

2025年1月16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 取締役財務企画部長 永田 高大
 TEL. 03-6867-8585

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡並びに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1.に記載の資産（以下「新規取得資産」といいます。）の取得、及び下記2.に記載の資産（以下「譲渡資産」といいます。）の譲渡を行うこと並びに新規取得資産を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、新規取得資産の取得及び貸借の相手方の一部は、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. 新規取得資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (%) (注3)	予想 NOI 利回り (%) (注4)
M-42	プロロジスパーク市川2	千葉県市川市	日本ロジスティクスファンド投資法人及び市川2特定目的会社	27,444	28,300	3.8	4.0

(注1) 「取得予定価格」は、日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「交換先」といいます。）と締結した信託受益権交換契約書（北名古屋）（以下「交換契約①」といいます。）に記載された新規取得資産の準共有持分（36%）の受益権価額、交換先と締結した信託受益権交換契約書（船橋）（以下「交換契約②」といいます。）に想定として記載された新規取得資産の準共有持分（54%）の受益権価額及び市川2特定目的会社（以下「売主」といいます。）と締結した信託受益権売買契約書（以下「売買契約」といいます。）に記載された新規取得資産の準共有持分（10%）の取得価額の合計値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定価格には、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。

交換契約②における新規取得資産の準共有持分（54%）の受益権価額は、交換契約②によって規定さ

れる算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、取得予定価格の総額及びその価格に基づいて算出する数値は変動する可能性があります。

- (注2) 物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2024年11月末日を価格時点とする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) 「NOI利回り」は、新規取得資産の取得予定価格に対する2024年11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。
- 「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、JLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された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4) 「予想NOI利回り」は、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。
- 「予想NOI」とは、運用状況の予想の算出基礎となった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、当該資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、当該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) 契約締結日 : 2025年1月16日
- (2) 取得予定年月日 : 新規取得資産の信託受益権の準共有持分を下記の各取得予定日においてそれぞれ取得する予定です。（注）
- 2025年2月3日：7,684百万円（交換先からの取得割合18%及び売主からの取得割合10%の合計28%）
- 2025年8月1日：4,940百万円（交換先からの取得割合18%）
- 2026年2月2日：4,940百万円（交換先からの取得割合18%）
- 2026年8月3日：4,940百万円（交換先からの取得割合18%）
- 2027年2月1日：4,940百万円（交換先からの取得割合18%）

(注) 2025年8月1日以降の準共有持分の取得については、交換契約①及び交換契約②の締結から1か月以上経過した後には決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。交換契約①及び交換契約②上、本投資法人又は交換先のいずれかに交換契約①又は交換契約②に定める義務違反（表明保証違反の場合を含みます。）があった場合で、違反していない当事者（以下本注記において「解除権者」といいます。）からの催告を受けてから相当期間経過後もその違反が治癒されないときは、当該交換契約に別途定める場合を除き、解除権者は、違反した当事者に書面で通知することにより、当該交換契約を解除することができ、解除権者は、当該交換契約に別途定める場合を除き、違反した当事者に対し、当該交換契約締結日において違反した当事者が保有する信託受益権（本投資法人が交換契約①に違反した場合、プロロジスパーク北名古屋の信託受益権を、本投資法人が交換契約②に違反した場合、プロロジスパーク船橋5の信託受益権を、交換先が交換契約①又は②に違反した場合、プロロジスパーク市川2の信託受益権をそれぞれ指します。）の受益権価額の合計額より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額を違約金として請求することができ、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請求することができないものとされています。本投資法人は、仮に上記フォワード・コミットメント等が履行されず交換契約①又は交換契約②が解除された場合においても、新規取得資産の規模及び違約金の金額等を鑑み、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。

- (3) 取得先 : 後記「4. (2) 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 交換契約①及び交換契約②においては交換先より交換差金を受領する予定です。売買契約における売主からの取得については、手元資金を充当する予定です。
- (5) 決済方法 : 上記の各取得予定年月日に、交換契約①及び交換契約②においては、交換先との持分交換及び交換差金の決済、売買契約においては、売主へ全額支払い予定
- (6) 年間賃料 : 1,294百万円

