

2018年5月期 決算短信 (REIT)

2018年7月17日

不動産投資信託証券発行者名 日本プロロジスリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3283 URL <http://www.prologis-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 坂下 雅弘

資産運用会社名 プロロジス・リート・マネジメント株式会社
 代表取締役社長 坂下 雅弘
 問合せ先責任者 取締役財務企画部長 戸田 淳 TEL (03)6867-8585 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2018年8月30日 分配金支払開始予定日 2018年8月15日

決算補足説明資料作成の有無 無 (日・英)
 決算説明会開催の有無 無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年5月期の運用、資産の状況 (2017年12月1日～2018年5月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年5月期	18,435	△4.4	8,803	△14.8	8,076	△15.9	8,075	△15.9
2017年11月期	19,287	△9.2	10,333	△20.0	9,601	△14.4	9,601	8.8

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2018年5月期	3,821	2.5	1.5	43.8
2017年11月期	4,799	3.2	1.9	49.8

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2018年5月期	4,373	3,694	679	9,559	8,074	1,484	100.0	2.4
2017年11月期	4,668	4,668	0	9,601	9,601	-	100.0	3.1

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2018年5月期における利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は0.005です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第3号（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）に基づいて行っています。

(注3) 配当性向については、期中に公募増資等を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年5月期	567,153	340,077	60.0	155,574
2017年11月期	527,624	313,553	59.4	152,436

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年5月期	12,436	△43,820	30,225	24,051
2017年11月期	18,754	△56,277	28,599	25,210

2. 2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円	円
2018年11月期	19,542	6.0	9,260	5.2	8,567	6.1	8,566	6.1	4,400	3,919	481
2019年5月期	19,597	0.3	9,103	△1.7	8,405	△1.9	8,404	△1.9	4,431	3,845	586

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年11月期） 3,918円（2019年5月期） 3,844円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2018年5月期	2,185,950口	2017年11月期	2,056,950口
2018年5月期	0口	2017年11月期	0口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	
① 当期の概況	
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 当期の運用実績	2
(ウ) 資金調達の概要	3
(エ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	
(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(イ) 決算後に生じた重要な事実	6
(ウ) 運用状況の見通し	6
3. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
4. 役員の異動	
(1) 本投資法人の役員の異動	34
(2) 本資産運用会社の役員の異動	34
5. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	35
(2) 不動産等の概要	
① 不動産等の概要（取得価格、当期末帳簿価額及び期末算定価額等）	36
② 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	39
(3) 運用資産の資本的支出	
① 資本的支出の予定	42
② 期中に行った資本的支出	42
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	42
(4) 主要なテナント及び不動産等の概要	
① 主要なテナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）	42
② 主要な不動産等の物件に関する情報 （当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等）	42
(5) 不動産等の損益等の状況	43

1. 投資法人の関係法人

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。）の特定関係法人（金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号に掲げる取引を行った法人）に該当しておりました陣馬特定目的会社は、2018年6月1日提出の臨時報告書に記載のとおり、2018年6月1日付で特定関係法人に該当しないことになりました。

その他については、最近の有価証券報告書（2018年2月23日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年2月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、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（以下「J-REIT 市場」といいます。）に上場しました（証券コード：3283）。

本投資法人は、所有・運営ポートフォリオ規模、時価総額等の様々な指標について世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ（注1）をスポンサーとする物流施設特化型REITです。本投資法人は、物流施設を主な投資対象として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指すため、物流施設の中でも特に品質の高いAクラス物流施設（テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足しているものをいいます。）への投資を重点的に行います。

本投資法人は、上場後の2013年2月15日に12物件（取得価格合計173,020百万円）を取得して実質的な運用を開始し、第10期までに合計27物件（取得価格合計360,620百万円）を取得し、合計2物件（取得価格合計16,870百万円）を譲渡しています。更に当期において2018年3月1日に3物件（取得価格合計43,560百万円）を追加取得するとともに、2018年2月26日の締結日から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われる売買契約書を2件（取得予定価格合計18,340百万円）締結しました（注2）。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は40物件（取得価格合計560,330百万円）となっています。これら40物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物件です（注3）。

（注1） Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半数に満たない共同投資ビークルも含みます。）全体を総称して、プロロジス・グループといいます。なお、プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.（プロロジス・インク）は、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

（注2） 本件対象となる2物件は決算日時点において建築中であり、またその売買契約書の締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細は30ページ記載の「（追加情報）資産の取得」をご参照ください。

（注3） 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したのではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(イ) 当期の運用実績

日本経済は、極めて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、企業・家計の両部門において所得から支出への前向きな循環メカニズムが持続するもとの、景気が緩やかに拡大しています。海外経済の着実な成長を背景に、日本の輸出は緩やかな増加基調にあり、内外需要の増加を反映して、労働需給は着実な引き締まりを続けています。

J-REIT市場は、2017年第2四半期以降「毎月分配型」の国内投資信託からの資金が流出超過に転じたことから

軟調な展開となっていました。2018年第1四半期以降は緩やかに回復基調となりました。総じて、金融緩和環境におけるJ-REITの分配金利回りの魅力は持続しており、J-REIT各社の業績はグローバル経済の不透明感に比較的左右されないディフェンシブ性を持つと考えられますが、J-REIT市場自体は様々な投資家の動向の影響を受けるため、当面の間方向性を探る展開になるものと思われま。

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。

他方において、近年先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加しています。そうした新規供給は、大型のマルチテナント型物流施設の空室率を一時的に上昇させており、今後の市場の見通しについては、需給環境を適切にモニタリングする必要があるものと、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98.3%と引き続き極めて高い水準を維持しています。

（注1） 「3PL」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。

（ウ）資金調達概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、新規取得3物件の取得に伴うブリッジローンの返済資金の一部及び新規取得予定2物件の取得資金の一部に充当することを目的として、2018年3月12日に公募増資による新投資口の追加発行（122,860口）を実施し、また、同年4月11日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による増資（6,140口）を実施しました。これにより、新規に28,050百万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332,001百万円、発行済投資口の総口数は2,185,950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、新規取得3物件の取得資金及び関連費用の支払いに充当するため、2018年3月1日付でブリッジローン32,200百万円の借入れを行いました。そして、同年3月13日に長期借入金11,800百万円の借入れを行い、公募増資による手取金と併せて原資とし、当該ブリッジローンを返済しました。これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は206,300百万円（借入金残高194,300百万円、投資法人債残高12,000百万円）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36.4%となりました。

c. 格付について

本投資法人の当期末（2018年5月31日）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	-

（エ）業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益18,435百万円、営業利益8,803百万円、経常利益8,076百万円となり、当期純利益8,075百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,694円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分

