



第26期

決算・運用状況のご報告

2025年6月1日～2025年11月30日

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)

1,920円

時価総額
(2025年11月末日時点)

7,894億円

資産規模
(取得価格ベース)

9,619億円

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

98.6%

平均改定賃料
変動率

+3.8% (2025年通年)
+3.5% (第26期)

鑑定LTV

28.7%

格付

JCR: AA+(安定的)
R&I: AA (安定的)



投資主の皆様へ

本投資法人は、このたび**第26期(2025年6月1日～2025年11月30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**期中平均稼働率を98.6%と高水準で維持**するとともに、継続的な**賃料増額交渉**の結果、**平均改定賃料変動率は+3.5%**(2025年通年ベースでは+3.8%)となりました。**物価上昇に連動する賃貸借期間中の賃料改定条項**の導入も進め、インフレ環境下における収益力を高める仕組みの構築に取り組んでいます。また、前期より5期にわたり、資産入替による売却益還元を継続して実施しております。

これらの取組みの結果、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比+1.1%の1,920円**となり、投資主価値は着実に向上しております。

足元の金融市場では金利上昇のペースが加速しておりますが、本投資法人は、J-REIT平均を大きく上回る**平均調達年数の長さ**を活かした負債調達年限の柔軟な運営や**固定金利比率の高さ**を背景とした一部変動金利の導入等により、金利環境の急激な変化にも対応可能な強靭な財務基盤を有しております。

本投資法人は、これらの取組みを通じて、現在掲げている**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)**の達成を目指してまいります。

一方で、足元の日本の物流不動産市場では、特に首都圏において2023年をピークに大規模な新規供給が続いていましたが、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な減少傾向**にあります。そのため、今後は需給バランスの改善が見込まれ、空室率の低下や賃料上昇トレンドの加速が期待されることから、本投資法人が保有する**先進的物流施設の競争力及び資産価値は一層高まるもの**と考えております。

本投資法人は、今後も様々なステークホルダーの皆様との良好な関係を維持し、健全かつ持続的な成長を通じて投資主価値の最大化を目指してまいります。



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

分配金成長を支える戦略とマーケット環境

山口 哲

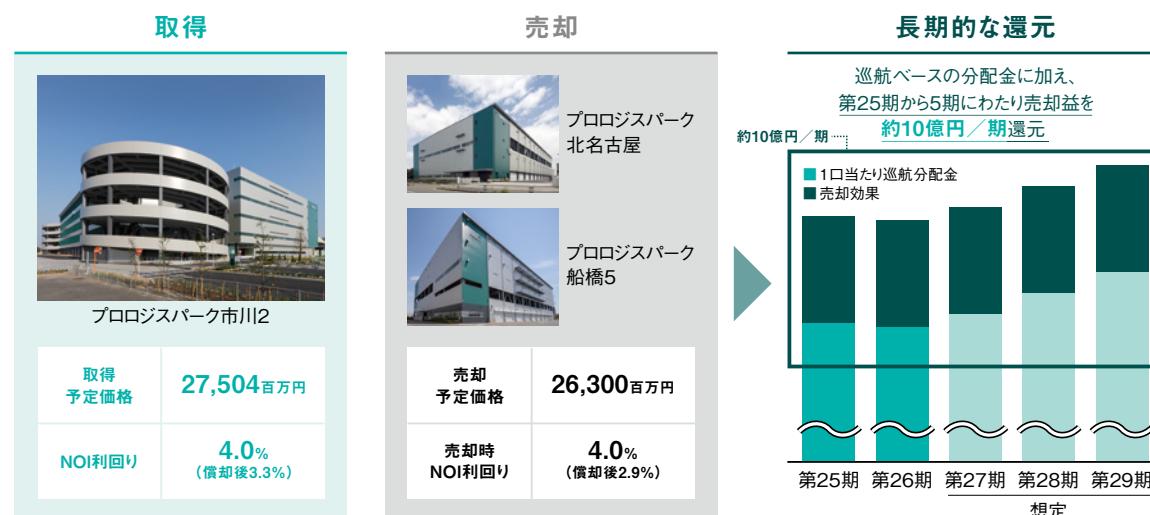
日本プロロジスリート投資法人 執行役員
プロロジス・リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長



Q 第25期より継続して実施している資産入替について、その概要を改めて教えてください。

A 本投資法人は、中長期的な成長と投資主価値の最大化を企図し、前期（第25期）に上場来初となる第三者との資産入替を決定しました。本資産入替では、1物件（プロロジスパーク市川2）の取得と、2物件（プロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5）の売却を行い、これらを第25期から第29期までの5期にわたり段階的に実施する予定です。本施策により生じる売却益を、各期において約10億円、合計約50億円を分配金として投資主の皆様へ還元する方針としています。具体的には、第25期から第29期までの5期連続で、売却益を分配金に上乗せしてお支払いする計画です。

資産入替による投資主還元の実施



その結果、第26期の分配金実績は1,920円となり、前期に引き続き、本投資法人が巡航分配金の目標として掲げる「第30期に1,900円」を上回る水準を維持しています。また、翌期以降についても売却益の還元があり、第27期の分配金予想は1口当たり1,920円、第28期は1口当たり1,934円としています。

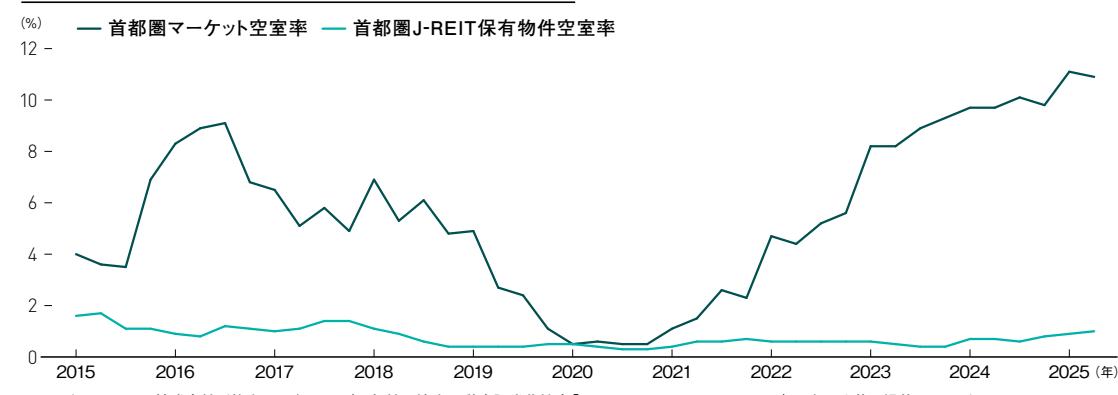
本投資法人では、賃料上昇等による既存ポートフォリオの堅調な内部成長に加え、今後も戦略的な資産入替や資産売却を機動的に実施することで、ポートフォリオの質と収益性の更なる向上を図っていきます。これらの取組みを通じて、巡航分配金を年率3%のペースで着実に成長させ、足元の物価上昇率を上回る持続的な成長の実現を目指します。

Q 物流不動産の賃貸マーケットの需給はどのような状況でしょうか？特に、首都圏のマーケット全体の空室率が高いという話を耳にします。

A 物流不動産市場では、労働力不足等を背景としたサプライチェーンの再構築ニーズの高まりや、電子商取引（EC）の拡大を受けて、先進的物流施設に対する需要は引き続き堅調に推移しています。一方で、近年は特に首都圏において、需要の総量を上回る供給が一時的に集中した結果、2025年9月末時点の首都圏全体の空室率は10%を超える水準となりました。

しかしながら、本投資法人を含む物流J-REITが保有する物件の競争力の高さから、物流J-REITのポートフォリオ空室率は極めて低い水準で推移しており、マーケット全体とは異なる良好な稼働状況となっています。

首都圏マーケット空室率とJ-REIT保有物件空室率の推移



足元では、圏央道周辺を中心に一部のマーケットの空室率が相対的に高い状況が見られますが、本投資法人が保有する立地・仕様・規模等において競争力の高い物件に対する需要は引き続き根強く、圏央道エリアを含む全てのエリアにおいて、賃料増額改定による着実な内部成長が実現しています。

