【表紙】

【発行登録追補書類番号】　30－投法人１－１
【提出書類】　発行登録追補書類
【提出先】　関東財務局長
【提出日】　2018年８月10日
【発行者名】　日本プロロジスリート投資法人
【代表者の役職氏名】　執行役員　　坂下　雅弘
【本店の所在の場所】　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
【事務連絡者氏名】　プロロジス・リート・マネジメント株式会社
取締役財務企画部長　　戸田　淳
【電話番号】　03－6867－8585
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】　日本プロロジスリート投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】　投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】　第７回無担保投資法人債　60億円
【発行登録書の内容】
（１）【提出日】　2018年６月26日
（２）【効力発生日】　2018年７月４日
（３）【有効期限】　2020年７月３日
（４）【発行登録番号】　30－投法人１
（５）【発行予定額又は発行残高の上限】　発行予定額　100,000百万円
【これまでの募集実績】
（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
―	―	―	―	―
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（　）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額）　100,000百万円
（100,000百万円）
（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（　）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）
該当事項はありません。
【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額）　－円
【安定操作に関する事項】　該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】　株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（１）【銘柄】

日本プロロジスリート投資法人第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（別称：日本プロロジスリート・グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（２）【投資法人債券の形態等】

① 本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第２号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第１項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第２項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は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。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAAの信用格付を2018年８月10日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（https://www.jcr.co.jp/release/）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号　03-3544-7013

（３）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金60億円です。

（４）【各投資法人債の金額】

金１億円

（５）【発行価額の総額】

金60億円

（６）【発行価格】
各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】
年0.660パーセント

（８）【利払日及び利息支払の方法】
① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「(9) 償還期限及び償還の方法①」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、2019年２月17日を第１回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年２月及び８月の各17日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。
② 利払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
③ 半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。
④ 償還期日後は利息はつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元本について、償還期日の翌日（この日を含みます。）から償還が実際に行われる日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「(7) 利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

（９）【償還期限及び償還の方法】
① 本投資法人債の元金は、2028年８月17日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。
② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
③ 本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

（１０）【募集の方法】
一般募集

（１１）【申込証拠金】
各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。

（１２）【申込期間】
2018年８月10日

（１３）【申込取扱場所】
別記「(16) 引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】
2018年８月17日

（１５）【払込取扱場所】
該当事項はありません。

（１６）【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額（百万円）	引受けの条件
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	900	１　引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 ２　本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	2,500	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	2,400	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	100	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目４番１号	100	
計	－	6,000	－

（１７）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

（１８）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１９）【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日　　2012年11月28日

登録番号　　関東財務局長第79号

（２０）【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額6,000百万円から発行諸費用の概算額34百万円を控除した差引手取概算額5,965百万円は、その全額を2019年８月８日に返済期日が到来する短期借入金（6,300百万円）の期限前弁済の資金の一部に充当する予定です。

なお、当該既存短期借入金は、グリーンボンド・フレームワーク（下記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項　１　グリーンボンドとしての適格性について」にて記載します。）に基づき、全額を適格クライテリア（下記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項　２　適格クライテリアについて」にて記載します。以下同じです。）を満たす特定資産（既存及び新規の特定資産を指します。以下「適格グリーンプロジェクト」といいます。）である「プロロジスパーク習志野５」、「プロロジスパーク茨木」及び「プロロジスパーク古河２」の取得資金のための借入（借換）に当たります。

また、本投資法人債で調達した資金は、適格グリーンプロジェクトに充当されるまでの間、現金又は現金同等物で管理します。

（２１）【その他】

１．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行を財務代理人（別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、別に定める財務代理契約証書に基づき、本投資法人債の事務を委託します。

(2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「(21) その他　７．投資法人債権者に対する公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。

２．投資法人債管理者の不設置

本投資法人債に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。）第139条の８ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行います。

３．担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

４．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記第(2)号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、本投資法人の資産に担保権を設定する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

