

2018年9月20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21階
日本プロロジスリート投資法人
代表者名 執行役員 坂下雅弘
(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 坂下雅弘
問合せ先 取締役財務企画部長 戸田 淳
TEL. 03-6867-8585

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
(プロロジスパーク古河3取得価格の決定)

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、2018年2月26日付「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」にて公表していたとおり、本日、プロロジスパーク古河3の取得価格を決定しましたので下記のとおりお知らせいたします。

また、これに関連して、2018年2月26日付「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」にて公表した内容の一部に変更又は更新がありますため、併せてお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定日	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県 古河市	2018年10月1日	5,440	月山特定 目的会社

(注1) 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含みません。

- (1) 売買契約締結日：2018年2月26日
- (2) 特定資産の種類：不動産信託受益権
- (3) 取得資金：借入金及び手元資金。借入金については、決定次第お知らせいたします。
- (4) 取得予定日：上記の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
- (5) 取得価格：上記の表の「取得価格」の項目をご参照ください。
- (6) 決済方法：取得時に全額支払

2. 「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」にて公表した内容の一部変更又は更新について

2018年2月26日付「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」における「3. 新規取得資産の内容」の15ページから18ページまでに記載された内容の一部変更又は更新について、以下のとおりお知らせいたします。（変更又は更新箇所は網掛けで示してあります。）

<変更・更新前>

B-14 プロロジスパーク古河3

物 件 名 称	プロロジスパーク古河3	
所 在 地	茨城県古河市北利根8番14	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年10月1日	
取 得 予 定 価 格	5,440百万円（注1）	
信 託 設 定 日	取得日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	取得日の20年後の応当日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	34,916.92m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	31,255.64m ² （予定）（注2）
	竣 工 日	2018年7月31日（予定）（注2）
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造2階建（予定）
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社フジタ
環 境 評 価	—	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社プロロジス	
マスターリース会社	プロロジスリートマスターリース合同会社	
マスターリース種別	パス・スルー型	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	5,440百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容		
	テ ナ ン ト の 数	1
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	センコー株式会社
	年 間 賃 料	非開示（注3）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注3）
	賃 貸 面 積	29,196.84m ²
	賃 貸 可 能 面 積	29,196.84m ²
	稼 働 率	100.0%

特 記 事 項	<p>対象土地において、土壌汚染（鉛の指定基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。）第 11 条第 1 項に定める形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「建物新築工事に当たっては、法令等に準拠した適切な対策工事を実施し、杭工事等で発生する自然由来基準超過土壌は新築建物の土間下に封じ込め、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮を行い、加えて、降雨時の浸透及び健全土との境界を明確にするために防湿シートを基準超過土壌の上面・底面の双方に敷設することとなっている。したがって、基準超過土壌が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。</p>
---------	--

(注1) プロロジスパーク古河3にかかる売買契約書においては、本物件の取得までの間に本物件のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が本物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に本物件にかかる譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（本件価格調整条項）が設けられています。

本件価格調整条項においては、本物件の取得までの間に本物件に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（本件価格調整事由）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には本物件の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には本物件の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、本物件の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本報道発表文に記載の取得予定価格は、実際の本物件の取得価格と異なる可能性があります。

(注2) 本物件は、本日現在建築中であり、延床面積及び竣工日は、今後変更となる可能性があります。

(注3) 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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,440百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,440百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	5,480百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることから計上なし
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
PMフィー		
水道光熱費	—	賃借人負担により計上なし
修繕費	非開示（注1）	
テナント募集費用等	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることなどから計上なし
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	269百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純利益	263百万円	
還元利回り	4.8%	対象不動産の個別性、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による収益価格	5,400百万円	
割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、将来予測等を総合的に勘案のうえ査定
原価法による積算価格	5,360百万円	
土地割合	25.3%	
建物割合	74.7%	

(注1) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

(注2) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評

価が行われています。

その他、鑑定評価額の決定に 当たり留意した事項	特になし
----------------------------	------

<変更・更新後>

B-14 プロロジスパーク古河3

物 件 名 称	プロロジスパーク古河3	
所 在 地	茨城県古河市北利根8番14 茨城県古河市北利根8番地14	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年10月1日	
取 得 価 格	5,440百万円	
信 託 設 定 日	取得日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	取得日の20年後の応当日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	34,916.92m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	29,228.86m ²
	竣 工 日	2018年6月27日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社フジタ
環 境 評 価	—	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社プロロジス	
マスターリース会社	プロロジスリートマスターリース合同会社	
マスターリース種別	パス・スルー型	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	5,440百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容		
テ ナ ン ト の 数	1	
賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借	
主 要 テ ナ ン ト の 名 称	センコー株式会社	
年 間 賃 料	非開示(注1)	
敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注1)	
賃 貸 面 積	29,196.84m ²	
賃 貸 可 能 面 積	29,196.84m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	対象土地において、土壌汚染（鉛の指定基準値超過）が確認さ	

	<p>れており、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。）第 11 条第 1 項に定める形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「建物新築工事に当たっては、法令等に準拠した適切な対策工事を実施し、杭工事等で発生する自然由来基準超過土壤は新築建物の土間下に封じ込め、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮を行い、加えて、降雨時の浸透及び健全土との境界を明確にするために防湿シートを基準超過土壤の上面・底面の双方に敷設することとなっている。したがって、基準超過土壤が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。</p>
--	--