また、昨今の資材価格及び人件費の高騰により、先進的物流施設の建築コストは大幅に上昇しており、その結果、新規着工件数は顕著に減少しています。先進的物流施設に対する堅調な需要を背景に、今後は需給バランスが徐々に引き締まっていくと見込んでおり、マーケット全体の賃料上昇を通じて、本投資法人が保有する既存物件の競争力及び資産価値は一層高まるものと考えています。



こうした疑問をお持ちの方も多いのではないでしょうか。事業会社の株式と比べると、J-REITは市場の動きや分配の仕組みがやや分かりづらく感じられるかもしれません。本特集では、そのような疑問にお答えするべく、資産運用会社のプロフェッショナルに直接聞いてみました。2025年における投資口価格上昇の背景や、物流J-REITならではの分配の考え方について、少し深掘りしてみましょう。

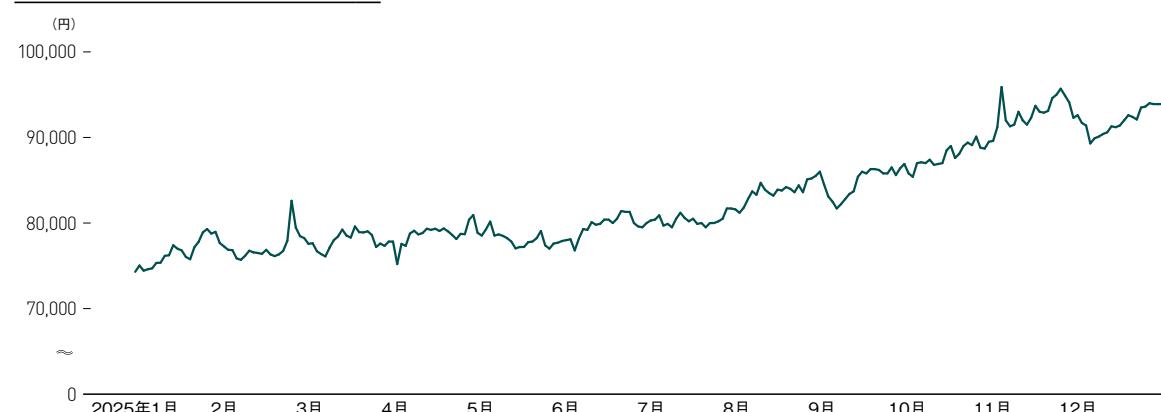
Q 2025年は日本プロロジスリート投資法人の投資口価格が大きく上昇しましたが、どのような背景があったと考えていますか？

A 2025年の投資口価格上昇の背景には、複数の要因が重なったと考えています。

ここ数年間、日本の株式市場は株価が右肩上がりに堅調に推移してきましたが、2025年には、経済環境に対する見方の変化などを背景に、出遅れていたJ-REIT市場にも資金が流入し、多くのJ-REITで投資口価格の上昇が見されました。

こうした市場環境の変化に加え、2025年は本投資法人の効率的な資本配分（キャピタルアロケーション）に対する姿勢が評価されたことも、投資口価格上昇の一因だと考えています。具体的には、物件売却によって得られたキャッシュの一部の分配金加算による適切な投資主還元や、割安な投資口価格の環境下で発表・実施した総額100億円の自己投資口取得など、投資主価値の向上を意識した取組みを継続してきました。

本投資法人の投資口価格の推移^(注)



また、足元では物価上昇が継続しており、物流不動産市場においても継続的な賃料上昇が見られます。先進的物流施設への堅調な需要を背景に、インフレに負けない着実な賃料上昇（内部成長）が期待できる物流J-REITへの評価が、投資主の皆様の間で徐々に高まっている可能性もあると考えています。

Q 物流J-REITの多くが利益超過分配を実施していますが、そもそも利益超過分配とはいって何でしょうか？

A 利益超過分配とは、分配金のメイン部分である利益剰余金を原資とした利益分配金とは別に、減価償却費など実際には現金支出を伴わない費用（内部留保された現金）の一部を原資として、分配を行う仕組みのことをいい、「資本の払い戻し」に当たります。「利益ではない現金を配当して、将来的に大丈夫なの？」とご心配される方もいらっしゃいますが、財務の健全性を維持した上で実施しています。

物流不動産、特に本投資法人が重点的に投資しているAクラス物流施設は、土地に比して建物の比率が高く、会計上は減価償却費が比較的大きく計上されます。減価償却費分だけ利益は小さくなりますが、減価償却費は現金を伴わない費用であるため、実際には減価償却費分だけ現金が内部に留保されます。留保分は建物価値を維持・向上するための投資にも回しますが、これらの投資額は減価償却費に比べると低く抑えられる傾向があり、会計上の利益と実際のキャッシュフローとの間に差が生じやすいという特徴があります。

こうした特徴を踏まえ、本投資法人では、建物価値と財務の健全性が維持される範囲内で、減価償却費の一部を投資主の皆様に還元するという考え方を探っています。不動産売却益の発生等により期毎に変動することがありますが、足元では、減価償却費の40%を上限として「継続的」に利益超過分配を実施することとしています。

利益超過分配の概念図



また、新投資口の発行等により一時的に1口当たり分配金が減少することが見込まれる場合には、分配金水準の平準化を目的として、「一時的」に利益超過分配を実施することがあります。いずれの場合も、将来の成長投資や財務健全性を損なうことがないよう、慎重に判断した上で実施しています。

プロロジスについて



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 **2,150億米ドル(約31.5兆円)**

カスタマー数 **6,500社**

所有・運営中面積 **1億2,000万m²**

運営施設数 **5,887棟**

上場 **ニューヨーク証券取引所**

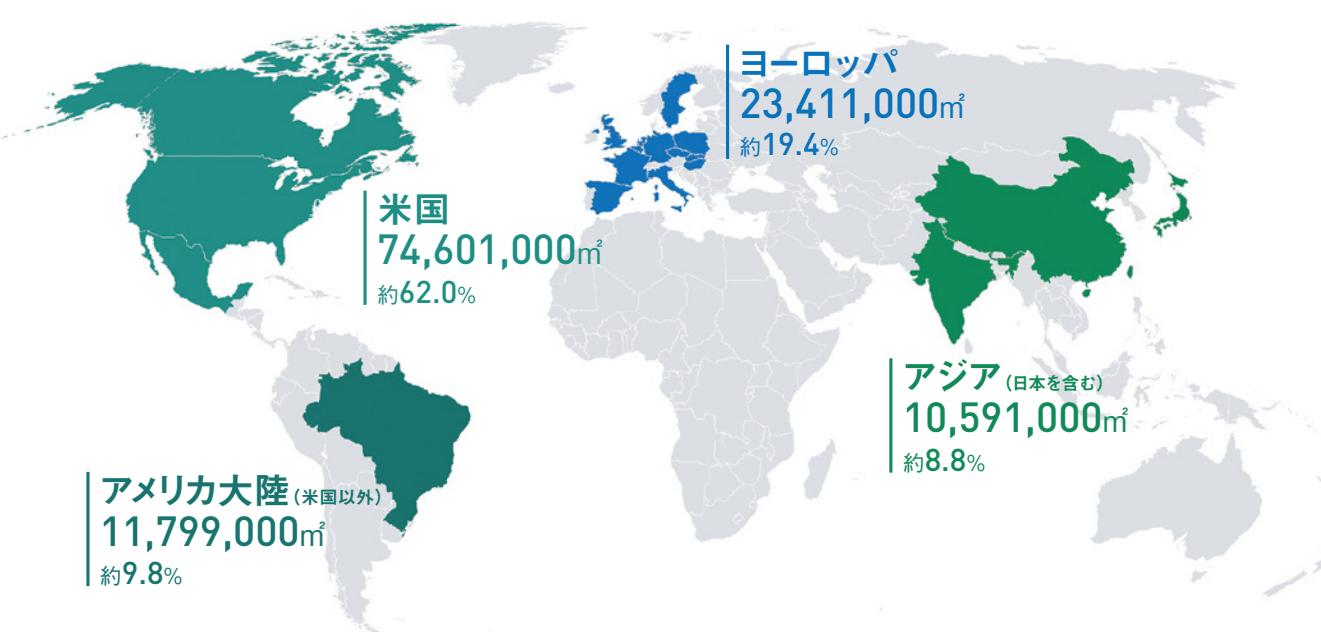
設立 **1983年**

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)2025年9月末時点 1米ドル=147円 開発中施設を含む

