

平成 30 年 2 月 26 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)

### 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

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、下記の資産(以下「新規取得資産」といいます。)を取得すること及び貸借すること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. 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2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り (%) (注4)
東京 エリア	東京-10	ロジポート 平塚新町	神奈川県 平塚市	ロジスティクス 不動産販売合同 会社	6,900	7,060	4.8
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町 (注1)	大阪府 堺市	ロジスティクス 不動産販売合同 会社	8,150	8,300	4.8
合計/平均					15,050	15,360	4.8

- (1) 売買契約締結日 : 平成 30 年 2 月 26 日  
 (2) 取得予定日 : 平成 30 年 3 月 5 日 (引渡決済日)  
 (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 : 借入金 (注 5) 及び自己資金  
 (5) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注 1) 本日時点での名称は「AZ-COM MK OSAKA」ですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載

しています。

- (注2) 「取得予定価格」は、新規取得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3) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、平成30年1月31日を価格時点とする各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4) 「NOI 利回り」は、各新規取得資産の取得価格に対する鑑定 NOI の比率を、少数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計額／平均額には、各新規取得資産の NOI 利回りを、取得価格で加重平均した全新規取得資産の NOI 利回りの平均値を記載しています。
- 「鑑定 NOI」とは、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各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) 借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

新規取得資産は、東京エリア・大阪エリアの「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、新規取得資産が中長期に安定した収益の見込める資産であるとの判断から本取得を決定いたしました。

この新規取得資産の取得により、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。

なお、本投資法人は、新規取得資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項（平成29年11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」をご参照ください。）に基づき、賃貸先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

各物件の特徴の詳細については、添付資料の参考資料1 ロジポート平塚新町・ロジポート堺南島町の特徴をご参照ください。

## 3. 取得資産の内容

### (1) 新規取得資産の概要

後記(2)ないし(4)の表は、新規取得資産の概要を表にまとめたものです（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、平成30年2月26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、新規取得資産の取得時における種類を記載しています。

- ・「取得予定価格」は、新規取得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。
  - ・「信託受益権の概要」は、新規取得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（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）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。
  - ・「マスターリース会社」は、新規取得資産についてマスターリース契約を締結している場合、そ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、新規取得資産については、マスターリース契約は締結していません。
  - ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザルが、投資対象不動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、物件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。
  - ・「テナントの内容」は、取得予定日である平成 30 年 3 月 5 日時点における信託不動産に係る各賃貸借契約書の内容を記載しています。
  - ・「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。
  - ・「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。
- c. 「特記事項」欄に関する説明
- ・「特記事項」には、以下の事項を含む、本報道発表文の日付現在において不動産又は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、取得予定日である平成30年3月5日において効力を有する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月間賃料（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信託不動産については、その合計額）（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。

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、不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査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又は調査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

東京-10 ロジポート平塚新町

物 件 名 称	ロジポート平塚新町	
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	平成30年3月5日	
取 得 予 定 価 格	6,900 百万円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年12月9日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成40年2月29日
土 地	所 在 地	神奈川県平塚市新町6番15号
	面 積	14,676.10 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	工業専用地域、工業地域
	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		7,060百万円
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
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	平成30年1月19日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費	83,438千円/12年(年平均:6,953千円)
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	平成28年5月10日
	延床面積	29,067.95㎡
	種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
P M 会社		株式会社シーアールイー
テナントの内容	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	29,074.75㎡
	賃貸可能面積	29,074.75㎡
	稼働率	100.0%
特 記 事 項		該当ありません。

(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。

#### 大阪-1 ロジポート堺南島町

物 件 名 称		ロジポート堺南島町
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		平成30年3月5日
取得予定価格		8,150百万円
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年12月9日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成40年2月29日
土 地	所在地	大阪府堺市堺区南島町5丁162番
	面積	15,352.06㎡
	用途地域	工業地域
	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		8,300 百万円
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所
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	平成 30 年 1 月 19 日
	緊 急 修 繕 費	—
	短 期 修 繕 費	—
	長 期 修 繕 費	29,950 千円/12 年 (年平均: 2,496 千円)
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	平成 28 年 10 月 1 日
	延 床 面 積	30,696.61 ㎡
	種 類	倉庫・事務所・店舗
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社		株式会社シーアールイー
テナントの内容	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	30,690.23 ㎡
	賃 貸 可 能 面 積	30,690.23 ㎡
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項		該当ありません。