配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとしています（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4,088百万円の100分の28.5にほぼ相当する1,165百万円を分配し、一時的利益超過分配として、100分の7.8にほぼ相当する319百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は679円となりました（注3）。

（注1）本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額（当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処とします。）を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。

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

（注3）各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は344百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人及びプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、次期以降も継続的にAクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指していきます。これを実現するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約を活用していきます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループの強みであるAクラス物流施設の開発力を最大限活用するため、将来の本投資法人の物件取得機会を確保することを目的とし、プロロジス・グループからスポンサー・サポート契約に基づくパイプライン・サポート（以下「パイプライン・サポート」といいます。）を受けており、パイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、成長することを目指します。

プロロジス・グループは、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアであり、今後も日本でAクラス物流施設の開発を継続していく予定です。このようなプロロジス・グループとの協力体制により、本投資法人は、プロロジス・グループが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することができると考えています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ物流不動産の保有及び運用の役割を担い、プロロジス・グループが、物流不動産の開発及び管理の役割を担います。本投資法人は、こうしたプロロジス・グループとの役割分担により、より効率的なポートフォリオ運営が可能になるものと考えています。

b. 外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は、決算日時点において5物件について優先交渉権の付与を受けております。また今後も、プロロジス・グループは日本において年間400～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、決算日時点において8件の計画が公表されています。本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	2015年12月14日	109,981㎡
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	2016年12月5日	61,885㎡
プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	2017年12月15日	40,083㎡
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	2017年12月15日	161,057㎡
MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	2017年12月15日	131,298㎡ (注)

(注) プロロジス・グループは、MFLPプロロジスパーク川越の開発予定地を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分50%を保有していますが、上記計画延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

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
プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	24,700㎡
プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	71,595㎡
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	146,805㎡
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	38,700㎡
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	38,000㎡
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	44,470㎡
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	66,000㎡
プロロジス猪名川プロジェクト	兵庫県川辺郡猪名川町	258,000㎡

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。

c. 内部成長戦略

本投資法人が保有する物件において締結されている倉庫又は事務所の賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用ないものは除きます。）は、全て定期借家契約となっています。また、本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有する物件の80%程度（取得価格ベース）はマルチテナント型物流施設となっています。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で賃貸借契約が締結されており、また賃貸借契約の期間は5年を基本とし、その結果の満了期限も適度に分散化しております。

こうしたテナント及び期限が分散化した賃貸借契約は、本投資法人が負うテナントの信用リスクや賃貸借契約の期限到来時のリースアップリスクを軽減する効果を発揮すると同時に、経済環境やマーケット状況の改善局面において本投資法人の営業収益を徐々に向上させる効果を発揮します。また近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加していますが、そうした需給環境を適切にモニタリングし、また本資産運用会社とプロロジス・グループが協同して積極的なリーシング活動を行うことにより、新規供給の増加が本投資法人のポートフォリオに与える影響を最小限に抑えることができるものと、本投資法人は考えています。

また、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設においては、賃貸借契約期間は10～15年の長期契約が基本となっており、優良なテナントから長期的に安定した賃料を受け取ることができます。本投資法人及び本資産運用会社

は、これらマルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スツツ型物流施設の異なる2つの物件タイプを組み合わせたポートフォリオを構築することにより、キャッシュ・フローの安定化とテナントの分散化及び賃貸収入の増加を実現できると考えています。

また、外部成長戦略と同様に、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループとの間で締結しているスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから、プロパティ・マネジメント、マーケット・リサーチ及び人材派遣についてサポートを受けることができます。更には、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、本投資法人は、より多くのテナントとの取引を行うことが可能となり、その結果テナント分散化が促進されることとなり、ひいては安定した収益性を確保できると考えています。

d. 財務戦略

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

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実行します。本投資法人は、財務の健全性を確保するため、LTVが平常時の運用において50%前後（原則上限60%）となるように運用することとしており、借入先については、継続的に安定的な取引が可能な金融機関を選定するものとしています。また、デット資金の調達先の分散化を図るため、更なる投資法人債の発行も検討してまいります。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ウ) 運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2018年11月期 (第12期)	19,542	9,260	8,567	8,566	4,400	3,919	481
2019年5月期 (第13期)	19,597	9,103	8,405	8,404	4,431	3,845	586

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）（183日） 2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年5月31日現在で保有している40物件に加え、新規に取得する予定の不動産信託受益権としてプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-A（プロロジスパーク古河3と併せて以下「取得予定資産」といいます。）をそれぞれ2018年10月1日及び2018年12月3日に取得すること、また取得予定資産の取得を除き、2019年5月期末まで変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。なお、プロロジスパーク古河3については、本書日現在において、2018年7月31日竣工予定で建築工事が進められています。また、プロロジスパークつくば1-Aについては、本書日現在において2018年9月28日完成予定で建築工事が進められています。 なお、取得予定資産に係る売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係る収益が賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、取得予定資産の取得価格を増減額する旨が定められています。本件価格調整事由による収益の変動及びそれに伴う取得予定資産の取得価格の増減額が生じないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2018年11月期は19,542百万円、2019年5月期は19,597百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2018年11月期及び2019年5月期にそれぞれ97.8%及び98.0%を見込んでいます。 取得予定資産に係る賃貸事業収益は、本書の日付現在、締結済みの賃貸借契約及び現所有者から現況を受けた情報に基づき算出していますが、取得予定資産は本書の日付現在、建築中であり、建物が竣工又は完成していないため、賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しており、2018年11月期は4,143百万円、2019年5月期は4,183百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年11月期に4,296百万円、2019年5月期に4,500百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算し、翌年から費用計上されることとなります。したがって、2018年3月1日に取得した資産（プロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D及びプロロジスパーク吉見。これらを併せて以下「第11期取得資産」といいます。）及び取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2019年5月期から費用計上されることとなります。また、2018年11月期及び2019年5月期において、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は、111百万円（第11期取得資産については183日分、プロロジスパーク古河3については61日分に相当）及び27百万円（第11期取得資産及びプロロジスパーク古河3については31日分、プロロジスパークつくば1-Aについては29日分に相当）を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2018年11月期においては、2018年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震（以下「大阪府北部地震」といいます。）の影響による修繕費として77百万円を見込んでおります。この大阪府北部地震に係る修繕費の金額は、本書の日付現在の見込額であり今後変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2018年11月期に663百万円、2019年

