



第27期

決算・運用状況のご報告

2025年12月1日～2026年5月31日

証券コード 3283

日本プロロジスリート投資法人

プロロジスパーク市川1

決算ハイライト

1口当たり分配金
(利益超過分配金を含みます)

1,928円

時価総額
(2026年5月末日時点)

7,155億円

資産規模
(取得価格ベース)

9,632億円

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%

期中平均稼働率

98.0%

平均改定賃料
変動率

+7.0%

鑑定LTV

28.5%

格付

JCR: AA+ (安定的)

R&I: AA (安定的)

投資主の皆様へ



山口 哲

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

本投資法人は、このたび**第27期(2025年12月1日～2026年5月31日)**の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様をはじめ、多くのステークホルダーの皆様からのご支援の賜物であり、心より御礼申し上げます。

当期においては、保有ポートフォリオの**期中平均稼働率は98.0%と高水準を維持**しました。また、マーケットの需給バランス改善の好機を捉え、粘り強い賃料増額交渉に注力し、**平均改定賃料変動率は上場来最大となる+7.0%を達成**いたしました。加えて、**物価上昇に連動する賃貸借期間中の賃料改定条項の導入や賃貸借契約期間の短期化を進めることで、インフレを上回る賃料成長**を持続的に実現するポートフォリオの構築を推進しております。さらに、第25期より開始した資産入替も計画どおり進捗しており、**売却益の還元**を通じて、投資主の皆様への利益還元を継続しています。

賃料成長に向けた積極的な活動と借入コストの効果的なコントロールにより、ポートフォリオの収益性は一層向上し、当期の**1口当たり分配金は予想を0.4%上回る1,928円**となりました。今後も賃料成長を着実に積み重ね、**第28期は1,938円、第29期は1,940円**を予想しており、持続的な分配金成長の実現を目指してまいります。

足元の金融市場では金利上昇が続いておりますが、本投資法人は、**全J-REITの中で最上位水準の固定金利比率**を維持しており、**金利上昇の影響を柔軟に抑制できる強靱な財務基盤**を有しています。

加えて、足元の日本の物流不動産市場では、主に首都圏・近畿圏において需給バランスの改善が進んでいます。建築費や土地価格の高騰を背景に、**先進的物流施設の新規供給量は顕著に減少**している一方、**需要は引き続き堅調に推移**しており、市場賃料の上昇ペースは今後加速していくものと考えております。このような市場環境は、本投資法人が保有する競争力の高いポートフォリオの優位性を一層高め、**今後の賃料成長のさらなる加速**につながると考えています。

本投資法人は、高品質なポートフォリオの競争力を最大限に活かし、物流不動産市場や資本市場を取り巻く環境変化を的確に捉えながら、賃料成長の加速と効率的な財務運営を通じて、引き続き**1口当たり巡航分配金の成長目標(年平均3%成長・第30期(2027年11月期)までに1,900円/口)**の達成、ひいては**投資主価値の最大化**を目指してまいります。

変化する環境を 成長につなげる経営戦略

山口 哲

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

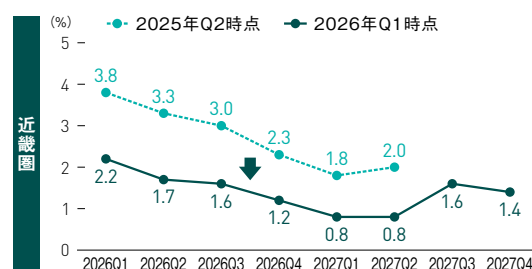
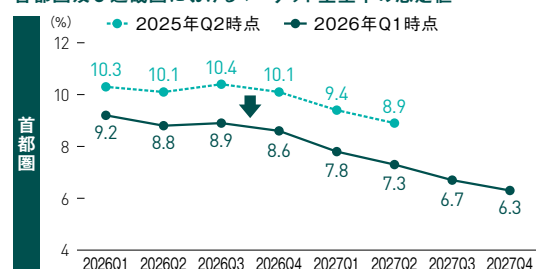


Q 前回の特集では、「物流不動産市場の需給バランスは徐々に引き締まっていく」とお話しされていました。その後、市場環境に変化は感じられますか。

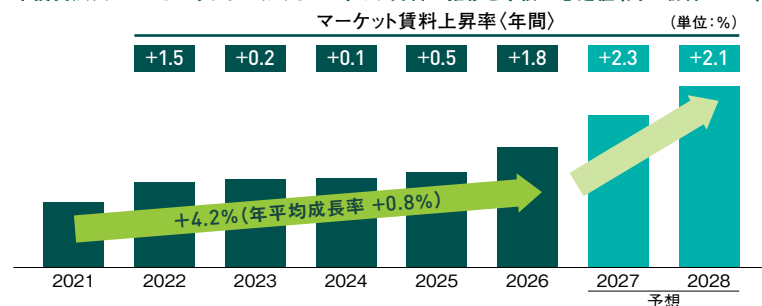
A 前回の特集でもお話ししたとおり、物流不動産市場の需給バランスは着実に改善しており、その流れはより明確になったと感じています。
建築費の高騰などを背景に新規供給が大きく減少する一方で、物流事業者や電子商取引(EC)関連企業を中心とした需要は引き続き堅調に推移しています。その結果、首都圏では空室率の低下が一段と進み、近畿圏では非常に低い空室率が続いており、市場環境は着実に改善しています。

空室率とマーケット賃料の見通しが大きく改善

首都圏及び近畿圏におけるマーケット空室率の想定値



本投資法人のポートフォリオにおけるマーケット賃料の推移と今後の想定値(同一物件ベース)



(出所)シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成

こうした需給バランスの改善を背景に、マーケット賃料にも上昇圧力が高まっており、物流不動産マーケットは賃料上昇が加速する新たな局面に入ったと考えています。

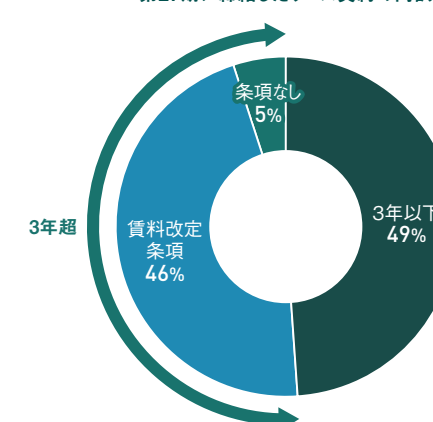
このような市場環境の変化は、本投資法人保有物件の賃料改定にも着実に表れています。第27期には、上場来最大となる平均改定賃料変動率+7.0%を達成しました。今後も、このマーケット環境の追い風に乗れ、更なる賃料成長を実現し、分配金の成長につなげていきたいと考えています。

Q 冒頭のご挨拶の中で、「物価上昇に連動する賃料改定条項の導入を進めています」とお話しされていました。具体的にどのような取組みなのでしょうか。

A これは、物価が上昇した際に、その上昇に合わせて契約期間中でも賃料を見直すことができる仕組みの導入です。本投資法人のポートフォリオにおいては、原則として定期建物賃貸借契約が採用されており、これまでは契約期間中は賃料を見直さないことが一般的でした。しかし、現在のように物価が上昇する環境では、その変化を適切なタイミングで賃料へ反映できる仕組みが重要となります。
そのため本投資法人では、原則として3年を超える契約には物価に連動する賃料改定条項や物価連動はしないものの期間中に賃料を段階的に上昇させる段階賃料を導入し、それが難しい場合には契約期間を3年以下とする方針としています。実際に、第27期に締結した3年を超える契約では、ほぼ全てにおいて賃料改定の仕組みを導入することができました。

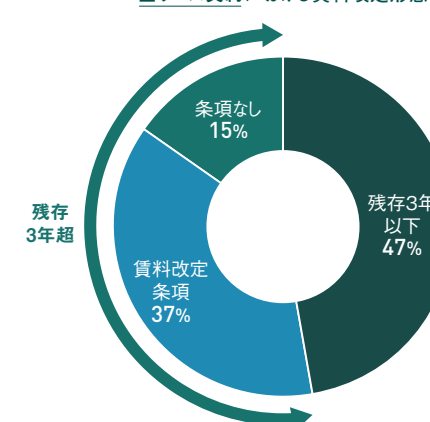
インフレに打ち勝つポートフォリオの構築

第27期に締結したリース契約の内訳



賃料改定頻度アップのため、3年を超える
全てのリース契約には原則として賃料改定条項
(消費者物価指数自動連動条項又は段階賃料)を導入

全リース契約における賃料改定形態



全長期契約における賃料改定条項の導入と
短期契約化によるタイムリーな賃料上昇を目指す

こうした取り組みにより、物価上昇をよりタイムリーに賃料収入として取り込めるポートフォリオへと進化させ、インフレ環境の中でも継続的な分配金成長につなげていきたいと考えています。

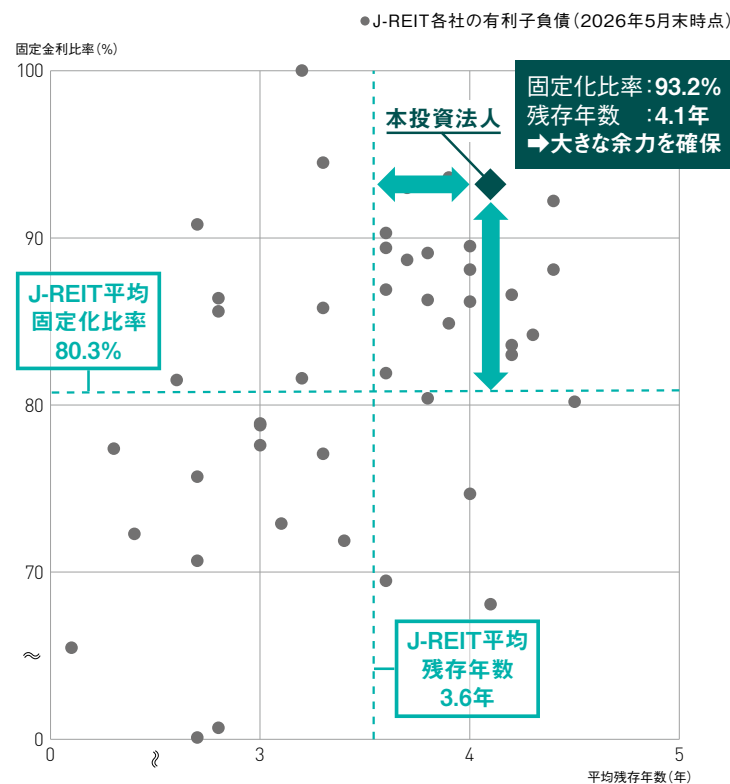
Q 今年は金利の上昇が続いています。金利上昇はJ-REITにとって逆風と言われますが、分配金の成長への影響をどのようにお考えですか。

A 確かに、金利上昇がJ-REITにとって重要な経営課題であることは間違いありません。しかし、本投資法人は、金利上昇局面にも柔軟に対応できる強靱な財務基盤を維持しており、その影響を他社に比べてより限定的に抑えられると考えています。

本投資法人は、J-REITの中でも最上位レベルの固定金利比率の高さと負債残存年数の長さを維持しており、リファイナンスなどの資金調達時には、借入期間の設定や変動金利の活用などを組み合わせながら、借入コストの上昇を柔軟にコントロールしています。こうした財務基盤は、本投資法人の大きな強みの一つだと考えています。

他J-REIT対比優位な財務基盤を活用

固定金利比率と平均残存年数の比較



(出所) みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター(26年5月)」を基に本資産運用会社において作成

もちろん、分配金の成長を支えるのは財務戦略だけではありません。物流不動産マーケットの改善を追い風に、賃料成長による内部成長を着実に積み重ねることが最も重要です。その上で、適切な資本政策も組み合わせながら、中期目標として掲げる「巡航ベースの1口当たり分配金の年平均3%成長」に向けて全力で取り組んでまいります。

