

2025年1月16日

各位

不動産投資信託証券発行者
日本ロジスティクスファンド投資法人
代表者名 執行役員 鈴木 靖一
(コード番号：8967)

資産運用会社
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 鈴木 靖一
問い合わせ先 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

交換による国内不動産信託受益権の取得・譲渡及び国内不動産信託受益権の取得並びにそれらに伴う運用資産の貸借の解消及び開始に関するお知らせ

日本ロジスティクスファンド投資法人（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三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり交換による不動産信託受益権の取得・譲渡（以下「本交換」といいます。）及び不動産信託受益権の取得（以下「取得①」といい、本交換と取得①を総称して以下「本取引」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせします。

なお、本投資法人は、本交換による取得予定資産である「北名古屋物流センター」及び「船橋西浦物流センターⅢ」について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

併せて、本資産運用会社は、上記の資産の譲渡に伴い資産の貸借の解消を、資産の取得に伴い、資産の貸借の開始を、それぞれ決定しました。

本取引		本投資法人が取得する資産 (本取得予定資産)	本投資法人が譲渡する資産 (本譲渡予定資産)
本交換	交換①	北名古屋物流センター	市川物流センターⅡ（準共有持分36%） (本投資法人が保有する準共有持分90%のうち の40%)
	交換②	船橋西浦物流センターⅢ	市川物流センターⅡ（準共有持分54%） (本投資法人が保有する準共有持分90%のうち の60%)
取得①		習志野物流センターⅡ (準共有持分10%)	—

本お知らせにおける略称は以下のとおりです。

略称	内容
本取引	交換①、交換②及び取得①
本交換	交換①及び交換②
本譲渡予定資産	市川物流センターⅡ（準共有持分 90%）
本取得予定資産	北名古屋物流センター、船橋西浦物流センターⅢ 及び習志野物流センターⅡ（準共有持分 10%）
本交換による取得予定資産	北名古屋物流センター及び船橋西浦物流センターⅢ
交換①取得予定資産	北名古屋物流センター
交換①譲渡予定資産	市川物流センターⅡ（準共有持分 36%）
交換②取得予定資産	船橋西浦物流センターⅢ
交換②譲渡予定資産	市川物流センターⅡ（準共有持分 54%）
取得①取得予定資産	習志野物流センターⅡ（準共有持分 10%）

記

1. 本取引の概要

(1) 交換①の概要

	交換①取得予定資産		交換①譲渡予定資産	
物件番号	T-16		M-18	
物件名称	北名古屋物流センター		市川物流センターⅡ (準共有持分 36%)	
契約日	2025年1月16日			
交換先	日本プロロジスリート投資法人			
交換予定日等 (注2)	交換予定日	取得予定価格 (注3)	譲渡予定価格 (注3)	交換差金 (注3)
	第1回 2025年2月3日	5,300百万円	4,940百万円	360百万円
	第2回 2025年8月1日	5,300百万円	4,940百万円	360百万円
鑑定評価額	10,800百万円		9,880百万円	
媒介の有無	無			
交換資金	自己資金			
支払方法	交換時一括			
交換資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権			

- (注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。
- (注2) 交換①に係る信託受益権の準共有持分の交換は、2回にわたって実施される予定です。対象となる準共有持分の割合は、取得については各回50%となっており、譲渡については各回18%となっています。
- (注3) 交換①に係る信託受益権交換契約書に定める交換①取得予定資産及び交換①譲渡予定資産のそれぞれの金額並びにその差額たる交換差金の金額（いずれも消費税及び地方消費税を除きます。）を記載しています。
- (注4) 交換①取得予定資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。取得予定価格（圧縮後）の想定については以下をご確認ください。

交換①における圧縮記帳及び買替特例圧縮積立金の取崩し：

交換①取得予定資産について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、交換①譲渡予定資産の売却益の一部を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買替特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、売却益等は以下のとおりとなる予定です。

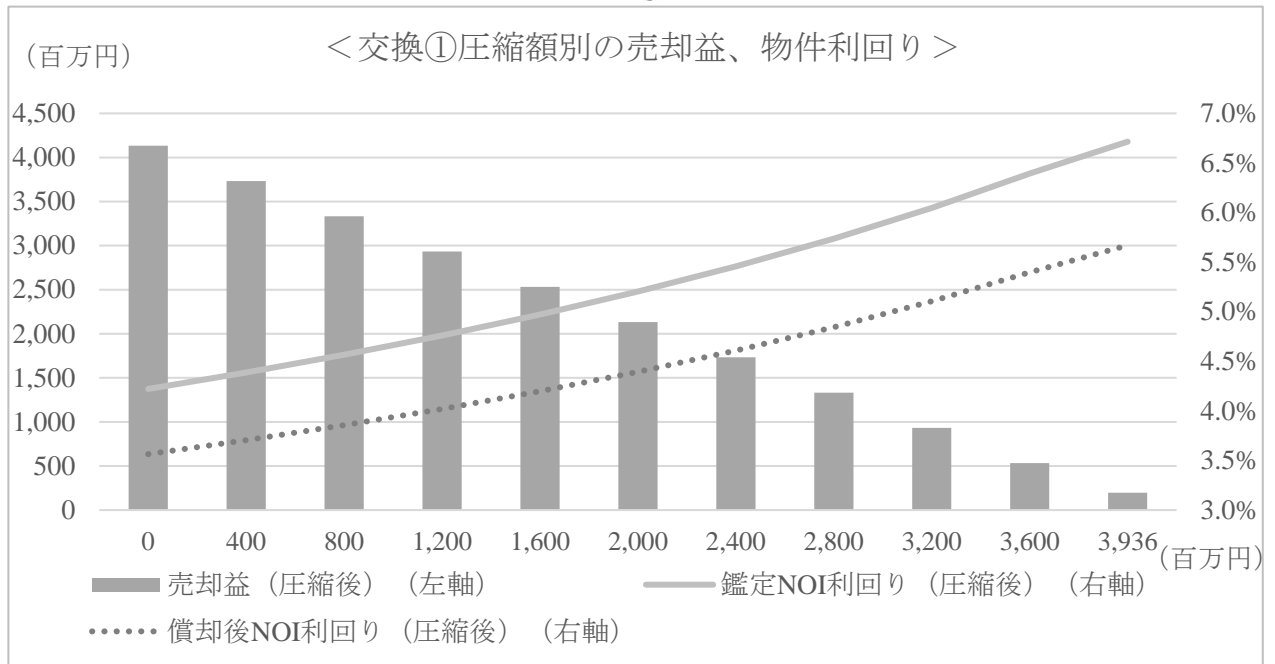
交換① 譲渡予定資産の内容	交換 予定日	a. 譲渡予定 価格 (百万円)	b. 帳簿価額 (百万円)	c. 売却益 (百万円)	d. 圧縮額 (百万円)	e. 売却益 (圧縮後) (c-d) (百万円)	f. 買替特例 圧縮積立金 取崩額 (注3) (百万円)	g. 投資主 還元額 (e+f) (注4) (百万円)
第1回 市川物流センターⅡ (準共有持分18%)	2025年 2月3日	4,940	2,872	2,066	1,283	782	443	1,226
第2回 市川物流センターⅡ (準共有持分18%)	2025年 8月1日	4,940	2,872	2,066	1,352	713	443	1,157
合計		9,880	5,745	4,132	2,636	1,496	887	2,383

