

2019年6月4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

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。）が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の資産（以下「新規取得資産」といいます。）を取得すること及び貸借することにつき、下記のとおり決定いたしましたのでお知らせいたします。

なお、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）上の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当し、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係者（以下「利害関係者」といいます。）に該当することから、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 年月日 (注1)	取得先	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	予想 NOI 利回り (%) (注5)
第14期取得資産								
M-30	プロロジスパーク 東松山	埼玉県 東松山市	2019年 6月6日	赤城特定 目的会社	12,600	12,600	4.8	4.7
M-31	プロロジスパーク 京田辺	京都府 京田辺市		伊吹特定 目的会社	35,800	35,800	4.5	4.7
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	宮城県 仙台市		岩木特定 目的会社	9,250	9,250	5.1	5.1

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)年月日(注1)	取得先	取得(予定)価格(百万円)(注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	鑑定NOI利回り(%) (注4)	予想NOI利回り(%) (注5)
小計					57,650	57,650		—
取得予定資産								
B-17	プロロジスパーク神戸4(注6)	兵庫県神戸市	2019年10月1日(予定)	立山特定目的会社	5,000(注7)	5,000(注7)	4.9(注7)	4.9(注7)
合計/平均					62,650(注7)	62,650(注7)	4.7(注7)	4.8(注7)

(注1) 「取得(予定)年月日」は、各不動産の現所有者又は不動産信託受益権の現受益者との間で締結された信託受益権譲渡契約書(以下「売買契約書」といいます。)に記載された取得年月日を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3) 各物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社(旧ジョーンズ ラング ラサール株式会社。旧ジョーンズ ラング ラサール株式会社の鑑定部門は、2019年5月1日付でJLL森井鑑定株式会社に統合されています。以下同じです。)又は一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2019年3月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、各新規取得資産の取得(予定)価格に対する2019年3月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計/平均欄は、各新規取得資産の鑑定NOI利回りを、取得(予定)価格で加重平均した全新規取得資産の鑑定NOI利回りの平均値を記載しています。

「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。

(注5) 「予想NOI利回り」は、各新規取得資産の取得(予定)価格に対する予想NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計/平均欄は、各新規取得資産の予想NOI利回りを、取得(予定)価格で加重平均した全新規取得資産の予想NOI利回りの平均値を記載しています。

「予想NOI」とは、本日付で公表の「2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020年5月期における運用状況の予想に関するお知らせ」において、2019年11月期(2019年6月1日～2019年11月30日)の運用状況の予想の算出基礎となった各資産において予想される営業収入から営業費用並びに取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の金額を控除し、減価償却費を加えた金額をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、各資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、各資産が全て通期稼動したものと仮定し、運用期間183日を年換算した数値を用いています。

(注6) プロロジスパーク神戸4は、本日現在建築中であり、また、その売買契約書の締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)が行われることから、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。当該物件の売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

当該売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。

したがって、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の本募集、本借入れ又は本予定借入れが予定通り完了せず、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払ができない場合であっても、本投資法人は当該売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。なお、本募集、本借入れ及び本予定借入れの詳細につきましては、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注7) 取得予定資産に係る売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）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取得予定資産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、一定の場合に取得予定資産に係る資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられています。

本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係る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（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合、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資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産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、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、本資料に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。また、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。以下同じです。

- (1) 売買契約締結日 : 2019年6月4日
- (2) 取得先 : 後記「3. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
- (3) 取得資金 : 第14期取得資産につき借入金（注1）及び手元資金、取得予定資産につき本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金の一部及び借入金並びに手元資金
- (4) 決済方法 : 取得（予定）日に全額支払
- (5) 年間賃料 : 3,589百万円（4物件の合計）（注2）
（注1）借入金の詳細につきましては、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。
（注2）年間賃料の内訳については、一部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。

2. 取得及び貸借の理由

新規取得資産の取得は、安定的な収益の確保並びに保有する特定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すという本投資法人の基本理念に基づき、投資基準を満たす、プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設を厳選した上で投資するものです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

