

補足説明資料  
第5回公募増資及び取得予定資産の概要

ラサールロジポート投資法人（3466）

2023年6月23日



# 本募集及び新規取得の効果

## 主要な指標の本募集前後の比較

	本募集前	取得予定資産	本募集後	増減
資産規模	3,578億円	231億円	3,809億円	+6.5%
平均NOI利回り	4.7%	4.0%	4.7%	-
東京・大阪エリア比率	100.0%	56.3%	97.4%	-2.6pt
1口当たり分配金*	3,080円		3,142円	+2.0%
ロジポート北柏増築の 1口当たり分配金への 追加的な寄与*			+12円	+0.4%
LTV（総資産）	41.9%		41.9%	-
1口当たりNAV	157,764円		158,274円	+0.3%

\* 本募集前の「1口当たり分配金」については、2023年4月17日付「2023年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。本募集後の「1口当たり分配金」については、2023年6月23日付「2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2024年2月期修正予想に基づく巡航収益を基に算出した1口当たり分配金の試算値です。詳細は、2023年6月23日付「2023年8月期及び2024年2月期の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。当該数値は一定の前提条件の基に算出した将来の予想数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

\* 「ロジポート北柏増築の1口当たり分配金への追加的な寄与」は、2024年4月に完了予定のロジポート北柏増築による本投資法人の1口当たり分配金の増額の見込額を記載しています。当該数値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と一致する保証はありません。詳細は、2023年6月23日付「2023年8月期及び2024年2月期の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。

# ロジポート京都の概要

## 大手3PL事業者の本社機能を有するBTS型物流施設

### 物件特性

- 京都府八幡市周辺は、数多くの物流事業者の消費財の地域配送拠点及び広域配送拠点多く所在するエリア。名神高速道路「大山崎」IC及び京滋バイパス「久御山淀」ICまでいずれも約2kmと、高速道路へのアクセスが至近。本物件は、京都市内向け地域配送のほか、京滋阪奈の都市間の広域配送に対応でき、消費地向けの中継拠点として利便性の高い立地に所在
- 1階に冷凍冷蔵倉庫の機能を有し、3温度帯（常温・冷蔵・冷凍）に対応したオペレーションが可能。敷地内に85台分の駐車場の設置、ドライバー専用の休憩室等を完備し、ドライバーの労働環境にも配慮した設備仕様



取得予定価格 13,015百万円

鑑定評価額 13,100百万円

NOI利回り 3.9%

所在地 京都府八幡市

敷地面積 20,032.92㎡

延床面積 37,399.42㎡

竣工年月 2020年9月

賃貸借契約期間 2020年10月～2036年4月

テナント数 1

テナント 株式会社関西丸和ロジスティクス

稼働率 100.0%

### 冷凍冷蔵設備を有し、防災に配慮した先進的物流施設



倉庫区画（常温エリア）



倉庫区画（1階冷蔵エリア）



倉庫区画（1階冷凍エリア）



ドックシェルター



講堂



太陽光発電設備



非常用発電機



CASBEE Aランク取得

# 愛西物流センター / 刈谷物流センターの概要

中部圏で初の物件取得となりポートフォリオの分散が進展

## 愛西物流センター



取得予定価格	4,045百万円
鑑定評価額	4,420百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	愛知県愛西市
敷地面積	9,581.29㎡
延床面積	13,700.50㎡
竣工年月	2021年7月
賃貸借契約期間	2022年4月～2027年3月
テナント数	1
テナント	日本郵便株式会社
稼働率	100.0%

### 物件特性

- 愛西市は名古屋市内から約10km圏内に所在し、名古屋中心部の消費地へのアクセスが良好
- 標準柱スパンは約10m x 約11m、有効天井高は5.5m以上、荷物用エレベーター2基を備え、基準階面積は1,000坪以上あり、「プライム・ロジスティクス」の特徴を有する物件
- 十分な荷捌き・保管機能を有し、多様な貨物の取り扱いが可能な建物仕様及び規模がテナント需要に合致。Eコマース事業の配送拠点として使用

## 刈谷物流センター



取得予定価格	6,045百万円
鑑定評価額	6,790百万円
NOI利回り	4.3%
所在地	愛知県刈谷市
敷地面積	10,296.15㎡
延床面積	20,981.08㎡
竣工年月	2022年11月
賃貸借契約期間	非開示
テナント数	1
テナント	非開示
稼働率	100.0%