アンケート結果

「決算・運用状況のご報告(資産運用報告)」に関するアンケートへご関心をお寄せいただきありがとうございます。第26期において実施したアンケートに153名様にご回答くださいました。いただいた「お声」の一部をご紹介します。

アンケート結果のご報告

アンケート実施期間	2026年2月12日～2026年3月22日
対 象	前期(第26期)末時点の投資主の皆様
回答数	153件

本投資法人の投資口に対してどのような方針ですか？

売却 5件

買い増し 24件

長期保有 110件

未定 14件

その他にもお寄せいただいた
貴重なお声の一部を
ご紹介いたします。

利益超過分配など
投資家にとっても優しく
ご説明されており、
全体的に顧客の意見に
耳を傾けている
企業の姿勢が魅力的だと
感じました。

詳細な情報を写真、
地図、グラフで
表していただいている
見やすく
わかりやすいです。

決算・運用状況の
ご報告の資料は、
カラーページで難しい
数字の表が羅列されている
資料ではなく、
雑誌のようで
読みやすかったです。

ポイント箇所が
太字になっていて
大変読みやす
かったです。

無理なく
賃料を値上げする
ことを望みます。

投資口価格向上の
背景など、改めて
リート市場について
分かりやすく書かれていて
読みやすい。

東京での
個人投資家向け
会社説明会や
事業所見学会等を
実施して欲しい。

本誌、物件のご紹介
(P11～13)にて
誌上見学ツアーを
特集しました。

貴重なご意見をいただき
ありがとうございました。



世界最大規模の物流不動産会社

物流不動産に特化した米国REIT

総所有・運営資産額 **2,350億米ドル**(約37.4兆円)

カスタマー数 **6,500社**

所有・運営中面積 **1億2,100万㎡**

運営施設数 **5,881棟**

上場 **ニューヨーク証券取引所**

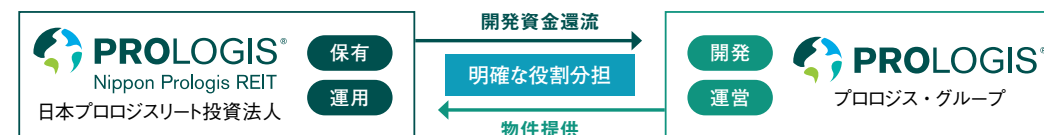
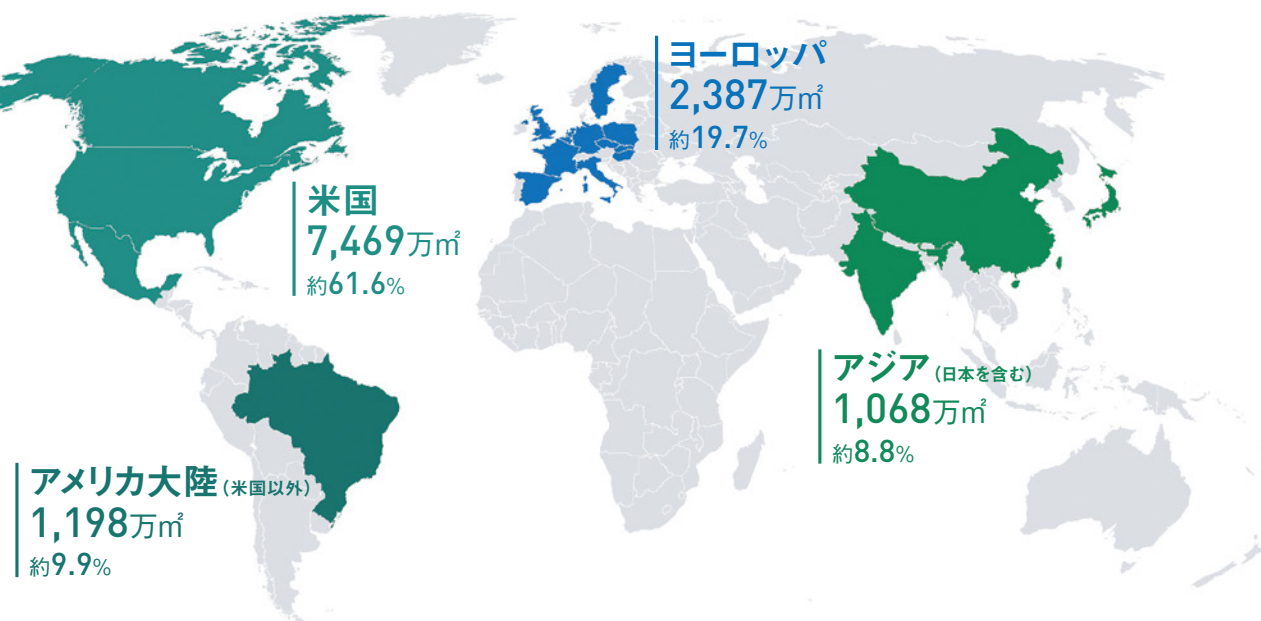
設立 **1983年**

プロロジスは米ビジネス誌 FORTUNEによる「世界で最も賞賛される企業 (World's Most Admired Companies) 2025」において、

不動産業界の1位に選出されました。

(注) 2026年3月末日時点 1米ドル=159円 開発中施設を含む

世界20カ国に広がるネットワーク



本投資法人は、世界最大の物流不動産企業であるプロロジス・グループの全面的なサポートを受けて更なる成長を目指します。

引き続きクオリティの高い外部成長機会を確保

- 優先交渉権取得済物件
- その他スポンサー開発物件



(注) *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下の数字は延床面積(予想を含みます。)を表しています。また、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。

プロロジス・グループが展開する先進的物流施設

マルチテナント型施設とは

マルチテナント型施設は、複数のカスタマーに賃貸する物流施設です。比較的大きな物件を分散して賃貸することで、キャッシュフローの安定化と迅速な賃料上昇が期待できます。



BTS型施設とは

BTS型施設とは、汎用性を確保しながら、特定の顧客固有の要望を取り入れた物流施設です。契約期間はマルチテナント型施設より長く、長期安定的なキャッシュフローが期待できます。



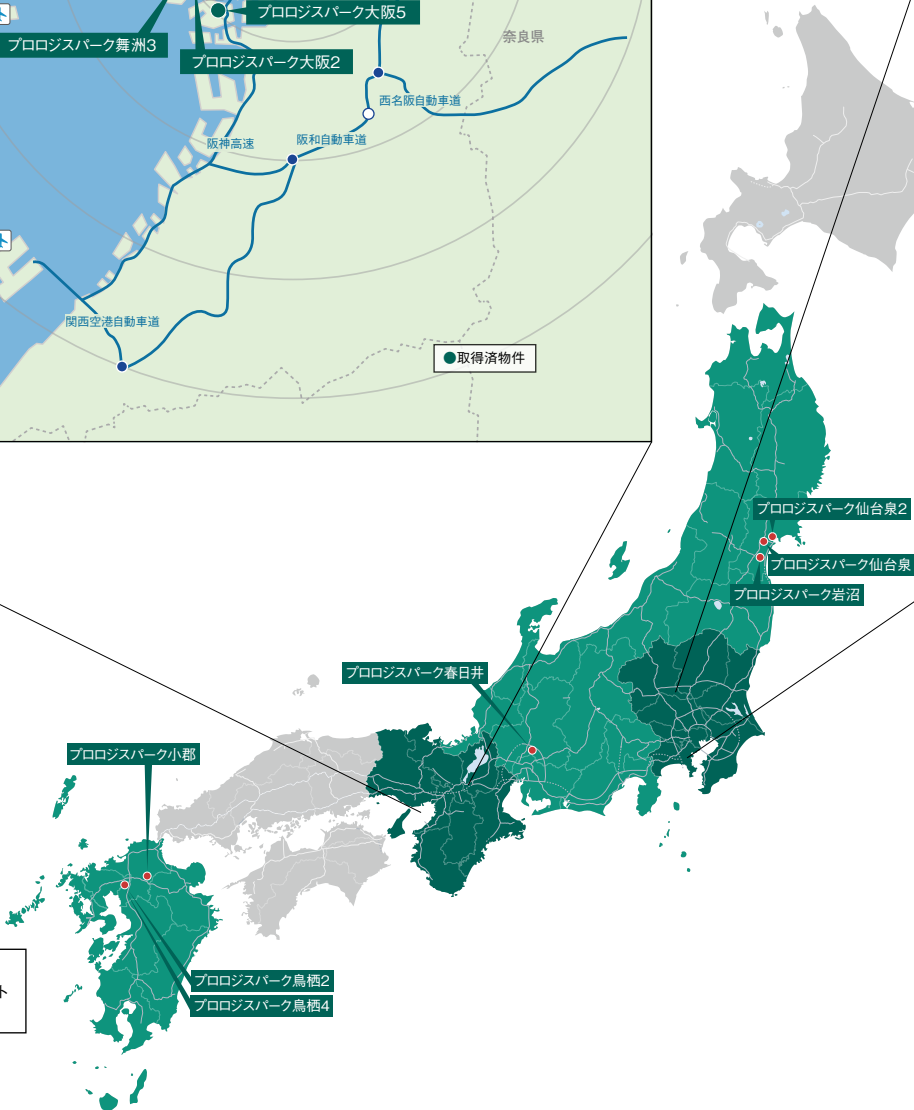
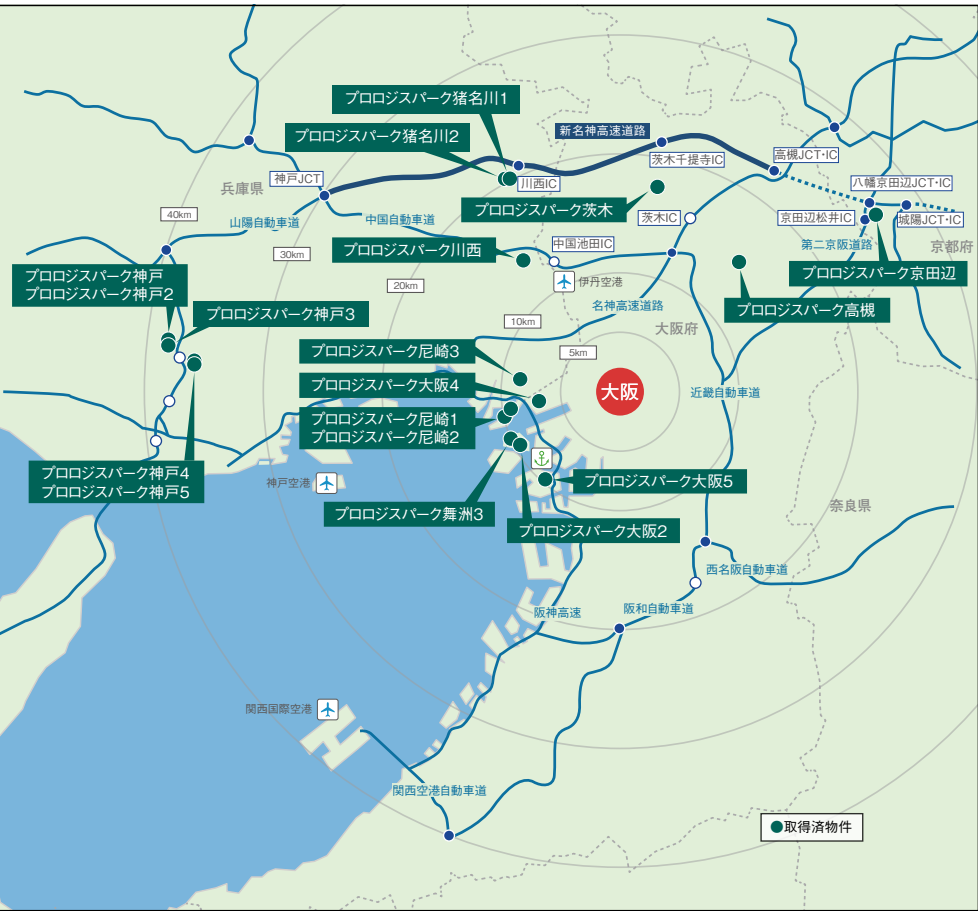
都市型物流施設「プロロジスアーバン」とは