これらの新規取得資産は、本投資法人が本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループから優先交渉権を取得していた、2016年12月5日付で公表の「物件取得に係る優先交渉権付与に関するお知らせ」、2017年12月15日付で公表の「物件取得に係る優先交渉権付与に関するお知らせ」及び2018年12月14日付で公表の「優先交渉権の取得に関するお知らせ」によりお知らせした11物件のうち4物件を、かかる優先交渉権を行使した上で取得するものです。各新規取得資産の立地や特性等に関しては、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針」に記載の内容をご参照ください。

本投資法人は、この新規取得資産の取得により、物件集中リスクの低減、テナント分散及び賃貸借契約期間満了時期の分散の進展、並びにバランスの取れた物件タイプへの投資が継続されるとともに、築年数が浅く、平均賃貸借残存期間の長いAクラス物流施設を追加取得することで、ポートフォリオの収益基盤の安定性が更に向上すると考えています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社は新規取得資産の取得に併せ、新規取得資産における全てのテナントが、本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2019年2月27日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）に適合していることを確認しています。

3. 新規取得資産の内容

(1) 新規取得資産の概要

新規取得資産である不動産信託受益権の概要は以下の表のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ▶ 「所在地」は、上段に住居表示又はテナント、プロパティ・マネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載し、下段に登録簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ▶ 「取得年月日」及び「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
- ▶ 「取得価格」及び「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- ▶ 「信託設定日」は、信託契約所定の信託の設定日を記載しています。
- ▶ 「信託受託者」は、各新規取得資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ▶ 「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ▶ 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ▶ 「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、「建物」の「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建物」の「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、附属建物を含まない主たる

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

建物について、それぞれ記載しています。ただし、プロロジスパーク神戸4については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、「延床面積」、「竣工予定日」、「種類」及び「構造・階数」は、2018年5月31日付の建築確認申請書に基づいて記載しています。かかるプロロジスパーク神戸4の「延床面積」、「竣工予定日」、「種類」及び「構造・階数」は、いずれも本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

- ▶ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ▶ 「土地」の「建ぺい率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ▶ 「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ▶ 「建物」の「物件タイプ」は、「マルチテナント型物流施設」（複数の企業向け物流施設）に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」（特定の企業向け物流施設）に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。
- ▶ 「建物」の「施工者」は、新規取得資産の施工者を記載しています。
- ▶ 「建物」の「環境評価」は、CASBEE（建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency））認証の評価、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System））の評価及びDBJ Green Building認証の評価を取得したものについては、その評価結果を記載しています。また、CASBEEに基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い公表を受けているものについては、その公表結果を記載しています。CASBEEは、IBEC（一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（Institute for Building Environment and Energy Conservation））が制定する建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮のほか、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。BELSは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度です。DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。CASBEE、BELS及びDBJ Green Building認証の評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。
- ▶ 「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ▶ 「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される場合であっても、既存のエンドテナントがマスターリース契約の締結に伴う賃貸人の異動を承諾しないときは、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになります。
- ▶ 「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、新規取得資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
- ▶ 「テナントの内容」の「テナントの数」は、2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数の合計を記載しています。なお、当該テナントの数には、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に関するテナントの数を含んでいます。また、各賃貸借契約については、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約を基準としています。以下同じです。なお、プロロジスパーク神戸4については、2019年3月末日現在において締結されている賃貸借契約書の内容に基づいて記載していますが、当該物件については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。以下同じです。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸借形態」は、賃貸借契約書の規定に基づいて記載しています。
- ▶ 「テナントの内容」の「主要テナントの名称」は、各不動産又は各信託不動産について賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率が上位の2テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）（ただし、賃貸借契約期間が1年未満の賃貸借契約を締結しているテナント及びエンドテナントを除きます。）の名称を記載しています。
- ▶ 「テナントの内容」の「年間賃料」は、2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した1年分の賃料）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該年間賃料には、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された年間賃料の金額を含んでいます。
- ▶ 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する全ての賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく敷金・保証金（ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該敷金・保証金には、2019年3月末日現在において賃貸借契約

