

平成 28 年 2 月 29 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。

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。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、平成28年2月29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-21	プロロジスパーク 北本	埼玉県 北本市	平成28年 3月3日	北本 特定目的会社	12,600	12,600	5.2	5.4
M-22	プロロジスパーク 常総	茨城県 常総市		常総 特定目的会社	7,120	7,120	5.2	5.4
M-23	プロロジスパーク 大阪5	大阪府 大阪市		立山 特定目的会社	17,600	17,600	5.0	4.7
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	宮城県 仙台市		蔵王 特定目的会社	4,820	4,820	5.8	5.8
合計／平均					42,140	42,140	5.2	5.2

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。

- (注1) 「取得年月日」は、各不動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」ということがあります。）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。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社又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、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総及びプロロジスパーク仙台泉については平成27年9月末日、プロロジスパーク大阪5については平成27年11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、ジョーンズ ラング ラサール株式会社又は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「平成28年5月期及び平成28年11月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において、平成28年11月期（平成28年6月1日～平成28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。

- (1) 売買契約締結日 : 平成28年2月29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 : 2,494百万円（4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、平成26年12月12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」及び平成27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12物件のうち4物件を、かかる優先交渉権を行使した上で取得するものです。

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。

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とリージョナル・マーケットである東北エリアに所在するAクラス物流施設を追加取得することで、ポートフォリオのクオリティが更に向上すると考えています。

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、平成28年2月25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、下段に登記簿上の建物所在地（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。なお、「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

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。

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価システム)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、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はもとより、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、国土交通省の定める「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、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(平成26年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用されています。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、新規取得資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
- 「テナントの内容」の「テナントの数」は、平成28年1月末日現在における各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(借地借家法(平成3年法律

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。

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、平成28年1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「主要テナントの名称」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、平成28年1月末日現在における各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、平成28年1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いない契約に規定されている年間賃料も含みます。
- ▶ 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、平成28年1月末日現在における各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、平成28年1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いない契約に規定されている敷金・保証金も含みます。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、平成28年1月末日現在において締結済みである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、平成28年1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いない契約に規定されている賃貸面積も含みます。
- ▶ 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、平成28年1月末日現在において締結済みである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、平成28年1月末日現在における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、平成28年1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いない場合には、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、ジョーンズ ラング ラサール株式会社又は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、ジョーンズ ラング ラサール株式会社及び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-21 プロロジスパーク北本

物 件 名 称	プロロジスパーク北本	
所 在 地	埼玉県北本市朝日二丁目160番地1 埼玉県北本市朝日二丁目160番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	平成28年3月3日	
取 得 価 格	12,600百万円	
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	平成48年3月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	36,412.80m ²
	用 途 地 域	市街化調整区域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	70,291.02m ²
	竣 工 日	平成26年3月14日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	施 工 者	大成建設株式会社
環 境 評 価	CASBEE埼玉県 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	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	なし	
鑑 定 評 価 額	12,600百万円	
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	4
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	中央化学株式会社、佐志田倉庫株式会社
	年 間 賃 料	769百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	247百万円
	賃 貸 面 積	69,432.01m ²
	賃 貸 可 能 面 積	69,432.01m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	12,600百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成27年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	12,600百万円	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	12,600百万円	
運営収益	847百万円	
可能総収益	876百万円	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	29百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	197百万円	
維持管理費	62百万円	現行の契約条件、予定契約条件、類似建物における水準等を参考に査定
PMフィー	(注)	
水道光熱費	50百万円	過年度の実績額、予算表に基づき査定
修繕費	3百万円	過年度の実績額、予算表、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
テナント募集費用等	12百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	66百万円	過年度の実績額に基づき査定
損害保険料	1百万円	見積額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	1百万円	過年度の実績額、予算表に基づき査定
運営純収益	649百万円	
一時金の運用益	4百万円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	9百万円	過年度の実績額、予算表、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	645百万円	
還元利回り	5.1%	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	12,500百万円	
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	5.3%	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	10,200百万円	
土地割合	28.7%	
建物割合	71.3%	

