

日本プロロジスリート 投資法人

第27期（2026年5月期） 決算説明資料

2026年7月

目次

1. 第27期（2026年5月期）決算ハイライト	3
2. 経営環境と今後の成長戦略	8
3. DPU成長目標と決算ハイライト（再掲）	19
4. Appendix	23

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

2026年7月16日時点で、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分に読みください。

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

本投資法人は、2014年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合をもって、また、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって投資口分割を実施しています。本資料においては、第25期以前の1口当たりの各数値について、それぞれの投資口分割を考慮した後の数値を記載しています。



第27期（2026年5月期）決算ハイライト

- 1 上場来最大の賃料上昇を達成、賃料成長の更なる加速を目指す
- 2 東京及び大阪の物流不動産市場の需給バランスが大きく改善
- 3 金利上昇局面において盤石なデットコストコントロールが可能
- 4 巡航DPU成長目標の達成に向けて前進



決算概要

1口当たり分配金

1,928 円

(予想比 : +0.4% 前期比 : +0.4%)

NOI

24,351 百万円

(予想比 : +0.1% 前期比 : ▼1.0%)

鑑定LTV

28.5 %

(2026年5月末日時点)

期中平均稼働率

98.0 %

平均改定賃料変動率

+7.0 %

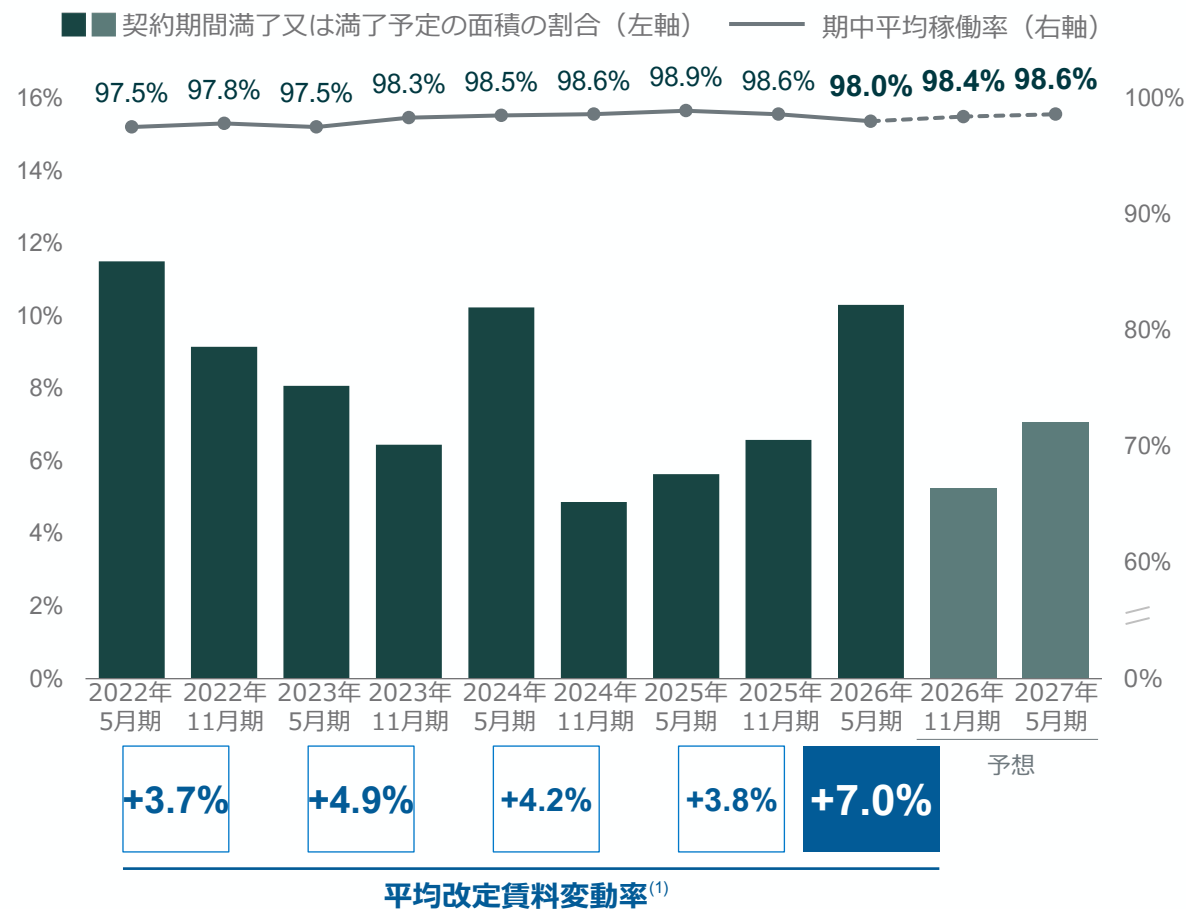
時価総額

7,155 億円

(2026年5月末日時点)

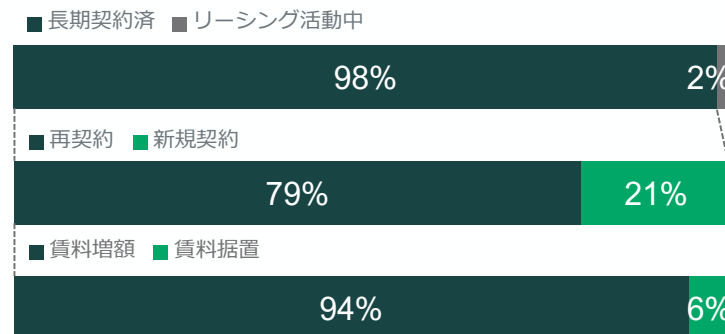
積極的な改定交渉と市場改善により、上場来最大の賃料上昇を達成

2026年通年で6%以上の賃料上昇を目指す

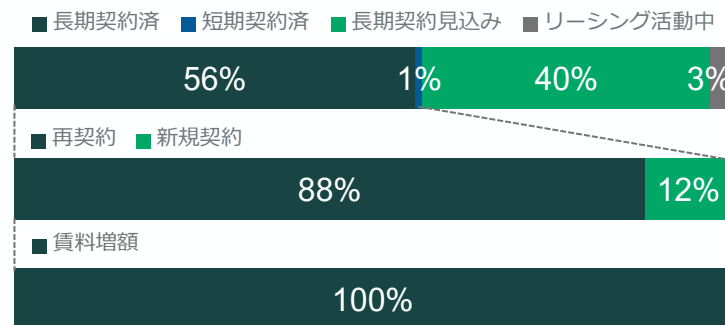


賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積の内訳⁽²⁾

第27期（2026年5月期）



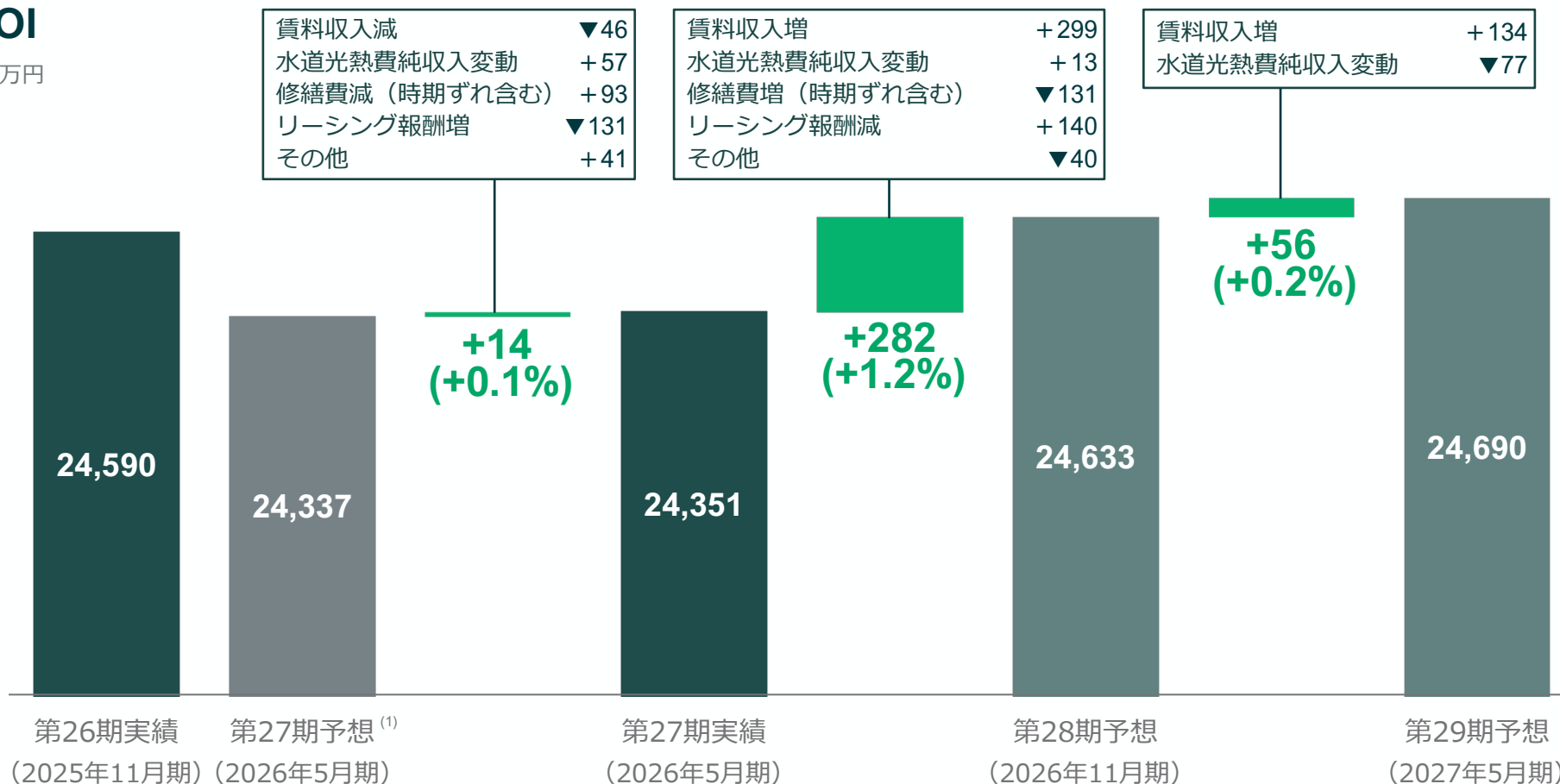
第28期（2026年11月期）



NOI：当期は概ね予想通りの着地 翌期以降着実な内部成長達成の見込み

NOI

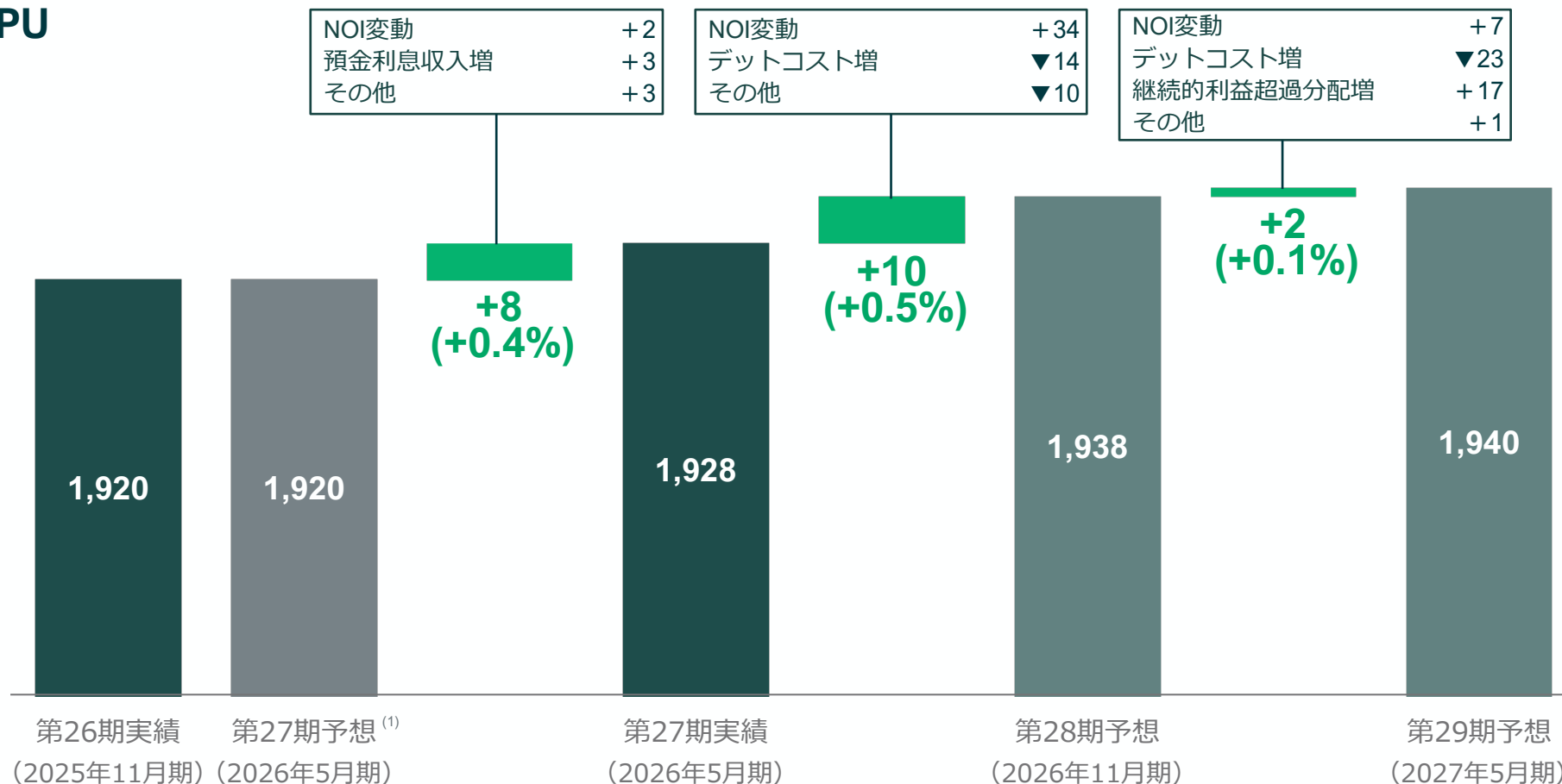
百万円



DPU：収益性向上・デットコストコントロール・ 資本効率改善によりDPUの着実な成長を実現

DPU

円





2

経営環境と 今後の成長戦略

本投資法人の3つの成長戦略

内部成長

- ✓ 98%超の**高稼働率**を維持
- ✓ 需給バランスの改善を捉え、**賃料成長の加速**を追求
- ✓ **CPI連動条項**の導入加速とリース契約期間の**短期化**を推進

資本政策 (財務戦略)

- ✓ 適切な環境での**自己投資口取得**の継続
- ✓ ペイアウトレシオの最適化
- ✓ 柔軟な借入期間の設定・変動金利導入等による**デットコストコントロール**

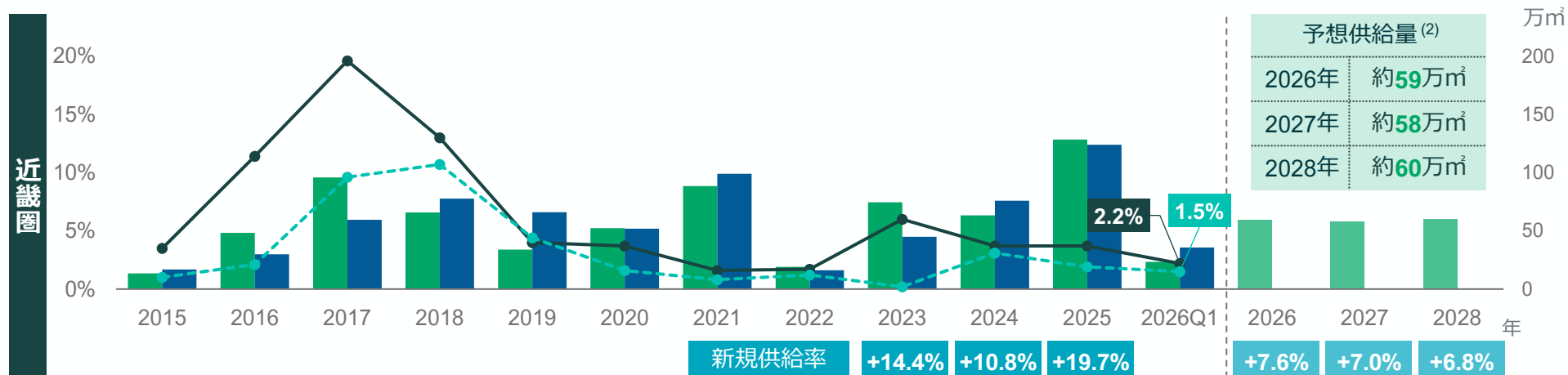
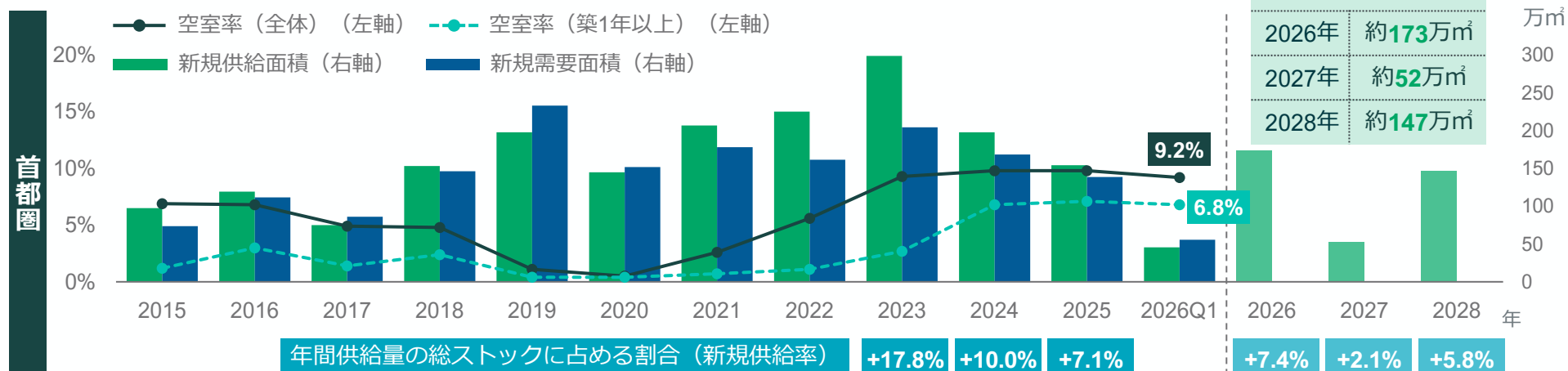
外部成長 (資産入替)

- ✓ 資産入替による5期にわたる**売却益還元**の継続
- ✓ 強靱なポートフォリオ構築のための**資産入替 / 売却**の継続
(ポートフォリオの**1%以上/年**を意識)
- ✓ **規律ある外部成長機会**の探索

