PROLOGIS®

Nippon Prologis REIT

第4期 資産運用報告

平成26年6月1日～平成26年11月30日

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/

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

期末稼働率
98.6%

1口当たり分配金
（利益超過分配金を含みます）
3,742円

営業収益
13,436百万円

当期純利益
5,474百万円

期末有利子負債比率（LTV）
38.7%

格付
AA-（ポジティブ）
（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 …… 6
プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート …… 8
日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ …… 10
プロロジスパークの所在地マップ …… 16
財務戦略及びガバナンス体制 …… 18
IRへの取組み …… 19
資産運用報告 …… 20
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4期(平成26年6月1日～平成26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る次第です。

今後も引き続きプロロジス・グループが開発した29物件の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

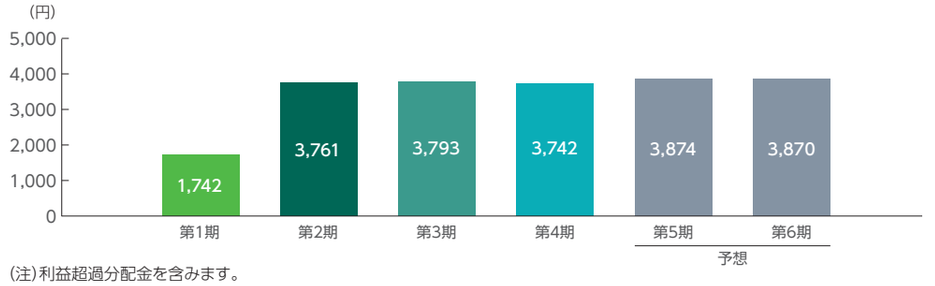
Q1　第4期(平成26年11月期)の分配金実績についてお聞かせください。

A1　1口当たり分配金は予想比プラス42円の3,742円(利益超過分配金を含みます)となりました。

一般的に、Jリートが営業期間の中間で増資すると1口当たりの分配金は一時的に希薄化しますが、本投資法人は、当期において「一時的利益超過分配」を導入することにより分配金を平準化することができました。

第5期(平成27年5月期)以降は、昨年9月に取得した5物件からの賃料収入が通期寄与しますので、当期に比べて大幅な増収増益となる見込みです。また、第5期の1口当たり分配金については3,874円への増加を予想しており、第6期は固定資産税・都市計画税が通期にわたり費用化されるマイナス効果はあるものの、第5期予想とほぼ同じ水準の3,870円を確保できる見通しです。

1口当たり分配金(注)



(注)利益超過分配金を含みます。

上場来の歩み

第1期							第2期						第3期						第4期					
平成24年		平成25年												平成26年										
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月

- **11月7日** 投資法人設立
- **2月14日** 東京証券取引所に上場
- **2月15日** 12物件、1,730億円を取得
- **6月10日** 第1回公募増資を実施
- **6月13日** 8物件、1,324億円を取得
- **12月2日** 第2回公募増資を実施
- **12月3日** 4物件、540億円を取得
- **3月1日** 投資口1口を5口に分割
- **8月18日** 上場後初の投資主総会を実施
- **9月1日** 5物件、455億円を取得
- **9月16日** 第3回公募増資を実施

プロロジスパーク市川1

プロロジスパーク東京大田

プロロジスパーク大阪4

プロロジスパーク川島2

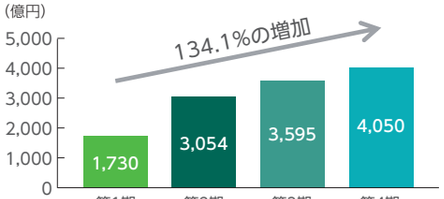
Q2　第4期に行った公募増資及び物件取得についてご説明ください。

A2　優先交渉権5物件を取得し1口当たり分配金の増加を実現しました。

平成26年9月に本投資法人として3回目の公募増資を実施し、スポンサーから優先交渉権を取得していた5物件（プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3及びプロロジスパーク神戸）を合計金額455億円で取得しました。これにより、本投資法人の資産規模は総額4,050億円（取得価格ベース）に達しました。

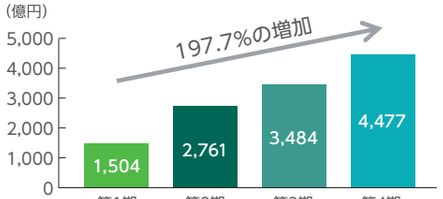
今回の公募増資の効果として、1口当たり分配金は4.4%（第5期予想値ベース）増加し、さらなる投資主価値の上昇を実現することができました。

期末資産規模（取得価格ベース）



	第1期	第2期	第3期	第4期
物件数	12	20	24	29

時価総額推移（各期末日時点）



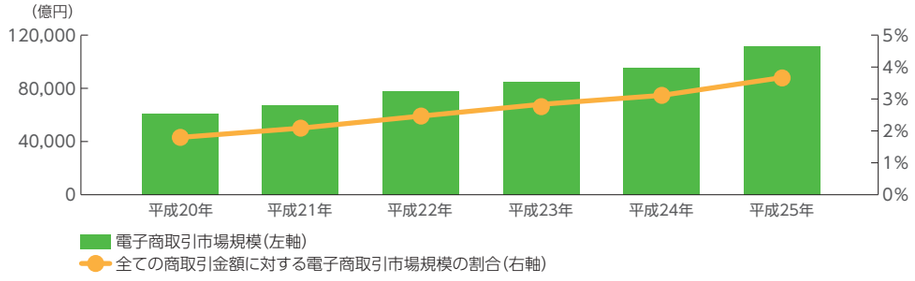
	第1期	第2期	第3期	第4期
物件数	12	20	24	29

Q3　なぜ「Aクラス物流施設」に重点投資を行うのですか。

A3　Aクラス物流施設への力強い需要により長期的に安定した利益及び分配金の成長を実現することができるからです。

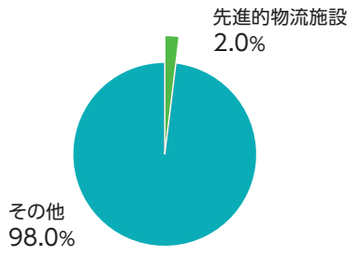
本投資法人が定義する「Aクラス物流施設」とは、物流効率化に大きく貢献する一定の「立地条件」、「規模」、「機能性」の要件を兼ね備えた物流施設のことをいいます。日本では、このようなAクラス物流施設が全倉庫床面積に占める割合はわずか2%程度に過ぎず、欧米の先進諸国に比べて供給が不足しています。また、高いクオリティの物流施設を必要とするEコマース事業やサードパーティ・ロジスティクス（3PL）とよばれる専門物流事業は継続的に力強く成長しており、これらによりAクラス物流施設に対する需要は長期的に継続すると考えられます。

電子商取引市場規模の推移



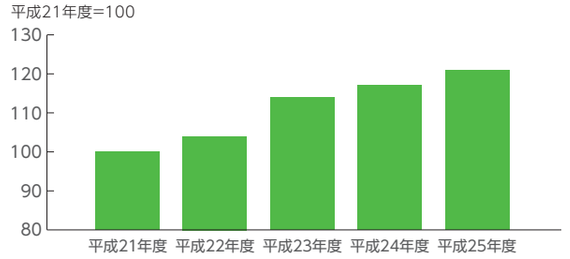
出所：経済産業省

特定の基準を満たす先端的物流施設のシェア



出所：シービーアールイー株式会社
平成25年3月現在

物流会社による3PL事業の売上高推移(注)



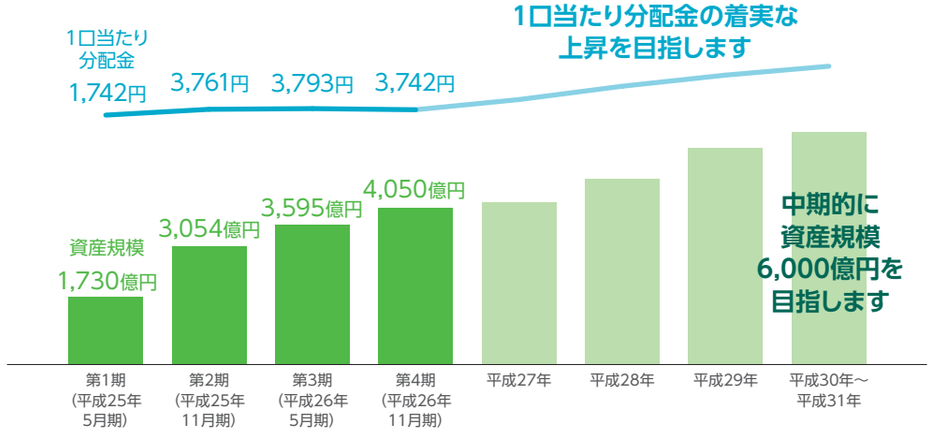
出所：シービーアールイー株式会社
（注）本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、3PL事業の売上高推移を示したものです。

Q4　今後の成長の方針をお聞かせください。

A4　中期的に6,000億円レベルのポートフォリオを構築し、さらなる安定運用と分配金の成長を目指したいと考えています。

本投資法人は、今後4～5年の中期的な計画として、さらなるAクラス物流施設の取得を継続し、6,000億円というレベルのポートフォリオサイズを達成したいと考えています。同時に、投資主利益に配慮した増資を継続的に実施し、また賃料の上昇による内部成長を実現することにより、安定的に1口当たりの分配金を成長させたいと考えています。

今後の成長イメージ



決算ハイライト

決算内容(要旨)

第4期(平成26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みます)は、前期比プラス2,554百万円となりました。本投資法人は、不動産ポートフォリオから生まれるキャッシュフローのうち、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。

不動産残高の増加

当期に取得した新規5物件(取得価格合計45,530百万円)により、有形固定資産残高が43,185百万円増加しました。

短期借入金の返済

当期において、前期に取得した物件に係る建物消費税の還付金及び自己資金により、短期借入金1,450百万円を返済しました。これにより、本投資法人の有利子負債は全て長期借入金となりました。

投資法人債の発行と長期借入金

当期において、上場後初の投資法人債5,000百万円を発行し、同時に新規に長期借入金1,000百万円を金融機関から借入れ、当期の新規物件取得時に借入れたブリッジローン6,000百万円の返済資金に充当しました。その結果、当期末における有利子負債残高は162,638百万円となり、その金額を総資産金額で除したLTVは38.7%に低下し、本投資法人の財務体質はさらに強化されました。

