

No.32 日本プロロジスリート投資法人

略称(プロロジスR / NPR)

日本プロロジスリート投資法人は、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループをスポンサーとし、物流施設を主な投資対象として運用しています。中でも特に品質の高いAクラス物流施設への重点投資を行い、安定的な収益の確保並びに保有する資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。プロロジス・グループは、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のリーディング企業・パイオニアであり、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

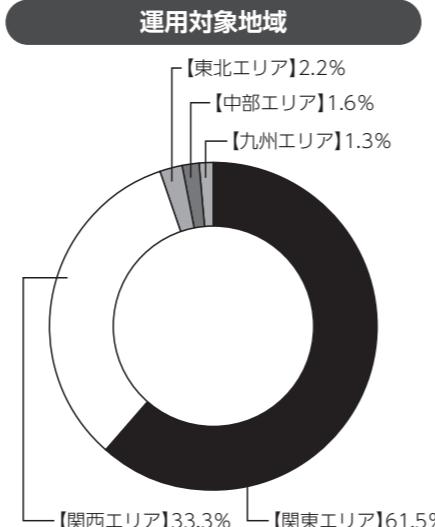


プロロジスパーク市川III

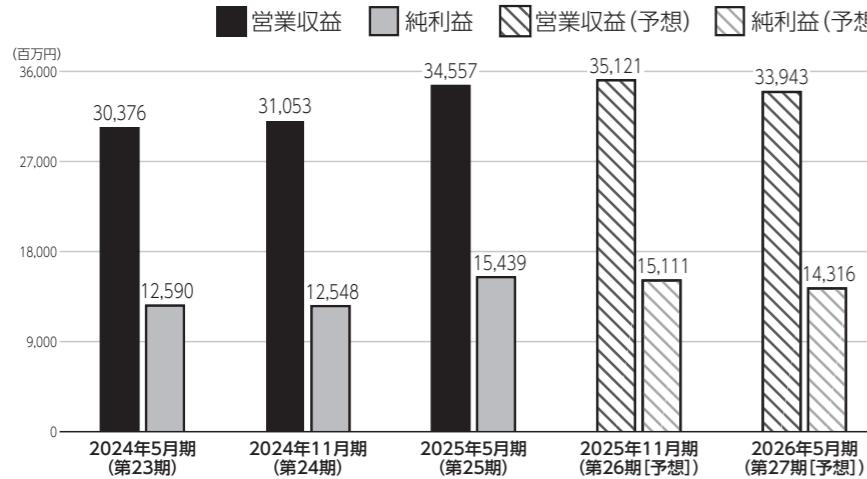
運用資産種別



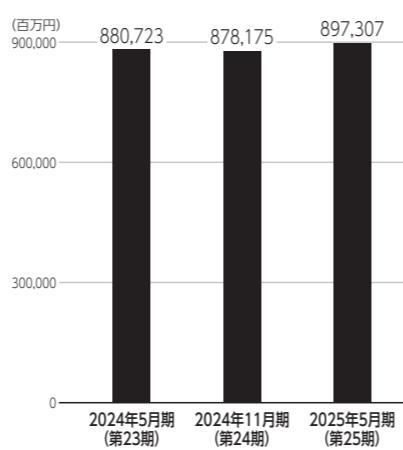
運用対象地域



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	資本金	100百万円
	代表取締役	代表取締役社長 山口 哲	従業員数	19名
	株主	株式会社プロロジス 100%		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	有限責任あずさ監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	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	