世界20カ国に広がるネットワーク



プロロジス・グループによるスポンサー・サポート



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



● プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



● プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)
2027年5月竣工予定



● プロロジスパーク基山2
(佐賀県三養基郡)
2028年末竣工予定

(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貸す物流施設です。比較的大型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、特定のカスタマー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。



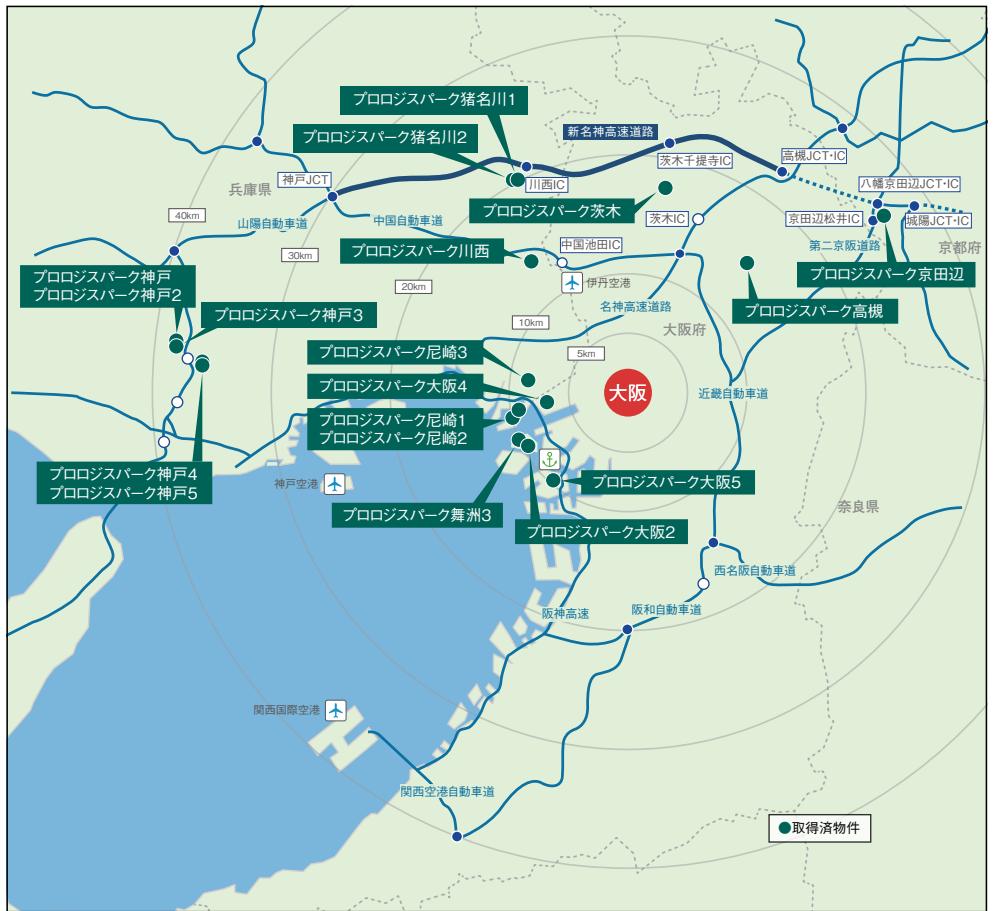
都市型物流施設 'プロロジスアーバン'とは

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。

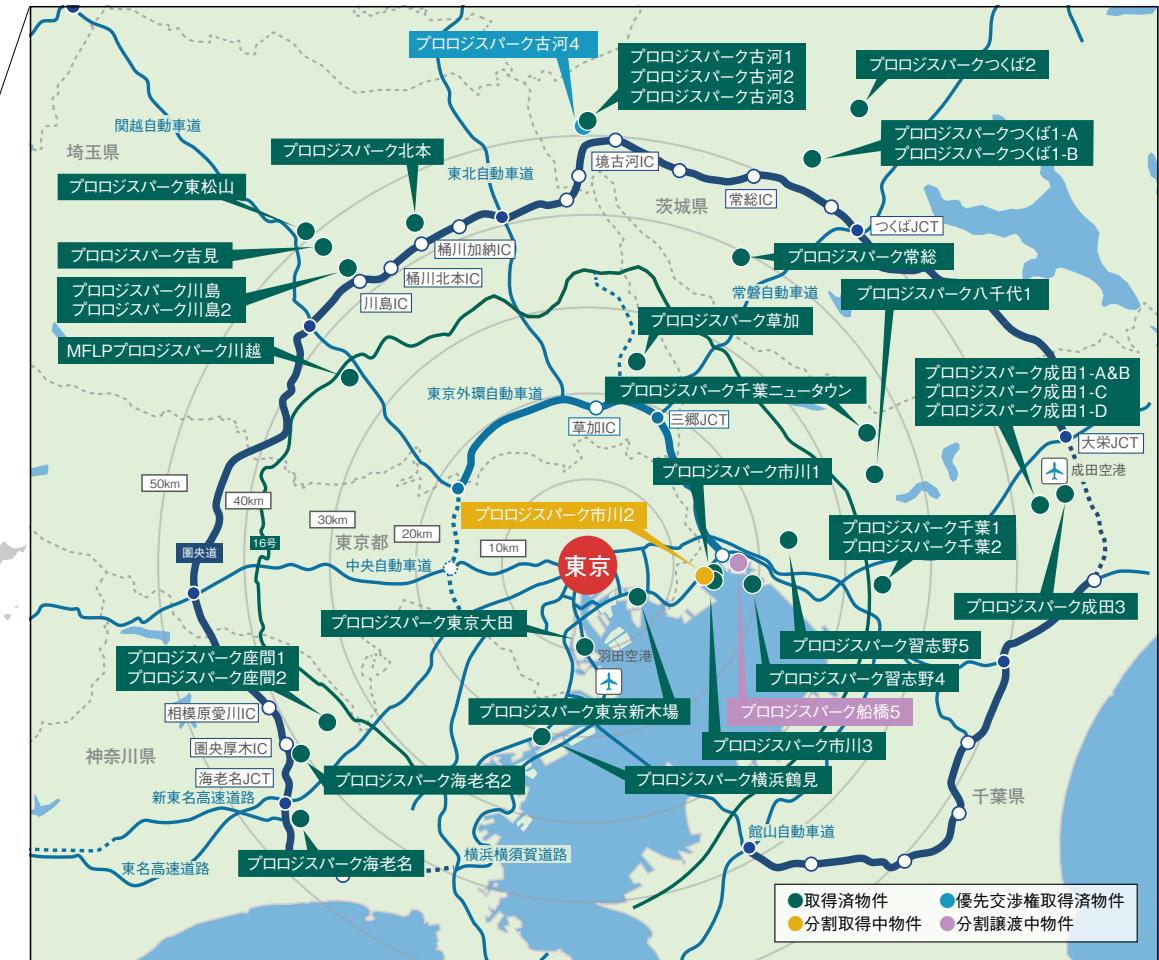


※本投資法人は当施設を保有していません。

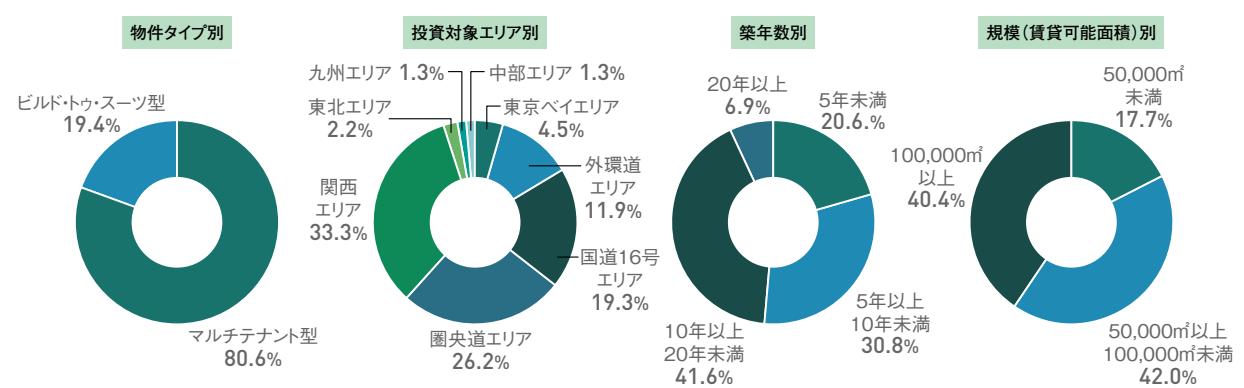
本投資法人の保有物件と優先交渉権取得済物件



■: グローバル・マーケット
■: リージョナル・マーケット
●: 取得済物件



ポートフォリオの分散状況^(注)



