

2018年2月26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、2018年2月26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11期取得資産								
M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	2018年3月1日	市川3特定目的会社	17,000	17,000	4.1	4.3
M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市		プロロジス成田1有限会社	5,260	5,260	5.0	4.3
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡		穂高特定目的会社	21,300	21,300	4.7	4.8

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)
取得予定資産								
B-14	プロロジスパーク古河3(注6)	茨城県古河市	2018年10月1日(予定)	月山特定目的会社	5,440(注7)	5,440(注7)	4.9(注7)	4.9(注7)
B-15	プロロジスパークつくば1-A(注6)	茨城県つくば市	2018年12月3日(予定)	筑波特定目的会社	12,900(注7)	12,900(注7)	4.8(注7)	5.0(注7)
合計/平均					61,900(注7)	61,900(注7)	4.6(注7)	4.7(注7)

(注1) 「取得(予定)年月日」は、各不動産の現所有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、ジョーンズ ラング ラサール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、2017年12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/平均欄には、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、ジョーンズ ラング ラサール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/平均欄には、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、新規取得資産のうちプロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D、プロロジスパーク吉見及びプロロジスパーク古河3については、本日付で公表の「2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において、2018年11月期(2018年6月1日～2018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。新規取得資産のうち2019年5月期に取得を予定しているプロロジスパークつくば1-Aについては、本日付で公表の「2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において、2018年11月期(2018年6月1日～2018年11月30日)の一時効果調整後利益(試算)の算出基礎となった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

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。

金額をいい、減価償却費を控除する前の収益を年換算しています。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、各資産がすべ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) プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-A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、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、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各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各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、当該各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。

当該各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各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、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各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) 取得予定資産にかか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かか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に、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分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分減額されることとなるため、本報道発表文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 : 2018年2月26日

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 : 後記「3. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
- (3) 取得資金 : 第11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2018年2月26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 : 3,487百万円(5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。

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、2014年12月12日付で公表の「物件取得の優先交渉権の取得に関するお知らせ」、2015年12月14日付で公表の「物件取得の優先交渉権の取得に関するお知らせ」、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」及び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」によりお知らせした20物件のうち5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。

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の継続とともに、グローバル・マーケットである関東エリアに所在する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、本投資法人は新規取得資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、2018年2月23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。)、貸借先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

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、信託受託者となる予定の者を記載しています。

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。

- 「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。ただし、プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aについては、本日現在建築中であり、建物が完成していないため、「延床面積」、「竣工日」、「完成日」、「種類」及び「構造・階数」は、プロロジスパーク古河3は2017年6月8日付の建築確認申請に係る確認申請図に基づいて、プロロジスパークつくば1-Aは2017年9月13日付の建築確認申請の変更確認申請に係る確認申請図に基づいて、それぞれ記載しています。かかるプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aの「延床面積」、「竣工日」、「完成日」、「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。なお、共有持分で保有する土地建物の面積は含みません。
- 「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、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又はIBECの指定認証機関へCASBEE（建築環境総合性能評価システム）認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかる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。なお、CASBEEは、IBEC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他、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。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE－企画、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE 大阪（大阪市）及びCASBEE 大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。また、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の3つの評価ツールには、短期間で採点に必要な根拠資料を作成し予備的な簡易評価を可能にする目的

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。

で、CASBEE－新築（簡易版）、CASBEE－既存（簡易版）及びCASBEE－改修（簡易版）の評価ツールがあります。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B－ランク（やや劣る）」又は「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。また、「建物」の「環境評価」は、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System））の評価を取得しているものについては、その評価結果を記載しています。なお、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（なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。

CASBEE及びBELS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。
- 「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、2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用のないものは除きます。）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。ただし、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に関するテナントも含みます。なお、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、プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aについても本日現在締結済みの各賃貸借契約書の内容、又は現所有者から提供を受けた情報に基づいて記載していますが、両物件については、本日現在建築中であり、建物が完成していないため、各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。

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「主要テナントの名称」は、各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テナントの名称を記載しています。
- 「テナントの内容」の「年間賃料」は、2017年11月末日現在における各不動産について締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報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。ただし、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている年間賃料も含まれます。
- 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく敷金・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。ただし、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている敷金・保証金も含まれます。
- 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各不動産に関する賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）及び賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に添付されている建物図面等又は現所有者から提供を受けた情報に基づく賃貸面積の合計を記載しています。ただし、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている賃貸面積も含まれます。
- 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である、各不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面又は現所有者から提供を受けた情報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、2017年11月末日現在における各不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2017年11月末日現在において賃貸借契約が締結済みで賃貸借期間が開始していない場合には、当該賃貸借契約書又は現所有者から提供を受けた情報に基づく契約開始日現在の数値です。
- 「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、ジョーンズ ラング ラサール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、ジョーンズ ラング ラサール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-27 プロロジスパーク市川3

