PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT

日本プロロジスリート投資法人

2026年11月25日付プレスリリースに関する補足説明資料

2026年11月25日



プロロジスパーク古河４
プロロジスパーク古河６
プロロジスパーク古河７

規律ある機動的なキャピタルアロケーションの実績

市場環境に応じて、資産売却・取得、自己投資口取得を選択的に実行

投資

2025年1月
資産入替｜取得
275億円
取得NOI利回り(1)
4.0%
償却後利回り(2)
3.3%

2025年2～5月
自己投資口取得
約100億円
取得平均
インプライド・キャップレート(5)
4.8%
巡航DPU上昇率
+1.5%

2026年8～11月
自己投資口取得
約100億円
取得平均
インプライド・キャップレート(5)
4.7%
巡航DPU上昇率
+1.4%

2026年12月1日
プロロジスパーク古河4/6/7
345億円
取得NOI利回り(8)
4.8%
巡航DPU上昇率
+1.6%

売却

2025年1月
資産入替｜売却
263億円
売却NOI利回り(3)
4.0%
償却後利回り(4)
2.9%

2026年8月
プロロジスパーク常総
87億円
売却NOI利回り(6)
4.2%
売却実績NOI利回り(7)
1.7%

売却益還元：2025年5月期～2027年5月期の5期にわたり、各期約10億円を分配

キャピタルアロケーションの基本方針

厳選した資産取得、継続的な資産売却、機動的な自己投資口取得を通じて投資主価値の向上を追求

資産取得

厳選して実施

取得利回り・成長性を重視

実績
2025-2027
市川2　取得額 275億円
2026
古河4 / 6 / 7　取得額 345億円

資産売却

継続的に推進

資産売却・入替の好機を積極的に捉え、着実に推進

実績
2025-2027
北名古屋 / 船橋5　売却額 263億円
2026
常総 売却額 87億円

自己投資口取得

機動的に実施を継続

インプライド・キャップレートを重視し、機動的に実施

実績
2025
取得額　約100億円
2026
取得額　約100億円

新規取得資産の取得概要

魅力的な取得利回り4.8%で、危険物倉庫（HAZMAT）2物件を含む3物件を取得

取得価格	鑑定評価額	鑑定比ディスカウント	鑑定NOI利回り
345億円	365.3億円	▼5.6%	4.8%



