

日本プロロジスリート 投資法人

第26期（2025年11月期） 決算説明資料

2026年1月

目次

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. 第26期（2025年11月期）決算ハイライト | 3 |
| 2. 成長目標達成に向けた施策 | 8 |
| 3. 物流不動産マーケットの動向 | 21 |
| 4. IR活動・決算ハイライト（再掲） | 24 |
| 5. Appendix | 27 |

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。

2026年1月21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。

本投資法人は、2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって、また、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって投資口分割を実施しています。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、それぞれの投資口分割を考慮した後の数値を記載しています。



第26期（2025年11月期）決算ハイライト

- ① 高稼働率と着実な賃料上昇を長期にわたり継続し、予想を上回る好業績を実現
- ② 全てのエリアにおいて賃料上昇を実現、CPI連動条項の導入を加速
- ③ 強靱な財務基盤を活かした適切なデットコストコントロール
- ④ 年平均3%成長目標を上回る巡航DPU成長を継続



決算概要

1口当たり分配金

1,920 円

(予想比：+1.1% 前期比：▼0.9%)

NOI

24,590 百万円

(予想比：+0.5% 前期比：▼0.4%)

鑑定LTV

28.7 %

(2025年11月末日時点)

期中平均稼働率

98.6 %

平均改定賃料変動率
(2025年通年 / 第26期)

+3.8 % / **+3.5** %

時価総額

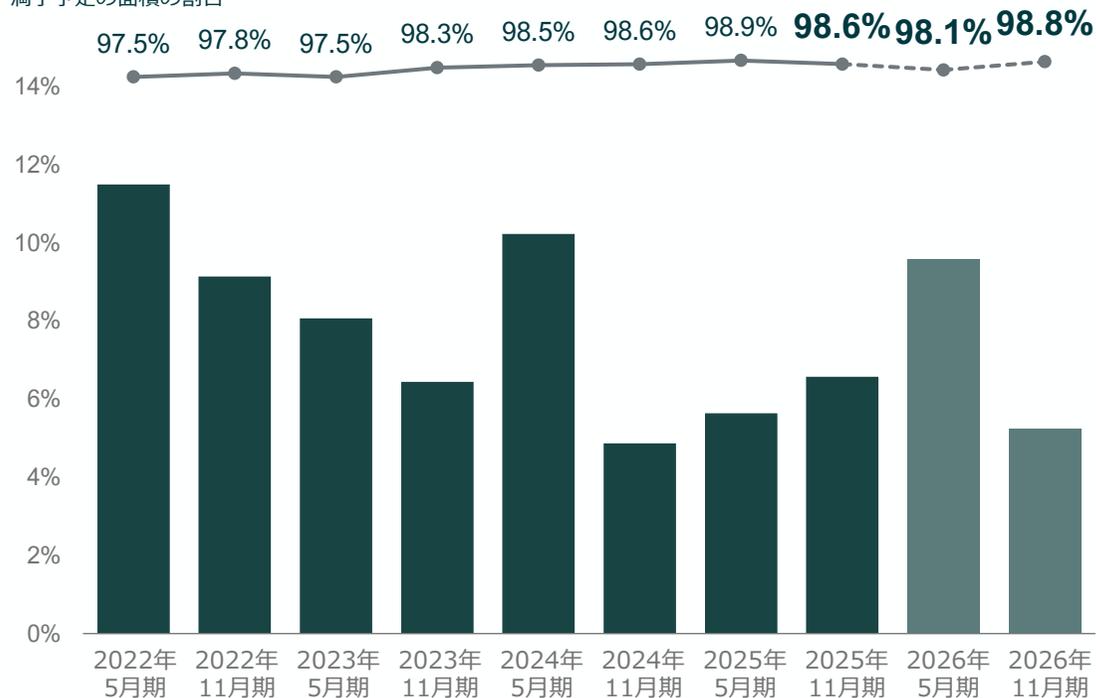
7,894 億円

(2025年11月末日時点)

高い稼働率と着実な賃料増額改定の継続

98.6%の高稼働率で着地。更改面積の大きい来期は6%程度の賃料上昇を見込む

賃貸可能面積に占める
契約期間満了又は
満了予定の面積の割合

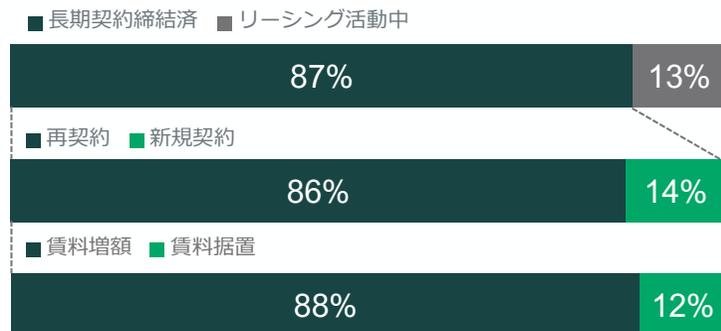


平均改定賃料
変動率 (1)
(%)

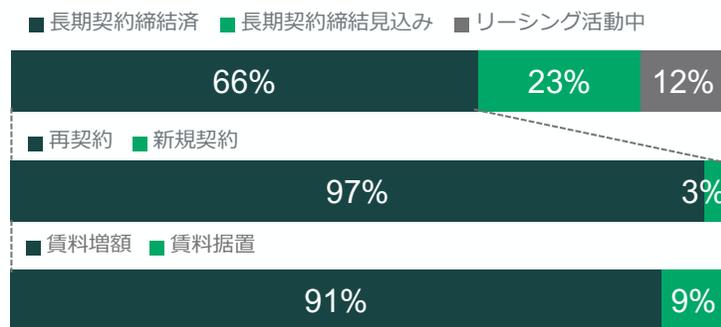
期中平均稼働率

賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳(2)

第26期（2025年11月期）



第27期（2026年5月期）

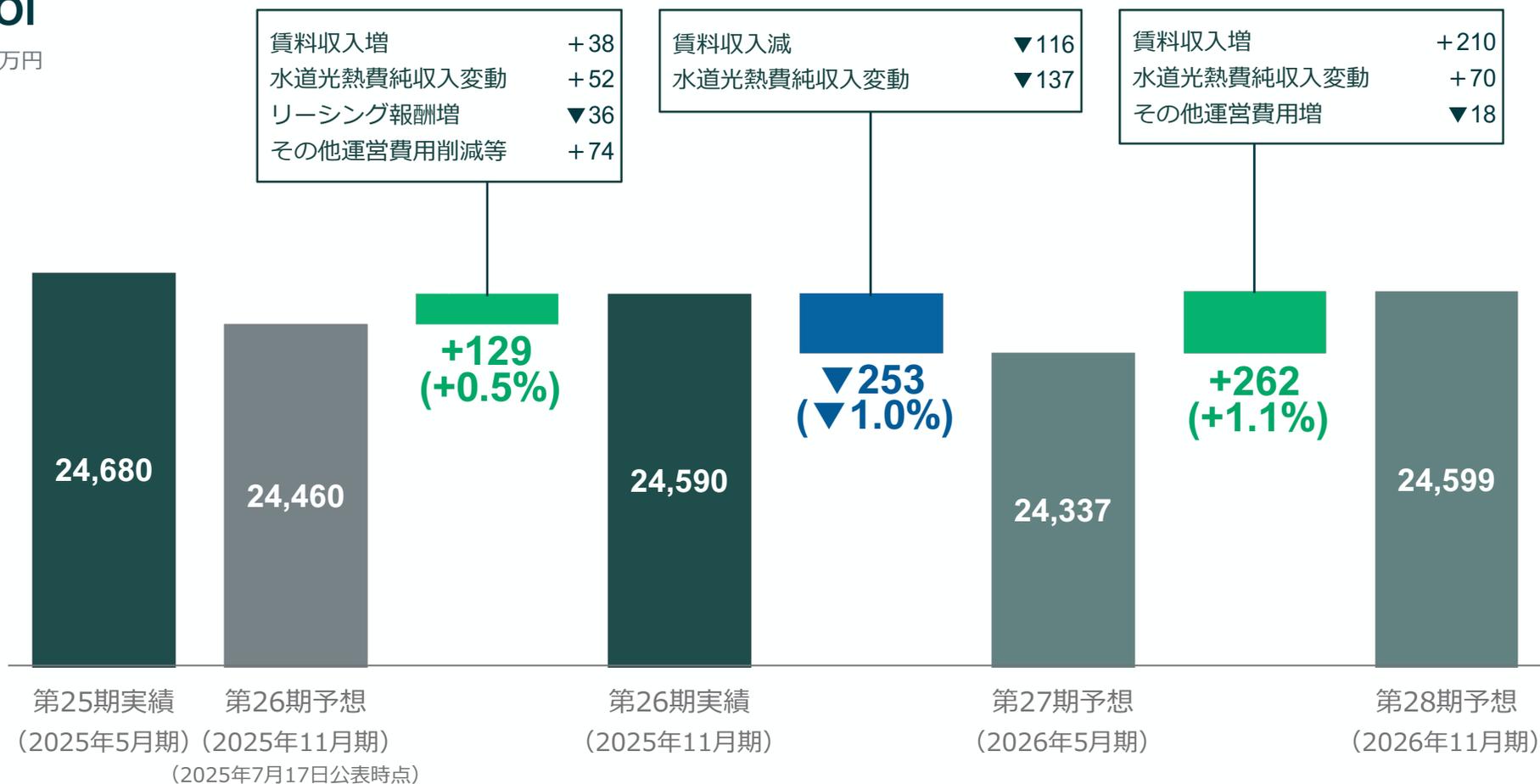


■ 契約期間満了又は満了予定の面積の割合（左軸） — 期中平均稼働率（右軸）

NOI：当期は予想比増で着地 翌期に一時的な減少を見込むも回復予定

NOI

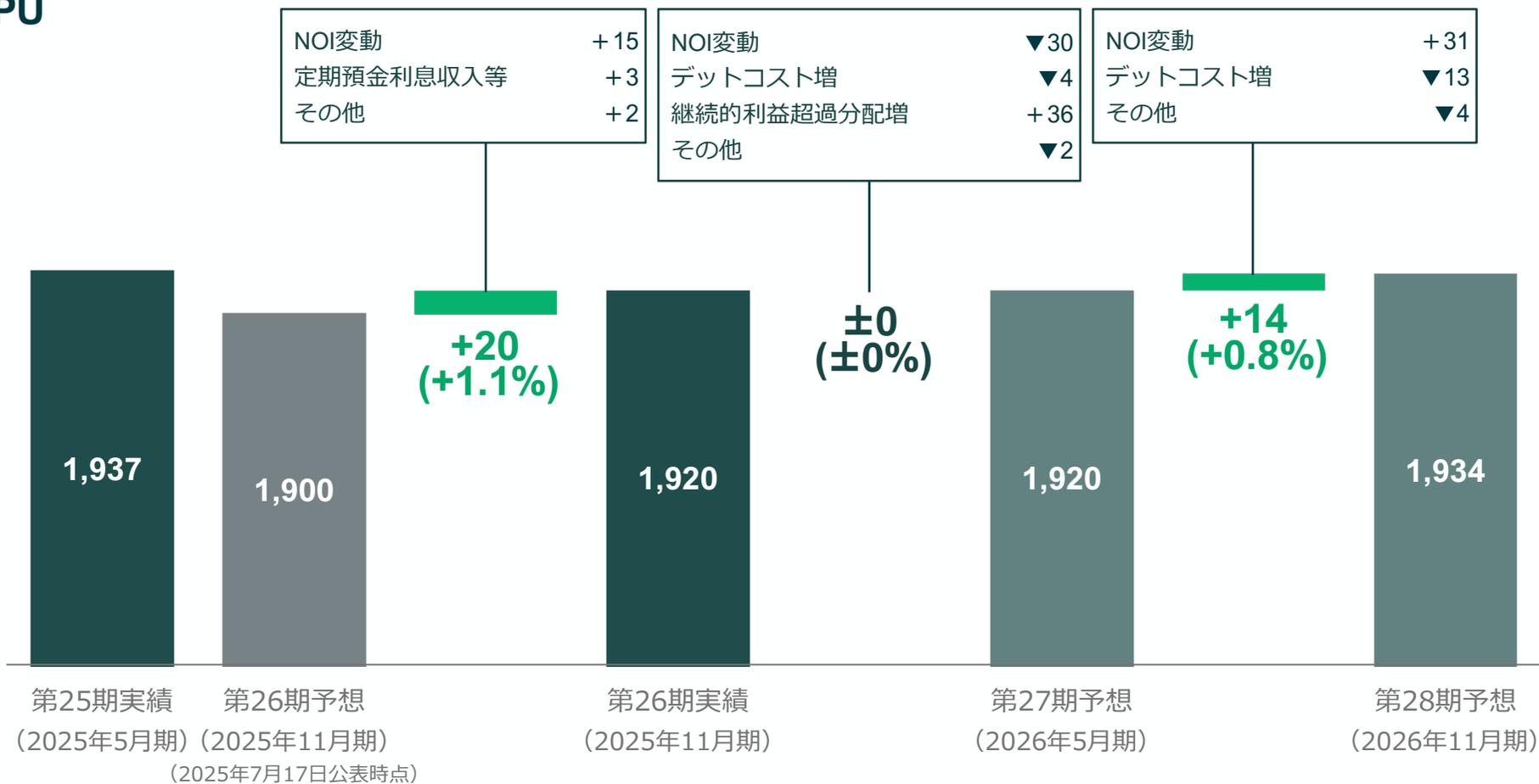
百万円



DPU：収益性の向上と資本効率改善が金利上昇を凌駕

DPU

円



2

成長目標達成に向けた施策



本投資法人の3つの成長戦略

内部成長

- ✓ 98%超の**高稼働率**を維持
- ✓ 需給バランスの改善を捉え、**更なる賃料上昇**を追求
- ✓ 期間の長い契約には**CPI連動条項**の導入をさらに推進

資本政策 (財務戦略)

- ✓ 適切な環境での**自己投資口取得**の継続
- ✓ ペイアウトレシオの最適化
- ✓ 柔軟な借入期間・変動金利導入等による**デットコストコントロール**

