



# 日本プロロジスリート 投資法人

## 第25期（2025年5月期） 決算説明資料

2025年7月

プロロジスパークつくば1-B

# 目次

1. 第25期（2025年5月期）決算ハイライト	3
2. 成長目標の進捗と取組施策	10
3. 物流不動産マーケットの動向	21
4. まとめ	24
5. Appendix	26

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

2025年7月17日時点で、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。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

なお、本投資法人は第26期の期初である2025年6月1日を効力発生日として投資口分割を実施しています。そのため、本資料においては、第25期以前の1口当たりの各数値について、第26期以降との比較容易性を鑑みて、本分割を考慮した後の数値を記載しています。



# 第25期（2025年5月期）決算ハイライト

- ① 高稼働率と堅調な賃料上昇を達成し、インフレを上回る高いDPU成長を実現
- ② 年平均3%成長目標を上回る巡航DPU成長を達成
- ③ 自己投資口取得の実施により高い投資リターンを実現
- ④ 大規模な資産入替を行い、長期にわたる売却益還元とDPU成長
- ⑤ 強靱な運営基盤を活かした内部成長戦略及び財務戦略



# 決算概要

1口当たり分配金

**1,937** 円

(投資口分割考慮前：**5,812** 円)  
(当初予想比：+13.6% 前期比：+11.7%)

NOI

**24,680** 百万円

(当初予想比：+5.3% 前期比：+4.4%)

鑑定LTV

**29.0** %

(2025年5月末日時点)

期中平均稼働率

**98.9** %

平均改定賃料変動率

**+3.8** %

時価総額

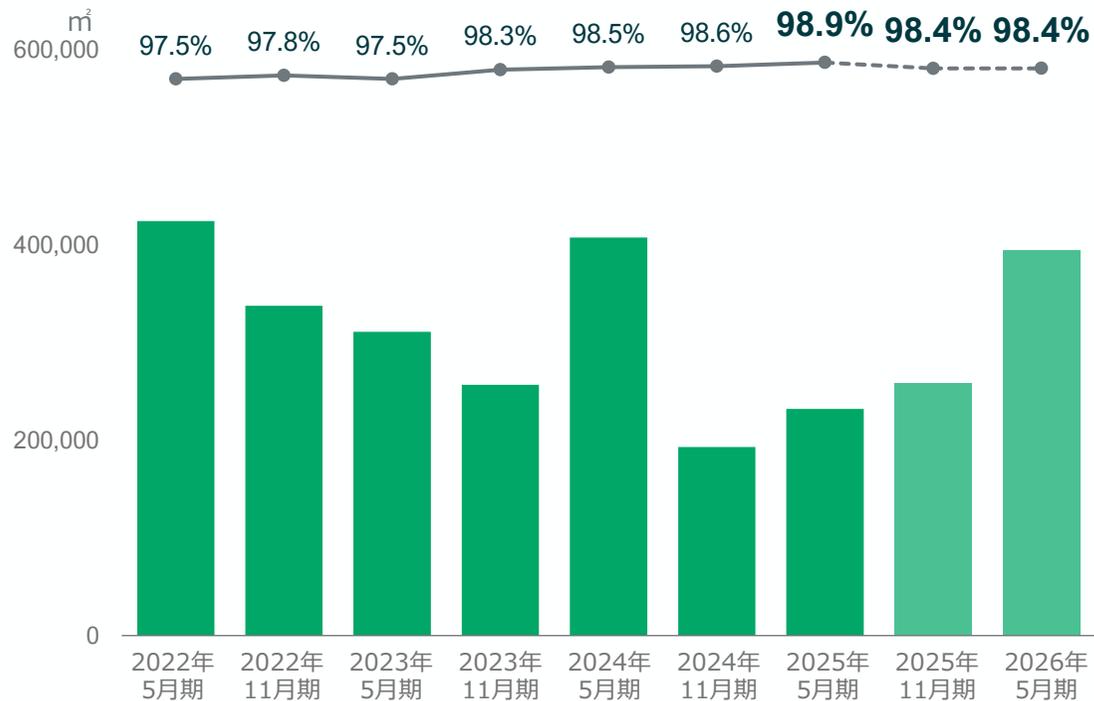
**6,459** 億円

(2025年5月末日時点)

# 高い稼働率と堅調な賃料増額改定の実現

期中平均稼働率98.9%（予想比+0.4%）及び平均改定賃料変動率+3.8%と力強い内部成長を継続

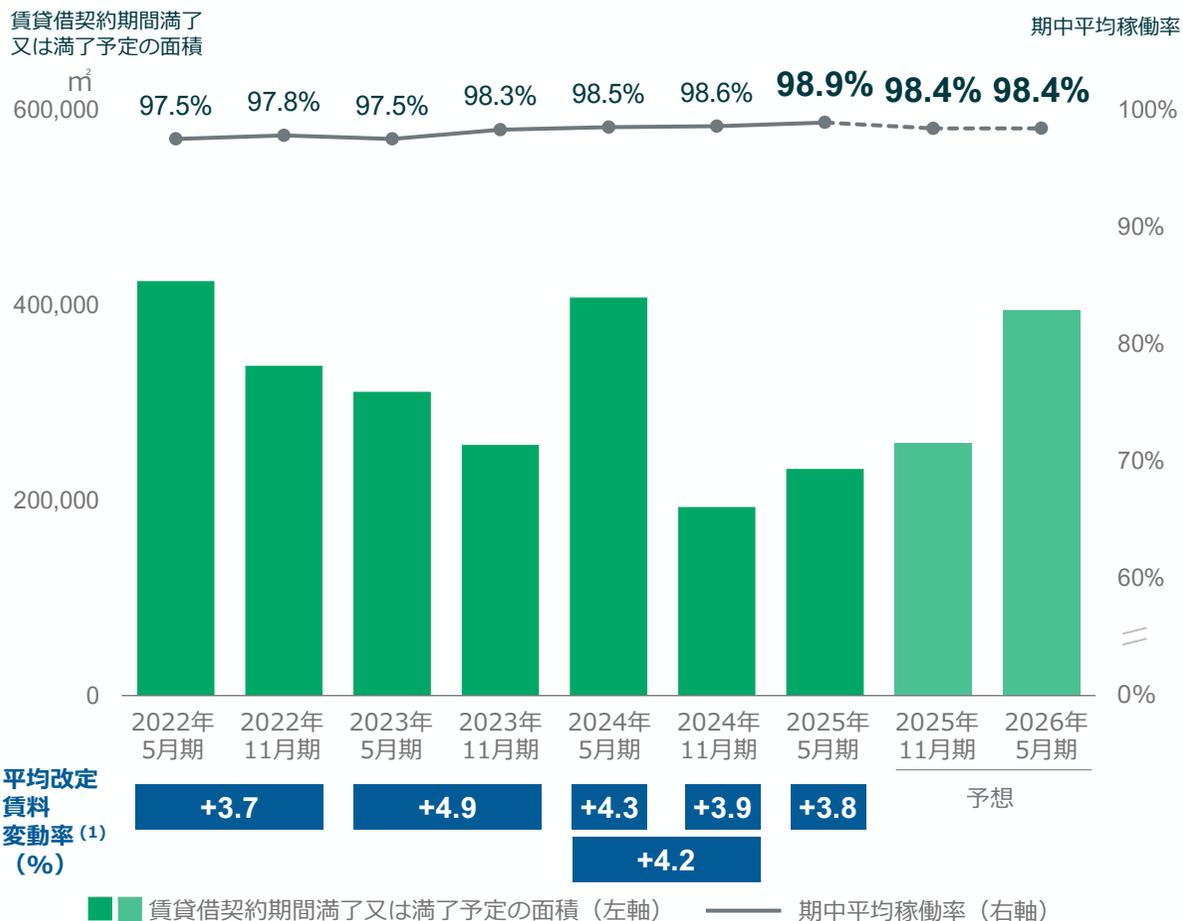
賃貸借契約期間満了  
又は満了予定の面積



平均改定  
賃料  
変動率 (1)  
(%)



