

2016年12月5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

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。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得年月日 (注1)	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	予想 NOI 利回り (%) (注5)
M-24	プロロジスパーク 成田3	千葉県 山武郡	2016年 12月7日	成田3 特定目的会社	9,240	9,240	5.3	4.9
B-11	プロロジスパーク 古河1	茨城県 古河市		月山 特定目的会社	7,680	7,680	5.0	5.1
B-12	プロロジスパーク 神戸2	兵庫県 神戸市		神戸 特定目的会社	13,700	13,700	5.1	5.1
合計/平均					30,620	30,620	5.1	5.0

(注1) 「取得年月日」は、各不動産の現所有者又は各不動産信託受益権の現受益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。)に記載された取得年月日を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各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。

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) 各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、プロロジスパーク成田3については2016年9月末日、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2については2016年10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評価額を記載しています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、各新規取得資産の取得価格に対する鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計／平均」の数値には、各新規取得資産の鑑定NOI利回りを、取得価格で加重平均した全新規取得資産の鑑定NOI利回りの平均値を記載しています。

「鑑定NOI」とは、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各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、鑑定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、各新規取得資産の取得価格に対する予想NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計／平均」の数値には、各新規取得資産の予想NOI利回りを、取得価格で加重平均した全新規取得資産の予想NOI利回りの平均値を記載しています。

「予想NOI」とは、本日付で公表の「2017年5月期における運用状況の予想の修正及び2017年11月期における運用状況の予想に関するお知らせ」において、2017年11月期（2017年6月1日～2017年11月30日）の運用状況の予想の算出基礎となった各新規取得資産において予想される営業収入から営業費用を控除し、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。

- (1) 売買契約締結日 : 2016年12月5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 : 借入金（注）並びに手元資金
- (4) 決済方法 : 取得日に全額支払
- (5) 年間賃料 : 1,963百万円（3物件の合計）

（注）借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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投資するものです。

これらの新規取得資産は、本投資法人が本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループから優先交渉権を取得していた、2015年12月14日付で公表の「物件取得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7物件のうち2物件を、かかる優先交渉権を行使した上で取得するのに加え、本投資法人に対してプロロジス・グループから優先的に提供された物件売却情報に基づき1物件を取得するものです。

この新規取得資産の取得により、物件集中リスクの低減、テナント分散及び賃貸借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の継続とともに、グローバル・マーケットである関東エリア及び関西エリアに所在する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。

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、本投資法人は新規取得資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2016年8月30日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、貸借先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

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。
- 「取得年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
- 「取得価格」は、売買契約書に記載された各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、各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。ただし、共有持分で保有する土地建物の面積は含みません。
- 「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「施工者」は、新規取得資産の施工者を記載しています。
- 「建物」の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又はIBECの指定認証機関へCASBEE（建築環境総合性能評

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。

備システム) 認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかる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。なお、CASBEEは、IBECが制定する建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE－企画、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます(CASBEE 大阪(大阪市)及びCASBEE 大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。)。また、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の3つの評価ツールには、短期間で採点に必要な根拠資料を作成し予備的な簡易評価を可能にする目的で、CASBEE－新築(簡易版)、CASBEE－既存(簡易版)及びCASBEE－改修(簡易版)の評価ツールがあります。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良い)」、「B－ランク(やや劣る)」又は「Cランク(劣る)」という5段階のランキングで与えられます。また、「建物」の「環境評価」は、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づいたBELS(建築物省エネルギー性能表示制度(Building Energy-efficiency Labeling System))の評価を取得しているものについては、その評価結果を記載しています。なお、BELSは、当該ガイドラインに基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行うものであり、改正省エネ基準(2014年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用され、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。CASBEE及びBELS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。

- ▶ 「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マスターリース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、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3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、2016年10月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である倉庫又は事務所に関する各賃貸借契約書(借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。))の適用のないものは除きます。)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。ただし、2016年10月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に関するテナントも含みます。なお、各賃貸借契約に

