

2025年11月期 決算短信 (R E I T)

2026年1月21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 U R L <https://www.prologis-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 山口 哲
 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
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 哲
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 永田 高大
 TEL 03(6867)8585

有価証券報告書提出予定日 2026年2月26日 分配金支払開始予定日 2026年2月13日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期の運用、資産の状況（2025年6月1日～2025年11月30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	
2025年11月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年 5月期	35,080	1.5	16,833	△0.4	15,287	△1.0	15,354	△0.5

	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
2025年11月期	円	%	%	%
2025年 5月期	1,830	3.1	1.7	43.6

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

(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
2025年11月期	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2025年 5月期	1,920	1,830	90	16,107	15,352	755	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) 2025年11月期及び2025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ともに0.002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4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) 2025年5月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含みません。）÷当期純利益×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
2025年11月期	百万円	百万円	%	円
2025年 5月期	899,890	498,321	55.4	59,401
	897,307	499,219	55.6	59,508

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

(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
2025年11月期		百万円 26,267	百万円 △11,100	百万円 △16,251	百万円 20,208
2025年 5月期		17,448	△42,465	4,235	21,292

2. 2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30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
2026年 5月期	33,812	△3.6	15,957	△5.2	14,325	△6.3	14,324	△6.7	1,920	1,708	212
2026年11月期	34,590	2.3	16,233	1.7	14,493	1.2	14,492	1.2	1,934	1,727	207

（参考）1口当たり予想当期純利益 (2026年5月期) 1,707円 (2026年11月期) 1,727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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 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

2025年11月期	8,389,107 口	2025年5月期	2,796,369 口
2025年11月期	0 口	2025年5月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、6～7ページ記載の「2026年5月期及び2026年11月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	
①当期の概況	
(ア) 投資法人の主な推移	2
(イ) 投資環境と運用実績	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	4
(イ) 決算後に生じた重要な事実	5
(ウ) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 繼続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	29
(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）	30
②不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）	34
(3) 運用資産の資本的支出	
①資本的支出の予定	37
②期中に行った資本的支出	37
③長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	37
(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）	37
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）	37
(5) 不動産等の損益等の状況	38

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、上場来プロロジス・グループ（注1）による強力なスポンサー・サポートの下、Aクラス物流施設（注2）への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は60物件（取得価格（注3）合計961,907百万円）となっています。

（注1） Prologis, Inc.（プロロジス・インク）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。）全体を総称して、プロロジス・グループといいます。

（注2） 「Aクラス物流施設」とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。

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

（イ）投資環境と運用実績

物流不動産市場においては、(i) カスタマー（注1）のサプライチェーン再構築に対する継続的な需要の拡大、(ii) 電子商取引（以下「EC」といいます。）の継続的拡大、(iii) カスタマーの労働力不足への対応やそれに起因する物流作業の自動化を企図した大型の物流施設への移転需要の拡大、(iv) 製造業の国内回帰に伴う需要の高まりと荷主企業の在庫保管量の拡大等を背景として、Aクラス物流施設に対する需要は引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。一方で供給に目を転じると、このような構造的な需要の継続を背景として、近年特に首都圏において需要の総量を超えた供給がみられました。

このような需給環境の下、2025年9月末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏において10.4%、近畿圏において5.0%となりました（注2）。一方で、本投資法人の保有資産をはじめとする安定稼働中の物件群の稼働状況は引き続き堅調に推移しており、物流施設における空室の増加は新規供給物件に偏っている状況が継続しています。今後も特に首都圏における賃貸市場の需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであること、また、昨今の建築費高騰等により新規物件の供給量が減少する見通しであることから、需給環境は緩やかに改善していくものと本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人は保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより安定したポートフォリオ運営を実施し、当期末時点の稼働率は98.2%、当期における平均改定賃料変動率（注3）は+3.5%といずれも高水準を達成しました。

また、投資主価値の更なる向上を企図して2025年1月に決定した、計5営業期間にわたるプロロジスパーク市川2の取得及びプロロジスパーク北名古屋とプロロジスパーク船橋5の譲渡（以下「本資産入替」といいます。）について、2025年8月に第2回目の取得と譲渡を完了しました。

（注1） 本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。

（注2） 出所：シービーアールイー株式会社

（注3） 「平均改定賃料変動率」は、当期中に満了を迎える更新された長期賃貸借契約における2025年12月末時点の事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分の新旧の契約月額賃料（共益費込み）の変動率を賃貸可能面積で加重平均し算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みません。

(ウ) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、2025年10月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れを行い、同日付で期限が到来した長期借入金5,000百万円の返済を行いました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は362,300百万円（借入金残高319,500百万円、投資法人債残高42,800百万円）となりました。本投資法人の有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額）が総資産に占める割合（以下「LTV」といいます。）は当期末時点で40.3%となり、総資産と保有資産における含み損益の合計に占める割合（時価LTV）は当期末時点で28.7%となりました。

b. 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

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

(エ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益35,080百万円、営業利益16,833百万円、経常利益15,287百万円となりました。また、プロジェクトパーク岩沼の再開発に伴い交付された企業立地奨励金69百万円を特別利益として計上しました。これらの結果、当期純利益は15,354百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた15,352百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金は含みません。）は1,830円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行う方針をとっており（注1）、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、一時的に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、当期の減価償却費7,523百万円の100分の32に相当する金額から、当期に計上した不動産等交換差益の一部及び特別利益に相当する金額を控除した755百万円を継続的利益超過分配の分配金として分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は90円（全額が継続的利益超過分配）となりました。

(注1) 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

なお、当期末保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は、1,021百万円です。

(注2) 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金額は、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）において定める金額を限度とします。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針

a. 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産の高い稼働率を維持し、また、テナントから受領する賃料の上昇を通じて、今後も保有資産から生ずるキャッシュ・フローと利益の力強い内部成長を追求する方針です。本投資法人の保有資産は、テナント及び賃貸借契約の満了期限が分散化されているマルチテナント型物流施設と、優良なテナントと長期契約を締結しているビルド・トゥ・スーツ型物流施設によって構成されており、キャッシュ・フローの高い安定性と長期的な成長が期待できるポートフォリオとなっています。

具体的には、保有資産における賃貸借契約の満了に際しては、市場動向を慎重に精査した上で、プロロジス・グループが有するカスタマー・ネットワークを最大限に活用し、稼働率と賃料改定率の維持・向上を追求します。更に、一定の長期契約においては、賃貸借契約の期間中であっても一定期間経過後にCPI変動率等を含むマクロ経済環境の変動幅に基づく賃料改定を行うことが可能な賃貸借契約を順次導入しています。これにより、賃貸借契約期間中に発生した物価上昇局面においても、賃料収入が漸次的に増加することを目指します。また、保有資産において適切なタイミングで修繕・資本的支出を行うだけでなく、倉庫内作業の自動化支援、照明設備のLED化、共用部のリニューアル等の様々な方策を実施することにより、カスタマーの満足度を向上させ、ひいてはポートフォリオの資産価値の維持・向上を追求します。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、資本市場・不動産投資市場・経済環境を慎重に見極めた上で、長期的な分配金成長に資するアクリティティブな外部成長の機会を追求します。スポンサーであるプロロジス・グループは日本において新規物件を継続して開発していく予定であり、本投資法人は、これらの新規物件のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について充分な条件が整った際に優先交渉権の付与を受けることとなります。これらの物件が安定的に稼働し、かつ本投資法人の長期的な分配金成長に資すると考えられる場合には、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が定める所定の手続きを経て、本投資法人の資本コストに十分配慮した資金調達手段にて取得することを目指します。更に、本投資法人は、プロロジス・グループからのパイプラインの状況及び不動産マーケットの状況を勘案し、本資産運用会社独自のルートを活用した物件ソーシングを行います。