物 件 名 称	プロロジスパーク市川3	
所 在 地	千葉県市川市塩浜一丁目6番1号 千葉県市川市塩浜一丁目6番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2018年3月1日	
取 得 価 格	17,000百万円	
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	2038年3月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	26,457.00m 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	52,211.11m ²
	竣 工 日	2017年11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	マルチ型
	施 工 者	西松建設株式会社
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	17,000百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	ジョーンズ ラング ラサル株式会社	
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	三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社、楽天株式会社	
年 間 賃 料	902百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	367百万円	
賃 貸 面 積	50,714.15m ²	
賃 貸 可 能 面 積	50,714.15m 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	17,000百万円
鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	17,000百万円	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	17,300百万円	
運営収益	904百万円	
可能総収益	941百万円	現行契約条件と査定市場賃料に基づき計上
空室等損失等	36百万円	現況稼働状況、市場動向及び将来予測に基づき査定
運営費用	199百万円	
維持管理費	60百万円	現行の契約条件、予定契約条件、類似建物における水準等を参考に査定
PMフィー	(注)	
水道光熱費	33百万円	見込み額及び類似建物における水準等を参考に査定
修繕費	7百万円	エンジニアリングレポートにおける建物再調達原価に基づき査定
テナント募集費用等	14百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	77百万円	土地については過年度の実績額、建物については想定額を計上
損害保険料	1百万円	見積額、類似建物における水準等を参考に査定
その他費用	2百万円	見込み額に基づき査定
運営純収益	704百万円	
一時金の運用益	3百万円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	17百万円	エンジニアリングレポートにおける建物再調達原価に基づき査定
純利益	691百万円	
還元利回り	4.0%	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	17,000百万円	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	18,200百万円	
土地割合	46.3%	
建物割合	53.7%	

(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。

M-28 プロロジスパーク成田1-D

物 件 名 称	プロロジスパーク成田1-D	
所 在 地	千葉県成田市南三里塚字宮原78番9 千葉県成田市南三里塚字宮原78番地9	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2018年3月1日	
取 得 価 格	5,260百万円	
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	23,720.64m ² (注1)
	用 途 地 域	市街化調整区域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物 (注1)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	28,207.47m ²
	竣 工 日	2015年1月13日
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造2階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	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 (注2)	
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	5,260百万円	
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	東京エレクトロンBP株式会社、ヤマトロジスティクス株式会社
	年 間 賃 料	非開示 (注3)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注3)
	賃 貸 面 積	23,039.20m ²
	賃 貸 可 能 面 積	28,059.32m ²
	稼 働 率	82.1% (注4)
	特 記 事 項	<p>・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成田1-A&B (以下、本項目において「1-A&B施設」といいます。)及びプロロジスパーク成田1-C (以下、本項目において「1-C施設」といいます。) (以下、本項目において本物件、1-A&B施設及び1-C施設を個別に又は総称して「本件不動産」といいます。)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。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等(合計 38,408.34 m²)並びに敷地外周部に所在する店舗棟(延床面</p>

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>積：170.00 m²、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、いずれも本物件、1-A&B 施設及び 1-C 施設の各所有者による共有となっています（持分割合：1,000 分の 300）（以下、本項目において「本件共有不動産」といいます。）。売主を含む本件共有不動産の所有者間で、以下の内容を含む本件不動産及び本件共有不動産の管理、運営及び処分等について、以下の内容にて合意しており、信託受託者はかかる合意を承継する予定です。なお、本物件の取得により、本件不動産及び本件共有不動産に係る信託受益権はいずれも本投資法人が保有することとなり、本投資法人は、本件不動産及び本件共有不動産を一体として管理運営することが可能となります。</p> <p>通行許諾：各共有者は、その所有する本件不動産及び本件共有不動産について当該合意をした日現在の利用関係通りの使用を無償で許諾する。</p> <p>譲渡制限：いずれの共有者も、原則として、共有持分割合の合計が 60% 超となる共有者らの事前の書面による承認なく、 (i) その所有する本件不動産及び本件共有不動産に係る共有持分を第三者に対して売却、移転又は譲渡してはならず、また、 (ii) その所有する本件不動産及び本件共有不動産に係る共有持分に抵当権、譲渡担保権、質権、留置権その他一切の担保権を設定してはならない。</p> <p>分割制限：いずれの共有者も、本投資法人による本物件の取得日から 5 年間、本件共有不動産の共有物分割請求を行うことができない。</p>
--	---

