PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

日本プロロジスリート投資法人

第9期 資産運用報告

2016年12月1日～2017年5月31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

目 次

投資主の皆様へ 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 6
日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ 8
財務戦略 10
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
資産運用報告 16
投資主インフォメーション 72

投資主の皆様へ

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9期(2016年12月1日～2017年5月31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。

日本プロロジスリート投資法人 執行役員
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
坂下　雅弘

上場後初の物件譲渡（2017年4月及び6月）

更なる戦略的ポートフォリオ構築を企図して、2物件（プロロジスパーク舞洲4・プロロジスパーク多賀城）を譲渡

- 本投資法人のポートフォリオバランスを図り、競争力の高いポートフォリオの更なる充実化が進展
- Aクラス物流施設の希少性を活かし、譲渡価格の最大化を実現

将来の負債コスト軽減及び負債残存年数の長期化を目的として、不動産等売却益を活用した借入金のリファイナンスを実行

- 売却益の一部を金利スワップ解約精算金等に充当し、従来より低い平均金利で元本1,105億円の借入金をリファイナンス
- リファイナンスにより平均負債残存年数を大幅に長期化、返済期限の分散化も維持

プロロジスパーク舞洲4

プロロジスパーク多賀城

上場後6回目の公募増資を実施（2017年7月）

2017年7月に第6回目の公募増資を発表し、新規3物件を8月1日に追加取得しました。3物件はスポンサーのプロロジス・グループが開発した最新鋭のAクラス物流施設（プロロジスパーク茨木、プロロジスパーク習志野5及びプロロジスパーク古河2）であり、取得価格の合計は558億円です。その結果、2017年8月、現在資産規模は37物件、5,167億円に達し、より一層強固なポートフォリオを構築すると同時に、1口当たり分配金及び1口当たりNAVをさらに成長させることができました。引き続き、スポンサーからのパイプライン物件を中心に、年平均500億円程度の物件を取得して成長を続け、中期的に資産規模6,000億円を目指してまいります。

2期にわたる1口当たり予想分配金の上昇

第9期（2017年5月期）1口当たり確定分配金			第10期（2017年11月期）1口当たり予想分配金		
4,150円	→	4,628円	4,165円	→	4,625円
		+478円			+460円

2017年8月1日に取得した3物件の概要（注1）

取得価格の合計	稼働率	関東・関西所在物件比率
558億円	97.1%	100.0%
平均築年数	**平均NOI利回り（注2）**	**平均賃貸借残存期間**
0.8年	4.5%	8.5年

M-26 プロロジスパーク茨木

所在地：	大阪府茨木市
取得価格：	38,300百万円
延床面積：	160,746.85㎡
平均賃貸借残存期間：	9.0年
鑑定NOI利回り（注2）：	4.5%
稼働率：	95.6%

M-25 プロロジスパーク習志野5

所在地：	千葉県習志野市	平均賃貸借残存期間：	5.5年
取得価格：	13,600百万円	鑑定NOI利回り（注2）：	4.5%
延床面積：	58,975.78㎡	稼働率：	100.0%

B-13 プロロジスパーク古河2

所在地：	茨城県古河市	平均賃貸借残存期間：	14.9年
取得価格：	3,930百万円	鑑定NOI利回り（注2）：	5.0%
延床面積：	19,711.82㎡	稼働率：	100.0%

（注1）公募増資時のデータを記載しています。
（注2）取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

決算内容(要旨)

第9期(2017年5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

当期末の現預金残高(信託現金及び信託預金を含む)は、前期比8,041百万円の増加となりました。本投資法人の不動産ポートフォリオからは、順調にキャッシュフローが生まれ、内部留保されております。また、当期においては2017年4月にプロロジスパーク舞洲4を譲渡し譲渡代金15,700百万円を受け取るとともに、110,500百万円の借入金リファイナンスに伴う金利スワップ解約精算金2,392百万円を支払いました。当期においては、このプロロジスパーク舞洲4の売却益等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継続的利益超過分配を行わないこととしました。それらを総合し、当期の分配金合計は8,822百万円と大幅に増加しました。本投資法人は、こうした大きな分配金の支払い後も充分な現預金を確保し、財務の健全性を維持しています。

b 有形固定資産残高

当期末の有形固定資産残高は、前期比17,072百万円の増加となりました。当期期初の2016年12月にプロロジスパーク成田3、プロロジスパーク古河1、プロロジスパーク神戸2の新規3物件を30,620百万円で取得し、2017年4月にプロロジスパーク舞洲4(第8期末簿価10,859百万円)を譲渡した他、建物・設備の減価償却費3,588百万円を計上しました。さらに、当期に618百万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ています。

c 安定した財務体質

当期末の総資産金額は前期比27,748百万円の増加、有利子負債残高は前期比13,400百万円増加し、本投資法人のLTV(有利子負債残高を総資産金額で除したもの)は39.0%と引き続き保守的な水準に保たれています。加えて、2017年4月に110,500百万円の借入金の大型リファイナンスを実施し、平均負債残存年数は3.9年から6.4年へと長期化され、また平均負債コストは1.0%から0.6%へと著しく低下しました。結果として、当期の支払利息は前期比40百万円減少しました。これにより、本投資法人の財務体質は、一層強化され安定したものとなりました。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

	科目	第8期	第9期	前期比
	資産の部			
	流動資産	26,844	36,453	+9,609
a	うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	26,092	34,134	+8,041
	固定資産	433,111	451,260	+18,149
b	有形固定資産	432,330	449,402	+17,072
	無形固定資産	3	4	+1
	投資その他の資産	776	1,853	+1,076
	繰延資産	34	24	△10
	資産合計	459,990	487,739	+27,748
	負債・純資産の部			
	流動負債	15,959	14,719	△1,239
	うち有利子負債			
c	短期借入金	7,000	7,000	±0
c	1年内返済予定の長期借入金	2,000	2,000	±0
	固定負債	179,393	193,435	+14,041
	うち有利子負債			
c	投資法人債	5,000	5,000	±0
c	長期借入金	162,800	176,200	+13,400
	負債合計	195,352	208,154	+12,801
	出資総額	257,856	270,760	+12,904
	剰余金	6,781	8,823	+2,042
	純資産合計	264,637	279,584	+14,946
	負債・純資産合計	459,990	487,739	+27,748

※貸借対照表の詳細は46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8期	第9期	前期比
	営業収益	15,639	21,253	+5,613
d				
	営業費用	7,927	8,334	+407
	営業利益	7,712	12,918	+5,206
	営業外収益	15	0	△14
	営業外費用	946	1,703	+757
e				
	経常利益	6,780	11,215	+4,434
	特別損失	–	2,392	+2,392
f				
	法人税等	0	0	+0
	当期純利益	6,780	8,822	+2,042
g				
	当期未処分利益	6,781	8,823	+2,042

※損益計算書の詳細は48ページをご参照ください。

d 営業収益の増加

当期期初の2016年12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4月のプロロジスパーク舞洲4の譲渡により不動産等売却益4,836百万円を計上し、当期の営業収益は前期比5,613百万円の大幅な増加となりました。

e 営業外費用の内容

当期に実施した借入金のリファイナンスにより平均負債コストが低下した一方で、当該リファイナンスに伴う融資関連費用未償却分の償却により、当期の融資関連費用は前期比677百万円増加しました。また、当期期初の2016年12月に実施した公募増資に関連し、新投資口発行関連費用82百万円が発生しました。これらの結果、当期の営業外費用は前期比757百万円の増加となりました。

f 特別損失の内容

当期に実施した110,500百万円の借入金のリファイナンスを実施するため、従来の借入金の一部を期限前弁済したことにより、それに係る金利スワップ解約精算金2,392百万円を特別損失として計上しました。

g 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2,042百万円の大幅増益となりました。また、前述のとおり、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等を勘案し、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4,628円(利益分配金4,628円及び利益超過分配金0円)となり、前期比433円と大幅に増加し、増加率は10.3%となりました。

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

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT
日本プロロジスリート投資法人

保有
- 物流施設特化型のプライムリート
- 物流施設の安定的な運用を行う

運用
- 資産規模の拡大と投資主価値の向上に努める

開発資金の還流 →

明確な　役割分担

← 安定稼働物件の提供

PROLOGIS®
プロロジス・グループ

開発
- 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニア
- 先進的な物流施設の開発・運営業務を担う

