



平成 25 年 10 月 1 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 5 番 2 号
三菱ビル
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 取締役企画財務部長 戸田 淳
TEL. 03-6867-8585

国内不動産信託受益権の取得完了（プロロジスパーク習志野4）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。）は、本日、下記の資産の取得を完了いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、これに伴い、平成25年5月16日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」（以下「物件取得に関するお知らせ」といいます。）の内容に一部変更又は更新がありますので、あわせてお知らせいたします。

記

1. 取得完了資産

物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	取得先
B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県 習志野市	平成25年10月1日	20,000	習志野 4 特定目的会社

2. 「物件取得に関するお知らせ」の内容の一部変更又は更新

「物件取得に関するお知らせ」17ページ及び18ページの「3. 取得予定資産の内容」に記載された内容の一部について、以下の通り変更又は更新します（下線を付した箇所が変更・更新部分です）。

3. 取得予定資産の内容

(変更・更新前)

<前 略>

B-05 プロロジスパーク習志野4

<中 略>

所在地（住居表示未実施）	千葉県習志野市茜浜三丁目38番1
--------------	------------------

<中 略>

建物	延床面積	108,485.04m ²
	竣工日	平成25年8月31日（予定）
	種類	倉庫業を営む倉庫
	構造・階数	RCSS造5階建

<中 略>

テナントの内容	
賃貸面積	91,552.44m ²
賃貸可能面積	91,552.44m ²

<中 略>

特記事項	<p>売主は、千葉県との間で、対象土地について、平成23年2月3日から起算して5年間、対象土地に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利、第三者のための担保権を設定し又は移転してはならないことを合意しています（ただし、事前に千葉県の承認を得た場合この限りではないものとされており、また、所定の計画書に沿った操業の開始が千葉県により確認された場合、当該権利の設定及び移転の禁止期間は終了するものとされています。）。したがって、本物件の本投資法人による取得にあたっては、かかる千葉県の承認又は所定の計画書に沿った操業の開始の確認が必要です。なお、本投資法人は、売主との間で、本投資法人の取得までに、売主の責任においてかかる千葉県の事前承認又は操業の確認を得ることを合意しています。</p> <p>本物件には、千葉県を買戻権者とする買戻特約登記（有効期間：平成23年2月3日から起算して5年間又は所定の計画書に沿った操業の開始が千葉県により確認されるまでの間。買戻事由：上記の権利の設定及び移転の禁止への違反等）が設定されています。</p>
------	---

<後 略>

(変更・更新後)

<前 略>

B-05 プロロジスパーク習志野4

<中 略>

所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目7番10号
------------	-------------------

<中 略>

建物 (注1)	延床面積	91,729.81m ²
	竣工日	平成25年7月25日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建

<中 略>

テナントの内容	
賃貸面積	91,529.07m ²
賃貸可能面積	91,529.07m ²

<中 略>

特記事項	該当事項はありません。(注2)
------	-----------------

(注1) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(注2) 売主は、千葉県との間で、対象土地について、平成23年2月3日から起算して5年間(ただし、所定の計画書に沿った操業の開始が千葉県により確認された場合にはその時点まで)、対象土地に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利、第三者のための担保権を設定し又は移転してはならないことを合意しており、また、本物件については、上記期間を有効期間として、千葉県を買戻権者とする買戻特約登記が設定されていましたが、平成25年9月9日付にて、当該合意に基づく制限は終了し、買戻特約登記についても抹消されています。