上記圧縮記帳により、交換①取得予定資産である「北名古屋物流センター」の各種数値は以下のとおりとなる見込みです。

交換① 取得予定資産の内容	交換予定日	h. 取得予定 価格 (百万円)	d. 圧縮額 (百万円)	i. 取得予定 価格 (圧縮後) (h-d) (百万円)	j. 鑑定 NOI 利回り (圧縮後) (注5) (%)	k. 償却後 NOI 利回り (圧縮後) (注5) (%)
第1回 北名古屋物流センター (準共有持分50%)	2025年2月3日	5,300	1,283	4,016	5.6	4.7
第2回 北名古屋物流センター (準共有持分50%)	2025年8月1日	5,300	1,352	3,947	5.7	4.8
合計		10,600	2,636	7,963	5.6	4.7

(注1) 「a.譲渡予定価格」及び「h.取得予定価格」は、交換①に係る信託受益権交換契約書に定める交換①取得予定資産及び交換①譲渡予定資産のそれぞれの金額を記載しています。

(注2) 「b.帳簿価額」、「c.売却益」、「d.圧縮額」、「e.売却益(圧縮後)」、「i.取得予定価格(圧縮後)」、「j.鑑定 NOI 利回り(圧縮後)」、「k.償却後 NOI 利回り(圧縮後)」は、いずれも一定の前提及び条件の下に算出した本書の日付時点の想定値であり、今後変動する可能性があります。特に、「d.圧縮額」について、本投資法人は、各交換が実施される本投資法人の営業期間において実施可能な圧縮記帳の限度額の範囲で「d.圧縮額」を決定する予定のため、本投資法人の将来における運用状況等によって上記の想定値から大きく変動する可能性があります。なお、「d.圧縮額」が変動した場合には、「d.圧縮額」により算出される金額び数値(「e.売却益(圧縮後)」、「g.投資主還元額」、「i.取得予定価格(圧縮後)」、「j.鑑定 NOI 利回り(圧縮後)」、及び「k.償却後 NOI 利回り(圧縮後)」も変動することになります。一定の前提及び条件の下に算出した圧縮額の変動に伴うそれぞれの変動のシミュレーションは以下のとおりです。



(注 3) 「f.買替特例圧縮積立金取崩額」については、本投資法人は過年度において市川物流センターⅡの土地を対象資産とする買替特例圧縮積立金を 2,219 百万円積み立てており、当該土地の売却に伴い売却する土地の割合に応じて取り崩しを行うものです。本投資法人が保有する準共有持分 90%のうち各回 18%を売却する予定であることから、買替特例圧縮積立金を各回 443 百万円を取崩す見込みです。

(注 4) 「g.投資主還元額」は、交換①により各交換予定日が属する営業期間において本投資法人が売却益として計上することを見込んでいる金額及び買替特例圧縮積立金取崩しの見込金額の、本書の日付時点の想定値を記載しています。ただし、当該営業期間において本投資法人は、当該売却益を内部留保し、又は当該営業期間に生じた損失等の補填に用いる可能性があり、当該金額が実際に本投資法人の投資主に分配されることを保証又は約束するものではありません。

(注 5) 「j.鑑定 NOI 利回り (圧縮後)」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。
 鑑定 NOI 利回り (圧縮後) = 鑑定 NOI ÷ 取得予定価格 (圧縮後) × 100 (小数第 2 位を四捨五入して記載しています。)

鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

「k.償却後 NOI 利回り (圧縮後)」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。

償却後 NOI 利回り (圧縮後) = (鑑定 NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格 (圧縮後) × 100 (小数第 2 位を四捨五入して記載しています。)

(2) 交換②の概要

	交換②取得予定資産		交換②譲渡予定資産	
物件番号	M-43		M-18	
物件名称	船橋西浦物流センターⅢ		市川物流センターⅡ (準共有持分 54%)	
契約日	2025年1月16日			
交換先	日本プロロジスリート投資法人			
交換予定日等 (注1)	交換予定日	取得予定価格 (注2)	譲渡予定価格 (注2)	交換差金 (注2)
	第1回 2026年2月2日	未定	未定	未定
	第2回 2026年8月3日	未定	未定	未定
	第3回 2027年2月1日	未定	未定	未定
鑑定評価額	16,720百万円		14,820百万円	
媒介の有無	無			
交換資金	自己資金			
支払方法	交換時一括			
交換資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権			

- (注1) 交換②に係る信託受益権の準共有持分の交換は、3回にわたって実施される予定です。対象となる準共有持分の割合は、取得については、第1回及び第2回が33%、第3回が34%となっており、譲渡については第1回から第3回までいずれも18%となっています。
- (注2) 交換②に係る信託受益権交換契約書において、交換②取得予定資産の取得予定価格及び交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格は、いずれも第1回の交換予定日の3か月前以内の日を価格時点として本投資法人及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに同信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。そのため、交換②取得予定資産の取得予定価格、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格及び両者の差額である交換差金は、いずれも本書の日付現在未定です。なお、交換②取得予定資産及び交換②譲渡予定資産の鑑定評価額等に基づき試算した本日現在の交換②取得予定資産の取得予定価格の試算額は合計15,700百万円(第1回及び第2回5,181百万円、第3回5,338百万円)、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格の試算額は合計14,820百万円(第1回乃至第3回各4,940百万円)です。当該金額は、一定の前提及び条件に基づき算出された試算額に過ぎず、実際の交換②取得予定資産の取得予定価格及び交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格と大きく異なる可能性があります。以下同じです。
- なお、交換②取得予定資産の取得予定価格、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格及び両者の差額である交換差金については、決定次第お知らせします。
- (注3) 交換②取得予定資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定ですが、当該圧縮記帳による圧縮額は、本書の日付現在未定です。なお、交換②取得予定資産及び交換②譲渡予定資産の鑑定評価額等に基づき試算した取得予定価格(圧縮後)の試算値については以下をご確認ください。

交換②における圧縮記帳及び買替特例圧縮積立金の取崩し(交換②取得予定資産及び交換②譲渡予定資産の鑑定評価額等に基づく試算値)：

交換②取得予定資産について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、交換②譲渡予定資産の売却益の一部を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買替特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果生じる売却益等々の試算値は以下のとおりです。