プロロジスパーク古河4

2023年4月竣工

取得価格	鑑定評価額
210億円	224億円

ダブルスロープのマルチテナント型



プロロジスパーク古河6

2025年1月竣工

取得価格	鑑定評価額
58億円	60.4億円

HAZMAT 8棟



プロロジスパーク古河7

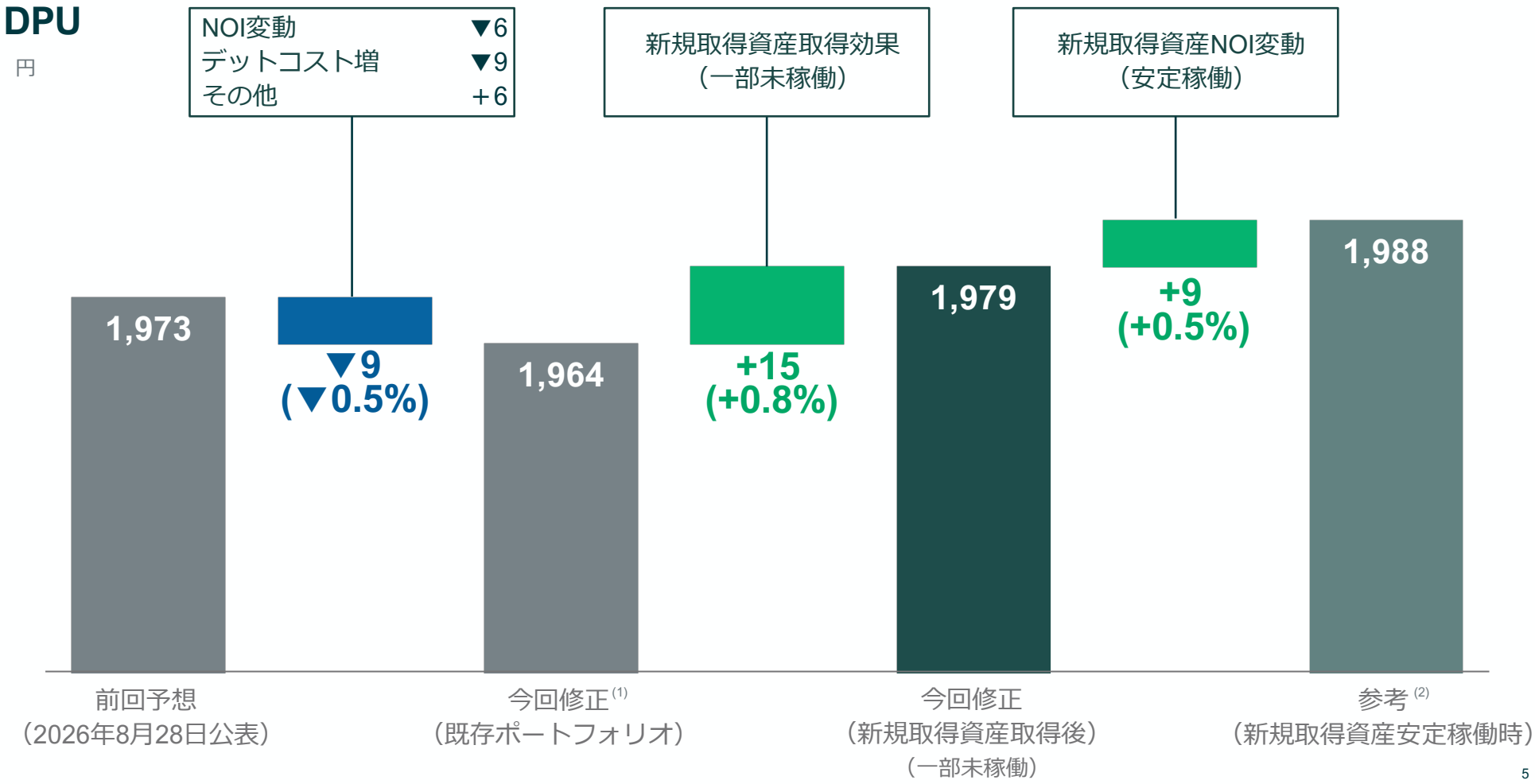
2026年1月竣工

取得価格	鑑定評価額
77億円	80.9億円

HAZMAT 10棟

2027年5月期のDPU予想

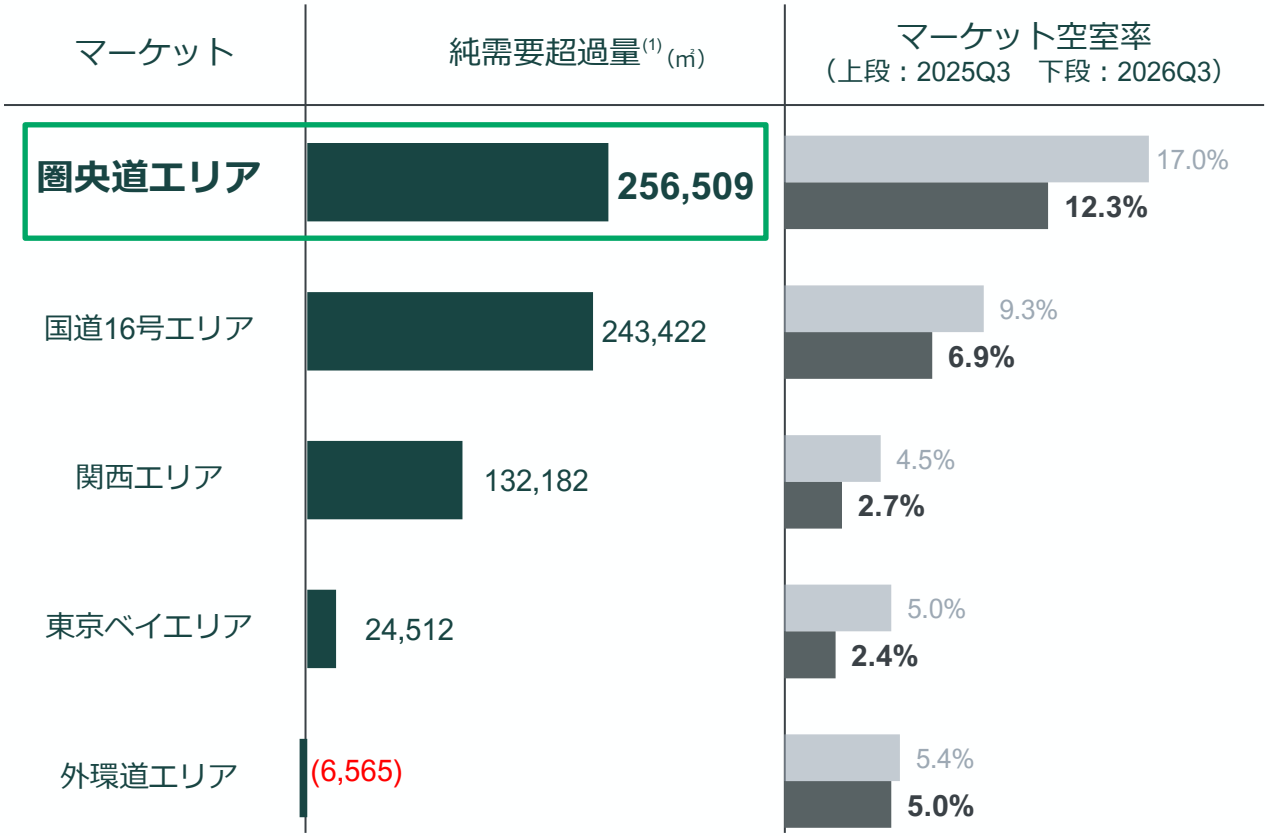
新規取得資産の安定稼働に伴いDPUは増加見込み



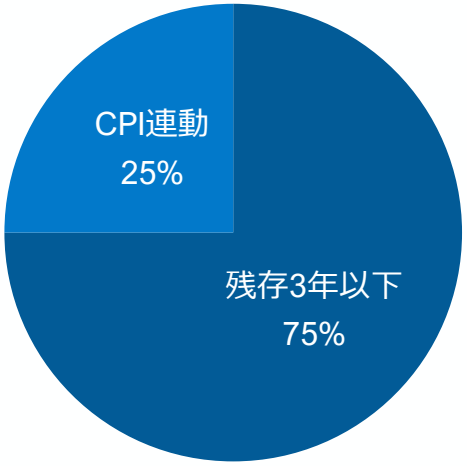
圏央道エリアの需給バランス回復が加速

マーケット賃料の上昇及び賃料更改条項を活かした迅速な内部成長を追求

直近一年間の空室消化は圏央道エリアが最も顕著



新規取得資産のリース契約における賃料更改形態(2)



構造的な需要拡大が期待される危険物倉庫（HAZMAT）

法令順守の徹底や取扱品目の増加を背景に、危険品保管需要の拡大が今後期待される





構造的な需要拡大

- リチウムイオン電池、化粧品、スプレー・殺虫剤などの幅広い日用品が保管対象
- 法令順守の徹底や取扱品目の多様化を背景に、適正保管・専門拠点への集約ニーズが拡大

新規供給は引き続き限定的

- 建築費の高騰及び用途地域の制約により、危険物倉庫を建設できる立地は限られる
- 足元の供給量は限定的で、新規開発ペースも緩やか

本物件において顕在化した需要

- 古河6全8棟を一社が利用する大型需要
- 古河6に危険品を、古河4に危険品以外を保管し、2棟を一体的に運営

注記

2ページ

1. プロロジスパーク市川2の取得を公表した2025年1月16日時点において、本物件が全て通期稼働したものと仮定した場合に想定される営業収入から営業費用並びに取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の金額を控除し、減価償却費を加えた金額を年換算した数値（予想NOI）を取得価格で除して算出しています。
