

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 山口 哲
 (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

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、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	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)	NOI 利回り (%) (注4)	予想 NOI 利回り (%) (注5)
M-40	プロロジスパーク 草加	埼玉県 草加市	2023年 6月2日	陣馬特定 目的会社	51,400	51,400	3.7	3.7

(注1) 「取得予定年月日」は、新規取得資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。）に記載された取得予定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。

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。

- (注3) 物件の鑑定評価については、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、2023年3月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注4) 「NOI利回り」は、新規取得資産の取得予定価格に対する2023年3月末日時点の鑑定評価に基づくNOIの比率を、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、本投資法人及び本資産運用会社が、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、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、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。
「予想NOI」とは、運用状況の予想の算出基礎となった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。なお、当該資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、当該資産が全て通期稼動したものと仮定し年換算した数値を用いています。

- (1) 売買契約締結日 : 2023年5月22日
- (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 : 本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新規取得資産取得日に行う新規借入れ（注）並びに手元資金
- (4) 決済方法 : 取得予定年月日に全額支払
- (5) 年間賃料 : 2,351百万円
- （注）新規借入れの詳細につきましては、今後決定次第発表します。

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取得するものです。

上記の新規取得資産は、本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループから本投資法人が優先交渉権を取得していた物件であり、2020年12月11日付で公表の「優先交渉権の取得に関するお知らせ」によりお知らせした5物件のうち1物件（プロロジスパーク草加）を、優先交渉権を行使した上で取得するものです。新規取得資産の立地や特性等に関しては、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 第21期取得資産及び新規取得資産の個別信託不動産の概要」に記載の内容をご参照ください。

本投資法人は、この新規取得資産の取得により、テナント分散及び賃貸借契約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が継続されるとともに、築年数が浅く、平均賃貸借残存期間の長い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、本投資法人及び本資産運用会社は新規取得資産を取得するにあたり、新規取得資産における全てのテナントが、本投資法人の定めるテナントの選定方針（当該選定方針の詳細は、2023年2月24日提出の有価証券報告書「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。

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。

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。
- 「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された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、新規取得資産について、信託受託者又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、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。
- 「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

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。

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、取得済資産及び新規取得資産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ものについては、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。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、「パススルー型」です。
- ▶ 「テナントの内容」の「テナントの数」は、2023年3月末日現在における信託不動産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）を除きます。）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。

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。

なお、当該テナントの数には、2023年3月末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「年間賃料」は、2023年3月末日現在における信託不動産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。）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）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該年間賃料には、2023年3月末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年間賃料の金額を含んでいます。
- ▶ 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、2023年3月末日現在における信託不動産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。）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）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該敷金・保証金には、2023年3月末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敷金・保証金の金額を含んでいます。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、2023年3月末日現在における信託不動産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、2023年3月末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、2023年3月末日現在における信託不動産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、2023年3月末日現在における信託不動産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、2023年3月末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。

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。

- ▶ 「特記事項」は、本日現在において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、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、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、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-40 プロロジスパーク草加

物 件 名 称	プロロジスパーク草加	
所 在 地	埼玉県草加市柿木町字宝1352番2 埼玉県草加市柿木町字宝1352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	2023年6月2日	
取 得 予 定 価 格	51,400百万円	
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	68,631.07㎡
	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	143,756.15㎡
	竣 工 日	2022年3月18日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	0.7%
	環 境 評 価	CASBEE新築Aランク
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	2023年3月24日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	583,499千円 / 12年 (48,625千円 / 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	51,400百万円	
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	3	
賃貸借形態	定期建物賃貸借	
主要テナントの名称	株式会社スズケン、株式会社ヤオコー	
年間賃料	2,351百万円	
敷金・保証金	879百万円	
賃貸面積	131,393.85㎡	
賃貸可能面積	131,393.85㎡	
稼働率	100.0%	
特 記 事 項	・対象土地の一部の隣地との官民境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、2023年5月15	

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>日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 売主は、埼玉県との間で、対象土地について、所有権を移転し、又は地上権、賃借権、使用貸借による権利、質権若しくはその他の権利（ただし、抵当権及び根抵当権を除きます。）を設定しようとする場合には、2029年4月23日までの間は予め埼玉県の承認を得なければならないことを合意しており、本投資法人は本合意を承継する予定です。なお、売主による信託譲渡及び本投資法人による本物件の取得に際しては、当該承認は不要とされています。
--	---