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

期間が開始していない契約に規定された敷金・保証金の金額を含んでいます。

- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、2019年3月末日現在において締結されている各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）及び賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該賃貸面積には、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、2019年3月末日現在において締結されている、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）及び賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- ▶ 「テナントの内容」の「稼働率」は、2019年3月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積（賃貸借契約期間が1年未満の賃貸借契約に係るものは除きます。なお、当該賃貸面積には、2019年3月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。）の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ▶ 「特記事項」は、本日現在において各新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各新規取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- ▶ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、JLL森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

M-30 プロロジスパーク東松山

物 件 名 称	プロロジスパーク東松山	
所 在 地	埼玉県東松山市仲田町2番 埼玉県東松山市仲田町2番地	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2019年6月6日	
取 得 価 格	12,600百万円	
信 託 設 定 日	2015年11月2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	31,170.84m ²
	用 途 地 域	工業地域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	61,885.92m ²
	竣 工 日	2018年1月15日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	施 工 者	清水建設株式会社
環 境 評 価	CASBEE新築Aランク / BELS★★★★★	
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	12,600百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	JLL森井鑑定株式会社	
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	株式会社LIXILビバ
	年 間 賃 料	非開示 (注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注2)
	賃 貸 面 積	60,540.99m ²
	賃 貸 可 能 面 積	60,540.99m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 本物件については、2019年3月末日現在、本表に記載の賃貸借契約のほかに、1テナント（以下、本(注1)において「短期テナント」といいます。）との間で、賃貸借契約期間が1年未満の賃貸借契約が締結されています。本表に記載の賃貸借契約は、賃貸借部分の一部について短期テナントとの賃貸借契約の賃貸借契約期間が満了した後に一定の期間を経て賃貸借契約期間が開始する予定であり、短期テナントが賃借している部分とそれ以外の部分とを合わせて賃借する内容とされています。なお、取得予定日時点においては、短期テナントとの間の賃貸借契約期間中であり、賃貸可能面積に対して賃貸借契約期間が開始している部分の賃貸面積（短期テナント賃貸借部分を含みます。）が占める割合は、75.0%です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注2) 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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	12,600百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2019年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	12,600百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に査定
直接還元法による収益価格	13,100百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
PMフィー		
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	606百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	589百万円	
還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等に基づき査定
DCF法による収益価格	12,600百万円	
割引率	4.3%	金融資産の利回りや不動産の個別性、借入金や自己資金に係る割引率等に基づき査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基に、取引市場、近隣地域、対象不動産の状況、将来予測の不確実性を勘案し査定
原価法による積算価格	12,200百万円	
土地割合	15.5%	
建物割合	84.5%	

(注) 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
----------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

M-31 プロロジスパーク京田辺

物 件 名 称	プロロジスパーク京田辺	
所 在 地	京都府京田辺市松井宮田1番 京都府京田辺市松井宮田1番地	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2019年6月6日	
取 得 価 格	35,800百万円	
信 託 設 定 日	取得日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2039年6月30日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	70,310.07m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物 (注1)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	139,520.72m ²
	竣 工 日	2018年10月17日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造6階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	施 工 者	清水建設株式会社
環 境 評 価	BELS★★★★★	
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	35,800百万円	
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	4
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	アマゾンジャパン合同会社、合通ホールディングス株式会社
	年 間 賃 料	2,020百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	556百万円
	賃 貸 面 積	135,024.76m ²
	賃 貸 可 能 面 積	135,024.76m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	35,800百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	35,800百万円	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	36,100百万円	
運営収益	1,964百万円	
可能総収益	2,024百万円	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失等	60百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	353百万円	
維持管理費	90百万円(注)	過年度実績、現行の契約条件、類似不動産における水準等を参考に、対象不動産の個別性を考慮し計上
PMフィー		
水道光熱費	23百万円	類似不動産における費用水準等を参考に計上
修繕費	11百万円	今後の計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費年平均額等を考慮し計上
テナント募集費用等	15百万円	賃借人の想定回転期間に基づき計上
公租公課	209百万円	公租公課関係資料、再調達原価等に基づき計上
損害保険料	3百万円	類似建物の保険料率等を考慮し計上
その他費用	1百万円	通信費等の使用料を計上
運営純収益	1,610百万円	
一時金の運用益	4百万円	現行の賃貸条件等に基づき査定した敷金額に運用利回り（運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定）を乗じて査定
資本的支出	26百万円	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純利益	1,588百万円	
還元利回り	4.4%	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	35,400百万円	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	33,800百万円	
土地割合	38.3%	
建物割合	61.7%	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

