

2021年3月1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

プロロジスパーク岩沼1の再開発における建築工事請負契約締結に関するお知らせ

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、2020年10月21日付で公表の「プロロジスパーク岩沼1の再開発決定及び開発コンサルティング業務の委託契約締結に関するお知らせ」でお知らせした建物の再開発工事（以下「本再開発」といいます。）について、本日、以下の概要にて建築工事請負契約（以下「本請負契約」といいます。）を締結し、プロロジスパーク岩沼1（以下「本物件」といいます。）の建築工事に着手することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本再開発の概要

物 件 名 称	プロロジスパーク岩沼1	
所 在 地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	45,704.30m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物 (注1)	延 床 面 積	51,074.16m ² (注2)
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造2階建
	建 築 工 事 代 金	5,748百万円
	本 請 負 契 約 の 締 結 先	西松建設株式会社
	建 築 工 事 の 着 工 日	2021年3月1日
	建 物 の 引 渡 予 定 日	2022年4月28日
本再開発の 経済性見込み	総 事 業 費 用	7,481百万円 (注3)
	本 再 開 発 後 の 調 査 価 格	8,170百万円 (注4)
	N O I 利 回 り	5.3% (注5)
	含 み 益	688百万円 (注6)

- (注1) 本請負契約の記載に基づくものであり、今後変更となる可能性があります。
- (注2) 建築確認申請書に記載されている延床面積を記載しており、車路やスロープ等を含みます。
- (注3) 建築工事代金に、本再開発に伴う諸費用見込額及び本物件の土地の簿価 1,186 百万円を加えた金額を記載しています。なお、本再開発の総事業費用は変更となる可能性があります。
- (注4) シービーアールイー株式会社から取得した、本再開発による 2020 年 8 月時点の計画建物に基づき作成された価格調査報告書（2020 年 9 月 1 日時点）（以下「本調査報告書」といいます。）における調査価格を記載しています。なお、当該価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではなく、また当該調査価格は本再開発の完了時に取得される将来の鑑定評価額とは異なる可能性があります。
- (注5) 本調査報告書に記載された本再開発後の本物件の NOI を、本再開発の総事業費用で除して算出しています。従って、本物件の将来の NOI の変動及び本再開発の総事業費用の変動により、当該 NOI 利回りは変動する可能性があります。
- (注6) 本再開発後の調査価格から、本再開発の総事業費用を差し引いて算出しています。当該調査価格は鑑定評価額ではないため、当該含み益は、本物件の将来の鑑定評価額に基づく含み益とは異なる可能性があります。

2. 建築工事代金の支払時期と原資

本請負契約における建築工事代金は、工事の出来高に応じて分割して支払いを行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。支払原資としては、本投資法人の手元資金（本物件に付保していた火災保険に基づき受領した火災保険金を含みます。）及び必要に応じて借入れにより調達した資金を予定しています。

借入れを実施する場合には、その概要を決定次第改めてお知らせいたします。

3. 今後の見通し

本再開発における建物の引渡は 2022 年 4 月を予定しているため、本投資法人が 2021 年 1 月 20 日付で公表した 2021 年 5 月期（2020 年 12 月 1 日～2021 年 5 月 31 日）及び 2021 年 11 月期（2021 年 6 月 1 日～2021 年 11 月 30 日）の運用状況の予想について修正はありません。

以上

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

<参考資料>

外観イメージ図・周辺図

プロロジスパーク岩沼1

外観イメージ図



周辺図