交換② 譲渡予定資産の内容	交換 予定日	a. 譲渡予定 価格 (百万円)	b. 帳簿価額 (百万円)	c. 売却益 (百万円)	d. 圧縮額 (百万円)	e. 売却益 (圧縮後) (c-d) (百万円)	f. 買替特例 圧縮積立金 取崩額 (注3) (百万円)	g. 投資主 還元額 (e+f) (注4) (百万円)
第1回 市川物流センターⅡ (準共有持分 18%)	2026年 2月2日	4,940	2,872	2,066	1,325	741	443	1,185
第2回 市川物流センターⅡ (準共有持分 18%)	2026年 8月3日	4,940	2,872	2,066	1,317	748	443	1,192
第3回 市川物流センターⅡ (準共有持分 18%)	2027年 2月1日	4,940	2,872	2,066	1,277	788	443	1,232
合計		14,820	8,617	6,198	3,920	2,278	1,331	3,609

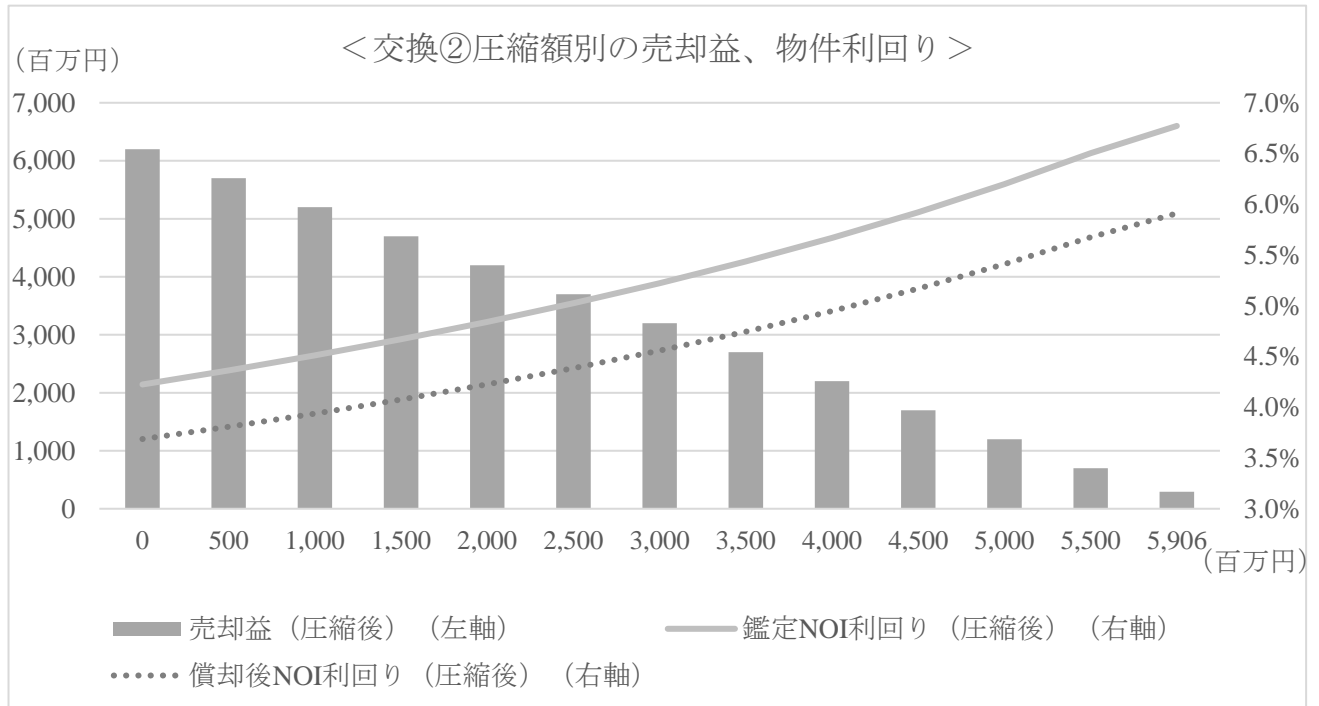
上記同様の前提で試算した、圧縮記帳により、交換②取得予定資産である「船橋西浦物流センターⅢ」の各種数値の試算値は以下のとおりです。

交換② 取得予定資産の内容	交換予定日	h. 取得予定 価格 (百万円)	d. 圧縮額 (百万円)	i. 取得予定 価格 (圧縮後) (h-d) (百万円)	j. 鑑定 NOI 利回り (圧縮後) (注5) (%)	k. 償却後 NOI 利回り (圧縮後) (注5) (%)
第1回 船橋西浦物流センターⅢ (準共有持分 33%)	2026年2月2日	5,181	1,325	3,855	5.8	5.1
第2回 船橋西浦物流センターⅢ (準共有持分 33%)	2026年8月3日	5,181	1,317	3,863	5.8	5.0
第3回 船橋西浦物流センターⅢ (準共有持分 34%)	2027年2月1日	5,338	1,277	4,060	5.7	4.9
合計		15,700	3,920	11,779	5.7	5.0

(注1) 「a.譲渡予定価格」及び「h.取得予定価格」は、交換②取得予定資産及び交換②譲渡予定資産の鑑定評価額等に基づき試算した本日現在の交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格及び交換②取得予定資産の取得予定価格の試算額を記載しています。

(注2) 「b.帳簿価額」、「c.売却益」、「d.圧縮額」、「e.売却益(圧縮後)」、「i.取得予定価格(圧縮後)」、「j.鑑定NOI利回り(圧縮後)」、及び「k.償却後NOI利回り(圧縮後)」は、いずれも一定の前提、仮定及び条件の下に算出した本書の日付時点の試算値であり、実際のこれらの金額と大きく異なる可能性があります。特に、「d.圧縮額」について、本投資法人は、各交換が実施される本投資法人の営業期間において実施可能な圧縮記帳の限度額の範囲で「d.圧縮額」を決定する予定のため、本投資法人の運用状況等によって上記の試算値から大きく変動する可能性があります。なお、「d.圧縮額」が変動した場合には、「d.圧縮額」により算出される金額及び数値(「e.売却益(圧縮後)」、「g.投資主還元額」、「i.取得予定価格(圧縮後)」、「j.鑑定NOI利回り(圧縮後)」、及び「k.償却後NOI利回り(圧縮後)」)も変動する可能性があります。

