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/

PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

第6期　資産運用報告

平成27年6月1日～平成27年11月30日

クオリティ重視の物流施設 特化型リート

PROLOGIS
Nippon Prologis REIT

プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設投資比率	100.0%
資産規模（取得価格ベース）	4,050億円
期中平均稼働率	97.7%
1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます）	3,942円
営業収益	14,332百万円
当期純利益	5,987百万円
期末有利子負債比率（LTV）	38.7%
格付	AA（安定的）（日本格付研究所）

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
プロロジスパークの所在地マップ 14
財務戦略及びガバナンス体制 16
サステナビリティへの取組み 17
資産運用報告 18
投資主インフォメーション 68

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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6期（平成27年6月1日～平成27年11月30日）の決算を無事迎えることができました。これも、投資主の皆様の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堅実に保有・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。

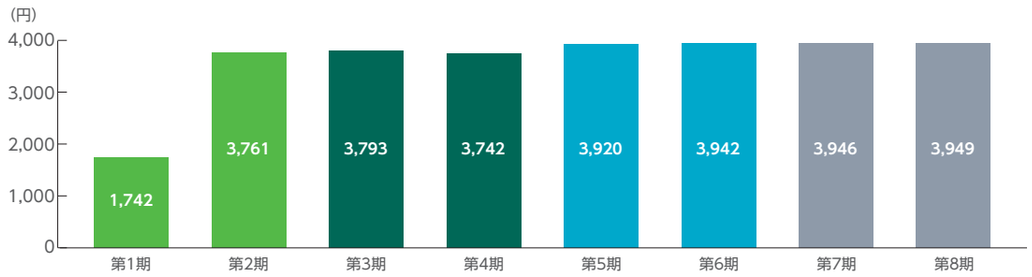
日本プロロジスリート投資法人　執行役員
プロロジス・リート・マネジメント株式会社　代表取締役社長
坂下　雅弘

Q1　第6期（平成27年11月期）の分配金実績についてお聞かせください。

A1　1口当たり分配金は当初予想比プラス17円の3,942円（利益超過分配金を含みます）となりました。

主な増加要因としては、物件からの収益がほぼ予想どおりであった一方で、各種費用の削減の努力を継続したことなどが挙げられます。今後も、さらなる費用の削減により投資主価値を最大化するために地道な努力を続け、1口当たり分配金の成長に努めてまいります。

1口当たり分配金(注)



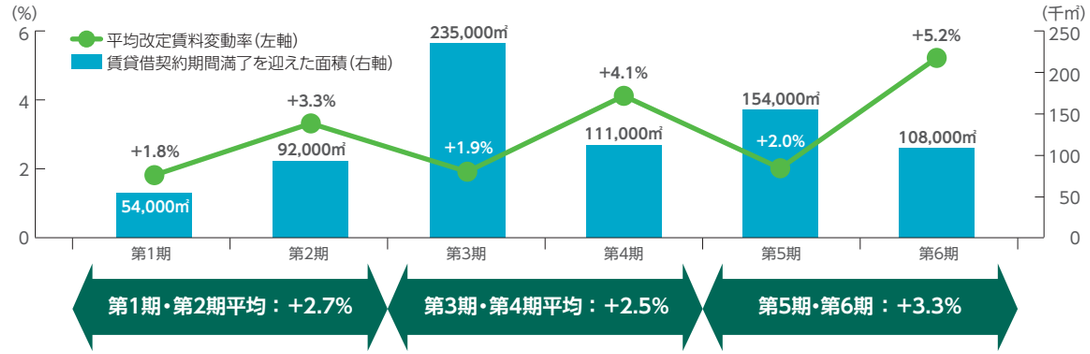
(注)利益超過分配金を含みます。

Q2　先進的物流不動産の賃料動向についてお聞かせください。

A2　本投資法人のポートフォリオの賃料は、引き続き上昇傾向にあります。

第5期・第6期通算の実績としては、加重平均賃料改定率は+3.3%と過去最高となりました。今後も、本投資法人は2%以上の賃料増額改定を目指して努力を続けてまいります。こうした賃料上昇は、先進的物流施設に対するテナントからの旺盛な需要が継続していることが主な要因です。引き続き、ポートフォリオの収益性の向上を通じて、将来的な本投資法人の分配金の安定的な成長を目指します。

賃料改定状況の推移



Q3　「優先交渉権付与物件」について詳しくお聞かせください。

A3　優先交渉権付与物件とは、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設について本投資法人が優先的に取得を交渉する権利が付与された物件です。

通常、毎年第4四半期に、その時点で開発中またはリースアップ手続中の新規物件について優先交渉権が付与されます。平成27年12月に、本投資法人は新たに7物件（プロロジスパーク仙台泉、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1、プロロジスパーク神戸2）について優先交渉権を取得しました。本投資法人は、これらの物件が安定稼働となった後、適切なタイミングで取得することを検討します。

決算ハイライト

決算内容(要旨)

第6期(平成27年11月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

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1,597百万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ており、また当期に実施した資本的支出(下記)を差し引いた後でも、充分な余剰キャッシュが生まれています。本投資法人は、分配金(利益超過分配金を含む)の支払い後も充分なキャッシュを内部留保し、財務の健全性を維持しています。

有形固定資産残高

当期末の有形固定資産残高は、前期比2,433百万円の減少となりました。これは2,935百万円の建物・設備の減価償却による資産残高の減少と、資本的支出503百万円による資産の増加によるものです。本投資法人は不動産ポートフォリオの機能を向上させる資本的支出を戦略的に実施しており、有効に資金を活用しています。

1年内返済予定の長期借入金

本投資法人の長期借入金のうち、23,300百万円の銀行ローンが平成28年2月に返済期限を迎えます。現在のところ、全額を再び長期借入金としてリファイナンスすることを予定しています。本投資法人は、借入金の長期化・金利固定化及び返済期限の分散により、安定した財務運営を行っています。

安定した財務体質

投資法人債も含めた当期末における有利子負債残高は162,200百万円であり、その金額を総資産金額で除したLTVは38.7%です。本投資法人は引き続き健全な財務体質を維持しています。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科　目	第5期	第6期	前期比
資産の部			
流動資産	21,937	23,593	+1,655
うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	21,381	22,979	+1,597
固定資産	398,298	395,755	△2,542
有形固定資産	397,440	395,006	△2,433
無形固定資産	2	3	+0
投資その他の資産	854	745	△109
繰延資産	65	54	△10
資産合計	420,300	419,403	△896
負債・純資産の部			
流動負債	29,054	28,903	△151
うち有利子負債(1年内返済予定の長期借入金)	23,300	23,300	±0
固定負債	149,541	149,593	52
うち有利子負債			
投資法人債	5,000	5,000	±0
長期借入金	133,900	133,900	±0
負債合計	178,595	178,496	△99
出資総額	235,915	234,918	△996
剰余金	5,788	5,988	+199
純資産合計	241,704	240,906	△797
負債・純資産合計	420,300	419,403	△896

※貸借対照表の詳細は46ページをご参照ください。

営業外費用の減少

第5期の半ばに実施した信託長期借入金のリファイナンスにより、支払利息が大幅に削減されました。当期においては、その削減効果が6か月間の通期にわたって実現されたので、当期の営業外費用は前期比51百万円の減少となりました。

特別利益・特別損失

第5期においては、企業立地奨励金34百万円を特別利益、信託長期借入金のリファイナンス費用191百万円を特別損失として計上しましたが、当期においては特別利益・特別損失ともに発生しませんでした。

当期純利益と分配金

上記の各種要因を総合した結果、当期は前期比199百万円、3.4%の増益となりました。本投資法人は、これに加えて総額835百万円の利益超過分配を予定しており、当期の1口当たり分配金は合計3,942円(利益分配金3,459円及び利益超過分配金483円)となりました。

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科　目	第5期	第6期	前期比
営業収益	14,242	14,332	+89
営業費用	7,284	7,388	+104
営業利益	6,958	6,944	△14
営業外収益	1	6	+4
営業外費用	1,014	962	△51
経常利益	5,946	5,988	+42
特別利益	34	-	△34
特別損失	191	-	△191
法人税等	1	1	△0
当期純利益	5,788	5,987	+199
当期未処分利益	5,788	5,988	+199

※損益計算書の詳細は48ページをご参照ください。

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

日本プロロジスリート投資法人

保　有	運　用
■ 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 ■ 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

株式会社プロロジス

開　発	運　営
■ 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 ■ 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	