公募増資の実施

平成26年9月の公募増資及び10月の第三者割当による新投資口の発行により、当期末の本投資法人の純資産は前期比プラス39,932百万円と大きく増加しました。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科　目	第3期	第4期	増減比
資産の部			
流動資産	16,131	**19,175**	+3,043
うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	14,801	**17,355**	+2,554
固定資産	357,989	**401,045**	+43,055
有形固定資産	356,878	**400,064**	+43,185
無形固定資産	3	**2**	△0
投資その他の資産	1,107	**978**	△129
繰延資産	55	**75**	+19
資産合計	374,176	**420,296**	+46,119
負債・純資産の部			
流動負債	6,249	**4,970**	△1,278
うち有利子負債(短期借入金)	1,450	**—**	△1,450
固定負債	165,467	**172,932**	+7,465
うち有利子負債			
投資法人債	—	**5,000**	+5,000
長期借入金(信託長期借入金を含む)	156,665	**157,638**	+972
負債合計	171,716	**177,903**	+6,186
出資総額	197,274	**236,917**	+39,643
剰余金	5,185	**5,475**	+289
純資産合計	202,459	**242,392**	+39,932
負債・純資産合計	374,176	**420,296**	+46,119

※貸借対照表の詳細は46ページをご参照ください。

営業収益の増加

昨年9月に新規5物件を取得したことにより、賃料収入が9~11月の3ヶ月間増加したため、当期は前期に比べて大幅増収となりました。第5期からは、これら5物件の収益への貢献が6ヶ月間となりますので、さらに増収となる見込みです。

営業利益の増加

上記5物件の取得に伴い、営業利益がプラスのインパクトを受ける一方、前期において会計上費用化されていなかった固定資産税・都市計画税の金額が173百万円あったのに対し、当期においてはその金額が75百万円まで減少したため、営業利益に対して97百万円のマイナスインパクトとなりました。これら及び他のプラス要因等を反映して、当期の営業利益は前期に比して250百万円増加しました。

営業外費用の内容

当期の主な営業外費用としては、金融機関からの借入れに係る支払利息877百万円、その他の融資関連費用151百万円、昨年9月の新投資口発行に関連する費用98百万円などが挙げられます。

特別利益の計上

プロロジスパーク鳥栖2、プロロジスパーク鳥栖4が所在する佐賀県鳥栖市より助成金(企業立地奨励金及び環境保全等奨励金)35百万円を本投資法人が受領しましたので、その金額を当期の特別利益として計上しました。

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科　目	第3期	第4期	増減比
営業収益	12,693	**13,436**	+743
営業費用	6,370	**6,863**	+492
営業利益	6,322	**6,573**	+250
営業外収益	2	**3**	+0
営業外費用	1,138	**1,136**	△2
経常利益	5,186	**5,440**	+253
特別利益	—	**35**	+35
法人税等	1	**1**	+0
当期純利益	5,185	**5,474**	+289
当期未処分利益	5,185	**5,475**	+289

※損益計算書の詳細は48ページをご参照ください。

当期純利益と分配金

上記の新規物件が収益に貢献したこと等により、当期は前期比289百万円、5.6%の増益となりました。本投資法人は、これに加えて総額1,002百万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3,742円(利益分配金3,163円及び利益超過分配金579円)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

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
- 資産規模の拡大と投資主価値の向上に努める

運　用

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
- 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

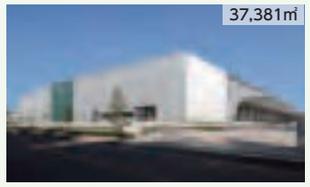
運　営

継続的な成長を可能にする豊富なパイプライン

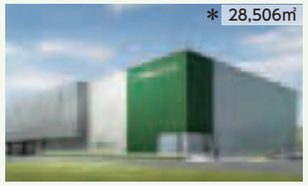
優先交渉権取得物件

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

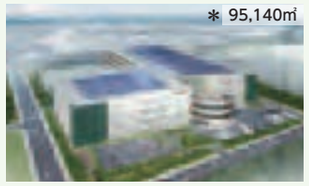
プロロジスパーク北本



プロロジスパーク常総



プロロジスパーク成田1-D



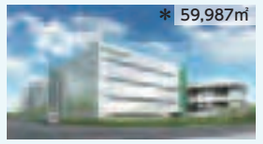
プロロジスパーク大阪5

プロロジスパーク久山

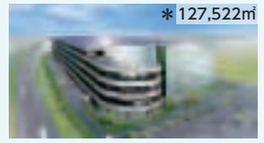
開発中・計画中物件

プロロジスが現在開発中又は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

プロロジスパーク吉見

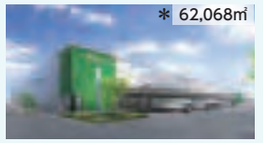


プロロジスパーク市川3

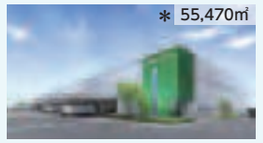


プロロジスパーク千葉ニュータウン

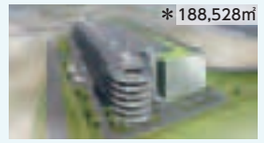
プロロジスパーク習志野5



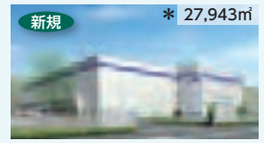
プロロジスパーク古河1



プロロジスパーク古河2



プロロジスパーク茨木

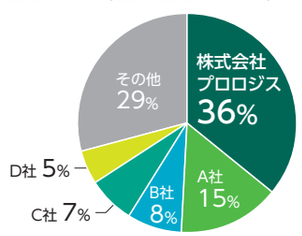


プロロジスパーク仙台泉

(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(予想を含みます)を表しています。
(注2)上記物件は、平成27年1月19日現在では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。
(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。

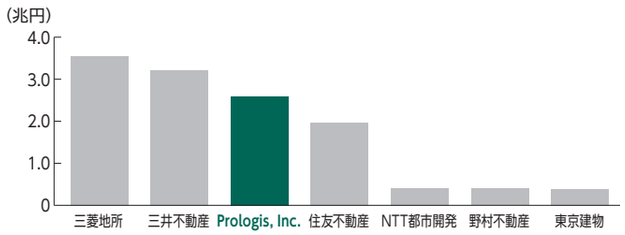
プロロジス・グループの日本における卓越した開発実績

平成14年以降の日本における
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)



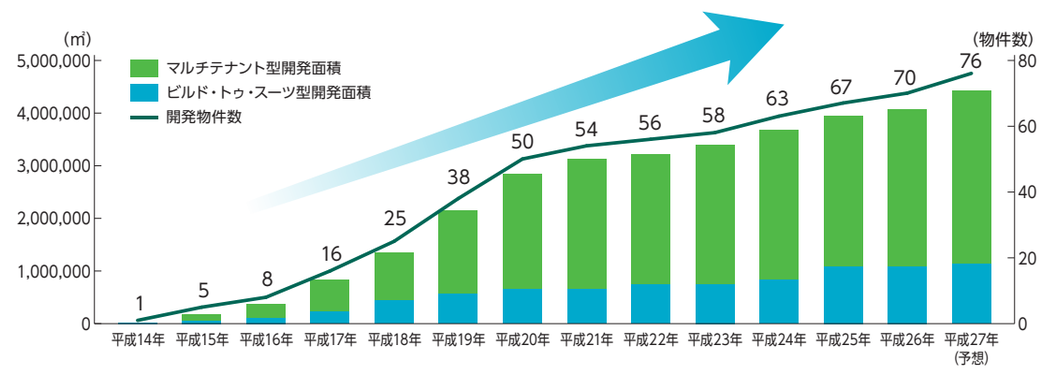
(出所) シービーアールイー株式会社
(注)　調査時点：平成26年6月末日

日本の総合不動産会社との時価総額の比較



(出所) 株式会社東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所
(注1) 平成26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26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=120.55円)によります。

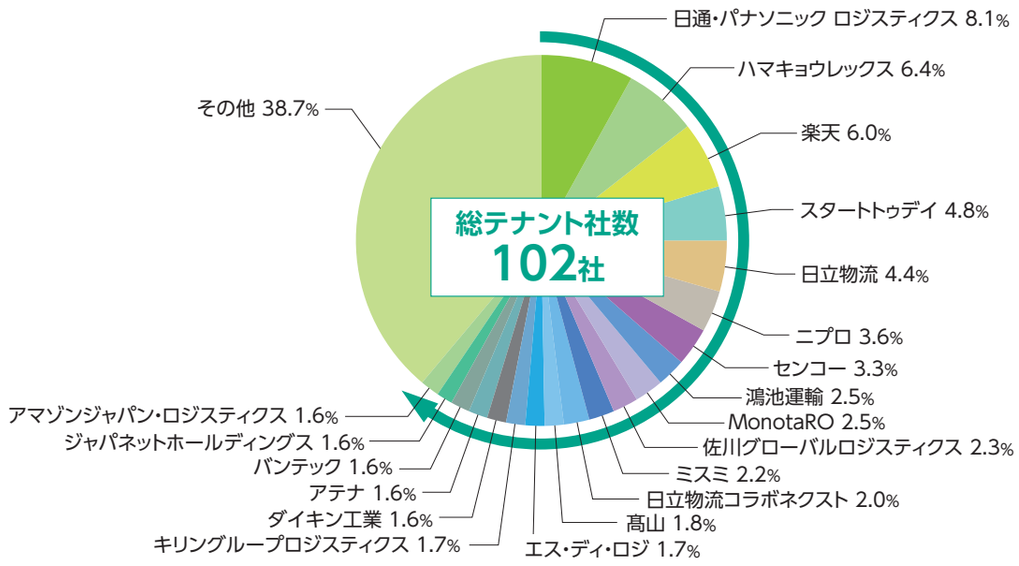
プロロジス・グループの日本における物流施設開発実績



日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ

テナント分散の進展

■ 本投資法人のテナント分散状況（賃貸面積ベース）

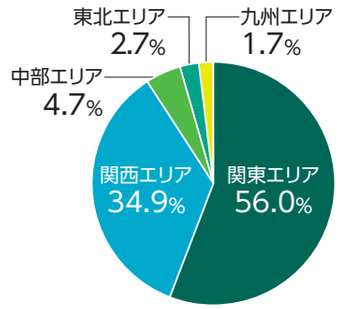


■ 賃貸借契約の状況

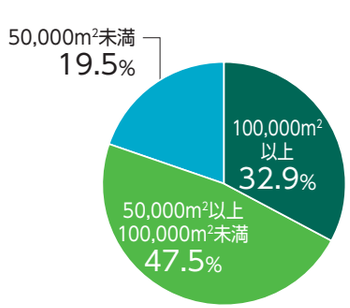
総テナント社数	上位20テナント比率(注1)
102社	61.3%
定期借家契約比率	**平均賃貸借残存期間(注2)**
100%	4.6年

