

日本プロロジスリート投資法人

第10期 資産運用報告

2017年6月1日～2017年11月30日



クオリティ重視の物流施設 特化型リート

本投資法人の基本理念

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

日本プロロジスリート投資法人の特徴

- 1 Aクラス物流施設への重点投資
- 2 プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート
- 3 Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性
- 4 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略
- 5 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

プロロジス・グループが開発した
Aクラス物流施設投資比率

100.0%

資産規模 (取得価格ベース)

5,167 億円

営業収益

19,287 百万円

当期純利益

9,601 百万円

期中平均稼働率

97.4%

1口当たり分配金

4,668 円

期末有利子負債比率 (LTV)

36.9%

格付

AA (安定的)
(株式会社日本格付研究所)

目次

● 投資主の皆様へ / アンケート結果のご報告 ... 2 ● 決算ハイライト ... 4 ● プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート ... 8 ● 日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ ... 10 ● 財務戦略 ... 11

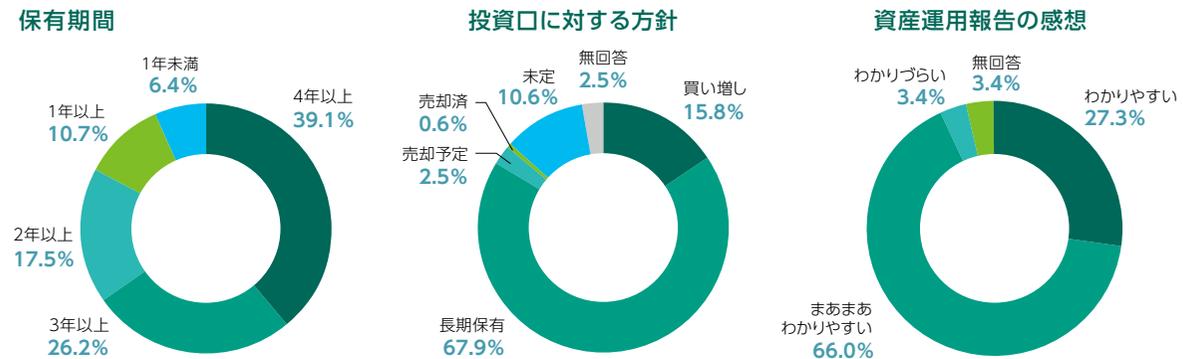
● 本投資法人の取組み ... 12 ● ポートフォリオ一覧表 ... 13 ● プロロジスパークの所在地マップ ... 14 ● ポートフォリオ紹介 ... 16 ● 資産運用報告 ... 20 ● 投資主インフォメーション ... 72

平素は、日本プロロジスリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
 本投資法人は、このたび第10期(2017年6月1日～2017年11月30日)の決算を無事迎えることができました。これも、投資主の皆様のご力強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。
 今後も引き続きプロロジス・グループが開発したAクラス物流施設から成るポートフォリオを保有・運用し、物流施設を利用するカスタマーをはじめ、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーとの良好な関係を維持することにより、投資主価値の最大化を実現することを目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

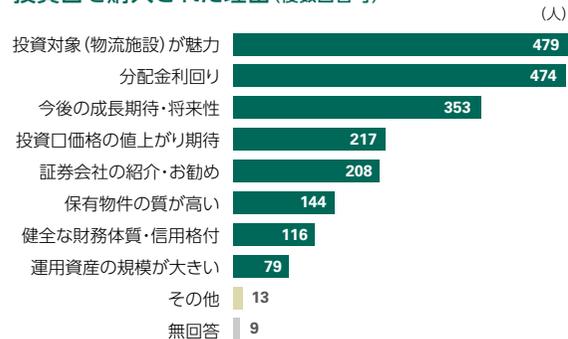


アンケート結果のご報告

第9期資産運用報告をご送付した際に投資主アンケートを実施しましたので、以下にその主な集計結果をご報告いたします。



投資口を購入された理由(複数回答可)



投資主の皆様より頂いたご意見

- 投資環境が厳しい中で、吟味した投資を継続してください。
- 長期保有していくにあたりとても安心感があり、最高のREIT銘柄だと思えます。
- 日本有数の大規模リートとして業界をリード、高配当を実現されたい。
- 安定して保持していただけるし、今後とも安定した運営・成長を心がけて欲しい。
- 財務の健全性を維持し、更なる向上を目指して欲しい。

わかりづらい用語について

アンケートにおいて「わかりづらい」とご回答頂いた用語のうち、主なものについて改めてご説明いたします。

LTV (Loan to Value)
 貸借対照表上の有利子負債比率を示す指標であり、本投資法人の場合、総資産額に占める有利子負債残高総額の割合になります。

PML値 (Probable Maximum Loss)
 一定の期間において想定される最大規模の地震により生ずる可能性のある損失額を、建物の再調達価格に対する割合で示すものです。従って、PML値が高いほど地震リスクが高い建物と解釈されています。

NOI (Net Operating Income)
 不動産の賃料収入などから得られる営業収益から、不動産の運営・管理の費用(減価償却費を除く)を控除した純営業収益のことをいいます。

BTS (ビルド・トゥ・スーツ)
 カスタマーのご要望に沿った立地及び設備を有する、1社専用の施設のことを指します。また、マルチテナント型用に開発された施設が1社のカスタマーに賃貸され、BTSと呼ばれることもあります。本投資法人が保有するBTS型物件では、定期借家契約に基づく賃貸借契約を基本としており、賃貸借契約期間は10～15年程度であることが一般的です。

利益超過分配金
 会計上の利益を超えた部分の分配金であり、非現金支出である減価償却費の一部に相当する金額を支払う分配金のことをいいます。本投資法人は、剰余資金の効率的運用の観点から、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を当面の間の目処として、継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針です。また、これに加え、新投資口の発行等の資金調達行為により一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする、一時的な利益を超えた金銭の分配を行い、1口当たり分配金の水準の安定化を図ることがあります。

資本的支出のイメージ図

FFO (当期純利益) から減価償却費(30%目処)を引いた利益超過分配金が、一部活用方法として、修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化に活用され、残るとなる手元資金が形成されます。

パイプライン
 パイプラインとは、本投資法人が将来的に取得する可能性がある物件を指し、本投資法人の場合、主に、スポンサーであるプロロジスが開発中又は計画中の物件が該当します。

投資主の皆様から頂いたご質問

地震対策、防火対策について教えて欲しい

プロロジス・グループでは、免震構造をはじめ、耐震性に優れた物流施設を開発しており、本投資法人のポートフォリオもすべて耐震性の高い物件により構成されています。高い耐震性をもっていることに加え、緊急地震速報システム、非常用衛星電話、非常用発電機、災害時対応マニュアル等を原則装備しており、大規模な震災に際してカスタマーの従業員や荷物を守ることができるだけでなく、災害時にも早期復旧や事業継続が可能となっております。

ポートフォリオ全体のPML値は1.2%とJ-REIT全体で最も低い水準です。

防火対策については、法令に基づく消防設備点検を定期的実施し、不具合が発見された場合は早急に対応を行います。また、所轄の消防署やカスタマーと連携し消火訓練・避難訓練を積極的に実施し、関係者の意識向上と事故防止に努めていきます。これらの訓練は2017年2月に発生した倉庫火災の教訓を取り入れた内容で実施しています。

補足:消防庁配布 大規模倉庫における火災の教訓(リーフレット)
http://www.fdma.go.jp/neuter/topics/fieldList4_8_h29/pdf/leaflet.pdf

他の物流REITとの違いを教えてください

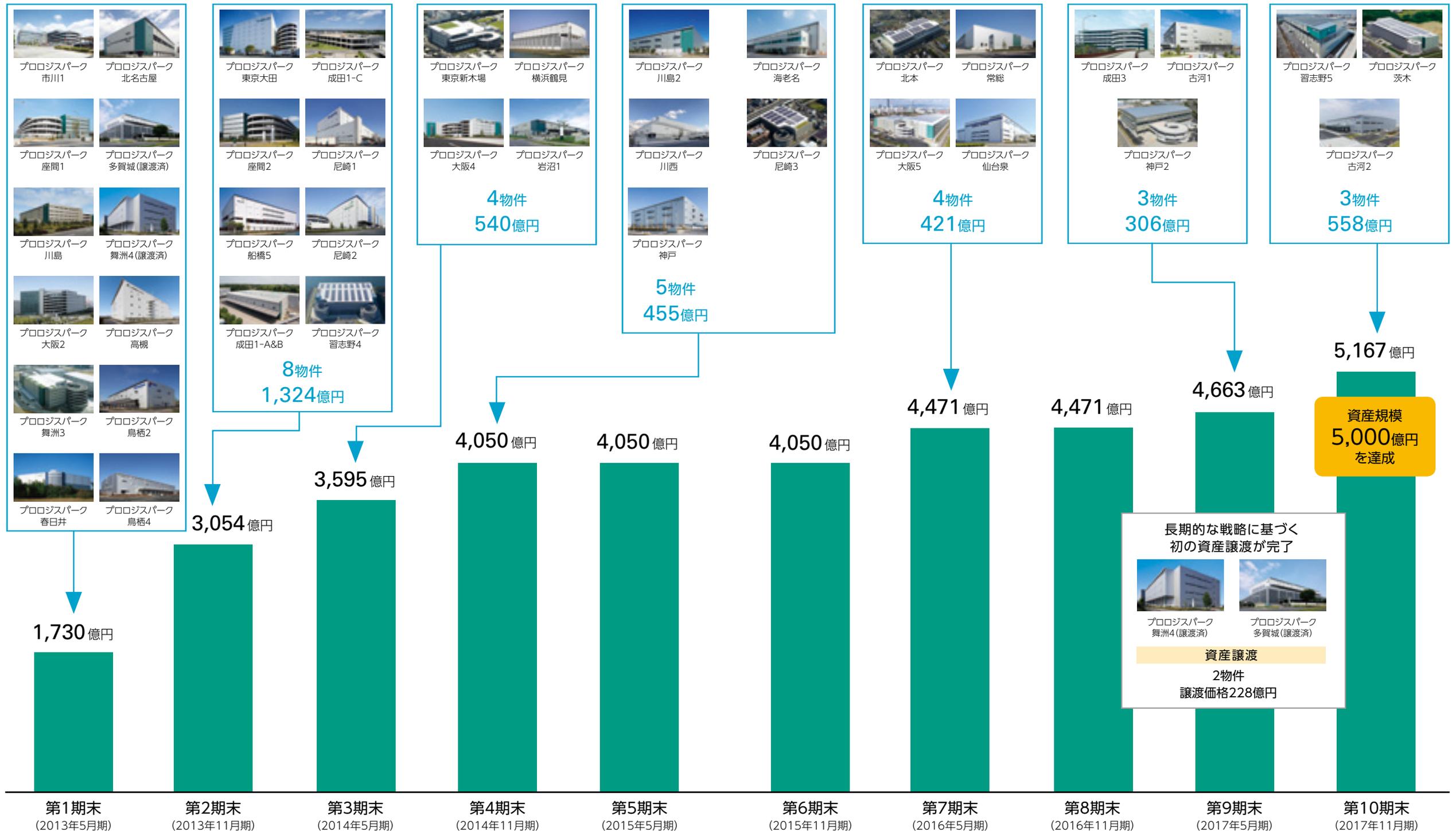
本投資法人は、物流施設の中でも最もクオリティの高い「Aクラス」の物件に重点的に投資しており、現在そのポートフォリオの100%が先進的物流不動産により構成されている点が、他の物流REITとの大きな違いです。また、本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産会社であり、日本における先進的物流施設開発の先駆者として他社を圧倒する開発実績を有している点も、本投資法人の強みとなっております。結果として、本投資法人のポートフォリオは物流REITの中で最大であるだけでなく、そのクオリティも最高水準となっております。

着実な外部成長及び戦略的なポートフォ

リオ構築の実現

プロロジス・グループによる力強いスポンサー

サポートを通じたAクラス物流施設の取得



決算内容(要旨)