縮後)」も変動することになります。一定の前提、仮定及び条件の下に算出した圧縮額の変動に伴うそれぞれの変動のシミュレーションは以下のとおりです。



- (注 3) 「f.買替特例圧縮積立金取崩額」について、本投資法人は過年度において市川物流センターⅡの土地を対象資産とする買替特例圧縮積立金を 2,219 百万円積み立てており、当該土地の売却に伴い売却する土地の割合に応じて取り崩しを行うものです。本投資法人が保有する準共有持分 90%のうち各回 18%を売却する予定であることから、買替特例圧縮積立金を各回 443 百万円を取崩す見込みです。
- (注 4) 「g.投資主還元額」は、上記本書の日付時点の交換②取得予定資産の取得予定価格の試算額及び交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格の試算額に基づき算出された、交換②により各交換予定日が属する営業期間において本投資法人が売却益として計上する金額及び買替特例圧縮積立金取崩しの見込金額の試算額を記載しています。当該試算額は、一定の前提、仮定及び条件の下に算出した本書の日付時点の試算値であり、実際のこれらの金額と大きく異なる可能性があります。なお、各営業期間において本投資法人は、売却益を内部留保し、又は営業期間に生じた損失等の補填に用いる可能性があり、「g.投資主還元額」の試算額に相当する金額が実際に本投資法人の投資主に分配されることを保証又は約束するものではありません。
- (注 5) 「j.鑑定 NOI 利回り (圧縮後)」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。
 鑑定 NOI 利回り (圧縮後) = 鑑定 NOI ÷ 取得予定価格 (圧縮後) × 100 (小数第 2 位を四捨五入して記載しています。)
 鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。
 「k.償却後 NOI 利回り (圧縮後)」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。
 償却後 NOI 利回り (圧縮後) = (鑑定 NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格 (圧縮後) × 100 (小数第 2 位を四捨五入して記載しています。)

(3) 取得①の概要

	取得①取得予定資産
物件番号	M-17
物件名称	習志野物流センターⅡ (準共有持分 10%)
契約日	2025年1月16日
引渡予定日	2025年2月3日
取得予定価格(注1)	1,244百万円
鑑定評価額	1,250百万円
鑑定ディスカウント(注2)	0.5%
鑑定 NOI 利回り (持分 100%)(注3)	5.5%
償却後 NOI 利回り (持分 100%)(注3)	4.1%
取得先	習志野3特定目的会社
媒介の有無	無
取得資金	自己資金
支払方法	引渡時一括

(注1) 取得①取得予定資産の取得に関する信託受益権売買契約書(以下「本売買契約」といいます。)に定める売買代金(消費税及び地方消費税を除きます。)を記載しています。

(注2) 「鑑定ディスカウント」= (鑑定評価額-取得予定価格)÷鑑定評価額×100

(注3) 「鑑定 NOI 利回り(持分 100%)」及び「償却後 NOI 利回り(持分 100%)」は 100%所有した後の見込みの数値を記載しており、以下の計算式にて算出しています。

「鑑定 NOI 利回り(持分 100%)」= 鑑定 NOI ÷ (取得予定価格+2024年7月31日時点の帳簿価額(準共有持分 90%)) × 100 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)

なお、「鑑定 NOI」は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

「償却後 NOI 利回り(持分 100%)」= (鑑定 NOI-減価償却費(想定)) ÷ (取得予定価格+2024年7月31日時点の帳簿価格(準共有持分 90%)) × 100 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)

2. 本取引の理由

本投資法人は、2024年9月に公表した新成長戦略「Develop the Value 2.0」のもと、当面の1口当たり分配金目標である2,100円(注1)の達成に向けて、既存ポートフォリオが生み出す利益の更なる成長を志向する「インカムゲイン戦略」と継続的な不動産売却益の獲得と再投資(物件取得及び自己投資口の取得)による利益水準の向上を企図する「キャピタルゲイン戦略」を展開しています。

新成長戦略の公表後、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数と比較して堅調に推移しているものの、1口当たりNAV(注2)に対してディスカウントされた水準であり、本資産運用会社としては投資口価格の回復が重要な課題であると認識しています。かかる状況下で、本資産運用会社は「Develop the Value 2.0」を迅速に推進することが必要であると考え、本取引の実施を決定しました。

本交換の譲渡予定資産は2010年の取得以降、資産価値の最大化を図ってきました。鑑定評価額は取得決定時から2024年11月末時点にかけて35.0%上昇し、含み益率(注3)は72.0%にまで増加しています。足許では入居テナントとの間の賃貸借契約について、本資産運用会社が目標とする賃料水準で再契約を締結できたことから、資産価値が最大化できた物件であると判断し、本交換による譲渡の対象としたものです。保有期間中のIRR(注4)は7.2%となる見込みです。

交換①取得予定資産である「北名古屋物流センター」は、名古屋中心部へのアクセスに優れた好立地に所在する物件です。本投資法人はこれまで中部地域において6物件の運用実績があり、将来的な取得に向けたパイプライン3物件（注5）を有しています。本資産運用会社ではこれらの運用等を通じて中部地域の賃貸市場に精通しており、「北名古屋物流センター」は賃料ギャップ（注6）を有していること、賃貸借契約の残存年数（注7）が1.3年と短いこと等から短期間における資産価値向上の余地が大きいと考えています。

交換②取得予定資産である「船橋西浦物流センターⅢ」は、東京湾岸部の好立地かつ希少立地に所在する物件です。賃料ギャップを有していることに加えて、当該エリアは新規供給が限定的であり、今後も市場賃料の増額が期待できることから将来の資産価値向上のポテンシャルを有していると考えています。

取得①取得予定資産である「習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）」は、本投資法人が2010年よりその準共有持分90%を保有し、運用を行ってきた物件です。本投資法人では、賃料ギャップがあり、資産価値向上の余地がある物件であると認識していますが、今般、準共有持分10%を追加取得し、「習志野物流センターⅡ」の全部を本投資法人が所有することとなることで運用の柔軟性及び機動性が増すとともに効率的な運用が期待できます。

本資産運用会社は、本取引がすべて完了した後においては、本取引によってポートフォリオから生み出される利益水準は1期当たり150百万円程度向上する（注8）とともに、潜在的な利益成長余地は拡大するものと考えています。また、本取引により、本投資法人は、買換特例圧縮積立金2,219百万円の取崩し及び売却益の計上を見込んでおり、当該計上は、最大で5期に亘ることとなります（注9）。これらに伴う1口当たり分配金の水準向上によって投資主還元を拡充します。さらには本交換に伴う圧縮記帳により本交換による取得予定資産について含み益（注9）を獲得できるものと見込んでいます。かかる対応は1口当たりNAVの維持・向上に資するものです。

本投資法人は、本取引が資本コストの改善、1口当たり分配金の向上を通じた投資主還元及び投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本取引後も、投資口価格及び資本コスト等の状況を注視し、「Develop the Value 2.0」を展開していきます。