(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。

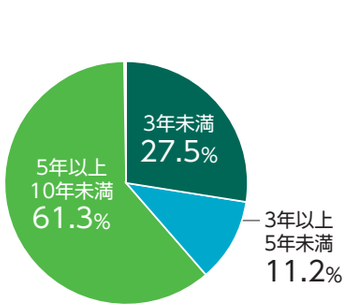
■ 投資対象エリア別比率
（取得価格ベース）



■ 賃貸可能面積別比率
（取得価格ベース）

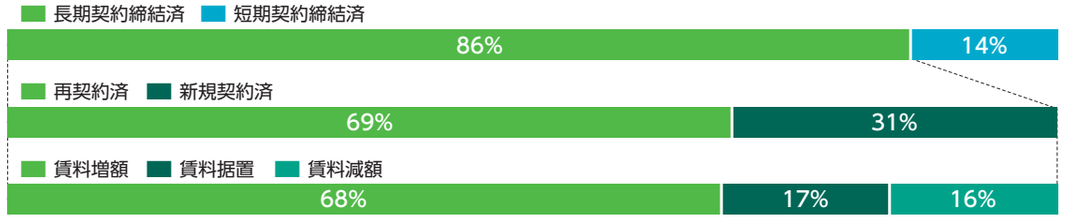


■ 築年数別比率
（取得価格ベース）



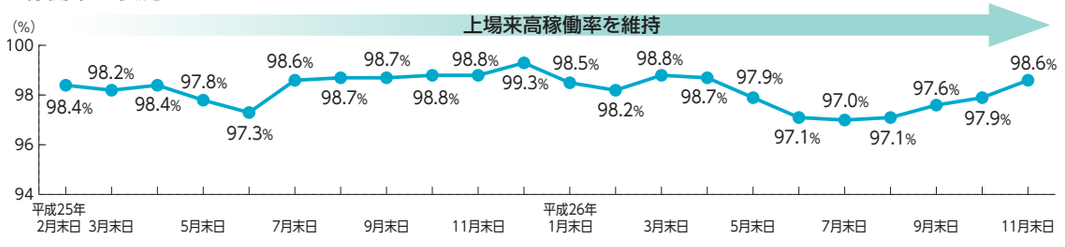
■ 契約改定の状況（賃貸可能面積ベース）

第4期(平成26年11月期)中に賃貸借契約が満了を迎えた約111,000m²(注)(総賃貸可能面積の約**6%**)



(注) 平成26年12月末日現在
第4期中に賃貸借契約期間満了を迎える賃貸借契約のうち、用途が倉庫である部分のみを対象としています。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）
第1期取得資産	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	6.1
	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	5.5
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	144,897	6.3	3.5
	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	7.6
	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	6.8
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	91,773	3.1	6.9
	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	5.5
	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	5.7
	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	4.3
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	19,898	1.1	2.9
	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	2.4
	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	2.9
	小計／平均			173,020	890,174	42.7	5.6
第2期取得資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	73,291	7.3	9.2
	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	2.3
	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	10.0
		（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	9.8
	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	7.6
	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	9.3
	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	7.7
	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	1.4
	小計／平均			132,430	593,603	32.7	6.7
第3期取得資産	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	7.5
	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	6.6
	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	2.6
	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	6.2
	小計／平均			54,070	241,651	13.3	5.2
第4期取得資産	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	0.8
	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	4.7
	B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	75,493	3.4	1.0
	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	1.2
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	32,511	1.6	1.0
	小計／平均			45,530	222,037	11.2	1.7
合計／平均				405,050	1,947,467	100.0	5.5

