証券コード
3283

PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

日本プロロジスリート投資法人

第19期 決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

2021年12月1日～2022年5月31日

プロロジスパークつくば2

■投資主の皆様へ

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
山口 哲

平素は、日本プロロジスリート投資法人の運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。2022年4月1日より、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の代表取締役社長に就任しました山口哲と申します。投資主の皆様には、これまでと変わらぬご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

さて、本投資法人の**第19期（2021年12月1日～2022年5月31日）の決算**について、ご報告申し上げます。足元においては、世界的なインフレの加速や各国中央銀行の政策金利の上昇により、マクロ経済や資本市場の動向については不透明な状況が続いておりますが、日本の物流不動産市場においては、電子商取引（EC）市場の更なる浸透や、物流の効率化を目的とした拠点集約・統合ニーズを原動力として、**先進的物流施設への需要は引き続き堅調であり、安定稼働後の物流不動産の稼働率は高水準を維持**しています。本投資法人は、当期も安定したポートフォリオ運営を実施し、**期中平均稼働率97.5%という高水準を維持**しました。

また当期は、2021年12月に**プロロジスパーク猪名川2、プロロジスパーク神戸5及びプロロジスパーク海老名2を新規取得**するとともに、**プロロジスパーク岩沼の再開発**が完了し、その建物を2022年4月に**取得**しました。プロロジスパーク岩沼につきましては、火災収束以降、地域・地元行政機関の皆様、カスタマーの皆様、建設会社、管理会社その他関係者の皆様と共に再開発に向け、数々の問題解決に取り組んだ結果、仙台マーケットに相応しい、最新鋭の建物を無事に取得することができました。これらの結果、本投資法人の現在におけるポートフォリオの資産規模は**55物件、取得価格ベースで合計8,219億円**となりました。

さらに、本投資法人が注力しているESGへの取組みについてもその実績が評価され、環境省主催の**第3回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」**の資金調達者部門において、**「銀賞（環境大臣賞）」を受賞し、環境大臣より表彰**されました。今後も本投資法人の持続的な成長の実現のため、ESGに関して様々な取組みを行ってまいります。

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

■第19期ハイライト

PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

プロロジスパーク岩沼の再開発完了

2020年5月に建物部分が火災によって焼失し、2021年3月に再開発工事に着手していたプロロジスパーク岩沼について、当初の予定通り2022年4月に新しい建物が竣工しました。再開発された新建物は、スロープ及び車路の設置により2階へのトラックの直接アクセスが可能となったほか、建物の地盤面からの嵩上げといった水害対策を講じたことにより、従前より使いやすく、災害対策も強化された施設となっています。また、人やフォークリフトの動きに反応して作動し、テナントの電気使用量削減に貢献する高天井用の人感センサー付LED照明を全館に導入したことで、温室効果ガスの排出削減に寄与し環境に配慮した施設となっています。

長期発行体格付の見通しが向上

本投資法人の強固な財務基盤が高く評価され、2022年3月、株式会社日本格付研究所（JCR）からの本投資法人の長期発行体格付の見通しが、AA（安定的）からAA（ポジティブ）に向上しました。本投資法人は引き続き、強固な財務基盤を維持することにより、資金調達コストの更なる低減に努めます。

ESGファイナンス・アワード・ジャパンの受賞

2022 ESG FINANCE AWARDS JAPAN SILVER

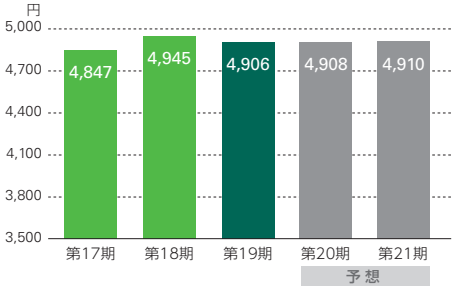
本投資法人は、第3回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の資金調達者部門において、2021年2月にJ-REITとして初めて実施した「グリーンエクイティ・オファリング」(注)の実績が評価され、「銀賞（環境大臣賞）」を受賞し、環境大臣より表彰されました。本投資法人は、今後もこのようなESGファイナンスの積極的な実施を通じて、ESG投資に強い関心を持つ投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の資金調達力の強化を図ってまいります。

(注) 高い環境性能を備えた物件の取得資金等をその資金使途として実施するエクイティ・オファリングのことを言います。

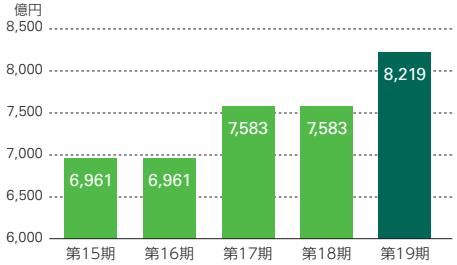
■第19期決算ハイライト

1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます) 4,906円	時価総額(2022年5月末日時点) 9,159億円
資産規模(取得価格ベース) 8,219億円	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 97.5%	平均改定賃料変動率 +3.7%
期末有利子負債比率(LTV) 37.9%	格付 JCR:AA(ポジティブ) R&I:AA(安定的)

1口当たり分配金の推移(注1)

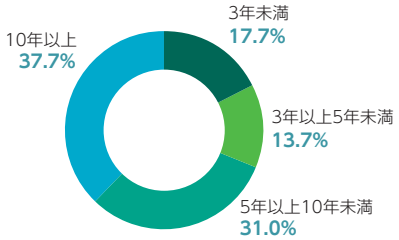


資産規模の推移(注2)

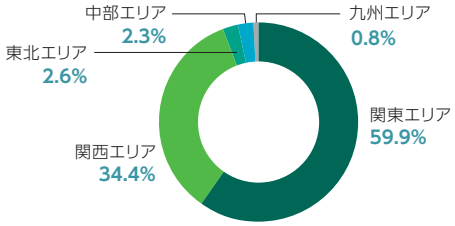


ポートフォリオ (注2)

築年数別比率



投資対象エリア別比率



(注1)利益超過分配金を含みます。 (注2)取得価格ベース

■ESG情報

適格グリーンプロジェクト比率 98.1%	GRESB 5スター(7年連続)
太陽光発電システムの合計発電出力 43.2MW	役員会における非利害関係者の比率 75%
LED照明の導入比率 78%	資産運用会社における女性役員の割合 33.3%

(注)2022年6月末日時点

ESGインデックスへの組入れ

Dow Jones Sustainability World Index	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

第19期決算の詳細は本投資法人ウェブサイトの決算説明資料及び決算説明会動画をご覧ください

本投資法人ウェブサイト IRライブラリー
https://www.prologis-reit.co.jp/ja/ir/library.html

第19期決算説明資料

第19期決算説明会動画

■プロロジス・グループによるスポンサー・サポート

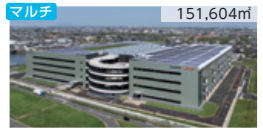
本投資法人は、世界最大の物流不動産企業であるプロロジス・グループの
全面的なサポートを受けて更なる成長を目指します。

■合計13物件、2,400億円相当の豊富な外部成長パイプライン

優先交渉権取得済物件

プロロジスパーク猪名川1
(兵庫県川辺郡) 2021年11月竣工

プロロジスパーク神戸3
(兵庫県神戸市) 2022年6月竣工



プロロジスパーク草加
(埼玉県草加市) 2022年4月竣工

プロロジスパーク小郡
(福岡県小郡市) 2022年6月竣工

4物件・442,165㎡

開発中・計画中資産

プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市) 2022年9月竣工予定

プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)

プロロジスパークつくば3
(茨城県つくば市) 2023年1月竣工予定

プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市) 2023年3月竣工予定

プロロジス仙台泉3
(宮城県仙台市)

プロロジス東海太田川プロジェクト
(愛知県東海市)