第10期(2017年11月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

a 現預金残高

当期においては、引き続き本投資法人の不動産ポートフォリオから順調にキャッシュフローが生まれ、また前期に引き続き2017年6月にプロロジスパーク多賀城(譲渡価格:7,155百万円)を譲渡し、その売却代り金を受領しました。一方において、2017年8月に実施した新規物件取得に手元資金を充当し、本投資法人の総資本利益率(ROA)の向上と分配金の成長を図りました。その結果、当期末の現預金残高(信託現金及び信託預金を含む)は、前期末比8,923百万円減少しましたが、引き続き本投資法人の財務の健全性を維持するために十分な現預金を内部留保しています。また、プロロジスパーク多賀城の売却益が分配金を増加させる一方、そうした売却益を反映した本投資法人の利益水準等を勘案し、前期に引き続き継続的利益超過分配を見送ることとしました。

b 有形固定資産残高

2017年8月にプロロジスパーク茨木、プロロジスパーク習志野5、プロロジスパーク古河2の新規3物件を55,830百万円で取得し、2017年6月にプロロジスパーク多賀城(第9期末簿価4,964百万円)を譲渡した他、建物・設備の減価償却費3,765百万円を計上しました。さらに、当期に560百万円の資本的支出を実施しており、本投資法人は保有物件のクオリティの維持・向上のため有効に資金を活用した結果、当期末の有形固定資産残高は、前期末比48,195百万円の増加となりました。

c 安定した財務体質と投資法人債起債

当期中の2017年6月に投資法人債合計7,000百万円(年限4年:2,000百万円、年限6年:1,500百万円、年限10年:2,500百万円、年限15年:1,000百万円)を発行し、投資法人債としては初となる4トランシェ同時起債を実現しました。これにより、資本市場からの低金利での資金調達を実現するとともに、返済期限の分散化を一層進展させました。当期末の有利子負債残高は194,500百万円となり、本投資法人のLTV(有利子負債残高を総資産額で除したものは36.9%と引き続き保守的な水準に保たれています。平均負債コストは0.6%と著しく低い水準を維持しております。本投資法人は引き続き健全な財務体質を維持しています。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	第9期	第10期	前期比
資産の部			
流動資産	36,453	28,262	-8,191
うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	34,134	25,210	-8,923
固定資産	451,260	499,304	+48,043
有形固定資産	449,402	497,598	+48,195
無形固定資産	4	12	+7
投資その他の資産	1,853	1,693	-160
繰延資産	24	57	+32
資産合計	487,739	527,624	+39,884

負債・純資産の部

流動負債	14,719	13,070	-1,649
うち有利子負債			
短期借入金	7,000	6,300	-700
1年内返済予定の長期借入金	2,000	-	-2,000
固定負債	193,435	201,000	+7,565
うち有利子負債			
投資法人債	5,000	12,000	+7,000
長期借入金	176,200	176,200	±0
負債合計	208,154	214,070	+5,915
出資総額	270,760	303,950	+33,190
剰余金	8,823	9,602	+778
純資産合計	279,584	313,553	+33,968
負債・純資産合計	487,739	527,624	+39,884

※貸借対照表の詳細は48ページをご参照ください。

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第9期	第10期	前期比
営業収益	21,253	19,287	-1,965
営業費用	8,334	8,953	+619
営業利益	12,918	10,333	-2,585
営業外収益	0	6	+5
営業外費用	1,703	737	-966
経常利益	11,215	9,601	-1,613
法人税等	0	0	-0
当期純利益	8,822	9,601	+778
当期末処分利益	8,823	9,602	+778

※損益計算書の詳細は50ページをご参照ください。

d 営業収益

2017年8月における新規3物件の取得により賃貸事業収入が増加するとともに、2017年6月のプロロジスパーク多賀城の譲渡により不動産等売却益2,069百万円を計上しました。当期の営業収益は、単純比較においては前期比1,965百万円の減少となっておりますが、これは前期にプロロジスパーク舞洲4の譲渡に伴う不動産等売却益4,836百万円を計上したためであり、物件売却等に伴う一時的な要因を除けば、本投資法人の収益は順調に増加しています。

e 営業外費用の内容

当期中の2017年8月に実施した公募増資に関連し、投資口交付費103百万円が発生しました。一方で、前期に実施した大型リファイナンスに伴う一時的な融資関連費用償却が当期は発生しなかったことにより、当期の営業外費用は前期比966百万円の減少となりました。

f 当期純利益と分配金

上記の各種要因を総合し、当期は前期比778百万円の増益となりました。また、前述の通り、当期における物件譲渡による不動産等売却益を反映した本投資法人の利益の水準を勘案し、当期においては継続的利益超過分配を行わないこととしました。結果として、当期の1口当たり分配金は合計4,668円(利益分配金4,668円及び利益超過分配金0円)となり、前期比40円と増加(増加率0.9%)しました。

プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート



優先交渉権付与済物件

着工済資産について、**優先交渉権**が付与され、適切なタイミングでの物件取得を検討することが可能

計画中資産

プロロジスが今後開発予定の物件に関し、**スポンサー・サポート契約**により将来の物件取得機会を確保

マルチテナント型 安定稼働後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組入れることを検討

ビルド・トゥー・スーツ型 開発時点で原則としてテナントは確定しており、竣工後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組入れることを検討

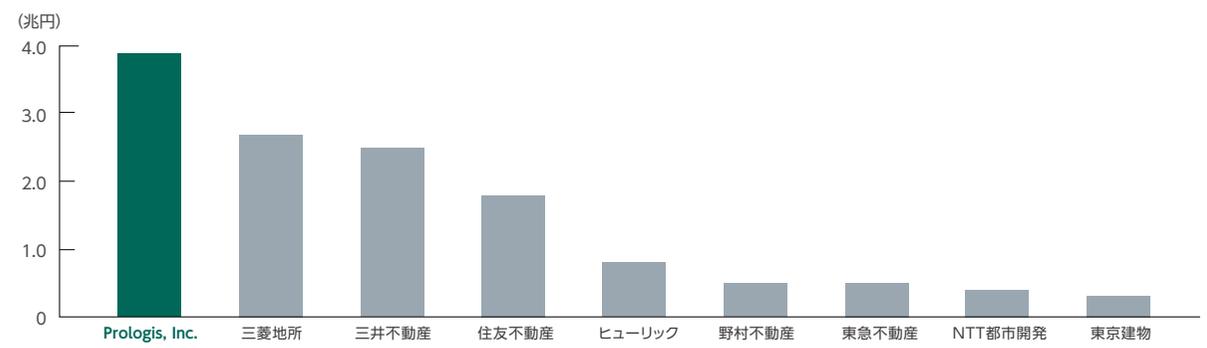
<p>マルチ *28,207㎡</p> <p>プロロジスパーク成田1-D (千葉県成田市)</p>	<p>マルチ *102,593㎡</p> <p>プロロジスパーク吉見 (埼玉県比企郡)</p>	<p>マルチ *71,347㎡</p> <p>プロロジスパーク東松山 (埼玉県東松山市) 2018年2月竣工予定</p>	<p>BTS *70,354㎡</p> <p>プロロジスパークつくば1-A (茨城県つくば市) 2018年7月竣工予定</p>
<p>マルチ *109,981㎡</p> <p>プロロジスパーク千葉ニュータウン (千葉県印西市)</p>	<p>マルチ *52,211㎡</p> <p>プロロジスパーク市川3 (千葉県市川市)</p>	<p>優先交渉権 新規付与済物件 *161,057㎡</p> <p>プロロジスパーク京田辺 (京都府京田辺市) 2018年10月竣工予定</p>	<p>優先交渉権 新規付与済物件 *40,083㎡</p> <p>プロロジスパーク仙台東2 (宮城県仙台市) 2018年10月竣工予定</p>
		<p>優先交渉権 新規付与済物件 *31,255㎡</p> <p>プロロジスパーク古河3 (茨城県古河市) 2018年7月竣工予定</p>	<p>優先交渉権 新規付与済物件 *131,298㎡</p> <p>MFLPプロロジスパーク川越 (埼玉県川越市) 2018年10月竣工予定(準共有持分50%)</p>
10物件・798,391㎡		7物件・424,800㎡^(注4)	

(注1) 各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積を表記しています。
(注2) 2018年1月15日現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注3) *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。
(注4) 「プロロジス猪名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含まれません。

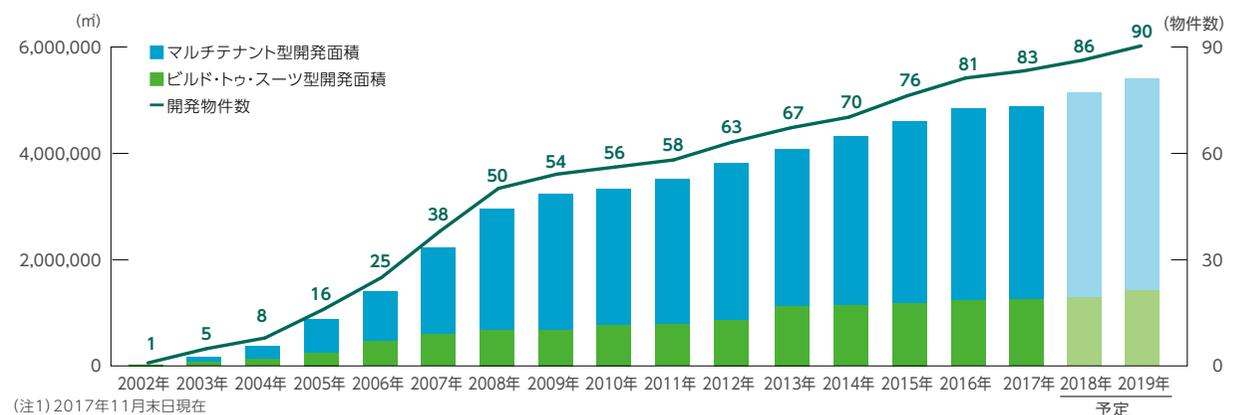
プロロジス・グループは世界最大規模の物流不動産企業

日本の総合不動産会社との時価総額の比較



(注1) 2017年12月末日現在
(注2) アメリカ合衆国ドル(米ドル)の円貨換算は、2017年12月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=113円)によります。

プロロジス・グループの日本における物流施設開発実績^(注2)

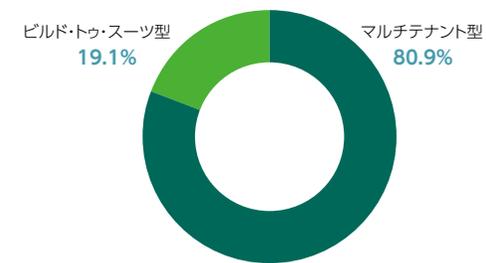


(注1) 2017年11月末日現在
(注2) 売却済物件を含みます。

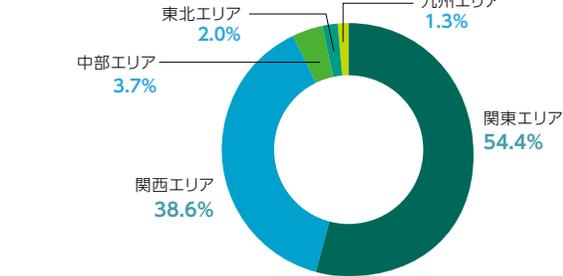
37物件のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ



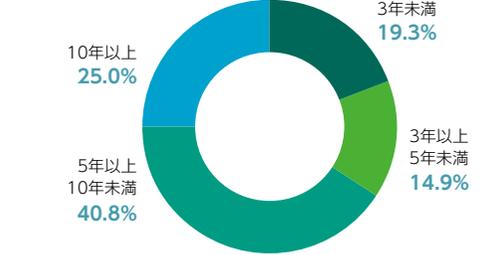
物件タイプ別比率
(取得価格ベース)



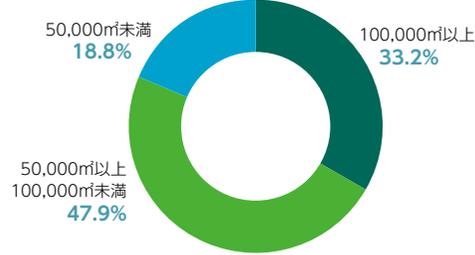
投資対象エリア別比率
(取得価格ベース)