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

第1期取得資産

M-01 プロロジスパーク市川1
取得価格33,900百万円

M-02 プロロジスパーク座間1
取得価格27,900百万円

M-03 プロロジスパーク川島
取得価格25,600百万円

M-04 プロロジスパーク大阪2
取得価格25,000百万円

M-05 プロロジスパーク舞洲3
取得価格13,500百万円

M-06 プロロジスパーク春日井
取得価格12,500百万円

M-07 プロロジスパーク北名古屋
取得価格6,500百万円

M-08 プロロジスパーク多賀城
取得価格5,370百万円

B-01 プロロジスパーク舞洲4
取得価格11,500百万円

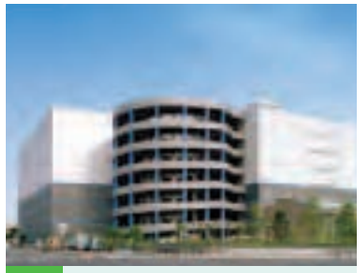
B-02 プロロジスパーク高槻
取得価格4,410百万円

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

日本プロロジスリート投資法人のポートフォリオ

第2期取得資産



M-09 プロロジスパーク東京大田
取得価格29,500百万円

M-10 プロロジスパーク座間2
取得価格21,900百万円

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

B-05 プロロジスパーク習志野4
取得価格20,000百万円

第3期取得資産

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

第4期取得資産

M-20 プロロジスパーク川島2
取得価格8,180百万円

B-06 プロロジスパーク海老名
取得価格8,250百万円

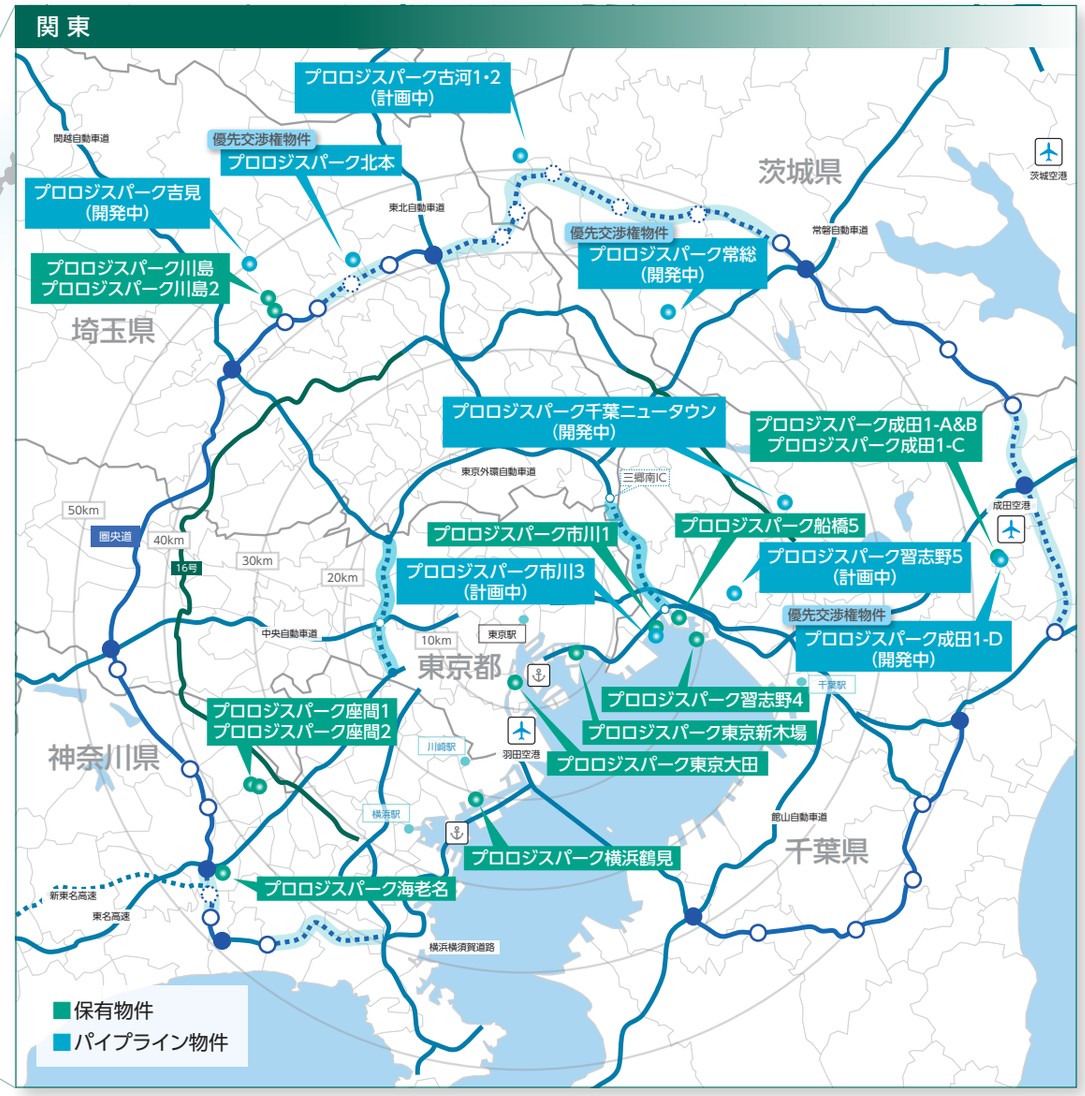
B-07 プロロジスパーク川西
取得価格13,600百万円

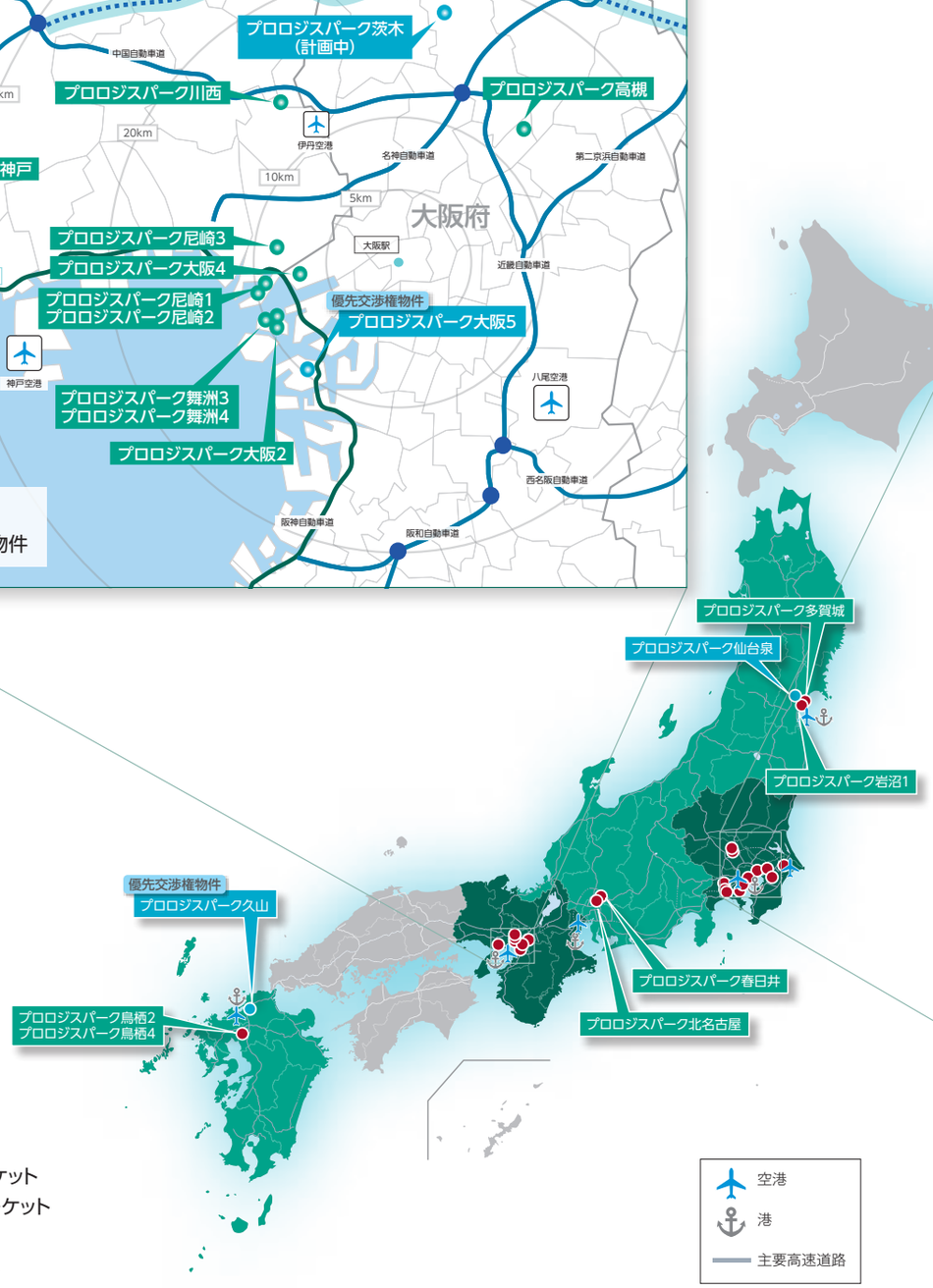
B-08 プロロジスパーク尼崎3
取得価格9,090百万円

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

PROLOGIS
Nippon Prologis REIT





■: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

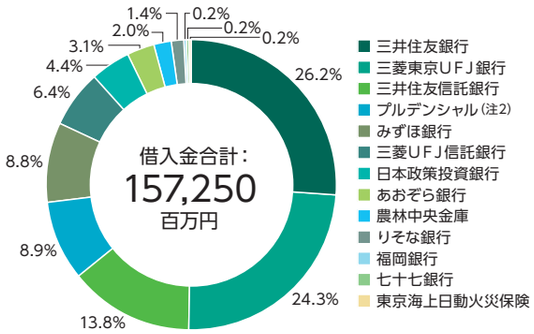
財務戦略及びガバナンス体制

財務戦略

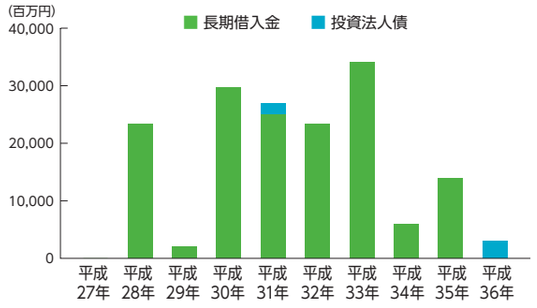
財務方針

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)



借入金返済期限の分散状況(注1)



(注1) 平成26年11月末日現在
(注2) Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合

格付の状況

本投資法人は、平成26年11月末日現在、以下の格付を取得しています。

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：ポジティブ
	債券格付：AA−	—

投資法人債の発行

本投資法人は、上場後初の投資法人債を以下の通り発行しました。

名称	発行金額	利率	払込期日(起債日)	年限
第1回債	20億円	年0.338%	平成26年11月27日	5年
第2回債	30億円	年0.930%	平成26年11月27日	10年

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

(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。

IRへの取組み

PROLOGIS
Nippon Prologis REIT

個人投資家様向け決算説明会のご案内

本投資法人としては初の試みとして、個人投資主の皆様を対象に、第4期(平成26年11月期)の決算説明会を開催させていただきます。
本説明会では、決算状況並びに日頃の運用状況についてご説明し、皆様からのご質問にお答えいたします。
平成27年3月18日(水)に開催を予定しておりますので、是非この機会に奮ってご参加くださいますよう、お願い申し上げます。
※詳細については、本資産運用報告に同封のご案内をご覧下さい。

ラジオNIKKEI「朝イチマーケットスクエアアサザイ」出演のお知らせ

平成27年4月1日(水)に放送予定の、ラジオNIKKEI「朝イチマーケットスクエアアサザイ」に、本投資法人の運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 坂下 雅弘が出演する予定です。
パーソナリティの井上 哲男氏との対談を行う予定ですので、是非お聴きください。

番組概要

アサザイ

放送予定日：平成27年4月1日(水)午前8時40分～午前9時
番　組　名：ラジオNIKKEI第1「朝イチマーケットスクエアアサザイ」
出演コーナー：IRコーナー「アサザイ今日の1社」
出　演　者：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

本投資法人ウェブサイトのリニューアルについて

http://www.prologis-reit.co.jp/index.html

より多くの皆様にご覧頂き、本投資法人への理解を深めて頂けるよう定期的にウェブサイトの更新を行っています。

初めてウェブサイトをご覧頂いた方にも簡単に目的情報を見つけることが出来るよう、トップページのリニューアルを行いました。

イベント・メディア掲載情報ページを新設しました。

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1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成24年11月７日 至 平成25年５月31日	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
営業収益	(百万円)	3,565	10,113	12,693	13,436
（うち不動産賃貸業収益）	(百万円)	3,565	10,113	12,693	13,436
営業費用	(百万円)	1,603	4,490	6,370	6,863
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	1,262	3,464	5,188	5,627
営業利益	(百万円)	1,961	5,622	6,322	6,573
経常利益	(百万円)	1,334	4,643	5,186	5,440
当期純利益	(百万円)	1,333	4,642	5,185	5,474
総資産額	(百万円)	185,867	323,487	374,176	420,296
（対前期比）	(%)	(－)	(74.0)	(15.7)	(12.3)
純資産額	(百万円)	98,415	172,583	202,459	242,392
（対前期比）	(%)	(－)	(75.4)	(17.3)	(19.7)
出資総額 (注1)	(百万円)	97,082	167,941	197,274	236,917
発行済投資口数	(口)	182,750	278,950	1,563,750	1,730,750
1口当たり純資産額 (注14)	(円)	538,526	123,738	129,470	140,050
分配総額	(百万円)	1,592	5,247	5,931	6,476
1口当たり分配金額	(円)	8,713	18,811	3,793	3,742
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	7,295	16,643	3,316	3,163
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	1,418	2,168	477	579
総資産経常利益率（年換算値） (注2) (注3)	(%)	0.9（3.2）	1.8（3.6）	1.5（3.0）	1.4（2.7）
純資産当期純利益率（年換算値） (注2) (注4)	(%)	1.4（4.7）	3.4（6.9）	2.8（5.5）	2.5（4.9）
自己資本比率 (注5)	(%)	52.9	53.4	54.1	57.7
（対前期比増減）	(%)	(－)	(0.5)	(0.7)	(3.6)
有利子負債額	(百万円)	80,900	139,200	158,115	162,638
期末有利子負債比率 (注6)	(%)	43.5	43.0	42.3	38.7
配当性向 (注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	12	20	24	29
総賃貸可能面積 (注8)	(㎡)	890,373.59	1,483,730.09	1,725,633.37	1,947,467.92
期末テナント数 (注9)	(件)	53	98	119	128
期末稼働率 (注10)	(%)	97.8	98.8	97.9	98.6
当期減価償却費	(百万円)	909	2,122	2,619	2,772
当期資本的支出額	(百万円)	4	19	93	62
賃貸NOI (注11)	(百万円)	3,212	8,771	10,124	10,581
FFO (Funds From Operation) (注12)	(百万円)	2,242	6,765	7,804	8,247
1口当たりFFO (注13)	(円)	12,270	4,850	4,991	4,765

(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) 第1期は平成25年2月15日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。
(注3) 経常利益÷｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
(注4) 当期純利益÷｛(期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
(注5) 期末純資産額÷期末総資産額×100
(注6) 期末有利子負債÷期末総資産額×100
(注7) 配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
分配金総額（利益超過分配金を含みません。）÷当期純利益×100
(注8) 「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9) 「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10) 「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11) 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12) 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13) FFO÷発行済投資口数
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14) 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15) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注16) 特に記載のない限りいずれも記載金額は切捨て、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、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、実質的な運用を開始し、第2期及び第3期において合計12物件（取得価格合計186,500百万円）を取得、さらに当期において平成26年9月1日に5物件（取得価格合計45,530百万円）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、平成26年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から生産面を中心に弱めの動きが見られますが、基調的には緩やかな回復を継続したと考えられます。政府が公表した平成26年の国内総生産（GDP）成長率は、4～6月期において前期比△1.8%、7～9月期において前期比△0.5%となりましたが、現在の景気回復は、雇用誘発効果の大きな国内需要に主導されており、雇用の増加と労働需給の引き締まりが着実に進んでいるだけでなく、今後輸出も緩やかに増加していくと見込まれることから、当面は家計部門及び企業部門共に前向きの経済循環メカニズムが持続し、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ます。株式市場及びJ-REIT市場は、平成24年12月以降の政府及び日本銀行による所謂アベノミクスの金融緩和政策等の効果に加え、米国をはじめとする先進国各国の金融市場の安定化・伸張及び平成32年の東京オリンピック・パラリンピックの開催という国家的事業の経済刺激効果もあり、平成24年第4四半期以来の回復基調が継続しています。