- (注1) 本投資法人は2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行う予定です。これに伴い「当面の1口当たり分配金目標」を6,300円から2,100円に変更しています。
- (注2) 「1口当たりNAV（Net Asset Value）」は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。
- (注3) 「含み益率」＝（鑑定評価額（2024年11月末時点）－帳簿価額（2025年2月3日時点想定））÷帳簿価額（2025年2月3日時点想定）
- (注4) IRRの計算にあたり、保有期間は2010年9月3日から交換予定日までの期間を前提としています。保有期間のNCFは2010年9月3日以降の実績NCF及び2024年7月期実績NCFをもとにした2025年1月期から2027年7月期までの想定NCFをもとに算出しています。
- (注5) 本投資法人が取得にあたっての優先交渉権を有している物件であり、本投資法人と現所有者等との間で対象物件に係る売買契約が締結されること及び本投資法人が当該物件を取得することが保証されるものではありません。
- (注6) 「賃料ギャップ」は、当該物件における市場賃料と本書の日付時点において有効な賃貸借契約にて規定される賃料水準の差額をいいます。本書においては市場賃料について、各物件の取得にあたりシービーアールイー株式会社より取得したマーケットレポートにおける想定新規賃料水準を参照しています。市場賃料はあくまで参考値であり、実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、「賃料ギャップ」に相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。以下同じです。
- (注7) 各賃貸借契約の本書の日付時点における残存期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示しています。
- (注8) 本取得予定資産の償却後NOI/期の合計（502百万円）と本譲渡予定資産の償却後NOI/期（352百万円）の差額

を記載しています。償却後 NOI/期の計算式は以下のとおりです。

償却後 NOI/期 = 鑑定 NOI/期 - 減価償却費/期 (取得予定資産は想定値、譲渡予定資産は 2024 年 7 月期の実績値)

当該償却後 NOI/期は、上記の計算式に基づき算出された試算値であり、本取引がすべて完了した時点における償却後 NOI/期の金額を保証又は約束するものではありません。

- (注 9) 本投資法人は、一定の前提及び条件に基づき、本取引において買換特例圧縮積立金の取崩し及び売却益 (圧縮後) の計上を見込めるものと試算していますが、実際に買換特例圧縮積立金の取崩し及び売却益 (圧縮後) の計上ができることを保証又は約束するものではありません。なお、前記の本書の日付時点の想定値及び試算値に基づき算出される買換特例圧縮積立金の取崩額の総額は 2,219 百万円、売却益 (圧縮後) の総額は 3,774 百万円、本交換による取得予定資産の帳簿価額 (圧縮後) は合計で 21,326 百万円 (減価償却等を考慮しない 2027 年 2 月 1 日時点の想定)、含み益は 7,443 百万円です。当該金額は、一定の前提、仮定及び条件の下に算出した本日現在の試算値であり、実際のこれらの金額と大きく異なる可能性があります。

3. 本取得予定資産の特長

(1) 交換①取得予定資産

【T-16 北名古屋物流センター】

<取得ハイライト>

- 賃料ギャップがあり期近に満了を迎える賃貸借契約があることから収益向上期待のある物件
- 名神高速や名古屋高速などの複数高速道へのアクセスに優れ、名古屋中心部へも近く、広域配送・多頻度配送どちらにも対応可能な物流の要衝として高い利便性を有する立地
- 汎用性の高い仕様を備えた4階建スロープ付の大型マルチテナント施設、テナントニーズに応じて4分割での賃貸が可能

a. 立地

- ・ 名古屋市の北側に隣接し、名古屋市中心部から10km圏内に位置しており、大消費地に近接する希少性の高い立地。
- ・ 名神高速道路「一宮」ICから約4.4km、名古屋高速16号一宮線「春日」出入口から約1.9km、名古屋第二環状自動車道「清州東」ICから約2.8kmなど、高速道への複数アクセスに優れた立地。陸上輸送に適していることから名古屋市内への配送だけでなく、中部圏への広域配送に適した高い交通利便性を有している。
- ・ 最寄駅となる名鉄犬山線「西春」駅から約1.5kmと徒歩圏内に所在。「西春」駅から「名古屋」駅までは約10分でアクセス可能であり豊富な労働力を確保できる環境。また、前面幹線道路は店舗等が立地し、後背地には倉庫・事業所の立地があることから24時間体制での搬出入も可能な環境。

b. 施設

- ・ 延床面積約13,205坪の4階建のマルチテナント型の大型物流施設。スロープ設置により1階及び3階にトラックバースが備えられており、テナントニーズにより1、2階及び3、4階でそれぞれ2分割し4分割で賃貸することも可能な構造なため、幅広いテナントニーズに対応可能。
- ・ 有効柱間隔10m×10m、有効天井高6.0m、床荷重1.5t/m²と標準的な設備仕様に加え、各区画に荷物用エレベーター(3.5t)1基、垂直搬送機2基ずつが備えられているなど汎用性を有し、庫内の作業効率が高い施設。
- ・ CASBEE不動産評価認証にて、Sランクの評価を取得。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



(2) 交換②取得予定資産

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

<取得ハイライト>

- 賃料ギャップがあることに加え、希少立地に所在しており将来の賃料増額ポテンシャルを有する物件
- 東京都心部の大消費地に近接し良好な交通アクセスを備え、都市部への集配送の拠点として優位性のある立地
- 効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い仕様であるほか、最小で約 1,100 坪からの棟を分けての賃貸が可能

a. 立地

- ・ 東京都心部と千葉県庁所在地である千葉市との中間、共に半径 20km 圏域に位置し、東京都心からの近接性に優れた立地。東京湾岸道路（国道 357 号）から約 750m に位置し、東京湾岸道路に並行して通る首都高速道路湾岸線も利用可能であるため、大消費地に近接し良好な交通アクセスを備えた優位性のある物流拠点立地。
- ・ 東京外環自動車道路から京葉道路、関東自動車道・首都高湾岸線と接続可能になったことから、茨城県や埼玉県方面への配送効率が高まっている。
- ・ 周囲が物流施設・工場集積地・工業専用地域であり、24 時間稼働・多頻度配送が可能。
- ・ 最寄り駅である JR 京葉線「二俣新町」駅から徒歩圏内、後背地である京葉道路以北に住宅地が広がっていることから雇用確保の優位性を有する。

b. 施設

- ・ 汎用性の高い本館と、配送効率性の高い別棟にて構成され、最小で約 1,100 坪からの賃貸が可能であり、幅広いテナントニーズに対応が可能。
- ・ 本館／別棟それぞれで床荷重は 1.5t/m²／1.2～1.5 t/m²、有効天井高は 5.5m／2.6～5.6 m、柱間隔は 10.4m×10.7m／7.5m×9.4m、また、それぞれ高頻度の入出庫・搬出入にも対応できるトラックバース数を備え配送効率性の高い仕様。
- ・ 本館には非常用発電機を 1 台備えており、BCP にも配慮された施設。
- ・ 本館／別棟それぞれに十分な駐車場が確保されており労働者の自動車通勤に配慮された施設。
- ・ 本館について、CASBEE 不動産評価認証で A ランクの評価を取得。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