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
----------------------------	------

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

B-16 プロロジスパーク仙台泉2

物 件 名 称	プロロジスパーク仙台泉2	
所 在 地	宮城県仙台市泉区明通三丁目3番1 宮城県仙台市泉区明通三丁目3番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2019年6月6日	
取 得 価 格	9,250百万円	
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	64,813.11m 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	36,589.70m ²
	竣 工 日	2018年9月3日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社フジタ
環 境 評 価	BELS★★★	
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	9,250百万円	
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	ヤマト運輸株式会社
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	36,542.37m ²
	賃 貸 可 能 面 積	36,542.37m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注) 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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	9,250百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,250百万円	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	9,350百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
PMフィー		
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	473百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	467百万円	
還元利回り	5.0%	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	9,150百万円	
割引率	4.4%	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	5.5%	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	8,930百万円	
土地割合	39.6%	
建物割合	60.4%	

(注) 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
----------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

B-17 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	— 兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月1日	
取 得 予 定 価 格	5,000百万円 (注1)	
信 託 設 定 日	取得日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2039年10月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	13,020.82m 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	24,767.82m ² (予定) (注2)
	竣 工 予 定 日	2019年6月30日 (予定) (注2)
	種 類	倉庫 (予定) (注2)
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建 (予定) (注2)
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社浅沼組
環 境 評 価	CASBEE神戸Aランク	
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	5,000百万円	
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	株式会社新開トランスポートシステムズ
	年 間 賃 料	非開示 (注3)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注3)
	賃 貸 面 積	24,143.74m ²
	賃 貸 可 能 面 積	24,143.74m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	<p>売主は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物に係る所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、2026年9月30日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しています。なお、信託受益者及び本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。</p>	

(注1) プロロジスパーク神戸4に係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係る譲渡価額を増額

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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、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、本資料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) 本物件については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、「延床面積」、「竣工予定日」、「種類」及び「構造・階数」は、いずれも本日現在の予定であり、今後変更され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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,000百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,000百万円	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	5,050百万円	
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	非開示（注1）	
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	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
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	245百万円	
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	242百万円	
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	4,950百万円	
割引率	4.6%	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	4,960百万円	
土地割合	36.3%	
建物割合	63.7%	

(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おりに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
----------------------------	------

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 取得先の概要

M-30 プロロジスパーク東松山

商号	赤城特定目的会社
本店所在地	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
代表者	稲田秀
資本金	1億円
主な株主	特定社員 イバラキ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. 上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社

M-31 プロロジスパーク京田辺

商号	伊吹特定目的会社
本店所在地	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
代表者	稲田秀
資本金	1億円
主な株主	特定社員 エーエムビー・シオハマ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. 上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社

B-16 プロロジスパーク仙台泉2

商号	岩木特定目的会社
本店所在地	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
代表者	稲田秀
資本金	1億円
主な株主	特定社員 エーエムビー・シオハマ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社

B-17 プロロジスパーク神戸4

商号	立山特定目的会社
本店所在地	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
代表者	稲田秀
資本金	1億円
主な株主	特定社員 イバラキ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. 上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社

(3) 利害関係者との取引

各新規取得資産の取得先は、いずれも本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する信託受益権又は不動産の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、利害関係人等及び利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、これらの者との間で各新規取得資産の取得の取引を行うに当たり、「利害関係人等取引規程」に定める承認手続きを経ています。なお、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、各新規取得資産の賃借人であるプロロジスリートマスターリース合同会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスの関連会社が出資する本投資法人が取得する不動産の賃貸を目的とした特別目的会社（マスターリース会社）であり、利害関係人等及び利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、これらの者との間で各新規取得資産の賃借を行うに当たり、「利害関係人等取引規程」に定める承認手続きを経ています。なお、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