項目	前提条件
	5月期に668百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2018年11月期に174百万円、2019年5月期に176百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は206,300百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。 ・ プロジスパーク古河3及びプロジスパークつくば1-Aの取得に伴い、2018年10月1日付及び2018年12月3日付でそれぞれ5,000百万円及び6,500百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・ 2018年8月8日に短期借入金6,300百万円の返済期限が到来し、全額リファイナンスを行うことを前提としています。また、2019年5月期末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在の2,185,950口を前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ・ 2018年11月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額から、プロジスパーク常総における賃貸借契約1件の解約により発生した解約違約金収入の一部である250百万円を控除し、大阪府北部地震の影響により発生する修繕費の見込額77百万円を加算して分配することを前提として算出しており、1,051百万円を想定しています。なお、大阪府北部地震の影響により発生する見込みの修繕費は変動する可能性があります。結果として当該利益超過分配金への加算額が変動する可能性があります。 ・ 2019年5月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%を分配することを前提として算出しており、1,280百万円を想定しています。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・ 修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています（継続的利益超過分配）。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があります。また、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。 ・ 新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入れ等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとしています（一時的利益超過分配）。継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、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は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超えた金銭の分配水準は、当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します。 ・ 利益を超えた金額の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。 $\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$ $\text{AFFO} = \text{FFO} - \text{資本的支出額} + \text{融資関連費用のうち非現金支出費用}$ ・ なお、資本的支出額は、2018年11月期に798百万円、2019年5月期に747百万円を想定しています。 ・ ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。 $\text{分配LTV} (\%) = A / B \times 100 (\%)$ $A = \text{決算期末の有利子負債残高 (投資法人債に係る残高を含みます。)} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}$ $B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額}$
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,091,230	19,994,172
信託現金及び信託預金	4,119,378	4,057,793
営業未収入金	1,178,794	1,537,088
前払費用	333,265	378,745
繰延税金資産	1	27
未収消費税等	1,540,068	1,319,143
その他	28	4,025
流動資産合計	28,262,768	27,290,997
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,552,840	7,555,149
減価償却累計額	△870,984	△961,767
建物(純額)	6,681,856	6,593,381
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△89,757	△99,042
構築物(純額)	159,982	150,696
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△2,439	△2,691
工具、器具及び備品(純額)	2,995	2,742
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	302,769,605	332,280,817
減価償却累計額	△24,436,588	△28,186,185
信託建物(純額)	278,333,016	304,094,631
信託構築物	6,603,247	7,299,125
減価償却累計額	△1,195,163	△1,399,303
信託構築物(純額)	5,408,084	5,899,822
信託機械及び装置	11,267	11,267
減価償却累計額	△1,918	△2,250
信託機械及び装置(純額)	9,348	9,016
信託工具、器具及び備品	663,106	735,174
減価償却累計額	△200,945	△234,147
信託工具、器具及び備品(純額)	462,160	501,026
信託その他	35	35
減価償却累計額	△35	△35
信託その他(純額)	0	0
信託土地	202,635,652	217,022,982
信託建設仮勘定	71,138	16,974
有形固定資産合計	497,598,439	538,125,481
無形固定資産		
信託その他	12,526	11,820
無形固定資産合計	12,526	11,820
投資その他の資産		
長期前払費用	1,682,701	1,662,057
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	1,693,101	1,672,457
固定資産合計	499,304,066	539,809,758

(単位：千円)

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	57,272	52,333
繰延資産合計	57,272	52,333
資産合計	527,624,107	567,153,089
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,434,686	1,088,428
短期借入金	6,300,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	-	6,400,000
未払金	296,133	197,281
未払費用	1,677,895	1,796,019
未払法人税等	616	1,166
前受金	2,961,566	3,610,862
その他	399,534	66,493
流動負債合計	13,070,433	19,460,250
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	176,200,000	181,600,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	12,551,061	13,766,843
その他	1,377	328
固定負債合計	201,000,212	207,614,944
負債合計	214,070,645	227,075,195
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	310,465,975	338,516,767
出資総額控除額	△6,515,132	△6,515,132
出資総額	303,950,843	332,001,635
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,602,618	8,076,258
剰余金合計	9,602,618	8,076,258
投資主資本合計	313,553,462	340,077,894
純資産合計	※ ² 313,553,462	※ ² 340,077,894
負債純資産合計	527,624,107	567,153,089

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年6月1日	自	2017年12月1日
	至	2017年11月30日	至	2018年5月31日
営業収益				
貸貸事業収入		* ¹ 15,944,794		* ¹ 17,173,631
その他貸貸事業収入		* ¹ 1,272,775		* ¹ 1,261,650
不動産等売却益		* ² 2,069,771		-
営業収益合計		19,287,342		18,435,281
営業費用				
貸貸事業費用		* ¹ 7,348,224		* ¹ 7,910,462
資産運用報酬		1,503,755		1,611,517
資産保管・一般事務委託報酬		40,156		41,954
役員報酬		4,800		4,800
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		41,882		47,639
営業費用合計		8,953,818		9,631,374
営業利益		10,333,523		8,803,907
営業外収益				
受取利息		140		110
未払分配金戻入		1,210		895
固定資産税等精算金差額		-		279
消費税等還付加算金		4,876		607
営業外収益合計		6,227		1,892
営業外費用				
支払利息		395,072		411,521
投資法人債利息		30,536		31,795
創立費償却		6,787		-
投資法人債発行費償却		4,732		4,939
融資関連費用		177,955		183,848
投資口交付費		25,041		24,691
投資口公開関連費用		78,659		72,342
その他		18,982		22
営業外費用合計		737,767		729,161
経常利益		9,601,983		8,076,639
税引前当期純利益		9,601,983		8,076,639
法人税、住民税及び事業税		638		1,183
法人税等調整額		10		△26
法人税等合計		649		1,156
当期純利益		9,601,334		8,075,482
前期繰越利益		1,284		776
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,602,618		8,076,258

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	277,275,843	△6,515,132	270,760,711	8,823,872	8,823,872	279,584,584	279,584,584
当期変動額							
新投資口の発行	33,190,131		33,190,131			33,190,131	33,190,131
剰余金の配当				△8,822,587	△8,822,587	△8,822,587	△8,822,587
当期純利益				9,601,334	9,601,334	9,601,334	9,601,334
当期変動額合計	33,190,131	-	33,190,131	778,746	778,746	33,968,877	33,968,877
当期末残高	*1310,465,975	△6,515,132	303,950,843	9,602,618	9,602,618	313,553,462	313,553,462