築年数別比率
(取得価格ベース)



賃貸可能面積別比率
(取得価格ベース)



テナントの分散状況

賃貸借契約の状況

上位20テナント比率

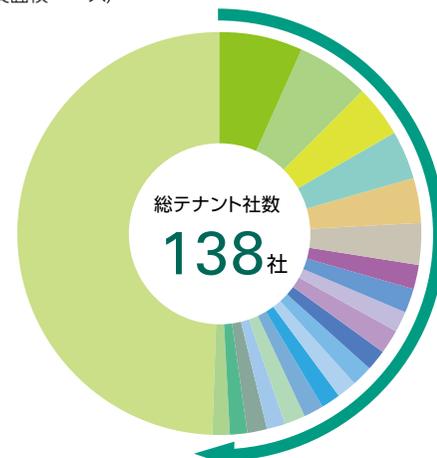
50.6%

定期借家契約比率^(注2)

100.0%

本投資法人のテナント分散状況 (賃貸面積ベース)

日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	6.8%
株式会社ニトリ	5.8%
株式会社スズケン	4.1%
楽天株式会社	3.9%
株式会社スタートトゥデイ	3.8%
ニプロ株式会社	3.1%
株式会社ハマキョウレックス	2.1%
日立物流コラボネクス株式会社	1.9%
住商グローバル・ロジスティクス株式会社	1.8%
株式会社ミスミ	1.8%
株式会社MonotaRO	1.7%
株式会社ジャパネットホールディングス	1.6%
佐川グローバルロジスティクス株式会社	1.6%
三菱食品株式会社	1.6%
株式会社日立物流南関東	1.6%
日本通運株式会社	1.6%
株式会社アルペン	1.5%
株式会社日立物流	1.5%
山九株式会社	1.4%
株式会社高山	1.4%
その他	49.4%



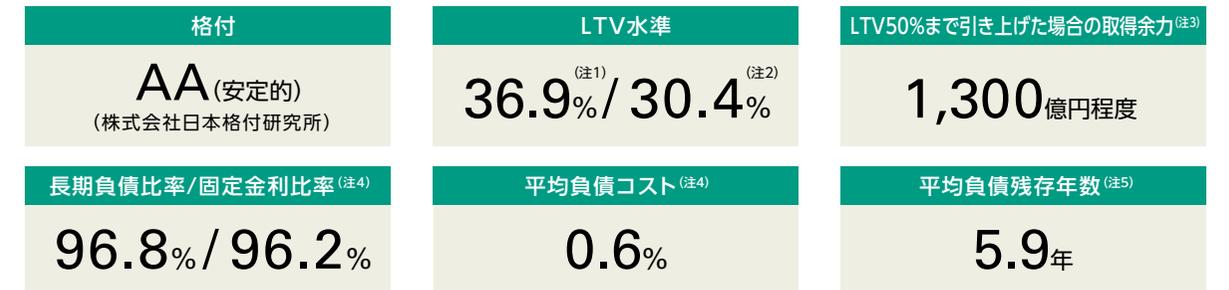
(注1) 平均鑑定NOI利回りは、2017年11月末日時点の鑑定評価書の数値により計算しています。
(注2) 2017年11月末日現在賃貸借期間が開始している各賃貸借契約(いずれも一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。)のうち、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約の比率(年間賃料ベース)を記載しています。

財務戦略

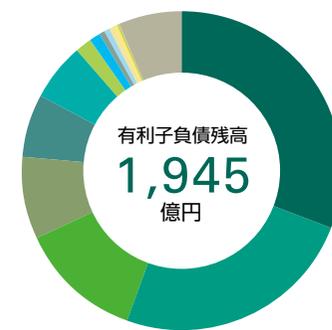
財務方針

本投資法人の中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模及び価値の着実な成長、並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

財務ハイライト

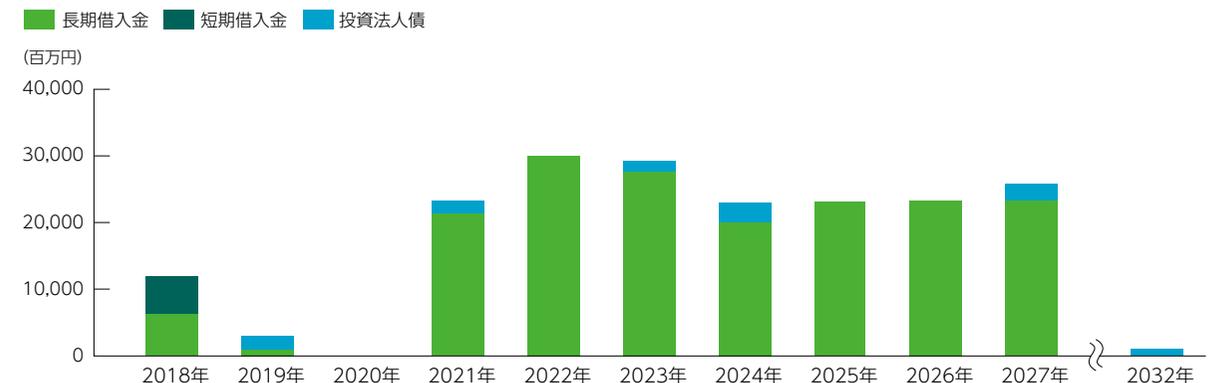


有利子負債の調達先の分散状況 (2017年11月末日現在)



取引金融機関数 15社	
三井住友銀行	30.9%
三菱東京UFJ銀行	24.7%
三井住友信託銀行	12.5%
みずほ銀行	8.4%
日本政策投資銀行	6.4%
三菱UFJ信託銀行	5.8%
農林中央金庫	1.5%
りそな銀行	1.3%
あおぞら銀行	0.6%
福岡銀行	0.5%
七十七銀行	0.4%
みずほ信託銀行	0.3%
伊予銀行	0.2%
東京海上日動火災保険	0.1%
日本生命保険	0.1%
投資法人債	6.2%

有利子負債の返済期限の分散状況



(注1) 有利子負債残高を総資産額で除したものです。
(注2) 有利子負債残高を総資産額と含み益の合計で除したものです。
(注3) 「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。
(注4) 「固定金利比率」及び「平均負債コスト」については、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。
(注5) 「平均負債残存年数」は、各借入額又は各券面額で加重平均することにより算出しています。

ガバナンス体制

プロロジス・グループによる本投資法人への出資(セイムポート出資)

本投資法人の発行済投資口数の約15%を保有

Prologis, Inc.、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約において、以下を確認しています。

- ① Prologis, Inc.は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向であること
- ② Prologis, Inc.は、投資口を自ら保有する場合には長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には長期保有させる意向であること

プロロジス・グループの企業としての責任への取組み

環境への取組み

本投資法人のGRESB調査結果

- 物流不動産セクターで世界57社中2位
[Asia Sector Leader]として選出
- 日本の上場不動産セクターで1位を取得
- 3年連続でGreen Starを取得



ESGに対する取組み

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ(2017年7月3日より)

本投資法人は環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)、評価に優れた企業を選別して構成されるMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れられました。その取組みを評価され、MSCI社よりESG格付けシングルA格を付与されています。



Dow Jones Sustainability Index (DJSI) への組入れ(2015年9月21日より)

- S&P Global Broad Market Indexのうち浮動株調整後時価総額の大きいアジア・太平洋地域の615社を対象として調査。
- 本投資法人は、2017年の構成銘柄見直し時点においてJ-REITで唯一組入れられています。



企業の社会的責任への取組み



小学生社会科見学
(プロロジスパーク成田3)



プロロジス寄附講座
(早稲田大学)



Impact Day 2017
(児童養護施設 ペンキ塗・清掃活動)



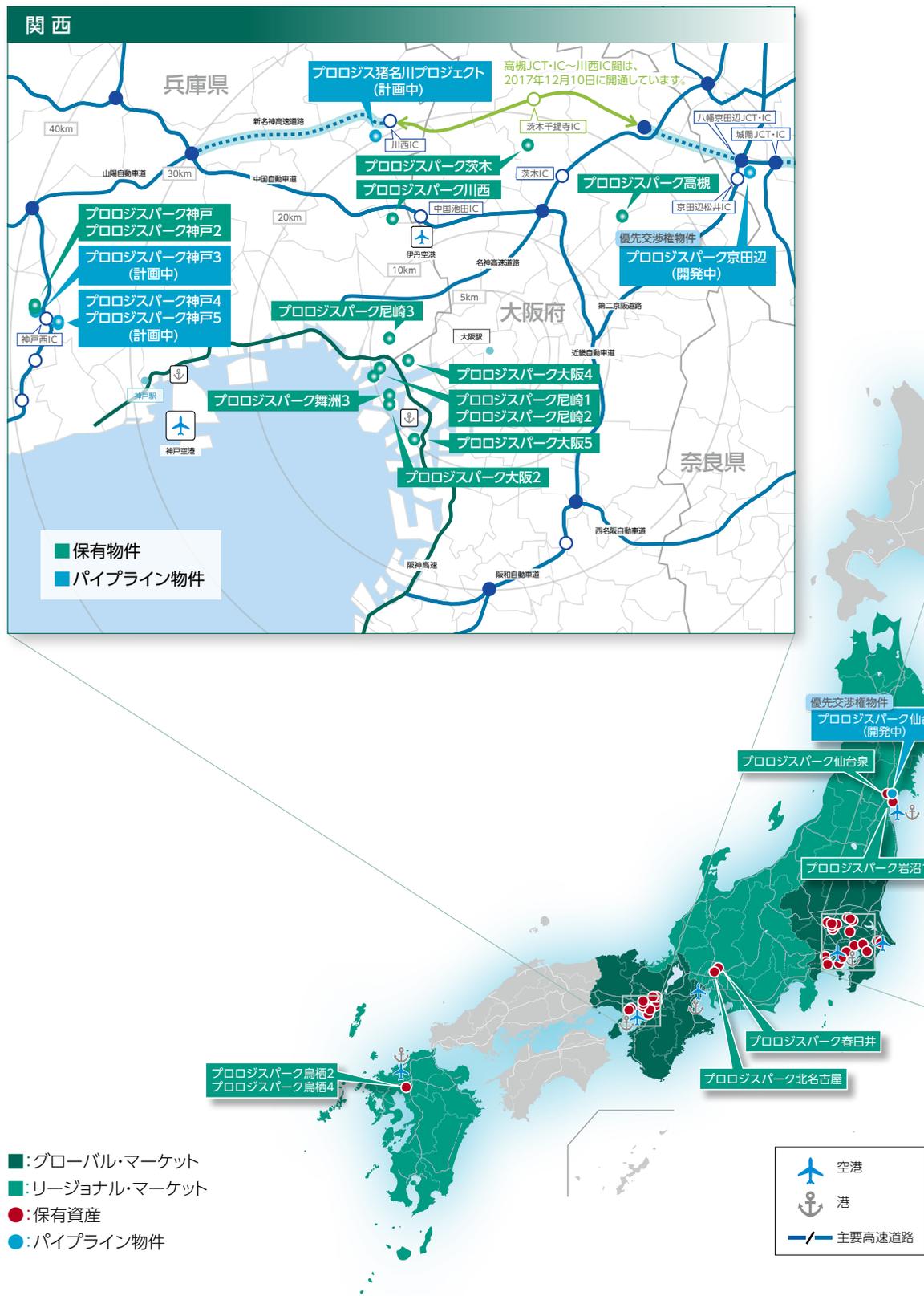
中学生職場体験
(プロロジスパーク市川1)