プロロジスアーバン東京足立1
(東京都足立区) 2020年11月竣工

プロロジスアーバン東京足立2
(東京都足立区) 2022年3月竣工

プロロジスアーバン東京大田1
(東京都大田区) 2023年2月竣工予定

9物件・785,593㎡

(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上の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、パイプライン物件については、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月 31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
営業収益	(百万円)	22,655	23,610	24,554	25,410	26,859
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	22,655	23,610	24,554	25,410	26,859
営業費用	(百万円)	12,038	12,370	13,014	13,662	14,781
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	9,930	10,147	10,718	11,328	12,336
営業利益	(百万円)	10,617	11,240	11,539	11,748	12,077
経常利益	(百万円)	9,734	10,428	10,576	10,844	11,006
当期純利益	(百万円)	6,008	13,937	10,611	11,003	11,329
総資産額	(百万円)	691,751	693,019	752,998	752,324	802,253
(対前期比)	(%)	(8.3)	(0.2)	(8.7)	(△0.1)	(6.6)
純資産額	(百万円)	401,861	404,344	440,355	438,844	468,372
(対前期比)	(%)	(7.6)	(0.6)	(8.9)	(△0.3)	(6.7)
出資総額(注1)	(百万円)	395,850	390,406	429,742	427,839	457,041
発行済投資口の総口数	(口)	2,465,850	2,465,850	2,581,850	2,581,850	2,670,350
1口当たり純資産額	(円)	162,970	163,977	170,558	169,972	175,397
分配総額	(百万円)	11,453	11,984	12,514	12,767	13,100
1口当たり分配金額	(円)	4,645	4,860	4,847	4,945	4,906
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,437	4,131	4,110	4,262	4,243
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	1,521	–	–	–	–
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	687	729	737	683	663
総資産経常利益率(年換算値)(注2)	(%)	1.5(2.9)	1.5(3.0)	1.5(2.9)	1.4(2.9)	1.4(2.8)
純資産当期純利益率(年換算値)(注3)	(%)	1.5(3.1)	3.5(6.9)	2.5(5.0)	2.5(5.0)	2.5(5.0)
自己資本比率(注4)	(%)	58.1	58.3	58.5	58.3	58.4
(対前期比増減)		(△0.4)	(0.2)	(0.2)	(△0.2)	(0.1)
有利子負債額	(百万円)	264,000	260,200	284,500	282,500	303,800
期末有利子負債比率(注5)	(%)	38.2	37.5	37.8	37.6	37.9
配当性向(注6)	(%)	100.0	73.1	100.0	100.0	100.0
投資物件数(注14)	(件)	49	49	52	52	55
総賃貸可能面積(注7)(注14)	(㎡)	3,179,414.17	3,179,414.16	3,443,394.65	3,443,394.65	3,693,475.81
期末テナント数(注8)(注14)	(件)	198	200	213	210	223
期末稼働率(注9)(注14)	(%)	99.2	99.7	99.0	98.5	98.0
当期減価償却費	(百万円)	5,362	5,470	5,815	5,977	6,488
当期資本的支出額	(百万円)	727	557	584	850	907
賃貸NOI(注10)	(百万円)	18,086	18,934	19,650	20,059	21,011
FFO(Funds From Operation)(注11)	(百万円)	15,123	19,407	16,426	16,980	17,818
1口当たりFFO(注12)	(円)	6,133	7,870	6,362	6,576	6,672

(注1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
(注3) 当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末純資産額÷期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債÷期末総資産額×100
(注6) 1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15期、第17期及び第19期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。
分配総額(利益超過分配金を含みません。)÷当期純利益×100
また、第16期における配当性向は、一時差異等調整引当額の戻入れを考慮すると100.0%となります。
(注7) 「総賃貸可能面積」とは各期の決算日時点における賃貸可能な面積を記載しています。
(注8) 「期末テナント数」とは各期の決算日時点における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。
(注9) 「期末稼働率」とは各期の決算日時点における各物件の賃貸面積の合計を総賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
(注10) 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入−賃貸事業費用)+当期減価償却費
(注11) 当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却損−不動産等売却益
なお、第15期に発生したプロロジスパーク岩沼(プロロジスパーク岩沼1の再開発工事の完了及び再開発建物の取得に伴い、その名称をプロロジスパーク岩沼へ変更しています。なお、旧建物について「プロロジスパーク岩沼1」という場合があります。以下同じです。)にかかる火災による損失はその他不動産関連償却に含めて計算しております。
(注12) FFO÷発行済投資口の総口数
(注13) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注14) 第15期、第16期、第17期及び第18期は、火災事故により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼にかかる各数値は、本表の「総賃貸可能面積」、「期末テナント数」及び「期末稼働率」には含めていません。なお、「投資物件数」については、各期の数値に含めています。
(注15) 特に記載のない限りいずれも記載金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

本投資法人は、上場来プロロジス・グループ(注1)による強力なスポンサー・サポートの下、Aクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は55物件(取得価格(注2)合計821,983百万円)となっています。これら55物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物流施設(注3)です(注4)。

(注1) Prologis, Inc.(プロロジス・インク)及びそのグループ会社(日本法人である株式会社プロロジスを含みます。)全体を総称して、プロロジス・グループといいます。
(注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、当期以降において土地の取得価格に建物の再開発にかか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。
(注3) 「Aクラス物流施設」とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。
(注4) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したものではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(2) 運用実績

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

2020年に始まった新型コロナウイルス感染症拡大は、ECによる消費の更なる浸透や荷主企業の在庫保管量拡大をもたらし、これらの影響により先進的物流施設への需要が更に拡大しました。一方で、このような需要の拡大及び継続する金融緩和政策を背景として、国内外の不動産デベロッパー及び不動産投資家による物流施設開発事業への参入も拡大しており、結果として新規施設の高水準の供給が継続しています。このような環境の下、2022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4.4%、近畿圏において2.1%と、2021年9月末時点に比べ若干の上昇が見られたものの、引き続き低水準を維持しています(注3)。今後も賃貸市場における需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、先進的物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革に起因する構造的なものであり、長期的な需給バランスは引き続き堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は98.0%と高い水準を維持しています。

また、当期においては、投資主価値の更なる向上を企図して、本投資法人はプロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設であるプロロジスパーク猪名川2、プロロジスパーク神戸5、プロロジスパーク海老名2(取得価格合計57,700百万円)(以下「第19期取得資産」といいます。)を、平均NOI利回り4.4%という適正な水準で取得しました。この継続的な外部成長により、本投資法人のポートフォリオの分散と安定性が一層向上することになります。更に、本投資法人が2021年5月期に開始したプロロジスパーク岩沼における建物の再開発工事(以下「本再開発」といいます。)は予定通り2022年4月に完了し、同年4月28日に当該再開発建物(取得価格5,934百万円)を取得しました。

(注1) 「サードパーティー・ロジスティクス」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。
(注2) 本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。
(注3) 出所:シービーアールイー株式会社

(3) 資金調達の概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、第19期取得資産の取得に伴う本ブリッジローン(以下で定義します。)の返済資金の一部に充当することを目的として、2021年12月10日に公募増資による新投資口の追加発行(84,290口)を実施(以下「本募集」といいます。)し、また、2022年1月5日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による新投資口の追加発行(4,210口)を実施しました。これにより、新規に30,964百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は457,041百万円、発行済投資口の総口数は2,670,350口となっています。

(b) 資金の借入れについて

本投資法人は、第19期取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当のため、2021年12月1日付で短期借入金57,100百万円(以下「本ブリッジローン」といいます。)の借入れを行いました。また、2021年12月13日付で短期借入金7,300百万円(以下「本短期借入金」といいます。)及び長期借入金14,000百万円の借入れを行い、その調達資金、本募集による手取金及び手元資金とあわせて本ブリッジローンの期限前弁済を行いました。また、当期に返済期限を迎えた長期借入金総額30,000百万円の返済資金へ充当するため、2022年2月15日付で長期借入金6,000百万円、2022年3月31日付で長期借入金14,000百万円及び2022年4月28日付で長期借入金10,000百万円の借入れを行いました。さらに、2022年5月30日付で長期借入金2,000百万円の借入れを行い、本短期借入金のうち2,000百万円を一部期限前弁済しました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は303,800百万円(借入金残高267,800百万円、投資法人債残高36,000百万円)となり、本投資法人の有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額)が総資産に占める割合(以下「LTV」といいます。)は、当期末時点で37.9%となりました。