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	310,465,975	△6,515,132	303,950,843	9,602,618	9,602,618	313,553,462	313,553,462
当期変動額							
新投資口の発行	28,050,792		28,050,792			28,050,792	28,050,792
剰余金の配当				△9,601,842	△9,601,842	△9,601,842	△9,601,842
当期純利益				8,075,482	8,075,482	8,075,482	8,075,482
当期変動額合計	28,050,792	-	28,050,792	△1,526,360	△1,526,360	26,524,431	26,524,431
当期末残高	*1338,516,767	△6,515,132	332,001,635	8,076,258	8,076,258	340,077,894	340,077,894

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
I 当期末処分利益	9,602,618,972	8,076,258,887
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	-	1,484,260,050
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,601,842,600 (4,668)	9,559,159,350 (4,373)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	9,601,842,600 (4,668)	8,074,899,300 (3,694)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	- (-)	1,484,260,050 (679)
IV 次期繰越利益	776,372	1,359,587
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2,056,950口の整数倍の最大値となる9,601,842,600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、每期継続的に利益を超える分配(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、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配(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>しかしながら、当期は、不動産等売却益の発生に伴い、当該売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を見送ることとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,185,950口の整数倍の最大値となる8,074,899,300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、每期継続的に利益を超える分配(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、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配(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4,088,323,800円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,165,111,350円を継続的な利益を超える金銭の分配(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、また資金調達行為による当期の1口当たり分配金の減少額を146円と見積もり総額319,148,700円を一時的な利益を越える分配(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、当期の利益を超える金銭の分配額は、その支払時に出資総額(総額)から控除されることとなります。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年6月1日 至 2017年11月30日	自	2017年12月1日 至 2018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		9,601,983		8,076,639
減価償却費		3,765,984		4,088,323
創立費償却		6,787		-
投資法人債発行費償却		4,732		4,939
投資口交付費		25,041		24,691
受取利息		△140		△110
支払利息		425,609		443,317
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△389,906		△358,293
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△368,658		220,925
前払費用の増減額 (△は増加)		25,633		△45,479
長期前払費用の増減額 (△は増加)		160,006		20,643
営業未払金の増減額 (△は減少)		393,123		△345,995
未払金の増減額 (△は減少)		△25,504		△4,641
未払費用の増減額 (△は減少)		295,585		117,905
前受金の増減額 (△は減少)		257,009		649,295
信託有形固定資産の売却による減少額		4,991,936		-
その他		△1,726		△11,826
小計		19,167,497		12,880,334
利息の受取額		140		110
利息の支払額		△412,450		△443,099
法人税等の支払額		△864		△633
営業活動によるキャッシュ・フロー		18,754,322		12,436,711
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		△240		△5,111
信託有形固定資産の取得による支出		△57,096,532		△44,698,754
信託無形固定資産の取得による支出		△9,049		△25
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,466,536		1,220,649
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△638,142		△337,203
投資活動によるキャッシュ・フロー		△56,277,428		△43,820,446
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		6,300,000		-
短期借入金の返済による支出		△7,000,000		-
長期借入れによる収入		39,500,000		44,000,000
長期借入金の返済による支出		△41,500,000		△32,200,000
投資法人債の発行による収入		6,956,052		-
投資口の発行による収入		33,165,090		28,026,100
利益分配金の支払額		△8,821,771		△9,600,941
利益超過分配金の支払額		△203		△67
財務活動によるキャッシュ・フロー		28,599,167		30,225,091
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△8,923,938		△1,158,642
現金及び現金同等物の期首残高		34,134,547		25,210,609
現金及び現金同等物の期末残高		* ¹ 25,210,609		* ¹ 24,051,966

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	3～67年	構築物	2～60年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～67年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	17年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(3)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期139,685千円、当期120,698千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、当期よりコミットメントライン契約を変更（コミットメント期間の延長及び長期化、並びに契約締結先の追加）しております。

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高	-千円	-千円
借入未実行残高	20,000,000千円	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

前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日		
(1)不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	14,895,492		15,996,435	
共益費収入	1,049,302		1,177,196	
計	15,944,794		17,173,631	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	1,059,098		1,008,089	
その他賃貸収入	213,677		253,561	
計	1,272,775		1,261,650	
不動産賃貸事業収益合計	17,217,570		18,435,281	
(2)不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	908,116		998,077	
水道光熱費	1,012,001		977,897	
公租公課	1,430,718		1,563,454	
損害保険料	24,870		27,296	
修繕費	187,413		235,160	
減価償却費	3,765,984		4,088,323	
信託報酬	16,549		17,680	
その他賃貸事業費用	2,569		2,572	
不動産賃貸事業費用合計	7,348,224		7,910,462	
(3)不動産賃貸事業損益((1)－(2))	9,869,345		10,524,819	

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

<プロジスパーク多賀城>

(単位：千円)	
不動産等売却収入	7,155,000
不動産等売却原価	4,991,936
その他売却費用	93,291
不動産等売却益	2,069,771

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,056,950口	2,185,950口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
現金及び預金	21,091,230千円	19,994,172千円
信託現金及び信託預金	4,119,378千円	4,057,793千円
現金及び現金同等物	25,210,609千円	24,051,966千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
1年内	24,737,154千円	33,177,955千円
1年超	104,147,726千円	104,000,734千円
合計	128,884,881千円	137,178,689千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金のうち短期借入金は支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2017年11月30日)

2017年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	21,091,230	21,091,230	-
(2)信託現金及び信託預金	4,119,378	4,119,378	-
資産計	25,210,609	25,210,609	-
(3)短期借入金	6,300,000	6,300,000	-
(5)投資法人債	12,000,000	12,129,500	129,500
(6)長期借入金	176,200,000	177,453,182	1,253,182
負債計	194,500,000	195,882,682	1,382,682
(7)デリバティブ取引	-	-	-

当期(2018年5月31日)

2018年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	19,994,172	19,994,172	-
(2)信託現金及び信託預金	4,057,793	4,057,793	-
資産計	24,051,966	24,051,966	-
(3)短期借入金	6,300,000	6,300,000	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,401,516	1,516
(5)投資法人債	12,000,000	12,074,900	74,900
(6)長期借入金	181,600,000	182,988,973	1,388,973
負債計	206,300,000	207,765,389	1,465,389
(7)デリバティブ取引	-	-	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金

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

(5)投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(7)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	12,551,061	13,766,843

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2017年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	21,091,230
信託現金及び信託預金	4,119,378

当期 (2018年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	19,994,172
信託現金及び信託預金	4,057,793

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2017年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	2,000,000	-	2,000,000	-	8,000,000
長期借入金	-	7,400,000	-	21,300,000	30,000,000	117,500,000
合計	-	9,400,000	-	23,300,000	30,000,000	125,500,000