(注)2025年11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。

本投資法人は、卓越した開発実績を持つプロロジスが開発するAクラス物流施設に重点投資することにより、安定的な成長と投資主価値の最大化を図ります。

— 本投資法人が考える Aクラス物流施設 —

1 物流機能の集約・統合が可能な、概ね床面積 **16,500m²(5,000坪)以上** の規模を有する



2 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの**交通の結節点**又は**主要な港湾** 若しくは**空港**に近接している



（注）本投資法人が所有するすべてのマルチテナント型物流施設が上記の仕様を備えているわけではありません。

3 効率的な保管と作業を可能にする**広大な倉庫スペース**（概ね1フロア 5,000m²超）、**十分な床荷重**（概ね1.5トン/m²以上）、**有効天井高**（概ね5.5m以上）、**柱間隔**（概ね10m以上）が確保されている



4 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、 又は十分な能力の**垂直搬送設備**を備えている



ランプウェイ又はスロープを利用することで2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造

5 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造・設備の安全性が確保されている



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

防災センターには警備員が常駐し、防犯、火災、各種設備の監視を実施

非常用発電機、地下水浄化システム、地下貯留槽等を設置することで災害に対応

（注）本投資法人が所有するすべてのマルチテナント型物流施設が上記の仕様を備えているわけではありません。

コエキク アンケート結果

前回に引き続き、「決算・運用状況のご報告(資産運用報告)」に対するご意見をお伺いした結果、前回を上回る128名の皆様がアンケートにご回答くださいました。いただいた「お声」の一部をご紹介いたします。

アンケート結果のご報告

アンケート実施期間	対象	回答数
2025年8月14日～2025年9月15日	前期(第25期)末時点の投資主の皆様	128件

2025年6月1日を効力発生日として、1口につき3口の割合をもって投資口分割を実施したことについてご意見を伺いました。



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。

- 株主の声を聴取する場としてアンケートを実施し、その結果を公表されてることを好ましく思いました。
- 報告書につきましても、平易な説明により必要な情報の伝達を感じています。
- インフレを意識した運営をされているようで安心感があります。
- 金利の特集があり、理解が深まった。懸念事項に対するこうした情報発信を続けてほしい。
- リートを何件か所有していますが、こちらの「決算・運用状況のご報告」がダントツで分かりやすいです。
- 投資歴、リート所有歴ともに浅く、Q&Aのコーナーが特に勉強になり、何度も読み返しています。
- お声を受け、今期資料から築年数10年以上をブレイクダウンしました。
- 築年数を10年以上で丸めているが、もう少しブレイクダウンが欲しい。
- 貴重なご意見をいただき有難うございました。



「馬渢磨理子のJリートクラブ」に登壇し、投資家の皆様へJ-REITと本投資法人の魅力をお伝えしました。

※2026年3月12日(木)19:45より「個人投資家向けオンライン説明会」を開催します。裏表紙に記載のご案内をご確認ください。



「個人投資家向けオンライン説明会」を行いました。

イベント情報等については、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いたしますので御覧ください。



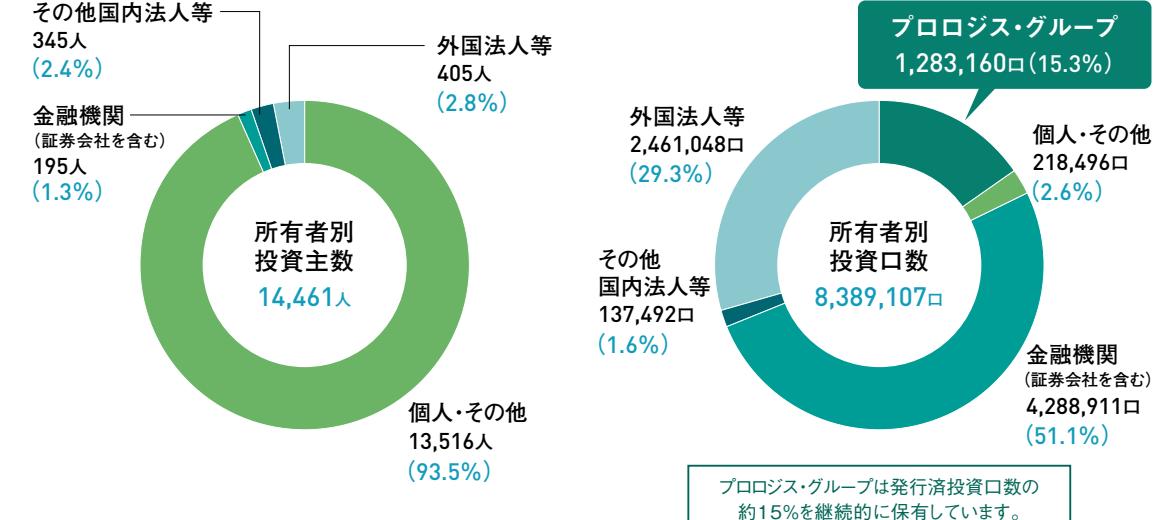
投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主の状況

※2025年11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。)

第26期 資産運用報告

自：2025年 6月 1日
至：2025年11月30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22期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	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
営業収益	(百万円)	30,598	30,376	31,053	34,557	35,080
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	30,598	30,376	31,053	31,960	32,503
営業費用	(百万円)	17,040	16,663	17,370	17,655	18,246
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	14,350	13,925	14,638	14,813	15,435
営業利益	(百万円)	13,557	13,712	13,683	16,902	16,833
経常利益	(百万円)	12,278	12,519	12,479	15,440	15,287
当期純利益	(百万円)	12,278	12,590	12,548	15,439	15,354
総資産額	(百万円)	881,219	880,723	878,175	897,307	899,890
(対前期比)	(%)	(5.4)	(△0.1)	(△0.3)	(2.2)	(0.3)
純資産額	(百万円)	512,592	510,747	508,544	499,219	498,321
(対前期比)	(%)	(4.9)	(△0.4)	(△0.4)	(△1.8)	(△0.2)
出資総額 (注1)	(百万円)	500,313	498,155	495,995	483,778	482,964
発行済投資口の総口数	(口)	2,838,900	2,838,900	2,838,900	2,796,369	8,389,107
1口当たり純資産額 (注2)	(円)	180,560	179,910	179,134	59,508	59,401
分配総額	(百万円)	14,435	14,750	14,765	16,252	16,107
1口当たり分配金額	(円)	5,085	5,196	5,201	5,812	1,920
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,325	4,435	4,420	5,521	1,830
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	760	761	781	291	90
総資産経常利益率 (年換算値) (注3)	(%)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)
純資産当期純利益率 (年換算値) (注4)	(%)	2.5 (4.9)	2.5 (4.9)	2.5 (4.9)	3.1 (6.1)	3.1 (6.2)
自己資本比率 (注5)	(%)	58.2	58.0	57.9	55.6	55.4
(対前期比増減)	(△0.3)	(△0.2)	(△0.1)	(△2.3)	(△0.2)	
有利子負債額	(百万円)	333,300	333,300	333,300	362,300	362,300
期末有利子負債比率 (注6)	(%)	37.8	37.8	38.0	40.4	40.3
配当性向 (注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	59	59	59	61	60
総賃貸可能面積 (注8)	(m ²)	3,985,903.47	3,985,903.47	3,985,873.42	4,118,044.93	4,110,082.15
期末テナント数 (注9)	(件)	240	241	252	260	259
期末稼働率 (注10)	(%)	98.2	98.3	98.9	98.6	98.2
当期減価償却費	(百万円)	7,196	7,204	7,230	7,532	7,523
当期資本の支出額	(百万円)	1,094	1,290	1,421	956	805
賃貸NOI (注11)	(百万円)	23,444	23,655	23,646	24,680	24,590
FFO (Funds From Operation) (注12)	(百万円)	19,474	19,794	19,779	20,375	20,300
1口当たりFFO (注2) (注13)	(円)	6,860	6,972	6,967	2,428	2,419