### 物件特性

- 刈谷市はトヨタグループの主要企業が多数本社を構える自動車工業都市であり、サプライヤーの大規模な工場が周辺に分布することから自動車部品関連荷物の保管ニーズが高いエリア
- 知多半島道路「東浦知多」ICまで約8km、伊勢湾岸自動車道「豊明」ICまで約14kmに所在し、高速道路へのアクセスが良好
- 標準柱スパンは約11m x 約10m、有効天井高は5.5m以上、荷物用エレベーター2基を備え、基準階面積は1,500坪以上あり、「プライム・ロジスティクス」の特徴を有する物件

# 取得予定資産取得後のパイプライン規模は約2,500億円

豊富なパイプラインに裏付けられた外部成長ポテンシャル

## スポンサー開発物件 (10物件 約97万㎡)\*



LRF2で運用中

ロジポート加須  
2021年7月竣工



ロジポート神戸西  
2021年11月竣工



松戸物流センター  
2022年1月竣工



ロジポート名古屋  
2023年7月竣工予定



ロジポート多摩瑞穂  
2024年6月竣工予定



ロジポート福岡柏屋  
2024年8月竣工予定

## バリューアップ投資案件（本資産運用会社独自のソーシング） (9物件 約16万㎡)



LRF2で運用中

浦和美園案件  
2022年2月竣工



LRF2で運用中

犬山案件  
2022年11月竣工



LRF2で運用中

鴻巣案件  
2023年1月竣工



LRF2で運用中

入間案件  
2023年4月竣工



LRF2へ組入予定

岩沼案件  
2024年1月竣工予定



LRF2へ組入予定

尼崎案件  
2024年2月竣工予定



開発SPCで運用中

大阪住之江物流センター  
2023年3月竣工



開発SPCで運用中

松戸案件  
2024年9月竣工予定



本投資法人が保有

東扇島（底地）

\* スポンサー未公表の計画4案件を含みます

\* 「スポンサー開発物件」及び「バリューアップ投資案件」として記載している各物件は、本投資法人の保有資産である「東扇島（底地）」を除き、2023年6月23日現在、その取得を決定しているものではありません。これらの物件について、本投資法人による取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。また、これらの各物件には、本投資法人が取得に係る優先交渉権を付与されていない物件も含まれます。

# 注記 (1/2)

2ページ

- (\*) 「本募集」とは、2023年6月23日（金）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）及び一般募集に伴って行われる第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を総称しています。以下同じです。
- (\*) 「新規取得」とは、取得予定資産の取得をいいます。
- (\*) 「取得予定資産」とは、「ロジポート京都」、「愛西物流センター」及び「刈谷物流センター」をいいます。以下同じです。
- (\*) 「本募集後」とは、一般募集及び本件第三者割当に係る払込み、本募集に伴う借入れ（以下「本借入れ」といいます。）の実行及び取得予定資産の取得が全て完了した時点を含みます。以下同じです。
- (\*) 「資産規模」とは、本募集前については2023年2月期末時点における保有資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。）の合計額、本募集後については保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計額を記載しており、投資有価証券は含みません。
- (\*) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。
- (\*) 「平均NOI利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しており、算出に際しては、底地を除いています。
- (\*) 本募集前及び本募集後における「平均NOI利回り」は、それぞれ2023年2月期末時点及び本募集後における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点におけるNOI利回りの平均値をいいます。
- (\*) 取得予定資産の「平均NOI利回り」は、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を当該資産の取得予定価格で加重平均した、NOI利回りの平均値をいいます。
- なお、保有資産については株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所により2023年2月28日時点価格時点として作成された不動産鑑定評価書、取得予定資産については株式会社谷澤総合鑑定所により2023年6月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書を使用しています。以下同じです。
- (\*) 「東京エリア」は、東京60km圏内（JR東京駅から半径60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」は、大阪45km圏内（JR大阪駅から半径45km圏内）の地域をいいます。「東京・大阪エリア比率」は、東京エリア及び大阪エリアの物件がポートフォリオ全体に占める比率を取得（予定）価格ベースで算出しています。
- (\*) 「LTV（総資産）」とは、総資産のうち借入金及び投資法人債等の有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。
- 本募集前のLTV（総資産）は、2023年4月17日時点の2023年8月期末時点の予想値です。
- 本募集後のLTV（総資産）は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本募集後のLTV（総資産）＝（本募集後の有利子負債総額÷本募集後の総資産見込額）×100
- (\*) 「本募集後の有利子負債総額」は、2023年2月期末時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入れの実行を前提とした、2023年2月期末から2024年2月期末までの有利子負債増減見込額を加除した2024年2月期末の数値を指します。但し、最終的な本借入れによる借入金の額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。
- (\*) 「本募集後の総資産見込額」には、本募集における発行価額の総額を含むものとして計算しています。
- (\*) 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額を前提に計算しています。なお、一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額の見込額は、2023年6月6日（火）現在の株式会社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見込額です。実際の本募集における発行価額の総額が当該見込額よりも少額となった場合（本件第三者割当の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合を含みます。）には、その分、実際のLTV（総資産）が上表記の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が当該見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV（総資産）は上表記の数値よりも低くなる可能性があります。
- (\*) 本募集前の「1口当たりNAV」とは、2023年2月期末の純資産総額から2023年2月期の分配総額を減算し、2023年2月期末の保有資産の含み益を加えた金額を、2023年2月期末の発行済投資口総数で除した金額です。本募集後の「1口当たりNAV」は、2023年2月期末の純資産総額から2023年2月期の分配総額を減算し、2023年2月期末の保有資産の含み益を加えた金額に本募集における発行価額の総額及び取得予定資産の含み益を加えた金額を、本募集後の発行済投資口総数で除した見込額をいいます。「本募集における発行価額の総額」は、一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額の見込額を前提に計算しています。なお、一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額の見込額は、2023年6月6日（火）現在の株式会社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見込額です。実際の本募集における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合（本件第三者割当の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合を含みます。）には、実際のLTV（総資産）は、実際のLTV（総資産）よりも低くなる可能性があります。なお、「NAV」とは、Net Asset Valueの頭文字を取った略称であり、純資産総額から分配総額を減算し、保有資産の含み益を加えた金額をいいます。
- (\*) 「含み益」とは、各資産の2023年2月期末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額（取得予定資産については取得に際して得た鑑定評価額と取得予定価格との差額）の総額をいいます。