(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、投資主の利益に害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載し

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。

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-22 プロロジスパーク常総

物件名称	プロロジスパーク常総	
所在地	茨城県常総市内守谷町柏山3954番3号 茨城県常総市内守谷町字柳田3859番地1	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成28年3月3日	
取得価格	7,120百万円	
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	33,451.77m ²
	用途地域	市街化調整区域
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	37,396.93m ²
	竣工日	平成26年10月20日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造2階建
	物件タイプ	マルチ型
	施工者	西松建設株式会社
環境評価	CASBEE新築 Aランク BELS ★★★★★	
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	なし	
鑑定評価額	7,120百万円	
不動産鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
テナントの内容	テナントの数	2
	主要テナントの名称	日本通運株式会社、丸紅ロジスティクス株式会社
	年間賃料	— (注)
	敷金・保証金	— (注)
	賃貸面積	37,165.49m ²
	賃貸可能面積	37,165.49m ²
	稼働率	100.0%
	特記事項	該当事項はありません。

(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。

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	7,120百万円
鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
価格時点	平成27年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	—	
直接還元法による価格	7,170百万円	
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）	
PMフィー		
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
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	369百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	365百万円	
還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	7,120百万円	
割引率	4.9%	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	5.3%	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等に基づき査定
原価法による積算価格	5,230百万円	
土地割合	27.6%	
建物割合	72.4%	

(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。

M-23 プロロジスパーク大阪5

物件名称	プロロジスパーク大阪5	
所在地	大阪府大阪市住之江区南港東八丁目4番47号 大阪府大阪市住之江区南港東八丁目1番地25	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成28年3月3日	
取得価格	17,600百万円	
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	平成48年3月31日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	40,503.07m 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	80,609.60m ²
	竣工日	平成26年12月26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
	施工者	株式会社フジタ
環境評価	CASBEE新築 Aランク BELS ★★★★★	
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	なし	
鑑定評価額	17,600百万円	
不動産鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
テナントの内容	テナントの数	6
	主要テナントの名称	株式会社爽快ドラッグ、コイズミ物流株式会社
	年間賃料	971百万円
	敷金・保証金	336百万円
	賃貸面積	69,656.66m ²
	賃貸可能面積	78,087.30m ²
	稼働率	89.2%
	特記事項	該当事項はありません。

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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	17,600百万円
鑑定機関	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
価格時点	平成27年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	—	
直接還元法による価格	18,200百万円	
運営収益	1,141百万円	
可能総収益	1,183百万円	現行契約条件と査定市場賃料に基づき計上
空室等損失等	41百万円	市場動向と将来予測に基づき査定
運営費用	260百万円	
維持管理費	60百万円	現行の契約条件、予定契約条件、類似建物における水準等を参考に査定
PMフィー	(注)	
水道光熱費	53百万円	過年度の実績額、見込み額及び類似建物における水準等を参考に査定
修繕費	5百万円	エンジニアリングレポートにおける建物再調達原価に基づき査定
テナント募集費用等	15百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	121百万円	土地については過年度の実績額、建物については想定額を計上
損害保険料	2百万円	見積額、類似建物における水準等を参考に査定
その他費用	—	—
運営純収益	881百万円	
一時金の運用益	4百万円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	13百万円	エンジニアリングレポートにおける建物再調達原価に基づき査定
純利益	872百万円	
還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	17,600百万円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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等に基づき査定
原価法による積算価格	17,600百万円	
土地割合	33.1%	
建物割合	66.9%	

(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、投資主の利益に害するおそれがあるため、維持管理費と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-10 プロロジスパーク仙台泉

物 件 名 称	プロロジスパーク仙台泉	
所 在 地	宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1 宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	平成28年3月3日	
取 得 価 格	4,820百万円	
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	24,451.84 m 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	26,279.71m ²
	竣 工 日	平成27年9月30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	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	なし	
鑑 定 評 価 額	4,820百万円	
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
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社キューソー流通システム
	年 間 賃 料	— (注)
	敷 金 ・ 保 証 金	— (注)
	賃 貸 面 積	26,353.50m ²
	賃 貸 可 能 面 積	26,353.50m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(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。