運営
- 安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの継続的な成長を図る

優先交渉権付与物件

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

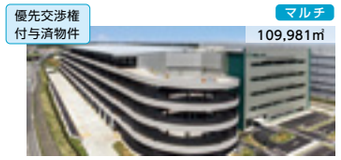
開発中・計画中資産

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

竣工済資産

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

プロロジスパーク成田1-D
（千葉県成田市）



プロロジスパーク千葉ニュータウン
（千葉県印西市）

プロロジスパーク吉見
（埼玉県比企郡）

3物件・240,766㎡

着工済（開発中）・着工予定資産

ビルド・トゥ・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

プロロジスパーク市川3
（千葉県市川市）2017年12月竣工予定

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

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

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

プロロジスパークつくば1
（茨城県つくば市）2018年8月竣工予定

プロロジスパーク仙台泉2
（宮城県仙台市）2018年9月竣工予定

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%）

7物件・566,364㎡

計画中資産

プロロジスパーク神戸3
（兵庫県神戸市）

プロロジスパークつくば2
（茨城県つくば市）

プロロジスパーク海老名2
（神奈川県海老名市）

プロロジスパーク神戸4
（兵庫県神戸市）

プロロジス猪名川プロジェクト
（兵庫県川辺郡）

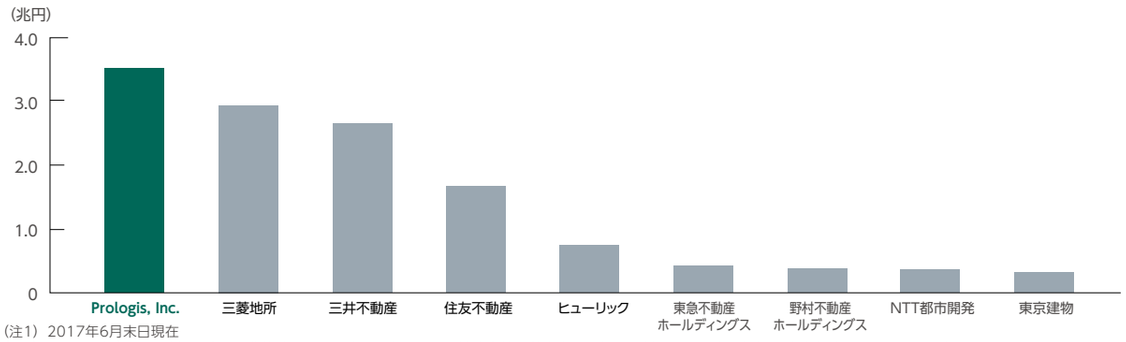
- 官民が一体となって整備する物流施設集積拠点としては国内最大規模であり、プロロジスの開発としても国内最大規模のプロジェクト
- 事業計画内容：5棟合計、延床面積約26万㎡の物流施設に加え、防災広場や公園を整備して一体開発

4物件・171,700㎡（注5）

（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）本書の日付現在、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）着工済（開発中）資産及び計画中資産の延床面積並びに着工済（開発中）資産の竣工予定時期は、本書の日付現在の計画に基づく数値であり、実際とは異なる場合があります。
（注5）「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・グループの日本における卓越した開発実績

日本の総合不動産会社との時価総額の比較



（注1）2017年6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6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＝112.00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5月末日現在
（注2）売却済物件を含みます。

日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ (2017年8月1日現在)(注1)

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

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

取得価格の合計	グローバルマーケット所在物件比率	平均築年数	平均鑑定NOI利回り	ポートフォリオPML値	平均賃貸借残存年数
5,167億円	93.0%	6.5年	5.3%	1.2%	4.6年

M-03 プロロジスパーク川島　M-20 プロロジスパーク川島2

M-01 プロロジスパーク市川1

M-04 プロロジスパーク大阪2

M-02 プロロジスパーク座間1　M-10 プロロジスパーク座間2

B-05 プロロジスパーク習志野4

M-09 プロロジスパーク東京大田

M-23 プロロジスパーク大阪5

M-26 プロロジスパーク茨木

テナントの分散状況 (2017年8月1日現在)

賃貸借契約の状況

上位20テナント比率

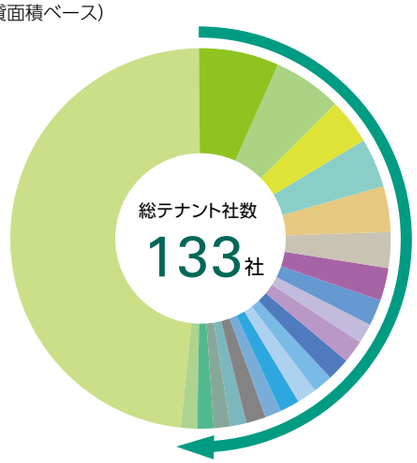
51.7%

定期借家契約比率(注2)

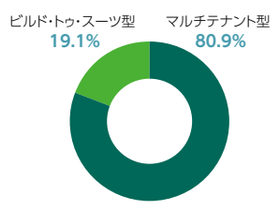
100.0%

本投資法人のテナント分散状況 (賃貸面積ベース)

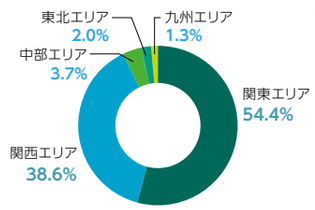
日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	6.8%
株式会社ニトリ	5.8%
株式会社スズケン	4.1%
楽天株式会社	3.9%
株式会社スタートトゥデイ	3.9%
ニプロ株式会社	3.1%
株式会社ハマキョウレックス	3.0%
株式会社ジャパネットホールディングス	2.0%
日本通運株式会社	1.9%
日立物流コラボネクスト株式会社	1.9%
住商グローバル・ロジスティクス株式会社	1.8%
株式会社ミスミ	1.8%
株式会社MonotaRO	1.7%
佐川グローバルロジスティクス株式会社	1.6%
株式会社日立物流南関東	1.5%
山九株式会社	1.5%
株式会社髙山	1.4%
株式会社キユーソー流通システム	1.4%
株式会社日立物流	1.4%
株式会社エス・ディ・ロジ	1.4%
その他	48.3%



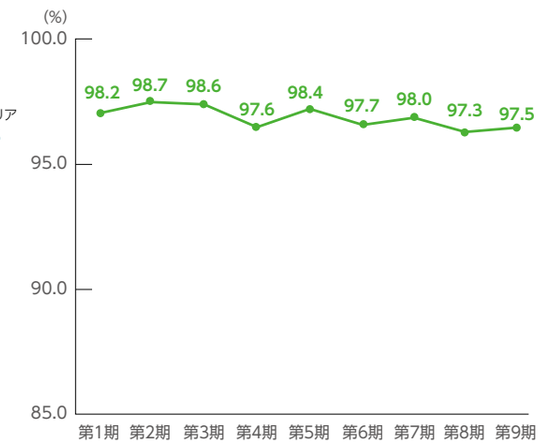
物件タイプ別比率
(取得価格ベース)



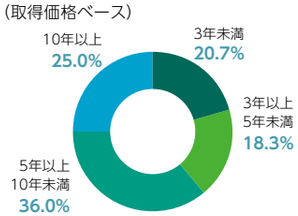
投資対象エリア別比率
(取得価格ベース)



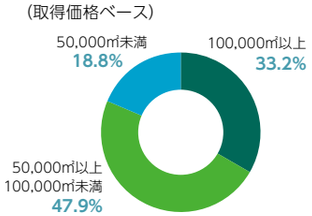
期中平均稼働率の推移



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)



(注1)2017年5月31日現在の数値を記載しています。平均鑑定NOI利回りは、直近の鑑定評価書の数値により計算しています。
(注2)2017年5月31日現在賃貸借期間が開始している各賃貸借契約、2017年8月1日付で取得した資産については取得日現在において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。

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

財務戦略

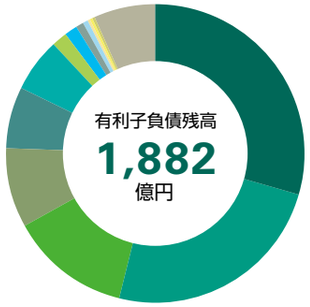
財務方針

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(注1)

格付	LTV水準	LTV50%まで引き上げた場合の取得余力(注2)
AA(安定的) (株式会社日本格付研究所)	36.9%	1,300億円程度
長期負債比率	**固定金利比率(注3)**	**平均負債残存年数**
97.1%	96.6%	6.3年

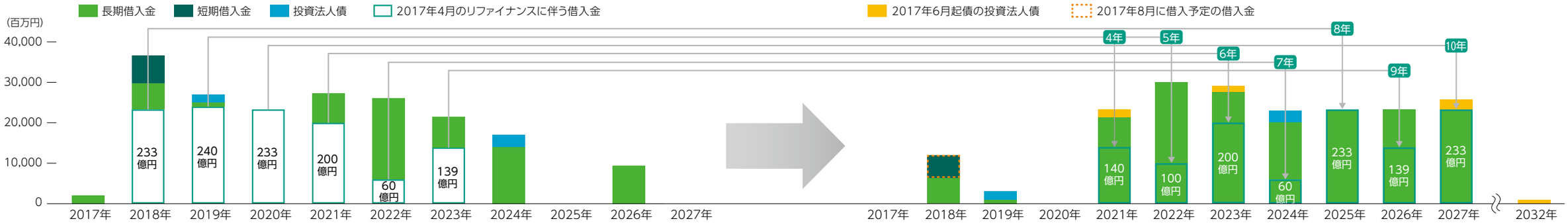
有利子負債の調達先の分散状況(2017年6月30日現在)



