

2026年8月28日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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22階
 日本プロロジスリート投資法人
 代表者名 執行役員 山口 哲
 (コード番号: 3283)

資産運用会社名
 プロロジス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山口 哲
 問合せ先 取締役財務企画部長 永田 高大
 TEL. 03-6867-8585

2026年11月期及び2027年5月期における
運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2026年7月16日付「2026年5月期 決算短信（REIT）」（以下「2026年5月期決算短信」といいます。）で公表した2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）及び2027年5月期（2026年12月1日～2027年5月31日）における本投資法人の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

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の投資運用委員会及び本投資法人の役員会において、本日、プロロジスパーク常総（以下「本譲渡資産」といいます。）の譲渡並びに自己投資口の取得（以下「本自己投資口の取得」といいます。）及び消却に係る事項を決議いたしました。これに伴い、2026年5月期決算短信で公表した2026年11月期及び2027年5月期における本投資法人の運用状況の予想につき、算出の前提条件が変動したことにより運用状況の予想の修正を行うものです。本譲渡資産の譲渡の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」を、本自己投資口の取得の詳細につきましては、本日付で公表の「自己投資口取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 2026年11月期及び2027年5月期における運用状況の予想の修正

(1) 2026年11月期（第28期）（2026年6月1日～2026年11月30日）における運用状況の予想の修正内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	35,086 百万円	16,255 百万円	14,503 百万円	14,502 百万円	1,938 円	1,729 円	209 円

今回修正予想 (B)	36,439 百万円	17,622 百万円	15,849 百万円	15,848 百万円	1,971 円	1,914 円	57 円
増減額 (C) ((B) - (A))	1,353 百万円	1,367 百万円	1,346 百万円	1,346 百万円	33 円	185 円	▲152 円
増減率 (C) / (A)	3.9%	8.4%	9.3%	9.3%	1.7%	10.7%	▲72.7%

(2) 2027年5月期（第29期）（2026年12月1日～2027年5月31日）における運用状況の予想の修正内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期 純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	34,672 百万円	16,346 百万円	14,407 百万円	14,406 百万円	1,940 円	1,717 円	223 円
今回修正予想 (B)	35,941 百万円	17,692 百万円	15,748 百万円	15,747 百万円	1,973 円	1,902 円	71 円
増減額 (C) ((B) - (A))	1,268 百万円	1,345 百万円	1,341 百万円	1,341 百万円	33 円	185 円	▲152 円
増減率 (C) / (A)	3.7%	8.2%	9.3%	9.3%	1.7%	10.8%	▲68.2%

(参考)

2026 年 11 月 期 ： 予想期末発行済投資口総数 8,280,540 口、1 口当たり予想当期純利益 1,895 円

2027 年 5 月 期 ： 予想期末発行済投資口総数 8,280,540 口、1 口当たり予想当期純利益 1,901 円

(注1) 上記の運用状況の予想（以下「本予想」といいます。）については、別紙「2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。そのため、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、自己投資口の取得口数の変動、今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 今後、本予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の金額は切り捨て、割合は小数第 2 位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

以上

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<https://www.prologis-reit.co.jp>