- (注1) 敷地面積及び建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。
- (注2) 前記「特記事項」において定義される本件共有不動産のプロパティ・マネジメント業務も別途委託しています。
- (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。
- (注4) 本日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）及び賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積及び空室部分の建物図面等に基づく面積から算出される、本日現在における本物件の契約締結率は、100%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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,260百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,260百万円	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	5,340百万円	
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	264百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	261百万円	
還元利回り	4.9%	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	5,180百万円	
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	5.1%	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	4,550百万円	
土地割合	24.2%	
建物割合	75.8%	

(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-29 プロロジスパーク吉見

物 件 名 称	プロロジスパーク吉見	
所 在 地	埼玉県比企郡吉見町西吉見450番9 埼玉県比企郡吉見町大字西吉見602番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2018年3月1日	
取 得 価 格	21,300百万円	
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	63,502.80m 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	102,593.03m ²
	竣 工 日	2015年11月30日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造3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	21,300百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
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	ディーアイエスサービス&サポート株式会社、日本ロジテム株式会社
	年 間 賃 料	1,202百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	455百万円
	賃 貸 面 積	98,076.60m ²
	賃 貸 可 能 面 積	98,076.60m 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	21,300百万円
鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	21,300百万円	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	21,400百万円	
運営収益	1,256百万円	
可能総収益	1,319百万円	現行契約条件と査定市場賃料に基づき計上
空室等損失等	62百万円	現況稼働状況、市場動向及び将来予測に基づき査定
運営費用	250百万円	
維持管理費	62百万円	現行の契約条件、予定契約条件、類似建物における水準等を参考に査定
PMフィー		
水道光熱費	72百万円	見込み額及び類似建物における水準等を参考に査定
修繕費	10百万円	エンジニアリングレポートにおける建物再調達原価に基づき査定
テナント募集費用等	21百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	80百万円	過年度の実績額に基づき査定
損害保険料	2百万円	見積額、類似建物における水準等を参考に査定
その他費用	0百万円	見込み額に基づき査定
運営純収益	1,005百万円	
一時金の運用益	5百万円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	25百万円	エンジニアリングレポートにおける建物再調達原価に基づき査定
純利益	985百万円	
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	21,300百万円	
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	19,000百万円	
土地割合	24.1%	
建物割合	75.9%	

(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-14 プロロジスパーク古河3

物 件 名 称	プロロジスパーク古河3	
所 在 地	茨城県古河市北利根8番14	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年10月1日	
取 得 予 定 価 格	5,440百万円 (注1)	
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	34,916.92m 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	31,255.64m ² (予定) (注2)
	竣 工 日	2018年7月31日 (予定) (注2)
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造2階建 (予定)
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社フジタ
環 境 評 価	—	
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	5,440百万円	
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	センコー株式会社
	年 間 賃 料	非開示 (注3)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注3)
	賃 貸 面 積	29,196.84m ²
	賃 貸 可 能 面 積	29,196.84m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	対象土地において、土壤汚染（鉛の指定基準値超過）が確認されており、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）第11条第1項に定める形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されています。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壤汚染リスク調査を委託しており、「建物新築工事に当たっては、法令等に準拠した適切な対策工事を実施し、杭工事等で発生する自然由来基準超過土壌は新築建物の土間下に封じ込め、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮を行	

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>い、加えて、降雨時の浸透及び健全土との境界を明確にするために防湿シートを基準超過土壌の上面・底面の双方に敷設することとなっている。したがって、基準超過土壌が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。</p>
--	---

(注1) プロロジスパーク古河3にかか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かかる譲渡価額を増額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に、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となるため、本報道発表文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) 本物件は、本日現在建築中であり、延床面積及び竣工日は、今後変更とな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	5,440百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,440百万円	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	5,480百万円	
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	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることから計上なし
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	—	賃借人負担により計上なし
修繕費	非開示（注1）	
テナント募集費用等	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることなどから計上なし
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	269百万円	
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	263百万円	
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	5,400百万円	
割引率	4.5%	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	5,360百万円	
土地割合	25.3%	
建物割合	74.7%	