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

才住商物ホヘ他

2025年9月30日時点の投資口価格	86,400円／口	2025年5月期(第25期)分配金	5,812円／口
決算月	5月、11月	分配金支払開始月	2月、8月
直近の決算期	第25期(2024年12月1日～2025年5月31日)		
所在地	〒100-6422 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	T E L	03-6867-8585
役員	【執行役員】山口 哲 【監督役員】濱岡 洋一郎、田崎 真美、奥 国範	U R L	https://www.prologis-reit.co.jp/
設立年月日	2012年11月7日	上場年月日	2013年2月14日
運用資産種別	物流施設(Aクラス物流施設) 100%		
運用対象地域	【関東エリア】61.5% 【関西エリア】33.3% 【東北エリア】2.2% 【中部エリア】1.6% 【九州エリア】1.3%		
運用方針	<p>◆物流施設を主な投資対象とし、中でも特に品質の高いAクラス物流施設への重点投資を行い、安定的な収益の確保並びに保有する資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。</p> <p>◆スポンサーであるプロロジス・グループは、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のリーディング企業・パイオニアであり、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。</p>		
財務方針	<p>◇LTVは平常時の運用において50%前後(上限60%)となるように運用することとしており、借入先については、継続的に安定的な取引が可能な金融機関を選定しています。</p> <p>◇利益の分配に加えて、原則として毎期継続的に当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限として利益超過分配として分配を実施する方針をとっています。更に一定の場合において、本投資法人が決定した金額を一時的利益超過分配(利益超過分配の合計の分配金額は法令等において定める金額を限度)として分配することができるものとしています。</p>		
上場時発行※1	182,350口	主幹事	SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社
出資総額	483,778百万円	発行済投資口数※1	2,796,369口

	2024年5月期(第23期)	2024年11月期(第24期)	2025年5月期(第25期)	2025年11月期(第26期[予想])	2026年5月期(第27期[予想])																
営業収益	30,376百万円	31,053百万円	34,557百万円	35,121百万円	33,943百万円																
営業利益	13,712百万円	13,683百万円	16,902百万円	16,711百万円	15,953百万円																
経常利益	12,519百万円	12,479百万円	15,440百万円	15,112百万円	14,317百万円																
当期純利益	12,590百万円	12,548百万円	15,111百万円	15,111百万円	14,316百万円																
短期借入金	—	—	5,000百万円																		
長期借入金	290,500百万円	290,500百万円	314,500百万円																		
投資法人債	42,800百万円	42,800百万円	42,800百万円																		
総資産額	880,723百万円	878,175百万円	897,307百万円																		
純資産額	510,747百万円	508,544百万円	499,219百万円																		
分配金※2	5,196円／口	5,201円／口	5,812円／口	1,900円／口	1,901円／口																
保有物件数	61	テナント数	197	総賃貸可能面積	4,118,044m ²																
主要テナント	株式会社ZOZO、NX・NPロジスティクス株式会社、株式会社スズケン、アマゾンジャパン合同会社、アークランズ株式会社																				
主要物件	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>所在地</th> <th>取得価格</th> <th>投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>プロロジスパーク草加</td> <td>埼玉県草加市</td> <td>51,400百万円</td> <td>5.4%</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク八千代1</td> <td>千葉県八千代市</td> <td>39,000百万円</td> <td>4.1%</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク茨木</td> <td>大阪府茨木市</td> <td>38,300百万円</td> <td>4.0%</td> </tr> </tbody> </table>					物件名称	所在地	取得価格	投資比率	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400百万円	5.4%	プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	39,000百万円	4.1%	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300百万円	4.0%
物件名称	所在地	取得価格	投資比率																		
プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	51,400百万円	5.4%																		
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	39,000百万円	4.1%																		
プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	38,300百万円	4.0%																		
格付	<p>JCR】長期発行体格付：AA+ (安定的)、債券格付：AA+</p> <p>【R&I】長期発行体格付：AA (安定的)、債券格付：AA</p>																				

※1 2014年3月31日を効力発生日として投資口1口を5口に、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口を3口に分割しました。

※2 2025年11月期(第26期)と2026年5月期(第27期)予想分配金は、投資口分割を考慮した分割後の数値を記載しています。(利益超過分配金を含みます。)

※3 特に記載のない限り、いずれも2025年5月31日時点のものです。