５．担保権設定の手続

本投資法人が「(21) その他　４．財務上の特約　(1)担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第４項の規定に準じて公告します。

６．期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から５銀行営業日を経過した日に、請求を受けた各本投資法人債について期限の利益を失います。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から５銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。

① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、５銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

③ 本投資法人が別記「(21) その他　４．財務上の特約　(1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではありません。
当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債である場合。

⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではありません。

(a) 当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後。なお、(b)に該当するものを除きます。）が10億円を超えない場合。

(b) 当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている債務である場合。

(2) 本投資法人は、次の各場合には本投資法人債全額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を失います。

① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

② 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第２項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。

(3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとします。

(4) 本投資法人債が前記第(1)号及び第(2)号に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「(21) その他　７．投資法人債権者に対する公告の方法」の規定に従い公告します。

７．投資法人債権者に対する公告の方法

(1) 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対し通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人の投資法人規約（以下「本投資法人規約」といいます。）所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各１種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

(2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、電子公告の方法によりこれを行うものとします。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各１種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

８．投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

９．投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他　１．財務代理人、発行代理人及び支払代理人　(1)」、別記「(21) その他　11．一般事務受託者」、別記「(21) その他　12．資産運用会社」及び別記「(21) その他　13．資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

(2) 裁判所の認可を受けた前記第(1)号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

10．投資法人債権者集会に関する事項

(1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の７で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第１号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の３週間前までに本種類の投資法人債の投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第２項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

(2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。

(3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の１以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

11．一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第１号関係）
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社
ＳＭＢＣ日興証券株式会社
みずほ証券株式会社
野村證券株式会社
メリルリンチ日本証券株式会社

② 別記「(21) その他　１．財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第３号及び第６号関係）
株式会社三菱ＵＦＪ銀行
なお、投信法施行規則第169条第２項第４号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第２号関係）
株式会社三菱ＵＦＪ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第２号乃至第６号関係）
三井住友信託銀行株式会社
株式会社三井住友銀行
株式会社三菱ＵＦＪ銀行

12．資産運用会社

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

13．資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

14．元利金の支払

本投資法人債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程その他の規則に従って支払われます。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人を含むプロロジス・グループの法人（Prologis Inc.、Prologis, L.P.、その共同出資会社及びその他の関連会社をいいます。以下「当グループ」といいます。）は、グリーンボンドの発行のために「グリーンボンド原則（注１）（GBP）2017」に即したグリーンボンド・フレームワークを制定し、第三者評価機関であるサステイナリティクス（Sustainalytics）（オランダ）よりセカンドパーティ・オピニオン（注２）を取得しています。

適格クライテリアを満たすプロジェクトは、グリーンボンド原則のうち、明確な環境改善効果を有するプロジェクトである、グリーンビルディング、再生可能エネルギー及び省エネルギーのカテゴリーと合致するものであり、適格クライテリアを満たすプロジェクトに本投資法人債による調達資金を充当することは、2015年９月に国際連合が制定した「持続可能な開発目標」（SDGs）の貢献に資するものです。

２　適格クライテリアについて

適格クライテリアとは、以下の要件のいずれかを満たすプロジェクトに係る資金に充当することをいいます。

(1)　グリーンビルディング

調達資金の使途：以下の要件のいずれかを満たす資産に係る新規又は既存の投資又は支出。

i）以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

a. LEED （アメリカ）（注３）：Platinum、Gold又はSilver

b. DGNB （ドイツ）（注４）：Platinum、Gold又はSilver

c. BREEAM （イギリス）（注５）：Outstanding、Excellent、Very Good又はGood

d. HQE （フランス）（注６）：Exceptional、Excellent、Very Good（Very Performant）又はGood（Performant）