需給バランスはボトムアウトし、賃料上昇加速フェーズへ

2027年以降の新規供給は限定的となる見通し

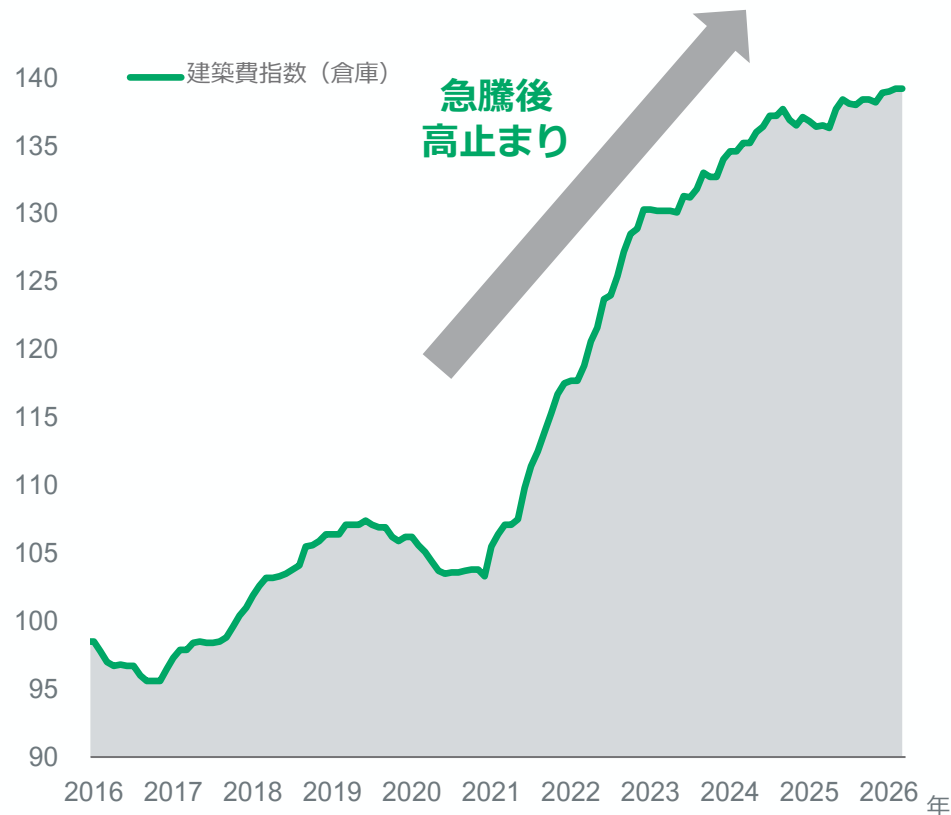
首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向 (1)



建築費の高騰が新規供給を大きく抑制

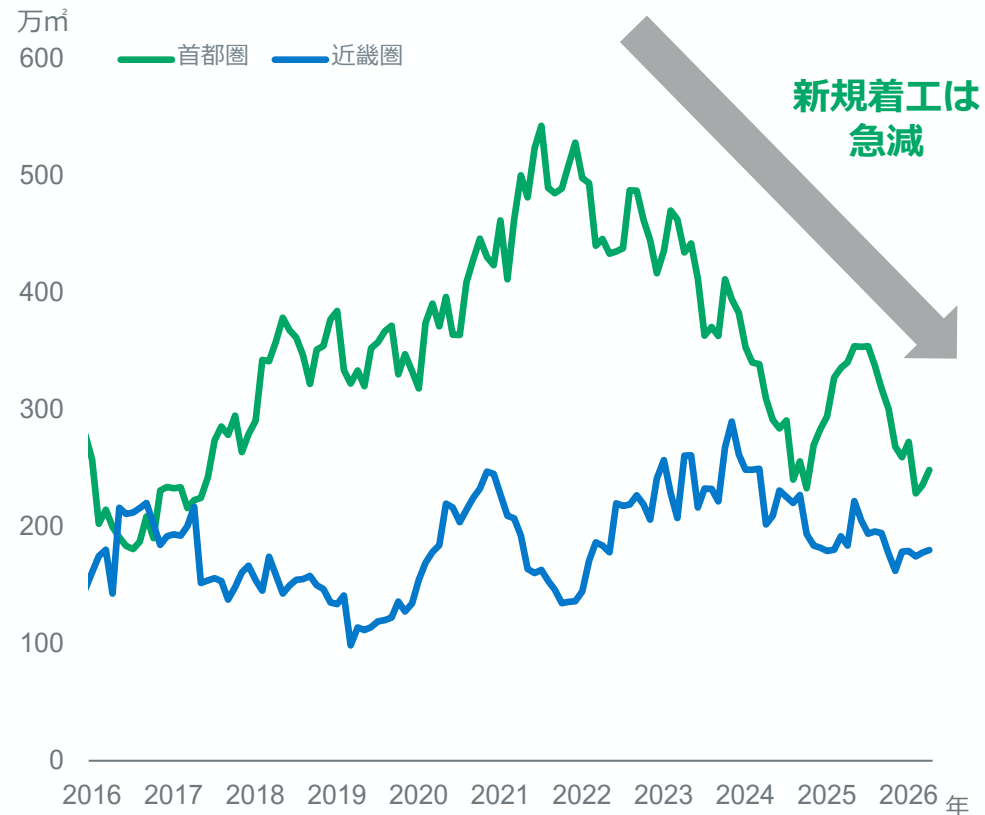
今後、クオリティの高い既存物件の価値は大きく上昇

倉庫の建築費推移 (1)



(出所) 一般財団法人 建設物価調査会

倉庫の着工床面積 (過去12か月移動平均)

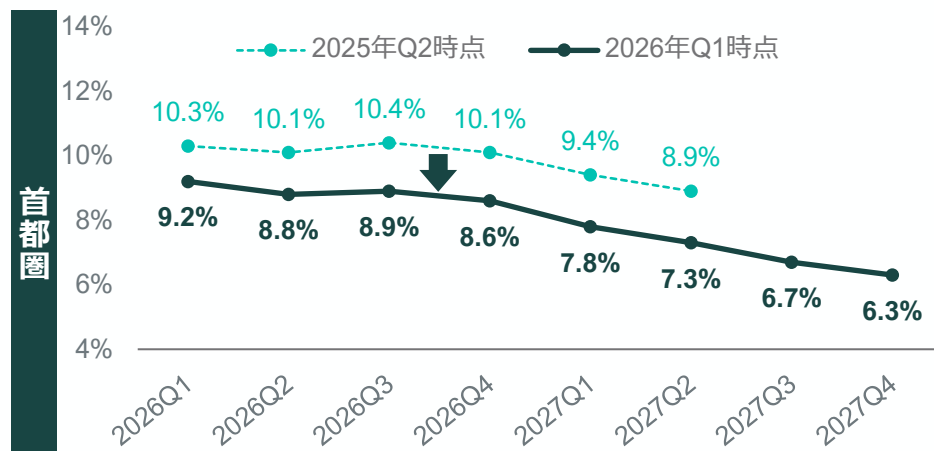


(出所) 国土交通省「建築着工統計調査 建築物着工統計」を基に本資産運用会社において作成

空室率とマーケット賃料の見通しが大きく改善

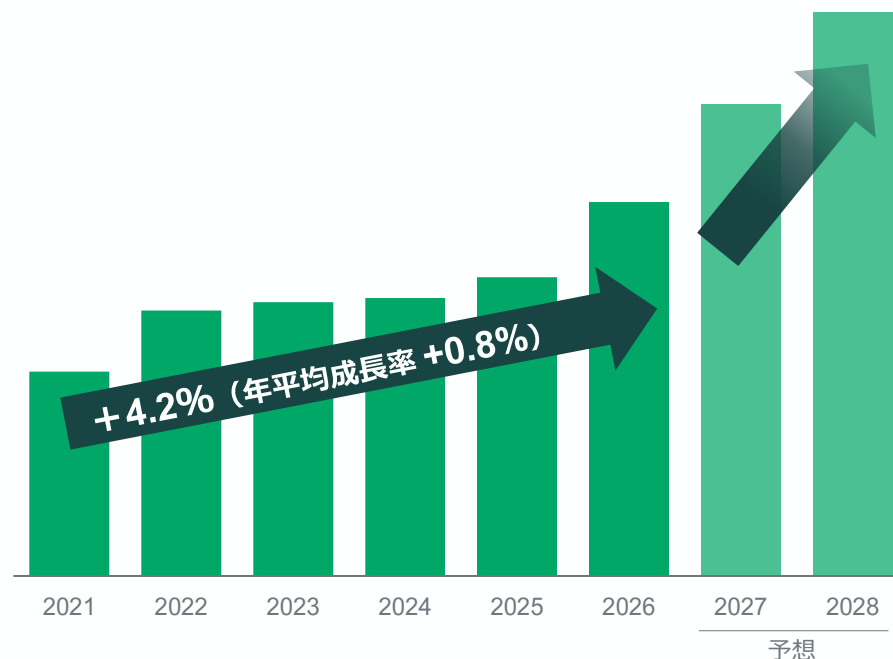
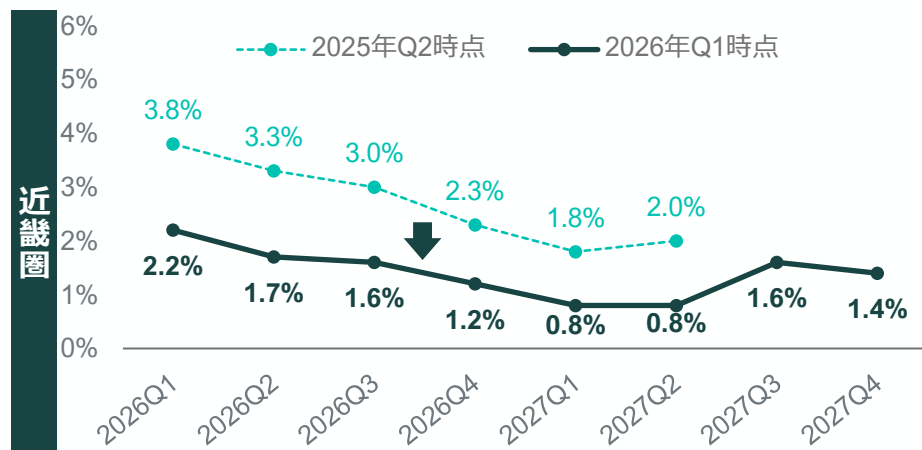
新規供給減を主因としたマーケット環境の改善により、賃料上昇のペースが一段と加速

首都圏及び近畿圏におけるマーケット空室率の想定値 (1)



本投資法人のポートフォリオにおけるマーケット賃料の推移と今後の想定値 (同一物件ベース) (2)

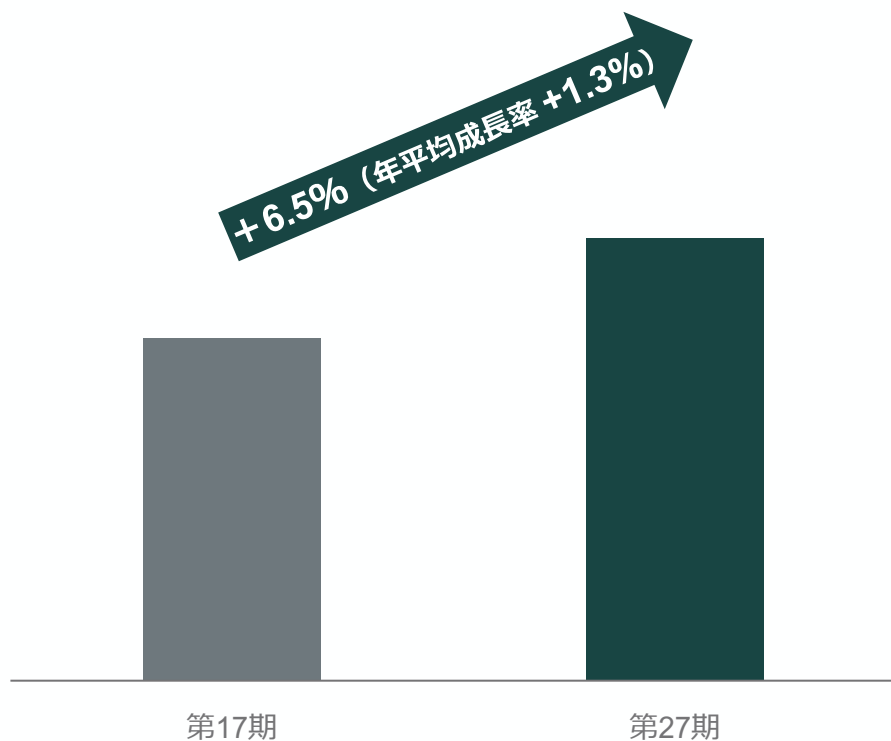
マーケット賃料上昇率 (年間)						
+1.5%	+0.2%	+0.1%	+0.5%	+1.8%	+2.3%	+2.1%



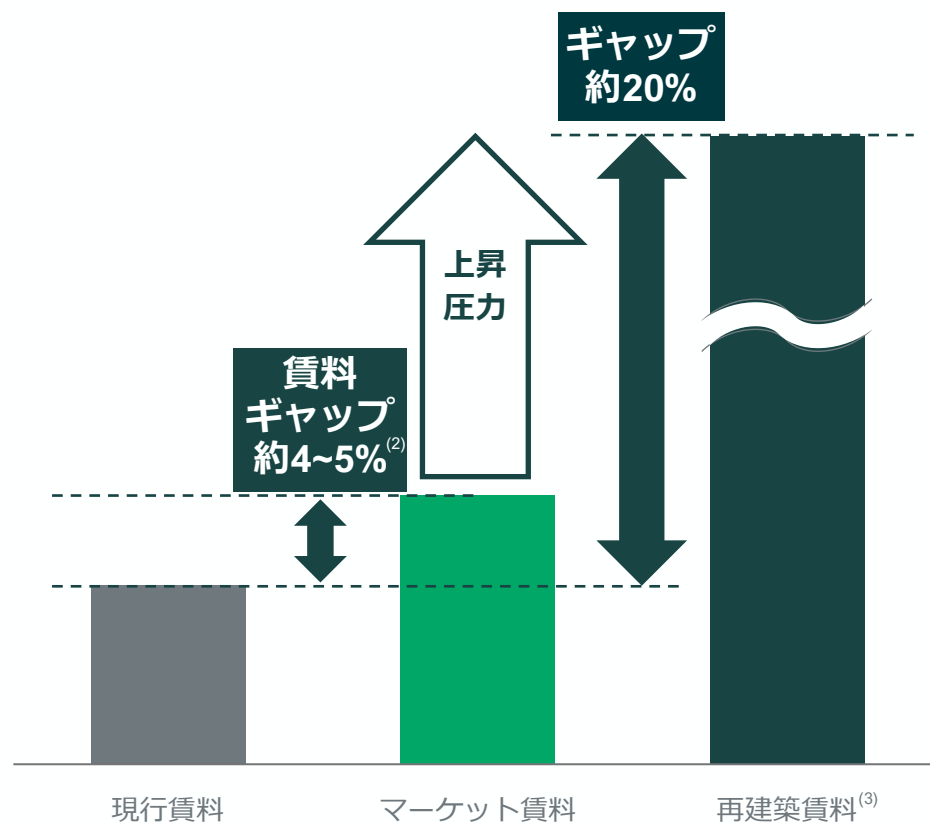
賃料ギャップは拡大傾向

マーケット賃料の上昇ペース加速により、ポートフォリオの賃料成長余地も拡大

マーケット賃料の推移（同一物件ベース）⁽¹⁾

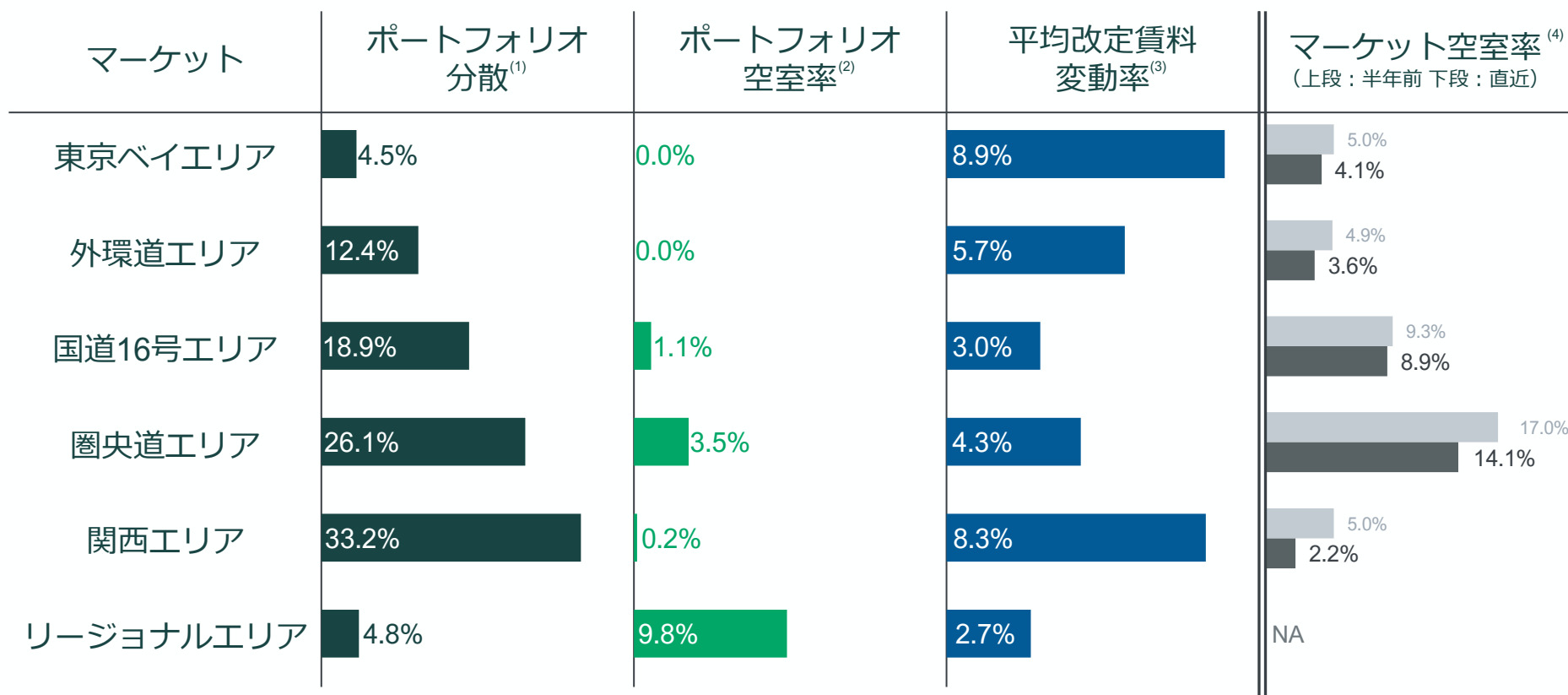


マーケット賃料と再建築賃料の水準



ポートフォリオのサブマーケット別パフォーマンス

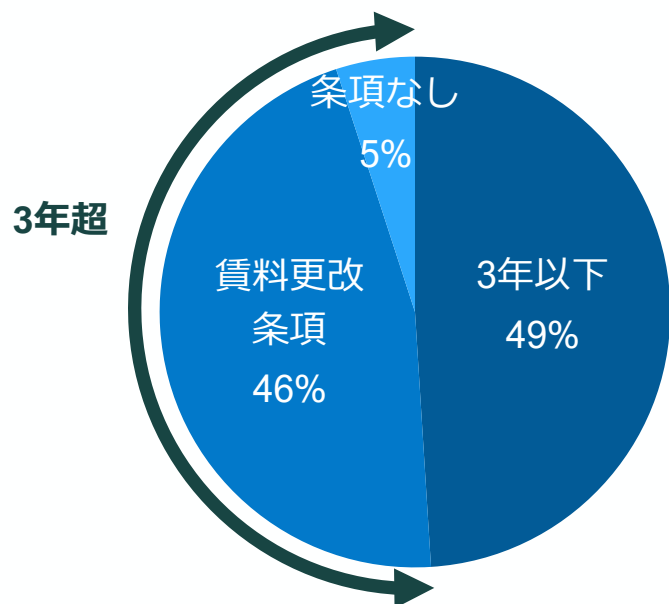
保有比率が最も高い関西エリアは需給環境良好。全てのサブマーケットで空室率が改善



インフレに打ち勝つポートフォリオの構築

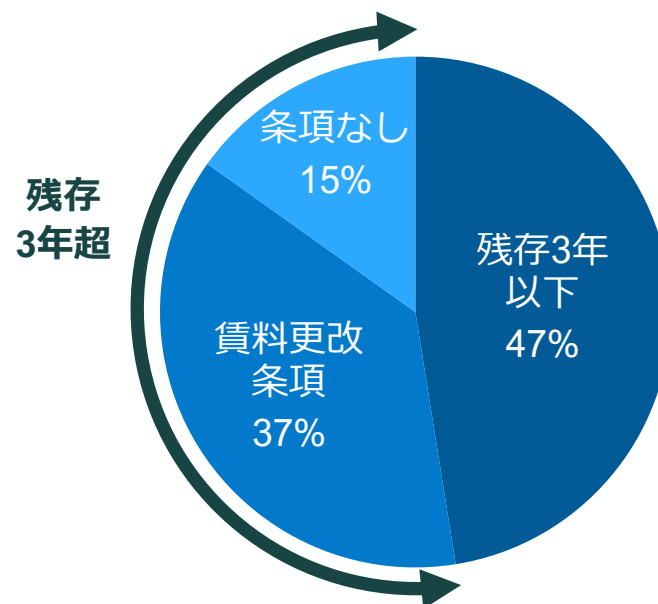
3年を超えるリース契約には原則として賃料更改条項を導入し、高頻度での賃料上昇機会を確保

