

証券コード

3283



日本プロロジスリート投資法人
第22期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2023年6月1日～2023年11月30日



投資主の皆様へ



山口 哲

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

平素は、日本プロロジスリート投資法人の運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。まず初めに、2024年1月1日に発生した令和6年能登半島地震により、犠牲となられた方々に謹んでお悔み申し上げますとともに、被災されたすべての皆さまに心からお見舞い申し上げます。また、被災者の救済と被災地の復興支援のために尽力されている方々に深く敬意を表します。

本投資法人の第22期（2023年6月1日～2023年11月30日）の決算について、以下の通りご報告申し上げます。

足元においては、世界各国のインフレ懸念が徐々に後退し、各国中央銀行の政策金利の上昇に歯止めがかかるなか、我が国においては、インフレ環境が継続するか否かのターニングポイントにあると考えられ、日銀の金融政策や金利動向には引き続き注目が集まっており、マクロ経済や資本市場の動向について不透明な状況が継続しております。一方で、日本の物流不動産市場においては、新規物件の高水準の供給が継続し足元の市場全体の空室率は上昇がみられるものの、この数年の間に表面化した建築費の高騰等を理由に、**2024年及びそれ以降の先進的物流施設の供給量は減少していくことが見込まれているため、既存の先進的物流施設の希少性およびその価値は今後一層高まる**ことが予想されます。また、電子商取引（EC）市場の更なる浸透や、物流の効率化を目的とした拠点集約・統合ニーズ、製造業における国内回帰の動き等も、先進的物流施設への高い需要の原動力となっています。

本投資法人は、当期も安定したポートフォリオ運営を実施し、**期中平均稼働率は98.3%**の高水準を維持し、**平均改定賃料変動率は+4.2%**を達成しました。また、2023年6月には**プロロジスパーク草加**を取得価格514億円で**新規取得**しました。これにより、本投資法人の現在におけるポートフォリオの資産規模は**59物件**、取得価格ベースで**合計9,167億円**となりました。このような内部成長・外部成長を共に実現することにより、第22期の**1口当たり分配金実績は前期比+2.9%の5,085円**で着地し**投資主価値は着実に向上**しております。

さらに、本投資法人はESGへの取組みにも注力しており、世界的な格付制度「GRESB」では**最高位の「5スター」を9年連続で取得**、保有ポートフォリオにおいて一定の**グリーンビルディング認証**を取得している物件の比率は**98.3%**に達しています。また、本投資法人は、保有施設の屋根を利用した太陽光発電や施設内へのLED照明の導入に加え、**各施設のグリーン電力化**を積極的に推進しております。足元ではポートフォリオの**10.6%**の区画でグリーン電力を調達しており、今後もこの取り組みを継続していく予定です。

本投資法人は、今後も先進的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の皆様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。

決算ハイライト

1口当たり分配金
(利益超過分配金を含みます) **5,085円**

時価総額
(2023年11月末日時点) **7,960億円**

資産規模 (取得価格ベース) **9,167億円**

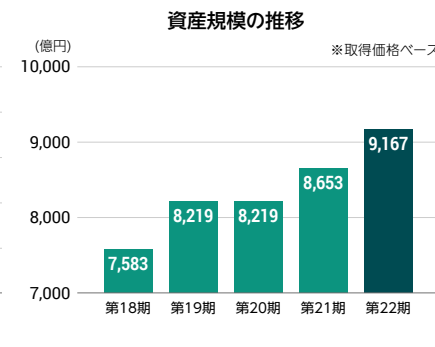
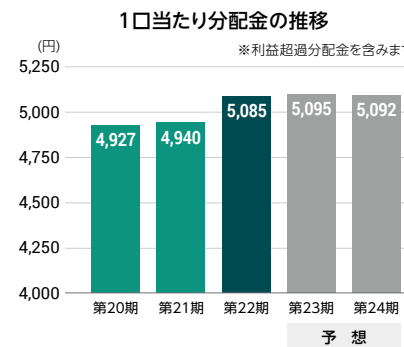
プロロジス・グループが
開発したAクラス物流施設
投資比率 **100.0%**

期中平均稼働率 **98.3%**

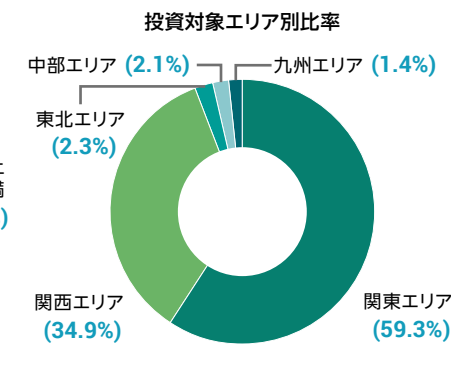
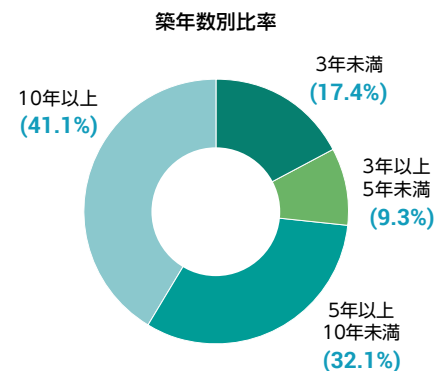
平均改定賃料変動率 **+4.2%**

期末有利子負債比率
(LTV) **37.8%**

格付 **JCR: AA+(安定的)**
R&I: AA(安定的)



■ ポートフォリオ



賃料増額改定事例

賃貸借契約満了時の賃料上昇事例

プロロジスパーク東京大田



マルチテナント

| | |
|-----------|---------------|
| 旧契約の契約期間 | 5年 |
| 新規契約の契約期間 | 3年 |
| 賃料上昇率 | +26.2% |

プロロジスパーク大阪4



マルチテナント

| | |
|-----------|--------------|
| 旧契約の契約期間 | 4年 |
| 新規契約の契約期間 | 5年 |
| 賃料上昇率 | +6.5% |

賃貸借契約期間中の賃料増額改定事例

プロロジスパーク市川1



マルチテナント

| | |
|---------|----------------------|
| 賃料改定の方法 | CPI変動率等の環境の変化を踏まえて協議 |
| 賃料上昇率 | +4.0% |

プロロジス・グループによるスポンサー・サポート



本投資法人は、世界最大の物流不動産企業であるプロロジス・グループの全面的なサポートを受けて更なる成長を目指します。

スポンサー・サポートによる外部成長パイプライン

優先交渉権取得済物件

284,485m²



マルチテナント

プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市) 2022年9月竣工

161,219m²



マルチテナント

プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市) 2023年5月竣工

123,266m²

開発中・計画中資産

314,600m²



マルチテナント

プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)

*110,000m²



プロロジスパーク仙台東3
(宮城県仙台市)

*50,000m²



マルチテナント

プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)

*154,600m²

(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下の数字は延床面積(予想を含みます。)を表しています。また、パイプライン物件について、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません。

適格グリーンプロジェクト比率

98.3%

GRESB

5スター(9年連続)

LED照明の導入比率

86%

GHG排出量ネットゼロの面積比率

10.6%

太陽光発電システムの合計発電出力

53.4MW

役員会における非利害関係者の比率

75%

※2023年12月末日時点

ESGインデックスへの組入れ

Dow Jones Sustainability World Index



第22期決算説明資料及び決算説明会動画

第22期決算の詳細は本投資法人ウェブサイトの決算説明資料及び決算説明会動画をご覧ください

本投資法人ウェブサイト IRライブラリー

<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/ir/library.html>



第22期
決算説明会



決算説明資料PDF

決算説明会動画



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18期 | 第19期 | 第20期 | 第21期 | 第22期 |
|--------------------------------|-------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日 | 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日 | 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日 | 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
| 営業収益 | (百万円) | 25,410 | 26,859 | 27,524 | 28,753 | 30,598 |
| うち不動産賃貸事業収益 | (百万円) | 25,410 | 26,859 | 27,524 | 28,753 | 30,598 |
| 営業費用 | (百万円) | 13,662 | 14,781 | 15,609 | 16,407 | 17,040 |
| うち不動産賃貸事業費用 | (百万円) | 11,328 | 12,336 | 13,199 | 13,918 | 14,350 |
| 営業利益 | (百万円) | 11,748 | 12,077 | 11,914 | 12,346 | 13,557 |
| 経常利益 | (百万円) | 10,844 | 11,006 | 10,928 | 11,184 | 12,278 |
| 当期純利益 | (百万円) | 11,003 | 11,329 | 11,036 | 11,183 | 12,278 |
| 総資産額 | (百万円) | 752,324 | 802,253 | 803,379 | 836,085 | 881,219 |
| (対前期比) | (%) | (△0.1) | (6.6) | (0.1) | (4.1) | (5.4) |
| 純資産額 | (百万円) | 438,844 | 468,372 | 466,307 | 488,780 | 512,592 |
| (対前期比) | (%) | (△0.3) | (6.7) | (△0.4) | (4.8) | (4.9) |
| 出資総額(注1) | (百万円) | 427,839 | 457,041 | 455,270 | 477,597 | 500,313 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 2,581,850 | 2,670,350 | 2,670,350 | 2,749,499 | 2,838,900 |
| 1口当たり純資産額 | (円) | 169,972 | 175,397 | 174,624 | 177,770 | 180,560 |
| 分配総額 | (百万円) | 12,767 | 13,100 | 13,156 | 13,582 | 14,435 |
| 1口当たり分配金額 | (円) | 4,945 | 4,906 | 4,927 | 4,940 | 5,085 |
| うち1口当たり利益分配金 | (円) | 4,262 | 4,243 | 4,133 | 4,067 | 4,325 |
| うち1口当たり利益超過分配金 | (円) | 683 | 663 | 794 | 873 | 760 |
| 総資産経常利益率(年換算値)(注2) | (%) | 1.4 (2.9) | 1.4 (2.8) | 1.4 (2.7) | 1.4 (2.7) | 1.4 (2.9) |
| 純資産当期純利益率(年換算値)(注3) | (%) | 2.5 (5.0) | 2.5 (5.0) | 2.4 (4.7) | 2.3 (4.7) | 2.5 (4.9) |
| 自己資本比率(注4) | (%) | 58.3 | 58.4 | 58.0 | 58.5 | 58.2 |
| (対前期比増減) | | (△0.2) | (0.1) | (△0.4) | (0.5) | (△0.3) |
| 有利子負債額 | (百万円) | 282,500 | 303,800 | 303,800 | 314,800 | 333,300 |
| 期末有利子負債比率(注5) | (%) | 37.6 | 37.9 | 37.8 | 37.7 | 37.8 |
| 配当性向(注6) | (%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 投資物件数(注13) | (件) | 52 | 55 | 55 | 58 | 59 |
| 総賃貸可能面積(注7)(注13) | (㎡) | 3,443,394.65 | 3,693,475.81 | 3,693,467.98 | 3,854,481.30 | 3,985,903.47 |
| 期末テナント数(注8)(注13) | (件) | 210 | 223 | 227 | 233 | 240 |
| 期末稼働率(注9)(注13) | (%) | 98.5 | 98.0 | 97.9 | 97.8 | 98.2 |
| 当期減価償却費 | (百万円) | 5,977 | 6,488 | 6,567 | 6,918 | 7,196 |
| 当期資本的支出額 | (百万円) | 850 | 907 | 906 | 1,049 | 1,094 |
| 賃貸NOI(注10) | (百万円) | 20,059 | 21,011 | 20,891 | 21,753 | 23,444 |
| FFO(Funds From Operation)(注11) | (百万円) | 16,980 | 17,818 | 17,603 | 18,101 | 19,474 |
| 1口当たりFFO(注12) | (円) | 6,576 | 6,672 | 6,592 | 6,583 | 6,860 |

I. 資産運用報告

- (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19期、第21期及び第22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) 「総貸貸可能面積」とは各期の決算日時点における貸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貸貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注10) 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
- (注11) 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益
- (注12) FFO ÷ 発行済投資口の総口数
- (注13) 第18期は、火災事故により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼にかかる各数値は、本表の「総貸貸可能面積」、「期末テナント数」及び「期末稼働率」には含めていません。なお、「投資物件数」については、第18期の数値に含めています。
- (注14) 特に記載のない限りいずれも記載金額は切り捨て、比率は小数第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、2012年11月7日に設立され、2013年2月14日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(証券コード:3283)。