e. CASBEE （日本）（注７）：Ｓ、Ａ又はＢ＋

f. DBJ Green Building 認証 （日本）（注８）：５又は４

g. BELS （日本）（注９）：５又は４

ii）建築物、建築物サブシステム及び土地を対象とした、エネルギー効率、水の消費性能又はその他環境面で有益な改善を目的とした物件の改修。例えば、LED等省エネルギー型照明、クールルーフ等サステナビリティに配慮した建築素材、スマートメーター、電力及び再生可能エネルギーによる充電ステーション及び蓄電池、節水園芸／乾燥耐性のある造園、廃棄物転換、節水・省エネルギー技術及び素材ならびに各種サステナビリティ格付システムによって認められる改善への投資を含むが、これらに限らない。

(2)　再生可能エネルギー

調達資金の使途：再生可能エネルギー発電ユニットの取得、開発、建設及び／又は設置に対する、新規又は既存の投資・支出。再生可能エネルギー及びエネルギー備蓄設備プロジェクトには、例えば以下のものを含むが、これらに限らない。

i）太陽光パネルの設置。グリーンボンドの発行者である本投資法人（以下「発行者」ということがあります。）又はその関連会社が所有及び／又は管理する資産の屋上に設置されるものを含む

ii）風力関連の発電プロジェクト

(3)　省エネルギー

i）エネルギー備蓄システム

３　プロジェクトの評価及び選定のプロセス

当グループのグリーンボンドの調達資金が充当されるプロジェクトは、前記「２　適格クライテリアについて」に記載の適格クライテリアへの適合に基づいて、発行者のグリーンボンド・コミッティー（以下「本コミッティー」といいます。）が評価と選定を行います。本コミッティーは、場合に応じ、当グループ経営陣に加え、当グループの環境・社会・ガバナンス（ESG）部門の担当者、又は当グループのESG部門を補助する発行者又は当グループ関連会社の担当者によって構成されます（注10）。

４　調達資金の管理

発行者のグリーンボンド・コミッティーは、グリーンボンド発行による調達資金を、グリーンボンドの発行者又はその関連会社の資産ポートフォリオ内の適切な資産からなる資産ポートフォリオ（以下「適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ」といいます。）に充当する予定です（注11）。発行者は、対応するグリーンボンドの発行残高が存在する限り、「阻害事由」（例えば、適格グリーンプロジェクトの売却・負債の返済・あり得る各種認証の喪失を含みますがこれらに限りません。）による調整を行った後に、適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオへの資金充当レベルが発行済みグリーンボンドからの調達資金残高と合致するよう努めます。「阻害事由」が発生した場合、発行者は、対応するグリ

ーンボンドの発行残高が存在する限り、発行済みグリーンボンドの調達資金全額が適格グリーンプロジェクトに充当されるよう、発行者の適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオに適格グリーンプロジェクトを追加するよう努めます。発行者は、そのポートフォリオ単位で、充当済み資金を内部で追跡・管理します。

グリーンボンドの調達資金の全額が適格グリーンプロジェクトに充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部は、既存の負債の返済又はその他資本運営の活動に利用されることがあります。

５　レポーティング

発行者は、当該グリーンボンド発行から１年以内に、場合に応じて当グループ、当グループの関連会社又は発行者のウェブサイト上において、適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオへのネットの調達資金の充当状況を報告します（以下「資金充当状況レポーティング」といいます。）。資金充当状況レポーティングは、グリーンボンドの調達資金の全額が充当されるか、対応するグリーンボンドの発行残高がゼロになるまで、年次で更新されます。発行者は、当該グリーンボンドの発行残高がある限り、発行者のグリーンボンドすべてについて、適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオへの調達資金の充当状況を、少なくともカテゴリーレベルでの内訳及び総額ベースで報告する方針です。

発行者は、実務上可能な限り、以下の情報を開示します。

・充当された調達資金の総額
・適格グリーンプロジェクトの件数
・未充当の調達資金の残額
・適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ内の資産が取得した認証のレベル

