

2016年11月期 決算短信 (REIT)

2017年1月17日

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

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

有価証券報告書提出予定日 2017年2月24日 分配金支払開始予定日 2017年2月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2016年11月期の運用、資産の状況 (2016年6月1日～2016年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2016年11月期	15,639	5.2	7,712	5.8	6,780	8.8	6,780	8.4
2016年5月期	14,866	3.7	7,288	5.0	6,235	4.1	6,255	4.5

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2016年11月期	3,680	2.6	1.5	43.4
2016年5月期	3,518	2.5	1.4	41.9

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2016年11月期	4,195	3,681	514	7,726	6,780	946	100.0	2.6
2016年5月期	4,006	3,396	610	7,378	6,255	1,123	100.0	2.4

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

(注2) 2016年11月期及び2016年5月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.004及び0.005です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第3号 (昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。) に基づいて行っています。

(注3) 2016年5月期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2016年11月期	459,990	264,637	57.5	143,672
2016年5月期	459,519	265,236	57.7	143,997

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2016年11月期	13,740	△964	△7,379	26,092
2016年5月期	6,963	△41,893	32,648	20,696

2. 2017年5月期(2016年12月1日～2017年5月31日)及び2017年11月期(2017年6月1日～2017年11月30日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2017年5月期	16,563	5.9	7,981	3.5	6,886	1.5	6,885	1.5	4,150	3,612	538
2017年11月期	16,692	0.8	7,927	△0.7	6,907	0.3	6,906	0.3	4,165	3,623	542

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2017年5月期) 3,624円 (2017年11月期) 3,622円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2016年11月期	1,841,950口	2016年5月期	1,841,950口
2016年11月期	0口	2016年5月期	0口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「2017年5月期(2016年12月1日～2017年5月31日)及び2017年11月期(2017年6月1日～2017年11月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2016年8月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2016年8月30日提出)、有価証券届出書(2016年12月5日提出)及び臨時報告書(2016年12月5日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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期及び第7期において合計21物件(取得価格合計274,170百万円)を追加取得し、当期末時点で本投資法人が保有する資産は33物件(取得価格合計447,190百万円)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・グループといえます。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。

(イ) 当期の運用実績

当期の日本経済は、全体観としては景気の方向感がやや不透明な状況が継続し、一方においては世界的な政治経済のイベントにより、大きく資本市場・金融市場が影響を受けるという状況にありました。具体的には、2016年6月に実施された英国の国民投票においてEU離脱派が勝利したことに続き、EU諸国の政治的安定性が低下し、同年11月には米国大統領選挙が行われ、これらの一連の政治イベントに世界及び日本の市場が大きな影響を受けました。足許においては、米国金利の上昇、ドル高・円安の進行、金融・輸出関連銘柄を中心とした株式市場の伸長といった現象が進行しています。今後についても、世界の経済・市場環境は正確な予測が困難な状況が続くものと思われます。そうした環境の下、国内の消費・投資等の需要動向は、当期においてはまだら模様となっています。個人消費は、雇用・所得環境の改善が続いているなかで、消費者マインドに持ち直しの動きがみられ、実質総雇用者所得は緩やかに増加しているとされています。企業の経済活動は、2016年1月末に公表された日本銀行の「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」(以下、「マイナス金利政策」といいます。)の導入以降急激に進行した円高により、輸出企業を中心に設備投資に慎重な姿勢が継続しているとされています。

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、上昇局面となり、その後安定的に推移していましたが、同年11月の米国大統領選挙後に米国の金利が上昇すると、やや軟調な展開となりました。そうした環境においても、銀行や投資信託といった国内機関投資家は、マイナス金利政策導入後の市場金利の著しい

低下により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。一方、海外の機関投資家は、日本経済の長期的な見通しや日銀の金融緩和政策の持続可能性を見定めようとしており、J-REIT投資については中立的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、またJ-REIT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もつと考えられますが、今後世界的な金利上昇が日本の金利にも影響を及ぼすことになれば、J-REIT市場がその影響を受ける可能性は高く、当面の間、J-REIT市場はこうした様々な要因からの影響を受けながら、方向性を探る展開になるものと思われる。

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。すなわち、J-REIT（公募・私募）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、投資家間の競争は高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33物件（取得価格合計447,190百万円）、総賃貸可能面積2,158,512.69㎡であり、当期末時点の稼働率は97.2%と高い水準を維持しています。これら33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。

（ウ）資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は176,800百万円（借入金残高171,800百万円、投資法人債残高5,000百万円）であり、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38.4%となっています。

b. 格付について

本投資法人の当期末（2016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	-

（エ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益15,639百万円、営業利益7,712百万円、経常利益6,780百万円となり、当期純利益6,780百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,681円となりました。

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

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

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費3,326百万円の100分の28.5にほぼ相当する946百万円を分配します。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は514円となりました（注3）。

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

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

（注3）各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は268百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。

② 次期の見通し

（ア）今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

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

b. 外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は2016年12月5日に新たに3物件（プロロジスパーク市川3、プロロジスパーク東松山及びプロロジスパーク古河2）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、本書の日付現在8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てい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	28,192㎡
プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	2015年12月14日	102,593㎡
プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	2015年12月14日	58,960㎡
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㎡
プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	2015年12月14日	160,721㎡
プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	2016年12月5日	21,914㎡
プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	2016年12月5日	64,406㎡
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㎡

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

c. 内部成長戦略

本投資法人が保有する物件における賃貸借契約は、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平均して5年程度であり、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。そもそも日本における現在のAクラス物流施設の市場規模は、テナントからの潜在的な需要の量に比して未だ著しく小さく、Aクラス物流施設市場においては賃料は近年徐々に上昇してきました。一方、本投資法人のテナントが現在支払っている賃料は平均して市場賃料をやや下回っており、そのため、これらの賃貸借契約が順次満期を迎え、既存のテナントとの契約更改または新規テナントとの契約締結が実施されることにより、賃料を増額改定し賃料収入を増加させることができるものと、本投資法人は考えています。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料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。さらには、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することができると考えています。

d. 財務戦略

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

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に重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（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、さらなる投資法人債の発行も検討してまいります。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2016年12月5日及び2016年12月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2016年12月19日に、第三者割当による新投資口の発行については2017年1月16日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額（注）は271,707百万円、発行済投資口の総口数は1,906,350口となっています。