継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン

優先交渉権取得物件

概ね1年以内に投資基準を満たすことが見込まれる物件について
優先交渉権を取得し適切なタイミングで取得を検討

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

プロロジスパーク久山

プロロジスパーク成田1-D

プロロジスパーク吉見

プロロジスパーク仙台泉

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1

プロロジスパーク神戸2

計画中物件

プロロジスが今後開発開始予定の物件に関し、
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

プロロジスパーク市川3

プロロジスパーク京田辺

プロロジスパーク東松山

プロロジスパーク海老名2

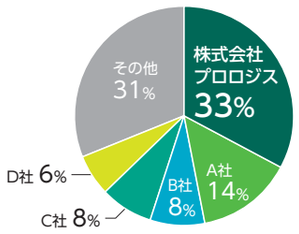
プロロジスパーク古河2

プロロジスパーク古河3

(注) ＊印を付した図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積(予想を含みます)を表しています。
平成28年1月19日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではありません。また、これらのうちの優先交渉権を取得している物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

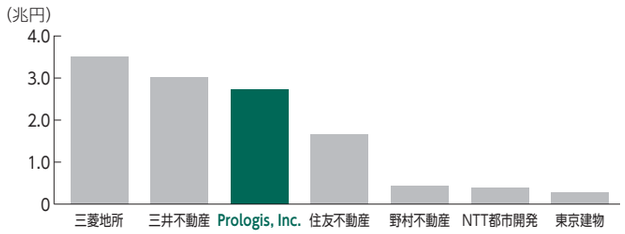
プロロジス・グループの日本における卓越した開発実績

一定条件を充足する賃貸用物流施設開発シェア(延床面積ベース)



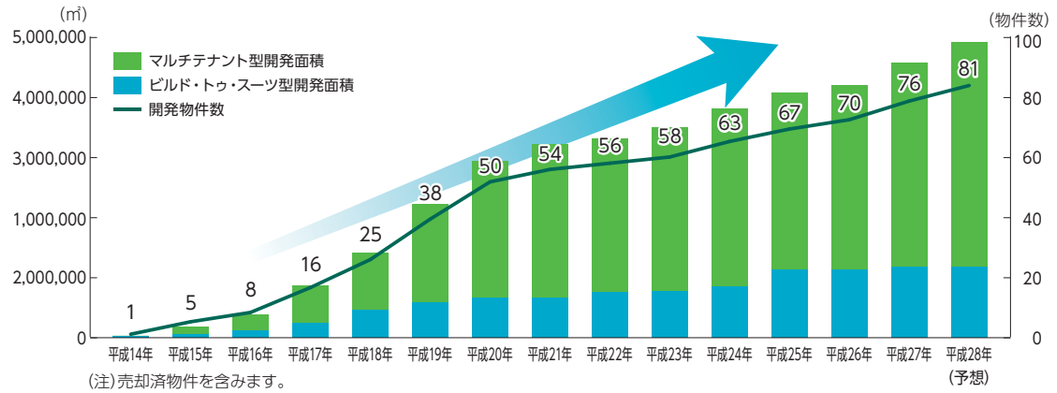
(出所) シービーアールイー株式会社
(注)　調査時点：平成27年6月末日

日本の総合不動産会社との時価総額の比較



(注1) 平成27年12月末日現在
(注2) アメリカ合衆国ドル(米ドル)の円貨換算は、平成27年12月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=120.61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)

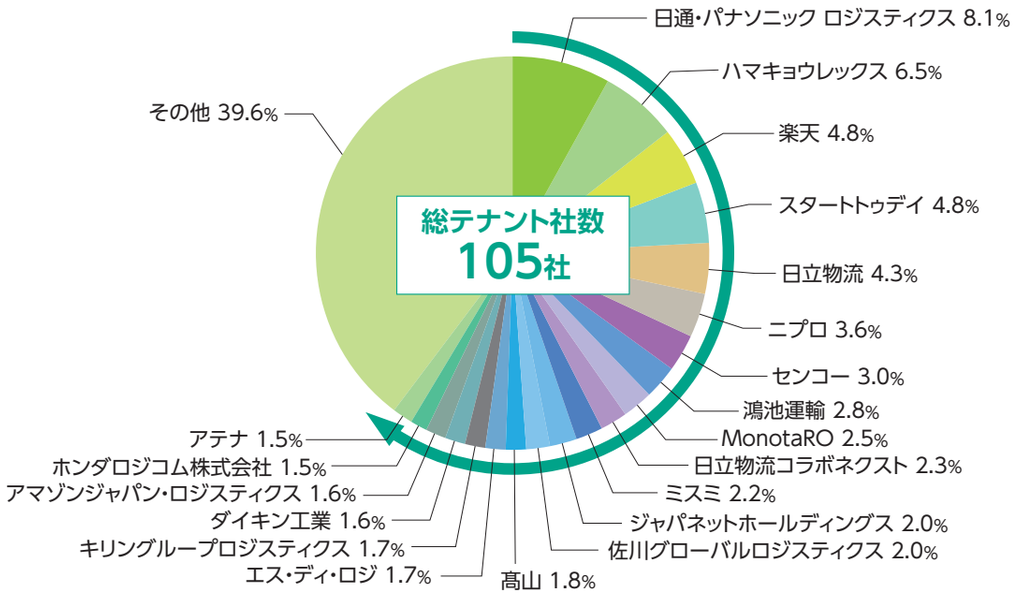


(注)売却済物件を含みます。

日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ

テナント分散の状況

■ 本投資法人のテナント分散状況（賃貸面積ベース）

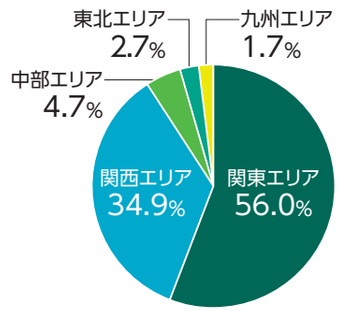


■ 賃貸借契約の状況

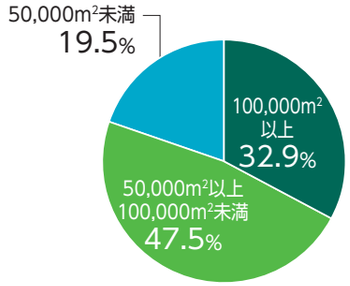
総テナント社数	上位20テナント比率(注1)
105社	60.4%
定期借家契約比率	**平均賃貸借残存期間(注2)**
100%	4.2年

(注1) 賃貸面積ベースで算出しています。
(注2) 各賃貸借契約の残存期間を年間賃料ベースで加重平均して算出しています。

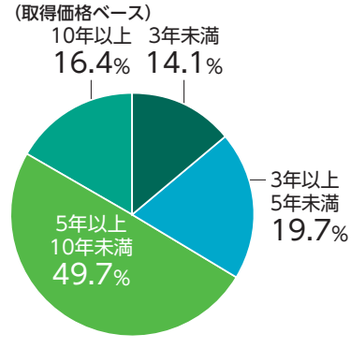
■ 投資対象エリア別比率
（取得価格ベース）



■ 賃貸可能面積別比率
（取得価格ベース）

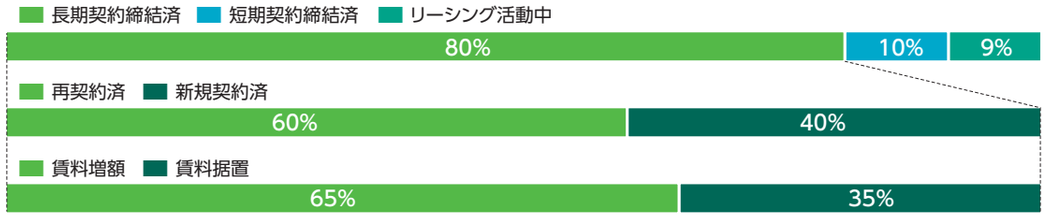


■ 築年数別比率
（取得価格ベース）



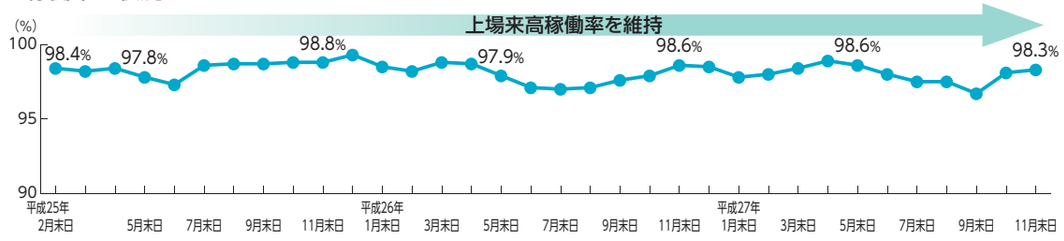
■ 契約改定の状況（賃貸可能面積ベース）

第6期(平成27年11月期)中に賃貸借契約が満了を迎えた約108,000㎡(注)（総賃貸可能面積の約**5.6%**）



(注) 平成27年12月末日現在
各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません。
長期契約は契約期間1年以上、短期契約は契約期間1年未満の賃貸借契約と定義しています。