期中平均稼働率

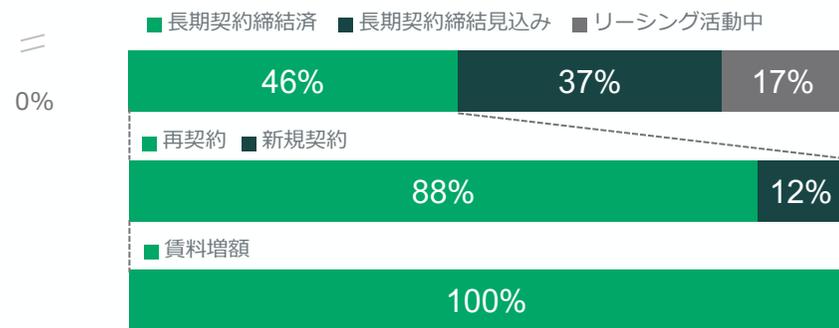


賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第25期（2025年5月期）



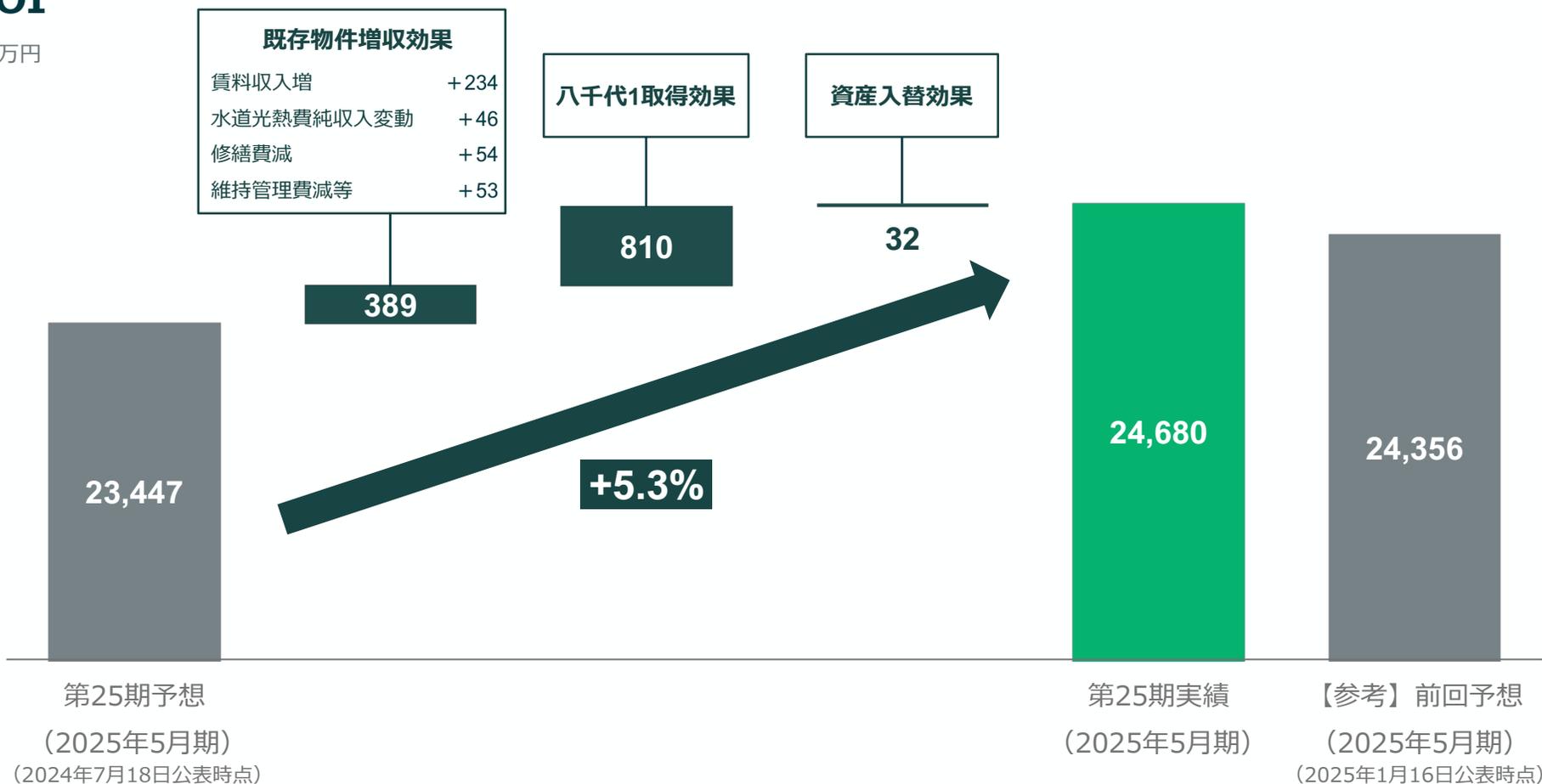
第26期（2025年11月期）



# 内部成長・新規資産取得・資産入替によりNOIは大幅上昇

## NOI

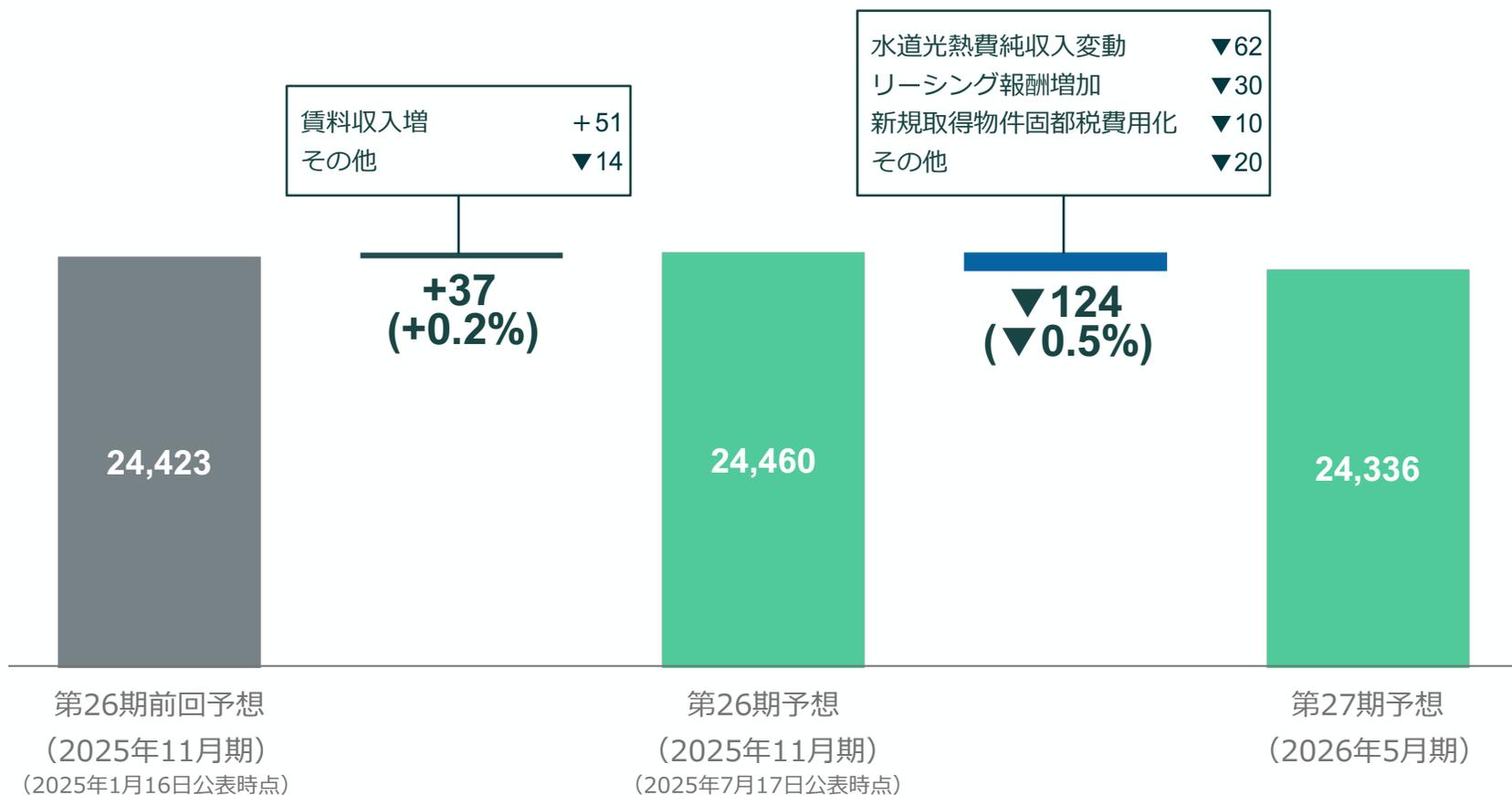
百万円



# 翌期も賃料上昇が継続し、NOIは安定的に推移

## NOI

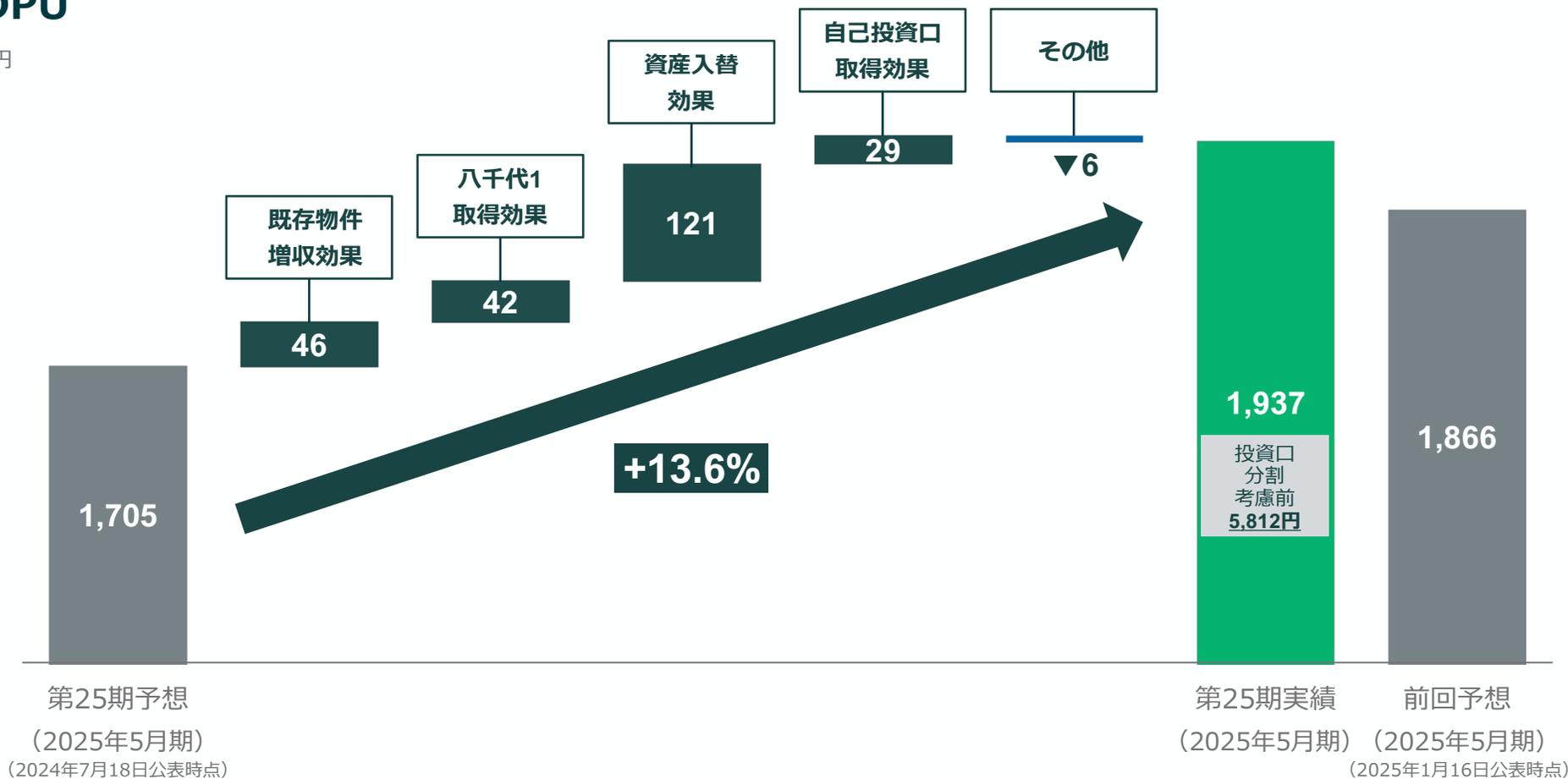
百万円



# DPUは資産入替と自己投資口取得により大きく上昇

## DPU

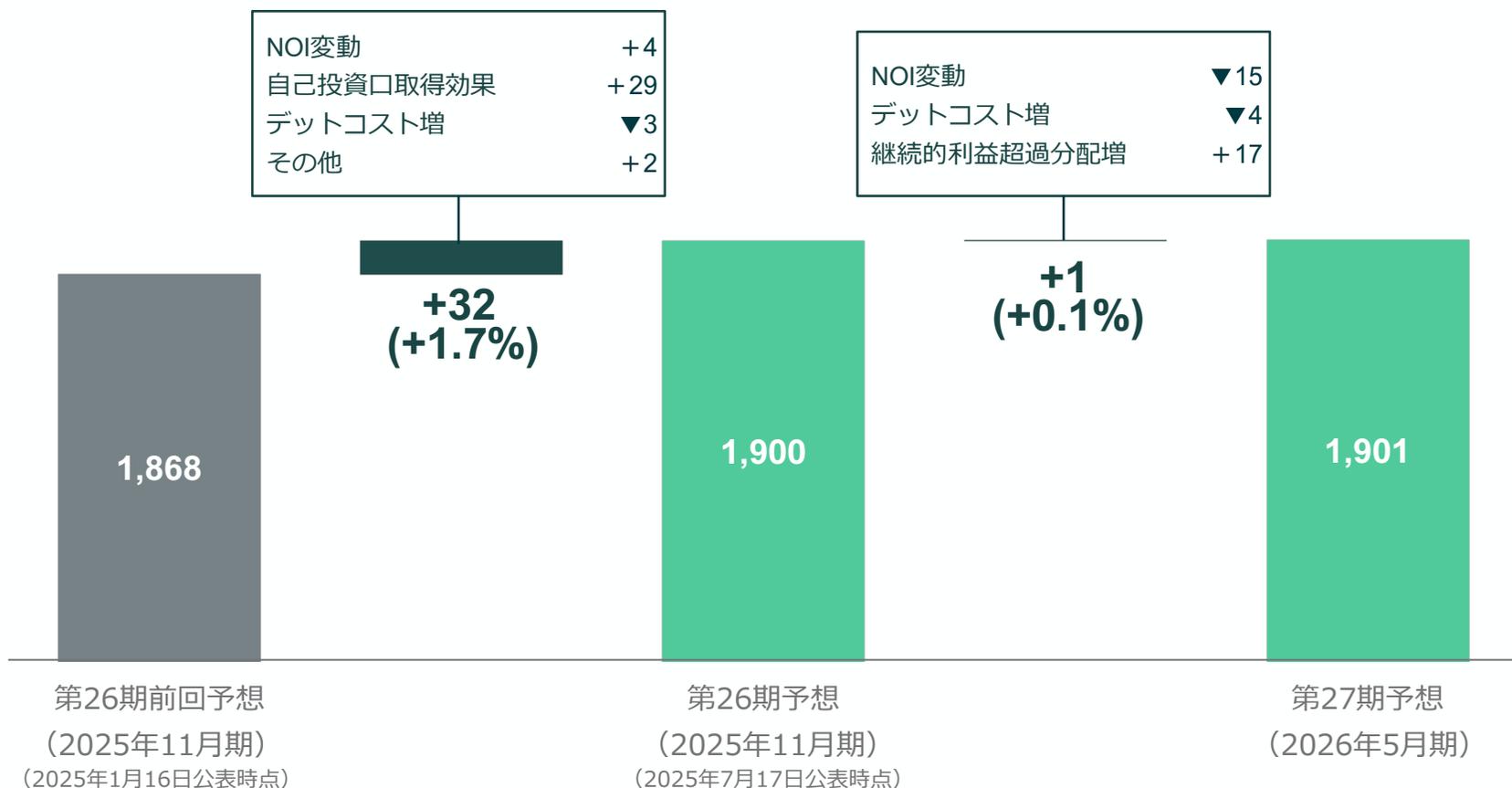
円



# 翌期以降のDPUも安定的に推移

## DPU

円



2

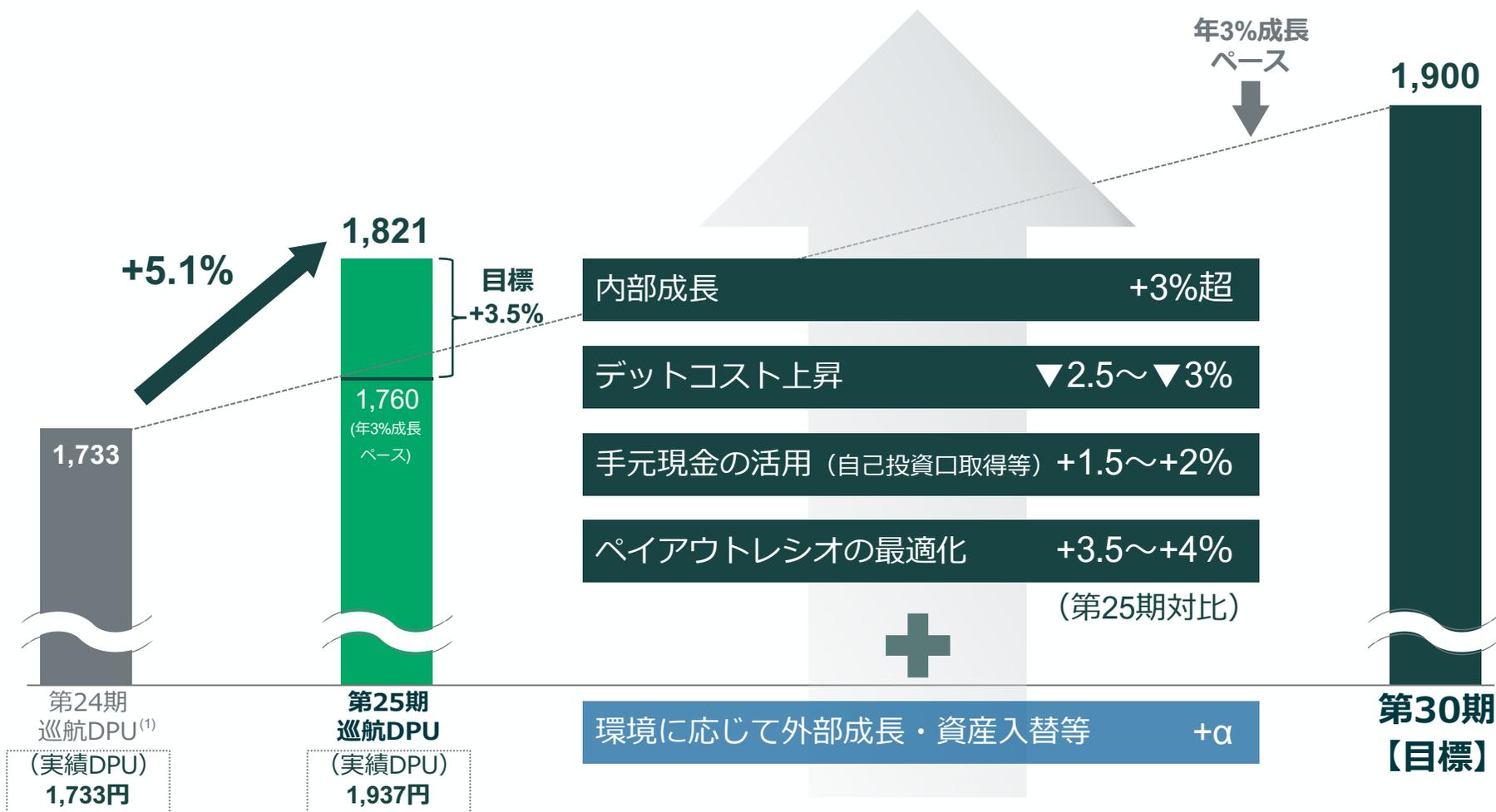
## 成長目標の進捗と 取組施策



# DPU成長目標の達成に向けたロードマップ

デットコストの上昇を上回る内部成長と資本効率改善によって巡航DPU成長目標の達成を目指す

円



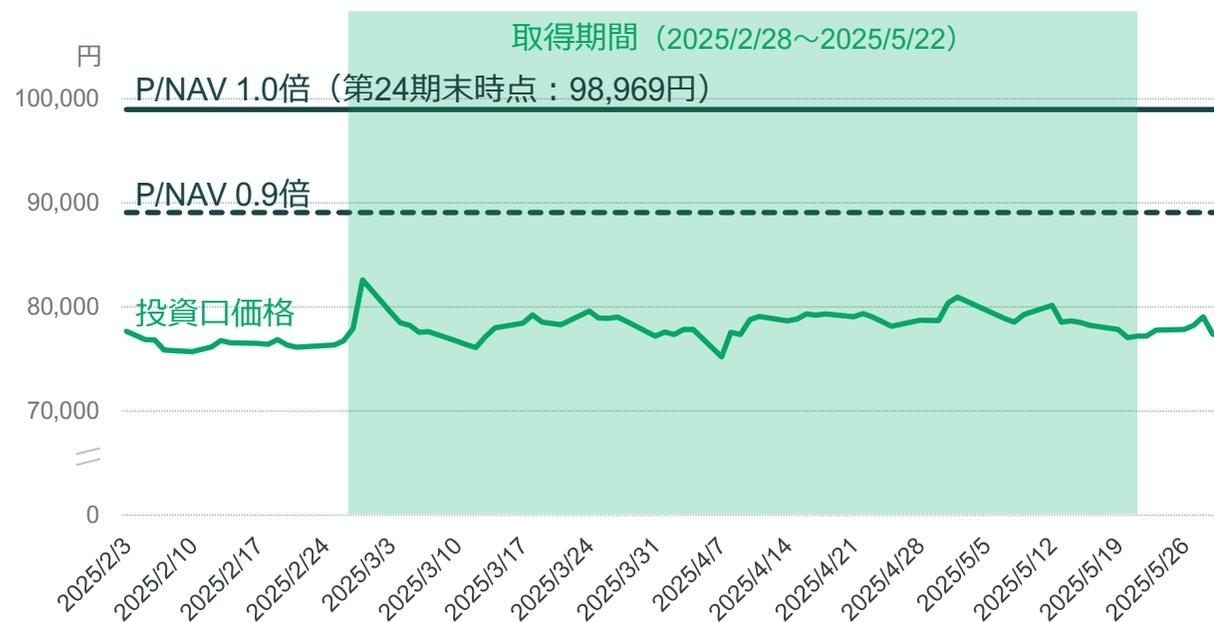
## 足元の経営環境を踏まえた施策

<b>内部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓98%超の高稼働率を維持</li><li>✓高い賃料上昇を実現</li><li>✓将来的に全てのリース契約をインフレ対応可能に</li></ul>
<b>資本政策 (財務戦略)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓自己投資口取得の実施・継続</li><li>✓ペイアウトレシオの最適化</li></ul>
<b>外部成長 (資産入替)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓アクリーティブな資産入替を大規模に実施</li><li>✓資産入替による5期にわたる売却益の還元</li></ul>

# 自己投資口取得の実施と今後の方針

現状において、巡航DPU向上に最も効果の高い投資（資本配分）と認識

取得価額 <b>約 100 億円</b>	巡航DPU上昇率 <b>1.5%</b>	取得平均 インプライド・ キャップレート <sup>(1)</sup> <b>4.8%</b>	鑑定LTV <b>28.8%</b> ↓ <b>29.0%</b>
-------------------------	-------------------------	--	--



## 今後の戦略

現状、最も投資効果の高い  
資本配分と認識

判断基準

インプライド・キャップレートと  
物件キャップレートを比較し判断

実施規模

時価総額の1%以上を目途

# 資産入替による投資主還元の実施

資産の分割売却により5期にわたって売却益を投資主還元

## 取得



プロロジスパーク市川2

取得予定価格<sup>(1)</sup> 27,444百万円

NOI利回り 4.0%  
(償却後3.3%)

賃料ギャップ 5~6%

## 売却



プロロジスパーク  
北名古屋

売却予定価格<sup>(2)</sup> 26,300百万円

売却時NOI利回り 4.0%  
(償却後2.9%)