（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。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	61,330口
発行価格	1口当たり222,460円
発行価格の総額	13,643,471,800円
発行価額	1口当たり215,082円
発行価額の総額	13,190,979,060円
払込期日	2016年12月19日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	3,070口
発行価額	1口当たり215,082円
発行価額の総額	660,301,740円
払込期日	2017年1月16日

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2016年12月5日開催の役員会において、後記「c. 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、2016年12月7日付で以下の資金の借入れを行いました。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、2016年12月20日付で以下の資金の借入れを行いました。

<本ブリッジローン>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
長期	株式会社三井住友銀行	19,040百万円	基準金利 (全銀協1か月日 本円TIBOR)	2016年 12月7日	2018年 12月7日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	8,160百万円	+0.20%				

<本借入れ>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
長期 (注3)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	4,000百万円	基準金利 (全銀協3か月日 本円TIBOR) +0.28%	2016年 12月20日	2024年 12月20日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期 (注4)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	9,400百万円	基準金利 (全銀協3か月日 本円TIBOR) +0.40%		2026年 12月18日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社伊予銀行により組成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社伊予銀行により組成されています。

(注3) 当該借入れについて、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、以下のとおり、2016年12月16日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①契約締結先	野村證券株式会社
②想定元本	4,000百万円
③金利	固定支払金利 0.248% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
④契約締結日	2016年12月16日
⑤開始日	2016年12月20日
⑥終了日	2024年12月20日
⑦利払日	2017年2月28日を初回とし、以降、終了日までの期間における、2月、5月、8月及び11月の各末日並びに終了日(但し、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。)

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.528%で固定化されています。

(注4) 当該借入れについて、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、以下のとおり、2016年12月16日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①契約締結先	三井住友信託銀行株式会社
②想定元本	9,400百万円
③金利	固定支払金利 0.3167% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
④契約締結日	2016年12月16日
⑤開始日	2016年12月20日
⑥終了日	2026年12月18日
⑦利払日	2017年2月28日を初回とし、以降、終了日までの期間における、2月、5月、8月及び11月の各末日並びに終了日(但し、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。)

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.7167%で固定化されています。

c. 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、2016年12月5日開催の役員会において、前記「a. 新投資口の発行」による手取金及び「b. 資金の借入れ」の本ブリッジローンによる資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2016年12月7日付で当該資産を取得しました。

物件名称	プロジスパーク成田3
所在地	千葉県山武郡芝山町岩山125番3 千葉県山武郡芝山町岩山字根木田125番地3
特定資産の種類	不動産信託受益権
取得年月日	2016年12月7日
取得価格	9,240百万円
土地所有形態	所有権(注1)

	敷 地 面 積	47,599.00m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	57,118.24m ²
	竣 工 日	2008年5月23日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造7階建

(注1) 信託受託者は、上記のほか、注意喚起標識設置のために隣地所有者より土地の一部(面積0.75m²(0.25m²×3か所))を賃借しています。

物 件 名 称		プロジスパーク古河1
所 在 地		茨城県古河市北利根8番15 茨城県古河市北利根8番地15
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 年 月 日		2016年12月7日
取 得 価 格		7,680百万円
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	25,235.67m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	34,091.82m ²
	竣 工 日	2016年10月13日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

物 件 名 称		プロジスパーク神戸2
所 在 地		兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地4
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 年 月 日		2016年12月7日
取 得 価 格		13,700百万円
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	34,613.16m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	62,230.43m ²
	竣 工 日	2016年10月12日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

(ウ) 運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2017年5月期 (第9期)	16,563	7,981	6,886	6,885	4,150	3,612	538
2017年11月期 (第10期)	16,692	7,927	6,907	6,906	4,165	3,623	542

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

2017年5月期(2016年12月1日～2017年5月31日)及び2017年11月期(2017年6月1日～2017年11月30日)
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2017年5月期(第9期)(2016年12月1日～2017年5月31日)(182日) 2017年11月期(第10期)(2017年6月1日～2017年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2016年11月30日現在で保有している33物件に、2016年12月7日付で取得済みの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(以下「新規取得資産」といいます。))を加えた36物件を前提としています。 上記36物件につき2017年11月期末まで変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2017年5月期は16,563百万円、2017年11月期は16,692百万円を見込んでいます。なお、物件全体の平均稼働率は、2017年5月期及び2017年11月期にそれぞれ97.8%及び97.8%を見込んでいます。 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しており、2017年5月期は3,446百万円、2017年11月期は3,614百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2017年5月期に3,604百万円、2017年11月期に3,626百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算し、翌年から費用計上されることとなります。したがって、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2017年5月期から費用計上されることとなります。また、2017年5月期において2016年3月に取得した4物件(プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪5及びプロロジスパーク仙台東(以下「前回取得資産」といいます。))について、固定資産税及び都市計画税等費用計上されない金額は21百万円(31日分に相当)、新規取得資産について固定資産税及び都市計画税等費用計上されない金額は19百万円(25日分に相当)を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 創立費の見込償却額として、2017年5月期に8百万円、2017年11月期に6百万円を見込んでいます。 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2017年5月期に988百万円、2017年11月期に1,000百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2017年5月期に144百万円、2017年11月期に147百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は190,200百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。 2017年3月3日に短期借入金7,000百万円及び2017年6月13日に長期借入金2,000百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。また、2017年11月期末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の1,906,350口を前提としています。
1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2017年5月期及び、2017年11月期の継続的利益超過分配金額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%を分配することを前提として算出しており、2017年5月期に1,025百万円、2017年11月期に1,033百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支