都市型物流施設「プロロジスアーバン」シリーズは、東京・ロンドン・ニューヨーク・パリ等、世界の人口集積都市において、効率的な配送を実現するためにプロロジスが展開する物流施設ブランドです。

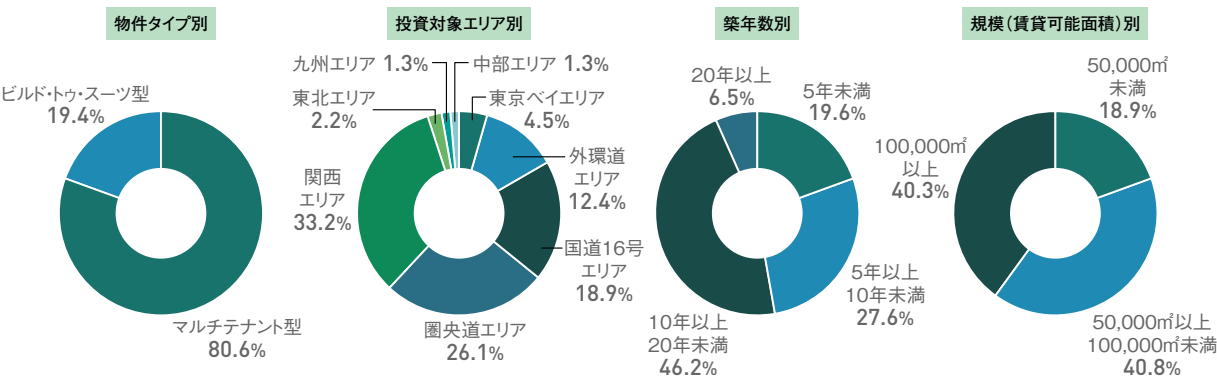


※本投資法人は当施設を保有していません。

本投資法人の保有物件と優先交渉権取得済物件



ポートフォリオの分散状況(注)



(注) 2026年5月末日時点における分散状況を取得価格ベースで算出しています。

誌上見学
ツアー

大型物流施設を体験!

プロロジスパーク市川1を歩いてみよう!

私たちの暮らしを支える物流。その重要な拠点となる大型物流施設には、効率的なオペレーションを支える設備や、働く人・地域・環境に配慮したさまざまな工夫があります。今回は本投資法人のフラッグシップ物件であるプロロジスパーク市川1を、ご案内します。

1 シャトルバス

東京メトロ東西線行徳駅・JR京葉線市川塩浜駅からシャトルバスに乗りします。



2 エントランス

物流施設でありながらオフィスビルのような洗練されたエントランスです。



3 防災センター

エントランスホールに面する24時間監視体制の防災センターで、入館手続をし、いよいよ見学スタートです!



4 ランプウェイ

大型トラックが上層階へ直接アクセスできるランプウェイが2か所(上り専用と下り専用)設置されていて、効率的なオペレーションを支えています。



5 倉庫内エリア

天井が高く、広々とした倉庫内ではフォークリフトがスムーズに行き交い、24時間の稼働に適した設計です。照明は一部の専有部を除きすべてLEDライトを使用しています。



食品など温度管理が必要な荷物専用、ドックシェルターの設置にも対応しています。

6 屋上太陽光発電設備

屋上には大規模な太陽光発電設備が設置され、再生可能エネルギーの活用に取り組んでいます。



7 5階コンビニエンスストア

館内には無人レジを備えたコンビニを設置しており、24時間いつでもお弁当やお菓子、飲み物を購入できます。



8 5階カフェテリア

5階の東京湾を望む開放的なカフェテリアでは、館内で働く人が日替わりメニューを楽しんだり、交流の場として利用しています。



約300席あるカフェテリアには無料Wi-Fi・有線放送も整備され、館内で働くみなさんにとって、ほっと一息つける快適な場所になっています。



9 BCP対策

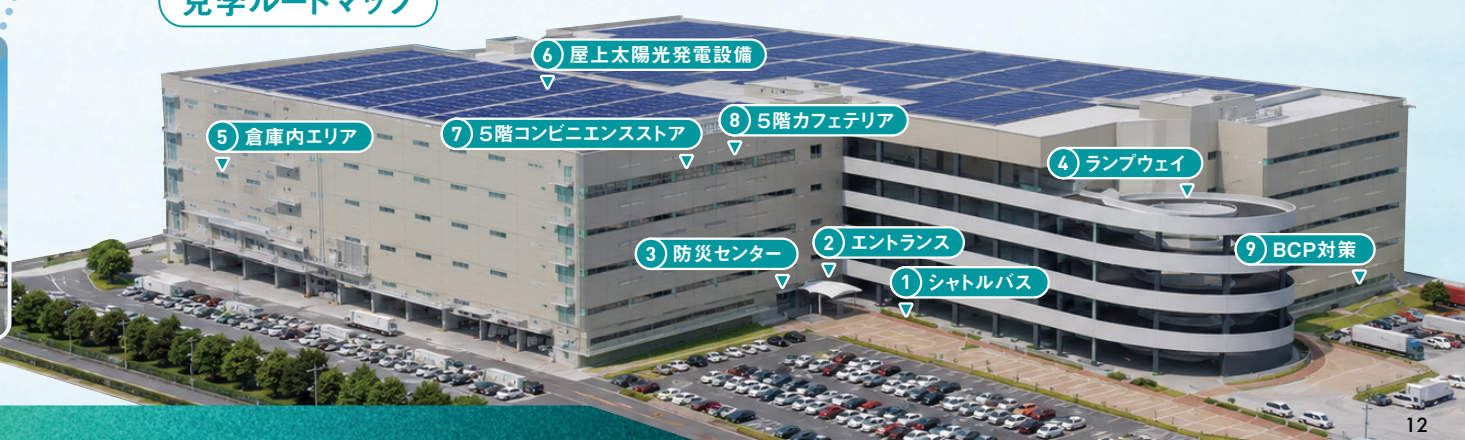
免震構造採用により地震の揺れが建物に伝わりにくくなっています。施設の外側から構造の一部を見ることができます。



常時使用する受水槽に加え、ライフラインが途絶えた場合に備えて、約3週間の断水に対応できるBCP用受水槽を増設しています。



見学ルートマップ



もっと教えて!

プロロジスパーク市川1

所在地	千葉県市川市塩浜
延床面積	138,735.38㎡ (東京ドーム約3個分相当)
鑑定評価額	49,500百万円(2026年5月末日時点)
入居企業数	14社(2026年5月末日時点)
シャトルバス運行本数	51本(平日)
太陽光発電容量	2メガワット (一般家庭約600世帯分が1年間に消費する電力を発電可能)

- Q

カフェテリアにはどのようなメニューがありますか?
- A

日替わり定食、丼物、カレーや麺類などをご用意しています。



- Q

シャトルバス以外の通勤方法がありますか?
- A

自家用車・バイク・自転車通勤が可能です。レンタルサイクルも利用でき、徒歩では市川塩浜駅から約20分です。



- Q

館内では何名が働いていますか?
- A

約800名の方々が勤務されています。



- Q

シャトルバスはどこから乗車できますか?
- A

東京メトロ東西線「行徳駅」とJR京葉線「市川塩浜駅」から運行しています。



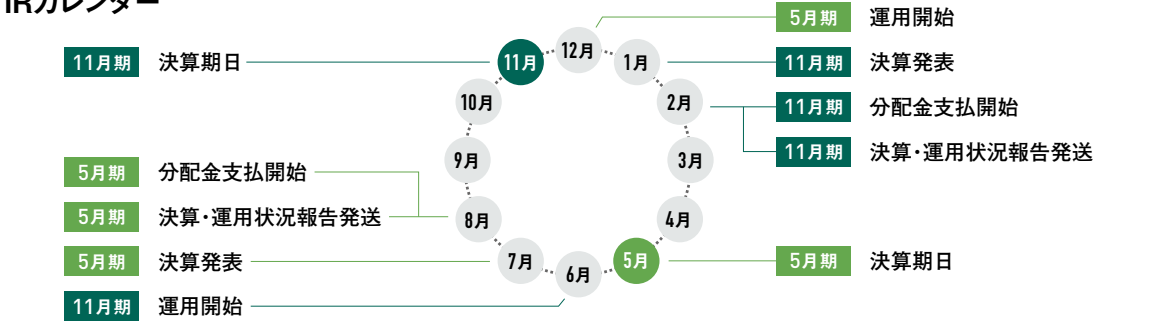
- Q

希望すれば見学できるのでしょうか?
- A

入居企業様の円滑な事業運営および安全確保の観点から、個人の方を対象とする施設見学は実施しておりません。ご了承ください。

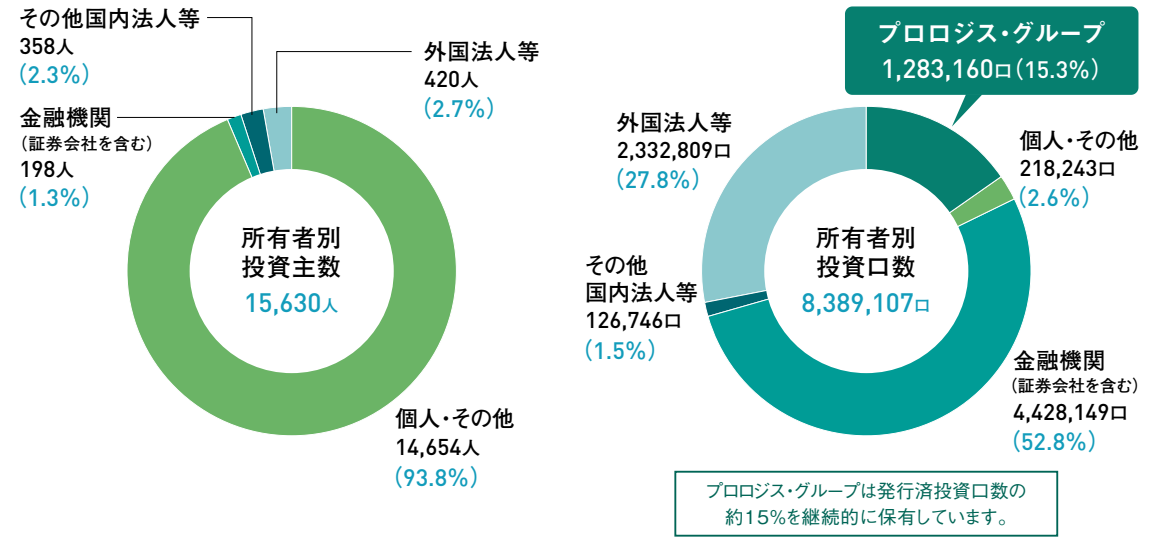


IRカレンダー



投資主の状況

※2026年5月末日時点



投資主メモ

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。)

投資主の皆様の 声をお聞かせください

コエキク

投資主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。
お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

カメラ機能でQRコードを読み取ると表示される
アンケートサイトにてご回答ください。

<https://koekiku.jp> アクセスキー 3283m67c



ご回答いただいた方の中から抽選で
株式会社プロネクサスより薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。
<https://www.pronexus.co.jp/>
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」✉ koekiku@pronexus.co.jp

EVENT

イベント情報

日本プロロジスリート投資法人のウェブサイトに
随時掲載しておりますのでご覧ください。



個人投資家向け説明会

2026年3月10日(火)に名古屋において東海東京証券株式会社主催の「個人投資家向け説明会」に登壇しました。



個人投資家向けオンライン説明会

2026年3月12日(木)に「個人投資家向けオンライン説明会」を行いました。

※2026年8月27日(木)開催予定の第8回投資主総会終了後の運用状況報告会につきましては、後日、イベント情報ページに動画を掲載しますのでぜひご視聴ください。

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



有害な廃液が出ない
「水なし印刷」で印刷
しています。



この印刷製品は、環境
に配慮した資材と工場
で製造されています。



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。

第27期 資産運用報告

自：2025年12月 1日
至：2026年 5月31日



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 <https://www.prologis-reit.co.jp/>

