

2018年12月14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

優先交渉権の取得に関するお知らせ

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、本日、本投資法人の
 スポンサーであるプロロジス・グループの関係会社から、新たな物流施設3物件（以下個別に又
 は総称して「本物件」といいます。）の取得に係る優先交渉権を取得しましたので、下記のとおり
 お知らせいたします。

記

1. 優先交渉権取得物件の概要

物件名称	所在地	竣工年月	計画延床面積	締結先
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	2019年9月（予定）	147,005.53㎡	白馬特定目的会社
プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市	2019年6月（予定）	24,767.82㎡	立山特定目的会社
プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市	2019年9月（予定）	71,595.36㎡	筑波特定目的会社

本投資法人は、本物件の取得に係る優先交渉権を取得しましたが、本物件の取得価格及び取得
 時期等は、本日現在、未定です。本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行っ
 た上で、プロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）
 の利害関係人等取引規程に基づき意思決定を行います。

また、本投資法人が、必ずしも本物件を取得するとは限りません。なお、締結先において、本
 物件に関して別途の取り決めが行われている場合等には、当該取り決め等の定めの本投資法人
 が従う必要が生ずる場合があります。一方で、本投資法人は、本物件の取得義務を負うものでは
 ありません。また、本投資法人は、本優先交渉権の取得に際して、締結先に対価を支払いません。

2. 優先交渉権取得の理由及び概要

本投資法人、本資産運用会社、Prologis, Inc. 及び株式会社プロロジスの間で締結されている
 スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人が新規に本物件に関する優先交渉権を取得した
 ものです。これにより、本投資法人は、将来の更なる物件取得機会を確保し、今後本物件を適切

なタイミングで取得し外部成長を達成することを目指します。本物件は、そのいずれもプロロジス・グループが開発中のAクラス物流施設であり、今後の安定的な稼働を見込むことができるだけでなく、これらの取得による資産規模拡大とポートフォリオ分散の進展が、本投資法人のポートフォリオのより一層の強化につながると、本投資法人は考えています。

スポンサー・サポート契約の取り決めにより、締結先は、優先交渉権に関する覚書の締結日から本物件の売却準備が整った旨の通知をした後2か月を経過するまでの間、本物件の売却等の交渉を第三者と行ってはならず、本投資法人及び締結先は、当該期間中、本物件の売買契約の締結に向けて誠意をもって協議し、当該売買契約の締結に尽力することとなります。

本物件の取得に際しては、本投資法人は、物流施設の不動産鑑定評価を取得する予定であり、本物件の売買価格は原則として当該不動産鑑定評価の鑑定評価額とします。ただし、本投資法人と締結先との間で鑑定評価額と異なる額を売買価格とすることに合意した場合は、当該額を売買価格とすることができます。この場合、当該額は鑑定評価額を上回ることはできません。

3. 優先交渉権取得物件の特徴

<プロロジスパーク千葉1>

物 件 名 称	プロロジスパーク千葉1
所 在 地	千葉県千葉市稲毛区
物 件 タ イ プ	マルチテナント型
計 画 敷 地 面 積	66,163.26㎡
計 画 延 床 面 積	147,005.53㎡
計 画 構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造5階建
竣 工 年 月	2019年9月（予定）
立 地	<p>「プロロジスパーク千葉1」は、千葉湾岸エリアから約6kmに位置し、国道16号と東関東自動車道の結節地点に開発されます。東関東自動車道「千葉北IC」からわずか約3km、京葉道路「穴川IC」からも約4kmと至近です。</p> <p>東関東自動車道と京葉道路の両高速を利用して都心部へアクセスすることが可能であり、国道16号を利用した首都圏配送の利便性にも優れています。需要の高い物流施設集積地である千葉湾岸部と16号内陸部の両特性を併せ持つ希少なエリアです。Eコマースを中心に、首都圏へ配送する食品・日用雑貨、空港を利用した国際貨物など、多様な物流ニーズに対応できる物流適地です。</p> <p>本物件周辺を包括する千葉市及び隣接市内には複数の住宅集積地が広がり、JR主要駅（稲毛駅、西千葉駅、四街道駅）から発着するバス路線網が充実しています。また、周辺は暮らしをサポートする大型商業施設や飲食店、レジャー・公共施設も充実するなど、円滑な雇用確保が期待できるエリアです。</p>

<プロロジスパーク神戸4>

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸4
所 在 地	兵庫県神戸市西区

物 件 タ イ プ	ビルド・トゥ・スーツ型
計 画 敷 地 面 積	13,020.82㎡
計 画 延 床 面 積	24,767.82㎡
構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
竣 工 年 月	2019年6月（予定）
立 地	<p>「プロロジスパーク神戸4」は、神戸市内陸部に神戸市が開発する「神戸テクノ・ロジスティックパーク」内に位置しています。本物件は山陽自動車道「神戸西IC」より900mと、交通アクセスに優れた地点にあり、2018年3月には 新名神高速道路「川西IC」～「神戸JCT」間が開通して、京都・奈良・滋賀・中京方面などへのアクセスが大幅に向上しました。山陽自動車道を経て全国に広がる広域幹線網にも直結しており、西日本を広域にカバーすることができる戦略的な物流拠点です。また、神戸電鉄粟生線「木津駅」に隣接し、神戸中心部から約28分でアクセスできるなど、従業員にとっても交通の便が良い立地です。</p> <p>さらに、神戸市内陸部の丘陵地帯に位置しているため津波等の災害リスクがなく、地盤が強固なため、防災性に優れています。</p>

<プロロジスパークつくば1-B>

物 件 名 称	プロロジスパークつくば1-B
所 在 地	茨城県つくば市東光台
物 件 タ イ プ	ビルド・トゥ・スーツ型
計 画 敷 地 面 積	32,804.36㎡
計 画 延 床 面 積	71,595.36㎡
構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
竣 工 年 月	2019年9月（予定）
立 地	<p>「プロロジスパークつくば1-B」は、圏央道「つくば中央」ICから約5kmの地点に開発されます。北関東方面への配送に加えて、常磐道「谷田部」ICから約10kmに立地するため、都心方面および仙台方面へのアクセス利便性も高いです。2017年2月には、圏央道「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通し、都心部から放射状にのびる東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の6つの自動車道が接続されました。これにより、都心部を経由することなく東西広域および東日本全域をカバーすることが可能になり、広域戦略拠点としてのポテンシャルが期待できます。また、つくばエクスプレス線「研究学園」駅より約1.9kmと近く、通勤利便性も高いです。</p> <p>開発地周辺には住宅地や大学・研究機関が立地し、働く世代の人口が多く、雇用確保にも有利な環境です。</p>

以上

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