不動産売買市場においては、引き続き投資家の投資意欲は旺盛であり、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。

また、物流不動産市場においても、（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していること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは一層高まっていると、本投資法人は考えています。

このような状況下、本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成26年9月1日に5物件（取得価格45,530百万円）の不動産を信託財産とする信託受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を借入金（ブリッジローン）により追加取得し、ポートフォリオの運用を行いました。なお、当該借入金（ブリッジローン）は新投資口の発行による手取金及び借入金により返済しています。

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1,947,467.92㎡となり、当期末時点の稼働率は98.6%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) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成25年2月13日を払込期日として公募による新投資口の発行（182,350口）を実施し、平成25年2月14日に東京証券取引所J-REIT市場に上場しました。さらに、第2期及び第3期において2回の公募増資を実施し、合計130,000口（後述の投資口分割前）の新投資口を発行しました。また、平成26年3月1日付で投資口の分割（分割割合1対5）を行いました。当期中においては、平成26年9月16日を払込期日として公募による新投資口の発行（159,050口）、同年10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（7,950口）を実施しました。これにより、当期末時点での出資総額は236,917百万円、発行済投資口数は1,730,750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、不動産信託受益権5物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成26年9月17日付で短期借入金6,000百万円の借入れを行いました。当該短期借入金6,000百万円については、平成26年11月27日に本投資法人の上場後初となる投資法人債5,000百万円（年限5年2,000百万円及び年限10年3,000百万円）の発行及び長期借入金1,000百万円によりリファイナンスを行いました。加えて、それらに先立ち平成26年9月30日付で短期借入金1,450百万円の期限前返済を行った結果、当期末時点の有利子負債金額は162,250百万円 (注1) となりました。

この結果、資産総額のうち有利子負債総額（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）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、当期末時点で38.7% (注2) となっています。

(注1) 当期末時点の本投資法人の金銭消費貸借契約書による借入金残高は157,250百万円ですが、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見に関わる信託長期借入金の時価評価相当分との差額は、会計上は有利子負債金額に加算され、当該会計上の借入金残高は157,638百万円となります。その結果、会計上の有利子負債金額は162,638百万円となります。
(注2) 本投資法人の会計上の有利子負債金額を分子として計算しています。

(c) 格付について

本投資法人は、当期末（平成26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-	ポジティブ
	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13,436百万円、営業利益6,573百万円、経常利益5,440百万円となり、当期純利益5,474百万円となりました。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3,163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ました (注2)。本投資法人は、これに基づき、当期の減価償却費2,772百万円の100分の28.5に相当する789百万円を当期の継続的利益超過分配金として分配し、また資金調達行為による1口当たり分配金の減少金額を123円と見積もり総額212百万円を当期の一時的利益超過分配として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579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途とします。）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数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（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)

(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。

【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1期 平成25年5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
最　高	1,025,000円	1,017,000円	225,300円	264,800円
最　低	673,000円	779,000円	189,600円	222,300円

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1期 自 平成24年11月７日 至 平成25年５月31日	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
当期未処分利益	千円	1,333,248	4,642,664	5,185,598	5,475,024
利益留保額	千円	87	99	203	662
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 円	1,592,300 (8,713)	5,247,328 (18,811)	5,931,303 (3,793)	6,476,466 (3,742)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 円	1,333,161 (7,295)	4,642,564 (16,643)	5,185,395 (3,316)	5,474,362 (3,163)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 円	259,139 (1,418)	604,763 (2,168)	745,908 (477)	1,002,104 (579)

(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26年12月12日に新たに5物件（プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク大阪5及びプロロジスパーク久山）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ました。また今後も、プロロジス・グループが日本で開発・保有・運営する物流施設のうち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、本投資法人に対して優先交渉権が付与され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物流施設としては比較的短期（期間5年を基本）の賃貸借契約が締結される傾向にあります。

こうした短期の賃貸借契約は、原則として定期借家契約であり、当期のようなマーケット改善局面において本投資法人にとり有利に働く場合があります。例えば、取得済資産の中には近年の金融危機以降1～2年以内の間に新規に締結した契約や、大阪湾岸部マーケットで一時的に需給が緩んだ時期に新規に締結した契約が複数あり、これらの賃貸借契約が平成25年度以降順次満期を迎えているため、更新に際しては、賃料を増額改定し賃料収入を増加させることが期待できるものと、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います。本投資法人及び本資産運用会社は、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1期 平成25年5月31日現在	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
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数の総数	182,750口	278,950口	1,563,750口	1,730,750口
出資総額（注）	97,082百万円	167,941百万円	197,274百万円	236,917百万円
投資主数	7,370人	5,782人	6,604人	9,419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26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）	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合（%）
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	259,310	14.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	241,214	13.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	131,328	7.58
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	127,615	7.37
野村信託銀行株式会社（投信口）	72,851	4.20
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	37,718	2.17
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	28,581	1.65
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	23,511	1.35
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	22,359	1.29
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト	22,218	1.28
合　　計	966,705	55.85

（注）発行済投資口の総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

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 ドリームバイザー・ホールディングス株式会社　取締役（非常勤）	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	–	33,150

（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3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、新投資口の発行及び投資法人債の発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬（18,150千円）が含まれています。

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

I. 資産運用報告

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地　域		第3期 平成26年5月31日現在 保有総額（百万円）（注3）	第3期 平成26年5月31日現在 対総資産比率（%）	第4期 平成26年11月30日現在 保有総額（百万円）（注3）	第4期 平成26年11月30日現在 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	4,445	1.2	4,413	1.1
	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	6,915	1.8	6,855	1.6
	小　計		11,360	3.0	11,268	2.7
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	209,077	55.9	224,211	53.3
		関西エリア	106,854	28.6	135,294	32.2
	リージョナル・マーケット（注2）					
		中部エリア	18,698	5.0	18,520	4.4
		東北エリア	10,890	2.9	10,770	2.6
		九州エリア	–	–	–	–
	小　計		345,521	92.4	388,798	92.5
不動産等計			356,881	95.4	400,067	95.2
預金・その他資産			17,294	4.6	20,229	4.8
資産総額計（注4）			374,176 (356,881)	100.0 (95.4)	420,296 (400,067)	100.0 (95.2)

（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、小数点以下第2位を四捨五入しています。

2. 主要な保有資産

平成26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	33,333	125,014.12	124,565.17	99.6	8.8	物流施設
プロロジスパーク東京大田	29,397	73,291.06	67,132.93	91.6	5.6	物流施設
プロロジスパーク座間1	27,334	113,471.12	113,471.12	100.0	7.3	物流施設
プロロジスパーク川島	24,993	144,897.54	144,897.54	100.0	7.2	物流施設
プロロジスパーク大阪2	24,412	130,565.80	130,045.19	99.6	6.9	物流施設
プロロジスパーク座間2	21,633	95,121.43	95,121.43	100.0	6.0	物流施設
プロロジスパーク大阪4	20,791	106,135.15	106,135.15	100.0	5.6	物流施設
プロロジスパーク習志野4	19,803	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	18,994	91,369.37	90,955.84	99.5	5.0	物流施設
プロロジスパーク尼崎1	17,453	91,446.75	91,446.75	100.0	（注5）	物流施設
合　計	238,149	1,062,841.41	1,055,300.19	99.3	61.6	

（注1）「帳簿価額」は、平成26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26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26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26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26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	33,333	36,200
プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市広野台二丁目10番7号	不動産信託受益権	113,471.12	27,334	28,500
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	24,993	27,900
プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市此花区北港白津一丁目5番73号	不動産信託受益権	130,565.80	24,412	27,200
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	13,153	14,500
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	91,773.90	12,172	14,700
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	6,348	7,280
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	5,196	5,460
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	73,291.06	29,397	30,700
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	21,633	22,900
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	10,902	11,400
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	62,058.82	8,285	8,740
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	4,741	5,020
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	17,453	18,400
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	18,994	20,000
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	13,584	14,200
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	13,701	14,200
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	20,791	21,800
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	5,574	5,880
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	8,210	8,180
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	11,231	12,400
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	4,413	4,710
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	3,033	3,300
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	3,822	4,080
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	19,803	20,700
プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市門沢橋六丁目2番1号	不動産信託受益権	32,500.08	8,288	8,250
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	13,670	13,600
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	9,147	9,270
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	6,437	6,520
合　計			1,947,467.92	400,067	425,990

（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26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26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3期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）				第4期（平成26年6月1日～平成26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	1,171	9.2	10	99.6	1,180	8.8
プロロジスパーク座間1	7	100.0	978	7.7	7	100.0	982	7.3
プロロジスパーク川島	5	100.0	957	7.5	8	100.0	972	7.2
プロロジスパーク大阪2	7	99.6	915	7.2	7	99.6	926	6.9
プロロジスパーク舞洲3	4	98.9	502	4.0	4	99.2	488	3.6
プロロジスパーク春日井	9	95.6	530	4.2	9	96.8	540	4.0
プロロジスパーク北名古屋	3	100.0	277	2.2	3	100.0	280	2.1
プロロジスパーク多賀城	4	92.8	199	1.6	4	92.6	195	1.5

不動産等の名称	第3期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）				第4期（平成26年6月1日～平成26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（%）
プロロジスパーク東京大田	12	87.5	854	6.7	13	91.6	750	5.6
プロロジスパーク座間2	4	100.0	794	6.3	4	100.0	802	6.0
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	410	3.2	4	100.0	400	3.0
プロロジスパーク成田1-A&B	10	97.4	361	2.9	9	82.3	323	2.4
プロロジスパーク成田1-C	3	100.0	220	1.7	3	100.0	214	1.6
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	89.7	668	5.3	8	99.5	666	5.0
プロロジスパーク東京新木場	8	84.7	399	3.1	8	95.8	420	3.1
プロロジスパーク横浜鶴見	4	99.4	483	3.8	4	99.4	493	3.7
プロロジスパーク大阪4	8	97.5	713	5.6	8	100.0	747	5.6
プロロジスパーク岩沼1	3	100.0	260	2.0	3	100.0	287	2.1
プロロジスパーク川島2	－	－	－	－	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)
プロロジスパーク川西	－	－	－	－	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)
プロロジスパーク神戸	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
合　計	119	97.9	12,693	100.0	128	98.6	13,436	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. 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26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	142,200,000	142,200,000	△2,142,633
合　計		142,200,000	142,200,000	△2,142,633

