

2020年1月17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)
M-32	プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市	2020年 2月5日	白馬特定 目的会社	31,000	31,000	4.5	4.3
M-33	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市		乗鞍特定 目的会社	14,800	14,800	4.4	4.5
B-18	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市		筑波特定 目的会社	13,500	13,500	4.7	5.0
合計/平均					59,300	59,300	4.5	4.5

(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。

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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、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) 「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まれません。
- (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11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11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「2020年5月期における運用状況の予想の修正及び2020年11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、2020年11月期（2020年6月1日～2020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。

- (1) 売買契約締結日 : 2020年1月17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 : 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新規取得資産取得日に行う新規借入れ（注）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 : 3,303百万円（3物件の合計）
- （注）新規借入れの詳細については、今後決定次第発表します。

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取得するものです。

これらの新規取得資産はいずれも、本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループから本投資法人が優先交渉権を取得していた物件であり、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物件のうちの3物件を、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 2 投資対象 (2) 第8回公募増資時取得資産及び新規取得

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し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。

資産の個別信託不動産の概要」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を取得するにあたり、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8月29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建物について、それぞれ記載しています。
- ▶ 「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

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。

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「PML値」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により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（地震リスク評価（詳細）報告書）の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、本書の日付現在、本投資法人の取得済資産について地震保険は付保しておらず、取得済資産及び新規取得資産について地震保険を付保する予定はありません。
- ▶ 「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、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。

- ▶ 「建物状況評価の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザル又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日を記載しています。
- ▶ 「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。
- ▶ 「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

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。

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11月末日現在における各信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係る各賃貸借契約書（賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。）に基づく倉庫又は事務所に係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11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。
- ▶ 「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11月末日現在における各信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係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11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11月末日現在における各信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係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11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11月末日現在における各信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係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。）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11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。

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。

- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、2019年11月末日現在における各信託不動産について締結されている倉庫又は事務所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。）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11月末日現在における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11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-32 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六方町210番27 千葉県千葉市稲毛区六方町210番地27	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2020年2月5日	
取 得 予 定 価 格	31,000百万円	
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	66,117.49m 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	138,547.18m ²
	竣 工 日	2019年9月20日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	施 工 者	株式会社フジタ
	P M L 値	2.3%
	環 境 評 価	—
建 物 状 況 評 価 の 概 要	調 査 業 者	株式会社アースアプレイザル
	調 査 年 月 日	2019年10月10日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	367,824千円 / 12年 (30,652千円 / 年)
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	31,000百万円	
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	8	
賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借	
主 要 テ ナ ン ト の 名 称	アズワン株式会社、株式会社レプレゼント	
年 間 賃 料	非開示(注)	
敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)	
賃 貸 面 積	117,963.98m ²	
賃 貸 可 能 面 積	127,045.44m ²	
稼 働 率	92.9%	
特 記 事 項	・本物件は、隣接地に開発中であるプロロジスパーク千葉2と	

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。

	<p>一体的な利用がなされることが企図されている物件です。そのため、本投資法人は、隣地の所有者でありプロロジスパーク千葉2の開発者でもある売主との間で、本物件を取得するに当たり、相互の敷地の通路の共同利用や設備等の共用等について合意するとともに、本物件及び隣接地の各一部に相互に通行等を目的とする地役権を設定すること等について合意しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象土地の一部において、土壌汚染（セレン、鉛、砒素、ふっ素及びほう素の指定基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。また、この区域内には埋設ロックウールの残存も確認されています。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、「対象地の一部（西側）には土壌汚染が存在し、その部分は土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されているものの適切に管理されている。また、対象地の大部分が建物、その他の部分はアスファルト、コンクリート、タイル、植栽により被覆されていることから、土地利用に支障が生じることや、利用者の健康への影響が生じる可能性は少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。
--	---

(注) 本物件に係る年間賃料及び敷金・保証金の開示を行うことにより、開示について承諾を得られなかった他の新規取得資産のテナントの年間賃料及び敷金・保証金が推測可能となり、当該テナントとの信頼関係が損なわれる等により本投資法人の事業運営上支障が生じる可能性がある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	31,000百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	31,000百万円	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	31,100百万円	
運営収益	1,795百万円	
可能総収益	1,861百万円	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	66百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	412百万円	
維持管理費	94百万円	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	75百万円	貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	9百万円	今後の管理運営計画、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	13百万円	賃借人の想定回転期間に基づき計上
公租公課	199百万円	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	18百万円	シャトルバス運行費用等を計上
運営純収益	1,382百万円	
一時金の運用益	7百万円	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	21百万円	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	1,368百万円	
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	30,900百万円	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	30,500百万円	
土地割合	38.9%	
建物割合	61.1%	

