2026年11月25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

# 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8月28日付「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」（以下「前回発表予想」といいます。）で公表した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。なお、前回発表予想で公表した2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）における本投資法人の運用状況の予想については、変更ありません。

記

1.　運用状況の予想の修正の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人の役員会において、新規取得資産（別紙「運用資産」の「前提条件」において定義しています。）の取得を決議いたしました。これに伴い、前回発表予想で公表した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。

2.　2027年5月期における運用状況の予想の修正

(1) 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） | 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 |
| 今回修正予想（B） | 36,973百万円 | 17,997百万円 | 15,658百万円 | 15,657百万円 | 1,979円 | 1,894円 | 85円 |
| 増減額（C）（（B）－（A）） | 1,031百万円 | 305百万円 | ▲90百万円 | ▲90百万円 | 6円 | ▲8円 | 14円 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 増減率<br>(C) / (A) | 2.9% | 1.7% | ▲0.6% | ▲0.6% | 0.3% | ▲0.4% | 19.7% |

(参考)

2027年5月期　：　予想期末発行済投資口総数　8,268,174口、1口当たり予想当期純利益　1,893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「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、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】

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 | ➢ 2027 年 5 月期（2026 年 12 月 1 日～2027 年 5 月 31 日）（182 日） |
| 運用資産 | ➢ 本日現在で保有している 60 物件に加え、2026 年 12 月 1 日付でのプロロジスパーク古河 4、プロロジスパーク古河 6 及びプロロジスパーク古河 7（以下「新規取得資産」といいます。新規取得資産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取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。）の取得、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。<br>➢ 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 | ➢ 本日現在発行済である 8,389,107 口から、2026 年 11 月 30 日付で消却予定の自己投資口数 120,933 口を除外した 8,268,174 口を前提としており、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。<br>➢ 新規取得資産の取得に伴い、新規取得資産の取得予定日に 32,600 百万円の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。本借入れに関する詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）を行う予定です。なお、本借入れのうち、短期借入金 4,500 百万円については、2027 年 5 月期末までに期限前弁済することを前提としています。この結果、2027 年 5 月期末の有利子負債残高は 390,400 百万円となる見込みです。<br>➢ 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、2027 年 5 月期は 36,973 百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2027 年 5 月期において 98.8%を見込んでいます。<br>➢ 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（準共有持分 50%）の売却に係る不動産等売却益として、2027 年 5 月期に 1,376 百万円を見込んでいます。また、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、2027 年 5 月期に 1,969 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、2027 年 5 月期は 8,354 百万円を見込んでいます。<br>➢ 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、2027 年 5 月期は 7,767 百万円を見込んでいます。<br>➢ 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%）、並びに 2026 年 12 月 1 日付で取得する新規取得資産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 日付取得予定のプロロジスパーク市川 2（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。2027 年 5 月期に取得原価に算入されるこれらの物件の固定資産税及び都市計画税の金額は 27 百万円を想定しています。<br>➢ 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、2027 年 5 月期は 495 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 | ➢ 新規取得資産の取得に伴う融資関連費用として、2027 年 5 月期に 4 百万円を見込んでいます。<br>➢ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2027 年 5 月期に 2,298 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、2027 年 5 月期において 219 百万円を見込んでいます。<br>➢ 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（準共有持分 50%）の売却及び 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%）の売却に係る控除対象外消費税として、2027 年 5 月期に 56 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。<br>➢ 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。<br>➢ 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、2027 年 5 月期に発生すると見込まれる減価償却費の 9.0%相当額を分配することを前提として算出しており、2027 年 5 月期に 702 百万円を想定しています。<br>➢ その結果、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 85 円を想定しています。<br>➢ 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。<br>➢ 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。 |