項目	前提条件
	<p>出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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などの他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。 ・ 利益を超えた金額の分配水準は、当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します。 ・ 利益を超えた金額の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。 $FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$ $AFFO = FFO - \text{資本的支出額} + \text{融資関連償却等}$ ・ なお、資本的支出額は、2017年5月期に626百万円、2017年11月期に641百万円を想定しています。 ・ ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。 $\text{分配LTV} (\%) = A / B \times 100 (\%)$ $A = \text{決算期末の有利子負債残高 (投資法人債に係る残高を含みます。)} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}$ $B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額}$
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2016年5月31日)	当期 (2016年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,394,480	22,486,471
信託現金及び信託預金	3,302,017	3,606,415
営業未収入金	387,375	469,750
前払費用	311,309	282,017
繰延税金資産	10	11
未収消費税等	2,127,110	-
その他	116	28
流動資産合計	23,522,421	26,844,695
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,549,209	7,549,209
減価償却累計額	△599,521	△689,982
建物(純額)	6,949,687	6,859,227
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△61,901	△71,186
構築物(純額)	187,837	178,552
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△1,682	△1,934
工具、器具及び備品(純額)	3,752	3,499
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	254,388,011	254,967,756
減価償却累計額	△15,898,486	△18,944,644
信託建物(純額)	238,489,524	236,023,112
信託構築物	5,119,786	5,141,764
減価償却累計額	△730,809	△886,141
信託構築物(純額)	4,388,976	4,255,622
信託機械及び装置	11,267	11,267
減価償却累計額	△924	△1,256
信託機械及び装置(純額)	10,342	10,010
信託工具、器具及び備品	478,782	491,978
減価償却累計額	△121,190	△145,372
信託工具、器具及び備品(純額)	357,591	346,605
信託その他	35	35
減価償却累計額	△26	△31
信託その他(純額)	8	4
信託土地	180,810,277	180,810,277
信託建設仮勘定	5,071	9,416
有形固定資産合計	435,037,275	432,330,534
無形固定資産		
信託その他	3,718	3,913
無形固定資産合計	3,718	3,913
投資その他の資産		
長期前払費用	900,333	766,310
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	910,733	776,710
固定資産合計	435,951,727	433,111,157

(単位：千円)

	前期 (2016年5月31日)	当期 (2016年11月30日)
繰延資産		
創立費	23,077	14,932
投資法人債発行費	21,834	19,961
繰延資産合計	44,911	34,893
資産合計	459,519,060	459,990,746
負債の部		
流動負債		
営業未払金	856,555	1,207,293
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	-	2,000,000
未払金	431,428	367,598
未払費用	1,426,504	1,521,492
未払消費税等	-	930,723
未払法人税等	499	829
前受金	2,609,893	2,670,668
その他	505,030	260,708
流動負債合計	12,829,913	15,959,314
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	164,800,000	162,800,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	11,403,825	11,341,892
その他	1,066	4,012
固定負債合計	181,452,665	179,393,678
負債合計	194,282,579	195,352,992
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	263,424,563	263,424,563
出資総額控除額	△4,444,780	△5,568,369
出資総額	258,979,782	257,856,193
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,256,697	6,781,561
剰余金合計	6,256,697	6,781,561
投資主資本合計	265,236,480	264,637,754
純資産合計	※2 265,236,480	※2 264,637,754
負債純資産合計	459,519,060	459,990,746

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入		* ¹ 13,849,474		* ¹ 14,452,576
その他賃貸事業収入		* ¹ 1,017,058		* ¹ 1,187,237
営業収益合計		14,866,532		15,639,813
営業費用				
賃貸事業費用		* ¹ 6,189,427		* ¹ 6,449,921
資産運用報酬		1,284,792		1,371,547
資産保管・一般事務委託報酬		37,091		39,074
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		46,633		46,849
営業費用合計		7,577,744		7,927,193
営業利益		7,288,788		7,712,620
営業外収益				
受取利息		2,101		93
未払分配金戻入		-		2,288
消費税等還付加算金		-		4,775
固定資産税等還付金		-		7,153
固定資産受贈益		7,013		-
その他		-		739
営業外収益合計		9,115		15,050
営業外費用				
支払利息		783,235		776,859
投資法人債利息		17,424		17,235
創立費償却		8,145		8,145
投資法人債発行費償却		1,910		1,912
融資関連費用		147,622		142,531
投資口交付費		27,098		-
投資口公開関連費用		77,129		-
その他		81		18
営業外費用合計		1,062,647		946,703
経常利益		6,235,256		6,780,967
特別利益				
助成金収入		* ² 20,720		-
特別利益合計		20,720		-
税引前当期純利益		6,255,976		6,780,967
法人税、住民税及び事業税		821		843
法人税等調整額		13		△1
法人税等合計		835		842
当期純利益		6,255,141		6,780,125
前期繰越利益		1,556		1,435
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,256,697		6,781,561

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	238,527,550	△3,608,828	234,918,722	5,988,220	5,988,220	240,906,942	240,906,942
当期変動額							
新投資口の発行	24,897,012		24,897,012			24,897,012	24,897,012
利益超過分配		△835,952	△835,952			△835,952	△835,952
剰余金の配当				△5,986,664	△5,986,664	△5,986,664	△5,986,664
当期純利益				6,255,141	6,255,141	6,255,141	6,255,141
当期変動額合計	24,897,012	△835,952	24,061,060	268,477	268,477	24,329,537	24,329,537
当期末残高	* ¹ 263,424,563	△4,444,780	258,979,782	6,256,697	6,256,697	265,236,480	265,236,480

当期(自 2016年6月1日 至 2016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	263,424,563	△4,444,780	258,979,782	6,256,697	6,256,697	265,236,480	265,236,480
当期変動額							
利益超過分配		△1,123,589	△1,123,589			△1,123,589	△1,123,589
剰余金の配当				△6,255,262	△6,255,262	△6,255,262	△6,255,262
当期純利益				6,780,125	6,780,125	6,780,125	6,780,125
当期変動額合計	-	△1,123,589	△1,123,589	524,863	524,863	△598,726	△598,726
当期末残高	* ¹ 263,424,563	△5,568,369	257,856,193	6,781,561	6,781,561	264,637,754	264,637,754