取引金融機関数 **15** 社

三井住友銀行	29.6%	あおぞら銀行	0.7%
三菱東京UFJ銀行	24.5%	福岡銀行	0.5%
三井住友信託銀行	12.9%	七十七銀行	0.4%
みずほ銀行	8.7%	みずほ信託銀行	0.3%
日本政策投資銀行	6.6%	伊予銀行	0.2%
三菱UFJ信託銀行	6.0%	東京海上日動火災保険	0.1%
農林中央金庫	1.6%	日本生命保険	0.1%
りそな銀行	1.4%	投資法人債	6.4%

本借入れ後における有利子負債の返済期限の分散状況(注1)

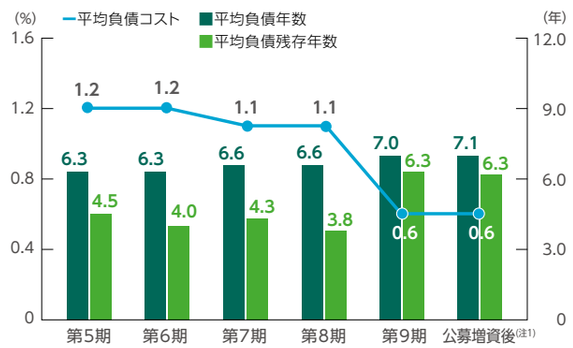


投資法人債の発行

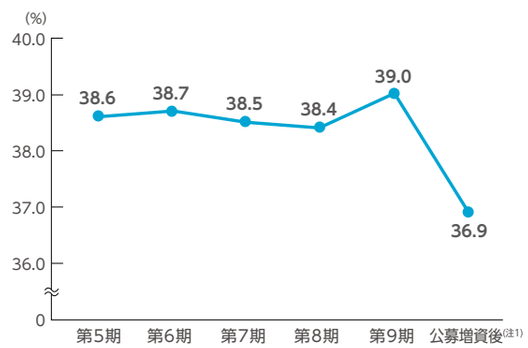
高い信用力を背景に、投資法人債としては初となる4トランシェ同時起債を実現しました。低金利での資金調達を実現するとともに、返済期限の分散化を実現しています。

	第3回無担保 投資法人債	第4回無担保 投資法人債	第5回無担保 投資法人債	第6回無担保 投資法人債
発行日	2017年6月15日（木）			
発行額	20億円	15億円	25億円	10億円
年　限	4年	6年	10年	15年
利　率	0.180%	0.280%	0.500%	0.860%
債券格付	AA	AA	AA	AA

平均負債コスト(注3)、平均負債年数及び平均負債残存年数の推移



LTVの推移



(注1) 「LTV水準」、「長期負債比率」、「固定金利比率」及び「平均負債残存年数」については、公募増資と同時に行う借入れの借入見込額を56億円、借入期間を1年とし、算出しています。

(注2) 「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3) 「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。

本投資法人の取組み

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（セイムボート出資）

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51社中1位**
  日本の不動産市場で初めて「GlobalSector Leader」として選出
- **日本の上場不動産セクターで1位を取得**
- **2年連続でGreen Starを取得**

GRESB Sector Leader 2016　GRESB ★★★★★ 2016

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）

「働きがいのある会社」ランキング

- Great Place to Work® Institute Japanが実施する2017年日本版「働きがいのある会社」ランキング（従業員100～999人）にてプロロジス・グループはベストカンパニーにランクインしました
- 物流不動産企業としては唯一の選出

GREAT PLACE TO WORK Best Workplaces 2017 Japan

ポートフォリオ一覧表（2017年8月1日現在）(注1)

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	鑑定評価額（百万円）	投資比率（%）	築年数（年）	環境評価(注2)（CASBEE/BELS）
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	125,014	42,700	6.6	8.6	新築Sランク／★★★★
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	113,471	33,100	5.4	8.0	新築Sランク／★★★★★
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	144,897	32,500	5.0	6.0	新築Aランク
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	130,553	30,500	4.8	10.1	大阪Aランク
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	74,874	15,200	2.6	9.3	大阪B+ランク
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	91,779	16,500	2.4	9.4	新築Sランク／★★★★
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	8,340	1.3	8.0	–
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	73,296	35,700	5.7	11.7	–
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	95,121	27,600	4.2	4.8	新築Sランク／★★★★
M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	11,000	56,556	13,600	2.1	12.5	–
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	9,840	1.6	12.3	既存（簡易版）Aランク
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	32,230	5,650	0.9	10.1	既存（簡易版）Aランク
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	11.8	既存（簡易版）Aランク
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	10.2	既存（簡易版）Aランク
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	16,500	2.6	10.0	既存（簡易版）Aランク
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	16,900	2.7	9.1	既存（簡易版）Aランク
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	106,135	23,700	4.1	5.1	大阪Aランク
M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	40,520	6,900	1.1	8.7	–
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	42,005	9,200	1.6	3.3	埼玉県Aランク
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	69,432	13,500	2.4	3.2	埼玉県Aランク
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	37,165	7,470	1.4	2.6	新築Aランク／★★★★★
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	78,087	18,300	3.4	2.4	新築Aランク／★★★★★
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	52,982	9,460	1.8	9.0	–
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	19,898	5,160	0.9	5.4	大阪府Aランク
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	21,778	3,690	0.6	4.9	–
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	28,765	4,570	0.7	5.4	–
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	24,200	3.9	3.9	新築Aランク
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	9,780	1.6	7.2	–
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	75,493	14,600	2.6	3.5	兵庫県Aランク
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	39,527	10,200	1.8	3.7	兵庫県Aランク
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	32,511	7,200	1.2	3.5	神戸Aランク
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	26,353	5,170	0.9	1.7	–
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	34,158	7,970	1.5	0.6	–／★★★★
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	62,468	14,100	2.7	0.6	神戸Aランク／★★★★★
小計／平均			460,940	2,211,759	542,200	89.2	7.2	–
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	13,600	2.6	1.2	新築Aランク／★★★★★
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	154,182	38,300	7.4	0.7	新築Sランク／★★★★★
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	19,699	3,930	0.8	0.1	–
小計／平均			55,830	232,041	55,830	10.8	0.8	–
合計／平均			516,770	2,443,801	598,030	100.0	6.5	–

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

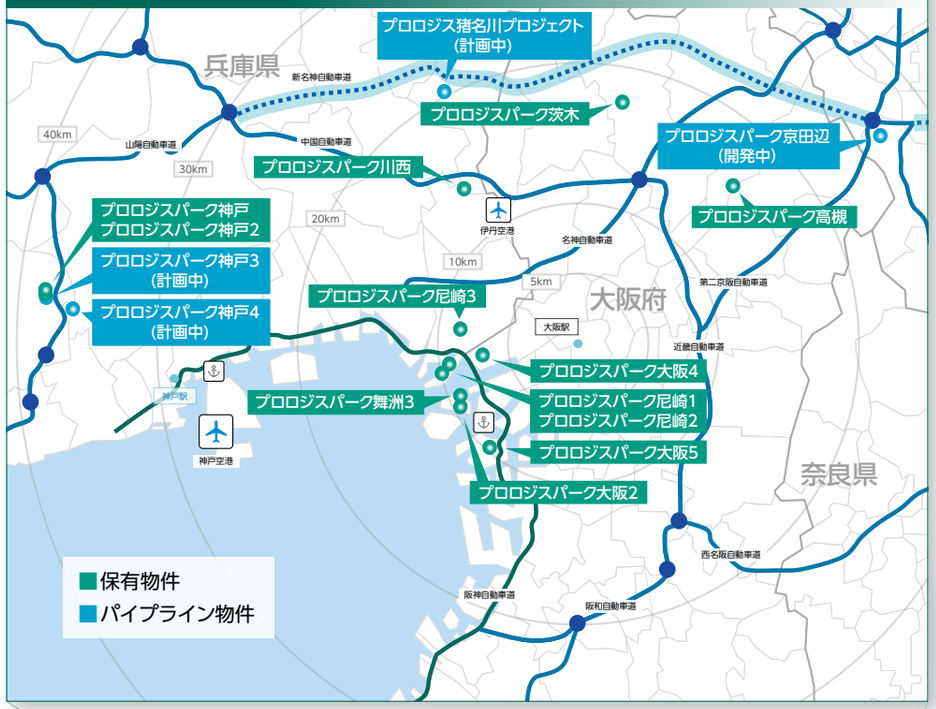
(注1) 2017年8月1日現在保有物件の2017年5月31日時点の数値を記載しています。