当期 (2018年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	2,000,000	-	2,000,000	-	8,000,000
長期借入金	6,400,000	1,000,000	21,300,000	30,000,000	27,600,000	101,700,000
合計	6,400,000	3,000,000	21,300,000	32,000,000	27,600,000	109,700,000

(有価証券に関する注記)

前期(2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

前期(2017年11月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	175,200,000	175,200,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2018年5月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	187,000,000	180,600,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)1年内返済予定の長期借入金」及び「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
その他の関係会社の子会社	プロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	15,975,178	未収入金	587,232
										前受金	2,748,588
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,466,536	信託預り敷金及び保証金	12,052,552
信託預り敷金及び保証金の返還	638,142										
その他の関係会社の子会社	白馬特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	13,600,000	-	-
その他の関係会社の子会社	茨木特定目的会社(注4)	東京都千代田区	131,100	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	38,300,000	-	-
その他の関係会社の子会社	月山特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	3,930,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	-	役員 の兼 任	資産運用報酬の支払(注5)	1,818,680	未払費用	1,624,055

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する37物件中31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ジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プ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4) 茨木特定目的会社は、2017年11月20日付でその商号を陣馬特定目的会社へ変更しています。

(注5) 資産運用報酬額は、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬35,775千円及び取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬279,150千円を含んでいます。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	17,168,998	未収入金	892,006
										前受金	3,379,140
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,220,649	信託預り敷金及び保証金	12,935,998
信託預り敷金及び保証金の返還	337,203										
その他の関係会社の子会社	市川3特定目的会社	東京都千代田区	10,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	17,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス成田1有限会社	東京都千代田区	99,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	5,260,000	-	-
その他の関係会社の子会社	穂高特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	21,300,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	-	役員の兼任	資産運用報酬の支払(注4)	1,829,317	未払費用	1,740,438

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する40物件中34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4) 資産運用報酬額は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬217,800千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	1	27
繰延税金資産合計	1	27
繰延税金資産の純額	1	27

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.73
その他	0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	449,407,618	497,610,965
期中増減額	48,203,347	40,526,335
期末残高	497,610,965	538,137,301
期末時価	610,150,000	659,260,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は3物件(プロジスパーク習志野5、プロジスパーク茨木及びプロジスパーク古河2)の取得(56,342,299千円)によるものであり、主な減少理由は1物件(プロジスパーク多賀城)の譲渡(4,991,936千円)及び減価償却費(3,765,984千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は3物件(プロジスパーク市川3、プロジスパーク成田1-D及びプロジスパーク吉見)の取得(43,962,900千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(4,088,323千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものです。

本投資法人は、投資対象エリアの区分を基準に「グローバル・マーケット」及び「リージョナル・マーケット」(注)の2つを報告セグメントとしています。

(注) 本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とし、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行っています。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資を図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行い、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化すべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点/エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「関東エリア」及び「関西エリア」としており、それぞれ「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指し、「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指しています。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点/エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「中部エリア」「東北エリア」及び「九州エリア」としており、「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指し、「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指し、「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指しています。

更に、本投資法人は、グローバル・マーケット又はリージョナル・マーケット以外のエリアで、消費地若しくは生産地に近接しているか、又はその他の理由で物流拠点に適しているエリアに投資することがあります。

なお、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

グローバル・マーケット：プロロジスパーク市川1、プロロジスパーク座間1、プロロジスパーク川島、プロロジスパーク大阪2、プロロジスパーク舞洲3、プロロジスパーク高槻、プロロジスパーク東京大田、プロロジスパーク座間2、プロロジスパーク船橋5、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C、プロロジスパーク尼崎1、プロロジスパーク尼崎2、プロロジスパーク習志野4、プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク大阪4、プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪5、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク神戸、プロロジスパーク成田3、プロロジスパーク古河1、プロロジスパーク神戸2、プロロジスパーク習志野5、プロロジスパーク茨木、プロロジスパーク古河2、プロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク吉見

リージョナル・マーケット：プロロジスパーク春日井、プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク多賀城、プロロジスパーク鳥栖2、プロロジスパーク鳥栖4、プロロジスパーク岩沼1、プロロジスパーク仙台泉

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期 (2017年11月30日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	15,708,101	3,579,241	-	19,287,342
セグメント利益 (注2)	8,295,713	2,620,234	△582,423	10,333,523
セグメント資産 (注2)	468,564,436	34,426,000	24,633,670	527,624,107
その他の項目				
減価償却費	3,381,860	384,123	-	3,765,984
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	56,842,562	81,389	-	56,923,951

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。なお、リージョナル・マーケットの営業収益には不動産等売却益2,069,771千円が含まれています。

(注2) セグメント利益の調整額△582,423千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用582,423千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額24,633,670千円は、流動資産22,883,784千円、投資その他の資産1,692,613千円及び繰延資産57,272千円です。

当期 (2018年5月31日)

(単位:千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	16,935,580	1,499,701	-	18,435,281
セグメント利益 (注2)	8,747,112	681,270	△624,474	8,803,907
セグメント資産 (注2)	509,781,789	34,066,246	23,305,052	567,153,089
その他の項目				
減価償却費	3,711,484	376,839	-	4,088,323
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	44,598,651	16,008	-	44,614,659

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△624,474千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用624,474千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額23,305,052千円は、流動資産21,580,811千円、投資その他の資産1,671,907千円及び繰延資産52,333千円です。

(関連情報)

前期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	15,975,178	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する37物件中31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ジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プ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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	17,168,998	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する40物件中34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ジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プ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	当期
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
1口当たり純資産額	152,436円	155,574円
1口当たり当期純利益	4,799円	3,821円

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

(注2) 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	当期
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
当期純利益(千円)	9,601,334	8,075,482
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)	9,601,334	8,075,482
期中平均投資口数(口)	2,000,636	2,113,350

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

資産の取得

本投資法人は、2018年2月26日付の受益権譲渡契約書に基づき、以下の資産の取得を予定しています。

物件名称	所在地	取得(予定) 年月日(注1)	取得先	取得(予定)価格 (千円)(注2)
プロジスパーク 古河3(注3)	茨城県 古河市	2018年10月1日	月山特定目的会社	5,440,000
プロジスパーク つくば1-A(注3)	茨城県 つくば市	2018年12月3日	筑波特定目的会社	12,900,000

(注1) 「取得(予定)年月日」は、各不動産の現所有者との間で締結された受益権譲渡契約書(以下「売買契約書」といいます。)に記載された取得年月日を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

なお、プロジスパーク古河3及びプロジスパークつくば1-Aについて、2018年5月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所及びジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の鑑定評価書を取得しており、鑑定評価額はそれぞれ5,440,000千円及び12,900,000千円となっております。