対応するグリーンボンドの発行残高が存在する期間、適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオの内容が前年の資金充当状況レポーティングから変化した場合において、発行者が対応するグリーンボンドのドキュメンテーション内で開示している場合に限り、それに従って、発行者は、当該グリーンボンドの調達資金の充当状況につき発行者経営陣が断言している内容を審査したことを示す、独立した会計事務所からのレポート又は発行者のグリーンボンド・コミッティーのレポートを取得する方針です（注12）。

（注１）「グリーンボンド原則」（Green Bond Principles）とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。以下同じです。

（注２）「セカンドパーティ・オピニオン」とは、グリーンボンドがグリーンボンド原則に沿った債券であるかについて、ESG（環境、社会、ガバナンス）評価会社であるサステイナリティクスによる独立した意見をいいます。なお、セカンドパーティ・オピニオンはサステイナリティクスホームページ（http://www.sustainalytics.com/green-social-bond-services/#BondProjects）に掲載されています。

（注３）「LEED」（Leadership in Energy and Environmental Design)とは、住居用・商業用建築物を対象とした米国の認証システムをいいます。

（注４）「DGNB」（ドイツグリーンビルディング認証）とは、2007年に非営利団体German Sustainable Building Councilがドイツ運輸建築都市問題省とともに開発したもので、サステナブルビルディングの積極的な奨励を目的としています。

（注５）「BREEAM」(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)とは、イギリスのBuilding Research Establishment（BRE）が1990年に初めて発表したもので、新規、改装、増築の建築物に使用されます。

（注６）「HQE」（Haute Qualité Environnementale　高品質環境基準）とは、フランスのグリーンビルディング基準で、1992年のアースサミットで初めて定められた持続可能な開発の原則に基づいています。Haute Qualité Environnementaleは2005年に始まったもので、HQEが審査にあたりCerway/ Certivea/ Cerqualが認証を発行します。

（注７）「CASBEE」（Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency ／建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

（注８）「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、５段階の評価ランク（１つ星～５つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

（注９）「BELS」（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を５段階の評価ランク（１つ星～５つ星）で評価する制度です。

（注10）本コミッティーは、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。）において「環境への取り組み（Environmental Stewardship）」、「社会貢献と企業としての責任（Social Responsibility）」及び「企業倫理とガバナンス（Ethics and Governance）」を主眼においた社会のサステイナビリティに配慮した活動に関する事項についての審議等を行う本資産運用会社内の諮問機関であり、代表取締役社長、財務企画部長、投資運用部長、総務経理部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。

（注11）本書の日付現在、適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオに含まれる資産は発行者の資産のみであり、適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオに含まれている発行者の関連会社の資産はありません。

（注12）本書の日付現在、本投資法人は、本投資法人債について、独立した会計事務所からのレポート又は本投資法人のグリーンボンド・コミッティーのレポートは取得しておらず、また、今後取得する予定もありません。

第５【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、本投資法人債の別称として、「日本プロロジスリート・グリーンボンド」を記載します。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）　2018年２月23日関東財務局長に提出

２【臨時報告書】

１の第10期の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2018年８月10日）までに、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第１項及び同条第２項第２号に基づき、臨時報告書を2018年６月１日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年２月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本発行登録追補書類提出日（2018年８月10日）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

１．新投資口の発行

本投資法人は、2018年２月26日及び2018年３月５日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）については2018年３月12日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年４月11日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、2018年８月10日現在、出資総額(注)は332,001百万円、発行済投資口の総口数は2,185,950口となっています。

（注）出資総額（総額）から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	122,860口
発行価格	１口当たり224,812円
発行価格の総額	27,620,402,320円
発行価額	１口当たり217,448円
発行価額の総額	26,715,661,280円
払込期日	2018年３月12日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	6,140口
発行価額	１口当たり217,448円
発行価額の総額	1,335,130,720円
払込期日	2018年４月11日
割当先	ＳＭＢＣ日興証券株式会社