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

c. 財務戦略

本投資法人は、エクイティ資金とデット資金の最適なバランスを慎重に考慮しながら、戦略的に財務を運営していく方針です。新投資口の発行については、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金の調達については、長期固定金利によるものを主としつつ、金融市場を慎重に見極めたうえで短期借入れや変動金利等を活用することで、長期的な安定性と適切なデットコストコントロールを両立させます。

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

d. 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。

(イ) 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

資産の交換について

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

<交換による譲渡予定資産>

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

<交換による取得予定資産>

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

(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
2026年5月期 (第27期)	百万円 33,812	百万円 15,957	百万円 14,325	百万円 14,324	円 1,920	円 1,708	円 212
2026年11月期 (第28期)	34,590	16,233	14,493	14,492	1,934	1,727	207

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、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。

2026年5月期及び2026年11月期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"> ・2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）（182日） ・2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年5月期については、2025年11月末日現在で保有している60物件に、2026年2月2日付でのプロジスパーク市川2（準共有持分18%）の取得及びプロジスパーク船橋5（準共有持分33%）の譲渡が実施されることを見込んでおり、2026年5月期末までの間にそれ以外の変動（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。 ・2026年11月期については、上記に加え、2026年8月3日付でのプロジスパーク市川2（準共有持分18%）の取得及びプロジスパーク船橋5（準共有持分33%）の譲渡が実施されることを見込んでおり、2026年11月期末までの間にそれ以外の変動（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。 ・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。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである8,389,107口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高は、362,300百万円です。 ・2026年11月期末までに返済又は償還期限が到来する有利子負債については、全額リファイナンスすることを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2026年5月期は33,812百万円、2026年11月期は34,590百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2026年5月期及び2026年11月期においてそれぞれ98.1%及び98.8%を見込んでいます。 ・2026年2月2日及び2026年8月3日を譲渡予定日とするプロジスパーク船橋5（それぞれ準共有持分33%）の売却に係る不動産等交換差益として、2026年5月期に1,924百万円、2026年11月期に1,966百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収入については、賃借人による賃料の滞納又は不払いによる影響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、費用の変動要素を反映して算出しており、2026年5月期は7,550百万円、2026年11月期は8,024百万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、2026年5月期は7,516百万円、2026年11月期は7,525百万円を見込んでいます。 ・不動産等の新規取得に伴って売主と精算した固定資産税及び都市計画税は取得原価に算入されます。2025年2月3日付で取得したプロジスパーク市川2（準共有持分28%）及び2025年8月1日付で取得した同物件（準共有持分18%）の固定資産税及び都市計画税は、2026年5月期から費用計上されます。また、2026年2月2日付取得予定の同物件（準共有持分18%）及び2026年8月3日付取得予定の同物件（準共有持分18%）の固定資産税及び都市計画税は、2027年5月期から費用計上されます。2026年5月期及び2026年11月期に取得原価に算入される同物件の固定資産税及び都市計画税の金額はそれぞれ10百万円及び15百万円を想定しています。 ・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算出しており、2026年5月期は494百万円、2026年11月期は493百万円を見込んでいます。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。
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、2026年5月期に1,597百万円、2026年11月期に1,685百万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、2026年5月期に216百万円、2026年11月期に200百万円を見込んでいます。 ・2026年2月2日及び2026年8月3日を譲渡予定日とするプロジスパーク船橋5（それぞれ準共有持分33%）の売却に係る控除対象外消費税として、2026年5月期に32百万円、2026年11月期に31百万円を見込んでいます。
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、配当可能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、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、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。 2026年5月期及び2026年11月期の利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）においては、物件交換により不動産等交換差益の発生が見込まれるため、当該不動産等交換差益を含む利益の水準等を勘案し、2026年5月期及び2026年11月期に発生すると見込まれる減価償却費の23.7%及び23.1%相当額を分配することを前提として算出しており、2026年5月期に1,778百万円、2026年11月期に1,736百万円を想定しています。 その結果、2026年5月期及び2026年11月期における1口当たり利益超過分配金（全額が継続的利益超過分配）は212円及び207円を想定しています。 利益超過分配に関する方針については、直近で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ⑧財務方針」に記載のとおりです。
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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,793,771	22,248,813
信託現金及び信託預金	7,498,947	7,959,255
営業未収入金	2,025,916	1,882,373
前払費用	888,253	533,955
未収還付法人税等	2,014	1,492
未収消費税等	1,515,969	-
その他	17,885	28,056
流動資産合計	25,742,759	32,653,947
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,732,509	7,747,596
減価償却累計額	△2,240,820	△2,334,607
建物（純額）	5,491,688	5,412,989
構築物	252,837	252,837
減価償却累計額	△193,986	△195,836
構築物（純額）	58,851	57,001
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,947	△5,038
工具、器具及び備品（純額）	486	395
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	595,049,805	595,013,673
減価償却累計額	△105,035,451	△111,250,907
信託建物（純額）	490,014,353	483,762,765
信託構築物	15,385,641	15,437,065
減価償却累計額	△6,095,150	△6,459,819
信託構築物（純額）	9,290,491	8,977,246
信託機械及び装置	444,121	449,460
減価償却累計額	△137,737	△156,798
信託機械及び装置（純額）	306,384	292,662
信託工具、器具及び備品	1,699,162	1,706,770
減価償却累計額	△1,016,400	△1,079,032
信託工具、器具及び備品（純額）	682,762	627,737
信託その他	2,654	2,654
減価償却累計額	△2,327	△2,654
信託その他（純額）	327	0
信託土地	360,041,791	362,405,263
信託建設仮勘定	157,300	366,185
有形固定資産合計	869,878,641	865,736,451
無形固定資産		
信託その他	226,272	214,235
無形固定資産合計	226,272	214,235
投資その他の資産		
長期前払費用	1,287,563	1,127,814
繰延税金資産	29	99
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	400	400
投資その他の資産合計	1,297,993	1,138,313
固定資産合計	871,402,907	867,089,001

(単位：千円)

	前期 (2025年5月31日)	当期 (2025年11月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	161, 382	147, 635
繰延資産合計	161, 382	147, 635
資産合計	897, 307, 049	899, 890, 583
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1, 889, 452	2, 980, 484
短期借入金	5, 000, 000	5, 000, 000
1年内返済予定の長期借入金	24, 900, 000	26, 300, 000
未払金	697, 320	737, 811
未払費用	3, 056, 273	3, 053, 971
未払法人税等	791	1, 144
未払消費税等	-	2, 457, 263
前受金	5, 502, 581	5, 474, 518
その他	643, 373	1, 027, 135
流動負債合計	41, 689, 793	47, 032, 327
固定負債		
投資法人債	42, 800, 000	42, 800, 000
長期借入金	289, 600, 000	288, 200, 000
預り敷金及び保証金	258, 940	258, 940
信託預り敷金及び保証金	23, 735, 636	23, 272, 669
その他	3, 382	5, 202
固定負債合計	356, 397, 960	354, 536, 812
負債合計	398, 087, 754	401, 569, 140
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	525, 397, 439	525, 397, 439
出資総額控除額	※2 △41, 619, 180	※2 △42, 432, 924
出資総額	483, 778, 259	482, 964, 515
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15, 441, 036	15, 356, 927
剰余金合計	15, 441, 036	15, 356, 927
投資主資本合計	499, 219, 295	498, 321, 443
純資産合計	※3 499, 219, 295	※3 498, 321, 443
負債純資産合計	897, 307, 049	899, 890, 583