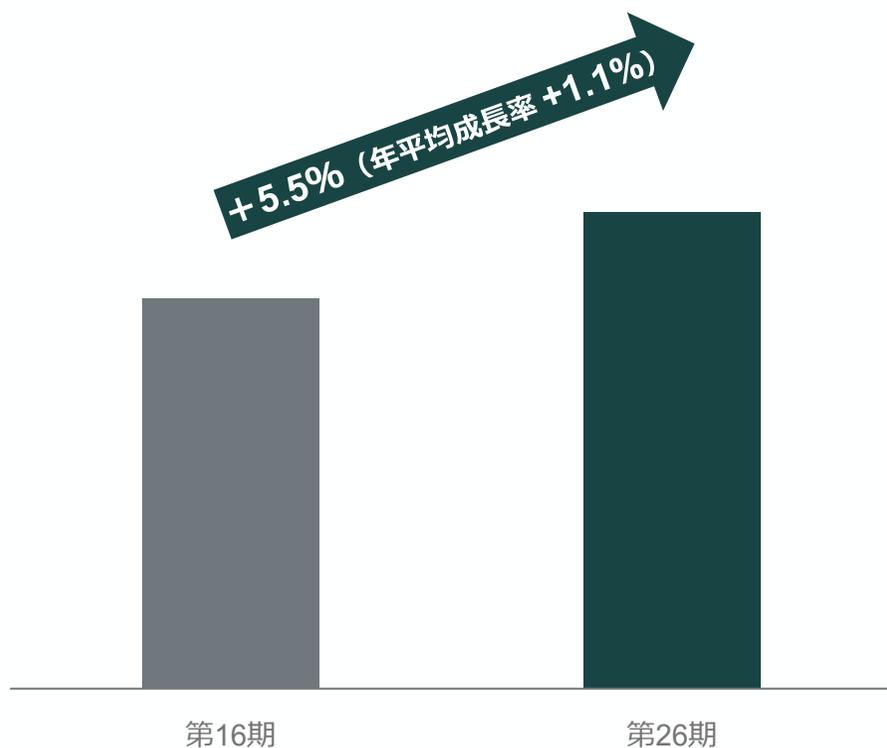
外部成長 (資産入替)

- ✓ 資産入替による5期にわたる**売却益還元**を継続
- ✓ 強靱なポートフォリオ構築のための**資産入替 / 売却**の継続
(ポートフォリオの**1%以上/年**を意識)
- ✓ **規律ある外部成長機会**の探索