本投資法人は、上場後プロロジス・グループ(注1)による強力なスポンサー・サポートの下、Aクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は59物件(取得価格(注2)合計916,783百万円)となっています。これら59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クラス物流施設(注3)です(注4)。

- (注1) Prologis, Inc.(プロロジス・インク)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。))全体を総称して、プロロジス・グループといえます。
- (注2) 取得価格は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得したプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しております。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した価格を記載しております。以下同じです。
- (注3) 「Aクラス物流施設」とは、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と本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。
- (注4) 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。

(2) 運用実績

物流不動産市場においては、(i)我が国における製造業からサービス業へのシフト、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(以下、併せて「EC」といいます。))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(注2)のニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行すること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。

2020年に始まった新型コロナウイルス感染症拡大は、ECによる消費の更なる浸透や荷主企業の在庫保管量拡大をもたらし、これらの影響により先進的物流施設への需要が更に拡大しました。このような需要の拡大を背景として、足元では新規物件の高水準の供給が継続しています。このような環境の下、2023年9月末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏において8.9%、近畿圏において4.5%となりました。一方で、同時点に

おける竣工後1年以上を経過した物件の空室率は首都圏において2.1%、近畿圏において0.5%と依然低水準であることから、物流施設における空室の増加は新規供給物件に偏っており、本投資法人の保有資産をはじめとする安定稼働中の物件群の稼働状況は引き続き堅調に推移していると、本投資法人は考えています(注3)。今後も賃貸市場における需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、先進的物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであり、長期的な需給バランスは引き続き堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は98.2%と高い水準を維持しています。

また、当期においては、投資主価値の更なる向上を企図して、本投資法人はプロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設であるプロロジスパーク草加(取得価格51,400百万円)(以下「第22期取得資産」といいます。))を取得しました。この継続的な外部成長により、本投資法人のポートフォリオの分散と安定性が一層向上することになります。

- (注1) 「サードパーティー・ロジスティクス」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) 本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。
- (注3) 出所:シービーアールイー株式会社

(3) 資金調達概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2023年6月1日に公募増資による新投資口の追加発行(86,851口)を実施し、また、2023年6月27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新投資口の追加発行(2,550口)を実施しました。これにより、新規に25,116百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は500,313百万円、発行済投資口の総口数は2,838,900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、第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2023年6月2日付で短期借入金6,000百万円及び長期借入金12,500百万円の借入れを行いました。また、2023年6月15日に期限が到来した第4回無担保投資法人債1,500百万円の返済資金に充当することを目的として、同日付で短期借入金1,500百万円の借入れを行いました。また、2023年11月24日付で長期借入金2,000百万円の借入れを行い、短期借入金2,000百万円を期限前弁済しました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は333,300百万円(借入金残高290,500百万円、投資法人債残高42,800百万円)となり、本投資法人の有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額)が総資産に占める割合(以下「LTV」といいます。))は、当期末時点で37.8%となりました。

(c) 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

| 信用格付業者 | 格付対象 | 格付 | 見通し |
|----------------|---------|-----|-----|
| 株式会社日本格付研究所 | 長期発行体格付 | AA+ | 安定的 |
| | 債券格付 | AA+ | - |
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付 | AA | 安定的 |
| | 債券格付 | AA | - |

(注) 当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。))に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

I. 資産運用報告

(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30,598百万円、営業利益13,557百万円、経常利益12,278百万円、当期純利益は12,278百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた12,278百万円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(利益超過分配金を含みません)は4,325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た金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行う方針をとっており(注1)、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、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ときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、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、一時的に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、当期の減価償却費7,196百万円の100分の30に概ね相当する継続的利益超過分配の分配金2,157百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は760円(全額が継続的利益超過分配)となりました。

(注1) 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額(ただし、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。))において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を旨としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市場等及び本投資法人の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)の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。なお、当期末保有資産に係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、853百万円です。

(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、原則として、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

3. 増資等の状況

最近5年間における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)(注24)(千円) | | 備考 |
|------------|---------------------|---------------|-----------|-------------------|-------------|-------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 2019年2月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,185,950 | △972,747 | 329,544,627 | (注2) |
| 2019年6月18日 | 公募増資 | 155,430 | 2,341,380 | 34,199,262 | 363,743,890 | (注3) |
| 2019年7月17日 | 第三者割当 | 7,770 | 2,349,150 | 1,709,633 | 365,453,523 | (注4) |
| 2019年8月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,349,150 | △1,239,433 | 364,214,089 | (注5) |
| 2020年1月31日 | 公募増資 | 111,140 | 2,460,290 | 31,485,072 | 395,699,162 | (注6) |
| 2020年2月14日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,460,290 | △1,423,584 | 394,275,577 | (注7) |
| 2020年2月26日 | 第三者割当 | 5,560 | 2,465,850 | 1,575,103 | 395,850,681 | (注8) |
| 2020年8月14日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,465,850 | △1,694,038 | 394,156,642 | (注9) |
| 2021年2月2日 | 公募増資 | 110,480 | 2,576,330 | 35,604,721 | 429,761,363 | (注10) |
| 2021年2月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,576,330 | △1,797,604 | 427,963,758 | (注11) |

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口の総口数(口) | | 出資総額(注1)(注24)(千円) | | 備考 |
|-------------|---------------------|---------------|-----------|-------------------|-------------|-------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 2021年2月24日 | 第三者割当 | 5,520 | 2,581,850 | 1,778,946 | 429,742,705 | (注12) |
| 2021年8月13日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,581,850 | △1,902,823 | 427,839,882 | (注13) |
| 2021年12月10日 | 公募増資 | 84,290 | 2,666,140 | 29,491,806 | 457,331,688 | (注14) |
| 2022年1月5日 | 第三者割当 | 4,210 | 2,670,350 | 1,473,015 | 458,804,704 | (注15) |
| 2022年2月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,670,350 | △1,763,403 | 457,041,301 | (注16) |
| 2022年8月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,670,350 | △1,770,442 | 455,270,859 | (注17) |
| 2022年12月14日 | 公募増資 | 76,570 | 2,746,920 | 23,649,869 | 478,920,728 | (注18) |
| 2023年1月5日 | 第三者割当 | 2,579 | 2,749,499 | 796,565 | 479,717,294 | (注19) |
| 2023年2月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,749,499 | △2,120,257 | 477,597,036 | (注20) |
| 2023年6月1日 | 公募増資 | 86,851 | 2,836,350 | 24,400,267 | 501,997,303 | (注21) |
| 2023年6月27日 | 第三者割当 | 2,550 | 2,838,900 | 716,407 | 502,713,710 | (注22) |
| 2023年8月15日 | 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し) | - | 2,838,900 | △2,400,312 | 500,313,398 | (注23) |

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

(注2) 2019年1月18日開催の本投資法人役員会において、第12期(2018年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり445円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格27,458円(発行価額220,030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4) 1口当たり発行価額220,030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5) 2019年7月18日開催の本投資法人役員会において、第13期(2019年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり567円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格292,824円(発行価額283,292円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 2020年1月17日開催の本投資法人役員会において、第14期(2019年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり606円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格332,962円(発行価額322,273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9) 2020年7月22日開催の本投資法人役員会において、第15期(2020年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり687円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格332,962円(発行価額322,273円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注11) 2021年1月20日開催の本投資法人役員会において、第16期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格361,620円(発行価額349,885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) 2021年7月15日開催の本投資法人役員会において、第17期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり737円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月13日よりその支払を開始しました。

(注14) 1口当たり発行価格361,620円(発行価額349,885円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注15) 1口当たり発行価格349,885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16) 2022年1月17日開催の本投資法人役員会において、第18期(2021年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり763円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注17) 2022年7月15日開催の本投資法人役員会において、第19期(2022年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり663円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注18) 1口当たり発行価格318,990円(発行価額308,866円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注19) 1口当たり発行価格308,866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20) 2023年1月18日開催の本投資法人役員会において、第20期(2022年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり794円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注21) 1口当たり発行価格290,152円(発行価額280,944円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注22) 1口当たり発行価格280,944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23) 2023年7月14日開催の本投資法人役員会において、第21期(2023年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり873円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注24) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

I. 資産運用報告

【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18期 2021年11月 | 第19期 2022年5月 | 第20期 2022年11月 | 第21期 2023年5月 | 第22期 2023年11月 |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 最高 | 404,000円 | 409,500円 | 359,000円 | 335,000円 | 309,000円 |
| 最低 | 336,000円 | 329,000円 | 289,700円 | 280,300円 | 265,700円 |

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,838,900口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる金額12,278,242千円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(利益超過分配金は含みません。)は4,325円となりました。加えて、継続的利益超過分配(税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し)として、当期の減価償却費7,196,793千円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,157,564千円を分配することとしました。

| | | 第18期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日 | 第19期 自 2021年12月1日 至 2022年5月31日 | 第20期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日 | 第21期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 第22期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|---|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期末処分利益 | 千円 | 11,004,888 | 11,330,966 | 11,037,107 | 11,183,651 | 12,279,592 |
| 利益留保額 | 千円 | 1,043 | 671 | 550 | 1,438 | 1,349 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 千円 円 | 12,767,248 (4,945) | 13,100,737 (4,906) | 13,156,814 (4,927) | 13,582,525 (4,940) | 14,435,806 (5,085) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 千円 円 | 11,003,844 (4,262) | 11,330,295 (4,243) | 11,036,556 (4,133) | 11,182,212 (4,067) | 12,278,242 (4,325) |
| うち出資払戻金総額 (1口当たり出資払戻金) | 千円 円 | 1,763,403 (683) | 1,770,442 (663) | 2,120,257 (794) | 2,400,312 (873) | 2,157,564 (760) |
| 出資払戻金総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額(1口当たり出資払戻金のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) | 千円 円 | - (-) | - (-) | - (-) | - (-) | - (-) |
| 出資払戻金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口当たり出資払戻金のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) | 千円 円 | 1,763,403 (683) | 1,770,442 (663) | 2,120,257 (794) | 2,400,312 (873) | 2,157,564 (760) |

(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) 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産の高い稼働率を維持し、また、テナントから受領する賃料の上昇を通じて、今後も保有資産から生ずるキャッシュ・フローと利益の力強い内部成長を追求する方針です。本投資法人の保有資産は、テナント及び賃貸借契約の満了期限が分散化されているマルチテナント型物流施設と、優良なテナントと長期契約を締結しているビルド・トゥ・スツツ型物流施設によって構成されており、キャッシュ・フローの高い安定性と長期的な成長が期待できるポートフォリオとなっています。

具体的には、保有資産における賃貸借契約の満了に際しては、市場動向を慎重に精査した上で、プロロジス・グループが有するカスタマー・ネットワークを最大限に活用し、稼働率と賃料改定率の維持・向上を追求します。更に、一定の長期契約においては、賃貸借契約の期間中であっても一定期間経過後にCPI変動率等を含むマクロ経済環境の変動幅に基づく賃料改定の協議を行うことが可能な賃貸借契約を順次導入しています。これにより、賃貸借契約期間中に発生した物価上昇局面においても、賃料収入が漸次的に増加することを目指します。また、保有資産において適切なタイミングで修繕・資本的支出を行うだけでなく、倉庫内作業の自動化支援、照明設備のLED化、共用部のリニューアル等の様々な方策を実施することにより、カスタマーの満足度を向上させ、ひいてはポートフォリオの資産価値の維持・向上を追求します。

(2) 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を取得することを中心として、今後も外部成長を追求します。本投資法人は、本投資法人とプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約におけるパイプライン・サポートに基づき、2023年12月末日時点において2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平均400億～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2023年12月末日時点におけるパイプライン物件(優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件をいいます。)は合計5物件です。本投資法人は、これらの新規物件及びプロジェクトについて、一定の条件が整った際に優先交渉権の付与を受け、これらの新規物件及びプロジェクトの建物が竣工し安定的に稼働する状態になった後に、本投資法人及び本投資法人の資産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(以下「本資産運用会社」といいます。)が定める所定の手続きを経て、取得することを目指します。

優先交渉権付与済物件一覧

| 物件名称 | 所在地 | 優先交渉権付与日 | 延床面積 |
|--------------|---------|------------|----------|
| プロロジスパーク八千代1 | 千葉県八千代市 | 2022年12月5日 | 161,219㎡ |
| プロロジスパーク古河4 | 茨城県古河市 | 2022年12月5日 | 123,266㎡ |

