	206,114	
修繕費	205,309	修繕費	239,807	
減価償却費	5,470,864	減価償却費	5,815,263	
信託報酬	22,480	信託報酬	23,367	
その他賃貸事業費用	4,631	その他賃貸事業費用	5,609	
不動産賃貸事業費用合計	10,147,037	不動産賃貸事業費用合計	10,718,548	
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	13,463,788	(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2))	13,835,527	
※2. 特別利益及び特別損失の内訳		 ※2. 特別利益及び特別損失の内訳		
2019年に襲来した台風に関連して発生し	た修繕費等とこ	2020年5月期に火災事故が発生したプロ	ロジスパーク岩	
れにかかる受取保険金を特別損失及び特別和	単益としてそれぞ	沼1について、解体撤去費用を特別損失とし	て131,754千円	
れ、100,132千円及び111,360千円計上し	ています。	計上しています。		
また、前期に火災事故が発生したプロロ	ジスパーク岩沼1	また、本火災事故により逸失した利益に対	する受取保険金	
について、滅失建物等の解体撤去工事等費用	月(以下「解体撤	を特別利益として167,686千円計上している	ます 。	

去費用」といいます。)を特別損失として696,202千円計上しています。本火災事故にかかる受取保険金を特別利益として4,019,530千円を計上しています。更に、解体撤去費用のうちテナントに求償すべきもので、当期に受領が確定した受取補填金について特別利益として174,629千円を計上し

ています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日		当期 自 2020年12月 1 E 至 2021年 5 月31E	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の	の総□数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資	[□の総□数
発行可能投資口総口数	10,000,000□	発行可能投資口総口数	10,000,000□
発行済投資口の総口数	2,465,850□	発行済投資口の総口数	2,581,850□

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2020年11月30日現在)		当期 (2021年5月31日現在)	
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 該当事項はありません。		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原 (繰延税金資産)	原因別内訳 (単位:千円)
		未払事業税捐金不算入額	17
		繰延税金資産小計	17
		繰延税金資産の純額	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 重要な差異があるときの、当該差異の原因とな 別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 重要な差異があるときの、当該差異の原因とな 別の内訳	
法定実効税率	31.46%	法定実効税率	31.46%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△22.99%	支払分配金の損金算入額	△31.46%
評価性引当額	△8.57%	その他	0.01%
その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%		

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期(ご参考)	当期
自 2020年6月1日	自 2020年12月 1 日
至 2020年11月30日	至 2021年 5 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

V. 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期(2020年11月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(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

2020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)

			(単位・十円)
	貸借対照表計上額	時 価	差額
(1) 現金及び預金	29,106,808	29,106,808	_
(2) 信託現金及び信託預金	5,544,592	5,544,592	_
資産計	34,651,400	34,651,400	_
(3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,998,800	△1,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,294,904	△5,095
(5) 投資法人債	24,000,000	23,410,300	△589,700
(6) 長期借入金	212,900,000	214,013,237	1,113,237
負債計	260,200,000	260,717,242	517,242
(7) デリバティブ取引	_	_	_

- (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
 - (1) 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) 1年内償還予定の投資法人債及び(5)投資法人債日本証券業協会による公表参考値によっています。
 - (4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6)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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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。

(単位:千円)

						(-12 - 113)
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の	主なヘッジ対象	契約	額等	· 時価	当該時価の
パック芸品の別位	ー 種類等 ー ー ^コ 	土はベック対象		うち1年超	四寸四	算定方法
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	234,200,000	212,900,000	*	_

※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「(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を把握することが極めて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	247,773
信託預り敷金及び保証金	16,968,824

(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	29,106,808
	5,544,592

(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

(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	-	1,500,000	3,000,000	-	19,500,000
長期借入金	21,300,000	30,000,000	27,600,000	21,000,000	32,300,000	102,000,000
合 計	23,300,000	30,000,000	29,100,000	24,000,000	32,300,000	121,500,000

V. 注記表

当期(2021年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。 借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(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