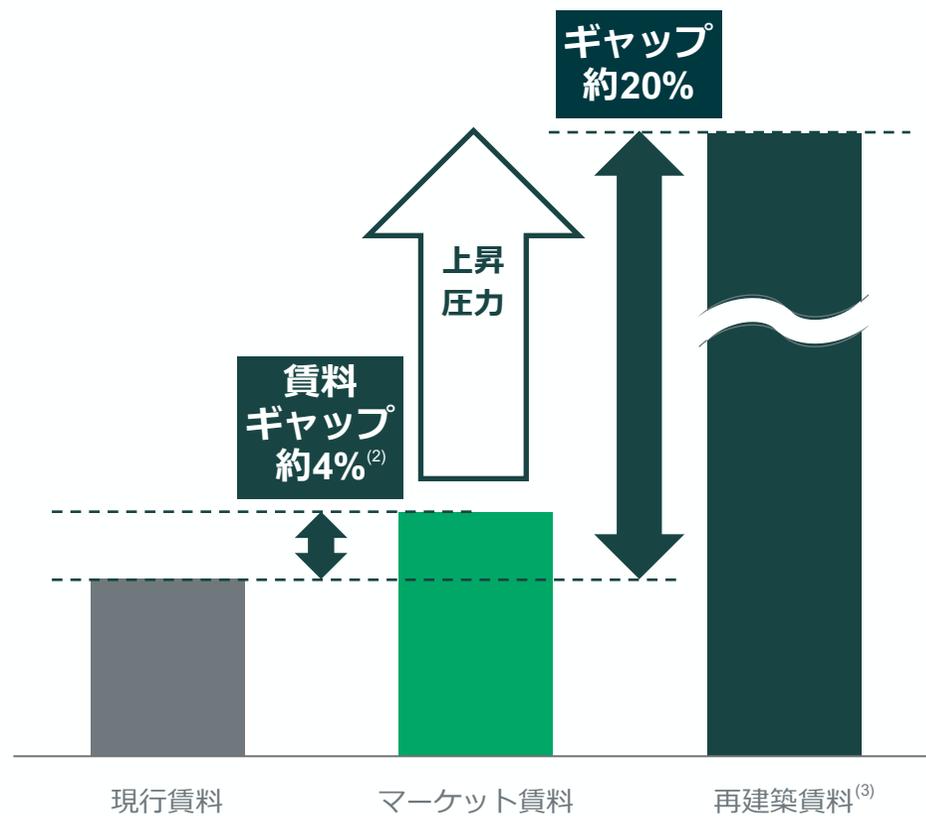
持続的な内部成長を実現するポートフォリオ①

マーケット賃料は継続的に上昇。建築費高騰による新規供給減が更なる上昇圧力要因に

マーケット賃料の推移（同一物件ベース）⁽¹⁾



マーケット賃料と再建築賃料の水準



持続的な内部成長を実現するポートフォリオ②

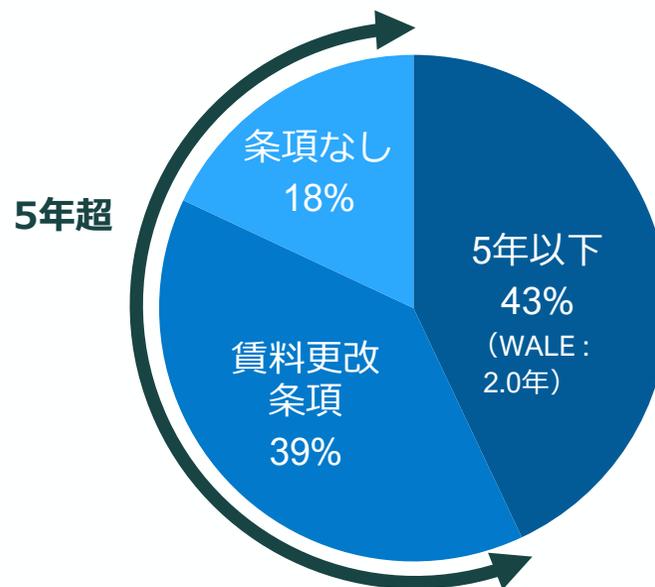
リース契約の短期化及び契約期間中賃料改定条項の導入により賃料上昇ペースを加速

直近1年間締結のリース契約期間⁽¹⁾



賃料更改頻度の増加を追求
全リース契約を5年以下の短期契約で締結

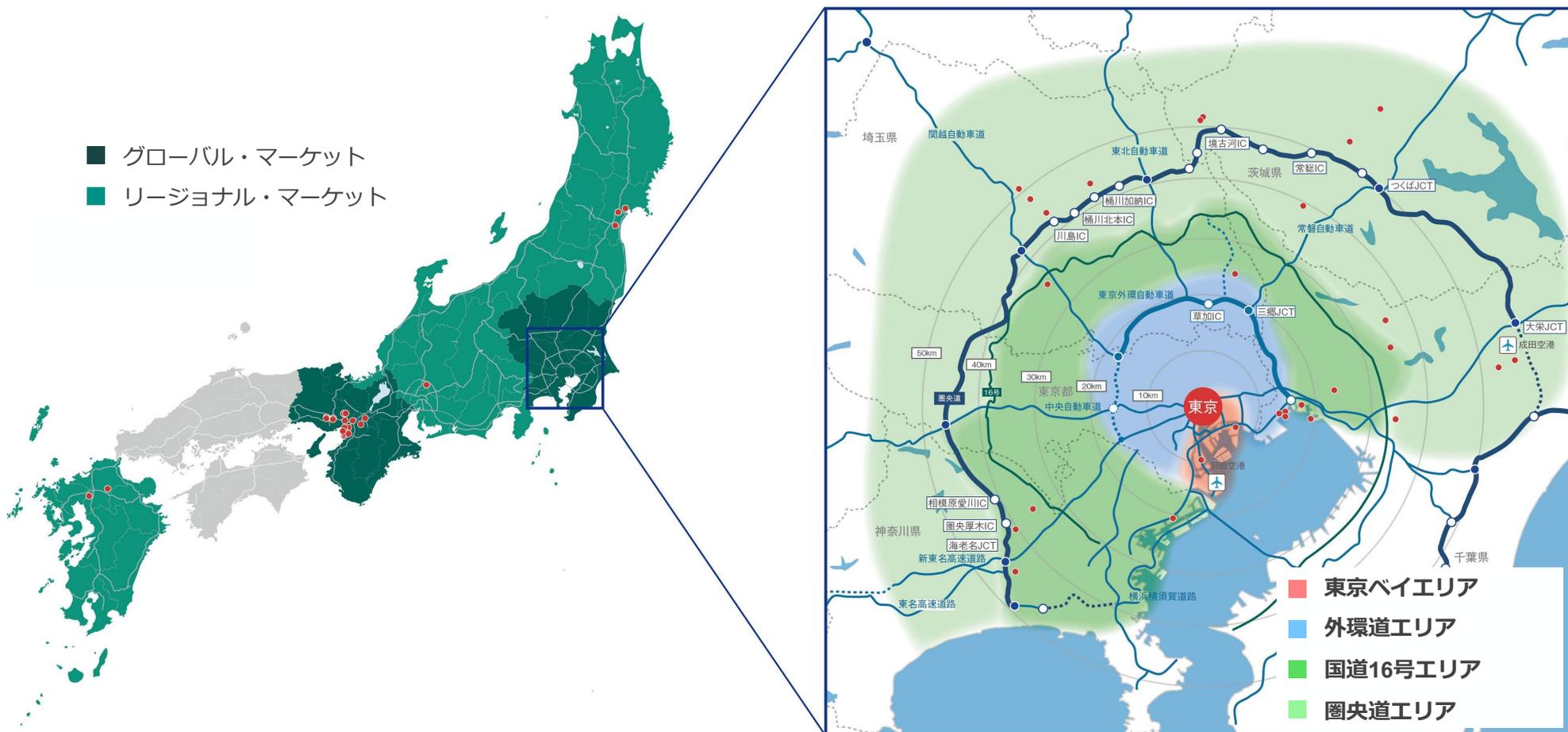
全リース契約における賃料更改形態⁽²⁾



全長期契約における賃料更改条項
(CPI連動条項 or 段階賃料) の導入と
短期契約化によるタイムリーな賃料上昇を目指す

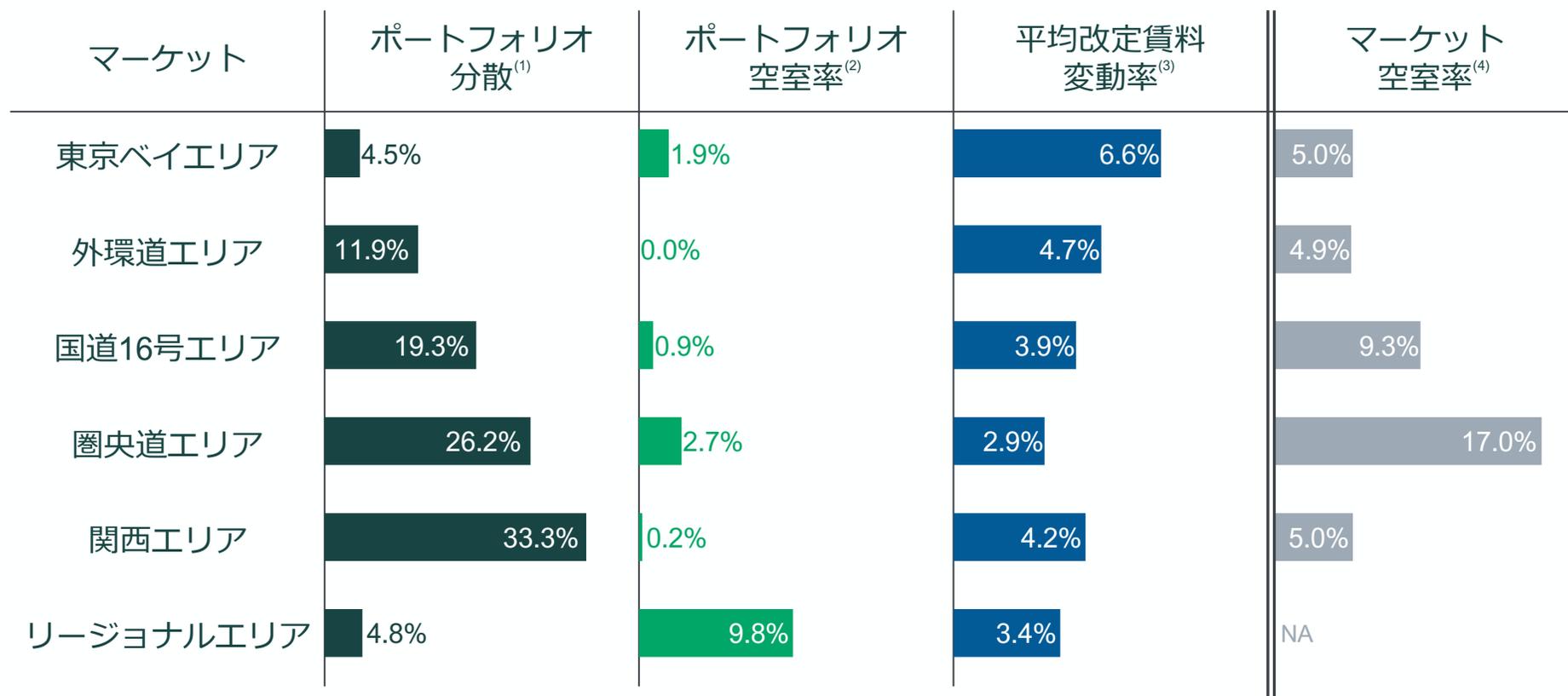
ポートフォリオのサブマーケット別分散状況

関東エリアを4つのサブマーケットに分解



マーケット毎のパフォーマンス

ポートフォリオ分散比率が高い関西エリアは需給環境良好。圏央道エリアでも着実な賃料増額を達成



賃料上昇事例・CPI連動条項の導入事例

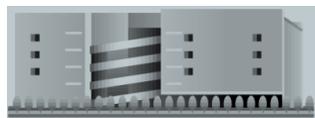
いずれのマーケットにおいても力強い賃料上昇を実現

リース契約満了時の賃料上昇率



東京ベイエリア物件

+18.6%



BTS物件

+13.8%



BTS物件

+11.2%



圏央道エリア物件

+13.9%



圏央道エリア物件

+7.8%



関西エリア物件

+8.9%



関西エリア物件

+5.0%



外環道エリア物件

+6.0%

CPI連動条項の導入事例



東京ベイエリア物件

CPI自動連動条項
(増額改定のみ) の導入



圏央道エリア物件

CPI自動連動条項
(増額改定のみ) の導入

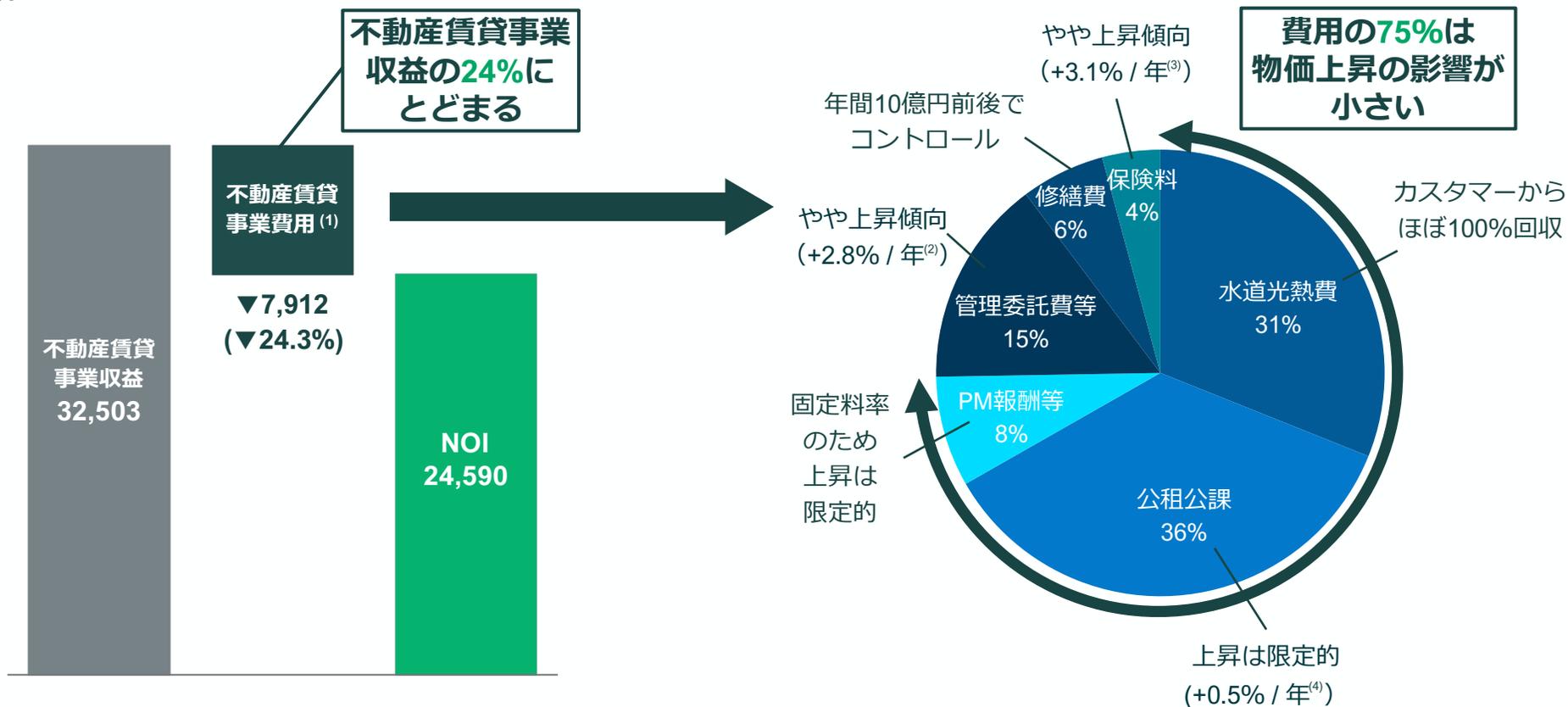
物価上昇の影響を受けにくい費用構造

インフレ環境下においても上昇しにくい費用構造が内部成長に寄与

不動産賃貸事業収益と不動産賃貸事業費用⁽¹⁾ (2025年11月期)

不動産賃貸事業費用の内訳⁽¹⁾ (2025年11月期)

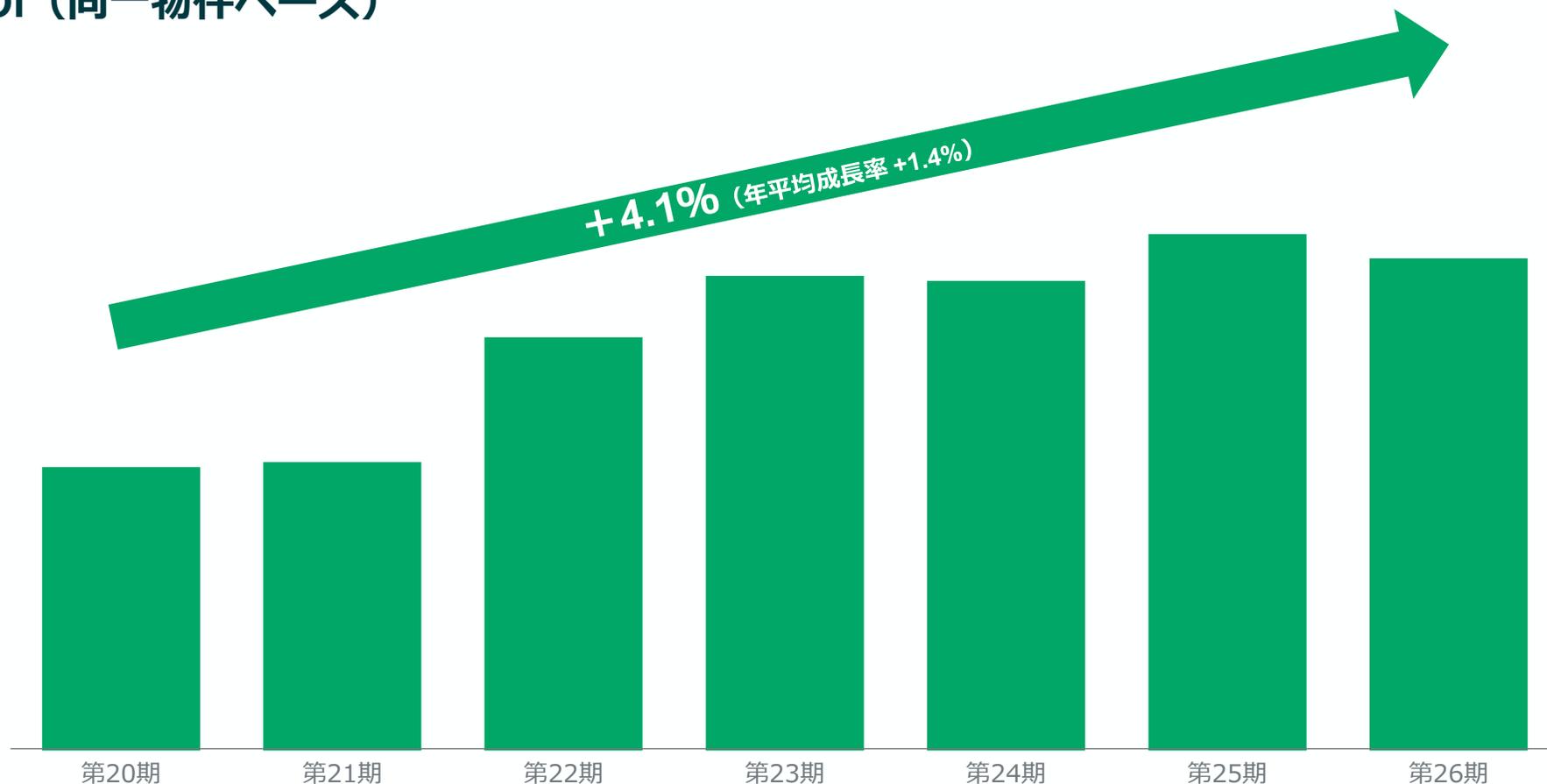
百万円



着実に成長する本投資法人のSame Store NOI

力強い賃料上昇と物価上昇の影響を受けにくい費用構造により、同一物件ベースのNOIは堅調に成長

NOI（同一物件ベース）⁽¹⁾

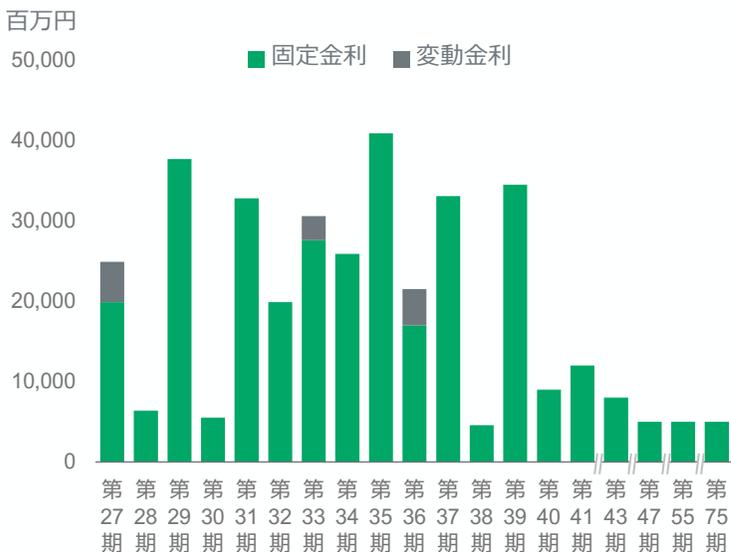


強靱な財務基盤

柔軟なデットコストコントロールを推進

<p>格付</p> <p>JCR : AA+ (安定的)</p> <p>R&I : AA (安定的)</p>	<p>鑑定LTV⁽²⁾ : 28.7%</p> <p>総資産LTV⁽³⁾ : 40.3%</p>	<p>DSCR⁽⁴⁾ : 16.6倍</p> <p>デット/EBITDA倍率⁽⁵⁾ : 8.3倍</p>	<p>取得余力⁽⁶⁾</p> <p>1,200億円程度</p>
<p>長期負債比率 : 98.6%</p> <p>固定金利負債比率 : 96.5%</p>	<p>平均負債調達年数 : 8.5年</p> <p>平均負債残存年数 : 4.3年</p>	<p>平均負債コスト⁽⁷⁾ (融資手数料等を含む)</p> <p>0.86%</p>	<p>含み益 (率)⁽⁸⁾⁽⁹⁾</p> <p>3,631億円 (41.9%)</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 11月末時点	新規調達・ リファイナンス	2025年 11月末時点	業績予想の前提条件	
				リファイナンス (想定)	2026年 11月末時点 (想定)
有利子負債総額 or 調達額	333,300 百万円	61,300 百万円	362,300 百万円	31,300 百万円	362,300 百万円
平均負債 調達 (残存) 年数	8.9年 (4.6年)	6.0年	8.5年 (4.3年)	4.4年	8.3年 (3.7年)
平均負債コスト (融資手数料等を含む)	0.74%	1.36%	0.86%	1.65%	0.94%

金利上昇環境・資本効率向上に対応する財務戦略

レバレッジ戦略

- ・将来的な活用水準として「35%」を上限目途
(物件取得への活用はインプライド・キャップレートと比較して判断)

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%」へ徐々に引き上げ
(AFFOペイアウトレシオ 85%程度までの引き上げに相当)
- ・更なる最適化も検討

手元现金の有効活用

- ・インプライド・キャップレートと物件キャップレートと比較し、
自己投資口取得または物件取得
- ・定期預金による運用 (2025年の受取利息: 約21百万円)

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新規調達年限の「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、「変動金利借入」等も引き続き検討

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
- その他スポンサー開発物件



● 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

* 160,900 m²



● プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)