２．資金の借入れ

(1) 2018年３月１日付の資金の借入れ

本投資法人は、2018年２月26日開催の役員会において後記「３．　資産の取得」記載の資産の一部の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）を決定し、2018年３月１日付で以下の資金の借入れを行いました。なお、本ブリッジローンは、後記「(2)　2018年３月13日付の資金の借入れ」記載の本借入れに加えて本新投資口発行による手取金の一部及び手元資金により、2018年３月13日付で期限前弁済しました。

＜本ブリッジローンの内容＞

区分	借入先	借入金額	利率 （注１）（注２）	借入実行日	返済期日 （注３）	返済方法 （注４）	担保
長期	株式会社三井住友銀行	22,540百万円	基準金利 （全銀協１か月日本円TIBOR） +0.20%	2018年 ３月１日	2020年 ３月２日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注５）	9,660百万円					

（注１）利払日は、2018年３月15日を初回、2018年４月末日を第２回とし、以降、元本弁済日までの期間における各月の末日（但し、2020年２月末日を除きます。）及び元本弁済日（但し、営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。

（注２）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間について、その直前の利息計算期間に係る利払日の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、計算期間が１か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注３）返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注４）本ブリッジローンの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

（注５）2018年４月１日付で株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行から株式会社三菱ＵＦＪ銀行へ商号変更しています。以下同じです。

(2) 2018年３月13日付の資金の借入れ

本投資法人は、2018年３月９日開催の役員会において、本ブリッジローンの期限前弁済への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を決定し、2018年３月13日付で以下の資金の借入れを行いました。

＜本借入れの内容＞

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日 （注３）	返済方法 （注４）	担保
長期 （注２）	株式会社三井住友銀行及び 株式会社三菱ＵＦＪ銀行を アレンジャーとする協調融資団 （注１）	11,800百万円	基準金利 （全銀協１か月日本円TIBOR） +0.30%	2018年 ３月13日	2028年 ３月13日	期限 一括 返済	無担保 無保証

（注１）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

（注２）本借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2018年３月９日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①契約締結先	モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社
②想定元本	11,800百万円
③金利	固定支払金利　0.3198% 変動受取金利　全銀協１か月日本円TIBOR
④契約締結日	2018年３月９日
⑤開始日	2018年３月13日
⑥終了日	2028年３月13日
⑦利払日	2018年３月末日を初回とし、以降、終了日までの期間における、各月の末日及び終了日（但し、営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※ 上記金利スワップ契約締結により、本借入れに係る金利は、実質的に0.6198%で固定化されています。

（注３）返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注４）本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(3) 2018年８月８日付の資金の借入れ

本投資法人は、2018年７月17日開催の役員会において、2018年８月８日に返済期限が到来する短期借入金の返済資金への充当を目的とした資金の借入れを決定し、2018年８月８日付で以下の資金の借入れを行いました。

＜本借入れの内容＞

区分	借入先	借入金額	利率 （注１）（注２）	借入実行日	返済期日 （注３）	返済方法 （注４）	担保
短期	株式会社三井住友銀行	4,410百万円	基準金利 （全銀協１か月日本円TIBOR） +0.17%	2018年 ８月８日	2019年 ８月８日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,890百万円					

（注１）利払日は、2018年8月末日を初回とし、その後、元本弁済日までの期間における各月の末日及び元本弁済日（但し、営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。

（注２）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利息計算期間について、その直前の利息計算期間に係る利払日の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、計算期間が１か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注３）返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注４）本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

３．資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2018年２月26日開催の役員会において、前記「２．　資金の借入れ」記載の本ブリッジローンによる資金及び手元資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2018年３月１日付で当該資産の取得を完了しました。

物件名称		プロロジスパーク市川３
所在地		千葉県市川市塩浜一丁目６番１号 千葉県市川市塩浜一丁目６番地１
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2018年３月１日
取得価格		17,000百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	26,457.00㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	52,226.48㎡
	竣工日	2017年11月22日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造４階建