(3) 取得①取得予定資産

【M-17 習志野物流センターⅡ】

<取得ハイライト>

- 賃料ギャップを有していることに加え、完全所有権化による柔軟かつ機動的な運用へ
- 湾岸道路や東関東自動車道などの幹線道路へのアクセスに優れ、東京都心部から京葉湾岸部までをカバーする消費者向け物流に適した立地
- 標準的な仕様を備えた汎用性の高い5階建てランプウェイ型の物流施設
- 約60台分のトラックバースに加え、各階に貨物用エレベーターと垂直搬送機を有しており、高い作業効率性を有する

a. 立地

- ・ 東京都心まで約25km圏であり、東京都心部や千葉県下の主要な消費地への配送アクセスも良好。
- ・ 湾岸道路から約2.3km、東関東自動車道「谷津船橋」ICから約3.4km、「湾岸千葉」ICから約6.4kmに位置し、幹線道路への交通アクセスが良好な立地。60分程度で東京都心部、千葉県や神奈川県を中心部をカバーできるため、地域配送及び広域管轄配送において高い利便性を有する立地
- ・ 湾岸部の工業専用地域に所在し24時間操業が可能な環境。
- ・ 人口の集積が見られる習志野市をはじめ、隣接している船橋市などの市街地から従業員確保が可能。

b. 施設

- ・ 延床面積約13,205坪の5階建てのランプウェイ型物流施設であり、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m²、柱間隔10m×10mと汎用性を有する。
- ・ 十分な駐車場が確保されており労働者の自動車通勤にも配慮された施設。
- ・ 1階の両面トラックバース、4階にランプウェイを通じてアクセスできる片面バースを備え、高い配送効率性を有する。
- ・ CASBEE不動産評価認証にてAランクの評価、BELS認証にて5つ星ZEB Readyを取得。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



(参考) ポートフォリオの変化

		本取引前	本取得予定資産				本譲渡予定資産	本取引後
			北名古屋	船橋西浦Ⅲ	習志野Ⅱ (準共有持分10%)	市川Ⅱ (準共有持分90%)		
鑑定評価額	百万円	411,310	10,800	16,720	12,500*	24,700		415,580
含み益	百万円	157,150	2,836	4,940	5,502*	10,336		154,832
含み益率	%	61.8	35.6	41.9	78.6*	72.0		59.4
鑑定NOI利回り	%	5.8	5.6	5.7	5.5*	3.7**		5.8
償却後NOI利回り	%	4.5	4.7	5.0	4.1*	2.9**		4.5
物件数	物件	52	1	1	1	1		53
テナント数		71	3	4	1	2		76
総賃貸可能面積	m ²	1,380,826.52	42,751.60	56,556.95	48,342.83*	74,516.70*		1,417,904.34
稼働率	%	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0		99.5
NAVPU	円	105,940	-	-	-	-		106,308
鑑定LTV	%	29.1	-	-	-	-		28.8

*100%持分ベース
**譲渡予定価格ベース

- (注1) 本取引前の情報については、2024年12月31日時点の情報を記載しています。ただし、鑑定評価額及び鑑定NOI利回り、償却後NOI利回りは2024年7月末時点の鑑定評価書に記載の鑑定評価額及び直接還元法におけるNOIを用いて算出しています。市川Ⅱの鑑定NOI利回り及び償却後NOI利回りは譲渡予定価格で除して算出しています。
- (注2) 「含み益」については、鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合には含み損）をいい、「含み益率」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{含み益率} = \frac{\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価額}}{\text{帳簿価額}}$$
ただし、本取得予定資産については、鑑定評価額から取得予定価格（北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては圧縮後の想定値）を差し引いて算出しています。この場合の「含み益率」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{含み益率} = \frac{\text{鑑定評価額} - \text{取得予定価格（北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては圧縮後の想定値）}}{\text{取得予定価格（北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては圧縮後の想定値）}}$$
- (注3) 「NAVPU」とは、以下の計算式により算出される保有資産の鑑定評価額に基づく投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。

$$\text{NAVPU} = \frac{\text{当該期末時点の貸借対照表上の純資産額} - \text{当該期に係る分配金総額} + \text{当該期末時点における保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{当該期末時点における保有資産に係る帳簿価額の合計}}{\text{当該期末時点の発行済投資口数}}$$
- (注4) 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。

$$\text{鑑定LTV} = \frac{\text{有利子負債の総額}}{\text{鑑定評価額の合計}}$$

4. 本取得予定資産の内容

(1) 交換①取得予定資産の概要

【T-16 北名古屋物流センター】

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社アースアプレイザル	
取得予定年月日	2025年2月3日 2025年8月1日		報告書年月日	2024年12月18日	
取得予定価格	合計 10,600 百万円		緊急・早期修繕費	—	
鑑定評価額	10,800 百万円		中期修繕費	171,330 千円 (17,133 千円/年)	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行 株式会社		PML 値	3.9%	
信託期間満了日	2028年3月26日		建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
土地	所在地	愛知県北名古屋市沖村権 現 34 番地 1		建築時期	2009年6月19日
	面積	21,942.24 m ²		延床面積	43,655.30 m ²
	用途地域	準工業地域		総賃貸可能面積	42,751.60 m ²
	容積率	200%		用途	倉庫
	建蔽率	60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		担保設定の状況	なし
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社プロロジス		マスターリース種別	パス・スルー	
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		テナント名	株式会社ハマキョウレックス 中京陸運株式会社 株式会社サンライズ	
賃貸 借の 状況	テナントの総数	3		敷金・保証金	非開示 (注)
	年間賃料	非開示 (注)		稼働率	100.0%
	賃貸面積	42,751.60 m ²			
稼働率の推移	2020年5月末	2021年5月末	2022年5月末	2023年5月末	2024年5月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項： 本投資法人は、本物件を日本プロロジスリート投資法人（以下「NPR」といいます。）から2回にわたって取得することを予定しているため、1回目の取得により、NPR との間で本物件を準共有することとなります。本投資法人は、本物件の取得に際して、NPR、本資産運用会社、NPR 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及び本物件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との間で受益者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。なお、同協定書は、本投資法人の2回目の取得が完了し、本投資法人が本物件のすべてを所有することとなった時点で終了する予定です。 ・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。なお、持分割合が同数の場合には本投資法人の議決により決定するものとされています。 ・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。 (注) 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) 交換②取得予定資産の概要