さらに、各新規取得資産のプロパティ・マネジメント会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスであり、利害関係人等及び利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、これらの者へ各新規取得資産のプロパティ・マネジメント業務の委託を行うに当たり、「利害関係人等取引規程」に定める承認手続きを経ています。なお、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
プロロジス パーク東松山 (所在地) 埼玉県東松山市 市仲田町2番 埼玉県東松山市 市仲田町2番地	① 赤城特定目的会社 ② 赤城特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	非開示 (土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。)	—	—
	2015年11月(土地) 2018年1月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク京田辺 (所在地) 京都府京田辺市 市松井宮田1番 京都府京田辺市 市松井宮田1番地	① 伊吹特定目的会社 ② 伊吹特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	非開示 (土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。)	—	—
	2016年7月(土地) 2018年10月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク仙台泉2 (所在地) 宮城県仙台市	① 岩木特定目的会社 ② 岩木特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセ	特別な利害関係にある者以外	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名 (所在地)	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
泉区明通三丁目3番1 宮城県仙台市 泉区明通三丁目3番地1	ット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で取得		
	非開示 (土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。)	—	—
	2014年12月(土地) 2018年9月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク神戸4 (所在地) 兵庫県神戸市 西区見津が丘 七丁目6番1	① 立山特定目的会社 ② 立山特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	非開示 (土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。)	—	—
	2017年2月(土地) 2019年6月(建物竣工予定)	—	—

5. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020年5月期における運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料3 周辺写真・外観写真

参考資料4 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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) (注1)	原価法 による 積算価格 (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	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	43,800	35,500	44,600	4.0	43,800	3.8	4.2
M-02	プロロジス パーク座間1	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	34,000	22,300	34,200	4.2	34,000	4.0	4.4
M-03	プロロジス パーク川島	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	32,500	23,300	33,000	4.6	32,500	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 11月30日	31,800	18,700	31,700	4.4	31,800	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 11月30日	15,300	11,300	15,200	4.5	15,300	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 11月30日	17,200	10,900	17,400	4.7	17,200	4.5	4.8
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 11月30日	9,010	5,590	9,350	4.4	9,010	4.3	4.6
M-09	プロロジス パーク東京大田	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	37,800	28,100	38,200	3.7	37,800	3.5	3.9
M-10	プロロジス パーク座間2	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	28,500	20,200	28,900	4.2	28,500	4.0	4.4
M-11	プロロジス パーク船橋5 (別棟)	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	13,900	11,800	14,100	4.1	13,900	3.9	4.3
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 11月30日	10,400	6,560	10,400	4.9	10,300	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 11月30日	5,900	4,100	5,940	4.9	5,860	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 11月30日	21,200	13,100	21,300	4.5	21,000	4.2	4.6
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 11月30日	22,300	15,300	22,300	4.5	22,200	4.2	4.6
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 11月30日	17,500	12,100	17,400	3.7	17,500	3.5	3.8
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 11月30日	17,900	10,600	18,000	4.1	17,900	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 11月30日	25,000	18,600	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 11月30日	7,510	4,580	7,480	4.9	7,510	4.7	5.0

