

2023年10月16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一丁目11番1号
 ラサールロジポート投資法人
 代表者名 執行役員 地紙平
 (コード番号: 3466)

資産運用会社名
 ラサールREITアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 地紙平
 問合せ先 財務部長 山口雄
 (TEL. 03-6367-5800)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるラサール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。）は、本日、下記「1. 本取得の概要」記載の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

地域	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)	NOI 利回り (%) (注3)
その他	その他-3	犬山物流センター	愛知県 犬山市	LRF2 プロパティーズ 合同会社	3,270	3,470	4.2

- (1) 売買契約締結日 : 2023年10月16日
- (2) 取得予定日 : 2024年3月1日（引渡決済日）（注5）
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 2023年10月16日付で決議された譲渡予定資産の譲渡資金の一部（注6）
- (5) 決済方法 : 取得予定日（上記（2）参照）に全額支払（予定）
- (6) 媒介の有無 : 該当無し
- (注1) 「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書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。
- (注2) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により2023年9月30日を価格時点として作成された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。
- (注3) 「NOI 利回り」は、取得予定資産に係る鑑定NOI（注4）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。

- (注4) 「鑑定 NOI」は、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し作成された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（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定 NOI は、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。
- (注5) 「取得予定日」は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。
- (注6) 譲渡予定資産については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ」に記載のとおりです。

2. 本取得の理由

- (1) 取得予定資産は、中部圏の物流適地に所在する、高機能かつ配送利便性に優れた物流施設であり、本投資法人が掲げる「プライム・ロジスティクス」を中心としたポートフォリオの投資基準に合致した物件です。本資産運用会社は、取得予定資産が中長期に安定した収益の見込める資産又は将来的なアップサイドを期待できる資産であると共に、ポートフォリオの分散を進展させる効果も期待できるとの判断から本取得を決定いたしました。

なお、取得予定資産は、2022年12月13日付「資産の取得に関するお知らせ（LRF2 プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分）」で公表の LRF2 プロパティーズ合同会社への匿名組合出資持分の取得を通じて優先交渉権を取得したものです。

取得予定資産の取得により、本投資法人において、優良な資産による資産規模拡大及びポートフォリオの分散が更に進展し、投資主価値の向上につながるものと考えています。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準（注）に基づき、その賃貸先（テナント）を選定しており、全てのテナントが当該基準に適合しています。

（注）「本投資法人の定めるテナントの選定基準」は、2023年5月30日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び2023年5月30日付「有価証券報告書」に記載のとおりです。

- (2) 取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。
- ① 犬山市は名古屋市内から約 20km 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。また、広域配送拠点としても交通利便性が高い立地
 - ② 標準柱スパンは約 10.5m x 約 10.5m、有効天井高は 5.5m 以上、荷物用エレベーター1 基と垂直搬送機 2 基を備える
 - ③ 工業専用地域に所在し、24 時間稼働や多頻度配送等において良好なオペレーション環境

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

後記(2)ないし(4)の表は、取得予定資産の概要を表にまとめたものです(本3.において、以下「個別物件表」といいます。)。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2023年8月31日時点の状況を記載しています。

a. 区分に関する説明

- ・「用途」は、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。

b. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本報道発表文の日付現在で予定されている取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」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取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。
- ・「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。
- ・「信託受益権の概要」は、本報道発表文の日付現在で予定されている取得予定資産の取得時における信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(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「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。
- ・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。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、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を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が取得予定資産を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、取得予定資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース」と、それぞれ記載して

います。なお、取得予定資産については、マスターリース契約を締結することは予定していません。

- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が、取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「建築時期」は、建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「PM会社」は、信託不動産について契約の締結を予定しているPM会社を記載しています。
- ・「賃貸借の内容」は、取得予定資産に係る各賃貸借契約書の内容を記載しています。なお、「賃貸借の内容」欄は、2023年8月31日時点の状況を記載しています。
- ・「テナント数」は、信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、「テナント数」欄は、2023年8月31日時点の状況を記載しています。

c. 「特記事項」欄に関する説明

- ・「特記事項」には、2023年8月31日時点の情報をもとに、以下の事項を含む、信託不動産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
 - ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

d. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」は、信託不動産に関し、賃貸面積の合計上位2テナントについての賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、当該各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・「年間賃料」は、当該各賃貸借契約書に表示された建物に係る年間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得予定資産については、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「敷金・保証金」は、当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸借の概要」欄は、2023年8月31日時点の状況を記載しています。

e. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産鑑定機関に取得予定資産の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。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者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、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 特定資産の概要

物 件 名 称	犬山物流センター	
用 途	倉庫	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2024年3月1日	
取 得 予 定 価 格	3,270 百万円	
信託受益権の概要	信 託 設 定 日	2022年12月15日
	信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2032年12月31日
土 地	所 在 地	愛知県犬山市字北平塚1番地6
	面 積	5,088.59 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	-	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,470 百万円 (2023年9月30日)	
不 動 産 鑑 定 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
建 物 状 況 評 価 の 概 要	調 査 業 者	東京海上ディーアール株式会社
	調 査 書 日 付	2023年9月
	緊 急 修 繕 費	-
	短 期 修 繕 費	-
	長 期 修 繕 費	20,469 千円/12年 (年平均: 1,705 円)