売却益率<sup>(3)</sup> 74.1%



プロロジスパーク  
船橋5

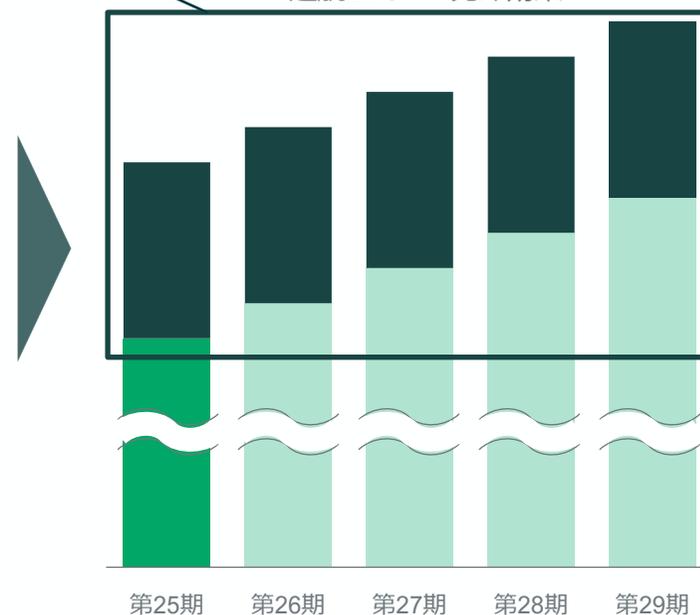
## 長期的な還元

巡航ベースの分配金に加え、  
第25期から5期にわたり売却益を

約10億円/期

**約10億円/期還元**

■ 巡航DPU ■ 売却効果



想定

# 資産の売却・入替戦略

長期的な視点で成長力の高い強靱なポートフォリオを構築

## 売却物件の 選定

- ・ 将来的に成長ポテンシャルが限定的、またはキャッシュフローの安定性にリスクが潜在する物件
- ・ エリアやテナントの集中リスクが潜在する物件

## 本投資法人の 優位性

- ・ **約1兆円**の安定したポートフォリオ
- ・ 豊富な含み益率 **約40%**

## 売却資金の 活用方針

- ・ 巡航DPU成長に資する**再投資（自己投資口取得、資産入替）**
- ・ **分配金への上乗せ**

## 資産売却 ペース

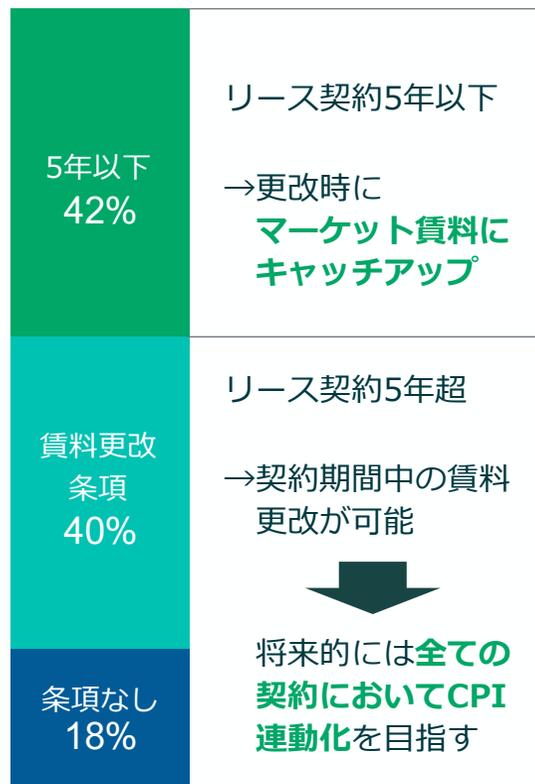
- ・ 実績：**491億円**（ポートフォリオの**0.5%/年**）
- ・ 今後：ポートフォリオの**1%~/年**を意識

# 持続的な内部成長を実現するポートフォリオ

CPI連動化とマーケット賃料へのキャッチアップにより更なる賃料上昇を追求

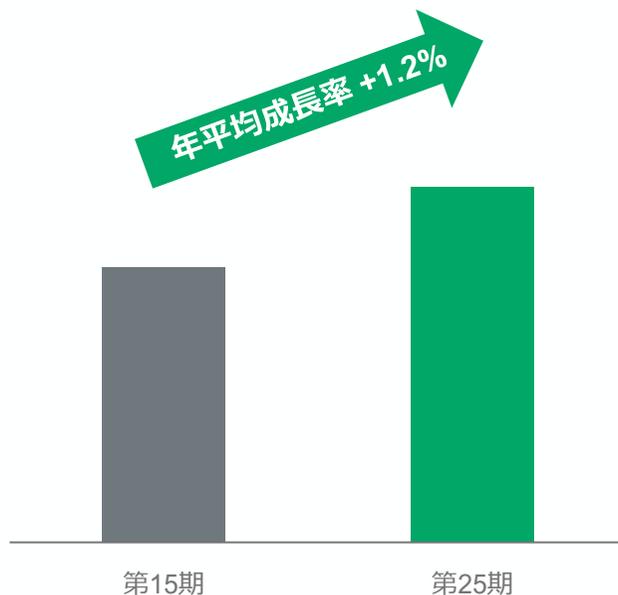
## リース契約のインフレ耐性の強化

賃料改定条項形態の内訳<sup>(1)</sup>



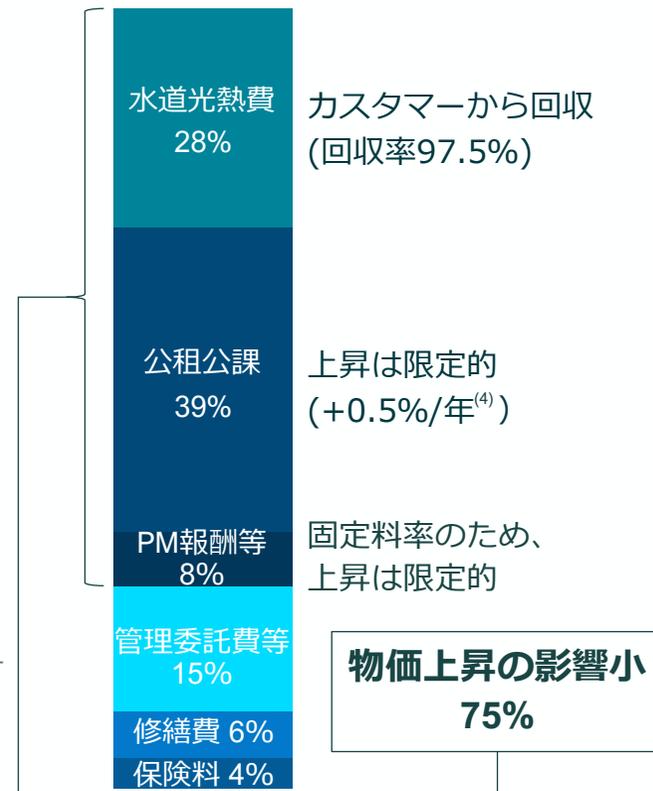
## マーケット賃料の上昇

マーケット賃料の推移 (同一物件ベース)<sup>(2)</sup>



## 物件運営費用の上昇は限定的

第25期不動産賃貸事業費用の内訳<sup>(3)</sup>

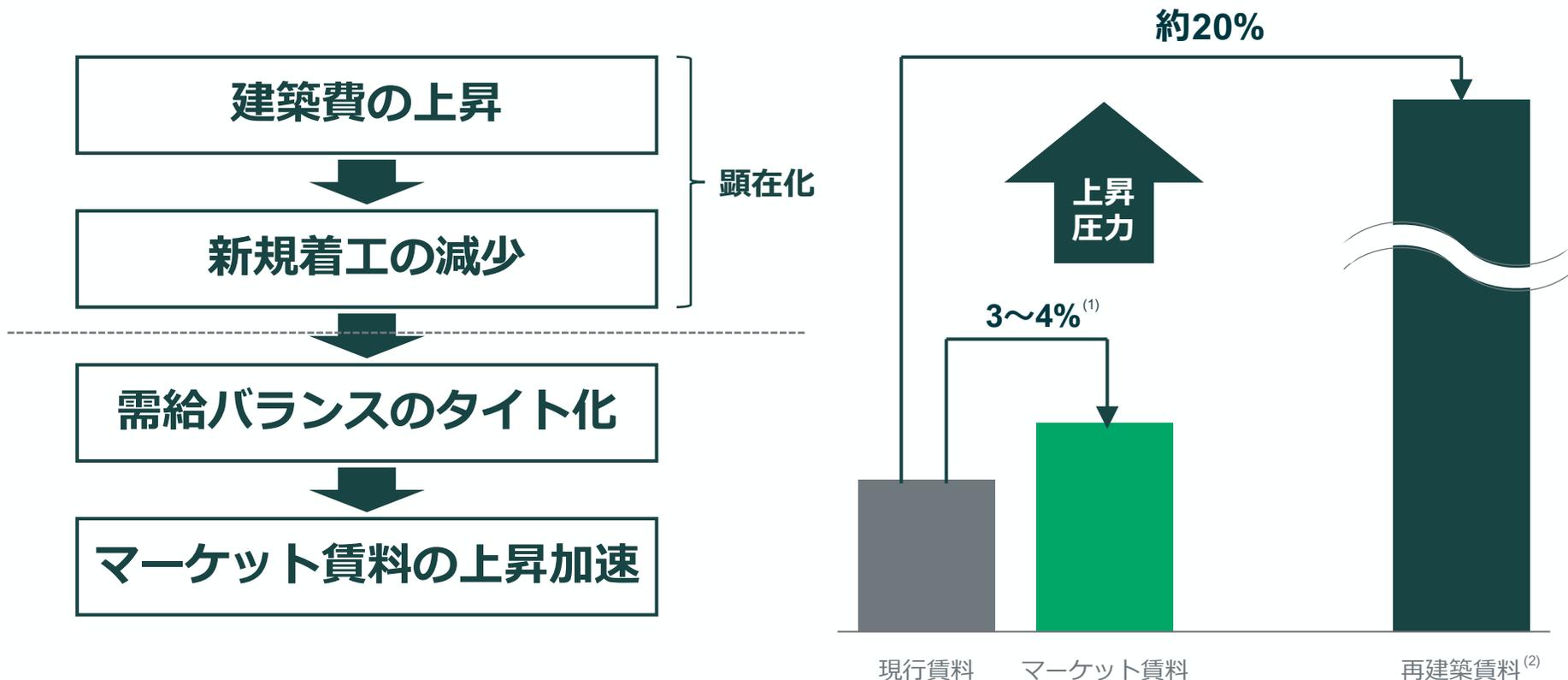


# 再建築賃料はマーケット賃料を大きく上回る水準に

新規開発にかかるコストの上昇が既存物件の価値を向上

✓ 建築費の上昇により、**新規開発物件が要求する賃料は大きく上昇**

✓ 空室率の低下によって、**マーケット賃料に強い上昇圧力**がかかる



# 資本効率の向上を企図した財務戦略

## ペイアウトレシオ 最適化

- ・ 継続的利益超過分配の減価償却費比率を「40%を上限」に変更
- ・ AFFOペイアウトレシオを80%程度から85%レベルまで徐々に最適化
- ・ 巡航DPU上昇に寄与（+3.5~+4%）
- ・ 更なる最適化も検討

## レバレッジ戦略

- ・ レバレッジ水準の管理を「鑑定LTV」ベースに変更
- ・ 当面の活用水準として「35%」を目途（総資産LTVで47%）  
（物件取得に際してはインプライド・キャップレートと比較して判断）

## デットコスト コントロール

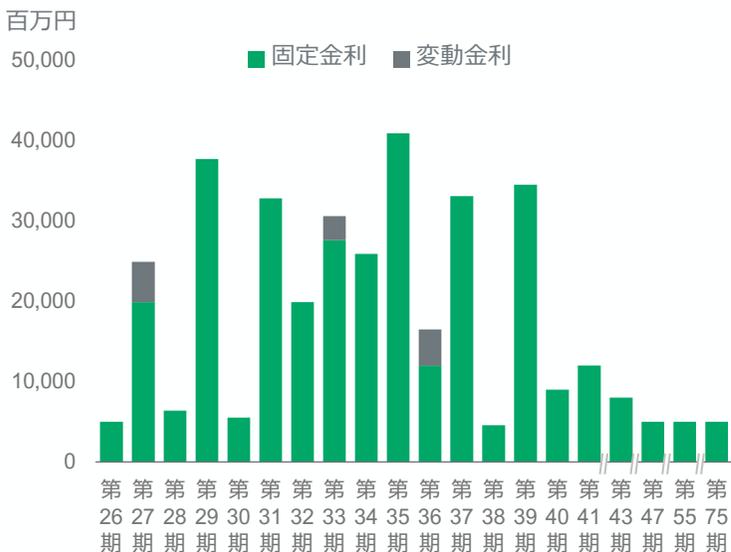
- ・ 長い平均調達年数を活かした調達年限の「短期化」等により効果的なデットコストコントロールを目指す
- ・ 今後の金融市場動向を見極め、各種施策を検討  
（変動金利借入・投資法人債発行等）

# 強靱な財務基盤

デットコストコントロールを強く意識

<p><b>格付</b></p> <p>JCR : <b>AA+</b> (安定的)</p> <p>R&amp;I : <b>AA</b> (安定的)</p>	<p>鑑定LTV<sup>(2)</sup> : <b>29.0%</b></p> <p>総資産LTV<sup>(3)</sup> : <b>40.4%</b></p>	<p>DSCR<sup>(4)</sup> : <b>18.3倍</b></p> <p>デット/EBITDA倍率<sup>(5)</sup> : <b>8.3倍</b></p>	<p>取得余力<sup>(6)</sup></p> <p><b>1,100</b>億円程度</p>
<p>長期負債比率 : <b>98.6%</b></p> <p>固定金利負債比率 : <b>96.5%</b></p>	<p>平均負債調達年数 : <b>8.5年</b></p> <p>平均負債残存年数 : <b>4.7年</b></p>	<p>平均負債コスト<sup>(7)</sup> (融資手数料等を含む)</p> <p><b>0.84%</b></p>	<p>含み益 (率)<sup>(8)(9)</sup></p> <p><b>3,533</b>億円 (<b>40.6%</b>)</p>

有利子負債の返済期限の分散状況



有利子負債の調達条件

	2024年 5月末時点	新規調達・ リファイナンス	2025年 5月末時点	業績予想の前提条件	
				リファイナンス (想定)	2026年 5月末時点 (想定)
有利子負債総額 or 調達額	333,300 百万円	64,300 百万円	362,300 百万円	29,900 百万円	362,300 百万円
平均負債 調達 (残存) 年数	9.0年 (5.0年)	5.8年	8.5年 (4.7年)	4.8年	8.4年 (4.1年)
平均負債コスト (融資手数料等を含む)	0.72%	1.30%	0.84%	1.48%	0.91%

# 投資口分割の概要及び足元のIR活動状況

1口につき3口の割合で分割し、NISAを通じた投資もしやすい投資口価格に

## 投資口分割の概要

- ・ 2025年6月1日を効力発生日として、**1口につき3口の割合**をもって投資口を分割
  - ・ 「少額投資の在り方に関する勉強会」の報告書において、売買単位の最低金額を「**10万円程度**」に**引き下げる**よう求める**東証のアクションプラン**に合致した投資口価格に（2025年6月末日時点：79,600円）
- ➡ 特に、**NISAを活用する個人投資家層の拡大**と投資口の**流動性向上**を図る