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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,820百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成27年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	4,820百万円	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	4,880百万円	
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	—	予定される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	281百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	278百万円	
還元利回り	5.7%	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	4,750百万円	
割引率	5.3%	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	5.9%	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	4,570百万円	
土地割合	17.9%	
建物割合	82.1%	

(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-21 プロロジスパーク北本

商号	北本特定目的会社
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	10 億円
主な株主	特定社員：エーエムビー・キタモト・プライベート・リミテッド 優先出資社員：プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2 有限会社、 エーエムビー・キタモト・プライベート・リミテッド
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

M-22 プロロジスパーク常総

商号	常総特定目的会社
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	5 億 5,000 万円
主な株主	特定社員：ジョウソウ・プライベート・リミテッド 優先出資社員：プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2 有限会社、 ジョウソウ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	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
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

M-23 プロロジスパーク大阪5

商号	立山特定目的会社
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	石田 英俊
資本金	37 億 4,000 万円
主な株主	特定社員：タテヤマ・プライベート・リミテッド 優先出資社員：プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2 有限会社、 タテヤマ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	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
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

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-10 プロロジスパーク仙台泉

商号	蔵王特定目的会社
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	5億円
主な株主	特定社員：プロロジス・ザオウ・プライベート・リミテッド 優先出資社員：プロロジス・エルピーエス・ファイナンス2 有限会社、 プロロジス・ザオウ・プライベート・リミテッド
主な事業内容	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
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

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、利害関係人等に該当し、また、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、平成28年2月29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、各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、利害関係人等に該当し、また、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、平成28年2月29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、また、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、平成28年2月29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 パーク北本 (所在地) 埼玉県北本市 朝日二丁目160 番地1 埼玉県北本市 朝日二丁目160 番地1	① 北本特定目的会社 ② 北本特定目的会社は、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。)	—	—
	平成20年10月(土地) 平成26年3月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク常総 (所在地) 茨城県常総市 内守谷町柏山 3954番3号 茨城県常総市 内守谷町字柳 田3859番地1	① 常総特定目的会社 ② 常総特定目的会社は、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。)	—
	平成22年3月(土地) 平成26年10月(建物竣工)	平成20年2月(土地)	—
プロロジス パーク大阪5 (所在地) 大阪府大阪市 住之江区南港 東八丁目4番	① 立山特定目的会社 ② 立山特定目的会社は、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	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
47号 大阪府大阪市 住之江区南港 東八丁目1番 地25	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 (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。)	—	—
	平成25年3月(土地) 平成26年12月(建物竣工)	—	—
プロロジス パーク仙台泉 (所在地) 宮城県仙台市 泉区明通三丁 目4番地1 宮城県仙台市 泉区明通三丁 目4番地1	① 蔵王特定目的会社 ② 蔵王特定目的会社は、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。)	—	—
	平成25年12月(土地) 平成27年9月(建物竣工)	—	—

