

2026年1月21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22階
日本プロロジスリート投資法人
代表者名 執行役員 山口 哲
(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 山口 哲
問合せ先 取締役財務企画部長 永田 高大
TEL. 03-6867-8585

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ
(プロロジスパーク市川2の取得価格及びプロロジスパーク船橋5の譲渡価格の確定)

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、2025年1月16日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡並びに貸借に関するお知らせ」（以下「2025年1月16日付プレスリリース」といいます。）において、プロロジスパーク市川2（以下「取得資産」といいます。）の準共有持分（54％）の受益権価額及びプロロジスパーク船橋5（以下「譲渡資産」といいます。）の受益権価額につき、2026年1月末日までに決定する予定と公表していましたが、本日、取得資産及び譲渡資産の取得予定価格及び譲渡予定価格を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、これに関連して、2025年1月16日付プレスリリース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. 取得資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
M-42	プロロジスパーク市川2	千葉県市川市	日本ロジスティクスファンド投資法人及び市川2特定目的会社	27,504	28,300

(注1) 「取得予定価格」は、日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「交換先」といいます。）及び市川2特定目的会社から取得済の準共有持分（46％）の取得価格と、交換先から取得予定の準共有持分（54％）の受益権価額の合計値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定価格には、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) 物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2025年11月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額として、取得済の準共有持分（46％）と交換先から取得予定の準共有持分（54％）の合計値を記載しています。

(1) 価格決定日 : 2026年1月21日

(2) 取得予定年月日 : 取得資産の信託受益権の準共有持分を下記の各取得予定日にお

いてそれぞれ取得する予定です。

2026年2月2日：4,960百万円（交換先からの取得割合18%）

2026年8月3日：4,960百万円（交換先からの取得割合18%）

2027年2月1日：4,960百万円（交換先からの取得割合18%）

(3) 取得資金：交換先より交換差金を受領する予定

(4) 決済方法：上記の各取得予定年月日に、交換先との持分交換及び交換差金の決済

2. 譲渡資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 (百万円) (注3)
M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	日本ロジスティクスファンド投資法人	15,700	9,609	6,090

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡資産の受益権価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡予定価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含みません。

(注2) 「想定帳簿価額」は、各譲渡予定日時点の帳簿価額の見込額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、実際の各譲渡予定日時点の帳簿価額及びそれに基づいて算出する数値は変動する可能性があります。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。実際の譲渡損益とは異なります。

(1) 価格決定日：2026年1月21日

(2) 譲渡予定年月日：譲渡資産の信託受益権の準共有持分を下記の各譲渡予定日においてそれぞれ譲渡する予定です。

2026年2月2日：5,181百万円（33%）

2026年8月3日：5,181百万円（33%）

2027年2月1日：5,338百万円（34%）

(3) 決済方法：上記の各譲渡予定年月日に、交換先との持分交換及び交換差金の決済

3. 2025年1月16日付プレスリリースにおいて公表した内容の一部変更又は更新について
2025年1月16日付プレスリリースにおいて公表した取得資産の概要（8ページから10ページ）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>

新規取得資産

M-42 プロロジスパーク市川2

物 件 名 称	プロロジスパーク市川2
所 在 地	千葉県市川市高浜町1番地 千葉県市川市高浜町2番地
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 年 月 日	2025年2月3日（28%）、2025年8月1日（18%）、2026年2月2日（18%）、2026年8月1日（18%）、2027年2月1日（18%）

取得予定価格		27,444百万円
信託設定日		2004年3月30日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間満了日		2035年2月28日
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	38,727.25m 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	76,842.37m ²
	竣工日	2009年10月9日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建
	物件タイプ	マルチ型
	PML値	1.9%
	環境評価	CASBEE不動産Aランク
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
	調査年月日	2024年10月24日
	緊急・早期修繕更新費用	—
	中期修繕更新費用	725,190千円 / 12年 (60,432千円 / 年)
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		28,300百万円
不動産鑑定機関		JLL森井鑑定株式会社
テナントの内容		
	テナントの数	2
	賃貸借形態	定期建物賃貸借
	主要テナントの名称	株式会社タカラトミー、株式会社ジェイアール東日本物流
	年間賃料	1,294百万円
	敷金・保証金	372百万円
	賃貸面積	74,516.70m ²
	賃貸可能面積	74,516.70m ²
	稼働率	100.0%
特記事項		<p>・本投資法人は、本物件の信託受益権（以下、この特記事項において「本受益権」といいます。）の他の準共有持分を所有する第三者等との間で、受益者間協定書（以下、この特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定において、以下の事項が定められています。なお、本受益権が単独取得者に帰属した場合には、本協定は終了します。</p> <p>①各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合並びに交換契約に基づく場合を除き、自己の保有する本受益権準共有持分について質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することはできないものとされています。</p> <p>②本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項は、準共有者全員の同意によって決定します。これら以外の事項については、原則として、準共有者全員による協議の</p>