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 29,541,180	※1 29,531,218
その他賃貸事業収入	※1 2,419,677	※1 2,972,004
不動産等交換差益	※2 2,596,948	※2 2,577,237
営業収益合計	34,557,806	35,080,460
営業費用		
賃貸事業費用	※1 14,813,424	※1 15,435,650
資産運用報酬	2,672,921	2,661,804
資産保管・一般事務委託報酬	57,336	61,650
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	16,000	16,000
その他営業費用	88,271	64,616
営業費用合計	17,655,154	18,246,922
営業利益	16,902,651	16,833,538
営業外収益		
受取利息	16,057	31,788
未払分配金戻入	881	1,018
消費税等還付加算金	–	3,732
固定資産税等還付金	–	6,329
その他	6	–
営業外収益合計	16,945	42,868
営業外費用		
支払利息	1,047,625	1,171,624
投資法人債利息	144,054	144,335
投資法人債発行費償却	13,671	13,746
融資関連費用	238,359	230,924
その他	35,156	28,173
営業外費用合計	1,478,867	1,588,804
経常利益	15,440,728	15,287,602
特別利益		
助成金収入	–	69,190
特別利益合計	–	69,190
税引前当期純利益	15,440,728	15,356,792
法人税、住民税及び事業税	1,230	2,218
法人税等調整額	△4	△69
法人税等合計	1,226	2,148
当期純利益	15,439,502	15,354,644
前期繰越利益	1,533	2,283
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	15,441,036	15,356,927

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

(単位 : 千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額			剩余金		自己投資口	投資主資本合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剩余金合計			
当期首残高	525,397,439	△29,402,008	495,995,431	12,549,471	12,549,471	-	508,544,903	508,544,903
当期変動額								
剩余金の配当				△12,547,938	△12,547,938		△12,547,938	△12,547,938
利益超過分配		△2,217,180	△2,217,180				△2,217,180	△2,217,180
当期純利益				15,439,502	15,439,502		15,439,502	15,439,502
自己投資口の 取得						△9,999,991	△9,999,991	△9,999,991
自己投資口の 消却		△9,999,991	△9,999,991			9,999,991	-	-
当期変動額合計	-	△12,217,172	△12,217,172	2,891,564	2,891,564	-	△9,325,607	△9,325,607
当期末残高	※1 525,397,439	△41,619,180	483,778,259	15,441,036	15,441,036	-	499,219,295	499,219,295

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

(単位 : 千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額			剩余金		投資主資本 合計		
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剩余金合計			
当期首残高	525,397,439	△41,619,180	483,778,259	15,441,036	15,441,036	499,219,295	499,219,295	
当期変動額								
剩余金の配当				△15,438,753	△15,438,753	△15,438,753	△15,438,753	
利益超過分配		△813,743	△813,743			△813,743	△813,743	
当期純利益				15,354,644	15,354,644	15,354,644	15,354,644	
当期変動額合計	-	△813,743	△813,743	△84,109	△84,109	△897,852	△897,852	
当期末残高	※1 525,397,439	△42,432,924	482,964,515	15,356,927	15,356,927	498,321,443	498,321,443	

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
I 当期末処分利益	15,441,036,646	15,356,927,407
II 利益超過分配金加算額	813,743,379	755,019,630
出資総額控除額	813,743,379	755,019,630
III 分配金の額	16,252,496,628	16,107,085,440
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,812)	(1,920)
うち利益分配金	15,438,753,249	15,352,065,810
(うち1口当たり利益分配金)	(5,521)	(1,830)
うち利益超過分配金	813,743,379	755,019,630
(うち1口当たり利益超過分配金)	(291)	(90)
IV 次期繰越利益	2,283,397	4,861,597
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,796,369口の整数倍の最大値（以下「整数倍計算」といいます。）となる15,438,753,249円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,532,854,685円の100分の32に相当する金額から、当期における不動産等交換差益の一部を控除した金額を整数倍計算した813,743,379円を継続的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>	<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8,389,107口の整数倍の最大値（以下「整数倍計算」といいます。）となる15,352,065,810円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,523,021,204円の100分の32に相当する金額から、当期における不動産等交換差益の一部及び特別利益に相当する金額を控除した金額を整数倍計算した755,019,630円を継続的な利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,440,728	15,356,792
減価償却費	7,532,854	7,523,021
投資法人債発行費償却	13,671	13,746
受取利息	△16,057	△31,788
支払利息	1,191,679	1,315,959
営業未収入金の増減額（△は増加）	59,070	143,543
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,515,969	1,515,969
前払費用の増減額（△は増加）	△385,169	354,297
長期前払費用の増減額（△は増加）	△161,693	159,749
営業未払金の増減額（△は減少）	△921,291	1,092,831
未払金の増減額（△は減少）	13,076	△13,394
未払費用の増減額（△は減少）	109,075	△12,322
未払消費税等の増減額（△は減少）	△747,682	2,457,263
前受金の増減額（△は減少）	226,680	△28,063
信託有形固定資産の交換による純増加額	△2,278,631	△2,294,662
その他	63,775	5,117
小計	18,624,117	27,558,061
利息の受取額	16,057	16,788
利息の支払額	△1,188,577	△1,305,939
法人税等の支払額	△3,069	△1,343
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,448,528	26,267,566
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	△10,000,000
有形固定資産の取得による支出	△40,392	△654
信託有形固定資産の取得による支出	△43,161,723	△1,019,720
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,938	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,108,595	339,488
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△374,950	△419,424
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,465,530	△11,100,310
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	-
長期借入れによる収入	51,300,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△27,300,000	△5,000,000
自己投資口の取得による支出	△9,999,991	-
利益分配金の支払額	△12,547,756	△15,437,969
利益超過分配金の支払額	△2,217,131	△813,937
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,235,121	△16,251,906
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△20,781,881	△1,084,650
現金及び現金同等物の期首残高	42,074,600	21,292,719
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,292,719	※1 20,208,068

(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> <tbody> <tr> <td>建物</td><td>2～67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>8～17年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr> </tbody> </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	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
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. 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) 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>(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。</p> <p>① 不動産等の譲渡 不動産等の譲渡については、不動産等の売買契約等に定められた引渡し義務を履行することにより、顧客である譲渡先が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 損益計算書上は、不動産等の譲渡対価から、譲渡した不動産等の帳簿価額及び譲渡に直接要した諸費用を控除した金額を表示しています。 なお、詳細は「(8) 財務諸表に関する注記事項（損益計算書に関する注記）※2. 不動産等交換差益の内訳」をご参照ください。</p> <p>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。</p> <p>(2) 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。 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、前期は42,548千円、当期は7,958千円です。</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	手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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。 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> <ul 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 <p>(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。</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、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。

	前期 2025年5月31日	当期 2025年11月30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. 自己投資口の消却の状況

	前期 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
総消却口数	42,531口	-口
消却総額	9,999,991千円	-千円

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

※2. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

プロジスパーク北名古屋

(準共有持分50%)	(単位：千円)
不動産等譲渡対価	5,300,000
不動産等譲渡原価	2,661,368
その他譲渡費用	41,683
不動産等交換差益	2,596,948