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。

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「平成28年5月期及び平成28年11月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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	平成 27 年 11月30日	38,500	33,300	39,600	4.4	38,500	4.2	4.6
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	平成 27 年 11月30日	30,200	23,300	30,400	4.8	30,200	4.6	5.0
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	平成 27 年 11月30日	30,100	23,400	30,400	5.0	30,100	4.8	5.2
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	平成 27 年 11月30日	28,100	19,700	28,100	4.9	28,100	4.7	5.0
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	平成 27 年 11月30日	15,000	11,900	14,900	5.0	15,000	4.8	5.1
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	平成 27 年 11月30日	15,500	11,200	15,600	5.4	15,500	5.2	5.5
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	平成 27 年 11月30日	7,600	5,760	7,740	5.1	7,600	5.0	5.3
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	平成 27 年 11月30日	5,550	4,600	5,590	5.6	5,550	5.4	5.8
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	平成 27 年 11月30日	32,000	24,800	32,700	4.3	32,000	4.1	4.5
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	平成 27 年 11月30日	24,200	20,700	24,600	4.8	24,200	4.6	5.0
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	平成 27 年 11月30日	12,700	11,000	12,800	4.7	12,700	4.5	4.9
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	平成 27 年 11月30日	9,230	7,040	9,370	5.4	9,080	5.1	5.8
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	平成 27 年 11月30日	5,170	4,350	5,220	5.4	5,110	5.1	5.8
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	平成 27 年 11月30日	19,700	12,600	20,000	4.8	19,300	4.6	5.0
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	平成 27 年 11月30日	20,900	15,800	21,200	4.8	20,600	4.6	5.0
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	平成 27 年 11月30日	14,700	11,400	14,900	4.3	14,700	4.2	4.5
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	平成 27 年 11月30日	15,000	10,900	15,100	4.8	15,000	4.6	4.9
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	平成 27 年 11月30日	22,900	20,200	22,700	4.9	22,900	4.7	5.0
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	平成 27 年 11月30日	6,150	4,410	6,260	5.7	6,150	5.6	5.9
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	平成 27 年 11月30日	8,640	7,030	8,640	5.1	8,640	4.9	5.3
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	平成 27 年 11月30日	12,900	8,720	12,800	4.9	12,900	4.7	5.0

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	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 (%)
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	平成 27 年 11月30日	4,840	3,590	4,830	5.1	4,840	4.8	5.2
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	平成 27 年 11月30日	3,410	2,510	3,370	5.3	3,410	5.0	5.4
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	平成 27 年 11月30日	4,220	3,510	4,290	5.3	4,220	5.0	5.4
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	平成 27 年 11月30日	22,000	18,300	21,900	4.7	22,000	4.5	4.8
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	平成 27 年 11月30日	8,680	8,510	8,670	4.9	8,680	4.7	5.0
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	平成 27 年 11月30日	13,900	13,100	13,500	5.0	13,900	4.8	5.3
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	平成 27 年 11月30日	9,650	7,900	9,810	4.7	9,490	4.5	5.0
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	平成 27 年 11月30日	6,880	5,050	6,980	5.1	6,780	5.0	5.5
小計				448,320	354,580	451,970	—	447,150	—	—
新規取得資産										
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	平成 27 年 9月30日	12,600	10,200	12,600	5.1	12,500	4.8	5.3
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	平成 27 年 9月30日	7,120	5,230	7,170	5.1	7,120	4.9	5.3
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	平成 27 年 11月30日	17,600	17,600	18,200	4.8	17,600	4.6	5.0
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	平成 27 年 9月30日	4,820	4,570	4,880	5.7	4,750	5.3	5.9
小計				42,140	37,600	42,850	—	41,970	—	—
合計				490,460	392,180	494,820	—	489,120	—	—