2021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	27,105,730	27,105,730	_
(2) 信託現金及び信託預金	5,707,332	5,707,332	_
資産計	32,813,063	32,813,063	_
- (3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,800	△200
 (4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,023,615	23,615
(5) 投資法人債	36,000,000	35,480,400	△519,600
(6) 長期借入金	216,500,000	217,509,159	1,009,159
 負債計	284,500,000	285,012,975	512,975
(7) デリバティブ取引	_	_	_

- (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
 - (1) 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) 1年内償還予定の投資法人債及び(5) 投資法人債
 - 日本証券業協会による公表参考値によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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。

(単位:千円)

						(1 1== 1 1 3)	
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の	主なヘッジ対象	契約	額等	時価	当該時価の	
	ョの万法 種類等 主なべず5			うち1年超	叩引뻬	算定方法	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	246,500,000	216,500,000	*	_	

※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「(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を把握することが極めて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	247,773
信託預り敷金及び保証金	18,276,843

(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	27,105,730
信託現金及び信託預金	5,707,332

(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

(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	-	1,500,000	3,000,000	-	31,500,000
長期借入金	30,000,000	27,600,000	16,000,000	32,300,000	18,900,000	121,700,000
合 計	32,000,000	27,600,000	17,500,000	35,300,000	18,900,000	153,200,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)(ご参考)

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)

	期末時価		
期首残高	期中増減額	州 木时Ш	
659,843,429	△4,913,371	654,930,057	835,920,000

- (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、主な減少理由は減価償却費(5,470,864千円)の計上によるものです。
- (注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。なお、第15期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1については、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

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)

	₩-+-n±/;=		
期首残高	期中増減額	期末残高	期末時価
654,930,057	57,644,972	712,575,030	912,640,000

- (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、主な増加理由は3物件(プロロジスパーク千葉ニュータウン、プロロジスパーク千葉2及びプロロジスパーク つくば2) の取得(62,875,906千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(5,815,263千円)の計上によるものです。
- (注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。なお、第15期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1については、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考)	当期
自 2020年6月1日	自 2020年12月 1 日
至 2020年11月30日	至 2021年 5 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)(ご参考)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)			
		不動産賃貸業等		信託不動産の賃貸	24 042 040	営業未収入金	871,205			
	プロロジスリート						旧武小劉庄の員員	21,913,819	前受金	3,785,267
利害関係人等			_	信託預り敷金及び 保証金の受入	361,722	信託預り敷金	15 054 172			
			信託預り敷金及び 保証金の返還	640,047	及び保証金	15,854,173				
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	_	長期借入金の 借入れ又は返済	_	長期借入金	30,012,000			

- (注1) 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。
- (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) 本投資法人は、保有する49物件中41物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ 賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)		
				信託不動産の賃貸	22 842 008	営業未収入金	749,969		
	プロロジスリート			旧武小劉连の員員	22,842,908	前受金	4,113,794		
利害関係人等	マスターリース 合同会社 (注3)	不動産				信託預り敷金及び 保証金の受入	2,193,323	信託預り敷金	17 601 546
				信託預り敷金及び 保証金の返還	445,950	及び保証金	17,601,546		
利害関係人等	浅間特定目的会社	不動産業	_	不動産信託受益権 の購入	26,300,000	_	_		
利害関係人等	白馬特定目的会社	不動産業	_	不動産信託受益権 の購入	15,000,000	_	_		
利害関係人等	榛名特定目的会社	不動産業	_	不動産信託受益権 の購入	20,900,000	_	_		
次产///	三井住友信託銀行	銀行業及び		長期借入金の借入れ	3,710,000	E ## 1 今	20 110 000		
資産保管会社	株式会社			長期借入金の返済	3,612,000	長期借入金	30,110,000		

- (注1) 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。
- (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) 本投資法人は、保有する52物件中44物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ 賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日			当期 自 2020年12月1日 ፩ 2021年5月31日
1口当たり純資産額 1 1口当たり当期純利益	63,977円 5,652円	1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	170,558円 4,176円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数が 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 在投資口がないため記載していません。	資□数で除することに。	整後1口当たり当期純利益については、潜	