■ 稼働率の状況



日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ

物件一覧表

物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	投資比率（%）	築年数（年）
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	125,014	8.4	7.1
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	113,471	6.9	6.5
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	144,897	6.3	4.5
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	130,565	6.2	8.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	74,925	3.3	7.8
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	91,746	3.1	7.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	6,500	42,751	1.6	6.5
M-08	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市	5,370	39,098	1.3	6.7
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	73,325	7.3	10.2
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	95,121	5.4	3.3
M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	9,500	56,556	2.7	11.0
	（別棟）		1,500			
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	2.1	10.8
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	32,230	1.2	8.6
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	91,446	4.3	10.3
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	91,369	4.7	8.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	31,022	3.4	8.5
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	63,973	3.4	7.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	106,135	5.2	3.6
M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	40,520	1.4	7.2
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	42,005	2.0	1.8
B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	11,500	57,234	2.8	5.3
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	19,898	1.1	3.9
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	21,778	0.7	3.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	28,765	0.9	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	91,529	4.9	2.4
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	32,500	2.0	5.7
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	75,493	3.4	2.0
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	39,527	2.2	2.2
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	32,511	1.6	2.0
合計／平均			405,050	1,947,474	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

保有物件

日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ

M-11 プロロジスパーク船橋5
取得価格11,000百万円

M-12 プロロジスパーク成田1-A&B
取得価格8,420百万円

M-13 プロロジスパーク成田1-C
取得価格4,810百万円

M-14 プロロジスパーク尼崎1
取得価格17,600百万円

M-15 プロロジスパーク尼崎2
取得価格19,200百万円

M-16 プロロジスパーク東京新木場
取得価格13,600百万円

M-17 プロロジスパーク横浜鶴見
取得価格13,800百万円

M-18 プロロジスパーク大阪4
取得価格21,000百万円

M-19 プロロジスパーク岩沼1
取得価格5,670百万円

M-20 プロロジスパーク川島2
取得価格8,180百万円

B-01 プロロジスパーク舞洲4
取得価格11,500百万円

B-02 プロロジスパーク高槻
取得価格4,410百万円

B-03 プロロジスパーク鳥栖2
取得価格3,030百万円

B-04 プロロジスパーク鳥栖4
取得価格3,810百万円

B-05 プロロジスパーク習志野4
取得価格20,000百万円

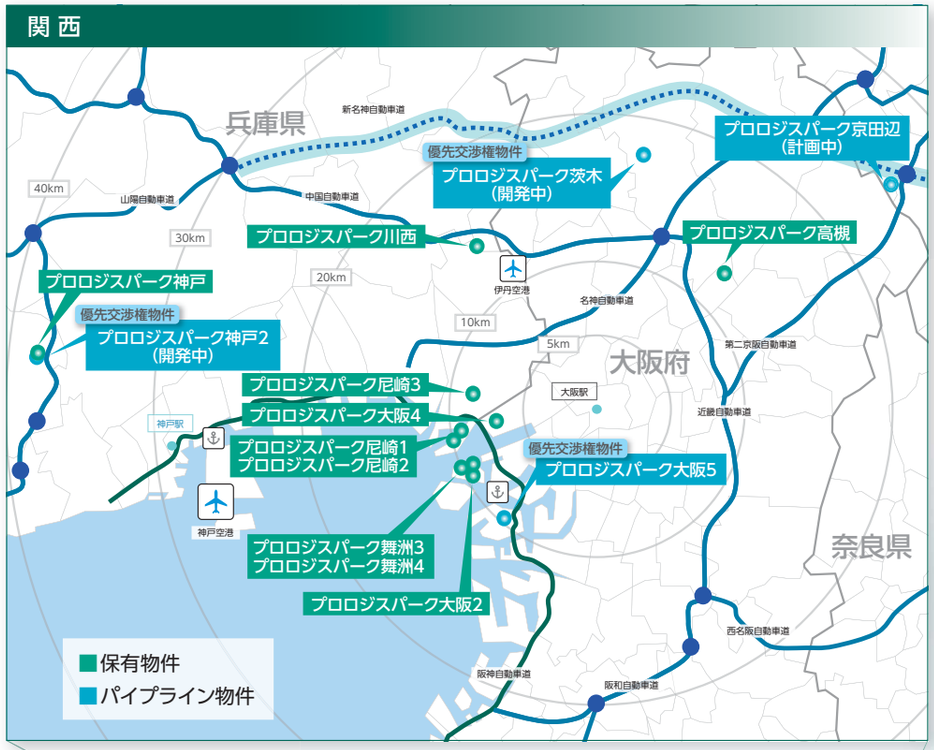
B-06 プロロジスパーク海老名
取得価格8,250百万円

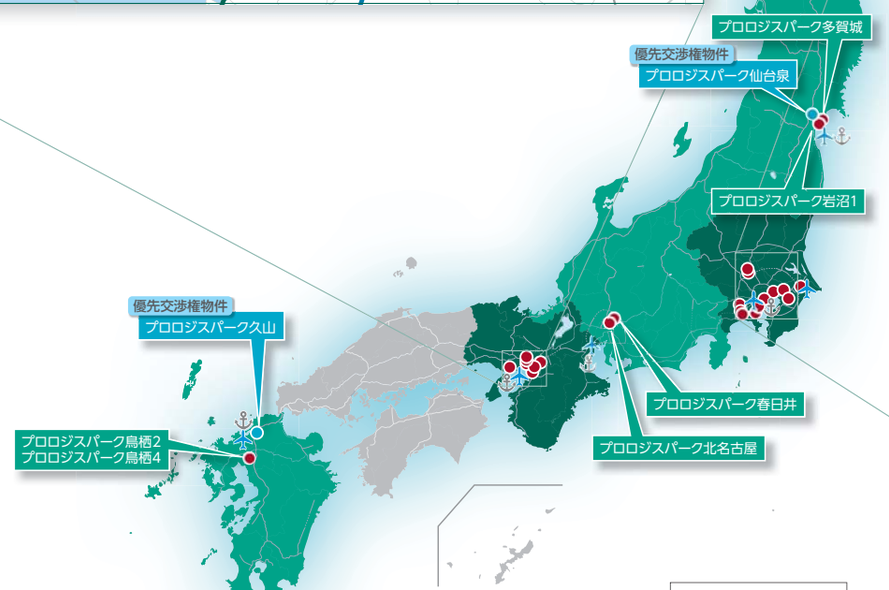
B-07 プロロジスパーク川西
取得価格13,600百万円

B-08 プロロジスパーク尼崎3
取得価格9,090百万円

B-09 プロロジスパーク神戸
取得価格6,410百万円

プロロジスパークの所在地マップ





■: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

空港
港
主要高速道路

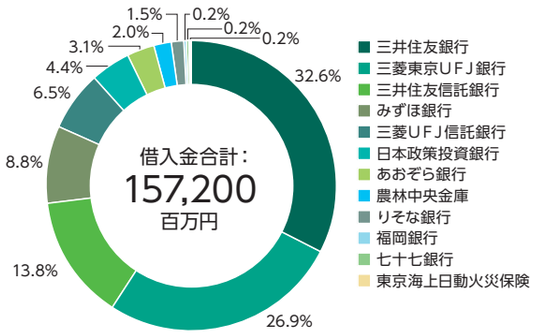
財務戦略及びガバナンス体制

財務戦略

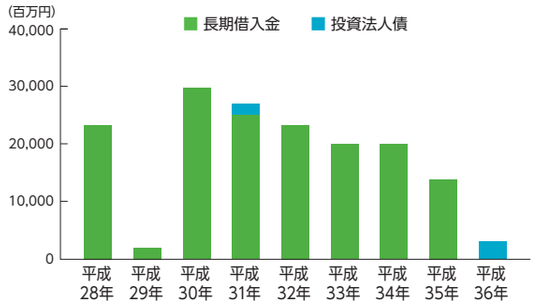
財務方針

本投資法人の中長期的に安定した収益と運用資産の規模・価値の着実な成長、そして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、実行するものとします。