第27期に締結したリース契約の内訳⁽¹⁾



賃料更改頻度アップのため、
3年を超える全てのリース契約には原則として
賃料更改条項（CPI**自動連動**条項 or 段階賃料）を導入

全リース契約における賃料更改形態⁽²⁾



全長期契約における賃料更改条項の導入と
短期契約化による**タイムリーな賃料上昇**を目指す

事例紹介：需給環境を捉えた戦略的リーシング

新規需要の獲得と空室リスクの回避により、稼働率の維持と賃料上昇を実現

関西エリア



- 約7,500坪の新規契約 賃料上昇率 **+9.1%**
- **CPI自動連動条項**を導入

- ・ 需給が逼迫し優良物件に空きが少ない関西エリアにおいて、**ワンフロアで効率良く配送可能**な立地・スペックが評価され契約締結
- ・ 通販会社が新たに開始した**当日配送サービス**の拠点として利用

圏央道エリア



- **約9,000坪の増床**（合計契約面積約25,000坪）
- 賃料上昇率 **+4.5%**

- ・ 100%稼働中のなか、**大きな増床要望**あり
- ・ 同物件内の縮小ニーズを捉えて空室リスクを回避し、**賃料上昇**を達成

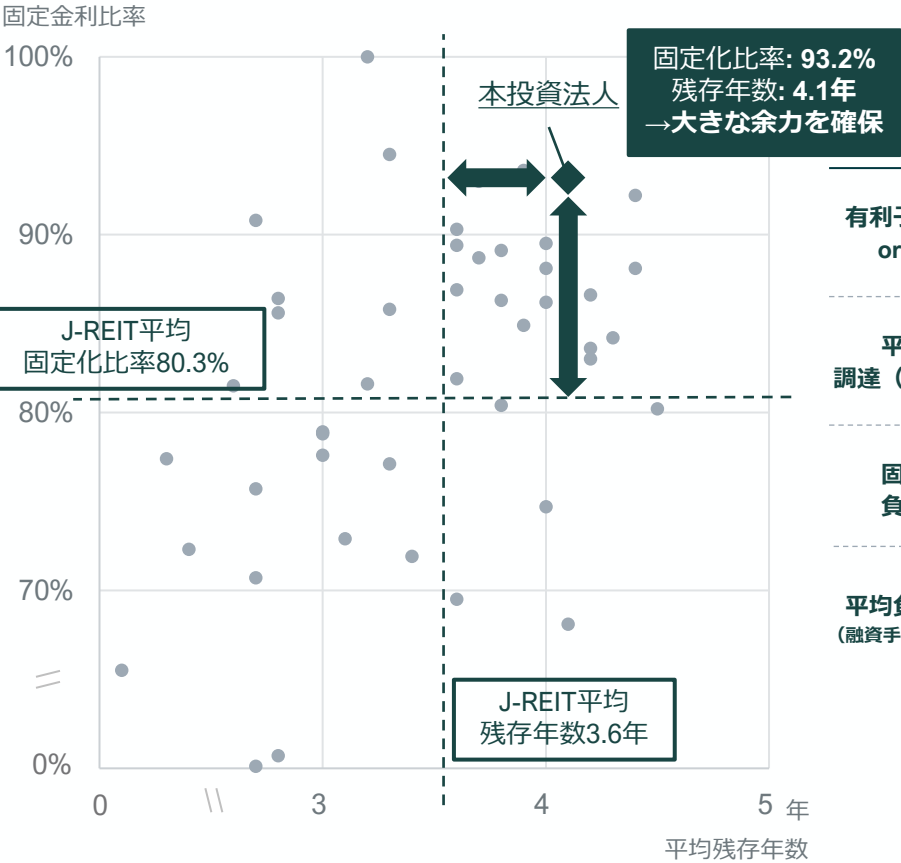
他J-REIT対比優位な財務基盤を活用

借入の短期化・変動金利化により盤石なデットコストコントロールを推進

固定金利比率と平均残存年数の比較

有利子負債の調達条件

J-REIT各社の有利子負債（2026年5月末時点）



	2025年 5月末時点	リファイナンス		業績予想の前提条件	
		2026年 5月末時点	2027年 5月末時点	リファイナンス (想定)	2027年 5月末時点 (想定)
有利子負債総額 or 調達額	362,300 百万円	29,900 百万円	362,300 百万円	49,100 百万円	362,300 百万円
平均負債 調達（残存）年数	8.5年 (4.7年)	4.4年	8.4年 (4.1年)	4.8年	7.9年 (3.7年)
固定金利 負債比率	96.5%	42.8%	93.2%	44.9%	88.0%
平均負債コスト (融資手数料等を含む)	0.84%	1.53%	0.92%	2.13%	1.14%

（出所）みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター（26年5月）」を基に本資産運用会社において作成

金利上昇環境・資本効率向上に対応する財務戦略

レバレッジ戦略

- ・ 将来的な活用水準として「35%」を上限目途
(物件取得への活用はインプライド・キャップレートと比較して判断)

ペイアウトレシオ 最適化

- ・ 継続的利益超過分配の減価償却費比率を「40%」へ徐々に引き上げ
(AFFOペイアウトレシオ 85%程度までの引き上げに相当)
- ・ 更なる最適化も検討

手元现金の有効活用

- ・ インプライド・キャップレートと物件キャップレートと比較し、
自己投資口取得または物件取得
- ・ 定期預金による運用 (2026年5月期の受取利息: 約48百万円)

デットコスト コントロール

- ・ 長い平均調達年数を活かした新規調達年限の「短期化」
- ・ 高い固定金利比率を活かした「変動金利借入」の一部導入

3

DPU成長目標・
決算ハイライト
(再掲)

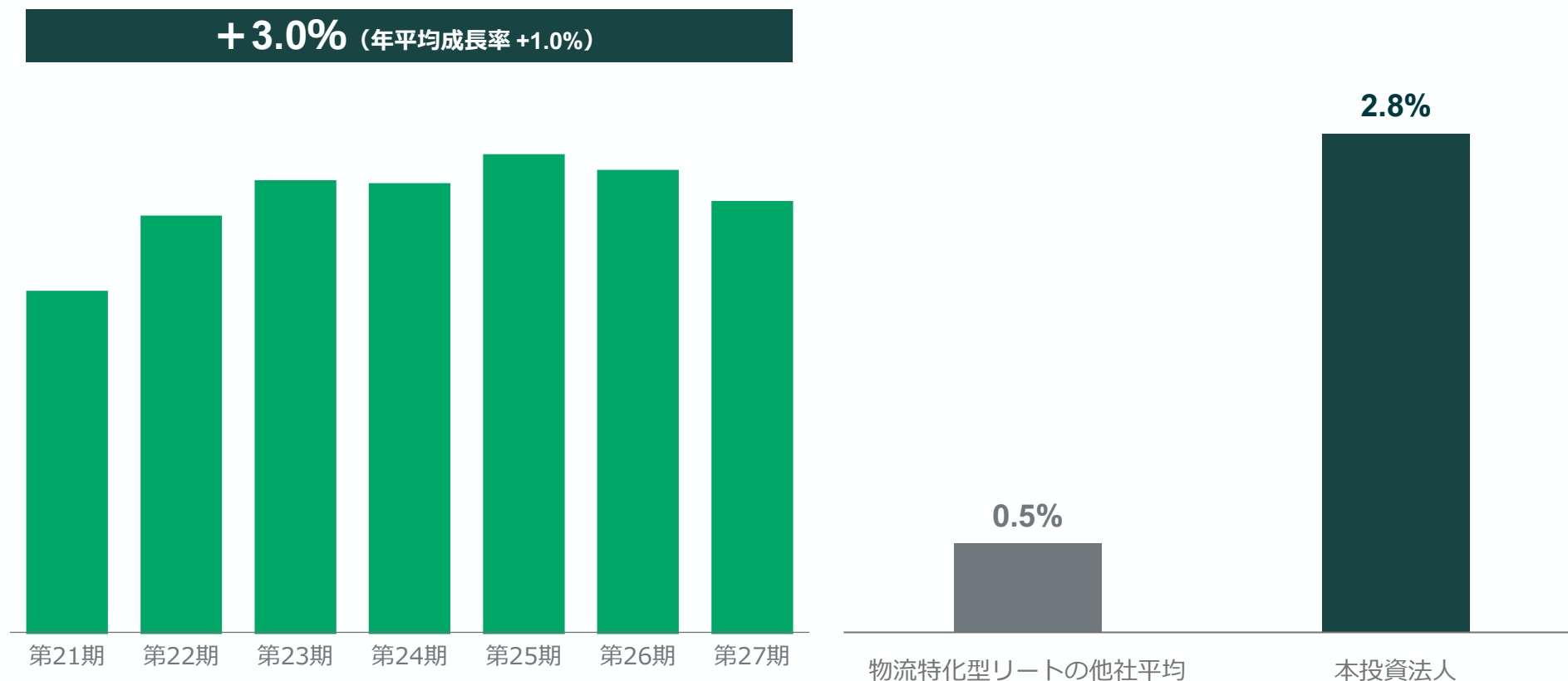


ポートフォリオ収益力の着実な向上

着実なNOI成長を背景に、1口当たりFFOは他社平均を上回る成長を実現

NOI（同一物件ベース）⁽¹⁾

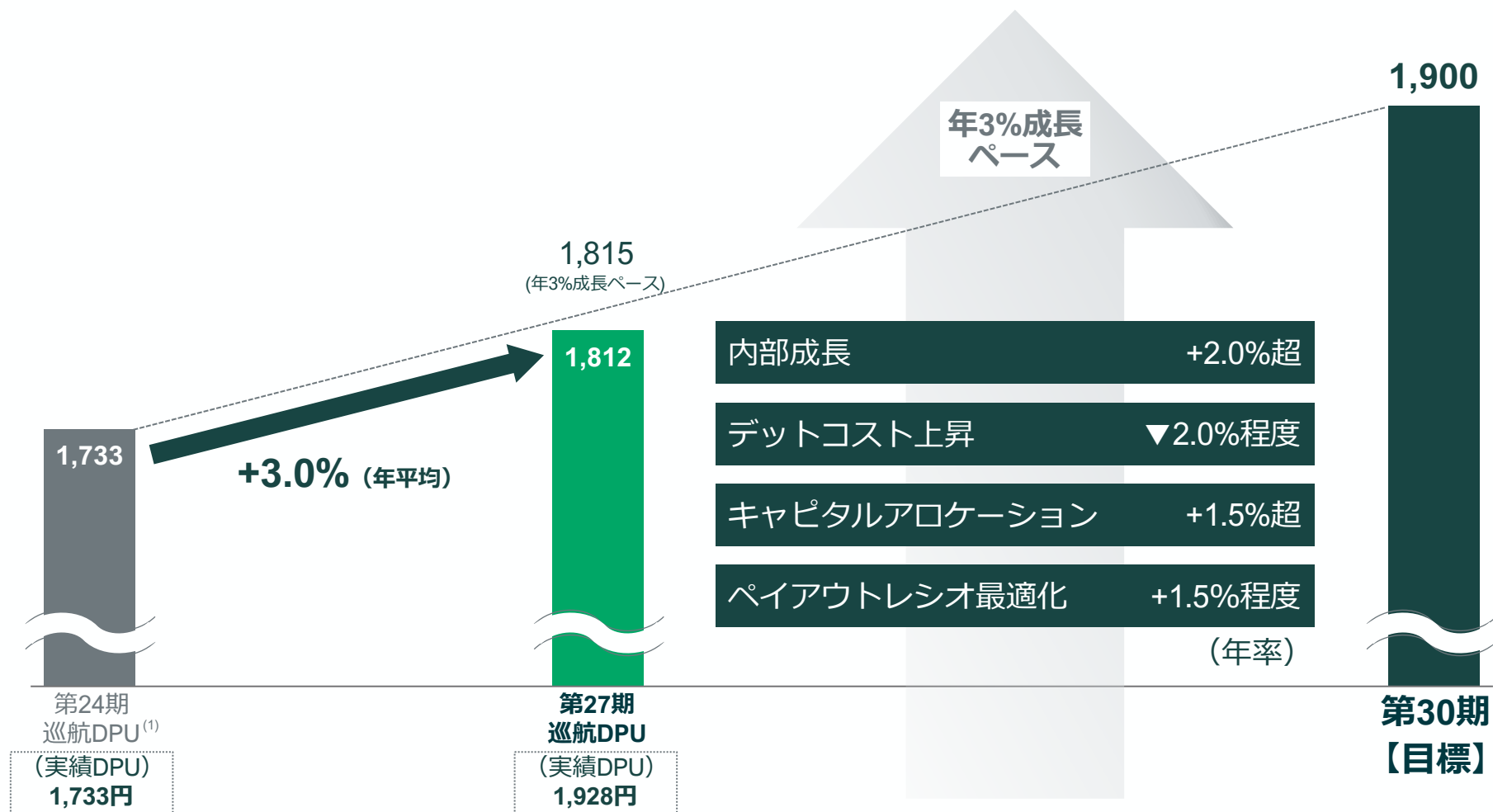
1口当たりFFOの年平均成長率（直近3年間）⁽²⁾



巡航DPU成長目標の達成に向けたロードマップ

デットコスト上昇を内部成長でオフセットし、環境に応じた成長投資と資本政策により成長目標の達成を目指す

円



決算ハイライト

- 1 上場来最大の賃料上昇を達成、賃料成長の更なる加速を目指す
- 2 東京及び大阪の物流不動産市場の需給バランスが大きく改善
- 3 金利上昇局面において盤石なデットコストコントロールが可能
- 4 巡航DPU成長目標の達成に向けて前進

4

Appendix



第27期決算サマリー

Asset	Equity	Debt
- 資産規模⁽²⁾ 9,632億円 - 含み益 (含み益率 43.7%) 3,763億円 - 平均鑑定NOI利回り⁽³⁾ 5.1% - 第27期実績NOI利回り⁽⁴⁾ 5.1% - ポートフォリオ稼働率 期中平均 98.0% 期末時点 98.0%	- 時価総額 7,155億円 1口当たり分配金⁽⁵⁾ 第27期実績 1,928円 第28期予想 1,938円 第29期予想 1,940円 1口当たりNAV 102,343円	- 有利子負債残高 3,623億円 - 鑑定LTV 28.5% (総資産LTV 40.5%) - 取得余力 約1,200億円 (鑑定LTV 45% : 約3,800億円) - 信用格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)

第27期決算サマリー

(百万円)	第26期 (2025年11月期) 実績	第27期 (2026年5月期) 前回予想 (2026年1月21日時点)	第27期 (2026年5月期) 実績	第26期 実績比	前回 予想比	第27期NOI 第26期実績比差額要因	
						賃料収入減	▼162百万円
営業収益	35,080	33,812	33,710	▼3.9%	▼0.3%	水道光熱費純収入変動	▼80百万円
うち売却益	2,577	1,924	1,925	▼25.3%	+0.0%	修繕費減（時期ずれ含む）	+77百万円
NOI	24,590	24,337	24,351	▼1.0%	+0.1%	リーシング報酬増	▼44百万円
営業利益	16,833	15,957	15,971	▼5.1%	+0.1%	その他	▼29百万円
経常利益	15,287	14,325	14,395	▼5.8%	+0.5%	第27期DPU 第26期実績比差額要因	
特別利益	69	-	-	-	-	NOI変動	▼29円
当期純利益	15,354	14,324	14,395	▼6.2%	+0.5%	デットコスト増	▼5円
						預金利息収入増	+2円
						継続的利益超過分配増	+36円
						その他	+4円
(円)						第27期NOI 前回予想比差額要因	
1口当たり分配金	1,920	1,920	1,928	+0.4%	+0.4%	賃料収入減	▼46百万円
1口当たり利益分配金	1,830	1,708	1,716	▼6.2%	+0.5%	水道光熱費純収入変動	+57百万円
1口当たり利益超過分配金	90	212	212	+135.6%	-	修繕費減（時期ずれ含む）	+93百万円
						リーシング報酬増	▼131百万円
						その他	+41百万円
(百万円)						第27期DPU 前回予想比差額要因	
AFFO	19,717	18,592	18,762	▼4.8%	+0.9%	NOI変動	+2円
AFFOペイアウトレシオ	81.7%	86.6%	86.2%	+4.5%	▼0.4%	預金利息収入増	+3円
						その他	+3円

第28期の業績予想

(百万円)	第27期 (2026年5月期) 実績	第28期 (2026年11月期) 前回予想 (2026年1月21日時点)	第28期 (2026年11月期) 今回予想	第27期 実績比	前回 予想比	第28期予想NOI 第27期実績比差額要因	
						賃料収入増	+ 299百万円
営業収益	33,710	34,590	35,086	+ 4.1%	+ 1.4%	水道光熱費純収入変動	+ 13百万円
うち売却益	1,925	1,966	1,951	+ 1.4%	▼0.8%	修繕費増（時期ずれ含む）	▼131百万円
NOI	24,351	24,599	24,633	+ 1.2%	+0.1%	リーシング報酬減	+ 140百万円
営業利益	15,971	16,233	16,255	+ 1.8%	+0.1%	その他	▼40百万円
経常利益	14,395	14,493	14,503	+ 0.7%	+0.1%	第28期DPU 第27期実績比差額要因	
当期純利益	14,395	14,492	14,502	+ 0.7%	+0.1%	NOI変動	+ 34円
						デットコスト増	▼14円
						その他	▼10円
(円)						第28期予想NOI 前回予想比差額要因	
1口当たり分配金	1,928	1,934	1,938	+ 0.5%	+ 0.2%	賃料収入増	+ 42百万円
1口当たり利益分配金	1,716	1,727	1,729	+ 0.8%	+0.1%	修繕費増（時期ずれ含む）	▼39百万円
1口当たり利益超過分配金	212	207	209	▼1.4%	+1.0%	リーシング報酬減	+ 15百万円
						その他	+ 15百万円
(百万円)						第28期予想DPU 前回予想比差額要因	
AFFO	18,762	19,519	19,433	+ 3.6%	▼0.4%	NOI変動	+ 4円
AFFOペイアウトレシオ	86.2%	83.1%	83.7%	▼2.5%	+ 0.5%	デットコスト増	▼1円
						その他	+ 1円

第29期の業績予想

(百万円)	第28期 (2026年11月期) 今回予想	第29期 (2027年5月期) 予想	第28期 予想比
営業収益	35,086	34,672	▼1.2%
うち売却益	1,951	1,969	+0.9%
NOI	24,633	24,690	+0.2%
営業利益	16,255	16,346	+0.6%
経常利益	14,503	14,407	▼0.7%
当期純利益	14,502	14,406	▼0.7%
(円)			
1口当たり分配金	1,938	1,940	+0.1%
1口当たり利益分配金	1,729	1,717	▼0.7%
1口当たり利益超過分配金	209	223	+6.7%
(百万円)			
AFFO	19,433	18,584	▼4.4%
AFFOペイアウトレシオ	83.7%	87.6%	+3.9%