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	当期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
I 当期末処分利益	6,256,697,961	6,781,561,108
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	1,123,589,500	946,762,300
III 分配金の額	7,378,851,700	7,726,980,250
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,006)	(4,195)
うち利益分配金	6,255,262,200	6,780,217,950
(うち1口当たり利益分配金)	(3,396)	(3,681)
うち利益超過分配金	1,123,589,500	946,762,300
(うち1口当たり利益超過分配金)	(610)	(514)
IV 次期繰越利益	1,435,761	1,343,158
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,841,950口の整数倍の最大値となる6,255,262,200円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である3,129,190,780円の100分の28.5にほぼ相当する額である891,503,800円を継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、また資金調達行為による当期の1口当たり分配金の減少額を126円と見積もり総額232,085,700円を一時的な利益を越える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,841,950口の整数倍の最大値となる6,780,217,950円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である3,326,361,230円の100分の28.5にほぼ相当する額である946,762,300円を継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		6,255,976		6,780,967
減価償却費		3,129,190		3,326,361
創立費償却		8,145		8,145
投資法人債発行費償却		1,910		1,912
投資口交付費		27,098		-
受取利息		△2,101		△93
支払利息		800,660		794,095
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△15,763		△82,374
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△2,127,110		2,127,110
前払費用の増減額 (△は増加)		△69,116		29,292
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△165,428		134,023
営業未払金の増減額 (△は減少)		△359,476		349,960
未払金の増減額 (△は減少)		18,963		△7,695
未払費用の増減額 (△は減少)		68,781		95,083
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△269,146		930,723
前受金の増減額 (△は減少)		193,636		60,774
その他		266,584		△12,926
小計		7,762,803		14,535,360
利息の受取額		2,101		93
利息の支払額		△800,647		△794,190
法人税等の支払額		△1,037		△514
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,963,219		13,740,748
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		△5,220		-
信託有形固定資産の取得による支出		△42,993,804		△671,809
信託無形固定資産の取得による支出		△1,599		△550
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,279,367		224,866
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△172,707		△517,491
投資活動によるキャッシュ・フロー		△41,893,964		△964,984
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		-
長期借入れによる収入		61,900,000		-
長期借入金の返済による支出		△54,300,000		-
投資口の発行による収入		24,869,914		-
利益分配金の支払額		△5,985,948		△6,255,755
利益超過分配金の支払額		△835,869		△1,123,620
財務活動によるキャッシュ・フロー		32,648,096		△7,379,375
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△2,282,648		5,396,388
現金及び現金同等物の期首残高		22,979,146		20,696,498
現金及び現金同等物の期末残高		* ¹ 20,696,498		* ¹ 26,092,886

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。</p>	建物	3～66年	構築物	2～60年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	3～66年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	17年								
工具、器具及び備品	2～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(3)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前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211,359千円であり、当期は該当ありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>①信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>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</td> </tr> <tr> <td>③信託建設仮勘定</td> </tr> <tr> <td>④信託預り敷金及び保証金</td> </tr> </table> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	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				
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									

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 2016年5月31日	当期 2016年11月30日
コミットメントライン契約の総額	8,000,000千円	8,000,000千円
借入実行残高	-千円	-千円
借入未実行残高	8,000,000千円	8,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 2016年5月31日	当期 2016年11月30日
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	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6月1日 至 2016年11月30日	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
(1)不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	12,989,562		13,520,769	
共益費収入	859,912		931,806	
計	13,849,474		14,452,576	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	834,397		979,780	
その他賃貸収入	182,661		207,457	
計	1,017,058		1,187,237	
不動産賃貸事業収益合計	14,866,532		15,639,813	
(2)不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	786,734		817,330	
水道光熱費	814,386		864,989	
公租公課	1,255,014		1,254,977	
損害保険料	24,941		25,945	
修繕費	161,659		142,018	
減価償却費	3,129,190		3,326,361	
信託報酬	14,730		15,730	
その他賃貸事業費用	2,769		2,569	
不動産賃貸事業費用合計	6,189,427		6,449,921	
(3)不動産賃貸事業損益((1)－(2))	8,677,105		9,189,891	

※2. 助成金収入は、鳥栖市企業立地奨励金です。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	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6月1日 至 2016年11月30日	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口		10,000,000口	
発行済投資口の総口数	1,841,950口		1,841,950口	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期	当期
	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
現金及び預金	17,394,480千円	22,486,471千円
信託現金及び信託預金	3,302,017千円	3,606,415千円
現金及び現金同等物	20,696,498千円	26,092,886千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

	前期	当期
	2016年5月31日	2016年11月30日
1年内	26,277,434千円	24,543,293千円
1年超	82,788,757千円	76,886,551千円
合計	109,066,192千円	101,429,845千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2016年5月31日)

2016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	17,394,480	17,394,480	-
(2)信託現金及び信託預金	3,302,017	3,302,017	-
資産計	20,696,498	20,696,498	-
(3)短期借入金	7,000,000	7,000,000	-
(5)投資法人債	5,000,000	5,162,300	162,300
(6)長期借入金	164,800,000	167,870,392	3,070,392
負債計	176,800,000	180,032,692	3,232,692
(7)デリバティブ取引	-	-	-

当期(2016年11月30日)

2016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	22,486,471	22,486,471	-
(2)信託現金及び信託預金	3,606,415	3,606,415	-
資産計	26,092,886	26,092,886	-
(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	2,002,152	2,152
(5)投資法人債	5,000,000	5,118,200	118,200
(6)長期借入金	162,800,000	165,565,073	2,765,073
負債計	176,800,000	179,685,425	2,885,425
(7)デリバティブ取引	-	-	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、並びに(2)信託現金及び信託預金

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

(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金

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

(5)投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(7)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 2016年5月31日	当期 2016年11月30日
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	11,403,825	11,341,892

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2016年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	17,394,480
信託現金及び信託預金	3,302,017

当期 (2016年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	22,486,471
信託現金及び信託預金	3,606,415

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2016年5月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	2,000,000	-	3,000,000
長期借入金	-	25,300,000	6,400,000	48,300,000	7,300,000	77,500,000
合計	-	25,300,000	6,400,000	50,300,000	7,300,000	80,500,000

当期 (2016年11月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	2,000,000	-	-	3,000,000
長期借入金	2,000,000	23,300,000	31,400,000	23,300,000	27,300,000	57,500,000
合計	2,000,000	23,300,000	33,400,000	23,300,000	27,300,000	60,500,000

(有価証券に関する注記)

前期(2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2016年11月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2016年11月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期(2016年5月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	163,800,000	163,800,000	(注)	(注)

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

当期(2016年11月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	163,800,000	161,800,000	(注)	(注)

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

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係					
その他の 関係会社 の子会社	プロロジス リートマス ターリース 合同会社 (注3)	東京都 千代田区	2,100	不動産 業	-	-	賃借人	信託不 動産の 賃貸	14,265,380	未収入金	377,440	
										前受金	2,500,964	
								信託預 り敷金 及び保 証金の 受入	1,279,367	信託預 り敷金 及び保 証金	11,419,777	
信託預 り敷金 及び保 証金の 返還	172,707											
その他の 関係会社 の子会社	北本特定目 的会社 (注4)	東京都 千代田区	100,000	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	12,600,000	-	-	
その他の 関係会社 の子会社	常総特定目 的会社 (注5)	東京都 千代田区	100,000	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	7,120,000	-	-	
その他の 関係会社 の子会社	立山特定目 的会社	東京都 千代田区	100,000	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	17,600,000	-	-	
その他の 関係会社 の子会社	蔵王特定目 的会社	東京都 千代田区	100,000	不動産 業	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	4,820,000	-	-	
その他の 関係会社 の子会社	プロロジス ・リート・ マネジメン ト株式会社	東京都 千代田区	100,000	投資運 用業	-		役員 の兼 任	資産運 用会社	資産運 用報酬 の支払	1,495,492	未払費用	1,387,575

