

2022年4月27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 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  
(プロロジスパーク岩沼の再開発完了と建物の取得について)

日本プロロジスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2021年3月1日付で公表の「プロロジスパーク岩沼1の再開発における建築工事請負契約締結に関するお知らせ」において、プロロジスパーク岩沼(以下「本物件」といいます。)の再開発工事(以下「本再開発」といいます。)への着手をお知らせしていましたが、本日、本物件の再開発建物(以下「本建物」といいます。)を取得すること及び貸借することにつき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

なお、本建物の貸借の相手方は、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、本投資法人の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。)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	本建物の取得予定年月日 (注2)	本建物の取得予定価格 (百万円) (注3)	本物件の取得価格 (百万円) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	NOI利回り (%) (注6)
M-19	プロロジスパーク岩沼 (注1)	宮城県岩沼市	2022年4月28日	5,934	7,113	8,680	5.7

(注1) 本投資法人は、本再開発の完了及び本建物の取得に伴い、本物件の名称を「プロロジスパーク岩沼1」から「プロロジスパーク岩沼」へ変更します。

(注2) 「取得予定年月日」は、西松建設株式会社との間で締結された本再開発の建築工事請負契約書(以下「請負契約書」といいます。)に記載された建物の引渡し予定年月日を記載しています。

(注3) 「本建物の取得予定価格」は、請負契約書に記載された本建物の建築工事代金に、本投資法人が別途発注した本建物における設備の代金を加算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (注4) 「本物件の取得価格」は、本建物の取得予定価格に、本物件の信託土地の取得価格1,179百万円を加算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 本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に委託しており、「鑑定評価額」には、2022年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書（以下「本鑑定評価書」といいます。）に記載された金額を記載しています。なお、本鑑定評価書の鑑定評価額は、本物件の信託土地部分に対する評価を含みます。
- (注6) 「NOI利回り」は、本物件の鑑定評価に基づくNOIを、本物件の取得価格で除して算出し、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。

- (1) 請負契約書締結日 : 2021年3月1日
- (2) 請負契約書締結先 : 西松建設株式会社
- (3) 取得資金 : 全額を手元資金にて充当
- (4) 決済方法 : 建築工事代金の約10%を中間金として支払済み。残額の工事代金についてはその全額を取得予定年月日に支払予定

## 2. 本再開発の経緯及び本物件の特性

本投資法人は、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、本物件の土地の保有を継続して本再開発の主体となるべく、2021年3月1日に本再開発を着工しました。

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、建物の地盤面からの嵩上げにより水害対策も講じることにより、本建物は旧建物に比べより使いやすく、災害対策も強化された施設となっています。また、人やフォークリフトの動きに反応して作動し、テナントの電気使用量削減に貢献する、高天井用の人感センサー付LED照明を全館に導入することで、本建物は温室効果ガス排出を削減し環境に配慮した施設となっており、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）において最高位の五つ星及び「ZEB Ready」の評価を取得しています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社は本建物を取得するにあたり、全ての入居予定テナントが、本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2022年2月25日に提出した有価証券報告書の「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. 本物件の概要

#### M-19 プロロジスパーク岩沼

物 件 名 称	プロロジスパーク岩沼	
所 在 地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番35	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権 (注1)	
本建物の取得予定年月日	2022年4月28日	
本建物の取得予定価格	5,934百万円	
本物件の取得価格	7,113百万円	
本建物の信託設定日	2022年4月28日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2033年12月3日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	45,704.30m <sup>2</sup>
	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	45,460.60m <sup>2</sup>
	竣 工 日	2022年4月15日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造2階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	0.9%
環 境 評 価	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4月4日/2022年4月26日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	170,023千円 / 12年 (14,169千円 / 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	8,680百万円	
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	2
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	非開示 (注2)、プラス ロジスティクス株式会社
	年 間 賃 料	非開示 (注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注2)
	賃 貸 面 積	35,440.03m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	44,243.08m <sup>2</sup>
	稼 働 率	80.1%
	特 記 事 項	2020年4月30日に本物件で発生した火災の影響を把握するための環境調査の結果、敷地内の雨水樹の滞留水でn-ヘキサン抽出物質含有量(動植物油脂類)、鉛、亜鉛、ダイオキシン類の基準超過が確認されています。本投資法人は、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、「前