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

| 物件名称 | 所在地 | 延床面積 |
|--------------|---------|----------|
| プロロジスパーク八千代2 | 千葉県八千代市 | 110,000㎡ |
| プロロジスパーク仙台泉3 | 宮城県仙台市 | 50,000㎡ |
| プロロジスパーク東海1 | 愛知県東海市 | 154,600㎡ |

(注) 上記優先交渉権付与済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。延床面積には予想値が含まれており、竣工後の実際の床面積と異なる可能性があります。

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

(3) 財務戦略

本投資法人は、エクイティ資金とデット資金の最適なバランスを慎重に考慮しながら、戦略的に財務を運営していく方針です。新投資口の発行については、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施します。

(4) ESGへの取組み

本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループは、環境への取組み (Environmental)、社会貢献と企業としての責任 (Social) 及び企業倫理とガバナンス (Governance) (以下「ESG」といいます。) を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っており、これは本投資法人の持続可能な成長に資すると考えています。具体的には、物流効率化に資する安全・快適な施設スペースを顧客に提供するとともに、Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能の発展、環境負荷の軽減及び地域貢献を目指すことを通じて、様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開しています。また、本投資法人はESGへの取組みに関して主要指標 (以下「KPI」といいます。) を設定しており、次期以降も本資産運用会社及びプロロジス・グループと協働してKPIの早期達成を追求します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

| | 第18期 2021年11月30日現在 | 第19期 2022年5月31日現在 | 第20期 2022年11月30日現在 | 第21期 2023年5月31日現在 | 第22期 2023年11月30日現在 |
|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 | 10,000,000口 | 10,000,000口 | 10,000,000口 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 2,581,850口 | 2,670,350口 | 2,670,350口 | 2,749,499口 | 2,838,900口 |
| 出資総額 (注) | 427,839百万円 | 457,041百万円 | 455,270百万円 | 477,597百万円 | 500,313百万円 |
| 投資主数 | 8,285人 | 8,770人 | 8,740人 | 9,203人 | 9,967人 |

(注) 出資総額 (総額) からその他の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

2023年11月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注) |
|---|---------------|--|
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 609,845 | 21.48 |
| プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社 | 425,720 | 14.99 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 394,833 | 13.90 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 116,914 | 4.11 |
| SMBC日興証券株式会社 | 94,328 | 3.32 |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 52,823 | 1.86 |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT | 52,012 | 1.83 |
| STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN | 34,131 | 1.20 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 33,924 | 1.19 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 30,666 | 1.08 |
| 合 計 | 1,845,196 | 64.99 |

(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、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

I. 資産運用報告

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、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 | 山口 哲(注1) | 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 | 濱岡 洋一郎 | Keppel REIT Management Limited. Independent Non-executive Director (非常勤) 株式会社パウテックグループ 取締役会長 (非常勤) EWアセットマネジメント株式会社 取締役会長 ヒトヒトホールディングス株式会社 取締役 (非常勤) 株式会社あかつき本社 顧問 (非常勤) Film Players Limited. Non-executive Director (非常勤) 株式会社フィルムイノベーションズ 代表取締役 | 2,400 |
| 監督役員 | 田崎 真美 | オーストラリア・ニュージーランド銀行 東京支店 監査部長 ジャパンヘッド | 2,400 |
| 監督役員 | 奥 国範 | 株式会社 eight 監査役 (非常勤) 一般社団法人OKS 代表理事 (非常勤) 奥・片山・佐藤法律事務所 代表弁護士 慶應義塾大学大学院法務研究科 非常勤講師 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 監事 (非常勤) | 2,400 |
| 会計監査人 | 有限責任 あずさ監査法人 | — | (注2) 31,800 |

(注1) 山口哲は2023年11月30日時点で本投資法人の投資口を自己の名義で10口所有しています。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) 新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務に基づく報酬(15,300千円)が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する税務関連業務に基づく報酬は7,500千円です。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

| 被保険者の範囲 | 保険契約の内容の概要 |
|---------------|---|
| 執行役員及び監督役員(注) | 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等(以下「損害賠償金等」といいます。)が填補されます。 ただし、被保険者の背信行為、犯罪行為、詐欺的な行為(不作為を含む。)又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等により被保険者が被る損害賠償金等については填補の対象外であり、これをもって被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置としています。 なお、保険料は、本投資法人が負担していますが、本資産運用会社の役員の特約に係る保険料については、本資産運用会社が負担しています。 |

(注) 本投資法人役員に対する損害賠償請求が提起され、本資産運用会社の役員が共同被告となった場合、本資産運用会社の役員も被保険者に含まれます。

5. 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、株式会社三菱UFJ銀行、農林中央金庫 |

I. 資産運用報告

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

| 資産の種類 | 地域 | 第21期 2023年5月31日現在 | | 第22期 2023年11月30日現在 | |
|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 保有総額 (百万円) (注3) | 対総資産比率 (%) (注5) | 保有総額 (百万円) (注3) | 対総資産比率 (%) (注5) |
| 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 | 3,916 | 0.5 | 3,896 | 0.4 |
| | 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 | 5,763 | 0.7 | 5,724 | 0.6 |
| 小計 | 9,679 | 1.2 | 9,620 | 1.1 | |
| 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 | 454,211 | 54.3 | 502,120 | 57.0 |
| | 関西エリア | 292,580 | 35.0 | 290,373 | 33.0 |
| | リージョナル・マーケット(注2) | | | | |
| | 中部エリア | 16,118 | 1.9 | 16,214 | 1.8 |
| | 東北エリア | 19,921 | 2.4 | 19,684 | 2.2 |
| | 九州エリア | 5,908 | 0.7 | 5,854 | 0.7 |
| 小計 | 788,740 | 94.3 | 834,247 | 94.7 | |
| 不動産等計 | 798,419 | 95.5 | 843,868 | 95.8 | |
| 預金・その他資産 | 37,665 | 4.5 | 37,350 | 4.2 | |
| 資産総額計(注4) | 836,085 (798,419) | 100.0 (95.5) | 881,219 (843,868) | 100.0 (95.8) | |

- (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)によります。なお、全てのエリアの「保有総額」には信託建設仮勘定を含めていません。
- (注4)「資産総額計」は、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また括弧内の数値は対象資産に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。
- (注5)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

2. 主要な保有資産

2023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)(注5) | 対総賃貸事業 収益比率 (%) (注5) | 主たる 用途 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|
| プロジスパーク草加 | 51,269 | 131,393.85 | 131,393.85 | 100.0 | 4.2 | 物流施設 |
| プロジスパーク茨木 | 35,245 | 154,072.73 | 154,072.73 | 100.0 | 4.0 | 物流施設 |
| プロジスパーク京田辺 | 33,805 | 135,024.76 | 135,024.76 | 100.0 | 3.8 | 物流施設 |
| プロジスパーク猪名川2 | 32,271 | 132,561.51 | 126,765.04 | 95.6 | 3.2 | 物流施設 |
| プロジスパーク市川1 | 30,841 | 125,101.01 | 125,101.01 | 100.0 | 4.3 | 物流施設 |
| プロジスパーク千葉1 | 29,588 | 127,045.46 | 119,002.37 | 93.7 | 3.0 | 物流施設 |
| プロジスパーク東京大田 | 27,912 | 73,051.36 | 73,051.36 | 100.0 | 3.4 | 物流施設 |
| プロジスパーク猪名川1(注8) | 27,663 | 96,771.15 | 96,771.15 | 100.0 | (注6) | 物流施設 |
| プロジスパーク千葉ニュータウン | 25,607 | 106,934.14 | 106,747.05 | 99.8 | 2.6 | 物流施設 |
| プロジスパーク座間1 | 24,266 | 113,471.12 | 113,299.81 | 99.8 | 3.3 | 物流施設 |
| 合計 | 318,471 | 1,195,427.09 | 1,181,229.13 | 98.8 | 31.8(注7) | |

- (注1)「帳簿価額」は、2023年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
- (注2)「賃貸可能面積」は、各保有資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- (注3)「賃貸面積」は、2023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、2023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2023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)「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6)テナントからの同意が得られていないため非開示としています。
- (注7)「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を除いた数値です。
- (注8)プロジスパーク猪名川1にかかる「帳簿価額」、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

2023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 | 125,101.01 | 30,841 | 50,200 |
| プロジスパーク座間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 | 24,266 | 38,000 |
| プロジスパーク川島 | 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 | 21,281 | 35,000 |
| プロジスパーク大阪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 | 21,314 | 38,000 |
| プロジスパーク舞洲3 | 大阪府大阪市此花区北港緑地 二丁目1番37号 | 不動産 信託受益権 | 74,874.37 | 11,565 | 18,400 |

I. 資産運用報告

| 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) |
|-----------------|---------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| プロロジスパーク春日井 | 愛知県春日井市明知町字西ノ洞 1189番19号 他16筆 | 不動産 信託受益権 | 91,447.23 | 10,789 | 20,800 |
| プロロジスパーク北名古屋 | 愛知県北名古屋市中村権現 34番1号 他3筆 | 不動産 信託受益権 | 42,751.60 | 5,425 | 10,600 |
| 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 | 73,051.36 | 27,912 | 46,000 |
| 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 | 19,168 | 31,900 |
| 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 | 10,068 | 15,800 |
| プロロジスパーク成田1-A&B | 千葉県成田市南三里塚78番7号 | 不動産 信託受益権 | 62,058.81 | 7,650 | 13,300 |
| プロロジスパーク成田1-C | 千葉県成田市南三里塚78番8号 | 不動産 信託受益権 | 32,230.25 | 4,331 | 7,210 |
| 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 | 15,865 | 24,500 |
| 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 | 91,428.87 | 17,162 | 27,000 |
| 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 | 31,023.41 | 13,031 | 23,300 |
| 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 | 63,973.24 | 12,112 | 20,900 |
| プロロジスパーク大阪4 | 大阪府大阪市西淀川区中島 二丁目1番27号 | 不動産 信託受益権 | 106,135.15 | 18,143 | 30,800 |
| プロロジスパーク岩沼 | 宮城県岩沼市空港南 三丁目2番35号 | 不動産 信託受益権 | 44,243.08 | 7,108 | 9,370 |
| プロロジスパーク川島2 | 埼玉県比企郡川島町かわじま 二丁目3番 | 不動産 信託受益権 | 42,005.07 | 7,243 | 10,200 |
| プロロジスパーク北本 | 埼玉県北本市朝日 二丁目160番地1 | 不動産 信託受益権 | 69,432.00 | 11,274 | 16,600 |
| プロロジスパーク常総 | 茨城県常総市内守谷町柏山 3954番3号 | 不動産 信託受益権 | 37,165.49 | 6,223 | 7,980 |
| プロロジスパーク大阪5 | 大阪府大阪市住之江区南港東 八丁目4番47号 | 不動産 信託受益権 | 78,087.30 | 15,770 | 21,300 |
| プロロジスパーク成田3 | 千葉県山武郡芝山町岩山125番3 | 不動産 信託受益権 | 52,982.99 | 8,437 | 12,800 |
| プロロジスパーク習志野5 | 千葉県習志野市東習志野 六丁目18番9号 | 不動産 信託受益権 | 58,079.73 | 12,410 | 16,100 |
| プロロジスパーク茨木 | 大阪府茨木市彩都あかね2番1号 | 不動産 信託受益権 | 154,072.73 | 35,245 | 49,900 |
| プロロジスパーク市川3 | 千葉県市川市塩浜一丁目6番1号 | 不動産 信託受益権 | 50,714.15 | 15,814 | 20,000 |

