

2018年11月22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
(プロロジスパークつくば1-A 取得価格の確定)

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、2018年2月26日付「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」にて公表していたとおり、本日、プロロジスパークつくば1-Aの取得価格を確定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、これに関連して、2018年2月26日付「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」にて公表した内容の一部に変更又は更新がありますので、併せてお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定日	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県 つくば市	2018年12月3日	12,900	筑波特定 目的会社

(注1)「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含みません。

- (1) 売買契約締結日：2018年2月26日
- (2) 特定資産の種類：不動産信託受益権
- (3) 取得資金：借入金及び手元資金。借入金については、決定次第お知らせいたします。
- (4) 決済方法：取得時に全額支払

2. 「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」にて公表した内容の一部変更又は更新について

2018年2月26日付「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」における「3. 新規取得資産の内容」の19ページから21ページまでに記載された内容の一部変更又は更新について、以下のとおりお知らせいたします。（変更又は更新箇所は網掛けで示してあります。）

<変更・更新前>

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」	

	<p>といます。) 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、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になるため、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。

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おりに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
----------------------------	------

<変更・更新後>

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 茨城県つくば市東光台五丁目6番地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 価 格	12,900百万円	
信 託 設 定 日	取得日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2038年12月31日	
土地 (注1)	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1)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	65,301.41m ²
	完 成 日	2018年9月4日 (注2)
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
	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ZOZO (注3)
	年 間 賃 料	非開示 (注4)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注4)
	賃 貸 面 積	65,168.90m ²
	賃 貸 可 能 面 積	65,168.90m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	<p>本物件は、隣接地に開発中の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、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、隣接地に開発中の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</p>	

	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ています。
--	---

- (注1) 本物件は、隣接地に開発中の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2) 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3) 「株式会社スタートトゥデイ」は、2018年10月1日よりその社名を「株式会社ZOZO」に変更しています。
- (注4) 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	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	2018 年 9 月 30 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	622百万円	
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	600百万円	
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	13,500百万円	
土地割合	10.5%	
建物割合	89.5%	

(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。

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

3. 今後の見通し

本資産の取得については、2018年7月17日付で公表した2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況の予想において織り込み済みであるため、本資産の取得に伴う修正はありません。

以上

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<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 取得資産の周辺地図・外観写真

<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)	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	2018年 5月31日	43,700	44,300	4.0	43,700	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	2018年 5月31日	33,500	34,000	4.3	33,500	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	2018年 5月31日	32,800	33,200	4.6	32,800	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	2018年 5月31日	31,700	31,600	4.4	31,700	4.2	4.5
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	2018年 5月31日	15,500	15,600	4.5	15,500	4.3	4.6
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	2018年 5月31日	17,000	17,200	4.8	17,000	4.6	4.9
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	2018年 5月31日	8,960	9,260	4.5	8,960	4.4	4.7
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	2018年 5月31日	36,500	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	2018年 5月31日	28,200	28,600	4.3	28,200	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	2018年 5月31日	13,700	13,800	4.2	13,700	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	2018年 5月31日	10,300	10,300	4.9	10,200	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	2018年 5月31日	5,890	5,920	4.9	5,850	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	2018年 5月31日	20,700	20,800	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	2018年 5月31日	21,800	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	2018年 5月31日	17,000	16,900	3.8	17,000	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	2018年 5月31日	17,300	17,500	4.1	17,300	3.9	4.2
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	2018年 5月31日	25,000	24,900	4.4	25,000	4.2	4.5
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	2018年 5月31日	7,320	7,340	5.0	7,320	4.8	5.1
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	2018年 5月31日	9,480	9,560	4.6	9,480	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	2018年 5月31日	13,800	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	2018年 5月31日	7,560	7,660	4.7	7,560	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	2018年 5月31日	18,500	18,600	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	2018年 5月31日	10,300	10,400	4.7	10,100	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	2018年 5月31日	14,200	14,200	4.2	14,200	4.0	4.3

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (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-26	プロロジス パーク茨木	シービーアールイー 株式会社	2018年 5月31日	40,600	39,800	4.2	40,600	4.0	4.3
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	2018年 5月31日	17,300	17,300	4.0	17,300	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	2018年 5月31日	5,340	5,370	4.9	5,310	4.6	5.1
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	2018年 5月31日	21,400	21,400	4.6	21,400	4.4	4.8
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	2018年 5月31日	5,250	5,310	4.7	5,250	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	2018年 5月31日	3,850	3,830	4.7	3,850	4.4	4.8
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	2018年 5月31日	4,770	4,870	4.7	4,770	4.4	4.8
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	2018年 5月31日	25,200	25,200	4.1	25,200	3.9	4.2
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	2018年 5月31日	10,300	10,300	4.2	10,300	4.0	4.3
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	2018年 5月31日	14,800	14,900	4.6	14,800	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	2018年 5月31日	10,300	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	2018年 5月31日	7,340	7,390	4.8	7,280	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	2018年 5月31日	5,290	5,320	5.1	5,250	4.9	5.5
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	2018年 5月31日	8,400	8,450	4.8	8,340	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	2018年 5月31日	14,400	14,400	4.8	14,400	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	2018年 5月31日	4,010	4,040	4.8	3,980	4.5	5.0
B-14	プロロジス パーク古河3	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	5,440	5,480	4.8	5,390	4.5	5.0
小計				664,700	668,200	—	663,590	—	—
新規取得資産									
B-15	プロロジス パークつくば1-A	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2018年 9月30日	12,900	12,800	4.7	12,900	4.5	4.9
合計				677,600	681,000	—	676,490	—	—

<添付資料>

参考資料2 周辺地図・外観写真

B-15 プロロジスパークつくば1-A