(c) 格付について

本投資法人の当期末(2022年5月31日)現在における格付状況は、以下の通りです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益26,859百万円、営業利益12,077百万円、経常利益11,006百万円となりました。また、プロロジスパーク岩沼に付保している利益保険に基づき受領した受取保険金148百万円、及びプロロジスパーク岩沼の旧建物に入居していたテナントから収受した受取補填金175百万円(以下「本受取補填金」といいます。)の合計額324百万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11,329百万円となりました。また、分配金については、当期未処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた11,330百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない)は4,243円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配金(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行う方針をとっており(注1)、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ものとしています(注2)。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費6,488百万円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に概ね相当する1,770百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金(継続的利益超過分配)は663円となりました。

(注1) 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額(ただし、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額)を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額)の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。
なお、当期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、676百万円です。

(注2) 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、原則として、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(注1)(注22)(千円)		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2017年 8 月 7 日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注2)
2017年 9 月 6 日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注3)
2018年 3 月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注4)
2018年 4 月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注5)
2018年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	−	2,185,950	△1,484,260	330,517,375	(注6)
2019年 2 月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	−	2,185,950	△972,747	329,544,627	(注7)
2019年 6 月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注8)
2019年 7 月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注9)
2019年 8 月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	−	2,349,150	△1,239,433	364,214,089	(注10)
2020年 1 月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注11)
2020年 2 月14日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	−	2,460,290	△1,423,584	394,275,577	(注12)
2020年 2 月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注13)
2020年 8 月14日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	−	2,465,850	△1,694,038	394,156,642	(注14)
2021年 2 月 2 日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注15)
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16)
2021年 2 月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注17)
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18)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注19)
2022年 1 月 5 日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注20)
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21)

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

(注13) 1口当たり発行価額283,292円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注14) 2020年7月22日開催の本投資法人役員会において、第15期(2020年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり687円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
(注15) 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16) 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17) 1口当たり発行価額322,273円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注18) 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19) 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20) 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21) 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22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第15期 2020年5月	第16期 2020年11月	第17期 2021年5月	第18期 2021年11月	第19期 2022年5月
最 高	320,500円	364,500円	355,500円	404,000円	409,500円
最 低	221,200円	285,000円	301,500円	336,000円	329,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,670,350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11,330百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない)は4,243円となりました。加えて、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費6,488百万円の100分の30に相当する金額から、当期において特別利益に計上した本受取補填金の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した1,770百万円を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は663円(継続的利益超過分配)となりました。

		第15期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	第16期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	第17期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	第18期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	第19期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
当期未処分利益	千円	6,010,640	13,938,410	10,612,983	11,004,888	11,330,966
利益留保額	千円	1,364	1,425	1,580	1,043	671
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	11,453,873 (4,645)	11,984,031 (4,860)	12,514,226 (4,847)	12,767,248 (4,945)	13,100,737 (4,906)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	6,009,276 (2,437)	10,186,426 (4,131)	10,611,403 (4,110)	11,003,844 (4,262)	11,330,295 (4,243)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	5,444,596 (2,208)	1,797,604 (729)	1,902,823 (737)	1,763,403 (683)	1,770,442 (663)
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	3,750,557 (1,521)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	千円 円	1,694,038 (687)	1,797,604 (729)	1,902,823 (737)	1,763,403 (683)	1,770,442 (663)

(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) 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を中心として、今後も新規物件を継続的に取得し外部成長を続ける方針です。本投資法人は、2022年6月末日時点において4物件について優先交渉権の付与を受けております。また、今後もプロロジス・グループは日本において年間400億～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2022年6月末日時点におけるパイプライン物件(優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産をいいます。)は合計13物件です。本投資法人は、これらの新規物件及びプロジェクトについて、一定の条件が整った際に優先交渉権の付与を受け、これらの新規物件及びプロジェクトの建物が竣工し安定的に稼働する状態になった後に、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、取得することを目指します。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡	2020年12月11日	217,544㎡
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	2020年12月11日	151,604㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	2021年12月15日	45,684㎡
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	2021年12月15日	27,331㎡

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	161,338㎡
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジスパークつくば3	茨城県つくば市	157,313㎡
プロロジスパーク古河4	茨城県古河市	123,266㎡
プロロジスパーク仙台泉3	宮城県仙台市	50,000㎡
プロロジス東海太田川プロジェクト	愛知県東海市	164,000㎡
プロロジスアーバン東京足立1	東京都足立区	5,171㎡
プロロジスアーバン東京足立2	東京都足立区	6,466㎡
プロロジスアーバン東京大田1	東京都大田区	5,038㎡

(注) 上記優先交渉権付与済物件及び開発中・計画中資産については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。延床面積には予想値が含まれており、竣工後の実際の床面積と異なる可能性があります。

更に、本投資法人は必要に応じ、プロロジス・グループからのパイプラインの状況及び不動産マーケットの状況を勘案し、本資産運用会社独自のルートを活用した物件ソーシングを行います。

(2) 内部成長戦略

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

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

(3) 財務戦略

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

(4) ESGへの取組み

本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループは、環境への取組み(Environmental)、社会貢献と企業としての責任(Social)及び企業倫理とガバナンス(Governance)(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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第15期 2020年5月31日現在	第16期 2020年11月30日現在	第17期 2021年5月31日現在	第18期 2021年11月30日現在	第19期 2022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	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,465,850口	2,465,850口	2,581,850口	2,581,850口	2,670,350口
出資総額(注)	395,850百万円	394,156百万円	429,742百万円	427,839百万円	457,041百万円
投資主数	8,919人	8,495人	8,874人	8,285人	8,770人

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

2. 投資口に関する事項

2022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)	480,180	17.98
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	400,250	14.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	384,690	14.40
野村信託銀行株式会社(投信口)	101,941	3.81
SMBC日興証券株式会社	79,758	2.98
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	64,914	2.43
エスエスビーティーシー クライアント オムニバス アカウント	34,044	1.27
みずほ証券株式会社	33,867	1.26
日本証券金融株式会社	25,559	0.95
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	25,461	0.95
合　計	1,630,664	61.06

(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	坂下　雅弘(注1)	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　取締役相談役	−
監督役員	濱岡　洋一郎	株式会社あかつき本社　取締役会長(非常勤) 株式会社マイプレイスグループ　取締役会長(非常勤) Keppel REIT Management Limited Independent Non-executive Director(非常勤) 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	2,400
監督役員	田﨑　真美	オーストラリア・ニュージーランド銀行　東京支店　監査部長 ジャパンヘッド	2,400

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
監督役員	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 東京弁護士会　副会長 慶應義塾大学大学院法務研究科　非常勤講師 関東弁護士会連合会　常務理事	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	（注2）31,800

（注1）執行役員坂下雅弘は、本投資法人の投資口を自己の名義で51口所有しており、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）新投資口の発行に係る英文財務諸表監査報酬（1,500千円）及びコンフォートレター作成業務（グローバル・オファリング対応含む）の報酬（15,300千円）が含まれています。

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員（注）	被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等（以下「損害賠償金等」といいます。）が填補されます。 ただし、被保険者の背信行為、犯罪行為、詐欺的な行為（不作為を含む。）又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等により被保険者が被る損害賠償金等については填補の対象外であり、これをもって被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置としています。 なお、保険料は、本投資法人が負担していますが、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18期 2021年11月30日現在 保有総額（百万円）（注3）（注6）	第18期 対総資産比率（%）（注5）	第19期 2022年5月31日現在 保有総額（百万円）（注3）	第19期 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	4,004	0.5	3,972	0.5
	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	5,922	0.8	5,861	0.7
	小　計		9,927	1.3	9,833	1.2
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	448,906	59.7	460,935	57.5
		関西エリア	217,894	29.0	258,858	32.3
	リージョナル・マーケット（注2）					
		中部エリア	16,373	2.2	16,225	2.0
		東北エリア	14,346	1.9	20,393	2.5
		九州エリア	－	－	－	－
	小　計		697,521	92.7	756,411	94.3
不動産等計			707,448	94.0	766,245	95.5
預金・その他資産			44,876	6.0	36,008	4.5
資産総額計（注4）			752,324 (707,448)	100.0 (94.0)	802,253 (766,245)	100.0 (95.5)