* 50,000 m²



● プロロジスパーク古河6
(茨城県古河市)
2024年12月竣工

8,900 m²



● 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

* 11,500 m²



● プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年5月竣工

123,266 m²



● プロロジスパーク基山2
(佐賀県三養基郡)
2028年末竣工予定

* 100,000 m²



● プロロジスパーク堺
(大阪府堺市)
2027年中竣工予定

* 37,000 m²



● 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

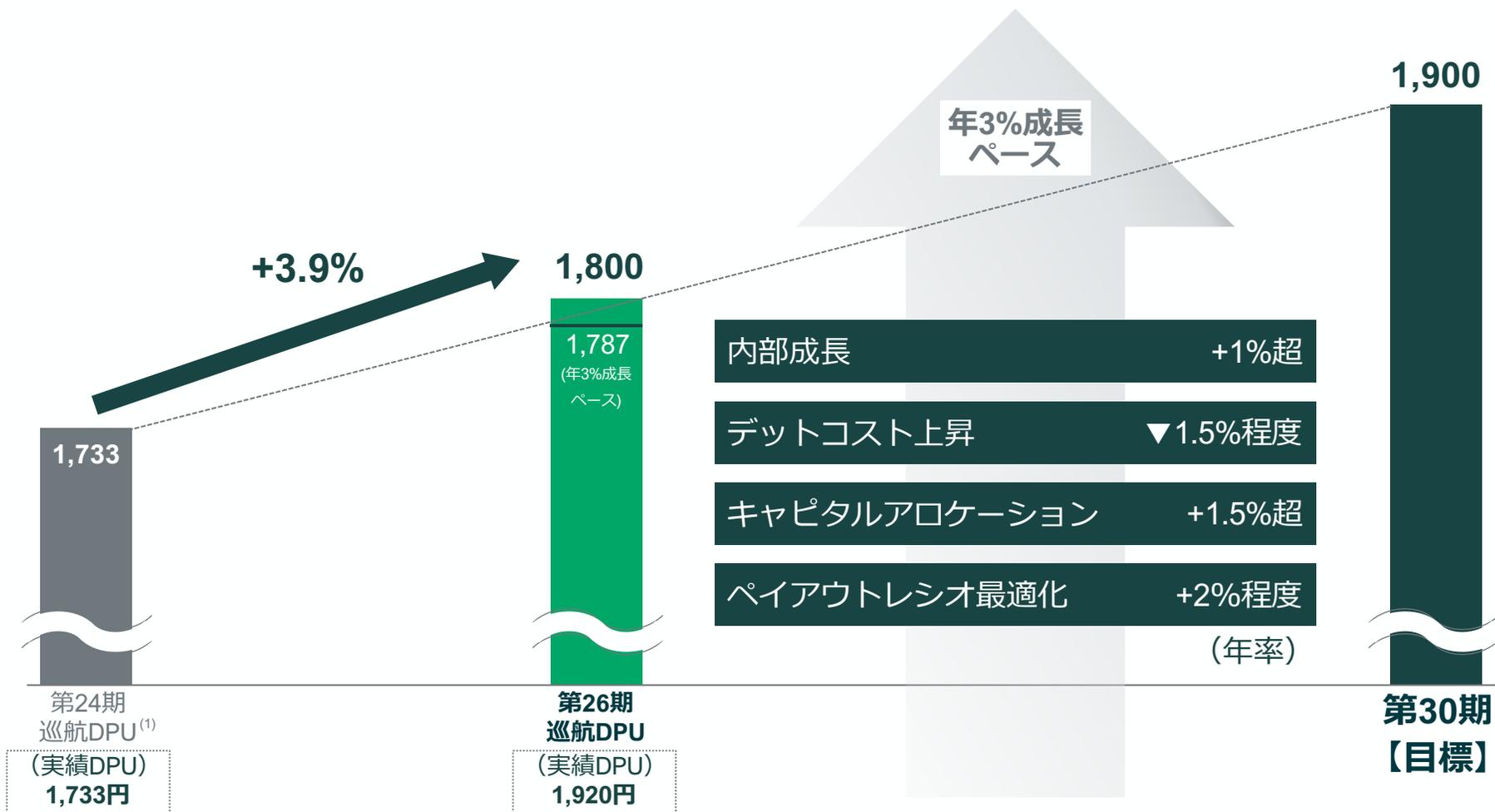
110,409 m²



DPU成長目標の達成に向けたロードマップ

デットコスト上昇を内部成長と資本効率改善で凌駕し、巡航DPU成長目標の達成を目指す

円



3

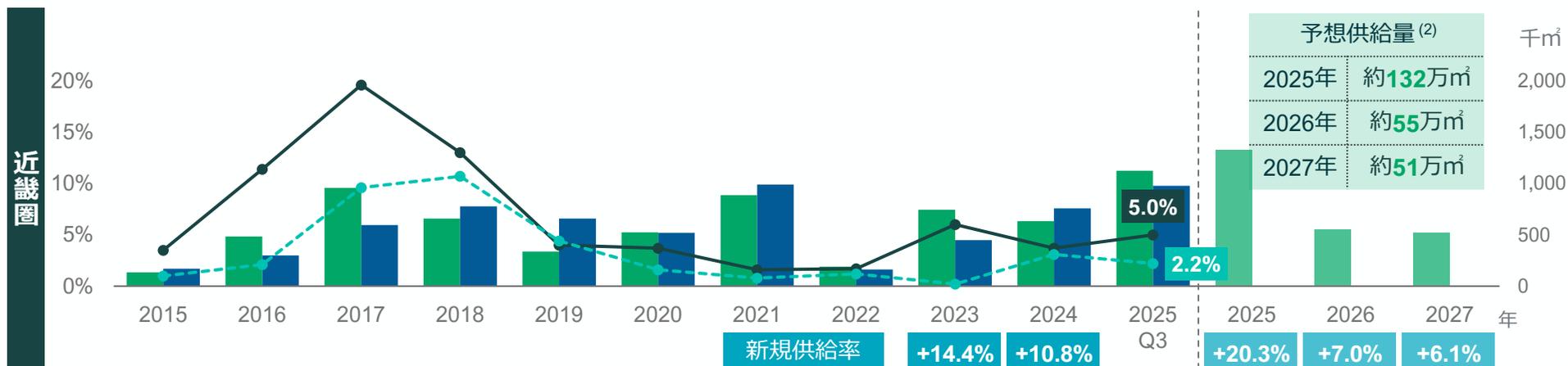
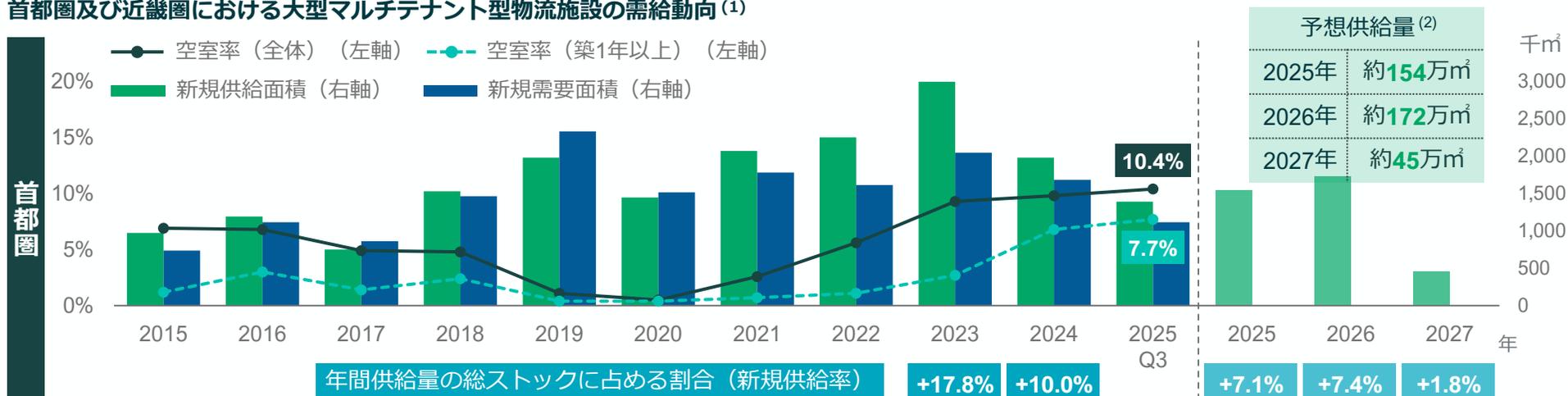
物流不動産 マーケットの動向



物流不動産マーケットの需給動向

需要は堅調に推移。首都圏の2027年の新規供給は大幅に減少する見通し

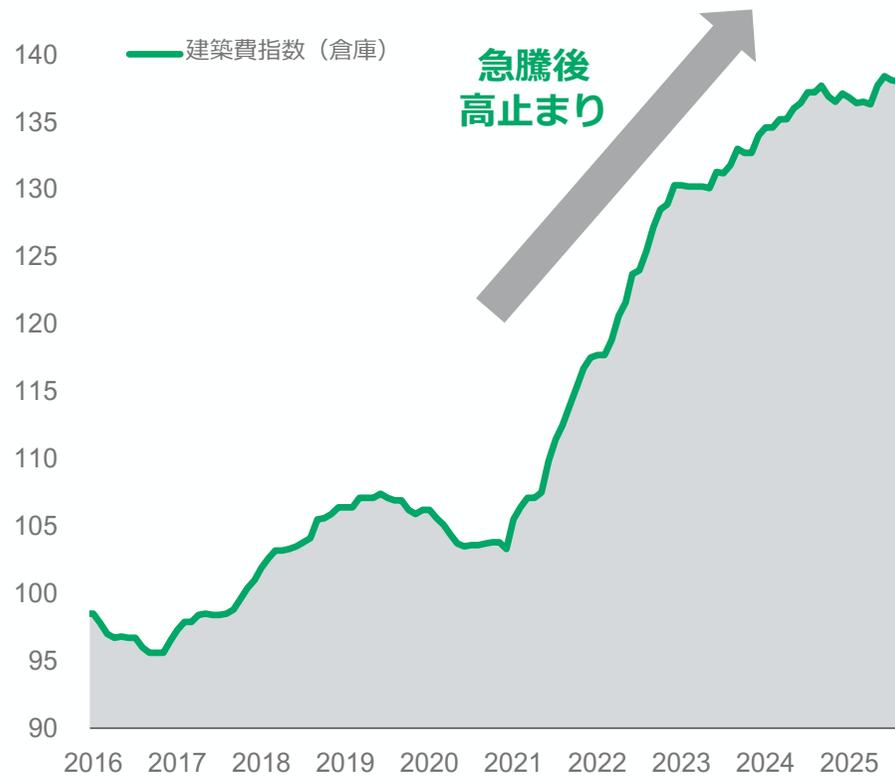
首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向 (1)



建築費の高騰が新規供給を大きく抑制

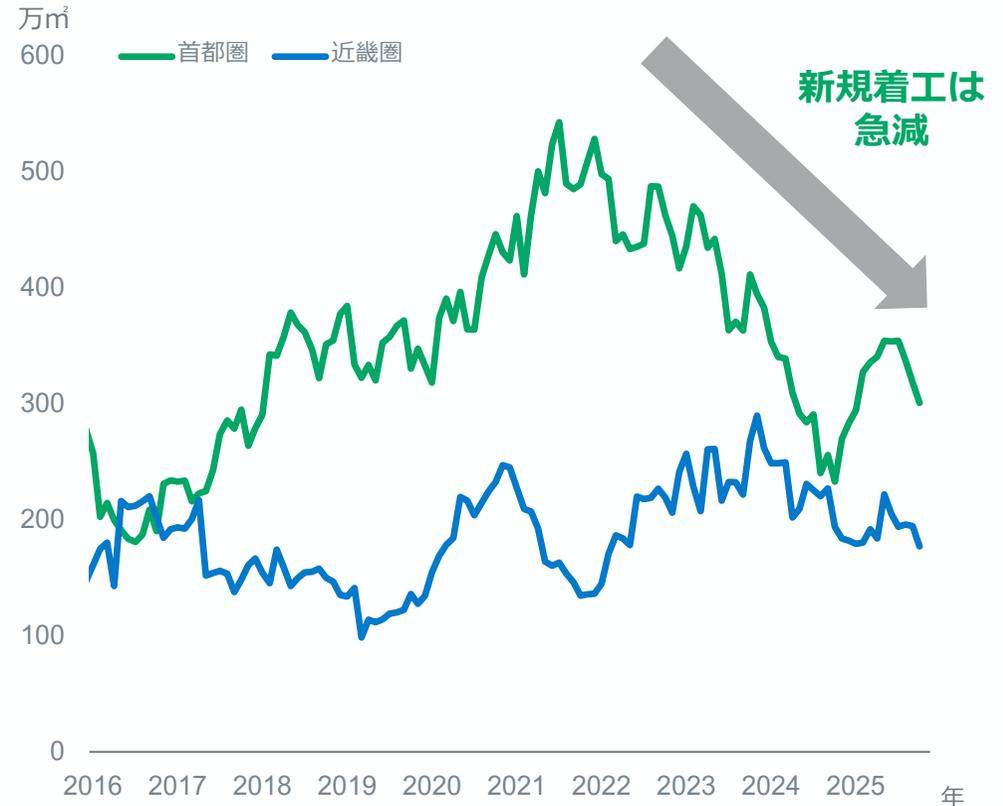
今後、クオリティの高い既存物件の価値は大きく上昇

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

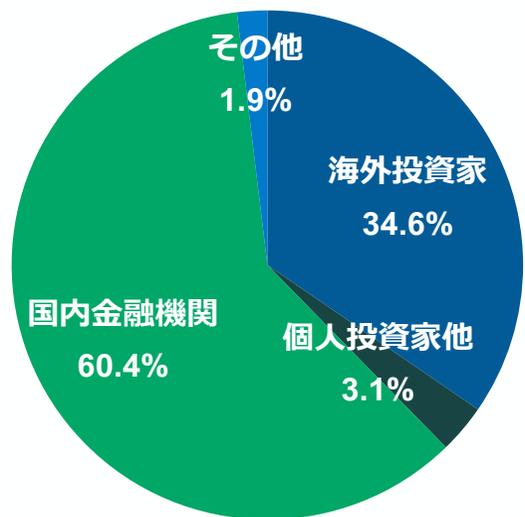
IR活動・決算ハイライト
(再掲)



投資口分割やIR活動による投資主層の拡大

海外機関投資家からの資金回帰や個人投資家からの新たな資金流入が加速

所有者別投資口数の割合（プロロジス・グループによる保有を除く）⁽¹⁾

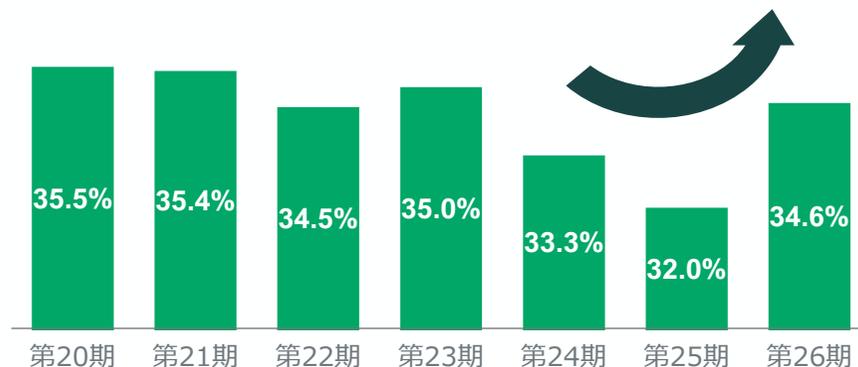


投資家層の拡大のため、

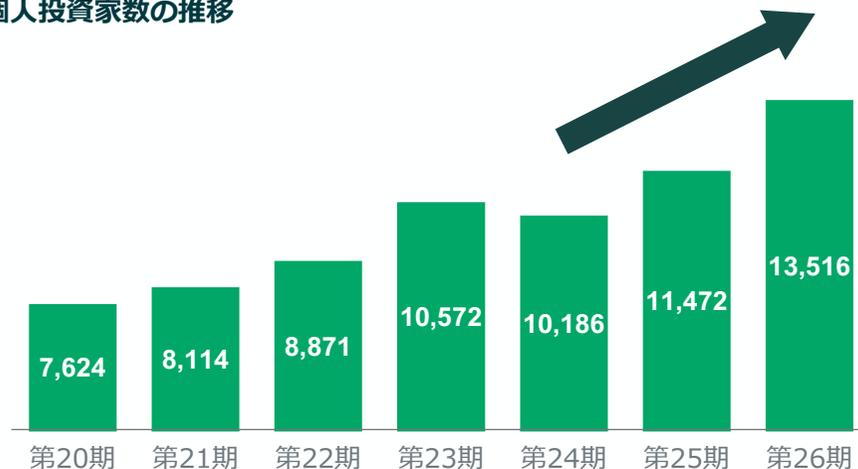
- ・多くのIR面談・国内外カンファレンスへの参加
- ・投資口分割（1対3）の実施
- ・個人投資家向け説明会への登壇・開催