(注2)「CASBEE」は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が制定する、建築物の環境性能で評価し格付する手法です。また、「BELS」は国土交通省が推進する、建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行うものです。

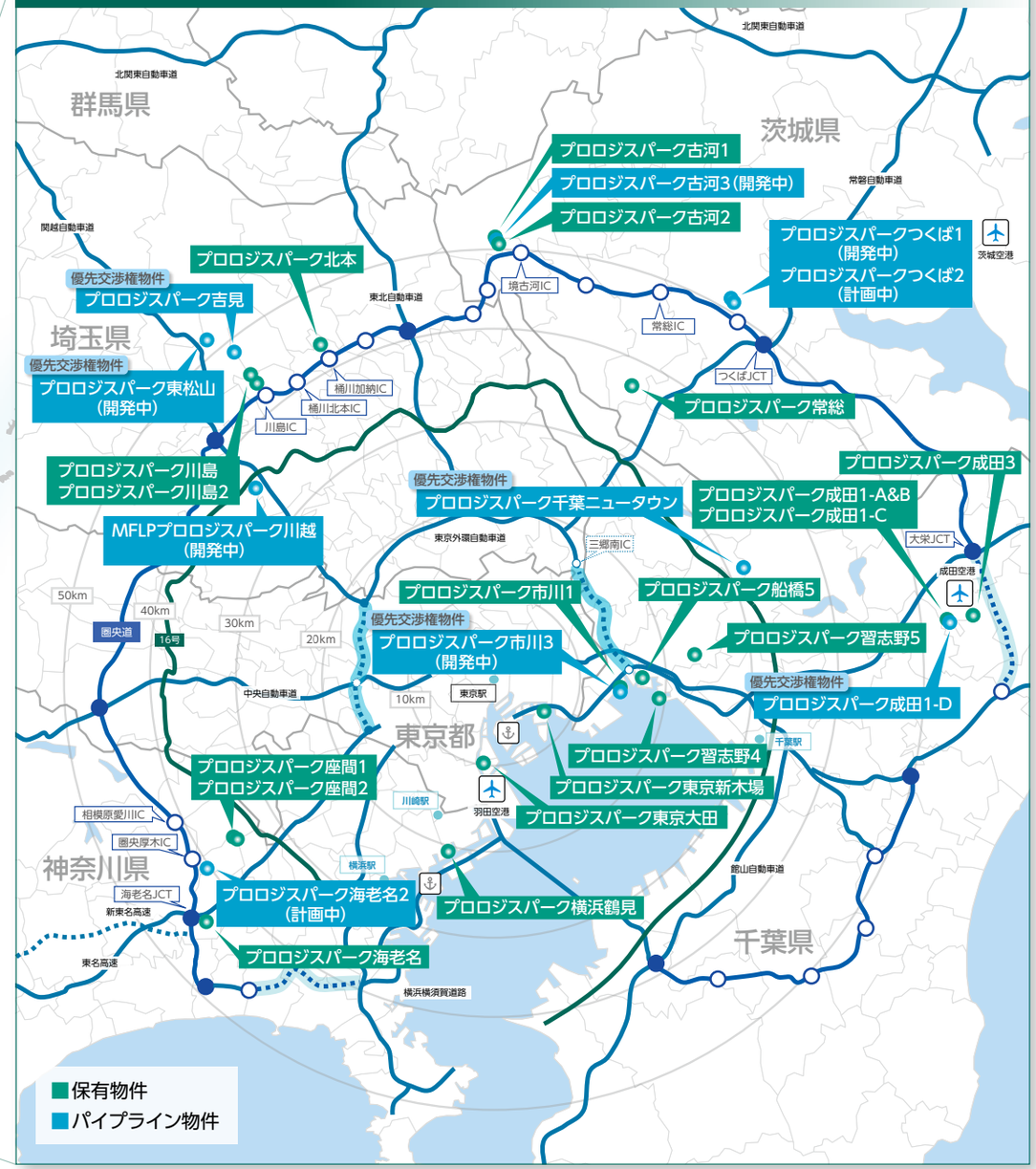
プロロジスパークの所在地マップ（2017年8月1日現在）

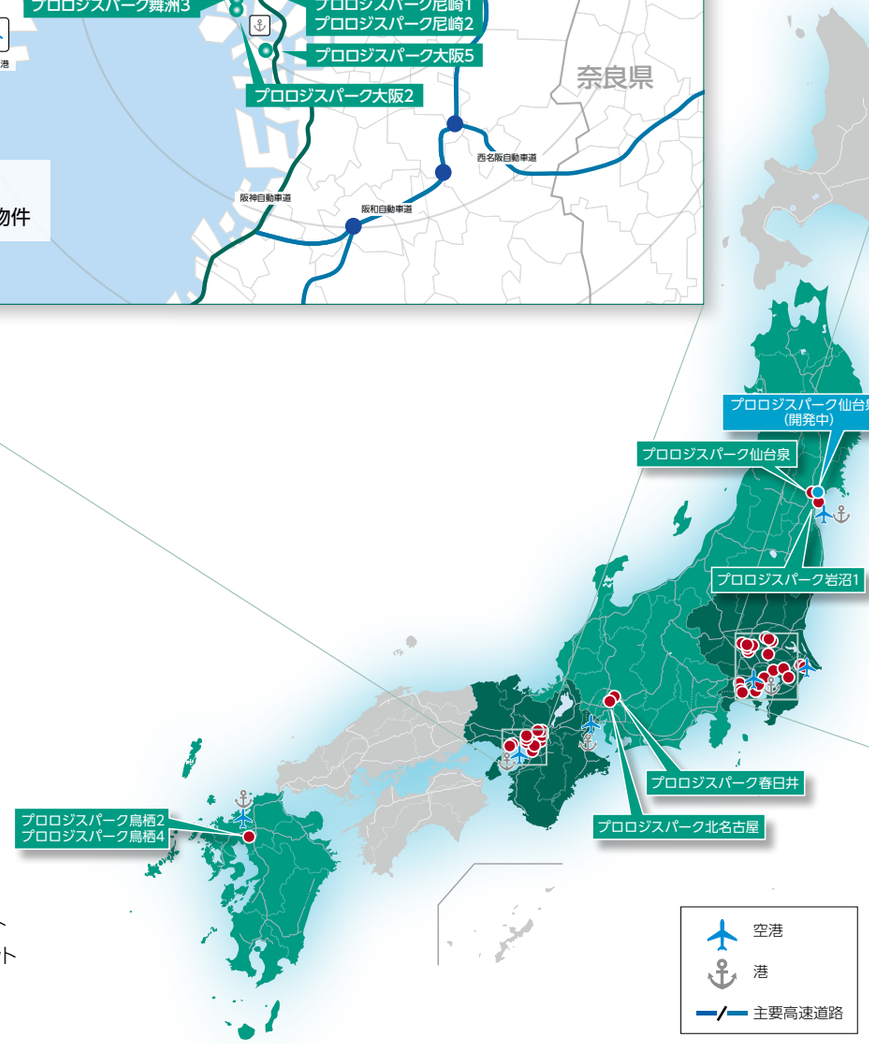
PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

関 西



関 東





■:グローバル・マーケット
■:リージョナル・マーケット
●:保有資産
●:パイプライン物件

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自 2014年12月 1 日 至 2015年 5 月31日	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
営業収益	(百万円)	14,242	14,332	14,866	15,639	21,253
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	14,242	14,332	14,866	15,639	16,416
営業費用	(百万円)	7,284	7,388	7,577	7,927	8,334
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	5,983	6,075	6,189	6,449	6,987
営業利益	(百万円)	6,958	6,944	7,288	7,712	12,918
経常利益	(百万円)	5,946	5,988	6,235	6,780	11,215
当期純利益	(百万円)	5,788	5,987	6,255	6,780	8,822
総資産額	(百万円)	420,300	419,403	459,519	459,990	487,739
(対前期比)	(%)	(0.0)	(△0.2)	(9.6)	(0.1)	(6.0)
純資産額	(百万円)	241,704	240,906	265,236	264,637	279,584
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(△0.3)	(10.1)	(△0.2)	(5.6)
出資総額(注1)	(百万円)	235,915	234,918	258,979	257,856	270,760
発行済投資口の総口数	(口)	1,730,750	1,730,750	1,841,950	1,841,950	1,906,350
1口当たり純資産額	(円)	139,652	139,192	143,997	143,672	146,659
分配総額	(百万円)	6,784	6,822	7,378	7,726	8,822
1口当たり分配金額	(円)	3,920	3,942	4,006	4,195	4,628
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,344	3,459	3,396	3,681	4,628
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	576	483	610	514	−
総資産経常利益率(年換算値)(注2)	(%)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.5 (2.9)	2.4 (4.7)
純資産当期純利益率(年換算値)(注3)	(%)	2.4 (4.8)	2.5 (5.0)	2.5 (4.9)	2.6 (5.1)	3.2 (6.5)
自己資本比率(注4)	(%)	57.5	57.4	57.7	57.5	57.3
(対前期比増減)	(%)	(△0.2)	(△0.1)	(0.3)	(△0.2)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	162,200	162,200	176,800	176,800	190,200
期末有利子負債比率(注5)	(%)	38.6	38.7	38.5	38.4	39.0
配当性向(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	29	29	33	33	35
総賃貸可能面積(注7)	(㎡)	1,947,474.68	1,947,474.70	2,158,501.07	2,158,512.69	2,250,858.81
期末テナント数(注8)	(件)	133	131	145	144	155
期末稼働率(注9)	(%)	98.6	98.3	97.8	97.2	97.0
当期減価償却費	(百万円)	2,926	2,935	3,129	3,326	3,588
当期資本的支出額	(百万円)	303	503	507	615	618
賃貸NOI(注10)	(百万円)	11,185	11,193	11,806	12,516	13,017
FFO(Funds From Operation)(注11)	(百万円)	8,714	8,923	9,384	10,106	7,574
1口当たりFFO(注12)	(円)	5,035	5,155	5,094	5,486	3,973