借入先の分散状況(注1)(注2)



返済期限の分散状況(注1)



(注1)平成27年11月末日現在
(注2)投資法人債(5,000百万円)を含んだ有利子負債残高は、162,200百万円です。

格付の状況

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社 日本格付研究所	長期発行体格付： AA	格付の見通し： 安定的
	債券格付： AA	—

投資法人債

年限	5年	10年
発行金額	20億円	30億円
利率	0.338%	0.930%
償還日	2019年11月27日	2024年11月27日

ガバナンス体制

プロロジス・グループ(注)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

(注)プロロジス・グループとは、Prologis, Inc. 及びその関連会社を総称したものです。

サステナビリティへの取組み

PROLOGIS
Nippon Prologis REIT

環境への取組みに対する評価

GRESB調査にて最高位の「Green Star」の評価を取得

GRESB
Green Star 2015

GRESBが実施した2015年ベンチマーク調査:

- 世界全体で707(うちアジア地域から104)の不動産会社・REITや不動産私募ファンドが参加
- 日本プロロジスリート投資法人:世界全体で81位、アジア地域で12位、アジア物流不動産セクター全体で2位

GRESBとは

- 2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク

Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexへの組入れ

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices
In Collaboration with RobecoSAM

2015年の構成銘柄見直し結果:

- S&P Global Broad Market Indexのうち浮動株調整後時価総額の大きいアジア・太平洋地域の600社を対象として調査。構成銘柄145銘柄が選定された(2015年9月21日より組入れ)
- 日本プロロジスリート投資法人はJ-REITとして唯一組入れられた

Dow Jones Sustainability Indexとは

- サステナビリティに配慮した事業が長期的な投資家の価値に繋がるとの考えからポートフォリオ構築の際にサステナビリティに対する意識を反映したい投資家向けのベンチマーク

企業の社会的責任

全世界におけるCSR活動の実施

- Impact Day(全世界一斉ボランティアデー)の実施
- 施設を開発する地域を中心に企業市民として地域貢献活動に従事

Impact Day 2015　東京　清掃・森林整備活動 — 神奈川県大磯町

その他の社会貢献活動

「物流博物館」向けボランティア活動
(来館者用手作りキット制作)

プロロジス寄附講座 (早稲田大学)

ファミリーフェスタ開催
(プロロジスパーク座間1&2)

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日
営業収益	(百万円)	10,113	12,693	13,436	14,242	14,332
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	10,113	12,693	13,436	14,242	14,332
営業費用	(百万円)	4,490	6,370	6,863	7,284	7,388
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	3,464	5,188	5,627	5,983	6,075
営業利益	(百万円)	5,622	6,322	6,573	6,958	6,944
経常利益	(百万円)	4,643	5,186	5,440	5,946	5,988
当期純利益	(百万円)	4,642	5,185	5,474	5,788	5,987
総資産額	(百万円)	323,487	374,176	420,296	420,300	419,403
(対前期比)	(%)	(74.0)	(15.7)	(12.3)	(0.0)	(△0.2)
純資産額	(百万円)	172,583	202,459	242,392	241,704	240,906
(対前期比)	(%)	(75.4)	(17.3)	(19.7)	(△0.3)	(△0.3)
出資総額 (注1)	(百万円)	167,941	197,274	236,917	235,915	234,918
発行済投資口の総口数	(口)	278,950	1,563,750	1,730,750	1,730,750	1,730,750
1口当たり純資産額 (注13)	(円)	123,738	129,470	140,050	139,652	139,192
分配総額	(百万円)	5,247	5,931	6,476	6,784	6,822
1口当たり分配金額	(円)	18,811	3,793	3,742	3,920	3,942
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	16,643	3,316	3,163	3,344	3,459
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	2,168	477	579	576	483
総資産経常利益率(年換算値) (注2)	(%)	1.8 (3.6)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)
純資産当期純利益率(年換算値) (注3)	(%)	3.4 (6.9)	2.8 (5.5)	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)	2.5 (5.0)
自己資本比率 (注4)	(%)	53.4	54.1	57.7	57.5	57.4
(対前期比増減)	(%)	(0.5)	(0.7)	(3.6)	(△0.2)	(△0.1)
有利子負債額	(百万円)	139,200	158,115	162,638	162,200	162,200
期末有利子負債比率 (注5)	(%)	43.0	42.3	38.7	38.6	38.7
配当性向 (注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	20	24	29	29	29
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	1,483,730.09	1,725,633.37	1,947,467.92	1,947,474.68	1,947,474.70
期末テナント数 (注8)	(件)	98	119	128	133	131
期末稼働率 (注9)	(%)	98.8	97.9	98.6	98.6	98.3
当期減価償却費	(百万円)	2,122	2,619	2,772	2,926	2,935
当期資本的支出額	(百万円)	19	93	62	303	503
賃貸NOI (注10)	(百万円)	8,771	10,124	10,581	11,185	11,193
FFO (Funds From Operation) (注11)	(百万円)	6,765	7,804	8,247	8,714	8,923
1口当たりFFO (注12)	(円)	4,850	4,991	4,765	5,035	5,155

(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2期から第4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
また、平成26年2月28日を基準日、平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っています。このため、第2期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たりFFOを算出しています。
(注13) 平成26年2月28日を基準日、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っています。このため、第2期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額を算出しています。
(注14) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注15) 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。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成24年11月7日に設立され、平成25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、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、上場後の平成25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、さらに第2期、第3期及び第4期において合計17物件（取得価格合計232,030百万円）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29物件（取得価格合計405,050百万円）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、政府及び日銀による継続的な経済振興政策と金融緩和政策の下、基調として緩やかな回復傾向を続けましたが、新興国経済成長の減速の兆しや天候不順が個人消費に及ぼした影響などにより、一進一退の局面を迎えた時期もありました。内閣府が公表した実質国内総生産（GDP）成長率は、平成27年4月～6月期において前期比△0.5％となったものの、7～9月期においては前期比+1.0％と復調しました。グローバルには先進国を中心とした緩やかな経済成長が継続している一方、新興国経済の成長に鈍化の兆しが明らかになっており、日本の輸出や鉱工業生産は横這いの展開となっています。一方、国内においては企業部門の収益が過去最高水準まで増加し、雇用・所得環境が改善していることを背景に、設備投資及び個人消費が底堅く推移しています。当面は、家計・企業両部門において所得から支出への前向きな循環が持続し、日本経済は基調的には潜在成長率を上回る成長を続けると予想されています。

J-REIT市場は、当期を通じて欧州ギリシア危機や中国経済減速懸念などに起因したグローバルな資本市場の調整局面の影響を受け、7月から9月にかけて不安定な動きを見せましたが、その後は資本市場の落ち着きと共に徐々に回復してまいりました。当期を通じて、日銀をはじめとする先進諸国各国中央銀行の金融緩和政策は継続し、長期金利も低位安定的に推移したため、J-REITの分配金に代表されるインカムゲインへの投資家の需要は依然として強く、またオフィスビル等をはじめとして不動産市場における賃料上昇期待が高まっており、今後もJ-REIT市場は底堅く推移するものと予想されています。

不動産売買取引市場においても、継続的な低金利環境及び円安傾向により引き続き投資家の投資意欲は旺盛であり、銀行による不動産業向け貸出しも積極姿勢が維持されていることから、J-REITや私募ファンド並びに海外投資家等による活発な物件取得が継続しています。

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一層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。

当期末時点で本投資法人が保有する資産は上記計29物件（取得価格合計405,050百万円）、総賃貸可能面積1,947,474.70㎡であり、当期末時点の稼働率は98.3％と高い水準を維持しています。これら29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) 資金の借入れについて

本投資法人は、平成27年3月30日に新たに年限7年の長期借入金14,000百万円の借入れを行い、その借入金及び一部手元現金を用いて、平成27年3月31日に長期借入金14,050百万円の期限前弁済を行いました（以下これら一連の取引を「本リファイナンス」といいます。）。本リファイナンスは、現在の低金利環境の下、本投資法人の投資主価値を高めるための戦略的な施策の一環の取引であり、これにより本投資法人の将来的な支払利息の削減が実現されています。また、期限前弁済された長期借入金に付随していた担保権も解除され、本リファイナンス後の本投資法人の全ての借入金は無担保無保証となり、本投資法人の財務の安定性がさらに向上しました。その結果、当期末時点の有利子負債金額は162,200百万円（借入金残高157,200百万円、投資法人債残高5,000百万円）となっています。これに伴い、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38.7％となっています。