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。

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の間で締結されている各賃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、各不動産又は各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テナントの名称を記載しています。
- 「テナントの内容」の「年間賃料」は、2016年10月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である倉庫又は事務所に関するすべての賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定されている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）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、2016年10月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている年間賃料も含まれます。
- 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、2016年10月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である倉庫又は事務所に関するすべての賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定されている敷金・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）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、2016年10月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている敷金・保証金も含まれます。
- 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、2016年10月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）及び賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）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。ただし、2016年10月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている賃貸面積も含まれます。
- 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、2016年10月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書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、2016年10月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積（借地借家法の適用のないものは除きます。）が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2016年10月末日現在において賃貸借契約が締結済みで賃貸借期間が開始しておらず、かつ契約満了日が取得日以降である場合には、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日現在の数値です。
- 「特記事項」は、本日現在において各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、各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各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。

M-24 プロロジスパーク成田 3

物 件 名 称	プロロジスパーク成田3	
所 在 地	千葉県山武郡芝山町岩山125番3 千葉県山武郡芝山町岩山字根木田125番地3	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2016年12月7日	
取 得 価 格	9,240百万円	
信 託 設 定 日	2007年11月26日	
信 託 受 託 者	農中信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2036年12月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権 (注1)
	敷 地 面 積	47,599.00m ²
	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	57,118.24m ²
	竣 工 日	2008年5月23日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造7階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	施 工 者	株式会社竹中工務店
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	9,240百万円	
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	11
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	三菱倉庫株式会社、ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC
	年 間 賃 料	非開示 (注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注2)
	賃 貸 面 積	48,629.08m ²
	賃 貸 可 能 面 積	52,982.99m ²
	稼 働 率	91.8%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 信託受託者は、上記のほか、注意喚起標識設置のために隣地所有者より土地の一部 (面積 0.75m² (0.25m²×3か所)) を賃借しています。

(注2) 本物件にかかる年間賃料及び敷金・保証金の開示を行うことにより、開示について承諾を得られなかった他の新規取得資産のテナントの年間賃料及び敷金・保証金が推測可能となり、当該テナントとの信頼関係が損なわれる等により本投資法人の事業運営上支障が生じる可能性があるため開示していません。

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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	9,240百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	9,240百万円	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
直接還元法による価格	9,370百万円	
運営収益	683百万円	
可能総収益	726百万円	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	43百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	195百万円	
維持管理費	66百万円	現行の契約条件、予定契約条件、類似不動産における水準等を参考に査定
PMフィー	(注)	
水道光熱費	48百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮し計上
修繕費	10百万円	過年度実績額を参考に、今後の計画、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年平均額等を考慮して計上
テナント募集費用等	6百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	60百万円	過年度の実績額に基づき査定
損害保険料	1百万円	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0百万円	過年度の実績額に基づき査定
運営純収益	488百万円	
一時金の運用益	4百万円	現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回り（運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定）を乗じて査定
資本的支出	23百万円	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	468百万円	
還元利回り	5.0%	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法による価格	9,100百万円	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	8,680百万円	
土地割合	23.7%	

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	76.3%
------	-------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

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

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。

B-11 プロロジスパーク古河1

物 件 名 称	プロロジスパーク古河1	
所 在 地	茨城県古河市北利根8番15 茨城県古河市北利根8番地15	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2016年12月7日	
取 得 価 格	7,680百万円	
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	25,235.67m ²
	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	34,091.82m ²
	竣 工 日	2016年10月13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	BTS型
	施 工 者	株式会社フジタ
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	—	
マスターリース種別	—	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	7,680百万円	
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	1
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社スズケン
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	34,158.16m ²
	賃 貸 可 能 面 積	34,158.16m ²
	稼 働 率	100%
特 記 事 項	対象土地において、土壤汚染(鉛の指定基準値超過)が確認されており、土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)第11条第1項に定める形質変更時要届出区域(自然由来特例区域)に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「法令等に準拠した適切な対策工事により、杭工事等で発生した自然由来基準超過土壤は新築建物の土間下に封じ込められ、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮されている。加えて、降雨時の浸透	