(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期及び第9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)を取得し、更に当期において2016年12月7日に3物件(取得価格合計30,620百万円)を追加取得しました。また、2017年4月17日に更なる戦略的なポートフォリオ構築を企図して、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)を譲渡し、当期末時点で本投資法人が保有する資産は35物件(取得価格合計466,310百万円)となっています。なお、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)については、2017年4月17日に譲渡契約書を締結し、同年6月26日に譲渡を完了しております。

(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・グループといいます。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おける不透明な景気の方向感からの改善が見られました。米国経済の着実な回復、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、日本の輸出入は回復傾向にあり、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、やや出遅れ感のある日本の株式市場の今後の動向が注視されています。

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、安定的に推移していましたが、2016年第4四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「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、銀行や年金といった投資家は、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。すなわち、J-REIT、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35物件（取得価格合計466,310百万円）、総賃貸可能面積2,250,858.81㎡であり、当期末時点の稼働率は97.0%と高い水準を維持しています。これら35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ものではなく、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3物件の取得資金の調達を目的として、2016年12月19日に公募増資による新投資口の追加発行（61,330口）を実施し、また、2017年1月16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（3,070口）を実施しました。これにより、新規に13,851百万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270,760百万円、発行済投資口の総口数は1,906,350口となっています。

(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、2016年12月7日付でブリッジローン27,200百万円の借入れを行いました。そして、同年12月20日に期間8年（長期借入金4,000百万円）と期間10年（長期借入金9,400百万円）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。また、2017年3月3日に返済期限が到来した短期借入金7,000百万円を同額同期間（1年）でリファイナンスしました。更に、将来の負債コストの軽減及び平均負債残存年数の長期化を目的として、同年4月28日に長期借入金110,500百万円のリファイナンスを実施、借入期間4年、5年、6年、7年、8年、9年及び10年（加重平均借入期間7.4年）としました。当該リファイナンスに際しては、プロロジスパーク舞洲4の譲渡に伴う売却益の一部を、これらの既存借入金の金利スワップ解約清算金等に充当して期限前弁済を実施しました。これらの一連の取引の結果、本投資法人の平均負債残存年数は3.9年から6.4年（同年4月28日時点）へと大幅に長期化し、かつ平均負債コストが1.0%から0.6%へと大幅に低減されました。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190,200百万円（借入金残高185,200百万円、投資法人債残高5,000百万円）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39.0%となりました。

(c) 格付について

本投資法人の当期末（2017年5月31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21,253百万円、営業利益12,918百万円、経常利益11,215百万円となり、当期純利益8,822百万円となりました。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未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4,628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)。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、プロロジスパーク舞洲4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)

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	
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）
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）

（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。
（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。

【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5期 2015年5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
最　高	278,200円	244,500円	270,900円	256,000円	245,600円
最　低	239,500円	195,800円	196,100円	229,100円	226,000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未処分利益の全額を分配することとしています。

		第5期 自 2014年12月 1 日 至 2015年 5 月31日	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
当期未処分利益	千円	5,788,742	5,988,220	6,256,697	6,781,561	8,823,872
利益留保額	千円	1,114	1,556	1,435	1,343	1,284
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 円	6,784,540 (3,920)	6,822,616 (3,942)	7,378,851 (4,006)	7,726,980 (4,195)	8,822,587 (4,628)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 円	5,787,628 (3,344)	5,986,664 (3,459)	6,255,262 (3,396)	6,780,217 (3,681)	8,822,587 (4,628)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 円	996,912 (576)	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	996,912 (576)	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。

(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7月24日現在8物件（プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク吉見、プロロジスパーク習志野5、プロロジスパーク千葉ニュータウン、プロロジスパーク茨木、プロロジスパーク古河2、プロロジスパーク市川3及びプロロジスパーク東松山）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。

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の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することが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

a. 資産の譲渡

本投資法人は、本資産運用会社の決定に基いて、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みません。
（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みません。
（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（金）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。

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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第5期 2015年5月31日現在	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
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	1,730,750口	1,841,950口	1,841,950口	1,906,350口
出資総額（注）	235,915百万円	234,918百万円	258,979百万円	257,856百万円	270,760百万円
投資主数	9,065人	9,272人	9,174人	8,558人	8,515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5月31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）	301,651	15.82
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	285,650	14.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	176,671	9.26
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	135,225	7.09
野村信託銀行株式会社（投信口）	64,153	3.36
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	46,451	2.43
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	44,605	2.33
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	36,744	1.92
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	35,320	1.85
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーテイー ジャスデツク アカウント	17,122	0.89
合　　計	1,143,592	59.98

（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5月31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 株式会社トータルエステート住宅販売　監査役（非常勤） 株式会社トータルテック　監査役（非常勤） 株式会社あかつき本社　取締役会長（非常勤）	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	–	32,300

（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15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おりません。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）及び新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務（15,800千円）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、投信法の定めに従い、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

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8期 2016年11月30日現在 保有総額（百万円）（注3）	第8期 対総資産比率（%）	第9期 2017年5月31日現在 保有総額（百万円）（注3）	第9期 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	4,287	0.9	4,255	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	6,587	1.4	6,520	1.3
	小　計		10,875	2.4	10,776	2.2
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	238,880	51.9	254,484	52.2
		関西エリア	149,503	32.5	151,350	31.0
	リージョナル・マーケット（注2）					
		中部エリア	17,938	3.9	17,815	3.7
		東北エリア	15,126	3.3	14,968	3.1
		九州エリア	–	–	–	–
	小　計		421,449	91.6	438,618	89.9
不動産等計			432,325	94.0	449,394	92.1
預金・その他資産			27,665	6.0	38,344	7.9
資産総額計（注4）			459,990 (432,325)	100.0 (94.0)	487,739 (449,394)	100.0 (92.1)

（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5月31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
プロロジスパーク市川1	32,668	125,014.12	116,848.55	93.5	6.8	物流施設
プロロジスパーク東京大田	29,141	73,296.05	73,109.12	99.7	5.6	物流施設
プロロジスパーク座間1	26,430	113,471.12	111,276.41	98.1	5.7	物流施設
プロロジスパーク川島	23,948	144,897.54	144,828.17	100.0	6.1	物流施設
プロロジスパーク大阪2	23,586	130,553.85	118,932.40	91.1	5.2	物流施設
プロロジスパーク座間2	20,956	95,121.43	95,121.43	100.0	5.0	物流施設
プロロジスパーク大阪4	20,014	106,135.15	103,500.65	97.5	4.5	物流施設
プロロジスパーク習志野4	19,086	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	18,426	91,399.12	90,985.59	99.5	4.2	物流施設
プロロジスパーク大阪5	17,540	78,087.30	78,087.30	100.0	3.4	物流施設
合　計	231,798	1,049,504.75	1,024,218.69	97.6	–	

（注1）「帳簿価額」は、2017年5月31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5月31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5月31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5月31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。

3. 不動産等組入資産明細

2017年5月31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	125,014.12	32,668	42,700
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	26,430	33,100
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	23,948	32,500
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	23,586	30,500
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	12,647	15,200
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	91,779.50	11,732	16,500
プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市沖村権現34番1 他3筆	不動産信託受益権	42,751.60	6,082	8,340
プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市栄二丁目1番1号	不動産信託受益権	39,098.87	4,964	6,180
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	73,296.05	29,141	35,700
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	20,956	27,600
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	10,683	13,600
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	8,082	9,840
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	4,538	5,650
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	17,168	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	18,426	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	13,323	16,500
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	13,222	16,900
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	20,014	23,700
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	5,254	6,900