第29期予想NOI 第28期予想比差額要因

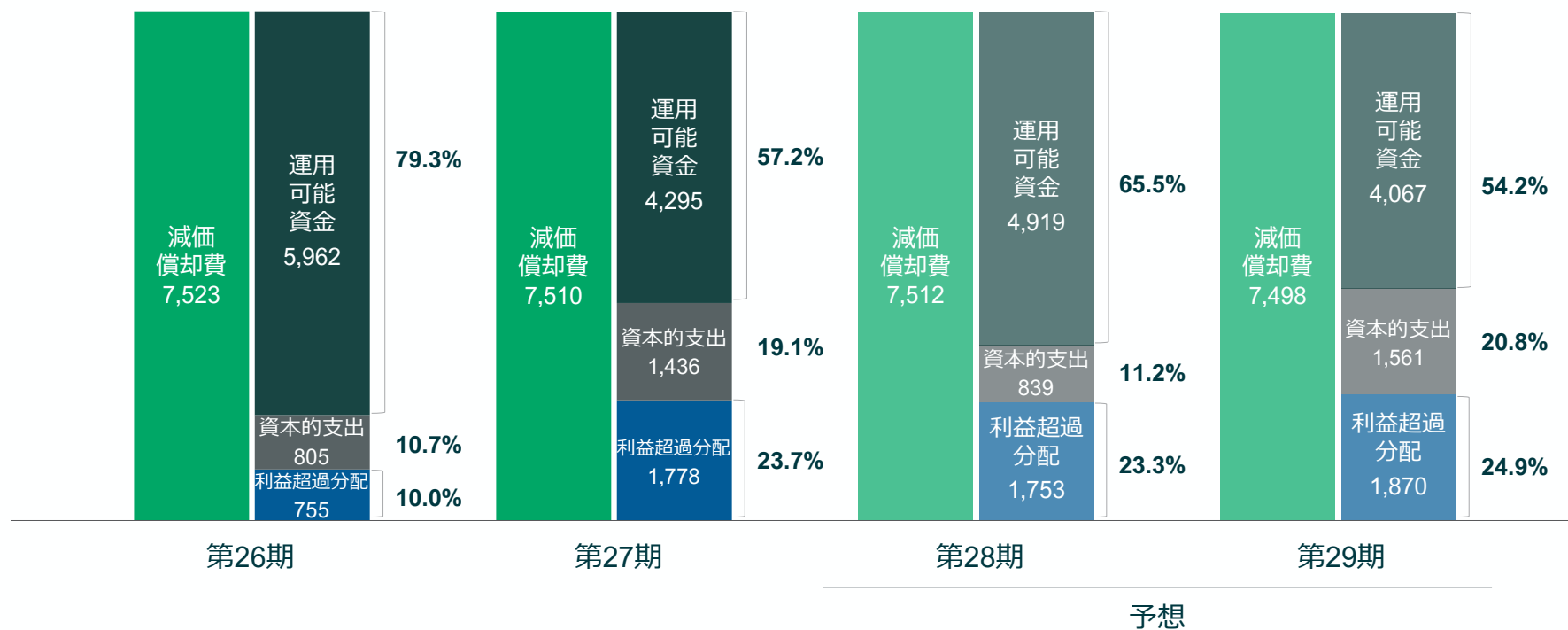
賃料収入増	+134百万円
水道光熱費純収入変動	▼77百万円

第29期予想DPU 第28期予想比差額要因

NOI変動	+7円
デットコスト増	▼23円
継続的利益超過分配増	+17円
その他	+1円

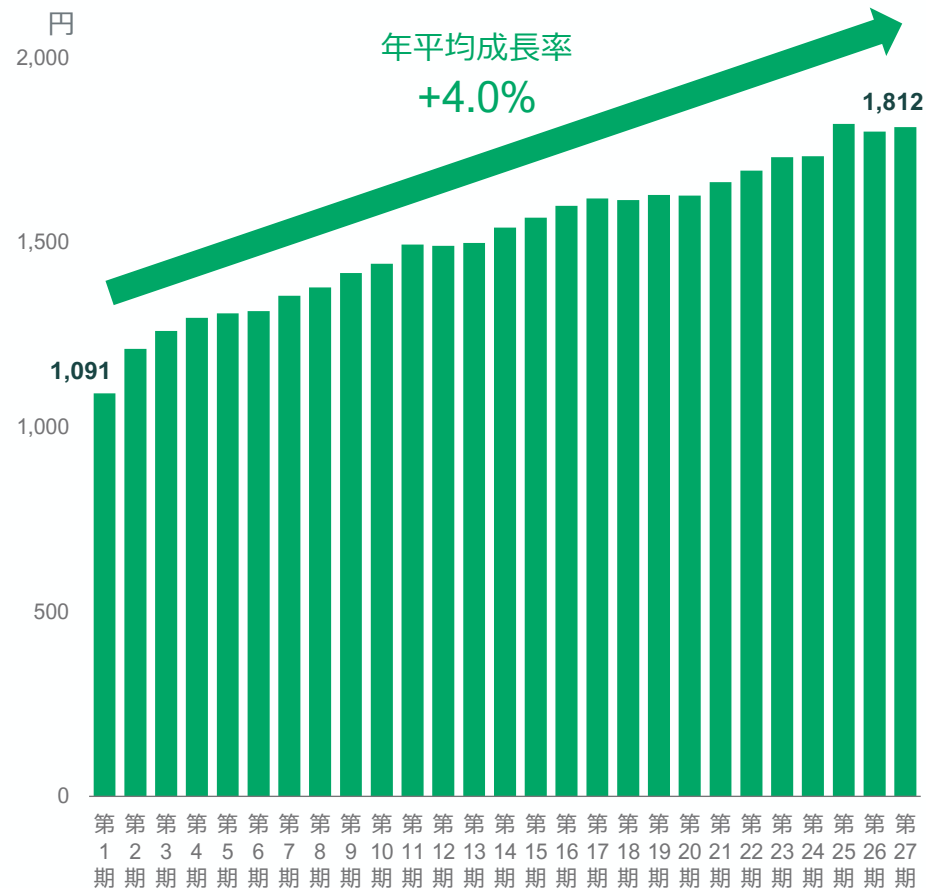
利益超過分配と資本的支出の推移

百万円

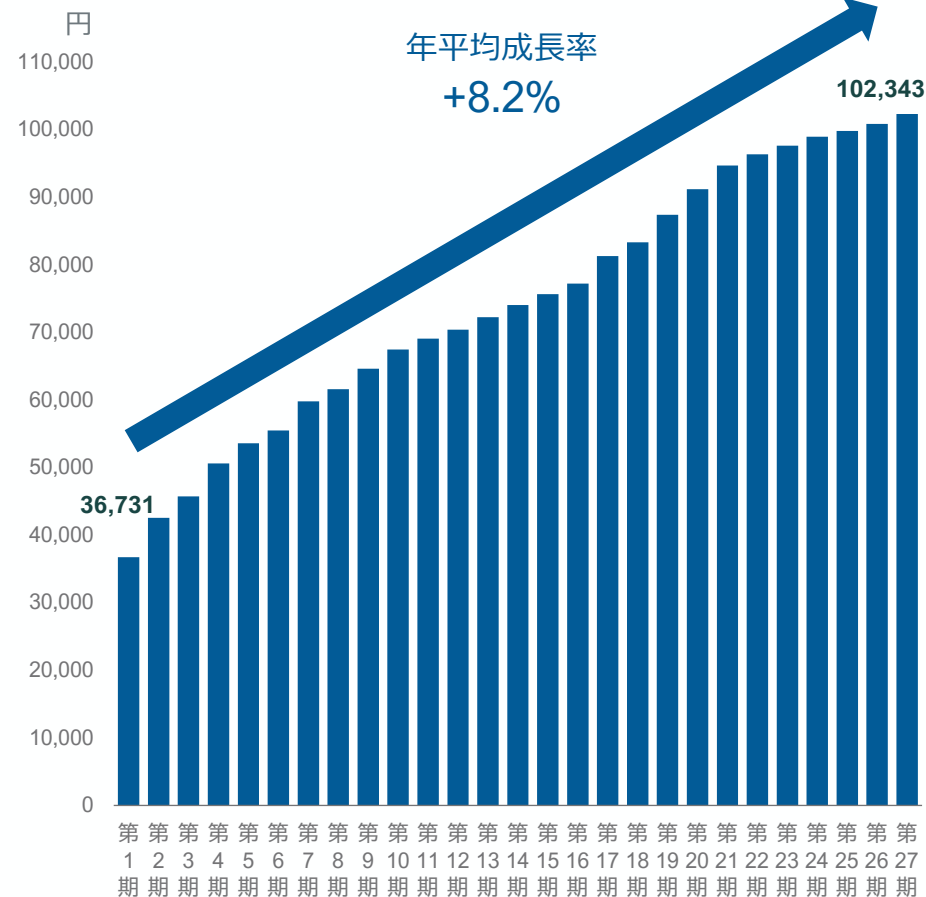


巡航DPUと1口当たりNAVの推移

巡航DPU



1口当たりNAV



資産の売却・入替戦略

長期的な視点で成長力の高い強靱なポートフォリオを構築

売却物件の 選定

- ・ 将来的に成長ポテンシャルが限定的、またはキャッシュフローの安定性にリスクが潜在する物件
- ・ エリアやテナントの集中リスクが潜在する物件

本投資法人の 優位性

- ・ **約1兆円**の安定したポートフォリオ
- ・ 豊富な含み益率 **約40%**

売却資金の 活用方針

- ・ 巡航DPU成長に資する**再投資（自己投資口取得、資産入替）**
- ・ **分配金への上乗せ**

資産売却 ペース

- ・ ポートフォリオの**1%以上/年**を意識

資産入替による投資主還元の実施

資産の分割売却により5期にわたって売却益を投資主還元

取得



プロロジスパーク市川2

取得予定価格 27,504百万円

NOI利回り 4.0%
(償却後3.3%)

賃料ギャップ 5~6%

売却



プロロジスパーク
北名古屋

売却予定価格

売却時NOI利回り

売却益率⁽¹⁾



プロロジスパーク
船橋5

26,300百万円

4.0%
(償却後2.9%)

73.4%

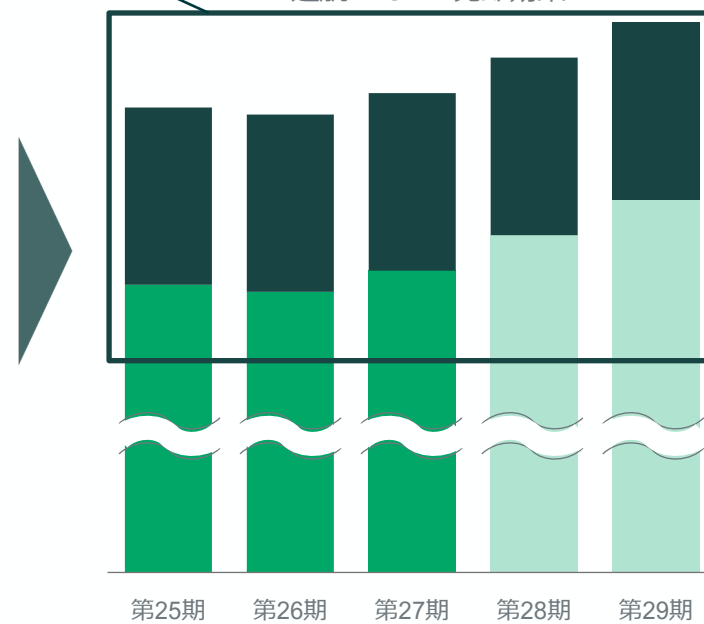
長期的な還元

巡航ベースの分配金に加え、
第25期から5期にわたり売却益を

約10億円 / 期

約10億円 / 期還元

■ 巡航DPU ■ 売却効果



想定

プロロジス – 物流不動産ビジネスのリーダー

グローバルのプロロジス ～世界最大規模の物流不動産会社～

- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場（1983年に設立、本社サンフランシスコ）
- 2026年3月末日時点で、世界20ヶ国で約1億2,100万m²、5,881物件の物流不動産を運営し、約6,500社の企業に物流不動産を賃貸
- 信用格付：A2 (Moody's) / A (S&P)

日本のプロロジス

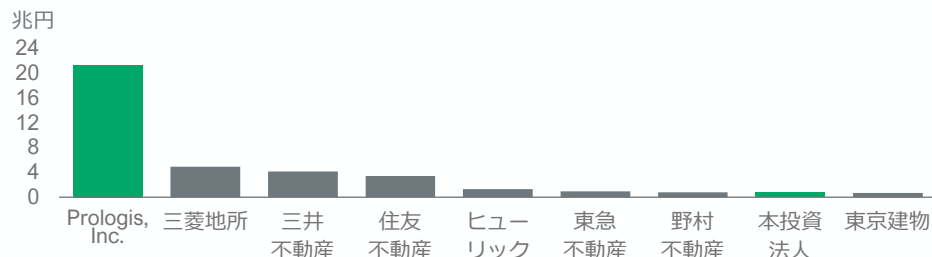
～日本における先進的物流不動産開発のパイオニア～

- 日本においては1999年に活動を開始。2026年5月末日までの間に全国で122物件、約825万m²⁽¹⁾の物流不動産を開発
- 物流不動産の開発から運営までの全てを統合したワンストップ・サービスを提供
- 免震構造の導入やカフェテリアなどアメニティの充実にいち早く着手し、物流不動産開発のパイオニアとしての地位を確立

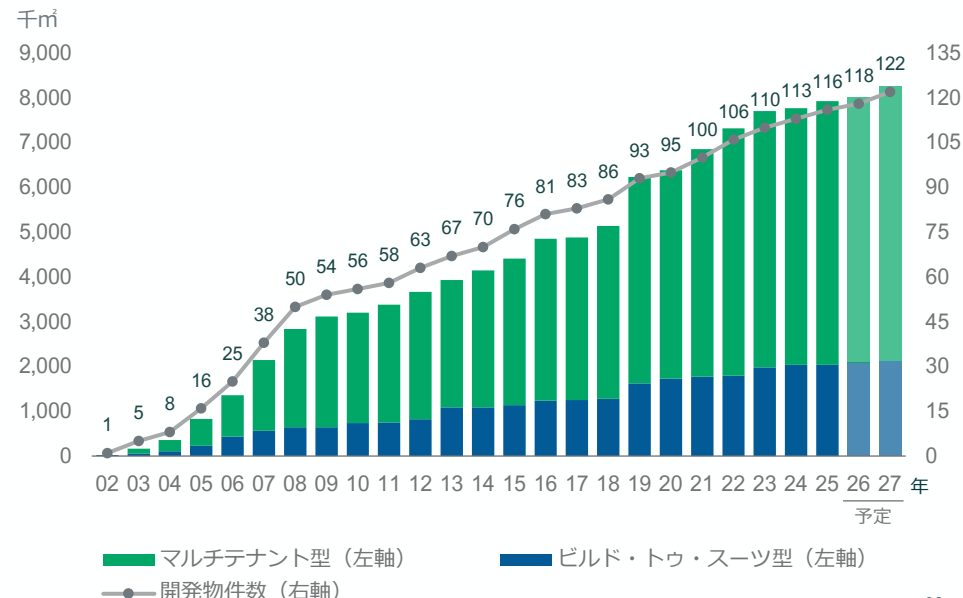
世界の上場物流不動産企業の時価総額の比較（2026年5月末日時点）



日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較（2026年5月末日時点）



日本における開発実績（2026年5月末日時点）



スポンサーからのクオリティの高い外部成長機会

- 優先交渉権取得済物件
- その他スポンサー開発物件



● プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)
2027年5月竣工予定



● プロロジスパーク基山2
(佐賀県三養基郡)
2028年末竣工予定



● プロロジスパーク仙台泉3
(宮城県仙台市)