(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。

### (3) 賃貸借の概要

東京-10 ロジポート平塚新町

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
トナミ運輸株式会社	29,074 ㎡	— (注)	— (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 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ため、非開示としています。

## 大阪-1 ロジポート堺南島町

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
株式会社丸和運輸機関	30,690 m <sup>2</sup>	— (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ため、非開示としています。

## (4) 鑑定評価書の概要

## 東京-10 ロジポート平塚新町

鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	7,060 百万円		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成 30 年 1 月 31 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	7,060 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。	
直接還元法による価格	7,120 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)		
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	331 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	327 百万円		
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 法による価格	6,990 百万円		
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産	

			の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		6,340 百万円	
	土地比率	45.1%	
	建物比率	54.9%	
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情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

#### 大阪-1 ロジポート堺南島町

鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	8,300 百万円		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成 30 年 1 月 31 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	8,300 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。	
直接還元法による価格	8,400 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)		
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	387 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	386 百万円		
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	

DCF 法による価格	8,190 百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	6,020 百万円	
土地比率	32.2%	
建物比率	67.8%	
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情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

#### 4. 取得先の概要

名 称	ロジスティクス不動産販売合同会社
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者	代表社員 ロジ不販一般社団法人 職務執行者 野坂照光
主 な 事 業 内 容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有、管理及び処分 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	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。

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からの取得物件ではありません。

7. 媒介の概要  
上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 30 年 8 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

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

- 参考資料 1 ロジポート平塚新町・ロジポート堺南島町の特徴
- 参考資料 2 鑑定評価書の概要
- 参考資料 3 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要
- 参考資料 4 ポートフォリオ一覧





### 物流適地

- ① 消費地へのアクセス  
 一大消費地である神奈川県内、東京都内へのアクセスが良好  
 圏央道・東名高速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  
 圏央道寒川南 IC まで 4.5km とアクセスが良好
- ③ 24 時間運営可能な工業系用途  
 24 時間稼働が可能な工業系用途地域に所在
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス  
 神奈川中央交通バス「西新町」停留所徒歩 2 分、平塚駅まで 15 分程度