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

2. 主要な保有資産

2022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
プロロジスパーク茨木	36,093	154,072.73	154,072.73	100.0	4.0	物流施設
プロロジスパーク京田辺	34,585	135,024.76	135,024.76	100.0	4.2	物流施設
プロロジスパーク猪名川2	33,114	132,561.51	126,672.21	95.6	3.3	物流施設
プロロジスパーク市川1	31,212	125,101.01	125,101.01	100.0	4.6	物流施設
プロロジスパーク千葉1	30,284	127,045.46	126,699.93	99.7	3.3	物流施設
プロロジスパーク東京大田	28,205	73,023.05	73,023.05	100.0	3.7	物流施設
プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,163	106,934.14	106,747.05	99.8	2.9	物流施設
プロロジスパーク座間1	24,751	113,471.12	113,299.81	99.8	3.6	物流施設
プロロジスパーク川島	21,798	144,897.54	138,665.59	95.7	3.7	物流施設
プロロジスパーク大阪2	21,756	130,553.85	129,570.21	99.2	3.5	物流施設
合　計	287,965	1,242,685.17	1,228,876.35	98.9	36.9	

（注1）「帳簿価額」は、2022年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
（注2）「賃貸可能面積」は、各保有資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
（注3）「賃貸面積」は、2022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、2022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2022年5月31日現在における帳簿価額上位10物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。
（注5）「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

3. 不動産等組入資産明細

2022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	31,212	47,500
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	24,751	35,700
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	21,798	33,900
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	130,553.85	21,756	35,500
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	74,874.36	11,667	17,100
プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市明知町字西之洞1189番19他16筆	不動産信託受益権	91,455.06	10,653	19,900
プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市沖村権現34番1他3筆	不動産信託受益権	42,751.60	5,571	9,790
プロロジスパーク東京大田	東京都大田区東海一丁目3番6号	不動産信託受益権	73,023.05	28,205	43,100
プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市広野台二丁目10番8号	不動産信託受益権	95,121.43	19,545	29,900
プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号	不動産信託受益権	56,556.95	10,285	14,900
プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市南三里塚77番1号	不動産信託受益権	62,058.81	7,697	12,100
プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市南三里塚77番1号	不動産信託受益権	32,230.25	4,452	6,800
プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市東海岸町13番1号	不動産信託受益権	91,446.75	16,102	23,300
プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市東海岸町13番2号	不動産信託受益権	91,428.87	17,547	24,500
プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区新木場一丁目12番10号	不動産信託受益権	31,023.41	13,210	20,700
プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目5番4号	不動産信託受益権	63,973.24	12,340	19,400
プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目1番27号	不動産信託受益権	106,135.15	18,576	28,700
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	7,379	8,680
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	7,349	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	11,582	15,700
プロロジスパーク常総	茨城県常総市内守谷町柏山3954番3号	不動産信託受益権	37,165.49	6,414	7,820
プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市住之江区南港東八丁目4番47号	不動産信託受益権	78,087.30	16,170	20,100
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	8,642	11,900
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	58,159.44	12,643	15,500
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	36,093	46,500
プロロジスパーク市川3	千葉県市川市塩浜一丁目6番1号	不動産信託受益権	50,714.15	16,170	19,000

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積(㎡)(注2)	帳簿価額(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)
プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市南三里塚字宮原78番9	不動産信託受益権	28,059.32	5,000	5,930
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	19,992	22,600
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市仲田町2番	不動産信託受益権	60,540.99	12,000	13,500
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市松井宮田1番	不動産信託受益権	135,024.76	34,585	40,600
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	30,284	34,900
MFLPプロロジスパーク川越(注5)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723.77	14,532	17,050
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	26,163	28,200
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	14,860	16,300
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	33,114	34,400
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	9,486	9,580
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	3,972	5,480
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	2,571	4,140
プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1603番 他1筆	不動産	28,765.31	3,290	5,390
プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市茜浜三丁目7番10号	不動産信託受益権	91,529.07	17,723	27,600
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	7,871	11,400
プロロジスパーク川西	兵庫県川西市久代三丁目6番1号	不動産信託受益権	75,493.23	12,385	15,100
プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市西向島町75番1号	不動産信託受益権	39,527.85	8,305	11,600
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	5,685	7,790
プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1	不動産信託受益権	26,353.50	4,203	5,840
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	6,949	8,540
プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4	不動産信託受益権	62,468.19	12,538	15,400
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	3,582	4,290
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	5,053	5,920
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	11,926	13,400
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	8,809	10,000
プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1	不動産信託受益権	24,154.17	4,844	5,510
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	12,972	14,000
プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市さくらの森25番3	不動産信託受益権	98,824.83	20,545	20,900
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	15,174	16,000
合　計			3,693,475.81	766,245	1,009,350

(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、2022年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
(注4)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2022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) MFLPプロロジスパーク川越にかかる「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

本投資法人が保有する資産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第18期(2021年6月1日～2021年11月30日)				第19期(2021年12月1日～2022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	13	100.0	1,245	4.9	14	100.0	1,229	4.6
プロロジスパーク座間1	7	99.8	988	3.9	7	99.8	980	3.6
プロロジスパーク川島	8	100.0	1,031	4.1	8	95.7	1,001	3.7
プロロジスパーク大阪2	4	99.2	978	3.8	4	99.2	944	3.5
プロロジスパーク舞洲3	5	90.5	461	1.8	4	67.3	374	1.4
プロロジスパーク春日井	5	98.1	563	2.2	5	98.1	562	2.1
プロロジスパーク北名古屋	3	100.0	284	1.1	3	100.0	281	1.0
プロロジスパーク東京大田	24	100.0	997	3.9	24	100.0	989	3.7

不動産等の名称	第18期 (2021年6月1日～2021年11月30日)				第19期 (2021年12月1日～2022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 (%)
プロロジスパーク座間2	8	100.0	836	3.3	8	100.0	832	3.1
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	408	1.6	4	100.0	410	1.5
プロロジスパーク成田1-A&B	11	98.3	397	1.6	11	98.5	403	1.5
プロロジスパーク成田1-C	2	84.3	(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	690	2.7	6	99.9	691	2.6
プロロジスパーク東京新木場	9	100.0	487	1.9	9	100.0	502	1.9
プロロジスパーク横浜鶴見	4	100.0	522	2.1	4	100.0	517	1.9
プロロジスパーク大阪4	7	97.6	746	2.9	8	99.9	734	2.7
プロロジスパーク岩沼 (注5)	–	–	–	–	2	80.1	(注3)	(注3)
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	441	1.7	4	100.0	443	1.7
プロロジスパーク常総	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク大阪5	7	100.0	568	2.2	7	100.0	568	2.1
プロロジスパーク成田3	10	99.2	370	1.5	10	99.2	377	1.4
プロロジスパーク習志野5	1	50.0	(注3)	(注3)	2	60.2	(注3)	(注3)
プロロジスパーク茨木	3	100.0	1,141	4.5	5	100.0	1,081	4.0
プロロジスパーク市川3	3	100.0	464	1.8	3	100.0	465	1.7
プロロジスパーク成田1-D	2	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク吉見	4	100.0	627	2.5	4	100.0	628	2.3
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	1,140	4.5	4	100.0	1,120	4.2
プロロジスパーク千葉1	9	99.7	926	3.6	9	99.7	899	3.3
MFLPプロロジスパーク川越 (注6)	10	100.0	450	1.8	10	100.0	448	1.7
プロロジスパーク千葉ニュータウン	7	98.6	762	3.0	7	99.8	769	2.9
プロロジスパーク千葉2	3	100.0	430	1.7	3	100.0	433	1.6
プロロジスパーク猪名川2	–	–	–	–	5	95.6	896	3.3
プロロジスパーク神戸5	–	–	–	–	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)

不動産等の名称	第18期 (2021年6月1日～2021年11月30日)				第19期 (2021年12月1日～2022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)
合　計	210	98.5	25,410	100.0	223	98.0	26,859	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日現在における各資産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には、各決算日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注3) 「賃貸事業収益期間中」及び「対総賃貸事業収益比率」については、テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。
(注4) 「賃貸事業収益期間中」は百万円未満を切り捨てて記載しており、「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
(注5) 火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼は第18期の「テナント総数」及び「稼働率」は記載せず、合計には含まれていません。
(注6) MFLPプロロジスパーク川越にかかる「賃貸事業収益期間中」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載し、「対総賃貸事業収益比率」は当該収益に基づき計算しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