物件名称		プロロジスパーク成田１-D
所在地		千葉県成田市南三里塚字宮原78番９ 千葉県成田市南三里塚字宮原78番地９
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2018年３月１日
取得価格		5,260百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	23,720.64㎡（注）
建物 （注）	所有形態	所有権
	延床面積	28,207.47㎡
	竣工日	2015年１月13日
	種類	倉庫
	構造・階数	鉄骨造２階建

（注）敷地面積及び建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。

物件名称		プロロジスパーク吉見
所在地		埼玉県比企郡吉見町西吉見450番９ 埼玉県比企郡吉見町大字西吉見602番地１
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2018年３月１日
取得価格		21,300百万円
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	63,502.80㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	102,593.03㎡
	竣工日	2015年11月30日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造３階建

また、本投資法人は、2018年２月26日付の売買契約書に基づき、以下の資産（以下「取得予定資産」と総称します。）の取得を予定しています。

物件名称	所在地	取得予定 年月日 （注１）	取得先	取得予定価格 （百万円）（注２）	鑑定評価額 （百万円）（注３）
プロロジスパーク 古河３（注４）	茨城県 古河市	2018年 10月１日	月山特定目的会社	5,440	5,440
プロロジスパーク つくば１－Ａ（注４）	茨城県 つくば市	2018年 12月３日	筑波特定目的会社	12,900	12,900

（注１）「取得予定年月日」は、各不動産の現所有者との間で締結された売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

（注２）「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を、千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）プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａについて、2018年５月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所及びジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

（注４）プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａは、2018年８月10日現在において建築中であり、また、その売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該各売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20％相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。当該各売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。また、取得先はこれらの資産を竣工後、取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

（注５）取得予定資産にかかる売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）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取得予定資産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、一定の場合に取得予定資産にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられています。本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係る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（以下「本件価格調整事由」といいます。）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。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、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分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分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。

４．役員の異動

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である本資産運用会社において、以下の役員及び重要な使用人の異動がありました。

(1) 新任の重要な使用人の就任（2018年７月２日付）及び新任の取締役の就任（2018年７月17日付）

取締役投資運用部長　石井 彩子

新たに就任した取締役兼重要な使用人の本発行登録追補書類提出日現在における略歴は、以下のとおりです。

氏 名	主要略歴	
石井 彩子	1998年４月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社）入社
	2004年１月	AMB ブラックパイン・リミテッド
	2006年９月	AMB プロパティジャパンインク（現 株式会社プロロジス）
	2011年６月	同社　事業企画部　トランザクションオフィサー　バイスプレジデント
	2012年２月	同社　事業企画部　部長 バイスプレジデント
	2012年12月	同社　開発部　部長　バイスプレジデント
	2013年３月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　出向 投資運用部　副部長
	2018年７月	同社　投資運用部長（現任）
	2018年７月	同社　取締役（現任）

(2) 取締役の退任（2018年７月２日付）

取締役（非常勤）　田中 均

(3) 重要な使用人の退任（2018年７月２日付）

取締役投資運用部長　山口 哲(注)

（注）山口哲氏は、2018年７月２日付で本資産運用会社の投資運用部長を退任し、本投資法人のスポンサーである株式会社プロロジスに復職し、同社のオペレーション本部長に就任しました。本発行登録追補書類提出日現在、同氏は、本資産運用会社の取締役（非常勤）です。これらに伴い、本投資法人は、2018年７月２日付で本投資法人役員会において、同氏の2016年8月26日開催の投資主総会における補欠執行役員の選任の取消しを決定しました。