2. 譲渡資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 (百万円) (注3)
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	日本ロジスティクスファンド投資法人	10,600	5,302	5,297
M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	日本ロジスティクスファンド投資法人	15,700	9,677	6,022

(注1) 「譲渡予定価格」は、プロロジスパーク北名古屋については交換契約①に記載された譲渡資産の受益権価額を、プロロジスパーク船橋5については交換契約②に想定として記載された譲渡資産の受益権価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡予定価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含みません。

交換契約②におけるプロロジスパーク船橋5の受益権価額は、交換契約②によって規定される算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定です。そのため、譲渡予定価格及びその価格に基づいて算出する数値は変動する可能性があります。

(注2) 「想定帳簿価額」は、各譲渡予定日時点の帳簿価額の見込額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、実際の各譲渡予定日時点の帳簿価額及びそれに基づいて算出する数値は変動する可能性があります。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。実際の譲渡損益とは異なります。

(1) 契約締結日 : 2025年1月16日

(2) 譲渡予定年月日 : 下記の各譲渡予定日において、プロロジスパーク北名古屋については2回、プロロジスパーク船橋5については3回に分割してその持分割合を譲渡する予定です。(注)

プロロジスパーク北名古屋

2025年2月3日 : 5,300百万円 (50%)

2025年8月1日 : 5,300百万円 (50%)

プロロジスパーク船橋5

2026年2月2日 : 5,181百万円 (33%)

2026年8月3日 : 5,181百万円 (33%)

2027年2月1日 : 5,338百万円 (34%)

(注) 2025年8月1日以降の準共有持分の譲渡については、交換契約①及び交換契約②の締結から1か月以上経過した後には決済(物件引渡し)が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。交換契約①及び交換契約②上、本投資法人又は交換先のいずれかに交換契約①又は交換契約②に定める義務違反(表明保証違反の場合を含みます。)があった場合で、違反していない当事者(以下本注記において「解除権者」といいます。)からの催告を受けてから相当期間経過後もその違反が治癒されないときは、当該交換契約に別途定める場合を除き、解除権者は、違反した当事者に書面で通知することにより、当該交換契約を解除することができ、解除権者は、当該交換契約に別途定める場合を除き、違反した当事者に対し、当該交換契約締結日において違反した当事者が保有する信託受益権(本投資法人が交換契約①に違反した場合、プロロジスパーク北名古屋の信託受益権を、本投資法人が交換契約②に違反した場合、プロロジスパーク船橋5の信託受益権を、交換先が交換契約①又は②に違反した場合、プロロジスパーク市川2の信託受益権をそれぞれ指します。)の受益権価額の合計額より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額を違約金として請求することができ、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請求することができないものとされています。本投資法人は、仮に上記フォワード・コミットメント等が履行されず交換契約①又は交換契約②が解除された場合においても、譲渡資産の規模及び違約金の金額等を鑑み、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。

- (3) 譲渡先 : 後記「4. (2) 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 決済方法 : 上記の各譲渡予定年月日に交換先との持分交換及び交換差金の決済予定
- (5) 年間賃料 : 1,385百万円

3. 取得及び譲渡並びに貸借の理由

今回の資産入替には以下の意義があると考えています。

- ・成長余力の大きなフラッグシップ物件を魅力的な利回り水準で取得すること
- ・成長ポテンシャルが限定的な物件を譲渡することにより、ポートフォリオの長期的な収益性が更に向上すること
- ・足元の良好な不動産市場環境に活かして豊富な含み益を実現することで、投資主還元を強化すること

新規取得資産は、本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループが開発を行ったAクラス物流施設であり、2009年に竣工した後にスポンサーが準共有持分を第三者に売却していた物件を、今般、交換先及びスポンサーから取得するものです。新規取得資産の平均賃料はマーケット賃料と比べて5~6%低く、その他の運営改善と合わせて今後の成長余力は大きいと、本投資法人は考えています。