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

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022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)		時　価(千円)
			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	260,500,000	232,900,000	940,755
合　計		260,500,000	232,900,000	940,755

(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。

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
プロロジスパーク座間1他 (神奈川県座間市他)	照明器具LED化工事	自 2022年 3 月 至 2023年 6 月	400	–	–
プロロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	外壁改修工事	自 2022年 7 月 至 2023年 6 月	324	–	–
プロロジスパーク舞洲3他 (大阪府大阪市他)	空調機等設置・更新工事	自 2022年 4 月 至 2023年 6 月	236	–	–

(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907百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費217百万円があり、合計1,124百万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)
プロロジスパーク川島2他 (埼玉県比企郡他)	BCP・防災対策工事	自 2021年12月 至 2022年 5 月	187
プロロジスパーク大阪4他 (大阪府大阪市他)	照明器具LED化工事	自 2021年12月 至 2022年 5 月	122
プロロジスパーク市川1 (千葉県市川市)	外壁改修工事	自 2021年12月 至 2022年 5 月	96
その他	–	–	500
合　計			907

(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18期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	第19期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
資産運用報酬	2,206,816	2,299,091
資産保管・一般事務委託報酬	49,479	50,597
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	54,974	73,446
合　　計	2,333,469	2,445,336

(注) 資産運用報酬に関し、上記記載金額のほか、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分について、第18期には該当がなく、第19期には288,500千円を算入しています。

2. 借入状況

2022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	2021年12月1日	–	–	0.17727%	2022年12月1日(注4)	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月1日	–	–	0.17727%	2022年12月1日(注4)	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年12月13日	–	3,710	0.22488%	2022年12月13日(注5)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月13日	–	1,590	0.22488%	2022年12月13日(注5)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	小　計		–	5,300					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年3月30日	10,000	–	0.57490%	2022年3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月30日	4,000	–	0.57490%	2022年3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2016年2月15日	1,725	–	0.17260%	2022年2月15日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,112	–					
	三井住友信託銀行株式会社		1,004	–					
	株式会社みずほ銀行		695	–					
	株式会社日本政策投資銀行		464	–					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	1,750	–	0.26200%	2022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		2,290	–					
	三井住友信託銀行株式会社		1,710	–					
	株式会社みずほ銀行		1,370	–					
	株式会社日本政策投資銀行		870	–					
	農林中央金庫		920	–					
	株式会社りそな銀行		580	–					
	株式会社あおぞら銀行		510	–					
	株式会社三井住友銀行	2016年3月15日	–	1,748	0.41290%	2023年3月15日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		–	2,052					
	三井住友信託銀行株式会社		–	912					
	株式会社みずほ銀行		–	874					
	株式会社日本政策投資銀行		–	608					
	農林中央金庫		–	304					
	株式会社りそな銀行		–	304					
	株式会社福岡銀行		–	228					
	株式会社七十七銀行		–	190					
	みずほ信託銀行株式会社		–	190					
	日本生命保険相互会社		–	190					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	–	5,100	0.31250%	2023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		–	7,300					
	三井住友信託銀行株式会社		–	4,100					
	株式会社みずほ銀行		–	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行		–	1,500					
	小　計		30,000	27,600					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年2月15日	2,876	2,876	0.39000%	2024年2月15日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,519	3,519					
	三井住友信託銀行株式会社		1,674	1,674					
	株式会社みずほ銀行		1,159	1,159					
	株式会社日本政策投資銀行		772	772					

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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年3月15日	1,748	–	0.41290%	2023年3月15日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,052	–					
	三井住友信託銀行株式会社		912	–					
	株式会社みずほ銀行		874	–					
	株式会社日本政策投資銀行		608	–					
	農林中央金庫		304	–					
	株式会社りそな銀行		304	–					
	株式会社福岡銀行		228	–					
	株式会社七十七銀行		190	–					
	みずほ信託銀行株式会社		190	–					
	日本生命保険相互会社		190	–					
	株式会社三井住友銀行	2016年12月20日	860	860	0.52800%	2024年12月20日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,020	1,020					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行		480	480					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	農林中央金庫		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		80	80					
	みずほ信託銀行株式会社		80	80					
	株式会社伊予銀行		80	80					
	株式会社三井住友銀行	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	5,100	–	0.31250%	2023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		7,300	–					
	三井住友信託銀行株式会社		4,100	–					
	株式会社みずほ銀行		2,000	–					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500	–					

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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	3,000	3,000	0.37250%	2024年4月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	3,000	3,000	0.37250%	2024年4月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	6,300	6,300	0.43690%	2025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		7,700	7,700					
	三井住友信託銀行株式会社		4,800	4,800					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
	株式会社日本政策投資銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	6,100	6,100	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月28日	5,200	5,200	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年4月28日	2,600	2,600	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	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					
	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10月1日	1,500	1,500	0.44830%	2024年10月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		120	120					
	三井住友信託銀行株式会社		510	510					
	株式会社みずほ銀行		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行		350	350					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社福岡銀行		230	230					
	みずほ信託銀行株式会社		140	140					
	株式会社伊予銀行		100	100					

区分	借入先	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
長期借入金	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					
	農林中央金庫		260	260					
	株式会社りそな銀行		180	180					
	株式会社三井住友銀行	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					
	株式会社三井住友銀行	2019年10月1日	1,250	1,250	0.18770%	2025年10月1日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行		250	250					
	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					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社伊予銀行		150	150					

区分	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
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					
	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					

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
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					
	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					
	株式会社三井住友銀行	2021年12月13日	–	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,400					
	株式会社みずほ銀行		–	900					
	株式会社日本政策投資銀行		–	200					
	株式会社りそな銀行		–	500					
	株式会社福岡銀行		–	700					
	株式会社西日本シティ銀行		–	300					
	株式会社七十七銀行		–	400					
	株式会社三井住友銀行	2021年12月13日	–	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					
	株式会社みずほ銀行		–	900					
	株式会社日本政策投資銀行		–	200					
	株式会社りそな銀行		–	600					
	株式会社西日本シティ銀行		–	500					
	株式会社伊予銀行		–	400					
	株式会社山梨中央銀行		–	800					
	株式会社横浜銀行		–	800					

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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年2月15日	–	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,004					
	株式会社三井住友銀行	2022年2月15日	–	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					
	株式会社みずほ銀行		–	695					
	株式会社日本政策投資銀行		–	464					
	株式会社三井住友銀行	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	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	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	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,710					
	農林中央金庫		–	920					
	株式会社あおぞら銀行		–	510					
	株式会社三井住友銀行	2022年4月28日	–	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					
	株式会社みずほ銀行		–	1,370					
	株式会社日本政策投資銀行		–	870					
	株式会社りそな銀行		–	580					
	日本生命保険相互会社	2022年5月30日	–	2,000	0.65300%	2032年5月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	小計		216,500	234,900					
総合計			246,500	267,800					

(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です。
(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用等に充当する資金です。
(注4) 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行それぞれに対する短期借入金40,000百万円及び17,100百万円は、2021年12月13日に期限前弁済しています。
(注5) 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行それぞれに対する短期借入金5,110百万円及び2,190百万円は、1,400百万円及び600百万円を2022年5月30日に一部期限前弁済しています。

3. 投資法人債

2022年5月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	2014年11月27日	3,000	3,000	0.930%	2024年11月27日	期限一括	(注1)	(注3)
第4回無担保投資法人債	2017年6月15日	1,500	1,500	0.280%	2023年6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第5回無担保投資法人債	2017年6月15日	2,500	2,500	0.500%	2027年6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第6回無担保投資法人債	2017年6月15日	1,000	1,000	0.860%	2032年6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第7回無担保投資法人債	2018年8月17日	6,000	6,000	0.660%	2028年8月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第8回無担保投資法人債	2020年4月17日	5,000	5,000	0.900%	2040年4月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第9回無担保投資法人債	2020年4月17日	5,000	5,000	1.000%	2050年4月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第10回無担保投資法人債	2021年5月31日	7,000	7,000	0.470%	2031年5月30日	期限一括	(注2)	(注3)
第11回無担保投資法人債	2021年5月31日	5,000	5,000	0.730%	2036年5月30日	期限一括	(注2)	(注3)
合　計		36,000	36,000					

