

2019年4月15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. 取得の概要」記載の資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び下記「2. 譲渡の概要」記載の資産(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」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. 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)
大阪エリア	大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	BTS5リアルエステート販売合同会社	4,160	4,560	5.3

- (1) 売買契約締結日 : 2019年4月15日  
 (2) 取得予定日 : 第1回(準共有持分40%) 2019年7月1日(引渡決済日)  
 : 第2回(準共有持分60%) 2019年9月3日(引渡決済日)  
 (3) 取得先 : 後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。  
 (4) 取得資金 : 譲渡予定資産の譲渡代金及び自己資金  
 (5) 決済方法 : 各取得予定日(上記(2)参照)に、上記取得予定価格に対し当該各取得予定日に取得する準共有持分の割合を乗じて算出される金額をそれぞれ全額支払

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る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(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。)の合計額を記載しています。

- (注2) 鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2019年3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を記載しています。
- (注3) 「NOI利回り」は、取得予定資産全部の取得価格に対する鑑定NOI(注4)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定NOI」とは、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。

## 2. 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)	譲渡予定価格 と帳簿価格の 差額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
東京 エリア	東京-4	ロジポート 流山A棟	千葉県 流山市	非開示	4,500	3,469	1,030	4,080

- (1) 売買契約締結日 : 2019年4月15日
- (2) 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分40%)2019年6月28日(引渡決済日)  
: 第2回(準共有持分60%)2019年9月2日(引渡決済日)
- (3) 譲渡先 : 後記「7. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡資金 : 取得予定資産の取得資金の一部に充当
- (5) 決済方法 : 各譲渡予定日(上記(2)参照)に、上記譲渡予定価格に対し当該各譲渡予定日に譲渡する準共有持分の割合を乗じて算出される金額をそれぞれ全額支払

- (注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る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(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。)の合計額を記載しています。
- (注2) 「帳簿価格」は、2019年2月28日時点の帳簿価格を記載しています。
- (注3) 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、2019年2月28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を記載しています。

## 3. 本取引の理由

本投資法人は、相対的に利回りの低い物件や賃料アップサイド余地の少ない物件を売却し、その売却代金で利回りの高い物件や賃料アップサイド余地のある物件に再投資するという戦略的な物件入替を行っていく方針です。取得予定資産は、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、取得予定資産が相対的に利回りが高い物件であり、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。また、相対的に利回りが低くアップサイド余地が少ない譲渡予定資産を同時に譲渡することでポートフォリオ全体の利回りの向上に資すると判断し、物件の入替を決定いたしました。

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に關す

る事項（2018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。

取得予定資産の特徴の詳細については、添付資料の参考資料1「ロジポート堺築港新町の特徴」をご参照ください。

#### 4. 取得資産の内容

##### (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4.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、2019年4月15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、取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る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（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。）の合計額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、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。
- ・「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、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、取得予定資産については、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、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、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、取得を決定した2019年4月15日現在有効な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。

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、取得を決定した2019年4月15日現在有効な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信託不動産については、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。

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

大阪-2 ロジポート堺築港新町

物 件 名 称	ロジポート堺築港新町	
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	第1回 2019年7月1日 (準共有持分40%) 第2回 2019年9月3日 (準共有持分60%)	
取 得 予 定 価 格	4,160百万円	
信託受益権の概要	信託設定日	2017年7月31日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2028年2月28日
土 地	所 在 地	大阪府堺市西区築港新町二丁目7番13
	面 積	17,837.83 m <sup>2</sup>
	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	4,560百万円	
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	株式会社アースアプレイザル
	調 査 書 日 付	2019年4月6日
	緊 急 修 繕 費	—
	短 期 修 繕 費	—
長 期 修 繕 費	48,172千円/12年 (年平均: 4,014千円)	
建 物	構 造 と 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	建 築 時 期	2018年8月7日
	延 床 面 積	20,428.39 m <sup>2</sup>
	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	20,427.91 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	20,427.91 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%