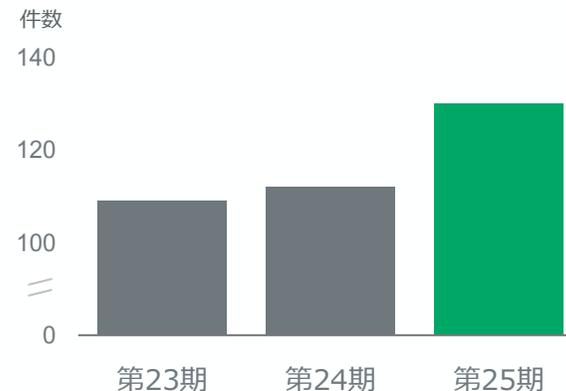
### 資産運用報告書のリニューアル



### 個人投資家向けオンライン説明会の開催



### 機関投資家との活発なIR面談



3

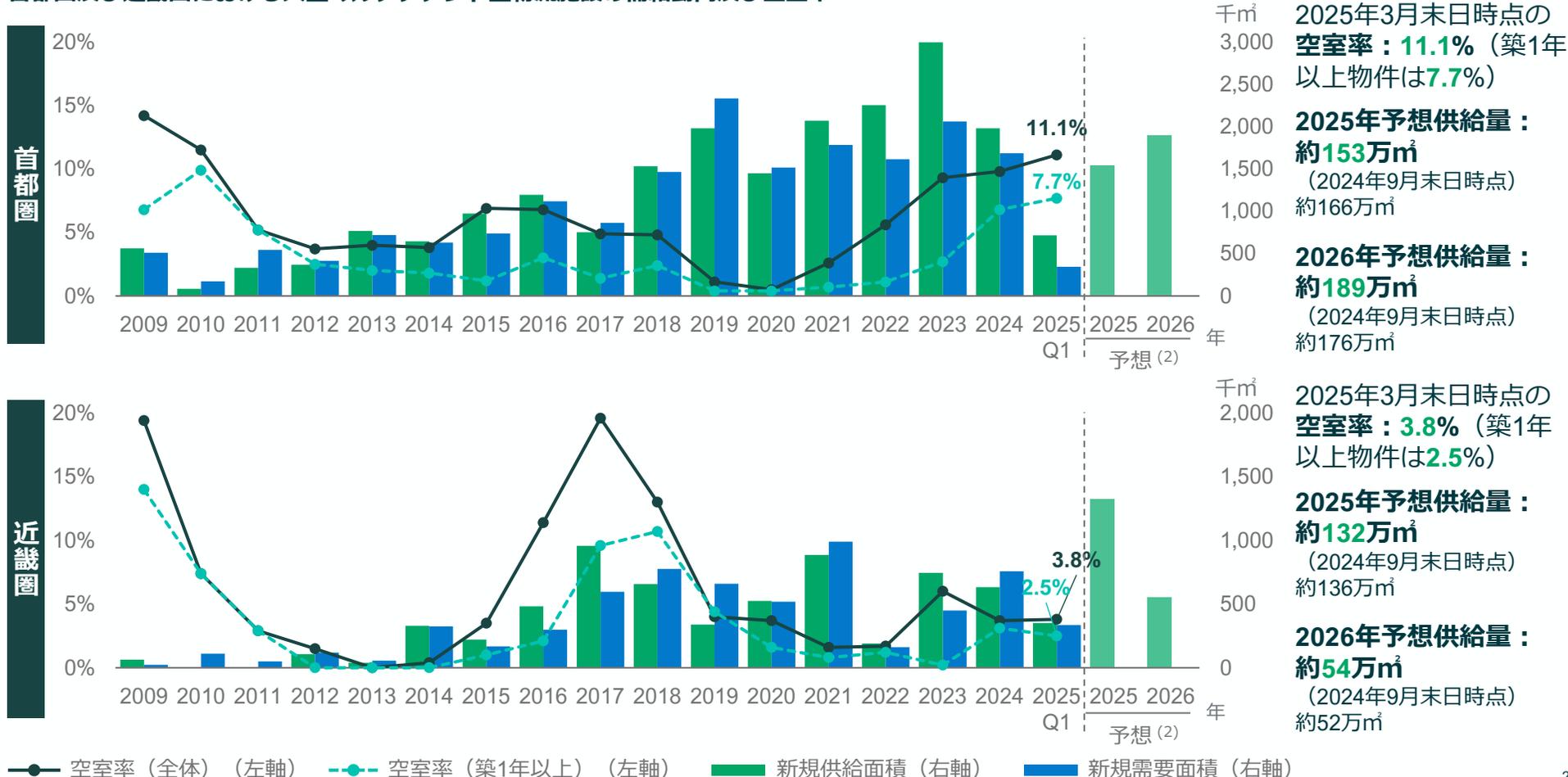
# 物流不動産 マーケットの動向



# 物流不動産マーケットの需給動向

需要は過去最高水準を継続。空室は新規物件と競争力の低い物件に集中

首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向及び空室率(1)



(出所) シービーアールイー株式会社

# 建築費の高騰が新規供給を大きく抑制

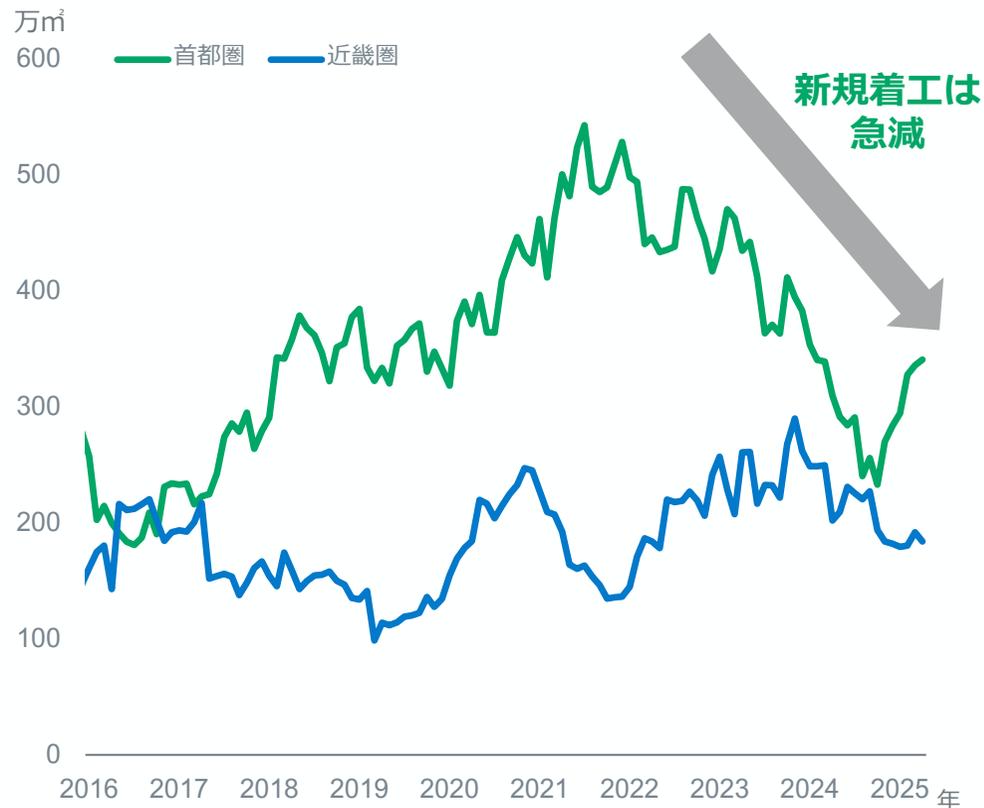
2026年以降の新規供給は大幅減の可能性

倉庫の建築費推移 (1)



(出所) 一般財団法人 建設物価調査会

倉庫の着工床面積 (過去12か月移動平均)



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査 建築物着工統計」を基に本資産運用会社において作成

4

まとめ



# 本投資法人を取り巻く環境と着目点



## J-REIT

- ✓分散された不動産賃貸収入をベースとした**安定した分配金**
- ✓グローバル対比で高水準の**イールドギャップ**
- ✓グローバルな関税政策の**影響を受けにくい**



## 物流不動産

- ✓**ECの持続的成長・物流効率化**による需要の拡大
- ✓**新規供給の大幅減**による需給改善



## 本投資法人

- ✓**高品質で分散された**ポートフォリオ
- ✓**業界最高水準の財務基盤**による成長性と安定性
- ✓**世界最大の物流不動産会社**によるスポンサーサポート
- ✓**巡航DPU成長目標**の順調な進捗
- ✓自己投資口取得・資産売却による**投資主還元**

5

# Appendix



# 第25期決算サマリー

Asset (資産の部)	Equity (純資産の部)	Debt (負債の部)
<ul style="list-style-type: none"> <li>資産規模<sup>(2)</sup> 9,602億円</li> <li>含み益 3,533億円 (含み益率 40.6%)</li> <li>平均鑑定NOI利回り<sup>(3)</sup> 5.1%</li> <li>第25期実績NOI利回り<sup>(4)</sup> 5.2%</li> <li>ポートフォリオ稼働率 期中平均 98.9% 期末時点 98.6%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>時価総額 6,459億円</li> <li>1口当たり分配金<sup>(5)</sup> 第25期実績 1,937円 (投資口分割考慮前 5,812円) 第26期予想 1,900円 第27期予想 1,901円</li> <li>1口当たりNAV 99,793円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高 3,623億円</li> <li>鑑定LTV 29.0% (総資産LTV 40.4%)</li> <li>取得余力 約1,100億円 (鑑定LTV 45% : 約3,600億円)</li> <li>信用格付 JCR : AA+ (安定的) R&amp;I : AA (安定的)</li> </ul>

# 第25期決算サマリー

(百万円)	第24期 (2024年11月期) 実績	第25期 (2025年5月期) 予想 (2025年1月16日時点)	第25期 (2025年5月期) 実績	予想比	
営業収益	31,053	34,309	34,557	+0.7%	<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> <b>第25期当期純利益 予想比差額要因</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 賃料収入増 + 129百万円</li> <li>• 水道光熱費純収入変動 + 54百万円</li> <li>• 修繕費減 + 72百万円</li> <li>• その他運営費用削減等 + 64百万円</li> </ul>
NOI	23,646	24,356	24,680	+1.3%	
営業利益	13,683	16,551	16,902	+2.1%	
経常利益	12,479	15,056	15,440	+2.6%	
特別利益	70	-	-	-	
当期純利益	12,548	15,055	15,439	+2.6%	
分配金総額	14,765	15,892	16,252	+2.3%	
利益分配金	12,547	15,049	15,438	+2.6%	
継続的利益超過分配金	2,217	843	813	▼3.5%	
(円)					
1口当たり分配金	1,733	1,866	1,937	+3.8%	
1口当たり利益分配金	1,473	1,767	1,840	+4.1%	
1口当たり利益超過分配金	260	99	97	▼2.0%	
(百万円)					
AFFO	18,569	19,209	19,641	+2.3%	
AFFOペイアウトレシオ	79.5%	82.8%	82.7%	▼0.0%	

# 第26期・第27期の業績予想

(百万円)	第26期 (2025年11月期) 予想 (2025年1月16日時点)	第26期 (2025年11月期) 今回予想	予想比	第27期 (2026年5月期) 予想
営業収益	34,868	<b>35,121</b>	+0.7%	<b>33,943</b>
NOI	24,423	<b>24,460</b>	+0.2%	<b>24,336</b>
営業利益	16,610	<b>16,711</b>	+0.6%	<b>15,953</b>
経常利益	15,055	<b>15,112</b>	+0.4%	<b>14,317</b>
当期純利益	15,054	<b>15,111</b>	+0.4%	<b>14,316</b>
分配金総額	15,909	<b>15,939</b>	+0.2%	<b>15,947</b>
利益分配金	15,057	<b>15,108</b>	+0.3%	<b>14,320</b>
継続的利益超過分配金	851	<b>830</b>	▼2.5%	<b>1,627</b>
(円)				
1口当たり分配金	1,868	<b>1,900</b>	+1.7%	<b>1,901</b>
1口当たり利益分配金	1,768	<b>1,801</b>	+1.9%	<b>1,707</b>
1口当たり利益超過分配金	100	<b>99</b>	▼1.0%	<b>194</b>
(百万円)				
AFFO	18,943	<b>19,344</b>	+2.1%	<b>18,527</b>
AFFOペイアウトレシオ	84.0%	<b>82.4%</b>	▼1.6%	<b>86.1%</b>

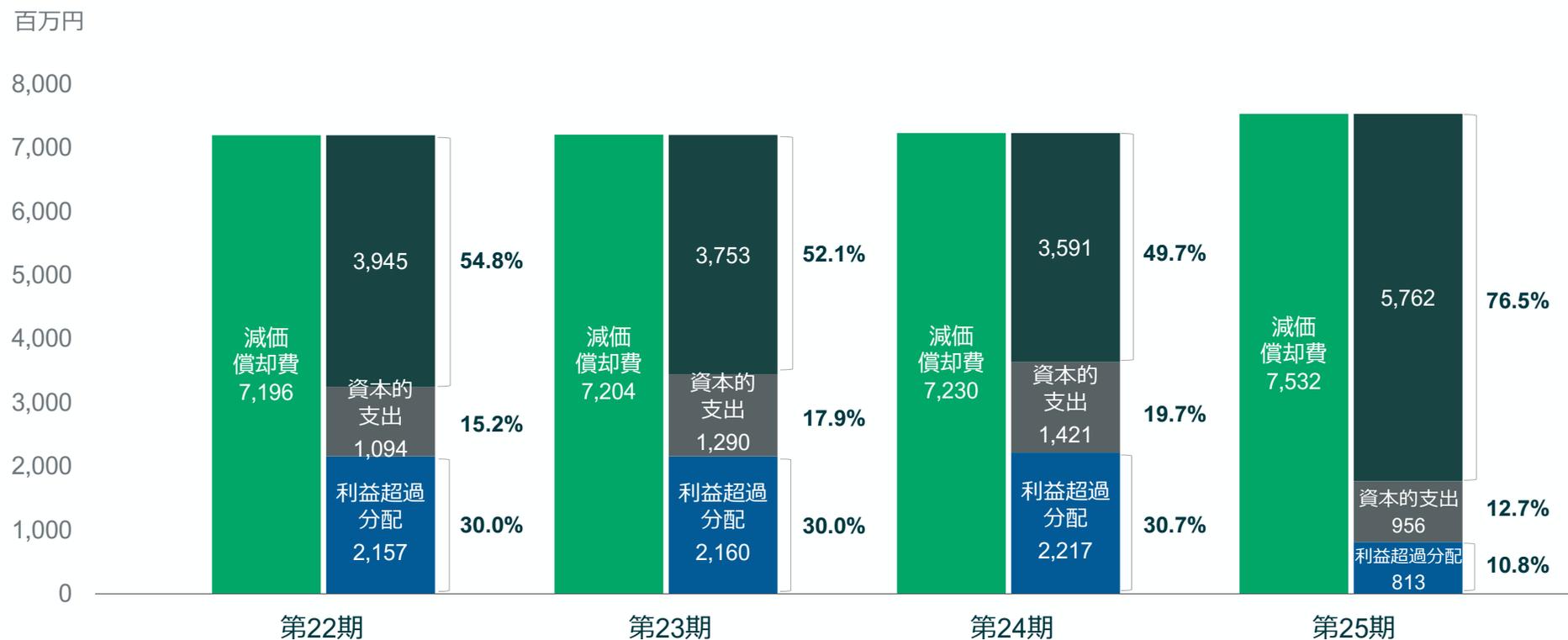
## 2025年1月16日時点予想からの 第26期1口当たり分配金の主な変動要因

- NOI変動 +4円
- 自己投資口取得効果 +29円
- デットコスト増 ▼3円
- その他 +2円

## 第26期 vs 第27期 1口当たり分配金の主な変動要因

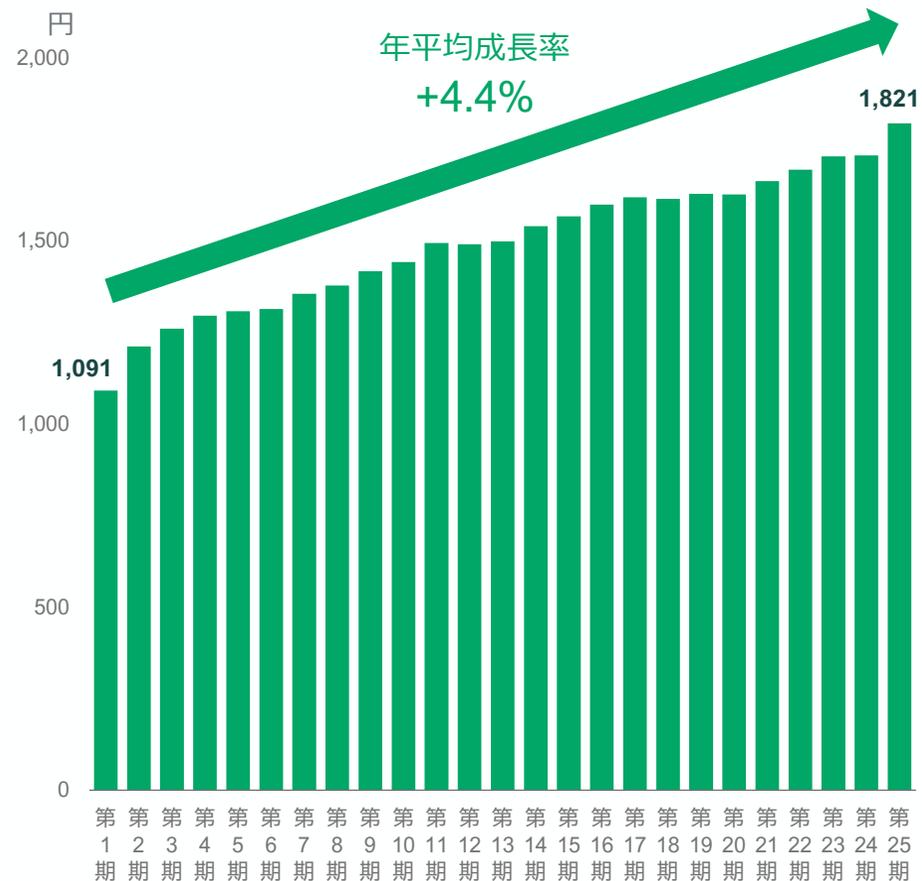
- NOI変動 ▼15円
- デットコスト増 ▼4円
- 継続的利益超過分配増 +17円