その他、鑑定評価額の決定に 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。

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-33 MFLPプロロジスパーク川越

物 件 名 称	MFLPプロロジスパーク川越	
所 在 地	埼玉県川越市南台一丁目9番3 埼玉県川越市南台一丁目9番地3	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権 (準共有持分50%)	
取 得 予 定 年 月 日	2020年2月5日	
取 得 予 定 価 格	14,800百万円	
信 託 設 定 日	2017年1年27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	2037年1月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	58,749.53m ² (注1)
	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	117,337.69m ² (注1)
	竣 工 日	2018年10月16日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	施 工 者	株式会社安藤・間
	P M L 値	3.1%
建 物 状 況 評 価 の 概 要	環 境 評 価	CASBEE新築Aランク BELS★★★★★
	調 査 業 者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調 査 年 月 日	2019年10月16日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	242,028千円 / 12年 (20,169千円 / 年) (注2)
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	—	
マスターリース種別	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	14,800百万円 (注2)	
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	10
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	非開示 (注3)、株式会社丸和運輸機関
	年 間 賃 料	858百万円 (注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	364百万円 (注2)
	賃 貸 面 積	56,723.77m ² (注2)
	賃 貸 可 能 面 積	56,723.77m ² (注2)
	稼 働 率	100.0%

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。

特 記 事 項	<p>・本投資法人は、本物件の信託受益権（以下、この特記事項において「本受益権」といいます。）の準共有持分（準共有持分割合 50%）の取得に伴い、本受益権の他の準共有持分（準共有持分割合 50%）を取得する第三者との間で、準共有者間協定書変更契約書（以下、この特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定において、以下の事項が定められています。</p> <p>①各準共有者が本受益権の準共有持分を取得した日から 5 年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本受益権の分割を請求できないものとされています。また、その後も 5 年毎に、本受益権の分割請求を行うことができないこととする旨に合意するものとされています。</p> <p>②各準共有者はその保有する準共有持分の全部又は一部を自らの関連ファンド等以外の第三者に譲渡しようとする場合には、第三者との交渉の前に、優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うとともに、第三者との間で合意が成立した場合にも他の準共有者との間で再度譲渡交渉を行うものとされています。</p> <p>③本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項は、準共有者全員の同意によって決定します。これらの事項について全準共有者の合意が得られない場合は、各準共有者は他の準共有者に対して、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることができ、この場合、請求を受けた他の準共有者は、当該価格で当該準共有持分を買い取るか、逆に同一価格で自らの保有する準共有持分を買い取ることができるとされています。</p>
---------	--

(注1) 本物件全体の数値を記載しています。

(注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(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（注）

鑑定評価額	14,800百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	14,800百万円	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	14,900百万円	
運営収益	852百万円	
可能総収益	882百万円	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	29百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	200百万円	
維持管理費	47百万円	過年度の実績額、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	44百万円	過年度の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	6百万円	過年度の実績額を参考に、今後の管理運営計画、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	6百万円	賃借人の想定回転期間に基づき計上
公租公課	94百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	2百万円	類似建物の保険料率等を考慮し計上
その他費用	0百万円	通信費等を計上
運営純収益	651百万円	
一時金の運用益	3百万円	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	14百万円	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	641百万円	
還元利回り	4.3%	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	14,650百万円	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	14,700百万円	
土地割合	49.2%	

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。

建物割合	50.8%
------	-------

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

(注) 割合について記載した項目を除き、鑑定評価書の概要については、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

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。

B-18 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五丁目6番1 茨城県つくば市東光台五丁目6番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2020年2月5日	
取 得 予 定 価 格	13,500百万円	
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	2040年2月29日	
土地 (注 1)	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	32,804.36m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 200%
建物 (注 1)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	65,676.87m ²
	竣 工 日 (注 2)	2019年8月22日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	西松建設株式会社
	P M L 値	2.8%
環 境 評 価	CASBEE新築Aランク BELS★★★★★	
建物状 況評価 の概要	調 査 業 者	株式会社アースアプレイザル
	調 査 年 月 日	2019年10月9日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	250,670千円 / 12年 (20,889千円 / 年)
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	13,500百万円	
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ZOZO
	年 間 賃 料	非開示 (注3)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注3)
	賃 貸 面 積	65,570.07m ²
	賃 貸 可 能 面 積	65,570.07m ²
	稼 働 率	100.0%