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>及び健全土との境界を明確にするために防湿シートが基準超過土壌の上面・底面の双方に敷設されている。従って、基準超過土壌が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。</p>
--	--

(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。

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	7,680百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,680百万円	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
直接還元法による価格	7,720百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	—	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることから計上なし
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
PMフィー		
水道光熱費	—	賃借人負担により計上なし
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	—	賃貸借契約が一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることなどから計上なし
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	387百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	385百万円	
還元利回り	5.0%	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法による価格	7,640百万円	
割引率	4.7%	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	5.2%	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	6,810百万円	
土地割合	15.9%	
建物割合	84.1%	

(注) 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
----------------------------	------

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。

B-12 プロロジスパーク神戸2

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸2	
所 在 地	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地4	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	2016年12月7日	
取 得 価 格	13,700百万円	
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	2036年12月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	34,613.16m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	62,230.43m ²
	竣 工 日	2016年10月12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	BTS型
	施 工 者	株式会社フジタ
環 境 評 価	CASBEE神戸 Aランク	
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	-	
マスターリース種別	-	
担 保 設 定 の 有 無	無	
鑑 定 評 価 額	13,700百万円	
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	1
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社スズケン
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	62,468.19m ²
	賃 貸 可 能 面 積	62,468.19m ²
	稼 働 率	100%
特 記 事 項	<p>売主は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物にかかる所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、2025年1月27日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しています。なお、本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。</p>	

(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。

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	13,700百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	13,700百万円	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
直接還元法による価格	13,900百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	－	一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることから計上なし
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
PMフィー		
水道光熱費	－	賃借人負担により計上なし
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	－	賃貸借契約が一棟貸しの長期間の定期建物賃貸借契約であることなどから計上なし
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	－	該当なし
運営純収益	700百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	697百万円	
還元利回り	5.0%	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
DCF法による価格	13,400百万円	
割引率	4.8%	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
最終還元利回り	5.0%	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	13,400百万円	
土地割合	24.8%	
建物割合	75.2%	

(注) 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
----------------------------	------

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-24 プロロジスパーク成田3

商号	成田3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	64億6,730万円
主な株主	特定社員 Green TMK Pte.Ltd. 優先出資社員 Green TMK Pte.Ltd. プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2有限会社
主な事業内容	1. 特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. 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
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	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

B-11 プロロジスパーク古河1

商号	月山特定目的会社
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	9億円
主な株主	特定社員 Prologis Gassan Pte.Ltd. 優先出資社員 Prologis Gassan Pte.Ltd. プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2有限会社
主な事業内容	1. 特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. 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
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	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

B-12 プロロジスパーク神戸2

商号	神戸特定目的会社
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	石田 英俊
資本金	11億円
主な株主	特定社員 Prologis Kobe Pte.Ltd. 優先出資社員 Prologis Kobe Pte.Ltd. プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2有限会社
主な事業内容	1. 特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. 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
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	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

各新規取得資産の取得先は、いずれも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

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。

又は不動産の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社であり、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」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、これらの者との間で各新規取得資産の取得の取引を行うに当たり、当該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、2016年12月5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、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3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ため、本資産運用会社は、これらの者との間でプロロジスパーク成田3の貸借を行うに当たり、当該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、2016年12月5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、各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ため、本資産運用会社は、これらの者へ各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、当該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、2016年12月5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。

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・理由等を記載しております。

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 パーク成田 3 (所在地) 千葉県山武郡 芝山町岩山125 番3 千葉県山武郡 芝山町岩山字 根本田 125 番 地 3	① 成田 3 特定目的会社 ② 成田 3 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の 会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で 取得	(土地のみ) ① プロロジス・ジェイエフエフ 2 有限会社 ② プロロジス・ジェイエフエフ 2 有限会社は、プロロジス・ グループに属する特別目的 の会社です。 ③ 開発目的で取得	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。)	非開示 (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。)	—
	2007 年 11 月 (土地) 2008 年 6 月 (建物竣工)	2006 年 4 月 (土地)	—
プロロジス パーク古河 1 (所在地) 茨城県古河市 北利根 8 番 15 茨城県古河市 北利根 8 番地 15	① 月山特定目的会社 ② 月山特定目的会社は、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の 会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で 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。)	—	—
	2013 年 5 月 (土地) 2016 年 10 月 (建物竣工)	—	—
プロロジス パーク神戸 2 (所在地) 兵庫県神戸市 西区見津が丘 四丁目 11 番 4	① 神戸特定目的会社 ② 神戸特定目的会社は、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	特別な利害関係にある者以外	—