## 注記 (2/2)

### 3ページ・4ページ

- (\*) 「3PL事業者」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。
- (\*) 「BTS型物流施設」とは、特定のテナントのニーズに合わせて開発されたビルド・トゥ・スツツ型物流施設をいいます。
- (\*) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により2023年6月1日を価格時点として作成された取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (\*) 「NOI利回り」は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（NOI）の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (\*) 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。以下同じです。
- (\*) 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。以下同じです。
- (\*) 「竣工年月」は、各建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。
- (\*) 「賃貸借契約期間」は、2023年2月28日時点において有効な賃貸借契約に記載される契約期間を記載しています。以下同じです。
- (\*) 「稼働率」は、2023年2月28日時点における各取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。

### 5ページ

- (\*) 「パイプライン規模」は、スポンサー開発物件についてはスポンサー提供資料、バリュアード投資案件については本資産運用会社が試算した想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。
- (\*) 「スポンサー開発物件」とは、スポンサーが開発済み及び開発中の物件をいいます。スポンサー開発物件には、スポンサー未公表の計画4案件を含みます。
- (\*) 「バリュアード投資案件」とは、バリュアード投資により将来的な超過収益の実現を目指す物件をいいます。なお、「バリュアード投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の案件や、再開発及び増築余地のある案件に投資を行い、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントにより付加価値を創出して超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。
- (\*) 「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール・インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域において機関投資家を中心に不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。
- (\*) 「スポンサー開発物件」及び「バリュアード投資案件」のそれぞれの面積は、登記簿上の記載又は開発計画等の情報に基づく延床面積の合計の概算値を記載しています。
- (\*) 「LRF2で運用中」とは、ブリッジファンドであるLRF2プロパティーズ合同会社が保有し、運用中である竣工済物件をいい、「LRF2へ組入予定」とは、2023年6月23日現在開発中であり、竣工後にブリッジファンドであるLRF2プロパティーズ合同会社に組入れを予定している物件をいい、「開発SPCで運用中」とは、本投資法人が優先出資証券を保有する開発SPC（建物及び土地の開発及び保有を目的とする特定目的会社）において2023年6月23日現在開発中、開発予定又は開発後運用中の物件をいいます。「LRF2へ組入予定」の「岩沼案件」及び「尼崎案件」については、2023年6月23日現在、LRF2プロパティーズ合同会社がその取得を決定しているものではありません。これらの物件についてLRF2プロパティーズ合同会社による取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。
- (\*) 「ロジポート名古屋」、「ロジポート多摩瑞穂」、「ロジポート福岡粕屋」、「岩沼案件」、「尼崎案件」及び「松戸案件」に係るコンピュータ・グラフィックスは、計画段階のものであり、変更となる場合があり、また実際に建築される建物とは異なる場合があります。掲載コンピュータ・グラフィックスの無断転載を禁止します。

# ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規程に従い2023年6月23日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、ラサールロジポート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人の特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、2023年6月23日現在本投資法人及びラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の2023年6月23日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 ラサールロジポート投資法人（コード番号：3466）

資産運用会社 ラサールREITアドバイザーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2863号／加入協会：一般社団法人投資信託協会）