(注) 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(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
当期純利益(千円)	13,937,045	10,611,557
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)	13,937,045	10,611,557
期中平均投資□数(□)	2,465,850	2,541,028

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)(ご参考)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は、2021年1月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行(以下「本募集」といいます。)に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資□数 110,480□

(第三者割当による新投資口の発行(以下「本第三者割当」といいます。))

発行新投資□数 5,520□

割当先 SMBC日興証券株式会社

(2) 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、2021年1月20日開催の役員会において、前記「(1) 新投資口の発行」における手取金、本募集に伴う新規借入れ(以下「本借入れ」といいます。本借入れに関する詳細については、今後決定する予定です。)による資金及び手元資金を原資とした以下の新規取得資産の取得を決定し、2021年2月8日付で取得する予定です。

〈新規取得資産〉

(利成集员)		
物件名称		プロロジスパーク千葉ニュータウン
所在地		千葉県印西市泉野一丁目2番地 千葉県印西市泉野一丁目313番地8
特定資産の	種類	不動産信託受益権
取得予定年	月日	2021年2月8日
取得予定価	格	26,300百万円
土地	所有形態	所有権
工地	敷地面積	55,100.94m²
	所有形態	所有権
	延床面積	109,981.80㎡
建物	竣工日	2016年4月21日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建

物件名称		プロロジスパーク千葉2
所在地		千葉県千葉市稲毛区六方町210番28 千葉県千葉市稲毛区六方町210番地28
特定資産の	重類	不動産信託受益権
取得予定年	月日	2021年2月8日
取得予定価	格	15,000百万円
土地	所有形態	所有権
TT	敷地面積	30,176.41m ²
	所有形態	所有権
	延床面積	60,327.19m²
建物	竣工日	2020年11月12日
	種類	倉庫・事務所
構造・階数 鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建		鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

物件名称		プロロジスパークつくば2
所在地		茨城県つくば市さくらの森25番3 茨城県つくば市さくらの森25番地3
特定資産の	種類	不動産信託受益権
取得予定年	月日	2021年2月8日
取得予定価	格	20,900百万円
土地	所有形態	所有権
T-16	敷地面積	49,586.84m²
	所有形態	所有権
	延床面積	98,920.31m ²
建物	竣工日	2020年8月21日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造4階建

当期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日) 該当事項はありません。

区分	前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
I 当期未処分利益	13,938,410,174	10,612,983,972
Ⅱ 利益超過分配金加算額	1,797,604,650	1,902,823,450
その他の出資総額控除額	1,797,604,650	1,902,823,450
Ⅲ 出資総額組入額	3,750,557,850	_
うち一時差異等調整引当額戻入額	3,750,557,850	-
Ⅳ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	11,984,031,000 (4,860)	12,514,226,950 (4,847)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金) うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金(そ の他の利益超過分配金に係るもの))	10,186,426,350 (4,131) 1,797,604,650 (729)	10,611,403,500 (4,110) 1,902,823,450 (737)
V 次期繰越利益	1,425,974	1,580,472

本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭 本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金 といいます。)となる10,186,426,350円を利益分配 て分配することとしました。 金として分配することとしました。

| 減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことがで | とができます。

ある5,470,864,699円の100分の28.5に相当する金 る金額を整数倍計算した1,654,965,850円を継続 額を整数倍計算した1,558,417,200円を継続的な利的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減 益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に

| 少分配に該当する出資の払戻し)として分配する 該当する出資の払戻し)として分配することとし、ま こととし、またプロロジスパーク岩沼1における滅 たプロロジスパーク岩沼1における滅失建物等の解体 | 失建物等の解体撤去工事等費用に新投資口の発行 撤去工事等費用に相当する金額から火災損失の受取 等による1口当たり分配金の一時的な減少額相当額 保険金と一時差異等調整引当額の戻入額の差額及び を加えた金額を整数倍計算した247,857,600円を 受取補填金の金額を控除した252,600,629円から、 一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少 更に台風損失に係る受取保険金とその修繕費等との一分配に該当する出資の払戻し)として分配するこ 差額11,228,277円を控除した金額を整数倍計算した ととしました。これにより、利益を超える分配(税 239,187,450円を一時的な利益を超える分配(税法 法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し) は 上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)とし 1,902,823,450円となります。 て分配することとしました。これにより、利益を超え る分配(税法上の出資減少分配に該当する出資の払 戻し) は1.797.604.650円となります。