特 記 事 項	・本投資法人は、2019年7月1日から同年9月3日までの間、本取得予定資産の取得先との間で、本取得予定資産を準共有する予定です。本投資法人は、上記期間中の運営管理等に関する取決めとして、当該取得先との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。
---------	---

(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。

### (3) 賃貸借の概要

大阪-2 ロジポート堺築港新町

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
株式会社ロンコ・ジャパン	20,427 m <sup>2</sup>	非開示 (注)	非開示 (注)
契約形態：非開示 (注) 賃料改定：非開示 (注) 中途解約：非開示 (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

大阪-2 ロジポート堺築港新町

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,560 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	2019年3月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,560 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。
直接還元法による価格	4,730 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	220 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	217 百万円	
	還元利回り	4.6%	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 法による価格	DCF 法による価格	4,480 百万円	
	割引率	4.5%	4.5% (8 年度まで)、4.7% (9 年度以降)
	最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
積算価格		4,490 百万円	
	土地比率	48.0%	
	建物比率	52.0%	
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。

## 5. 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 5.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、2019 年 4 月 15 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、譲渡予定資産の譲渡時における種類を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る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 (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。) の合計額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、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 2019 年 6 月 28 日における第 1 回譲渡後の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。
  - ・「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。
  - ・「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、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、譲渡を決定した2019年4月15日現在有効な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。
- 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、譲渡を決定した2019年4月15日現在有効な賃貸借契約

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信託不動産については、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。

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

東京-4 ロジポート流山A棟

物 件 名 称	ロジポート流山A棟	
用 途	倉庫	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
譲 渡 予 定 年 月 日	第1回 2019年6月28日（準共有持分40%） 第2回 2019年9月2日（準共有持分60%）	
譲 渡 予 定 価 格	4,500百万円	
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	千葉県流山市南492
	面 積	9,243.95㎡
	用 途 地 域	無指定
	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	4,080百万円	
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	2015年11月6日

	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費	106,539千円/12年(年平均:8,878千円)
建 物  (注1)	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	①2008年7月26日 ②2008年7月26日
	延床面積	①17,673.87㎡ ②6.25㎡
	種類	①倉庫 ②守衛室
	所有形態	所有権
P M 会社		トーセイ・コミュニティ株式会社
テナントの内容	テナント数	1
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	18,172.59㎡
	賃貸可能面積	18,172.59㎡
	稼働率	100.0%
特記事項		・本投資法人は、2019年6月28日から同年9月2日までの間、本譲渡予定資産の譲渡先との間で、本譲渡予定資産を準共有する予定です。本投資法人は、上記期間中の運営管理等に関する取決めとして、当該譲渡先との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。

(注1)「建物」欄に記載されている②の建物は、①の附属建物として登記されています。

(注2)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

#### 東京-4 ロジポート流山A棟

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
株式会社丸和運輸機関	18,172.59㎡	非開示(注)	非開示(注)
契約形態:非開示(注)			
賃料改定:非開示(注)			
中途解約:非開示(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

東京-4 ロジポート流山 A 棟

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,080 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	2019 年 2 月 28 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,080 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	4,060 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	184 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	175 百万円	
還元利回り	4.4%	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	4,080 百万円	
割引率	4.0%	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	4.3%	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	2,840 百万円	
土地比率	60.9%	
建物比率	39.1%	
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	対象不動産は常磐自動車道「流山 IC」至近に位置し、都心へのアクセスが良好な立地条件を有している。開発許可を受けており、同一規模かつ同一用途の物流施設の建て替え等は可能であるもの	

	<p>の、市街化調整区域に存するため、建築物の使用用途（一般貨物自動車運送事業の事業施設または倉庫業を営む倉庫）が限定されるが、物流施設として強い賃貸需要に支えられた立地条件を有していることから、対象不動産の個別的要因に基づく収益性を積算価格に適切に反映するには限界があるため、収益価格を中心に鑑定評価額を決定。</p>
--	--