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

プロジスパーク北名古屋

(準共有持分50%)	(単位：千円)
不動産等譲渡対価	5,300,000
不動産等譲渡原価	2,669,691
その他譲渡費用	53,070
不動産等交換差益	2,577,237

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	30,000,000口
発行済投資口の総口数	2,796,369口	8,389,107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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
現金及び預金	13,793,771千円	22,248,813千円
信託現金及び信託預金	7,498,947千円	7,959,255千円
預入期間が3か月を超える定期預金	-千円	△10,000,000千円
現金及び現金同等物	21,292,719千円	20,208,068千円

2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

本投資法人は、2025年2月3日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

	(単位：千円)
交換による取得物件の金額	△4,940,000
交換による譲渡物件の金額	5,300,000
交換取引に係る差金収入	360,000

（「営業活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示）

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

本投資法人は、2025年8月1日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

	(単位：千円)
交換による取得物件の金額	△4,940,000
交換による譲渡物件の金額	5,300,000
交換取引に係る差金収入	360,000

（「営業活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示）

(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 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
1年内	54,538,230千円	53,222,380千円
1年超	178,280,263千円	165,752,512千円
合計	232,818,493千円	218,974,892千円

(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に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率と、長期固定金利による借入れの比率を適切にコントロールすることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2025年5月31日）

2025年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	24,900,000	24,768,221	△131,778
(3) 投資法人債	42,800,000	37,375,920	△5,424,080
(4) 長期借入金	289,600,000	281,026,563	△8,573,436
負債計	357,300,000	343,170,705	△14,129,294
(5) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2025年11月30日）

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金

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

(5)デリバティブ取引

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) 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（2025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	-	-	8,500,000	8,300,000	3,000,000	23,000,000
長期借入金	24,900,000	44,100,000	29,800,000	42,200,000	63,820,000	109,680,000
合計	24,900,000	44,100,000	38,300,000	50,500,000	66,820,000	132,680,000

当期（2025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	-	5,500,000	11,300,000	3,000,000	-	23,000,000
長期借入金	26,300,000	37,700,000	41,400,000	53,520,000	62,400,000	93,180,000
合計	26,300,000	43,200,000	52,700,000	56,520,000	62,400,000	116,180,000

(有価証券に関する注記)

前期（2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年11月30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 (2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025年11月30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 (2025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	うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	288,561,000	263,661,000	(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「(2)年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2025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	うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	288,561,000	262,261,000	(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「(2)年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年12月1日 至 2025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2)	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	30,251,890	営業未収入金	1,809,253
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,107,935	前受金	5,184,910
								信託預り敷金及び保証金の返還		信託預り敷金及び保証金	23,104,801
								不動産信託受益権の購入	39,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	赤城特定目的会社	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	2,744,000	-	-
その他の関係会社の子会社	市川2特定目的会社(注3)	東京都千代田区	600	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入	2,957,541(注4)	未払費用	2,940,214

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 本投資法人は、保有する61物件中54物件に関して、バスルーム型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

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

(注4) 資産運用報酬の金額には、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬258,120千円及び不動産等交換差益に算入した物件譲渡に係る運用報酬26,500千円を含んでいます。

当期（自 2025年6月1日 至 2025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	プロロジスリートマスターリース合同会社(注2)	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	30,793,635	営業未収入金	1,708,104
								信託預り敷金及び保証金の受入	339,156	前受金	5,160,084
								信託預り敷金及び保証金の返還		信託預り敷金及び保証金	23,024,533
								不動産信託受益権の購入	2,737,704(注3)	未払費用	2,927,984
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	資産運用会社	資産運用報酬の支払			

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 本投資法人は、保有する60物件中53物件に関して、バスルーム型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注3) 資産運用報酬の金額には、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬49,400千円及び不動産等交換差益に算入した物件譲渡に係る運用報酬26,500千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(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 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	29	99
繰延税金資産小計	29	99
繰延税金資産の純額	29	99

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

(単位 : %)

	前期 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
法定実効税率		
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.45
その他	0.00	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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(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 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	832, 145, 910	869, 947, 613
期中増減額	37, 801, 703	△4, 363, 112
期末残高	869, 947, 613	865, 584, 501
期末時価	1, 223, 504, 000	1, 229, 078, 000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由はプロロジスパーク八千代1の取得（39, 261, 368千円）及びプロロジスパーク市川2の準共有持分28%の取得（7, 777, 979千円）によるものであり、主な減少理由はプロロジスパーク北名古屋の準共有持分50%の譲渡（2, 661, 368千円）及び減価償却費（7, 532, 854千円）の計上によるものです。また、当期の主な増加理由はプロロジスパーク市川2の準共有持分18%の取得（5, 023, 784千円）によるものであり、主な減少理由はプロロジスパーク北名古屋の準共有持分50%の譲渡（2, 669, 691千円）及び減価償却費（7, 523, 021千円）の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

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

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年12月1日 至 2025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は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等交換差益の内訳」をご参照ください。

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

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

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

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

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

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

(1) プロロジスパーク北名古屋

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

(2) プロロジスパーク船橋5（別棟を含む）

	譲渡予定日	想定譲渡価格(注)	収益を認識する計算期間
第1回	2026年2月2日	5, 181, 000千円	2026年 5月期(第27期)
第2回	2026年8月3日	5, 181, 000千円	2026年11月期(第28期)
第3回	2027年2月1日	5, 338, 000千円	2027年 5月期(第29期)

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

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

残存履行義務に配分した取引価格

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

プロロジスパーク船橋5（別棟を含む）

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

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

本投資法人は単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

本投資法人は単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2024年12月1日 至 2025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	30,251,890	不動産賃貸事業

（注）本投資法人は、保有する61物件中54物件に関して、パッスル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 2025年6月1日 至 2025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	30,793,635	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、保有する60物件中53物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロ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 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
1口当たり純資産額	59,508円	59,401円
1口当たり当期純利益	1,821円	1,830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) 2025年5月31日を基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。
1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
当期純利益（千円）	15,439,502	15,354,644
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	15,439,502	15,354,644
期中平均投資口数（口）	8,477,069	8,389,107

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

資産の交換について

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

＜交換による譲渡予定資産＞

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

＜交換による取得予定資産＞

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年 2月 2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注2)
2021年 2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,576,330	△1,797,604	427,963,758	(注3)
2021年 2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注4)
2021年 8月13日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,581,850	△1,902,823	427,839,882	(注5)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注6)
2022年 1月 5日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注7)
2022年 2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,763,403	457,041,301	(注8)
2022年 8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,770,442	455,270,859	(注9)
2022年12月14日	公募増資	76,570	2,746,920	23,649,869	478,920,728	(注10)
2023年 1月 5日	第三者割当	2,579	2,749,499	796,565	479,717,294	(注11)
2023年 2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,749,499	△2,120,257	477,597,036	(注12)
2023年 6月 1日	公募増資	86,851	2,836,350	24,400,267	501,997,303	(注13)
2023年 6月27日	第三者割当	2,550	2,838,900	716,407	502,713,710	(注14)
2023年 8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,400,312	500,313,398	(注15)
2024年 2月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,157,564	498,155,834	(注16)
2024年 8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,160,402	495,995,431	(注17)
2025年 2月14日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	2,838,900	△2,217,180	493,778,250	(注18)
2025年 5月30日	消却	△42,531	2,796,369	△9,999,991	483,778,259	(注19)
2025年 6月 1日	投資口の分割	5,592,738	8,389,107	-	483,778,259	(注20)
2025年 8月15日	利益を超えた 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	8,389,107	△813,743	482,964,515	(注21)