などに注力

海外投資家シェアの推移（プロロジス・グループによる保有を除く）



個人投資家数の推移



決算ハイライト

- 1 高稼働率と着実な賃料上昇を長期にわたり継続し、予想を上回る好業績を実現
- 2 全てのエリアにおいて賃料上昇を実現、CPI連動条項の導入を加速
- 3 強靱な財務基盤を活かした適切なデットコストコントロール
- 4 年平均3%成長目標を上回る巡航DPU成長を継続

5

Appendix



第26期決算サマリー

Asset	Equity	Debt
<ul style="list-style-type: none"> 資産規模⁽²⁾ 9,619億円 含み益 3,631億円 (含み益率 41.9%) 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.1% 第26期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.1% ポートフォリオ稼働率 期中平均 98.6% 期末時点 98.2% 	<ul style="list-style-type: none"> 時価総額 7,894億円 1口当たり分配金⁽⁵⁾ 第26期実績 1,920円 第27期予想 1,920円 第28期予想 1,934円 1口当たりNAV 100,856円 	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高 3,623億円 鑑定LTV 28.7% (総資産LTV 40.3%) 取得余力 約1,200億円 (鑑定LTV 45% : 約3,700億円) 信用格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)

第26期決算サマリー

(百万円)	第25期 (2025年5月期) 実績	第26期 (2025年11月期) 前回予想 (2025年7月17日時点)	第26期 (2025年11月期) 実績	第25期 実績比	前回 予想比	第26期NOI 第25期実績比差額要因	
						賃料収入減	▼9百万円
営業収益	34,557	35,121	35,080	+1.5%	▼0.1%	水道光熱費純収入変動	+102百万円
うち売却益	2,596	2,575	2,577	▼0.8%	+0.1%	修繕費増	▼48百万円
NOI	24,680	24,460	24,590	▼0.4%	+0.5%	リーシング報酬増	▼118百万円
営業利益	16,902	16,711	16,833	▼0.4%	+0.7%	その他運営費用増加等	▼15百万円
経常利益	15,440	15,112	15,287	▼1.0%	+1.2%	第26期DPU 第25期実績比差額要因	
特別利益	-	-	69	-	-	NOI変動	▼11円
当期純利益	15,439	15,111	15,354	▼0.5%	+1.6%	デットコスト増	▼15円
						その他	+9円
(円)						第26期NOI 前回予想比差額要因	
1口当たり分配金	1,937	1,900	1,920	▼0.9%	+1.1%	賃料収入増	+38百万円
1口当たり利益分配金	1,840	1,801	1,830	▼0.5%	+1.6%	水道光熱費純収入変動	+52百万円
1口当たり利益超過分配金	97	99	90	▼7.2%	▼9.1%	リーシング報酬増	▼36百万円
						その他運営費用削減等	+74百万円
(百万円)						第26期DPU 前回予想比差額要因	
AFFO	19,641	19,344	19,717	+0.4%	+1.9%	NOI変動	+15円
AFFOペイアウトレシオ	82.7%	82.4%	81.7%	▼1.1%	▼0.7%	定期預金利息収入等	+3円
						その他	+2円

第27期の業績予想

(百万円)	第26期 (2025年11月期) 実績	第27期 (2026年5月期) 前回予想 (2025年7月17日時点)	第27期 (2026年5月期) 今回予想	第26期 実績比	前回 予想比	第27期予想NOI 第26期実績比差額要因	
						賃料収入減	▼116百万円
営業収益	35,080	33,943	33,812	▼3.6%	▼0.4%	水道光熱費純収入変動	▼137百万円
うち売却益	2,577	1,920	1,924	▼25.3%	+0.2%	公租公課増 (うち新規物件非計上効果減)	▼36百万円 ▼10百万円
NOI	24,590	24,336	24,337	▼1.0%	+0.0%	修繕費増	▼15百万円
営業利益	16,833	15,953	15,957	▼5.2%	+0.0%	リーシング報酬減	+87百万円
経常利益	15,287	14,317	14,325	▼6.3%	+0.1%	その他運営費用増	▼34百万円
当期純利益	15,354	14,316	14,324	▼6.7%	+0.1%	第27期予想DPU 第26期実績比差額要因	
(円)						NOI変動	▼30円
1口当たり分配金	1,920	1,901	1,920	-	-	デットコスト増	▼4円
1口当たり利益分配金	1,830	1,707	1,708	▼6.7%	+0.1%	継続的利益超過分配増	+36円
1口当たり利益超過分配金	90	194	212	+135.6%	+9.3%	その他	▼2円
(百万円)						第27期予想NOI 前回予想比差額要因	
AFFO	19,717	18,527	18,592	▼5.7%	+0.4%	賃料収入減	▼63百万円
AFFOペイアウトレシオ	81.7%	86.1%	86.6%	+4.9%	+0.6%	水道光熱費純収入変動	▼21百万円
						リーシング報酬減	+80百万円
						その他運営費用削減等	+4百万円
						第27期予想DPU 前回予想比差額要因	
						継続的利益超過分配増	+18円
						その他	+1円

第28期の業績予想

(百万円)	第27期 (2026年5月期) 今回予想	第28期 (2026年11月期) 予想	第27期 予想比
営業収益	33,812	34,590	+2.3%
うち売却益	1,924	1,966	+2.2%
NOI	24,337	24,599	+1.1%
営業利益	15,957	16,233	+1.7%
経常利益	14,325	14,493	+1.2%
当期純利益	14,324	14,492	+1.2%
(円)			
1口当たり分配金	1,920	1,934	+0.7%
1口当たり利益分配金	1,708	1,727	+1.1%
1口当たり利益超過分配金	212	207	▼2.4%
(百万円)			
AFFO	18,592	19,519	+5.0%
AFFOペイアウトレシオ	86.6%	83.1%	▼3.5%

第28期予想NOI 第27期予想比差額要因

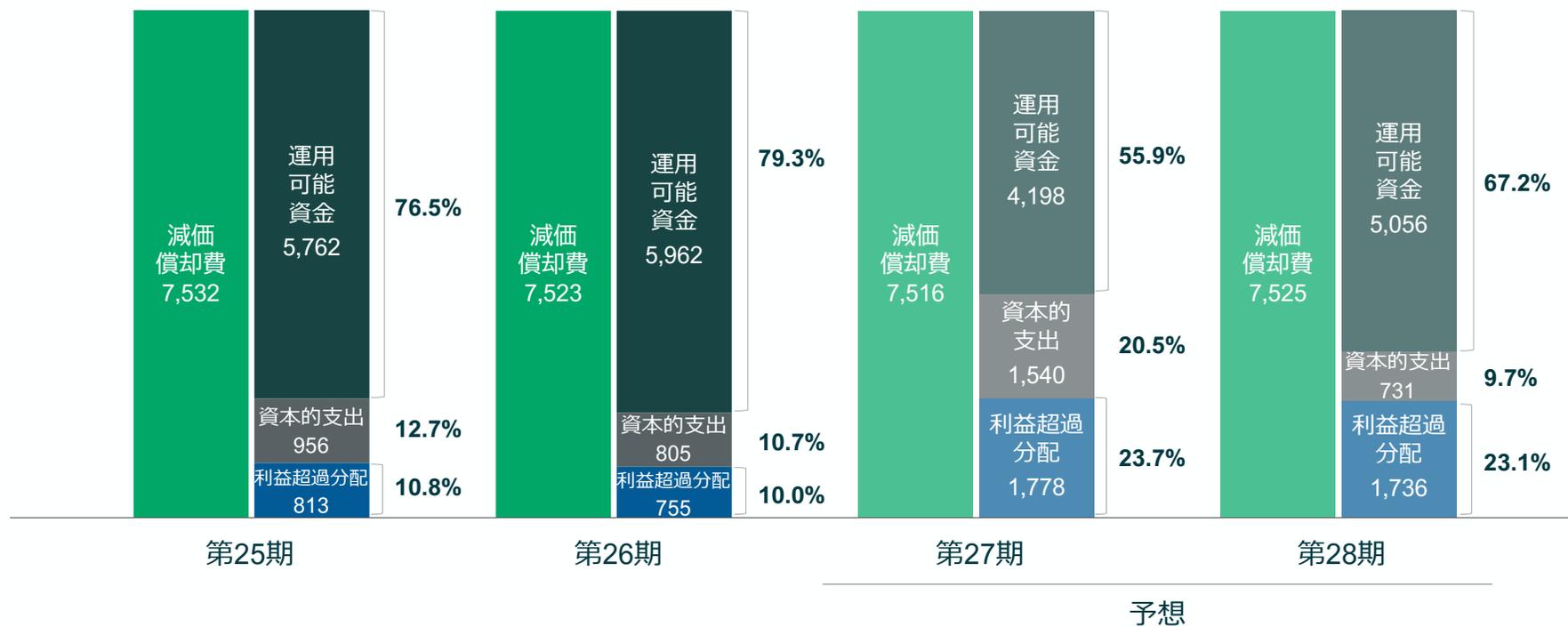
賃料収入増	+210百万円
水道光熱費純収入変動	+70百万円
その他運営費用増	▼18百万円

第28期予想DPU 第27期予想比差額要因

NOI変動	+31円
デットコスト増	▼13円
その他	▼4円

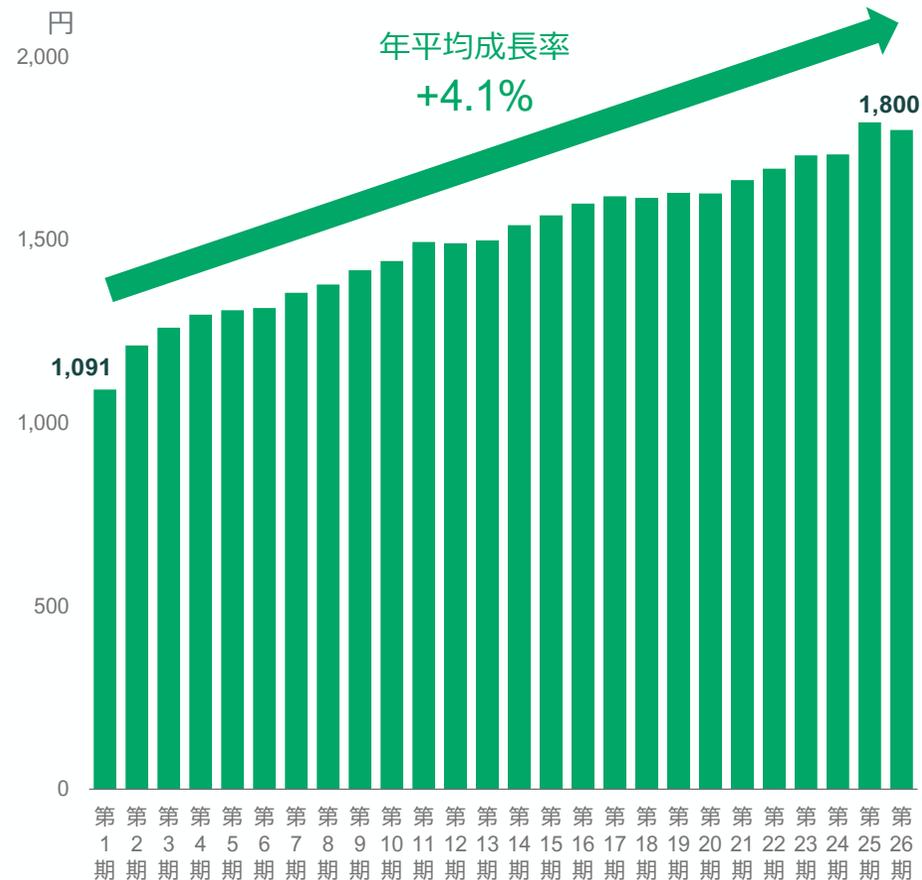
利益超過分配と資本的支出の推移

百万円

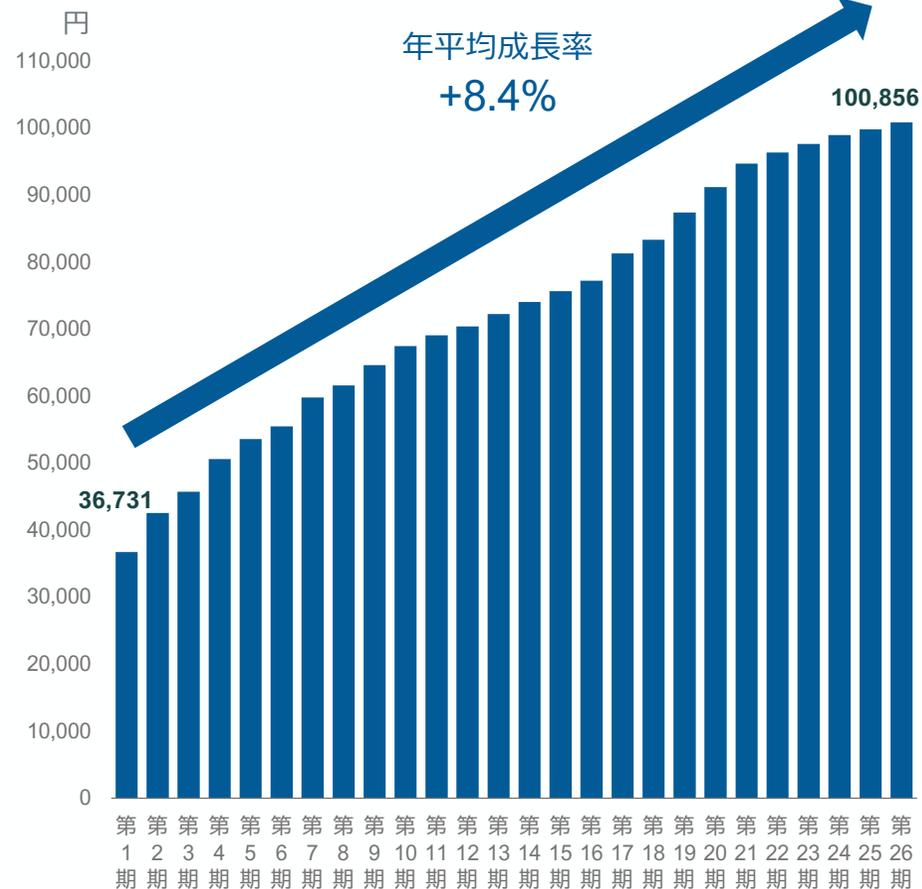


巡航DPUと1口当たりNAVの推移

巡航DPU



1口当たりNAV



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

- ・ ポートフォリオの**1%以上/年**を意識

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 27,504百万円

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



プロロジスパーク
船橋5

売却予定価格 26,300百万円

売却時NOI利回り 4.0%
(償却後2.9%)

