

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年5月29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5番2号 三菱ビル

【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
取締役企画財務部長 戸田 淳

【電話番号】 03-6867-8585

【届出の対象とした募集
(売出) 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

【届出の対象とした募集
(売出) 内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 43,218,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
3,719,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、平成25年5月14日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、平成25年5月14日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成25年5月16日提出の有価証券届出書（平成25年5月16日付及び平成25年5月17日付をもって提出した有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の記載事項のうち、本募集に伴う借入れの平均借入残存年数に関する注記及びこれに関連する事項を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

第二部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

② オファリング・ハイライト

－ 投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス

(ハ) 本募集のポイント

d. 財務基盤の安定性の向上

第四部 その他

3 【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

第二部【ファンド情報】
 第1【ファンドの状況】
 2【投資方針】

(1)【投資方針】

② オファリング・ハイライト

－ 投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス

(ハ) 本募集のポイント

d. 財務基盤の安定性の向上

<訂正前>

本募集に伴い、取得予定資産の取得時に借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行することを予定しています。なお、取得予定資産のうちプロロジスパーク習志野4を除く7物件については平成25年6月13日に取得する予定であり、プロロジスパーク習志野4については平成25年10月1日に取得する予定であることから、本借入れは、取得予定資産の取得タイミングに合わせて、2回に分けて実施する予定です。本借入れは、メガバンクを中心とする国内有力金融機関より行われ、平均借入残存年数(注1)が6.7年になるよう返済期限を1年から本投資法人としてこれまでで最長となる10年までの複数トランシェに分けて設定され、長期固定金利を中心とした無担保のタームローンとなります。本借入れを実行することで、本投資法人の借入金の平均借入年数を上場時の5.0年から5.8年へと長期化することができます。また、本借入れでは、既存の6行の取引金融機関に加えて、新規に複数の金融機関との取引を開始することを予定しています。こうした取組みにより、本募集終了後における本投資法人の借入金は、長期負債比率94.1%、固定金利比率(注2)94.1%、平均借入残存年数5.6年となる見込みです(注3)。このような借入期間の長期化及び取引金融機関数の拡大により、本投資法人の財務基盤の安定性の更なる向上を実現することができるものと、本投資法人は考えています。

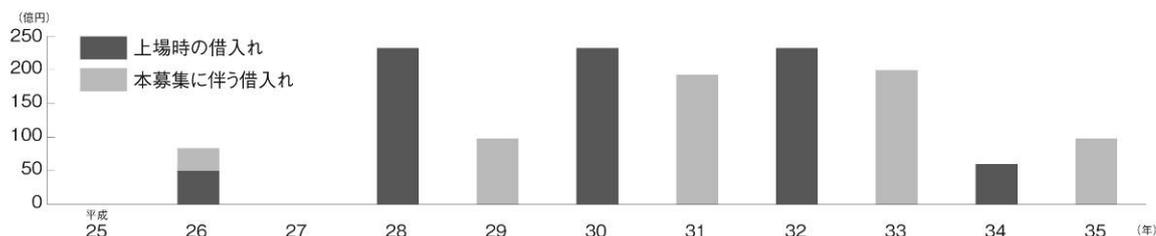
ただし、本借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。

(注1) 「平均借入残存年数」については、平成25年6月13日から各トランシェの返済期日までの残存年数を借入（予定）額で加重平均して得られた残存年数の平均値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「固定金利比率」については、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債を、固定金利による有利子負債として計算しています。

(注3) いずれも、平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて実施する借入れ後の数値です。これらは本借入れによる借入予定額を623億円として算出しています。当該借入予定額は、平成25年5月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

<返済期限の分散状況>



(注) 上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を623億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数トランシェに分けて設定された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