- (注 1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
- (注 2) 1口当たり発行価格322,962円(発行価額322,273円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注 3) 2021年1月20日開催の本投資法人役員会において、第16期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注 4) 1口当たり発行価額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 5) 2021年7月15日開催の本投資法人役員会において、第17期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり737円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月13日よりその支払を開始しました。

始しました。

- (注 6) 1口当たり発行価格361,620円（発行価額349,885円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注 7) 1口当たり発行価額349,885円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注 8) 2022年1月17日開催の本投資法人役員会において、第18期（2021年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり683円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注 9) 2022年7月15日開催の本投資法人役員会において、第19期（2022年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり663円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注10) 1口当たり発行価格318,990円（発行価額308,866円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価額308,866円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注12) 2023年1月18日開催の本投資法人役員会において、第20期（2022年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり794円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注13) 1口当たり発行価格290,152円（発行価額280,944円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注14) 1口当たり発行価額280,944円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 2023年7月14日開催の本投資法人役員会において、第21期（2023年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり873円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2024年1月18日開催の本投資法人役員会において、第22期（2023年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり760円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注17) 2024年7月18日開催の本投資法人役員会において、第23期（2024年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり761円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注18) 2025年1月16日開催の本投資法人役員会において、第24期（2024年11月期）に係る金銭の分配として、1口当たり781円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2025年2月28日から2025年5月22日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（42,531口）については、2025年2月27日開催の本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年5月30日に消却しました。
- (注20) 2025年5月31日を基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって分割しました。
- (注21) 2025年7月17日開催の本投資法人役員会において、第25期（2025年5月期）に係る金銭の分配として、1口当たり291円の利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第25期 2025年5月31日現在		第26期 2025年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)
不動産	グローバル・マーケット (注1)				
	関東エリア	-	-	-	-
	関西エリア	3,839	0.4	3,816	0.4
	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	-	-	-	-
	東北エリア	-	-	-	-
	九州エリア	5,545	0.6	5,487	0.6
	小計	9,385	1.0	9,304	1.0
	グローバル・マーケット (注1)				
	関東エリア	538,705	60.0	539,793	60.0
	関西エリア	283,752	31.6	281,435	31.3
不動産 信託受益権	リージョナル・マーケット (注2)				
	中部エリア	13,369	1.5	10,594	1.2
	東北エリア	19,043	2.1	18,819	2.1
	九州エリア	5,692	0.6	5,637	0.6
	小計	860,562	95.9	856,279	95.2
不動産等計		869,947	97.0	865,584	96.2
預金・その他資産		27,359	3.0	34,306	3.8
資産総額計 (注4)		897,307	100.0	899,890	100.0
		(869,947)	(97.0)	(865,584)	(96.2)

(注1) 「グローバル・マーケット」は、国際的な貿易・物流の重要な拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点として、以下のエリアをいいます。

- ・関東エリア：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県
- ・関西エリア：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県

(注2) 「リージョナル・マーケット」は、国内物流の重要な拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアとして、以下のエリアをいいます。

- ・中部エリア：愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県
- ・東北エリア：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県
- ・九州エリア：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県

(注3) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、全てのエリアの「保有総額」には建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 「資産総額計」は、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また括弧内の数値は対象資産に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注5) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 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 (%)		
M-01	プロロジスパーク市川1	不動産信託受益権	33,900	30,482	49,300	50,000	3.5	49,300	3.3	3.7	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	不動産信託受益権	27,900	23,620	38,600	39,200	3.8	38,600	3.6	4.0	2.9
M-03	プロロジスパーク川島	不動産信託受益権	25,600	20,490	34,700	35,100	4.2	34,700	4.0	4.4	2.7
M-04	プロロジスパーク大阪2	不動産信託受益権	25,000	20,755	39,900	40,300	3.7	39,900	3.5	3.8	2.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	不動産信託受益権	13,500	11,119	19,400	19,500	3.8	19,400	3.6	3.9	1.4
M-06	プロロジスパーク春日井	不動産信託受益権	12,500	10,594	22,000	22,300	4.0	22,000	3.8	4.1	1.3
M-09	プロロジスパーク東京大田	不動産信託受益権	29,500	27,476	47,300	48,400	3.2	47,300	3.0	3.4	3.1
M-10	プロロジスパーク座間2	不動産信託受益権	21,900	18,776	32,600	32,600	3.8	32,600	3.6	4.0	2.3
M-11	プロロジスパーク 船橋5	不動産信託受益権 別棟	9,500 1,500	9,807	15,700	15,800	3.6	15,700	3.4	3.8	1.1
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	不動産信託受益権	8,420	7,445	13,500	13,500	4.3	13,400	4.0	4.5	0.9
M-13	プロロジスパーク成田1-C	不動産信託受益権	4,810	4,244	7,250	7,290	4.3	7,200	4.0	4.5	0.5
M-14	プロロジスパーク尼崎1	不動産信託受益権	17,600	15,429	27,200	27,400	3.9	26,900	3.6	4.0	1.8
M-15	プロロジスパーク尼崎2	不動産信託受益権	19,200	16,702	26,900	27,000	3.9	26,800	3.6	4.0	2.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	不動産信託受益権	13,600	12,862	24,400	24,600	3.2	24,400	3.0	3.3	1.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	不動産信託受益権	13,800	11,861	21,800	22,000	3.6	21,800	3.4	3.7	1.4
M-18	プロロジスパーク大阪4	不動産信託受益権	21,000	17,575	32,600	32,700	3.7	32,600	3.5	3.8	2.2
M-19	プロロジスパーク岩沼	不動産信託受益権	7,113	6,815	9,610	9,740	4.2	9,610	3.9	4.3	0.7
M-20	プロロジスパーク川島2	不動産信託受益権	8,180	7,031	10,000	10,100	4.2	10,000	4.0	4.4	0.9
M-21	プロロジスパーク北本	不動産信託受益権	12,600	10,901	17,100	17,200	4.1	17,000	3.7	4.3	1.3
M-22	プロロジスパーク常総	不動産信託受益権	7,120	5,997	7,890	8,120	4.3	7,890	4.1	4.5	0.7