譲渡資産の譲渡は、新規取得資産と同等程度の資産規模及び収益規模の物件との交換を企図して行うものです。譲渡資産は、本投資法人が2013年に取得して以来、賃料単価の上昇等によって収益力の向上を達成してきましたが、本投資法人が長期的な収益向上を実現可能な強靱なポートフォリオの構築を目指すにあたり、今後の成長ポテンシャルに着目して選定したものです。

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、2024年8月29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。

4. 新規取得資産及び譲渡資産の内容

(1) 新規取得資産及び譲渡資産の概要

新規取得資産及び譲渡資産の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、交換契約①、交換契約②及び売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
「取得年月日」は、取得当時の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、交換契約①、交換契約②及び売買契約に記載された新規取得資産の取得価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、交換契約②における新規取得資産の準共有持分（54%）の受益権価額は、交換契約②によって規定される算定方法にて2026年1月末日までに決定する予定であるため、取得予定価格の総額は変動する可能性があります。なお、取得予定価格には、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。

「取得価格」は、取得当時の売買契約書に記載された金額を、百万円未満を切り捨てて記

載しています。なお、取得価格には、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、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。
- ▶ 「テナントの内容」の「テナントの数」は、2024年11月末日現在における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。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、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、2024年11月末日現在における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）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ▶ 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、2024年11月末日現在における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）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、2024年11月末日現在における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。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、2024年11月末日現在における信託不動産につ

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、2024年11月末日現在における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。）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、本日現在において権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、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森井鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された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シービーアールイー株式会社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。

新規取得資産

M-42 プロロジスパーク市川 2

物 件 名 称	プロロジスパーク市川2	
所 在 地	千葉県市川市高浜町1番地 千葉県市川市高浜町2番地	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2025年2月3日 (28%)、2025年8月1日 (18%)、2026年2月2日 (18%)、2026年8月1日 (18%)、2027年2月1日 (18%)	
取 得 予 定 価 格	27,444百万円	
信 託 設 定 日	2004年3月30日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2035年2月28日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	38,727.25m 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	76,842.37m ²
	竣 工 日	2009年10月9日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造5階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	1.9%
環 境 評 価	CASBEE不動産Aランク	
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	2024年10月24日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	725,190千円 / 12年 (60,432千円 / 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	28,300百万円	
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	2
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社タカラトミー、株式会社ジェイアール東日本物流
	年 間 賃 料	1,294百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	372百万円
	賃 貸 面 積	74,516.70m ²
	賃 貸 可 能 面 積	74,516.70m ²
	稼 働 率	100.0%
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。）の他の準共有持分を所有する第三者等との間で、受益者間協定書（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。なお、本受益権が単独取得者に帰属した場合には、本協定は終了しま</p>	

	<p>す。</p> <p>①各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合並びに交換契約①及び交換契約②に基づく場合を除き、自己の保有する本受益権準共有持分について質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することはできないものとされています。</p> <p>②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。これら以外の事項については、原則として、準共有者全員による協議の上、その時点における持分割合による過半数の賛成によって決定します。</p>
--	---

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	28,300百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	28,300百万円	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試算
直接還元法による収益価格	28,800百万円	
運営収益	1,363百万円	
可能総収益	1,422百万円	現行の賃貸借契約及び過去の実績値等を基に査定し計上
空室等損失等	59百万円	現況稼働状況や市場標準等を基に査定
運営費用	314百万円	
維持管理費	80百万円	現行の契約条件、過去実績値及び類似不動産における水準等を参考に計上
PMフィー		
水道光熱費	69百万円	過去実績値等を参考に計上
修繕費	19百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
テナント募集費用等	23百万円	過去実績値等を参考に計上
公租公課	103百万円	直近の実額を計上
損害保険料	14百万円	類似不動産における実績額を参考に査定し計上
その他費用	3百万円	過去実績値等を基に計上
運営純収益	1,048百万円	
一時金の運用益	3百万円	現行の有効敷金残高に運用利回り(1.0%)を乗じて査定
資本的支出	46百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
純収益	1,006百万円	
還元利回り	3.5%	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	28,300百万円	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	27,900百万円	
土地割合	70.5%	
建物割合	29.5%	