| 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) |
|------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| プロロジスパーク成田1-D | 千葉県成田市南三里塚字宮原 78番9 | 不動産 信託受益権 | 28,059.32 | 4,879 | 6,060 |
| プロロジスパーク吉見 | 埼玉県比企郡吉見町西吉見 450番9 | 不動産 信託受益権 | 98,076.60 | 19,453 | 23,800 |
| プロロジスパーク東松山 | 埼玉県東松山市仲田町2番 | 不動産 信託受益権 | 60,540.99 | 11,645 | 14,100 |
| プロロジスパーク京田辺 | 京都府京田辺市松井宮田1番 | 不動産 信託受益権 | 135,024.76 | 33,805 | 42,500 |
| プロロジスパーク千葉1 | 千葉県千葉市稲毛区六方町 210番27 | 不動産 信託受益権 | 127,045.46 | 29,588 | 36,500 |
| MFLPプロロジスパーク川越 (注5) | 埼玉県川越市南台一丁目9番3 | 不動産 信託受益権 | 56,723.77 | 14,256 | 17,850 |
| プロロジスパーク千葉ニュー タウン | 千葉県印西市泉野一丁目2番地 | 不動産 信託受益権 | 106,934.14 | 25,607 | 29,300 |
| プロロジスパーク千葉2 | 千葉県千葉市稲毛区六方町 210番28 | 不動産 信託受益権 | 58,117.46 | 14,494 | 16,900 |
| プロロジスパーク猪名川2 | 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷 101番2 | 不動産 信託受益権 | 132,561.51 | 32,271 | 34,600 |
| プロロジスパーク神戸5 | 兵庫県神戸市西区見津が丘 七丁目6番5 | 不動産 信託受益権 | 38,801.44 | 9,242 | 10,200 |
| プロロジスパーク猪名川1 (注5) | 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷 101番1 | 不動産 信託受益権 | 96,771.15 | 27,663 | 27,950 |
| プロロジスパーク神戸3 | 兵庫県神戸市西区見津が丘 四丁目11番5 | 不動産 信託受益権 | 37,946.84 | 9,476 | 9,940 |
| プロロジスパーク草加 | 埼玉県草加市柿木町字宝1352番2 | 不動産 信託受益権 | 131,393.85 | 51,269 | 51,400 |
| 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 | 3,896 | 5,640 |
| 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 | 2,516 | 4,620 |
| プロロジスパーク鳥栖4 | 佐賀県鳥栖市矩方町字百々田 1603番 他1筆 | 不動産 | 28,765.31 | 3,207 | 6,020 |
| 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 | 17,344 | 29,100 |
| 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 | 7,751 | 11,700 |
| 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 | 12,133 | 16,800 |
| 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 | 39,847.66 | 8,242 | 14,800 |
| 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 | 5,545 | 8,140 |

I. 資産運用報告

| 不動産等の名称 | 所在地(注1) | 所有形態 | 賃貸可能面積(m ²)(注2) | 帳簿価額(百万円)(注3) | 期末算定価額(百万円)(注4) |
|----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| プロロジスパーク仙台東 | 宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1 | 不動産 信託受益権 | 26,353.50 | 4,040 | 6,210 |
| プロロジスパーク古河1 | 茨城県古河市北利根8番15 | 不動産 信託受益権 | 34,158.16 | 6,735 | 8,910 |
| プロロジスパーク神戸2 | 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4 | 不動産 信託受益権 | 62,468.19 | 12,199 | 16,100 |
| プロロジスパーク古河2 | 茨城県古河市北利根8番4 | 不動産 信託受益権 | 19,699.36 | 3,468 | 4,320 |
| プロロジスパーク古河3 | 茨城県古河市北利根8番14 | 不動産 信託受益権 | 29,196.84 | 4,878 | 6,220 |
| プロロジスパークつくば1-A | 茨城県つくば市東光台五丁目6番2 | 不動産 信託受益権 | 65,168.90 | 11,474 | 13,500 |
| プロロジスパーク仙台東2 | 宮城県仙台市泉区明通三丁目3番1 | 不動産 信託受益権 | 36,542.37 | 8,535 | 10,700 |
| プロロジスパーク神戸4 | 兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1号 | 不動産 信託受益権 | 24,154.17 | 4,724 | 5,770 |
| プロロジスパークつくば1-B | 茨城県つくば市東光台五丁目6番1 | 不動産 信託受益権 | 65,570.07 | 12,532 | 14,300 |
| プロロジスパークつくば2 | 茨城県つくば市さくらの森25番3 | 不動産 信託受益権 | 98,824.83 | 19,866 | 21,700 |
| プロロジスパーク海老名2 | 神奈川県海老名市下今泉三丁目11番1号 | 不動産 信託受益権 | 34,485.25 | 14,804 | 16,500 |
| プロロジスパーク小郡 | 福岡県小郡市山隈字柳308番1 | 不動産 信託受益権 | 26,043.29 | 5,854 | 6,140 |
| 合 計 | | | 3,985,903.47 | 843,868 | 1,164,250 |

- (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、2023年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
(注4)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2023年11月30日を価格時点とする鑑定評価書の評価額を記載しています。
(注5)MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1にかかる「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

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21期 (2022年12月1日～2023年5月31日) | | | | 第22期 (2023年6月1日～2023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) (注4) | 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) (注4) | 対総賃貸 事業収益 比率 (%) |
| プロロジスパーク市川1 | 14 | 100.0 | 1,254 | 4.4 | 14 | 100.0 | 1,308 | 4.3 |
| プロロジスパーク座間1 | 7 | 99.8 | 988 | 3.4 | 7 | 99.8 | 1,005 | 3.3 |

| 不動産等の名称 | 第21期 (2022年12月1日～2023年5月31日) | | | | 第22期 (2023年6月1日～2023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) (注4) | 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) (注4) | 対総賃貸 事業収益 比率 (%) |
| プロロジスパーク川島 | 8 | 100.0 | 986 | 3.4 | 7 | 99.9 | 1,043 | 3.4 |
| プロロジスパーク大阪2 | 4 | 81.3 | 757 | 2.6 | 5 | 81.1 | 859 | 2.8 |
| プロロジスパーク舞洲3 | 5 | 75.0 | 371 | 1.3 | 7 | 98.5 | 483 | 1.6 |
| プロロジスパーク春日井 | 5 | 98.1 | 579 | 2.0 | 5 | 98.1 | 587 | 1.9 |
| プロロジスパーク北名古屋 | 3 | 100.0 | 255 | 0.9 | 3 | 100.0 | 262 | 0.9 |
| プロロジスパーク東京大田 | 24 | 100.0 | 1,020 | 3.5 | 24 | 100.0 | 1,031 | 3.4 |
| プロロジスパーク座間2 | 7 | 90.6 | 810 | 2.8 | 6 | 100.0 | 822 | 2.7 |
| プロロジスパーク船橋5 | 4 | 100.0 | 418 | 1.5 | 4 | 100.0 | 423 | 1.4 |
| プロロジスパーク 成田1-A&B | 12 | 98.5 | 427 | 1.5 | 12 | 98.5 | 420 | 1.4 |
| プロロジスパーク成田1-C | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク尼崎1 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク尼崎2 | 6 | 99.9 | 726 | 2.5 | 6 | 99.9 | 732 | 2.4 |
| プロロジスパーク東京新木場 | 9 | 100.0 | 510 | 1.8 | 9 | 100.0 | 517 | 1.7 |
| プロロジスパーク横浜鶴見 | 4 | 100.0 | 524 | 1.8 | 4 | 100.0 | 523 | 1.7 |
| プロロジスパーク大阪4 | 9 | 100.0 | 784 | 2.7 | 9 | 100.0 | 793 | 2.6 |
| プロロジスパーク岩沼 | 3 | 100.0 | 283 | 1.0 | 3 | 100.0 | 280 | 0.9 |
| 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) |
| プロロジスパーク北本 | 4 | 100.0 | 443 | 1.5 | 4 | 100.0 | 446 | 1.5 |
| プロロジスパーク常総 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 50.4 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク大阪5 | 7 | 100.0 | 575 | 2.0 | 8 | 100.0 | 583 | 1.9 |
| プロロジスパーク成田3 | 10 | 99.2 | 388 | 1.4 | 10 | 99.2 | 381 | 1.2 |
| プロロジスパーク習志野5 | 7 | 85.5 | 339 | 1.2 | 8 | 97.9 | 388 | 1.3 |
| プロロジスパーク茨木 | 5 | 100.0 | 1,233 | 4.3 | 5 | 100.0 | 1,235 | 4.0 |
| プロロジスパーク市川3 | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク成田1-D | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク吉見 | 4 | 100.0 | 648 | 2.3 | 4 | 100.0 | 644 | 2.1 |
| プロロジスパーク東松山 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク京田辺 | 4 | 100.0 | 1,148 | 4.0 | 4 | 100.0 | 1,156 | 3.8 |
| プロロジスパーク千葉1 | 9 | 99.7 | 931 | 3.2 | 8 | 93.7 | 904 | 3.0 |
| MFLPプロロジスパーク 川越(注5) | 10 | 94.2 | 433 | 1.5 | 9 | 87.5 | 429 | 1.4 |
| プロロジスパーク 千葉ニュータウン | 7 | 99.8 | 799 | 2.8 | 8 | 99.8 | 799 | 2.6 |

I. 資産運用報告

| 不動産等の名称 | 第21期 (2022年12月1日～2023年5月31日) | | | | 第22期 (2023年6月1日～2023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) (注4) | 対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3) | 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) (注4) | 対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3) |
| プロロジスパーク千葉2 | 3 | 100.0 | 437 | 1.5 | 3 | 100.0 | 442 | 1.4 |
| プロロジスパーク猪名川2 | 4 | 86.5 | 959 | 3.3 | 6 | 95.6 | 983 | 3.2 |
| プロロジスパーク神戸5 | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク猪名川1 (注5) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク神戸3 | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) | 2 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク草加 | - | - | - | - | 3 | 100.0 | 1,285 | 4.2 |
| プロロジスパーク高槻 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク鳥栖2 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク鳥栖4 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク習志野4 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク海老名 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク川西 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク尼崎3 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク神戸 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク仙台東 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク古河1 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク神戸2 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク古河2 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク古河3 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパークつくば1-A | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク仙台東2 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク神戸4 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパークつくば1-B | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパークつくば2 | 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2 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| プロロジスパーク小郡 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| 合計 | 233 | 97.8 | 28,753 | 100.0 | 240 | 98.2 | 30,598 | 100.0 |

(注1) 「テナント総数」は、各決算日現在における各資産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パスルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には、各決算日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注3) 「賃貸事業収益期間中」及び「対総賃貸事業収益比率」については、テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。
(注4) 「賃貸事業収益期間中」は百万円未満を切り捨てて記載しており、「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
(注5) MFLLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1にかかる「賃貸事業収益期間中」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載し、「対総賃貸事業収益比率」は当該収益に基づき計算しています。

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

2023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 | 279,000,000 | 258,000,000 | 3,769,709 |
| 合計 | | 279,000,000 | 258,000,000 | 3,769,709 |

(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。

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 |
| プロロジスパーク神戸他 (兵庫県神戸市他) | 照明器具LED化工事 | 自 2023年7月 至 2024年11月 | 526 | - | - |
| プロロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他) | 外壁改修工事 | 自 2023年11月 至 2024年10月 | 488 | 3 | 16 |
| プロロジスパーク成田1-C他 (千葉県成田市他) | 空調機等設置・更新工事 | 自 2023年7月 至 2024年10月 | 295 | - | - |

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は1,094百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費423百万円があり、合計1,517百万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) |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------|
| プロロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他) | 外壁改修工事 | 自 2023年6月 至 2023年11月 | 371 |
| プロロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市他) | 空調機等設置・更新工事 | 自 2023年6月 至 2023年11月 | 152 |
| プロロジスパーク横浜鶴見他 (神奈川県横浜市他) | 照明器具LED化工事 | 自 2023年6月 至 2023年11月 | 136 |
| その他 | - | - | 434 |
| 合計 | | | 1,094 |

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

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21期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 第22期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 資産運用報酬 | 2,345,435 | 2,542,121 |
| 資産保管・一般事務委託報酬 | 52,475 | 54,444 |
| 役員報酬 | 7,200 | 7,200 |
| 会計監査人報酬 | 15,000 | 15,000 |
| その他費用 | 69,093 | 71,427 |
| 合計 | 2,489,205 | 2,690,193 |

(注) 資産運用報酬に関し、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について、第21期は217,000千円、第22期には257,000千円を算入しています。