● プロロジスパーク堺
(大阪府堺市)
2027年中竣工予定



● プロロジスパーク古河6
(茨城県古河市)
2024年12月竣工



● プロロジスパーク古河7
(茨城県古河市)
2026年2月竣工



● プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市)
2023年5月竣工



● プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)
2025年4月竣工

Aクラス物流施設への重点投資

Aクラス物流施設比率

100.0%

資産規模

9,632億円

平均築年数

11.2年

期中平均稼働率

98.0%⁽²⁾

平均NOI利回り

5.1%⁽³⁾5.1%⁽⁴⁾

ポートフォリオPML値

1.6%⁽⁵⁾

ポートフォリオの分散状況⁽⁶⁾

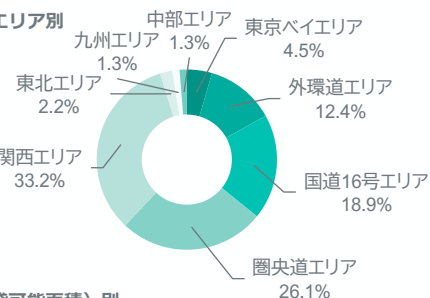
物件タイプ別

ビルド・トゥ・スーツ型
19.4%マルチテナント型
80.6%

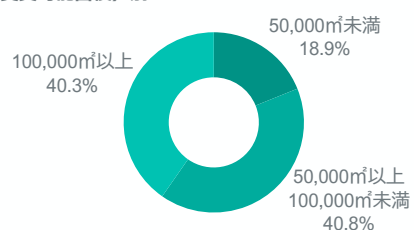
築年数別

20年以上
6.5%5年未満
19.6%10年以上20年未満
46.2%5年以上10年未満
27.6%

投資対象エリア別



規模（賃貸可能面積）別



M-40 プロロジスパーク草加



M-26 プロロジスパーク茨木



M-10 プロロジスパーク座間2 M-02 プロロジスパーク座間1



M-04 プロロジスパーク大阪2

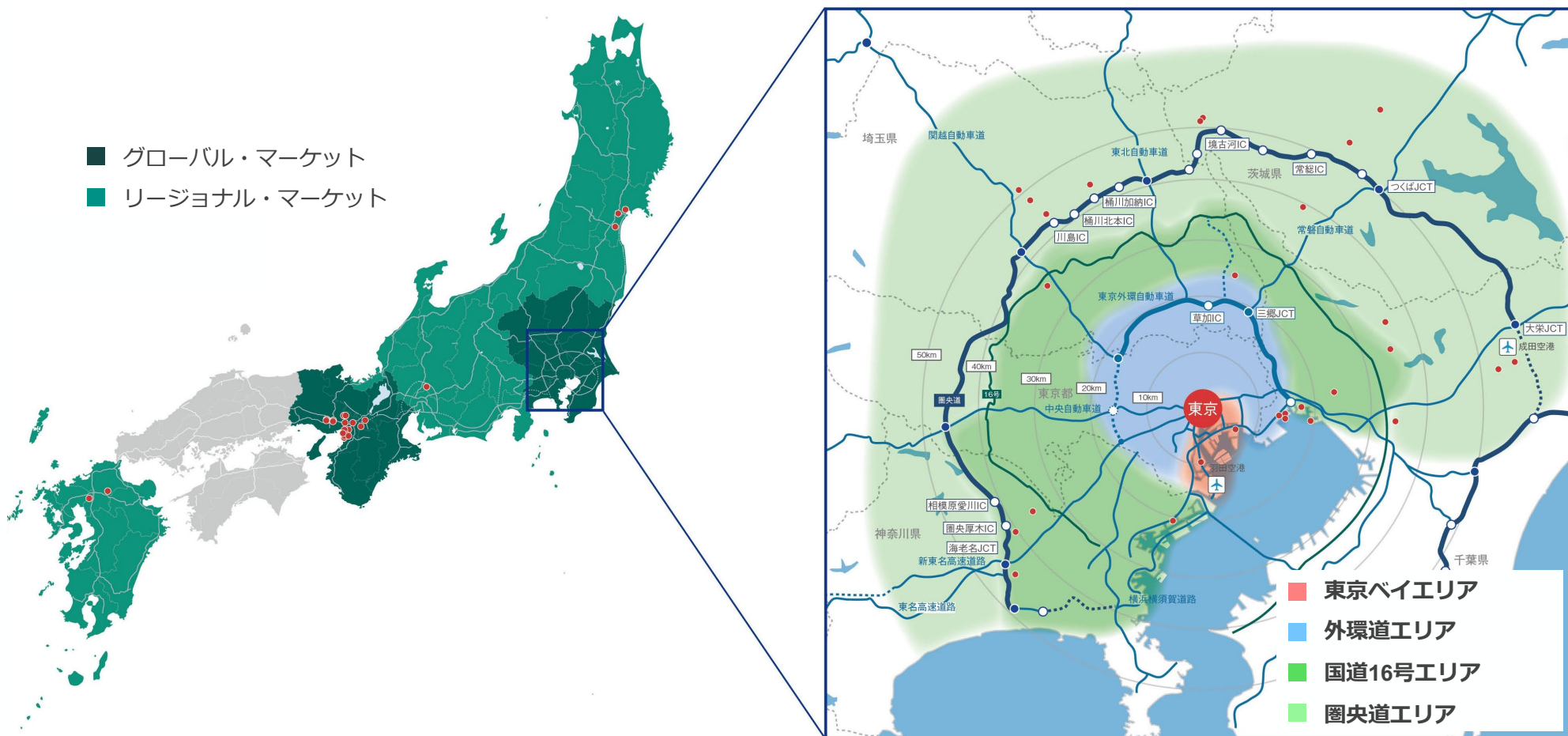


B-05 プロロジスパーク志志野4

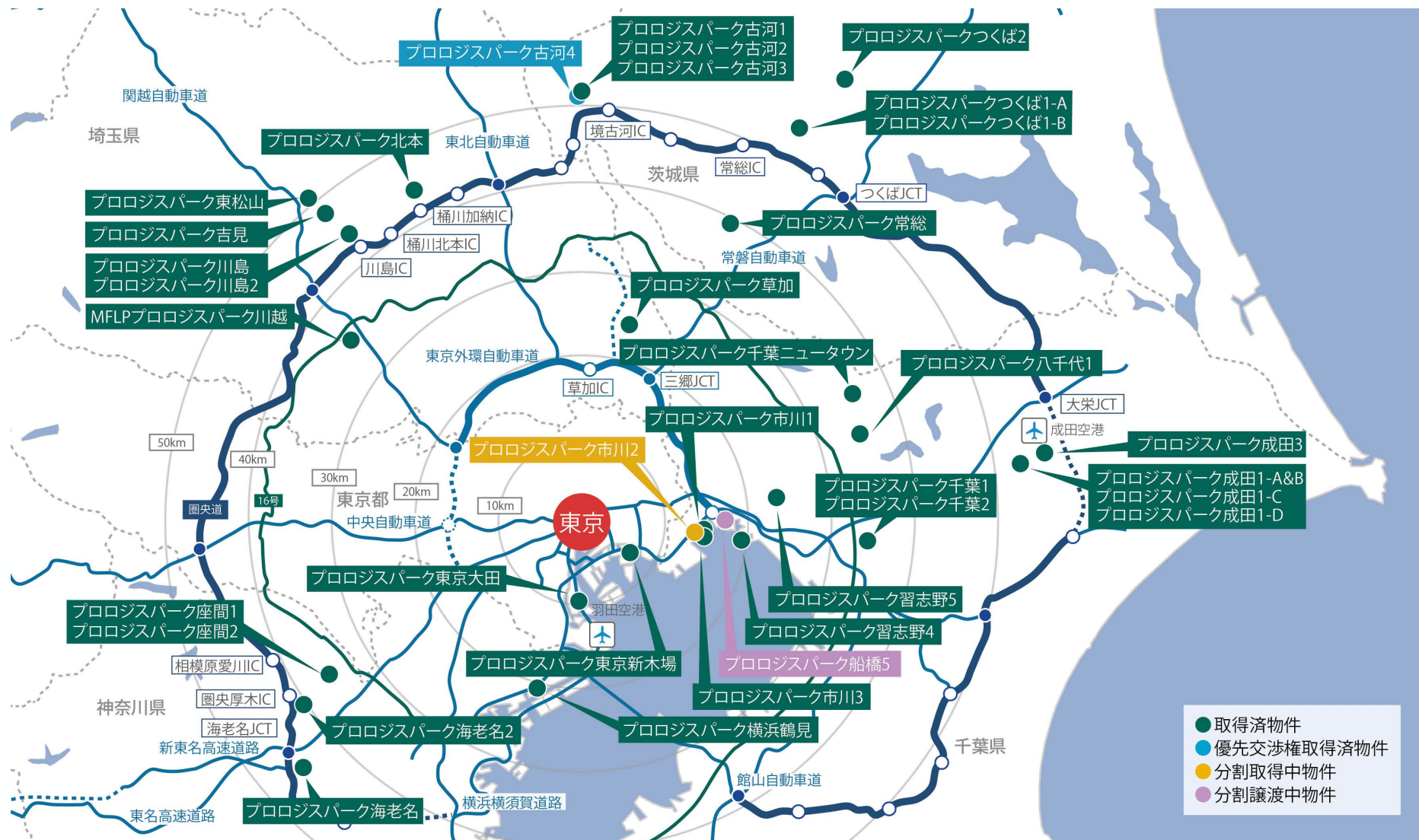
M-38 プロロジスパーク猪名川1
M-36 プロロジスパーク猪名川2

M-31 プロロジスパーク京田辺

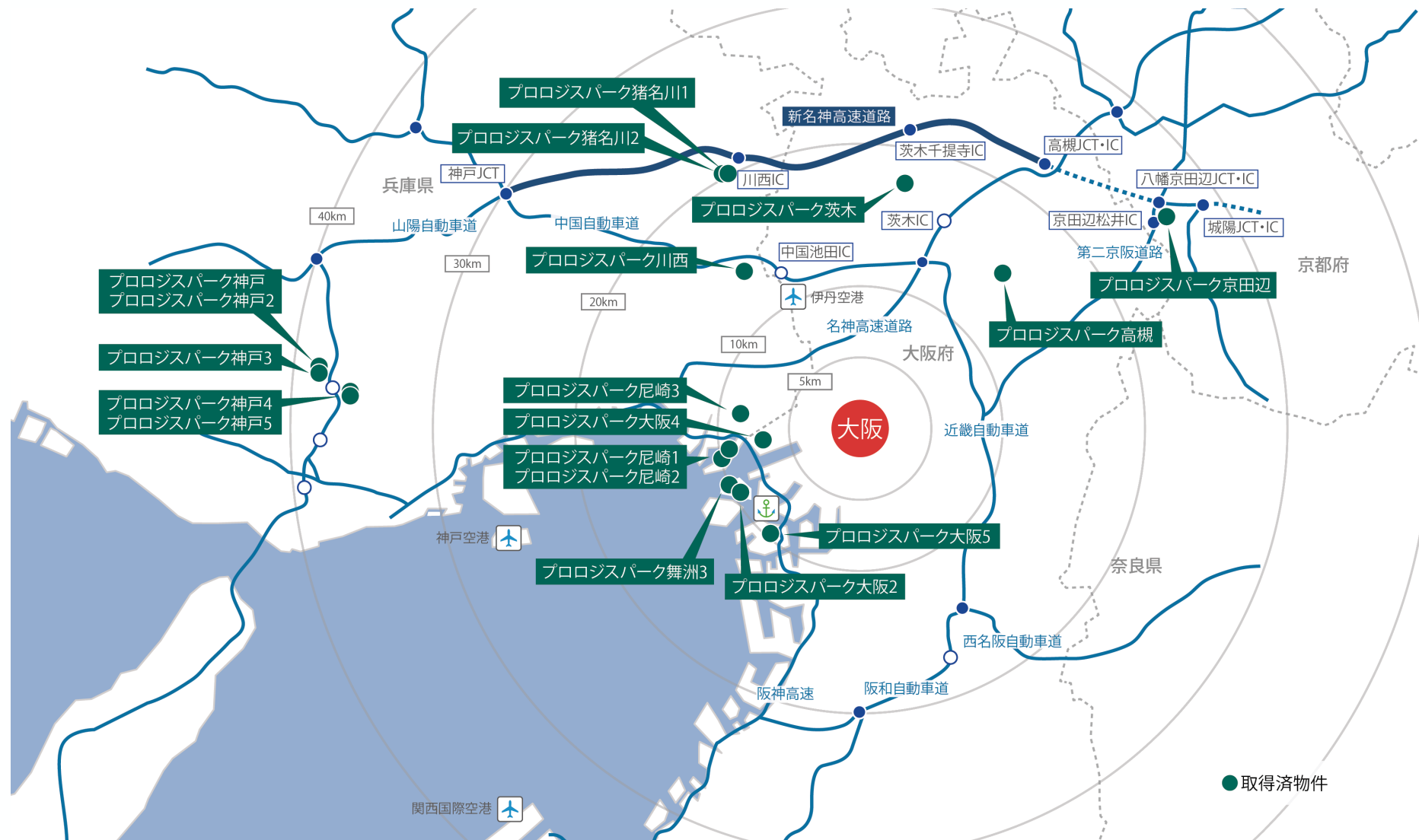
ポートフォリオのサブマーケット別分散状況



保有物件と優先交渉権取得済物件 – 首都圏



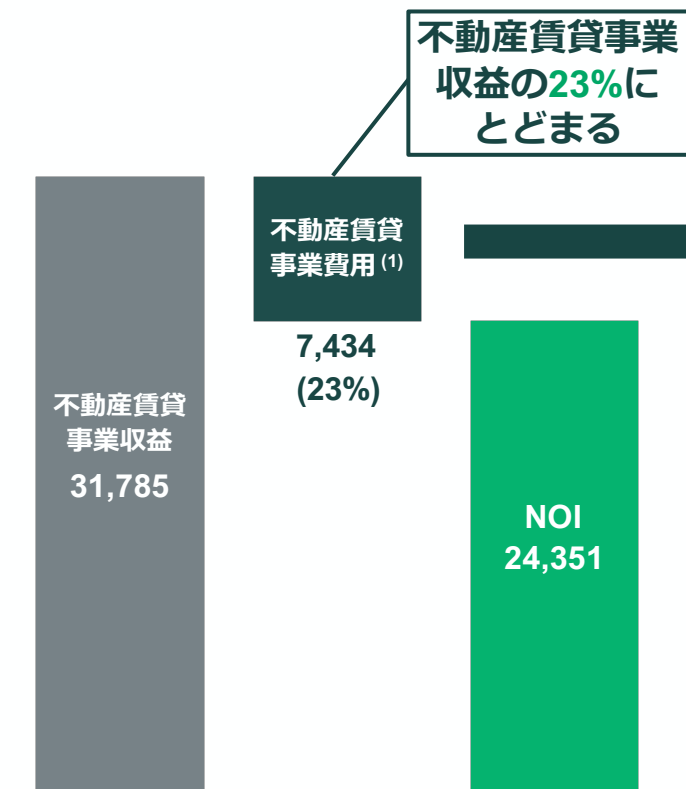
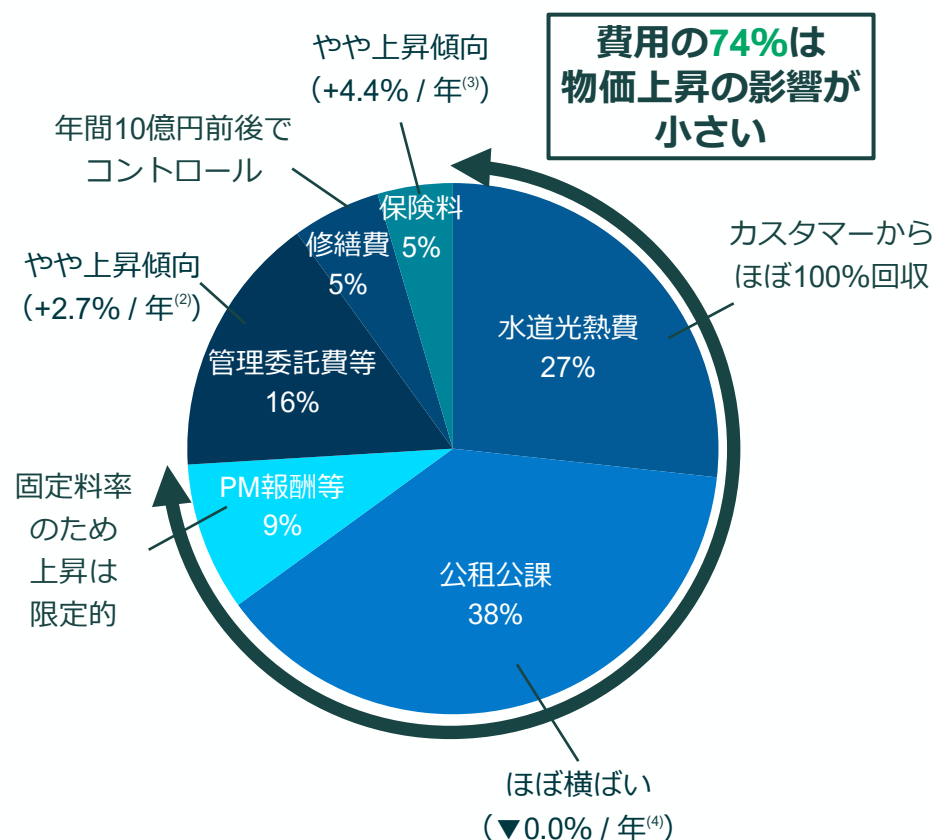
保有物件と優先交渉権取得済物件 – 近畿圏



物価上昇の影響を受けにくい費用構造

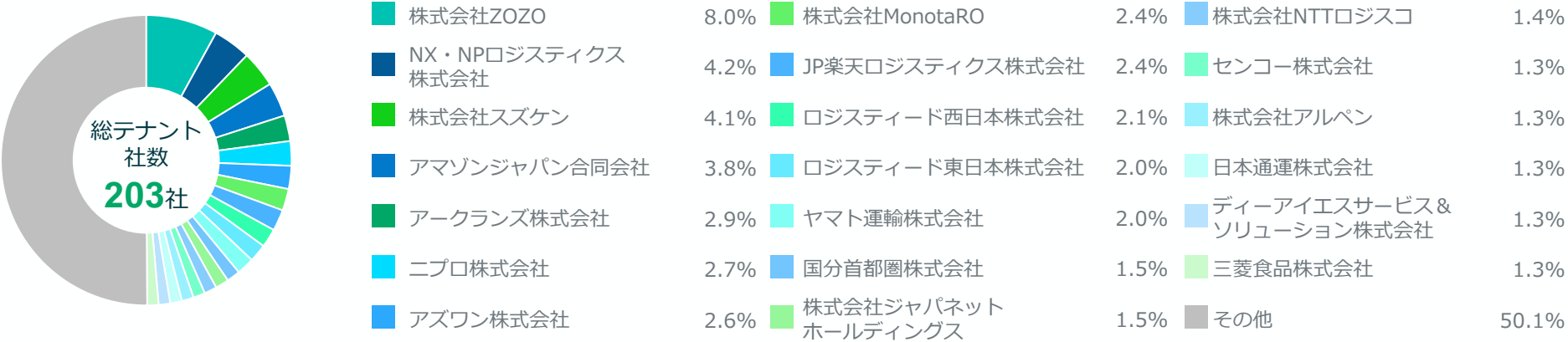
不動産賃貸事業収益と不動産賃貸事業費用⁽¹⁾（2026年5月期）

百万円

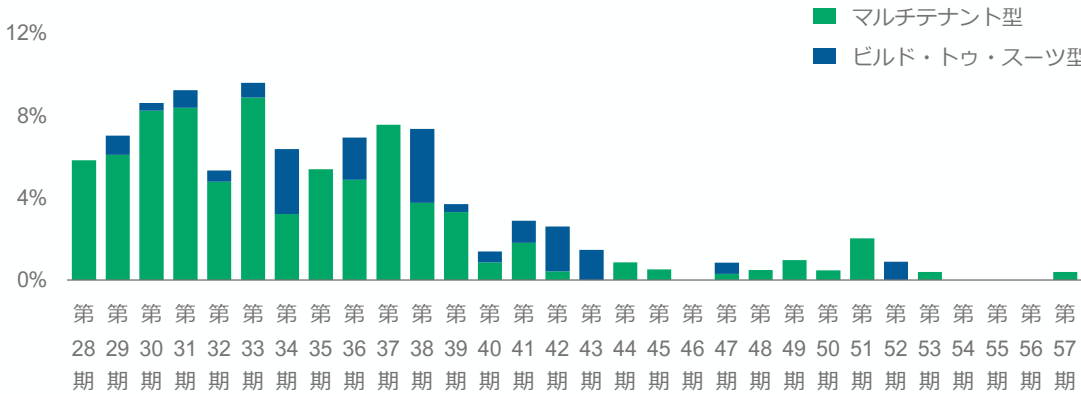
不動産賃貸事業費用の内訳⁽¹⁾（2026年5月期）

分散の効いたポートフォリオが創出する収益の安定性

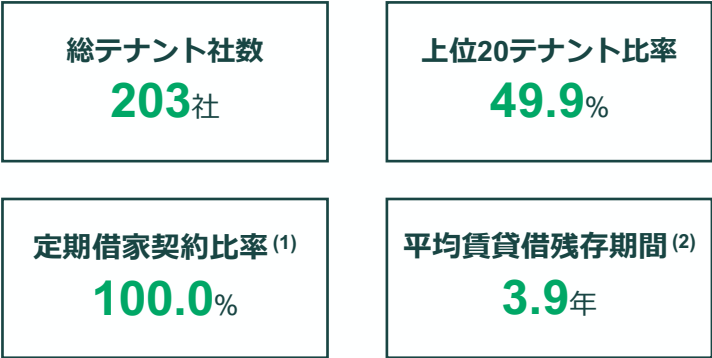
テナント分散状況（賃貸面積ベース）



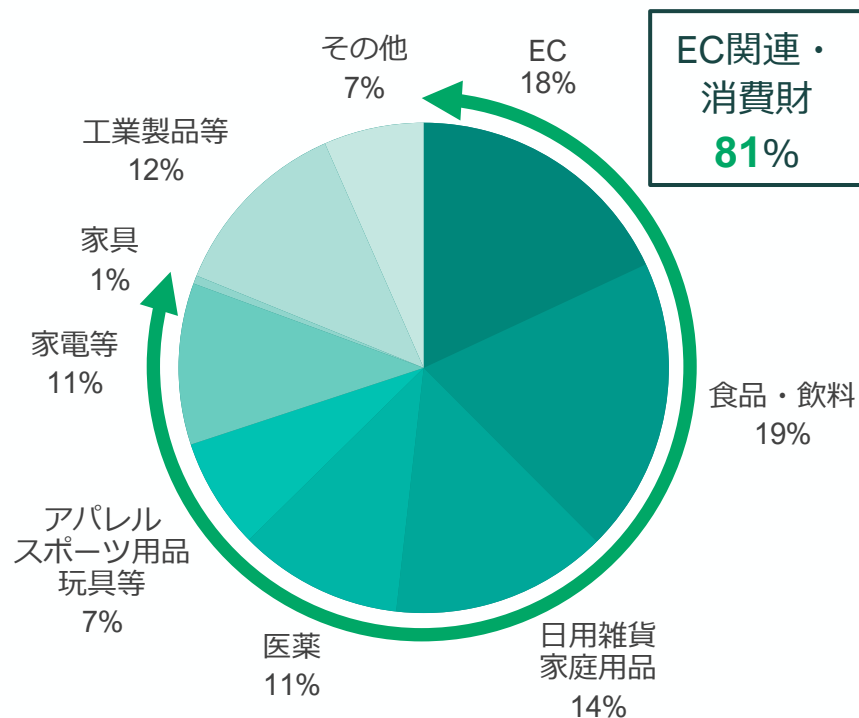
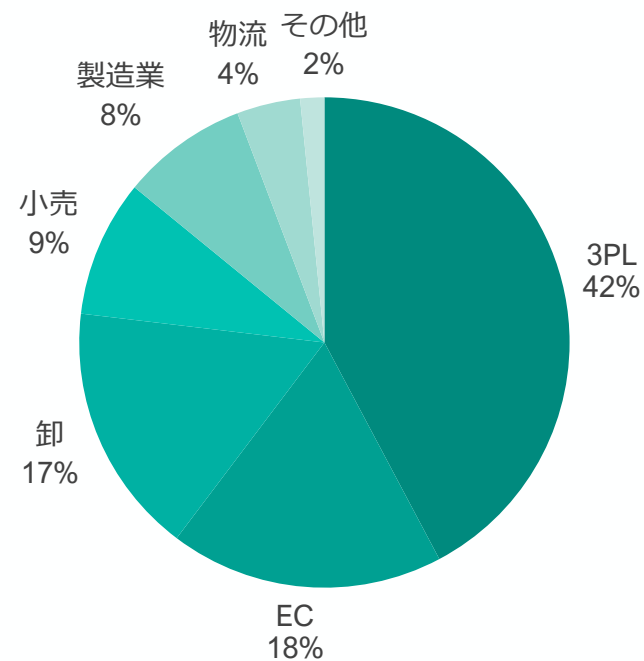
賃貸借契約の満了時期の分散状況（年間賃料ベース）