# 利益超過分配と資本的支出の推移

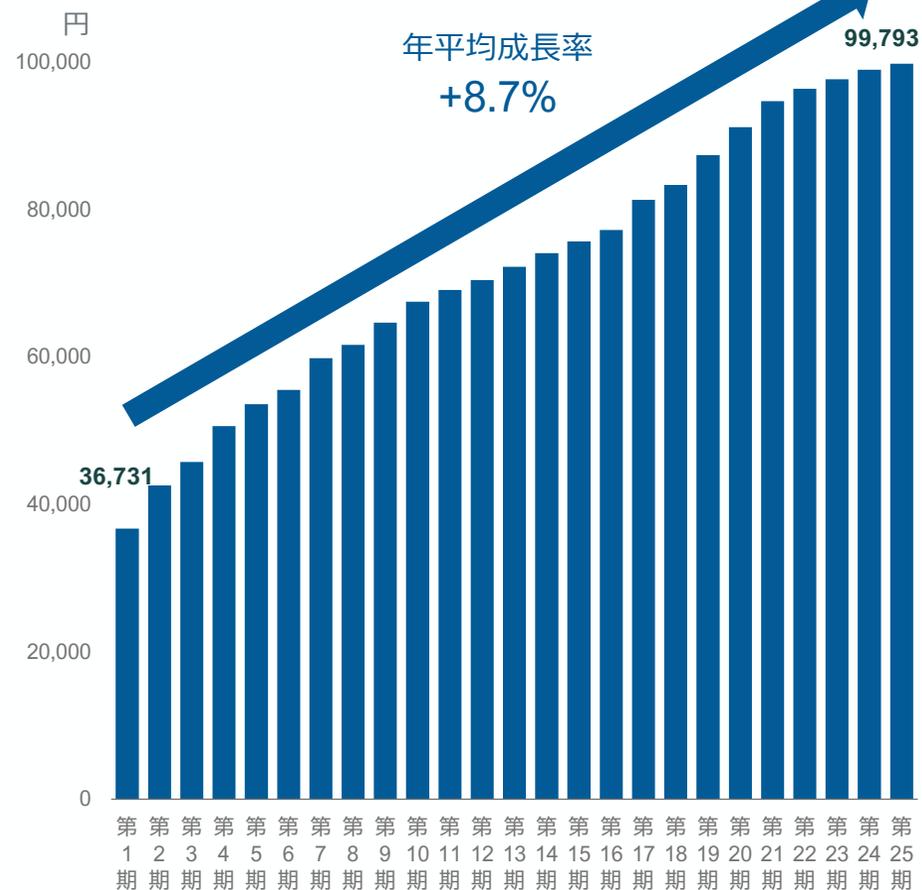


# 巡航DPUと1口当たりNAVの推移

巡航DPU



1口当たりNAV



# プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー

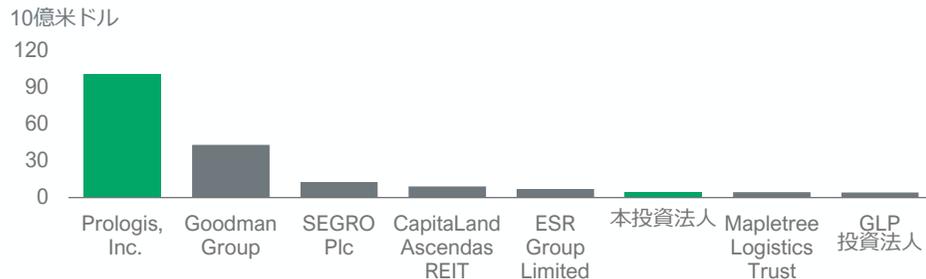
## グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（1983年に設立、本社サンフランシスコ）
- 2025年3月末日時点で、世界20ヶ国で約1億2,000万m<sup>2</sup>、5,884物件の物流不動産を運営し、約6,500社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A2 (Moody's) / A (S&P)

## 日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2025年5月末日までの間に全国で120物件、約804万m<sup>2</sup>(<sup>1</sup>)の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入やカフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

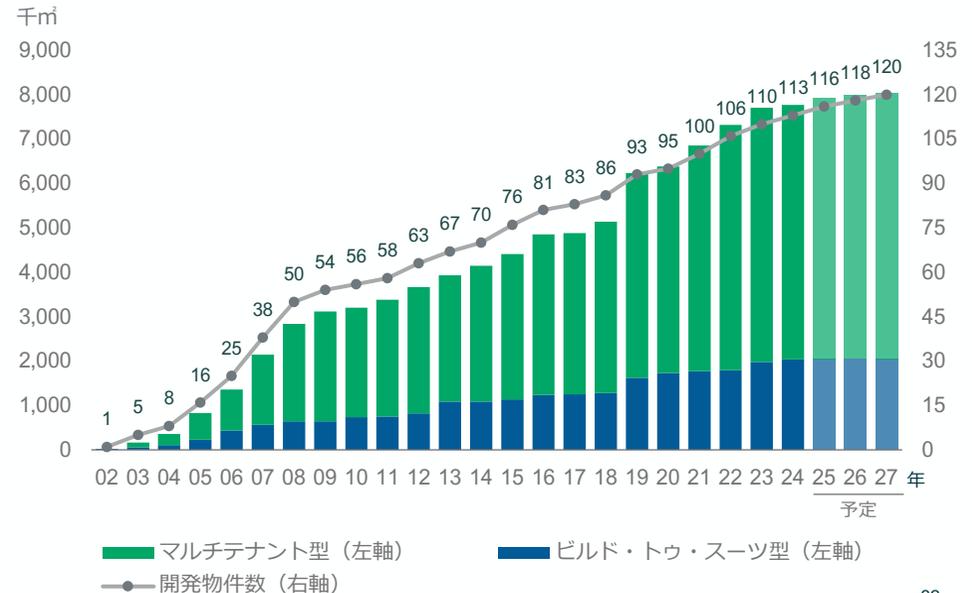
### 世界的上場物流不動産企業の時価総額の比較（2025年5月末日時点）



### 日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2025年5月末日時点）



### 日本における開発実績（2025年5月末日時点）

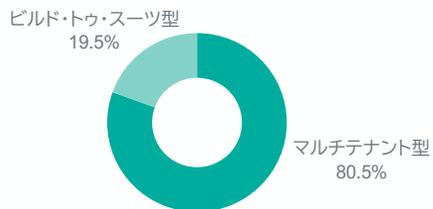


# Aクラス物流施設への重点投資

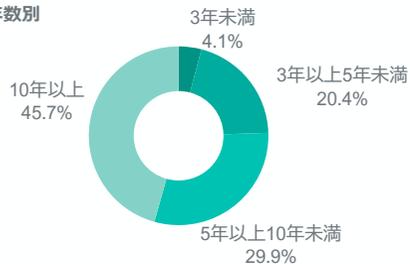
<b>Aクラス物流施設比率</b> <b>100.0%</b>	<b>資産規模</b> <b>9,602億円</b>	<b>平均築年数</b> <b>10.2年</b>
<b>期中平均稼働率</b> <b>98.9% (2)</b>	<b>平均NOI利回り</b> <b>5.1% (3)</b> <b>5.2% (4)</b>	<b>ポートフォリオPML値</b> <b>1.6% (5)</b>

## ポートフォリオの分散状況 (6)

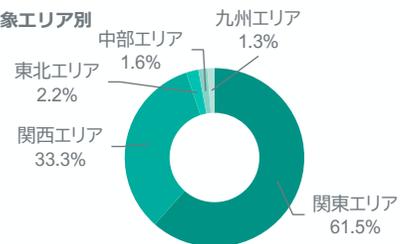
### 物件タイプ別



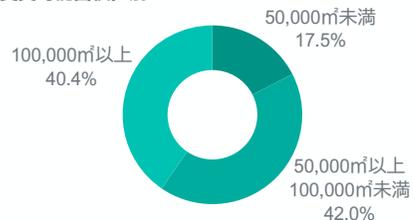
### 築年数別



### 投資対象エリア別



### 規模（賃貸可能面積）別



M-40 プロロジスパーク草加



M-26 プロロジスパーク茨木



M-10 プロロジスパーク座間2 M-02 プロロジスパーク座間1



M-04 プロロジスパーク大阪2



B-05 プロロジスパーク志志野4



M-38 プロロジスパーク猪名川1  
M-36 プロロジスパーク猪名川2



M-31 プロロジスパーク京田辺

# スポンサーからのクオリティの高い外部成長機会

● 優先交渉権取得済物件

● 開発中・計画中物件



● プロロジスパーク東海1  
(愛知県東海市)  
2027年5月竣工予定



● プロロジスパーク岡山  
(岡山県岡山市)  
2025年8月竣工予定



● プロロジスパーク仙台泉3  
(宮城県仙台市)