■資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
営業収益	(百万円)	30,376	31,053	34,557	35,080	33,710
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	30,376	31,053	31,960	32,503	31,785
営業費用	(百万円)	16,663	17,370	17,655	18,246	17,739
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	13,925	14,638	14,813	15,435	14,944
営業利益	(百万円)	13,712	13,683	16,902	16,833	15,971
経常利益	(百万円)	12,519	12,479	15,440	15,287	14,395
当期純利益	(百万円)	12,590	12,548	15,439	15,354	14,395
総資産額	(百万円)	880,723	878,175	897,307	899,890	895,195
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(△0.3)	(2.2)	(0.3)	(△0.5)
純資産額	(百万円)	510,747	508,544	499,219	498,321	496,609
(対前期比)	(%)	(△0.4)	(△0.4)	(△1.8)	(△0.2)	(△0.3)
出資総額 (注1)	(百万円)	498,155	495,995	483,778	482,964	482,209
発行済投資口の総口数	(口)	2,838,900	2,838,900	2,796,369	8,389,107	8,389,107
1口当たり純資産額 (注2)	(円)	179,910	179,134	59,508	59,401	59,196
分配総額	(百万円)	14,750	14,765	16,252	16,107	16,174
1口当たり分配金額	(円)	5,196	5,201	5,812	1,920	1,928
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,435	4,420	5,521	1,830	1,716
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	761	781	291	90	212
総資産経常利益率 (年換算値) (注3)	(%)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)
純資産当期純利益率 (年換算値) (注4)	(%)	2.5 (4.9)	2.5 (4.9)	3.1 (6.1)	3.1 (6.2)	2.9 (5.8)
自己資本比率 (注5)	(%)	58.0	57.9	55.6	55.4	55.5
(対前期比増減)		(△0.2)	(△0.1)	(△2.3)	(△0.2)	(0.1)
有利子負債額	(百万円)	333,300	333,300	362,300	362,300	362,300
期末有利子負債比率 (注6)	(%)	37.8	38.0	40.4	40.3	40.5
配当性向 (注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.1
投資物件数	(件)	59	59	61	60	60
総賃貸可能面積 (注8)	(㎡)	3,985,903.47	3,985,873.42	4,118,044.93	4,110,082.15	4,104,831.37
期末テナント数 (注9)	(件)	241	252	260	259	259
期末稼働率 (注10)	(%)	98.3	98.9	98.6	98.2	98.0
当期減価償却費	(百万円)	7,204	7,230	7,532	7,523	7,510
当期資本的支出額	(百万円)	1,290	1,421	956	805	1,436
賃貸NOI (注11)	(百万円)	23,655	23,646	24,680	24,590	24,351
FFO (Funds From Operation) (注12)	(百万円)	19,794	19,779	20,375	20,300	19,980
1口当たりFFO (注2) (注13)	(円)	6,972	6,967	2,428	2,419	2,381

(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) 2025年5月31日を基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第25期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 経常利益 ÷ { (期首総資産額＋期末総資産額) ÷ 2} ×100

(注4) 当期純利益 ÷ { (期首純資産額＋期末純資産額) ÷ 2} ×100

(注5) 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 ×100

(注6) 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 ×100

(注7) 1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。） ÷ 1口当たり当期純利益 ×100

なお、第25期については期中に自己投資口の取得及び消却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

(注8) 「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9) 「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10) 「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11) 当期賃貸営業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費

(注12) 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－不動産等交換差益

(注13) FFO ÷ 発行済投資口の総口数

(注14) 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 ^(注2) への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は60物件（取得価格 ^(注3) 合計963,237百万円）となっています。

(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・グループといえます。

(注2) 「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3) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価格を、百万円未満を切り捨てて記載しています。2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得したプロロジス/パーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しております。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した価格を記載しております。以下同じです。

(2) 運用実績

物流不動産市場においては、(i)カスタマー ^(注1) のサプライチェーン再構築に対する継続的な需要の拡大、(ii)電子商取引（以下「EC」といいます。）の継続的拡大、(iii)カスタマーの労働力不足への対応やそれに起因する物流作業の自動化を企図した大型の物流施設への移転需要の拡大、(iv)製造業の国内回帰に伴う需要の高まりと荷主企業の在庫保管量の拡大等を背景として、Aクラス物流施設に対する需要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。一方で供給に目を転じると、このような構造的な需要の継続を背景として、近年特に首都圏において需要の総量を超えた供給がみられました。しかしながら、昨今の建築費高騰等を背景として新規供給量が顕著な減少傾向にあり、足元の需給環境は改善しています。

このような環境の下、2026年3月末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏において9.2％、近畿圏において2.2％となり、それぞれ前四半期末比で0.6ポイント及び1.5ポイント低下しました ^(注2)。引き続き本投資法人の保有資産をはじめとする安定稼働中の物件群の稼働状況は堅調に推移しており、物流施設における空室は一部の新規供給物件に偏っている状況が継続しています。賃料水準に目を向けると、足元の需給環境の改善を背景として賃料上昇圧力が高まっており、2026年3月末時点の大型マルチテナント型施設の実質賃料指数は首都圏において前四半期末比+0.9％上昇、近畿圏において同+1.2％上昇しました ^(注2)。マーケット全体で賃料上昇傾向が強まる中、特に本投資法人の保有資産をはじめとする好立地かつ高品質な物流施設は、その競争優位性を背景として賃料上昇の恩恵をより享受しやすく、相対的に高い賃料成長が期待できると本投資法人は考えています。今後も特に首都圏における賃貸市場の需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであり、また新規物件の供給量が今後も減少する見通しであることから、需給環境は引き続き改善基調での推移が継続するものと見込まれます。

このような状況の中、本投資法人は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安定したポートフォリオ運営を実施し、当期末時点の稼働率は98.0％、当期における平均改定賃料変動率 ^(注3) は＋7.0％といずれも高水準を達成しました。

また、投資主価値の更なる向上を企図して2025年1月に決定した、計5営業期間にわたるプロロジスパーク市川2の取得及びプロロジスパーク北名古屋とプロロジスパーク船橋5の譲渡（以下「本資産入替」といいます。）について、2026年2月に第3回目の取得と譲渡を完了しました。

(注1) 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2) 出所：シービーアールイー株式会社

(注3) 「平均改定賃料変動率」は、当期中に満了を迎え更新された長期賃貸借契約における2026年6月末時点の事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分の新旧の契約月額賃料（共益費込み）の変動率を賃貸可能面積で加重平均し算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みません。

I. 資産運用報告

(3) 資金調達の概要

(a) 資金の借入れについて

本投資法人は、2025年12月2日付で短期借入金5,000百万円の借入れを行い、同日付で期限が到来した短期借入金5,000百万円の返済を行いました。また、2026年4月28日付で長期借入金19,900百万円の借入れを行い、同日付で期限が到来した長期借入金19,900百万円の返済を行いました。なお、当該長期借入金の借入れにあたっては、一部変動金利を採用するとともに、固定金利の決定時期を従前よりも前倒しにすることで、調達手法の多様化及び金利上昇局面における調達金利の抑制を図りました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は362,300百万円（借入金残高319,500百万円、投資法人債残高42,800百万円）となりました。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40.5％となり、総資産と保有資産における含み損益の合計に占める割合（時価LTV）は当期末時点で28.5％となりました。

(b) 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、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+	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	－

(注) 当該格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(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33,710百万円、営業利益15,971百万円、経常利益14,395百万円、当期純利益14,395百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた14,395百万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みません。）は1,716円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超えた金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行う方針をとっており（注1）、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、一時的に分配することができるとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、当期の減価償却費7,510百万円の100分の36に相当する金額から、当期に計上した不動産等交換差益の一部に相当する金額を控除した1,778百万円を継続的利益超過分配の分配金として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212円（全額が継続的利益超過分配）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、当該営業期間の減価償却費の60％に相当する金額（ただし、法令等（一般社団法人資産運用業協会の定める規則等を含みます。）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、当該営業期間の減価償却費の40％に相当する金額を上限としますが、当該営業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営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

なお、当期末保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は、1,055百万円です。

(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額は、法令等（一般社団法人資産運用業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	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（注1） (千円)		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2021年 8 月13日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,581,850	△1,902,823	427,839,882	(注2)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注3)
2022年 1 月 5 日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注4)
2022年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,670,350	△1,763,403	457,041,301	(注5)
2022年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,670,350	△1,770,442	455,270,859	(注6)
2022年12月14日	公募増資	76,570	2,746,920	23,649,869	478,920,728	(注7)
2023年 1 月 5 日	第三者割当	2,579	2,749,499	796,565	479,717,294	(注8)
2023年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,749,499	△2,120,257	477,597,036	(注9)
2023年 6 月 1 日	公募増資	86,851	2,836,350	24,400,267	501,997,303	(注10)
2023年 6 月27日	第三者割当	2,550	2,838,900	716,407	502,713,710	(注11)
2023年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,838,900	△2,400,312	500,313,398	(注12)
2024年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,838,900	△2,157,564	498,155,834	(注13)
2024年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,838,900	△2,160,402	495,995,431	(注14)
2025年 2 月14日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	2,838,900	△2,217,180	493,778,250	(注15)
2025年 5 月30日	消却	△42,531	2,796,369	△9,999,991	483,778,259	(注16)
2025年 6 月 1 日	投資口の分割	5,592,738	8,389,107	－	483,778,259	(注17)
2025年 8月15日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	8,389,107	△813,743	482,964,515	(注18)
2026年 2 月13日	利益を超えた金銭の分配 (出資の払戻し)	－	8,389,107	△755,019	482,209,495	(注19)

(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。なお、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。

(注2) 2021年7月15日開催の本投資法人役員会において、第17期（2021年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり737円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年8月13日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格361,620円（発行価額349,885円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額349,885円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2022年1月17日開催の本投資法人役員会において、第18期（2021年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり683円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注6) 2022年7月15日開催の本投資法人役員会において、第19期（2022年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり663円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注7) 1口当たり発行価格318,990円（発行価額308,866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8) 1口当たり発行価額308,866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9) 2023年1月18日開催の本投資法人役員会において、第20期（2022年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり794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10) 1口当たり発行価格290,152円（発行価額280,944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11) 1口当たり発行価額280,944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12) 2023年7月14日開催の本投資法人役員会において、第21期（2023年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり873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13) 2024年1月18日開催の本投資法人役員会において、第22期（2023年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり760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14) 2024年7月18日開催の本投資法人役員会において、第23期（2024年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり761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) 2025年1月16日開催の本投資法人役員会において、第24期（2024年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり781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16) 2025年2月28日から2025年5月22日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（42,531口）については、2025年2月27日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年5月30日に消却しました。

(注17) 2025年5月31日を基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって分割しました。

(注18) 2025年7月17日開催の本投資法人役員会において、第25期（2025年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり291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19) 2026年1月21日開催の本投資法人役員会において、第26期（2025年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり90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13日よりその支払を開始しました。

【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。

期 決算年月	第23期 2024年5月	第24期 2024年11月	第25期 2025年5月（注）	第26期 2025年11月	第27期 2026年5月
最 高	283,800円	275,500円	82,600円	95,900円	97,400円
最 低	240,600円	236,100円	72,766円	76,800円	85,200円

（注） 2025年5月31日を基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって分割しました。そのため、第25期については第25期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した価格を記載しています。

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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数8,389,107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14,395,707千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みません。）は1,716円となりました。加えて、継続的利益超過分配（税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し）として、当期の減価償却費計上額である7,510,374千円の100分の36に相当する金額から、当期における不動産等交換差益の一部に相当する金額を控除した金額を整数倍計算した1,778,490千円を分配することとしました。