(注3) プロジスパーク古河3及びプロジスパークつくば1-Aは、決算日時点において建築中であり、また、その売買契約書の締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該各売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。当該各売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

また、取得先はこれらの資産を竣工後、取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

(注4) 取得予定資産にかかる売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF(当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。)に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に取得予定資産にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定(以下「本件価格調整条項」といいます。)が設けられています。

本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係るNCFが賃貸契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由(以下「本件価格調整事由」といいます。)により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることとなるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。

す。

また、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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	
2012年11月7日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注2)
2013年2月13日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	(注3)
2013年6月10日	公募増資	96,200	278,950	71,117,870	168,200,425	(注4)
2013年8月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	278,950	△259,139	167,941,285	(注5)
2013年12月2日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	(注6)
2013年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	(注7)
2014年2月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	312,750	△604,763	197,274,196	(注8)
2014年3月1日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	-	197,274,196	(注9)
2014年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注10)
2014年9月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注11)
2014年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注12)
2015年2月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△1,002,104	235,915,634	(注13)
2015年8月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注14)
2016年2月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注15)
2016年3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注16)
2016年4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注17)
2016年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注18)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注19)
2017年1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注20)
2017年2月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,906,350	△946,762	270,760,711	(注21)
2017年8月7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注22)
2017年9月6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注23)
2018年3月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注24)
2018年4月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注25)

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

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格550,000円(発行価額531,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募によ

- り新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価格763,420円(発行価額739,271円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注5) 2013年7月12日開催の本投資法人役員会において、第1期(2013年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,418円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
- (注6) 1口当たり発行価格916,112円(発行価額885,730円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価額885,730円にて、新投資口発行に付随する諸費用の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注8) 2014年1月17日開催の本投資法人役員会において、第2期(2013年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり2,168円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。
- (注9) 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。
- (注10) 2014年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期(2014年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり477円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格250,096円(発行価額241,853円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価額241,853円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 2015年1月19日開催の本投資法人役員会において、第4期(2014年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり579円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月13日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2015年7月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2015年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり576円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2016年1月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2015年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり483円の利益を超える金銭の分配(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16) 1口当たり発行価格231,574円(発行価額223,894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17) 1口当たり発行価額223,894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) 2016年7月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり610円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注19) 1口当たり発行価格222,460円(発行価額215,082円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注20) 1口当たり発行価額215,082円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注21) 2017年1月17日開催の本投資法人役員会において、第8期(2016年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり514円の利益を超える金銭の分配(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) 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23) 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24) 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25) 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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期中における本投資法人の役員の異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

就任 (2018年4月20日付)

監査役 (非常勤) 新庄 雄介

退任 (2018年4月19日付)

監査役 (非常勤) 田所 広有

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地 域	第10期 2017年11月30日現在		第11期 2018年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)
不動産	グローバル・マーケット (注1)				
	関東エリア	-	-	-	-
	関西エリア	4,225	0.8	4,193	0.7
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	-	-	-	-
	東北エリア	-	-	-	-
	九州エリア	6,453	1.2	6,387	1.1
小 計		10,679	2.0	10,581	1.9
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	270,479	51.3	312,840	55.2
	関西エリア	188,788	35.8	187,411	33.0
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	17,708	3.4	17,522	3.1
	東北エリア	9,884	1.9	9,764	1.7
	九州エリア	-	-	-	-
小 計		486,860	92.3	527,539	93.0
不動産等計		497,539	94.3	538,120	94.9
預金・その他資産		30,084	5.7	29,032	5.1
資産総額計 (注4)		527,624 (497,539)	100.0 (94.3)	567,153 (538,120)	100.0 (94.9)

(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、「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。

(2) 不動産等の概要

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

① 不動産等の概要（取得価格、当期末帳簿価額及び期末算定価額等）

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-01	プロジスパーク 市川1	不動産 信託受益権	33,900	32,303	43,700	44,300	4.0	43,700	3.8	4.2	6.05
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	26,147	33,500	34,000	4.3	33,500	4.1	4.5	4.98
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	23,509	32,800	33,200	4.6	32,800	4.4	4.8	4.57
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	23,253	31,700	31,600	4.4	31,700	4.2	4.5	4.46
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	12,439	15,500	15,600	4.5	15,500	4.3	4.6	2.41
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	11,532	17,000	17,200	4.8	17,000	4.6	4.9	2.23
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	5,990	8,960	9,260	4.5	8,960	4.4	4.7	1.16
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	29,267	36,500	37,200	3.8	36,500	3.6	4.0	5.26
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	20,678	28,200	28,600	4.3	28,200	4.1	4.5	3.91
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,564	13,700	13,800	4.2	13,700	4.0	4.4	1.96
			1,500								
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	7,995	10,300	10,300	4.9	10,200	4.6	5.1	1.50
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,459	5,890	5,920	4.9	5,850	4.6	5.1	0.86
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	16,957	20,700	20,800	4.6	20,500	4.3	4.7	3.14
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	18,219	21,800	21,800	4.6	21,700	4.3	4.7	3.43
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,231	17,000	16,900	3.8	17,000	3.6	3.9	2.43
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	13,012	17,300	17,500	4.1	17,300	3.9	4.2	2.46
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	19,708	25,000	24,900	4.4	25,000	4.2	4.5	3.75
M-19	プロジスパーク 岩沼1	不動産 信託受益権	5,670	5,124	7,320	7,340	5.0	7,320	4.8	5.1	1.01
M-20	プロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,748	9,480	9,560	4.6	9,480	4.4	4.8	1.46