<後 略>

3. その他

上記資産の詳細につきましては、「物件取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

※本投資法人のホームページアドレス：<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

<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 又は調査機関	価格時点	鑑定評価額 又は 調査価格 (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-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 25 年 5 月 31 日	34,300	22,300	35,000	5.0	34,300	4.8	5.2
M-02	プロロジス パーク座間 1	ジョーンズ ラン グラサール株式 会社	平成 25 年 5 月 31 日	28,000	17,500	28,200	5.4	28,000	5.2	5.6
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 25 年 5 月 31 日	26,100	16,600	26,400	5.6	26,100	5.4	5.8
M-04	プロロジス パーク大阪 2	シービーアール イー株式会社	平成 25 年 5 月 31 日	25,900	20,100	25,800	5.3	25,900	5.1	5.4
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 25 年 5 月 31 日	14,000	12,400	14,000	5.4	14,000	5.2	5.5
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 25 年 5 月 31 日	13,100	11,500	13,300	6.0	13,100	5.9	6.2
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 25 年 5 月 15 日	6,710	5,760	6,740	5.8	6,710	5.7	6.0
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 25 年 5 月 31 日	5,470	3,330	5,510	6.2	5,470	6.0	6.4
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 25 年 5 月 31 日	11,900	9,130	12,000	5.2	11,900	5.1	5.4
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 25 年 5 月 31 日	4,430	2,630	4,420	5.6	4,430	5.3	5.7
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 25 年 5 月 31 日	3,120	2,520	3,130	5.7	3,120	5.5	5.9
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 25 年 5 月 31 日	3,850	3,360	3,900	5.8	3,850	5.5	5.9
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 25 年 2 月 28 日	29,500	18,300	30,200	4.8	29,500	4.6	5.0
M-10	プロロジス パーク座間 2	ジョーンズ ラン グラサール株式 会社	平成 25 年 2 月 28 日	21,900	15,000	22,400	5.4	21,900	5.2	5.6
M-11	プロロジス パーク船橋 5	ジョーンズ ラン グラサール株式 会社	平成 25 年 2 月 28 日	9,500	6,560	9,610	5.2	9,500	5.0	5.4
	(別棟)			1,500	1,500	1,500	5.5	1,500	5.3	5.7
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	平成 25 年 2 月 28 日	8,420	7,520	8,530	5.8	8,310	5.5	6.2
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 25 年 2 月 28 日	4,810	4,610	4,860	5.8	4,760	5.5	6.2
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 25 年 2 月 28 日	17,600	13,000	17,700	5.1	17,400	5.0	5.5

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 25 年 2 月 28 日	19,200	15,300	19,400	5.2	19,000	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 25 年 8 月 31 日	20,000	18,700	19,800	5.3	20,000	5.1	5.4
合計				309,310	227,620	312,400	—	308,750	—	—

<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) (%) (注3)
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 アブレイザル	—	465,040	平成24年 9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	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 アブレイザル	—	235,393	平成24年 9月18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 アブレイザル	—	254,028	平成24年 9月18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 アブレイザル	—	466,520	平成24年 9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	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 アブレイザル	—	349,157	平成24年 9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	8.5
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 アブレイザル	—	262,699	平成23年 10月4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
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 アブレイザル	—	96,423	平成24年 9月11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-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 アブレイザル	—	57,002	平成23年 10月5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	5.4
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 アブレイザル	—	99,116	平成24年 9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	3.1
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 アブレイザル	—	39,205	平成24年 9月20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	5.1
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 アブレイザル	—	41,908	平成24年 9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	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 アブレイザル	—	50,984	平成24年 9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	0.6
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 アブレイザル	—	492,144	平成25年 3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	3.5

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 アブレイザル	-	239,898	平成 24 年 8 月 20 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
		平成 24 年 8 月 20 日				(共用棟) 7.0		
M-11	プロロジス パーク船橋 5 (別棟)	平成 25 年 3 月 4 日	株式会社アース アブレイザル	-	160,402	平成 25 年 1 月 22 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	4.2
		平成 25 年 3 月 4 日				260,132		平成 25 年 3 月 4 日
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 アブレイザル	-	270,782	平成 25 年 1 月 11 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
		平成 25 年 3 月 5 日				店舗棟 756		平成 25 年 3 月 5 日
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 アブレイザル	-	172,289	平成 25 年 3 月 5 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
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 アブレイザル	-	359,002	平成 25 年 1 月 17 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
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 アブレイザル	-	207,468	平成 25 年 3 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	4.3
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 アブレイザル	-	200,474	平成 25 年 8 月 7 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
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25年8月30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プロロジスパーク習志野4の合計20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。

<添付資料>
参考資料3 周辺写真・外観写真
B-05 プロロジスパーク習志野4