(4) 新任の監査役の就任（2018年４月20日付）

監査役（非常勤）　新庄 雄介

新たに就任した監査役の本発行登録追補書類提出日付現在における略歴は、以下のとおりです。

氏 名	主要略歴	
新庄 雄介	2004年９月	ＮＩＳグループ株式会社 入社
	2006年12月	クレディ・アグリコル銀行 ストラクチャード・ファイナンス部
	2008年６月	株式会社プロロジス 法務・ストラクチャリング室（現トランザクション・マネジメント部）マネージャー
	2011年４月	同社　財務部　ファイナンスマネージャー
	2017年１月	同社　財務部長　バイスプレジデント（現任）
	2018年４月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任）

(5) 監査役の退任（2018年４月19日付退任）

監査役（非常勤）田所 広有

５．投資リスク

参照有価証券報告書提出日以後、本発行登録追補書類提出日までに参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　３ 投資リスク」に記載された投資リスクの内容に追加すべき事項は以下のとおりです。

(1) 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）においては、建築基準法に基づく建築確認手続を要する建築物等の新築又は増築等を行った場合には、当該建築物等の建築主は、建築基準法に定める完了検査手続を実施し、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該建築物等を使用することが原則として禁じられていますが、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上、避難上支障がないと認めたとき等には、仮使用の認定を受け、当該建築物等を使用することが認められています（建築基準法第７条の６）。本投資法人は、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能限度に留まると判断された場合には、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件を、当該建物に係る完了検査手続の完了に先だって取得することがあります。かかる場合、既に完成した物件を取得する場合とは異なり、様々な事由により、当該建物の建築工事自体が遅延し、変更され、又は中止される可能性があるほか、当該物件に係る工事が遅延して仮使用認定において仮使用が承認された期間を途過することにより建物の継続使用が困難となる等、未完成の物件を取得することに伴う様々なリスクがあります。これらの結果、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被り、又は本投資法人が予定された時期に期待した収益等を得られず、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。プロロジスパークつくば１-Aは、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば１-Bと合わせて建築基準法上１棟の建物として建築されているため、売主は、プロロジスパークつくば１-Aについて仮使用認定を受け、当該仮使用認定に基づきプロロジスパークつくば１-Aを竣工前に使用することを企図しており、本投資法人は、売主との間で、本物件についてかかる仮使用認定を受けたこと等を条件としてプロロジスパークつくば１-Aを取得することに合意しているため、プロロジスパークつくば１-Aは、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件に該当します。

(2) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本新投資口発行による手取金の一部、2018年４月に実施された第三者割当による手取金の一部及び借入れによる資金調達並びに手元資金によって、2018年10月１日及び2018年12月３日に、それぞれプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａ（取得予定資産）を取得することとしていますが、当該借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある場合等においては、当該資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。これらの場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(3) 取得予定資産の取得予定価格が変更される可能性があることに関するリスク

プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａ（取得予定資産）の売買契約書においては、一定の場合に当該取得予定資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定である本件価格調整条項が設けられています（詳細については、前記「３．　資産の取得」をご参照ください。）。そのため、取得予定資産の取得予定価格は、今後変動する可能性がありますが、取得予定価格が増額され、本投資法人の想定する金額を上回った場合には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金を調達できず、取得予定資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。この場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売買契約書を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性もあります。

更に、本件価格調整条項は、取得予定資産の取得までの間に当該資産の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取得予定資産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た条項ですが、その計算方法は、取得予定資産の売買契約書に定められた一定の計算式によるものとされており、取得予定価格を変動させるのは、本件価格調整事由によるNCFの変動に限定されています。したがって、NCFの減額が本件価格調整事由以外の事由によって生じた場合には、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の減額は行われません。また、取得予定資産の市場価値の変動がNCFの変動以外により生じる場合にも、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の変動は行われません。これらの結果、本件価格調整条項の存在に関わらず、取得予定資産の譲渡価額の増減が行われず、結果として取得予定資産の市場価値より高額な譲渡価額で取得予定資産を取得することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プロロジスリート投資法人　本店
（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）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）