(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22期については新投資口の発行、第25期については期中に自己投資口の取得及び消却をそれぞれ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（パスルーモード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 - 不動産等売却益 - 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961,907百万円）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・グループといいます。

（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。

このような需給環境の下、2025年9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10.4%、近畿圏において5.0%となりました（注2）。一方で、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引き続き堅調に推移しており、物流施設における空室の増加は新規供給物件に偏っている状況が継続しています。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ること、また、昨今の建築費高騰等により新規物件の供給量が減少する見通しであることから、需給環境は緩やかに改善していくものと本投資法人は考えています。

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98.2%、当期における平均改定賃料変動率（注3）は+3.5%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II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、2025年8月に第2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：シビアールイ株式会社

（注3）「平均改定賃料変動率」は、当期中に満了を迎える更新された長期賃貸借契約における2025年12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。

(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10月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れを行い、同日付で期限が到来した長期借入金5,000百万円の返済を行いました。

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40.3%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28.7%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35,080百万円、営業利益16,833百万円、経常利益15,287百万円となりました。また、プロロジスパーク岩沼の再開発に伴い交付された企業立地奨励金69百万円を特別利益として計上しました。これらの結果、当期純利益は15,354百万円となりました。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15,352百万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1,830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（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、当期の減価償却費7,523百万円の100分の32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及び特別利益に相当する金額を控除した755百万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90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、当該計算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ヶ月平均額は、1,021百万円です。

(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2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注2)
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3)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注4)
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5)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注6)
2022年1月5日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注7)
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8)
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9)
2022年12月14日	公募増資	76,570	2,746,920	23,649,869	478,920,728	(注10)
2023年1月5日	第三者割当	2,579	2,749,499	796,565	479,717,294	(注11)
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12)
2023年6月1日	公募増資	86,851	2,836,350	24,400,267	501,997,303	(注13)
2023年6月27日	第三者割当	2,550	2,838,900	716,407	502,713,710	(注14)
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15)
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16)
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17)
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18)
2025年5月30日	消却	△42,531	2,796,369	△9,999,991	483,778,259	(注19)
2025年6月1日	投資口の分割	5,592,738	8,389,107	—	483,778,259	(注20)
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。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) 1口当たり発行価格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口を発行しました。

(注3) 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4) 1口当たり発行価格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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 2025年2月28日から2025年5月22日において、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20) 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21) 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。

【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22期 2023年11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
最 高	309,000円	283,800円	275,500円	82,600円	95,900円
最 低	265,700円	240,600円	236,100円	72,766円	76,800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図り、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15,352,065千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1,830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7,523,021千円の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755,019千円を分配することとしました。

	第22期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	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
当期末処分利益 千円	12,279,592	12,591,527	12,549,471	15,441,036	15,356,927
利益留保額 千円	1,349	1,005	1,533	2,283	4,861
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) 千円	14,435,806 (5,085)	14,750,924 (5,196)	14,765,118 (5,201)	16,252,496 (5,812)	16,107,085 (1,920)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) 千円	12,278,242 (4,325)	12,590,521 (4,435)	12,547,938 (4,420)	15,438,753 (5,521)	15,352,065 (1,830)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額) 千円	2,157,564 (760)	2,160,402 (761)	2,217,180 (781)	813,743 (291)	755,019 (90)
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	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
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	2,157,564 (760)	2,160,402 (761)	2,217,180 (781)	813,743 (291)	755,019 (90)

(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。

(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ティイ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充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靭なポートフォリオを構築することを図り、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うえ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）（以下「ESG」といいます。）を3つの柱として、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（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%) 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

■投資法人の概況

1. 出資の状況

	第22期 2023年11月30日現在	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
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	30,000,000口
発行済投資口の総口数	2,838,900口	2,838,900口	2,838,900口	2,796,369口	8,389,107口
出資総額（注）	500,313百万円	498,155百万円	495,995百万円	483,778百万円	482,964百万円
投資主数	9,967人	11,690人	11,115人	12,383人	14,461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

2025年11月30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）	1,839,904	21.93
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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,239,376	14.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	387,765	4.62
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	176,632	2.10
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	126,477	1.50
みずほ証券株式会社	112,533	1.34
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	107,867	1.28
GOVERNMENT OF NORWAY	104,629	1.24
JP MORGAN CHASE BANK 385781	104,368	1.24
合 計	5,476,711	65.28

(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	株式会社バウテックグループ 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） 株式会社フィルムノイバーションズ 代表取締役 公益財団法人龜井溫故館 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 あづさ監査法人	－	(注2) 16,000

(注1) 山口哲は2025年11月30日時点では本投資法人の投資口を自己の名義で39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6,400千円です。

(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

I. 資産運用報告

■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25期 2025年5月31日現在		第26期 2025年11月30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	3,839	0.4	3,816	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	5,545	0.6	5,487	0.6
	小 計	9,385	1.0	9,304	1.0
	グローバル・マーケット (注1)				
不動産 信託受益権	関東エリア	538,705	60.0	539,793	60.0
	関西エリア	283,752	31.6	281,435	31.3
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	13,369	1.5	10,594	1.2
	東北エリア	19,043	2.1	18,819	2.1
	九州エリア	5,692	0.6	5,637	0.6
	小 計	860,562	95.9	856,279	95.2
	不動産等計	869,947	97.0	865,584	96.2
	預金・その他資産	27,359	3.0	34,306	3.8
資産総額計 (注4)		897,307 (869,947)	100.0 (97.0)	899,890 (865,584)	100.0 (96.2)

(注1) 「グローバル・マーケット」は、国際的な貿易・物流の重要な拠点／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、国内物流の重要な拠点／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

2025年11月30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 (m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	稼働率 (%) (注4)	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	50,431	131,393.85	131,393.85	100.0	4.4	物流施設
プロロジスパーク八千代1	38,759	132,682.63	132,682.63	100.0	3.3	物流施設
プロロジスパーク茨木	34,143	154,072.73	154,072.73	100.0	3.8	物流施設
プロロジスパーク京田辺	32,795	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	31,172	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	30,482	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	28,625	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	27,476	73,051.36	71,039.35	97.2	3.2	物流施設
プロロジスパーク猪名川1 (注8)	26,814	96,771.15	96,771.15	100.0	(注6)	物流施設
プロロジスパーク千葉ニュータウン	24,866	106,934.14	106,747.05	99.8	2.5	物流施設
合計	325,566	1,214,638.60	1,211,748.44	99.8	(注7) 31.2	

(注1) 「帳簿価額」は、2025年11月30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、2025年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、2025年11月30日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には2025年11月30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) 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7) 「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。

(注8) 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。

3. 不動産等組入資産明細

2025年11月30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 (m ²) (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	千葉県市川市塙浜一丁目7番2号	不動産 信託受益権	125,101.01	30,482	49,300
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	23,620	38,600
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	20,490	34,700
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	20,755	39,900
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	11,119	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	10,594	22,000
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	27,476	47,300
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	18,776	32,600
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	9,807	15,700
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	7,445	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	4,244	7,250

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(m ²)(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	15,429	27,200
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	16,702	26,900
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	12,862	24,400
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	11,861	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	17,575	32,600
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	6,815	9,610
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	7,031	10,000
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	10,901	17,100
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	5,997	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	15,239	21,900
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	8,240	12,900
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	11,988	17,200
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	154,072.73	34,143	52,000
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	15,345	19,600
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	4,720	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	18,848	22,900
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	11,187	13,700
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	32,795	42,700
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市稻毛区六方町210番27	不動産信託受益権	127,045.46	28,625	36,800
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	13,894	17,700
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	24,866	30,000
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市稻毛区六方町210番28	不動産信託受益権	58,117.46	14,007	16,900
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	31,172	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	8,921	10,300
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	26,814	28,950
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	9,138	9,960
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	50,431	52,300

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積(m ²)(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	38,759	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	34,277.68	12,786	13,018
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	3,816	5,900
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	2,401	4,850
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	3,085	6,270
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	16,937	30,300
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	7,615	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	11,913	16,700
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	8,020	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	5,367	8,090
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	3,833	6,350
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	6,463	8,880
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	11,763	16,000
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	3,311	4,320
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	4,648	6,230
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	10,882	14,000
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	8,169	10,800
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	4,563	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	11,960	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	18,962	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	14,311	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	5,637	6,260
合計					4,110,082.15
					865,584
					1,229,078