2. プロロジスパーク市川2の取得を公表した2025年1月16日時点において、本物件が全て通期稼働したものと仮定した場合に想定される営業収入から営業費用並びに取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の金額を控除した金額を年換算した数値（償却後予想NOI）を取得価格で除して算出しています。
3. 2024年11月末日時点におけるプロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5の鑑定NOIの合計値を、売却価格の合計値で除して算出しています。
4. 2024年11月末日時点におけるプロロジスパーク北名古屋及びプロロジスパーク船橋5の鑑定NOIの合計値から、2024年11月期の減価償却費の合計値を年換算した金額を控除し、売却価格の合計値で除して算出しています。
5. 各自己投資口取得における平均取得単価を基準に算出した企業価値（＝時価総額＋ネット有利子負債＋敷金・保証金）に対する、それぞれの時期における本投資法人の年間鑑定NOIの比率を記載しています。
6. 2026年5月末日時点におけるプロロジスパーク常総の鑑定NOIを、売却価格で除して算出しています。
7. 2026年5月期におけるプロロジスパーク常総の実績NOIを年換算した数値を、売却価格で除して算出しています。
8. 本資料の日付現在において、新規取得資産3物件が全て通期稼働したものと仮定した場合に想定される営業収入から営業費用並びに取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の金額を控除し、減価償却費を加えた金額を年換算した数値（予想NOI）の合計値を、取得予定価格の合計値で除して算出しています。

5ページ

1. 新規取得資産を取得しないと仮定した場合における、本資料の日付現在における2027年5月期の運用状況の予想に基づいて記載しています。
2. 新規取得資産が2027年5月期の期初から安定稼働したものと仮定して算出した数値を記載しています。

6ページ

1. 延床面積10,000坪以上で、不動産投資会社等が保有する賃貸用物流施設（マルチテナント型）を調査対象としてシービーアールイー株式会社がサブマーケット別に算出した、2025年10月から2026年9月の一年間における総需要量から、同期間における総供給量を差し引いた数値を記載しています。
2. 新規取得資産において、2026年10月末日時点で締結済の全ての賃貸借契約が効力を発生した時点における数値を用いて、賃料収入をベースに算出しています。