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-21	プロロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	12,295	13,800	13,800	4.7	13,700	4.4	4.9	2.25
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	6,904	7,560	7,660	4.7	7,560	4.5	4.9	1.27
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	17,261	18,500	18,600	4.5	18,500	4.3	4.7	3.14
M-24	プロロジスパーク 成田3	不動産 信託受益権	9,240	9,109	10,300	10,400	4.7	10,100	4.5	4.9	1.65
M-25	プロロジスパーク 習志野5	不動産 信託受益権	13,600	13,537	14,200	14,200	4.2	14,200	4.0	4.3	2.43
M-26	プロロジスパーク 茨木	不動産 信託受益権	38,300	38,198	40,600	39,800	4.2	40,600	4.0	4.3	6.84
M-27	プロロジスパーク 市川3	不動産 信託受益権	17,000	17,069	17,300	17,300	4.0	17,300	3.8	4.2	3.03
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	不動産 信託受益権	5,260	5,305	5,340	5,370	4.9	5,310	4.6	5.1	0.94
M-29	プロロジスパーク 吉見	不動産 信託受益権	21,300	21,428	21,400	21,400	4.6	21,400	4.4	4.8	3.80
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,193	5,250	5,310	4.7	5,250	4.4	4.8	0.79
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,815	3,850	3,830	4.7	3,850	4.4	4.8	0.54
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,572	4,770	4,870	4.7	4,770	4.4	4.8	0.68
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	18,810	25,200	25,200	4.1	25,200	3.9	4.2	3.57
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	8,047	10,300	10,300	4.2	10,300	4.0	4.3	1.47
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	13,064	14,800	14,900	4.6	14,800	4.4	4.9	2.43
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,764	10,300	10,400	4.4	10,200	4.2	4.6	1.62
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	6,092	7,340	7,390	4.8	7,280	4.6	5.1	1.14
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,640	5,290	5,320	5.1	5,250	4.9	5.5	0.86
B-11	プロロジスパーク 古河1	不動産 信託受益権	7,680	7,518	8,400	8,450	4.8	8,340	4.5	5.0	1.37
B-12	プロロジスパーク 神戸2	不動産 信託受益権	13,700	13,451	14,400	14,400	4.8	14,400	4.6	5.1	2.44
B-13	プロロジスパーク 古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,896	4,010	4,040	4.8	3,980	4.5	5.0	0.70

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
合 計	-	560,330	538,120	659,260	662,720	-	658,200	-	-	100.00	

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「当期末帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含みません。

(注3) 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しており、「期末算定価額」には、2018年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の比率を、小数第3位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

② 不動産等の概要(築年数、稼働率及び年間賃料等) (注1)

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-01	プロジスパーク 市川1	9.6	125,026.84	125,026.84	11	100.0	2,152	934	10.6	6.4
M-02	プロジスパーク 座間1	9.0	113,471.12	107,425.60	7	94.7	1,741	541	8.5	2.0
M-03	プロジスパーク 川島	7.0	144,897.54	138,166.01	7	95.4	1,780	586	3.8	1.6
M-04	プロジスパーク 大阪2	11.1	130,553.85	124,229.27	5	95.2	1,688	619	5.5	3.6
M-05	プロジスパーク 舞洲3	10.3	74,874.39	67,110.92	5	89.6	845	306	7.7	2.8
M-06	プロジスパーク 春日井	10.4	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,015	415	2.7	1.3
M-07	プロジスパーク 北名古屋	9.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	535	172	4.5	1.8
M-09	プロジスパーク 東京大田	12.7	73,145.02	68,652.93	19	93.9	1,627	615	4.7	2.7
M-10	プロジスパーク 座間2	5.8	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,481	633	5.9	3.5
M-11	プロジスパーク 船橋5 別棟	13.5	56,556.95	56,556.95	4	100.0	783	344	4.3	2.7
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	13.3	62,058.81	60,566.97	10	97.6	652	162	2.3	1.4
M-13	プロジスパーク 成田1-C	11.1	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.7	1.7
M-14	プロジスパーク 尼崎1	12.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	7.8
M-15	プロジスパーク 尼崎2	11.2	91,399.12	91,182.28	7	99.8	1,216	493	5.3	3.7
M-16	プロジスパーク 東京新木場	11.0	31,022.88	29,232.72	8	94.2	817	395	5.2	2.7
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	10.1	63,973.26	63,598.58	4	99.4	940	414	5.6	1.7
M-18	プロジスパーク 大阪4	6.1	106,135.15	106,135.15	8	100.0	1,395	456	2.9	1.2
M-19	プロジスパーク 岩沼1	9.7	40,520.44	40,520.44	3	100.0	444	266	5.0	1.8
M-20	プロジスパーク 川島2	4.3	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	3.7
M-21	プロジスパーク 北本	4.2	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	2.4
M-22	プロジスパーク 常総	3.6	37,165.49	37,165.49	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.2	0.9
M-23	プロジスパーク 大阪5	3.4	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,087	389	5.8	3.4

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-24	プロロジスパーク 成田3	10.0	52,982.99	52,982.99	12	100.0	675	254	3.7	2.4
M-25	プロロジスパーク 習志野5	2.2	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.6	4.5
M-26	プロロジスパーク 茨木	1.7	154,182.43	154,182.43	4	100.0	2,292	565	9.0	7.7
M-27	プロロジスパーク 市川3	0.5	50,714.15	43,535.26	3	85.8	780	310	6.5	6.1
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	3.4	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.1	2.5
M-29	プロロジスパーク 吉見	2.5	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	7.8
B-02	プロロジスパーク 高槻	6.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	8.7
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	5.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.2
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	6.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	9.0
B-05	プロロジスパーク 習志野4	4.9	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.3
B-06	プロロジスパーク 海老名	8.2	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.7	1.8
B-07	プロロジスパーク 川西	4.5	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.5
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	4.7	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.3
B-09	プロロジスパーク 神戸	4.5	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	10.8
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	2.7	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	17.8
B-11	プロロジスパーク 古河1	1.6	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	13.4
B-12	プロロジスパーク 神戸2	1.6	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	13.4
B-13	プロロジスパーク 古河2	1.1	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	13.9
合計		7.1	2,620,089.30	2,575,967.44	172	98.3	35,838	13,926	7.4	4.5

(注1) 本表で記載している数値には、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C、及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟の共有持分は含まれていません。

(注2) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2018年5月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク座間2の別棟(共用棟)については含まれていません。

(注3) 「賃貸可能面積」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、2018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5) 「テナント数」は、2018年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2018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、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄には、2018年5月31日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「年間賃料」は、2018年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「敷金・保証金」は、2018年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「平均賃貸借契約期間」は、2018年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「平均賃貸借残存期間」は、2018年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注11) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロジスパーク尼崎2他 (兵庫県尼崎市他)	外壁改修工事	自 2018年6月 至 2019年5月	541	5	5
プロジスパーク岩沼1他 (宮城県岩沼市他)	BCP対策工事	自 2018年1月 至 2019年5月	207	10	10
プロジスパーク尼崎2他 (兵庫県尼崎市他)	照明器具LED化工事	自 2018年6月 至 2019年5月	149	-	-

(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、期中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705百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費235百万円があり、合計941百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
プロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	ランプ改修・外壁改修工事	自 2016年12月 至 2017年12月	293
プロジスパーク船橋5他 (千葉県船橋市他)	照明器具LED化工事	自 2018年1月 至 2018年5月	135
プロジスパーク座間1 (神奈川県座間市)	舗装補修工事	自 2018年2月 至 2018年5月	70
その他	-	-	205
合計			705

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4) 主要なテナント及び不動産等の概要

① 主要なテナント(全賃貸面積の10%以上を占めるテナント)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(5) 不動産等の損益等の状況