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社アースアプレイザル	
取得予定年月日	2026年2月2日 2026年8月3日 2027年2月1日		報告書年月日	2024年12月18日	
取得予定価格	未定(注1)		緊急・早期修繕費	-	
鑑定評価額	16,720百万円		中期修繕費	327,390千円 (32,739千円/年)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PML値	2.1%他(注2)	
信託期間満了日	2033年6月30日		建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号他		建築時期	2007年4月23日(注2)
	面積	30,372.00㎡		延床面積	58,504.55㎡
	用途地域	工業専用地域		総賃貸可能面積	56,556.95㎡(注2)
	容積率	200%		用途	倉庫
	建蔽率	60%		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
プロパティ・マネジメント会社	株式会社プロロジス		担保設定の状況	なし	
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	
賃貸借の状況	テナントの総数	4		テナント名	株式会社アテナ 株式会社ダイワコーポレーション 株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ その他(1社)
	年間賃料	非開示(注3)		敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	56,556.95㎡		稼働率	100.0%
稼働率の推移	2020年5月末	2021年5月末	2022年5月末	2023年5月末	2024年5月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項：					
1. 本物件の一部に、隣接地所有者を地上権者とする、排水管の設置を目的とした地上権が設定されています。 2. 本物件の一部(4,025㎡)を承役地として通行地役権が設定されています。 3. 本投資法人は、本物件をNPRから3回にわたって取得することを予定しているため、1回目の取得により、NPRとの間で本物件を準共有することとなります。本投資法人は、本物件の取得に際して、NPR、本資産運用会社、NPR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及び本物件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との間で受益者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。なお、同協定書は、本投資法人の3回目の取得が完了し、本投資法人が本物件のすべてを所有することとなった時点で終了する予定です。 ・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。 ・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。 4. 本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、対象地において健康被害が生ずるリスクは低いことを株式会社アースアプレイザルに確認しています。					
(注1) 交換②に係る信託受益権交換契約書において、交換②取得予定資産の取得予定価格は、第1回の交換予定日の3か月前以内の日を価格時点としてNPRが取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに同信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。					
(注2) 本館：PML値2.1%、建築時期2007年4月23日、賃貸可能面積43,629.83㎡ 別棟：PML値4.6%、建築時期1990年1月24日、賃貸可能面積12,927.12㎡					
(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。					

(3) 取得①取得予定資産の内容

【M-17 習志野物流センターⅡ】

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 10%)		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	
取得予定年月日	2025年2月3日			報告書年月日	2024年12月18日	
取得予定価格	1,244百万円			緊急・早期修繕費	1,050千円	
鑑定評価額	1,250百万円			中期修繕費	342,640千円 (34,264千円/年)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社					
信託期間満了日	2026年1月31日		PML値	2.7%		
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番10号		建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	面積	25,039.00㎡			建築時期	2008年1月20日
	用途地域	工業専用地域			延床面積	49,809.58㎡
	容積率	200%			総賃貸可能面積	48,342.83㎡
	建蔽率	50%			用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社プロロジス(注2)		担保設定の状況		なし	
マスターリース会社	プロロジス・パーク習志野3合同会社(注2)		マスターリース種別		パス・スルー(注2)	
賃貸 借の 状況	テナントの総数	1		テナント名	三井倉庫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	48,342.83㎡		稼働率	100.0%	
稼働率の推移	2020年7月末	2021年7月末	2022年7月末	2023年7月末	2024年7月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項：						
1. 本土地は、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、汚染土壌に対して適切な対応がなされていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、土壌の一部を敷地外に搬出する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに対応が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。						
2. 本投資法人は、本物件を習志野3特定目的会社との間で準共有しており、同社、本資産運用会社、同社のアセット・マネージャーであり、本物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社プロロジス及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク習志野3合同会社との間で受益者間協定書を締結していますが、取得①により本投資法人が本物件のすべてを所有することとなることから、当該受益者間協定書は合意解約する予定です。						
(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分10%を取得予定ですが、取得予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体(100%)について記載しています。なお、本投資法人は、2010年3月2日付で本物件の準共有持分90%を取得しており、2025年2月3日付の追加取得により本物件のすべてを所有することとなります。						
(注2) 株式会社プロロジスをプロパティ・マネジメント会社とするプロパティ・マネジメント契約、及び、プロロジス・パーク習志野3合同会社をマスターリース会社とするマスターリース契約は、本取得①の実行を停止条件として、2025年2月3日をもって合意解約される予定です。また、かかるプロパティ・マネジメント契約の終了後、信託受託者と株式会社フクダ・アンド・パートナーズとの間で、プロパティ・マネジメント契約が開始される予定です。なお、マスターリース契約を新規締結する予定はありません。						
(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。						

5. 本譲渡予定資産の内容

交換①譲渡予定資産及び交換②譲渡予定資産の概要

【M-18 市川物流センターⅡ（準共有持分 90%）（注 1）】

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 90%)		譲渡予定日	交換① 第 1 回：2025 年 2 月 3 日 第 2 回：2025 年 8 月 1 日 交換② 第 1 回：2026 年 2 月 2 日 第 2 回：2026 年 8 月 3 日 第 3 回：2027 年 2 月 1 日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		譲渡予定価格	交換① 第 1 回：4,940 百万円 第 2 回：4,940 百万円 交換②：未定（注 2）	
信託期間満了日	2026 年 1 月 31 日		帳簿価額（注 3）	交換① 第 1 回：2,872 百万円 第 2 回：2,872 百万円 交換② 第 1 回：2,872 百万円 第 2 回：2,872 百万円 第 3 回：2,872 百万円	
取得年月日	2010 年 9 月 3 日		譲渡予定価格と 帳簿価額の差額	交換① 第 1 回：2,067 百万円 第 2 回：2,067 百万円 交換②：未定（注 2）	
取得価格	17,415 百万円				
土地	所在地	千葉県市川市高浜町 1 番他		構造/階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 5 階建
	面積	38,727.25 m ²		建築時期	2009 年 10 月 9 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	76,842.37 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	74,516.70 m ²
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社プロロジス		担保設定の状況	なし	
マスターリース会社	プロロジス・パーク市川 2 有限 会社（注 4）		マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価書の概要					
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		価格時点	2024 年 11 月 30 日	
			鑑定評価額	24,700 百万円	
賃貸借の概要					
テナントの総数	2		敷金・保証金	非開示（注 6）	
テナント名（注 5）	①株式会社タカラトミー ②株式会社ジェイアール 東日本物流		賃貸面積	①57,638.85 m ² ②16,877.85 m ²	
年間賃料 (消費税等別)	非開示（注 6）				
稼働率の推移	2020 年 7 月末	2021 年 7 月末	2022 年 7 月末	2023 年 7 月末	2024 年 7 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項					
1. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建設の際に一部除却し、搬出するために想定される費用（30 百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。					

2. 本投資法人は、本書の日付時点において本物件を市川2 特定目的会社との間で準共有しており、同社、資産運用会社、同社のアセット・マネージャーであり、本物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社プロロジス及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク市川2 有限会社との間で受益者間協定書を締結していますが、本物件の1 回目の譲渡をもって当該受益者間協定書は合意解約する予定です。
3. 本投資法人は、本物件を NPR に対し5 回にわたって譲渡することを予定しているため、1 回目の譲渡により、NPR との間で本物件を準共有することとなります。本投資法人は、NPR、本資産運用会社、NPR 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及び本物件の新たなマスターリース会社となる予定のプロロジスリートマスターリース合同会社との間で受益者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。なお、同協定書は、本投資法人からの5 回目の譲渡が完了し、NPR が本物件のすべてを所有することとなった時点で終了する予定です。
- ・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。
 - ・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。
- (注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、取得予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体(100%)について記載しています。
- (注2) 交換②に係る信託受益権交換契約書において、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格は、第1回の交換予定日の3か月前以内の日を価格時点として本投資法人が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに同信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。
- (注3) 各譲渡予定日時点での想定値を記載しています。なお、減価償却費に伴う減価は考慮していません。
- (注4) プロロジス・パーク市川2 有限会社をマスターリース会社とするマスターリース契約は、2025年2月3日に予定されている、市川2 特定目的会社による NPR に対する不動産信託受益権(準共有持分10%)の譲渡を停止条件として、2025年2月3日をもって合意解約される予定です。また、かかるマスターリース契約の終了後、信託受託者とプロロジスリートマスターリース合同会社との間で、マスターリース契約が開始される予定です。
- (注5) 本日現在におけるテナントを記載しています。
- (注6) テナント及び譲渡先の承諾が得られなかったため開示していません。