の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度はの分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限 とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されて│度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定さ いる本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90 れている本投資法人の配当可能利益の金額の100分 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方 の90に相当する金額を超えるものとしています。 針により、当期においては当期未処分利益から一時がかる方針により、当期においては当期未処分利益 | 差異等調整引当額の戻入額3,750,557,850円を控除 | を超えない額で発行済投資□の総□数2,581,850□ した金額を超えない額で発行済投資口の総口数の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいま 2,465,850□の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」 す。) となる10,611,403,500円を利益分配金とし

なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第 第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基 2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づ づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配 き、原則として毎期継続的に利益を超えた分配(税)(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) 法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を を行います。加えて、本投資法人は、一時的に10 行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当た 当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込 り分配金の金額が一定程度減少することが見込まれ まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準 るときに限り、1□当たり分配金の金額を平準化する │ 化することを目的として、本投資法人が決定した金 | ことを目的として、本投資法人が決定した金額を、 | 額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の 一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等 出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこ

かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額で である5,815,263,081円の100分の28.5に相当す

71

分配金の額の算出方法

⁽注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一 般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分 配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本 投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、当期の利益を超えた金銭の分配額は、その支払時に出資総額(総額) から控除されることになります。

独立監査人の監査報告書

2021年7月15日

日本プロロジスリート投資法人 役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 田 澤 岩 京 記憶電業務 執 行 社員

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本プロロジスリート投資法人の2020年12月1日から2021年5月31日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成すること が適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基 づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに 対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、 意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の 見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準 に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、 並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した 内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の 事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害 関係はない。

以上

		(単位:千円)
	前期(ご参考)	当期
	自 2020年6月1日	自 2020年12月1日
	至 2020年11月30日	至 2021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	13,937,696	10,612,510
減価償却費	5,470,864	5,815,263
投資法人債発行費償却	7,199	7,176
投資口交付費	-	31,246
受取利息	△113	△155
支払利息	603,708	628,620
固定資産受贈益	_	△10,251
受取保険金	△4,130,890	△167,686
受取補填金	△174,629	_
台風による損失	100,132	_
火災による損失	696,202	131,754
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,858	173,810
未収消費税等の増減額(△は増加)	2,224,753	△3,831,448
前払費用の増減額(△は増加)	112,963	△406,372
長期前払費用の増減額(△は増加)	179,971	△146,587
営業未払金の増減額 (△は減少)	458,882	△416,406
未払金の増減額 (△は減少)	356	△199
未払費用の増減額(△は減少)	107,446	83,015
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,766,247	△1,766,247
前受金の増減額(△は減少)	67,984	327,996
その他	△98,047	66,001
小計	21,335,587	11,132,039
利息の受取額	113	155
利息の支払額	△609,070	△628,695
保険金の受取額	4,130,890	167,686
補填金の受取額	7,418	167,211
台風による損失の支払額	△197,777	△81,705
火災による損失の支払額 法人税等の支払額	△458,115	△367,644 △611
広へ代寺の文仏碑 営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,478 24,207,567	10,388,437
と	24,207,307	10,386,437
有形固定資産の取得による支出	△23,881	△3,501
信託有形固定資産の取得による支出	△487,396	△63,527,025
信託無形固定資産の取得による支出	—————————————————————————————————————	△50,242
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	361,722	2,193,323
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△275,788	△445.950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△425,344	△61,833,396
財務活動によるキャッシュ・フロー	.20,0	0.,000,000
短期借入れによる収入	_	10,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,800,000	△10,000,000
長期借入れによる収入	_	33,600,000
長期借入金の返済による支出	-	△21,300,000
投資法人債の発行による収入	_	11,937,421
投資口の発行による収入	_	37,352,421
利益分配金の支払額	△6,009,218	△10,185,775
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△3,750,557	-
その他の利益超過分配金の支払額	△1,693,968	△1,797,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,253,745	49,606,622
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,528,477	△1,838,336
現金及び現金同等物の期首残高	26,122,923	34,651,400
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 34,651,400	*1 32,813,063