「物流博物館」向けボランティア活動
(手作りキット制作)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	築年数 (年)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	125,123	43,200	6.6	9.1
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	113,471	33,700	5.4	8.6
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	144,897	32,900	5.0	6.5
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	130,553	31,000	4.8	10.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	74,874	15,300	2.6	9.8
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	91,526	16,900	2.4	9.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	42,751	8,700	1.3	8.5
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	73,145	36,500	5.7	12.2
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	95,121	28,300	4.2	5.4
M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	11,000	56,556	13,800	2.1	13.0
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	62,058	10,200	1.6	12.8
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	32,230	5,870	0.9	10.6
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	91,446	20,600	3.4	12.3
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	91,399	21,800	3.7	10.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	31,022	16,800	2.6	10.5
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	63,973	17,000	2.7	9.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	106,135	24,500	4.1	5.6
M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	40,520	7,200	1.1	9.2
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	42,005	9,500	1.6	3.8
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	69,432	13,800	2.4	3.7
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	37,165	7,590	1.4	3.1
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	78,087	18,500	3.4	2.9
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	52,982	9,970	1.8	9.5
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	58,159	13,900	2.6	1.7
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	154,182	39,700	7.4	1.2
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	19,898	5,270	0.9	5.9
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	21,778	3,770	0.6	5.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	28,765	4,660	0.7	5.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	91,529	24,700	3.9	4.4
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	32,500	10,000	1.6	7.7
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	75,493	14,900	2.6	4.0
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	39,527	10,300	1.8	4.2
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	32,511	7,330	1.2	4.0
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	26,353	5,180	0.9	2.2
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	34,158	8,400	1.5	1.1
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	62,468	14,400	2.7	1.1
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	19,699	4,010	0.8	0.6
合計/平均			516,770	2,443,505	610,150	100.0	7.0

M: マルチテナント型物流施設 B: ビルド・トゥ・スーツ型物流施設







I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自2015年6月1日 至2015年11月30日	自2015年12月1日 至2016年5月31日	自2016年6月1日 至2016年11月30日	自2016年12月1日 至2017年5月31日	自2017年6月1日 至2017年11月30日
営業収益	(百万円)	14,332	14,866	15,639	21,253	19,287
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	14,332	14,866	15,639	16,416	17,217
営業費用	(百万円)	7,388	7,577	7,927	8,334	8,953
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	6,075	6,189	6,449	6,987	7,348
営業利益	(百万円)	6,944	7,288	7,712	12,918	10,333
経常利益	(百万円)	5,988	6,235	6,780	11,215	9,601
当期純利益	(百万円)	5,987	6,255	6,780	8,822	9,601
総資産額	(百万円)	419,403	459,519	459,990	487,739	527,624
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(9.6)	(0.1)	(6.0)	(8.2)
純資産額	(百万円)	240,906	265,236	264,637	279,584	313,553
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(10.1)	(△0.2)	(5.6)	(12.1)
出資総額(注1)	(百万円)	234,918	258,979	257,856	270,760	303,950
発行済投資口の総口数	(口)	1,730,750	1,841,950	1,841,950	1,906,350	2,056,950
1口当たり純資産額	(円)	139,192	143,997	143,672	146,659	152,436
分配総額	(百万円)	6,822	7,378	7,726	8,822	9,601
1口当たり分配金額	(円)	3,942	4,006	4,195	4,628	4,668
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,459	3,396	3,681	4,628	4,668
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	483	610	514	-	-
総資産経常利益率(年換算値)(注2)	(%)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.5 (2.9)	2.4 (4.7)	1.9 (3.8)
純資産当期純利益率(年換算値)(注3)	(%)	2.5 (5.0)	2.5 (4.9)	2.6 (5.1)	3.2 (6.5)	3.2 (6.5)
自己資本比率(注4)	(%)	57.4	57.7	57.5	57.3	59.4
(対前期比増減)	(%)	(△0.1)	(0.3)	(△0.2)	(△0.2)	(2.1)
有利子負債額	(百万円)	162,200	176,800	176,800	190,200	194,500
期末有利子負債比率(注5)	(%)	38.7	38.5	38.4	39.0	36.9
配当性向(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	29	33	33	35	37
総賃貸可能面積(注7)	(㎡)	1,947,474.70	2,158,501.07	2,158,512.69	2,250,858.81	2,443,505.65
期末テナント数(注8)	(件)	131	145	144	155	162
期末稼働率(注9)	(%)	98.3	97.8	97.2	97.0	97.3
当期減価償却費	(百万円)	2,935	3,129	3,326	3,588	3,765
当期資本的支出額	(百万円)	503	507	615	618	560
賃貸NOI(注10)	(百万円)	11,193	11,806	12,516	13,017	13,635
FFO(Funds From Operation)(注11)	(百万円)	8,923	9,384	10,106	7,574	11,297
1口当たりFFO(注12)	(円)	5,155	5,094	5,486	3,973	5,492

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

(注2) 経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100

(注3) 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

(注4) 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100

(注6) 1口当たり分配金(利益超過分配金を含みません。) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

なお、第7期、第9期及び第10期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。

分配総額(利益超過分配金を含みません。) ÷ 当期純利益 × 100

(注7) 「総賃貸可能面積」とは各期の決算日時点における賃貸可能な面積を記載しています。

(注8) 「期末テナント数」とは各期の決算日時点における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。

(注9) 「期末稼働率」とは各期の決算日時点における各物件の賃貸面積の合計を総賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注10) 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注11) 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益

(注12) FFO ÷ 発行済投資口の総口数

(注13) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注14) 特に記載のない限りいずれも記載金額は切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

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

本投資法人は、上場後の2013年2月15日に12物件(取得価格合計173,020百万円)を取得して実質的な運用を開始し、第2期、第3期、第4期、第7期及び第9期において合計24物件(取得価格合計304,790百万円)を取得し、更に当期において2017年8月1日に3物件(取得価格合計55,830百万円)を追加取得しました。また、更なる戦略的なポートフォリオ構築を企図して、第9期にプロロジスパーク舞洲4(譲渡価格15,700百万円、取得価格11,500百万円)を、当期においてプロロジスパーク多賀城(譲渡価格7,155百万円、取得価格5,370百万円)を譲渡し、当期末時点で本投資法人が保有する資産は37物件(取得価格合計516,770百万円)となっています。

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

(2) 運用実績

当期の日本経済は、全体観としては前期に引き続き緩やかな改善が見られました。米国経済の着実な成長、欧州経済の緩やかな回復、及びアジア経済の持ち直しの動きにより、日本の輸出入は緩やかに増加する傾向にあり、それに従って日本の企業収益は回復傾向を続け、雇用情勢にも明らかな改善が見られました。2016年第4四半期以降の米国長期金利の上昇、ドル高・円安の進行が一服した一方で、テクノロジー関連株式を中心に米国株式市場は伸長を継続し、やや出遅れ感のあった日本の株式市場も2017年第4四半期以降伸長を見せています。

J-REIT市場は、2016年1月末の日本銀行のマイナス金利政策導入以降、安定的に推移していましたが、2016年第4

I. 資産運用報告

四半期に米国の長期金利が上昇すると市場の潮目が変わり、また2017年第2四半期以降「毎月分配型」の国内投資信託からの資金が流出超過に転じたことから、更に軟調な展開となりました。そうした環境において、国内機関投資家の動向はまだら模様となっています。具体的には、投資信託を運用する機関投資家が資金流出によりJ-REITを徐々に売却せざるを得ない一方、銀行等の投資家は、マイナス金利政策導入後の著しく低い市場金利の環境下、J-REITの分配金利回りに着目し強い買い姿勢を継続しています。また、海外の機関投資家は、日本経済や日本の不動産市場の長期的な見通し、及び「毎月分配型」投資信託の資金動向を見定めようとしており、J-REIT投資についてはやや慎重な態度をとっています。総じて、金融緩和環境におけるJ-REITの分配金利回りの魅力は持続しており、J-REIT各社の業績はグローバル経済の不透明感に比較的左右されないディフェンシブ性を持つと考えられますが、J-REIT市場自体は様々な投資家の動向の影響を受けるため、当面の間方向性を探る展開になるものと思われます。

日本の不動産売買取引市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることから投資家の旺盛な投資意欲は継続しています。特に、私募リートや私募ファンド並びに海外投資家等による不動産取得は活発な状況が継続しており、他方において優良な投資対象としての不動産の数には限りがあることから、投資家間の競争が激しい状況が継続しています。

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

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

当期末時点で本投資法人が保有する資産は上記計37物件（取得価格合計516,770百万円）、総賃貸可能面積2,443,505.65㎡であり、当期末時点の稼働率は97.3%と高い水準を維持しています。これら37物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物件です(注2)。

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

(注2) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したのではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(3) 資金調達の概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、新規取得3物件の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、2017年8月7日に公募増資による新投資口の追加発行（143,430口）を実施し、また、同年9月6日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による増資（7,170口）を実施しました。これにより、新規に33,190百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は303,950百万円、発行済投資口の総口数は2,056,950口となっています。

(b) 資金の借入れについて

本投資法人は、新規3物件の取得資金及び関連費用の支払いに充当するため、2017年8月1日付でブリッジローン39,500百万円の借入れを行いました。そして、同年8月8日に短期借入金6,300百万円の借入れを行い、公募増資による手取金と併せて原資とし、当該ブリッジローンを返済しました。これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は194,500百万円（借入金残高182,500百万円、投資法人債残高12,000百万円）となり、本投資法人の有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額）が総資産に占める割合（以下「LTV」といいます。）は、当期末時点で36.9%となりました。

(c) 格付について

本投資法人の当期末（2017年11月30日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA	安定的
	債券格付	AA	-

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益19,287百万円、営業利益10,333百万円、経常利益9,601百万円となり、当期純利益9,601百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は4,668円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています(注1)。更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとしています(注2)。

しかしながら、当期においては、上記の通り、プロロジスパーク多賀城を譲渡した結果、不動産等売却益が発生し、当該売却益を反映した本投資法人の利益の水準を勘案し、当期における継続的利益超過分配を、見送ることとしました。

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

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

3. 増資等の状況

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2012年11月7日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注2)
2013年2月13日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	(注3)
2013年6月10日	公募増資	96,200	278,950	71,117,870	168,200,425	(注4)
2013年8月14日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	278,950	△259,139	167,941,285	(注5)
2013年12月2日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	(注6)
2013年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	(注7)
2014年2月14日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	312,750	△604,763	197,274,196	(注8)

I. 資産運用報告

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 3月 1日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	-	197,274,196	(注9)
2014年 8月15日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注10)
2014年 9月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注11)
2014年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注12)
2015年 2月13日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△1,002,104	235,915,634	(注13)
2015年 8月14日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注14)
2016年 2月15日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注15)
2016年 3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注16)
2016年 4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注17)
2016年 8月15日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注18)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注19)
2017年 1月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注20)
2017年 2月15日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,906,350	△946,762	270,760,711	(注21)
2017年 8月 7日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注22)
2017年 9月 6日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注23)

(注1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格550,000円(発行価額531,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格763,420円(発行価額739,271円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注5) 2013年7月12日開催の本投資法人役員会において、第1期(2013年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,418円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
(注6) 1口当たり発行価格916,112円(発行価額885,730円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり発行価格885,730円にて、新投資口発行に付随する諸費用の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注8) 2014年1月17日開催の本投資法人役員会において、第2期(2013年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり2,168円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。
(注9) 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。
(注10) 2014年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期(2014年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり477円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
(注11) 1口当たり発行価格250,096円(発行価額241,853円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注12) 1口当たり発行価格241,853円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注13) 2015年1月19日開催の本投資法人役員会において、第4期(2014年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり579円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月13日よりその支払を開始しました。
(注14) 2015年7月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2015年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり576円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
(注15) 2016年1月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2015年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり483円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
(注16) 1口当たり発行価格231,574円(発行価額223,894円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注17) 1口当たり発行価額223,894円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注18) 2016年7月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり610円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
(注19) 1口当たり発行価格222,460円(発行価額215,082円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注20) 1口当たり発行価額215,082円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注21) 2017年1月17日開催の本投資法人役員会において、第8期(2016年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり514円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
(注22) 1口当たり発行価格227,850円(発行価額220,386円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注23) 1口当たり発行価額220,386円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第6期 2015年11月	第7期 2016年5月	第8期 2016年11月	第9期 2017年5月	第10期 2017年11月
最 高	244,500円	270,900円	256,000円	245,600円	245,100円
最 低	195,800円	196,100円	229,100円	226,000円	228,800円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