● プロロジスパーク堺  
(大阪府堺市)  
2027年中竣工予定



● プロロジスパーク古河6  
(茨城県古河市)  
2024年12月竣工



● プロロジスパーク古河7  
(茨城県古河市)  
2026年2月竣工予定



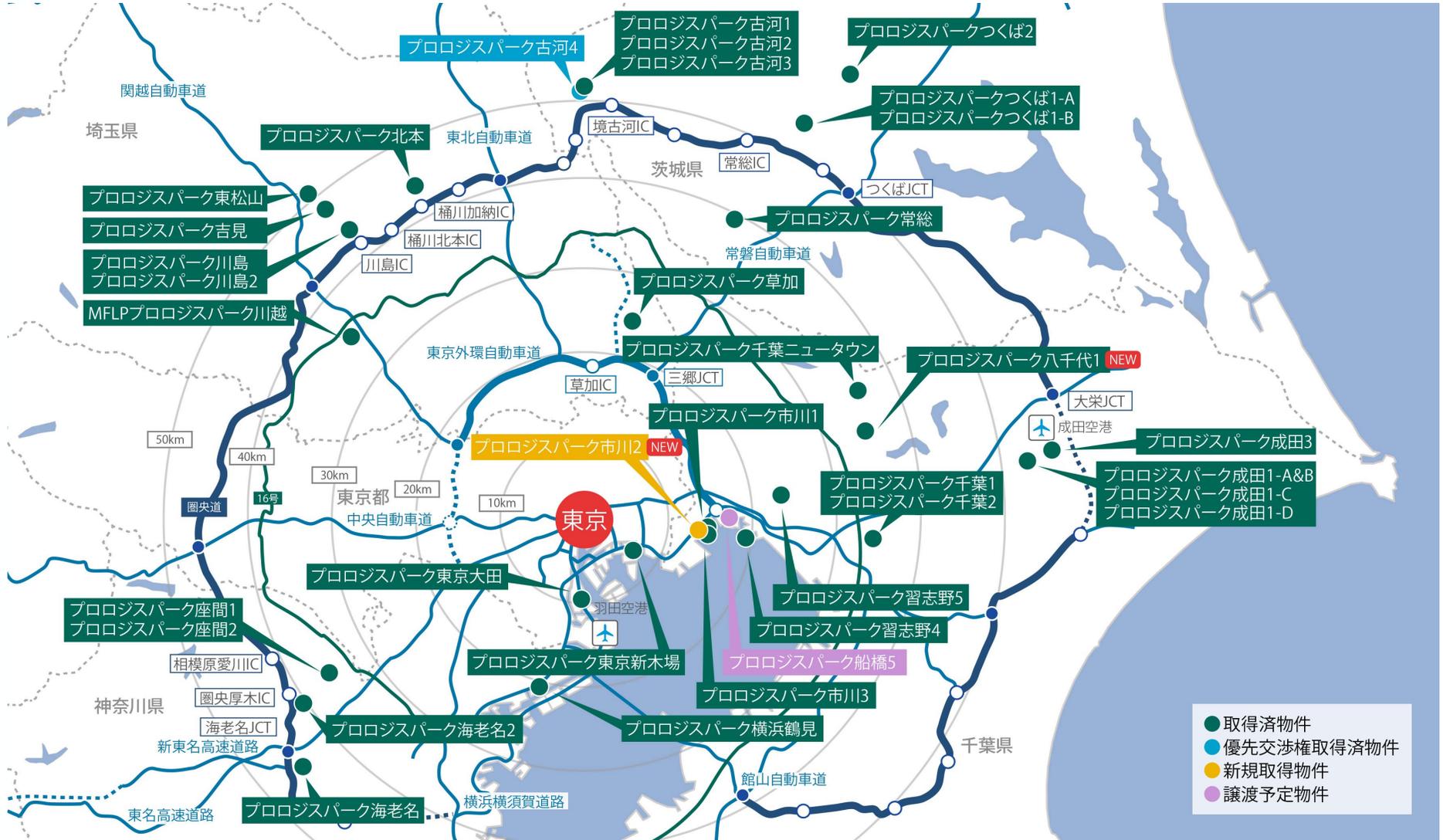
● プロロジスパーク古河4  
(茨城県古河市)  
2023年5月竣工



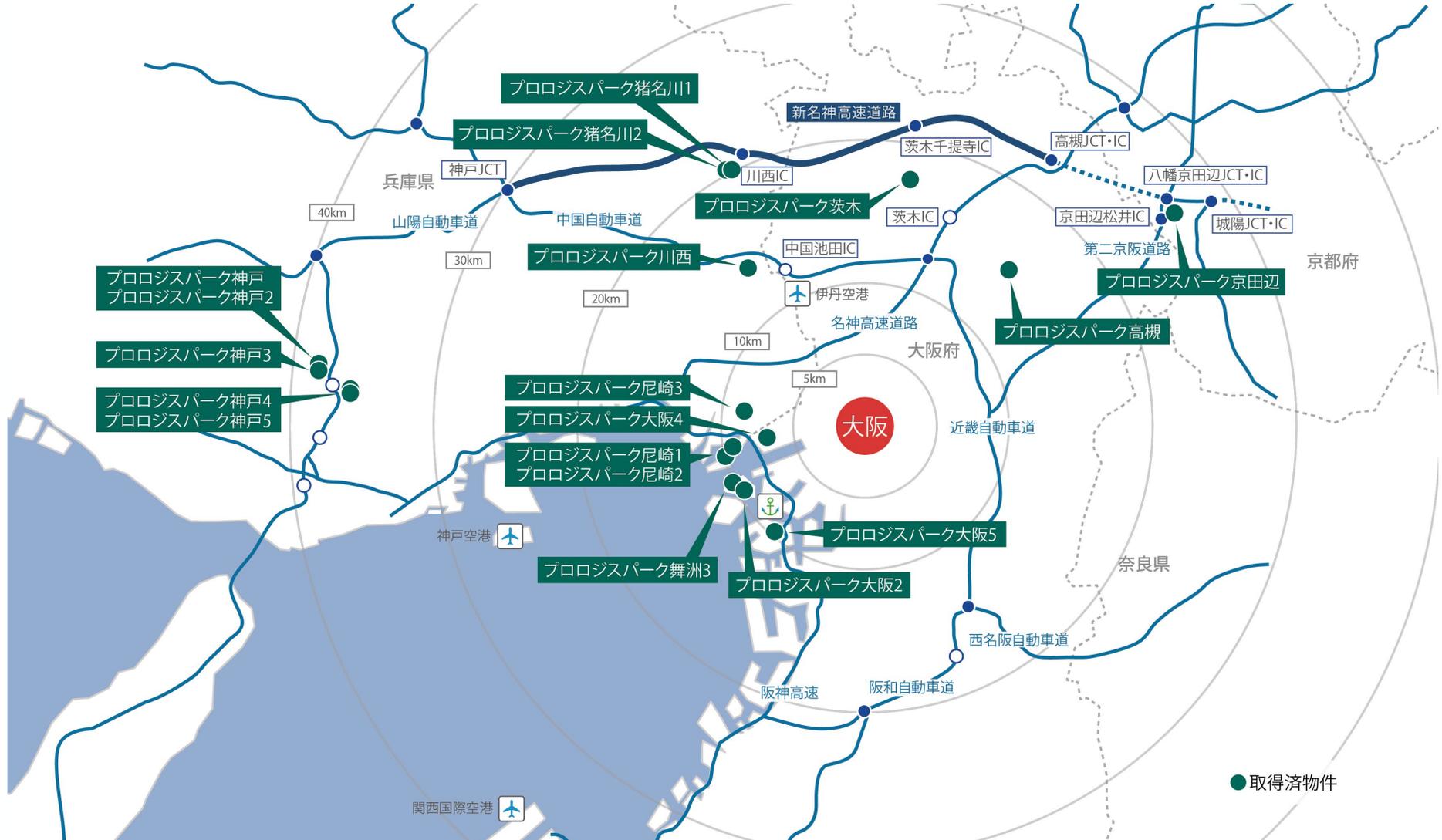
● プロロジスパーク八千代2  
(千葉県八千代市)  
2025年4月竣工



# 保有物件と優先交渉権取得済物件 – 首都圏

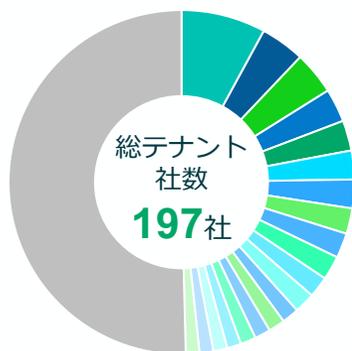


# 保有物件と優先交渉権取得済物件 – 近畿圏



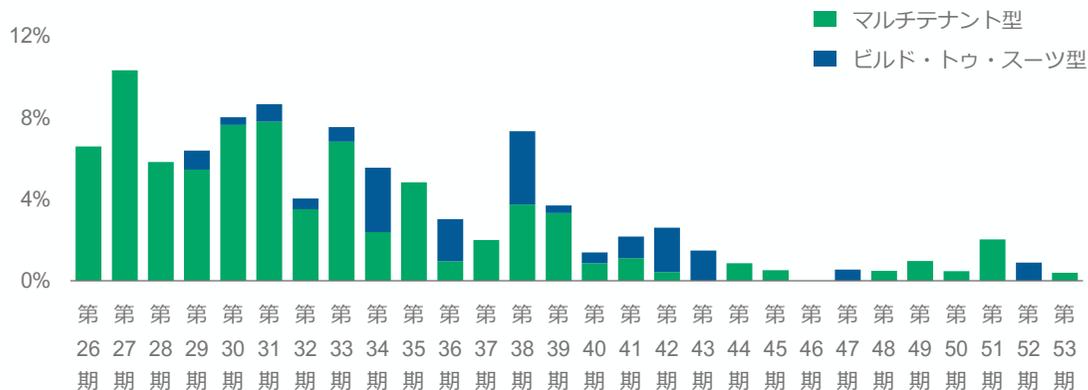
# 分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

## テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	7.9%	株式会社MonotaRO	2.4%	株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%
NX・NPロジスティクス株式会社	4.1%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.3%	三菱食品株式会社	1.4%
株式会社スズケン	4.0%	アズワン株式会社	2.3%	センコー株式会社	1.3%
アマゾンジャパン合同会社	3.1%	ロジスティード東日本株式会社	2.0%	株式会社アルペン	1.3%
アークランズ株式会社	2.8%	ヤマト運輸株式会社	1.9%	アサヒロジ株式会社	1.3%
ニプロ株式会社	2.7%	日本通運株式会社	1.6%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.3%
ロジスティード西日本株式会社	2.7%	国分首都圏株式会社	1.5%	その他	50.4%

## 賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



## 賃貸借契約の状況

総テナント社数  
**197社**

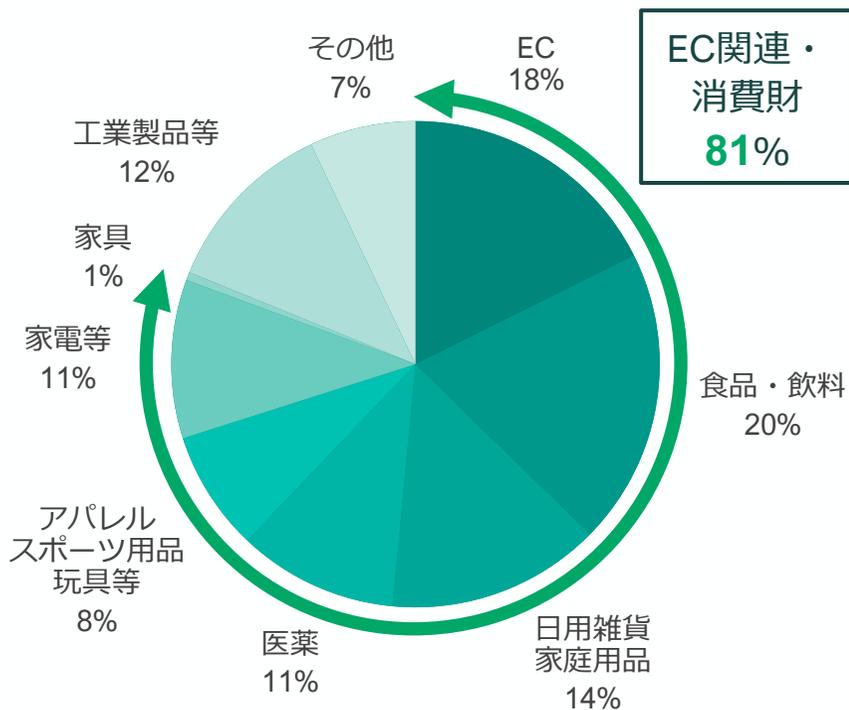
上位20テナント比率  
**49.6%**

定期借家契約比率<sup>(1)</sup>  
**100.0%**

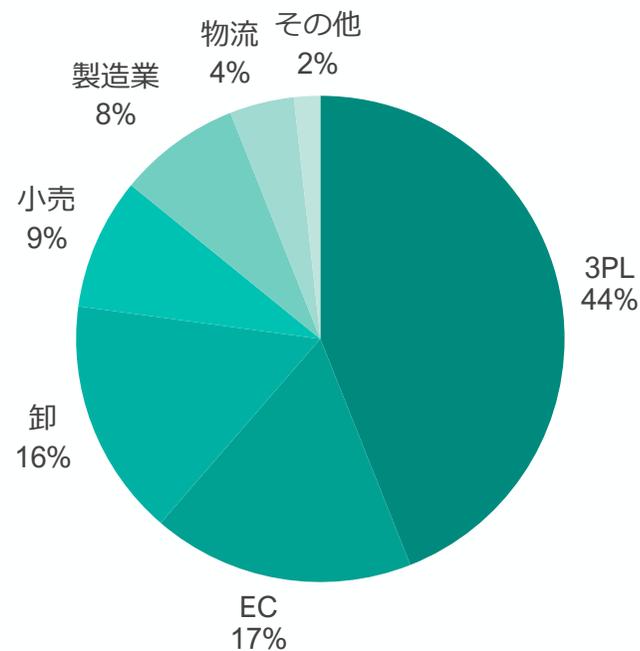
平均賃貸借残存期間<sup>(2)</sup>  
**4.0年**

# 取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

テナントの取扱い商品内訳<sup>(1)</sup>（賃貸面積ベース）

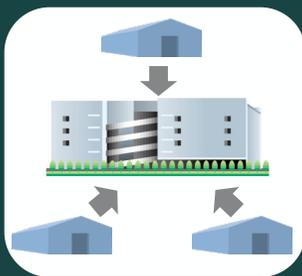


テナントの業種内訳<sup>(1)</sup>（賃貸面積ベース）



# 先進的物流施設の需要を牽引する4つのメインドライバー

## サプライチェーンの効率化



- ・従来の物流拠点を先進的物流施設に集約・移転
- ・2024年問題への対応として配送網を再構築

## ECの持続的成長



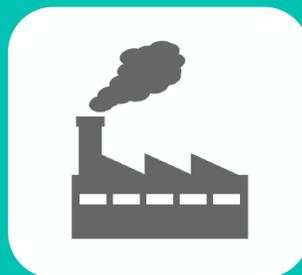
- ・先進国中最低水準の日本のEC普及率には拡大の余地
- ・店舗型小売企業による販売チャネルのECシフト

## 労働力不足への対応



- ・オペレーションの自動化が可能な大型施設への移転
- ・ドライバー不足による配送頻度低下に対応する在庫増

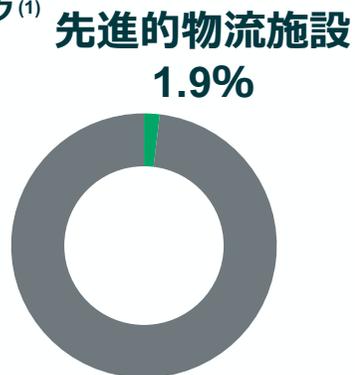
## 製造業からの需要



- ・半導体工場を始めとする製造業の国内回帰
- ・BCP対応も踏まえた在庫増

# 先進的物流施設の希少性と日本のEC市場

先進的物流施設のストック<sup>(1)</sup>



2012年3月末日時点

(出所) シーピーアールイー株式会社



2025年3月末日時点

電子商取引 (EC) の市場規模



(出所) 経済産業省「令和5年度電子商取引に関する市場調査報告書 (2024年9月)」、Office of National Statistics (英国) 及びU.S. Census Bureau (米国)

EC利用世帯数と1世帯当たりのEC消費額 (1か月平均) の推移

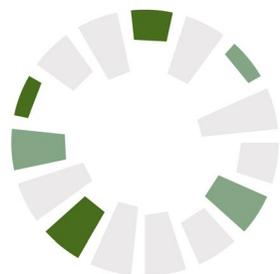


(出所) 総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

# 最高水準のESG評価を獲得

GRESBリアルエステイト評価においてセクター最上位の「グローバル・上場セクターリーダー」に選定

## GRESBリアルエステイト評価

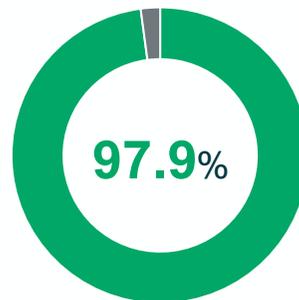


G R E S B  
REAL ESTATE

sector leader 2024

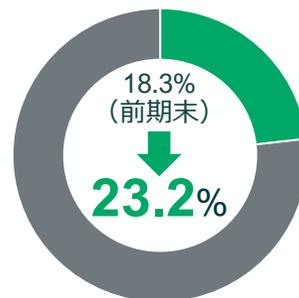
- 上場物流不動産セクターで**最も高い総合スコア**を獲得し、「**グローバル・上場セクターリーダー**」に選定
- 最高位の「**5スター**」を9年連続で取得

## 適格グリーンプロジェクト



- 適格グリーンプロジェクト比率 **97.9%** (取得価格ベース)
- ポートフォリオに占めるグリーンビルディング認証の取得割合は **J-REITトップクラス**

## 再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達



- ポートフォリオの**23.2%**において既にGHG排出量ネットゼロを達成<sup>(1)</sup>

## Dow Jones Sustainability Index

Member of

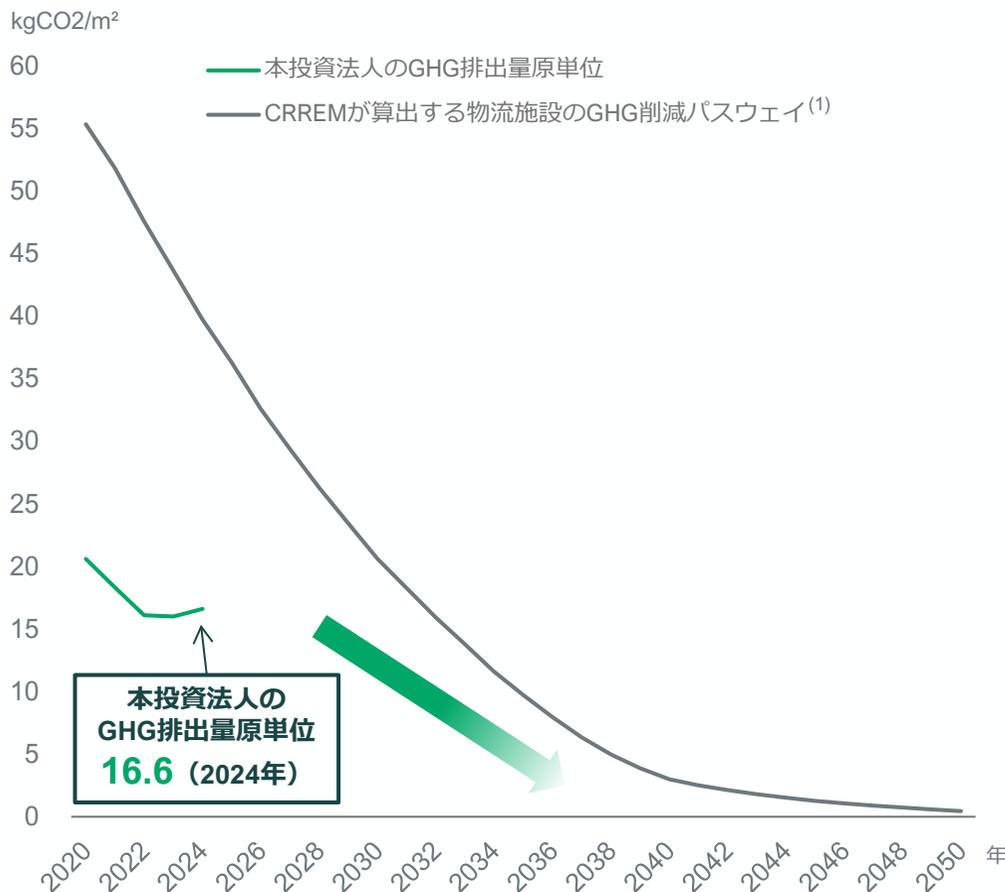
**Dow Jones  
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

- Dow Jones Sustainability Asia / Pacific Indexの構成銘柄

# GHG排出量の削減に向けた取組み

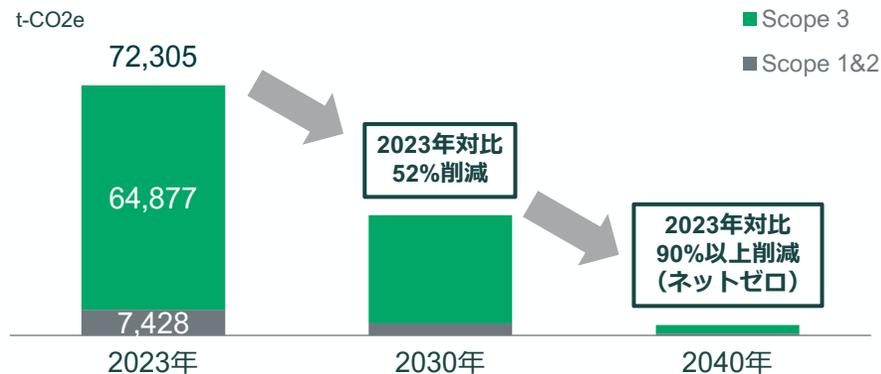
## GHG排出量の削減パスウェイ



## ポートフォリオのGHG排出量と排出量原単位

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
GHG 排出量 (t-CO <sub>2</sub> e)	73,980	71,907	68,203	72,305	76,539
GHG 排出量原単位 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	20.6	18.3	16.1	16.0	16.6

## 2040年までのGHG排出量ネットゼロ目標を設定



# 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取組み

Environmental (環境)