2. 借入状況

2023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 | 2022年 12月15日 | 1,400 | - | 0.20027% | 2023年 12月15日 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 600 | - | 0.20027% | 2023年 12月15日 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023年 6月2日 | - | 4,200 | 0.19836% | 2024年 5月31日 | 期限一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 1,800 | 0.19836% | 2024年 5月31日 | 期限一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023年 6月15日 | - | 1,050 | 0.20277% | 2024年 6月14日 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 450 | 0.20277% | 2024年 6月14日 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| 合計 | | | 2,000 | 7,500 | | | | | |
| 1年内返済長期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2016年 2月15日 | 2,876 | 2,876 | 0.39000% | 2024年 2月15日 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 3,519 | 3,519 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,674 | 1,674 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,159 | 1,159 | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 772 | 772 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2017年 4月28日 | 3,000 | 3,000 | 0.37250% | 2024年 4月30日 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |

I. 資産運用報告

| | 区 分 | 借入日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (注1) | 返済期限 | 返済 方法 | 使 途 | 摘 要 | | | | | | |
|--|--------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|----------|------|------------|-------|----------|-----------------|----------|------|------------|
| | 借 入 先 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 年 内 返 済 長 期 借 入 金 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2017年 4月28日 | 3,000 | 3,000 | 0.37250% | 2024年 4月30日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 10月1日 | - | 1,500 | 0.44830% | 2024年 10月1日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 120 | | | | | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 510 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 450 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | - | 350 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | - | 800 | | | | | | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | - | 800 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | - | 230 | | | | | | | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | - | 140 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | - | 100 | | | | | | | | | | | |
| | 合 計 | | 16,000 | 21,000 | | | | | | | | | | | |
| 長 期 借 入 金 | 株式会社三井住友銀行 | 2016年 12月20日 | 860 | 860 | 0.52800% | 2024年 12月20日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,020 | 1,020 | | | | | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 480 | 480 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 400 | 400 | | | | | | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | 200 | 200 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 200 | 200 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 100 | 100 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | | 80 | 80 | | | | | | | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 80 | 80 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | 80 | 80 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2016年 12月20日 | 2,070 | | | | | | 2,070 | 0.71670% | 2026年 12月18日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,450 | 2,450 | | | | | | | | | | | |

| | 区 分 | 借入日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (注1) | 返済期限 | 返済 方法 | 使 途 | 摘 要 | | | | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------|------------|------------|-------|----------|----------------|----------|------|------------|
| | 借 入 先 | | | | | | | | | | | | | | |
| 長 期 借 入 金 | 三井住友信託銀行株式会社 | 2016年 12月20日 | 1,180 | 1,180 | 0.71670% | 2026年 12月18日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,130 | 1,130 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 940 | 940 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 520 | 520 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 330 | 330 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | | 280 | 280 | | | | | | | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 280 | 280 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | 220 | 220 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2017年 4月28日 | 6,300 | | | | | | 6,300 | 0.43690% | 2025年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | | 7,700 | | | | | | 7,700 | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 1,800 | 1,800 | | | | | | | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2017年 4月28日 | 6,100 | 6,100 | 0.52400% | 2026年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 2017年 4月28日 | 5,200 | 5,200 | 0.52400% | 2026年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 2017年 4月28日 | 2,600 | 2,600 | 0.52400% | 2026年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2017年 4月28日 | 7,700 | 7,700 | 0.63270% | 2027年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 9,000 | 9,000 | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2018年 3月13日 | 2,600 | 2,600 | 0.61980% | 2028年 3月13日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | | | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,120 | 2,120 | | | | | | | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,770 | 1,770 | | | | | | | | | | | | |

I. 資産運用報告

| 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 | 株式会社みずほ銀行 | 2018年 3月13日 | 1,770 | 1,770 | 0.61980% | 2028年 3月13日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 1,770 | 1,770 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 1,770 | 1,770 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 10月1日 | 1,500 | — | 0.44830% | 2024年 10月1日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 120 | — | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 510 | — | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 450 | — | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 350 | — | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 800 | — | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | 800 | — | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 230 | — | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 140 | — | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | 100 | — | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 12月3日 | 1,850 | 1,850 | 0.51380% | 2026年 11月30日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,030 | 2,030 | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 680 | | 680 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 180 | | 180 | | | | | | |
| 農林中央金庫 | 260 | | 260 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2019年 6月19日 | 1,450 | 1,450 | 0.36520% | 2028年 6月19日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,390 | 1,390 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 790 | 790 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 1,060 | 1,060 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | 260 | 260 | | | | | | |

| 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 | 株式会社りそな銀行 | 2019年 6月19日 | 460 | 460 | 0.36520% | 2028年 6月19日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社福岡銀行 | | 460 | 460 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 330 | 330 | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | 130 | 130 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 270 | 270 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 3,240 | 3,240 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2019年 6月19日 | 3,000 | 3,000 | 0.43000% | 2029年 6月19日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 360 | 360 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 2,400 | 2,400 | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 360 | 360 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 960 | 960 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 600 | 600 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 600 | 600 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 480 | 480 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2019年 10月1日 | 1,250 | 1,250 | 0.18770% | 2025年 10月1日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 900 | | 900 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 700 | | 700 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 600 | | 600 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 250 | | 250 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 350 | | 350 | | | | | | |
| 農林中央金庫 | 350 | | 350 | | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | 250 | | 250 | | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | 200 | | 200 | | | | | | |
| 株式会社伊予銀行 | 150 | | 150 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2019年 10月31日 | 2,290 | 2,290 | 0.49700% | 2029年 10月31日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |

I. 資産運用報告

| 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 |
|--------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|----------|------------|------------|
| | | | | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 600 | 600 | | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 1,660 | 1,660 | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2019年 11月27日 | 260 | 260 | 0.49800% | 2029年 10月31日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 290 | 290 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | 300 | 300 | | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | | 340 | 340 | | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 610 | 610 | | | | | | |
| 株式会社七十七銀行 | | 450 | 450 | | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | | 550 | 550 | | | | | | |
| 株式会社伊予銀行 | | 200 | 200 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 2020年 2月5日 | 1,100 | | | | | | 1,100 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,050 | | 1,050 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,000 | | 1,000 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 600 | | 600 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 300 | | 300 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 200 | | 200 | | | | | | |
| 農林中央金庫 | 450 | | 450 | | | | | | |
| 株式会社伊予銀行 | 200 | | 200 | | | | | | |
| 株式会社山梨中央銀行 | 100 | | 100 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2020年 2月5日 | | 1,190 | 1,190 | 0.34460% | 2029年 2月5日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 980 | 980 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 620 | 620 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 140 | 140 | | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | | 470 | 470 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

長期借入金

| 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 |
|--------------|----------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------|----------|------------|----|
| | | | | | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 330 | 330 | | | | | | | |
| 株式会社山梨中央銀行 | 210 | 210 | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2021年 2月8日 | 1,190 | 1,190 | 0.29700% | 2028年 2月8日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,320 | 1,320 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 660 | 660 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | | 360 | 360 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 390 | 390 | | | | | | |
| 農林中央金庫 | | 360 | 360 | | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | | 360 | 360 | | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | | 240 | 240 | | | | | | |
| 株式会社山梨中央銀行 | | 120 | 120 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2021年 2月8日 | 1,830 | 1,830 | 0.40490% | 2030年 2月8日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,650 | 1,650 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 1,010 | 1,010 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 300 | 300 | | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | | 250 | 250 | | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | | 190 | 190 | | | | | | |
| 株式会社伊予銀行 | | 440 | 440 | | | | | | |
| 株式会社七十七銀行 | | 440 | 440 | | | | | | |
| 株式会社山梨中央銀行 | 190 | 190 | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2021年 2月15日 | 2,099 | 2,099 | 0.47600% | 2031年 2月14日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,569 | 2,569 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 2,632 | 2,632 | | | | | | |

長期借入金

I. 資産運用報告

| 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 | 2021年 4月28日 | 500 | 500 | 0.30350% | 2028年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 830 | 830 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 2,390 | 2,390 | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | 1,280 | 1,280 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021年 4月28日 | 1,950 | 1,950 | 0.40040% | 2030年 4月26日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,380 | 2,380 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,930 | 1,930 | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 1,230 | 1,230 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 820 | 820 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 690 | 690 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021年 12月13日 | 1,400 | 1,400 | 0.29170% | 2027年 12月13日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,200 | 1,200 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,400 | 1,400 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 900 | 900 | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 200 | 200 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 700 | 700 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 300 | 300 | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | | 400 | 400 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2021年 12月13日 | 1,500 | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,300 | 1,300 | | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 900 | 900 | | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 200 | 200 | | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 600 | 600 | | | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 500 | 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 | 株式会社伊予銀行 | 2021年 12月13日 | 400 | 400 | 0.45820% | 2031年 12月12日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社山梨中央銀行 | | 800 | 800 | | | | | |
| | 株式会社横浜銀行 | | 800 | 800 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 2月15日 | 498 | 498 | 0.47250% | 2029年 2月5日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 498 | 498 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,004 | 1,004 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 2月15日 | 1,227 | 1,227 | 0.63650% | 2032年 2月13日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,614 | 1,614 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 695 | 695 | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 464 | 464 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 3月31日 | 6,000 | 6,000 | 0.39750% | 2026年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 3月31日 | 4,000 | 4,000 | 0.57660% | 2029年 3月30日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2022年 3月31日 | 4,000 | 4,000 | 0.57660% | 2029年 3月30日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 4月28日 | 340 | 340 | 0.57900% | 2029年 2月5日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 520 | 520 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,710 | 1,710 | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | 920 | 920 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 510 | 510 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2022年 4月28日 | 1,410 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,770 | | 1,770 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 1,370 | 1,370 | | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 870 | 870 | | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 580 | 580 | | | | | | | |
| 日本生命保険相互会社 | 2022年 5月30日 | 2,000 | 2,000 | 0.65300% | 2032年 5月31日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |

I. 資産運用報告

| 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 | 用途 | 摘要 | | | | | | |
|----|--------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|----------|------------|------------|----------|---------------|----------|------|------------|
| | | | | | | | | | | 長期借入金 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 12月15日 | 1,300 | 1,300 | 1.00490% | 2031年 12月12日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,100 | 1,100 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 400 | 400 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 400 | 400 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社山梨中央銀行 | | 400 | 400 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 400 | 400 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 信金中央金庫 | | 500 | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2023年 3月15日 | 1,748 | | | | | | 1,748 | 0.94210% | 2030年 2月8日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2,052 | | 2,052 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 874 | | 874 | | | | | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 912 | | 912 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 608 | | 608 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 494 | | 494 | | | | | | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 304 | | 304 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 228 | | 228 | | | | | | | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 190 | | 190 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | 190 | | 190 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023年 4月28日 | | 2,729 | 2,729 | 0.79300% | 2030年 4月26日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | | | | | | | | | | | | | |

| 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 | 用途 | 摘要 | | | | | | |
|----|--------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|----------|------|------------|---------|----------|-----------------|----------|------|------------|
| | | | | | | | | | | 長期借入金 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2023年 4月28日 | 3,910 | 3,910 | 0.79300% | 2030年 4月26日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 1,072 | 1,072 | | | | | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 3,485 | 3,485 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 804 | 804 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023年 4月28日 | 1,606 | 1,606 | 0.88700% | 2031年 4月28日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 2,295 | 2,295 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 628 | 628 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 471 | 471 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023年 6月2日 | - | 2,100 | 0.94800% | 2032年 5月31日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 1,800 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 1,600 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | - | 500 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | - | 1,400 | | | | | | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | | - | 1,000 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | - | 600 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | | - | 600 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社山梨中央銀行 | | - | 300 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | - | 1,000 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行 | | - | 800 | | | | | | | | | | | |
| | 信金中央金庫 | | - | 800 | | | | | | | | | | | |
| | 株式会社山形銀行 | | 2023年 11月24日 | - | | | | | | 2,000 | 1.14500% | 2032年 11月24日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 合計 | | | 252,500 | | | | | | 262,000 | | | | | |
| | 総合計 | | | 270,500 | | | | | | 290,500 | | | | | |

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金用途は、長期借入金及び短期借入金の返済資金、又は投資法人債の償還資金です。

(注3) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用等に充当する資金です。

(注4) 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行それぞれに対する短期借入金1,400百万円及び600百万円は、2023年11月24日に期限前弁済しています。