賃貸借契約の状況



取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

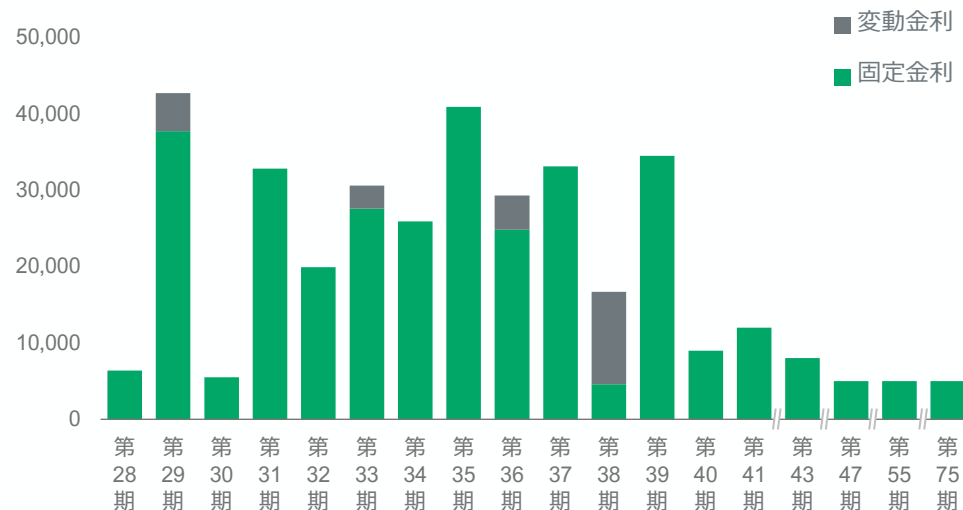
テナントの取扱い商品内訳⁽¹⁾（賃貸面積ベース）テナントの業種内訳⁽¹⁾（賃貸面積ベース）

強靱な財務基盤

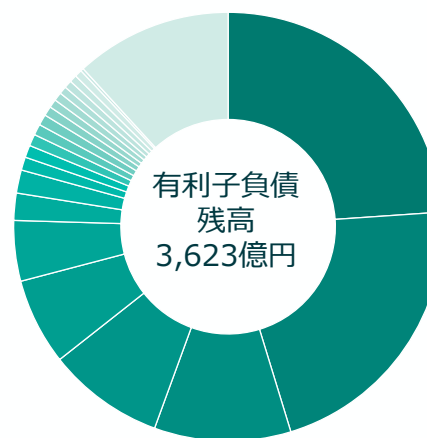
格付 JCR : AA+ (安定的) R&I : AA (安定的)	鑑定LTV⁽²⁾ : 28.5% 総資産LTV⁽³⁾ : 40.5%	DSCR⁽⁴⁾ : 15.9倍 デット/EBITDA倍率⁽⁵⁾ : 8.4倍	取得余力⁽⁶⁾ 1,200億円程度
長期負債比率 : 98.6% 固定金利負債比率 : 93.2%	平均負債調達年数 : 8.4年 平均負債残存年数 : 4.1年	平均負債コスト⁽⁷⁾ (融資手数料等を含む) 0.92%	含み益 (率)⁽⁸⁾⁽⁹⁾ 3,763億円 (43.7%)

有利子負債の返済期限の分散状況

百万円



有利子負債の調達先の分散状況



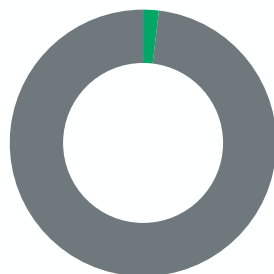
取引金融機関数 **21社**

■ 三井住友銀行	23.9%
■ 三菱UFJ銀行	21.4%
■ みずほ銀行	10.3%
■ 三井住友信託銀行	8.8%
■ りそな銀行	6.5%
■ 日本政策投資銀行	4.6%
■ 農林中央金庫	2.0%
■ 福岡銀行	1.7%
■ あおぞら銀行	1.0%
■ 西日本シティ銀行	0.9%
■ 山形銀行	0.9%
■ 群馬銀行	0.8%
■ 七十七銀行	0.8%
■ みずほ信託銀行	0.7%
■ SBI新生銀行	0.6%
■ 信金中央金庫	0.6%
■ 山梨中央銀行	0.6%
■ 伊予銀行	0.6%
■ 日本生命保険	0.6%
■ 福井銀行	0.6%
■ 横浜銀行	0.2%
■ 投資法人債	11.8%

先進的物流施設の希少性と日本のEC市場

先進的物流施設のストック⁽¹⁾

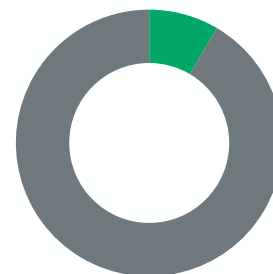
先進的物流施設
1.9%



2012年3月末日時点

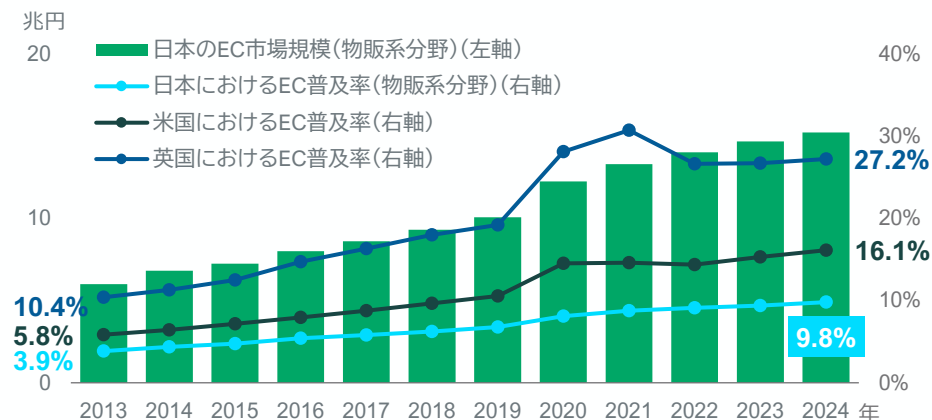
(出所) シービーアールイー株式会社

先進的物流施設
8.5%



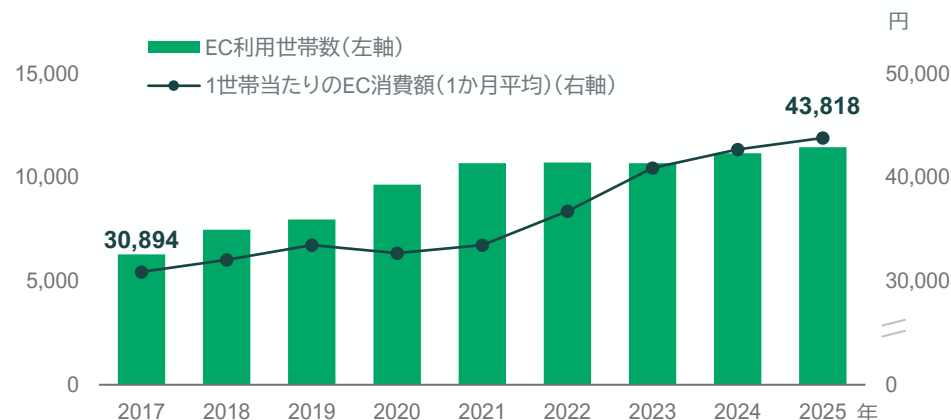
2026年3月末日時点

電子商取引（EC）の市場規模



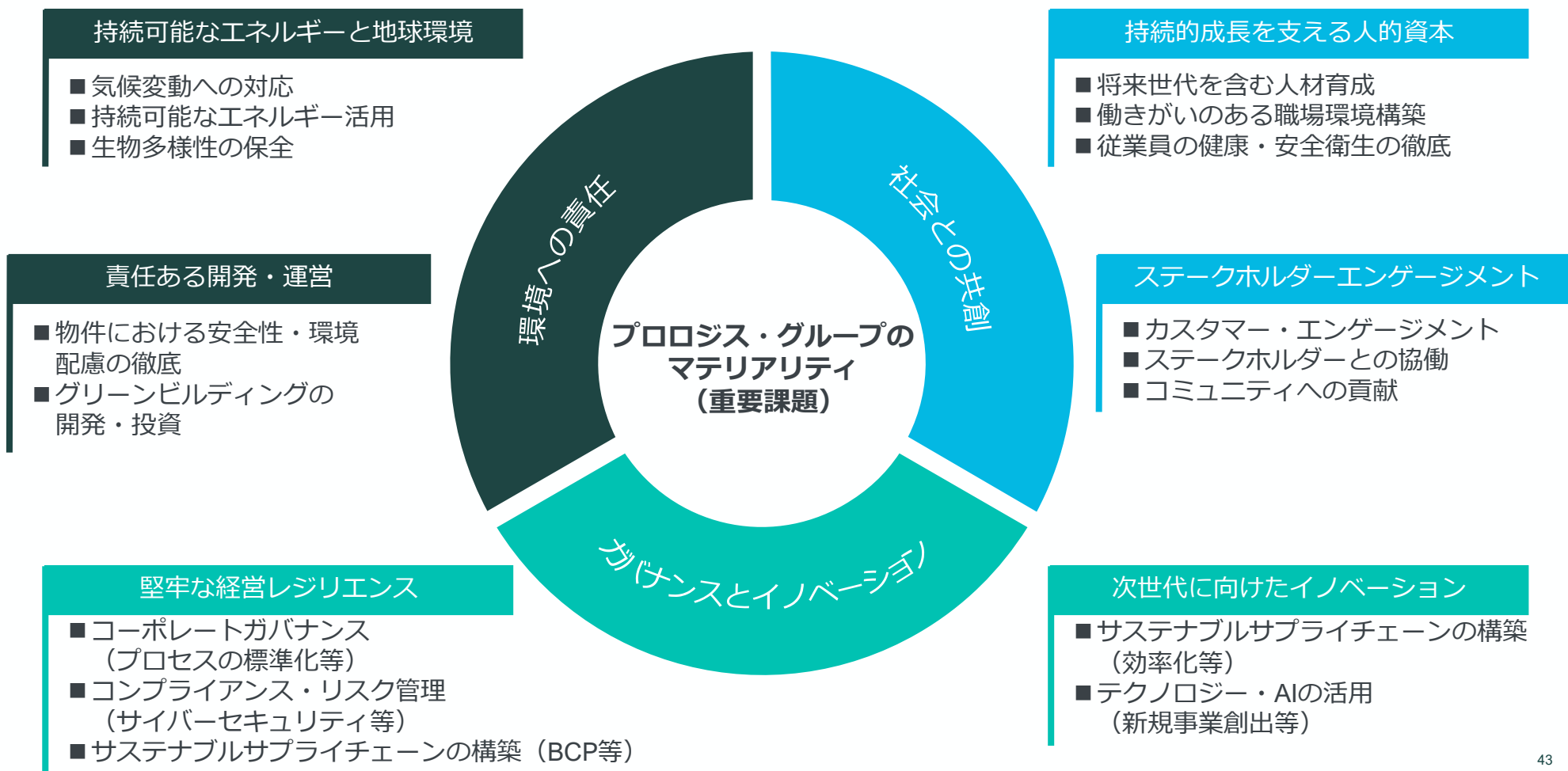
(出所) 経済産業省「令和6年度電子商取引に関する市場調査報告書（2025年8月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）

EC利用世帯数と1世帯当たりのEC消費額（1か月平均）の推移



(出所) 総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成

プロロジス・グループの新マテリアリティ



本投資法人のマテリアリティとKPI (1/2)

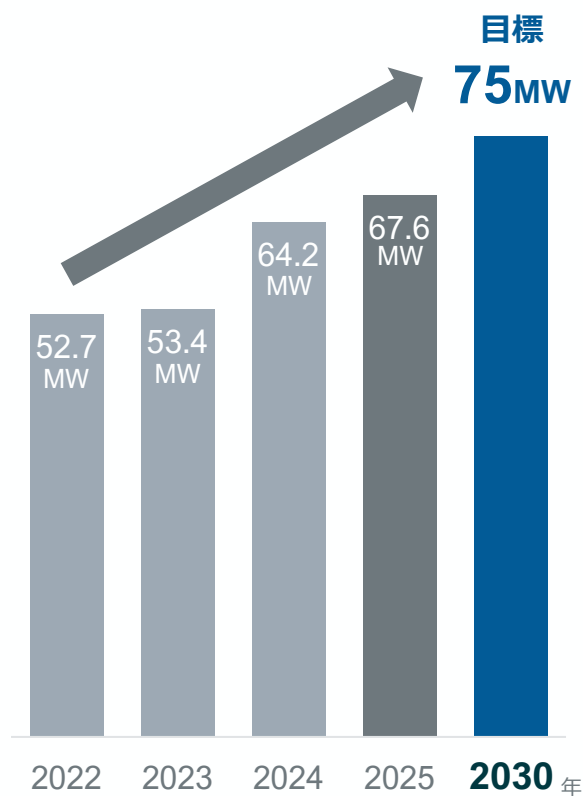
持続可能なエネルギーと地球環境		太字・・新たに策定したKPIと目標
KPI	目標	
GHG排出量	2030年までに2023年対比52%削減、2040年までに2023年対比90%以上削減（ネットゼロ）	
LED照明導入	2030年までに100%（冷凍冷蔵区画を除く）	
太陽光発電システム導入	2030年までに75MW	
責任ある開発・運営		
KPI	目標	
グリーンビルディングへの投資	適格グリーンプロジェクト比率95%以上を維持	
持続的成長を支える人的資本		
KPI	目標	
女性管理職 / 管理職候補比率	プロロジス日本法人において2027年までに管理職比率20%、管理職候補比率30%	
男女の勤続年数差	プロロジス日本法人において2027年までに差異ゼロ	
離職率	策定中	
研修受講率・学習時間	策定中	
男性育休取得率	策定中	

本投資法人のマテリアリティとKPI (2/2)

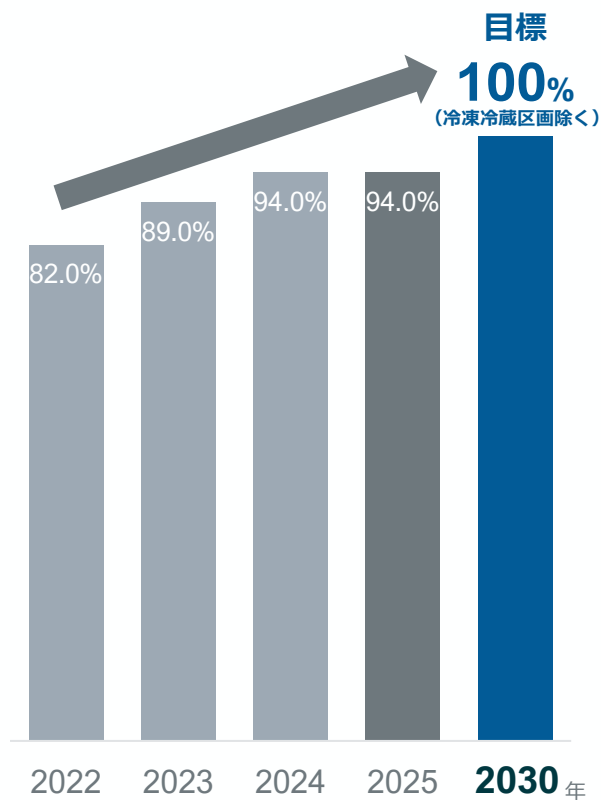
ステークホルダーエンゲージメント		太字・・新たに策定したKPIと目標
KPI	目標	
グリーンリース契約の比率	2030年までに90%	
ボランティア時間	プロロジス日本法人の全従業員で2026年から2030年までの5年間に累計10,000時間	
防災協定の締結	-	
堅牢な経営レジリエンス		
KPI	目標	
役員会における非利害関係者比率	75%以上を維持	
役員会出席率	各役員の年次毎の出席率の平均値が90%以上	
リスクモニタリング実施回数	本資産運用会社において毎年4回実施	
コンプライアンス研修受講率	本資産運用会社において毎年100%	
次世代に向けたイノベーション		
KPI	目標	
生成AI利用率	策定中	
新規取組・新規事業件数	策定中	

脱炭素社会の実現に向けたKPIは順調に進捗

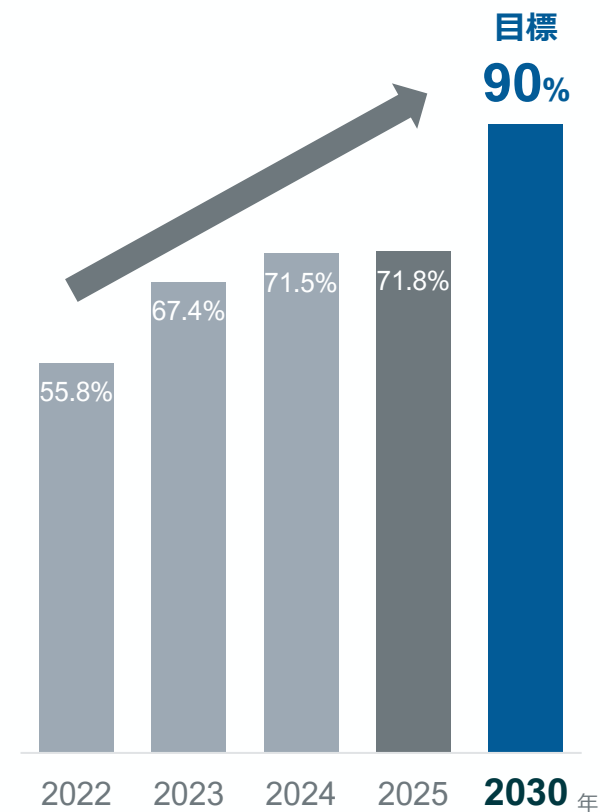
太陽光発電システムの導入



LED照明の導入



グリーンリース



投資主価値の中長期的な向上に資する環境への取組み

太陽光発電システムの導入



太陽光発電システムの導入 (1)

41 物件 **72.3**MW

エネルギー効率化の促進



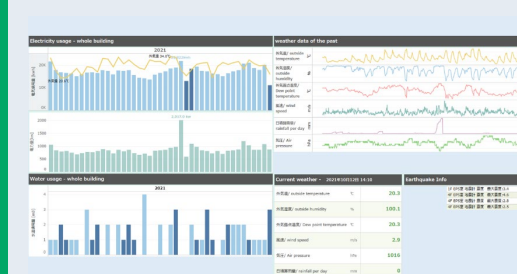
高天井用
人感センサー付

LED照明
を採用

電気使用量と太陽光発電量 (2)