	第6期 自 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	第7期 自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日	第8期 自 2016年 6月 1日 至 2016年11月30日	第9期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	第10期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	
当期末処分利益	千円	5,988,220	6,256,697	6,781,561	8,823,872	9,602,618
利益留保額	千円	1,556	1,435	1,343	1,284	776
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	6,822,616 (3,942)	7,378,851 (4,006)	7,726,980 (4,195)	8,822,587 (4,628)	9,601,842 (4,668)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	5,986,664 (3,459)	6,255,262 (3,396)	6,780,217 (3,681)	8,822,587 (4,628)	9,601,842 (4,668)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	835,952 (483)	1,123,589 (610)	946,762 (514)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち一時差 異等調整引当額からの分配 金総額(1口当たり出資払 戻額のうち1口当たり一時 差異等調整引当額分配金)	千円 円	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
出資払戻総額のうち税法上 の出資等減少分配からの分 配金総額(1口当たり出資 払戻額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金)	千円 円	835,952 (483)	1,123,589 (610)	946,762 (514)	- (-)	- (-)

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 基本方針

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

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

(2) 外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は2017年12月15日に新たに5物件（プロロジスパーク古河3、プロロジスパーク仙台泉2、プロロジスパークつくば1-A、プロロジスパーク京田辺及びMFLPプロロジスパーク川越（準共有持分50%））についてプロロジス・グループから優先交渉権の付与を受けました。その結果、本投資法人は、2018年1月15日現在10物件について優先交渉権の付与を受けております。また今後も、プロロジス・グループは日本において年間400～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	2014年12月12日	28,207㎡
プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	2015年12月14日	102,593㎡
プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	2015年12月14日	109,981㎡
プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	2016年12月5日	52,211㎡
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	2016年12月5日	71,347㎡
プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	2017年12月15日	31,255㎡
プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市	2017年12月15日	40,083㎡
プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	2017年12月15日	70,354㎡
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	2017年12月15日	161,057㎡
MFLPプロロジスパーク川越（準共有持分50%）	埼玉県川越市	2017年12月15日	131,298㎡（注）

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

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

(3) 内部成長戦略

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

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

また、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設においては、賃貸借契約期間は10～15年の長期契約が基本となっており、優良なテナントから長期的に安定した賃料を受け取ることができます。本投資法人及び本資産運用会社は、これらマルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の異なる2つの物件タイプを組み合わせたポートフォリオを構築することにより、キャッシュ・フローの安定化とテナントの分散化及び賃貸収入の増加を実現できると考えています。

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

(4) 財務戦略

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第6期 2015年11月30日現在	第7期 2016年5月31日現在	第8期 2016年11月30日現在	第9期 2017年5月31日現在	第10期 2017年11月30日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,730,750口	1,841,950口	1,841,950口	1,906,350口	2,056,950口
出資総額(注)	234,918百万円	258,979百万円	257,856百万円	270,760百万円	303,950百万円
投資主数	9,272人	9,174人	8,558人	8,515人	9,180人

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

2. 投資口に関する事項

2017年11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	330,789	16.08
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	308,240	14.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	261,412	12.70
野村信託銀行株式会社(投信口)	73,870	3.59
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	71,577	3.47
ステートストリートバンク ウェストクライアント トリーティー 505234	51,527	2.50
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505223	37,653	1.83
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	25,630	1.24
ザバンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	25,478	1.23
ザバンク オブ ニューヨーク 133970	24,030	1.16
合計	1,210,206	58.83

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 2017年11月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	坂下 雅弘	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	島村 勝巳	株式会社安研 取締役	2,400
監督役員	濱岡 洋一郎	株式会社トータルエステート 取締役(非常勤) EWアセットマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社あかつき本社 取締役会長(非常勤) 株式会社トータルテック 取締役(非常勤)	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	-	34,650

(注1) 執行役員坂下雅弘は、本投資法人の投資口を自己の名義で18口所有しており、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬(1,500千円)及び新投資口発行等に係るコンフォートレター作成業務(18,150千円)の報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社

I. 資産運用報告

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第9期 2017年5月31日現在		第10期 2017年11月30日現在		
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	
不動産	グローバル・マーケット (注1)					
	関東エリア	-	-	-	-	
	関西エリア	4,255	0.9	4,225	0.8	
	リージョナル・マーケット (注2)					
	中部エリア	-	-	-	-	
	東北エリア	-	-	-	-	
	九州エリア	6,520	1.3	6,453	1.2	
	小計	10,776	2.2	10,679	2.0	
	不動産 信託受益権	グローバル・マーケット (注1)				
		関東エリア	254,484	52.2	270,479	51.3
関西エリア		151,350	31.0	188,788	35.8	
リージョナル・マーケット (注2)						
中部エリア		17,815	3.7	17,708	3.4	
東北エリア		14,968	3.1	9,884	1.9	
九州エリア		-	-	-	-	
小計		438,618	89.9	486,860	92.3	
不動産等計		449,394	92.1	497,539	94.3	
預金・その他資産		38,344	7.9	30,084	5.7	
資産総額計 (注4)	487,739 (449,394)	100.0 (92.1)	527,624 (497,539)	100.0 (94.3)		

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

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

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

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

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

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

(注5)「対総資産比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

2. 主要な保有資産

2017年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総賃貸事業 収益比率 (%)	主たる 用途
プロロジスパーク茨木	38,472	154,182.43	147,468.15	95.6	4.3	物流施設
プロロジスパーク市川1	32,499	125,123.08	125,123.08	100.0	6.9	物流施設
プロロジスパーク東京大田	29,110	73,145.02	72,958.09	99.7	5.4	物流施設
プロロジスパーク座間1	26,236	113,471.12	111,219.73	98.0	5.5	物流施設
プロロジスパーク川島	23,720	144,897.54	144,897.54	100.0	5.9	物流施設
プロロジスパーク大阪2	23,449	130,553.85	124,229.27	95.2	5.4	物流施設
プロロジスパーク座間2	20,820	95,121.43	95,121.43	100.0	4.7	物流施設
プロロジスパーク大阪4	19,856	106,135.15	90,020.15	84.8	4.2	物流施設
プロロジスパーク習志野4	18,948	91,529.07	91,529.07	100.0	(注5)	物流施設
プロロジスパーク尼崎2	18,326	91,399.12	90,985.59	99.5	4.1	物流施設
合計	251,440	1,125,557.81	1,093,552.10	97.2	-	

(注1)「帳簿価額」は、2017年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。

(注2)「賃貸可能面積」は、各保有資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、2017年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(注4)「稼働率」は、2017年11月30日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には、2017年11月30日現在における帳簿価額上位10物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注5)「対総賃貸事業収益比率」については、テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(注6)「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

I. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2017年11月30日現在、本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク市川1	千葉県市川市塩浜一丁目7番2号	不動産 信託受益権	125,123.08	32,499	43,200
プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市広野台二丁目10番7号	不動産 信託受益権	113,471.12	26,236	33,700
プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目1番1号	不動産 信託受益権	144,897.54	23,720	32,900
プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市此花区北港白津一丁目5番73号	不動産 信託受益権	130,553.85	23,449	31,000
プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目1番37号	不動産 信託受益権	74,874.39	12,536	15,300
プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市明知町字西之洞1189番19 他16筆	不動産 信託受益権	91,526.05	11,657	16,900
プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市中村権現34番1 他3筆	不動産 信託受益権	42,751.60	6,051	8,700
プロロジスパーク東京大田	東京都大田区東海一丁目3番6号	不動産 信託受益権	73,145.02	29,110	36,500
プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市広野台二丁目10番8号	不動産 信託受益権	95,121.43	20,820	28,300
プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号	不動産 信託受益権	56,556.95	10,611	13,800
プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市南三里塚77番1号	不動産 信託受益権	62,058.81	8,072	10,200
プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市南三里塚77番1号	不動産 信託受益権	32,230.25	4,497	5,870
プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市東海岸町13番1号	不動産 信託受益権	91,446.75	17,064	20,600
プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市東海岸町13番2号	不動産 信託受益権	91,399.12	18,326	21,800
プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区新木場一丁目12番10号	不動産 信託受益権	31,022.88	13,268	16,800
プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目5番4号	不動産 信託受益権	63,973.26	13,119	17,000
プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目1番27号	不動産 信託受益権	106,135.15	19,856	24,500
プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35号	不動産 信託受益権	40,520.44	5,190	7,200
プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目3番	不動産 信託受益権	42,005.07	7,814	9,500

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク北本	埼玉県北本市朝日二丁目160番地1	不動産 信託受益権	69,432.01	12,396	13,800
プロロジスパーク常総	茨城県常総市内守谷町柏山3954番3号	不動産 信託受益権	37,165.49	6,969	7,590
プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市住之江区南港東八丁目4番47号	不動産 信託受益権	78,087.30	17,399	18,500
プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡芝山町岩山125番3	不動産 信託受益権	52,982.99	9,144	9,970
プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市東習志野六丁目18番9号	不動産 信託受益権	58,159.44	13,648	13,900
プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市彩都あかね2番1号	不動産 信託受益権	154,182.43	38,472	39,700
プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市柱本七丁目26番8号	不動産	19,898.05	4,225	5,270
プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1713番	不動産	21,778.87	2,847	3,770
プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1603番 他1筆	不動産	28,765.31	3,606	4,660
プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市茜浜三丁目7番10号	不動産 信託受益権	91,529.07	18,948	24,700
プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市門沢橋六丁目2番1号	不動産 信託受益権	32,500.08	8,076	10,000
プロロジスパーク川西	兵庫県川西市久代三丁目6番1号	不動産 信託受益権	75,493.23	13,149	14,900
プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市西向島町75番1号	不動産 信託受益権	39,527.85	8,823	10,300
プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番1号	不動産 信託受益権	32,511.56	6,143	7,330
プロロジスパーク仙台東	宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1	不動産 信託受益権	26,353.50	4,694	5,180
プロロジスパーク古河1	茨城県古河市北利根8番15	不動産 信託受益権	34,158.16	7,590	8,400
プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4	不動産 信託受益権	62,468.19	13,565	14,400
プロロジスパーク古河2	茨城県古河市北利根8番4	不動産 信託受益権	19,699.36	3,935	4,010
合 計			2,443,505.65	497,539	610,150

(注1)「所在地」は、住居表示又はテナント、プロパティマネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載しています。
(注2)「賃貸可能面積」は、各保有資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
(注3)「帳簿価額」は、2017年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
(注4)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2017年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

I. 資産運用報告

本投資法人が保有する資産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第9期 (2016年12月1日～2017年5月31日)				第10期 (2017年6月1日～2017年11月30日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク市川1	10	93.5	1,110	6.8	11	100.0	1,189	6.9
プロロジスパーク座間1	6	98.1	939	5.7	8	98.0	952	5.5
プロロジスパーク川島	7	100.0	1,006	6.1	7	100.0	1,021	5.9
プロロジスパーク大阪2	5	91.1	850	5.2	6	95.2	933	5.4
プロロジスパーク舞洲3	4	75.2	422	2.6	4	74.9	399	2.3
プロロジスパーク春日井	6	81.5	515	3.1	6	98.1	515	3.0
プロロジスパーク北名古屋	3	100.0	274	1.7	3	100.0	282	1.6
プロロジスパーク多賀城 (注5)	4	100.0	182	1.1	-	-	24	0.1
プロロジスパーク東京大田	18	99.7	911	5.6	20	99.7	924	5.4
プロロジスパーク座間2	8	100.0	819	5.0	8	100.0	806	4.7
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	398	2.4	4	100.0	399	2.3
プロロジスパーク成田1-A&B	9	96.7	366	2.2	10	97.5	369	2.1
プロロジスパーク成田1-C	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク尼崎1	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク尼崎2	7	99.5	687	4.2	7	99.5	707	4.1
プロロジスパーク東京新木場	8	97.6	450	2.7	7	83.0	403	2.3
プロロジスパーク横浜鶴見	4	99.4	502	3.1	4	99.4	508	3.0
プロロジスパーク大阪4	8	97.5	746	4.5	7	84.8	719	4.2
プロロジスパーク岩沼1	3	100.0	273	1.7	3	100.0	288	1.7
プロロジスパーク川島2	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第9期 (2016年12月1日～2017年5月31日)				第10期 (2017年6月1日～2017年11月30日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク北本	4	100.0	429	2.6	4	100.0	427	2.5
プロロジスパーク常総	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク大阪5	8	100.0	565	3.4	8	100.0	570	3.3
プロロジスパーク成田3	11	92.2	335	2.0	11	88.2	326	1.9
プロロジスパーク習志野5	-	-	-	-	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク茨木	-	-	-	-	3	95.6	738	4.3
プロロジスパーク舞洲4 (注6)	-	-	(注3)	(注3)	-	-	-	-
プロロジスパーク高槻	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク鳥栖2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク鳥栖4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク習志野4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク海老名	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク川西	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク尼崎3	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク神戸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク仙台泉	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク古河1	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク神戸2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク古河2	-	-	-	-	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	155	97.0	16,416	100.0	162	97.3	17,217	100.0

