

2026年8月28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譲渡に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるプロロジス・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。）は、本日、プロロジスパーク常総（以下「本譲渡資産」といいます。）の譲渡を行うことにつき、下記のとおり決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本譲渡資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	媒介の有無	譲渡予定価格 (百万円) (注3)	想定帳簿価額 (百万円) (注4)	譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 (百万円) (注5)
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	非開示 (注1)	あり (注2)	8,700	5,886	2,813

- (注1) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人又は本資産運用会社との利害関係人等及び利害関係者には該当しません。
- (注2) 本譲渡に係る媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社との利害関係人等及び利害関係者には該当しません。
- (注3) 「譲渡予定価格」は、受益権譲渡契約書（以下「本契約」といいます。）に記載された本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4) 「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5) 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) 契約締結日 : 2026年8月28日
- (2) 譲渡予定年月日 : 下記の各譲渡予定日において、2回に分割してその持分割合を譲渡する予定です。(注)
2026年10月1日 : 4,350百万円 (50%)

2026年12月1日：4,350百万円（50%）

（注）各譲渡予定日の準共有持分の譲渡については、本契約の締結から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。本契約上、本投資法人又は譲渡先のいずれかに本契約に定める義務に重要な点において違反（表明保証違反の場合を含みます。）があり、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、違反していない当事者は、本契約の定めに基づき、本契約を解除することができ、かつ違反した当事者に対し、本譲渡資産の受益権価額より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を違約金として請求することができ、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請求することができないものとされています。本投資法人は、仮に上記フォワード・コミットメント等が履行されず本契約が解除された場合においても、本譲渡資産の規模及び違約金の金額等を鑑み、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。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び中長期的な投資主価値の最大化を目的として、個別物件の収益性、成長性、キャッシュフローの安定性、エリアやテナントの分散状況等を総合的に勘案し、長期的な視点で成長力の高いポートフォリオを構築するための資産売却・入替戦略を推進しています。

本譲渡資産については、足元の稼働状況、今後の収益性及び成長性に加え、現在の不動産売買市場における評価等を総合的に検討した結果、売却することを決定しました。

本譲渡により得られる売却資金については、本投資法人が現在掲げている「巡航DPUの年3%成長目標」の達成に向けた本投資法人のキャピタルアロケーション戦略に合致する各種施策に活用することを検討しています。

3. 本譲渡資産の内容

本譲渡資産の不動産信託受益権の概要は以下の表のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ▶ 「所在地」は、上段に住居表示又はテナント、プロパティ・マネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載し、下段に登録簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ▶ 「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、登録簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ▶ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ▶ 「土地」の「建ぺい率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。
- ▶ 「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。
- ▶ 「建物」の「物件タイプ」は、「マルチテナント型物流施設」（複数の企業向け物流施設）に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」（特定の企業向け物流施設）に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。
- ▶ 「建物」の「PML値」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社イー・アール・エスにより行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価（詳細）報告書）の概要を記載しています。
- ▶ 「建物」の「環境評価」は、CASBEE（建築環境総合性能評価システム（Comprehensive

Assessment System for Built Environment Efficiency)) 認証の評価、BELS (建築物省エネルギー性能表示制度 (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)) の評価及びDBJ Green Building認証の評価を取得したものについては、その評価結果を記載しています。

- 「建物状況評価の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社アースプレイザルにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書 (建物状況調査報告書) の概要を記載しています。
- 「テナントの内容」の「テナントの数」は、2026年5月末日現在における信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係る各賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) に基づく倉庫又は事務所に係るテナント数の合計を記載しています。また、各賃貸借契約については、パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約を基準としています。以下同じです。
- 「テナントの内容」の「年間賃料」は、2026年5月末日現在における信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係る全ての賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) に基づく共益費を含む年間賃料 (月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した1年分の賃料) の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、2026年5月末日現在における信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係る全ての賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) に基づく敷金・保証金 (ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金) の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、2026年5月末日現在における信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係る全ての賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) 及び賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- 「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、2026年5月末日現在における信託不動産について締結されている倉庫又は事務所に係る全ての賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) 及び賃貸借契約書 (賃貸借契約期間が1年未満のものは除きます。) に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- 「テナントの内容」の「稼働率」は、2026年5月末日現在における信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積 (賃貸借契約期間が1年未満の賃貸借契約に係るものは除きます。) の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「特記事項」は、本資料の日付現在において権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、JLL森井鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本譲渡資産