		第23期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	第24期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	第25期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	第26期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第27期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期末処分利益	千円	12,591,527	12,549,471	15,441,036	15,356,927	14,400,050
利益留保額	千円	1,005	1,533	2,283	4,861	4,342
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	14,750,924 (5,196)	14,765,118 (5,201)	16,252,496 (5,812)	16,107,085 (1,920)	16,174,198 (1,928)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	12,590,521 (4,435)	12,547,938 (4,420)	15,438,753 (5,521)	15,352,065 (1,830)	14,395,707 (1,716)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	2,160,402 (761)	2,217,180 (781)	813,743 (291)	755,019 (90)	1,778,490 (212)
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 円	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
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 円	2,160,402 (761)	2,217,180 (781)	813,743 (291)	755,019 (90)	1,778,490 (212)

（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。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 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、今後も保有資産から生ずるキャッシュ・フローと利益の力強い内部成長を追求する方針です。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・フローの高い安定性と長期的な成長が期待できるポートフォリオとなっています。

具体的には、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、一定の長期契約においては、賃貸借契約の期間中であっても一定期間経過後にCPI変動率等を含むマクロ経済環境の変動幅に基づく賃料改定を行うことが可能な賃貸借契約を順次導入しています。これにより、賃貸借契約期間中に発生した物価上昇局面においても、賃料収入が漸次的に増加することを目指します。また、保有資産において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。

本投資法人は、昨今の物価及び金利の上昇局面を鑑みて、この内部成長戦略、特に積極的な賃料改定による賃料収入の最大化を、経営の最重要課題として取り組む方針です。

(2) 外部成長戦略

本投資法人は、資本市場・不動産投資市場・経済環境を慎重に見極めた上で、長期的な分配金成長に資するアクリーティブな外部成長の機会を追求します。スポンサーであるプロロジス・グループは日本において新規物件を継続して開発していく予定であり、本投資法人は、これらの新規物件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十分な条件が整った際に優先交渉権の付与を受けることとなります。これらの物件が安定的に稼働し、かつ本投資法人の長期的な分配金成長に資すると考えられる場合には、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が定める所定の手続きを経て、本投資法人の資本コストに十分配慮した資金調達手段にて取得することを目指します。更に、本投資法人は、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。

また、長期的な視点で成長力の高い強靱なポートフォリオを構築することを企図し、保有資産が有する成長性・テナント又はエリアの集中リスク等を総合的に勘案した資産の入替又は売却を継続して行います。

(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の調達については、長期固定金利によるものを主としつつ、金融市場を慎重に見極めた上で短期借入れや変動金利等を活用することで、長期的な安定性と適切なデットコストコントロールを両立させます。

更に、本投資法人は、中長期的な投資主価値の向上の観点から、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を検討及び実施します。

(4) ESGへの取り組み

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

(参考情報)

資産の交換について

本投資法人は、2025年1月16日付で下記の信託受益権交換契約を締結しています。

<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)
譲渡予定日	① 2026年2月2日(準共有持分33%) (注) ② 2026年8月3日(準共有持分33%) ③ 2027年2月1日(準共有持分34%)
譲渡予定価格	① 5,181百万円 (注) ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額	① 1,957百万円 ② 1,985百万円(想定) ③ 2,068百万円(想定)
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注)2026年2月2日に上記の譲渡（予定）価格で第1回目の譲渡を完了しました。

<交換による取得予定資産>

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2026年2月2日(準共有持分18%) (注) ② 2026年8月3日(準共有持分18%) ③ 2027年2月1日(準共有持分18%)
取得予定価格	① 4,960百万円 (注) ② 4,960百万円 ③ 4,960百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注)2026年2月2日に上記の取得（予定）価格で第1回目の取得を完了しました。

■投資法人の概況

1. 出資の状況

	第23期 2024年5月31日現在	第24期 2024年11月30日現在	第25期 2025年5月31日現在	第26期 2025年11月30日現在	第27期 2026年5月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	30,000,000口	30,000,000口
発行済投資口の総口数	2,838,900口	2,838,900口	2,796,369口	8,389,107口	8,389,107口
出資総額 (注)	498,155百万円	495,995百万円	483,778百万円	482,964百万円	482,209百万円
投資主数	11,690人	11,115人	12,383人	14,461人	15,630人

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

2. 投資口に関する事項

2026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	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,869,048	22.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,302,869	15.53
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	1,277,160	15.22
野村信託銀行株式会社（投信口）	376,516	4.48
STICHTING DEPOSITARY APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL	232,000	2.76
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	151,357	1.80
みずほ証券株式会社	111,878	1.33
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	110,730	1.31
JP MORGAN CHASE BANK 385781	106,259	1.26
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	88,116	1.05
合 計	5,625,933	67.06

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、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	山口 哲 (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	－
監督役員	濱岡 洋一郎	株式会社パウテックグループ 取締役会長 (非常勤) EWアセットマネジメント株式会社 取締役会長 ヒトヒトホールディングス株式会社 取締役 (非常勤) 株式会社あかつき本社 顧問 (非常勤) Film Players Limited. Non-executive Director (非常勤) 株式会社フィルムイノベーションズ 代表取締役 公益財団法人亀井温故館 評議員 (非常勤)	2,400
監督役員	田崎 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 慶應義塾大学大学院法務研究科 非常勤講師 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 監事 (非常勤) 一般社団法人日本スタートアップ監査役等協会 理事 (非常勤)	2,400
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	－	(注2) 16,300

(注1) 山口哲は2026年5月31日時点で本投資法人の投資口を自己の名義で41口所有しています。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口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。

(注2) 会計監査人に対する非監査業務に基づく報酬はありません。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する税務関連業務に基づく報酬は6,600千円です。

(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、投信法の定めに従い、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、本投資法人が負担していますが、本資産運用会社の役員の特約に係る保険料については、本資産運用会社が負担しています。

(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

■投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地 域	第26期 2025年11月30日現在		第27期 2026年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)
不動産	グローバル・マーケット（注1）				
	関東エリア	－	－	－	－
	関西エリア	3,816	0.4	3,783	0.4
	リージョナル・マーケット（注2）				
	中部エリア	－	－	－	－
	東北エリア	－	－	－	－
	九州エリア	5,487	0.6	5,436	0.6
	小 計	9,304	1.0	9,220	1.0
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	539,793	60.0	537,523	60.0
	関西エリア	281,435	31.3	279,925	31.3
	リージョナル・マーケット（注2）				
	中部エリア	10,594	1.2	10,476	1.2
	東北エリア	18,819	2.1	18,589	2.1
	九州エリア	5,637	0.6	5,583	0.6
	小 計	856,279	95.2	852,098	95.2
不動産等計		865,584	96.2	861,318	96.2
預金・その他資産		34,306	3.8	33,877	3.8
資産総額計（注4）		899,890 (865,584)	100.0 (96.2)	895,195 (861,318)	100.0 (96.2)

(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。なお、全てのエリアの「保有総額」には建設仮勘定及び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。

2. 主要な保有資産

2026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 (%) (注5)	主たる 用途
プロロジスパーク草加	50,127	131,393.85	131,393.85	100.0	4.3	物流施設
プロロジスパーク八千代1	38,475	132,682.63	132,682.63	100.0	3.3	物流施設
プロロジスパーク茨木	33,890	154,072.74	154,072.74	100.0	3.9	物流施設
プロロジスパーク京田辺	32,546	135,024.76	135,024.76	100.0	3.6	物流施設
プロロジスパーク猪名川2	30,891	132,561.51	132,561.51	100.0	3.2	物流施設
プロロジスパーク市川1	30,373	125,101.01	125,101.01	100.0	4.1	物流施設
プロロジスパーク千葉1	28,387	127,045.46	126,354.40	99.5	2.9	物流施設
プロロジスパーク東京大田	27,332	73,051.36	73,051.36	100.0	3.1	物流施設
プロロジスパーク猪名川1（注6）	26,600	96,771.15	96,771.15	100.0	(注7)	物流施設
プロロジスパーク千葉ニュータウン	24,700	106,934.14	106,934.14	100.0	2.6	物流施設
合計	323,325	1,214,638.61	1,213,947.55	99.9	(注8) 31.1	

(注1) 「帳簿価額」は、2026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、建設仮勘定及び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、2026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、2026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2026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。

(注6) プロロジスパーク猪名川1にかかる「帳簿価額」、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。

(注7) テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

(注8) 「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を除いた数値です。

I. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2026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	125,101.01	30,373	49,500
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	23,433	38,800
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	20,315	34,900
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	130,565.80	20,707	40,100
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	10,995	19,400
プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市明知町字西ノ洞1189番19号	不動産 信託受益権	91,417.18	10,476	22,100
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	73,051.36	27,332	48,000
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	18,631	32,500
プロロジスパーク船橋5（注5）	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号	不動産 信託受益権	37,893.16	6,516	10,519
プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市南三里塚78番7号	不動産 信託受益権	62,058.81	7,364	13,500
プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市南三里塚78番8号	不動産 信託受益権	32,230.25	4,200	7,250
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	15,379	27,100
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	16,566	27,000
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	12,792	25,300
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	63,973.26	11,796	21,800
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	17,972	33,100
プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35号	不動産 信託受益権	44,243.08	6,724	9,650
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	6,964	10,100
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	10,809	17,200
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	5,936	7,890
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	15,103	22,300
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	8,173	13,000
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	58,079.73	11,886	17,600
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	154,072.74	33,890	53,600

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	15,229	19,800
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	28,059.32	4,687	6,680
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	18,696	23,200
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	11,068	13,800
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市松井宮田1番地	不動産 信託受益権	135,024.76	32,546	43,000
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	127,045.46	28,387	37,200
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	13,807	18,050
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	106,934.14	24,700	30,000
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	13,883	17,100
プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番2	不動産 信託受益権	132,561.51	30,891	36,100
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番5	不動産 信託受益権	38,801.44	8,839	10,400
プロロジスパーク猪名川1（注5）	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番1	不動産 信託受益権	96,771.15	26,600	29,000
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番5	不動産 信託受益権	37,946.84	9,052	9,970
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市柿木町字宝1352番2	不動産 信託受益権	131,393.85	50,127	52,400
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市保品1809番1	不動産 信託受益権	132,682.63	38,475	39,200
プロロジスパーク市川2（注5）	千葉県市川市高浜町1番地	不動産 信託受益権	47,690.69	17,785	18,112
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	3,783	5,910
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	2,371	4,970
プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市姫方町百々田1603番	不動産	28,765.31	3,064	6,410
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	16,820	30,900
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	7,580	11,500
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	11,830	16,800
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	39,847.66	7,968	14,700
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	5,397	8,230
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	3,785	6,400
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	6,395	8,800
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	11,659	16,000

I. 資産運用報告

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	3,274	4,330
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 信託受益権	29,196.84	4,589	6,270
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	10,738	13,900
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	8,079	10,700
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号	不動産 信託受益権	24,154.17	4,523	5,770
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	11,820	14,500
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	18,738	22,000
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市下今泉 三丁目11番1号	不動産 信託受益権	34,485.25	14,188	17,100
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市山隈字柳308番1	不動産 信託受益権	26,043.29	5,583	6,270
合 計			4,104,831.37	861,318	1,237,681

(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、2026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、建設仮勘定及び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資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2026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) プロロジスパーク船橋5、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク猪名川1及びプロロジスパーク市川2にかかる「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分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。

