

2022年12月5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 山口 哲
 (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 山口 哲
 問合せ先 取締役副社長兼 戸田 淳
 財務企画部長
 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)	NOI 利回り (%) (注4)	予想 NOI 利回り (%) (注5)
M-38	プロロジスパーク 猪名川1	兵庫県 川辺郡	2022年 12月15日	蔵王特定 目的会社	27,900	27,900	4.4	4.3
M-39	プロロジスパーク 神戸3	兵庫県 神戸市		神戸特定 目的会社	9,580	9,580	4.4	4.6
B-21	プロロジスパーク 小郡	福岡県 小郡市		久山特定 目的会社	5,920	5,920	4.5	4.5
合計/平均					43,400	43,400	4.4	4.4

(注1) 「取得予定年月日」は、各新規取得資産の現所有者との間で締結された受益権譲渡契約書又は受益権

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。

準共有持分譲渡契約書（以下「売買契約書」といいます。）に記載された取得予定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まれません。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、シービーアールイー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、2022年9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。なお、プロロジスパーク猪名川1の鑑定評価額は、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（50％）に相当する数値を記載しています。
- (注4) 「NOI利回り」は、各新規取得資産の取得予定価格に対する2022年9月末日時点の鑑定評価に基づく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NOI利回りの平均値を記載しています。
- 「NOI利回り」におけるNOIは、本投資法人及び本資産運用会社が、シービーアールイー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、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、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年換算した数値を用いています。

- (1) 売買契約締結日 : 2022年12月5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 : 取得予定年月日に全額支払
- (5) 年間賃料 : 2,307百万円（3物件の合計）
- （注）新規借入れの詳細につきましては、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、2020年12月11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5物件のうち1物件（プロロジスパーク猪名川1）及び2021年12月15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2物件（プロロジスパーク神戸3及びプロロジスパーク小郡）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) 新規取得資産の個別信託不動産の概要」

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。

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、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方針（当該選定方針の詳細は、2022年8月30日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」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予定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。

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「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、本日現在、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している又は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

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。

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、2022年9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、2022年9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転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、2022年9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。）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、2022年9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、2022年9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。）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、2022年9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、2022年9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の合計を記載しています。なお、当該賃貸面積には、2022年9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、2022年9月末日現在における各信託不動産につ

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。

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、2022年9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、2022年9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、シービーアールイー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、シービーアールイー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-38 プロロジスパーク猪名川1

物 件 名 称	プロロジスパーク猪名川1	
所 在 地	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番1 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷95番地1	
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	2022年12月15日	
取 得 予 定 価 格	27,900百万円	
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	2042年12月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	107,172.72m ² (注1)
	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	206,769.12m ² (注1)
	竣 工 日	2021年10月22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
	P M L 値	0.5%
建 物 状 況 評 価 の 概 要	環 境 評 価	CASBEE新築 (簡易版) Aランク
	調 査 業 者	株式会社アースアプレイザル
	調 査 年 月 日	2022年8月23日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	343,741千円 / 12年 (28,645千円 / 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	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	27,900百万円 (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	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MonotaRO
	年間賃料	非開示 (注3)
	敷金・保証金	非開示 (注3)
	賃貸面積	96,771.15m ² (注2)
	賃貸可能面積	96,771.15m ² (注2)
	稼働率	100.0%
特 記 事 項	・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	

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>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%)を保有する売主との間で、準共有者間協定書(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本協定締結日から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、買い取することを請求することができ、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することを請求することができる等とされています。</p> <p>・売主は、猪名川町との間で、対象土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、若しくは対象土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をする場合には、2027年4月5日までの間は予め猪名川町の承認を得なければならないことを合意しており、信託受託者及び本投資法人は本合意を承継する予定です。なお、売主による信託譲渡及び本投資法人による本物件の取得に際しては、当該承認は不要とされています。</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(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

鑑定評価額	27,900百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	27,900百万円	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査定
直接還元法による収益価格	28,150百万円	
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
運営費用	非開示（注2）	
維持管理費	非開示（注2）	
PMフィー		
水道光熱費	非開示（注2）	
修繕費	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	非開示（注2）	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	非開示（注2）	
運営純収益	1,224百万円	
一時金の運用益	非開示（注2）	
資本的支出	非開示（注2）	
純利益	1,210百万円	
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	27,600百万円	
割引率	4.0%	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	27,650百万円	
土地割合	32.5%	
建物割合	67.5%	

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1) 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（50%）に相当する数値を記載しています。

(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。

M-39 プロロジスパーク神戸3

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸3	
所 在 地	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番5 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地5	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2022年12月15日	
取 得 予 定 価 格	9,580百万円	
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	2042年12月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	19,225.48m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	39,445.48m ²
	竣 工 日	2022年5月30日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造地下1階付4階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	1.5%
	環 境 評 価	CASBEE神戸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	2022年8月22日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	183,138千円 / 12年 (15,262千円 / 年)
プロパティ・マネジメント会社	株式会社プロロジス	
マスタートリース会社	プロロジスリートマスタートリース合同会社	
マスタートリース種別	パススルー型	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	9,580百万円	
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	2
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	宮野医療器株式会社、センコー株式会社
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	37,946.84m ²
	賃 貸 可 能 面 積	37,946.84m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	・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	

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>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貸借権、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、2025年1月27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、本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。</p>
--	--