(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。

5. 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。

I. 資産運用報告

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
プロロジスパーク船橋5（千葉県船橋市）	キュービクル更新工事	自　平成26年11月 至　平成27年４月	70	－	－
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２月 至　平成27年11月	183	－	－
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３月 至　平成27年11月	300	－	－

（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62百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費77百万円があり、合計139百万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)
プロロジスパーク川西他（兵庫県川西市他）	パワーコンディショナー機械室設置工事	自　平成26年７月 至　平成26年10月	26
プロロジスパーク東京大田（東京都大田区）	照明LED化工事	自　平成26年６月 至　平成26年７月	17
その他	－	－	18
合　計			62

（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
資産運用報酬 (注)	1,090,418	1,143,160
資産保管・一般事務委託報酬	32,475	34,714
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	40,107	38,365
合　計	1,182,801	1,236,040

（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が第3期については270,350千円、第4期については227,650千円あります。

2. 借入状況

平成26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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年12月3日	190	－	0.46000%	平成26年12月3日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		190	－					
	三井住友信託銀行株式会社		190	－					
	株式会社みずほ銀行		190	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		180	－					
	株式会社あおぞら銀行		170	－					
	農林中央金庫		170	－					
	株式会社りそな銀行		170	－					
	株式会社三井住友銀行	平成26年9月17日	－	－	0.28916%	平成27年3月17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		－	－					
	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		－	－					
	株式会社あおぞら銀行		－	－					
	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		－	－					
	東京海上日動火災保険株式会社		－	－					
	小　計		1,450	－					

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					
	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					
	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					
長期借入金	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					
	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9月1日	－	－	0.34636%	平成28年9月1日	期限一括（注5）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	－					
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月27日	－	100	0.42182%	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					
	株式会社福岡銀行		－	340					
	株式会社七十七銀行		－	270					
	東京海上日動火災保険株式会社		－	240					
	小　計		142,200	143,200					
信託長期借入金	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成25年12月3日	7,105（注6）	7,091（注6）	2.00000%	平成33年12月22日	（注8）	（注2）	有担保無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成25年12月3日	7,360（注7）	7,346（注7）	2.00000%	平成33年12月22日	（注9）	（注2）	有担保無保証
	小　計		14,465	14,438					
総合計			158,115	157,638					

（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に充当するためです。
(注3) 短期借入金1,450百万円は、平成26年9月30日に全額返済しています。
(注4) 平成26年9月17日付で6,000百万円を借入れ、平成26年11月28日に全額返済しています。
(注5) 平成26年9月1日付で46,700百万円を借入れ、平成26年9月17日に全額返済しています。
(注6) 当該信託長期借入金は、プロロジスパーク東京新木場の取得にかかる評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額を記載しています。このため、当該記載金額は、当該物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく金額とは異なります。
(注7) 当該信託長期借入金は、プロロジスパーク横浜鶴見の取得にかかる評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額を記載しています。このため、当該記載金額は、当該物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく金額とは異なります。
(注8) 平成29年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に32,500千円を返済し、残額を最終返済期日である平成33年12月22日に返済します。
(注9) 平成29年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に46,000千円を返済し、残額を最終返済期日である平成33年12月22日に返済します。

3. 投資法人債

平成26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	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	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、短期借入金の期限前弁済の資金の一部に充当するためです。
(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。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得	
		取得年月日	取得価格（百万円）(注)
不動産信託受益権	プロロジスパーク川島2	平成26年9月1日	8,180
不動産信託受益権	プロロジスパーク海老名	平成26年9月1日	8,250
不動産信託受益権	プロロジスパーク川西	平成26年9月1日	13,600
不動産信託受益権	プロロジスパーク尼崎3	平成26年9月1日	9,090
不動産信託受益権	プロロジスパーク神戸	平成26年9月1日	6,410
合　計			45,530

(注)「取得価格」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。

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

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額（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	プロロジスパーク川島2	平成26年9月1日	8,180	8,180	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成26年6月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク海老名	平成26年9月1日	8,250	8,250	シービーアールイー株式会社	平成26年6月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク川西	平成26年9月1日	13,600	13,600	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成26年6月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク尼崎3	平成26年9月1日	9,090	9,090	一般社団法人日本不動産研究所	平成26年6月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク神戸	平成26年9月1日	6,410	6,410	一般社団法人日本不動産研究所	平成26年6月30日
	合　計			45,530	45,530		

(注1)「取得価額」は、売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（取得諸経費及び消費税等を除く）の金額を記載しています。
(注2) 上記の特定資産に係る鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

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	45,530,000		−	
	うち利害関係人等からの買付額 (注1) 45,530,000	(100.0)	うち利害関係人等への売付額 (注1) −	(−)
川島2特定目的会社	8,180,000	(18.0)	−	(−)
海老名特定目的会社	8,250,000	(18.1)	−	(−)
兵庫川西特定目的会社	13,600,000	(29.9)	−	(−)
尼崎3特定目的会社	9,090,000	(20.0)	−	(−)
神戸特定目的会社	6,410,000	(14.1)	−	(−)
合　計	45,530,000	(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	209,218	株式会社プロロジス	209,218	(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、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
(注3) （ ）内の数値は、それぞれの総額に対する比率（%）を記載しています。
(注4) 上記記載の取引・支払手数料等以外に、利害関係人等に対して、当期中に発生した費用は、以下のとおりです。
株式会社プロロジス　CM報酬　3,272千円

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及び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ございません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成26年8月18日に、本投資法人の第2回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	概　　要
規約の一部変更の件	原案のとおり、承認可決されました。 (1) 平成25年6月12日付で投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）を改正する法律が国会で可決成立したことに伴い、以下のとおり規定を新設するものです。 ①自己投資口の取得 本投資法人が投資主との合意により自己の投資口を有償で取得することができる旨の規定を新設するものです（変更案第8条第2項関係）。 ②投資主総会の招集に係る公告の省略 投資主総会の機動的な開催を可能にするため、本投資法人の投資主総会は、平成28年8月1日及び同日以後、遅滞なく招集され、以後、隔年毎の8月1日及び同日以後、遅滞なく招集される旨の規定を新設するとともに、当該規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、投資主総会の日の公告を要しない旨の規定を新設するものです（変更案第9条第3項、第4項関係）。 ③執行役員及び監督役員の任期 投資主総会の決議によって、執行役員及び監督役員の任期を、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員又は監督役員の選任を議案とする投資主総会終結の時までとすることができる旨の規定を新設するものです（変更案第20条第2項関係）。 ④附則の新設 上記①から③までで新設された規定については、関連する投信法の改正の施行日（平成26年12月1日）にその効力が生じる旨の附則を新設するものです（変更案第42条関係）。 (2) 平成25年6月12日付で投信法を改正する法律が国会で可決成立し、これに伴い平成26年4月1日付で投資信託及び投資法人に関する法律施行規則が改正され、資産を主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とする場合は、その旨を規約に記載することが定められましたので、かかる旨を規定し、あわせて関連する規定の整理を行うものです（変更案第30条、第31条及び第32条関係）。 (3) 一般社団法人投資信託協会が定める規則の一部改正を踏まえ、利益を超えた金銭の分配の限度に関する規定を修正するものです（変更案第39条第2号関係）。 (4) その他、上記の各変更の他に、本投資法人に適用される法令の規定文言と表現を合わせる観点からの変更、平成25年1月4日付にて社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴う変更、字句等の修正、表現の統一、及び条項数の整備等を行うものです。
執行役員1名選任の件	坂下雅弘が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	山口哲が補欠執行役員に選任されました。
監督役員選任2名の件	島村勝巳、濱岡洋一郎の2名が監督役員に選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	奥国範が補欠監督役員に選任されました。

(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
平成26年７月14日	投資法人債の発行に係る包括決議の件	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を平成26年7月22日から平成28年7月21日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議（注2）を行いました。
平成26年８月26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1）に委託しました。
平成26年10月23日	投資法人債の発行に係る一般事務の委託の件	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに財務代理人、発行代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社（注2）を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

(注1) 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 及びMerrill Lynch Internationalです。

(注2) 平成26年7月14日開催の役員会において承認された「募集投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、平成26年11月27日に第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債を発行しました。なお、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に係る一般事務は、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、みずほ証券株式会社及び株式会社三井住友銀行に委託しました。

2. 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26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,675,183	12,857,306
信託現金及び信託預金	※3 4,125,965	※3 4,497,910
営業未収入金	122,684	216,462
前払費用	307,133	283,879
繰延税金資産	18	27
未収消費税等	900,387	1,319,884
その他	164	30
流動資産合計	16,131,536	19,175,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,535,483	7,543,229
減価償却累計額	△238,580	△328,683
建物（純額）	7,296,903	7,214,545
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△24,760	△34,045
構築物（純額）	224,978	215,693
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△672	△925
工具、器具及び備品（純額）	4,761	4,509
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	※3 197,804,685	※3 223,785,350
減価償却累計額	△5,123,401	△7,661,693
信託建物（純額）	192,681,284	216,123,657
信託構築物	※3 3,576,930	※3 4,220,887
減価償却累計額	△224,313	△339,241
信託構築物（純額）	3,352,617	3,881,645
信託機械及び装置	－	2,670
減価償却累計額	－	△39
信託機械及び装置（純額）	－	2,630
信託工具、器具及び備品	※3 388,132	※3 418,025
減価償却累計額	△39,538	△58,679
信託工具、器具及び備品（純額）	348,594	359,345
信託その他	35	35
減価償却累計額	△8	△13
信託その他（純額）	26	22
信託土地	※3 149,135,600	※3 168,427,926
有形固定資産合計	356,878,970	400,064,180
無形固定資産		
信託その他	※3 3,013	※3 2,829
無形固定資産合計	3,013	2,829
投資その他の資産		
長期前払費用	1,097,200	968,162
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	※3 400	※3 400
投資その他の資産合計	1,107,600	978,562
固定資産合計	357,989,585	401,045,572
繰延資産		
創立費	55,657	47,512
投資法人債発行費	－	27,554
繰延資産合計	55,657	75,066
資産合計	374,176,778	420,296,140