(注1)「テナント総数」は、各決算日現在における各資産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。

I. 資産運用報告

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には、各決算日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収益期間中」及び「対総賃貸事業収益比率」については、テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(注4) 「賃貸事業収益期間中」は百万円未満を切り捨てて記載しており、「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) プロロジスパーク多賀城は2017年6月26日付で譲渡済みです。

(注6) プロロジスパーク舞洲4は2017年4月17日付で譲渡済みです。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

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

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2017年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	175,200,000	175,200,000	51,400
合計		175,200,000	175,200,000	51,400

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロロジスパーク尼崎2他 (兵庫県尼崎市他)	照明器具LED化工事	自 2017年12月 至 2018年11月	307	—	—
プロロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	外壁改修・共用棟増築・ランプ改修工事	自 2016年12月 至 2017年12月	514	128	293
プロロジスパーク尼崎2 (兵庫県尼崎市)	外壁改修工事	自 2017年12月 至 2018年11月	230	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当期支払額及び既支払総額は工事金額を記載しています。

2. 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は560百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費187百万円があり、合計747百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
プロロジスパーク大阪2他 (大阪府大阪市他)	照明器具LED化工事	自 2017年 6 月 至 2017年11月	144
プロロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	BCP対策工事	自 2017年 7 月 至 2017年11月	95
プロロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	共用棟増築・ランプ改修工事	自 2016年12月 至 2017年11月	79
プロロジスパーク成田1-A&B (千葉県成田市)	外壁改修工事	自 2017年 6 月 至 2017年 9 月	63
その他	—	—	176
合計			560

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期	第10期
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
資産運用報酬	1,231,161	1,503,755
資産保管・一般事務委託報酬	39,082	40,156
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	56,770	41,882
合計	1,346,814	1,605,593

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分及び不動産等売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬分が第9期について、それぞれ153,100千円及び78,500千円、第10期について、それぞれ279,150千円及び35,775千円あります。

2. 借入状況

2017年11月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年3月3日	4,900	-	0.20500%	2018年3月2日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年3月3日	2,100	-	0.20500%	2018年3月2日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年8月8日	-	4,410	0.20374%	2018年8月8日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年8月8日	-	1,890	0.20374%	2018年8月8日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小計			7,000	6,300				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	200	-	0.84350%	2017年6月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300	-					
	農林中央金庫		700	-					
	株式会社りそな銀行		700	-					
	小計			2,000					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年12月3日	1,850	1,850	0.81010%	2018年12月3日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,690	1,690					
	三井住友信託銀行株式会社		890	890					
	株式会社みずほ銀行		510	510					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		340	340					
	株式会社あおぞら銀行		30	30					
	株式会社日本政策投資銀行		680	680					
	農林中央金庫		230	230					
	株式会社りそな銀行		180	180					
	株式会社三井住友銀行		100	100					
株式会社三菱東京UFJ銀行	50	50							
株式会社福岡銀行	340	340	0.29732%	2019年11月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証		
株式会社七十七銀行	270	270							
東京海上日動火災保険株式会社	240	240							
株式会社三井住友銀行	2015年3月30日	10,000	10,000	0.57490%	2022年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年3月30日	4,000	4,000	0.57490%	2022年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2016年2月15日	2,099	2,099	0.07570%	2021年2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,942	1,942						
三井住友信託銀行株式会社		1,222	1,222						
株式会社みずほ銀行		846	846						
三菱UFJ信託銀行株式会社		627	627						
株式会社日本政策投資銀行		564	564						
株式会社三井住友銀行	2016年2月15日	1,725	1,725	0.17260%	2022年2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,597	1,597						
三井住友信託銀行株式会社		1,004	1,004						
株式会社みずほ銀行		695	695						
三菱UFJ信託銀行株式会社		515	515						
株式会社日本政策投資銀行		464	464						

I. 資産運用報告

区分	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金	2016年 2月15日	株式会社三井住友銀行	2,876	2,876	0.39000%	2024年 2月15日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		株式会社三菱東京UFJ銀行	2,661	2,661					
		三井住友信託銀行株式会社	1,674	1,674					
		株式会社みずほ銀行	1,159	1,159					
		三菱UFJ信託銀行株式会社	858	858					
		株式会社日本政策投資銀行	772	772					
	2016年 3月15日	株式会社三井住友銀行	1,748	1,748	0.41290%	2023年 3月15日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		株式会社三菱東京UFJ銀行	1,520	1,520					
		三井住友信託銀行株式会社	912	912					
		株式会社みずほ銀行	874	874					
		三菱UFJ信託銀行株式会社	532	532					
		株式会社日本政策投資銀行	608	608					
農林中央金庫		304	304						
株式会社りそな銀行		304	304						
株式会社福岡銀行		228	228						
株式会社七十七銀行		190	190						
みずほ信託銀行株式会社	190	190							
日本生命保険相互会社	190	190							
2016年 12月20日	株式会社三井住友銀行	860	860	0.52800%	2024年 12月20日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	740	740						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社みずほ銀行	480	480						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	280	280						
	株式会社日本政策投資銀行	400	400						
	農林中央金庫	200	200						
	株式会社りそな銀行	200	200						
	株式会社福岡銀行	100	100						
	株式会社七十七銀行	80	80						
	みずほ信託銀行株式会社	80	80						
	株式会社伊予銀行	80	80						

区分	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金	2016年 12月20日	株式会社三井住友銀行	2,070	2,070	0.71670%	2026年 12月18日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		株式会社三菱東京UFJ銀行	1,790	1,790					
		三井住友信託銀行株式会社	1,180	1,180					
		株式会社みずほ銀行	1,130	1,130					
		三菱UFJ信託銀行株式会社	660	660					
		株式会社日本政策投資銀行	940	940					
		株式会社りそな銀行	520	520					
		株式会社福岡銀行	330	330					
		株式会社七十七銀行	280	280					
		みずほ信託銀行株式会社	280	280					
	株式会社伊予銀行	220	220						
	2017年 4月28日	株式会社三井住友銀行	2,450	2,450	0.22360%	2021年 4月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三菱東京UFJ銀行	2,220	2,220					
		三井住友信託銀行株式会社	2,390	2,390					
		株式会社みずほ銀行	1,930	1,930					
		三菱UFJ信託銀行株式会社	990	990					
		株式会社日本政策投資銀行	1,230	1,230					
		農林中央金庫	1,280	1,280					
	株式会社りそな銀行	820	820						
	株式会社あおぞら銀行	690	690						
2017年 4月28日	株式会社三井住友銀行	1,750	1,750	0.26200%	2022年 4月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,580	1,580						
	三井住友信託銀行株式会社	1,710	1,710						
	株式会社みずほ銀行	1,370	1,370						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	710	710						
	株式会社日本政策投資銀行	870	870						
	農林中央金庫	920	920						
	株式会社りそな銀行	580	580						
	株式会社あおぞら銀行	510	510						
	株式会社三井住友銀行	5,100	5,100						
2017年 4月28日	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,500	5,500	0.31250%	2023年 4月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社	4,100	4,100						
	株式会社みずほ銀行	2,000	2,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800	1,800						
	株式会社日本政策投資銀行	1,500	1,500						

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	3,000	3,000	0.37250%	2024年4月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年4月28日	3,000	3,000	0.37250%	2024年4月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	6,300	6,300	0.43690%	2025年4月28日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,700	5,700					
	三井住友信託銀行株式会社		4,800	4,800					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行		2017年4月28日	6,100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年4月28日	5,200	5,200	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年4月28日	2,600	2,600	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	7,700	7,700	0.63270%	2027年4月28日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		7,000	7,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,900	3,900					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年8月1日	-	-	0.21000%	2019年8月1日 (注4)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年8月1日	-	-	0.21000%	2019年8月1日 (注4)	期限一括	(注2)	無担保無保証
小計		176,200	176,200						
総合計		185,200	182,500						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用並びに借入金の返済に充当するためです。
(注3) 資金使途は、長期借入金又は短期借入金の返済資金です。
(注4) 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行それぞれに対する短期借入金4,900百万円及び2,100百万円は、2017年6月16日に期限前弁済しています。また、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行それぞれに対する長期借入金27,650百万円及び11,850百万円は、2017年8月8日に期限前弁済しています。

3. 投資法人債

2017年11月30日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2014年11月27日	2,000	2,000	0.338%	2019年11月27日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2014年11月27日	3,000	3,000	0.930%	2024年11月27日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	2017年6月15日	-	2,000	0.180%	2021年6月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	2017年6月15日	-	1,500	0.280%	2023年6月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	2017年6月15日	-	2,500	0.500%	2027年6月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	2017年6月15日	-	1,000	0.860%	2032年6月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		5,000	12,000					

(注1) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	譲渡損益 (百万円) (注3)
不動産 信託受益権	プロロジスパーク 習志野5	2017年 8月1日	13,600	-	-	-	-
不動産 信託受益権	プロロジスパーク 茨木	2017年 8月1日	38,300	-	-	-	-
不動産 信託受益権	プロロジスパーク 古河2	2017年 8月1日	3,930	-	-	-	-
不動産 信託受益権	プロロジスパーク 多賀城	-	-	2017年 6月26日	7,155	4,991	2,069
合計			55,830		7,155	4,991	2,069

(注1)「取得価額」には、受益権譲渡契約書に記載された取得資産の購入価格を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注2)「譲渡価額」には、受益権譲渡契約書に記載された譲渡資産の譲渡価格を記載しており、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まれません。

(注3)「譲渡損益」は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に要する諸費用を控除した金額を表示しております。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	プロロジスパーク習志野5	2017年 8月1日	13,600	13,600	シービーアールイー株式会社	2017年 5月31日
取得	不動産 信託受益権	プロロジスパーク茨木	2017年 8月1日	38,300	38,300	シービーアールイー株式会社	2017年 5月31日
取得	不動産 信託受益権	プロロジスパーク古河2	2017年 8月1日	3,930	3,930	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 5月31日
譲渡	不動産 信託受益権	プロロジスパーク多賀城	2017年 6月26日	7,155	6,180	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 5月31日

(注1)「取得又は譲渡価額」は、売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（取得諸経費及び消費税等を除く）の金額を記載しています。

(注2) 上記の特定資産に係る鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	55,830,000	7,155,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
白馬特定目的会社	13,600,000 (24.4)	- (-)
茨木特定目的会社 (注4)	38,300,000 (68.6)	- (-)
月山特定目的会社	3,930,000 (7.0)	- (-)
合計	55,830,000 (100.0)	- (-)

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	323,031	株式会社プロロジス	323,031	(100.0)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記数値は、受益権譲渡契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、総額に対する比率 (%) を記載しています。

(注4) 茨木特定目的会社は、2017年11月20日付でその商号を陣馬特定目的会社へ変更しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（プロロジス・リート・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

I. 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2017年7月24日	新投資口引受契約証書等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受会社（注）に委託しました。
2017年7月24日	投資法人債発行に係る包括決議の件	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を2017年7月24日から2018年7月21日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行いました。