(b) 格付について

当期末（平成27年11月30日）現在における本投資法人の格付状況は、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14,332百万円、営業利益6,944百万円、経常利益5,988百万円となり、当期純利益5,987百万円となりました。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3,459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2,935百万円の100分の28.5にほぼ相当する835百万円を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は483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245百万円です。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になります。

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	
平成24年11月 7 日	私募設立	400	400	200,000	200,000	（注2）
平成25年 2 月13日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	（注3）
平成25年 6 月10日	公募増資	96,200	278,950	71,117,870	168,200,425	（注4）
平成25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）
平成25年12月 2 日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	（注6）
平成25年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	（注7）
平成26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）
平成26年 3 月 1 日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	－	197,274,196	（注9）
平成26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）
平成26年 9 月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	（注11）
平成26年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	（注12）
平成27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）
平成27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）

（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）平成25年7月12日開催の本投資法人役員会において、第1期（平成25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）平成26年1月17日開催の本投資法人役員会において、第2期（平成25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）平成26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）平成26年7月14日開催の本投資法人役員会において、第3期（平成26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）平成27年1月19日開催の本投資法人役員会において、第4期（平成26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）平成27年7月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（平成27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。

【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2期 平成25年11月	第3期 平成26年5月	第4期 平成26年11月	第5期 平成27年5月	第6期 平成27年11月
最　　高	1,017,000円	(注) 225,300円	264,800円	278,200円	244,500円
最　　低	779,000円	(注) 189,600円	222,300円	239,500円	195,800円

(注) 平成26年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。そのため、第3期については第3期期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

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2期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	第3期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	第4期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	第5期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	第6期 自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日
当期未処分利益	千円	4,642,664	5,185,598	5,475,024	5,788,742	5,988,220
利益留保額	千円	99	203	662	1,114	1,556
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	5,247,328 (18,811)	5,931,303 (3,793)	6,476,466 (3,742)	6,784,540 (3,920)	6,822,616 (3,942)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	4,642,564 (16,643)	5,185,395 (3,316)	5,474,362 (3,163)	5,787,628 (3,344)	5,986,664 (3,459)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	604,763 (2,168)	745,908 (477)	1,002,104 (579)	996,912 (576)	835,952 (483)
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	604,763 (2,168)	745,908 (477)	1,002,104 (579)	996,912 (576)	835,952 (483)

(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リーディング企業・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、本投資法人は平成27年12月14日に新たに7物件（プロロジスパーク仙台泉、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1及びプロロジスパーク神戸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12物件について優先交渉権の付与を受けております。また今後も、プロロジス・グループは日本において年間400～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

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。

(3) 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、本投資法人が保有又は取得する物件の80％程度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漸次的に改善す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は、テナントからの潜在的な需要の量に比して著しく小さく、Aクラス物流施設市場においては賃料の先高観が生じています。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、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。

(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（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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第2期 平成25年11月30日現在	第3期 平成26年5月31日現在	第4期 平成26年11月30日現在	第5期 平成27年5月31日現在	第6期 平成27年11月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000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	278,950口	1,563,750口	1,730,750口	1,730,750口	1,730,750口
出資総額（注）	167,941百万円	197,274百万円	236,917百万円	235,915百万円	234,918百万円
投資主数	5,782人	6,604人	9,419人	9,065人	9,272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

平成27年11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合 （%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	280,769	16.22
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	259,310	14.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	149,252	8.62
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	141,511	8.17
野村信託銀行株式会社（投信口）	63,858	3.68
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	52,227	3.01
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	38,387	2.21
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	32,738	1.89
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	30,856	1.78
ユニオンバンケプリベヨーロツパエスエーエーアイエフエムデイークライアンツ497201	22,347	1.29
合　　計	1,071,255	61.89

（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）平成27年11月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 （千円）
執行役員	坂下　雅弘	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	–
監督役員	島村　勝巳	株式会社安研　取締役	2,400
監督役員	濱岡　洋一郎	NSホールディングス株式会社　代表取締役 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 ウェルス・マネジメント株式会社　取締役（非常勤） 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）	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	–	15,000

（注）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8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。

（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. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地　　域		第5期 平成27年5月31日現在 保有総額（百万円）（注3）	第5期 対総資産比率（%）	第6期 平成27年11月30日現在 保有総額（百万円）（注3）	第6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	4,381	1.0	4,351	1.0
	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	6,787	1.6	6,723	1.6
	小　　計		11,169	2.7	11,075	2.6
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	222,934	53.0	221,579	52.8
		関西エリア	134,304	32.0	133,614	31.9
	リージョナル・マーケット（注2）					
		中部エリア	18,370	4.4	18,196	4.3
		東北エリア	10,665	2.5	10,544	2.5
		九州エリア	–	–	–	–
	小　　計		386,274	91.9	383,935	91.5
不動産等計			397,443	94.6	395,010	94.2
預金・その他資産			22,856	5.4	24,393	5.8
資産総額計（注4）			420,300 (397,443)	100.0 (94.6)	419,403 (395,010)	100.0 (94.2)

（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。

（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

平成27年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
プロロジスパーク市川1	33,082	125,014.12	124,618.61	99.7	7.6	物流施設
プロロジスパーク東京大田	29,182	73,325.14	73,138.21	99.7	6.3	物流施設
プロロジスパーク座間1	26,970	113,471.12	113,471.12	100.0	6.9	物流施設
プロロジスパーク川島	24,543	144,897.54	131,269.21	90.6	6.3	物流施設
プロロジスパーク大阪2	24,033	130,565.80	130,045.19	99.6	6.6	物流施設
プロロジスパーク座間2	21,356	95,121.43	90,021.82	94.6	5.4	物流施設
プロロジスパーク大阪4	20,465	106,135.15	103,567.63	97.6	5.2	物流施設
プロロジスパーク習志野4	19,517	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	18,759	91,369.37	90,955.84	99.5	4.9	物流施設
プロロジスパーク尼崎1	17,493	91,446.75	91,446.75	100.0	（注5）	物流施設
合　計	235,404	1,062,875.49	1,040,063.45	97.9	58.0	

（注1）「帳簿価額」は、平成27年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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、平成27年11月30日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

（注4）「稼働率」は、平成27年11月30日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には、平成27年11月30日現在における帳簿価額上位10物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。

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

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

3. 不動産等組入資産明細

平成27年11月30日現在、本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）	期末算定価額（百万円）（注4）
プロロジスパーク市川1	千葉県市川市塩浜一丁目7番2号	不動産信託受益権	125,014.12	33,082	38,500
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	26,970	30,200
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	24,543	30,100
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	130,565.80	24,033	28,100
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	74,925.40	12,937	15,000
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	91,746.61	11,961	15,500
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	6,235	7,600
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	5,101	5,550
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	73,325.14	29,182	32,000
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	21,356	24,200
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	10,841	12,700
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	8,152	9,230
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	4,658	5,170
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	17,493	19,700
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	91,369.37	18,759	20,900
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	13,471	14,700
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	13,501	15,000
プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目1番27号	不動産信託受益権	106,135.15	20,465	22,900
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	40,520.43	5,443	6,150
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	8,077	8,640
プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市此花区北港白津一丁目4番53号	不動産信託受益権	57,234.13	11,045	12,900
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	4,351	4,840
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	2,972	3,410
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	3,751	4,220
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	19,517	22,000
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	8,222	8,680
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	13,500	13,900
プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市西向島町75番1号	不動産信託受益権	39,527.85	9,030	9,650
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	6,348	6,880
合　計			1,947,474.70	395,010	448,320

（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、平成27年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（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平成27年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

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5期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）				第6期（平成27年6月1日～平成27年11月30日）			
	テナント総数期末時点（件）（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	賃貸事業収益期間中（百万円）	対総賃貸事業収益比率（%）	テナント総数期末時点（件）（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	賃貸事業収益期間中（百万円）	対総賃貸事業収益比率（%）
プロロジスパーク市川1	10	99.6	1,160	8.2	13	99.7	1,095	7.6
プロロジスパーク座間1	7	100.0	971	6.8	7	100.0	982	6.9
プロロジスパーク川島	7	95.3	958	6.7	6	90.6	896	6.3
プロロジスパーク大阪2	7	99.6	923	6.5	7	99.6	945	6.6
プロロジスパーク舞洲3	5	99.2	508	3.6	4	98.8	493	3.4
プロロジスパーク春日井	9	98.3	546	3.8	7	97.9	558	3.9
プロロジスパーク北名古屋	3	100.0	277	2.0	3	100.0	279	1.9
プロロジスパーク多賀城	4	100.0	219	1.5	4	100.0	223	1.6
プロロジスパーク東京大田	16	94.5	807	5.7	17	99.7	909	6.3
プロロジスパーク座間2	5	99.8	762	5.4	4	94.6	779	5.4
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	401	2.8	4	100.0	402	2.8
プロロジスパーク成田1-A&B	10	82.9	329	2.3	9	89.0	336	2.4
プロロジスパーク成田1-C	3	100.0	218	1.5	3	100.0	216	1.5
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	8	99.5	682	4.8	8	99.5	707	4.9
プロロジスパーク東京新木場	8	94.5	438	3.1	8	97.9	454	3.2
プロロジスパーク横浜鶴見	4	99.4	500	3.5	4	99.4	500	3.5
プロロジスパーク大阪4	8	100.0	747	5.3	8	97.6	744	5.2
プロロジスパーク岩沼1	3	100.0	275	1.9	3	100.0	287	2.0
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)
プロロジスパーク舞洲4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(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)
合　計	133	98.6	14,242	100.0	131	98.3	14,332	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お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）「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。

