

2020年10月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング 21階
日本プロロジスリート投資法人
代表者名 執行役員 坂下雅弘
(コード番号: 3283)

資産運用会社名
プロロジス・リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 坂下雅弘
問合せ先 取締役財務企画部長 戸田 淳
TEL. 03-6867-8585

プロロジスパーク岩沼1の再開発決定及び
開発コンサルティング業務の委託契約締結に関するお知らせ

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、プロロジスパーク岩沼1（以下「本物件」といいます。）について、建物の再開発工事（以下「本再開発」といいます。）を、下記のとおり実施することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本再開発の経緯

本投資法人及び本資産運用会社は、本物件において2020年4月に発生した火災により滅失した建物及び残置物について、同年7月に解体撤去工事（以下「本解体工事」といいます。）を開始しました。現在、本解体工事は順調に進捗しており、2021年2月頃には完了することを予定しています。

本資産運用会社は、本物件の今後の方向性について検討を進めてまいりましたが、今般、本投資法人が本物件の土地の保有を継続して本再開発の主体となり、本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループの先進的物流施設開発ノウハウを最大限に活かしつつ、本再開発の建築工事を本投資法人自らが発注することが、本物件の資産価値及び本投資法人の投資主価値を最大化する施策であると判断し、本再開発を決定いたしました。

本再開発では、スロープ及び車路の設置により2階へのトラックの直接アクセスを可能にするほか、地盤面の嵩上げにより水害対策も講じる予定であり、本物件は、旧建物に比べより使いやすく、災害対策も強化された先進的物流施設として生まれ変わることとなります。

2. 本再開発の概要

| | |
|------------|------------------|
| 物 件 名 称 | プロロジスパーク岩沼1 |
| 所 在 地 | 宮城県岩沼市空港南三丁目2番35 |
| 土地 所 有 形 態 | 所有権 |

| | | |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 敷地面積 | 45,704.30m ² |
| | 用途地域 | 工業専用地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 60% / 200% |
| | 取得価格 | 1,179百万円 |
| | 鑑定評価額 | 1,240百万円 (2020年5月末日時点) |
| 建築予定の建物 | 延床面積 | 50,446m ² (注1) |
| | 賃貸可能面積 | 43,835m ² |
| | 種類 | 倉庫・事務所 |
| | 構造・階数 | 鉄骨造2階建 |
| | 取得価格 | 未定 (注2) |
| 本再開発の 経済性見込み | 総事業費用 | 7,481百万円 (注3) |
| | 本再開発後の 調査価格 | 8,170百万円 (注4) |
| | NOI利回り | 5.3% (注5) |
| | 含み益 | 688百万円 (注6) |
| 本再開発の想定 スケジュール | 建築予定建物の 着工予定時期 | 2021年3月頃 |
| | 建築予定建物の 竣工予定時期 | 2022年4月頃 |
| 建築予定建物の設計・ 監理等業務の委託先 | 西松建設株式会社 | |
| 開発コンサルティング業務の委託先 | 株式会社プロロジス (以下「プロロジス」といいます。) | |

(注1) 車路やスロープ等を含む延床面積を記載しています。

(注2) 取得価格は本再開発の建築工事請負契約 (以下「本請負契約」といいます。) に記載される工事代金となりますが、本書の日付現在において本請負契約は締結されていないため、取得価格は未定です。本請負契約締結後に改めてお知らせいたします。

(注3) 本請負契約に記載される工事代金の見込額に、本再開発に伴う諸費用見込額及び本物件の土地の簿価1,186百万円を加えた金額を記載しています。なお、本書の日付現在において本請負契約は締結されていないため、当該工事代金は変更となる可能性があり、また本再開発に伴う諸費用の金額も変動する可能性があるため、本再開発の総事業費用は変更となる可能性があります。

(注4) シービーアールイー株式会社から取得した、本再開発による計画建物に基づき作成された価格調査報告書 (2020年9月1日時点) (以下「本調査報告書」といいます。) における調査価格を記載しています。なお、当該価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではなく、また当該調査価格は本再開発の完了時に取得される将来の鑑定評価額とは異なる可能性があります。

(注5) 本調査報告書に記載された本再開発後の本物件のNOIを、本再開発の総事業費用で除して算出しています。従って、本物件の将来のNOIの変動及び本再開発の総事業費用の変動により、当該NOI利回りは変動する可能性があります。

(注6) 本再開発後の調査価格から、本再開発の総事業費用を差し引いて算出しています。当該調査価格は鑑定評価額ではないため、当該含み益は、本物件の将来の鑑定評価額に基づく含み益とは異なる可能性があります。

3. 利害関係人等との取引

本再開発における開発コンサルティング業務の委託先であるプロロジスは、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。) 上の本投資法人の利害関係人等に該当し、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、当該開発コン

サルティング業務委託契約（以下「本委託契約」といいます。）の締結につき、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たうえで、本日付で本委託契約を締結しています。

なお、本委託契約に基づくプロロジスへの支払報酬金額は、229 百万円を予定しています。

4. 本再開発の原資

本再開発の総事業費用は、本投資法人の手元資金（本物件に付保している火災保険に基づき受領した火災保険金を含みます。）にて賄い、必要に応じて借入れによる資金調達も実施する可能性があります。借入れを実施する場合には、その概要を今後決定次第改めてお知らせいたします。

5. 今後の見通し

本再開発における建築予定建物の竣工は 2022 年 4 月頃を予定しているため、本投資法人が 2020 年 7 月 22 日付で公表した 2020 年 11 月期（2020 年 6 月 1 日～2020 年 11 月 30 日）及び 2021 年 5 月期（2020 年 12 月 1 日～2021 年 5 月 31 日）の運用状況の予想について修正はありません。

なお、本解体工事による本投資法人の業績への影響については、2020 年 7 月 2 日付で公表の「火災により被災したプロロジスパーク岩沼 1 の現況と 2020 年 5 月期及び 11 月期の運用状況の予想の修正並びに 2021 年 5 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」、並びに 2020 年 7 月 22 日付で公表した 2020 年 11 月期（2020 年 6 月 1 日～2020 年 11 月 30 日）及び 2021 年 5 月期（2020 年 12 月 1 日～2021 年 5 月 31 日）の運用状況の予想から変更ありません。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 外観イメージ図・周辺図

参考資料 外観イメージ図・周辺図

プロロジスパーク岩沼1
外観イメージ図



周辺図