【別紙】

2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	➤ 2026 年 11 月期（2026 年 6 月 1 日～2026 年 11 月 30 日）（183 日） ➤ 2027 年 5 月期（2026 年 12 月 1 日～2027 年 5 月 31 日）（182 日）
運用資産	➤ 2026 年 11 月期については、2026 年 5 月末日現在で保有している 60 物件に、2026 年 8 月 3 日付で実施したプロロジスパーク市川 2（準共有持分 18%）の取得及びプロロジスパーク船橋 5（準共有持分 33%）の譲渡を反映しています。また、2026 年 10 月 1 日付でプロロジスパーク常総（準共有持分 50%）の譲渡が実施されることを見込んでおり、2026 年 11 月期末までの間にそれ以外の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 2027 年 5 月期については、上記に加え、2026 年 12 月 1 日付でのプロロジスパーク常総（準共有持分 50%）の譲渡、2027 年 2 月 1 日付でのプロロジスパーク市川 2（準共有持分 18%）の取得及びプロロジスパーク船橋 5（準共有持分 34%）の譲渡が実施されることを見込んでおり、2027 年 5 月期末までの間にそれ以外の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
投資口数	➤ 本書の日付現在発行済みである 8,389,107 口に、本日付で公表した本自己投資口の取得を一定の条件下で実施し、取得した全ての自己投資口を 2026 年 11 月期末に消却した後の投資口数として、2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期はそれぞれ 8,280,540 口を見込んでおり、2027 年 5 月期末までにそれ以外の変動がないことを前提としています。
有利子負債	➤ 本書の日付現在の有利子負債残高は、362,300 百万円です。 ➤ 2027 年 5 月期末までに返済又は償還期限が到来する有利子負債については、全額リファイナンスすることを前提としています。
営業収益	➤ 営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2026 年 11 月期は 36,439 百万円、2027 年 5 月期は 35,941 百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期においてそれぞれ 98.4%及び 99.1%を見込んでいます。 ➤ 2026 年 8 月 3 日付で譲渡したプロロジスパーク船橋 5（準共有持分 33%）及び 2027 年 2 月 1 日を譲渡予定日とするプロロジスパーク船橋 5（準共有持分 34%）の売却に係る不動産等交換差益として、2026 年 11 月期に 1,951 百万円、2027 年 5 月期に 1,969 百万円を見込んでいます。また、2026 年 10 月 1 日及び 2026 年 12 月 1 日を譲渡予定日とするプロロジスパーク常総（それぞれ準共有持分 50%）の売却に係る不動産等売却益として、2026 年 11 月期に 1,373 百万円、2027 年 5 月期に 1,376 百万円を見込んでいます。 ➤ 賃貸事業収入については、賃借人による賃料の滞納又は不払いによる影響がないことを前提としています。

営業費用	➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しており、2026年11月期は8,495百万円、2027年5月期は7,973百万円を見込んでいます。 ➤ 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年11月期は7,507百万円、2027年5月期は7,467百万円を見込んでいます。 ➤ 不動産等の新規取得に伴って売主と精算した固定資産税及び都市計画税は取得原価に算入されます。2026年2月2日付及び2026年8月3日付で取得したプロロジスパーク市川2（それぞれ準共有持分18%）の固定資産税及び都市計画税は、2027年5月期から費用計上されます。また、2027年2月1日付取得予定の同物件（準共有持分18%）の固定資産税及び都市計画税は、2028年5月期から費用計上されます。2026年11月期及び2027年5月期に取得原価に算入される同物件の固定資産税及び都市計画税の金額はそれぞれ16百万円及び9百万円を想定しています。 ➤ 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに算出しており、2026年11月期は532百万円、2027年5月期は506百万円を見込んでいます。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	➤ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2026年11月期に1,693百万円、2027年5月期に1,883百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2026年11月期及び2027年5月期においてそれぞれ210百万円を見込んでいます。 ➤ 2026年8月3日付で譲渡したプロロジスパーク船橋5（準共有持分33%）及び2027年2月1日を譲渡予定日とするプロロジスパーク船橋5（準共有持分34%）の売却、並びに2026年10月1日及び2026年12月1日を譲渡予定日とするプロロジスパーク常総（それぞれ準共有持分50%）の売却に係る控除対象外消費税として、2026年11月期に50百万円、2027年5月期に55百万円を見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含まない)	➤ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、配当可能利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ➤ 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。

1 口当たり 利益超過分配金	➤ 1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ➤ 2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期の利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）においては、物件交換及び物件売却により不動産等交換差益及び不動産等売却益の発生が見込まれるため、当該不動産等交換差益及び不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期に発生すると見込まれる減価償却費の 6.3%及び 7.9%相当額を分配することを前提として算出しており、2026 年 11 月期に 471 百万円、2027 年 5 月期に 587 百万円を想定しています。 ➤ その結果、2026 年 11 月期及び 2027 年 5 月期における 1 口当たり利益超過分配金（全額が継続的利益超過分配）は 57 円及び 71 円を想定しています。 ➤ 利益超過分配に関する方針については、直近で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ⑧財務方針」に記載のとおりです。
その他	➤ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人資産運用業協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。