売却益率⁽¹⁾ 74.8%

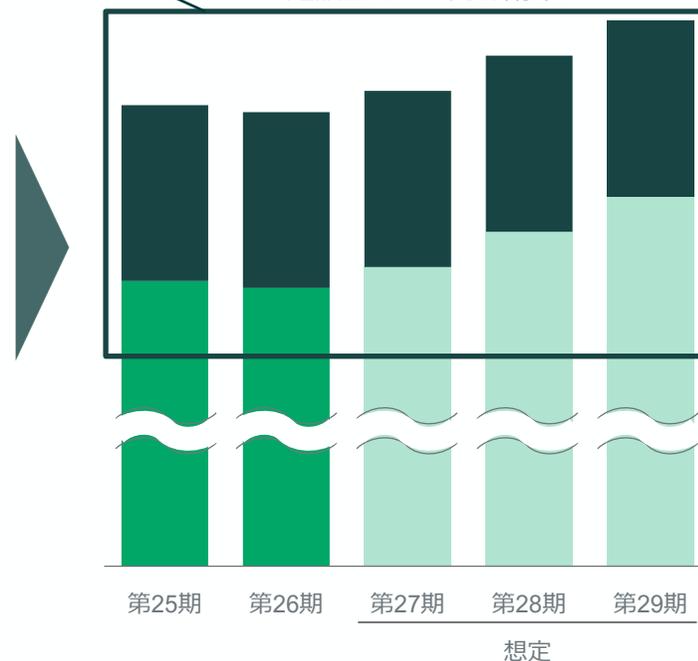
長期的な還元

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



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9月末日時点で、世界20ヶ国で約1億2,000万m²、5,887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)

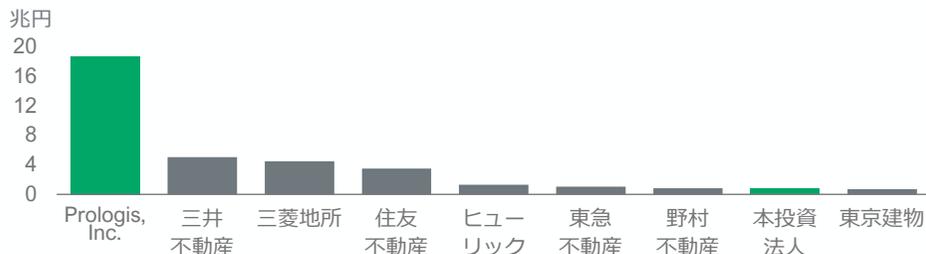
日本のプロロジス ～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2025年11月末日までの間に全国で121物件、約820万m²(¹)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

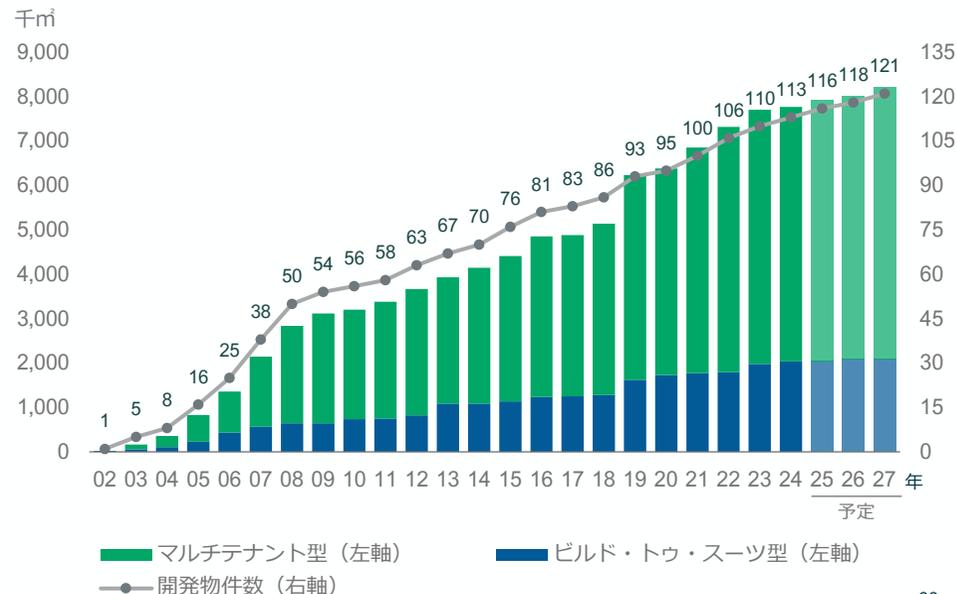
世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2025年11月末日時点）



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2025年11月末日時点）



日本における開発実績（2025年11月末日時点）

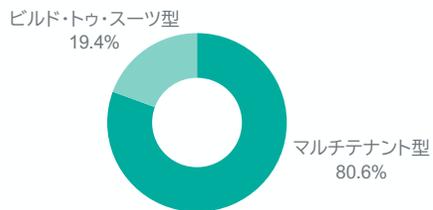


Aクラス物流施設への重点投資

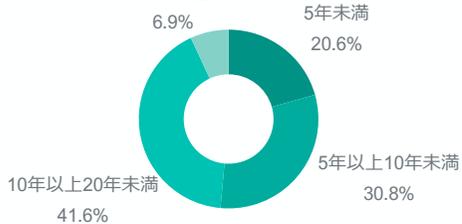
Aクラス物流施設比率 100.0%	資産規模 9,619億円	平均築年数 10.7年
期中平均稼働率 98.6%⁽²⁾	平均NOI利回り 5.1%⁽³⁾ 5.1%⁽⁴⁾	ポートフォリオPML値 1.6%⁽⁵⁾

ポートフォリオの分散状況⁽⁶⁾

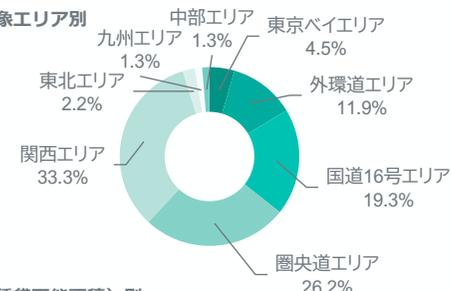
物件タイプ別



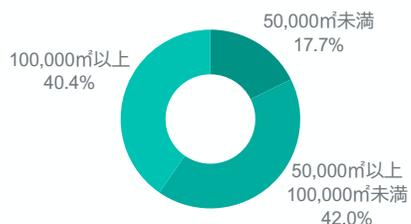
築年数別



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

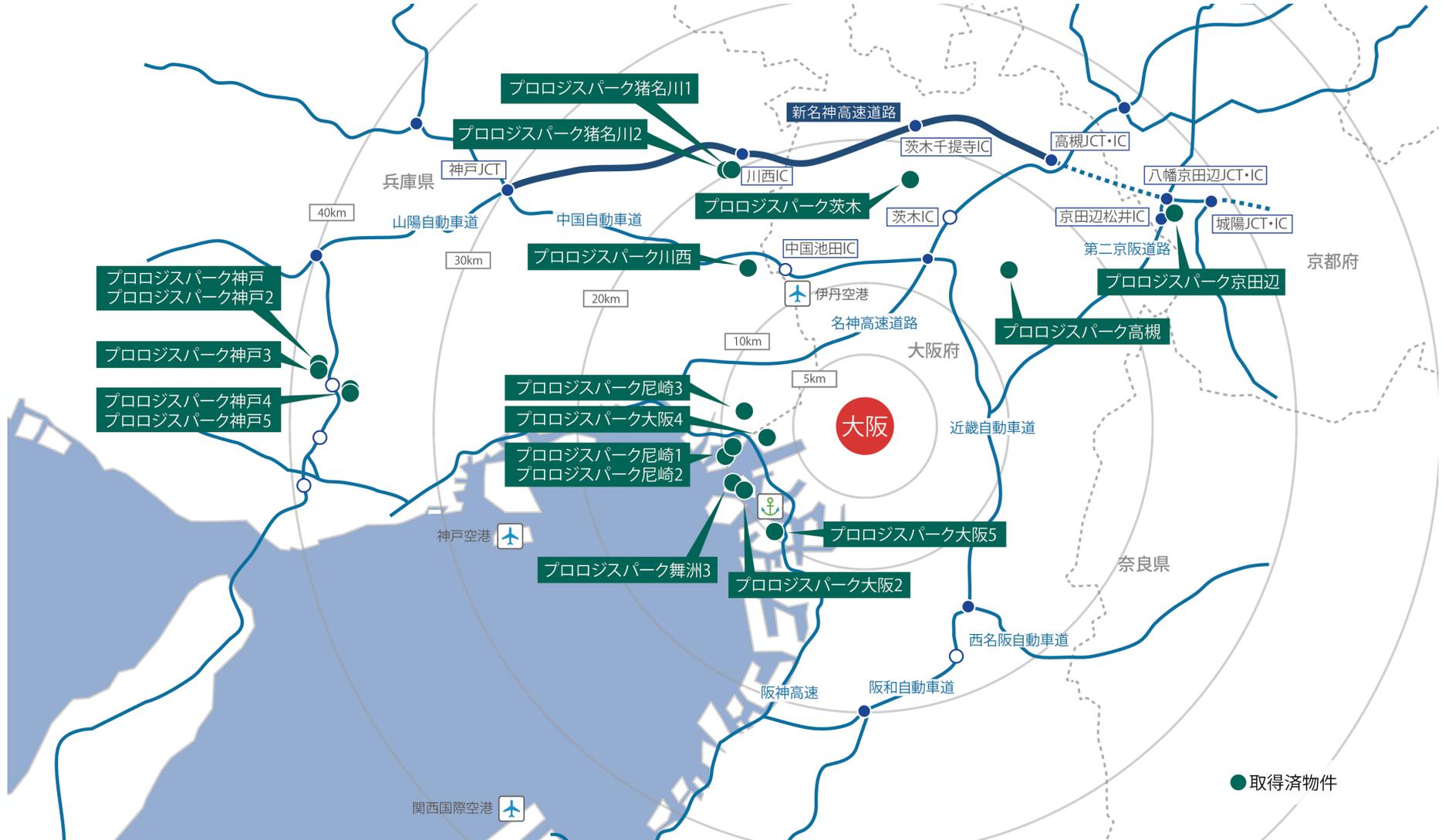


M-38 プロロジスパーク猪名川1
M-36 プロロジスパーク猪名川2



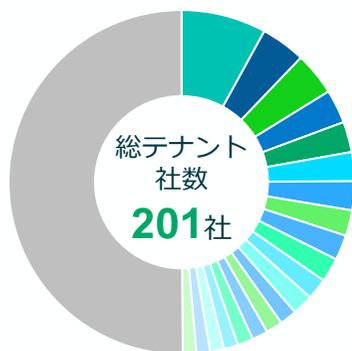
M-31 プロロジスパーク京田辺

保有物件と優先交渉権取得済物件 – 近畿圏



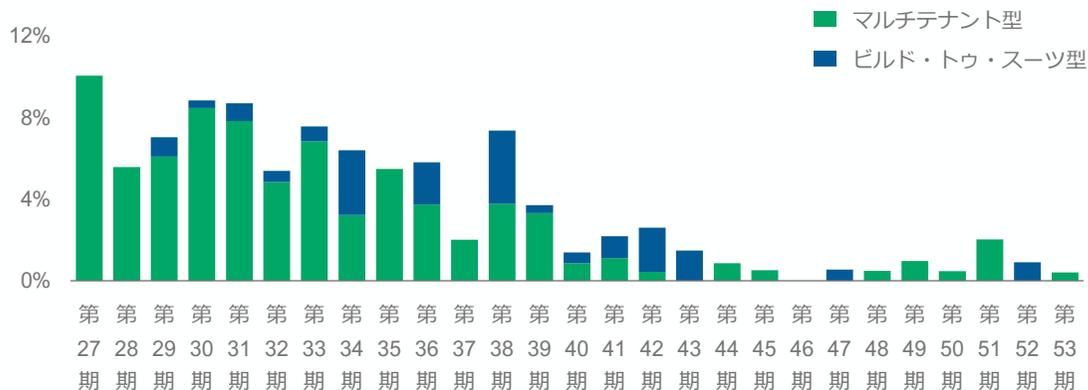
分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

テナント分散状況（賃貸面積ベース）



株式会社ZOZO	8.0%	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	4.2%	JP楽天ロジスティクス株式会社	2.4%	株式会社NTTロジスコ	1.5%
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	3.2%	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	2.9%	ヤマト運輸株式会社	1.9%	ディーアイエスサービス&ソリューション株式会社	1.3%
ニプロ株式会社	2.7%	日本通運株式会社	1.6%	三菱食品株式会社	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	1.6%	その他	50.1%