(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) 価格時点現在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。

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-15 プロロジスパークつくば1-A

物 件 名 称	プロロジスパークつくば1-A	
所 在 地	茨城県つくば市東光台五丁目6番2	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年12月3日	
取 得 予 定 価 格	12,900百万円（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	2038年12月31日	
土地 (注2)	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	32,807.23m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 200%
建物 (注2)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	70,354.31m ² （予定）（注3）
	完 成 日	2018年9月28日（予定）（注3）（注4）
	種 類	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建（予定）
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	西松建設株式会社
環 境 評 価	—	
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	12,900百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	ジョーンズ ラング ラサル株式会社	
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	株式会社スタートトゥデイ
	年 間 賃 料	非開示（注5）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注5）
	賃 貸 面 積	65,168.84m ²
	賃 貸 可 能 面 積	65,168.84m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	本物件は、本日現在建築中の建物ですが、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）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-Bと一体的な開発及び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つくば1-B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、共用施設の共用等について合意するとともに	

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。

	<p>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> <p>また、本物件は、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法上1棟の建物として建築されるため、当該建物全体について建築基準法に基づく完了検査が完了し、竣工となる日は、プロロジスパークつくば1-Bに関する建築工事が完了した後の日となる予定です。売主は、当該建物全体について、建築基準法に基づく完了検査が完了し当該建物全体が竣工する前に本物件を使用するため、本物件について建築基準法第7条の6に基づく仮使用認定を受け、当該仮使用認定に基づき本物件を竣工前に使用することを企図しています。そのため、本投資法人は、売主との間で、本物件についてかかる仮使用認定を受けたこと等を条件として本物件を取得することに合意しています。</p>
--	---

- (注1) プロロジスパークつくば1-Aにかか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かかる譲渡価額を増額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に、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となるため、本報道発表文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) 本物件は、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法上1棟の建物として建築されますが、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3) 本物件は、本日現在建築中であり、延床面積及び完成日は、今後変更となる可能性があります。
- (注4) 上記完成日は、プロロジスパークつくば1-Bを含まない本物件に係る部分のみの工事の完了日であり、本物件を含む建物全体についての竣工日とは異なります。
- (注5) 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	12,900百万円
鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
価格時点	2017年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	12,900百万円	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	12,800百万円	
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	624百万円	
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	602百万円	
還元利回り	4.7%	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	12,900百万円	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	13,000百万円	
土地割合	10.7%	
建物割合	89.3%	

(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) 価格時点現在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。

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-27 プロロジスパーク市川3

商号	市川 3 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かかる業務 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-28 プロロジスパーク成田1-D

商号	プロロジス成田 1 有限会社
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	7 億 7,400 万円
主な株主	エーエムビー・ナリタ 1・ワイケー・プライベート・リミテッド
主な事業内容	1. 不動産の売買、利用、投資、所有、建築、管理、賃貸、鑑定及びその仲介 2. 自己使用及び他者使用のための倉庫の所有及び管理 3. 倉庫業、運送業及び運送業代理店業務 4. 前各号に付帯する一切の業務
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例有限会社

M-29 プロロジスパーク吉見

商号	穂高特定目的会社
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

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。

B-14 プロロジスパーク古河3

商号	月山特定目的会社
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 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

B-15 プロロジスパークつくば1-A

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

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きます。なお、2018年2月26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きます。なお、2018年2月26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きます。なお、2018年2月26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 パーク市川3 (所在地) 千葉県市川市 塩浜一丁目6番 1号 千葉県市川市 塩浜一丁目6番 地1	① 市川3特定目的会社 ② 市川3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。)	—	—
	2005年9月(土地) 2017年11月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク成田1-D (所在地) 千葉県成田市 南三里塚字宮 原78番9 千葉県成田市 南三里塚字宮 原78番地9	① プロロジス成田1有限会社 ② プロロジス成田1有限会社 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別 目的会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で取 得	(一部土地のみ) ① 成田1-1特定目的会社 ② 成田1-1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 (その他の土地) 特別な利害関係にある者以外	(一部土地のみ) ① プロロジス成田1有限会社 ② プロロジス成田1有限会社 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別 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。)	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。)	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。)
	2004年3月又は2006年8月(土 地) 2015年1月(建物竣工)	(一部土地のみ) 2005年3月	(一部土地のみ) 2004年3月
プロロジス パーク吉見 (所在地)	① 穂高特定目的会社 ② 穂高特定目的会社は、本資 産運用会社の親法人である	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
埼玉県比企郡 吉見町西吉見 450番9 埼玉県比企郡 吉見町大字西 吉見 602 番地 1	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		
	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2月(土地) 2015年11月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク古河3 (所在地) 茨城県古河市 北利根8番14	① 月山特定目的会社 ② 月山特定目的会社は、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。)	—	—
	2013年5月(土地) 2018年7月(建物竣工予定)	—	—
プロロジス パークつくば 1-A (所在地) 茨城県つくば 市東光台五丁 目6番2	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。)	—	—