(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、2025年11月30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2025年11月30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) 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25期 (2024年12月1日～2025年5月31日)				第26期 (2025年6月1日～2025年11月30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	1,280	4.0	14	100.0	1,336	4.1
プロロジスパーク座間1	7	100.0	1,009	3.2	7	93.9	1,004	3.1
プロロジスパーク川島	7	99.8	1,024	3.2	7	99.8	1,043	3.2
プロロジスパーク大阪2	7	98.2	986	3.1	7	98.2	1,030	3.2
プロロジスパーク舞洲3	7	98.7	518	1.6	7	98.7	527	1.6
プロロジスパーク春日井	7	98.4	586	1.8	6	89.3	607	1.9
プロロジスパーク北名古屋 (注5) (注6)	3	100.0	194	0.6	-	-	49	0.2
プロロジスパーク東京大田	24	99.9	1,044	3.3	24	97.2	1,041	3.2
プロロジスパーク座間2	9	100.0	884	2.8	9	100.0	910	2.8
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	428	1.3	4	100.0	429	1.3
プロロジスパーク成田1-A&B	11	98.5	420	1.3	11	98.5	420	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	714	2.2	6	99.9	731	2.2
プロロジスパーク東京新木場	9	100.0	519	1.6	9	100.0	532	1.6
プロロジスパーク横浜鶴見	5	100.0	557	1.7	5	100.0	564	1.7
プロロジスパーク大阪4	12	100.0	808	2.5	12	100.0	819	2.5
プロロジスパーク岩沼	2	47.5	(注3)	(注3)	3	61.2	174	0.5
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	454	1.4	4	86.2	423	1.3
プロロジスパーク常総	1	63.7	(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	586	1.8	8	100.0	604	1.9
プロロジスパーク成田3	11	96.7	387	1.2	11	99.3	393	1.2
プロロジスパーク習志野5	8	100.0	419	1.3	9	100.0	437	1.3
プロロジスパーク茨木	5	100.0	1,232	3.9	5	100.0	1,243	3.8
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	3	94.1	617	1.9	4	96.5	619	1.9
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	1,144	3.6	4	100.0	1,182	3.6
プロロジスパーク千葉1	7	96.1	909	2.8	8	99.5	950	2.9
MFLPプロロジスパーク 川越 (注5)	10	100.0	452	1.4	10	100.0	460	1.4
プロロジスパーク 千葉ニュータウン	8	99.8	799	2.5	8	99.8	815	2.5
プロロジスパーク千葉2	3	100.0	443	1.4	3	100.0	447	1.4
プロロジスパーク猪名川2	6	100.0	994	3.1	6	100.0	1,041	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25期 (2024年12月1日～2025年5月31日)				第26期 (2025年6月1日～2025年11月30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	1,390	4.4	3	100.0	1,422	4.4
プロロジスパーク八千代1	9	100.0	1,035	3.2	8	100.0	1,082	3.3
プロロジスパーク市川2 (注5) (注7)	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)	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	260	98.6	31,960	100.0	259	98.2	32,503	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（パスルーム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、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%を追加取得しており、当期末時点では本投資法人が保有する準共有持分は46%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

2025年11月30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	288,561,000	262,261,000	10,220,997
合計		288,561,000	262,261,000	10,220,997

(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。

■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
プロロジスパーク大阪2他 (大阪府大阪市 他)	空調機等設置・更新工事	自 2025年10月 至 2026年11月	544	-	-
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	525	189	332
プロロジスパーク大阪2他 (大阪府大阪市 他)	照明器具LED化工事	自 2025年6月 至 2026年11月	242	-	-

(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805百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費478百万円があり、合計1,284百万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)
プロロジスパーク横浜鶴見他 (神奈川県横浜市 他)	空調機等設置・更新工事	自 2024年11月 至 2025年11月	216
プロロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市 他)	シャッター補修工事等	自 2025年8月 至 2025年11月	87
プロロジスパーク舞洲3他 (大阪府大阪市 他)	照明器具LED化工事	自 2025年6月 至 2025年11月	76
その他	-	-	425
合計			805

(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。

I. 資産運用報告

■費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	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	
	(単位:千円)			
資産運用報酬(注)	2,672,921		2,661,804	
資産保管・一般事務委託報酬	57,336		61,650	
役員報酬	7,200		7,200	
会計監査人報酬	16,000		16,000	
その他費用	88,271		64,616	
合 計	2,841,730		2,811,271	

(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（第25期：258,120千円、第26期：49,400千円）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25期：26,500千円、第26期：26,500千円）があります。

2. 借入状況

2025年11月30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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年12月2日	3,500	3,500	0.75420%	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	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					

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
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					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	9,000	9,000	0.63270%	2027年4月28日	期限一括	(注2)	無担保無保証
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					
株式会社三井住友銀行		2,600	2,600					
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	0.61980%	2028年3月13日	期限一括	(注3)	無担保無保証
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		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		890	890	0.51380%	2026年11月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
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		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	0.36520%	2028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	2019年6月19日	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					

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	用途	摘要
借入先									
長期 借入金	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					
	株式会社三井住友銀行		1,250	—					
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 10月1日	900	—	0.18770%	2025年 10月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		700	—					
	株式会社みずほ銀行		600	—					
	株式会社日本政策投資銀行		250	—					
	株式会社りそな銀行		350	—					
	農林中央金庫		350	—					
	株式会社福岡銀行		250	—					
	みずほ信託銀行株式会社		200	—					
	株式会社伊予銀行		150	—					
	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
長期 借入金	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					

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	用途	摘要
借入先									
長期 借入金	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		1,190	1,190	0.34460%	2029年 2月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
長期 借入金	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					
	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					
長期 借入金	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					

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									
株式会社三井住友銀行			2,099	2,099					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月15日		2,569	2,569	0.47600%	2031年 2月14日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行			2,632	2,632					
株式会社三井住友銀行			500	500					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 4月28日		830	830	0.30350%	2028年 4月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
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			1,950	1,950					
株式会社三菱UFJ銀行			2,380	2,380					
株式会社みずほ銀行	2021年 4月28日		1,930	1,930	0.40040%	2030年 4月26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			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					
長期借入金			1,400	1,400					
株式会社三井住友銀行			1,200	1,200					
株式会社三菱UFJ銀行			1,400	1,400					
三井住友信託銀行株式会社			900	900					
株式会社みずほ銀行	2021年 12月13日		200	200	0.29170%	2027年 12月13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			500	500					
株式会社りそな銀行			700	700					
株式会社福岡銀行			300	300					
株式会社西日本シティ銀行			400	400					
株式会社七十七銀行			1,500	1,500					
株式会社三井住友銀行			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	2021年 12月13日		600	600	0.45820%	2031年 12月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
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					

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									
株式会社三井住友銀行			498	498					
株式会社三菱UFJ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
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			1,227	1,227					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月15日		1,614	1,614	0.63650%	2032年 2月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
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	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			340	340					
株式会社三菱UFJ銀行			520	520					
三井住友信託銀行株式会社	2022年 4月28日		1,710	1,710	0.57900%	2029年 2月5日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
農林中央金庫			920	920					
株式会社あおぞら銀行			510	510					
株式会社三井住友銀行			1,410	1,410					
株式会社三菱UFJ銀行			1,770	1,770					
株式会社みずほ銀行	2022年 4月28日		1,370	1,370	0.66680%	2030年 4月26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			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

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	用途	摘要
借入先									
長期 借入金	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					
長期 借入金	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		2,729	2,729					
	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					
2023年 4月28日	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					

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	用途	摘要
借入先									
長期 借入金	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		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
2024年 10月1日	株式会社三井住友銀行	2024年 10月1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		3,519	3,519					
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000					
	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					
	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					

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	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					
長期 借入金	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		920	920					
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2024年 12月20日	480	480	1.14350%	2031年 6月20日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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
長期 借入金	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					
長期 借入金	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	1.59360%	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					
	三井住友信託銀行株式会社		—	700					
	株式会社りそな銀行		—	350					
	農林中央金庫		—	350					
	株式会社福岡銀行		—	250					
	株式会社山形銀行		—	300					
	株式会社群馬銀行		—	1,000					
長期 借入金	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
	合計			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を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

2025年11月30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%)	2025年8月1日	4,940	-	-	-	-
不動産信託受益権	プロロジスパーク北名古屋(準共有持分50%)	-	-	2025年8月1日	5,300	2,669	2,577
合計			4,940		5,300	2,669	2,577