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	7,881	9,200
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	12,495	13,500
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	7,032	7,470
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	17,540	18,300
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	9,220	9,460
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	4,255	5,160
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	2,877	3,690
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	3,642	4,570
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	19,086	24,200
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	8,111	9,780
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	13,237	14,600
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	8,854	10,200
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	6,195	7,200
プロロジスパーク仙台泉	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	4,749	5,170
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	7,661	7,970
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	13,680	14,100
合　計			2,250,858.81	449,394	548,380

（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5月31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5月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

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8期（2016年6月1日～2016年11月30日）				第9期（2016年12月1日～2017年5月31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	93.0	1,118	7.2	10	93.5	1,110	6.8
プロロジスパーク座間1	6	95.0	946	6.1	6	98.1	939	5.7
プロロジスパーク川島	7	100.0	1,004	6.4	7	100.0	1,006	6.1
プロロジスパーク大阪2	5	86.4	891	5.7	5	91.1	850	5.2
プロロジスパーク舞洲3	4	98.0	474	3.0	4	75.2	422	2.6
プロロジスパーク春日井	7	97.8	550	3.5	6	81.5	515	3.1
プロロジスパーク北名古屋	3	88.0	233	1.5	3	100.0	274	1.7
プロロジスパーク多賀城	3	77.7	172	1.1	4	100.0	182	1.1
プロロジスパーク東京大田	17	99.7	923	5.9	18	99.7	911	5.6
プロロジスパーク座間2	8	100.0	804	5.1	8	100.0	819	5.0
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	398	2.6	4	100.0	398	2.4
プロロジスパーク成田1-A&B	10	93.3	350	2.2	9	96.7	366	2.2
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	99.4	703	4.5	7	99.5	687	4.2
プロロジスパーク東京新木場	8	99.0	455	2.9	8	97.6	450	2.7
プロロジスパーク横浜鶴見	4	99.4	502	3.2	4	99.4	502	3.1
プロロジスパーク大阪4	9	95.1	739	4.7	8	97.5	746	4.5
プロロジスパーク岩沼1	3	100.0	287	1.8	3	100.0	273	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8期（2016年6月1日～2016年11月30日）				第9期（2016年12月1日～2017年5月31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	433	2.8	4	100.0	429	2.6
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	558	3.6	8	100.0	565	3.4
プロロジスパーク成田3	–	–	–	–	11	92.2	335	2.0
プロロジスパーク舞洲4（注5）	1	100.0	（注3）	（注3）	–	–	（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）
プロロジスパーク神戸2	–	–	–	–	1	100.0	（注3）	（注3）
合　計	144	97.2	15,639	100.0	155	97.0	16,416	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。
（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5月31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	177,200,000	175,200,000	△132,923
合　計		177,200,000	175,200,000	△132,923

（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
プロロジスパーク東京大田（東京都大田区）	外壁改修・共用棟増築工事・ランプ改修工事	自 2016年12月 至 2017年12月	514	155	164
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 8 月 至 2018年 5 月	309	–	–
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 6 月 至 2018年 5 月	163	–	–

（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、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は618百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費168百万円があり、合計786百万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)
プロロジスパーク東京大田（東京都大田区）	共用棟増築工事	自 2016年12月 至 2017年 5 月	158
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 2016年12月 至 2017年 5 月	152
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 2016年12月 至 2017年 5 月	84
プロロジスパーク川島他（埼玉県比企郡他）	BCP対策工事	自 2016年12月 至 2017年 5 月	80
その他	–	–	141
合　計			618

（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

該当事項はありません。

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
資産運用報酬	1,371,547	1,231,161
資産保管・一般事務委託報酬	39,074	39,082
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	46,849	56,770
合　計	1,477,271	1,346,814

（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78,500千円あります。

2. 借入状況

2017年5月31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　先	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	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年3月3日	4,900	–	0.20500%	2017年3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	2016年3月3日	2,100	–	0.20500%	2017年3月3日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	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	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	期限一括	(注3)	無担保無保証
	小　計		7,000	7,000					
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	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	100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300	300					
	農林中央金庫		700	700					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	小　計		2,000	2,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年2月15日	6,300	–	0.73760%	2018年2月15日 (注5)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,700	–					
	三井住友信託銀行株式会社		4,800	–					
	株式会社みずほ銀行		2,700	–					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	–					
	株式会社あおぞら銀行		1,800	–					

区分	借入先	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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年2月15日	7,700	－	1.01950%	2020年2月15日（注5）	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		7,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		3,900	－					
	株式会社みずほ銀行		2,700	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	－					
	株式会社三井住友銀行	2013年2月15日	3,000	－	1.32075%	2022年2月15日（注5）	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年2月15日	3,000	－	1.32075%	2022年2月15日（注5）	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	4,200	－	1.18135%	2019年6月13日（注5）	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,800	－					
	三井住友信託銀行株式会社		4,100	－					
	株式会社みずほ銀行		3,300	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,700	－					
	株式会社あおぞら銀行		1,200	－					
	株式会社日本政策投資銀行		2,100	－					
	農林中央金庫		2,200	－					
	株式会社りそな銀行		1,400	－					
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	6,100	－	1.83625%	2023年6月13日（注5）	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,200	－					
	株式会社日本政策投資銀行		2,600	－					
	株式会社三井住友銀行	2013年10月1日	5,100	－	1.34550%	2021年10月1日（注5）	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,500	－					
	三井住友信託銀行株式会社		4,100	－					
	株式会社みずほ銀行		2,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800	－					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500	－					
	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					

区分	借入先	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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年11月27日	100	100	0.29727%	2019年11月27日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		50	50					
	株式会社福岡銀行		340	340					
	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					
	株式会社三井住友銀行	2016年2月15日	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					
	株式会社三井住友銀行	2016年2月15日	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					

区分	借入先	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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年12月7日	－	－	0.21529%	2018年12月7日	期限一括（注4）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年12月7日	－	－	0.21529%	2018年12月7日	期限一括（注4）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2016年12月20日	－	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社みずほ銀行		－	480					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	280					
	株式会社日本政策投資銀行		－	400					
	農林中央金庫		－	200					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	株式会社福岡銀行		－	100					
	株式会社七十七銀行		－	80					
	みずほ信託銀行株式会社		－	80					
	株式会社伊予銀行		－	80					
	株式会社三井住友銀行	2016年12月20日	－	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,180					
	株式会社みずほ銀行		－	1,130					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	660					
	株式会社日本政策投資銀行		－	940					
	株式会社りそな銀行		－	520					
	株式会社福岡銀行		－	330					
	株式会社七十七銀行		－	280					
	みずほ信託銀行株式会社		－	280					
	株式会社伊予銀行		－	220					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	－	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,390					
	株式会社みずほ銀行		－	1,930					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	990					
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,230					
	農林中央金庫		－	1,280					
	株式会社りそな銀行		－	820					
	株式会社あおぞら銀行		－	690					

区分	借入先	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	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	－	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,710					
	株式会社みずほ銀行		－	1,370					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	710					
	株式会社日本政策投資銀行		－	870					
	農林中央金庫		－	920					
	株式会社りそな銀行		－	580					
	株式会社あおぞら銀行		－	510					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	－	5,100	0.31250%	2023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		－	5,500					
	三井住友信託銀行株式会社		－	4,100					
	株式会社みずほ銀行		－	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,800					
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,500					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	－	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	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	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	4,800					
	株式会社みずほ銀行		－	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,800					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月28日	－	6,100	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年4月28日	－	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	0.52400%	2026年4月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証

区分	借入先	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	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	－	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					
	三井住友信託銀行株式会社		－	3,900					
	株式会社みずほ銀行		－	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	2,000					
	小　計		162,800	176,200					
総合計			171,800	185,200					

（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長期借入金19,040百万円及び8,160百万円は、2016年12月20日に期限前弁済しています。
（注5）これらの長期借入金については、2017年4月28日に期限前弁済しております。

3. 投資法人債

2017年5月31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	当期首残高（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）

（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。

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	プロロジスパーク成田3	2016年12月7日	9,240	－	－	－	－
不動産信託受益権	プロロジスパーク古河1	2016年12月7日	7,680	－	－	－	－
不動産信託受益権	プロロジスパーク神戸2	2016年12月7日	13,700	－	－	－	－
不動産信託受益権	プロロジスパーク舞洲4	－	－	2017年4月17日	15,700	10,783	4,836
合　計			30,620		15,700	10,783	4,836

（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みません。
（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みません。
（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	プロロジスパーク成田3	2016年12月7日	9,240	9,240	一般社団法人日本不動産研究所	2016年9月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク古河1	2016年12月7日	7,680	7,680	一般社団法人日本不動産研究所	2016年10月31日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク神戸2	2016年12月7日	13,700	13,700	一般社団法人日本不動産研究所	2016年10月31日
譲渡	不動産信託受益権	プロロジスパーク舞洲4	2017年4月17日	15,700	13,400	シービーアールイー株式会社	2016年11月30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

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要となったものについては、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しています。