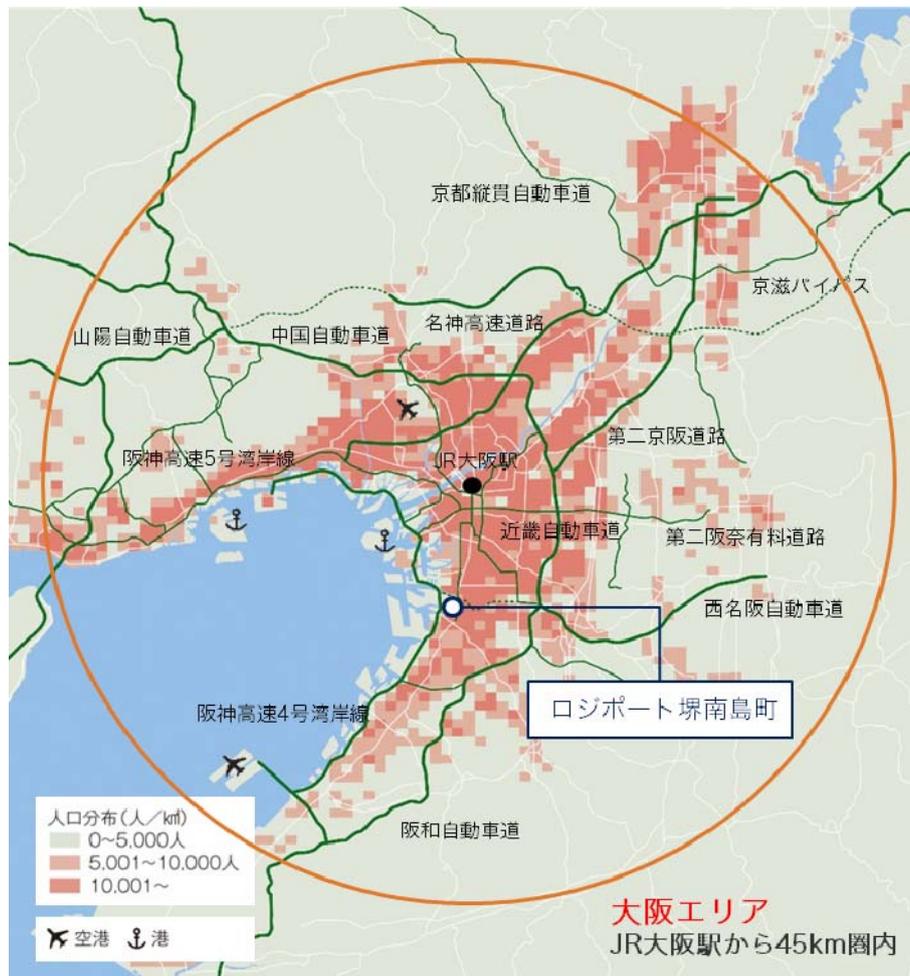
## 大規模

- ① 延床面積 8,000 坪超、1 フロアの賃借可能面積 2,000 坪超

## 高機能

- ① 天井高 5.5m、床荷重は 1 m<sup>2</sup>当たり 1.5t から 2.0t、柱間隔は 9.9m × 10m
- ② 積載量 6t の人荷用エレベーター・垂直搬送機を配備
- ③ 1 階の東側・北側にトラックバースを設置、2 テナントまで分割貸が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィス スペースを確保

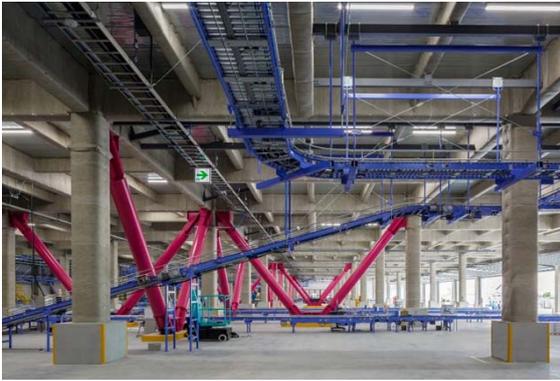
<ロジポート堺南島町>





## 物流適地

- ① 消費地へのアクセス
  - 大消費地である大阪市内へのアクセスが良好
  - 大和川線の開通により関西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
  - 三宝 IC まで約 1.6km、鉄砲出入口約 0.5km と高速道路へのアクセスが良好
- ③ 24 時間運営可能な工業系用途
  - 24 時間稼働が可能な工業地域に所在
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
  - 七道駅から徒歩約 10 分と従業員確保に優れた立地消費地へのアクセス



## 大規模

- ① 延床面積 9,000 坪超、1 フロアの賃借可能面積 2,000 坪超

## 高機能

- ① 天井高 5.5m、床荷重は 1 m<sup>2</sup>当たり 1.5t、柱間隔は 10m × 9.8m
- ② 積載量 3.5t の人荷用エレベーター・垂直搬送機を配備
- ③ 柔軟な区画割が可能な設計によりマルチ仕様にも対応
- ④ 空調設備付の十分なオフィス スペースを確保