(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。

#### 6. 取得先の概要

名 称	BTS5 リアルエステート販売合同会社
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15あると総合事務所内
代 表 者	代表社員 BTS5 一般社団法人 職務執行者 森田威
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. 販売用不動産の譲渡、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	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。

#### 7. 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。

8. 利害関係人等との取引  
該当事項はありません。

9. 物件取得者及び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取得及び物件譲渡ではありません。

10. 媒介の概要  
上記資産取得及び譲渡に係る取引に媒介はありません。

11. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等 (注) に該当する取得予定資産及び譲渡予定資産

<取得予定資産>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
大阪-2	ロジポート堺築港新町	2019年4月15日	第1回(準共有持分40%) 2019年7月1日 第2回(準共有持分60%) 2019年9月3日

<譲渡予定資産>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	譲渡予定日
東京-4	ロジポート流山A棟	2019年4月15日	第1回(準共有持分40%) 2019年6月28日 第2回(準共有持分60%) 2019年9月2日

(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、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産の取得に係る売買契約書において、取得予定資産の取得に係る資金調達を完了したこと等が売買実行の条件とされており、資金調達が完了しない場合には、本投資法人は、取得先に対して何らの支払も行わず、各契約を無償で即時解除できるものとされています。

また、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内に支払わず、その他契約上の義務を履行しない場合、譲渡先に対し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、取得予定資産及び譲渡予定資産いずれについても、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。

12. 今後の見通し

本日付で公表の「2019年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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

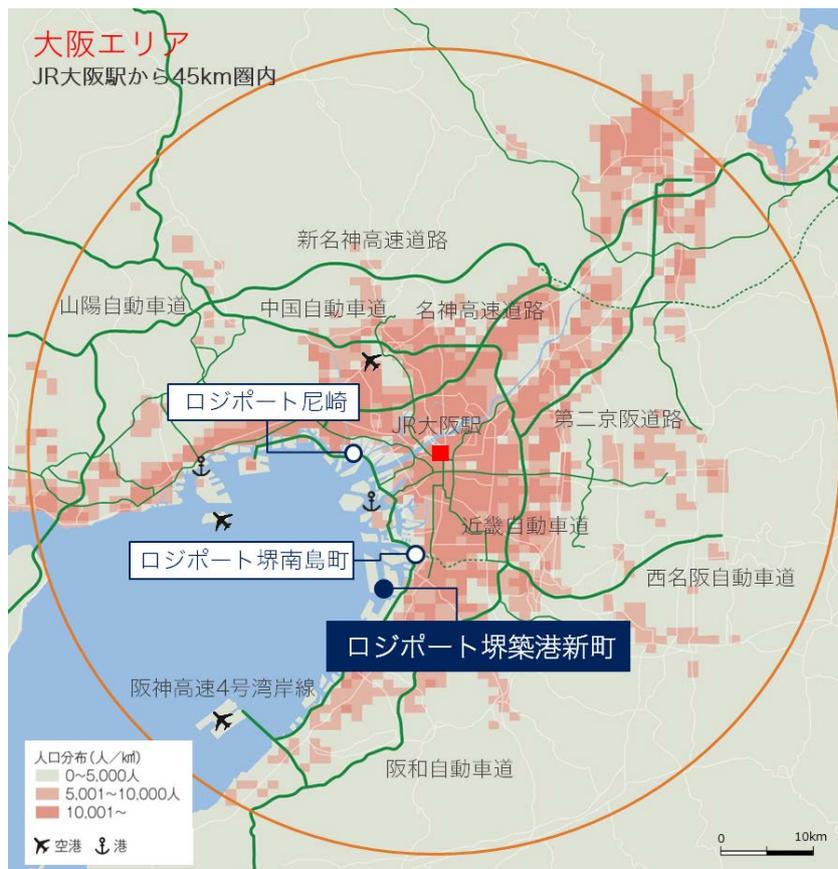
\*本投資法人のホームページアドレス：<http://lasalle-logiport.com/>