## 太陽光発電システムの導入



太陽光発電システムの導入 (1)  
**40** 物件 **64.6**MW

## エネルギー効率化の促進



高天井用  
 人感センサー付  
**LED照明**  
 を採用

## 電気使用量と太陽光発電量 (2)



## I o T 技術を活かした施設運営



**プロロジス  
 スマートボックス**  
 により  
 「温度・湿度」「雨量」  
 「風向・風速」「地震」  
 情報をリアルタイムで  
 取得・分析

# 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

## Social (社会)

### 施設における災害対策



- 地下水浄化システム
- 非常用発電機
- 停電時対応シャッター
- 衛星電話
- 緊急地震速報

### 施設内就業環境の整備



- カフェテリアや売店を設置
  - アンケート結果を踏まえた施設運営の改善活動を継続し
- ## カスタマー満足度

を向上

### 物流業界における人材育成



プロロジスアカデミー  
(若手人材の育成)の企画・運営

早稲田大学大学院へ  
プロロジス寄附講座の提供

### 社会への貢献



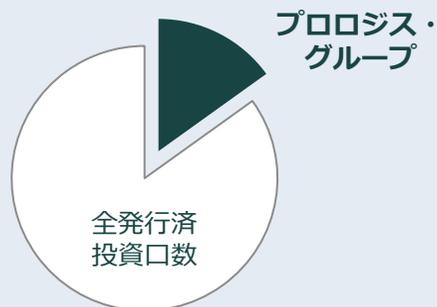
従業員ボランティア  
を毎年5月に実施

- 2025年はNPO法人と協同し、知的障がい者支援施設にて、森林保全活動や畑作業等を実施

# 投資主価値の中長期的な向上に資するESGへの取り組み

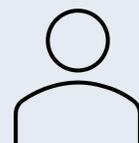
## Governance（ガバナンス）

### プロロジス・グループによるセイムポート出資



発行済投資口数の  
約15%<sup>(1)</sup>を  
継続的に保有

### 投資法人役員会の構成



執行役員 **1** 名  
資産運用会社  
社長兼任



監督役員 **3** 名（うち女性1名）  
全員が資産運用会社及び  
スポンサーと利害関係なし



### 投資主価値と連動した運用報酬体系

$$\begin{aligned} & \text{期中運用報酬 I} \\ \text{NOI} & \times 7.5\% \text{ (上限料率)} \\ & + \\ & \text{期中運用報酬 II} \\ \text{当期純利益}^{(2)} & \times 6\% \text{ (上限料率)} \end{aligned}$$

### 資産運用会社の意思決定システム

**投資運用委員会**（外部委員1名含む）  
本投資法人の重要な資産運用・投資・財務の意思決定に関与

**コンプライアンス委員会**（外部委員1名含む）  
本投資法人のすべての利害関係者取引の意思決定に関与

※いずれの意思決定も外部委員全員の賛成が必須

# Aクラス物流施設の特徴

## 本投資法人が考えるAクラス物流施設

1. 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有する
2. 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接している
3. 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア 5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4. 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えている
5. 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されている

## プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

### 物流事業運営の効率性を考慮したマルチテナント型物流施設の主な仕様

- **上層階へアクセス可能な車路 / スロープ**  
2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造



- **車路及びトラックバース**  
各階の車路13~14m以上のスパン、車路の高さ梁下で5.5m以上、トラックバース間口10m以上・奥行13m以上



- **倉庫内スペース**  
柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保



- **防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**  
防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



### 施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能

- **アメニティの充実**  
休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置



- **環境配慮・省エネ対策**  
再生可能エネルギーを活用するため大規模な太陽光発電システムを屋根の上に導入。また、外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用



- **CASBEE認証、BELS認証及びDBJ Green Building認証の取得**  
自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、各種認証を取得

- **災害時などにカスタマーの事業継続をサポートする取組み**

- 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
- 防災センターへの衛星電話の設置
- 災害用発電機の導入
- 全館に緊急地震速報システムの導入



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

# 第25期（2025年5月期）貸借対照表

資産の部	第24期末（千円）	第25期末（千円）
<b>I 流動資産</b>		
現金及び預金	34,704,754	13,793,771
信託現金及び信託預金	7,369,845	7,498,947
営業未収入金	2,084,986	2,025,916
前払費用	503,083	888,253
未収還付法人税等	111	2,014
未収消費税等	-	1,515,969
その他	50,128	17,885
流動資産合計	44,712,910	25,742,759
<b>II 固定資産</b>		
有形固定資産		
建物	5,585,443	5,491,688
構築物	60,701	58,851
工具、器具及び備品	577	486
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	472,247,676	490,014,353
信託構築物	9,238,526	9,290,491
信託機械及び装置	325,464	306,384
信託工具、器具及び備品	656,335	682,762
信託その他	654	327
信託土地	339,958,016	360,041,791
信託建設仮勘定	4,994	157,300
有形固定資産合計	831,912,595	869,878,641
無形固定資産		
信託その他	238,309	226,272
無形固定資産合計	238,309	226,272
投資その他の資産		
長期前払費用	1,125,869	1,287,563
繰延税金資産	25	29
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	1,136,295	1,297,993
固定資産合計	833,287,200	871,402,907
繰延資産合計	175,053	161,382
<b>資産合計</b>	<b>878,175,165</b>	<b>897,307,049</b>

負債の部	第24期末（千円）	第25期末（千円）
<b>I 流動負債</b>		
営業未払金	2,807,922	1,889,452
短期借入金	-	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,300,000	24,900,000
未払金	675,406	697,320
未払費用	2,944,095	3,056,273
未払消費税等	747,682	-
未払法人税等	726	791
前受金	5,275,901	5,502,581
その他	970,153	643,373
流動負債合計	45,721,888	41,689,793
<b>II 固定負債</b>		
投資法人債	42,800,000	42,800,000
長期借入金	258,200,000	289,600,000
預り敷金及び保証金	256,002	258,940
信託預り敷金及び保証金	22,651,280	23,735,636
その他	1,091	3,382
固定負債合計	323,908,373	356,397,960
<b>負債合計</b>	<b>369,630,262</b>	<b>398,087,754</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>I 投資主資本</b>		
出資総額		
出資総額（総額）	525,397,439	525,397,439
出資総額控除額	△29,402,008	△41,619,180
出資総額	495,995,431	483,778,259
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,549,471	15,441,036
剰余金合計	12,549,471	15,441,036
投資主資本合計	508,544,903	499,219,295
純資産合計	508,544,903	499,219,295
<b>負債純資産合計</b>	<b>878,175,165</b>	<b>897,307,049</b>

# 第25期（2025年5月期）損益計算書

	第24期（千円）	第25期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	28,398,797	29,541,180
その他賃貸事業収入	2,654,797	2,419,677
不動産等交換差益	-	2,596,948
営業収益合計	31,053,594	34,557,806
営業費用		
賃貸事業費用	14,638,254	14,813,424
資産運用報酬	2,574,497	2,672,921
資産保管・一般事務委託報酬	56,356	57,336
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	78,160	88,271
営業費用合計	17,370,469	17,655,154
<b>営業利益</b>	<b>13,683,125</b>	<b>16,902,651</b>
営業外収益		
受取利息	3,460	16,057
未払分配金戻入	872	881
固定資産受贈益	28,383	-
その他	-	6
営業外収益合計	32,717	16,945
営業外費用		
支払利息	852,130	1,047,625
投資法人債利息	149,984	144,054
投資法人債発行費償却	13,494	13,671
融資関連費用	220,932	238,359
その他	131	35,156
営業外費用合計	1,236,672	1,478,867
<b>経常利益</b>	<b>12,479,170</b>	<b>15,440,728</b>

	第24期（千円）	第25期（千円）
特別利益		
助成金収入	70,420	-
特別利益合計	70,420	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>12,549,590</b>	<b>15,440,728</b>
法人税、住民税及び事業税	1,144	1,230
法人税等調整額	△20	△4
法人税等合計	1,124	1,226
<b>当期純利益</b>	<b>12,548,465</b>	<b>15,439,502</b>
前期繰越利益	1,005	1,533
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>12,549,471</b>	<b>15,441,036</b>

# ポートフォリオ一覧 (1/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup> (%)	実績NOI利回り <sup>(3)</sup> (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	49,100	125,101	3.5	16.6	5.3%	5.6%	100.0%	3.1%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	38,700	113,471	2.9	16.1	5.5%	5.7%	100.0%	2.2%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,800	144,897	2.7	14.0	5.9%	6.4%	99.8%	9.6%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	39,700	130,565	2.6	18.1	6.0%	6.1%	98.2%	1.1%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	19,400	74,874	1.4	17.3	5.7%	5.8%	98.7%	12.8%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	21,700	91,417	1.3	17.4	7.2%	6.8%	98.4%	1.5%
M-07	プロロジスパーク北名古屋 <sup>(4)</sup>	愛知県北名古屋	3,250	5,300	21,375	0.3	16.0	6.8%	6.8%	100.0%	11.2%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,910	19,898	0.5	13.4	5.7%	6.0%	100.0%	6.8%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	4,850	21,778	0.3	12.9	7.6%	5.8%	100.0%	0.2%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	6,270	28,765	0.4	13.4	8.0%	4.9%	100.0%	0.2%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	46,500	73,051	3.1	19.7	5.3%	5.7%	99.9%	4.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	32,600	95,121	2.3	12.9	5.8%	6.2%	100.0%	2.5%
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	11,000	15,700	56,556	1.1	20.5	5.6%	6.0%	100.0%	3.1%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	13,300	62,058	0.9	20.3	7.2%	7.7%	98.5%	6.2%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	7,210	32,230	0.5	18.1	6.8%	7.3%	100.0%	4.3%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	24,500	91,446	1.8	19.8	5.7%	5.4%	100.0%	3.1%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	26,900	91,428	2.0	18.2	5.6%	5.4%	99.9%	4.6%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	30,300	91,529	2.1	11.9	5.5%	5.4%	100.0%	1.3%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	24,400	31,023	1.4	18.0	5.8%	6.0%	100.0%	6.4%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	21,800	63,973	1.4	17.1	5.9%	5.7%	100.0%	0.9%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	32,700	106,135	2.2	13.1	5.9%	6.1%	100.0%	7.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,640	44,243	0.7	3.1	5.9%	5.2%	47.5%	9.4%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,100	42,005	0.9	11.3	5.3%	5.8%	100.0%	13.9%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,500	32,500	0.9	15.2	5.1%	5.7%	100.0%	9.8%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	16,900	75,493	1.4	11.6	5.5%	5.6%	100.0%	0.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	14,700	39,847	0.9	11.7	6.4%	5.9%	100.0%	5.1%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,020	32,511	0.7	11.5	5.5%	5.8%	100.0%	0.8%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	17,000	69,432	1.3	11.2	5.6%	5.8%	100.0%	2.7%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,910	37,165	0.7	10.6	5.1%	2.4%	63.7%	7.7%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	21,800	78,087	1.8	10.4	5.0%	5.1%	100.0%	5.1%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	6,350	26,353	0.5	9.7	5.8%	5.1%	100.0%	0.3%

# ポートフォリオ一覧 (2/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup> (%)	実績NOI利回り <sup>(3)</sup> (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	12,900	52,982	1.0	17.0	6.1%	6.2%	96.7%	3.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,890	34,158	0.8	8.6	5.2%	5.3%	100.0%	0.9%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	16,000	62,468	1.4	8.6	5.1%	5.1%	100.0%	0.5%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	16,900	58,079	1.4	9.2	4.5%	4.8%	100.0%	4.0%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	51,900	154,072	4.0	8.8	5.0%	5.0%	100.0%	0.5%
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,320	19,699	0.4	8.1	5.0%	4.8%	100.0%	3.2%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,700	50,714	1.8	7.5	4.1%	4.5%	100.0%	4.8%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	6,040	28,059	0.5	10.4	5.1%	5.4%	100.0%	4.1%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	22,900	98,076	2.2	9.5	4.6%	4.7%	94.1%	3.2%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	6,230	29,196	0.6	6.9	5.2%	4.9%	100.0%	5.5%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,900	65,168	1.3	6.7	4.8%	5.0%	100.0%	1.8%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	13,700	60,540	1.3	7.4	4.7%	4.7%	100.0%	0.3%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	43,000	135,024	3.7	6.6	4.7%	4.7%	100.0%	2.0%
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	9,250	10,800	36,542	1.0	6.7	5.1%	4.9%	100.0%	0.3%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,770	24,154	0.5	6.0	5.1%	4.9%	100.0%	0.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	36,600	127,045	3.2	5.7	4.5%	4.5%	96.1%	1.9%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 <sup>(4)</sup>	埼玉県川越市	14,800	17,650	56,723	1.5	6.6	4.6%	4.7%	100.0%	2.0%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	14,600	65,570	1.4	5.8	4.8%	5.0%	100.0%	2.1%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	29,900	106,934	2.7	9.1	4.6%	4.7%	99.8%	3.7%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	17,000	58,117	1.6	4.6	4.4%	4.6%	100.0%	2.4%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	22,300	98,824	2.2	4.8	4.7%	4.9%	100.0%	1.5%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	36,000	132,561	3.4	3.9	4.5%	4.4%	100.0%	0.5%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	10,300	38,801	1.0	4.3	4.7%	5.0%	100.0%	0.5%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	17,100	34,485	1.6	3.9	4.3%	4.6%	100.0%	7.1%
M-38	プロロジスパーク猪名川1 <sup>(4)</sup>	兵庫県川辺郡	27,900	28,900	96,771	2.9	3.6	4.4%	4.5%	100.0%	0.5%
M-39	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	9,580	9,960	37,946	1.0	3.0	4.5%	4.8%	100.0%	0.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	6,260	26,043	0.6	3.0	4.5%	4.6%	100.0%	0.2%
M-40	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400	51,500	131,393	5.4	3.2	3.7%	3.9%	100.0%	1.4%
M-41	プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	39,000	39,000	132,682	4.1	2.7	3.9%	4.1%	100.0%	4.4%
M-42	プロロジスパーク市川2 <sup>(4)</sup>	千葉県市川市	7,684	7,924	20,864	0.8	15.7	3.8%	4.0%	100.0%	1.9%
ポートフォリオ合計 / 平均 (61物件)			960,217	1,223,504	4,118,044	100.0	10.2	5.1%	5.2%	98.6%	1.6%

# 鑑定評価の概要 (1/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第25期末		第24期末		第24期末		
				第24期末 との差 <sup>(1)</sup>	直接還元利回り (%)	第24期末 との差	簿価 <sup>(2)</sup> (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	49,100	100	3.5	0.0	30,576	18,523	49,000	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,700	0	3.8	0.0	23,770	14,929	38,700	3.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,800	▼100	4.2	0.0	20,704	14,095	34,900	4.2
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	39,700	0	3.7	0.0	20,950	18,749	39,700	3.7
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	19,400	200	3.8	0.0	11,215	8,184	19,200	3.8
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	21,700	100	4.0	0.0	10,689	11,010	21,600	4.0
M-07	プロロジスパーク北名古屋	3,250	5,300	0	3.9	0.0	2,680	2,619	5,300	3.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,910	▼10	4.2	0.0	3,839	2,070	5,920	4.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,850	▼10	4.2	0.0	2,429	2,420	4,860	4.2
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,270	▼20	4.2	0.0	3,116	3,153	6,290	4.2
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	46,500	400	3.2	0.0	27,607	18,892	46,100	3.2
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	32,600	100	3.8	0.0	18,917	13,682	32,500	3.8
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	11,000	15,700	0	3.6	0.0	9,879	5,820	15,700	3.6
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,300	0	4.3	0.0	7,510	5,789	13,300	4.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,210	0	4.3	0.0	4,296	2,913	7,210	4.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	24,500	0	3.9	0.0	15,544	8,955	24,500	3.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	26,900	0	3.9	0.0	16,841	10,058	26,900	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	30,300	500	3.5	0.0	17,038	13,261	29,800	3.5
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	24,400	200	3.2	0.0	12,927	11,472	24,200	3.2
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	21,800	0	3.6	0.0	11,890	9,909	21,800	3.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	32,700	100	3.7	0.0	17,875	14,824	32,600	3.7
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,640	10	4.2	0.0	6,897	2,742	9,630	4.2
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,100	0	4.2	0.0	7,097	3,002	10,100	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,500	▼100	3.6	0.0	7,649	3,850	11,600	3.6
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	16,900	▼100	4.1	0.0	11,974	4,925	17,000	4.1
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,700	▼200	3.9	0.0	8,080	6,619	14,900	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,020	0	4.2	0.0	5,406	2,613	8,020	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	17,000	0	4.1	0.0	10,986	6,013	17,000	4.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,910	▼20	4.3	0.0	6,061	1,848	7,930	4.3
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	21,800	500	3.9	0.0	15,372	6,427	21,300	3.9
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	6,350	0	4.2	0.0	3,885	2,464	6,350	4.2