I o T 技術を活かした施設運営



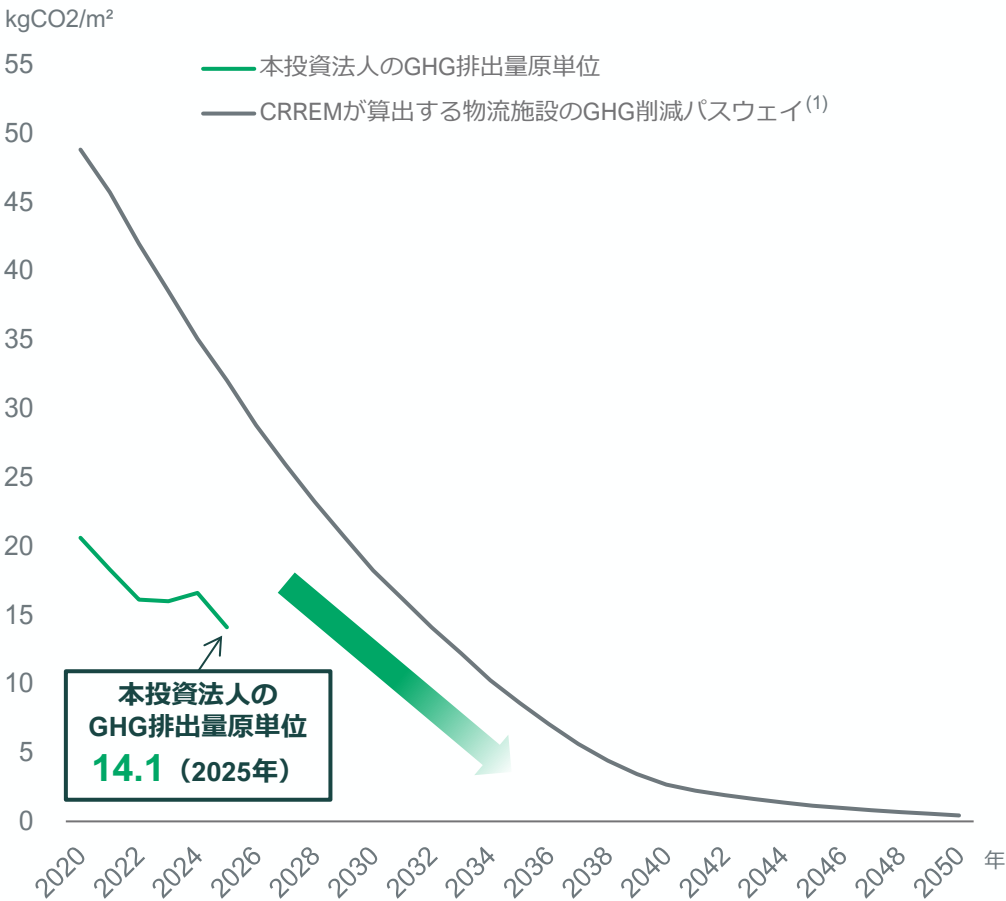
**プロロジス
スマートボックス**

により

「温度・湿度」「雨量」
「風向・風速」「地震」
情報をリアルタイムで
取得・分析

GHG排出量の削減に向けた取組み

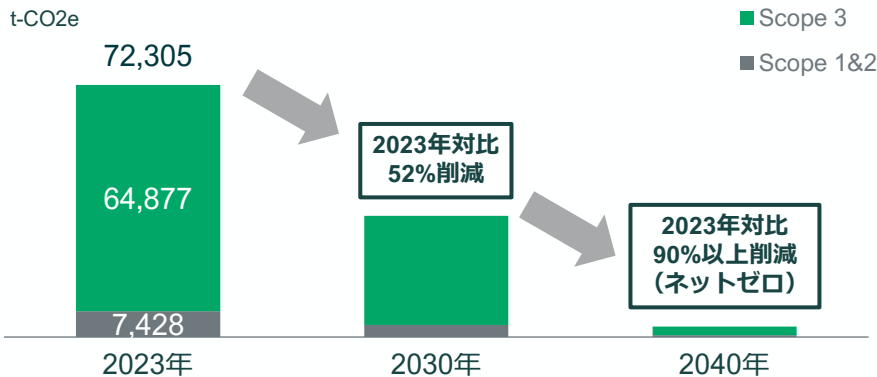
GHG排出量の削減パスウェイ



ポートフォリオのGHG排出量と排出量原単位

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
GHG 排出量 (t-CO ₂ e)	71,907	68,203	72,305	76,539	67,921
GHG 排出量 原単位 (kgCO ₂ /m ²)	18.3	16.1	16.0	16.6	14.1

2040年までのGHG排出量ネットゼロ目標を設定



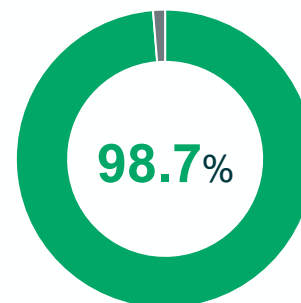
最高水準のESG評価を獲得

GRESBリアルエステイト評価



- 最高位の「**5スター**」を10年連続で取得

適格グリーンプロジェクト



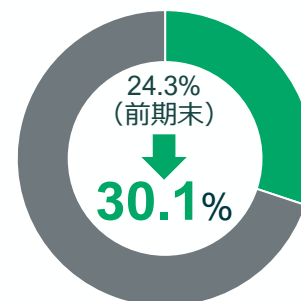
- 適格グリーンプロジェクト比率 **98.7%**（取得価格ベース）
- ポートフォリオに占めるグリーンビルディング認証の取得割合は **J-REIT トップクラス**

S&P Corporate Sustainability Assessment (CSA)



- S&P Global社が2025年に実施したサステナビリティ評価において、「**Sustainability Yearbook Member**」に選定
- Dow Jones Best-in-Class Asia Pacific Indexの構成銘柄

再生可能エネルギー（グリーン電力）の調達



- ポートフォリオの**30.1%**において既にGHG排出量ネットゼロを達成⁽¹⁾

Aクラス物流施設の特徴

本投資法人が考えるAクラス物流施設

1. 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有する
2. 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接している
3. 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア 5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4. 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えている
5. 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されている

プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

物流事業運営の効率性を考慮したマルチテナント型物流施設の主な仕様

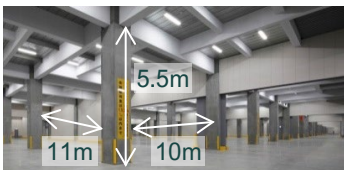
- **上層階へアクセス可能な車路 / スロープ**
2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造



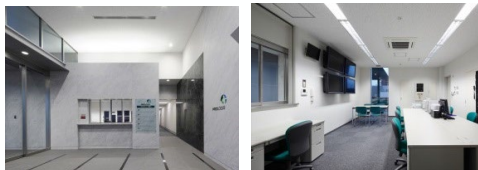
- **車路及びトラックバース**
各階の車路13~14m以上のスパン、車路の高さ梁下で5.5m以上、トラックバース間口10m以上・奥行13m以上



- **倉庫内スペース**
柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保

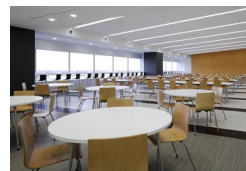


- **防災センター / 24時間稼働可能な管理機能**
防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人 / 警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能



施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能

- **アメニティの充実**
休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置

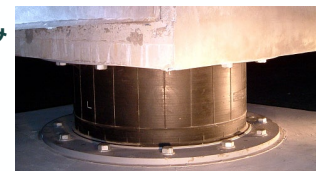


- **環境配慮・省エネ対策**
再生可能エネルギーを活用するため大規模な太陽光発電システムを屋根の上に導入。また、外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用



- **CASBEE認証、BELS認証及びDBJ Green Building認証の取得**
自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、各種認証を取得

- **災害時などにカスタマーの事業継続をサポートする取組み**
 - 地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
 - 防災センターへの衛星電話の設置
 - 非常用発電機の導入
 - 全館に緊急地震速報システムの導入



免震構造の採用により大地震の揺れを減衰

第27期（2026年5月期）貸借対照表

資産の部	第26期末（千円）	第27期末（千円）
I 流動資産		
現金及び預金	22,248,813	21,824,068
信託現金及び信託預金	7,959,255	7,983,929
営業未収入金	1,882,373	1,973,552
前払費用	533,955	877,955
未収還付法人税等	1,492	6,513
その他	28,056	29,887
流動資産合計	32,653,947	32,695,906
II 固定資産		
有形固定資産		
建物	5,412,989	5,330,360
構築物	57,001	55,150
工具、器具及び備品	395	304
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	483,762,765	478,365,621
信託構築物	8,977,246	8,595,066
信託機械及び装置	292,662	276,012
信託工具、器具及び備品	627,737	570,469
信託その他	0	0
信託土地	362,405,263	364,088,307
信託建設仮勘定	366,185	-
有形固定資産合計	865,736,451	861,115,496
無形固定資産		
信託その他	214,235	202,618
無形固定資産合計	214,235	202,618
投資その他の資産		
長期前払費用	1,127,814	1,037,215
繰延税金資産	99	-
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	1,138,313	1,047,615
固定資産合計	867,089,001	862,365,731
繰延資産合計	147,635	133,963
資産合計	899,890,583	895,195,601

負債の部	第26期末（千円）	第27期末（千円）
I 流動負債		
営業未払金	2,980,484	1,872,664
短期借入金	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	44,100,000
未払金	737,811	676,502
未払費用	3,053,971	3,011,887
未払法人税等	1,144	605
未払消費税等	2,457,263	666,435
前受金	5,474,518	5,394,621
その他	1,027,135	400,795
流動負債合計	47,032,327	61,123,510
II 固定負債		
投資法人債	42,800,000	42,800,000
長期借入金	288,200,000	270,400,000
預り敷金及び保証金	258,940	258,940
信託預り敷金及び保証金	23,272,669	23,996,989
その他	5,202	6,613
固定負債合計	354,536,812	337,462,544
負債合計	401,569,140	398,586,055
純資産の部		
I 投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	525,397,439	525,397,439
出資総額控除額	△42,432,924	△43,187,943
出資総額	482,964,515	482,209,495
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,356,927	14,400,050
剰余金合計	15,356,927	14,400,050
投資主資本合計	498,321,443	496,609,546
純資産合計	498,321,443	496,609,546
負債純資産合計	899,890,583	895,195,601

第27期（2026年5月期）損益計算書

	第26期（千円）	第27期（千円）
営業収益		
賃貸事業収入	29,531,218	29,368,459
その他賃貸事業収入	2,972,004	2,417,307
不動産等交換差益	2,577,237	1,925,189
営業収益合計	35,080,460	33,710,955
営業費用		
賃貸事業費用	15,435,650	14,944,725
資産運用報酬	2,661,804	2,624,467
資産保管・一般事務委託報酬	61,650	59,114
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	16,000	16,300
その他営業費用	64,616	87,557
営業費用合計	18,246,922	17,739,364
営業利益	16,833,538	15,971,590
営業外収益		
受取利息	31,788	48,331
未払分配金戻入	1,018	927
消費税等還付加算金	3,732	-
固定資産税等還付金	6,329	3,737
固定資産受贈益	-	3,800
営業外収益合計	42,868	56,797
営業外費用		
支払利息	1,171,624	1,214,886
投資法人債利息	144,335	144,054
投資法人債発行費償却	13,746	13,671
融資関連費用	230,924	226,753
その他	28,173	33,128
営業外費用合計	1,588,804	1,632,494
経常利益	15,287,602	14,395,893

	第26期（千円）	第27期（千円）
特別利益		
助成金収入	69,190	-
特別利益合計	69,190	-
税引前当期純利益	15,356,792	14,395,893
法人税、住民税及び事業税	2,218	605
法人税等調整額	△69	99
法人税等合計	2,148	704
当期純利益	15,354,644	14,395,188
前期繰越利益	2,283	4,861
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,356,927	14,400,050

ポートフォリオ一覧 (1/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	33,900	49,500	125,101	3.5	17.6	5.3%	5.7%	100.0%	3.1%
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	27,900	38,800	113,471	2.9	17.1	5.5%	5.2%	93.8%	2.2%
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	25,600	34,900	144,897	2.7	15.0	6.0%	6.4%	99.8%	9.6%
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	25,000	40,100	130,565	2.6	19.1	6.1%	6.0%	98.4%	1.1%
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	13,500	19,400	74,874	1.4	18.3	5.7%	5.9%	98.7%	12.8%
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	12,500	22,100	91,417	1.3	18.4	7.4%	5.9%	89.3%	1.5%
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	4,410	5,910	19,898	0.5	14.4	5.7%	6.0%	100.0%	6.8%
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	3,030	4,970	21,778	0.3	13.9	7.8%	6.0%	100.0%	0.2%
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	3,810	6,410	28,765	0.4	14.4	8.2%	4.6%	100.0%	0.2%
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	48,000	73,051	3.1	20.7	5.5%	5.3%	100.0%	4.6%
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	32,500	95,121	2.3	13.9	5.8%	6.4%	100.0%	2.5%
M-11	プロロジスパーク船橋5 ⁽⁴⁾ (別棟)	千葉県船橋市	7,370	10,519	37,893	0.8	21.5	5.6%	6.3%	100.0%	3.1%
											9.6%
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	13,500	62,058	0.9	21.3	7.3%	7.7%	98.1%	6.2%
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	7,250	32,230	0.5	19.1	6.8%	7.1%	100.0%	4.3%
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	27,100	91,446	1.8	20.8	6.2%	5.7%	100.0%	3.1%
M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	27,000	91,428	2.0	19.2	5.6%	5.5%	99.9%	4.6%
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	30,900	91,529	2.1	12.9	5.6%	5.4%	100.0%	1.3%
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	25,300	31,023	1.4	19.0	6.1%	6.1%	100.0%	6.4%
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	13,800	21,800	63,973	1.4	18.1	5.9%	6.2%	100.0%	0.9%
M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	21,000	33,100	106,135	2.2	14.1	6.0%	5.9%	100.0%	7.2%
M-19	プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市	7,113	9,650	44,243	0.7	4.1	5.9%	3.2%	61.2%	9.4%
M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	8,180	10,100	42,005	0.8	12.3	5.4%	5.7%	100.0%	13.9%
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	8,250	11,500	32,500	0.9	16.2	5.1%	5.6%	100.0%	9.8%
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	13,600	16,800	75,493	1.4	12.6	5.4%	5.6%	100.0%	0.7%
B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	9,090	14,700	39,847	0.9	12.7	6.4%	6.0%	100.0%	5.1%
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	6,410	8,230	32,511	0.7	12.5	5.6%	5.8%	100.0%	0.8%
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	12,600	17,200	69,432	1.3	12.2	5.7%	4.7%	86.2%	2.7%
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	7,120	7,890	37,165	0.7	11.6	5.1%	2.1%	50.4%	7.7%
M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	17,600	22,300	78,087	1.8	11.4	5.1%	5.4%	100.0%	5.1%
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	4,820	6,400	26,353	0.5	10.7	5.9%	5.0%	100.0%	0.3%

ポートフォリオ一覧 (2/2)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	築年数 (年)	鑑定NOI利回り ⁽²⁾ (%)	実績NOI利回り ⁽³⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	9,240	13,000	52,982	1.0	18.0	6.2%	6.4%	99.6%	3.3%
B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	8,800	34,158	0.8	9.6	5.2%	5.1%	100.0%	0.9%
B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	13,700	16,000	62,468	1.4	9.6	5.2%	5.2%	100.0%	0.5%
M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	13,600	17,600	58,079	1.4	10.2	4.8%	5.1%	98.9%	4.0%
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300	53,600	154,072	4.0	9.8	5.2%	5.0%	100.0%	0.5%
B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	3,930	4,330	19,699	0.4	9.1	5.0%	4.8%	100.0%	3.2%
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	17,000	19,800	50,714	1.8	8.5	4.2%	4.5%	100.0%	4.8%
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	5,260	6,680	28,059	0.5	11.4	5.6%	5.6%	100.0%	4.1%
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	21,300	23,200	98,076	2.2	10.5	4.7%	4.3%	100.0%	3.2%
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	5,440	6,270	29,196	0.6	7.9	5.2%	4.9%	100.0%	5.5%
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	12,900	13,900	65,168	1.3	7.7	4.8%	5.0%	100.0%	1.8%
M-30	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	12,600	13,800	60,540	1.3	8.4	4.7%	4.6%	100.0%	0.3%
M-31	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	35,800	43,000	135,024	3.7	7.6	4.7%	4.7%	100.0%	2.0%
B-16	プロロジスパーク仙台東2	宮城県仙台市	9,250	10,700	36,542	1.0	7.7	5.0%	5.1%	100.0%	0.3%
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	5,020	5,770	24,154	0.5	7.0	5.0%	4.9%	100.0%	0.5%
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	31,000	37,200	127,045	3.2	6.7	4.6%	4.4%	99.5%	1.9%
M-33	MFLPプロロジスパーク川越 ⁽⁴⁾	埼玉県川越市	14,800	18,050	56,723	1.5	7.6	4.7%	4.8%	100.0%	2.0%
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	13,500	14,500	65,570	1.4	6.8	4.8%	5.0%	100.0%	2.1%
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	26,300	30,000	106,934	2.7	10.1	4.8%	4.8%	100.0%	3.7%
M-35	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	15,000	17,100	58,117	1.6	5.6	4.5%	3.3%	78.8%	2.4%
B-19	プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市	20,900	22,000	98,824	2.2	5.8	4.6%	4.9%	100.0%	1.5%
M-36	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡	33,000	36,100	132,561	3.4	4.9	4.6%	4.6%	100.0%	0.5%
M-37	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	9,500	10,400	38,801	1.0	5.3	4.8%	5.0%	100.0%	0.5%
B-20	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	15,200	17,100	34,485	1.6	4.9	4.3%	4.6%	100.0%	7.1%
M-38	プロロジスパーク猪名川1 ⁽⁴⁾	兵庫県川辺郡	27,900	29,000	96,771	2.9	4.6	4.4%	4.5%	100.0%	0.5%
M-39	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市	9,580	9,970	37,946	1.0	4.0	4.5%	4.8%	100.0%	0.5%
B-21	プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市	5,920	6,270	26,043	0.6	4.0	4.5%	4.7%	100.0%	0.2%
M-40	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400	52,400	131,393	5.3	4.2	3.8%	3.9%	100.0%	1.4%
M-41	プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	39,000	39,200	132,682	4.0	3.7	3.9%	4.1%	100.0%	4.4%
M-42	プロロジスパーク市川2 ⁽⁴⁾	千葉県市川市	17,584	18,112	47,690	1.8	16.7	3.8%	4.1%	100.0%	1.9%
ポートフォリオ合計 / 平均 (60物件)			963,237	1,237,681	4,104,831	100.0	11.2	5.1%	5.1%	98.0%	1.6%

鑑定評価の概要 (1/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第27期末		第26期末		含み損益 (百万円)	第26期末	
				直接還元利回り との差 ⁽¹⁾	簿価 ⁽²⁾ (百万円)	直接還元利回り (%)	との差		鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-01	プロロジスパーク市川1	33,900	49,500	200	3.5	0.0	30,373	19,126	49,300	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,800	200	3.8	0.0	23,433	15,366	38,600	3.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,900	200	4.2	0.0	20,315	14,584	34,700	4.2
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	40,100	200	3.7	0.0	20,707	19,392	39,900	3.7
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	19,400	0	3.8	0.0	10,995	8,404	19,400	3.8
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	22,100	100	4.0	0.0	10,476	11,623	22,000	4.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,910	10	4.2	0.0	3,783	2,126	5,900	4.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,970	120	4.2	0.0	2,371	2,598	4,850	4.2
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,410	140	4.2	0.0	3,064	3,345	6,270	4.2
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	48,000	700	3.2	0.0	27,332	20,667	47,300	3.2
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	32,500	▼100	3.8	0.0	18,631	13,868	32,600	3.8
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	7,370	10,519	▼5,181	3.6	0.0	6,516	4,002	15,700	3.6
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,500	0	4.3	0.0	7,364	6,135	13,500	4.3
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,250	0	4.3	0.0	4,200	3,049	7,250	4.3
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	27,100	▼100	3.9	0.0	15,379	11,720	27,200	3.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	27,000	100	3.9	0.0	16,566	10,433	26,900	3.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	30,900	600	3.5	0.0	16,820	14,079	30,300	3.5
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	25,300	900	3.2	0.0	12,792	12,507	24,400	3.2
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	21,800	0	3.6	0.0	11,796	10,003	21,800	3.6
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	33,100	500	3.7	0.0	17,972	15,127	32,600	3.7
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,650	40	4.2	0.0	6,724	2,925	9,610	4.2
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,100	100	4.2	0.0	6,964	3,135	10,000	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,500	0	3.6	0.0	7,580	3,919	11,500	3.6
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	16,800	100	4.1	0.0	11,830	4,969	16,700	4.1
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,700	0	3.9	0.0	7,968	6,731	14,700	3.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,230	140	4.2	0.0	5,397	2,832	8,090	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	17,200	100	4.0	-0.1	10,809	6,390	17,100	4.1
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,890	0	4.3	0.0	5,936	1,953	7,890	4.3
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	22,300	400	3.9	0.0	15,103	7,196	21,900	3.9
B-10	プロロジスパーク仙台東	4,820	6,400	50	4.2	0.0	3,785	2,614	6,350	4.2