(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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	9,580百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	9,580百万円	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査定
直接還元法による収益価格	9,640百万円	
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	423百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	414百万円	
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	9,520百万円	
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	9,520百万円	
土地割合	32.0%	
建物割合	68.0%	

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。

B-21 プロロジスパーク小郡

物 件 名 称	プロロジスパーク小郡	
所 在 地	福岡県小郡市山隈字柳308番1 福岡県小郡市山隈字柳308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	2022年12月15日	
取 得 予 定 価 格	5,920百万円	
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	31,850.81m ²
	用 途 地 域	市街化調整区域
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	25,719.64m ²
	竣 工 日	2022年5月24日
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造2階建
	物 件 タイ プ	BTS型
	P M L 値	0.4%
	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	2022年9月2日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	95,775千円 / 12年 (7,981千円 / 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	5,920百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	シービーアールイー株式会社	
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	福岡ロジテム株式会社
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	26,043.29m ²
	賃 貸 可 能 面 積	26,043.29m 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	5,920百万円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2022年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	5,920百万円	DCF法による収益価格を重視し査定
直接還元法による収益価格	5,870百万円	
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	263百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純利益	258百万円	
還元利回り	4.4%	類似不動産に係る取引利回り等から査定した利回り及び対象不動産の個別性を基準に、定常化純収益に至るキャッシュフローの変動を勘案し査定
DCF法による収益価格	5,920百万円	
割引率	4.1%	各期の収益の性質、実現可能性に鑑み、この見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等から査定した利回りを基準に、対象不動産の建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを勘案し査定
原価法による積算価格	4,980百万円	
土地割合	24.2%	
建物割合	75.8%	

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-38 プロロジスパーク猪名川1

商号	蔵王特定目的会社
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の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 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-39 プロロジスパーク神戸3

商号	神戸特定目的会社
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

B-21 プロロジスパーク小郡

商号	久山特定目的会社
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 ホタカ・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の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け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

(3) 利害関係者との取引

新規取得資産の各取得先は、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

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。

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、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・理由等を記載しています。

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 猪名川 1 (所在地) 兵庫県川辺郡猪名 川町差組字小谷 101番1 兵庫県川辺郡猪名 川町差組字小谷95 番地1	① 蔵王特定目的会社 ② 蔵王特定目的会社は、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4月(土地) 2021年10月(建物竣工)	—	—
プロロジスパーク 神戸 3 (所在地) 兵庫県神戸市西区 見津が丘四丁目11 番5 兵庫県神戸市西区 見津が丘四丁目11 番地5	① 神戸特定目的会社 ② 神戸特定目的会社は、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1月(土地) 2022年5月(建物竣工)	—	—
プロロジスパーク 小郡 (所在地) 福岡県小郡市山隈	① 久山特定目的会社 ② 久山特定目的会社は、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	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
字柳 308 番 1 福岡県小郡市山隈 字柳 308 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。)	—	—
	2018年11月(土地) 2022年5月(建物竣工)	—	—

5. 媒介の概要

上記新規取得資産の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「2022年11月期及び2023年5月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年11月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

※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 周辺地図・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1 周辺地図・外観写真

M-38 プロロジスパーク猪名川1



M-39 プロロジスパーク神戸3



B-21 プロロジスパーク小郡



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	47,500	3.9
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	35,700	3.2
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,900	3.0
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	35,500	2.9
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	17,100	1.6
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	19,900	1.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,790	0.8
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	43,100	3.4
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	29,900	2.5
M-11	プロロジスパーク船橋 5	9,500	14,900	1.3
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	12,100	1.0
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	6,800	0.6
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	23,300	2.0
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	24,500	2.2
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	20,700	1.6
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	19,400	1.6
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	28,700	2.4
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	8,680	0.8
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	10,000	0.9
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	15,700	1.5
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,820	0.8
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	20,100	2.0
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	11,900	1.1
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	15,500	1.6
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	46,500	4.4
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	19,000	2.0
M-28	プロロジスパーク成田 1-D	5,260	5,930	0.6
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	22,600	2.5
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,500	1.5
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	40,600	4.1
M-32	プロロジスパーク千葉 1	31,000	34,900	3.6
M-33	MFLP プロロジスパーク川越 (注4)	14,800	17,050	1.7
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	28,200	3.0
M-35	プロロジスパーク千葉 2	15,000	16,300	1.7
M-36	プロロジスパーク猪名川 2	33,000	34,400	3.8
M-37	プロロジスパーク神戸 5	9,500	9,580	1.1
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,480	0.5

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	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-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,140	0.4
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	5,390	0.4
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	27,600	2.3
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,400	1.0
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,100	1.6
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	11,600	1.1
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,790	0.7
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,840	0.6
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,540	0.9
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	15,400	1.6
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,290	0.5
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,920	0.6
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,400	1.5
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,000	1.1
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,510	0.6
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,000	1.6
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	2.4
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	16,000	1.8
小計/平均		821,983	1,009,350	95.0
新規取得資産				
M-38	プロロジスパーク猪名川1（注4）	27,900	27,900	3.2
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,580	1.1
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	5,920	0.7
小計/平均		43,400	43,400	5.0
合計/平均		865,383	1,052,750	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。また、プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した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、取得済資産については2022年5月末日、新規取得資産については2022年9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/平均」及び「合計/平均」の数値と一致しない場合があります。

(注4) MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が取得した又は取得を予定している各信託受益権の準共有持分（それぞれ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。