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

譲渡資産

M-07 プロロジスパーク北名古屋

物 件 名 称	プロロジスパーク北名古屋	
所 在 地	愛知県北名古屋市沖村権現34番1号 愛知県北名古屋市沖村権現34番地3	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2013年2月15日	
取 得 価 格	6,500百万円	
信 託 設 定 日	2008年3月26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	21,942.24㎡
	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	43,655.30㎡
	竣 工 日	2009年6月19日
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	11.2%
環 境 評 価	CASBEE不動産Sランク	
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	2023年3月10日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	344,554千円 / 12年 (28,713千円 / 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	10,600百万円	
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	3
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社ハマキョウレックス、中京陸運株式会社
	年 間 賃 料	568百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	196百万円
	賃 貸 面 積	42,751.60㎡
	賃 貸 可 能 面 積	42,751.60㎡
	稼 働 率	100.0%
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。）の他の準共有持分を所有する第三者等との間で、受益者間協定書（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。なお、本受益権が単独取得者に帰属した場合には、本協定は終了します。</p>	

	<p>①各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合及び交換契約①に基づく場合を除き、自己の保有する本受益権準共有持分について質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することはできないものとされています。</p> <p>②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（ただし、準共有者全員が合意に至らない場合には、交換先の決定に従うものとします。）。これら以外の事項については、原則として、準共有者全員による協議の上、その時点における持分割合による過半数の賛成によって決定します。</p>
--	--

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	10,600百万円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,600百万円	DCF法による収益価格を重視し、収益価格を試算
直接還元法による収益価格	10,700百万円	
運営収益	561百万円	
可能総収益	590百万円	現行の賃貸借契約、市場賃料水準及び対象不動産の競争力等を検討し査定
空室等損失等	29百万円	現行空室率を参考に、今後の入居の可能性を市場動向、対象不動産の競争力の観点から検討し査定
運営費用	124百万円	
維持管理費	39百万円	過去の実績を参考に、今後の管理運営計画や類似不動産の費用水準等を検討し査定
PMフィー		
水道光熱費	21百万円	過去の実績を参考に、今後の稼働率予測に基づき計上
修繕費	8百万円	過去の実績を参考に、今後の管理運営計画や類似不動産の費用水準等を検討し査定
テナント募集費用等	4百万円	テナントの標準的な交代周期を査定し計上
公租公課	44百万円	直近の実績額を基準として、評価額の変動および負担調整等、経年減点補正率等を勘案して査定
損害保険料	5百万円	現契約条件を基に査定
その他費用	0百万円	直近の実績額を計上
運営純収益	437百万円	
一時金の運用益	1百万円	預かり一時金残高に運用利回り(1.0%)を乗じて査定
資本的支出	20百万円	エンジニアリングレポート記載の長期修繕更新費に基づき計上
純収益	418百万円	
還元利回り	3.9%	対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF法による収益価格	10,600百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.0%	標準還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
原価法による積算価格	5,260百万円	
土地割合	42.8%	
建物割合	57.2%	

その他、鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	積算価格と収益価格とで大きな乖離が生じているが、これは土地価格に比して、現行契約に基づく収益力が高く、収益性が積算価格に反映しきれていないことによるものと考えられる。本物件は賃貸物流施設であることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を中心に、積算価格は参考に留めて鑑定評価額を決定した。
------------------------	---

譲渡資産

M-11 プロロジスパーク船橋 5

物 件 名 称	プロロジスパーク船橋5	
所 在 地	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号 千葉県船橋市西浦三丁目22番地26	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2013年6月13日	
取 得 価 格	9,500百万円	
信 託 設 定 日	2013年6月13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	2033年6月30日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	22,807.00㎡
	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	45,489.03㎡
	竣 工 日	2007年4月23日
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	3.1%
	環 境 評 価	CASBEE不動産Aランク
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	2020年6月19日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	222,281千円 / 12年 (18,523千円 / 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	15,700百万円	
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	3
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社アテナ、株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ
	年 間 賃 料	816百万円 (注1)
	敷 金 ・ 保 証 金	361百万円 (注1)
	賃 貸 面 積	43,629.83㎡
	賃 貸 可 能 面 積	43,629.83㎡
	稼 働 率	100.0%
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。）の他の準共有持分を所有する第三者等との間で、受益者間協定書（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。なお、本受益権が単独取得者に帰属した場合には、本協定は終了します。</p>	