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	原価法 による 積算価格 (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-20	プロロジス パーク川島2	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	9,430	6,860	9,530	4.6	9,430	4.4	4.8
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 11月30日	13,800	10,100	13,900	4.7	13,700	4.4	4.9
M-22	プロロジス パーク常総	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	7,500	5,040	7,580	4.7	7,500	4.5	4.9
M-23	プロロジス パーク大阪5	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	18,800	17,100	19,100	4.4	18,800	4.2	4.6
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 11月30日	10,400	8,330	10,500	4.7	10,300	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 11月30日	14,600	12,100	14,600	4.1	14,600	3.9	4.2
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 11月30日	40,600	35,800	39,800	4.2	40,600	4.0	4.3
M-27	プロロジス パーク市川3	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	17,800	19,000	17,900	3.9	17,800	3.7	4.1
M-28	プロロジス パーク成田1-D	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 11月30日	5,350	4,460	5,370	4.9	5,320	4.6	5.1
M-29	プロロジス パーク吉見	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	21,400	19,300	21,600	4.6	21,400	4.4	4.8
B-02	プロロジス パーク高槻	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	5,270	3,470	5,340	4.6	5,270	4.3	4.7
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 11月30日	3,790	2,530	3,800	4.7	3,790	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 11月30日	4,760	3,520	4,910	4.7	4,760	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 11月30日	25,500	20,100	25,600	4.0	25,500	3.8	4.1
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 11月30日	10,500	8,640	10,500	4.1	10,500	3.9	4.2
B-07	プロロジス パーク川西	JLL森井鑑定株式会社	2018年 11月30日	14,900	12,900	15,100	4.5	14,900	4.3	4.8
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 11月30日	10,300	7,550	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 11月30日	7,340	4,860	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 11月30日	5,390	4,390	5,430	5.0	5,350	4.8	5.4
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 11月30日	8,400	6,640	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 11月30日	14,400	12,700	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 11月30日	4,010	3,850	4,040	4.8	3,980	4.5	5.0
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 11月30日	5,520	5,450	5,560	4.8	5,480	4.5	5.0

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	原価法 による 積算価格 (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-15	プロロジス パークつくば1-A	JLL森井鑑定株式会社	2018年 9月30日	12,900	13,000	12,800	4.7	12,900	4.5	4.9
小計				684,180	520,320	687,970	—	683,180	—	—
新規取得資産										
第14期取得資産										
M-30	プロロジス パーク東松山	JLL森井鑑定株式会社	2019年 3月31日	12,600	12,200	13,100	4.5	12,600	4.3	4.7
M-31	プロロジス パーク京田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 3月31日	35,800	33,800	36,100	4.4	35,400	4.2	4.6
B-16	プロロジス パーク仙台泉2	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 3月31日	9,250	8,930	9,350	5.0	9,150	4.4	5.5
取得予定資産										
B-17	プロロジス パーク神戸4(注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 3月31日	5,000	4,960	5,050	4.8	4,950	4.6	5.0
小計				62,650	59,890	63,600	—	62,100	—	—
合計				746,830	580,210	751,570	—	745,280	—	—

(注1) 「鑑定評価額」には、各不動産鑑定評価書又は価格調査報告書に記載された鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 価格時点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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)
取得済資産								
M-01	プロロジスパーク市川1	2018年4月6日	株式会社アースアプレイザル	—	692,824	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.6
M-02	プロロジスパーク座間1	2018年4月27日	株式会社アースアプレイザル	—	551,280	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.8
M-03	プロロジスパーク川島	2018年4月25日	株式会社アースアプレイザル	—	471,283	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	7.5
M-04	プロロジスパーク大阪2	2018年5月10日	株式会社アースアプレイザル	—	443,132	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	2018年5月9日	株式会社アースアプレイザル	—	471,363	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	8.9
M-06	プロロジスパーク春日井	2018年4月13日	株式会社アースアプレイザル	—	354,377	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	2018年4月12日	株式会社アースアプレイザル	—	317,074	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	7.7
M-09	プロロジスパーク東京大田	2018年4月5日	株式会社アースアプレイザル	—	389,200	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.6
M-10	プロロジスパーク座間2	2018年4月27日	株式会社アースアプレイザル	—	414,247	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス	0.8