(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%)	2025年8月1日	4,940	5,094	JLL森井鑑定株式会社	2024年11月30日
譲渡	不動産信託受益権	プロロジスパーク北名古屋(準共有持分50%)	2025年8月1日	5,300	5,300	シービーアールイー株式会社	2024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

有限責任あづさ監査法人

(b) 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2025年6月1日から2025年11月30までの間で金利スワップ取引1件です。これらの金利スワップ取引について、投信法第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、有限責任あづ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

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	623,808	株式会社プロロジス	623,808	(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。

(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。

II. 貸借対照表

	前期（ご参考） (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,793,771	22,248,813
信託現金及び信託預金	7,498,947	7,959,255
営業未収入金	2,025,916	1,882,373
前払費用	888,253	533,955
未収還付法人税等	2,014	1,492
未収消費税等	1,515,969	—
その他	17,885	28,056
流動資産合計	25,742,759	32,653,947
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,732,509	7,747,596
減価償却累計額	△2,240,820	△2,334,607
建物（純額）	5,491,688	5,412,989
構築物	252,837	252,837
減価償却累計額	△193,986	△195,836
構築物（純額）	58,851	57,001
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,947	△5,038
工具、器具及び備品（純額）	486	395
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	595,049,805	595,013,673
減価償却累計額	△105,035,451	△111,250,907
信託建物（純額）	490,014,353	483,762,765
信託構築物	15,385,641	15,437,065
減価償却累計額	△6,095,150	△6,459,819
信託構築物（純額）	9,290,491	8,977,246
信託機械及び装置	444,121	449,460
減価償却累計額	△137,737	△156,798
信託機械及び装置（純額）	306,384	292,662
信託工具、器具及び備品	1,699,162	1,706,770
減価償却累計額	△1,016,400	△1,079,032
信託工具、器具及び備品（純額）	682,762	627,737
信託その他	2,654	2,654
減価償却累計額	△2,327	△2,654
信託その他（純額）	327	0
信託土地	360,041,791	362,405,263
信託建設仮勘定	157,300	366,185
有形固定資産合計	869,878,641	865,736,451
無形固定資産		
信託その他	226,272	214,235
無形固定資産合計	226,272	214,235
投資その他の資産		
長期前払費用	1,287,563	1,127,814
繰延税金資産	29	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	1,297,993	1,138,313
固定資産合計	871,402,907	867,089,001
繰延資産		
投資法人債発行費	161,382	147,635
繰延資産合計	161,382	147,635
資産合計	897,307,049	899,890,583

	前期（ご参考） (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,889,452	2,980,484
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,900,000	26,300,000
未払金	697,320	737,811
未払費用	3,056,273	3,053,971
未払法人税等	791	1,144
未払消費税等	—	2,457,263
前受金	5,502,581	5,474,518
その他	643,373	1,027,135
流動負債合計	41,689,793	47,032,327
固定負債		
投資法人債	42,800,000	42,800,000
長期借入金	289,600,000	288,200,000
預り敷金及び保証金	258,940	258,940
信託預り敷金及び保証金	23,735,636	23,272,669
その他	3,382	5,202
固定負債合計	356,397,960	354,536,812
負債合計	398,087,754	401,569,140
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	※2 △41,619,180	△42,432,924
出資総額	483,778,259	482,964,515
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,441,036	15,356,927
剰余金合計	15,441,036	15,356,927
投資主資本合計	499,219,295	498,321,443
純資産合計		
※3 499,219,295	※2 498,321,443	
負債純資産合計	897,307,049	899,890,583

III. 損益計算書

	前期（ご参考） 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 29,541,180	※1 29,531,218
その他賃貸事業収入	※1 2,419,677	※1 2,972,004
不動産等交換差益	※2 2,596,948	※2 2,577,237
営業収益合計	34,557,806	35,080,460
営業費用		
賃貸事業費用	※1 14,813,424	※1 15,435,650
資産運用報酬	2,672,921	2,661,804
資産保管・一般事務委託報酬	57,336	61,650
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	16,000	16,000
その他営業費用	88,271	64,616
営業費用合計	17,655,154	18,246,922
営業利益	16,902,651	16,833,538
営業外収益		
受取利息	16,057	31,788
未払分配金戻入	881	1,018
消費税等還付加算金	—	3,732
固定資産税等還付金	—	6,329
その他	6	—
営業外収益合計	16,945	42,868
営業外費用		
支払利息	1,047,625	1,171,624
投資法人債利息	144,054	144,335
投資法人債発行費償却	13,671	13,746
融資関連費用	238,359	230,924
その他	35,156	28,173
営業外費用合計	1,478,867	1,588,804
経常利益	15,440,728	15,287,602
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	15,440,728	15,356,792
法人税、住民税及び事業税	1,230	2,218
法人税等調整額	△4	△69
法人税等合計	1,226	2,148
当期純利益	15,439,502	15,354,644
前期繰越利益	1,533	2,283
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,441,036	15,356,927

IV. 投資主資本等変動計算書

	投資主資本						(単位：千円)	
	出資総額		剩余金		自己投資口	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（△）				
当期首残高	525,397,439	△29,402,008	495,995,431	12,549,471	12,549,471	—	508,544,903	
当期変動額								
剩余金の配当				△12,547,938	△12,547,938		△12,547,938	
利益超過分配		△2,217,180	△2,217,180				△2,217,180	
当期純利益				15,439,502	15,439,502		15,439,502	
自己投資口の取得						△9,999,991	△9,999,991	
自己投資口の消却		△9,999,991	△9,999,991			9,999,991	—	
当期変動額合計	—	△12,217,172	△12,217,172	2,891,564	2,891,564	—	△9,325,607	
当期末残高	※1 525,397,439	△41,619,180	483,778,259	15,441,036	15,441,036	—	499,219,295	

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）（ご参考）

	投資主資本						(単位：千円)	
	出資総額		剩余金		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（△）				
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								
剩余金の配当				△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	

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30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し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42,548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し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7,958円です。

項目	前期（ご参考） 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30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 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日																
	(単位:千円)	(単位:千円)																
1. 固定資産の評価	(1) 計算書類に計上した金額 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>869,878,641</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>226,272</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		金額	有形固定資産	869,878,641	無形固定資産	226,272	減損損失	-	(1) 計算書類に計上した金額 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>		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	869,878,641																	
無形固定資産	226,272																	
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	-																	
	(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。	(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。																

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2025年5月31日現在)	当期 (2025年11月30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。	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 20,000,000千円	コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円
借入実行残高 -千円	借入実行残高 -千円
借入未実行残高 20,000,000千円	借入未実行残高 20,000,000千円
※2. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 42,531口	※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
消却総額 9,999,991千円	
※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 50,000千円	

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
(単位:千円)	(卖位:千円)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 27,635,566	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 27,614,588
共益費収入 1,905,613	共益費収入 1,916,630
計 29,541,180	計 29,531,218
その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 1,969,835	その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 2,510,407
その他賃貸収入 449,841	その他賃貸収入 461,596
計 2,419,677	計 2,972,004
不動産賃貸事業収益合計 31,960,858	不動産賃貸事業収益合計 32,503,222
(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,634,197	(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,771,323
水道光熱費 2,021,152	水道光熱費 2,459,428
公租公課 2,821,631	公租公課 2,820,624
損害保険料 326,765	損害保険料 331,321
修繕費 430,037	修繕費 478,963
減価償却費 7,532,854	減価償却費 7,523,021
信託報酬 27,303	信託報酬 27,118
その他賃貸事業費用 19,481	その他賃貸事業費用 23,849
不動産賃貸事業費用合計 14,813,424	不動産賃貸事業費用合計 15,435,650
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 17,147,433	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 17,067,571
※2. 不動産等交換差益の内訳	※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 5,300,000	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 5,300,000
不動産等譲渡原価 2,661,368	不動産等譲渡原価 2,669,691
その他譲渡費用 41,683	その他譲渡費用 53,070
不動産等交換差益 2,596,948	不動産等交換差益 2,577,237