	<p>①各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合及び交換契約②に基づく場合を除き、自己の保有する本受益権準共有持分について質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することはできないものとされています。</p> <p>②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（ただし、準共有者全員が合意に至らない場合には、当該時点において本受益権の準共有持分割合の過半数以上を保有する者の決定に従うものとしします。）。これら以外の事項については、原則として、準共有者全員による協議の上、その時点における持分割合による過半数の賛成によって決定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、本棟と別棟の2棟の建物が、隣接する一体敷地に並列して建築及び利用されている物件です。 ・本物件の一部に以下の地上権が設定されています。 地上権者：隣接地所有者である日本ペイント防食コーティングス株式会社 目的：排水管の設置 範囲：東京湾平均海面の上 0.786メートルから上 1.206メートルの間（船橋市西浦三丁目 22 番 23）、東京湾平均海面の上 0.356メートルから上 1.186メートルの間（船橋市西浦三丁目 22 番 25） ・本物件の一部に以下の地役権が設定されています。 要役地：千葉県船橋市西浦三丁目 22 番 9、22 番 13 及び 22 番 16 目的：通行 範囲：全部（合計 4,025 m²） ・対象土地において、一部自然由来と考えられるものを含む土壌汚染及び地下水汚染（鉛、ふっ素、砒素等の指定基準値超過）が確認されています。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、本棟については、「現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を、別棟については、「現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されなかったことから現在の土地利用上の支障はないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を、それぞれ得ています。
--	---

(注1) プロロジスパーク船橋5（別棟）の数値を含みます。

譲渡資産

M-11 プロロジスパーク船橋5（別棟）

物 件 名 称	プロロジスパーク船橋5（別棟）	
所 在 地	千葉県船橋市西浦三丁目6番2号 千葉県船橋市西浦三丁目22番地12	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2013年6月13日	
取 得 価 格	1,500百万円	
信 託 設 定 日	2004年12月22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	2033年6月30日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	7,565.00㎡
	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	13,015.52㎡
	竣 工 日	1990年1月24日
	種 類	倉庫
	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	9.6%
	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	2020年6月19日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	340,233千円 / 12年 (28,353千円 / 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	—（注1）	
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	株式会社ダイワコーポレーション	
賃 貸 面 積	12,927.12㎡	
賃 貸 可 能 面 積	12,927.12㎡	
稼 働 率	100.0%	

（注1）プロロジスパーク船橋5の別棟は、本棟と隣接する一体敷地内にあり、車路を共用するなど一体運営を前提とするため、同一物件として鑑定評価を取得しています。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	15,700百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	15,700百万円	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試算
直接還元法による収益価格	15,700百万円	
運営収益	812百万円	
可能総収益	847百万円	現行の賃貸借契約及び過去の実績値等を基に査定し計上
空室等損失等	35百万円	現況稼働状況や市場標準等を基に査定
運営費用	204百万円	
維持管理費	51百万円	現行の契約条件、過去実績値及び類似不動産における水準等を参考に計上
PMフィー		
水道光熱費	30百万円	過去実績値等を参考に計上
修繕費	19百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
テナント募集費用等	17百万円	過去実績値等を参考に計上
公租公課	77百万円	直近の実額を計上
損害保険料	7百万円	類似不動産における実績額を参考に査定し計上
その他費用	0百万円	過去実績値等を基に計上
運営純収益	607百万円	
一時金の運用益	3百万円	現行の有効敷金残高に運用利回り(1.0%)を乗じて査定
資本的支出	45百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
純収益	566百万円	
還元利回り	3.6%	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	15,700百万円	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	16,800百万円	
土地割合	78.0%	
建物割合	22.0%	