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-23	プロロジスパーク大阪5	不動産信託受益権	17,600	15,239	21,900	22,000	3.9	21,900	3.7	4.1	1.8	
M-24	プロロジスパーク成田3	不動産信託受益権	9,240	8,240	12,900	13,100	4.1	12,700	3.9	4.3	1.0	
M-25	プロロジスパーク習志野5	不動産信託受益権	13,600	11,988	17,200	17,300	3.6	17,200	3.4	3.7	1.4	
M-26	プロロジスパーク茨木	不動産信託受益権	38,300	34,143	52,000	52,300	3.6	52,000	3.4	3.7	4.0	
M-27	プロロジスパーク市川3	不動産信託受益権	17,000	15,345	19,600	19,800	3.4	19,600	3.2	3.6	1.8	
M-28	プロロジスパーク成田1-D	不動産信託受益権	5,260	4,720	6,680	6,710	4.3	6,640	4.0	4.5	0.5	
M-29	プロロジスパーク吉見	不動産信託受益権	21,300	18,848	22,900	23,300	4.2	22,900	4.0	4.4	2.2	
M-30	プロロジスパーク東松山	不動産信託受益権	12,600	11,187	13,700	13,900	4.1	13,700	3.9	4.3	1.3	
M-31	プロロジスパーク京田辺	不動産信託受益権	35,800	32,795	42,700	43,300	3.8	42,000	3.6	4.0	3.7	
M-32	プロロジスパーク千葉1	不動産信託受益権	31,000	28,625	36,800	37,300	3.7	36,200	3.5	3.9	3.2	
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 (注5)	不動産信託受益権	14,800	13,894	17,700	17,950	3.7	17,450	3.5	3.9	1.5	
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	不動産信託受益権	26,300	24,866	30,000	30,500	3.9	29,500	3.7	4.1	2.7	
M-35	プロロジスパーク千葉2	不動産信託受益権	15,000	14,007	16,900	17,100	3.8	16,600	3.6	4.0	1.6	
M-36	プロロジスパーク猪名川2	不動産信託受益権	33,000	31,172	36,100	36,200	4.1	36,000	3.8	4.2	3.4	
M-37	プロロジスパーク神戸5	不動産信託受益権	9,500	8,921	10,300	10,400	4.2	10,200	4.0	4.4	1.0	
M-38	プロロジスパーク猪名川1 (注5)	不動産信託受益権	27,900	26,814	28,950	29,200	4.2	28,650	3.9	4.4	2.9	
M-39	プロロジスパーク神戸3	不動産信託受益権	9,580	9,138	9,960	10,000	4.2	9,910	4.0	4.4	1.0	
M-40	プロロジスパーク草加	不動産信託受益権	51,400	50,431	52,300	53,100	3.6	51,500	3.4	3.8	5.3	
M-41	プロロジスパーク八千代1	不動産信託受益権	39,000	38,759	39,200	39,800	3.8	38,500	3.6	4.0	4.1	
M-42	プロロジスパーク市川2 (注5)	不動産信託受益権	12,624	12,786	13,018	13,202	3.5	13,018	3.3	3.7	1.3	

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(%)		
B-02	プロロジスパーク高槻	不動産	4,410	3,816	5,900	5,680	4.2	5,900	3.9	4.3	0.5	
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	不動産	3,030	2,401	4,850	5,180	4.2	4,850	3.9	4.3	0.3	
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	不動産	3,810	3,085	6,270	6,990	4.2	6,270	3.9	4.3	0.4	
B-05	プロロジスパーク習志野4	不動産 信託受益権	20,000	16,937	30,300	30,700	3.5	30,300	3.3	3.6	2.1	
B-06	プロロジスパーク海老名	不動産 信託受益権	8,250	7,615	11,500	11,600	3.6	11,500	3.4	3.7	0.9	
B-07	プロロジスパーク川西	不動産 信託受益権	13,600	11,913	16,700	17,700	4.1	16,700	3.9	4.4	1.4	
B-08	プロロジスパーク尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,020	14,700	14,800	3.9	14,600	3.6	4.0	0.9	
B-09	プロロジスパーク神戸	不動産 信託受益権	6,410	5,367	8,090	8,200	4.2	7,980	4.0	4.5	0.7	
B-10	プロロジスパーク仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	3,833	6,350	6,440	4.2	6,260	4.0	4.4	0.5	
B-11	プロロジスパーク古河1	不動産 信託受益権	7,680	6,463	8,880	9,060	4.3	8,690	4.0	4.5	0.8	
B-12	プロロジスパーク神戸2	不動産 信託受益権	13,700	11,763	16,000	16,300	4.2	15,700	4.0	4.5	1.4	
B-13	プロロジスパーク古河2	不動産 信託受益権	3,930	3,311	4,320	4,360	4.3	4,280	4.0	4.5	0.4	
B-14	プロロジスパーク古河3	不動産 信託受益権	5,440	4,648	6,230	6,310	4.3	6,150	4.0	4.5	0.6	
B-15	プロロジスパークつくば1-A	不動産 信託受益権	12,900	10,882	14,000	14,000	4.2	14,000	4.0	4.4	1.3	
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	不動産 信託受益権	9,250	8,169	10,800	10,900	4.2	10,600	3.6	4.7	1.0	
B-17	プロロジスパーク神戸4	不動産 信託受益権	5,020	4,563	5,770	5,880	4.2	5,650	4.0	4.4	0.5	
B-18	プロロジスパークつくば1-B	不動産 信託受益権	13,500	11,960	14,500	14,400	4.2	14,500	4.0	4.4	1.4	
B-19	プロロジスパークつくば2	不動産 信託受益権	20,900	18,962	22,000	22,100	4.2	22,000	4.0	4.4	2.2	
B-20	プロロジスパーク海老名2	不動産 信託受益権	15,200	14,311	17,100	16,800	3.7	17,100	3.5	3.8	1.6	
B-21	プロロジスパーク小郡	不動産 信託受益権	5,920	5,637	6,260	6,230	4.2	6,260	3.9	4.3	0.6	

合 計	-	961,907	865,584	1,229,078	1,242,942	-	1,222,558	-	-	100.0
-----	---	---------	---------	-----------	-----------	---	-----------	---	---	-------

- (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。なお、プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した価格を、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、建設仮勘定及び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、JLL森井鑑定株式会社、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、2025年11月30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2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。
- (注5) MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク猪名川1及びプロロジスパーク市川2は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。

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 (m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (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	プロロジスパーク市川1	17.1	125,101.01	125,101.01	14	100.0	2,303	1,084	7.3	2.7
M-02	プロロジスパーク座間1	16.6	113,471.12	106,590.42	7	93.9	1,770	583	5.3	3.3
M-03	プロロジスパーク川島	14.5	144,897.54	144,640.97	7	99.8	1,938	645	4.2	1.5
M-04	プロロジスパーク大阪2	18.6	130,565.80	128,174.61	7	98.2	1,833	822	8.1	3.3
M-05	プロロジスパーク舞洲3	17.8	74,874.37	73,887.73	7	98.7	997	347	6.1	4.0
M-06	プロロジスパーク春日井	17.9	91,417.18	81,641.31	6	89.3	999	390	4.6	2.6
M-09	プロロジスパーク東京大田	20.2	73,051.36	71,039.35	24	97.2	1,885	819	5.1	2.1
M-10	プロロジスパーク座間2	13.4	95,121.43	95,121.43	9	100.0	1,614	678	7.7	5.4
M-11	プロロジスパーク 船橋5 別棟	21.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	821	364	4.7	2.5
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	20.8	62,058.81	61,111.46	11	98.5	759	315	3.4	2.1
M-13	プロロジスパーク成田1-C	18.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.0	1.2
M-14	プロロジスパーク尼崎1	20.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	0.3
M-15	プロロジスパーク尼崎2	18.7	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,283	545	5.0	1.8
M-16	プロロジスパーク東京新木場	18.5	31,023.41	31,023.41	9	100.0	961	539	8.0	4.8
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	17.6	63,973.26	63,973.26	5	100.0	1,051	441	5.0	3.3
M-18	プロロジスパーク大阪4	13.6	106,135.15	106,135.15	12	100.0	1,520	507	4.6	2.7
M-19	プロロジスパーク岩沼	3.6	44,243.08	27,056.63	3	61.2	339	153	3.9	2.3
M-20	プロロジスパーク川島2	11.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	1.2
M-21	プロロジスパーク北本	11.7	69,432.00	59,820.48	4	86.2	671	177	4.9	3.1
M-22	プロロジスパーク常総	11.1	37,165.49	18,742.97	1	50.4	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.0	1.9
M-23	プロロジスパーク大阪5	10.9	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,134	398	6.1	1.9
M-24	プロロジスパーク成田3	17.5	52,982.99	52,632.54	11	99.3	719	303	4.1	2.5
M-25	プロロジスパーク習志野5	9.7	58,079.73	58,079.73	9	100.0	830	381	6.0	2.3