	上、その時点における持分割合による過半数の賛成によって決定します。
--	-----------------------------------

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	28,300百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	28,300百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に試算
直接還元法による収益価格	28,800百万円	
運営収益	1,363百万円	
可能総収益	1,422百万円	現行の賃貸借契約及び過去の実績値等を基に査定し計上
空室等損失等	59百万円	現況稼働状況や市場標準等を基に査定
運営費用	314百万円	
維持管理費	80百万円	現行の契約条件、過去実績値及び類似不動産における水準等を参考に計上
PMフィー		
水道光熱費	69百万円	過去実績値等を参考に計上
修繕費	19百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
テナント募集費用等	23百万円	過去実績値等を参考に計上
公租公課	103百万円	直近の実額を計上
損害保険料	14百万円	類似不動産における実績額を参考に査定し計上
その他費用	3百万円	過去実績値等を基に計上
運営純収益	1,048百万円	
一時金の運用益	3百万円	現行の有効敷金残高に運用利回り（1.0%）を乗じて査定
資本的支出	46百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
純収益	1,006百万円	
還元利回り	3.5%	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	28,300百万円	
割引率	3.3%	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	3.7%	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を勘案し査定
原価法による積算価格	27,900百万円	
土地割合	70.5%	
建物割合	29.5%	

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>

M-42 プロロジスパーク市川2

物 件 名 称		プロロジスパーク市川2
所 在 地		千葉県市川市高浜町1番地 千葉県市川市高浜町2番地
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 年 月 日		2025年2月3日（28%）、2025年8月1日（18%）、2026年2月2日（18%）、2026年8月3日（18%）、2027年2月1日（18%）
取 得 予 定 価 格		27,504百万円
信 託 設 定 日		2004年3月30日
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日		2035年2月28日
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	38,727.25m 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	76,842.37m ²
	竣 工 日	2009年10月9日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造5階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	1.9%
	環 境 評 価	CASBEE不動産Aランク
建物状 況評価 の概要	調 査 業 者	株式会社アースアプレイザル
	調 査 年 月 日	2024年10月24日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	725,190千円 / 12年 (60,432千円 / 年)
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		28,300百万円
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL森井鑑定株式会社
テ ナ ン ト の 内 容		
	テ ナ ン ト の 数	2
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	株式会社タカラトミー、株式会社ジェイアール東日本物流
	年 間 賃 料	1,334百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	377百万円
	賃 貸 面 積	74,516.70m ²
	賃 貸 可 能 面 積	74,516.70m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項		・本投資法人は、本物件の信託受益権（以下、この特記事項において「本受益権」といいます。）の他の準共有持分を所有する第三者等との間で、受益者間協定書（以下、この特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定において、以下の事項が定められています。なお、本受益権が単独取得者に帰属した場合には、本協定は終了しま

	<p>す。</p> <p>①各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合並びに交換契約①及び交換契約②に基づく場合を除き、自己の保有する本受益権準共有持分について質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することはできないものとされています。</p> <p>②本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項は、準共有者全員の同意によって決定します。これら以外の事項については、原則として、準共有者全員による協議の上、その時点における持分割合による過半数の賛成によって決定します。</p>
--	---

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	28,300百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	28,300百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に試算
直接還元法による収益価格	28,700百万円	
運営収益	1,379百万円	
可能総収益	1,442百万円	現行の賃貸借契約及び過去の実績値等を基に査定し計上
空室等損失等	63百万円	現況稼働状況や市場標準等を基に査定
運営費用	329百万円	
維持管理費	80百万円	現行の契約条件、過去実績値及び類似不動産における水準等を参考に計上
PMフィー		
水道光熱費	83百万円	過去実績値等を参考に計上
修繕費	20百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
テナント募集費用等	23百万円	過去実績値等を参考に計上
公租公課	102百万円	直近の実額を計上
損害保険料	13百万円	類似不動産における実績額を参考に査定し計上
その他費用	3百万円	過去実績値等を基に計上
運営純収益	1,050百万円	
一時金の運用益	3百万円	現行の有効敷金残高に運用利回り（1.0%）を乗じて査定
資本的支出	48百万円	類似不動産における水準、エンジニアリングレポート及び過去実績値等を参考に、建物再調達原価に基づき計上
純収益	1,005百万円	
還元利回り	3.5%	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	28,300百万円	
割引率	3.3%	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	3.7%	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を勘案し査定
原価法による積算価格	29,100百万円	
土地割合	72.2%	
建物割合	27.8%	

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

4. 今後の見通し

本資産の取得及び譲渡における、2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想への影響については、本日付で公表の「2025年11月期決算短信」をご参照ください。

以上

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<https://www.prologis-reit.co.jp>