第11期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

物件番号	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05
不動産等の名称	プロロジス パーク市川1	プロロジス パーク座間1	プロロジス パーク川島	プロロジス パーク大阪2	プロロジス パーク舞洲3
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	1,201,216	948,786	965,014	900,640	421,551
賃貸事業収入	1,069,448	882,653	890,950	835,888	390,638
その他賃貸事業収入	131,768	66,133	74,063	64,751	30,913
② 不動産賃貸事業費用合計	480,522	367,028	436,601	424,745	262,243
公租公課	84,314	72,370	69,593	83,941	51,860
外注委託費	76,211	42,872	72,941	49,427	38,342
水道光熱費	89,300	47,593	56,787	56,869	21,742
損害保険料	1,430	1,244	1,466	1,522	849
修繕費	19,119	4,439	6,894	20,232	23,251
減価償却費	209,665	195,888	228,417	212,251	125,716
信託報酬	480	500	500	500	480
その他賃貸事業費用	-	2,119	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	720,693	581,757	528,413	475,894	159,308
賃貸NOI (=③+減価償却費)	930,359	777,646	756,830	688,146	285,025

(単位：千円)

物件番号	M-06	M-07	M-09	M-10	M-11
不動産等の名称	プロロジス パーク春日井	プロロジス パーク北名古屋	プロロジス パーク東京大 田	プロロジス パーク座間2	プロロジス パーク船橋5 (別棟を含む)
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	540,958	279,551	916,446	810,322	406,323
賃貸事業収入	510,129	267,250	838,947	720,251	388,191
その他賃貸事業収入	30,829	12,301	77,499	90,071	18,131
② 不動産賃貸事業費用合計	260,095	132,970	322,095	329,079	170,360
公租公課	57,505	30,587	61,308	62,726	33,480
外注委託費	30,936	20,447	48,778	41,055	29,341
水道光熱費	29,923	11,326	56,013	65,978	13,296
損害保険料	939	402	904	1,012	597
修繕費	12,901	8,976	10,171	3,798	15,822
減価償却費	127,389	60,729	144,419	154,007	76,862
信託報酬	500	500	500	500	960
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	280,862	146,581	594,350	481,243	235,962
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	408,252	207,310	738,770	635,250	312,825

(単位：千円)

物件番号	M-12	M-13	M-14	M-15	M-16
不動産等の名称	プロロジス パーク成田1 -A&B	プロロジス パーク成田1 -C	プロロジス パーク尼崎1	プロロジス パーク尼崎2	プロロジス パーク東京新 木場
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	371,054	非開示 (注1)	非開示 (注1)	680,207	447,905
賃貸事業収入	337,870			611,038	382,644
その他賃貸事業収入	33,183			69,169	65,260
② 不動産賃貸事業費用合計	161,210			303,447	167,867
公租公課	23,318			57,642	36,953
外注委託費	29,431			33,794	35,146
水道光熱費	22,017			57,295	28,936
損害保険料	599			902	370
修繕費	7,065			12,862	5,823
減価償却費	78,277			140,469	60,137
信託報酬	500	480	500		
その他賃貸事業費用	-	-	-		
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	209,843	125,526	342,497	376,760	280,038
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	288,121	167,930	456,449	517,229	340,175

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-17	M-18	M-19	M-20	M-21
不動産等の名称	プロロジス パーク横浜鶴 見	プロロジス パーク大阪4	プロロジス パーク岩沼1	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	508,939	736,108	280,820	非開示 (注1)	427,687
賃貸事業収入	469,938	688,557	219,254		406,438
その他賃貸事業収入	39,001	47,551	61,565		21,248
② 不動産賃貸事業費用合計	239,293	331,047	156,485		183,083
公租公課	51,909	76,857	20,790		32,000
外注委託費	32,374	44,373	15,808		32,274
水道光熱費	39,710	33,259	51,117		16,367
損害保険料	658	1,117	375		675
修繕費	6,636	5,556	2,113		591
減価償却費	107,203	169,402	65,780		100,695
信託報酬	500	480	500	480	
その他賃貸事業費用	300	-	-	-	
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	269,645	405,061	124,334	174,682	244,603
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	376,849	574,464	190,115	241,387	345,299

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-22	M-23	M-24	M-25	M-26
不動産等の名称	プロロジス パーク常総	プロロジス パーク大阪5	プロロジス パーク成田3	プロロジス パーク習志野 5	プロロジス パーク茨木
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計		567,344	362,775		1,138,338
賃貸事業収入		541,162	320,204		1,089,654
その他賃貸事業収入		26,181	42,570		48,684
② 不動産賃貸事業費用合計		261,617	196,217		523,984
公租公課		62,017	29,988		104,443
外注委託費		31,690	41,655		85,518
水道光熱費		22,851	33,499		48,581
損害保険料		940	716		1,941
修繕費		2,910	13,889		1,137
減価償却費		140,727	75,986		281,881
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	2		-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	130,159	305,726	166,557	217,537	614,353
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	194,595	446,454	242,543	329,445	896,235

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-27	M-28	M-29	B-02	B-03
不動産等の名称	プロロジス パーク市川3	プロロジス パーク成田1 -D	プロロジス パーク吉見	プロロジス パーク高槻	プロロジス パーク鳥栖2
第11期中の運用日数	92	92	92	182	182
① 不動産賃貸事業収益合計	219,657	非開示 (注1)	308,086	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸事業収入	212,698		297,949		
その他賃貸事業収入	6,959		10,136		
② 不動産賃貸事業費用合計	79,254		112,871		
公租公課	-		-		
外注委託費	14,086		14,808		
水道光熱費	4,719		6,424		
損害保険料	398		584		
修繕費	-		363		
減価償却費	59,809		90,449		
信託報酬	240	240			
その他賃貸事業費用	-	-			
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	140,403	52,134	195,215	94,802	59,444
賃貸NOI (=③+減価償却費)	200,212	72,598	285,665	126,820	91,425

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
不動産等の名称	プロロジス パーク鳥栖4	プロロジス パーク習志野 4	プロロジス パーク海老名	プロロジス パーク川西	プロロジス パーク尼崎3
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	68,332	387,037	176,434	325,518	174,422
賃貸NOI (=③+減価償却費)	104,654	531,175	214,475	413,113	234,563

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸	プロロジス パーク仙台泉	プロロジス パーク古河1	プロロジス パーク神戸2	プロロジス パーク古河2
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	134,621	87,570	130,724	244,244	61,516
賃貸NOI (=③+減価償却費)	186,797	142,207	202,082	358,915	100,720

(注1) 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。