I. 資産運用報告

3. 投資法人債

2023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 | 用途 | 摘要 |
|--------------|-------------|------------|------------|--------|-------------|------|------|------|
| 第2回無担保投資法人債 | 2014年11月27日 | 3,000 | 3,000 | 0.930% | 2024年11月27日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第4回無担保投資法人債 | 2017年6月15日 | 1,500 | - | 0.280% | 2023年6月15日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第5回無担保投資法人債 | 2017年6月15日 | 2,500 | 2,500 | 0.500% | 2027年6月15日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第6回無担保投資法人債 | 2017年6月15日 | 1,000 | 1,000 | 0.860% | 2032年6月15日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第7回無担保投資法人債 | 2018年8月17日 | 6,000 | 6,000 | 0.660% | 2028年8月17日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第8回無担保投資法人債 | 2020年4月17日 | 5,000 | 5,000 | 0.900% | 2040年4月17日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第9回無担保投資法人債 | 2020年4月17日 | 5,000 | 5,000 | 1.000% | 2050年4月15日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第10回無担保投資法人債 | 2021年5月31日 | 7,000 | 7,000 | 0.470% | 2031年5月30日 | 期限一括 | (注2) | (注3) |
| 第11回無担保投資法人債 | 2021年5月31日 | 5,000 | 5,000 | 0.730% | 2036年5月30日 | 期限一括 | (注2) | (注3) |
| 第12回無担保投資法人債 | 2022年6月22日 | 3,000 | 3,000 | 0.300% | 2027年6月22日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第13回無担保投資法人債 | 2022年8月17日 | 2,300 | 2,300 | 0.430% | 2028年8月17日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 第14回無担保投資法人債 | 2023年4月4日 | 3,000 | 3,000 | 0.600% | 2028年4月4日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 合計 | | 44,300 | 42,800 | | | | | |

(注1) 資金用途は、短期借入金の返済資金です。

(注2) 資金用途は、短期借入金の返済資金及び既発行投資法人債の償還資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

| 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得 | |
|----------|------------|-----------|--------------|
| | | 取得年月日 | 取得価格(百万円)(注) |
| 不動産信託受益権 | プロロジスパーク草加 | 2023年6月2日 | 51,400 |

(注) 「取得価格」は、受益権譲渡契約書に記載された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、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

| 取得又は譲渡 | 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得年月日 | 取得価格(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 | プロロジスパーク草加 | 2023年6月2日 | 51,400 | 51,400 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2023年3月31日 |

(注1) 「取得価格」は、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

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

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

| 区分 | 売買金額等(注2) | |
|-----------------|--------------------|----------|
| | 買付額等(千円) | 売付額等(千円) |
| 総額 | 51,400,000 | - |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | |
| 陣馬特定目的会社 | 51,400,000 (100.0) | - (-) |
| 合計 | 51,400,000 (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 | 632,517 | 株式会社プロロジス | 632,517 | (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

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

I. 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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

該当事項はありません。

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) (2023年5月31日) | 当期 (2023年11月30日) |
|-----------------|-------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 24,833,106 | 26,027,359 |
| 信託現金及び信託預金 | 6,319,408 | 7,273,769 |
| 営業未収入金 | 1,726,165 | 1,780,897 |
| 前払費用 | 812,904 | 519,583 |
| 未収消費税等 | 2,302,296 | 215,620 |
| その他 | 85,447 | 648 |
| 流動資産合計 | 36,079,328 | 35,817,877 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 7,651,380 | 7,686,283 |
| 減価償却累計額 | △1,870,516 | △1,961,961 |
| 建物(純額) | 5,780,863 | 5,724,321 |
| 構築物 | 250,299 | 250,299 |
| 減価償却累計額 | △186,923 | △188,646 |
| 構築物(純額) | 63,375 | 61,652 |
| 工具、器具及び備品 | 5,434 | 5,434 |
| 減価償却累計額 | △4,583 | △4,674 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 850 | 759 |
| 土地 | 3,834,204 | 3,834,204 |
| 信託建物 | 543,775,019 | 568,478,740 |
| 減価償却累計額 | △78,905,707 | △85,508,577 |
| 信託建物(純額) | 464,869,312 | 482,970,163 |
| 信託構築物 | 14,319,213 | 14,913,344 |
| 減価償却累計額 | △4,558,258 | △4,957,476 |
| 信託構築物(純額) | 9,760,955 | 9,955,867 |
| 信託機械及び装置 | 434,986 | 434,986 |
| 減価償却累計額 | △62,910 | △81,410 |
| 信託機械及び装置(純額) | 372,076 | 353,576 |
| 信託工具、器具及び備品 | 1,508,470 | 1,564,237 |
| 減価償却累計額 | △748,700 | △818,548 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 759,770 | 745,688 |
| 信託その他 | 2,654 | 2,654 |
| 減価償却累計額 | △1,017 | △1,345 |
| 信託その他(純額) | 1,636 | 1,309 |
| 信託土地 | 312,704,987 | 339,958,016 |
| 信託建設仮勘定 | 12,463 | 22,316 |
| 有形固定資産合計 | 798,160,496 | 843,627,876 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託その他 | 271,767 | 263,295 |
| 無形固定資産合計 | 271,767 | 263,295 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 1,367,617 | 1,316,562 |
| 繰延税金資産 | 35 | 10 |
| 敷金及び保証金 | 10,000 | 10,000 |
| その他 | 400 | 400 |
| 投資その他の資産合計 | 1,378,052 | 1,326,972 |
| 固定資産合計 | 799,810,316 | 845,218,143 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 195,832 | 183,004 |
| 繰延資産合計 | 195,832 | 183,004 |
| 資産合計 | 836,085,477 | 881,219,026 |

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) (2023年5月31日) | 当期 (2023年11月30日) |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,720,847 | 2,733,012 |
| 短期借入金 | 2,000,000 | 7,500,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 1,500,000 | 3,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 16,000,000 | 21,000,000 |
| 未払金 | 710,386 | 832,574 |
| 未払費用 | 2,681,169 | 2,898,446 |
| 未払法人税等 | 1,293 | 797 |
| 前受金 | 4,992,552 | 5,248,398 |
| その他 | 803,314 | 900,350 |
| 流動負債合計 | 30,409,564 | 44,113,578 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 42,800,000 | 39,800,000 |
| 長期借入金 | 252,500,000 | 262,000,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 256,002 | 256,002 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 21,331,449 | 22,451,490 |
| その他 | 7,773 | 4,964 |
| 固定負債合計 | 316,895,225 | 324,512,457 |
| 負債合計 | 347,304,790 | 368,626,035 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 出資総額(総額) | 500,280,765 | 525,397,439 |
| 出資総額控除額 | △22,683,729 | △25,084,041 |
| 出資総額 | 477,597,036 | 500,313,398 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 11,183,651 | 12,279,592 |
| 剰余金合計 | 11,183,651 | 12,279,592 |
| 投資主資本合計 | 488,780,687 | 512,592,990 |
| 純資産合計 | ※2 488,780,687 | ※2 512,592,990 |
| 負債純資産合計 | 836,085,477 | 881,219,026 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

| | 前期(ご参考) | | 当期 | |
|---------------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | | 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 | |
| 営業収益 | | | | |
| 貸貨事業収入 | ※1 | 26,582,814 | ※1 | 28,131,777 |
| その他貸貨事業収入 | ※1 | 2,171,044 | ※1 | 2,466,875 |
| 営業収益合計 | | 28,753,859 | | 30,598,653 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貨事業費用 | ※1 | 13,918,145 | ※1 | 14,350,740 |
| 資産運用報酬 | | 2,345,435 | | 2,542,121 |
| 資産保管・一般事務委託報酬 | | 52,475 | | 54,444 |
| 役員報酬 | | 7,200 | | 7,200 |
| 会計監査人報酬 | | 15,000 | | 15,000 |
| その他営業費用 | | 69,093 | | 71,427 |
| 営業費用合計 | | 16,407,350 | | 17,040,933 |
| 営業利益 | | 12,346,508 | | 13,557,719 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 158 | | 122 |
| 未払分配金戻入 | | 625 | | 246 |
| 消費税等還付加算金 | | - | | 3,456 |
| 営業外収益合計 | | 783 | | 3,825 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 667,281 | | 782,423 |
| 投資法人債利息 | | 140,567 | | 145,400 |
| 投資法人債発行費償却 | | 12,298 | | 12,827 |
| 融資関連費用 | | 238,411 | | 228,655 |
| 投資口交付費 | | 36,000 | | 41,907 |
| 投資口公開関連費用 | | 68,299 | | 71,124 |
| その他 | | 39 | | 210 |
| 営業外費用合計 | | 1,162,897 | | 1,282,550 |
| 経常利益 | | 11,184,394 | | 12,278,994 |
| 税引前当期純利益 | | 11,184,394 | | 12,278,994 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,317 | | 815 |
| 法人税等調整額 | | △24 | | 25 |
| 法人税等合計 | | 1,293 | | 840 |
| 当期純利益 | | 11,183,100 | | 12,278,153 |
| 前期繰越利益 | | 550 | | 1,438 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 11,183,651 | | 12,279,592 |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)(ご参考)

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|---------|----------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | | | 剰余金 | | 投資主資本 合計 | |
| | 出資総額 (総額) | 出資総額 控除額 | 出資総額 | 当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 475,834,330 | △20,563,471 | 455,270,859 | 11,037,107 | 11,037,107 | 466,307,966 | 466,307,966 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 24,446,435 | | 24,446,435 | | | 24,446,435 | 24,446,435 |
| 剰余金の配当 | | | | △11,036,556 | △11,036,556 | △11,036,556 | △11,036,556 |
| 利益超過分配 | | △2,120,257 | △2,120,257 | | | △2,120,257 | △2,120,257 |
| 当期純利益 | | | | 11,183,100 | 11,183,100 | 11,183,100 | 11,183,100 |
| 当期変動額合計 | 24,446,435 | △2,120,257 | 22,326,177 | 146,544 | 146,544 | 22,472,721 | 22,472,721 |
| 当期末残高 | ※1 500,280,765 | △22,683,729 | 477,597,036 | 11,183,651 | 11,183,651 | 488,780,687 | 488,780,687 |

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|---------|----------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | | | 剰余金 | | 投資主資本 合計 | |
| | 出資総額 (総額) | 出資総額 控除額 | 出資総額 | 当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 500,280,765 | △22,683,729 | 477,597,036 | 11,183,651 | 11,183,651 | 488,780,687 | 488,780,687 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 25,116,674 | | 25,116,674 | | | 25,116,674 | 25,116,674 |
| 剰余金の配当 | | | | △11,182,212 | △11,182,212 | △11,182,212 | △11,182,212 |
| 利益超過分配 | | △2,400,312 | △2,400,312 | | | △2,400,312 | △2,400,312 |
| 当期純利益 | | | | 12,278,153 | 12,278,153 | 12,278,153 | 12,278,153 |
| 当期変動額合計 | 25,116,674 | △2,400,312 | 22,716,361 | 1,095,940 | 1,095,940 | 23,812,302 | 23,812,302 |
| 当期末残高 | ※1 525,397,439 | △25,084,041 | 500,313,398 | 12,279,592 | 12,279,592 | 512,592,990 | 512,592,990 |

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

| 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023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 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023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 2～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 8～17年 工具、器具及び備品 2～20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 2～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 8～17年 工具、器具及び備品 2～20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) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 | (1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 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 | (1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 | (1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 |

| 項目 | 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|----------------------------|--|--|
| 3. 収益及び費用の計上基準 | (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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7,594千円です。 | (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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147,719千円です。 |
| 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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。 | (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、信託その他、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。 |

V. 注記表

〔会計上の見積りに関する注記〕

| 項目 | 前期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日 | 当期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--|---|--|----|--------|-------------|--------|---------|------|---|---|--|----|--------|-------------|--------|---------|------|
| | 1. 固定資産の評価 | <p>(1) 計算書類に計上した金額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>798,160,496</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>271,767</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p> | | 金額 | 有形固定資産 | 798,160,496 | 無形固定資産 | 271,767 | 減損損失 | - | <p>(1) 計算書類に計上した金額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>843,627,876</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>263,295</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p> | | 金額 | 有形固定資産 | 843,627,876 | 無形固定資産 | 263,295 | 減損損失 |
| | 金額 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 有形固定資産 | 798,160,496 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 無形固定資産 | 271,767 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減損損失 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 金額 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 有形固定資産 | 843,627,876 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 無形固定資産 | 263,295 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減損損失 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |

〔貸借対照表に関する注記〕

| 前期(ご参考) (2023年5月31日現在) | 当期 (2023年11月30日現在) | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|--------------|--------|-----|---------|--------------|--|-----------------|--------------|--------|-----|---------|--------------|
| <p>1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>20,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>-千円</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>20,000,000千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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</p> <p>50,000千円</p> | コミットメントライン契約の総額 | 20,000,000千円 | 借入実行残高 | -千円 | 借入未実行残高 | 20,000,000千円 | <p>1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>20,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>-千円</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>20,000,000千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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</p> <p>50,000千円</p> | コミットメントライン契約の総額 | 20,000,000千円 | 借入実行残高 | -千円 | 借入未実行残高 | 20,000,000千円 |
| コミットメントライン契約の総額 | 20,000,000千円 | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | -千円 | | | | | | | | | | | | |
| 借入未実行残高 | 20,000,000千円 | | | | | | | | | | | | |
| コミットメントライン契約の総額 | 20,000,000千円 | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | -千円 | | | | | | | | | | | | |
| 借入未実行残高 | 20,000,000千円 | | | | | | | | | | | | |

〔損益計算書に関する注記〕

| 項目 | 前期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日 | 当期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|---------------------------------------|--|--|------|------------|------------|-------|-----------|-----------|---|------------|------------|-----------|--|--|---------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---|-----------|-----------|-------------|------------|------------|--------|--|--|-------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|-------|---------|---------|-----|---------|---------|-------|-----------|-----------|------|--------|--------|-----------|-------|-------|-------------|------------|------------|--|--------|--|--|------|------------|------------|-------|-----------|-----------|---|------------|------------|-----------|--|--|---------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---|-----------|-----------|-------------|------------|------------|--------|--|--|-------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|-------|---------|---------|-----|---------|---------|-------|-----------|-----------|------|--------|--------|-----------|-------|-------|-------------|------------|
| | <p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td>24,877,215</td> <td>26,327,998</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td>1,705,599</td> <td>1,803,978</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>26,582,814</td> <td>28,131,777</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>1,811,531</td> <td>2,070,556</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>359,512</td> <td>396,319</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,171,044</td> <td>2,466,875</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>28,753,859</td> <td>30,598,653</td> </tr> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,606,065</td> <td>1,678,787</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>2,141,373</td> <td>2,109,724</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>2,578,235</td> <td>2,600,685</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>303,989</td> <td>309,358</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>340,007</td> <td>423,217</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>6,918,096</td> <td>7,196,793</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td>26,247</td> <td>28,063</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>4,130</td> <td>4,109</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>13,918,145</td> <td>14,350,740</td> </tr> <p>(3) 不動産賃貸事業損益((1)-(2))</p> <p>14,835,713</p> </tbody></table></tbody></table> | 賃貸事業収入 | | | 賃料収入 | 24,877,215 | 26,327,998 | 共益費収入 | 1,705,599 | 1,803,978 | 計 | 26,582,814 | 28,131,777 | その他賃貸事業収入 | | | 水道光熱費収入 | 1,811,531 | 2,070,556 | その他賃貸収入 | 359,512 | 396,319 | 計 | 2,171,044 | 2,466,875 | 不動産賃貸事業収益合計 | 28,753,859 | 30,598,653 | 賃貸事業費用 | | | 外注委託費 | 1,606,065 | 1,678,787 | 水道光熱費 | 2,141,373 | 2,109,724 | 公租公課 | 2,578,235 | 2,600,685 | 損害保険料 | 303,989 | 309,358 | 修繕費 | 340,007 | 423,217 | 減価償却費 | 6,918,096 | 7,196,793 | 信託報酬 | 26,247 | 28,063 | その他賃貸事業費用 | 4,130 | 4,109 | 不動産賃貸事業費用合計 | 13,918,145 | 14,350,740 | <p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td>26,327,998</td> <td>26,327,998</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td>1,803,978</td> <td>1,803,978</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>28,131,777</td> <td>28,131,777</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>2,070,556</td> <td>2,070,556</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>396,319</td> <td>396,319</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,466,875</td> <td>2,466,875</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>30,598,653</td> <td>30,598,653</td> </tr> <p>(2) 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,678,787</td> <td>1,678,787</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>2,109,724</td> <td>2,109,724</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>2,600,685</td> <td>2,600,685</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>309,358</td> <td>309,358</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>423,217</td> <td>423,217</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>7,196,793</td> <td>7,196,793</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td>28,063</td> <td>28,063</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>4,109</td> <td>4,109</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>14,350,740</td> <td>14,350,740</td> </tr> <p>(3) 不動産賃貸事業損益((1)-(2))</p> <p>16,247,912</p> </tbody></table></tbody></table> | 賃貸事業収入 | | | 賃料収入 | 26,327,998 | 26,327,998 | 共益費収入 | 1,803,978 | 1,803,978 | 計 | 28,131,777 | 28,131,777 | その他賃貸事業収入 | | | 水道光熱費収入 | 2,070,556 | 2,070,556 | その他賃貸収入 | 396,319 | 396,319 | 計 | 2,466,875 | 2,466,875 | 不動産賃貸事業収益合計 | 30,598,653 | 30,598,653 | 賃貸事業費用 | | | 外注委託費 | 1,678,787 | 1,678,787 | 水道光熱費 | 2,109,724 | 2,109,724 | 公租公課 | 2,600,685 | 2,600,685 | 損害保険料 | 309,358 | 309,358 | 修繕費 | 423,217 | 423,217 | 減価償却費 | 7,196,793 | 7,196,793 | 信託報酬 | 28,063 | 28,063 | その他賃貸事業費用 | 4,109 | 4,109 | 不動産賃貸事業費用合計 | 14,350,740 |
| 賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料収入 | 24,877,215 | 26,327,998 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費収入 | 1,705,599 | 1,803,978 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 26,582,814 | 28,131,777 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費収入 | 1,811,531 | 2,070,556 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸収入 | 359,512 | 396,319 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,171,044 | 2,466,875 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 28,753,859 | 30,598,653 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費 | 1,606,065 | 1,678,787 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | 2,141,373 | 2,109,724 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 2,578,235 | 2,600,685 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 損害保険料 | 303,989 | 309,358 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費 | 340,007 | 423,217 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 6,918,096 | 7,196,793 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託報酬 | 26,247 | 28,063 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | 4,130 | 4,109 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 13,918,145 | 14,350,740 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料収入 | 26,327,998 | 26,327,998 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費収入 | 1,803,978 | 1,803,978 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 28,131,777 | 28,131,777 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費収入 | 2,070,556 | 2,070,556 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸収入 | 396,319 | 396,319 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,466,875 | 2,466,875 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 30,598,653 | 30,598,653 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費 | 1,678,787 | 1,678,787 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | 2,109,724 | 2,109,724 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 2,600,685 | 2,600,685 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 損害保険料 | 309,358 | 309,358 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費 | 423,217 | 423,217 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 7,196,793 | 7,196,793 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託報酬 | 28,063 | 28,063 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | 4,109 | 4,109 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 14,350,740 | 14,350,740 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日 | 当期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日 | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|-------------|------------|------------|---|------------|-------------|------------|------------|
| <p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>発行可能投資口総口数</td> <td>10,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>2,749,499口</td> </tr> </tbody> </table> | 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 | 発行済投資口の総口数 | 2,749,499口 | <p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>発行可能投資口総口数</td> <td>10,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>2,838,900口</td> </tr> </tbody> </table> | 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 | 発行済投資口の総口数 | 2,838,900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 | 2,749,499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 | 2,838,900口 | | | | | | | | |

V. 注記表

(税効果会計に関する注記)

| 前期(ご参考) (2023年5月31日現在) | 当期 (2023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 | 未払事業税損金不算入額 |
| 繰延税金資産小計 | 繰延税金資産小計 |
| 繰延税金資産の純額 | 繰延税金資産の純額 |
| 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 | 法定実効税率 |
| (調整) | (調整) |
| 支払分配金の損金算入額 | 支払分配金の損金算入額 |
| その他 | その他 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 |

(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 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023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(2023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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内償還予定の投資法人債 | 1,500,000 | 1,499,850 | △150 |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 16,000,000 | 16,005,531 | 5,531 |
| (3) 投資法人債 | 42,800,000 | 39,952,560 | △2,847,440 |
| (4) 長期借入金 | 252,500,000 | 255,263,485 | 2,763,485 |
| 負債計 | 312,800,000 | 312,721,427 | △78,572 |
| (5) デリバティブ取引 | - | △2,917 | △2,917 |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- 1年内償還予定の投資法人債及び(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。
- 1年内返済予定の長期借入金及び(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。
- 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 ※1 | | 時価 ※2 | 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 | 279,000,000 | 263,000,000 | △2,917 | ※3 |

※1 契約額等には、2023年5月31日付で締結した金利スワップ(想定元本12,500,000千円)が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる長期借入金の実行日は2023年6月2日です。

※2 上記の2023年5月31日付で締結した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金認識されていないことから、その時価を記載しております。当該時価は、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。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記) 2.金融商品の時価等に関する事項」における「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

※3 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2) 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 | 1,500,000 | 3,000,000 | - | - | 8,500,000 | 31,300,000 |
| 長期借入金 | 16,000,000 | 32,300,000 | 24,900,000 | 44,100,000 | 29,800,000 | 121,400,000 |
| 合計 | 17,500,000 | 35,300,000 | 24,900,000 | 44,100,000 | 38,300,000 | 152,700,000 |

V. 注記表

当期(2023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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時 価 | 差 額 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内償還予定の投資法人債 | 3,000,000 | 3,013,800 | 13,800 |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 21,000,000 | 21,010,225 | 10,225 |
| (3) 投資法人債 | 39,800,000 | 36,145,980 | △3,654,020 |
| (4) 長期借入金 | 262,000,000 | 265,215,278 | 3,215,278 |
| 負債計 | 325,800,000 | 325,385,284 | △414,715 |
| (5) デリバティブ取引 | - | - | - |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債及び(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。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び(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) 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 | 279,000,000 | 258,000,000 | ※ | - |

※ 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「(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 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 | 3,000,000 | - | - | 5,500,000 | 11,300,000 | 23,000,000 |
| 長期借入金 | 21,000,000 | 32,300,000 | 26,300,000 | 37,700,000 | 36,400,000 | 129,300,000 |
| 合 計 | 24,000,000 | 32,300,000 | 26,300,000 | 43,200,000 | 47,700,000 | 152,300,000 |

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2022年12月1日 至 2023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 | |
| 760,584,430 | 37,835,370 | 798,419,800 | 1,101,870,000 |

(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、主な増加理由は3物件(プロロジスパーク猪名川1(準共有持分50%)、プロロジスパーク神戸3及びプロロジスパーク小郡)の取得(43,703,489千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(6,918,096千円)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不動産鑑定評価額を記載しています。

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

当期(自 2023年6月1日 至 2023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 | |
| 798,419,800 | 45,449,054 | 843,868,855 | 1,164,250,000 |

(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、主な増加理由は物件(プロロジスパーク草加)の取得(51,551,686千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(7,196,793千円)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不動産鑑定評価額を記載しています。

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

V. 注記表

【収益認識に関する注記】

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)(ご参考)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

【資産の運用の制限に関する注記】

| 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023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 2022年12月1日 至 2023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2) | 不動産賃貸業等 | - | 信託不動産の賃貸 | 27,057,846 | 営業未収入金 前受金 | 1,403,031 4,678,447 |
| | | | | 信託預り敷金及び 保証金の受入 | 2,022,473 | 信託預り敷金 及び保証金 | 20,884,997 |
| | | | | 信託預り敷金及び 保証金の返還 | 584,408 | | |
| 利害関係人等 | 蔵王特定目的会社 | 不動産業 | - | 不動産信託受益権 の購入 | 27,900,000 | - | - |
| 利害関係人等 | 神戸特定目的会社 (注3) | 不動産業 | - | 不動産信託受益権 の購入 | 9,580,000 | - | - |
| 利害関係人等 | 久山特定目的会社 | 不動産業 | - | 不動産信託受益権 の購入 | 5,920,000 | - | - |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業及び 信託業 | - | 長期借入金の 借入れ | 4,397,000 | 長期借入金 | 30,895,000 |
| | | | | 長期借入金の返済 | 5,012,000 | | |

(注1) 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2) 本投資法人は、保有する58物件中51物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注3) 神戸特定目的会社は、2023年2月22日付で商号を蔵王特定目的会社へ変更しています。