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
	省略します。)		
	2016年9月(土地) 2018年9月(建物完成予定)	—	—

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「2018年5月期及び2018年11月期における運用状況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：<http://www.prologis-reit.co.jp>

<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)	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	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	43,200	34,000	43,900	4.0	43,200	3.8	4.2
M-02	プロロジス パーク座間1	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	33,700	22,400	34,000	4.3	33,700	4.1	4.5
M-03	プロロジス パーク川島	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	32,900	22,500	33,600	4.6	32,900	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	2017年 11月30日	31,000	18,700	30,900	4.5	31,000	4.3	4.6
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	2017年 11月30日	15,300	11,400	15,500	4.6	15,300	4.4	4.7
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	2017年 11月30日	16,900	10,400	17,100	4.9	16,900	4.7	5.0
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	2017年 11月30日	8,700	5,490	8,970	4.6	8,700	4.5	4.8
M-09	プロロジス パーク東京大田	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	36,500	26,300	37,200	3.8	36,500	3.6	4.0
M-10	プロロジス パーク座間2	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	28,300	20,000	28,800	4.3	28,300	4.1	4.5
M-11	プロロジス パーク船橋5 (別棟)	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	13,800	11,600	13,900	4.2	13,800	4.0	4.4
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	2017年 11月30日	10,200	6,720	10,300	4.9	10,100	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	2017年 11月30日	5,870	4,180	5,880	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	2017年 11月30日	20,600	12,300	20,700	4.6	20,500	4.3	4.7
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	2017年 11月30日	21,800	15,500	21,800	4.6	21,700	4.3	4.7
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	2017年 11月30日	16,800	11,700	16,900	3.8	16,800	3.6	3.9
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	2017年 11月30日	17,000	10,900	17,200	4.2	17,000	4.0	4.3
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	2017年 11月30日	24,500	18,900	24,500	4.5	24,500	4.3	4.6
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	2017年 11月30日	7,200	4,200	7,240	5.1	7,200	4.9	5.2

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	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	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	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	9,500	6,760	9,570	4.6	9,500	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	2017年 11月30日	13,800	10,200	13,800	4.7	13,700	4.4	4.9
M-22	プロロジス パーク常総	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	7,590	5,000	7,680	4.7	7,590	4.5	4.9
M-23	プロロジス パーク大阪5	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	18,500	17,100	18,800	4.5	18,500	4.3	4.7
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	2017年 11月30日	9,970	8,500	10,100	4.7	9,830	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	2017年 11月30日	13,900	12,300	13,800	4.3	13,900	4.1	4.4
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	2017年 11月30日	39,700	36,600	39,000	4.3	39,700	4.1	4.4
B-02	プロロジス パーク高槻	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	5,270	3,480	5,330	4.7	5,270	4.4	4.8
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	2017年 11月30日	3,770	2,380	3,740	4.8	3,770	4.5	4.9
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	2017年 11月30日	4,660	3,310	4,750	4.8	4,660	4.5	4.9
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	2017年 11月30日	24,700	17,800	24,700	4.2	24,700	4.0	4.3
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	2017年 11月30日	10,000	8,700	10,000	4.3	10,000	4.1	4.4
B-07	プロロジス パーク川西	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 11月30日	14,900	12,900	14,900	4.6	14,900	4.4	4.9
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	2017年 11月30日	10,300	7,620	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	2017年 11月30日	7,330	4,900	7,390	4.8	7,270	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	2017年 11月30日	5,180	4,400	5,210	5.2	5,150	5.0	5.6
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	2017年 11月30日	8,400	6,680	8,450	4.8	8,350	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	2017年 11月30日	14,400	13,000	14,400	4.8	14,300	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	2017年 11月30日	4,010	3,860	4,030	4.8	3,980	4.5	5.0
小計				610,150	452,680	614,440	—	609,230	—	—
新規取得資産										
第11期取得資産										
M-27	プロロジス パーク市川3	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 12月31日	17,000	18,200	17,300	4.0	17,000	3.8	4.2
M-28	プロロジス 成田1-D	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 12月31日	5,260	4,550	5,340	4.9	5,180	4.6	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	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	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-29	プロロジス パーク吉見	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 12月31日	21,300	19,000	21,400	4.6	21,300	4.4	4.8
取得予定資産										
B-14	プロロジス パーク古河3 (注)	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 12月31日	5,440	5,360	5,480	4.8	5,400	4.5	5.0
B-15	プロロジス パークつくば1-A (注)	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2017年 12月31日	12,900	13,000	12,800	4.7	12,900	4.5	4.9
小計				61,900	60,110	62,320	—	61,780	—	—
合計				672,050	512,790	676,760	—	671,010	—	—