(注) 国内における引受会社は、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社です。
また、海外における引受会社は、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Goldman Sachs International、J.P. Morgan Securities plc、Merrill Lynch International及びMizuho International plcです。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,584,674	21,091,230
信託現金及び信託預金	3,549,872	4,119,378
営業未収入金	788,887	1,178,794
前払費用	358,899	333,265
繰延税金資産	12	1
未収消費税等	1,171,410	1,540,068
その他	116	28
流動資産合計	36,453,874	28,262,768
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,549,829	7,552,840
減価償却累計額	△780,453	△870,984
建物 (純額)	6,769,376	6,681,856
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△80,471	△89,757
構築物 (純額)	169,267	159,982
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△2,186	△2,439
工具、器具及び備品 (純額)	3,247	2,995
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	271,629,546	302,769,605
減価償却累計額	△21,460,346	△24,436,588
信託建物 (純額)	250,169,199	278,333,016
信託構築物	5,726,744	6,603,247
減価償却累計額	△1,026,782	△1,195,163
信託構築物 (純額)	4,699,961	5,408,084
信託機械及び装置	11,267	11,267
減価償却累計額	△1,587	△1,918
信託機械及び装置 (純額)	9,679	9,348
信託工具、器具及び備品	563,273	663,106
減価償却累計額	△172,103	△200,945
信託工具、器具及び備品 (純額)	391,169	462,160
信託その他	35	35
減価償却累計額	△35	△35
信託その他 (純額)	0	0
信託土地	183,343,823	202,635,652
信託建設仮勘定	12,723	71,138
有形固定資産合計	449,402,653	497,598,439
無形固定資産		
信託その他	4,964	12,526
無形固定資産合計	4,964	12,526
投資その他の資産		
長期前払費用	1,842,707	1,682,701
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	1,853,107	1,693,101
固定資産合計	451,260,725	499,304,066
繰延資産		
創立費	6,787	—
投資法人債発行費	18,057	57,272
繰延資産合計	24,844	57,272
資産合計	487,739,445	527,624,107

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,044,413	1,434,686
短期借入金	7,000,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	—
未払金	463,939	296,133
未払費用	1,369,150	1,677,895
未払法人税等	842	616
前受金	2,704,557	2,961,566
その他	136,894	399,534
流動負債合計	14,719,799	13,070,433
固定負債		
投資法人債	5,000,000	12,000,000
長期借入金	176,200,000	176,200,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	11,984,729	12,551,061
その他	2,558	1,377
固定負債合計	193,435,061	201,000,212
負債合計	208,154,860	214,070,645
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額 (総額)	277,275,843	310,465,975
出資総額控除額	△6,515,132	△6,515,132
出資総額	270,760,711	303,950,843
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,823,872	9,602,618
剰余金合計	8,823,872	9,602,618
投資主資本合計	279,584,584	313,553,462
純資産合計	※2 279,584,584	※2 313,553,462
負債純資産合計	487,739,445	527,624,107

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	15,339,816	※1	15,944,794
その他貸貸事業収入	※1	1,076,683	※1	1,272,775
不動産等売却益	※2	4,836,630	※2	2,069,771
営業収益合計		21,253,130		19,287,342
営業費用				
貸貸事業費用	※1	6,987,577	※1	7,348,224
資産運用報酬		1,231,161		1,503,755
資産保管・一般事務委託報酬		39,082		40,156
役員報酬		4,800		4,800
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		56,770		41,882
営業費用合計		8,334,391		8,953,818
営業利益		12,918,738		10,333,523
営業外収益				
受取利息		107		140
未払分配金戻入		834		1,210
消費税等還付加算金		-		4,876
営業外収益合計		942		6,227
営業外費用				
支払利息		736,614		395,072
投資法人債利息		17,424		30,536
創立費償却		8,145		6,787
投資法人債発行費償却		1,903		4,732
融資関連費用		819,875		177,955
投資口交付費		24,950		25,041
投資口公開関連費用		57,947		78,659
その他		37,011		18,982
営業外費用合計		1,703,872		737,767
経常利益		11,215,808		9,601,983
特別損失				
金利スワップ解約精算金	※3	2,392,420		-
特別損失合計		2,392,420		-
税引前当期純利益		8,823,387		9,601,983
法人税、住民税及び事業税		859		638
法人税等調整額		△0		10
法人税等合計		858		649
当期純利益		8,822,529		9,601,334
前期繰越利益		1,343		1,284
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		8,823,872		9,602,618

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2016年12月1日 至 2017年5月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	263,424,563	△5,568,369	257,856,193	6,781,561	6,781,561	264,637,754	264,637,754
当期変動額							
新投資口の発行	13,851,280		13,851,280			13,851,280	13,851,280
利益超過分配		△946,762	△946,762			△946,762	△946,762
剰余金の配当				△6,780,217	△6,780,217	△6,780,217	△6,780,217
当期純利益				8,822,529	8,822,529	8,822,529	8,822,529
当期変動額合計	13,851,280	△946,762	12,904,518	2,042,311	2,042,311	14,946,830	14,946,830
当期末残高	※1 277,275,843	△6,515,132	270,760,711	8,823,872	8,823,872	279,584,584	279,584,584

当期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	277,275,843	△6,515,132	270,760,711	8,823,872	8,823,872	279,584,584	279,584,584
当期変動額							
新投資口の発行	33,190,131		33,190,131			33,190,131	33,190,131
剰余金の配当				△8,822,587	△8,822,587	△8,822,587	△8,822,587
当期純利益				9,601,334	9,601,334	9,601,334	9,601,334
当期変動額合計	33,190,131	-	33,190,131	778,746	778,746	33,968,877	33,968,877
当期末残高	※1 310,465,975	△6,515,132	303,950,843	9,602,618	9,602,618	313,553,462	313,553,462

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。 建物 3～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 2～18年 (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。 建物 3～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 17年 工具、器具及び備品 2～18年 (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (3) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (3) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,036千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は139,685千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 ヘッジ対象 借入金金利

項目	前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
4. ヘッジ会計の方法	(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2017年5月31日現在)	当期 (2017年11月30日現在)
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 -千円 借入未実行残高 20,000,000千円	1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 -千円 借入未実行残高 20,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

V. 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1 日 至 2017年11月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
(1) 不動産賃貸事業収益	(1) 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 14,358,213	賃料収入 14,895,492
共益費収入 981,603	共益費収入 1,049,302
計 15,339,816	計 15,944,794
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 877,491	水道光熱費収入 1,059,098
その他賃貸収入 199,191	その他賃貸収入 213,677
計 1,076,683	計 1,272,775
不動産賃貸事業収益合計 16,416,500	不動産賃貸事業収益合計 17,217,570
(2) 不動産賃貸事業費用	(2) 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 967,705	外注委託費 908,116
水道光熱費 802,760	水道光熱費 1,012,001
公租公課 1,415,756	公租公課 1,430,718
損害保険料 25,380	損害保険料 24,870
修繕費 168,565	修繕費 187,413
減価償却費 3,588,223	減価償却費 3,765,984
信託報酬 16,612	信託報酬 16,549
その他賃貸事業費用 2,573	その他賃貸事業費用 2,569
不動産賃貸事業費用合計 6,987,577	不動産賃貸事業費用合計 7,348,224
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 9,428,922	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 9,869,345
※2. 不動産等売却益の内訳 〈プロロジスパーク舞洲4〉 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 〈プロロジスパーク多賀城〉 (単位：千円)
不動産等売却収入 15,700,000	不動産等売却収入 7,155,000
不動産等売却原価 10,783,022	不動産等売却原価 4,991,936
その他売却費用 80,347	その他売却費用 93,291
不動産等売却益 4,836,630	不動産等売却益 2,069,771
※3. 金利スワップ解約精算金は、2017年4月28日付で実行した借入金の期限前弁済に伴い、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするために締結していた金利スワップ契約を解約したことにより発生した精算金です。	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1 日 至 2017年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 1,906,350口	発行済投資口の総口数 2,056,950口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (2017年5月31日現在)	当期 (2017年11月30日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 12	未払事業税損金不算入額 1
繰延税金資産合計 12	繰延税金資産合計 1
繰延税金資産の純額 12	繰延税金資産の純額 1
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.74%	法定実効税率 31.74%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.74%	支払分配金の損金算入額 △31.74%
その他 0.01%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1 日 至 2017年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

V. 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期（2017年5月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	30,584,674	30,584,674	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,549,872	3,549,872	-
資産計	34,134,547	34,134,547	-
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,000,250	250
(5) 投資法人債	5,000,000	5,115,000	115,000
(6) 長期借入金	176,200,000	177,716,963	1,516,963
負債計	190,200,000	191,832,213	1,632,213
(7) デリバティブ取引	-	-	-

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	177,200,000	175,200,000	※	※

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	247,773
信託預り敷金及び保証金	11,984,729

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	30,584,674
信託現金及び信託預金	3,549,872

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	2,000,000	-	-	3,000,000
長期借入金	2,000,000	6,400,000	1,000,000	21,300,000	30,000,000	117,500,000
合 計	2,000,000	6,400,000	3,000,000	21,300,000	30,000,000	120,500,000

V. 注記表

当期（2017年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、(5) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	247,773
信託預り敷金及び保証金	12,551,061

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

V. 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）（ご参考）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
432,334,447	17,073,170	449,407,618	548,380,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、当期の主な増加理由は3物件（プロロジスパーク成田3、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2）の取得（30,822,913千円）によるものであり、主な減少理由は1物件（プロロジスパーク舞洲4）の譲渡（10,783,022千円）及び減価償却費（3,588,223千円）の計上によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
449,407,618	48,203,347	497,610,965	610,150,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）（ご参考）

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	プロロジスリート マスターリース 合同会社 (注3)	不動産 賃貸業等	-	信託不動産の賃貸	15,193,498	未収入金	374,374
				信託預り敷金及び 保証金の受入	592,587	信託預り敷金 及び保証金	2,527,032
				信託預り敷金及び 保証金の返還	495,580		
利害関係人等	成田3 特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入等	9,240,000	-	-
利害関係人等	月山特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入等	7,680,000	-	-
利害関係人等	神戸特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入等	13,700,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	長期借入金の借入れ	18,580,000	長期借入金	24,282,000
				長期借入金の返済	16,900,000		
				金利スワップ解約 精算金	631,457	-	-

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

（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（注3）本投資法人は、保有する35物件中29物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転賃しています。

V. 注記表

当期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	プロロジスリート マスターリース 合同会社 (注3)	不動産 賃貸業等	-	信託不動産の賃貸	15,975,178	未収入金	587,232	
				信託預り敷金及び 保証金の受入	1,466,536	信託預り敷金 及び保証金	12,052,552	
				信託預り敷金及び 保証金の返還	638,142			
利害関係人等	白馬特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入等	13,600,000	-	-	
利害関係人等	茨木特定目的会社 (注4)	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入等	38,300,000	-	-	-
利害関係人等	月山特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入等	3,930,000	-	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	長期借入金の借入れ	-	長期借入金	24,282,000	
				長期借入金の返済	-			

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する37物件中31物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注4) 茨木特定目的会社は、2017年11月20日付でその商号を陣馬特定目的会社へ変更しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (ご参考) 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	
1口当たり純資産額	146,659円	152,436円	
1口当たり当期純利益	4,644円	4,799円	
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
当期純利益 (千円)	8,822,529	9,601,334
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	8,822,529	9,601,334
期中平均投資口数 (口)	1,899,508	2,000,636

V. 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）（ご参考）

a. 資産の譲渡

本投資法人は、本資産運用会社の決定に基づいて、2017年4月17日付で締結した譲渡契約に従い、2017年6月26日付で以下の資産を譲渡しました。

物件名称	プロロジスパーク多賀城	
所在地	宮城県多賀城市栄二丁目1番1号 宮城県多賀城市栄二丁目202番地4	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2013年2月15日	
取得価格	5,370百万円（注1）	
譲渡価格	7,155百万円（注2）	
損益に及ぼす影響	2017年11月期に営業収益として不動産等売却益2,069百万円を計上する見込みです。	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	19,877.94㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	36,851.74㎡
	竣工日	2009年3月30日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建

（注1）「取得価格」には、受益権譲渡契約書に記載された取得資産の購入価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