(注1) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。
(注2) 資金使途は、短期借入金の返済資金及び既発行投資法人債の償還資金です。
(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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	
		取得年月日	取得価格(百万円) (注1)
不動産信託受益権	プロロジスパーク猪名川2	2021年12月 1 日	33,000
不動産信託受益権	プロロジスパーク神戸5	2021年12月 1 日	9,500
不動産信託受益権	プロロジスパーク海老名2	2021年12月 1 日	15,200
合　計			57,700

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格(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	プロロジスパーク猪名川2	2021年12月1日	33,000	33,000	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク神戸5	2021年12月1日	9,500	9,500	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク海老名2	2021年12月1日	15,200	15,200	シービーアールイー株式会社	2021年9月30日

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

(2) その他

(a) 調査を行った者の氏名又は名称

有限責任あずさ監査法人

(b) 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2021年12月1日から2022年5月31日までの間で金利スワップ取引8件でした。これらの金利スワップ取引について、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区　分	売買金額等(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	57,700,000	−
利害関係人等との取引状況の内訳		
蔵王特定目的会社	33,000,000　(57.2)	−　(−)
立山特定目的会社	9,500,000　(16.5)	−　(−)
南関東特定目的会社	15,200,000　(26.3)	−　(−)
合　計	57,700,000 (100.0)	−　(−)

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

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(注2)	632,534	株式会社プロロジス	632,534	(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) プロロジスパーク岩沼の再開発工事に関連するコンストラクティング・マネジメント報酬114,500千円が含まれています。
(注3) 括弧内の数値は、総額に対する比率(%)を記載しています。

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。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

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

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,999,555	22,205,918
信託現金及び信託預金	5,916,562	5,802,262
営業未収入金	1,120,214	1,652,525
前払費用	508,314	858,411
未収消費税等	–	3,881,481
その他	89,153	–
流動資産合計	42,633,799	34,400,599
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,603,332	7,609,133
減価償却累計額	△1,597,877	△1,687,861
建物(純額)	6,005,454	5,921,272
構築物	250,299	250,299
減価償却累計額	△164,043	△173,356
構築物(純額)	86,255	76,942
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,106	△4,284
工具、器具及び備品(純額)	1,327	1,149
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	468,618,590	512,720,496
減価償却累計額	△60,703,232	△66,613,258
信託建物(純額)	407,915,358	446,107,238
信託構築物	11,954,784	13,531,932
減価償却累計額	△3,375,251	△3,759,194
信託構築物(純額)	8,579,532	9,772,738
信託機械及び装置	24,297	431,100
減価償却累計額	△7,896	△26,153
信託機械及び装置(純額)	16,401	404,946
信託工具、器具及び備品	1,232,366	1,384,834
減価償却累計額	△549,672	△613,521
信託工具、器具及び備品(純額)	682,693	771,312
信託その他	35	2,654
減価償却累計額	△35	△363
信託その他(純額)	0	2,291
信託土地	280,104,421	299,060,130
信託建設仮勘定	777,209	–
有形固定資産合計	708,002,860	765,952,226
無形固定資産		
信託その他	222,599	292,945
無形固定資産合計	222,599	292,945
投資その他の資産		
長期前払費用	1,274,496	1,426,027
繰延税金資産	0	9
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	1,284,896	1,436,437
固定資産合計	709,510,356	767,681,609
繰延資産		
投資法人債発行費	180,104	171,220
繰延資産合計	180,104	171,220
資産合計	752,324,260	802,253,430

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,024,289	1,425,737
短期借入金	–	5,300,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	27,600,000
未払金	589,720	547,880
未払費用	2,514,672	2,618,334
未払消費税等	1,934,721	–
未払法人税等	597	786
前受金	4,379,196	4,655,611
その他	784,144	554,849
流動負債合計	42,227,342	42,703,200
固定負債		
投資法人債	36,000,000	36,000,000
長期借入金	216,500,000	234,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	18,503,165	20,023,850
その他	1,209	6,339
固定負債合計	271,252,147	291,177,962
負債合計	313,479,489	333,881,162
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	444,869,507	475,834,330
出資総額控除額	△17,029,625	△18,793,029
出資総額	427,839,882	457,041,301
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	11,004,888	11,330,966
剰余金合計	11,004,888	11,330,966
投資主資本合計	438,844,770	468,372,267
純資産合計	※2 438,844,770	※2 468,372,267
負債純資産合計	752,324,260	802,253,430

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日		当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	23,771,899	※1	25,182,869
その他賃貸事業収入	※1	1,638,816	※1	1,676,949
営業収益合計		25,410,715		26,859,818
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,328,828	※1	12,336,594
資産運用報酬		2,206,816		2,299,091
資産保管・一般事務委託報酬		49,479		50,597
役員報酬		7,200		7,200
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		54,974		73,446
営業費用合計		13,662,298		14,781,930
営業利益		11,748,416		12,077,887
営業外収益				
受取利息		136		170
未払分配金戻入		444		387
消費税等還付加算金		3,895		–
営業外収益合計		4,476		557
営業外費用				
支払利息		551,122		592,333
投資法人債利息		128,702		128,390
投資法人債発行費償却		9,030		8,883
融資関連費用		219,491		236,391
投資口交付費		–		55,667
投資口公開関連費用		–		50,358
その他		34		45
営業外費用合計		908,381		1,072,070
経常利益		10,844,512		11,006,374
特別利益				
受取保険金	※2	129,856	※2	148,530
受取補填金	※2	29,575	※2	175,820
特別利益合計		159,431		324,351
税引前当期純利益		11,003,943		11,330,726
法人税、住民税及び事業税		618		812
法人税等調整額		16		△9
法人税等合計		635		803
当期純利益		11,003,308		11,329,922
前期繰越利益		1,580		1,043
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		11,004,888		11,330,966

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年6月1日　至 2021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	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	444,869,507	△15,126,802	429,742,705	10,612,983	10,612,983	440,355,689	440,355,689
当期変動額							
剰余金の配当				△10,611,403	△10,611,403	△10,611,403	△10,611,403
利益超過分配		△1,902,823	△1,902,823			△1,902,823	△1,902,823
当期純利益				11,003,308	11,003,308	11,003,308	11,003,308
当期変動額合計	–	△1,902,823	△1,902,823	391,904	391,904	△1,510,918	△1,510,918
当期末残高	※1 444,869,507	△17,029,625	427,839,882	11,004,888	11,004,888	438,844,770	438,844,770

当期(自 2021年12月1日　至 2022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	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	444,869,507	△17,029,625	427,839,882	11,004,888	11,004,888	438,844,770	438,844,770
当期変動額							
新投資口の発行	30,964,822		30,964,822			30,964,822	30,964,822
剰余金の配当				△11,003,844	△11,003,844	△11,003,844	△11,003,844
利益超過分配		△1,763,403	△1,763,403			△1,763,403	△1,763,403
当期純利益				11,329,922	11,329,922	11,329,922	11,329,922
当期変動額合計	30,964,822	△1,763,403	29,201,418	326,077	326,077	29,527,496	29,527,496
当期末残高	※1 475,834,330	△18,793,029	457,041,301	11,330,966	11,330,966	468,372,267	468,372,267

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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　2～18年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。 建物　2～67年 構築物　2～60年 機械及び装置　8～17年 工具、器具及び備品　2～20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不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 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。	(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不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 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。
3. 収益及び費用の計上基準	(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ありません。	(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1,156千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
1. 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。 2. 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号　2019年7月4日)第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。	該当事項はありません。

〔会計上の見積りに関する注記〕

項　目	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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) [前期]	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) [当期]

前期

	金　額
有形固定資産	707,225,650
無形固定資産	222,599
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。