<添付資料>

- |        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 参考資料 1 | ロジポート堺築港新町の特徴                   |
| 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 | 本取引後のポートフォリオ一覧                  |

<添付資料>  
 参考資料 1

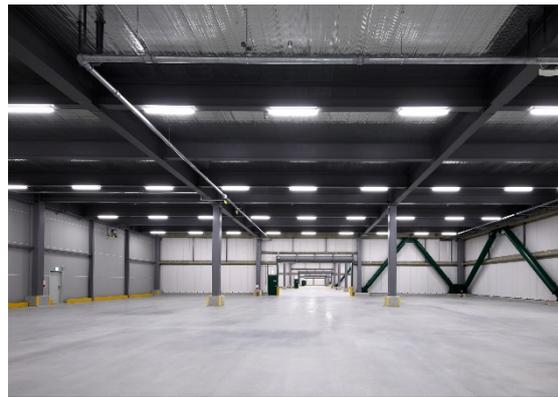
ロジポート堺築港新町の特徴





### 物流適地

- ① 消費地へのアクセス  
 一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好  
 阪神高速を利用すること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  
 阪神高速道路湾岸線石津 IC まで約 3km 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



## 大規模

- ① 延床面積 6,000 坪超

## 高機能

- ① 梁下天井高 6.0m、床荷重は 1 m<sup>2</sup>当たり 1.5t、柱間隔は 9.9m × 10m
- 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 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	2019年2月28日	22,900	20,400	23,500	4.1	22,700	4.2	4.3
東京-2	ロジポート相模原 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	25,300	23,100	25,900	4.2	25,100	4.3	4.4
東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2019年2月28日	28,800	23,400	29,100	4.0	28,800	3.8	4.1
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	2019年2月28日	29,100	21,500	28,900	4.3	29,100	4.0	4.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	19,500	19,000	19,500	4.6	19,500	4.6	4.7
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	21,300	20,100	21,700	4.6	21,100	4.6	4.7
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	25,000	24,300	25,000	4.5	25,000	4.5	4.6
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	12,200	11,300	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
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	2019年2月28日	7,230	6,320	7,290	4.5	7,170	4.1	4.6
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	2019年2月28日	8,510	5,940	8,610	4.5	8,400	4.2	4.6
取得予定資産										
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	4,560	4,490	4,730	4.6	4,480	4.5 (注3)	4.8
合計				204,400	179,850	206,730		203,450		

- (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。
- (注3) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は初年度から8年度までの数値を記載しています。

## 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	2015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	2015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	2015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	2015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	2015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	2015年10月	0.9
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	2015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	2015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	2018年10月12日	100	1,021,194	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015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	2018年10月12日	—	1,215,861	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015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	2015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	2015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	2017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	2017年2月	4.4
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	2018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	2018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	2018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	2018年2月	6.5
取得予定資産								
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社アースアプレイザル	2019年4月6日	—	48,172	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	7.6
ポートフォリオPML(注6)								3.1

(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) 「ポートフォリオPML」は、2019年4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 本取引後の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	22,900	11.2
	東京-2	ロジポート相模原	23,020	25,300	12.2
	東京-3	ロジポート北柏	25,300	28,800	13.4
	東京-5	ロジポート流山B棟	26,600	29,100	14.1
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	19,000	19,500	10.0
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	19,120	21,300	10.1
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	23,700	25,000	12.5
	東京-9	ロジポート川越	11,950	12,200	6.3
	東京-10	ロジポート平塚新町	6,900	7,230	3.6
	大阪-1	ロジポート堺南島町	8,150	8,510	4.3
取得予定資産					
大阪 エリア	大阪-2	ロジポート堺築港新町	4,160	4,560	2.2
ポートフォリオ合計			189,100	204,400	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。