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (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-26	プロロジスパーク茨木	9.3	154,072.73	154,072.73	5	100.0	2,463	706	6.7	3.6
M-27	プロロジスパーク市川3	8.0	50,714.15	50,714.15	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	6.2	2.1
M-28	プロロジスパーク成田1-D	10.9	28,059.32	28,059.32	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	0.3
M-29	プロロジスパーク吉見	10.0	98,076.60	94,677.74	4	96.5	1,181	448	8.4	2.0
M-30	プロロジスパーク東松山	7.9	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	4.1
M-31	プロロジスパーク京田辺	7.1	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,030	561	8.3	2.5
M-32	プロロジスパーク千葉1	6.2	127,045.46	126,354.40	8	99.5	1,769	724	6.6	3.6
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	7.1	56,723.77	56,723.77	10	100.0	871	358	5.9	2.6
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	9.6	106,934.14	106,747.05	8	99.8	1,511	687	4.0	1.7
M-35	プロロジスパーク千葉2	5.1	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	0.1
M-36	プロロジスパーク猪名川2	4.4	132,561.51	132,561.51	6	100.0	1,849	729	7.1	3.4
M-37	プロロジスパーク神戸5	4.8	38,801.44	38,801.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.2	6.0
M-38	プロロジスパーク猪名川1	4.1	96,771.15	96,771.15	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.8	6.0
M-39	プロロジスパーク神戸3	3.5	37,946.84	37,946.84	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	12.6	9.3
M-40	プロロジスパーク草加	3.7	131,393.85	131,393.85	3	100.0	2,351	879	13.5	10.5
M-41	プロロジスパーク八千代1	3.2	132,682.63	132,682.63	8	100.0	1,886	865	7.0	4.8
M-42	プロロジスパーク市川2	16.2	34,277.68	34,277.68	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.3	4.2
B-02	プロロジスパーク高槻	13.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	1.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	13.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.1	1.8
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	13.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	1.5
B-05	プロロジスパーク習志野4	12.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.8
B-06	プロロジスパーク海老名	15.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	2.3
B-07	プロロジスパーク川西	12.1	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.0

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (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)
B-08	プロロジスパーク尼崎3	12.2	39,847.66	39,847.66	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.3
B-09	プロロジスパーク神戸	12.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	3.3
B-10	プロロジスパーク仙台泉	10.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	10.3
B-11	プロロジスパーク古河1	9.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	5.9
B-12	プロロジスパーク神戸2	9.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	5.9
B-13	プロロジスパーク古河2	8.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	6.4
B-14	プロロジスパーク古河3	7.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	2.7
B-15	プロロジスパークつくば1-A	7.2	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	3.8
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	7.2	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	12.8
B-17	プロロジスパーク神戸4	6.5	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.6
B-18	プロロジスパークつくば1-B	6.3	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	3.8
B-19	プロロジスパークつくば2	5.3	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	4.8
B-20	プロロジスパーク海老名2	4.4	34,485.25	34,485.25	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.7
B-21	プロロジスパーク小郡	3.5	26,043.29	26,043.29	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.6
合 計		10.7	4,110,082.15	4,036,892.82	259	98.2	59,171	24,361	7.8	3.8

(注 1) 本表では各不動産又は各信託不動産に係る各数値を記載しており、「築年数」を除く各数値は、2025年11月30日現在において賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗（食堂エリアの一部店舗を除きます。）に関する賃貸借契約（以下「対象賃貸借契約」といいます。）に基づいて記載しています。なお、「築年数」を含む各数値について、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。また、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク猪名川1及びプロロジスパーク市川2にかかる「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金保証金」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。

(注 2)「築年数」は、登記簿上の新築の日から、2025年11月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、プロロジスパーク船橋5は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、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、対象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、対象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、対象賃貸借契約に基づくテナント数（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」は賃貸可能面積に対する対象賃貸借契約の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。

(注 7)「年間賃料」は、対象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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 8)「敷金保証金」は、対象賃貸借契約に規定されている敷金・保証金（ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金）の各物件の合計金額を、百万円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、対象賃貸借契約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、2025年11月末日から、対象賃貸借契約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つたため、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
プロロジスパーク大阪2 他 (大阪府大阪市 他)	空調機等設置・更新工事	自 2025年10月 至 2026年11月	544	-	-
プロロジスパーク大阪4 他 (大阪府大阪市 他)	外壁改修工事	自 2024年5月 至 2026年5月	525	189	332
プロロジスパーク大阪2 他 (大阪府大阪市 他)	照明器具LED化工事	自 2025年6月 至 2026年11月	242	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は805百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費478百万円があり、合計1,284百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
プロロジスパーク横浜鶴見 他 (神奈川県横浜市 他)	空調機等設置・更新工事	自 2024年11月 至 2025年11月	216
プロロジスパーク成田1-A&B 他 (千葉県成田市 他)	シャッター補修工事等	自 2025年8月 至 2025年11月	87
プロロジスパーク舞洲3 他 (大阪府大阪市 他)	照明器具LED化工事	自 2025年6月 至 2025年11月	76
その他	-	-	425
合 計			805

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

(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26期（自2025年6月1日 至2025年11月30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26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	1,336,003	1,004,351	1,043,336	1,030,292	527,800
賃貸事業収入	1,142,055	912,419	966,074	910,117	496,999
その他賃貸事業収入	193,947	91,931	77,261	120,174	30,801
②不動産賃貸事業費用合計	593,199	408,864	430,389	477,845	269,971
公租公課	101,904	71,299	70,980	84,379	52,297
外注委託費	98,051	45,306	45,075	46,409	40,763
水道光熱費	138,691	68,706	67,325	104,118	27,559
損害保険料	10,732	9,503	10,996	11,662	6,460
修繕費	12,373	11,309	14,639	9,847	8,235
減価償却費	230,946	200,118	220,872	220,928	134,173
信託報酬	480	500	500	500	480
その他賃貸事業費用	19	2,119	-	-	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	742,803	595,486	612,947	552,446	257,829
賃貸NOI (=③+減価償却費)	973,750	795,605	833,819	773,374	392,003

(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 (注)	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26期中の運用日数	183	61	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	607,670	49,508	1,041,730	910,619	429,693
賃貸事業収入	536,945	46,289	936,902	798,741	409,575
その他賃貸事業収入	70,724	3,219	104,828	111,877	20,117
②不動産賃貸事業費用合計	351,819	23,621	383,519	372,994	173,867
公租公課	56,603	4,769	65,130	60,685	38,078
外注委託費	46,001	3,068	56,281	44,577	27,261
水道光熱費	60,817	2,823	80,963	100,114	14,626
損害保険料	7,213	501	7,878	7,688	3,929
修繕費	46,162	1,605	17,273	7,901	4,143
減価償却費	134,520	10,693	155,475	151,221	84,868
信託報酬	500	160	500	500	960
その他賃貸事業費用	-	-	17	305	-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	255,850	25,887	658,211	537,624	255,826
賃貸NOI (=③+減価償却費)	390,371	36,580	813,686	688,845	340,694

