

2020年8月17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 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並びに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。)の取得及び貸借並びに下記「2.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. 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2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り (%) (注4)	償却後 利回り (%) (注5)
東京エリア	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注1)	神奈川県川崎市	川崎ベイ不動産販売合同会社	32,200	34,160	4.3	3.6
東京エリア	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	新守谷ロジステイクス合同会社	8,580	9,110	4.9	4.0
大阪エリア	大阪-5	ロジポート尼崎 (注1)	兵庫県尼崎市	尼崎ロジステイクス合同会社	23,618	27,800	5.3	4.3
大阪エリア	大阪-6	ロジポート堺 (注1)	大阪府堺市	PLC11L 合同会社	12,075	12,800	4.8	3.9
取得予定資産 合計/平均					76,473	83,870	4.8	3.9

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (1) 売買契約締結日 : 2020年8月17日
- (2) 取得予定日 : ロジポート川崎ベイ 2020年9月4日 (引渡決済日)  
: ロジポート新守谷 2020年9月4日 (引渡決済日)  
: ロジポート尼崎 2020年9月4日 (引渡決済日)  
: ロジポート堺 2020年9月4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 : 2020年8月17日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、譲渡予定資産の譲渡資金の一部、借入金(注7)及び自己資金
- (5) 決済方法 : 取得予定日(上記(2)参照)に全額支払
- (注1) 「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」の取得予定価格並びに鑑定評価額は、それぞれ取得予定の信託受益権の準共有持分割合(40%、49%及び50%)に相当する金額を記載しています。
- (注2) 「取得予定価格」は、各取得予定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信託受益権又は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。)に記載しています。
- (注3) 各物件の鑑定評価は、「ロジポート川崎ベイ」及び「ロジポート新守谷」につき一般財団法人日本不動産研究所、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」につき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、2020年6月30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、各取得予定資産に係る鑑定NOI(注6)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。なお、取得予定資産平均の欄は、各取得予定資産のNOI利回りを取得予定価格で加重平均した全ての取得予定資産のNOI利回りの平均値を記載しています。
- (注5) 「償却後利回り」は、鑑定NOIから、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額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。なお、取得予定資産平均の欄は、各取得予定資産の償却後利回りを取得予定価格で加重平均した全ての取得予定資産の償却後利回りの平均値を記載しています。
- (注6) 「鑑定NOI」は、一般財団法人日本不動産研究所及び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7) 借入金については、決定次第お知らせいたします。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2. 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)
大阪 エリア	大阪-4	住之江 (底地)	大阪府 大阪市	住之江ランド 合同会社	4,620	4,574	45	4,620

- (1) 売買契約締結日 : 2020年8月17日  
 (2) 譲渡予定日 : 2020年9月3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

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡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。)に記載しています。

(注2) 「帳簿価格」は、2020年2月29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、2020年2月29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

取得予定資産は、東京エリア及び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」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の判断から本取得を決定いたしました。

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、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関する事項(2020年5月29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、全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は、以下のとおりです。

### 東京-14 ロジポート川崎ベイ

- ① 川崎港を中心に羽田空港・東京港・横浜港など複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、東京都心部、川崎市及び横浜市などの一大消費地向けの配送拠点としてポテンシャルの高い立地です。
- ② 中央車路を挟んで1フロア約1.5万坪の貸床面積を有する国内最大規模のマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なランプウェイや十分な天井高・床荷重などの昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

#### 東京-15 ロジポート新守谷

- ① 都心部に加えて首都圏へのアクセスが広域的に可能な立地であり、千葉県北西部や埼玉県中東部への地域配送利便性も高い立地です。
- ② 最寄駅である「新守谷」駅から徒歩圏内にあり、周辺には住宅地があり人口の集積も見られることから、雇用が確保しやすく希少性が高い立地です。
- ③ 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、複数テナントの入居対応が可能となっています。

#### 大阪-5 ロジポート尼崎

- ① 一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路へのアクセスに優れ、交通利便性が非常に高い立地です。
- ② 延床面積 25 万㎡超の大型物流センターであり、各階へのアクセスが可能なランプウェイや危険物倉庫を備え、多様な貨物に対応可能な仕様です。
- ③ 容積率未消化のため、テナント需要のある危険物倉庫の増築を検討中です。

#### 大阪-6 ロジポート堺

- ① 大型物流施設の集積地に位置しており、高速道路及び主要幹線道路へのアクセスに優れ、広域輸送が可能な拠点性を有し、また大消費地である大阪中心市街地近傍立地として交通利便性が良好な立地です。
- ② 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、1 階は天井高・床荷重ともに高水準で保管効率がよく、重量物の保管にも対応可能です。2 階は天井高が高く、倉庫内が無柱空間となっているため、柔軟なレイアウトが可能です。
- ③ 大手電子商取引（EC）業者や大手消費財メーカーが主要テナントとして入居し、消費者向けの配送拠点として施設を利用しています。