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・ 早期修繕 更新費用 (千円) (注1)	中期修繕 更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想 最大 損失率) (%)
						2013年 9月9日	応用アール・ エム・エス 株式会社	(共用棟) 7.0
M-11	プロロジスパーク 船橋5	2013年 3月4日	株式会社アース アプレイザル	—	160,402	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	4.3
	(別棟)	2013年 3月4日	株式会社アース アプレイザル	—	260,132	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	4.0
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	2013年 3月5日	株式会社アース アプレイザル	—	270,782	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.9
		2013年 3月5日	株式会社アース アプレイザル	—	店舗棟 756	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.9
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	2013年 3月5日	株式会社アース アプレイザル	—	172,289	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.9
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	2018年 5月11日	株式会社アース アプレイザル	—	342,559	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	4.6
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	2013年 3月8日	株式会社アース アプレイザル	—	207,468	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	4.4
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	2013年 8月21日	株式会社アース アプレイザル	—	154,664	2013年 8月19日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	5.9
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	2013年 8月21日	株式会社アース アプレイザル	—	305,404	2013年 8月19日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	1.1
M-18	プロロジスパーク 大阪4	2013年 8月20日	株式会社アース アプレイザル	—	184,688	2013年 8月13日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	2.7

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)
M-19	プロロジスパーク岩沼1	2013年8月22日	株式会社アースアプレイザル	—	115,526	2013年8月14日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.2
M-20	プロロジスパーク川島2	2014年5月8日	株式会社アースアプレイザル	—	62,854	2014年5月8日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	9.0
M-21	プロロジスパーク北本	2015年8月19日	株式会社アースアプレイザル	—	150,792	2015年2月10日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.6
M-22	プロロジスパーク常総	2015年8月20日	株式会社アースアプレイザル	—	84,322	2015年2月6日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	4.5
M-23	プロロジスパーク大阪5	2015年8月21日	株式会社アースアプレイザル	—	220,722	2015年8月21日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.5
M-24	プロロジスパーク成田3	2016年9月15日	株式会社アースアプレイザル	—	400,084	2016年9月15日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.3
M-25	プロロジスパーク習志野5	2017年4月27日	株式会社アースアプレイザル	—	186,097	2017年4月27日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	4.6
M-26	プロロジスパーク茨木	2017年4月19日	株式会社アースアプレイザル	—	467,782	2017年4月19日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	2.1
M-27	プロロジスパーク市川3	2017年12月5日	株式会社アースアプレイザル	—	186,378	2017年12月5日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.4
M-28	プロロジスパーク成田1-D	2017年12月15日	株式会社アースアプレイザル	—	70,569	2017年12月15日	株式会社イー・アール・エス	3.5

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・ 早期修繕 更新費用 (千円) (注1)	中期修繕 更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想 最大 損失率) (%)
		2013年 3月5日			店舗棟 504	2013年 9月9日	応用アール・ エム・エス 株式会社	(店舗棟) 3.9
M-29	プロロジスパーク 吉見	2017年 11月29日	東京海上日動リ スクコンサルテ ィング株式会社	—	299,448	2017年 12月7日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.1
B-02	プロロジスパーク 高槻	2018年 5月22日	株式会社アース アプレイザル	—	92,221	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	5.3
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	2018年 5月25日	株式会社アース アプレイザル	—	109,956	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.5
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	2018年 5月25日	株式会社アース アプレイザル	—	106,969	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.6
B-05	プロロジスパーク 習志野4	2018年 5月31日	株式会社アース アプレイザル	—	428,976	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	1.1
B-06	プロロジスパーク 海老名	2014年 5月15日	株式会社アース アプレイザル	—	56,887	2014年 5月15日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	6.0
B-07	プロロジスパーク 川西	2014年 5月13日	株式会社アース アプレイザル	—	102,588	2014年 5月13日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.7
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	2014年 5月13日	株式会社アース アプレイザル	—	71,311	2014年 5月13日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	4.4
B-09	プロロジスパーク 神戸	2014年 5月14日	株式会社アース アプレイザル	—	61,320	2014年 5月14日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.4