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する33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貸しています。

(注4) 北本特定目的会社は、2016年3月15日付でその商号を筑波特定目的会社へ変更しています。

(注5) 常総特定目的会社は、2016年6月1日付でその商号を乗鞍特定目的会社へ変更しています。

当期(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注3)	東京都千代田区	2,100	不動産業	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	15,023,098	未収入金	460,287
										前受金	2,560,864
								信託預り敷金及び保証金の受入	257,092	信託預り敷金及び保証金	11,127,152
信託預り敷金及び保証金の返還	549,717										
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,371,547	未払費用	1,481,271

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人は、保有する33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貸しています。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期 (2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (2016年11月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	2016年5月31日	2016年11月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	10	11
繰延税金資産合計	10	11
繰延税金資産の純額	10	11

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

(単位：%)

	前期	当期
	2016年5月31日	2016年11月30日
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.31	△31.73
その他	0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	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
貸借対照表計上額		
期首残高	395,010,605	435,040,993
期中増減額	40,030,387	△2,706,546
期末残高	435,040,993	432,334,447
期末時価	506,620,000	514,970,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は4物件(プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪5及びプロロジスパーク仙台泉)の取得(42,647,349千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(3,129,190千円)の計上によるものです。また、当期の主な減少理由は減価償却費(3,326,361千円)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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

(注) 本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とし、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行っています。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資を図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行い、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化すべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「関東エリア」及び「関西エリア」としており、それぞれ「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指し、「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指しています。

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

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

なお、本投資法人が当期末時点で保有する物件のうち、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

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

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

2. 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

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

3. 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

前期 (2016年5月31日)

(単位: 千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	13,252,169	1,614,363	-	14,866,532
セグメント利益 (注2)	7,029,713	761,164	△502,089	7,288,788
セグメント資産 (注2)	398,417,609	40,420,157	20,681,293	459,519,060
その他の項目				
減価償却費	2,731,431	397,759	-	3,129,190
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,206,909	4,952,668	-	43,159,578

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△502,089千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用502,089千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額20,681,293千円は、流動資産19,726,112千円、投資その他の資産910,269千円及び繰延資産44,911千円です。

当期 (2016年11月30日)

(単位: 千円)

	グローバル・ マーケット	リージョナル・ マーケット	調整額	財務諸表 計上額
営業収益 (注1)	13,998,543	1,641,270	-	15,639,813
セグメント利益 (注2)	7,519,091	731,318	△537,789	7,712,620
セグメント資産 (注2)	396,398,103	40,093,589	23,499,052	459,990,746
その他の項目				
減価償却費	2,899,211	427,149	-	3,326,361
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	559,523	60,290	-	619,814

(注1) 本投資法人の営業収益は、全て外部顧客に対するものです。

(注2) セグメント利益の調整額△537,789千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用537,789千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額23,499,052千円は、流動資産22,687,886千円、投資その他の資産776,272千円及び繰延資産34,893千円です。

(関連情報)

前期 (自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	14,265,380	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する33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ジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

当期 (自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロジスリートマスターリース 合同会社	15,023,098	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注) 本投資法人は、保有する33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ジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	当期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
1口当たり純資産額	143,997円	143,672円
1口当たり当期純利益	3,518円	3,680円

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

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	当期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
当期純利益 (千円)	6,255,141	6,780,125
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)	6,255,141	6,780,125
期中平均投資口数 (口)	1,777,885	1,841,950

(重要な後発事象に関する注記)

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2016年12月5日及び2016年12月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2016年12月19日に、第三者割当による新投資口の発行については2017年1月16日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額(注)は271,707百万円、発行済投資口の総口数は1,906,350口となっています。

(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。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	61,330口
発行価格	1口当たり222,460円
発行価格の総額	13,643,471,800円
発行価額	1口当たり215,082円
発行価額の総額	13,190,979,060円
払込期日	2016年12月19日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	3,070口
発行価額	1口当たり215,082円
発行価額の総額	660,301,740円
払込期日	2017年1月16日

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2016年12月5日開催の役員会において、後記「c. 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、2016年12月7日付で以下の資金の借入れを行いました。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、2016年12月20日付で以下の資金の借入れを行いました。

<本ブリッジローン>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
長期	株式会社三井住友銀行	19,040百万円	基準金利 (全銀協1か月日 本円TIBOR) +0.20%	2016年 12月7日	2018年 12月7日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	8,160百万円					

<本借入れ>

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
長期 (注3)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	4,000百万円	基準金利 (全銀協3か月日 本円TIBOR) +0.28%	2016年 12月20日	2024年 12月20日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期 (注4)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	9,400百万円	基準金利 (全銀協3か月日 本円TIBOR) +0.40%		2026年 12月18日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社伊予銀行により組成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、

三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社伊予銀行により組成されています。

(注3) 当該借入れについて、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、以下のとおり、2016年12月16日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①契約締結先	野村証券株式会社
②想定元本	4,000百万円
③金利	固定支払金利 0.248% 変動受取金利 全銀協3か月日本円 TIBOR
④契約締結日	2016年12月16日
⑤開始日	2016年12月20日
⑥終了日	2024年12月20日
⑦利払日	2017年2月28日を初回とし、以降、終了日までの期間における、2月、5月、8月及び11月の各末日並びに終了日(但し、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。)

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.528%で固定化されています。

(注4) 当該借入れについて、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、以下のとおり、2016年12月16日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①契約締結先	三井住友信託銀行株式会社
②想定元本	9,400百万円
③金利	固定支払金利 0.3167% 変動受取金利 全銀協3か月日本円 TIBOR
④契約締結日	2016年12月16日
⑤開始日	2016年12月20日
⑥終了日	2026年12月18日
⑦利払日	2017年2月28日を初回とし、以降、終了日までの期間における、2月、5月、8月及び11月の各末日並びに終了日(但し、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。)

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.7167%で固定化されています。

c. 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、2016年12月5日開催の役員会において、前記「a. 新投資口の発行」による手取金及び「b. 資金の借入れ」の本ブリッジローンによる資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2016年12月7日付で当該資産を取得しました。