(注) プロロジスパーク北名古屋は、本投資法人が保有する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。なお、当該持分は2025年8月1日付で譲渡を完了しています。

(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26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	420,030			731,026	532,900
賃貸事業収入	374,809			637,474	472,991
その他賃貸事業収入	45,220			93,552	59,909
②不動産賃貸事業費用合計	196,015			369,800	190,377
公租公課	22,846			58,626	41,921
外注委託費	30,197			51,175	22,656
水道光熱費	29,637			87,959	42,815
損害保険料	4,662			6,781	2,747
修繕費	2,940			17,222	5,601
減価償却費	105,211			147,555	74,020
信託報酬	500			480	500
その他賃貸事業費用	18			-	114
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	224,014	121,288	313,760	361,225	342,523
賃貸NOI (=③+減価償却費)	329,226	175,192	431,017	508,781	416,544

(注) テナントの承諾が得られなかつ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	プロロジス パーク川島2	プロロジス パーク北本
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	564,393	819,539	174,730		423,660
賃貸事業収入	520,788	756,253	163,607		404,098
その他賃貸事業収入	43,604	63,285	11,123		19,562
②不動産賃貸事業費用合計	256,509	353,319	155,230		194,104
公租公課	54,489	75,090	38,652		30,064
外注委託費	33,460	38,605	13,328		39,049
水道光熱費	40,845	49,414	7,613		17,024
損害保険料	4,262	7,066	3,208		3,969
修繕費	9,495	26,294	956		1,400
減価償却費	113,093	156,347	90,963		102,116
信託報酬	500	480	500		480
その他賃貸事業費用	363	21	7		0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	307,883	466,219	19,500	161,181	229,556
賃貸NOI (=③+減価償却費)	420,977	622,567	110,463	227,678	331,672

(注) テナントの承諾が得られなかつ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26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	604,407	393,775	437,289	1,243,750
賃貸事業収入		566,660	353,668	402,321	1,193,246
その他賃貸事業収入		37,746	40,107	34,967	50,503
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	288,008	192,538	208,237	543,021
公租公課		59,959	30,290	37,019	116,281
外注委託費		41,626	33,510	27,417	79,842
水道光熱費		32,936	29,538	26,960	46,303
損害保険料		5,890	4,491	4,592	13,104
修繕費		8,123	5,634	3,174	12,684
減価償却費		138,992	88,110	108,592	274,069
信託報酬		480	480	480	480
その他賃貸事業費用		-	483	-	256
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	44,469	316,398	201,237	229,052	700,728
賃貸NOI (=③+減価償却費)	108,942	455,391	289,347	337,644	974,798

(注) テナントの承諾が得られなかつ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	M-30	M-31
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 パーク東松山	プロロジス パーク京田辺
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計			619, 258		1, 182, 042
賃貸事業収入			578, 190		1, 015, 115
その他賃貸事業収入			41, 068		166, 927
②不動産賃貸事業費用合計			320, 423		614, 182
公租公課			47, 598		100, 454
外注委託費			41, 809		42, 278
水道光熱費			27, 012		155, 190
損害保険料			6, 937		12, 497
修繕費			13, 790		48, 463
減価償却費			182, 795		254, 817
信託報酬			480		480
その他賃貸事業費用			-		-
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	263, 107	87, 615	298, 835	171, 677	567, 860
賃貸NOI (=③+減価償却費)	383, 954	130, 119	481, 630	291, 433	822, 677

(注) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-32	M-33	M-34	M-35	M-36
不動産等の名称	プロジェクト パーク千葉1	MFLPプロジェクト パーク川越 (注)	プロジェクト パーク千葉ニ ュータウン	プロジェクト パーク千葉2	プロジェクト パーク猪名川 2
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	950,370	460,033	815,525	447,732	1,041,218
賃貸事業収入	873,994	429,275	745,048	419,291	915,680
その他賃貸事業収入	76,375	30,757	70,476	28,440	125,538
②不動産賃貸事業費用合計	480,290	194,246	396,384	251,342	545,766
公租公課	100,483	46,659	75,717	46,767	97,126
外注委託費	59,037	23,234	67,011	51,454	38,721
水道光熱費	59,669	25,302	50,957	22,734	115,209
損害保険料	11,246	4,542	8,683	4,040	10,915
修繕費	5,463	984	4,290	1,254	349
減価償却費	243,859	92,913	189,243	123,351	281,889
信託報酬	480	240	480	480	402
その他賃貸事業費用	49	369	-	1,260	1,151
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	470,079	265,787	419,141	196,389	495,452
賃貸NOI (=③+減価償却費)	713,939	358,700	608,384	319,740	777,341

(注) MFLPプロジェクトパーク川越は、本投資法人が保有する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。

(単位：千円)

物件番号	M-37	M-38	M-39	M-40	M-41
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸5	プロロジス パーク猪名川 1 (注2)	プロロジス パーク神戸3	プロロジス パーク草加	プロロジス パーク八千代 1
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計				1,422,134	1,082,751
賃貸事業収入				1,172,536	942,573
その他賃貸事業収入				249,598	140,177
②不動産賃貸事業費用合計				716,045	574,305
公租公課	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	125,508	97,249
外注委託費				63,490	78,205
水道光熱費				200,813	99,521
損害保険料				15,157	12,538
修繕費				538	954
減価償却費				304,063	282,419
信託報酬				480	402
その他賃貸事業費用				5,993	3,015
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	154,910	411,428	142,559	706,088	508,445
賃貸NOI (=③+減価償却費)	236,480	625,887	228,727	1,010,152	790,865

(注1) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。

(注2) プロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が保有する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。

(単位：千円)

物件番号	M-42
不動産等の名称	プロロジス パーク市川2 (注2)
第26期中の運用日数	183
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	非開示 (注1)
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)	200,590
賃貸NOI (=③+減価償却費)	238,584

(注1) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。

(注2) プロロジスパーク市川2は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。なお、2025年8月1日付で準共有持分の18%を追加取得しており、当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分は46%となっています。

(単位：千円)

物件番号	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06
不動産等の名称	プロロジス パーク高槻	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 パーク習志野 4	プロロジス パーク海老名
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	80,898	52,052	63,117	399,152	188,963
賃貸NOI (=③+減価償却費)	114,147	82,252	95,397	530,579	227,702

(注) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-07	B-08	B-09	B-10	B-11
不動産等の名称	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 パーク仙台泉	プロロジス パーク古河1
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	295,686	203,734	130,966	66,481	127,744
賃貸NOI (=③+減価償却費)	378,912	263,758	180,861	117,803	195,947

(注) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸2	プロロジス パーク古河2	プロロジス パーク古河3	プロロジス パークつくば 1-A	プロロジス パーク仙台泉 2
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	245,520	55,518	73,314	170,235	144,698
賃貸NOI (=③+減価償却費)	352,824	94,040	131,936	322,492	235,033

(注) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21
不動産等の名称	プロロジス パーク神戸4 1-B	プロロジス パークつくば 2	プロロジス パークつくば 2	プロロジス パーク海老名 2	プロロジス パーク小郡
第26期中の運用日数	183	183	183	183	183
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	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
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)	83,077	190,697	278,189	228,182	95,415
賃貸NOI (=③+減価償却費)	123,352	338,652	505,641	351,610	150,044

(注) テナントの承諾が得られなかつたため開示していません。