（注2）「譲渡価格」には、受益権譲渡契約書に記載された譲渡資産の譲渡価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まれません。

（注3）譲渡先の名称の開示について譲渡先の同意を得られていないため、非開示とします。

b. 投資法人債の発行

本投資法人は、2016年7月14日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、短期借入金の期限前弁済の資金の一部に充当し、また資金調達手段の多様化及び平均残存年数の長期化を目的として、2017年6月8日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、同年6月15日に発行しました。

種類	発行金額	利率	償還期日	担保
日本プロロジスリート投資法人第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000百万円	0.180% (固定金利)	2021年6月15日	無担保 無保証
日本プロロジスリート投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,500百万円	0.280% (固定金利)	2023年6月15日	
日本プロロジスリート投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,500百万円	0.500% (固定金利)	2027年6月15日	
日本プロロジスリート投資法人第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,000百万円	0.860% (固定金利)	2032年6月15日	

（注1）払込金額及び償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円としています。

（注2）各投資法人債はそれぞれの償還期日に総額を償還します。また、各投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

c. 新投資口の発行

本投資法人は、2017年7月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数 143,430口

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数 7,170口

割当先 SMBC日興証券株式会社

d. 資金の借入れ

本投資法人は、2017年7月24日開催の役員会において、後記「e.資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）を決定し、2017年8月1日付で以下の資金の借入れを行う予定です。また、同役員会において、本ブリッジローンの期限前弁済への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を決定し、2017年8月8日付で以下の資金の借入れを行う予定です。本募集が予定通りに完了した場合、その払込金及び本借入れを本ブリッジローンの期限前弁済の原資の一部に充当する予定です。

〈本ブリッジローン〉

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行 予定日	返済期日	返済 方法	担保
長期	株式会社三井住友銀行	27,650百万円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.20%	2017年 8月1日	2019年 8月1日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	11,850百万円					

〈本借入れ〉

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行 予定日	返済期日	返済 方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	3,920百万円 (注1)	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.17%	2017年 8月8日 (注2)	2018年 8月8日 (注2)	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,680百万円 (注1)					

（注1）本借入れの「借入見込額」は、2017年7月7日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく2017年7月24日現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

（注2）本借入れの「借入実行予定日」及び「返済期日」は、2017年7月24日現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

V. 注記表

e. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2017年7月24日開催の役員会において、前記「d.資金の借入れ」の本ブリッジローンによる資金及び手元資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2017年8月1日付で当該資産を取得する予定です。

物件名称	プロロジスパーク習志野5	
所在地	千葉県習志野市東習志野六丁目18番9号 千葉県習志野市東習志野六丁目867番地7	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2017年8月1日	
取得予定価格	13,600百万円 (注)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	28,491.72㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	58,975.78㎡
	竣工日	2016年3月8日
	種類	倉庫
	構造・階数	鉄骨造4階建

(注)「取得予定価格」には、取得資産の購入予定価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

物件名称	プロロジスパーク茨木	
所在地	大阪府茨木市彩都あかね2番1号 大阪府茨木市彩都あかね9番地	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2017年8月1日	
取得予定価格	38,300百万円 (注)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	80,243.54㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	160,746.85㎡
	竣工日	2016年9月1日
	種類	倉庫
	構造・階数	鉄筋コンクリート造6階建

(注)「取得予定価格」には、取得資産の購入予定価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

物件名称	プロロジスパーク古河2	
所在地	茨城県古河市北利根8番4 茨城県古河市北利根8番地4	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2017年8月1日	
取得予定価格	3,930百万円 (注)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	23,789.43㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	19,711.82㎡
	竣工日	2017年4月14日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建

(注)「取得予定価格」には、取得資産の購入予定価額を記載しており、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

当期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

VII. 監査報告書

(単位：円)

区 分	前期 (ご参考)	
	自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
I 当期末処分利益	8,823,872,626	9,602,618,972
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	-	-
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,822,587,800 (4,628)	9,601,842,600 (4,668)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	8,822,587,800 (4,628)	9,601,842,600 (4,668)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	- (-)	- (-)
IV 次期繰越利益	1,284,826	776,372

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,906,350口の整数倍の最大値となる8,822,587,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。</p> <p>しかしながら、当期は、不動産等売却益の発生に伴い、当該売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を見送ることとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,056,950口の整数倍の最大値となる9,601,842,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。</p> <p>しかしながら、当期は、不動産等売却益の発生に伴い、当該売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を見送ることとしました。</p>
------------	---	---

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

独立監査人の監査報告書

2018年1月15日

日本プロロジスリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岡野隆樹

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

松井資志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プロロジスリート投資法人の2017年6月1日から2017年11月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,823,387	9,601,983
減価償却費	3,588,223	3,765,984
創立費償却	8,145	6,787
投資法人債発行費償却	1,903	4,732
投資口交付費	24,950	25,041
受取利息	△107	△140
支払利息	754,039	425,609
金利スワップ解約精算金	2,392,420	-
営業未収入金の増減額（△は増加）	△319,137	△389,906
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,171,410	△368,658
前払費用の増減額（△は増加）	△76,881	25,633
長期前払費用の増減額（△は増加）	△1,076,397	160,006
営業未払金の増減額（△は減少）	△163,702	393,123
未払金の増減額（△は減少）	20,707	△25,504
未払費用の増減額（△は減少）	△150,398	295,585
未払消費税等の増減額（△は減少）	△930,723	-
前受金の増減額（△は減少）	33,889	257,009
信託有形固定資産の売却による減少額	10,783,022	4,991,936
その他	△256,007	△1,726
小計	22,285,921	19,167,497
利息の受取額	107	140
利息の支払額	△755,981	△412,450
金利スワップ解約精算金	△2,392,420	-
法人税等の支払額	△845	△864
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,136,779	18,754,322
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△500	△240
信託有形固定資産の取得による支出	△31,366,187	△57,096,532
信託無形固定資産の取得による支出	△550	△9,049
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,268,235	1,466,536
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△495,580	△638,142
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,594,582	△56,277,428
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,000,000	6,300,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	151,100,000	39,500,000
長期借入金の返済による支出	△137,700,000	△41,500,000
投資法人債の発行による収入	-	6,956,052
投資口の発行による収入	13,826,330	33,165,090
利益分配金の支払額	△6,780,079	△8,821,771
利益超過分配金の支払額	△946,787	△203
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,499,463	28,599,167
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,041,661	△8,923,938
現金及び現金同等物の期首残高	26,092,886	34,134,547
現金及び現金同等物の期末残高	※1 34,134,547	※1 25,210,609

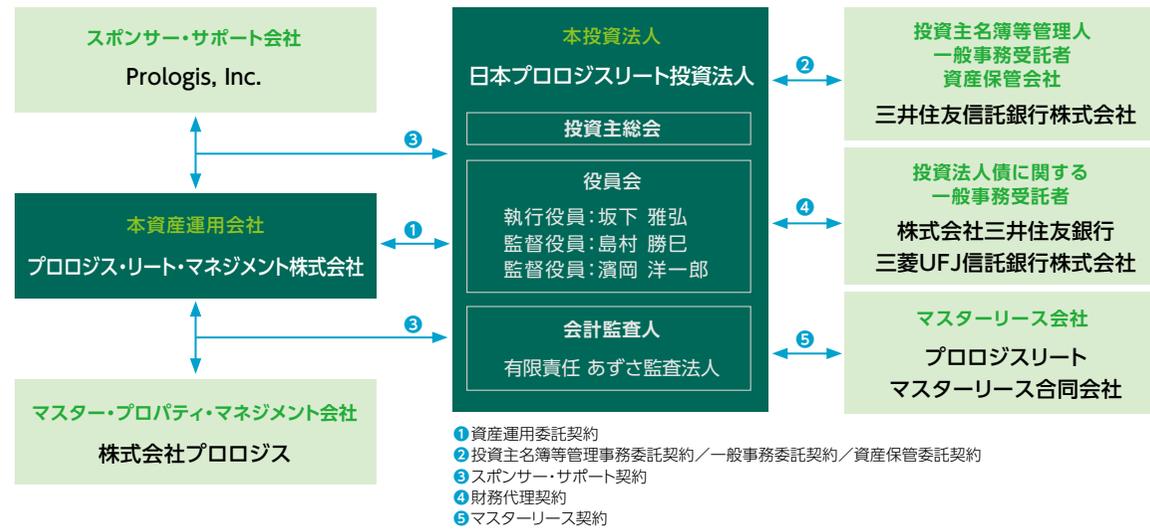
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	前期（ご参考）	当期
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

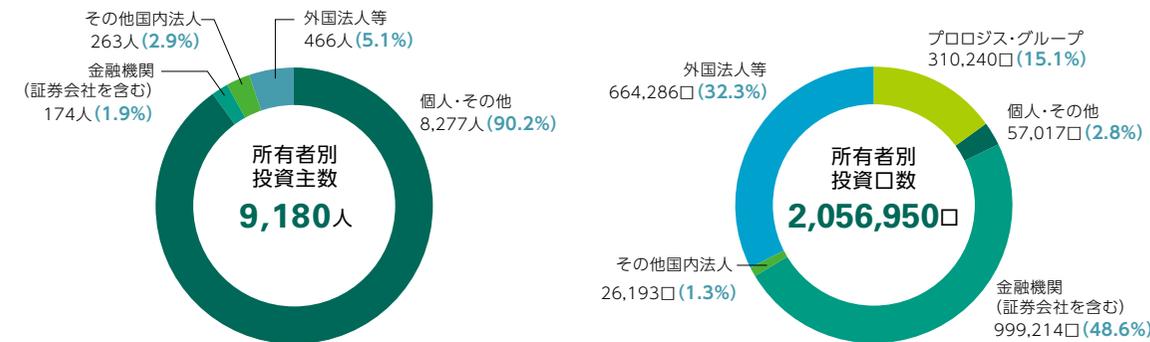
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考）	当期
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(2017年5月31日現在)	(2017年11月30日現在)
現金及び預金	30,584,674千円	現金及び預金 21,091,230千円
信託現金及び信託預金	3,549,872千円	信託現金及び信託預金 4,119,378千円
現金及び現金同等物	34,134,547千円	現金及び現金同等物 25,210,609千円

本投資法人の仕組み (2017年11月末日現在)



投資主分布 (2017年11月末日現在)

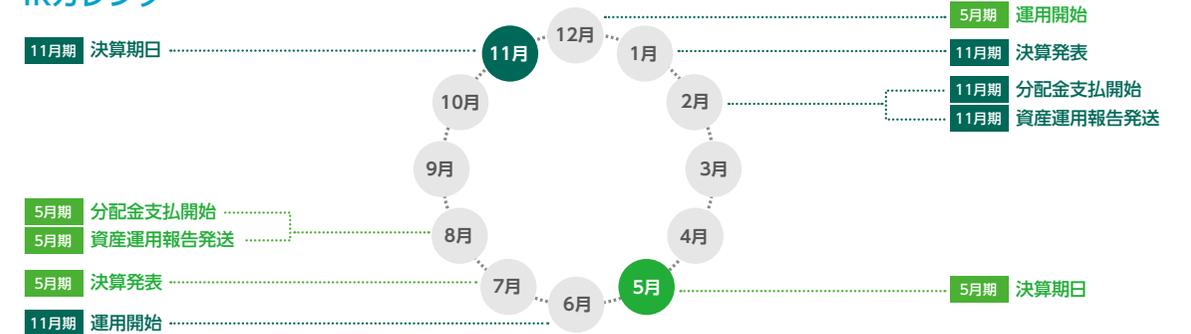


上場来のトータル・リターン(注)の推移



(注)「トータル・リターン」とは、(投資口1口から得られる分配金を再投資した場合の追加購入投資口数+1) × (当該時点の投資口価格(指数) / 本投資法人上場日の投資口価格(指数) - 1) × 100の計算式で算定した収益をいいます。(出所) Bloomberg

IRカレンダー



投資主メモ

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

分配金について

「分配金」は、「第10期分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「第10期分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きが必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
→ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様
→ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
☎ 0120-782-031



日本プロロジスリート投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
<http://www.prologis-reit.co.jp/>