<訂正後>

本募集に伴い、取得予定資産の取得時に借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行することを予定しています。なお、取得予定資産のうちプロロジスパーク習志野4を除く7物件については平成25年6月13日に取得する予定であり、プロロジスパーク習志野4については平成25年10月1日に取得する予定であることから、本借入れは、取得予定資産の取得タイミングに合わせて、2回に分けて実施する予定です。本借入れは、メガバンクを中心とする国内有力金融機関より行われ、平均借入残存年数(注1)が6.7年になるよう返済期限を1年から本投資法人としてこれまでで最長となる10年までの複数トランシェに分けて設定され、長期固定金利を中心とした無担保のタームローンとなります。本借入れを実行することで、本投資法人の借入金の平均借入年数を上場時の5.0年から5.8年へと長期化することができます(注2)。また、本借入れでは、既存の6行の取引金融機関に加えて、新規に複数の金融機関との取引を開始することを予定しています。こうした取組みにより、本募集終了後における本投資法人の借入金は、長期負債比率94.1%、固定金利比率(注3)94.1%、平均借入残存年数5.6年となる見込みです(注2)。このような借入期間の長期化及び取引金融機関数の拡大により、本投資法人の財務基盤の安定性の更なる向上を実現することができるものと、本投資法人は考えています。

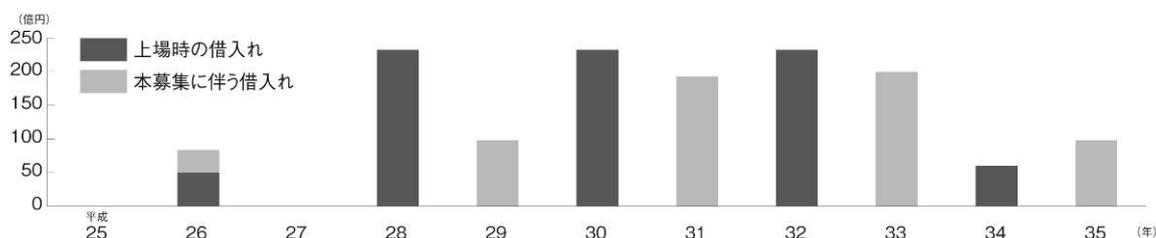
ただし、本借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。

(注1) 「平均借入残存年数」については、平成25年6月13日から各トランシェの返済期日までの残存年数を借入（予定）額で加重平均して得られた残存年数の平均値を小数第2位を四捨五入して記載しています。当該平均借入残存年数は、各トランシェの実際の借入金額及び残存年数により変更される可能性があります。

(注2) いずれも、平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて実施する借入れ後の数値です。これらは本借入れによる借入予定額を623億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数トランシェに分けて設定されたものとして算出しています。当該借入予定額は、平成25年5月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

(注3) 「固定金利比率」については、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債を、固定金利による有利子負債として計算しています。

<返済期限の分散状況>



(注) 上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を623億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数トランシェに分けて設定された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。各トランシェの実際の借入金額は、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その結果、あるトランシェの借入金額が0円となる場合（返済期限が10年のトランシェを除きます。）もあります。

第四部【その他】

<訂正前>

(前略)

8. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

(中略)

「財務ハイライト」

(中略)

(注2) 上記は、平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて実施する借入れ後の数値です。これらは本借入れによる借入予定額を623億円として算出しています。当該借入予定額は、平成25年5月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

(中略)

「返済期限の分散状況」

(中略)

(注1) 上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を623億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数トランシェに分けて設定された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

(後略)

<訂正後>

(前略)

8. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

(中略)

「財務ハイライト」

(中略)

(注2) 上記は、平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて実施する借入れ後の数値です。これらは本借入れによる借入予定額を623億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数トランシェに分けて設定されたものとして算出しています。当該借入予定額は、平成25年5月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

(中略)

「返済期限の分散状況」

(中略)

(注1) 上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を623億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数トランシェに分けて設定された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。各トランシェの実際の借入金額は、借入実行の時点までに変更される可能性があり、その結果、あるトランシェの借入金額が0円となる場合（返済期限が10年のトランシェを除きます。）もあります。

(後略)