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	平成24年9月10日	株式会社アースアプレイザル	—	465,040	平成25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	平成24年9月18日	株式会社アースアプレイザル	—	235,393	平成25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	平成24年9月18日	株式会社アースアプレイザル	—	254,028	平成25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	平成24年9月21日	株式会社アースアプレイザル	—	466,520	平成25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	平成24年9月21日	株式会社アースアプレイザル	—	349,157	平成25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	平成24年9月11日	株式会社アースアプレイザル	—	262,699	平成25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	平成24年9月11日	株式会社アースアプレイザル	—	96,423	平成25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	平成24年9月14日	株式会社アースアプレイザル	—	57,002	平成25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	平成25年3月6日	株式会社アースアプレイザル	—	492,144	平成25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	平成25年3月7日	株式会社アースアプレイザル	—	239,898	平成25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
		平成25年9月9日				平成25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	(共用棟) 7.0
M-11	プロロジスパーク船橋5	平成25年3月4日	株式会社アースアプレイザル	—	160,402	平成25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)	平成25年3月4日	株式会社アースアプレイザル	—	260,132	平成25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	平成25年3月5日	株式会社アースアプレイザル	—	270,782	平成25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
		平成25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	平成25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	平成25年3月5日	株式会社アースアプレイザル	—	172,289	平成25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	平成25年3月8日	株式会社アースアプレイザル	—	359,002	平成25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	平成25年3月8日	株式会社アースアプレイザル	—	207,468	平成25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	平成25年8月21日	株式会社アースアプレイザル	—	154,664	平成25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	平成25年8月21日	株式会社アースアプレイザル	—	305,404	平成25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	平成25年8月20日	株式会社アースアプレイザル	—	184,688	平成25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	平成25年8月22日	株式会社アースアプレイザル	—	115,526	平成25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	平成26年5月8日	株式会社アースアプレイザル	—	62,854	平成26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
B-01	プロロジスパーク舞洲4	平成24年9月21日	株式会社アースアプレイザル	—	99,116	平成25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	平成24年9月20日	株式会社アースアプレイザル	—	39,205	平成25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	平成24年9月13日	株式会社アースアプレイザル	—	41,908	平成25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	平成24年9月13日	株式会社アースアプレイザル	—	50,984	平成25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
B-05	プロロジスパーク習志野4	平成25年8月7日	株式会社アースアプレイザル	—	200,474	平成25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	平成26年5月15日	株式会社アースアプレイザル	—	56,887	平成26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	平成26年5月13日	株式会社アースアプレイザル	—	102,588	平成26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

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)(%)
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	平成26年 5月13日	株式会社アース アプレイザル	—	71,311	平成26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	平成26年 5月14日	株式会社アース アプレイザル	—	61,320	平成26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
新規取得資産								
M-21	プロロジスパーク 北本	平成27年 8月19日	株式会社アース アプレイザル	—	150,792	平成27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	平成27年 8月20日	株式会社アース アプレイザル	—	84,322	平成27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	平成27年 8月21日	株式会社アース アプレイザル	—	220,722	平成27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-10	プロロジスパーク 仙台泉	平成27年 9月16日	株式会社アース アプレイザル	—	100,988	平成27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
ポートフォリオPML値(注3)								1.3

(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) 「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平成27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及び新規取得資産の合計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。

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-21 プロロジスパーク北本



M-22 プロロジスパーク常総



M-23 プロロジスパーク大阪5



B-10 プロロジスパーク仙台泉



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	38,500	7.6
M-02	プロロジスパーク座間1	27,900	30,200	6.2
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	30,100	5.7
M-04	プロロジスパーク大阪2	25,000	28,100	5.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	13,500	15,000	3.0
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	15,500	2.8
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	7,600	1.5
M-08	プロロジスパーク多賀城	5,370	5,550	1.2
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	32,000	6.6
M-10	プロロジスパーク座間2	21,900	24,200	4.9
M-11	プロロジスパーク船橋5	9,500	12,700	2.5
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420	9,230	1.9
M-13	プロロジスパーク成田1-C	4,810	5,170	1.1
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17,600	19,700	3.9
M-15	プロロジスパーク尼崎2	19,200	20,900	4.3
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	14,700	3.0
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	15,000	3.1
M-18	プロロジスパーク大阪4	21,000	22,900	4.7
M-19	プロロジスパーク岩沼1	5,670	6,150	1.3
M-20	プロロジスパーク川島2	8,180	8,640	1.8
B-01	プロロジスパーク舞洲4	11,500	12,900	2.6
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	4,840	1.0
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,410	0.7
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,220	0.9
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	22,000	4.5
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	8,680	1.8
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	13,900	3.0
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	9,650	2.0
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	6,880	1.4
小計		405,050	448,320	90.6
新規取得資産				
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	12,600	2.8
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,120	1.6
M-23	プロロジスパーク大阪5	17,600	17,600	3.9
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	4,820	1.1
小計		42,140	42,140	9.4
合計		447,190	490,460	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

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。

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平成27年11月末日、新規取得資産のうちプロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総及びプロロジスパーク仙台泉については平成27年9月末日、新規取得資産のうちプロロジスパーク大阪5については平成27年11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。