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
201社

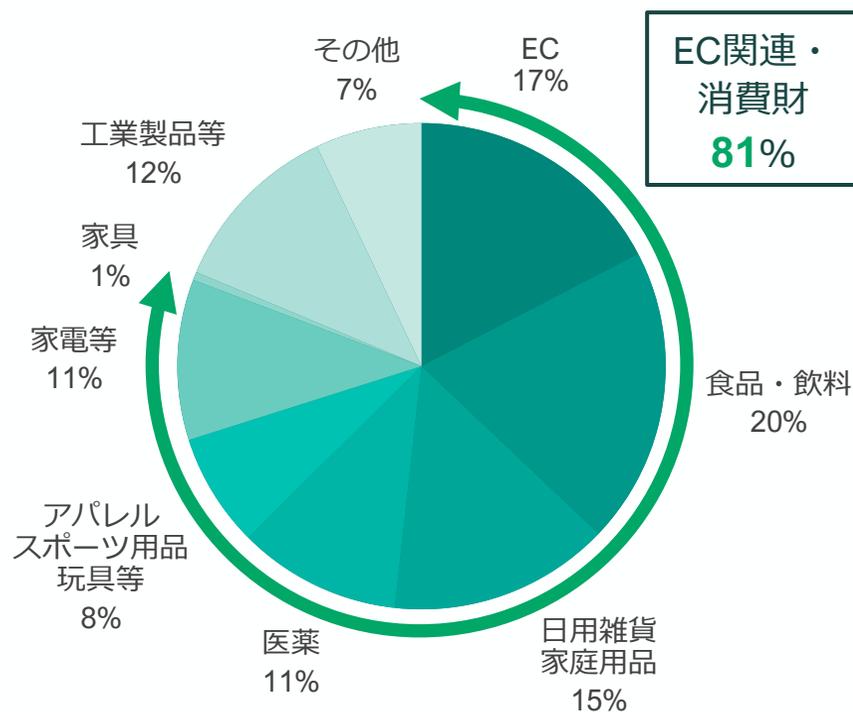
上位20テナント比率
49.9%

定期借家契約比率⁽¹⁾
100.0%

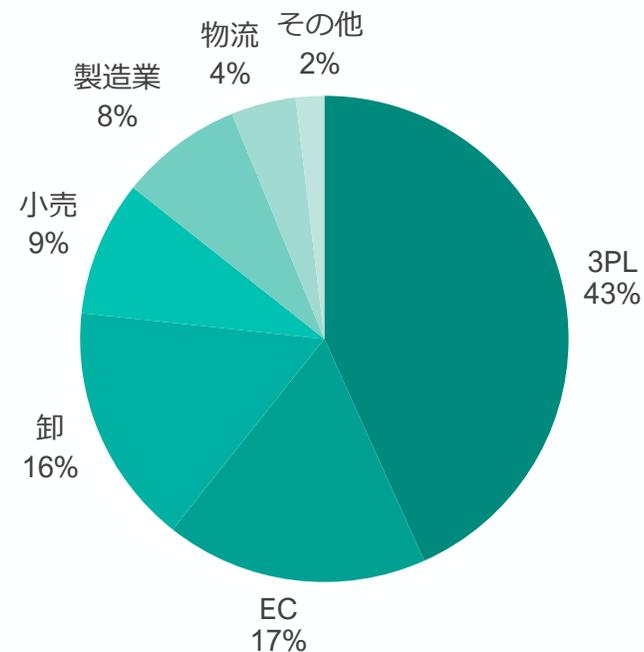
平均賃貸借残存期間⁽²⁾
3.8年

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⁽¹⁾（賃貸面積ベース）



テナントの業種内訳⁽¹⁾（賃貸面積ベース）



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⁽¹⁾



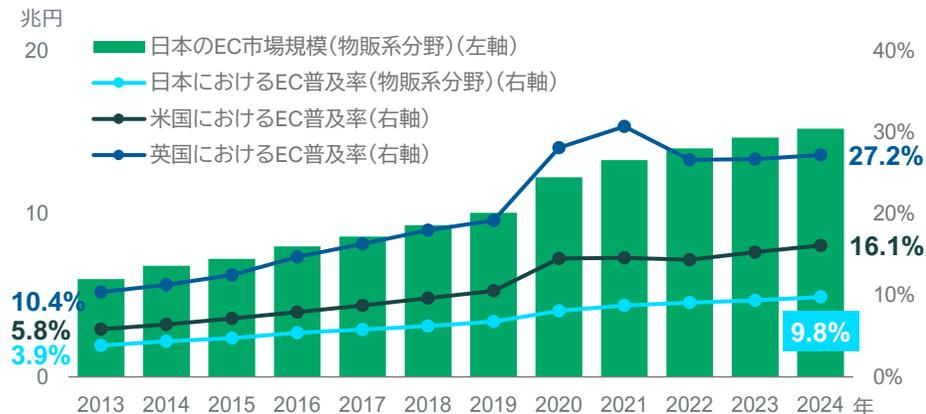
2012年3月末日時点

(出所) シーピーアールイー株式会社



2025年9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6年度電子商取引に関する市場調査報告書(2025年8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

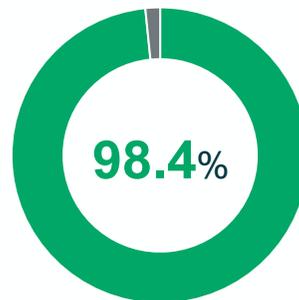
GRESBリアルエステイト評価



- 最高位の「5スター」を10年連続で取得

G R E S B
R E A L E S T A T E
★ ★ ★ ★ ★ 2025

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 **98.4%** (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**

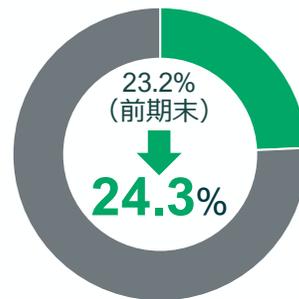
Dow Jones Sustainability Index

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

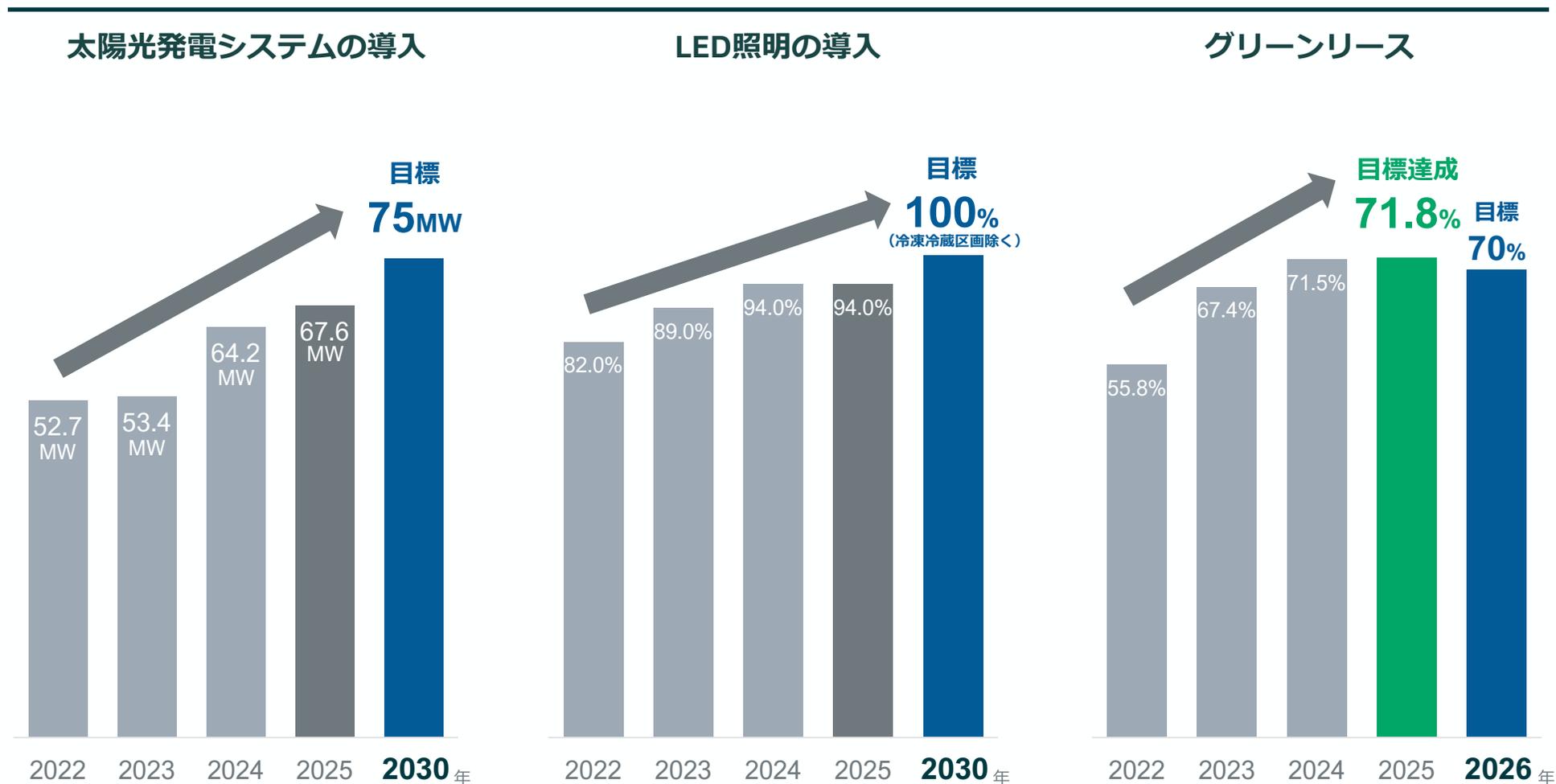
- Dow Jones Sustainability Asia / Pacific Indexの構成銘柄

再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達



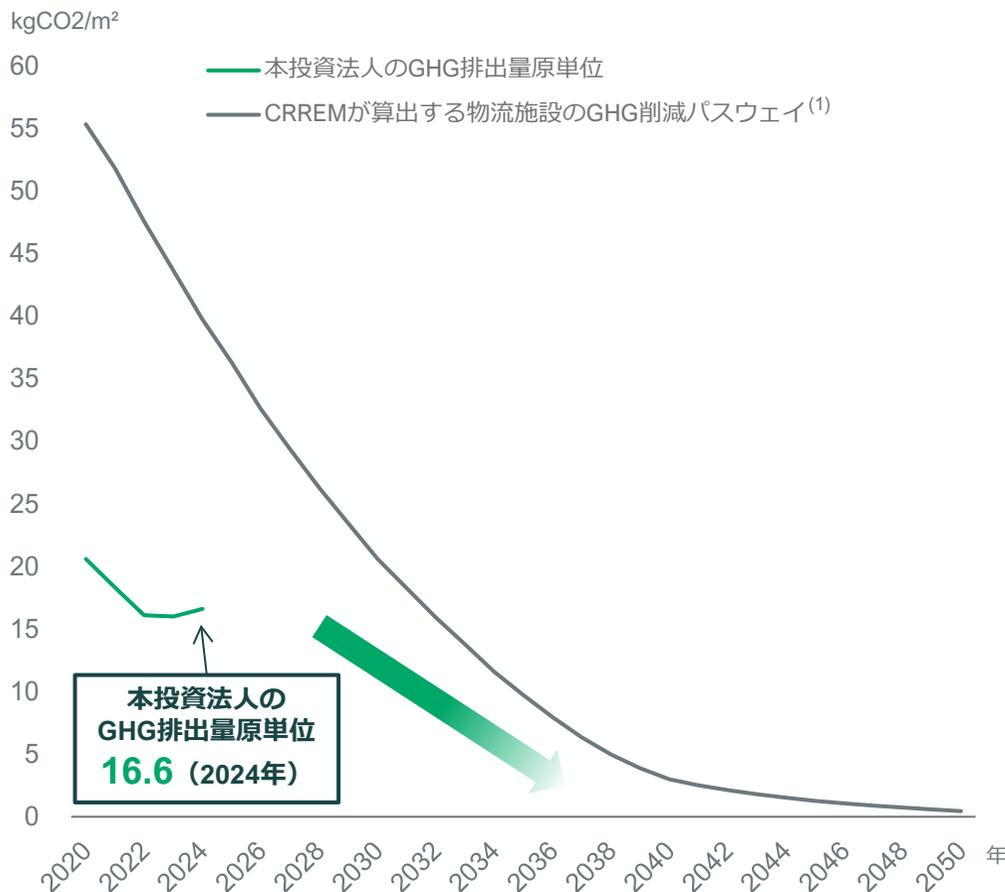
- ポートフォリオの**24.3%**において既にGHG排出量ネットゼロを達成⁽¹⁾

脱炭素社会の実現に向けたKPIは達成に向けて順調に進捗



GHG排出量の削減に向けた取組み

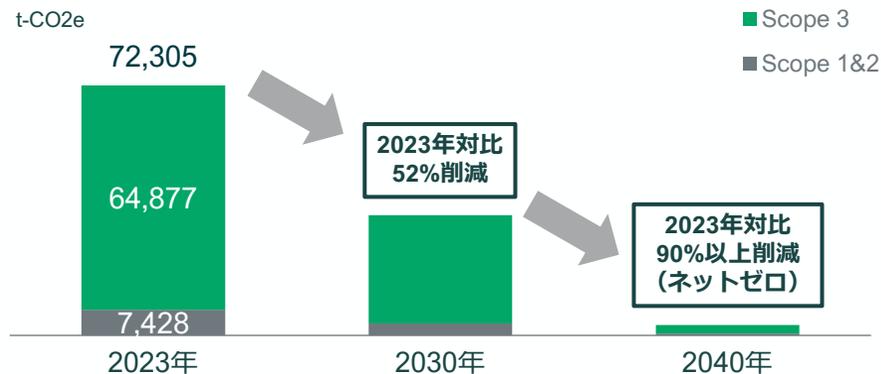
GHG排出量の削減パスウェイ



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 ₂ e)	73,980	71,907	68,203	72,305	76,539
GHG 排出量原単位 (kgCO ₂ /m ²)	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への取り組み

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 **67.6**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



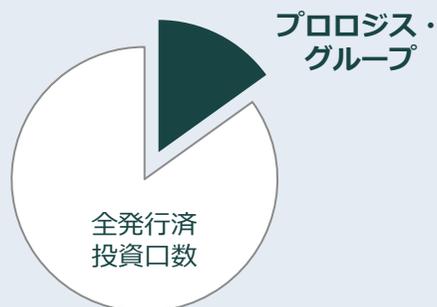
従業員ボランティア
を毎年春に実施

- 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

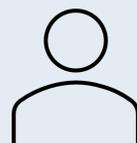
Governance（ガバナンス）

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%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

$$\begin{aligned} & \text{期中運用報酬 I} \\ \text{NOI} & \times 7.5\% \text{ (上限料率)} \\ & + \\ & \text{期中運用報酬 II} \\ \text{当期純利益}^{(1)} & \times 6\% \text{ (上限料率)} \end{aligned}$$

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
- 非常用発電機の導入
- 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26期（2025年11月期）貸借対照表

資産の部	第25期末（千円）	第26期末（千円）
I 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
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	5,491,688	5,412,989
構築物	58,851	57,001
工具、器具及び備品	486	395
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	490,014,353	483,762,765
信託構築物	9,290,491	8,977,246
信託機械及び装置	306,384	292,662
信託工具、器具及び備品	682,762	627,737
信託その他	327	0
信託土地	360,041,791	362,405,263
信託建設仮勘定	157,300	366,185
有形固定資産合計	869,878,641	865,736,451
無形固定資産		
信託その他	226,272	214,235
無形固定資産合計	226,272	214,235
投資その他の資産		
長期前払費用	1,287,563	1,127,814
繰延税金資産	29	99
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	400	400
投資その他の資産合計	1,297,993	1,138,313
固定資産合計	871,402,907	867,089,001
繰延資産合計	161,382	147,635
資産合計	897,307,049	899,890,583