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

平成27年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（千円）		時　価（千円）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	156,200,000	132,900,000	△2,539,719
合　計		156,200,000	132,900,000	△2,539,719

(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）	内装改修・セキュリティ更新工事	自　平成28年５月 至　平成28年10月	234	－	－
プロロジスパーク市川1他（千葉県市川市他）	照明器具LED化工事	自　平成28年２月 至　平成28年11月	167	－	－
プロロジスパーク市川1他（千葉県市川市他）	BCP対策工事	自　平成28年１月 至　平成28年11月	376	－	－

(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、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503百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費148百万円があり、合計651百万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)
プロロジスパーク尼崎1（兵庫県尼崎市）	外壁等改修工事	自　平成27年４月 至　平成27年11月	252
プロロジスパーク市川1他（千葉県市川市他）	照明器具LED化工事	自　平成27年７月 至　平成27年11月	70
プロロジスパーク市川1（千葉県市川市）	危険物倉庫改修工事	自　平成27年９月 至　平成27年11月	57
その他	－	－	122
合　計			503

(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5期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	第6期 自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日
資産運用報酬	1,208,471	1,221,716
資産保管・一般事務委託報酬	36,128	35,796
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	36,369	35,755
合　　計	1,300,769	1,313,069

2. 借入状況

平成27年11月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	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
1年内返済予定長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年2月15日	6,700	6,700	0.55634%	平成28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		6,200	6,200					
	三井住友信託銀行株式会社		3,900	3,900					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,800	1,800					
	小　計		23,300	23,300					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年2月15日	6,300	6,300	0.73760%	平成30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		5,700	5,700					
	三井住友信託銀行株式会社		4,800	4,800					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,800	1,800					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年2月15日	7,700	7,700	1.01950%	平成32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		7,000	7,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,900	3,900					
	株式会社みずほ銀行		2,700	2,700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年2月15日	3,000	3,000	1.32075%	平成34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		3,000	3,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	200	200	0.84350%	平成29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					
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	4,200	4,200	1.18135%	平成31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		3,800	3,800					
	三井住友信託銀行株式会社		4,100	4,100					
	株式会社みずほ銀行		3,300	3,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,700	1,700					
	株式会社あおぞら銀行		1,200	1,200					
	株式会社日本政策投資銀行		2,100	2,100					
	農林中央金庫		2,200	2,200					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	6,100	6,100	1.83625%	平成35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		5,200	5,200					
	株式会社日本政策投資銀行		2,600	2,600					
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月1日	5,100	5,100	1.34550%	平成33年10月1日	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	5,500					
	三井住友信託銀行株式会社		4,100	4,100					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500	1,500					

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	平成25年12月3日	1,850	1,850	0.81010%	平成30年12月3日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,690	1,690					
	三井住友信託銀行株式会社		890	890					
	株式会社みずほ銀行		510	510					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		340	340					
	株式会社あおぞら銀行		30	30					
	株式会社日本政策投資銀行		680	680					
	農林中央金庫		230	230					
	株式会社りそな銀行		180	180					
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月27日	100	100	0.41091%	平成31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	平成27年3月30日	10,000	10,000	0.57490%	平成34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	平成27年3月30日	4,000	4,000	0.57490%	平成34年3月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	小　計		133,900	133,900					
総合計			157,200	157,200					

（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これに関連する諸費用です。
（注3）資金使途は、信託長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成27年11月30日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（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	平成26年11月27日	2,000	2,000	0.338%	平成31年11月27日	期限一括	（注1）	（注2）
第2回無担保投資法人債	平成26年11月27日	3,000	3,000	0.930%	平成36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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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	274,844	株式会社プロロジス	274,844	(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) 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。

Ⅰ. 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

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） (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,144,925	19,648,024
信託現金及び信託預金	3,236,363	3,331,121
営業未収入金	261,299	371,612
前払費用	294,560	242,193
繰延税金資産	25	24
その他	118	30
流動資産合計	21,937,294	23,593,006
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,543,229	7,549,209
減価償却累計額	△418,843	△509,060
建物（純額）	7,124,385	7,040,148
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△43,330	△52,616
構築物（純額）	206,408	197,123
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△1,177	△1,429
工具、器具及び備品（純額）	4,256	4,004
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	224,036,333	224,517,935
減価償却累計額	△10,343,308	△13,032,500
信託建物（純額）	213,693,025	211,485,434
信託構築物	4,259,467	4,270,648
減価償却累計額	△464,137	△590,248
信託構築物（純額）	3,795,330	3,680,400
信託機械及び装置	11,267	11,267
減価償却累計額	△261	△593
信託機械及び装置（純額）	11,005	10,673
信託工具、器具及び備品	423,147	426,245
減価償却累計額	△78,811	△99,204
信託工具、器具及び備品（純額）	344,336	327,040
信託その他	35	35
減価償却累計額	△17	△22
信託その他（純額）	17	13
信託土地	168,427,926	168,427,926
有形固定資産合計	397,440,896	395,006,969
無形固定資産		
信託その他	2,646	3,636
無形固定資産合計	2,646	3,636
投資その他の資産		
長期前払費用	844,114	734,904
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	854,514	745,304
固定資産合計	398,298,057	395,755,910
繰延資産		
創立費	39,367	31,222
投資法人債発行費	25,654	23,744
繰延資産合計	65,021	54,966
資産合計	420,300,373	419,403,883

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	828,208	1,215,677
1年内返済予定の長期借入金	23,300,000	23,300,000
未払金	195,853	260,081
未払費用	1,352,190	1,357,709
未払消費税等	860,904	269,146
未払法人税等	834	715
前受金	2,392,939	2,416,256
その他	123,983	83,648
流動負債合計	29,054,915	28,903,236
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	133,900,000	133,900,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	10,393,308	10,445,198
その他	–	732
固定負債合計	149,541,081	149,593,703
負債合計	178,595,997	178,496,940
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	238,527,550	238,527,550
出資総額控除額	△2,611,916	△3,608,828
出資総額	235,915,634	234,918,722
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,788,742	5,988,220
剰余金合計	5,788,742	5,988,220
投資主資本合計	241,704,376	240,906,942
純資産合計	※2 241,704,376	※2 240,906,942
負債純資産合計	420,300,373	419,403,883

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 13,241,425	※1 13,181,769
その他賃貸事業収入	※1 1,001,574	※1 1,151,196
営業収益合計	14,242,999	14,332,966
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,983,828	※1 6,075,774
資産運用報酬	1,208,471	1,221,716
資産保管・一般事務委託報酬	36,128	35,796
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	36,369	35,755
営業費用合計	7,284,598	7,388,843
営業利益	6,958,400	6,944,123
営業外収益		
受取利息	1,568	1,907
消費税等還付加算金	195	–
固定資産税等還付金	–	4,403
営業外収益合計	1,763	6,311
営業外費用		
支払利息	836,767	791,888
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	1,899	1,910
融資関連費用	149,843	143,017
その他	26	28
営業外費用合計	1,014,106	962,224
経常利益	5,946,058	5,988,210
特別利益		
助成金収入	※2 34,914	–
特別利益合計	34,914	–
特別損失		
信託長期借入金期限前弁済差損	※3 191,738	–
特別損失合計	191,738	–
税引前当期純利益	5,789,234	5,988,210
法人税、住民税及び事業税	1,152	1,103
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	1,154	1,104
当期純利益	5,788,079	5,987,106
前期繰越利益	662	1,114
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,788,742	5,988,220

