

平成 28 年 11 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号
大手町野村ビル 8 階
ラサールロジポート投資法人
代表者名 執行役員 藤原 寿 光
(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 藤原 寿 光
問合せ先 取締役財務管理本部長 石田 大 輔
(TEL. 03-6367-5600)

優先交渉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。）の資産の運用を行うラサール 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、ロジフィーダー1 合同会社との間において、優先交渉に関する「基本合意書」（以下「本合意書」といいます。）を締結し、川越ロジスティクスセンターの取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本合意書の概要

- (1) 契約締結先 : ロジフィーダー1 合同会社（以下「SPC」といいます。）
- (2) 契約締結日 : 平成 28 年 11 月 30 日
- (3) 対象物件 : 川越ロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）
- (4) 優先交渉期間 : 平成 28 年 11 月 30 日から平成 32 年 11 月 30 日まで（以下「優先交渉期間」といいます。）
- (5) 主な内容 :
 - ① SPC は、優先交渉期間中、本物件の処分に係る取引（単純売却や会社の持分譲渡を含みます。）について、本投資法人又は本資産運用会社の指定する第三者以外の者と交渉若しくは契約行為をしてはならない。
 - ② 本合意書の締結によって、本投資法人及び SPC は、如何なる意味でも本物件の売買を行う法的義務を負うものではない。
 - ③ 本投資法人又は本資産運用会社の指定する第三者において、本物件の取得が不可能又は困難となった場合、本資産運用会社は、SPC に対し、直ちにその旨通知し、本合意書を終了させることができ、この場合、本投資法人及び本資産運用会社は SPC に対し、如何なる責任も負わない。

- (6) その他 : 本物件に係る不動産鑑定評価、建物診断、耐震診断、環境調査、遵法性、契約関係、その他の Due Diligence (以下「DD」といいます。)を本投資法人又は本資産運用会社の指定する第三者が実施し、それらの満足する内容をもってDDが完了したことを売買契約締結の条件とする。

本日現在、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。物件の取得に当たっては、必要なDDを行った上で、本資産運用会社の社内規程に基づき意思決定を行います。なお、本優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は、契約締結先に対価を支払いません。

2. 本優先交渉権取得の理由・背景

本物件は、東京エリアの「物流適地」に所在する、「大規模・高機能」な物流施設であり、本投資法人が掲げる「プライム・ロジスティクス」の基準に合致した物件です。本資産運用会社は、中長期に安定した収益の見込める本物件の本投資法人による取得機会を確保するため、本優先交渉権を取得いたしました。本物件の取得が実現した場合には、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の更なる進展がなされ、投資主価値の向上につながるものと考えています。

本物件はラサールグループ以外の第三者により開発・運用されていた物件ですが、本日付でスポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント業務を受託するSPCにて取得したことにより、本資産運用会社はSPCから本優先交渉権を取得するに至りました。本日時点で本物件は100%稼働となっておりますが、賃貸可能面積の約32%を占める賃貸借契約の契約満了が近づいているため、再契約に至らなかった場合の本投資法人の分配金等への一時的な影響の可能性を考慮した結果、スポンサーサポート契約に基づくウェアハウジング機能を活用することとしたものです。本投資法人においては、本物件の各賃貸借契約の状況等の推移を見守りつつ、適切な時期に本優先交渉権を通じて、本物件の取得を行う方針です。

今後も低稼働の物件や治癒可能な瑕疵がある物件など、本投資法人で直接取得を行うことが困難である物件については、ウェアハウジング等のスポンサーサポートを活用し、本投資法人の外部成長、ポートフォリオの質の向上を図ってまいります。

3. 本物件の概要

物 件 名 称	川越ロジスティクスセンター		
用 途	倉庫		
土 地	所 在 地	埼玉県川越市芳野台三丁目5番1号	
	面 積	34,768.45 m ²	
	用 途 地 域	市街化調整区域 (川越市鴨田地区地区計画地内)	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
所 有 形 態	所有権		
建 物	構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	
	建 築 時 期	平成23年1月14日	
	延 床 面 積	50,742.47 m ²	
建 物 種 類	倉庫		

	所 有 形 態	所有権
テ ナ ン ト 数		4

(注) 本物件の概要及び後記<添付資料：川越ロジスティクスセンターの特徴>記載の情報は本日現在までに、SPC から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、今後、本投資法人が取得した場合の当該取得時点での本物件はこれらの情報と異なることがあります。

4. 今後の見通し

本優先交渉権の取得による平成 28 年 10 月 17 日付で公表した平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

以 上

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

<添付資料>

川越ロジスティクスセンターの特徴

<添付資料：川越ロジスティクスセンターの特徴>

物流適地に所在する大規模・高機能な”プライム・ロジスティクス”





物流適地

① 消費地へのアクセス

一大消費地である埼玉県内、東京都内へのアクセスが良好
 圏央道・関越道を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地

② 幹線道路（結節点）へ近接

首都圏の主要環状線である国道16号線や国道254号線に近接
 関越道、圏央道、首都高へのアクセスが良好

③ 24時間運営可能な工業系用途

周辺は物流施設や工場等の集積地、24時間稼働が可能

④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス

川越駅、上尾駅からのバス停が徒歩圏、豊富なバス便（平日計100便以上）



大規模

- ① 延床面積 15,000 坪超、1 フロアの賃借可能面積最大 5,000 坪超の規模を誇る

高機能

- ① 天井高 5.5m から 7.0m、床荷重は 1 m²あたり 1.5t、柱間隔は 11.3m × 9.7m
- ② 積載量 3.5t の荷物用エレベーター・垂直搬送機を配備
垂直搬送機の追加設置も可能
- ③ 1 階の両側にトラックバースを設置、最大 4 テナントまで分割貸が可能
- ④ 1 階バース全面に約 8m の庇を確保、ピロティ 13m+庇 8m のバースにより雨天時の荷役効率が高い
- ⑤ 空調設備付の十分なオフィス スペースを確保