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
兵庫県神戸市 西区見津が丘 四丁目 11 番地 4	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で取 得		
	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。)	—	—
	2015年1月(土地) 2016年10月(建物竣工)	—	—

5. 媒介の概要

上記資産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「2017年5月期における運用状況の予想の修正及び2017年11月期における運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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：<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 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料3 周辺写真・外観写真

参考資料4 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 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)	原価法による 積算価格 (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	2016年 5月31日	40,100	32,500	41,100	4.3	40,100	4.1	4.5
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	2016年 5月31日	31,700	23,100	31,900	4.6	31,700	4.4	4.8
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	2016年 5月31日	30,900	22,200	31,200	4.9	30,900	4.7	5.1
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	2016年 5月31日	29,100	19,000	29,000	4.8	29,100	4.6	4.9
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	2016年 5月31日	15,100	12,000	15,200	4.9	15,100	4.7	5.0
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	2016年 5月31日	15,800	11,200	16,000	5.3	15,800	5.1	5.4
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	2016年 5月31日	7,730	5,570	7,960	5.0	7,730	4.9	5.2
M-08	プロロジス パーク多賀城	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2016年 5月31日	5,580	4,500	5,650	5.5	5,580	5.3	5.7
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	2016年 5月31日	33,900	24,200	34,700	4.1	33,900	3.9	4.3
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	2016年 5月31日	26,100	20,100	26,500	4.6	26,100	4.4	4.8
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	2016年 5月31日	13,000	11,400	13,100	4.5	13,000	4.3	4.7
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	2016年 5月31日	9,500	6,960	9,550	5.3	9,440	5.0	5.5
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	2016年 5月31日	5,390	4,310	5,400	5.3	5,380	5.0	5.5
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	2016年 5月31日	20,100	12,500	20,400	4.7	19,700	4.5	4.9
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	2016年 5月31日	21,300	15,700	21,600	4.7	21,000	4.5	4.9
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	2016年 5月31日	15,400	11,300	15,600	4.1	15,400	4.0	4.3
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	2016年 5月31日	15,700	11,100	15,800	4.6	15,700	4.4	4.7
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	2016年 5月31日	23,400	18,900	23,300	4.8	23,400	4.6	4.9

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	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	原価法 による 積算価格 (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-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	2016年 5月31日	6,410	4,270	6,480	5.6	6,410	5.5	5.8
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	2016年 5月31日	8,820	6,890	8,830	5.0	8,820	4.8	5.2
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	2016年 5月31日	12,900	10,200	12,900	5.0	12,800	4.7	5.2
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	2016年 5月31日	7,130	5,100	7,140	5.0	7,130	4.8	5.2
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	2016年 5月31日	18,000	17,400	18,500	4.7	18,000	4.5	4.9
B-01	プロロジス パーク舞洲4	シービーアールイー 株式会社	2016年 5月31日	13,200	8,500	13,100	4.8	13,200	4.6	4.9
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	2016年 5月31日	4,940	3,530	4,990	5.0	4,940	4.7	5.1
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	2016年 5月31日	3,480	2,450	3,440	5.2	3,480	4.9	5.3
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	2016年 5月31日	4,310	3,500	4,380	5.2	4,310	4.9	5.3
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	2016年 5月31日	22,500	18,000	22,400	4.6	22,500	4.4	4.7
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	2016年 5月31日	9,180	8,690	9,180	4.7	9,180	4.5	4.8
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	2016年 5月31日	14,100	12,700	13,800	4.9	14,100	4.7	5.2
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	2016年 5月31日	9,850	7,850	10,000	4.6	9,690	4.4	4.9
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	2016年 5月31日	7,020	5,030	7,130	5.0	6,910	4.9	5.4
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	2016年 5月31日	4,980	4,530	4,980	5.6	4,980	5.2	5.8
小計				506,620	385,180	511,210	—	505,480	—	—
新規取得資産										
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	2016年 9月30日	9,240	8,680	9,370	5.0	9,100	4.8	5.2
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	2016年 10月31日	7,680	6,810	7,720	5.0	7,640	4.7	5.2
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	2016年 10月31日	13,700	13,400	13,900	5.0	13,400	4.8	5.3
小計				30,620	28,890	30,990	—	30,140	—	—
合計				537,240	414,070	542,200	—	535,620	—	—