M-22 プロロジスパーク常総

物 件 名 称		プロロジスパーク常総
所 在 地		茨城県常総市内守谷町柏山3954番3号 茨城県常総市内守谷町字柳田3859番地1
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 年 月 日		2016年3月3日
取 得 価 格		7,120百万円
信 託 設 定 日		2016年3月3日
信 託 受 託 者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 期 間 満 了 日		取得日の20年後の応当日
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	33,451.77㎡
	用 途 地 域	市街化調整区域
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
建物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	37,396.93㎡
	竣 工 日	2014年10月20日
	種 類	倉庫・事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造2階建
	物 件 タ イ プ	マルチ型
	P M L 値	7.7%
	環 境 評 価	CASBEE不動産Sランク BELS★★★★★
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	2021年5月14日
	緊 急 ・ 早 期 修 繕 更 新 費 用	—
	中 期 修 繕 更 新 費 用	170,034千円 / 12年 (14,169千円 / 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		7,890百万円
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	1
	賃 貸 借 形 態	定期建物賃貸借
	主 要 テ ナ ン ト の 名 称	非開示（注）
	年 間 賃 料	非開示（注）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注）
	賃 貸 面 積	18,742.97㎡
	賃 貸 可 能 面 積	37,165.49㎡
	稼 働 率	50.4%
特 記 事 項		該当事項はありません。

（注）テナントの承諾を得られていないため非開示としています。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	7,890 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,890 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査定
直接還元法による収益価格	8,150 百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
PMフィー		
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	362 百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	350 百万円	
還元利回り	4.3%	類似不動産に係る取引利回り等に基づき査定
DCF法による収益価格	7,890 百万円	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	4,790 百万円	
土地割合	35.2%	
建物割合	64.8%	

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

(注) テナントの承諾を得られていないため非開示としています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人又は本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は利害関係人等及び利害関係者に該当しません。

5. 今後の見通し

本日付で公表の「2026年11月期及び2027年5月期における運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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>