本投資法人は、バリューアッド戦略（注 1）の一環として、再開発を前提とした底地への投資を進めていく方針を掲げています。2019 年 6 月に再開発ポテンシャル（潜在的な再開発の可能性）を有する譲渡予定資産及び「東扇島（底地）」の 2 物件を取得して以降、それぞれリースバック期間（注 4）が満了する時期を考慮しながら、再開発のタイミングを検討してきましたが、譲渡予定資産における再開発事業計画の進捗により、本日付で当該底地の開発 SPC（注 5）への譲渡を決定いたしました。

さらに、本投資法人は、バランスシート外での再開発により再開発リスクを軽減させると同時に、開発 SPC への出資及び再開発後の物件に係る優先交渉権の獲得（注 6）も選択肢とします。また、開発 SPC による再開発に着手する一方で、スポンサーによるリーシングを実施し、再開発・安定稼働後に本投資法人が優先交渉権を行使することにより、適正利回りで優良物件を取得する機会の確保と、当該開発 SPC への出資に対する配当金の受領による超過収益（注 7）の獲得を目指します。

（注 1） 「バリューアッド戦略」とは、バリューアッド投資（注 2）による超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の戦略をいいます。

（注 2） 「バリューアッド投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の案件や、再開発や増築余地のある案件に投資を行い、本投資法人及びラサール

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

グループ（注3）のアセットマネジメントにより付加価値を創出して超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。

- (注3) 「ラサールグループ」とは、2019年12月末日時点において、運用資産残高が約695億米ドルであり、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点において機関投資家を中心としたプロ投資家に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社であるラサールインベストメント マネジメント インク (LaSalle Investment Management Inc.) を中心とする企業グループをいいます。
- (注4) 「リースバック期間」とは、本投資法人が取得した底地の売主が、譲渡と同時に当該底地を本投資法人から賃借する期間をいいます。
- (注5) 「開発SPC」とは、建物及び土地の開発及び保有を目的とするSPC（特別目的会社）をいいます。
- (注6) 本投資法人は、本日現在、開発SPCへの出資を決定しておらず、また開発後の物件の取得に係る優先交渉権の取得につき何ら決定していません。将来において、その出資又は取得が保証されているものでもありません。
- (注7) 「超過収益」とは、リースアップ案件（注8）、底地の再開発案件等、物件のバリューアップ（価値向上）や開発利益により本投資法人が得られる収益を意味します。
- (注8) 「リースアップ案件」とは、リーシング活動により、資産の稼働率を上昇させる取組みを行うことにより、物件の価値向上を目指す案件をいいます。

#### 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、2020年6月30日時点の状況を記載していません。

##### 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各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、各取得予定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取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定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。
- ・「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各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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・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、本投資法人が各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、各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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、各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、各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。
- ・「賃貸借の内容」は、各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。
- ・「テナント数」は、各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。

#### c. 「特記事項」欄に関する説明

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・「特記事項」には、2020年5月31日時点の情報をもとに、以下の事項を含む、各不動産又は各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、各信託不動産に関し、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各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。

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、不動産鑑定機関に各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

東京-14 ロジポート川崎ベイ

物 件 名 称	ロジポート川崎ベイ	
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 (40%)	
取 得 予 定 年 月 日	2020年9月4日	
取 得 予 定 価 格	32,200百万円 (注1)	
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12月20日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2029年11月30日

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土 地	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島7番地1
	面積	134,831.45 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業専用地域
	建ぺい率 (注2)	50%
	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)		34,160百万円(注1) (2020年6月30日)
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調査書日付	2020年7月
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費	153,972千円/12年(年平均:12,831千円)(注1)
建物(注3)	構造と階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2019年5月
	延床面積	①289,164.66 m <sup>2</sup> ②182.44 m <sup>2</sup> ③182.44 m <sup>2</sup> ④261.90 m <sup>2</sup> ⑤101.25 m <sup>2</sup> ⑥3.95 m <sup>2</sup> ⑦3.95 m <sup>2</sup>
	種類	①倉庫・事務所 ②電気室 ③電気室 ④電気室 ⑤電気室 ⑥守衛所

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



		⑦守衛所
	所有形態	所有権
P M	会社	株式会社ザイマックスアルファ
賃貸借の内容	テナント数	9
	年間賃料	1,525百万円(注1)
	敷金・保証金	351百万円(注1)
	賃貸面積	260,919 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	261,801 m <sup>2</sup>
	稼働率	99.7%
特記事項	<p>1. 土地の賃貸借について</p> <p>本物件の土地の一部は、ガス導管埋設用地（天然ガス移送のため）として、事業者（株式会社JERA）に賃貸されています。</p> <p>2. 準共有者間協定について</p> <p>本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の譲渡人を当事者として締結されている受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）に係る契約上の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定の概要は以下のとおりです。</p> <p>①信託受益権の不分割特約があること。</p> <p>②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に規定する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。</p> <p>③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、同等の条件で自己の保有する準共有持分も併せて取得させることができること。</p> <p>④各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の15分の1より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、本協定において別途定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を一部譲渡することはできないこと。</p> <p>⑤上記②ないし④は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。</p>	