負債の部	第25期末（千円）	第26期末（千円）
I 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
II 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		
I 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	△41,619,180	△42,432,924
出資総額	483,778,259	482,964,515
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,441,036	15,356,927
剰余金合計	15,441,036	15,356,927
投資主資本合計	499,219,295	498,321,443
純資産合計	499,219,295	498,321,443
負債純資産合計	897,307,049	899,890,583

第26期（2025年11月期）損益計算書

	第25期（千円）	第26期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	29,541,180	29,531,218
その他賃貸事業収入	2,419,677	2,972,004
不動産等交換差益	2,596,948	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	14,813,424	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

	第25期（千円）	第26期（千円）
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	15,441,036	15,356,927

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 ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	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	49,300	125,101	3.5	17.1	5.3%	5.7%	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	38,600	113,471	2.9	16.6	5.5%	5.7%	93.9%	2.2%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,700	144,897	2.7	14.5	5.9%	6.5%	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	39,900	130,565	2.6	18.6	6.1%	6.2%	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	17.8	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	22,000	91,417	1.3	17.9	7.3%	6.2%	89.3%	1.5%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,900	19,898	0.5	13.9	5.6%	5.2%	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	13.4	7.6%	5.4%	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	13.9	8.0%	5.0%	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	47,300	73,051	3.1	20.2	5.4%	5.5%	97.2%	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	13.4	5.8%	6.3%	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	21.0	5.6%	6.2%	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	13,500	62,058	0.9	20.8	7.3%	7.8%	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	7,250	32,230	0.5	18.6	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	27,200	91,446	1.8	20.3	6.3%	4.9%	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	18.7	5.6%	5.3%	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	12.4	5.5%	5.3%	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	18.5	5.9%	6.1%	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	17.6	5.9%	6.1%	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	32,600	106,135	2.2	13.6	5.9%	5.9%	100.0%	7.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,610	44,243	0.7	3.6	5.9%	3.1%	61.2%	9.4%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,000	42,005	0.9	11.8	5.3%	5.6%	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	15.7	5.1%	5.5%	100.0%	9.8%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	16,700	75,493	1.4	12.1	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	12.2	6.4%	5.8%	100.0%	5.1%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,090	32,511	0.7	12.0	5.6%	5.6%	100.0%	0.8%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	17,100	69,432	1.3	11.7	5.7%	5.3%	86.2%	2.7%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,890	37,165	0.7	11.1	5.1%	3.1%	50.4%	7.7%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	21,900	78,087	1.8	10.9	5.0%	5.2%	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	10.2	5.8%	4.9%	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 ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	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	17.5	6.1%	6.2%	99.3%	3.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,880	34,158	0.8	9.1	5.2%	5.1%	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	9.1	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	17,200	58,079	1.4	9.7	4.6%	5.0%	100.0%	4.0%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	52,000	154,072	4.0	9.3	5.0%	5.1%	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	8.6	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	19,600	50,714	1.8	8.0	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	6,680	28,059	0.5	10.9	5.6%	4.9%	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	10.0	4.7%	4.5%	96.5%	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	7.4	5.2%	4.8%	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	14,000	65,168	1.3	7.2	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	7.9	4.7%	4.6%	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	42,700	135,024	3.7	7.1	4.7%	4.6%	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	7.2	5.1%	5.1%	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	6.5	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	36,800	127,045	3.2	6.2	4.6%	4.6%	99.5%	1.9%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	17,700	56,723	1.5	7.1	4.6%	4.8%	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	14,500	65,570	1.4	6.3	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	30,000	106,934	2.7	9.6	4.8%	4.6%	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	16,900	58,117	1.6	5.1	4.4%	4.3%	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	22,000	98,824	2.2	5.3	4.6%	4.8%	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	36,100	132,561	3.4	4.4	4.6%	4.7%	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	4.8	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	4.4	4.3%	4.6%	100.0%	7.1%
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ⁽⁴⁾	兵庫県川辺郡	27,900	28,950	96,771	2.9	4.1	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	3.5	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	3.5	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	52,300	131,393	5.3	3.7	3.8%	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	39,200	132,682	4.1	3.2	3.9%	4.0%	100.0%	4.4%
M-42	プロロジスパーク市川2 ⁽⁴⁾	千葉県市川市	12,624	13,018	34,277	1.3	16.2	3.8%	4.0%	100.0%	1.9%
ポートフォリオ合計 / 平均 (60物件)			961,907	1,229,078	4,110,082	100.0	10.7	5.1%	5.1%	98.2%	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26期末		第25期末		第25期末		
				第25期末 との差 ⁽¹⁾	直接還元利回り (%)	第25期末 との差	簿価 ⁽²⁾ (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	49,300	200	3.5	0.0	30,482	18,817	49,100	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,600	▼100	3.8	0.0	23,620	14,979	38,700	3.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,700	▼100	4.2	0.0	20,490	14,209	34,800	4.2
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	39,900	200	3.7	0.0	20,755	19,144	39,700	3.7
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	19,400	0	3.8	0.0	11,119	8,280	19,400	3.8
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	22,000	300	4.0	0.0	10,594	11,405	21,700	4.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,900	▼10	4.2	0.0	3,816	2,083	5,910	4.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,850	0	4.2	0.0	2,401	2,448	4,850	4.2
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,270	0	4.2	0.0	3,085	3,184	6,270	4.2
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	47,300	800	3.2	0.0	27,476	19,823	46,500	3.2
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	32,600	0	3.8	0.0	18,776	13,823	32,600	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	9,807	5,892	15,700	3.6
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,500	200	4.3	0.0	7,445	6,054	13,300	4.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,250	40	4.3	0.0	4,244	3,005	7,210	4.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	27,200	2,700	3.9	0.0	15,429	11,770	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	16,702	10,197	26,900	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	30,300	0	3.5	0.0	16,937	13,362	30,300	3.5
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	24,400	0	3.2	0.0	12,862	11,537	24,400	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	11,861	9,938	21,800	3.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	32,600	▼100	3.7	0.0	17,942	14,657	32,700	3.7
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,610	▼30	4.2	0.0	6,815	2,794	9,640	4.2
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,000	▼100	4.2	0.0	7,031	2,968	10,100	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,500	0	3.6	0.0	7,615	3,884	11,500	3.6
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	16,700	▼200	4.1	0.0	11,913	4,786	16,900	4.1
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,700	0	3.9	0.0	8,020	6,679	14,700	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,090	70	4.2	0.0	5,367	2,722	8,020	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	17,100	100	4.1	0.0	10,901	6,198	17,000	4.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,890	▼20	4.3	0.0	5,997	1,892	7,910	4.3
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	21,900	100	3.9	0.0	15,239	6,660	21,800	3.9
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	6,350	0	4.2	0.0	3,833	2,516	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26期末		第25期末		第25期末		
				第25期末 との差 ⁽¹⁾	直接還元利回り (%)	第25期末 との差	簿価 ⁽²⁾ (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	8,240	4,659	12,900	4.1
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,880	▼10	4.3	0.0	6,463	2,416	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	11,763	4,236	16,000	4.2
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	17,200	300	3.6	0.0	11,988	5,211	16,900	3.6
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	52,000	100	3.6	0.0	34,143	17,856	51,900	3.6
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	0	4.3	0.0	3,311	1,008	4,320	4.3
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,600	▼100	3.4	0.0	15,345	4,254	19,700	3.4
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,680	640	4.3	0.0	4,720	1,959	6,040	4.3
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,900	0	4.2	0.0	18,848	4,051	22,900	4.2
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,230	0	4.3	0.0	4,648	1,581	6,230	4.3
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	14,000	100	4.2	0.0	10,882	3,117	13,900	4.2
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,700	0	4.1	0.0	11,187	2,512	13,700	4.1
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	42,700	▼300	3.8	0.0	32,795	9,904	43,000	3.8
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,800	0	4.2	0.0	8,169	2,630	10,800	4.2
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,770	0	4.2	0.0	4,563	1,206	5,770	4.2
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,800	200	3.7	0.0	28,625	8,174	36,600	3.7
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	17,700	50	3.7	0.0	13,894	3,805	17,650	3.7
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,500	▼100	4.2	0.0	11,960	2,539	14,600	4.2
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	30,000	100	3.9	0.0	24,866	5,133	29,900	3.9
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,900	▼100	3.8	0.0	14,007	2,892	17,000	3.8
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,000	▼300	4.2	0.0	18,962	3,037	22,300	4.2
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	36,100	100	4.1	0.0	31,172	4,927	36,000	4.1
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,300	0	4.2	0.0	8,921	1,378	10,300	4.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,100	0	3.7	0.0	14,311	2,788	17,100	3.7
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	28,950	50	4.2	0.0	26,814	2,135	28,900	4.2
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,960	0	4.2	0.0	9,138	821	9,960	4.2
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,260	0	4.2	0.0	5,637	622	6,260	4.2
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	52,300	800	3.6	0.0	50,431	1,868	51,500	3.6
M-41	プロロジスパーク八千代1	39,000	39,200	200	3.8	0.0	38,759	440	39,000	3.8
M-42	プロロジスパーク市川2	12,624	13,018	5,094	3.5	0.0	12,786	231	7,924	3.5
ポートフォリオ合計 (60物件)		961,907	1,229,078	10,874	-	-	865,950	363,127	1,218,204	-

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 ⁽⁵⁾	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% ⁽²⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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	6,500	0.4970% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2021年2月15日	2031年2月14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	0.3035% ⁽³⁾	2021年4月28日	2028年4月28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	9,000	0.4004% ⁽³⁾	2021年4月28日	2030年4月26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	7,000	0.2917% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行	6,000	0.3975% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2022年4月28日	2030年4月26日	
	日本生命保険相互会社	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2023年6月2日	2032年5月31日	
	山形銀行	2,000	1.1450%	2023年11月24日	2032年11月24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 ⁽⁵⁾	摘要
	りそな銀行	3,000	基準金利+0.170% ⁽⁴⁾	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% ⁽⁴⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2024年10月1日	2028年9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	10,000	1.2605% ⁽³⁾	2024年12月2日	2032年12月2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	8,000	1.3487% ⁽³⁾	2024年12月2日	2033年12月2日	無担保
	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% ⁽³⁾	2024年12月20日	2031年6月20日	無保証
	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% ⁽³⁾	2025年3月12日	2030年9月12日	
	福井銀行	2,000	1.5855% ⁽³⁾	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% ⁽³⁾	2025年4月28日	2031年4月28日	
	りそな銀行	2,000	1.4035% ⁽³⁾	2025年5月1日	2031年10月31日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	1.5936% ⁽³⁾	2025年10月1日	2030年9月12日	

区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 ⁽⁵⁾	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

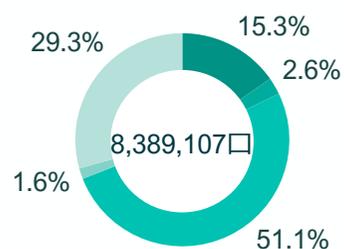
-

-

-

投資主の状況

所有者別投資口数の割合⁽¹⁾



■ プロロジス・グループ	1,283,160口
■ 個人・その他	218,496口
■ 金融機関（証券会社を含む）	4,288,911口
■ その他国内法人等	137,492口
■ 外国法人等	2,461,048口

所有者別投資主数の割合⁽¹⁾



■ 個人・その他	13,516人
■ 金融機関（証券会社を含む）	195人
■ その他国内法人等	345人
■ 外国法人等	405人

所有者別投資口数の割合⁽¹⁾

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,839,904	21.93%
2	プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社	1,277,160	15.22%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,239,376	14.77%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	387,765	4.62%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	176,632	2.10%
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	126,477	1.50%
7	みずほ証券株式会社	112,533	1.34%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	107,867	1.28%
9	GOVERNMENT OF NORWAY	104,629	1.24%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	104,368	1.24%
合計		5,476,711	65.28%

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。以下同じです。
- (注2) 2025年12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。

10ページ

- (注1) 本投資法人が第16期以降第26期末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2) 2025年11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3) 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。

11ページ

- (注1) 第25期又は第26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について、賃料収入をベースに算出しています。
- (注2) 2025年11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。

13ページ

- (注1) 2025年11月末日時点。取得価格ベースで算出しています。
- (注2) 2025年11月末日時点
- (注3) 第25期又は第26期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を記載しています。
- (注4) 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）を調査対象としてシービーアールイー株式会社が算出した2025年9月末日時点のデータを記載しています。

15ページ

- (注1) 減価償却費を除きます。
- (注2) 本投資法人が第23期以降第26期末まで継続して保有している物件における、第23期及び第24期の費用の合計値に対する、第25期及び第26期の費用の合計値の変動率を記載しています。
- (注3) 本投資法人が第23期以降第26期末まで継続して保有している物件における、保険料の2024年度分に対する2025年度分の変動率を記載しています。
- (注4) 本投資法人が2024年初以降2025年末まで継続して保有している物件における、固定資産税及び都市計画税の2024年度分に対する2025年度分の変動率を記載しています。

16ページ

- (注1) 本投資法人が第20期以降第26期末まで継続して保有している物件におけるNOIの年平均成長率を記載しています。

注記

17ページ

- (注1) 特に記載のない限り、いずれも2025年11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 - 保有資産の帳簿価格) }。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。

19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。

20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。

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、2026年及び2027年の予想供給量は2025年9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。

25ページ

- (注1) 2025年11月末日時点

28ページ

- (注1) 2025年11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26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。

35ページ

- (注1) 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。帳簿価額の変動等により、実際の数値と一致しない可能性があります。

36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。

注記

37ページ

- (注1) 2025年11月末日時点
- (注2) 第26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11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26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、売却済のプロロジスパーク北名古屋及び売却予定の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。

40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11月末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11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。

41ページ

- (注1) 2025年11月末日時点

42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9月末日時点における先進的物流施設シェアは、2025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9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。

43ページ

- (注1) 賃貸可能面積ベースで算出しています。

45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。

46ページ

- (注1) 2025年11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の設備及びプロロジスパーク座間2の一部設備を除き、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。

47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。

48ページ

- (注1) 期中運用報酬Ⅱ及び不動産売却損益等控除前

注記

49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。

52-53ページ

(注1) 2025年11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26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) 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11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。

54-55ページ

(注1) ポートフォリオ合計の数値は、本投資法人が2025年11月末日時点で保有する60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せん。

56-57ページ

(注1) 2025年11月末日時点。記載内容の他に、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。

58ページ

(注1) 2025年11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[®]

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)