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
(単位:千円)	(卖位:千円)
※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 10,000,000口	※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 30,000,000口
発行済投資口の総口数 2,796,369口	発行済投資口の総口数 8,389,107口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (2025年5月31日現在)	当期 (2025年11月30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)	(単位：千円)
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 29	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 99
繰延税金資産小計 29	繰延税金資産小計 99
繰延税金資産の純額 29	繰延税金資産の純額 99
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) 支払分配金の損金算入額 △31.46%	(調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45%
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 0.01%

〔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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30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5月31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っています。

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を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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 자체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。

	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	24,900,000	24,768,221	△131,778
(3) 投資法人債	42,800,000	37,375,920	△5,424,080
(4) 長期借入金	289,600,000	281,026,563	△8,573,436
負債計	357,300,000	343,170,705	△14,129,294
(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。

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	2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	263,661,000	※	-

※ 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緒に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

	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	23,000,000
長期借入金	24,900,000	44,100,000	29,800,000	42,200,000	63,820,000	109,680,000
合計	24,900,000	44,100,000	38,300,000	50,500,000	66,820,000	132,680,000

V. 注記表

当期（2025年11月30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っています。

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 자체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緒に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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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	
832,145,910	37,801,703	869,947,613	1,223,504,000

(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八千代1の取得（39,261,368千円）及びプロロジスパーク市川IIの準共有持分28%の取得（7,777,979千円）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（2,661,368千円）及び減価償却費（7,532,854千円）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6月1日 至 2025年11月30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	
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II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。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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」と「※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。

(1) プロロジスパーク北名古屋

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第2回	2025年8月1日	5,300,000千円	2025年11月期(第26期)

(2) プロロジスパーク船橋5(別棟を含む)

	譲渡予定日	想定譲渡価格(注)	収益を認識する計算期間
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)

(注) 譲渡価格は、譲渡先との信託受益権交換契約によって規定される計算方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、「想定譲渡価格」は変動する可能性があります。

V. 注記表

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30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あります。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	収益を認識する計算期間
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)

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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	30,251,890	営業未収入金	1,809,253
				信託預り敷金及び 保証金の受入	1,107,935	前受金	5,184,910
				信託預り敷金及び 保証金の返還	374,950	信託預り敷金 及び保証金	23,104,801
利害関係人等	赤城特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権の 購入	39,000,000	-	-
利害関係人等	市川2特定目的会社 (注3)	不動産業	-	不動産信託受益権の 購入	2,744,000	-	-
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	6,300,000	長期借入金	31,895,000
				長期借入金の返済	5,300,000		

(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61物件中54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。

(注3) 市川2特定目的会社は、2025年3月6日付で江戸特定目的会社に商号変更しています。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30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	30,793,635	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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年12月1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月1日 至 2025年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日		当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日	
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	59,508円 1,821円	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
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) 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口当たり当期純利益については、前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2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
当期純利益（千円）	15,439,502	15,354,644
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）	15,439,502	15,354,644
期中平均投資口数（口）	8,477,069	8,389,107

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日）（ご参考）

投資口の分割について

本投資法人は、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（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

2024年より開始された新たな少額投資非課税制度（新NISA）の市場への浸透等を鑑み、本分割を通じて投資家がより投資しやすい環境を整備することで、特に個人を中心とする投資家層の更なる拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

2. 本分割の内容

(1) 本分割の方法

2025年5月31日を基準日として、同日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

(2) 本分割により増加する投資口の口数等

本分割前の本投資法人の発行済投資口の総口数	2,796,369口
本分割により増加する投資口の総口数	5,592,738口
本分割後の本投資法人の発行済投資口の総口数	8,389,107口
本分割後の本投資法人の発行可能投資口の総口数	30,000,000口

当期（自 2025年6月 1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

〔追加情報〕

前期（自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31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2件の信託受益権交換契約を締結しています。

1. 信託受益権交換契約(プロジスパーク北名古屋)

<交換による譲渡予定資産>

物件名称	プロジスパーク北名古屋
譲渡予定日	① 2025年2月3日(準共有持分50%)(注) ② 2025年8月1日(準共有持分50%)
譲渡予定価格	① 5,300百万円(注) ② 5,300百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額	① 2,638百万円 ② 2,630百万円(想定)
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注)2025年2月3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	プロジスパーク市川2
取得予定日	① 2025年2月3日(準共有持分18%)(注) ② 2025年8月1日(準共有持分18%)
取得予定価格	① 4,940百万円(注) ② 4,940百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注)2025年2月3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。

2. 信託受益権交換契約(プロロジスパーク船橋5)

<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%)
想定譲渡価格(注)	① 5,181百万円 ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円
想定譲渡価格と帳簿価額との差額 (想定)	① 1,962百万円 ② 1,990百万円 ③ 2,074百万円
譲渡先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注) 謾渡価格は、譲渡先との信託受益権交換契約によって規定される算定方法にて2026年1月末までに決定する予定です。そのため、「想定譲渡価格」と帳簿価額との差額（想定）は変動する可能性があります。

<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%)
想定取得価格(注)	① 4,940百万円 ② 4,940百万円 ③ 4,940百万円
取得先	日本ロジスティクスファンド投資法人

(注) 取得価格は、取得先との信託受益権交換契約によって規定される算定方法にて2026年1月末までに決定する予定です。そのため、「想定取得価格」は変動する可能性があります。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30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）
	① 2026年2月2日(準共有持分33%)
譲渡予定日	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%)
	① 5,181百万円
譲渡予定価格	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
	① 2026年2月2日(準共有持分18%)
取得予定日	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%)
	① 4,960百万円
取得予定価格	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

区分	前期（ご参考） 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
I 当期末処分利益	15,441,036,646	15,356,927,407
II 利益超過分配金加算額	813,743,379	755,019,630
出資総額控除額	813,743,379	755,019,630
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	16,252,496,628 (5,812)	16,107,085,440 (1,920)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	15,438,753,249 (5,521)	15,352,065,810 (1,830)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	813,743,379 (291)	755,019,630 (90)
IV 次期繰越利益	2,283,397	4,861,597

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,796,369口の整数倍の最大値（以下「整数倍計算」といいます。）となる15,438,753,249円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、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。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,532,854,685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。</p>
------------	--

(注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の金額の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

日本プロロジスリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あづさ監査法人
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6月1日から2025年11月30までの第26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を検討すること、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を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を結論付ける。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、監査報告書曰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)

	前期(ご参考) 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,440,728	15,356,792
減価償却費	7,532,854	7,523,021
投資法人債発行費償却	13,671	13,746
受取利息	△16,057	△31,788
支払利息	1,191,679	1,315,959
営業未収入金の増減額(△は増加)	59,070	143,543
未消費税等の増減額(△は増加)	△1,515,969	1,515,969
前払費用の増減額(△は増加)	△385,169	354,297
長期前払費用の増減額(△は増加)	△161,693	159,749
営業未払金の増減額(△は減少)	△921,291	1,092,831
未払金の増減額(△は減少)	13,076	△13,394
未払費用の増減額(△は減少)	109,075	△12,322
未払消費税等の増減額(△は減少)	△747,682	2,457,263
前受金の増減額(△は減少)	226,680	△28,063
信託有形固定資産の交換による純増加額	△2,278,631	△2,294,662
その他	63,775	5,117
小計	18,624,117	27,558,061
利息の受取額	16,057	16,788
利息の支払額	△1,188,577	△1,305,939
法人税等の支払額	△3,069	△1,343
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,448,528	26,267,566
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
有形固定資産の取得による支出	△40,392	△654
信託有形固定資産の取得による支出	△43,161,723	△1,019,720
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,938	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,108,595	339,488
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△374,950	△419,424
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,465,530	△11,100,310
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	11,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	—
長期借入れによる収入	51,300,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△27,300,000	△5,000,000
自己投資口の取得による支出	△9,999,991	—
利益分配金の支払額	△12,547,756	△15,437,969
利益超過分配金の支払額	△2,217,131	△813,937
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,235,121	△16,251,906
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△20,781,881	△1,084,650
現金及び現金同等物の期首残高	42,074,600	21,292,719
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,292,719	※1 20,208,068

(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ありません、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 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30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、隨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、隨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 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30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的金額との関係 (2025年5月31日現在)	※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的金額との関係 (2025年11月30日現在)
現金及び預金 13,793,771千円	現金及び預金 22,248,813千円
信託現金及び信託預金 7,498,947千円	信託現金及び信託預金 7,959,255千円
現金及び現金同等物 <u>21,292,719千円</u>	預入期間が3ヶ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
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。	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	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)	(「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。