物 件 名 称	プロジスパーク成田3	
所 在 地	千葉県山武郡芝山町岩山125番3 千葉県山武郡芝山町岩山字根木田125番地3	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2016年12月7日	
取 得 価 格	9,240百万円	
土地	所 有 形 態	所有権(注1)
	敷 地 面 積	47,599.00m ²
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	57,118.24m ²
	竣 工 日	2008年5月23日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造7階建

(注1) 信託受託者は、上記のほか、注意喚起標識設置のために隣地所有者より土地の一部(面積0.75m²(0.25m²×3か所))を賃借しています。

物 件 名 称	プロジスパーク古河1
所 在 地	茨城県古河市北利根8番15 茨城県古河市北利根8番地15
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 年 月 日	2016年12月7日

取得価格		7,680百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	25,235.67m ²
建物	所有形態	所有権
	延床面積	34,091.82m ²
	竣工日	2016年10月13日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

物件名称		プロロジスパーク神戸2
所在地		兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地4
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2016年12月7日
取得価格		13,700百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	34,613.16m ²
建物	所有形態	所有権
	延床面積	62,230.43m ²
	竣工日	2016年10月12日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2012年11月7日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注2)
2013年2月13日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	(注3)
2013年6月10日	公募増資	96,200	278,950	71,117,870	168,200,425	(注4)
2013年8月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	278,950	△259,139	167,941,285	(注5)
2013年12月2日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	(注6)
2013年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	(注7)
2014年2月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	312,750	△604,763	197,274,196	(注8)
2014年3月1日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	-	197,274,196	(注9)
2014年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注10)
2014年9月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注11)
2014年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注12)
2015年2月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△1,002,104	235,915,634	(注13)
2015年8月14日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注14)
2016年2月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注15)
2016年3月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注16)
2016年4月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注17)
2016年8月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注18)

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

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

(注3) 1口当たり発行価格550,000円(発行価額531,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格763,420円(発行価額739,271円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 2013年7月12日開催の本投資法人役員会において、第1期(2013年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,418円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格916,112円(発行価額885,730円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額885,730円にて、新投資口発行に付随する諸費用の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 2014年1月17日開催の本投資法人役員会において、第2期(2013年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり2,168円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。

- (注9) 2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。
- (注10) 2014年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期(2014年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり477円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格250,096円(発行価額241,853円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価額241,853円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 2015年1月19日開催の本投資法人役員会において、第4期(2014年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり579円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月13日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2015年7月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2015年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり576円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2016年1月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2015年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり483円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格231,574円(発行価額223,894円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注17) 1口当たり発行価額223,894円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注18) 2016年7月14日開催の本投資法人役員会において、第7期(2016年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり610円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期中における本投資法人の役員の異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当ありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第7期 2016年5月31日現在		第8期 2016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	4,319	0.9	4,287	0.9
	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	6,655	1.4	6,587	1.4
小 計	10,975	2.4	10,875	2.4	
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	240,192	52.3	238,880	51.9
	関西エリア	150,502	32.8	149,503	32.5
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	18,067	3.9	17,938	3.9
	東北エリア	15,297	3.3	15,126	3.3
	九州エリア	-	-	-	-
小 計	424,060	92.3	421,449	91.6	
不動産等計	435,035	94.7	432,325	94.0	
預金・その他資産	24,483	5.3	27,665	6.0	
資産総額計(注4)	459,519 (435,035)	100.0 (94.7)	459,990 (432,325)	100.0 (94.0)	

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

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

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

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

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

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

(注5) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 不動産等の概要

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

① 不動産等の概要(取得価格、当期末帳簿価額及び期末算定価額等)

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-01	プロジスパーク 市川1	不動産 信託受益権	33,900	32,876	41,000	42,000	4.2	41,000	4.0	4.4	7.58
M-02	プロジスパーク 座間1	不動産 信託受益権	27,900	26,597	31,900	32,100	4.6	31,900	4.4	4.8	6.24
M-03	プロジスパーク 川島	不動産 信託受益権	25,600	24,138	31,700	32,000	4.8	31,700	4.6	5.0	5.72
M-04	プロジスパーク 大阪2	不動産 信託受益権	25,000	23,753	29,800	29,900	4.7	29,800	4.5	4.8	5.59
M-05	プロジスパーク 舞洲3	不動産 信託受益権	13,500	12,759	15,200	15,400	4.8	15,200	4.6	4.9	3.02
M-06	プロジスパーク 春日井	不動産 信託受益権	12,500	11,816	16,100	16,300	5.2	16,100	5.0	5.3	2.80
M-07	プロジスパーク 北名古屋	不動産 信託受益権	6,500	6,122	7,960	8,170	4.9	7,960	4.8	5.1	1.45
M-08	プロジスパーク 多賀城	不動産 信託受益権	5,370	5,002	5,710	5,790	5.4	5,710	5.2	5.6	1.20
M-09	プロジスパーク 東京大田	不動産 信託受益権	29,500	29,105	34,900	35,500	4.0	34,900	3.8	4.2	6.60
M-10	プロジスパーク 座間2	不動産 信託受益権	21,900	21,097	26,400	26,800	4.6	26,400	4.4	4.8	4.90
M-11	プロジスパーク 船橋5	別棟 不動産 信託受益権	9,500	10,756	13,300	13,500	4.4	13,300	4.2	4.6	2.46
			1,500								
M-12	プロジスパーク 成田1-A&B	不動産 信託受益権	8,420	8,004	9,640	9,700	5.2	9,580	4.9	5.4	1.88
M-13	プロジスパーク 成田1-C	不動産 信託受益権	4,810	4,580	5,540	5,540	5.2	5,530	4.9	5.4	1.08
M-14	プロジスパーク 尼崎1	不動産 信託受益権	17,600	17,281	20,200	20,300	4.7	20,000	4.4	4.8	3.94
M-15	プロジスパーク 尼崎2	不動産 信託受益権	19,200	18,515	21,400	21,400	4.7	21,300	4.4	4.8	4.29
M-16	プロジスパーク 東京新木場	不動産 信託受益権	13,600	13,377	15,600	15,800	4.0	15,600	3.9	4.2	3.04
M-17	プロジスパーク 横浜鶴見	不動産 信託受益権	13,800	13,329	16,000	16,100	4.5	16,000	4.3	4.6	3.09
M-18	プロジスパーク 大阪4	不動産 信託受益権	21,000	20,176	23,500	23,400	4.7	23,500	4.5	4.8	4.70
M-19	プロジスパーク 岩沼1	不動産 信託受益権	5,670	5,320	6,490	6,590	5.5	6,490	5.4	5.7	1.27