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	710,561	998,623
短期借入金	1,450,000	－
未払金	21,088	38,719
未払費用	1,217,329	1,281,605
未払法人税等	749	896
前受金	2,106,431	2,396,420
その他	743,165	254,450
流動負債合計	6,249,325	4,970,715
固定負債		
投資法人債	－	5,000,000
長期借入金	142,200,000	143,200,000
信託長期借入金	※3 14,465,972	※3 14,438,545
預り敷金及び保証金	247,191	247,773
信託預り敷金及び保証金	8,552,196	10,045,457
その他	2,297	884
固定負債合計	165,467,658	172,932,661
負債合計	171,716,984	177,903,376
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	198,138,099	238,527,550
出資総額控除額	△863,903	△1,609,811
出資総額	197,274,196	236,917,738
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,185,598	5,475,024
剰余金合計	5,185,598	5,475,024
投資主資本合計	202,459,794	242,392,763
純資産合計	※2 202,459,794	※2 242,392,763
負債純資産合計	374,176,778	420,296,140

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　11,774,310	※1　12,368,052
その他賃貸事業収入	※1　919,123	※1　1,068,501
営業収益合計	12,693,433	13,436,554
営業費用		
賃貸事業費用	※1　5,188,020	※1　5,627,070
資産運用報酬	1,090,418	1,143,160
資産保管・一般事務委託報酬	32,475	34,714
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	40,107	38,365
営業費用合計	6,370,821	6,863,111
営業利益	6,322,611	6,573,442
営業外収益		
受取利息	1,244	1,327
固定資産税等精算金差額	104	－
消費税等還付加算金	1,126	1,827
その他	0	－
営業外収益合計	2,476	3,155
営業外費用		
支払利息	865,391	877,341
投資法人債利息	－	284
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	－	41
融資関連費用	166,929	151,714
投資口交付費	47,979	41,974
投資口公開関連費用	50,119	56,681
その他	22	49
営業外費用合計	1,138,588	1,136,232
経常利益	5,186,499	5,440,365
特別利益		
助成金収入	－	※2　35,612
特別利益合計	－	35,612
税引前当期純利益	5,186,499	5,475,978
法人税、住民税及び事業税	1,002	1,165
法人税等調整額	△1	△8
法人税等合計	1,000	1,156
当期純利益	5,185,498	5,474,821
前期繰越利益	99	203
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,185,598	5,475,024

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自　平成25年12月1日　　至　平成26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	168,200,425	△259,139	167,941,285	4,642,664	4,642,664	172,583,950	172,583,950
当期変動額							
新投資口の発行	29,937,674		29,937,674			29,937,674	29,937,674
利益超過分配		△604,763	△604,763			△604,763	△604,763
剰余金の配当				△4,642,564	△4,642,564	△4,642,564	△4,642,564
当期純利益				5,185,498	5,185,498	5,185,498	5,185,498
当期変動額合計	29,937,674	△604,763	29,332,910	542,933	542,933	29,875,844	29,875,844
当期末残高	※1 198,138,099	△863,903	197,274,196	5,185,598	5,185,598	202,459,794	202,459,794

当期（自　平成26年6月1日　　至　平成26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	198,138,099	△863,903	197,274,196	5,185,598	5,185,598	202,459,794	202,459,794
当期変動額							
新投資口の発行	40,389,451		40,389,451			40,389,451	40,389,451
利益超過分配		△745,908	△745,908			△745,908	△745,908
剰余金の配当				△5,185,395	△5,185,395	△5,185,395	△5,185,395
当期純利益				5,474,821	5,474,821	5,474,821	5,474,821
当期変動額合計	40,389,451	△745,908	39,643,542	289,426	289,426	39,932,968	39,932,968
当期末残高	※1 238,527,550	△1,609,811	236,917,738	5,475,024	5,475,024	242,392,763	242,392,763

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25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26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25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26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　3～60年 構築物　2～60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) 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。	(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28,704千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は80,503千円です。
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 (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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 ④信託長期借入金 (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 ④信託長期借入金 (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26年5月31日現在）	当期 （平成26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。	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	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	※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
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は以下のとおりです。	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は以下のとおりです。
信託現金及び信託預金　1,381,004千円 信託建物　11,602,705千円 信託構築物　183,677千円 信託工具、器具及び備品　5,424千円 信託土地　15,655,791千円 信託その他（無形固定資産）　1,144千円 その他（投資その他の資産）　400千円 合計　28,830,148千円	信託現金及び信託預金　1,453,197千円 信託建物　11,444,660千円 信託構築物　178,067千円 信託工具、器具及び備品　6,663千円 信託土地　15,655,791千円 信託その他（無形固定資産）　1,104千円 その他（投資その他の資産）　400千円 合計　28,739,884千円
担保を付している債務は以下のとおりです。 信託長期借入金（注）　14,050,000千円 合計　14,050,000千円	担保を付している債務は以下のとおりです。 信託長期借入金（注）　14,050,000千円 合計　14,050,000千円
（注）信託長期借入金は、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見（以下「信託内借入物件」といいます。）の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく借入金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。	（注）信託長期借入金は、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見（以下「信託内借入物件」といいます。）の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく借入金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日		当期 自　平成26年６月１日 至　平成26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	11,025,492	賃料収入	11,609,102
共益費収入	748,817	共益費収入	758,949
計	11,774,310	計	12,368,052
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	750,507	水道光熱費収入	866,512
その他賃貸収入	168,616	その他賃貸収入	201,988
計	919,123	計	1,068,501
不動産賃貸事業収益合計	12,693,433	不動産賃貸事業収益合計	13,436,554
（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	701,108	外注委託費	662,381
水道光熱費	821,196	水道光熱費	974,395
公租公課	920,957	公租公課	1,101,942
損害保険料	22,716	損害保険料	23,388
修繕費	88,053	修繕費	77,007
減価償却費	2,619,439	減価償却費	2,772,229
信託報酬	11,978	信託報酬	13,142
その他賃貸事業費用	2,569	その他賃貸事業費用	2,583
不動産賃貸事業費用合計	5,188,020	不動産賃貸事業費用合計	5,627,070
（3）不動産賃貸事業損益（（1）－（2））	7,505,413	（3）不動産賃貸事業損益（（1）－（2））	7,809,483
		※2. 助成金収入は、鳥栖市企業立地奨励金及び環境保全等奨励金です。	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （平成26年5月31日現在）		当期 （平成26年11月30日現在）	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口数の総口数	10,000,000口	発行可能投資口数の総口数	10,000,000口
発行済投資口数	1,563,750口	発行済投資口数	1,730,750口

Ⅴ. 注記表

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成26年5月31日現在）	当期 （平成26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 18 繰延税金資産合計 18 繰延税金資産の純額 18	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 27 繰延税金資産合計 27 繰延税金資産の純額 27
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 36.59% （調整） 支払分配金の損金算入額 △36.58% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	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 34.16% （調整） 支払分配金の損金算入額 △34.15% その他 0.01% 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 「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、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26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については従来の36.59%から34.16%になります。 なお、この税率変更による影響額は軽微です。	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26年3月31日に公布された「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に復元されることに伴い、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26年12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、34.15%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25年12月 1 日 至　平成26年 5 月31日	当期 自　平成26年 6 月 1 日 至　平成26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26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。

借入金は、不動産等の取得等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済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26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	10,675,183	10,675,183	－
（2）信託現金及び信託預金	4,125,965	4,125,965	－
資産計	14,801,148	14,801,148	－
（3）短期借入金	1,450,000	1,450,000	－
（4）長期借入金	142,200,000	145,286,000	3,086,000
（5）信託長期借入金	14,465,972	14,831,852	365,880
負債計	158,115,972	161,567,853	3,451,880
（6）デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、並びに（2）信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金
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。
(4) 長期借入金
長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、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) 信託長期借入金
元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	142,200,000	142,200,000	※	※

※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) 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	247,191
信託預り敷金及び保証金	8,552,196

(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	10,675,183
信託現金及び信託預金	4,125,965

(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
長期借入金	－	23,300,000	－	25,300,000	6,400,000	87,200,000
信託長期借入金 (注)	－	－	157,000	314,000	314,000	13,265,000
合　計	－	23,300,000	157,000	25,614,000	6,714,000	100,465,000

(注) 信託長期借入金の決算日後の返済予定額については、信託内借入物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく返済金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

当期（平成26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26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	12,857,306	12,857,306	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,497,910	4,497,910	－
資産計	17,355,217	17,355,217	－
(3) 投資法人債	5,000,000	5,025,300	25,300
(4) 長期借入金	143,200,000	146,253,389	3,053,389
(5) 信託長期借入金	14,438,545	14,896,968	458,422
負債計	162,638,545	166,175,658	3,537,112
(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。

V. 注記表

(3) 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。
(4) 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) 信託長期借入金
元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	142,200,000	142,200,000	※	※

※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) 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	10,045,457

(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	12,857,306
信託現金及び信託預金	4,497,910

(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	63,200,000
信託長期借入金 (注)	－	－	314,000	314,000	314,000	13,108,000
合　計	－	23,300,000	2,314,000	23,614,000	33,714,000	79,308,000

(注) 信託長期借入金の決算日後の返済予定額については、信託内借入物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく返済金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年9月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自　平成25年12月1日　　至　平成26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	
304,967,936	51,914,047	356,881,984	374,260,000

(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4物件（プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク大阪4及びプロロジスパーク岩沼1）の取得（54,439,489千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（2,619,439千円）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26年6月1日　　至　平成26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	
356,881,984	43,185,026	400,067,010	425,990,000

(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5物件（プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎3及びプロロジスパーク神戸）の取得（45,894,678千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（2,772,229千円）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。

V. 注記表

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自　平成25年12月1日　　至　平成26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	東京新木場特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	13,600,000	－	－
利害関係人等	横浜鶴見特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	13,800,000	－	－
利害関係人等	大阪4特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	21,000,000	－	－
利害関係人等	岩沼1特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	5,670,000	－	－
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	－	短期借入金の借入れ	190,000	短期借入金	190,000
				短期借入金の返済	400,000		
				長期借入金の借入れ	890,000	長期借入金	21,690,000
				支払利息	131,375	未払利息	1,441
				融資関連費用	9,606	前払費用	19,224
						長期前払費用	68,090