2016年12月1日から2017年5月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引9件であり、当該取引について、有限責任 あずさ監査法人より調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引の内容（取引の相手方の名称、約定数値、取引期間等）について調査を委託しています。

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	30,620,000	15,700,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
成田3特定目的会社	9,240,000　(30.2)	－　(－)
月山特定目的会社	7,680,000　(25.1)	－　(－)
神戸特定目的会社	13,700,000　(44.7)	－　(－)
合　計	30,620,000　(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	416,491	株式会社プロロジス	416,491	(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。

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

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。

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
2016年12月5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。

(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）(2016年11月30日)	当期 (2017年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,486,471	30,584,674
信託現金及び信託預金	3,606,415	3,549,872
営業未収入金	469,750	788,887
前払費用	282,017	358,899
繰延税金資産	11	12
未収消費税等	–	1,171,410
その他	28	116
流動資産合計	26,844,695	36,453,874
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,549,209	7,549,829
減価償却累計額	△689,982	△780,453
建物（純額）	6,859,227	6,769,376
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△71,186	△80,471
構築物（純額）	178,552	169,267
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△1,934	△2,186
工具、器具及び備品（純額）	3,499	3,247
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	254,967,756	271,629,546
減価償却累計額	△18,944,644	△21,460,346
信託建物（純額）	236,023,112	250,169,199
信託構築物	5,141,764	5,726,744
減価償却累計額	△886,141	△1,026,782
信託構築物（純額）	4,255,622	4,699,961
信託機械及び装置	11,267	11,267
減価償却累計額	△1,256	△1,587
信託機械及び装置（純額）	10,010	9,679
信託工具、器具及び備品	491,978	563,273
減価償却累計額	△145,372	△172,103
信託工具、器具及び備品（純額）	346,605	391,169
信託その他	35	35
減価償却累計額	△31	△35
信託その他（純額）	4	0
信託土地	180,810,277	183,343,823
信託建設仮勘定	9,416	12,723
有形固定資産合計	432,330,534	449,402,653
無形固定資産		
信託その他	3,913	4,964
無形固定資産合計	3,913	4,964
投資その他の資産		
長期前払費用	766,310	1,842,707
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	776,710	1,853,107
固定資産合計	433,111,157	451,260,725
繰延資産		
創立費	14,932	6,787
投資法人債発行費	19,961	18,057
繰延資産合計	34,893	24,845
資産合計	459,990,746	487,739,445

(単位：千円)

	前期（ご参考）(2016年11月30日)	当期 (2017年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,207,293	1,044,413
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	2,000,000
未払金	367,598	463,939
未払費用	1,521,492	1,369,150
未払消費税等	930,723	–
未払法人税等	829	842
前受金	2,670,668	2,704,557
その他	260,708	136,894
流動負債合計	15,959,314	14,719,799
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	162,800,000	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	11,341,892	11,984,729
その他	4,012	2,558
固定負債合計	179,393,678	193,435,061
負債合計	195,352,992	208,154,860
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	263,424,563	277,275,843
出資総額控除額	△5,568,369	△6,515,132
出資総額	257,856,193	270,760,711
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,781,561	8,823,872
剰余金合計	6,781,561	8,823,872
投資主資本合計	264,637,754	279,584,584
純資産合計	※2 264,637,754	※2 279,584,584
負債純資産合計	459,990,746	487,739,445

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自　2016年６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　14,452,576	※1　15,339,816
その他賃貸事業収入	※1　1,187,237	※1　1,076,683
不動産等売却益	－	※2　4,836,630
営業収益合計	15,639,813	21,253,130
営業費用		
賃貸事業費用	※1　6,449,921	※1　6,987,577
資産運用報酬	1,371,547	1,231,161
資産保管・一般事務委託報酬	39,074	39,082
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	46,849	56,770
営業費用合計	7,927,193	8,334,391
営業利益	7,712,620	12,918,738
営業外収益		
受取利息	93	107
未払分配金戻入	2,288	834
消費税等還付加算金	4,775	－
固定資産税等還付金	7,153	－
その他	739	－
営業外収益合計	15,050	942
営業外費用		
支払利息	776,859	736,614
投資法人債利息	17,235	17,424
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,912	1,903
融資関連費用	142,531	819,875
投資口交付費	－	24,950
投資口公開関連費用	－	57,947
その他	18	37,011
営業外費用合計	946,703	1,703,872
経常利益	6,780,967	11,215,808
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	6,780,967	8,823,387
法人税、住民税及び事業税	843	859
法人税等調整額	△1	△0
法人税等合計	842	858
当期純利益	6,780,125	8,822,529
前期繰越利益	1,435	1,343
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,781,561	8,823,872

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自　2016年6月1日　　至　2016年11月30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	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

当期（自　2016年12月1日　　至　2017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	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

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６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31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６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31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　3～66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) 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) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(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ありません。	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。
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 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利
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。	(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） （2016年11月30日現在）	当期 （2017年5月31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　8,000,000千円 借入実行残高　－千円 借入未実行残高　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 50,000千円	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

V. 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考）
自　2016年６月１日
至　2016年11月30日

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

(1) 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	13,520,769
共益費収入	931,806
計	14,452,576
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	979,780
その他賃貸収入	207,457
計	1,187,237
不動産賃貸事業収益合計	15,639,813
(2) 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	817,330
水道光熱費	864,989
公租公課	1,254,977
損害保険料	25,945
修繕費	142,018
減価償却費	3,326,361
信託報酬	15,730
その他賃貸事業費用	2,569
不動産賃貸事業費用合計	6,449,921
(3) 不動産賃貸事業損益（(1) － (2)）	9,189,891

当期
自　2016年12月１日
至　2017年５月31日

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

(1) 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	14,358,213
共益費収入	981,603
計	15,339,816
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	877,491
その他賃貸収入	199,191
計	1,076,683
不動産賃貸事業収益合計	16,416,500
(2) 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	967,705
水道光熱費	802,760
公租公課	1,415,756
損害保険料	25,380
修繕費	168,565
減価償却費	3,588,223
信託報酬	16,612
その他賃貸事業費用	2,573
不動産賃貸事業費用合計	6,987,577
(3) 不動産賃貸事業損益（(1) － (2)）	9,428,922

※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）
不動産等売却収入	15,700,000
不動産等売却原価	10,783,022
その他売却費用	80,347
不動産等売却益	4,836,630

※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６月１日
至　2016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

発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,841,950口

当期
自　2016年12月１日
至　2017年５月31日

※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
発行済投資口の総口数	1,906,350口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考）
（2016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）

（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	11
繰延税金資産合計	11
繰延税金資産の純額	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

法定実効税率	31.74%
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.73%
その他	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

当期
（2017年5月31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）

（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	12
繰延税金資産合計	12
繰延税金資産の純額	12

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%
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.74%
その他	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６月１日
至　2016年11月30日

該当事項はありません。

当期
自　2016年12月１日
至　2017年５月31日

該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（2016年11月30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

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

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	163,800,000	161,800,000	※	※

※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	11,341,892

（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	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

（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

当期（2017年5月31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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自　2016年6月1日　　至　2016年11月30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	
435,040,993	△2,706,546	432,334,447	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、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。

当期（自　2016年12月1日　　至　2017年5月31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	
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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自　2016年 6 月 1 日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月 1 日 至　2017年 5 月31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6月1日　　至　2016年11月30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	15,023,098	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		
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	22,602,000
				長期借入金の返済	–		
				支払利息	128,597	未払利息	545

（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。

当期（自　2016年12月1日　　至　2017年5月31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	15,193,498	未収入金	374,374
						前受金	2,527,032
				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	11,224,159
				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貸しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自　2016年６月１日 至　2016年11月30日		当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日	
1口当たり純資産額	143,672円	1口当たり純資産額	146,659円
1口当たり当期純利益	3,680円	1口当たり当期純利益	4,644円
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。 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。		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。 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）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６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日
当期純利益（千円）	6,780,125	8,822,529
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）	6,780,125	8,822,529
期中平均投資口数（口）	1,841,950	1,899,508

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自　2016年6月1日　　至　2016年11月30日）（ご参考）

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「b. 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、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	47,599.00㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	57,118.24㎡
	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0.75㎡（0.25㎡×3か所））を賃借しています。

物件名称		プロロジスパーク古河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	25,235.67㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	34,091.82㎡
	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	34,613.16㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	62,230.43㎡
	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

当期（自　2016年12月1日　　至　2017年5月31日）

a. 資産の譲渡

本投資法人は、本資産運用会社の決定に基いて、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みません。
（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みません。
（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（金）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。