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	2015年 9月16日	株式会社アース アプレイザル	—	100,988	2015年 9月16日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	1.4
B-11	プロロジスパーク 古河1	2016年 9月30日	株式会社アース アプレイザル	—	96,142	2016年 9月30日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.3
B-12	プロロジスパーク 神戸2	2016年 9月29日	株式会社アース アプレイザル	—	182,846	2016年 9月29日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.3
B-13	プロロジスパーク 古河2	2017年 4月26日	株式会社アース アプレイザル	—	72,901	2017年 4月26日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.5
B-14	プロロジスパーク 古河3	2018年 7月25日	株式会社アース アプレイザル	—	116,380	2018年 7月25日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	4.6
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	2018年 9月20日	株式会社アース アプレイザル	—	254,218	2018年 9月20日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	2.1
取得済資産ポートフォリオ PML 値 (注3)								1.2
新規取得資産								
第14期取得資産								
M-30	プロロジスパーク 東松山	2019年 3月4日	東京海上日動リ スクコンサルテ ィング株式会社	—	258,664	2019年 3月4日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.0
M-31	プロロジスパーク 京田辺	2019年 3月1日	株式会社アース アプレイザル	—	447,022	2019年 3月1日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.2

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大損失率) (%)
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	2019年 3月7日	東京海上日動リス クコンサルテ ィング株式会社	—	118,603	2019年 3月7日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	1.0
ポートフォリオ PML 値(注4)								1.2
取得予定資産								
B-17	プロロジスパーク 神戸4 (注5)	2019年 3月20日	株式会社アース アプレイザル	—	75,388	2019年 4月4日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	1.5

(注1) 「緊急・早期修繕更新費用」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「中期修繕更新費用」は、今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。なお、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C及びプロロジスパーク成田1-Dの各店舗棟の数値は、各物件の共有持分割合を乗じた金額を記載しています。

(注3) 「取得済資産ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2018年10月17日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産の合計42物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

(注4) 「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2019年4月9日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び第14期取得資産の合計45物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

(注5) プロロジスパーク神戸4については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、建物の設計図等のみに基づいて行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載し、調査時点については、同報告書の発行年月日を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料3 周辺写真・外観写真・完成予想図

M-30 プロロジスパーク東松山



M-31 プロロジスパーク京田辺



B-16 プロロジスパーク仙台泉2



B-17 プロロジスパーク神戸4



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料4 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） （注 1）	鑑定評価額 （百万円） （注 2）	投資比率 （%） （注 3）
取得済資産				
M-01	プロロジスパーク市川 1	33,900	43,800	5.3
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	34,000	4.4
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	32,500	4.0
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	31,800	3.9
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	15,300	2.1
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	17,200	1.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,010	1.0
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	37,800	4.6
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	28,500	3.4
M-11	プロロジスパーク船橋 5	9,500	13,900	1.7
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	10,400	1.3
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	5,900	0.8
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	21,200	2.7
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	22,300	3.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	17,500	2.1
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	17,900	2.2
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	25,000	3.3
M-19	プロロジスパーク岩沼 1	5,670	7,510	0.9
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	9,430	1.3
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,800	2.0
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,500	1.1
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	18,800	2.7
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	10,400	1.4
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	14,600	2.1
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	40,600	6.0
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	17,800	2.7
M-28	プロロジスパーク成田 1-D	5,260	5,350	0.8
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	21,400	3.3
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,270	0.7
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	3,790	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	4,760	0.6
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	25,500	3.1
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,500	1.3
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,900	2.1
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	10,300	1.4
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,340	1.0
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,390	0.8
B-11	プロロジスパーク古河 1	7,680	8,400	1.2

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	鑑定評価額 （百万円） （注2）	投資比率 （%） （注3）
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	2.1
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,010	0.6
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,520	0.8
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	12,900	2.0
小計		578,670	684,180	90.2
新規取得資産				
第14期取得資産				
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	12,600	2.0
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	35,800	5.6
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	9,250	1.4
取得予定資産				
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,000	5,000 （注4）	0.8
小計		62,650	62,650	9.8
合計		641,320	746,830	100.0

(注1) 「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産及び各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。なお、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、取得時の価格を記載しています。

(注2) 各物件の鑑定評価又は価格調査については、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価又は価格調査を委託しており、「鑑定評価額」には、2018年11月末日（プロロジスパークつくば1-Aについては、2018年9月末日、新規取得資産については、2019年3月末日）を価格時点とする各不動産鑑定評価書又は価格調査報告書に記載された鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び各新規取得資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が「小計」及び「合計」の数値と一致しない場合があります。

(注4) 価格時点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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。