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し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。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、隣接地に開発された本投資法人の保有資産であるプロロジスパークつくば1-Aと合わせて建築基準法上1棟の建物として建築され、プロロジスパークつくば1-Aと一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。 ・敷地の通路の相互共同利用に関しては、本物件の一部に以下の地役権が設定されています。また、隣接地（茨城県つくば市東光台五丁目6番2）の一部に以下の地役権が設定されています。 <p style="margin-left: 20px;">＜本物件の一部に設定されている地役権＞</p> <p style="margin-left: 40px;">要役地：つくば市東光台五丁目6番2</p> <p style="margin-left: 40px;">目的：通行</p> <p style="margin-left: 40px;">範囲：中心部を除く周辺部 10,412.70 平方メートル</p> <p style="margin-left: 20px;">＜隣接地の一部に設定されている地役権＞</p> <p style="margin-left: 40px;">要役地：対象土地</p> <p style="margin-left: 40px;">目的：通行</p> <p style="margin-left: 40px;">範囲：中心部を除く周辺部 10,266.83 平方メートル</p>
---------	--

(注1) 本物件は、隣接地に開発されたプロロジスパークつくば1-Aと合わせて建築基準法上1棟の建物として建築されていますが、上記土地欄及び建物欄は、本物件に関する情報を記載しています。

(注2) 上記竣工日は、本物件に係る部分を含む建物全体の竣工日であり、プロロジスパークつくば1-Aに係る部分についての工事の完了日とは異なります。

(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	13,500百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2019年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	13,500百万円	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	13,400百万円	
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	636百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純利益	614百万円	
還元利回り	4.6%	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	13,500百万円	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	12,800百万円	
土地割合	11.2%	
建物割合	88.8%	

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

(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-32 プロロジスパーク千葉1

商号	白馬特定目的会社
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 プロロジス・ハクバ・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に関する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. その他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-33 MFLPプロロジスパーク川越

商号	乗鞍特定目的会社
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 プロロジス・ガッサン・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に関する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. その他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-18 プロロジスパークつくば1-B

商号	筑波特定目的会社
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 プロロジス・アサマ・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. その他前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

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。

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、新規取得資産のうちプロロジスパーク千葉1及びプロロジスパークつくば1-B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貸借を行うに当たり、「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 パーク千葉1 (所在地) 千葉県千葉市 稲毛区六方町 210番27 千葉県千葉市 稲毛区六方町 210番地27	① 白馬特定目的会社 ② 白馬特定目的会社は、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9月(土地) 2019年9月(建物竣工)	—	—
MFLP プロロジ スパーク川越 (所在地) 埼玉県川越市 南台一丁目9番 3 埼玉県川越市 南台一丁目9番 地3	① 乗鞍特定目的会社 ② 乗鞍特定目的会社は、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1月(土地) 2018年10月(建物竣工)	—	—
プロロジス パークつくば 1-B (所在地)	① 筑波特定目的会社 ② 筑波特定目的会社は、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
茨城県つくば 市東光台五丁 目6番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。		
茨城県つくば 市東光台五丁 目6番地1	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。)	—	—
	2017年2月(土地) 2019年8月(建物竣工)	—	—

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「2020年5月期における運用状況の予想の修正及び2020年11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>

<添付資料>

参考資料1 周辺写真・外観写真

参考資料2 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2 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	44,600	4.8
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	34,000	4.0
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,200	3.7
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	33,700	3.6
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	16,100	1.9
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	18,400	1.8
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,420	0.9
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	39,800	4.2
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	29,100	3.1
M-11	プロロジスパーク船橋 5	9,500	14,300	1.6
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	10,500	1.2
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	5,990	0.7
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	21,200	2.5
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	22,300	2.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	18,600	1.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,500	2.0
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	26,100	3.0
M-19	プロロジスパーク岩沼 1	5,670	8,010	0.8
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	9,490	1.2
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	14,000	1.8
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,550	1.0
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	19,100	2.5
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	10,500	1.3
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	15,100	1.9
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	42,400	5.5
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	18,000	2.4
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	21,900	3.0
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	12,800	1.8
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	36,700	5.1
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,340	0.6
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	3,920	0.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	4,930	0.5
B-05	プロロジスパーク習志野 4	20,000	26,500	2.9
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,900	1.2
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,000	1.9
B-08	プロロジスパーク尼崎 3	9,090	10,600	1.3

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し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-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,180	0.9
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,390	0.7
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,320	1.1
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	2.0
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,020	0.6
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,550	0.8
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,000	1.8
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	9,260	1.3
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,020	0.7
小計		641,340	766,040	91.5
新規取得資産				
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	31,000	4.4
M-33	MFLP プロロジスパーク川越	14,800	14,800	2.1
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	13,500	1.9
小計		59,300	59,300	8.5
合計		700,640	825,340	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、当初取得時の価格を記載しています。
- (注2) 各物件の鑑定評価については、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を委託しており、「鑑定評価額」には、2019年11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。

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。