(注1) 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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,440百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,440百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	5,480百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることから計上なし
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
PMフィー		
水道光熱費	—	賃借人負担により計上なし
修繕費	非開示（注1）	
テナント募集費用等	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることなどから計上なし
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	269百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純利益	262百万円	
還元利回り	4.8%	対象不動産の個別性、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による収益価格	5,390百万円	
割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、将来予測等を総合的に勘案のうえ査定
原価法による積算価格	5,500百万円	
土地割合	26.0%	
建物割合	74.0%	

（注1）賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

その他、鑑定評価額の決定に 当たり留意した事項	特になし
----------------------------	------

3. 今後の見通し

本資産の取得については、2018年7月17日付で公表した2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況の予想において織り込み済みであるため、本資産の取得に伴う修正はありません。

以上

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

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

参考資料2 取得資産の周辺地図・外観写真

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
取得済資産									
M-01	プロロジス パーク市川1	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	43,700	44,300	4.0	43,700	3.8	4.2
M-02	プロロジス パーク座間1	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	33,500	34,000	4.3	33,500	4.1	4.5
M-03	プロロジス パーク川島	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	32,800	33,200	4.6	32,800	4.4	4.8
M-04	プロロジス パーク大阪2	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	31,700	31,600	4.4	31,700	4.2	4.5
M-05	プロロジス パーク舞洲3	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	15,500	15,600	4.5	15,500	4.3	4.6
M-06	プロロジス パーク春日井	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	17,000	17,200	4.8	17,000	4.6	4.9
M-07	プロロジス パーク北名古屋	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	8,960	9,260	4.5	8,960	4.4	4.7
M-09	プロロジス パーク東京大田	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	36,500	37,200	3.8	36,500	3.6	4.0
M-10	プロロジス パーク座間2	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	28,200	28,600	4.3	28,200	4.1	4.5
M-11	プロロジス パーク船橋5 (別棟)	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	13,700	13,800	4.2	13,700	4.0	4.4
M-12	プロロジス パーク 成田1-A&B	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	10,300	10,300	4.9	10,200	4.6	5.1
M-13	プロロジス パーク 成田1-C	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	5,890	5,920	4.9	5,850	4.6	5.1
M-14	プロロジス パーク尼崎1	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	20,700	20,800	4.6	20,500	4.3	4.7
M-15	プロロジス パーク尼崎2	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	21,800	21,800	4.6	21,700	4.3	4.7
M-16	プロロジス パーク 東京新木場	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	17,000	16,900	3.8	17,000	3.6	3.9
M-17	プロロジス パーク 横浜鶴見	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	17,300	17,500	4.1	17,300	3.9	4.2
M-18	プロロジス パーク大阪4	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	25,000	24,900	4.4	25,000	4.2	4.5
M-19	プロロジス パーク岩沼1	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	7,320	7,340	5.0	7,320	4.8	5.1
M-20	プロロジス パーク川島2	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	9,480	9,560	4.6	9,480	4.4	4.8

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
M-21	プロロジス パーク北本	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	13,800	13,800	4.7	13,700	4.4	4.9
M-22	プロロジス パーク常総	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	7,560	7,660	4.7	7,560	4.5	4.9
M-23	プロロジス パーク大阪5	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	18,500	18,600	4.5	18,500	4.3	4.7
M-24	プロロジス パーク成田3	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	10,300	10,400	4.7	10,100	4.5	4.9
M-25	プロロジス パーク習志野5	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	14,200	14,200	4.2	14,200	4.0	4.3
M-26	プロロジス パーク茨木	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	40,600	39,800	4.2	40,600	4.0	4.3
M-27	プロロジス パーク市川3	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	17,300	17,300	4.0	17,300	3.8	4.2
M-28	プロロジス 成田1-D	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	5,340	5,370	4.9	5,310	4.6	5.1
M-29	プロロジス パーク吉見	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	21,400	21,400	4.6	21,400	4.4	4.8
B-02	プロロジス パーク高槻	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	5,250	5,310	4.7	5,250	4.4	4.8
B-03	プロロジス パーク鳥栖2	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	3,850	3,830	4.7	3,850	4.4	4.8
B-04	プロロジス パーク鳥栖4	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	4,770	4,870	4.7	4,770	4.4	4.8
B-05	プロロジス パーク習志野4	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	25,200	25,200	4.1	25,200	3.9	4.2
B-06	プロロジス パーク海老名	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	10,300	10,300	4.2	10,300	4.0	4.3
B-07	プロロジス パーク川西	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	14,800	14,900	4.6	14,800	4.4	4.9
B-08	プロロジス パーク尼崎3	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	10,300	10,400	4.4	10,200	4.2	4.6
B-09	プロロジス パーク神戸	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	7,340	7,390	4.8	7,280	4.6	5.1
B-10	プロロジス パーク仙台泉	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	5,290	5,320	5.1	5,250	4.9	5.5
B-11	プロロジス パーク古河1	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	8,400	8,450	4.8	8,340	4.5	5.0
B-12	プロロジス パーク神戸2	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	14,400	14,400	4.8	14,400	4.6	5.1
B-13	プロロジス パーク古河2	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 5月31日	4,010	4,040	4.8	3,980	4.5	5.0
小計				659,260	662,720	—	658,200	—	—
新規取得資産									

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-14	プロロジス パーク古河3	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	5,440	5,480	4.8	5,390	4.5	5.0
取得予定資産									
B-15	プロロジス パークつくば1-A (注)	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 5月31日	12,900	12,800	4.7	12,900	4.5	4.9
合計				677,600	681,000	-	676,490	-	-

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

<添付資料>
参考資料2 周辺地図・外観写真

B-14 プロロジスパーク古河3