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の 範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

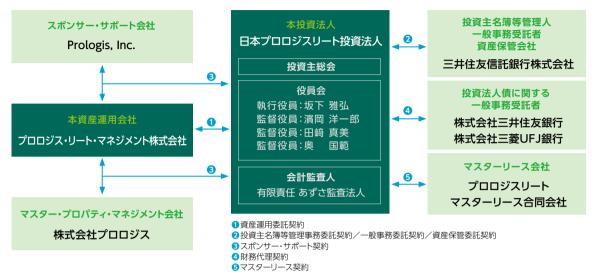
前期(ご参考) 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日		当期 自 2020年12月 1 至 2021年 5 月31	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸 ている科目の金額との関係	借対照表に掲記され	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と ている科目の金額との関係	貸借対照表に掲記され
(202	20年11月30日現在)		2021年5月31日現在)
現金及び預金	29,106,808千円	現金及び預金	27,105,730千円
信託現金及び信託預金	5,544,592千円	信託現金及び信託預金	5,707,332千円
現金及び現金同等物	34,651,400千円	現金及び現金同等物	32,813,063千円

投資主インフォメーション

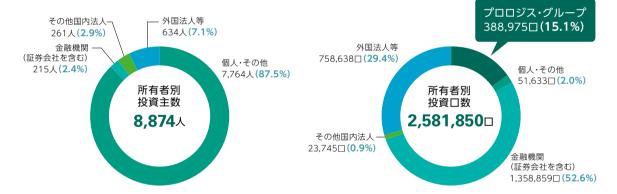


本投資法人の仕組図

2021年5月末日現在



投資主の状況 2021年5月末日現在

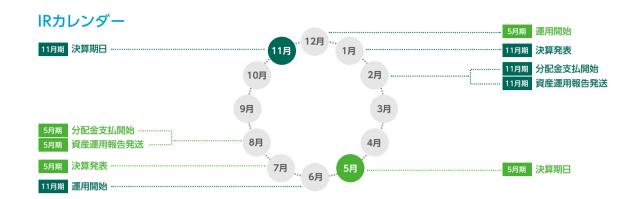


プロロジス・グループによる本投資法人への出資(セイムボート出資)

本投資法人の発行済投資口数の約15%を継続的に保有

Prologis, Inc.、株式会社プロロジス、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約において、以下を確認しています。

- ① Prologis, Inc.は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向であること
- ② Prologis, Inc.は、投資口を自ら保有する場合には長期保有し、またプロロジス・グループに属する他の法人が保有する場合には長期保有させる意向であること



投資主メモ

`+ ## #B E	FF5045 445005
決算期日	毎年5月31日·11月30日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年5月31日・11月30日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(証券コード:3283)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日を除きます。)

分配金について

「分配金」は、「第17期分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「第17期分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。 投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

⇒ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

® 0120-782-031

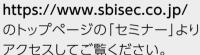
オンライン決算説明会のご案内

日本プロロジスリート投資法人は、2021年 9月8日(水) 19:00より株式会社SBI証券 ホームページにてオンライン決算説明会を 開催いたします。本説明会では、資産運用会 社より、本投資法人の第17期決算及び今後 の戦略についてご説明申し上げます。ぜひ ご視聴ください。





■ 又は SBI証券ホームページ





日本プロロジスリート投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング https://www.prologis-reit.co.jp/





環境に配慮して、植物性油 を一部使用したインキで 印刷しています。

適切に管理された森林からの 用紙を使用しています。

