

2019年9月19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
(プロロジスパーク神戸4 取得価格の確定)

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、2019年6月4日付「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」にて公表していたとおり、本日、プロロジスパーク神戸4の取得価格を確定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、これに関連して、2019年6月4日付「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」にて公表した内容の一部に変更又は更新がありますので、併せて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	取得予定日	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
B-17	プロロジスパーク神戸4	兵庫県 神戸市	2019年10月1日	5,020	立山特定 目的会社

(注1)「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含みません。

- (1) 売買契約締結日：2019年6月4日
- (2) 特定資産の種類：不動産信託受益権
- (3) 取得資金：借入金及び手元資金。借入金については、決定次第お知らせいたします。
- (4) 決済方法：取得時に全額支払

2. 「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」にて公表した内容の一部変更又は更新について

2019年6月4日付「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」における「3. 新規取得資産の内容」の16ページから18ページまでに記載された内容の一部変更又は更新について、以下のとおりお知らせいたします。（変更又は更新箇所は網掛けで示してあります。）

<変更・更新前>

B-17 プロロジスパーク神戸4

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸4	
所 在 地	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月1日	
取 得 予 定 価 格	5,000百万円（注1）	
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	2039年10月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	13,020.82m 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	24,767.82m ² （予定）（注2）
	竣 工 予 定 日	2019年6月30日（予定）（注2）
	種 類	倉庫（予定）（注2）
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建（予定）（注2）
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社浅沼組
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	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	5,000百万円	
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	株式会社新開トランスポートシステムズ
	年 間 賃 料	非開示（注3）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注3）
	賃 貸 面 積	24,143.74m ²
	賃 貸 可 能 面 積	24,143.74m ²
	稼 働 率	100.0%
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係る所有権、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、2026年9月30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、信託受益者及び本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。</p>	

- (注1) プロロジスパーク神戸4に係る売買契約書においては、本物件の取得までの間に本物件のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が本物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に本物件に係る譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（本件価格調整条項）が設けられています。
- 本件価格調整条項においては、本物件の取得までの間に本物件に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（本件価格調整事由）により変動した場合、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には本物件の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には本物件の譲渡価額を減額する旨が定められています。
- したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、本物件の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本資料に記載の取得予定価格は、実際の本物件の取得価格と異なる可能性があります。
- (注2) 本物件については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、「延床面積」、「竣工予定日」、「種類」及び「構造・階数」は、いずれも本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- (注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,000百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,000百万円	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	5,050百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	非開示（注1）	
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
PMフィー		
水道光熱費	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	245百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純利益	242百万円	
還元利回り	4.8%	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	4,950百万円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	4,960百万円	
土地割合	36.3%	
建物割合	63.7%	

(注1) 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。

(注2) 価格時点において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

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

<変更・更新後>

B-17 プロロジスパーク神戸4

物 件 名 称	プロロジスパーク神戸4	
所 在 地	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1 兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番地1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月1日	
取 得 価 格	5,020百万円 (注1)	
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	2039年10月31日	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	13,020.82m 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	24,137.60m ²
	竣 工 日	2019年5月22日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造4階建
	物 件 タ イ プ	BTS型
	施 工 者	株式会社浅沼組
環 境 評 価	CASBEE神戸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	無	
鑑 定 評 価 額	5,020百万円	
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	株式会社新開トランスポートシステムズ
	年 間 賃 料	非開示 (注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注2)
	賃 貸 面 積	24,154.17m ²
	賃 貸 可 能 面 積	24,154.17m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	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係る所有権、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、2026年9月30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、信託受益者及び本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。	

(注1) 当該物件の売買契約における本件価格調整条項において、当該物件の取得までの間に当該物件に係るNCFが賃貸契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由(本件価格調整事由)により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

当該物件の取得にあたり所定の算式でNCFを改めて算出した結果、当初算定時と比較してNCFが増額される本件価格調整事由が生じたため、本件価格調整条項により資産の譲渡価額が20百万円増額されることとなり、取得価格は5,020百万円となりました。

(注2) 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。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,020百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,020百万円	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	5,070百万円	
運営収益	非開示(注1)	
可能総収益	非開示(注1)	
空室等損失等	非開示(注1)	
運営費用	非開示(注1)	
維持管理費	非開示(注1)	
PMフィー		
水道光熱費	非開示(注1)	
修繕費	非開示(注1)	
テナント募集費用等	非開示(注1)	
公租公課	非開示(注1)	
損害保険料	非開示(注1)	
その他費用	非開示(注1)	
運営純収益	246百万円	
一時金の運用益	非開示(注1)	
資本的支出	非開示(注1)	
純利益	243百万円	
還元利回り	4.8%	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	4,960百万円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	4,960百万円	
土地割合	36.3%	
建物割合	63.7%	

(注1) 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
----------------------------	------

3. 今後の見通し

本資産の取得については、2019年7月18日付で公表した2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況の予想において織り込み済みであり、また本資産のNCFの増額及び本資産の本件価格調整条項の適用に伴う取得価格の変動も含め、本資産の取得に伴う業績予想の修正はありません。

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 取得資産の周辺地図・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

<添付資料>

参考資料1 取得資産の周辺地図・外観写真

B-17 プロロジスパーク神戸4



<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	43,700	5.3
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	33,900	4.4
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	33,100	4.0
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	32,800	3.9
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	15,900	2.1
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	18,000	1.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	6,500	9,200	1.0
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	38,200	4.6
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	29,000	3.4
M-11	プロロジスパーク船橋 5	9,500	14,000	1.7
	(別棟)	1,500		
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	10,400	1.3
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	5,900	0.7
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	21,200	2.7
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	22,300	3.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	18,000	2.1
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	18,400	2.2
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	25,600	3.3
M-19	プロロジスパーク岩沼 1	5,670	7,880	0.9
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	9,640	1.3
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	13,800	2.0
M-22	プロロジスパーク常総	7,120	7,480	1.1
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	19,200	2.7
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	10,500	1.4
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	15,000	2.1
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	41,400	6.0
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	17,600	2.7
M-28	プロロジスパーク成田 1-D	5,260	5,350	0.8
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	21,800	3.3
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	12,600	2.0
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	35,800	5.6
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,350	0.7

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)
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	3,030	3,870	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	3,810	4,870	0.6
B-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	26,100	3.1
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	10,800	1.3
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	15,000	2.1
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	10,300	1.4
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	7,330	1.0
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	5,390	0.8
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,320	1.2
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	14,400	2.1
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,020	0.6
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	5,550	0.8
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,000	2.0
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	9,250	1.4
小計		636,320	751,200	99.2
新規取得資産				
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,020	0.8
合計		641,340	756,220	100.0

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産及び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。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、取得時の価格を記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」には、2019年5月末日（ただし、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉2については2019年3月末日、プロロジスパーク神戸4については2019年7月末日）を価格時点とする鑑定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。