（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。

当期（自　平成26年6月1日　　至　平成26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	川島2特定目的会社（注3）	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	8,180,000	－	－
利害関係人等	海老名特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	8,250,000	－	－
利害関係人等	兵庫川西特定目的会社（注4）	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	13,600,000	－	－
利害関係人等	尼崎3特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	9,090,000	－	－
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	6,410,000	－	－
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	－	短期借入金の借入れ	800,000	短期借入金	－
				短期借入金の返済	990,000		
				長期借入金の借入れ	－	長期借入金	21,690,000
				支払利息	134,234	未払利息	2,210
				融資関連費用	9,657	前払費用	19,176
						長期前払費用	58,476

（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）川島2特定目的会社は、平成26年10月6日付でその商号を岩木特定目的会社へ変更しています。
（注4）兵庫川西特定目的会社は、平成26年11月13日付でその商号を穂高特定目的会社へ変更しています。

V. 注記表

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日		当期 自　平成26年６月１日 至　平成26年11月30日	
1口当たり純資産額	129,470円	1口当たり純資産額	140,050円
1口当たり当期純利益	3,320円	1口当たり当期純利益	3,355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）本投資法人は、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口の割合で投資口の分割を行っています。このため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26年11月30日
当期純利益（千円）	5,185,498	5,474,821
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）	5,185,498	5,474,821
期中平均投資口数（口）	1,561,804	1,631,801

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自　平成25年12月1日　　至　平成26年5月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自　平成26年6月1日　　至　平成26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25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26年11月30日
Ⅰ　当期未処分利益	5,185,598,287	5,475,024,896
Ⅱ　利益超過分配金加算額 出資総額控除額	745,908,750	1,002,104,250
Ⅲ　分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	5,931,303,750 (3,793)	6,476,466,500 (3,742)
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）	5,185,395,000 (3,316) 745,908,750 (477)	5,474,362,250 (3,163) 1,002,104,250 (579)
Ⅳ　次期繰越利益	203,287	662,646
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数1,563,750口の整数倍の最大値となる5,185,395,000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。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である2,619,439,711円の100分の28.5にほぼ相当する額である745,908,750円を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数1,730,750口の整数倍の最大値となる5,474,362,250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2,772,229,488円の100分の28.5にほぼ相当する額である789,222,000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123円と見積もり総額212,882,250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。

（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、当該計算期間の減価償却費に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として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 27 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　野島浩一郎

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 26 年６月１日から平成 26 年 11 月 30 日までの第４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25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26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	5,186,499	5,475,978
減価償却費	2,619,439	2,772,229
創立費償却	8,145	8,145
投資法人債発行費償却	－	41
投資口交付費	47,979	41,974
受取利息	△1,244	△1,327
支払利息	865,391	877,626
営業未収入金の増減額（△は増加）	△52,318	△93,778
未収消費税等の増減額（△は増加）	2,190,332	△419,497
前払費用の増減額（△は増加）	△33,747	23,254
長期前払費用の増減額（△は増加）	98,835	129,038
営業未払金の増減額（△は減少）	495,761	710,395
未払金の増減額（△は減少）	4,622	△9,072
未払費用の増減額（△は減少）	181,918	△363,372
前受金の増減額（△は減少）	332,426	289,989
その他	△56,959	△313,492
小計	11,887,082	9,128,131
利息の受取額	1,244	1,327
利息の支払額	△891,024	△899,917
法人税等の支払額	△1,049	△1,019
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,996,252	8,228,522
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	－	△7,456
信託有形固定資産の取得による支出	△54,966,668	△45,948,054
信託無形固定資産の取得による支出	△2,326	－
信託敷金及び保証金の差入による支出	△400	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	581
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,000,963	1,620,124
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△626,841	△303,363
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,595,272	△44,638,168
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	1,450,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,400,000	△7,450,000
長期借入れによる収入	6,400,000	47,700,000
長期借入金の返済による支出	－	△46,700,000
信託長期借入れによる収入	14,493,399	－
投資法人債の発行による収入	－	4,975,709
投資口の発行による収入	29,889,694	40,367,601
利益分配金の支払額	△4,641,060	△5,183,056
利益超過分配金の支払額	△604,680	△746,538
財務活動によるキャッシュ・フロー	43,587,352	38,963,714
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	988,332	2,554,068
現金及び現金同等物の期首残高	13,812,815	14,801,148
現金及び現金同等物の期末残高	※1　14,801,148	※1　17,355,217

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

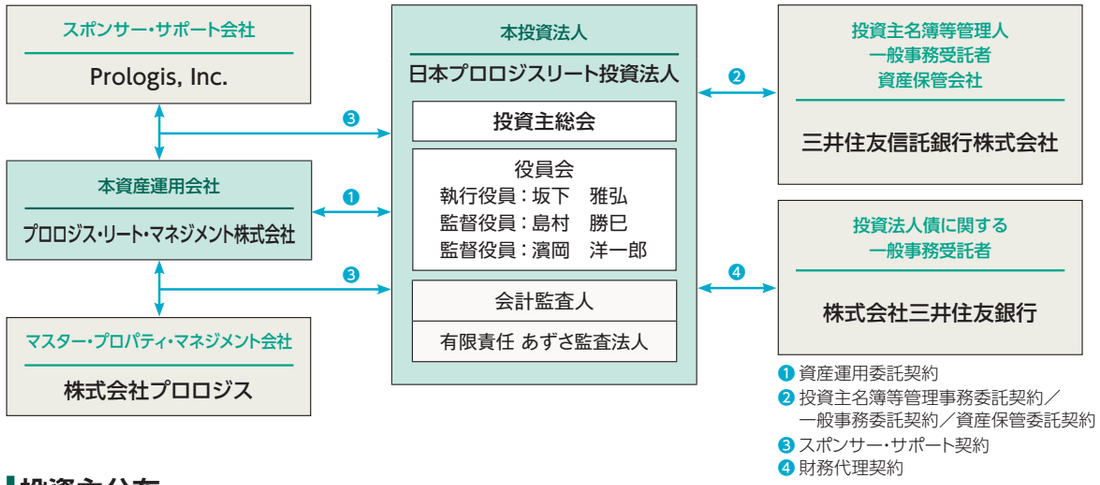
項　　目	前期（ご参考） 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日	当期 自　平成26年６月１日 至　平成26年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

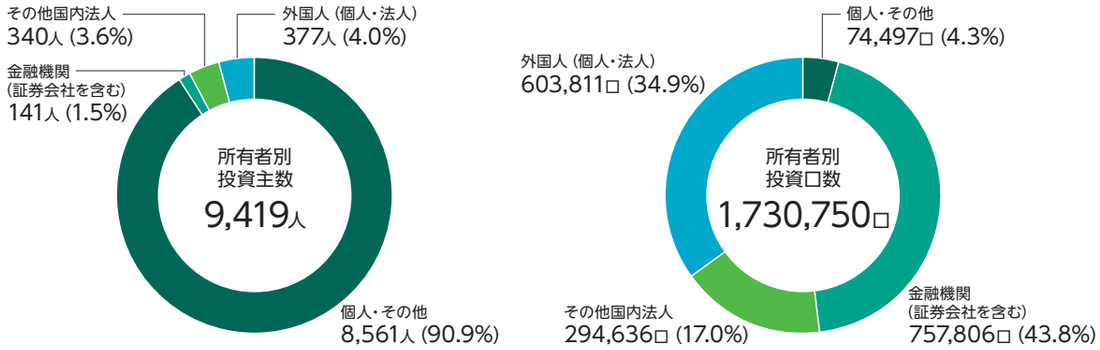
前期（ご参考） 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日		当期 自　平成26年６月１日 至　平成26年11月30日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成26年5月31日現在）		（平成26年11月30日現在）
現金及び預金	10,675,183千円	現金及び預金	12,857,306千円
信託現金及び信託預金	4,125,965千円	信託現金及び信託預金	4,497,910千円
現金及び現金同等物	14,801,148千円	現金及び現金同等物	17,355,217千円

投資主インフォメーション

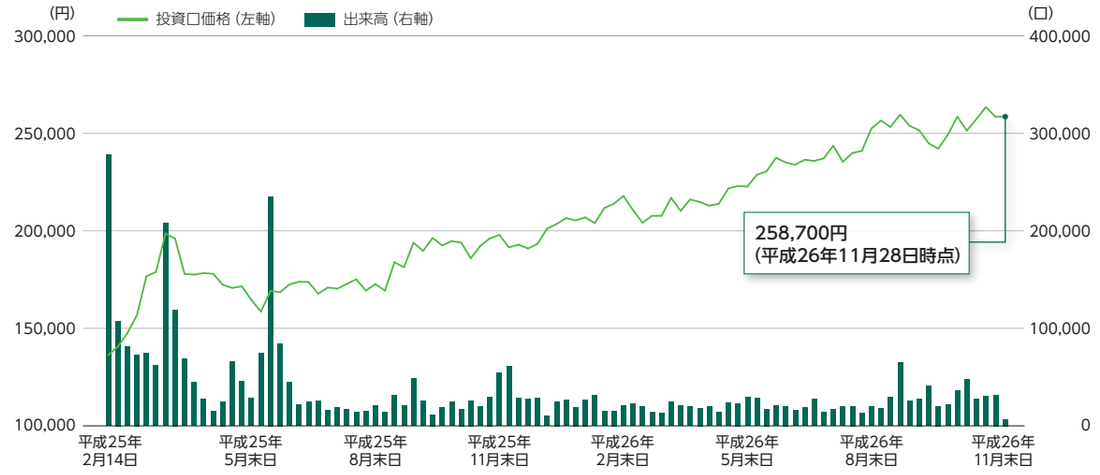
本投資法人の仕組図



投資主分布 (平成26年11月末日現在)



投資口価格・出来高の推移



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(銘柄コード：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4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4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。

上場株式等の配当等に係る10%(所得税7%、住民税3%)軽減税率の廃止について

平成26年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。

そのため、株式等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

〈上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について〉

配当等の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日		平成50年1月1日～	
上場株式等の配当等の税率	20.315%		20%	
	内訳	所得税(15%)＋復興特別所得税(0.315%)*	内訳	所得税(15%)
		住民税(5%)		住民税(5%)

*15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

〈上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項〉

- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%*)となります。　*20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

〈「復興特別所得税」に係るご留意事項〉

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

(本誌は、平成26年1月時点の情報をもとに作成しています。)

PROLOGIS
Nippon Prologis REIT