当期

	金　額
有形固定資産	765,952,226
無形固定資産	292,945
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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (2021年11月30日現在)	当期 (2022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 20,000,000千円 借入実行残高 −千円 借入未実行残高 20,000,000千円	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 借入実行残高 −千円 借入未実行残高 20,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
(1) 不動産賃貸事業収益	(1) 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 22,228,823	賃料収入 23,564,610
共益費収入 1,543,075	共益費収入 1,618,258
計 23,771,899	計 25,182,869
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 1,363,117	水道光熱費収入 1,379,718
その他賃貸収入 275,698	その他賃貸収入 297,230
計 1,638,816	計 1,676,949
不動産賃貸事業収益合計 25,410,715	不動産賃貸事業収益合計 26,859,818
(2) 不動産賃貸事業費用	(2) 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 1,466,954	外注委託費 1,452,167
水道光熱費 1,251,822	水道光熱費 1,447,271
公租公課 2,098,337	公租公課 2,392,927
損害保険料 291,527	損害保険料 307,625
修繕費 213,187	修繕費 217,293
減価償却費 5,977,248	減価償却費 6,488,123
信託報酬 23,920	信託報酬 25,357
その他賃貸事業費用 5,831	その他賃貸事業費用 5,827
不動産賃貸事業費用合計 11,328,828	不動産賃貸事業費用合計 12,336,594
(3) 不動産賃貸事業損益((1)−(2)) 14,081,886	(3) 不動産賃貸事業損益((1)−(2)) 14,523,223
※2. 特別利益の内訳 2020年5月期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1について、解体撤去費用のうちテナントに求償すべきもので、当期に受領が確定した受取補填金について特別利益として29,575千円計上しています。 また、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として129,856千円計上しています。	※2. 特別利益の内訳 2020年5月期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼について、解体撤去費用のうちテナントに求償すべきもので、当期に受領が確定した受取補填金について特別利益として175,820千円計上しています。 また、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として148,530千円計上しています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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	※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	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 2,581,850口	発行済投資口の総口数 2,670,350口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2021年11月30日現在)	当期 (2022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 0	未払事業税損金不算入額 9
繰延税金資産小計 0	繰延税金資産小計 9
繰延税金資産の純額 0	繰延税金資産の純額 9
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 △31.46%	支払分配金の損金算入額 △31.46%
その他 0.01%	その他 0.01%
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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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(2021年11月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2021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」及び「信託現金及び信託預金」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、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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年内返済予定の長期借入金	30,000,000	30,011,270	11,270
(2) 投資法人債	36,000,000	35,547,150	△452,850
(3) 長期借入金	216,500,000	217,587,233	1,087,233
負債計	282,500,000	283,145,653	645,653
(4) 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年内返済予定の長期借入金及び(3) 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。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(4) 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	246,500,000	216,500,000	※	–

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は「(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3) 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	–	1,500,000	3,000,000	–	–	31,500,000
長期借入金	30,000,000	27,600,000	21,000,000	32,300,000	20,300,000	115,300,000
合　計	30,000,000	29,100,000	24,000,000	32,300,000	20,300,000	146,800,000

当期(2022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

2022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、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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年内返済予定の長期借入金	27,600,000	27,603,192	3,192
(2) 投資法人債	36,000,000	34,634,550	△1,365,450
(3) 長期借入金	234,900,000	236,450,603	1,550,603
負債計	298,500,000	298,688,345	188,345
(4) 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年内返済予定の長期借入金及び(3) 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。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(4) 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	260,500,000	232,900,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は「(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3) 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	－	1,500,000	3,000,000	－	－	31,500,000
長期借入金	27,600,000	16,000,000	32,300,000	24,900,000	44,100,000	117,600,000
合　計	27,600,000	17,500,000	35,300,000	24,900,000	44,100,000	149,100,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 2021年6月1日　至 2021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	
712,575,030	△5,126,780	707,448,249	925,860,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,977,248千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。なお、第15期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼1については、その土地部分の評価額のみが期末時価に含まれています。

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

当期(自 2021年12月1日　至 2022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	
707,448,249	58,796,922	766,245,172	1,009,350,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加理由は3物件(プロロジスパーク猪名川2、プロロジスパーク神戸5及びプロロジスパーク海老名2)の取得(58,085,454千円)及びプロロジスパーク岩沼の再開発建物の取得(6,221,184千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(6,488,123千円)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 2021年6月1日　至 2021年11月30日)(ご参考)

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」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」です。

当期(自 2021年12月1日　至 2022年5月31日)

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」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」です。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2021年6月1日　至 2021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	23,712,406	営業未収入金	689,500
						前受金	4,063,687
				信託預り敷金及び保証金の受入	686,873	信託預り敷金及び保証金	17,782,769
				信託預り敷金及び保証金の返還	505,651		
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	–	長期借入金	30,110,000
				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52物件中44物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

当期(自 2021年12月1日　至 2022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	25,163,075	営業未収入金	1,257,672
						前受金	4,337,984
				信託預り敷金及び保証金の受入	2,564,634	信託預り敷金及び保証金	19,297,948
				信託預り敷金及び保証金の返還	1,049,455		
利害関係人等	蔵王特定目的会社	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	33,000,000	–	–
利害関係人等	立山特定目的会社	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	9,500,000	–	–
利害関係人等	南関東特定目的会社	不動産業	–	不動産信託受益権の購入	15,200,000	–	–
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	4,114,000	長期借入金	31,510,000
				長期借入金の返済	2,714,000		

(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55物件中48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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日		当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	
1口当たり純資産額	169,972円	1口当たり純資産額	175,397円
1口当たり当期純利益	4,261円	1口当たり当期純利益	4,250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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
当期純利益(千円)	11,003,308	11,329,922
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)	11,003,308	11,329,922
期中平均投資口数(口)	2,581,850	2,665,372

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 2021年6月1日　至 2021年11月30日)(ご参考)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は、2021年11月29日及び2021年12月6日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2021年12月10日に、第三者割当による新投資口の発行については2022年1月5日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	84,290口
発行価格	1口当たり361,620円
発行価格の総額	30,480,949,800円
発行価額	1口当たり349,885円
発行価額の総額	29,491,806,650円
払込期日	2021年12月10日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	4,210口
発行価額	1口当たり349,885円
発行価額の総額	1,473,015,850円
払込期日	2022年1月5日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

公募による新投資口の発行による手取金は、後記「(2) 資金の借入れ」記載の借入金(本ブリッジローン)の返済資金の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年11月29日開催の役員会において、後記「(3) 資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ(以下「本ブリッジローン」といいます。)及び本ブリッジローンの返済資金の一部への充当を目的とした資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行うことを決定し、以下の概要の通り資金の借入れを行いました。なお、本ブリッジローンは、本借入れ及び前記「(1) 新投資口の発行」の公募による新投資口の発行による手取金及び手元資金により、2021年12月13日に期限前弁済を行いました。

〈本ブリッジローン〉

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	400億円	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)+0.150%	2021年12月 1 日	2022年12月 1 日	期限一括返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	171億円					

〈本借入れ〉

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	51.1億円	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)+0.150%	2021年12月13日	2022年12月13日	期限一括返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	21.9億円					
長期①(注3)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	70億円	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)+0.195%		2027年12月13日		
長期②(注4)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	70億円	基準金利(全銀協3か月日本円TIBOR)+0.300%		2031年12月12日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社七十七銀行により組成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社伊予銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社横浜銀行により組成されています。

(注3) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社
想定元本	70億円
金利	固定支払金利　0.0967%　変動受取金利　全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2021年12月 9 日
開始日	2021年12月13日
終了日	2027年12月13日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.2917%で固定化されています。

(注4) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	みずほ証券株式会社
想定元本	70億円
金利	固定支払金利　0.1582%　変動受取金利　全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2021年12月 9 日
開始日	2021年12月13日
終了日	2031年12月12日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.4582%で固定化されています。

(3) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2021年11月29日開催の役員会において、前記「(2)資金の借入れ」記載の借入金(本ブリッジローン)及び手元資金を原資として以下の第19期取得資産の取得を決定し、2021年12月1日付で取得しました。

〈第19期取得資産〉

物件名称		プロロジスパーク猪名川2
所在地		兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番2 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番地2
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2021年12月1日
取得価格		33,000百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	85,380.73㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	137,333.46㎡
	竣工日	2021年6月28日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造5階建