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の 所有口数 割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|--------|-------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|-----------------|------------------------|
| 利害関係人等 | プロロジスリート マスターリース 合同会社 (注2) | 不動産賃貸業等 | - | 信託不動産の賃貸 | 28,923,499 | 営業未収入金 前受金 | 1,493,624 4,939,236 |
| | | | | 信託預り敷金及び 保証金の受入 | 1,686,434 | 信託預り敷金 及び保証金 | 22,075,466 |
| | | | | 信託預り敷金及び 保証金の返還 | 495,964 | | |
| 利害関係人等 | 陣馬特定目的会社 | 不動産業 | - | 不動産信託受益権 の購入 | 51,400,000 | - | - |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業及び 信託業 | - | 長期借入金の 借入れ | - | 長期借入金 | 30,895,000 |
| | | | | 長期借入金の返済 | - | | |

(注1) 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2) 本投資法人は、保有する59物件中52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 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 | | |
|---|------------------------------------|---|----------|
| 1口当たり純資産額 | 177,770円 | 1口当たり純資産額 | 180,560円 |
| 1口当たり当期純利益 | 4,076円 | 1口当たり当期純利益 | 4,325円 |
| <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> | | <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> | |

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

| | 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|-------------------|---|------------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 11,183,100 | 12,278,153 |
| 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) | 11,183,100 | 12,278,153 |
| 期中平均投資口数(口) | 2,743,533 | 2,838,537 |

【重要な後発事象に関する注記】

前期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)(ご参考)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年5月22日及び2023年5月25日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2023年6月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2023年6月27日に払込が完了しています。

V. 注記表

(公募による新投資口の発行)

| | |
|---------|-----------------|
| 発行新投資口数 | 86,851口 |
| 発行価格 | 1口当たり290,152円 |
| 発行価格の総額 | 25,199,991,352円 |
| 発行価額 | 1口当たり280,944円 |
| 発行価額の総額 | 24,400,267,344円 |
| 払込期日 | 2023年6月1日 |

(第三者割当による新投資口の発行)

| | |
|---------|---------------|
| 発行新投資口数 | 2,550口 |
| 発行価額 | 1口当たり280,944円 |
| 発行価額の総額 | 716,407,200円 |
| 払込期日 | 2023年6月27日 |
| 割当先 | SMBC日興証券株式会社 |

(資金使途)

公募による新投資口発行の手取金は、後記「(3) 資産の取得」記載の第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年5月22日開催の役員会において、後記「(3) 資産の取得」記載の第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行うことを決定し、以下の概要のとおり資金の借入れを行いました。

〈本借入れ〉

| 区分 | 借入先 | 借入金額 | 利率 | 借入実行日 | 返済期日 | 返済方法 | 担保 |
|------------|--|-------|---|-----------|------------|----------------|------------|
| 短期 | 株式会社三井住友銀行 | 42億円 | 基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150% | 2023年6月2日 | 2024年5月31日 | 期限 一括 返済 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 18億円 | | | | | |
| 長期 (注2) | 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1) | 125億円 | 基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.265% | | 2032年5月31日 | | |

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社SBI新生銀行及び信金中央金庫により組成されています。

(注2) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

| | |
|-------|--------------------------------------|
| 契約締結先 | 野村證券株式会社 |
| 想定元本 | 125億円 |
| 金利 | 固定支払金利 0.6830% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR |
| 契約締結日 | 2023年5月31日 |
| 開始日 | 2023年6月2日 |
| 終了日 | 2032年5月31日 |

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.9480%で固定化されています。

(3) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2023年5月22日開催の役員会において、前記「(1) 新投資口の発行」記載の公募による新投資口発行の手取金、「(2) 資金の借入れ」記載の本借入れ及び手元資金を原資として以下の第22期取得資産の取得を決定し、2023年6月2日付で取得しました。

〈第22期取得資産〉

| | | |
|---------|---|-------------|
| 物件名称 | プロロジスパーク草加 | |
| 所在地 | 埼玉県草加市柿木町字宝1352番2 埼玉県草加市柿木町字宝1352番地2 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2023年6月2日 | |
| 取得価格 | 51,400百万円 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 68,631.07㎡ |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 延床面積 | 143,756.15㎡ |
| | 竣工日 | 2022年3月18日 |
| | 種類 | 倉庫・事務所 |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建 | |

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

(単位:円)

| 区分 | 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| I 当期末処分利益 | 11,183,651,328 | 12,279,592,161 |
| II 利益超過分配金加算額 | 2,400,312,627 | 2,157,564,000 |
| 出資総額控除額 | 2,400,312,627 | 2,157,564,000 |
| III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 13,582,525,060 (4,940) | 14,435,806,500 (5,085) |
| うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金) | 11,182,212,433 (4,067) | 12,278,242,500 (4,325) |
| うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金) | 2,400,312,627 (873) | 2,157,564,000 (760) |
| IV 次期繰越利益 | 1,438,895 | 1,349,661 |

| | | |
|------------|---|--|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,749,499口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,182,212,433円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、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ときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、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(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である6,918,096,254円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,073,122,246円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、また賃貸事業費用(主に水道光熱費)の一時的な増加による1口当たり分配金の額の変動を平準化することを目的として327,190,381円を一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。これにより、利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は2,400,312,627円となりました。</p> | <p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,838,900口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる12,278,242,500円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、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ときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、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(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である7,196,793,848円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,157,564,000円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p> |
|------------|---|--|

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

独立監査人の監査報告書

2024年1月18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

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 野島 浩一郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 内藤 匡志
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

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2023年6月1日から2023年11月30日までの第22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その附属明細書(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。) (以下「計算書類等」という。)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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等

(単位:千円)

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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3. 役員等に関する事項に記載されている。

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

| | 前期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日 | 当期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023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 | 11,184,394 | 12,278,994 |
| 減価償却費 | 6,918,096 | 7,196,793 |
| 投資法人債発行費償却 | 12,298 | 12,827 |
| 投資口交付費 | 36,000 | 41,907 |
| 受取利息 | △158 | △122 |
| 支払利息 | 807,848 | 927,823 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △82,095 | △54,732 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | △2,302,296 | 2,086,676 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | △303,288 | 293,321 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | △117,437 | 51,055 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △662,163 | 1,011,149 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 19,049 | 7,058 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 82,900 | 218,190 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △2,026,737 | - |
| 前受金の増減額(△は減少) | 294,163 | 255,845 |
| その他 | △69,431 | 6,202 |
| 小計 | 13,791,142 | 24,332,991 |
| 利息の受取額 | 158 | 122 |
| 利息の支払額 | △804,746 | △928,737 |
| 法人税等の支払額 | △830 | △1,312 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 12,985,723 | 23,403,064 |
| 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 | △8,209 | △5,089 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △44,671,984 | △52,533,045 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △3,395 | △2,222 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 2,022,473 | 1,713,949 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △588,884 | △421,330 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △43,249,999 | △51,247,739 |
| 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 | 5,000,000 | 7,500,000 |
| 短期借入金返済による支出 | △3,000,000 | △2,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 33,600,000 | 14,500,000 |
| 長期借入金返済による支出 | △27,600,000 | - |
| 投資法人債の発行による収入 | 2,983,274 | - |
| 投資法人債の償還による支出 | - | △1,500,000 |
| 投資口の発行による収入 | 24,410,434 | 25,074,766 |
| 利益分配金の支払額 | △11,036,891 | △11,181,420 |
| 利益超過分配金の支払額 | △2,120,252 | △2,400,057 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 22,236,565 | 29,993,288 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △8,027,710 | 2,148,613 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 39,180,225 | 31,152,514 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | *1 31,152,514 | *1 33,301,128 |

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

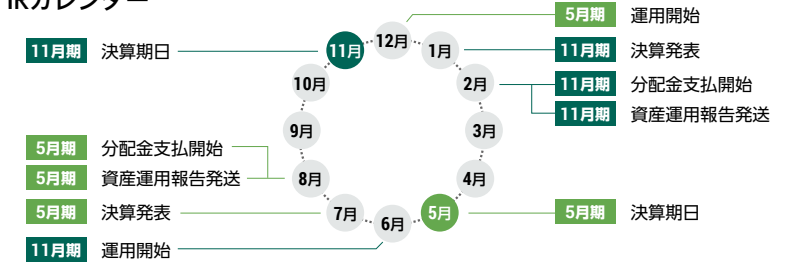
| 項目 | 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|----------------------------------|---|---|
| キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲 | 手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | 手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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)

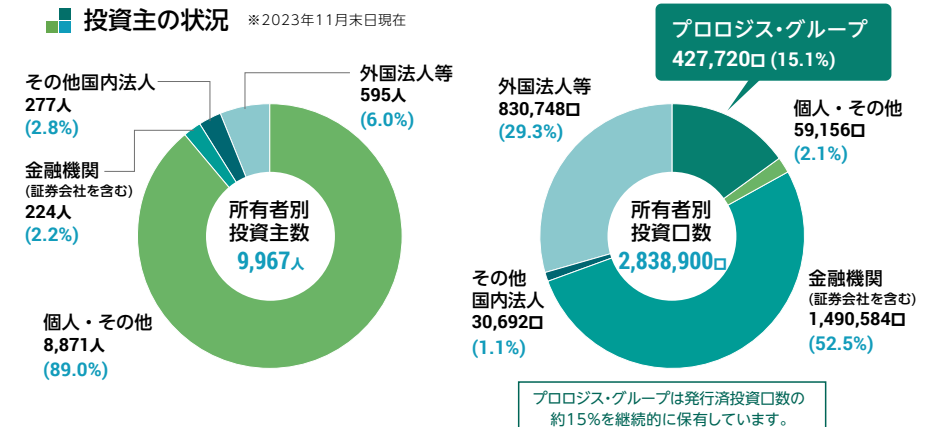
| 前期(ご参考) 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日 | 当期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日 |
|---|---|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 |
| (2023年5月31日現在) | (2023年11月30日現在) |
| 現金及び預金 24,833,106千円 | 現金及び預金 26,027,359千円 |
| 信託現金及び信託預金 6,319,408千円 | 信託現金及び信託預金 7,273,769千円 |
| 現金及び現金同等物 31,152,514千円 | 現金及び現金同等物 33,301,128千円 |

投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主の状況 ※2023年11月末日現在



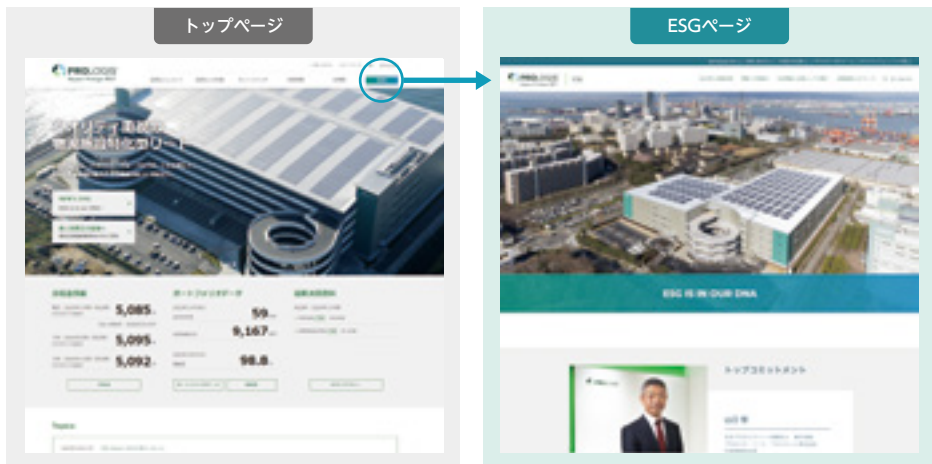
投資主メモ

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

ESG特設ウェブサイトのご案内



<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/>



オンライン決算説明会のご案内

2024年2月29日（木）18:30より株式会社SBI証券ウェブサイトにてオンライン決算説明会を開催いたします。本説明会では、資産運用会社より、本投資法人の第22期決算の概要及び今後の戦略についてご説明申し上げます。ぜひご視聴ください。

SBI証券 個人投資家向けオンライン会社説明会
IRセミナー専用ページ



https://go.sbisecc.co.jp/ir/ir_top.html

※開催日の1週間前を目途に、本投資法人の説明会のご案内が掲載されます。

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



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。