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

(2) 取得先及び譲渡先の概要

プロロジスパーク市川2、プロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5の交換先

商号	日本ロジスティクスファンド投資法人
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
代表者	執行役員 鈴木 靖一
出資総額	134,721 百万円 (2024年7月31日時点)
主な投資主	株式会社日本カストディ銀行(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) (2024年7月31日時点)
主な事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、投資の資産を主として投信法第2条第1項に規定する特定資産に対する投資として運用
本投資法人又は本資産運用会社との関係	特別の利害関係はありません。

プロロジスパーク市川2の取得先

商号	市川2 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	60 万円
主な株主	イチカワツー・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

(3) 利害関係者との取引

新規取得資産の取得先のうち市川2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、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、新規取得資産の新たな賃借人とな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、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。

5. 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 市川 2 (所在地) 千葉県市川市高浜 町1番地 千葉県市川市高浜 町2番地	① 市川 2 特定目的会社 ② 市川 2 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	① プロロジス市川 2 有限会社 ② プロロジス市川 2 有限会社は、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介等の業務を目的とする、プロロジス・グループに属する会社ですが、プロロジスリートマスターリース合同会社に合併し、2015年に解散しています。 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。)	非開示 (土地については、前々所有者・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。)	—
	2009年2月(土地) 2009年10月(建物竣工)	2006年12月(土地)	—

6. 媒介の概要

上記新規取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡に係る取引に媒介はありません。

7. 今後の見通し

本日付で公表の「2025年5月期及び2025年11月期における運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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 新規取得資産の周辺地図・外観写真

参考資料2 新規取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡完了後の想定ポートフォリオ

<添付資料>

参考資料1 周辺地図・外観写真

M-42 プロロジスパーク市川2



<添付資料>

参考資料2 新規取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡完了後の想定ポートフォリオ

物件番号	物件名称	取得価格 (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	49,000	3.5
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	38,700	2.9
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,900	2.7
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	39,700	2.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	19,200	1.4
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	21,600	1.3
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	46,100	3.1
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	32,500	2.3
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	13,300	0.9
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	7,210	0.5
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	24,500	1.8
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	26,900	2.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	24,200	1.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	21,800	1.4
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	32,600	2.2
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,630	0.7
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	10,100	0.8
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	17,000	1.3
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,930	0.7
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	21,300	1.8
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	12,900	1.0
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	16,700	1.4
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	51,700	4.0
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	19,600	1.8
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	6,040	0.5
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,500	2.2
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,800	1.3
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	43,000	3.7
M-32	プロロジスパーク千葉1	31,000	36,100	3.2
M-33	MFLP プロロジスパーク川越(注4)	14,800	17,650	1.5
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	29,600	2.7
M-35	プロロジスパーク千葉2	15,000	16,900	1.6
M-36	プロロジスパーク猪名川2	33,000	35,800	3.4
M-37	プロロジスパーク神戸5	9,500	10,300	1.0
M-38	プロロジスパーク猪名川1(注4)	27,900	28,750	2.9
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,950	1.0
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,500	5.3
M-41	プロロジスパーク八千代1	39,000	39,000	4.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,920	0.5
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,860	0.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	6,290	0.4
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	29,800	2.1
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,600	0.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	17,000	1.4

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,900	0.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,020	0.7
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	6,350	0.5
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,890	0.8
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,000	1.4
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,320	0.4
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,220	0.6
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,900	1.3
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,700	1.0
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,760	0.5
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,700	1.4
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,300	2.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,000	1.6
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,260	0.6
新規取得資産				
M-42	プロロジスパーク市川2	27,444	28,300	2.8
合計/平均		965,727	1,220,050	100.0

(注1) 「取得価格」は、交換契約①、交換契約②及び売買契約における新規取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡完了後の想定値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、2024年11月末日（ただし、プロロジスパーク八千代1については2024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。また、新規取得資産については、物件全体に対する鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、交換契約①、交換契約②及び売買契約における新規取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡完了後の取得価格の想定合計額に対する各資産の取得価格の比率を、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「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については、本投資法人が保有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。