不動産等の名称	第26期 (2025年6月1日～2025年11月30日)				第27期 (2025年12月1日～2026年5月31日)			
	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) (注4)	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) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク市川1	14	100.0	1,336	4.1	14	100.0	1,305	4.1
プロロジスパーク座間1	7	93.9	1,004	3.1	7	93.8	947	3.0
プロロジスパーク川島	7	99.8	1,043	3.2	7	99.8	1,025	3.2
プロロジスパーク大阪2	7	98.2	1,030	3.2	8	98.4	983	3.1
プロロジスパーク舞洲3	7	98.7	527	1.6	7	98.7	522	1.6
プロロジスパーク春日井	6	89.3	607	1.9	6	89.3	543	1.7
プロロジスパーク北名古屋 (注5) (注6)	-	-	49	0.2	-	-	-	-
プロロジスパーク東京大田	24	97.2	1,041	3.2	26	100.0	996	3.1
プロロジスパーク座間2	9	100.0	910	2.8	9	100.0	890	2.8
プロロジスパーク船橋5 (注5) (注7)	4	100.0	429	1.3	4	100.0	336	1.1
プロロジスパーク成田1-A&B	11	98.5	420	1.3	10	98.1	416	1.3
プロロジスパーク成田1-C	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(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	6	99.9	731	2.2	6	99.9	713	2.2
プロロジスパーク東京新木場	9	100.0	532	1.6	9	100.0	526	1.7
プロロジスパーク横浜鶴見	5	100.0	564	1.7	5	100.0	556	1.8
プロロジスパーク大阪4	12	100.0	819	2.5	12	100.0	812	2.6
プロロジスパーク岩沼	3	61.2	174	0.5	3	61.2	178	0.6
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	86.2	423	1.3	4	86.2	388	1.2
プロロジスパーク常総	1	50.4	(注3)	(注3)	1	50.4	(注3)	(注3)
プロロジスパーク大阪5	8	100.0	604	1.9	8	100.0	606	1.9
プロロジスパーク成田3	11	99.3	393	1.2	11	99.6	400	1.3
プロロジスパーク習志野5	9	100.0	437	1.3	9	98.9	432	1.4
プロロジスパーク茨木	5	100.0	1,243	3.8	5	100.0	1,240	3.9
プロロジスパーク市川3	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク成田1-D	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク吉見	4	96.5	619	1.9	4	100.0	628	2.0
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	1,182	3.6	4	100.0	1,141	3.6
プロロジスパーク千葉1	8	99.5	950	2.9	7	99.5	910	2.9
MFLPプロロジスパーク 川越 (注5)	10	100.0	460	1.4	10	100.0	455	1.4
プロロジスパーク 千葉ニュータウン	8	99.8	815	2.5	8	100.0	823	2.6
プロロジスパーク千葉2	3	100.0	447	1.4	2	78.8	(注3)	(注3)
プロロジスパーク猪名川2	6	100.0	1,041	3.2	6	100.0	1,029	3.2
プロロジスパーク神戸5	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク猪名川1 (注5)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第26期 (2025年6月1日～2025年11月30日)				第27期 (2025年12月1日～2026年5月31日)			
	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) (注4)	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) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク神戸3	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク草加	3	100.0	1,422	4.4	3	100.0	1,381	4.3
プロロジスパーク八千代1	8	100.0	1,082	3.3	8	100.0	1,062	3.3
プロロジスパーク市川2 (注5) (注8)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
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)
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東	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東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)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク海老名2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク小郡	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合 計	259	98.2	32,503	100.0	259	98.0	31,785	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) プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク船橋5、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク猪名川1及びプロロジスパーク市川2にかかる「賃貸事業収益期間中」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分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。

(注6) プロロジスパーク北名古屋は、2025年2月3日付で準共有持分50%の譲渡を、2025年8月1日付で準共有持分50%の譲渡をそれぞれ完了しています。

(注7) プロロジスパーク船橋5は、2026年2月2日付で準共有持分33%を譲渡しています。

(注8) プロロジスパーク市川2は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。なお、2025年8月1日付で準共有持分の18%を、2026年2月2日付で準共有持分の18%を追加取得しており、当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分は64%となっています。

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

2026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	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時 価 (千円) (注2)
		うち1年超		
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	268,661,000	224,561,000	15,157,162
合 計		268,661,000	224,561,000	15,157,162

(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。

(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。

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。

I. 資産運用報告

■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 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
プロロジスパーク市川1 他 (千葉県市川市 他)	空調機等設置・更新工事	自 2025年10月 至 2027年 5 月	507	－	－
プロロジスパーク大阪5 他 (大阪府大阪市 他)	監視システム等設置・更新工事	自 2025年11月 至 2027年 5 月	292	－	－
プロロジスパーク市川1 他 (千葉県市川市 他)	シャッター等改修・整備工事	自 2026年 4 月 至 2027年 5 月	253	－	－

(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1,436百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費401百万円があり、合計1,837百万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)
プロロジスパーク大阪4 他 (大阪府大阪市 他)	外壁改修工事	自 2024年 5 月 至 2026年 5 月	536
プロロジスパーク大阪2 他 (大阪府大阪市 他)	空調機等設置・更新工事	自 2025年12月 至 2026年 5 月	265
プロロジスパーク神戸 他 (兵庫県神戸市 他)	照明器具LED化工事	自 2025年 7 月 至 2026年 5 月	153
その他	－	－	481
合 計			1,436

(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。

■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26期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第27期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
資産運用報酬（注）	2,661,804	2,624,467
資産保管・一般事務委託報酬	61,650	59,114
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	16,000	16,300
その他費用	64,616	87,557
合 計	2,811,271	2,794,639

（注）資産運用報酬には、上記金額のほか、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（第26期：49,400千円、第27期：49,600千円）及び個々の不動産等の売却益等から控除した物件売却に係る運用報酬（第26期：26,500千円、第27期：25,905千円）があります。

2. 借入状況

2026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	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								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 12月2日	3,500	－	0.77094%	2025年 12月2日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	－					
	株式会社三井住友銀行	2025年 12月2日	－	3,500	1.00387%	2026年 12月2日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		－	1,500					
合 計			5,000	5,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 12月20日	2,070	2,070	0.71670%	2026年 12月18日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,450	2,450					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180	1,180					
	株式会社みずほ銀行		1,130	1,130					
	株式会社日本政策投資銀行		940	940					
	株式会社りそな銀行		520	520					
	株式会社福岡銀行		330	330					
	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	2017年 4月28日	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	－	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	－	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	2017年 4月28日	7,700	7,700	0.63270%	2027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		9,000	9,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,900	3,900					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					

I. 資産運用報告

	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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 3月13日	2,600	2,600	0.61980%	2028年 3月13日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,120	2,120					
	三井住友信託銀行株式会社		1,770	1,770					
	株式会社みずほ銀行		1,770	1,770					
	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	2018年 12月3日	1,850	1,850	0.51380%	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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		890	890					
	株式会社みずほ銀行		510	510					
	株式会社日本政策投資銀行		680	680					
	株式会社りそな銀行		180	180					
	農林中央金庫		260	260					
	株式会社三井住友銀行	2019年 6月19日	1,450	1,450	0.36520%	2028年 6月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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					
	株式会社日本政策投資銀行		260	260					
	株式会社りそな銀行		460	460					
	株式会社福岡銀行		460	460					
	みずほ信託銀行株式会社		330	330					
	株式会社伊予銀行		130	130					
	株式会社西日本シティ銀行		270	270					
	株式会社三井住友銀行	2019年 6月19日	3,240	3,240	0.43000%	2029年 6月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		360	360					
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400					
	株式会社日本政策投資銀行		360	360					
	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					

	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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 10月31日	2,290	2,290	0.49700%	2029年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,950	1,950					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		1,660	1,660					
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月27日	260	260	0.49800%	2029年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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		340	340					
	みずほ信託銀行株式会社		610	610					
	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	2020年 2月5日	1,100	1,100	0.24470%	2027年 2月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,050	1,050					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	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					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		450	450					
	株式会社伊予銀行		200	200					
	株式会社山梨中央銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月5日	1,190	1,190	0.34460%	2029年 2月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	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		140	140					
	株式会社福岡銀行		470	470					
	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					

I. 資産運用報告

	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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 2月8日	1,190	1,190	0.29700%	2028年 2月8日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,320	1,320					
	株式会社みずほ銀行		660	660					
	株式会社日本政策投資銀行		360	360					
	株式会社りそな銀行		390	390					
	農林中央金庫		360	360					
	株式会社福岡銀行		360	360					
	株式会社西日本シティ銀行		240	240					
	株式会社山梨中央銀行		120	120					
	株式会社三井住友銀行	2021年 2月8日	1,830	1,830	0.40490%	2030年 2月8日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほ銀行		1,010	1,010					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		250	250					
	株式会社西日本シティ銀行		190	190					
	株式会社伊予銀行		440	440					
	株式会社七十七銀行		440	440					
	株式会社山梨中央銀行		190	190					
	株式会社三井住友銀行	2021年 2月15日	2,099	2,099	0.47600%	2031年 2月14日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,569	2,569					
	株式会社みずほ銀行		2,632	2,632					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月28日	500	500	0.30350%	2028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		830	830					
	三井住友信託銀行株式会社		2,390	2,390					
	農林中央金庫		1,280	1,280					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月28日	1,950	1,950	0.40040%	2030年 4月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,380	2,380					
	株式会社みずほ銀行		1,930	1,930					
	株式会社日本政策投資銀行		1,230	1,230					
	株式会社りそな銀行		820	820					
	株式会社あおぞら銀行		690	690					

	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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 12月13日	1,400	1,400	0.29170%	2027年 12月13日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		700	700					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2021年 12月13日	1,500	1,500	0.45820%	2031年 12月12日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社伊予銀行		400	400					
	株式会社山梨中央銀行		800	800					
	株式会社横浜銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月15日	498	498	0.47250%	2029年 2月5日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		498	498					
	三井住友信託銀行株式会社		1,004	1,004					
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月15日	1,227	1,227	0.63650%	2032年 2月13日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,614	1,614					
	株式会社みずほ銀行		695	695					
	株式会社日本政策投資銀行		464	464					
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月31日	6,000	－	0.39750%	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	2022年 3月31日	4,000	4,000	0.57660%	2029年 3月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 3月31日	4,000	4,000	0.57660%	2029年 3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	2022年 4月28日	340	340	0.57900%	2029年 2月5日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		520	520					
	三井住友信託銀行株式会社		1,710	1,710					
	農林中央金庫		920	920					
	株式会社あおぞら銀行		510	510					

I. 資産運用報告

	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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年 4月28日	1,410	1,410	0.66680%	2030年 4月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,770	1,770					
	株式会社みずほ銀行		1,370	1,370					
	株式会社日本政策投資銀行		870	870					
	株式会社りそな銀行		580	580					
	日本生命保険相互会社	2022年 5月30日	2,000	2,000	0.65300%	2032年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 12月15日	1,300	1,300	1.00490%	2031年 12月12日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社伊予銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社山梨中央銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月15日	1,748	1,748	0.94210%	2030年 2月8日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,052	2,052					
	株式会社みずほ銀行		874	874					
	三井住友信託銀行株式会社		912	912					
	株式会社日本政策投資銀行		608	608					
	株式会社りそな銀行		494	494					
	農林中央金庫		304	304					
	株式会社福岡銀行		228	228					
	みずほ信託銀行株式会社		190	190					
	株式会社七十七銀行		190	190					
	株式会社三井住友銀行	2023年 4月28日	2,729	2,729	0.79300%	2030年 4月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,910	3,910					
	株式会社みずほ銀行		1,072	1,072					
	三井住友信託銀行株式会社		3,485	3,485					
	株式会社日本政策投資銀行		804	804					

	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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 4月28日	1,606	1,606	0.88700%	2031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		2,295	2,295					
	株式会社みずほ銀行		628	628					
	株式会社日本政策投資銀行		471	471					
	株式会社三井住友銀行	2023年 6月2日	2,100	2,100	0.94800%	2032年 5月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,800	1,800					
	株式会社みずほ銀行		1,600	1,600					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		600	600					
	株式会社七十七銀行		600	600					
	株式会社山梨中央銀行		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		800	800					
	信金中央金庫		800	800					
	株式会社山形銀行	2023年 11月24日	2,000	2,000	1.14500%	2032年 11月24日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2023年 12月1日	3,000	3,000	0.67412%	2028年 12月1日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2023年 12月1日	4,500	4,500	0.72912%	2030年 11月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月15日	2,876	2,876	0.96690%	2030年 8月15日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,159	1,159					
	三井住友信託銀行株式会社		1,674	1,674					
	株式会社日本政策投資銀行		772	772					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月15日	3,519	3,519	0.92740%	2030年 8月15日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 4月30日	3,000	3,000	1.20900%	2032年 10月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 4月30日	3,000	3,000	1.20900%	2032年 10月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 10月1日	1,500	1,500	0.77200%	2028年 9月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		120	120					
	株式会社みずほ銀行		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社		510	510					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		350	350					
	農林中央金庫		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					