## 参考資料2 鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)				
						直接還元法		DCF 法		
						収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
取得済資産										
東京-1	ロジポート橋本 (注1)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成 29 年 8 月 31 日	22,400	20,000	23,000	4.2	22,200	4.3	4.4
東京-2	ロジポート相模原 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成 29 年 8 月 31 日	24,800	23,100	25,400	4.3	24,600	4.4	4.5
東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	平成 29 年 8 月 31 日	27,600	22,500	27,700	4.2	27,600	4.0	4.3
東京-4	ロジポート流山 A 棟	シービーアールイー株式会社	平成 29 年 8 月 31 日	3,840	2,950	3,820	4.6	3,840	4.2	4.5
東京-5	ロジポート流山 B 棟	シービーアールイー株式会社	平成 29 年 8 月 31 日	27,900	21,900	27,500	4.5	27,900	4.2	4.5
東京-6	ロジポート東扇島 A 棟	株式会社谷澤総合鑑定所	平成 29 年 8 月 31 日	19,500	21,500	19,800	4.8	19,300	4.8	4.9
東京-7	ロジポート東扇島 B 棟	株式会社谷澤総合鑑定所	平成 29 年 8 月 31 日	21,300	22,900	22,600	4.8	20,700	4.8	4.9
東京-8	ロジポート東扇島 C 棟	株式会社谷澤総合鑑定所	平成 29 年 8 月 31 日	25,000	23,800	25,800	4.7	24,600	4.7	4.8
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	平成 29 年 8 月 31 日	12,100	11,000	12,500	4.6	11,900	4.7	4.8
小計				184,440	169,650	188,120		182,640		
新規取得資産										
東京-10	ロジポート平塚新町	一般財団法人日本不動産研究所	平成 30 年 1 月 31 日	7,060	6,340	7,120	4.6	6,990	4.2	4.7
大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	平成 30 年 1 月 31 日	8,300	6,020	8,400	4.6	8,190	4.3	4.7
合計				199,800	182,010	203,640		197,820		

(注1) 「ロジポート橋本」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及び DCF 法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合 (55%) に相当する金額を記載しています。

(注2) 「ロジポート相模原」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及び DCF 法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合 (51%) に相当する金額を記載しています。

## 参考資料3 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書日付	緊急短期修繕費用(千円) (注1、2)	中長期修繕費用(千円) (注1、3)	調査業者	調査書作成月	PML値(%) (注1)
取得済資産								
東京-1	ロジポート橋本(注4)	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	206,901	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	1.3
東京-2	ロジポート相模原(注5)	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	289,248	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	0.5
東京-3	ロジポート北柏	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	238,851	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	0.9
東京-4	ロジポート流山A棟	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	106,539	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	1.6
東京-5	ロジポート流山B棟	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	666,525	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	1,042,038	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	1,305,325	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社アースアプレイザル	平成27年11月6日	—	817,104	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	6.3
東京-9	ロジポート川越	株式会社アースアプレイザル	平成29年2月7日	—	118,057	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年2月	4.4
取得済資産ポートフォリオPML(注6)								3.4
新規取得資産								
東京-10	ロジポート平塚新町	株式会社アースアプレイザル	平成30年1月19日	—	83,438	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成30年2月	5.2
大阪-1	ロジポート堺南島町	株式会社アースアプレイザル	平成30年1月19日	—	29,950	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成30年2月	6.5
ポートフォリオPML(注7)								3.2

(注1) 「緊急短期修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、「建物状況調査報告書」によるものであり、「PML値」は、「地震リスク評価報告書」によるものです。

(注2) 「緊急短期修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要となる修繕費用を示します。

(注3) 「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要となる修繕費用の合計額を示します。

(注4) 「ロジポート橋本」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「ロジポート相模原」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「取得済資産ポートフォリオPML」は、平成29年2月付「9物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

(注7) 「ポートフォリオPML」は、平成30年2月付「11物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

参考資料4 ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%) (注)
取得済資産					
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本	21,200	22,400	11.3
	東京-2	ロジポート相模原	23,020	24,800	12.2
	東京-3	ロジポート北柏	25,300	27,600	13.4
	東京-4	ロジポート流山A棟	3,500	3,840	1.9
	東京-5	ロジポート流山B棟	26,600	27,900	14.1
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	19,000	19,500	10.1
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	19,120	21,300	10.2
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	23,700	25,000	12.6
	東京-9	ロジポート川越	11,950	12,100	6.3
小計			173,390	184,440	92.0
新規取得資産					
東京 エリア	東京-10	ロジポート平塚新町	6,900	7,060	3.7
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	8,150	8,300	4.3
ポートフォリオ合計			188,440	199,800	100.0

(注) 「投資比率」は、各物件の取得価格が取得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。