# 鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第25期末				第24期末			
				第24期末 との差 <sup>(1)</sup>	直接還元利回り (%)	第24期末 との差	簿価 <sup>(2)</sup> (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	12,900	0	4.1	0.0	8,317	4,582	12,900	4.1	
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,890	0	4.3	0.0	6,531	2,358	8,890	4.3	
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,000	0	4.2	0.0	11,871	4,128	16,000	4.2	
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	16,900	200	3.6	0.0	12,089	4,810	16,700	3.6	
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	51,900	200	3.6	0.0	34,412	17,487	51,700	3.6	
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	0	4.3	0.0	3,350	969	4,320	4.3	
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,700	100	3.4	0.0	15,461	4,238	19,600	3.4	
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,040	0	4.3	0.0	4,753	1,286	6,040	4.3	
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,900	▼600	4.2	0.1	19,024	3,875	23,500	4.1	
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,230	10	4.3	0.0	4,706	1,523	6,220	4.3	
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,900	0	4.2	0.0	11,027	2,872	13,900	4.2	
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,700	▼100	4.1	0.0	11,301	2,398	13,800	4.1	
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	43,000	0	3.8	0.0	33,049	9,950	43,000	3.8	
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,800	100	4.2	0.0	8,260	2,539	10,700	4.2	
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,770	10	4.2	0.0	4,603	1,166	5,760	4.2	
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,600	500	3.7	0.0	28,866	7,733	36,100	3.7	
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,650	0	3.7	0.0	13,987	3,662	17,650	3.7	
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,600	▼100	4.2	0.0	12,097	2,502	14,700	4.2	
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	29,900	300	3.9	0.0	25,051	4,848	29,600	3.9	
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	17,000	100	3.8	0.0	14,125	2,874	16,900	3.8	
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,300	0	4.2	0.0	19,186	3,113	22,300	4.2	
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	36,000	200	4.1	0.0	31,454	4,545	35,800	4.1	
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,300	0	4.2	0.0	9,002	1,297	10,300	4.2	
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,100	100	3.7	0.0	14,433	2,666	17,000	3.7	
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	28,900	150	4.2	0.0	27,028	1,871	28,750	4.2	
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,960	10	4.2	0.0	9,224	735	9,950	4.2	
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,260	0	4.2	0.0	5,692	567	6,260	4.2	
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,500	0	3.6	0.0	50,735	764	51,500	3.6	
M-41	プロロジスパーク八千代1	39,000	39,000	-	3.8	-	38,980	19	-	-	
M-42	プロロジスパーク市川2	7,684	7,924	-	3.5	-	7,761	162	-	-	
<b>ポートフォリオ合計 (61物件)</b>		<b>960,217</b>	<b>1,223,504</b>	<b>2,830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>870,104</b>	<b>353,399</b>	<b>1,173,750</b>	<b>-</b>	

# 有利子負債明細 (1/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 <sup>(5)</sup>	摘要
短期借入金	三井住友銀行、みずほ銀行	5,000	基準金利+0.150% <sup>(2)</sup>	2024年12月2日	2025年12月2日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,400	0.7167% <sup>(3)</sup>	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	13,900	0.524% <sup>(3)</sup>	2017年4月28日	2026年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.6327% <sup>(3)</sup>	2017年4月28日	2027年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	11,800	0.6198% <sup>(3)</sup>	2018年3月13日	2028年3月13日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,400	0.5138% <sup>(3)</sup>	2018年12月3日	2026年11月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,600	0.3652% <sup>(3)</sup>	2019年6月19日	2028年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.4300% <sup>(3)</sup>	2019年6月19日	2029年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.1877% <sup>(3)</sup>	2019年10月1日	2025年10月1日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,500	0.4970% <sup>(3)</sup>	2019年10月31日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	0.4980% <sup>(3)</sup>	2019年11月27日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.2447% <sup>(3)</sup>	2020年2月5日	2027年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,100	0.3446% <sup>(3)</sup>	2020年2月5日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.2970% <sup>(3)</sup>	2021年2月8日	2028年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,300	0.4049% <sup>(3)</sup>	2021年2月8日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.4760% <sup>(3)</sup>	2021年2月15日	2031年2月14日	無担保
長期借入金	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.3035% <sup>(3)</sup>	2021年4月28日	2028年4月28日	無保証
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	0.4004% <sup>(3)</sup>	2021年4月28日	2030年4月26日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,000	0.2917% <sup>(3)</sup>	2021年12月13日	2027年12月13日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,000	0.4582% <sup>(3)</sup>	2021年12月13日	2031年12月12日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,000	0.4725% <sup>(3)</sup>	2022年2月15日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.6365% <sup>(3)</sup>	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% <sup>(3)</sup>	2022年3月31日	2026年4月28日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	8,000	0.5766% <sup>(3)</sup>	2022年3月31日	2029年3月30日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.5790% <sup>(3)</sup>	2022年4月28日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.6668% <sup>(3)</sup>	2022年4月28日	2030年4月26日	
	日本生命保険	2,000	0.6530%	2022年5月30日	2032年5月31日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	1.0049% <sup>(3)</sup>	2022年12月15日	2031年12月12日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,600	0.9421% <sup>(3)</sup>	2023年3月15日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.7930% <sup>(3)</sup>	2023年4月28日	2030年4月26日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.8870% <sup>(3)</sup>	2023年4月28日	2031年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,500	0.9480% <sup>(3)</sup>	2023年6月2日	2032年5月31日	

# 有利子負債明細 (2/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 <sup>(5)</sup>	摘要
	山形銀行	2,000	1.1450%	2023年11月24日	2032年11月24日	
	りそな銀行	3,000	基準金利+0.170% <sup>(4)</sup>	2023年12月1日	2028年12月1日	
	りそな銀行	4,500	基準金利+0.225% <sup>(4)</sup>	2023年12月1日	2030年11月29日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,481	0.9669% <sup>(3)</sup>	2024年2月15日	2030年8月15日	
	三菱UFJ銀行	3,519	0.9274%	2024年2月15日	2030年8月15日	
	三井住友銀行、三菱UFJ銀行	6,000	1.2090% <sup>(3)</sup>	2024年4月30日	2032年10月29日	
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.7720% <sup>(3)</sup>	2024年10月1日	2028年9月29日	
長期借入金	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	1.2605% <sup>(3)</sup>	2024年12月2日	2032年12月2日	無担保
	三井住友銀行及び三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	8,000	1.3487% <sup>(3)</sup>	2024年12月2日	2033年12月2日	無保証
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,580	1.1435% <sup>(3)</sup>	2024年12月20日	2031年6月20日	
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,420	1.06361%	2024年12月20日	2029年6月19日	
	群馬銀行	2,000	1.3796% <sup>(3)</sup>	2025年3月12日	2030年9月12日	
	福井銀行	2,000	1.5855% <sup>(3)</sup>	2025年3月12日	2033年3月11日	
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	9,500	1.20125%	2025年4月28日	2029年4月27日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	13,800	1.2921% <sup>(3)</sup>	2025年4月28日	2031年4月28日	
	りそな銀行	2,000	1.4035% <sup>(3)</sup>	2025年5月1日	2031年10月31日	

区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 <sup>(5)</sup>	摘要
	第5回無担保投資法人債	2,500	0.500%	2017年6月15日	2027年6月15日	
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.860%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	第7回無担保投資法人債	6,000	0.660%	2018年8月17日	2028年8月17日	
	第8回無担保投資法人債	5,000	0.900%	2020年4月17日	2040年4月17日	
	第9回無担保投資法人債	5,000	1.000%	2020年4月17日	2050年4月15日	
投資法人債	第10回無担保投資法人債	7,000	0.470%	2021年5月31日	2031年5月30日	無担保
	第11回無担保投資法人債	5,000	0.730%	2021年5月31日	2036年5月30日	無保証
	第12回無担保投資法人債	3,000	0.300%	2022年6月22日	2027年6月22日	
	第13回無担保投資法人債	2,300	0.430%	2022年8月17日	2028年8月17日	
	第14回無担保投資法人債	3,000	0.600%	2023年4月4日	2028年4月4日	
	第15回無担保投資法人債	3,000	0.880%	2024年9月18日	2029年9月18日	

合計

362,300

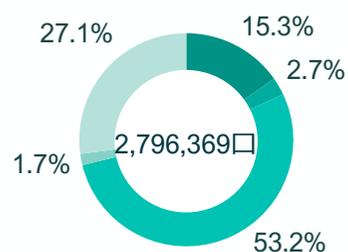
-

-

-

# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合<sup>(1)</sup>



■ プロロジス・グループ	427,720口
■ 個人・その他	74,349口
■ 金融機関（証券会社を含む）	1,488,007口
■ その他国内法人等	47,482口
■ 外国法人等	758,811口

## 所有者別投資主数の割合<sup>(1)</sup>



■ 個人・その他	11,472人
■ 金融機関（証券会社を含む）	198人
■ その他国内法人等	327人
■ 外国法人等	386人

## 所有者別投資口数の割合<sup>(1)</sup>

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数 に対する割合 <sup>(2)</sup>
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	612,222	21.89%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	431,832	15.44%
3	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	425,720	15.22%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	125,964	4.50%
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	54,870	1.96%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	44,177	1.57%
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	38,365	1.37%
8	JPモルガン証券株式会社	37,284	1.33%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	35,291	1.26%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	34,892	1.24%
<b>合計</b>		<b>1,840,617</b>	<b>65.82%</b>

# 注記

## 5ページ

- (注1) 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各5月期については翌月の6月末日、各11月期については翌月の12月末日時点における、各期中に満了を迎えて新たに長期契約が締結された賃貸借契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均した数値、及び通期換算した数値を記載しています。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みません。
- (注2) 2025年6月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません。

## 11ページ

- (注1) 一時効果調整後の1口当たり分配金のことをいいます。以下同じです。

## 13ページ

- (注1) 本自己投資口取得における平均取得単価を基準に算出した企業価値（＝時価総額＋ネット有利子負債＋敷金・保証金）と、本投資法人の年間鑑定NOIを用いて算出しています。

## 14ページ

- (注1) 第27期以降の取得価格については、交換先との交換契約に基づき2026年1月末日までに決定される予定のため、実際の取得価格は今後変動する可能性があります。以下、プロロジスパーク市川2の取得価格について同じです。
- (注2) プロロジスパーク船橋5の売却価格については、交換先との交換契約に基づき2026年1月末日までに決定される予定のため、実際の売却価格は今後変動する可能性があります。以下、プロロジスパーク船橋5の売却価格について同じです。
- (注3) 本資料の日付現在における想定帳簿価額及び売却益の見込額に基づき算出しています。売却価格の変動等により、実際の数値と一致しない可能性があります。

## 16ページ

- (注1) 2025年5月末日時点において締結されている賃貸借契約における賃料収入をベースに算出しています。
- (注2) 本投資法人が第15期以降第25期まで継続して保有している物件におけるマーケット賃料の年平均成長率を記載しています。
- (注3) 第25期における、減価償却費を除く不動産賃貸事業費用の内訳を記載しています。
- (注4) 2024年1月末日時点の保有物件において、固定資産税及び都市計画税の2025年度分と2024年度分との対比による変動率を記載しています。

## 17ページ

- (注1) 2025年5月末日時点における保有物件の現行賃料とマーケット賃料の差を、各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。
- (注2) 本投資法人が保有する物件を、本投資法人が想定する現在の土地の調達費用及び建物の建築費用を投じて開発事業者が再建築すると仮定した場合に、その開発事業者が標準的な利益を確保するために必要とされる賃料水準の想定値です。

## 19ページ

- (注1) 特に記載のない限り、いずれも2025年5月末日時点における数値を記載しています。
- (注2) 鑑定LTV = 貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ { 貸借対照表上の総資産額 + ( 保有資産の鑑定評価額 - 保有資産の帳簿価額 ) }。以下同じです。
- (注3) 総資産LTV = 貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 貸借対照表上の総資産額。以下同じです。
- (注4)  $DSCR = ( 営業利益 \pm 不動産等売却損益 + 減価償却費 ) \div ( 支払利息 + 投資法人債利息 )$
- (注5)  $デット/EBITDA倍率 = ( 有利子負債の総額 ) \div ( 営業利益 \pm 不動産等売却損益 + 減価償却費 ) \times 年換算$
- (注6) 取得余力は、鑑定LTVを35%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです。
- (注7) 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています。
- (注8) 含み益 = 保有資産の鑑定評価額の合計 - 保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです。
- (注9) 含み益率 = 含み益 ÷ 保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです。

# 注記

## 22ページ

- (注1) 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です。
- (注2) 2025年及び2026年の新規供給面積は2025年3月末日時点の予想値であり、今後変動する可能性があります。

## 23ページ

- (注1) 一般財団法人 建設物価調査会が公表する建築費指数（2015年指数 = 100）のうち、建物種類が倉庫・指数種類が建築に区分される標準指数を記載しています。

## 27ページ

- (注1) 2025年5月末日時点
- (注2) 取得価格ベースで算出しています。以下同じです。
- (注3) 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注4) 第25期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した予想NOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注5) 利益超過分配金を含みます。

## 32ページ

- (注1) プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

## 33ページ

- (注1) 2025年5月末日時点
- (注2) 第25期の期中平均稼働率を記載しています。
- (注3) 取得価格に対する、2025年5月末日時点の鑑定NOIの比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注4) 第25期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算したNOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注5) ポートフォリオPML値は、売却予定のプロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5を除く計59物件の集合体に対して、2024年11月29日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです。
- (注6) 取得価格ベースで算出しています。

## 34ページ

- (注1) \*印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右下の数字は延床面積（予想を含みます。）を表しています。また、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません。

## 37ページ

- (注1) 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。
- (注2) 2025年5月末日日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2025年5月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています。

# 注記

## 38ページ

(注1) 2025年5月末日時点

## 40ページ

(注1) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。2025年3月末日時点における先進的物流施設シェアは、2024年3月末日時点における「総延床面積の推計値（CBRE）」に対する、2025年3月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です。

## 41ページ

(注1) 賃貸可能面積ベースで算出しています。

## 42ページ

(注1) 2023年1月にCRREM（Carbon Risk Real Estate Monitor）が公表したドライ倉庫（Warm Warehouse）および冷凍冷蔵倉庫（Cold Warehouse）の用途別でのGHG排出量原単位の削減パスウェイをベースに、本投資法人が2024年末時点で保有する物件の用途と面積に応じて加重平均し、ポートフォリオ全体としてのGHG排出量原単位の削減パスウェイを独自に算出しています。

## 43ページ

(注1) 2025年5月末日時点。太陽光発電システムは、プロロジスパーク座間1の設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません。

(注2) 本投資法人の保有物件において2024年に使用された電気の合計値と、保有物件に導入された太陽光発電システムにおいて発電された電気の総量値を記載しています。MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1における使用量は、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使用して算出しています。

## 44ページ

(注1) 本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループのESGへの取組みを一括して記載しています。

## 45ページ

(注1) 2025年5月末日時点

(注2) 期中運用報酬Ⅱ等控除前

## 46ページ

(注1) プロロジス・グループが開発した全ての物流施設がこれらの仕様又は機能を備えているわけではありません。

## 49-50ページ

(注1) 2025年5月末日時点

(注2) 鑑定NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています。

(注3) 第25期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除して算出しています。

(注4) プロロジスパーク北名古屋、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク猪名川1及びプロロジスパーク市川2については、本投資法人が2025年5月末日時点で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。以下同じです。

## 51-52ページ

(注1) ポートフォリオ合計の数値は、本投資法人が2024年11月末日時点で保有する59物件について算出しています。

(注2) 建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みます。

# 注記

## 53-54ページ

- (注1) 2025年5月末日時点。上記の他に、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています。
- (注2) 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。
- (注3) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
- (注4) 日本銀行が定める「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要領」にて規定される貸付利率を基準金利としています。基準金利の変動については日本銀行のホームページをご参照ください。
- (注5) 返済期日及び償還期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

## 55ページ

- (注1) 2025年5月末日時点
- (注2) 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。



**PROLOGIS<sup>®</sup>**

Nippon Prologis REIT

資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2667号、一般社団法人投資信託協会会員)