物件 番号	不動産等の名称	資産の 種類	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格					投資 比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
M-20	プロロジスパーク 川島2	不動産 信託受益権	8,180	7,948	8,970	8,980	4.9	8,970	4.7	5.1	1.83
M-21	プロロジスパーク 北本	不動産 信託受益権	12,600	12,596	13,300	13,300	4.9	13,200	4.6	5.1	2.82
M-22	プロロジスパーク 常総	不動産 信託受益権	7,120	7,095	7,250	7,290	4.9	7,250	4.7	5.1	1.59
M-23	プロロジスパーク 大阪5	不動産 信託受益権	17,600	17,673	18,100	18,500	4.7	18,100	4.5	4.9	3.94
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	不動産 信託受益権	11,500	10,859	13,400	13,300	4.7	13,400	4.5	4.8	2.57
B-02	プロロジスパーク 高槻	不動産	4,410	4,287	5,050	5,110	4.9	5,050	4.6	5.0	0.99
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	不動産	3,030	2,909	3,530	3,500	5.1	3,530	4.8	5.2	0.68
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	不動産	3,810	3,678	4,370	4,440	5.1	4,370	4.8	5.2	0.85
B-05	プロロジスパーク 習志野4	不動産 信託受益権	20,000	19,230	23,000	22,900	4.5	23,000	4.3	4.6	4.47
B-06	プロロジスパーク 海老名	不動産 信託受益権	8,250	8,146	9,140	9,140	4.7	9,140	4.5	4.8	1.84
B-07	プロロジスパーク 川西	不動産 信託受益権	13,600	13,325	14,500	14,100	4.8	14,500	4.6	5.1	3.04
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	不動産 信託受益権	9,090	8,913	9,910	9,970	4.6	9,840	4.3	4.8	2.03
B-09	プロロジスパーク 神戸	不動産 信託受益権	6,410	6,244	7,050	7,090	5.0	7,000	4.8	5.3	1.43
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	不動産 信託受益権	4,820	4,803	5,060	5,060	5.5	5,050	5.1	5.7	1.08
合 計		-	447,190	432,325	514,970	518,970	-	514,370	-	-	100.00

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

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

(注3) 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般社団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しており、「期末算定価額」には、2016年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

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

② 不動産等の概要(築年数、稼働率及び年間賃料等) (注1)

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-01	プロロジスパーク 市川1	8.1	125,014.12	116,275.66	10	93.0	1,977	820	10.0	6.6
M-02	プロロジスパーク 座間1	7.6	113,471.12	107,841.04	6	95.0	1,748	541	8.4	3.5
M-03	プロロジスパーク 川島	5.5	144,897.54	144,828.17	7	100.0	1,869	638	4.0	2.5
M-04	プロロジスパーク 大阪2	9.6	130,553.85	112,752.29	5	86.4	1,540	570	6.6	1.6
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	8.8	74,874.39	73,384.00	4	98.0	935	332	6.9	3.1
M-06	プロロジスパーク 春日井	8.9	91,779.50	89,799.76	7	97.8	1,048	431	2.6	0.6
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	7.5	42,751.60	37,641.86	3	88.0	475	150	4.4	1.9
M-08	プロロジスパーク 多賀城	7.7	39,098.87	30,385.80	3	77.7	333	152	3.3	2.0
M-09	プロロジスパーク 東京大田	11.2	73,325.14	73,138.21	17	99.7	1,694	695	4.1	2.1
M-10	プロロジスパーク 座間2	4.4	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,477	636	6.1	3.3
M-11	プロロジスパーク 船橋5 別棟	12.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	776	367	7.1	1.7
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	11.8	62,058.81	57,927.64	10	93.3	653	142	2.3	0.7
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	9.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.4	2.8
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	11.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.3
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	9.7	91,399.12	90,842.89	7	99.4	1,221	492	6.9	1.7
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	9.5	31,022.88	30,707.02	8	99.0	835	401	4.6	2.3
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	8.6	63,973.26	63,598.58	4	99.4	940	414	5.2	2.1
M-18	プロロジスパーク 大阪4	4.6	106,135.15	100,913.46	9	95.1	1,343	521	4.5	1.1
M-19	プロロジスパーク 岩沼1	8.2	40,520.44	40,520.44	3	100.0	444	266	5.0	3.3
M-20	プロロジスパーク 川島2	2.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	7.8	5.2
M-21	プロロジスパーク 北本	2.7	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	3.9
M-22	プロロジスパーク 常総	2.1	37,165.49	37,165.49	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	3.3

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-23	プロロジスパーク 大阪5	1.9	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,087	389	5.8	4.7
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	6.3	57,234.13	57,234.13	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	12.0	5.8
B-02	プロロジスパーク 高槻	4.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	10.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	4.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	4.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	10.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	3.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	6.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.7	3.3
B-07	プロロジスパーク 川西	3.0	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	3.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.8
B-09	プロロジスパーク 神戸	3.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	12.3
B-10	プロロジスパーク 仙台東	1.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	19.3
	合計	7.0	2,158,512.69	2,098,193.72	144	97.2	29,134	11,484	7.2	4.0

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

(注2) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2016年11月30日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク座間2の別棟（共用棟）については含まれていません。

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

(注4) 「賃貸面積」は、2016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5) 「テナント数」は、2016年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2016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、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄には、2016年11月30日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「年間賃料」は、2016年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 「敷金・保証金」は、2016年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 「平均賃貸借契約期間」は、2016年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10) 「平均賃貸借残存期間」は、2016年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注11) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	外壁改修・共用棟増築工事	自 2016年12月 至 2017年12月	516	6	8
プロジスパーク川島他 (埼玉県比企郡)	BCP対策工事	自 2016年12月 至 2017年11月	237	-	-
プロジスパーク成田1-A&B (千葉県成田市)	外壁改修工事	自 2016年12月 至 2017年6月	189	-	-
プロジスパーク大阪2他 (大阪府大阪市)	照明器具LED化工事	自 2017年1月 至 2017年11月	165	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は615百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費142百万円があり、合計757百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
プロジスパーク東京大田 (東京都大田区)	内装工事・セキュリティ工事・更新工事他	自 2016年6月 至 2016年11月	134
プロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	照明器具LED化工事	自 2016年8月 至 2016年11月	103
プロジスパーク船橋5他 (千葉県船橋市)	BCP対策工事	自 2016年6月 至 2016年11月	95
その他	-	-	281
合 計			615