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 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大損失率) (%)
取得済資産								
M-01	プロロジスパーク市川1	2012年 9月10日	株式会社アース アプレイザル	—	465,040	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.6
M-02	プロロジスパーク座間1	2012年 9月18日	株式会社アース アプレイザル	—	235,393	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.8
M-03	プロロジスパーク川島	2012年 9月18日	株式会社アース アプレイザル	—	254,028	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	7.5
M-04	プロロジスパーク大阪2	2012年 9月21日	株式会社アース アプレイザル	—	466,520	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	0.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	2012年 9月21日	株式会社アース アプレイザル	—	349,157	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	8.9
M-06	プロロジスパーク春日井	2012年 9月11日	株式会社アース アプレイザル	—	262,699	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	2012年 9月11日	株式会社アース アプレイザル	—	96,423	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	7.7
M-08	プロロジスパーク多賀城	2012年 9月14日	株式会社アース アプレイザル	—	57,002	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	1.6
M-09	プロロジスパーク東京大田	2013年 3月6日	株式会社アース アプレイザル	—	492,144	2013年 9月9日	株式会社イー・ アール・エス 応用アール・ エム・エス 株式会社	3.6

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	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)
M-10	プロロジスパーク座間2	2013年3月7日	株式会社アースアプレイザル	—	239,898	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	0.8
		2013年9月9日					(共用棟) 7.0	
M-11	プロロジスパーク船橋5	2013年3月4日	株式会社アースアプレイザル	—	160,402	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	4.3
	(別棟)	2013年3月4日	株式会社アースアプレイザル	—	260,132	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	4.0
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	2013年3月5日	株式会社アースアプレイザル	—	270,782	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	3.9
		2013年3月5日	株式会社アースアプレイザル	—	店舗棟 756 店舗棟 420	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	3.9
M-13	プロロジスパーク成田1-C	2013年3月5日	株式会社アースアプレイザル	—	172,289	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	3.9
M-14	プロロジスパーク尼崎1	2013年3月8日	株式会社アースアプレイザル	—	359,002	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	4.6
M-15	プロロジスパーク尼崎2	2013年3月8日	株式会社アースアプレイザル	—	207,468	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	4.4
M-16	プロロジスパーク東京新木場	2013年8月21日	株式会社アースアプレイザル	—	154,664	2013年8月19日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	5.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	2013年8月21日	株式会社アースアプレイザル	—	305,404	2013年8月19日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	1.1
M-18	プロロジスパーク大阪4	2013年8月20日	株式会社アースアプレイザル	—	184,688	2013年8月13日	株式会社イー・アール・エス 応用イー・エム・エス 株式会社	2.7