<添付資料>

参考資料

本譲渡資産の譲渡並びに2027年2月1日に予定しているプロロジスパーク市川2の取得及びプロロジスパーク船橋5の譲渡完了後の想定ポートフォリオ

<添付資料>

参考資料 本譲渡資産の譲渡並びに2027年2月1日に予定しているプロロジスパーク市川2の取得及びプロロジスパーク船橋5の譲渡完了後の想定ポートフォリオ

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)
M-01	プロロジスパーク市川 1	33,900	49,500	3.5
M-02	プロロジスパーク座間 1	27,900	38,800	2.9
M-03	プロロジスパーク川島	25,600	34,900	2.7
M-04	プロロジスパーク大阪 2	25,000	40,100	2.6
M-05	プロロジスパーク舞洲 3	13,500	19,400	1.4
M-06	プロロジスパーク春日井	12,500	22,100	1.3
M-09	プロロジスパーク東京大田	29,500	48,000	3.1
M-10	プロロジスパーク座間 2	21,900	32,500	2.3
M-12	プロロジスパーク成田 1-A&B	8,420	13,500	0.9
M-13	プロロジスパーク成田 1-C	4,810	7,250	0.5
M-14	プロロジスパーク尼崎 1	17,600	27,100	1.8
M-15	プロロジスパーク尼崎 2	19,200	27,000	2.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13,600	25,300	1.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	13,800	21,800	1.4
M-18	プロロジスパーク大阪 4	21,000	33,100	2.2
M-19	プロロジスパーク岩沼	7,113	9,650	0.7
M-20	プロロジスパーク川島 2	8,180	10,100	0.9
M-21	プロロジスパーク北本	12,600	17,200	1.3
M-23	プロロジスパーク大阪 5	17,600	22,300	1.8
M-24	プロロジスパーク成田 3	9,240	13,000	1.0
M-25	プロロジスパーク習志野 5	13,600	17,600	1.4
M-26	プロロジスパーク茨木	38,300	53,600	4.0
M-27	プロロジスパーク市川 3	17,000	19,800	1.8
M-28	プロロジスパーク成田 1-D	5,260	6,680	0.5
M-29	プロロジスパーク吉見	21,300	23,200	2.2
M-30	プロロジスパーク東松山	12,600	13,800	1.3
M-31	プロロジスパーク京田辺	35,800	43,000	3.7
M-32	プロロジスパーク千葉 1	31,000	37,200	3.2
M-33	MFLP プロロジスパーク川越 (注 4)	14,800	18,050	1.5
M-34	プロロジスパーク千葉ニュータウン	26,300	30,000	2.7
M-35	プロロジスパーク千葉 2	15,000	17,100	1.6
M-36	プロロジスパーク猪名川 2	33,000	36,100	3.4
M-37	プロロジスパーク神戸 5	9,500	10,400	1.0
M-38	プロロジスパーク猪名川 1 (注 4)	27,900	29,000	2.9
M-39	プロロジスパーク神戸 3	9,580	9,970	1.0
M-40	プロロジスパーク草加	51,400	52,400	5.4
M-41	プロロジスパーク八千代 1	39,000	39,200	4.1
M-42	プロロジスパーク市川 2	27,504	28,300	2.9
B-02	プロロジスパーク高槻	4,410	5,910	0.5
B-03	プロロジスパーク鳥栖 2	3,030	4,970	0.3
B-04	プロロジスパーク鳥栖 4	3,810	6,410	0.4

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-05	プロロジスパーク習志野4	20,000	30,900	2.1
B-06	プロロジスパーク海老名	8,250	11,500	0.9
B-07	プロロジスパーク川西	13,600	16,800	1.4
B-08	プロロジスパーク尼崎3	9,090	14,700	0.9
B-09	プロロジスパーク神戸	6,410	8,230	0.7
B-10	プロロジスパーク仙台泉	4,820	6,400	0.5
B-11	プロロジスパーク古河1	7,680	8,800	0.8
B-12	プロロジスパーク神戸2	13,700	16,000	1.4
B-13	プロロジスパーク古河2	3,930	4,330	0.4
B-14	プロロジスパーク古河3	5,440	6,270	0.6
B-15	プロロジスパークつくば1-A	12,900	13,900	1.3
B-16	プロロジスパーク仙台泉2	9,250	10,700	1.0
B-17	プロロジスパーク神戸4	5,020	5,770	0.5
B-18	プロロジスパークつくば1-B	13,500	14,500	1.4
B-19	プロロジスパークつくば2	20,900	22,000	2.2
B-20	プロロジスパーク海老名2	15,200	17,100	1.6
B-21	プロロジスパーク小郡	5,920	6,270	0.6
合計／平均		958,667	1,229,460	100.0

(注1) 「取得価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、当初取得時の価格を記載しています。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した価格を記載しています。プロロジスパーク市川2については、取得完了後の想定値を記載しています。

(注2) 各物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2026年5月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。また、プロロジスパーク市川2については、物件全体に対する鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、本譲渡資産の譲渡並びに2027年2月1日に予定しているプロロジスパーク市川2の取得及びプロロジスパーク船橋5の譲渡完了後の取得価格の想定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「合計／平均」の数値と一致しない場合があります。

(注4) MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1については、本投資法人が保有している各信託受益権の準共有持分（それぞれ50%）に相当する数値を記載しています。