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自　平成26年12月1日　　至　平成27年5月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額（総額）	出資総額控除額	出資総額	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	238,527,550	△1,609,811	236,917,738	5,475,024	5,475,024	242,392,763	242,392,763
当期変動額							
利益超過分配		△1,002,104	△1,002,104			△1,002,104	△1,002,104
剰余金の配当				△5,474,362	△5,474,362	△5,474,362	△5,474,362
当期純利益				5,788,079	5,788,079	5,788,079	5,788,079
当期変動額合計	–	△1,002,104	△1,002,104	313,717	313,717	△688,386	△688,386
当期末残高	※1 238,527,550	△2,611,916	235,915,634	5,788,742	5,788,742	241,704,376	241,704,376

当期（自　平成27年6月1日　　至　平成27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	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	238,527,550	△2,611,916	235,915,634	5,788,742	5,788,742	241,704,376	241,704,376
当期変動額							
利益超過分配		△996,912	△996,912			△996,912	△996,912
剰余金の配当				△5,787,628	△5,787,628	△5,787,628	△5,787,628
当期純利益				5,987,106	5,987,106	5,987,106	5,987,106
当期変動額合計	–	△996,912	△996,912	199,478	199,478	△797,433	△797,433
当期末残高	※1 238,527,550	△3,608,828	234,918,722	5,988,220	5,988,220	240,906,942	240,906,942

Ⅴ. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項　　目	前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。 建物　3～66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　3～66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。
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) 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。
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ありません。
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 (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。	(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 (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。

V. 注記表

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成27年5月31日現在）	当期 （平成27年11月30日現在）
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 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 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

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日		当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）
（1）不動産賃貸事業収益		（1）不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	12,446,758	賃料収入	12,390,334
共益費収入	794,667	共益費収入	791,434
計	13,241,425	計	13,181,769
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	822,623	水道光熱費収入	954,600
その他賃貸収入	178,950	その他賃貸収入	196,596
計	1,001,574	計	1,151,196
不動産賃貸事業収益合計	14,242,999	不動産賃貸事業収益合計	14,332,966
（2）不動産賃貸事業費用		（2）不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	788,501	外注委託費	747,337
水道光熱費	904,882	水道光熱費	955,454
公租公課	1,225,111	公租公課	1,248,122
損害保険料	24,200	損害保険料	23,813
修繕費	96,904	修繕費	148,516
減価償却費	2,926,750	減価償却費	2,935,990
信託報酬	14,708	信託報酬	13,770
その他賃貸事業費用	2,769	その他賃貸事業費用	2,769
不動産賃貸事業費用合計	5,983,828	不動産賃貸事業費用合計	6,075,774
（3）不動産賃貸事業損益（（1）－（2））	8,259,170	（3）不動産賃貸事業損益（（1）－（2））	8,257,192

※2. 助成金収入は、鳥栖市企業立地奨励金です。

※3. 平成27年3月31日（以下、期限前弁済日という。）に行った信託長期借入金の期限前弁済に伴う（1）償却原価法（定額法）に基づき算定された期限前弁済日現在の信託長期借入金の貸借対照表価額と金銭消費貸借契約上の借入金額との差額の取崩し及び（2）期限前弁済に係る精算金の支払によるものであり、これらを相殺して表示しています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数　10,000,000口	発行可能投資口総口数　10,000,000口
発行済投資口の総口数　1,730,750口	発行済投資口の総口数　1,730,750口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成27年5月31日現在）	当期 （平成27年11月30日現在）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
未払事業税損金不算入額　25	未払事業税損金不算入額　24
繰延税金資産合計　25	繰延税金資産合計　24
繰延税金資産の純額　25	繰延税金資産の純額　24
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率　34.15％	法定実効税率　32.31％
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額　△34.14％	支払分配金の損金算入額　△32.30％
その他　0.01％	その他　0.01％
税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.02％	税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.02％
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 平成27年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）が公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年6月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等について、32.31％に変更されます。 なお、この税率変更による影響額は軽微です。	

〔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　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（平成27年5月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、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

平成27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	18,144,925	18,144,925	–
（2）信託現金及び信託預金	3,236,363	3,236,363	–
資産計	21,381,289	21,381,289	–
（3）1年内返済予定の長期借入金	23,300,000	23,302,197	2,197
（4）投資法人債	5,000,000	5,030,500	30,500
（5）長期借入金	133,900,000	137,007,829	3,107,829
負債計	162,200,000	165,340,527	3,140,527
（6）デリバティブ取引	–	–	–

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、並びに（2）信託現金及び信託預金

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

（3）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

（6）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	156,200,000	132,900,000	※	※

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

（注2）時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	247,773
信託預り敷金及び保証金	10,393,308

（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	18,144,925
信託現金及び信託預金	3,236,363

（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	23,300,000	–	25,300,000	6,400,000	48,300,000	53,900,000
合　計	23,300,000	–	25,300,000	6,400,000	50,300,000	56,900,000

当期（平成27年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27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	19,648,024	19,648,024	－
（2）信託現金及び信託預金	3,331,121	3,331,121	－
資産計	22,979,146	22,979,146	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	23,300,000	23,297,065	△2,934
（4）投資法人債	5,000,000	5,049,100	49,100
（5）長期借入金	133,900,000	136,732,905	2,832,905
負債計	162,200,000	165,079,071	2,879,071
（6）デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、並びに（2）信託現金及び信託預金

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

（3）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

（6）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	156,200,000	132,900,000	※	※

※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、（3）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	247,773
信託預り敷金及び保証金	10,445,198

（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	19,648,024
信託現金及び信託預金	3,331,121

（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	23,300,000	2,000,000	23,300,000	31,400,000	23,300,000	53,900,000
合　計	23,300,000	2,000,000	23,300,000	33,400,000	23,300,000	56,900,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自　平成26年12月1日　　至　平成27年5月31日）（ご参考）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
400,067,010	△2,623,467	397,443,542	439,740,000

（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（2,926,750千円）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　平成27年6月1日　　至　平成27年11月30日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
397,443,542	△2,432,936	395,010,605	448,320,000

（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（2,935,990千円）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　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自　平成26年12月1日　　至　平成27年5月31日）（ご参考）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	プロロジスリートマスターリース合同会社（注3）	不動産賃貸業等	－	信託不動産の賃貸	11,376,993	未収入金	250,439
						前受金	2,283,581
				信託預り敷金及び保証金の受入	432,817	信託預り敷金及び保証金	10,301,444
				信託預り敷金及び保証金の返還	203,271		
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	－	1年内返済予定の長期借入金	3,900,000
						長期借入金	17,790,000
				支払利息	137,512	未払利息	2,231
				融資関連費用	9,562	前払費用	18,097
						長期前払費用	49,993

（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）平成27年1月1日を効力発生日とし、本投資法人の運用資産のマスターリース会社であるプロロジス・パーク横浜鶴見合同会社を存続会社とし、その他のマスターリース会社26社を消滅会社とする吸収合併が行われ、同日付でプロロジス・パーク横浜鶴見合同会社は、その商号をプロロジスリートマスターリース合同会社へ変更しています。
（注4）本投資法人は、保有する29物件中25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　平成27年6月1日　　至　平成27年11月30日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	プロロジスリートマスターリース合同会社	不動産賃貸業等	－	信託不動産の賃貸	13,719,019	未収入金	361,217
						前受金	2,306,443
				信託預り敷金及び保証金の受入	340,689	信託預り敷金及び保証金	10,313,117
				信託預り敷金及び保証金の返還	329,016		
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	－	1年内返済予定の長期借入金	3,900,000
						長期借入金	17,790,000
				支払利息	138,906	未払利息	743
				融資関連費用	9,614	前払費用	15,698
						長期前払費用	41,439

（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29物件中25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　平成26年12月 1 日 至　平成27年 5 月31日	当期 自　平成27年 6 月 1 日 至　平成27年11月30日
1口当たり純資産額　139,652円 1口当たり当期純利益　3,344円	1口当たり純資産額　139,192円 1口当たり当期純利益　3,459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　平成26年12月 1 日 至　平成27年 5 月31日	当期 自　平成27年 6 月 1 日 至　平成27年11月30日
当期純利益（千円）	5,788,079	5,987,106
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）	5,788,079	5,987,106
期中平均投資口数（口）	1,730,750	1,730,750

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自　平成26年12月1日　　至　平成27年5月31日）（ご参考）
該当事項はありません。