	<p>施設の解体工事中には、排水や汚泥、燃え殻等は適切に管理・処理されており、地盤中に浸透した油の漏洩痕、異臭や変色等の土壤汚染の兆候は確認されていないものの、当該有害物質等による土壤汚染が残存する可能性は否定できないと判断される。しかし、対象地の現況利用においては井戸水の使用はなく、対象地は建物、アスファルト及びコンクリート等により被覆されているため、現況の土地利用に及ぼす影響は少なく、さらに人体への健康被害が生じる可能性は低いと考えられる。旨の意見を得ています。</p>
--	---

- (注1) 本投資法人は、本建物を取得後に同日付で信託し、本物件を信託受益権の形態で保有する予定です。  
(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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	8,680百万円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2022年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	8,680百万円	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	8,770百万円	
運営収益	515百万円	
可能総収益	545百万円	現賃貸借条件をもとに、市場賃料水準と対象不動産の競争力を検討し、現行賃料の継続性を判断し計上
空室等損失等	29百万円	現行空室率を参考に、市場動向、対象不動産の競争力を検討し計上
運営費用	112百万円	
維持管理費	32百万円	予定契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
PMフィー		
水道光熱費	8百万円	類似不動産の費用水準等を参考に、所有者が負担すべき共用部分にかかる水道光熱費のみ計上
修繕費	5百万円	類似不動産の費用水準、エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
テナント募集費用等	3百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	55百万円	過年度の実績額および査定建築費をもとに査定
損害保険料	7百万円	予定契約条件に基づき査定
その他費用	0百万円	過年度の実績額および予定契約条件に基づき査定
運営純収益	403百万円	
一時金の運用益	2百万円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	12百万円	エンジニアリングレポートにおける修繕更新費に基づき査定
純利益	393百万円	
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	8,680百万円	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	8,510百万円	
土地割合	19.5%	
建物割合	80.5%	

その他、鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	価格時点現在建築中の建物について、価格時点において、依頼者から入手した計画図面どおりに建物が竣工し、使用収益が可能な状態であるものとして鑑定評価が行われています（未竣工建物等鑑定評価）。
------------------------	---

## <ご参考>

上記の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、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ています。
- 「本建物の取得予定年月日」は、請負契約書に記載された本建物の引渡し予定年月日を記載しています。
- 「本建物の取得予定価格」は、請負契約書に記載された本建物の建築工事代金に、本投資法人が別途発注した本建物における設備の代金を加算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「本物件の取得価格」は、本建物の取得予定価格に、本物件の信託土地の取得価格1,179百万円を加算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「信託設定日」は、信託の設定予定日を記載しています。
- 「信託受託者」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、本投資法人の取得に伴い設定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、取得済資産及び本物件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、本日現在における本物件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、本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、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「賃貸面積」は、本日現在における本物件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、本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、本日現在における本物件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、本日現在における本物件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、本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、本日現在において本物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、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、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。



#### 4. 利害関係者との取引

本建物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本建物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。

また、本物件のプロパティ・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、本物件のプロパティ・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. 媒介の概要

本建物の取得は、本投資法人が発注した建築工事請負契約に基づき建物の引渡しを受けるものであるため、取得に係る取引に媒介はありません。

#### 6. 今後の見通し

本再開発の完了及び2022年4月28日付での本建物の取得については、本投資法人が2022年1月17日付で公表した2022年5月期(2021年12月1日～2022年5月31日)及び2022年11月期(2022年6月1日～2022年11月30日)の運用状況の予想の前提となっているため、運用状況の予想について修正はありません。

以上

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

<添付資料>

参考資料 外観写真・周辺地図

<参考資料>

外観写真・周辺地図

プロロジスパーク岩沼

外観写真



周辺地図