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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	51,400百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	51,400百万円	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	52,100百万円	
運営収益	2,668百万円	
可能総収益	2,735百万円	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失等	67百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	768百万円	
維持管理費	101百万円	現行の契約条件、類似不動産における水準等を参考に、対象不動産の個別性を考慮し計上
PMフィー		
水道光熱費	343百万円	貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	14百万円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び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等を考慮し計上
テナント募集費用等	18百万円	賃借人の想定回転期間に基づき計上
公租公課	253百万円	公租公課関係資料及び再調達原価等をもとに査定
損害保険料	11百万円	対象建物及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	26百万円	バス運行業務委託費用等をその他費用として計上
運営純収益	1,899百万円	
一時金の運用益	10百万円	現行の賃貸条件等に基づき査定した敷金額に運用利回り（運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定）を乗じて査定
資本的支出	34百万円	類似不動産における水準、築年数及び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等を勘案のうえ査定
純利益	1,875百万円	
還元利回り	3.6%	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	50,600百万円	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	51,400百万円	
土地割合	52.7%	

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。

建物割合	47.3%
------	-------

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-40 プロロジスパーク草加

商号	陣馬特定目的会社
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	17億4,110万円
主な株主	Ibaraki Pte. Ltd.
主な事業内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前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

新規取得資産の取得先は、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、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、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。

さらに、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。

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賃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・理由等を記載しています。

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 草加 (所在地) 埼玉県草加市柿木 町字宝1352番2 埼玉県草加市柿木 町字宝1352番地2	① 陣馬特定目的会社 ② 陣馬特定目的会社は、 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。)	—	—
	2020年6月(土地) 2022年3月(建物竣工)	—	—

5. 媒介の概要

上記新規取得資産の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「2023年5月期及び2023年11月期における運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年5月期における運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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1 周辺地図・外観写真

参考資料2 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1 周辺地図・外観写真

M-40 プロロジスパーク草加



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2 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	48,600	3.7
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	36,800	3.0
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,300	2.8
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	36,900	2.7
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	17,900	1.5
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	20,400	1.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	10,100	0.7
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	44,600	3.2
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	31,100	2.4
M-11	プロロジスパーク船橋 5	9,500	15,500	1.2
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	12,500	0.9
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	6,980	0.5
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	23,900	1.9
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	25,900	2.1
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	22,900	1.5
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	19,400	1.5
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	29,800	2.3
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	8,990	0.8
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	10,200	0.9
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	16,100	1.4
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,850	0.8
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	20,700	1.9
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	12,000	1.0
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	15,300	1.5
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	47,200	4.2
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	19,500	1.9
M-28	プロロジスパーク成田 1-D	5,260	5,930	0.6
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,200	2.3
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,900	1.4
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	41,400	3.9
M-32	プロロジスパーク千葉 1	31,000	35,900	3.4
M-33	MFLP プロロジスパーク川越（注4）	14,800	17,400	1.6
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	28,700	2.9
M-35	プロロジスパーク千葉 2	15,000	16,600	1.6
M-36	プロロジスパーク猪名川 2	33,000	34,400	3.6
M-37	プロロジスパーク神戸 5	9,500	9,830	1.0
M-38	プロロジスパーク猪名川 1（注4）	27,900	27,900	3.0

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	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）
M-39	プロロジスパーク神戸3	9,580	9,580	1.0
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,480	0.5
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	4,350	0.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	5,660	0.4
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	27,600	2.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,400	0.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,100	1.5
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,500	1.0
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,970	0.7
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,970	0.5
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,730	0.8
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	15,700	1.5
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,230	0.4
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,050	0.6
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,500	1.4
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,300	1.0
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,630	0.5
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,100	1.5
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	20,900	2.3
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	16,000	1.7
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	5,920	0.6
小計／平均		865,383	1,079,250	94.4
新規取得資産				
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	51,400	5.6
合計／平均		916,783	1,130,650	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。なお、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しています。また、プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した価格を記載しています。

(注2) 各物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、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、取得済資産については2022年9月末日又は2022年11月末日、新規取得資産については2023年3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鑑定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／平均」及び「合計／平均」の数値と一致しない場合があります。

(注4) MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が取得した各信託受益権の準共有持分（それぞれ50%）に相当する数値を記載しています。

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。