	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								
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2024年 12月2日	2,200	2,200	1.26050%	2032年 12月2日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,300	1,300					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年 12月2日	1,800	1,800	1.34870%	2033年 12月2日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社山形銀行		900	900					
	株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年 12月20日	920	920	1.14350%	2031年 6月20日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		480	480					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	農林中央金庫		200	200					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		100	100					
	みずほ信託銀行株式会社		80	80					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 12月20日	1,020	1,020	1.06361%	2029年 6月19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	2024年 12月20日	400	400	1.06361%	2029年 6月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	2025年 3月12日	2,000	2,000	1.37960%	2030年 9月12日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福井銀行	2025年 3月12日	2,000	2,000	1.58550%	2033年 3月11日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 4月28日	7,700	7,700	1.20125%	2029年 4月27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	2025年 4月28日	1,800	1,800	1.20125%	2029年 4月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 4月28日	6,300	6,300	1.29210%	2031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					
	三井住友信託銀行株式会社		4,800	4,800					
	株式会社りそな銀行	2025年 5月1日	2,000	2,000	1.40350%	2031年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証

	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								
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2025年 10月1日	1,250	1,250	1.59360%	2030年 9月12日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社りそな銀行		350	350					
	農林中央金庫		350	350					
	株式会社福岡銀行		250	250					
	株式会社山形銀行		300	300					
	株式会社群馬銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年 4月28日	－	5,300	2.27125%	2030年 10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	2026年 4月28日	－	2,500	2.27125%	2030年 10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	2026年 4月28日	－	12,100	1.12118%	2031年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	合 計		314,500	314,500					

(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을勘案した加重平均利率を記載しています。

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

(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。

3. 投資法人債

2026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2)
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2)
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2)
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2)
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2)
第10回無担保投資法人債	2021年 5月31日	7,000	7,000	0.470%	2031年 5月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第11回無担保投資法人債	2021年 5月31日	5,000	5,000	0.730%	2036年 5月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第12回無担保投資法人債	2022年 6月22日	3,000	3,000	0.300%	2027年 6月22日	期限一括	(注1)	(注2)
第13回無担保投資法人債	2022年 8月17日	2,300	2,300	0.430%	2028年 8月17日	期限一括	(注1)	(注2)
第14回無担保投資法人債	2023年 4月4日	3,000	3,000	0.600%	2028年 4月4日	期限一括	(注1)	(注2)
第15回無担保投資法人債	2024年 9月18日	3,000	3,000	0.880%	2029年 9月18日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		42,800	42,800					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金又は既発行投資法人債の償還資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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。

■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

資産の 種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) ^(注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) ^(注1)	帳簿価額 (百万円)	譲渡損益 (百万円) ^(注2)
不動産 信託受益権	プロロジスパーク市川2 (準共有持分18%)	2026年 2月2日	4,960	－	－	－	－
不動産 信託受益権	プロロジスパーク船橋5 (準共有持分33%)	－	－	2026年 2月2日	5,181	3,223	1,925
合計			4,960		5,181	3,223	1,925

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、受益権譲渡契約書等に記載された信託受益権の売買代金（取得経費、譲渡経費及び消費税等を除く）を記載しています。

(注2) 「譲渡損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡経費を控除した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	取引年月日	取得又は 譲渡価格 (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	プロロジスパーク市川2 (準共有持分18%)	2026年 2月2日	4,960	5,094	JLL森井鑑定株式会社	2025年 11月30日
譲渡	不動産 信託受益権	プロロジスパーク船橋5 (準共有持分33%)	2026年 2月2日	5,181	5,181	JLL森井鑑定株式会社	2025年 11月30日

(注1) 「取得又は譲渡価格」は、受益権譲渡契約書等に記載された信託受益権の売買代金（取得・譲渡経費及び消費税等を除く）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

該当事項はありません。

(b) 調査の結果及び方法の概要

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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。

区 分	支払手数料等 総額（A） （千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 （B／A） （％）
		支 払 先	支払額（B） （千円）	
プロパティ・マネジメント報酬	676,216	株式会社プロロジス	676,216	(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資産運用業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。

(注2) 括弧内の数値は、総額に対する比率（％）を記載しています。

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。

■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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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) 役員会

該当事項はありません。

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。

I. 貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当期 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,248,813	21,824,068
信託現金及び信託預金	7,959,255	7,983,929
営業未収入金	1,882,373	1,973,552
前払費用	533,955	877,955
未収還付法人税等	1,492	6,513
その他	28,056	29,887
流動資産合計	32,653,947	32,695,906
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,747,596	7,758,916
減価償却累計額	△2,334,607	△2,428,556
建物（純額）	5,412,989	5,330,360
構築物	252,837	252,837
減価償却累計額	△195,836	△197,686
構築物（純額）	57,001	55,150
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△5,038	△5,129
工具、器具及び備品（純額）	395	304
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	595,013,673	595,913,465
減価償却累計額	△111,250,907	△117,547,843
信託建物（純額）	483,762,765	478,365,621
信託構築物	15,437,065	15,415,213
減価償却累計額	△6,459,819	△6,820,146
信託構築物（純額）	8,977,246	8,595,066
信託機械及び装置	449,460	451,960
減価償却累計額	△156,798	△175,948
信託機械及び装置（純額）	292,662	276,012
信託工具、器具及び備品	1,706,770	1,711,494
減価償却累計額	△1,079,032	△1,141,024
信託工具、器具及び備品（純額）	627,737	570,469
信託その他	2,654	2,654
減価償却累計額	△2,654	△2,654
信託その他（純額）	0	0
信託土地	362,405,263	364,088,307
信託建設仮勘定	366,185	－
有形固定資産合計	865,736,451	861,115,496
無形固定資産		
信託その他	214,235	202,618
無形固定資産合計	214,235	202,618
投資その他の資産		
長期前払費用	1,127,814	1,037,215
繰延税金資産	99	－
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	1,138,313	1,047,615
固定資産合計	867,089,001	862,365,731
繰延資産		
投資法人債発行費	147,635	133,963
繰延資産合計	147,635	133,963
資産合計	899,890,583	895,195,601

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2025年11月30日)	当期 (2026年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,980,484	1,872,664
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	44,100,000
未払金	737,811	676,502
未払費用	3,053,971	3,011,887
未払法人税等	1,144	605
未払消費税等	2,457,263	666,435
前受金	5,474,518	5,394,621
その他	1,027,135	400,795
流動負債合計	47,032,327	61,123,510
固定負債		
投資法人債	42,800,000	42,800,000
長期借入金	288,200,000	270,400,000
預り敷金及び保証金	258,940	258,940
信託預り敷金及び保証金	23,272,669	23,996,989
その他	5,202	6,613
固定負債合計	354,536,812	337,462,544
負債合計	401,569,140	398,586,055
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	525,397,439	525,397,439
出資総額控除額	△42,432,924	△43,187,943
出資総額	482,964,515	482,209,495
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,356,927	14,400,050
剰余金合計	15,356,927	14,400,050
投資主資本合計	498,321,443	496,609,546
純資産合計	※2 498,321,443	※2 496,609,546
負債純資産合計	899,890,583	895,195,601

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日		当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	29,531,218	※1	29,368,459
その他賃貸事業収入	※1	2,972,004	※1	2,417,307
不動産等交換差益	※2	2,577,237	※2	1,925,189
営業収益合計		35,080,460		33,710,955
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,435,650	※1	14,944,725
資産運用報酬		2,661,804		2,624,467
資産保管・一般事務委託報酬		61,650		59,114
役員報酬		7,200		7,200
会計監査人報酬		16,000		16,300
その他営業費用		64,616		87,557
営業費用合計		18,246,922		17,739,364
営業利益		16,833,538		15,971,590
営業外収益				
受取利息		31,788		48,331
未払分配金戻入		1,018		927
消費税等還付加算金		3,732		－
固定資産税等還付金		6,329		3,737
固定資産受贈益		－		3,800
営業外収益合計		42,868		56,797
営業外費用				
支払利息		1,171,624		1,214,886
投資法人債利息		144,335		144,054
投資法人債発行費償却		13,746		13,671
融資関連費用		230,924		226,753
その他		28,173		33,128
営業外費用合計		1,588,804		1,632,494
経常利益		15,287,602		14,395,893
特別利益				
助成金収入		69,190		－
特別利益合計		69,190		－
税引前当期純利益		15,356,792		14,395,893
法人税、住民税及び事業税		2,218		605
法人税等調整額		△69		99
法人税等合計		2,148		704
当期純利益		15,354,644		14,395,188
前期繰越利益		2,283		4,861
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		15,356,927		14,400,050

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）（ご参考）

(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	525,397,439	△41,619,180	483,778,259	15,441,036	15,441,036	499,219,295	499,219,295
当期変動額							
剰余金の配当				△15,438,753	△15,438,753	△15,438,753	△15,438,753
利益超過分配		△813,743	△813,743			△813,743	△813,743
当期純利益				15,354,644	15,354,644	15,354,644	15,354,644
当期変動額合計	－	△813,743	△813,743	△84,109	△84,109	△897,852	△897,852
当期末残高	※1 525,397,439	△42,432,924	482,964,515	15,356,927	15,356,927	498,321,443	498,321,443

当期（自 2025年12月1日　至 2026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	525,397,439	△42,432,924	482,964,515	15,356,927	15,356,927	498,321,443	498,321,443
当期変動額							
剰余金の配当				△15,352,065	△15,352,065	△15,352,065	△15,352,065
利益超過分配		△755,019	△755,019			△755,019	△755,019
当期純利益				14,395,188	14,395,188	14,395,188	14,395,188
当期変動額合計	－	△755,019	△755,019	△956,876	△956,876	△1,711,896	△1,711,896
当期末残高	※1 525,397,439	△43,187,943	482,209,495	14,400,050	14,400,050	496,609,546	496,609,546

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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 2～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 8～17年 工具、器具及び備品 2～20年 (2) 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 2～20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。	(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	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の譲渡 不動産等の譲渡については、不動産等の売買契約等に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である譲渡先が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 損益計算書上は、不動産等の譲渡対価から、譲渡した不動産等の帳簿価額及び譲渡に直接要した諸費用を控除した金額を表示しています。 なお、詳細は「〔損益計算書に関する注記〕 ※2. 不動産等交換差益の内訳」をご参照ください。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 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営業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7,958千円です。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の譲渡 不動産等の譲渡については、不動産等の売買契約等に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である譲渡先が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 損益計算書上は、不動産等の譲渡対価から、譲渡した不動産等の帳簿価額及び譲渡に直接要した諸費用を控除した金額を表示しています。 なお、詳細は「〔損益計算書に関する注記〕 ※2. 不動産等交換差益の内訳」をご参照ください。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 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営業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18,001千円です。

項 目	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
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 (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。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
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 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 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。