6. 交換先の概要

【T-16 北名古屋物流センター／M-43 船橋西浦物流センターⅢ／M-18 市川物流センターⅡ】

名称	日本プロロジスリート投資法人
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
代表者の役職・氏名	執行役員 山口 哲
事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用すること
出資総額	498,155 百万円 (2024年5月31日現在)
設立年月日	2012年11月7日
純資産	510,747 百万円 (2024年5月31日現在)
総資産	880,723 百万円 (2024年5月31日現在)
大口投資主及び持投資口比率	株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (21.85%) プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社 (14.99%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (13.98%) (2024年5月31日現在)
本投資法人又は資産運用会社と当該投資法人との関係	
資本関係	当該投資法人と本投資法人又は本資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該投資法人と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2024年7月期において、当該投資法人と本投資法人又は本資産運用会社との間に、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 取得先の概要

【M-17 習志野物流センターⅡ】

名称	習志野3特定目的会社
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
代表者の役職・氏名	取締役 稲田 秀
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
資本金	478 百万円 (2024年12月17日現在)
設立年月日	2007年4月25日
本投資法人又は資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2024年7月期において、当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 取得先及び譲渡先の状況

本取引の交換先及び取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

9. 媒介の概要

本取引にあたり、媒介取引はありません。

10. 利害関係人との取引

本取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

11. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

交換①及び交換②に係る各信託受益権交換契約書（以下、総称して「本交換契約」といいます。）に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。しかしながら、交換差金相当額の資金調達を本投資法人以外の事由により完了できなかったことは、本交換契約に基づく本投資法人の債務不履行を構成しないものとされています。したがって、本投資法人が本交換契約に定める義務に違反した場合を除いて、本投資法人は、以下に記載の違約金等の支払義務を負いません。そのため、本投資法人は、資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

- ① 当事者の一方が本交換契約に違反したときは、その相手方は、相当の期間を定めて当該契約の履行を催告し、当該期間内に履行がされない場合は、当該本交換契約を解除することができます。
- ② 当事者の一方が、本交換契約に定める自身の義務の前提実行条件が充足されず、当該条件を放棄しなかった場合には、相手方に対し、相当の期間を定めて当該条件を充足するよう催告し、当該期間内に当該条件が充足されない場合は、当該本交換契約を解除することができます。
- ③ 本交換契約の締結日から、各本交換契約に基づく交換の最初の実行日までの間に不可抗力事由により交換の目的である物件のいずれかの一部が毀損した場合であって、当該毀損によって減額する受益権の額の確定及び交換実行日の延期につき、当事者間で協議したにもかかわらず、協議開始日から 30 日以内に合意に達しないときは、各当事者は当該本交換契約を解除することができます。
- ④ 上記①に基づいて当事者の一方が本交換契約を解除する場合、解除する当事者は、相手方に対し、解除と併せて、本交換契約締結日において相手方が保有する交換対象の信託受益権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ます。

12. 今後の見通し

本日付で公表の「2025年7月期の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。

13. 鑑定評価書の概要

【T-16 北名古屋物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	10,800 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,800 百万円	
直接還元法による価格	10,800 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)	
水道光熱費	16 百万円	
修繕費	11 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	57 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	7 百万円	
運営純収益	447 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	443 百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF 法による価格	10,800 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	6,530 百万円	
土地比率	69.5%	
建物比率	30.5%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】(注1)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	16,720 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	16,720 百万円	
直接還元法による価格	16,860 百万円	
運営収益	非開示 (注2)	
可能総収益	非開示 (注2)	
空室等損失等	非開示 (注2)	
運営費用	非開示 (注2)	
維持管理費	非開示 (注2)	
水道光熱費	27 百万円	
修繕費	12 百万円	
PM フィー	非開示 (注2)	
テナント募集費用等	非開示 (注2)	
公租公課	81 百万円	
損害保険料	非開示 (注2)	
その他費用	10 百万円	
運営純収益	675 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注2)	
資本的支出	非開示 (注2)	
純収益	659 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	16,580 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	9,980 百万円	
土地比率	78.8%	
建物比率	21.2%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注1)	本館と別棟それぞれで鑑定評価書を取得しており、合算した数値を記載しています。	
(注2)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

【M-17 習志野物流センターⅡ】（注1）

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,250 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,250 百万円	
直接還元法による価格	1,260 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（12,600 百万円）に準共有持分割合（10%）を乗じて算出
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
運営費用	非開示（注2）	
維持管理費	非開示（注2）	
水道光熱費	34 百万円	
修繕費	11 百万円	
PM フィー	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	53 百万円	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	504 百万円	
一時金の運用益	非開示（注2）	
資本的支出	非開示（注2）	
純収益	480 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	1,250 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（12,500 百万円）に準共有持分割合（10%）を乗じて算出
割引率	3.8%/3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	1,220 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（12,200 百万円）に準共有持分割合（10%）を乗じて算出
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
（注1）	本物件の準共有持分割合（10%）に相当する数値を記載しています。ただし、「直接還元法による価格」の収支については物件全体（100%）の数値を記載しています。	
（注2）	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

【M-18 市川物流センターⅡ】（注1）

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	24,700 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	24,700 百万円	
直接還元法による価格	24,500 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（27,200 百万円）に準共有持分割合（90%）を乗じて算出
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
運営費用	非開示（注2）	
維持管理費	非開示（注2）	
水道光熱費	67 百万円	
修繕費	21 百万円	
PM フィー	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	101 百万円	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	1 百万円	
運営純収益	1,027 百万円	
一時金の運用益	非開示（注2）	
資本的支出	非開示（注2）	
純収益	982 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	24,800 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（27,600 百万円）に準共有持分割合（90%）を乗じて算出
割引率	3.4%/3.5%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	27,100 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（30,100 百万円）に準共有持分割合（90%）を乗じて算出
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
（注1）	本物件の準共有持分割合（90%）に相当する数値を記載しています。ただし、「直接還元法による価格」の収支については物件全体（100%）の数値を記載しています。	
（注2）	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

以上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>