物件名称		プロロジスパーク神戸5
所在地		兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番5 兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番地5
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2021年12月1日
取得価格		9,500百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	19,979.18㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	39,842.91㎡
	竣工日	2021年2月9日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造4階建

物件名称		プロロジスパーク海老名2
所在地		神奈川県海老名市下今泉三丁目11番1号 神奈川県海老名市下今泉三丁目250番地1
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2021年12月1日
取得価格		15,200百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	17,042.70㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	34,487.27㎡
	竣工日	2021年7月7日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

当期(自 2021年12月1日　至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

(単位：円)

区　分	前期(ご参考) 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
Ⅰ 当期未処分利益	11,004,888,573	11,330,966,241
Ⅱ 利益超過分配金加算額	1,763,403,550	1,770,442,050
出資総額控除額	1,763,403,550	1,770,442,050
Ⅲ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	12,767,248,250 (4,945)	13,100,737,100 (4,906)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金) うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	11,003,844,700 (4,262) 1,763,403,550 (683)	11,330,295,050 (4,243) 1,770,442,050 (663)
Ⅳ 次期繰越利益	1,043,873	671,191

分配金の額の算出方法	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未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,581,850口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,003,844,700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5,977,248,149円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した1,763,403,550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未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,670,350口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,330,295,050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6,488,123,516円の100分の30に相当する金額から、当期における特別利益のうち本受取補填金の金額を控除した金額に相当する金額を整数倍計算した1,770,442,050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。

(注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、当期の利益を超えた金銭の分配額は、その支払時に出資総額(総額)から控除されることになります。

独立監査人の監査報告書

2022年7月15日

日本プロロジスリート投資法人
役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　高橋 秀和

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　田澤 治郎

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2021年12月1日から2022年5月31日までの第19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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以　上

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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	11,003,943	11,330,726
減価償却費	5,977,248	6,488,123
投資法人債発行費償却	9,030	8,883
投資口交付費	–	55,667
受取利息	△136	△170
支払利息	679,824	720,723
受取保険金	△129,856	△148,530
受取補填金	△29,575	△175,820
営業未収入金の増減額（△は増加）	96,334	△532,311
未収消費税等の増減額（△は増加）	3,831,448	△3,881,481
前払費用の増減額（△は増加）	310,124	△350,096
長期前払費用の増減額（△は増加）	187,501	△151,531
営業未払金の増減額（△は減少）	577,566	△597,992
未払金の増減額（△は減少）	9,187	7,442
未払費用の増減額（△は減少）	62,267	103,520
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,934,721	△1,934,721
前受金の増減額（△は減少）	△51,711	276,415
その他	△111,749	99,734
小計	24,356,170	11,318,580
利息の受取額	136	170
利息の支払額	△681,522	△720,582
保険金の受取額	129,856	148,530
補填金の受取額	29,575	52,682
火災による損失の支払額	△2,196	–
法人税等の支払額	△967	△624
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,831,051	10,798,757
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,340	△3,585
信託有形固定資産の取得による支出	△1,329,631	△64,470,482
信託無形固定資産の取得による支出	–	△82,592
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	652,709	2,322,692
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△531,752	△914,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,215,015	△63,147,971
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	–	64,400,000
短期借入金の返済による支出	–	△59,100,000
長期借入れによる収入	–	46,000,000
長期借入金の返済による支出	–	△30,000,000
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	–
投資口の発行による収入	–	30,909,154
利益分配金の支払額	△10,610,421	△11,004,328
利益超過分配金の支払額	△1,902,562	△1,763,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,512,983	39,441,277
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,103,053	△12,907,936
現金及び現金同等物の期首残高	32,813,063	40,916,117
現金及び現金同等物の期末残高	※1 40,916,117	※1 28,008,180

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

〔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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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。

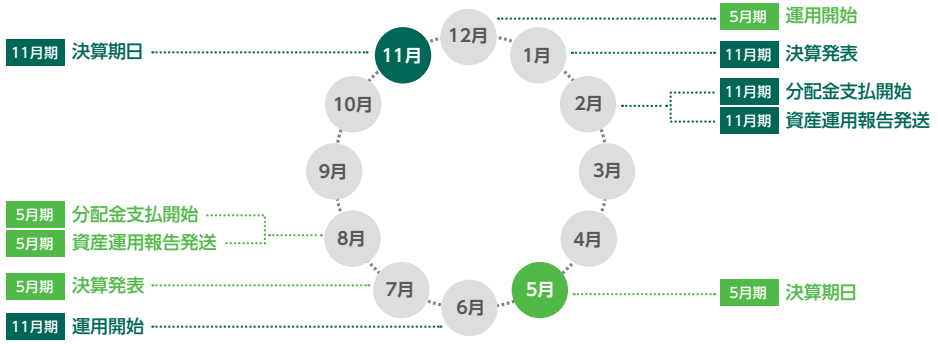
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日		当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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		※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	
	（2021年11月30日現在）		（2022年5月31日現在）
現金及び預金	34,999,555千円	現金及び預金	22,205,918千円
信託現金及び信託預金	5,916,562千円	信託現金及び信託預金	5,802,262千円
現金及び現金同等物	40,916,117千円	現金及び現金同等物	28,008,180千円

投資主インフォメーション

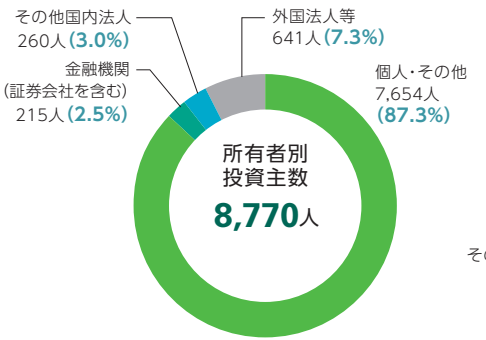
PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

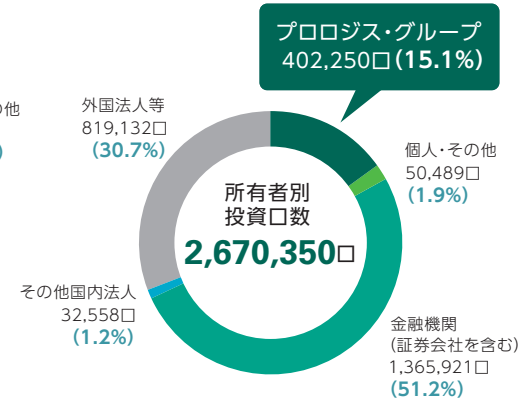
IRカレンダー



投資主の状況 2022年5月末日現在

プロロジス・グループは発行済投資口数の約15%を継続的に保有しています。





投資主メモ

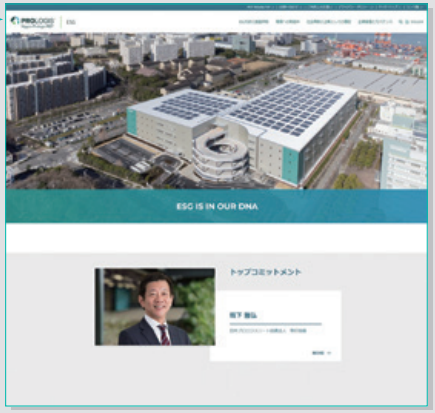
決算期日	毎年5月31日・11月30日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年5月31日・11月30日（分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（証券コード：3283）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル：0120-782-031 受付時間：9:00～17:00（土・日・祝日を除きます。）

ESG特設ウェブサイトのご案内

ESG https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/

トップページ

ESGページ



オンライン決算説明会のご案内

日本プロロジスリート投資法人は、2022年9月6日(火)19:00より株式会社SBI証券ウェブサイトにてオンライン決算説明会を開催いたします。本説明会では、資産運用会社より、本投資法人の第19期決算及び今後の戦略についてご説明申し上げます。ぜひご視聴ください。

QRコード

又は SBI証券ウェブサイト
https://www.sbisec.co.jp/
のトップページの「セミナー」より
アクセスしてご覧ください。

(注)オンライン決算説明会の告知画面は2022年8月31日以降に閲覧可能となります。

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。

GREEN PRINTING JFPI
P-B10016
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。

VEGETABLE OIL INK
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。

ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C013080
適切に管理された森林からの用紙を使用しています。