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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区　　分	前期（ご参考） 自　2016年６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日
Ⅰ　当期未処分利益	6,781,561,108	8,823,872,626
Ⅱ　利益超過分配金加算額 出資総額控除額	946,762,300	－
Ⅲ　分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	7,726,980,250 (4,195)	8,822,587,800 (4,628)
うち利益分配金 （うち1口当たり利益分配金） うち利益超過分配金 （うち1口当たり利益超過分配金）	6,780,217,950 (3,681) 946,762,300 (514)	8,822,587,800 (4,628) － －
Ⅳ　次期繰越利益	1,343,158	1,284,826
分配金の額の算出方法	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。かる方針により、当期においては当期未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。 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。 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。	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。かる方針により、当期においては当期未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。 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。 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。

（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になります。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2017 年 7 月 24 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
業務執行社員　公認会計士　岡野 隆樹

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　松井 貴志

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 2016 年 12 月 1 日から 2017 年 5 月 31 日までの第 9 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。

強調事項
1．資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、資産の譲渡及び投資法人債の発行を行っている。
2．資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、2017 年 7 月 24 日開催の役員会において、新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を決議している。
　当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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） 自　2016年６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,780,967	8,823,387
減価償却費	3,326,361	3,588,223
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,912	1,903
投資口交付費	－	24,950
受取利息	△93	△107
支払利息	794,095	754,039
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）	△82,374	△319,137
未収消費税等の増減額（△は増加）	2,127,110	△1,171,410
前払費用の増減額（△は増加）	29,292	△76,881
長期前払費用の増減額（△は増加）	134,023	△1,076,397
営業未払金の増減額（△は減少）	349,960	△163,702
未払金の増減額（△は減少）	△7,695	20,707
未払費用の増減額（△は減少）	95,083	△150,398
未払消費税等の増減額（△は減少）	930,723	△930,723
前受金の増減額（△は減少）	60,774	33,889
信託有形固定資産の売却による減少額	－	10,783,022
その他	△12,926	△256,007
小計	14,535,360	22,285,921
利息の受取額	93	107
利息の支払額	△794,190	△755,981
金利スワップ解約精算金	－	△2,392,420
法人税等の支払額	△514	△845
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,740,748	19,136,779
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
信託有形固定資産の取得による支出	△671,809	△31,366,187
信託無形固定資産の取得による支出	△550	△550
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	224,866	1,268,235
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△517,491	△495,580
投資活動によるキャッシュ・フロー	△964,984	△30,594,582
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
短期借入金の返済による支出	－	△7,000,000
長期借入れによる収入	－	151,100,000
長期借入金の返済による支出	－	△137,700,000
投資口の発行による収入	－	13,826,330
利益分配金の支払額	△6,255,755	△6,780,079
利益超過分配金の支払額	△1,123,620	△946,787
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,379,375	19,499,463
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,396,388	8,041,661
現金及び現金同等物の期首残高	20,696,498	26,092,886
現金及び現金同等物の期末残高	※1　26,092,886	※1　34,134,547

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

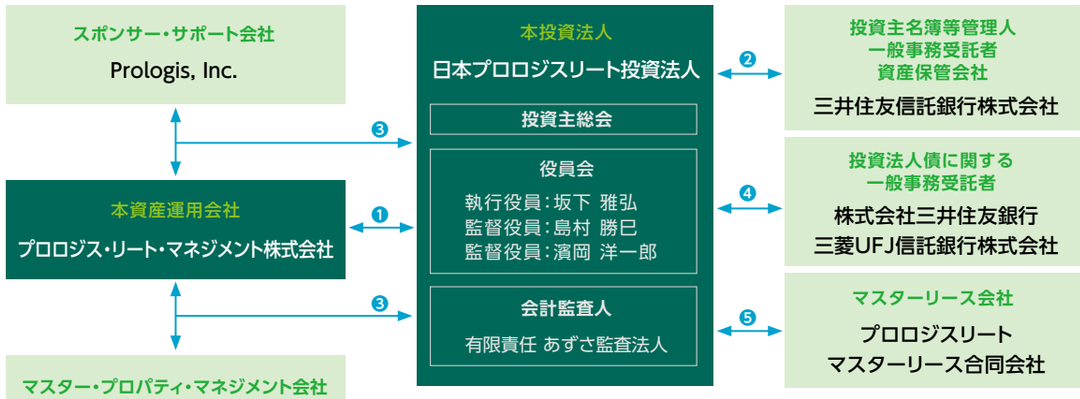
項　　目	前期（ご参考） 自　2016年６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

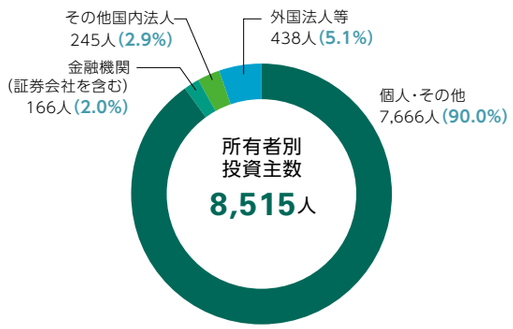
前期（ご参考） 自　2016年６月１日 至　2016年11月30日	当期 自　2016年12月１日 至　2017年５月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（2016年11月30日現在）	（2017年5月31日現在）
現金及び預金　22,486,471千円	現金及び預金　30,584,674千円
信託現金及び信託預金　3,606,415千円	信託現金及び信託預金　3,549,872千円
現金及び現金同等物　26,092,886千円	現金及び現金同等物　34,134,547千円

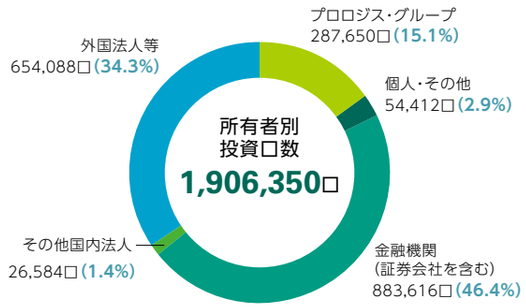
投資主インフォメーション

本投資法人の仕組図 (2017年6月末日現在)

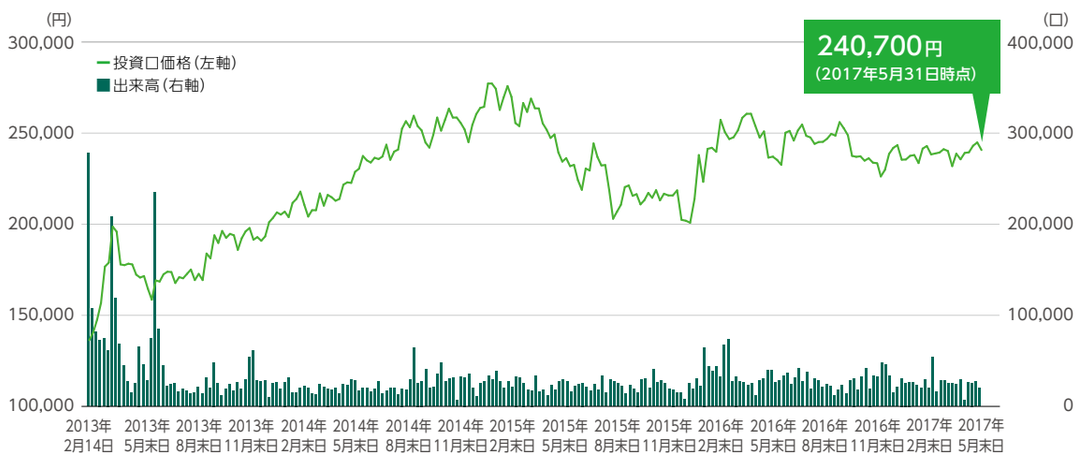


投資主分布 (2017年5月末日現在)

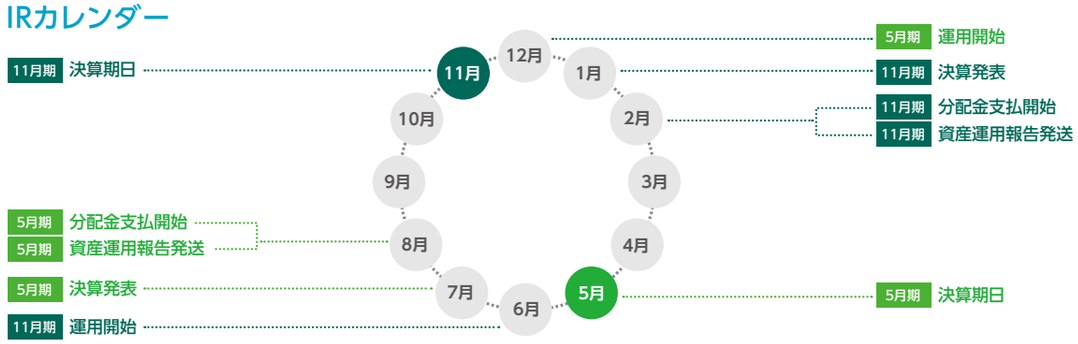




投資口価格・出来高の推移



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
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
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9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いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「第9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いただくか、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で必要となります。

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

PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

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/