V. 注記表

〔会計上の見積りに関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日																
1. 固定資産の評価	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金 額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>865,736,451</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>214,235</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>－</td></tr></table> (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		金 額	有形固定資産	865,736,451	無形固定資産	214,235	減損損失	－	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金 額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>861,115,496</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>202,618</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>－</td></tr></table> (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		金 額	有形固定資産	861,115,496	無形固定資産	202,618	減損損失	－
	金 額																	
有形固定資産	865,736,451																	
無形固定資産	214,235																	
減損損失	－																	
	金 額																	
有形固定資産	861,115,496																	
無形固定資産	202,618																	
減損損失	－																	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2025年11月30日現在)	当期 (2026年5月31日現在)
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 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	1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 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
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他賃貸収入 計 不動産賃貸事業収益合計	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他賃貸収入 計 不動産賃貸事業収益合計
(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 公租公課 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 不動産賃貸事業費用合計	(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 公租公課 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 不動産賃貸事業費用合計
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)－(2)) (単位：千円)	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)－(2)) (単位：千円)
※2. 不動産等交換差益の内訳 プロロジスパーク北名古屋（準共有持分50％） 不動産等譲渡対価 不動産等譲渡原価 その他譲渡費用 不動産等交換差益	※2. 不動産等交換差益の内訳 プロロジスパーク船橋5（準共有持分33％） 不動産等譲渡対価 不動産等譲渡原価 その他譲渡費用 不動産等交換差益

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (2025年11月30日現在)		当期 (2026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	(単位：千円)	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)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	99	未払事業税損金不算入額	－
繰延税金資産小計	99	繰延税金資産小計	－
繰延税金資産の純額	99	繰延税金資産の純額	－
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		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	
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	△31.45%	支払分配金の損金算入額	△31.46%
その他	0.00%	その他	0.00%
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） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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。

〔金融商品に関する注記〕

前期（2025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。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率と、長期固定金利による借入れの比率を適切にコントロールすることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	26,188,831	△111,168
(3) 投資法人債	42,800,000	36,921,200	△5,878,800
(4) 長期借入金	288,200,000	277,598,853	△10,601,146
負債計	357,300,000	340,708,885	△16,591,114
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1)1年内償還予定の投資法人債及び(3)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。
- (2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)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。
- (5)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)

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	288,561,000	262,261,000	※	－

※ 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「(2)1年内返済予定の長期借入金」及び「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	－	5,500,000	11,300,000	3,000,000	－	23,000,000
長期借入金	26,300,000	37,700,000	41,400,000	53,520,000	62,400,000	93,180,000
合 計	26,300,000	43,200,000	52,700,000	56,520,000	62,400,000	116,180,000

当期（2026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。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率と、長期固定金利による借入れの比率を適切にコントロールすることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	44,100,000	43,755,048	△344,951
(3) 投資法人債	42,800,000	35,878,380	△6,921,620
(4) 長期借入金	270,400,000	255,240,422	△15,159,577
負債計	357,300,000	334,873,850	△22,426,149
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1)1年内償還予定の投資法人債及び(3)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。
- (2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)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。
- (5)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)

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	268,661,000	224,561,000	※	－

※ 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「(2)1年内返済予定の長期借入金」及び「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	－	8,500,000	8,300,000	3,000,000	7,000,000	16,000,000
長期借入金	44,100,000	29,800,000	42,200,000	63,820,000	55,400,000	79,180,000
合 計	44,100,000	38,300,000	50,500,000	66,820,000	62,400,000	95,180,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2025年6月1日 至 2025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)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
869,947,613	△4,363,112	865,584,501	1,229,078,000

(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、主な増加理由はプロロジスパーク市川2の準共有持分18%の取得（5,023,784千円）によるものであり、主な減少理由はプロロジスパーク北名古屋の準共有持分50%の譲渡（2,669,691千円）及び減価償却費（7,523,021千円）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、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 2025年12月1日 至 2026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)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
865,584,501	△4,266,385	861,318,115	1,237,681,000

(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、主な増加理由はプロロジスパーク市川2の準共有持分18%の取得（5,029,673千円）によるものであり、主な減少理由はプロロジスパーク船橋5の準共有持分33%の譲渡（3,223,718千円）及び減価償却費（7,510,374千円）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、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【収益認識に関する注記】

前期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）（ご参考）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1.不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2.不動産等交換差益の内訳」をご参照ください。

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

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

当期末現在における不動産等の譲渡に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換契約を締結した下記の不動産等に係るものです。本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引き渡しに伴い、下記のとおり収益認識することを見込んでいます。

プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する営業期間
第1回	2026年2月2日	5,181,000千円	2026年 5月期(第27期)
第2回	2026年8月3日	5,181,000千円	2026年11月期(第28期)
第3回	2027年2月1日	5,338,000千円	2027年 5月期(第29期)

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1.不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2.不動産等交換差益の内訳」をご参照ください。

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

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

当期末現在における不動産等の譲渡に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換契約を締結した下記の不動産等に係るものです。本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引き渡しに伴い、下記のとおり収益認識することを見込んでいます。

プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する営業期間
第2回	2026年8月3日	5,181,000千円	2026年11月期(第28期)
第3回	2027年2月1日	5,338,000千円	2027年 5月期(第29期)

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2025年6月1日 至 2025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)
利害関係人等	プロロジスリートマ スターリース合同会社 (注2)	不動産賃貸業等	－	信託不動産の賃貸	30,793,635	営業未収入金	1,708,104
				信託預り敷金及び 保証金の受入	339,156	前受金	5,160,084
				信託預り敷金及び 保証金の返還	419,424	信託預り敷金 及び保証金	23,024,533
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	－	支払利息等	178,781	長期借入金	31,895,000
				長期借入金の借入れ	700,000		
				長期借入金の返済	700,000		

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 本投資法人は、保有する60物件中53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 2025年12月1日 至 2026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)
利害関係人等	プロロジスリートマ スターリース合同会社 (注2)	不動産賃貸業等	－	信託不動産の賃貸	30,081,691	営業未収入金	1,841,932
				信託預り敷金及び 保証金の受入	691,198	前受金	5,079,489
				信託預り敷金及び 保証金の返還	583,015	信託預り敷金 及び保証金	23,132,717
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	－	支払利息等	193,927	長期借入金	31,895,000
				長期借入金の借入れ	－		
				長期借入金の返済	－		

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 本投資法人は、保有する60物件中53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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 59,401円 1,830円	1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 59,196円 1,715円
なお、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。	なお、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) 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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期純利益（千円）	15,354,644	14,395,188
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）	15,354,644	14,395,188
期中平均投資口数（口）	8,389,107	8,389,107

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

該当事項はありません。

〔追加情報〕

前期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）（ご参考）

資産の交換について

本投資法人は、2025年1月16日付で下記の信託受益権交換契約を締結しています。

＜交換による譲渡予定資産＞

物件名称	プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)
譲渡予定日	① 2026年2月2日(準共有持分33%) ② 2026年8月3日(準共有持分33%) ③ 2027年2月1日(準共有持分34%)
譲渡予定価格	① 5,181百万円 ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 (想定)	① 1,958百万円 ② 2,000百万円 ③ 2,131百万円
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

＜交換による取得予定資産＞

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2026年2月2日(準共有持分18%) ② 2026年8月3日(準共有持分18%) ③ 2027年2月1日(準共有持分18%)
取得予定価格	① 4,960百万円 ② 4,960百万円 ③ 4,960百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

V. 注記表

当期（自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）

資産の交換について

本投資法人は、2025年1月16日付で下記の信託受益権交換契約を締結しています。
<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)
譲渡予定日	① 2026年2月2日(準共有持分33%) (注) ② 2026年8月3日(準共有持分33%) ③ 2027年2月1日(準共有持分34%)
譲渡予定価格	① 5,181百万円 (注) ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額	① 1,957百万円 ② 1,985百万円(想定) ③ 2,068百万円(想定)
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注)2026年2月2日に上記の譲渡（予定）価格で第1回目の譲渡を完了しました。

<交換による取得予定資産>

物件名称	プロロジスパーク市川2
取得予定日	① 2026年2月2日(準共有持分18%) (注) ② 2026年8月3日(準共有持分18%) ③ 2027年2月1日(準共有持分18%)
取得予定価格	① 4,960百万円 (注) ② 4,960百万円 ③ 4,960百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注)2026年2月2日に上記の取得（予定）価格で第1回目の取得を完了しました。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区 分	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
I 当期末処分利益	15,356,927,407	14,400,050,422
II 利益超過分配金加算額	755,019,630	1,778,490,684
出資総額控除額	755,019,630	1,778,490,684
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	16,107,085,440 (1,920)	16,174,198,296 (1,928)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	15,352,065,810 (1,830)	14,395,707,612 (1,716)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	755,019,630 (90)	1,778,490,684 (212)
IV 次期繰越利益	4,861,597	4,342,810

	本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数8,389,107口の整数倍の最大値（以下「整数倍計算」といいます。）となる15,352,065,810円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,523,021,204円の100分の32に相当する金額から、当期における不動産等交換差益の一部及び特別利益に相当する金額を控除した金額を整数倍計算した755,019,630円を継続的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数8,389,107口の整数倍の最大値（以下「整数倍計算」といいます。）となる14,395,707,612円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,510,374,723円の100分の36に相当する金額から、当期における不動産等交換差益の一部に相当する金額を控除した金額を整数倍計算した1,778,490,684円を継続的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。
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（一般社団法人資産運用業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せん。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		2026年7月16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 業 務 執 行 社 員	公認会計士	橋	爪 宏 徳
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	内	藤 匡 志

＜計算書類等監査＞
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2025年12月1日から2026年5月31日までの第27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意見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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞
当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3. 役員等に関する事項に記載されている。

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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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	15,356,792	14,395,893
減価償却費	7,523,021	7,510,374
投資法人債発行費償却	13,746	13,671
受取利息	△31,788	△48,331
支払利息	1,315,959	1,358,940
固定資産受贈益	－	△3,800
営業未収入金の増減額（△は増加）	143,543	△92,634
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,515,969	－
前払費用の増減額（△は増加）	354,297	△344,000
長期前払費用の増減額（△は増加）	159,749	90,598
営業未払金の増減額（△は減少）	1,092,831	△1,106,865
未払金の増減額（△は減少）	△13,394	△3,516
未払費用の増減額（△は減少）	△12,322	△41,040
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,457,263	△1,790,827
前受金の増減額（△は減少）	△28,063	△79,896
信託有形固定資産の交換による純増加額	△2,294,662	△1,736,281
その他	5,117	△5,851
小計	27,558,061	18,116,434
利息の受取額	16,788	42,590
利息の支払額	△1,305,939	△1,359,984
法人税等の支払額	△1,343	△6,164
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,267,566	16,792,875
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△10,000,000	△7,000,000
定期預金の払戻による収入	－	10,000,000
有形固定資産の取得による支出	△654	△14,533
信託有形固定資産の取得による支出	△1,019,720	△1,180,866
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	339,488	691,198
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△419,424	△583,015
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,100,310	1,912,782
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	5,000,000
短期借入金の返済による支出	－	△5,000,000
長期借入れによる収入	5,000,000	19,900,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△19,900,000
利益分配金の支払額	△15,437,969	△15,350,706
利益超過分配金の支払額	△813,937	△755,022
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,251,906	△16,105,729
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,084,650	2,599,928
現金及び現金同等物の期首残高	21,292,719	20,208,068
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,208,068	※1 22,807,997

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
※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 (2025年11月30日現在) 現金及び預金22,248,813千円 信託現金及び信託預金7,959,255千円 預入期間が3か月を超える定期預金△10,000,000千円 現金及び現金同等物20,208,068千円	※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 (2026年5月31日現在) 現金及び預金21,824,068千円 信託現金及び信託預金7,983,929千円 預入期間が3か月を超える定期預金△7,000,000千円 現金及び現金同等物22,807,997千円
2. 重要な非資金取引の内容 本投資法人は、2025年8月1日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。 交換による取得物件の金額△4,940,000千円 交換による譲渡物件の金額5,300,000千円 交換取引に係る差金収入360,000千円 (「営業活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示)	2. 重要な非資金取引の内容 本投資法人は、2026年2月2日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。 交換による取得物件の金額△4,960,000千円 交換による譲渡物件の金額5,181,000千円 交換取引に係る差金収入221,000千円 (「営業活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示)



有害な廃液が出ない
「水なし印刷」で印刷し
ています。



この印刷製品は、環境
に配慮した資材と工場
で製造されています。



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。