

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一部譲渡に関するお知らせ

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. 本譲渡の概要」記載の資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の一部譲渡（以下「本譲渡」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. 本譲渡の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡損益 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
東京エリア	東京-5	ロジポート流山B棟 (準共有持分37.5%)	千葉県流山市	非開示	13,125	9,718	3,406	12,675

- (1) 売買契約締結日 : 2023年10月16日
- (2) 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分12.5%) 2023年11月22日(引渡決済日) 4,375百万円
 第2回(準共有持分12.5%) 2024年3月21日(引渡決済日) 4,375百万円
 第3回(準共有持分12.5%) 2024年9月10日(引渡決済日) 4,375百万円
- (3) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡資金 : 取得予定資産(注5)の取得資金の一部、取得予定資産の取得資金として充当することにより減少した手元資金及び分配金に充当
- (5) 決済方法 : 譲渡予定日(上記(2)参照)に全額支払
- (6) 媒介の有無 : 該当なし
- (注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る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。)に記載しています。

- (注2) 「帳簿価格」は、2023年8月31日時点の帳簿価格の準共有持分割合(37.5%)に相当する金額を記載しています。
- (注3) 運用状況の予想の前提条件において、第1回の譲渡による譲渡益(譲渡予定価格から譲渡予定日の想定帳簿価格及び譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額)が2024年2月期に1,138百万円発生することを見込んでいますが、第2回及び第3回の譲渡による譲渡益は2024年8月期及び2025年2月期に発生する見込みであり、実際の譲渡益の計上額は変動する可能性があることから、「譲渡損益」は、譲渡予定価格と帳簿価格の差額を記載しています。
- (注4) 鑑定評価について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、2023年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額の準共有持分割合(37.5%)に相当する金額を記載していません。
- (注5) 「取得予定資産」については、2023年10月16日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「国内資産の取得に関するお知らせ(NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券及び特定社債)」に記載のとおりです。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、譲渡予定資産について、近隣競合環境や将来的な収益性などを総合的に勘案し、準共有持分(37.5%)を譲渡し、譲渡益を還元することが投資主価値の最大化に資するものと判断いたしました。本譲渡により2024年2月期、2024年8月期及び2025年2月期の3期に渡り得られる資金は、配当原資として充当及び資産取得等に活用いたします。

3. 譲渡資産の内容

(1) 譲渡予定資産の概要

後記(2)ないし(4)の表は、譲渡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

- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権準共有持分売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る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。
- ・「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譲渡予定資産の譲渡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、本投資法人が負担し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、譲渡予定資産についてマスターリース契約を締結している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。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザルが、譲渡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している PM 会社を記載しています。
- ・「賃貸借の内容」は、譲渡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譲渡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、不動産鑑定機関に譲渡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	ロジポート流山B棟	
用 途	倉庫	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権の準共有持分 (37.5%)	
譲 渡 予 定 年 月 日	第1回 (準共有持分 12.5%)	2023年11月22日
	第2回 (準共有持分 12.5%)	2024年3月21日
	第3回 (準共有持分 12.5%)	2024年9月10日
譲 渡 予 定 価 格	13,125百万円 (注)	
信託受益権の概要	信託設定日	2009年9月25日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2026年2月28日
土 地	所 在 地	千葉県流山市谷 66-1
	面 積	59,233.95 m ²
	用 途 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		ロジポ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
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		12,675 百万円 (注) (2023 年 8 月 31 日)
不 動 産 鑑 定 機 関		シービーアールイー株式会社
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 書 日 付	2021 年 5 月
	緊 急 修 繕 費	—
	短 期 修 繕 費	—
	長 期 修 繕 費	277,362 千円/12 年 (年平均: 23,113 千円) (注)
建 物	構 造 と 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5 階建 ②鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建 築 時 期	2008 年 7 月
	延 床 面 積	①133,414.76 m ² ②6.25 m ²
	種 類	①倉庫 ②守衛室
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社		トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社
賃 貸 借 の 内 容	テ ナ ント 数	8
	年 間 賃 料	572 百万円 (注)
	敷 金 ・ 保 証 金	124 百万円 (注)
	賃 貸 面 積	112,493 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	112,645 m ²
	稼 働 率	99.9%
特 記 事 項		該当ありません。

(注) 「譲渡予定価格」、「鑑定評価額」、「年間賃料」、「長期修繕費」及び「敷金・保証金」は譲渡予定の信託受益権の準共有持分割合 (37.5%) に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

(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
UT ロジスティクス株式会社	－ (注)	－ (注)	－ (注)
契約形態：－ (注) 賃料改定：－ (注) 中途解約：－ (注)			
日本製紙クレシア株式会社	22,612 m ²	－ (注)	－ (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：賃料の改定は行わず、借地借家法第32条の適用は排除されています。 中途解約：原則として、賃借人は中途解約できません。但し、賃借人が、解約日の6ヶ月以上前に通知の上、残期間の賃料相当額を支払って解約することができます。			

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、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(注)	12,675 百万円	
不動産鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
価格時点	2023 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格(注)	12,675 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格(注)	12,487 百万円	
運営収益	1,625 百万円	
可能総収益	1,712 百万円	中長期安定的に収受可能と認められる収入を査定(満室想定)
空室等損失	86 百万円	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	304 百万円	
維持管理費	55 百万円	本物件の維持・管理のために経常的に要する費用について、類似不動産の維持管理費を参考に計上
水道光熱費	100 百万円	本物件の運営において電気・水道・ガス等に要する費用について、過年度実績額を基に計上
修繕費	39 百万円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計上
PM フィー	6 百万円	本物件の管理業に係る経費について、現契約の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	11 百万円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等をテナントの想定回転期間を基に計上
公租公課	85 百万円	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)について、令和5年度課税標準額に基づき計上
損害保険料	3 百万円	現契約に基づき計上
その他費用	1 百万円	その他支払地代、道路占有料等の費用に基づき計上
運営純収益	1,321 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	運用及び調達双方の金利水準等を勘案した運用利回りを基に預り金的性格を有する保証金等の運用益を加算
資本的支出	22 百万円	エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ計上
純収益	1,302 百万円	

還元利回り	3.9%	類似不動産の取引における取引利回りを基礎に、本物件の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格(注)	12,675百万円	
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、本物件の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格(注)	9,525百万円	
土地比率	76.5%	
建物比率	23.5%	
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) 上表中「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による収益価格」、「DCF法による収益価格」及び「積算価格」は、譲渡予定の信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する金額、それ以外は当該信託受益権の全体に相当する金額を記載しています。

4. 譲渡先の概要

名 称	非開示(注)
所在地	非開示(注)
代表者	非開示(注)
主な事業内容	非開示(注)
資本金	非開示(注)
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	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。 また、当該会社の関係者及び関連会社は、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。

(注) 譲渡先から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 物件譲渡者等の状況

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譲渡ではありません。

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

本譲渡については、フォワード・コミットメント等（注）に該当するものとして本投資法人は取り扱います。譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約書において、本投資法人は、譲渡先が譲渡代金を期限に支払わない場合、譲渡先に対し 10 日以上相当の期間を定めて催告し、催告期間内に違反が治癒されないときは、当該譲渡に係る売買契約を解除し、売買代金（但し、消費税及び地方消費税を含まない。）の 10%相当額の違約金を請求することができるとされています。なお、本譲渡に関しては、本投資法人は売主であり、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等を負いません。

以上から、譲渡予定資産について、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/>