当期（自　平成27年6月1日　　至　平成27年11月30日）
該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区　　分	前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
Ⅰ　当期未処分利益	5,788,742,539	5,988,220,742
Ⅱ　利益超過分配金加算額 出資総額控除額	996,912,000	835,952,250
Ⅲ　分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	6,784,540,000 (3,920)	6,822,616,500 (3,942)
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）	5,787,628,000 (3,344) 996,912,000 (576)	5,986,664,250 (3,459) 835,952,250 (483)
Ⅳ　次期繰越利益	1,114,539	1,556,492
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1,730,750口の整数倍の最大値となる5,787,628,000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（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（出資の払戻し）を行うことができます。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である2,926,750,754円の100分の28.5にほぼ相当する額である832,490,750円を継続的な利益を超える金銭の分配（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95円と見積もり総額164,421,250円を一時的な利益を超える金銭の分配（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1,730,750口の整数倍の最大値となる5,986,664,250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（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（出資の払戻し）を行うことができます。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である2,935,990,820円の100分の28.5にほぼ相当する額である835,952,250円を継続的な利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することとしました。

（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

平成 28 年 1 月 19 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　田澤治郎

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平成 27 年６月１日から平成 27 年 11 月 30 日までの第６期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27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	5,789,234	5,988,210
減価償却費	2,926,750	2,935,990
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	1,899	1,910
受取利息	△1,568	△1,907
支払利息	854,192	809,123
信託長期借入金期限前弁済差損	191,738	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	△44,837	△110,312
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,319,884	－
前払費用の増減額（△は増加）	△10,681	52,367
長期前払費用の増減額（△は増加）	124,047	109,210
営業未払金の増減額（△は減少）	△176,126	383,508
未払金の増減額（△は減少）	17,176	3,353
未払費用の増減額（△は減少）	72,147	14,268
未払消費税等の増減額（△は減少）	860,904	△591,758
前受金の増減額（△は減少）	△3,480	23,317
その他	△13,135	702
小計	11,916,290	9,626,130
利息の受取額	1,568	1,907
利息の支払額	△874,038	△817,873
法人税等の支払額	△1,214	△1,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,042,605	8,808,942
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	△289	△759
信託有形固定資産の取得による支出	△134,164	△438,204
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	432,817	340,689
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△203,271	△329,016
投資活動によるキャッシュ・フロー	95,092	△427,290
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,000,000	－
信託長期借入金の返済による支出	△14,050,000	－
信託長期借入金の期限前弁済精算金の支出	△562,000	－
投資法人債発行費の支出	△3,305	－
投資口交付費の支出	△20,124	－
利益分配金の支払額	△5,474,220	△5,787,023
利益超過分配金の支払額	△1,001,976	△996,772
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,111,626	△6,783,795
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,026,072	1,597,856
現金及び現金同等物の期首残高	17,355,217	21,381,289
現金及び現金同等物の期末残高	※1　21,381,289	※1　22,979,146

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

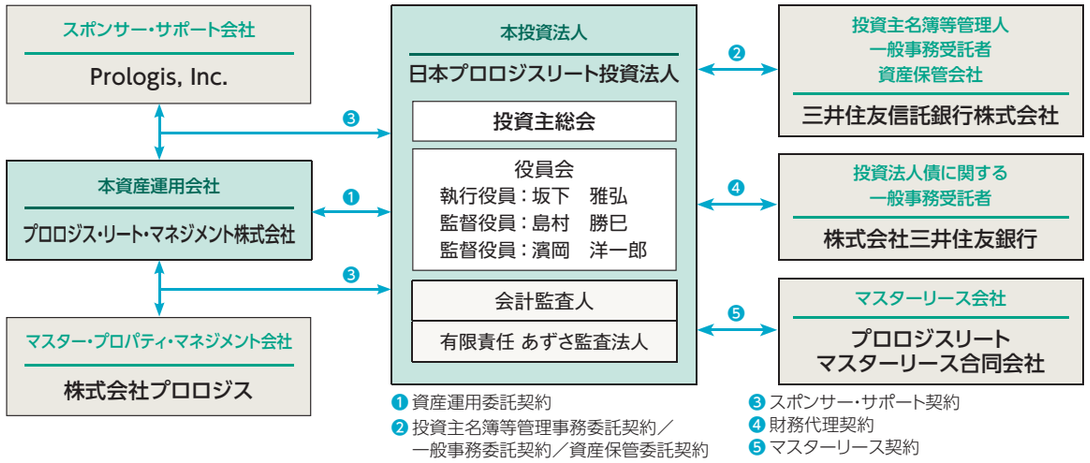
項　　目	前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

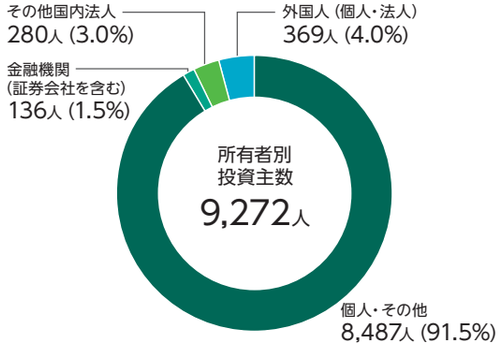
前期（ご参考） 自　平成26年12月１日 至　平成27年５月31日	当期 自　平成27年６月１日 至　平成27年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成27年5月31日現在）	（平成27年11月30日現在）
現金及び預金　18,144,925千円	現金及び預金　19,648,024千円
信託現金及び信託預金　3,236,363千円	信託現金及び信託預金　3,331,121千円
現金及び現金同等物　21,381,289千円	現金及び現金同等物　22,979,146千円

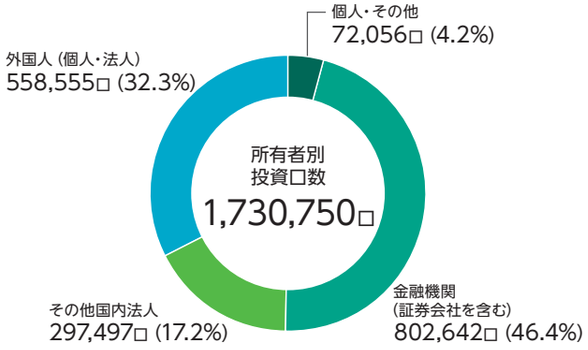
投資主インフォメーション

本投資法人の仕組図

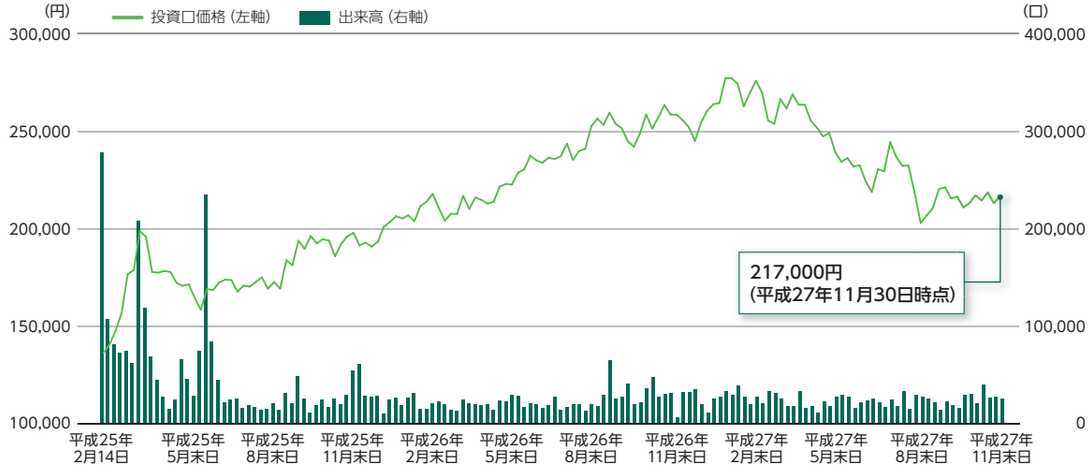


投資主分布（平成27年11月末日現在）

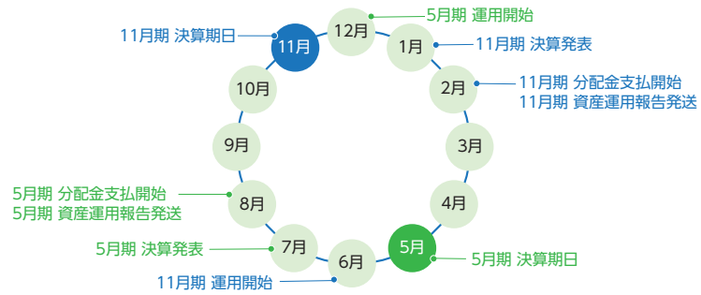




投資口価格・出来高の推移



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6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6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