鑑定評価の概要 (2/2)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	第27期末		第26期末		簿価 ⁽²⁾ (百万円)	含み損益 (百万円)	第26期末	
				第26期末 との差 ⁽¹⁾	直接還元利回り (%)	第26期末 との差	直接還元利回り (%)			鑑定価格 (百万円)	直接還元利回り (%)
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	13,000	100	4.1	0.0		8,173	4,826	12,900	4.1
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,800	▼80	4.3	0.0		6,395	2,404	8,880	4.3
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,000	0	4.2	0.0		11,659	4,340	16,000	4.2
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	17,600	400	3.6	0.0		11,886	5,713	17,200	3.6
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	53,600	1,600	3.6	0.0		33,890	19,709	52,000	3.6
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,330	10	4.3	0.0		3,274	1,055	4,320	4.3
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,800	200	3.4	0.0		15,229	4,570	19,600	3.4
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,680	0	4.3	0.0		4,687	1,992	6,680	4.3
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,200	300	4.2	0.0		18,696	4,503	22,900	4.2
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,270	40	4.3	0.0		4,589	1,680	6,230	4.3
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,900	▼100	4.2	0.0		10,738	3,161	14,000	4.2
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,800	100	4.1	0.0		11,068	2,731	13,700	4.1
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	43,000	300	3.8	0.0		32,546	10,453	42,700	3.8
B-16	プロロジスパーク仙台東2	9,250	10,700	▼100	4.2	0.0		8,079	2,620	10,800	4.2
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,770	0	4.2	0.0		4,523	1,246	5,770	4.2
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	37,200	400	3.7	0.0		28,387	8,812	36,800	3.7
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	14,800	18,050	350	3.7	0.0		13,807	4,242	17,700	3.7
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,500	0	4.2	0.0		11,820	2,679	14,500	4.2
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	30,000	0	3.9	0.0		24,700	5,299	30,000	3.9
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	17,100	200	3.8	0.0		13,883	3,216	16,900	3.8
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,000	0	4.2	0.0		18,738	3,261	22,000	4.2
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	36,100	0	4.1	0.0		30,891	5,208	36,100	4.1
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,400	100	4.2	0.0		8,839	1,560	10,300	4.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,100	0	3.7	0.0		14,188	2,911	17,100	3.7
M-38	プロロジスパーク猪名川1	27,900	29,000	50	4.2	0.0		26,600	2,399	28,950	4.2
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,970	10	4.2	0.0		9,052	917	9,960	4.2
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,270	10	4.2	0.0		5,583	686	6,260	4.2
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	52,400	100	3.6	0.0		50,127	2,272	52,300	3.6
M-41	プロロジスパーク八千代1	39,000	39,200	0	3.8	0.0		38,475	724	39,200	3.8
M-42	プロロジスパーク市川2	17,584	18,112	5,094	3.5	0.0		17,785	326	13,018	3.5
ポートフォリオ合計 (60物件)		963,237	1,237,681	8,603	-	-		861,318	376,362	1,229,078	-

有利子負債明細 (1/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽⁵⁾	摘要
短期借入金	三井住友銀行、みずほ銀行	5,000	基準金利+0.150% ⁽²⁾	2025年12月2日	2026年12月2日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,400	0.7167% ⁽³⁾	2016年12月20日	2026年12月18日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	23,300	0.6327% ⁽³⁾	2017年4月28日	2027年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	11,800	0.6198% ⁽³⁾	2018年3月13日	2028年3月13日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,400	0.5138% ⁽³⁾	2018年12月3日	2026年11月30日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,600	0.3652% ⁽³⁾	2019年6月19日	2028年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.4300% ⁽³⁾	2019年6月19日	2029年6月19日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,500	0.4970% ⁽³⁾	2019年10月31日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	0.4980% ⁽³⁾	2019年11月27日	2029年10月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.2447% ⁽³⁾	2020年2月5日	2027年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,100	0.3446% ⁽³⁾	2020年2月5日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.2970% ⁽³⁾	2021年2月8日	2028年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,300	0.4049% ⁽³⁾	2021年2月8日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,300	0.4760% ⁽³⁾	2021年2月15日	2031年2月14日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.3035% ⁽³⁾	2021年4月28日	2028年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	0.4004% ⁽³⁾	2021年4月28日	2030年4月26日	無担保
長期借入金	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,000	0.2917% ⁽³⁾	2021年12月13日	2027年12月13日	無保証
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,000	0.4582% ⁽³⁾	2021年12月13日	2031年12月12日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,000	0.4725% ⁽³⁾	2022年2月15日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.6365% ⁽³⁾	2022年2月15日	2032年2月13日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	8,000	0.5766% ⁽³⁾	2022年3月31日	2029年3月30日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,000	0.5790% ⁽³⁾	2022年4月28日	2029年2月5日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	0.6668% ⁽³⁾	2022年4月28日	2030年4月26日	
	日本生命保険相互会社	2,000	0.6530%	2022年5月30日	2032年5月31日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	9,000	1.0049% ⁽³⁾	2022年12月15日	2031年12月12日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	7,600	0.9421% ⁽³⁾	2023年3月15日	2030年2月8日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,000	0.7930% ⁽³⁾	2023年4月28日	2030年4月26日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.8870% ⁽³⁾	2023年4月28日	2031年4月28日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,500	0.9480% ⁽³⁾	2023年6月2日	2032年5月31日	
	山形銀行	2,000	1.1450%	2023年11月24日	2032年11月24日	
	りそな銀行	3,000	基準金利+0.170% ⁽⁴⁾	2023年12月1日	2028年12月1日	
	りそな銀行	4,500	基準金利+0.225% ⁽⁴⁾	2023年12月1日	2030年11月29日	

有利子負債明細 (2/2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日 ⁽⁵⁾	摘要
長期借入金	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,481	0.9669% ⁽³⁾	2024年2月15日	2030年8月15日	無担保 無保証
	三菱ＵＦＪ銀行	3,519	0.9274%	2024年2月15日	2030年8月15日	
	三井住友銀行、三菱ＵＦＪ銀行	6,000	1.2090% ⁽³⁾	2024年4月30日	2032年10月29日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	0.7720% ⁽³⁾	2024年10月1日	2028年9月29日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	1.2605% ⁽³⁾	2024年12月2日	2032年12月2日	
	三井住友銀行及び三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	8,000	1.3487% ⁽³⁾	2024年12月2日	2033年12月2日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	2,580	1.1435% ⁽³⁾	2024年12月20日	2031年6月20日	
	三菱ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	1,420	1.06361%	2024年12月20日	2029年6月19日	
	群馬銀行	2,000	1.3796% ⁽³⁾	2025年3月12日	2030年9月12日	
	福井銀行	2,000	1.5855% ⁽³⁾	2025年3月12日	2033年3月11日	
	三菱ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	9,500	1.20125%	2025年4月28日	2029年4月27日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	13,800	1.2921% ⁽³⁾	2025年4月28日	2031年4月28日	
	りそな銀行	2,000	1.4035% ⁽³⁾	2025年5月1日	2031年10月31日	
	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,000	1.5936% ⁽³⁾	2025年10月1日	2030年9月12日	
	三菱ＵＦＪ銀行、日本政策投資銀行	7,800	2.27125%	2026年4月28日	2030年10月28日	
	三井住友銀行	12,100	基準金利+0.175% ⁽²⁾	2026年4月28日	2031年10月31日	

区分	銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限 ⁽⁵⁾	摘要
投資法人債	第5回無担保投資法人債	2,500	0.500%	2017年6月15日	2027年6月15日	無担保 無保証
	第6回無担保投資法人債	1,000	0.860%	2017年6月15日	2032年6月15日	
	第7回無担保投資法人債	6,000	0.660%	2018年8月17日	2028年8月17日	
	第8回無担保投資法人債	5,000	0.900%	2020年4月17日	2040年4月17日	
	第9回無担保投資法人債	5,000	1.000%	2020年4月17日	2050年4月15日	
	第10回無担保投資法人債	7,000	0.470%	2021年5月31日	2031年5月30日	
	第11回無担保投資法人債	5,000	0.730%	2021年5月31日	2036年5月30日	
	第12回無担保投資法人債	3,000	0.300%	2022年6月22日	2027年6月22日	
	第13回無担保投資法人債	2,300	0.430%	2022年8月17日	2028年8月17日	
	第14回無担保投資法人債	3,000	0.600%	2023年4月4日	2028年4月4日	
	第15回無担保投資法人債	3,000	0.880%	2024年9月18日	2029年9月18日	

合計

362,300

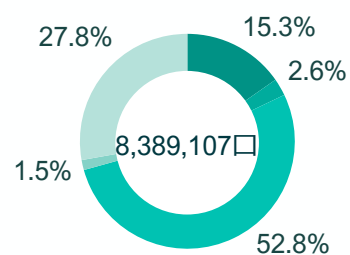
-

-

-

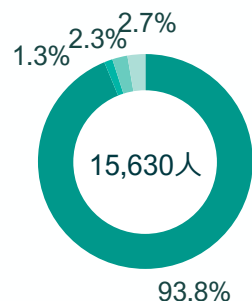
投資主の状況

所有者別投資口数の割合⁽¹⁾



■ プロロジス・グループ	1,283,160口
■ 個人・その他	218,243口
■ 金融機関（証券会社を含む）	4,428,149口
■ その他国内法人等	126,746口
■ 外国法人等	2,332,809口

所有者別投資主数の割合⁽¹⁾



■ 個人・その他	14,654人
■ 金融機関（証券会社を含む）	198人
■ その他国内法人等	358人
■ 外国法人等	420人

所有者別投資口数の割合⁽¹⁾

順位	名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する割合 ⁽²⁾
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,869,048	22.27%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,302,869	15.53%
3	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	1,277,160	15.22%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	376,516	4.48%
5	STICHTING DEPOSITARY APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL	232,000	2.76%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	151,357	1.80%
7	みずほ証券株式会社	111,878	1.33%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	110,730	1.31%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	106,259	1.26%
10	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	88,116	1.05%
合計		5,625,933	67.06%

注記

5ページ

- (注1) 事務所及び店舗部分を含まない倉庫部分について、各5月期については翌月の6月末日、各11月期については翌月の12月末日時点における、各期中に満了を迎えて新たに長期契約が締結された賃貸借契約の新旧賃料の変動率を賃貸可能面積で加重平均した数値、及び通期換算した数値を記載しています。契約月額賃料（共益費込み）で算出しています。契約期間中に増額改定を行った契約を含みません。以下同じです。
- (注2) 2026年6月末日時点。各割合は面積ベースで算出しており、事務所及び店舗部分の面積は含みません。

6ページ

- (注1) 2026年1月21日公表時点

7ページ

- (注1) 2026年1月21日公表時点

10ページ

- (注1) 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）が調査対象です。
- (注2) 2026年、2027年及び2028年の予想供給量は2026年3月末日時点の予想値であり、今後変動する可能性があります。

11ページ

- (注1) 一般財団法人 建設物価調査会が公表する建築費指数（2015年指数＝100）のうち、建物種類が倉庫・指数種類が建築に区分される標準指数を記載しています。

12ページ

- (注1) 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）を調査対象としてシービーアールイー株式会社が算出した、2025年6月末日時点及び2026年3月末日時点における空室率の実績値及び予想値を記載しています。
- (注2) シービーアールイー株式会社が2026年3月末日時点において算出した各年3月末日時点におけるサブマーケット別のマーケット賃料及びその成長率を、2026年5月末日時点の本投資法人ポートフォリオのサブマーケット別の分散割合で加重平均して算出しています。

13ページ

- (注1) 本投資法人が第17期以降第27期末まで継続して保有している物件におけるマーケット賃料の成長率を記載しています。
- (注2) 2026年5月末日時点における保有物件の現行賃料とマーケット賃料の差を、各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。
- (注3) 本投資法人が保有する物件を、本投資法人が想定する現在の土地の調達費用及び建物の建築費用を投じて開発事業者が再建築すると仮定した場合に、その開発事業者が標準的な利益を確保するために必要とされる賃料水準の想定値です。

14ページ

- (注1) 2026年5月末日時点。取得価格ベースで算出しています。
- (注2) 2026年5月末日時点
- (注3) 第26期又は第27期に満了を迎えて新たに長期契約が締結された賃貸借契約の新旧賃料の変動率を、賃貸可能面積で加重平均して算出しています。
- (注4) 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）を調査対象としてシービーアールイー株式会社が算出した、2025年9月末日時点及び2026年3月末日時点のデータを記載しています。

15ページ

- (注1) 第27期中に締結された賃貸借契約について、賃料収入をベースに算出しています。
- (注2) 2026年5月末日時点において効力が発生している賃貸借契約における賃料収入をベースに算出しています。

注記

20ページ

- (注1) 本投資法人が第21期以降第27期末まで継続して保有している物件におけるNOI及びその成長率について記載しています。
- (注2) 直近3年間ににおける本投資法人の1口当たりFFOの年平均成長率及び本投資法人以外の物流特化型リート（日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人及びSOSiLA物流リート投資法人）の1口当たりFFOの年平均成長率の単純平均値を算出しています。

21ページ

- (注1) 一時効果調整後の1口当たり分配金のことをいいます。以下同じです。

24ページ

- (注1) 2026年5月末日時点
- (注2) 取得価格ベースで算出しています。以下同じです。
- (注3) 取得価格に対する鑑定NOIの比率を各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注4) 第27期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した予想NOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注5) 利益超過分配金を含みます。

31ページ

- (注1) 本資料の日付現在における想定帳簿価額及び売却益の見込額に基づき算出しています。帳簿価額の変動等により、実際の数値と一致しない可能性があります。

32ページ

- (注1) プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

33ページ

- (注1) *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、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。

34ページ

- (注1) 2026年5月末日時点
- (注2) 第27期の期中平均稼働率を記載しています。
- (注3) 取得価格に対する、2026年5月末日時点の鑑定NOIの比率を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注4) 第27期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算したNOIを取得価格で除した数値を、各物件の取得価格をベースに加重平均して算出しています。
- (注5) ポートフォリオPML値は、譲渡済のプロロジスパーク北名古屋及び分割譲渡中のプロロジスパーク船橋5を除く計59物件の集合体に対して、2024年11月29日付地震リスク評価報告書に基づいて算出しています。以下同じです。
- (注6) 取得価格ベースで算出しています。

38ページ

- (注1) 減価償却費を除きます。
- (注2) 本投資法人が第24期以降第27期末まで継続して保有している物件における、第24期及び第25期の費用の合計値に対する、第26期及び第27期の費用の合計値の変動率を記載しています。
- (注3) 本投資法人が2025年初以降第27期末まで継続して保有している物件（プロロジスパーク船橋5を除く）における、保険料の2025年度分に対する2026年度分の変動率を記載しています。
- (注4) 本投資法人が2025年初以降第27期末まで継続して保有している物件（プロロジスパーク船橋5を除く）における、固定資産税及び都市計画税の2025年度分に対する2026年度分の変動率を記載しています。

注記

39ページ

- (注1) 一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。
 (注2) 2026年5月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。ただし、2026年5月末日時点において解除又は解約申入れがなされている場合、申入れに基づく契約終了日までの期間において算出しています。

40ページ

- (注1) 2026年5月末日時点

41ページ

- (注1) 特に記載のない限り、いずれも2026年5月末日時点における数値を記載しています。
 (注2) 鑑定LTV = 貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {貸借対照表上の総資産額 + (保有資産の鑑定評価額 - 保有資産の帳簿価格)}。以下同じです。
 (注3) 総資産LTV = 貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 貸借対照表上の総資産額。以下同じです。
 (注4) DSCR = (営業利益 ± 不動産等売却損益 + 減価償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)
 (注5) デット/EBITDA倍率 = (有利子負債の総額) ÷ (営業利益 ± 不動産等売却損益 + 減価償却費) ※年換算
 (注6) 取得余力は、鑑定LTVを35%まで上昇させると仮定した場合における、追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を記載しています。以下同じです。
 (注7) 各借入れ又は各投資法人債の適用金利に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均して算出しています。
 (注8) 含み益 = 保有資産の鑑定評価額の合計 - 保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです。
 (注9) 含み益率 = 含み益 ÷ 保有資産の帳簿価額の合計。以下同じです。

42ページ

- (注1) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社において作成。2026年3月末日時点における先進的物流施設シェアは、2025年3月末日時点における「総延床面積の推計値 (CBRE)」に対する、2026年3月末日時点における「先進的物流施設の総延床面積」の割合です。

47ページ

- (注1) 2026年5月末日時点。太陽光発電システムは、プロロジスパーク座間1の設備及びプロロジスパーク座間2の一部設備を除き、本投資法人の保有資産ではありません。
 (注2) 本投資法人の保有物件において2025年に使用された電気の合計値と、保有物件に導入された太陽光発電システムにおいて発電された電気の総量値を記載しています。プロロジスパーク北名古屋、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における使用量については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を使用して算出しています。譲渡済のプロロジスパーク北名古屋における発電量については、本投資法人が保有していた期間に相当する数値を使用して算出しています。

48ページ

- (注1) 2023年1月にCRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) が公表したドライ倉庫 (Warm Warehouse) および冷凍冷蔵倉庫 (Cold Warehouse) の用途別でのGHG排出量原単位の削減パスウェイをベースに、本投資法人が2025年末時点で保有する物件の用途と面積に応じて加重平均し、ポートフォリオ全体としてのGHG排出量原単位の削減パスウェイを独自に算出しています。

49ページ

- (注1) 賃貸可能面積ベースで算出しています。

注記

50ページ

(注1) プロロジス・グループが開発した全ての物流施設がこれらの仕様又は機能を備えているわけではありません。

53-54ページ

(注1) 2026年5月末日時点

(注2) 鑑定NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています。

(注3) 第27期の実績NOIから特殊要因を排除して年換算した数値を取得価格で除して算出しています。

(注4) プロロジスパーク船橋5、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク猪名川1及びプロロジスパーク市川2については、本投資法人が2026年5月末日時点で保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。以下同じです。

55-56ページ

(注1) ポートフォリオ合計の数値は、本投資法人が2026年5月末日時点で保有する60物件について算出しています。

(注2) 建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みます。

57-58ページ

(注1) 2026年5月末日時点。記載内容の他に、三井住友銀行、三菱UFJ銀行及びみずほ銀行との間で総額200億円のコミットメントライン契約を締結しています。

(注2) 基準金利は全銀協1ヶ月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。

(注3) 変動金利による借入金ですが、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ています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

(注4) 日本銀行が定める「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要領」にて規定される貸付利率を基準金利としています。基準金利の変動については日本銀行のホームページをご参照ください。

(注5) 返済期日及び償還期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

59ページ

(注1) 2026年5月末日時点

(注2) 「発行済投資口数に対する割合」は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。



PROLOGIS[®]

Nippon Prologis REIT

資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2667号、一般社団法人資産運用業協会 正会員)