建 物	構 造 と 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	建 築 時 期	2022 年 11 月 4 日
	延 床 面 積	10,363.34 m ²
	種 類	倉庫
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	シービーアールイー株式会社	
賃 貸 借 の 内 容	テ ナ ント 数	1
	年 間 賃 料	非開示(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)
	賃 貸 面 積	10,363.34 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	10,363.34 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当ありません。	

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(3) 賃貸借の概要

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税及び地方消費税別)	敷金・保証金
－ (注)	10,363 m ²	－ (注)	－ (注)
契約形態：－ (注)			
賃料改定：－ (注)			
中途解約：－ (注)			

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないその他やむを得ない事情があるため、非開示としています。

(4) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,470 百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,470 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	3,530 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	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
PM フィー	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	135 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	134 百万円	
還元利回り	3.8%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	3,450 百万円	
割引率 (4 年度まで)	3.7%	金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
割引率 (5 年度以降 11 年度まで)	3.9%	金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りを基礎に、将来の不確実性を加味して査定
積算価格	3,090 百万円	
土地比率	50.5%	
建物比率	49.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当なし	

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないその他やむを得ない事情があるため、非開示としています。

4. 取得先の概要

名 称	LRF2 プロパティーズ合同会社
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内
代 表 者	代表社員 LRF2 ホールディングス一般社団法人 職務執行者 池田卓也
主 な 事 業 内 容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	金10万円
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人は、本合同会社の匿名組合出資の総額の約 11%相当を保有しています。以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引
該当事項はありません。

6. 物件取得者等の状況
本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との間での物件取得ではありません。

7. 媒介の概要
本取得に係る取引に媒介はありません。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得については、フォワード・コミットメント等（注）に該当します。取得予定資産の取得に係る売買契約書において、売買代金に充てる資金を含む資金の調達がなされない場合、本投資法人は、売主への違約金等の支払なしに同契約を無償解除できる旨規定されています。

以上から、取得予定資産について、フォワード・コミットメント等を履行できないとしても、本投資法人の財務等への影響は軽微であると考えています。

（注）フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・引渡しを行うことを約する契約をいいます。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「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。

以上

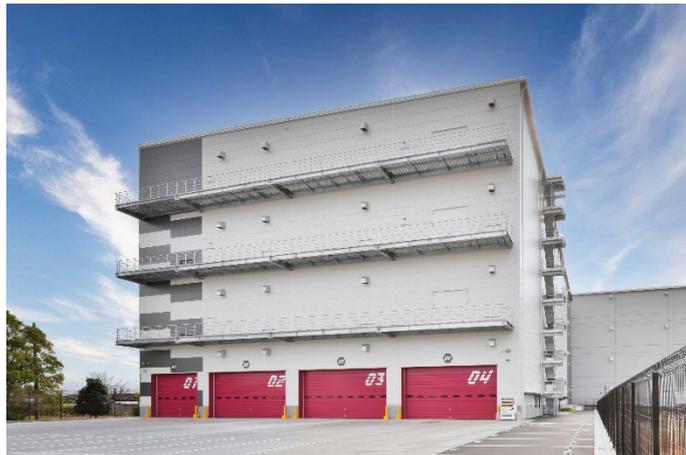
*本投資法人のホームページアドレス：<https://lasalle-logiport.com/>

<添付資料>

- 参考資料 1 取得予定資産の概要
- 参考資料 2 本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 取得予定資産の概要

その他-3 犬山物流センター



参考資料2 本取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	
取得済資産					
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注3)	21,200	5.7	
	東京-2	ロジポート相模原 (注4)	23,020	6.2	
	東京-3	ロジポート北柏	25,300	6.8	
	東京-5	ロジポート流山B棟 (注5)	16,625	4.4	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	19,000	5.1	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	19,120	5.1	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	23,700	6.3	
	東京-9	ロジポート川越	11,950	3.2	
	東京-11	ロジポート柏沼南	9,300	2.5	
	東京-12	ロジポート狭山日高	6,430	1.7	
	東京-13	東扇島(底地)	1,189	0.3	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注6)	32,200	8.6	
	東京-15	ロジポート新守谷	8,580	2.3	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	8,150	2.2
		大阪-2	ロジポート堺築港新町	4,160	1.1
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注7)	17,655	4.7	
大阪-5		ロジポート尼崎	48,200	12.9	
大阪-6		ロジポート堺 (注8)	12,075	3.2	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	40,000	10.7	
大阪-8		ロジポート京都	13,015	3.5	
その他		その他-1	愛西物流センター	4,045	1.1
	その他-2	刈谷物流センター	6,045	1.6	
小計			370,959	99.1	
取得予定資産					
その他	その他-3	犬山物流センター	3,270	0.9	
ポートフォリオ合計			374,229	100.0	

- (注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は各信託受益権準共有持分の売買代金（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（「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。したがって、各物件の取得（予定）価格の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注2) 「投資比率」は、各物件の取得（予定）価格が取得（予定）価格の合計に占める割合を、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ポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注3) 「ロジポート橋本」の取得価格及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注4) 「ロジポート相模原」の取得価格及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「ロジポート流山B棟」の取得価格及び投資比率は、2023年10月16日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ」で公表した一部譲渡後に保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する数値を記載しています。
- (注6) 「ロジポート川崎ベイ」の取得価格及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「ロジポート大阪大正」の取得価格及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「ロジポート堺」の取得価格及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）に相当する数値を記載しています。