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。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)
M-19	プロロジスパーク岩沼1	2013年8月22日	株式会社アースアプレイザル	—	115,526	2013年8月14日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.2
M-20	プロロジスパーク川島2	2014年5月8日	株式会社アースアプレイザル	—	62,854	2014年5月8日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	9.0
M-21	プロロジスパーク北本	2015年8月19日	株式会社アースアプレイザル	—	150,792	2015年2月10日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.6
M-22	プロロジスパーク常総	2015年8月20日	株式会社アースアプレイザル	—	84,322	2015年2月6日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	4.5
M-23	プロロジスパーク大阪5	2015年8月21日	株式会社アースアプレイザル	—	220,722	2015年8月21日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.5
B-01	プロロジスパーク舞洲4	2012年9月21日	株式会社アースアプレイザル	—	99,116	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.2
B-02	プロロジスパーク高槻	2012年9月20日	株式会社アースアプレイザル	—	39,205	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	5.3
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	2012年9月13日	株式会社アースアプレイザル	—	41,908	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	2012年9月13日	株式会社アースアプレイザル	—	50,984	2013年9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.6

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。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)
B-05	プロロジスパーク 習志野4	2013年 8月7日	株式会社アースアプレイザル	—	200,474	2013年 9月9日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	1.1
B-06	プロロジスパーク 海老名	2014年 5月15日	株式会社アースアプレイザル	—	56,887	2014年 5月15日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	6.0
B-07	プロロジスパーク 川西	2014年 5月13日	株式会社アースアプレイザル	—	102,588	2014年 5月13日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	3.7
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	2014年 5月13日	株式会社アースアプレイザル	—	71,311	2014年 5月13日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	4.4
B-09	プロロジスパーク 神戸	2014年 5月14日	株式会社アースアプレイザル	—	61,320	2014年 5月14日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.4
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	2015年 9月16日	株式会社アースアプレイザル	—	100,988	2015年 9月16日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	1.4
取得済資産ポートフォリオ PML 値 (注3)								1.3
新規取得資産								
M-24	プロロジスパーク 成田3	2016年 9月15日	株式会社アースアプレイザル	—	400,084	2016年 9月15日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.3
B-11	プロロジスパーク 古河1	2016年 9月30日	株式会社アースアプレイザル	—	96,142	2016年 9月30日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.3
B-12	プロロジスパーク 神戸2	2016年 9月29日	株式会社アースアプレイザル	—	182,846	2016年 9月29日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス 株式会社	0.3

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	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・ 早期修繕 更新費用 (千円) (注1)	中期修繕 更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想 最大 損失率) (%)
ポートフォリオPML値 (注4)							1.2	

(注1) 「緊急・早期修繕更新費用」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「中期修繕更新費用」は、今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。なお、プロロジスパーク成田1-A&B及びプロロジスパーク成田1-Cの各店舗棟の数値は、各物件の共有持分割合を乗じた金額を記載しています。

(注3) 「取得済資産ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2015年12月25日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産の合計33物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

(注4) 「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2016年10月28日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び新規取得資産の合計36物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた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。

<添付資料>

参考資料3 周辺写真・外観写真

M-24 プロロジスパーク成田3



B-11 プロロジスパーク古河1



B-12 プロロジスパーク神戸2



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4 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	40,100	7.1
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	31,700	5.8
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	30,900	5.4
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	29,100	5.2
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,100	2.8
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	15,800	2.6
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,730	1.4
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,580	1.1
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	33,900	6.2
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	26,100	4.6
M-11	プロロジスパーク船橋5	9,500	13,000	2.3
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,500	1.8
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,390	1.0
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	20,100	3.7
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	21,300	4.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	15,400	2.8
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	15,700	2.9
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	23,400	4.4
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,410	1.2
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,820	1.7
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	12,900	2.6
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,130	1.5
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	18,000	3.7
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	13,200	2.4
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,940	0.9
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,480	0.6
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,310	0.8
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	22,500	4.2
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	9,180	1.7
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	14,100	2.8
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,850	1.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,020	1.3
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	4,980	1.0
小計		447,190	506,620	93.6
新規取得資産				

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。

M-24	プロロジスパーク成田3	9,240	9,240	1.9
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	7,680	1.6
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	13,700	2.9
小計		30,620	30,620	6.4
合計		477,810	537,240	100.0

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、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。

(注2) 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び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2016年5月末日、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3については2016年9月末日、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2については2016年10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評価額を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の比率を、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」及び「合計」の数値と一致しない場合があります。

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。