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4) 主要なテナント及び不動産等の概要

① 主要なテナント(全賃貸面積の10%以上を占めるテナント)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(5) 不動産等の損益等の状況

第8期(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

(単位:千円)

物件番号	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05
不動産等の名称	プロロジス パーク市川1	プロロジス パーク座間1	プロロジス パーク川島	プロロジス パーク大阪2	プロロジス パーク舞洲3
第8期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	1,118,871	946,496	1,004,111	891,782	474,911
賃貸事業収入	973,814	870,268	914,236	806,331	440,588
その他賃貸事業収入	145,056	76,228	89,875	85,451	34,322
② 不動産賃貸事業費用合計	481,187	366,763	447,750	419,825	244,230
公租公課	82,524	73,333	70,087	84,047	51,996
外注委託費	73,168	40,247	85,772	53,652	31,922
水道光熱費	99,543	49,048	61,783	56,635	22,261
損害保険料	1,659	1,452	1,701	1,778	1,000
修繕費	15,859	5,901	1,164	15,959	12,566
減価償却費	207,771	194,160	226,741	207,251	123,883
信託報酬	660	500	500	500	600
その他賃貸事業費用	-	2,119	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	637,683	579,732	556,360	471,957	230,680
賃貸NOI (=③+減価償却費)	845,455	773,893	783,102	679,208	354,563

(単位：千円)

物件番号	M-06	M-07	M-08	M-09	M-10
不動産等の名称	プロロジス パーク春日井	プロロジス パーク北名古屋	プロロジス パーク多賀城	プロロジス パーク東京大 田	プロロジス パーク座間2
第8期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	550,020	233,418	172,336	923,700	804,809
賃貸事業収入	520,383	221,980	161,259	836,286	717,285
その他賃貸事業収入	29,637	11,437	11,076	87,414	87,524
② 不動産賃貸事業費用合計	249,886	130,877	103,319	316,728	321,695
公租公課	57,814	31,060	19,477	58,522	63,925
外注委託費	28,577	28,283	15,205	58,938	41,197
水道光熱費	25,928	10,598	10,535	58,861	57,907
損害保険料	1,096	462	377	1,046	1,177
修繕費	12,543	717	1,220	6,889	4,509
減価償却費	123,425	59,254	56,003	131,970	152,478
信託報酬	500	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	300,133	102,540	69,016	606,972	483,114
賃貸NOI (=③+減価償却費)	423,559	161,794	125,019	738,942	635,593

(単位：千円)

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15
不動産等の名称	プロロジス パーク船橋5 (別棟を含む)	プロロジス パーク成田1 -A&B	プロロジス パーク成田1 -C	プロロジス パーク尼崎1	プロロジス パーク尼崎2
第8期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	398,818	350,923	219,437	非開示 (注)	703,875
賃貸事業収入	381,360	315,179	192,170		605,437
その他賃貸事業収入	17,457	35,743	27,266		98,437
② 不動産賃貸事業費用合計	152,531	153,121	101,073		312,574
公租公課	33,041	23,589	16,257		57,993
外注委託費	24,807	24,469	13,089		32,626
水道光熱費	12,517	22,108	14,159		74,095
損害保険料	705	697	391		1,047
修繕費	5,952	6,545	14,398		9,256
減価償却費	74,507	75,211	42,276		137,055
信託報酬	999	500	500	499	
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	246,286	197,802	118,364	343,878	391,301
賃貸NOI (=③+減価償却費)	320,794	273,014	160,641	456,961	528,356

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-16	M-17	M-18	M-19	M-20
不動産等の名称	プロロジス パーク東京新 木場	プロロジス パーク横浜鶴 見	プロロジス パーク大阪4	プロロジス パーク岩沼1	プロロジス パーク川島2
第8期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	455,997	502,668	739,737	287,137	非開示 (注)
賃貸事業収入	412,755	469,938	694,583	220,262	
その他賃貸事業収入	43,242	32,730	45,154	66,874	
② 不動産賃貸事業費用合計	149,603	235,173	313,920	170,737	
公租公課	36,734	51,660	77,701	21,091	
外注委託費	18,941	40,882	33,887	20,218	
水道光熱費	33,012	34,637	31,971	55,522	
損害保険料	434	766	1,308	436	
修繕費	401	406	465	7,227	
減価償却費	59,579	106,021	168,087	65,741	
信託報酬	500	500	500	500	
その他賃貸事業費用	-	300	-	-	
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	306,394	267,495	425,816	116,399	175,276
賃貸NOI (=③+減価償却費)	365,973	373,516	593,904	182,140	241,841

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	M-21	M-22	M-23	B-01	B-02
不動産等の名称	プロロジス パーク北本	プロロジス パーク常総	プロロジス パーク大阪5	プロロジス パーク舞洲4	プロロジス パーク高槻
第8期中の運用日数	183	183	183	183	183
① 不動産賃貸事業収益合計	433,187	非開示 (注)	558,339	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	406,438		531,673		
その他賃貸事業収入	26,748		26,666		
② 不動産賃貸事業費用合計	149,897		193,104		
公租公課	-		-		
外注委託費	32,530		30,075		
水道光熱費	15,183		20,628		
損害保険料	766		1,070		
修繕費	294		633		
減価償却費	100,643		140,216		
信託報酬	480	480			
その他賃貸事業費用	-	-			
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	283,289	144,684	365,235	224,456	97,741
賃貸NOI (=③+減価償却費)	383,933	209,060	505,452	319,250	129,632

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07
不動産等の名称	プロロジス パーク鳥栖2	プロロジス パーク鳥栖4	プロロジス パーク習志野 4	プロロジス パーク海老名	プロロジス パーク川西
第8期中の運用日数	183	183	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
④ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	60,582	72,808	392,772	183,329	322,857
賃貸NOI (=④+減価償却費)	92,423	109,074	536,649	221,114	410,410

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(単位：千円)

物件番号	B-08	B-09	B-10
不動産等の名称	プロロジス パーク尼崎3	プロロジス パーク神戸	プロロジス パーク仙台泉
第8期中の運用日数	183	183	183
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入			
その他賃貸事業収入			
②不動産賃貸事業費用合計			
公租公課			
外注委託費			
水道光熱費			
損害保険料			
修繕費			
減価償却費			
信託報酬			
その他賃貸事業費用			
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	175,197	135,811	103,915
賃貸 NOI (=③+減価償却費)	234,625	187,814	158,533

(注) 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。