(注) 価格時点現在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。

<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	2012年9月10日	株式会社アースアプレイザル	—	465,040	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	2012年9月18日	株式会社アースアプレイザル	—	235,393	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	2012年9月18日	株式会社アースアプレイザル	—	254,028	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	2012年9月21日	株式会社アースアプレイザル	—	466,520	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	2012年9月21日	株式会社アースアプレイザル	—	349,157	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	2012年9月11日	株式会社アースアプレイザル	—	262,699	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	2012年9月11日	株式会社アースアプレイザル	—	96,423	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	2013年3月6日	株式会社アースアプレイザル	—	492,144	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	2013年3月7日	株式会社アースアプレイザル	—	239,898	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
						2013年9月9日		(共用棟) 7.0

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	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-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		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 店舗棟 420	2013年9月9日		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	2013年3月8日	株式会社アースアプレイザル	—	359,002	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
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

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)(%)
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
B-02	プロロジスパーク高槻	2012年9月20日	株式会社アースアプレイザル	—	39,205	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	2012年9月13日	株式会社アースアプレイザル	—	41,908	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

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)(%)
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	2012年9月13日	株式会社アースアプレイザル	—	50,984	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	2013年8月7日	株式会社アースアプレイザル	—	200,474	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
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

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-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
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11期取得資産								
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 応用アール・エム・エス 株式会社	3.5
		2013年3月5日			店舗棟504	2013年9月9日		(店舗棟)3.9
M-29	プロロジスパーク吉見	2017年11月29日	株式会社アースアプレイザル	-	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
ポートフォリオ PML 値(注4)								1.2
取得予定資産								
B-14	プロロジスパーク古河3(注5)	2017年12月18日	株式会社アースアプレイザル	-	114,030	2017年12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	4.6
B-15	プロロジスパークつくば1-A(注5)	2017年12月18日	株式会社アースアプレイザル	-	213,502	2017年12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	2.1

(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2017年5月31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37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

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。

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2017年12月22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新規取得資産の合計40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) プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aについては、本日現在建築中であり、建物が完成していないため、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-27 プロロジスパーク市川3



M-28 プロロジスパーク成田1-D



M-29 プロロジスパーク吉見



B-14 プロロジスパーク古河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-15 プロロジスパークつくば1-A



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。

<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	43,200	5.9
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	33,700	4.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	32,900	4.4
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	31,000	4.3
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,300	2.3
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	16,900	2.2
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	8,700	1.1
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	36,500	5.1
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	28,300	3.8
M-11	プロロジスパーク船橋5	9,500	13,800	1.9
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	10,200	1.5
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,870	0.8
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,600	3.0
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,800	3.3
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	16,800	2.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	17,000	2.4
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	24,500	3.6
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	7,200	1.0
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	9,500	1.4
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,800	2.2
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,590	1.2
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,500	3.0
M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	9,970	1.6
M-25	プロロジスパーク習志野5	13,600	13,900	2.4
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	39,700	6.6
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,270	0.8
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,770	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,660	0.7
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	24,700	3.5
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,000	1.4
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,900	2.4
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	10,300	1.6
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,330	1.1
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,180	0.8
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,400	1.3
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	2.4
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,010	0.7

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。

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）
小計		516,770	610,150	89.3
新規取得資産				
第11期取得資産				
M-27	プロロジスパーク市川3	17,000	17,000	2.9
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5,260	5,260	0.9
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	21,300	3.7
取得予定資産				
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,440 （注4）	0.9
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	12,900 （注4）	2.2
小計		61,900	61,900	10.7
合計		578,670	672,050	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まれません。

（注2）各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、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、2017年11月末日（新規取得資産については、2017年12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。

（注4）価格時点現在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。