(注1) 取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40%）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。

(注2) 本物件の土地の建ぺい率は、本来40%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は50%となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注3) 「建物」欄に記載の②ないし⑦の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

東京-15 ロジポート新守谷

物 件 名 称	ロジポート新守谷	
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	2020年9月4日	
取 得 予 定 価 格	8,580百万円	
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12月20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	2030年9月30日
土 地	所 在 地	茨城県つくばみらい市筒戸字馬場 1114 番地 30
	面 積	35,193.24 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	工業地域、第1種低層住居専用地域
	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 )	9,110百万円 (2020年6月30日)	
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調 査 書 日 付	2020年7月
	緊 急 修 繕 費	—
	短 期 修 繕 費	—
	長 期 修 繕 費	89,779千円/12年(年平均:7,481千円)
建 物 ( 注 1 )	構 造 と 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄板造鉄板ぶき平家建
	建 築 時 期	2019年7月
	延 床 面 積	①37,089.81 m <sup>2</sup> ②1.36 m <sup>2</sup>
	種 類	①倉庫・事務所 ②守衛所
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社シーアールイー	
賃 貸 借 の 内 容	テ ナ ント 数	1
	年 間 賃 料	非開示(注2)

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	37,092 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	37,092 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注1) 「建物」欄に記載の②の建物は、①の建物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。

#### 大阪-5 ロジポート尼崎

物 件 名 称	ロジポート尼崎	
用 途	倉庫 (注1)	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権の準共有持分 (49%)	
取 得 予 定 年 月 日	2020年9月4日	
取 得 予 定 価 格	23,618百万円 (注2)	
信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月20日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2033年9月30日
土 地	所 在 地	兵庫県尼崎市扇町20番
	面 積	124,169.55 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、賃借権
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 )	27,800百万円 (注2) (2020年6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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調 査 書 日 付	2020年7月
	緊 急 修 繕 費	-
	短 期 修 繕 費	-
	長 期 修 繕 費	384,593千円/12年 (年平均: 32,049千円) (注2)
建 物 ( 注 3 )	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期 (注4)	2017年10月
	延床面積	①258,704.56㎡ ②180.08㎡ ③6.20㎡ ④144.00㎡ ⑤16.92㎡ ⑥300.00㎡ ⑦270.00㎡
	種類 (注1)	①倉庫 ②渡り廊下 ③守衛所 ④守衛所 ⑤守衛所 ⑥倉庫 ⑦検品所
	所有形態	所有権
P M	会社	株式会社ザイマックス関西
賃貸借の内容	テナント数	13
	年間賃料	3,103百万円
	敷金・保証金	894百万円
	賃貸面積	215,796㎡
	賃貸可能面積	216,458㎡
	稼働率	99.7%
特記事項	本投資法人は、2019年9月25日付の本物件に係る信託受益権準共有持分(51%)の取得に際し、当該資産の準共有者となる者及び信託受託者との間で受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による本取得予定資産の取得に伴いかかる協定は失効します。	

(注1) 工場から物流施設への改修工事が完了したことに伴い、2017年10月13日に、用途が「工場」から「倉庫」に変更されています。

(注2) 「取得予定価格」、「鑑定評価額」及び「長期修繕費」については、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(49%)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。

(注3) 「建物」欄に記載の②ないし⑦の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注4) 工場から物流施設への改修工事が完了した日を記載しています。

大阪-6 ロジポート堺

物 件 名 称	ロジポート堺	
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 (50%)	
取 得 予 定 年 月 日	2020年9月4日	
取 得 予 定 価 格	12,075百万円 (注1)	
信託受益権の概要	信託設定日	2015年11月26日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2030年9月30日
土 地	所 在 地	大阪府堺市西区築港新町2丁7番地9
	面 積	100,160.84 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 ( 価 格 時 点 )	12,800百万円 (注1) (2020年6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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調 査 書 日 付	2020年7月
	緊 急 修 繕 費	-
	短 期 修 繕 費	-
	長 期 修 繕 費	140,773千円/12年 (年平均11,731千円) (注1)
建 物 ( 注 2 )	構 造 と 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建 築 時 期	2017年3月
	延 床 面 積	①57,776.13 m <sup>2</sup> ②57,776.22 m <sup>2</sup> ③2.58 m <sup>2</sup>
	種 類	①倉庫・事務所 ②倉庫・事務所 ③守衛所
	所 有 形 態	所有権

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

P	M	会社	株式会社シーアールイー
賃貸借の内容		テナント数	5
		年間賃料	686百万円(注1)
		敷金・保証金	156百万円(注1)
		賃貸面積	111,006 m <sup>2</sup>
		賃貸可能面積	112,711 m <sup>2</sup>
		稼働率	98.5%
	特記事項	<p>本投資法人は、本物件の取得に際し、本信託受益権の準共有者となる者との間で、以下の概要の受益権準共有者間協定書(以下この特記事項において「本協定」といいます。)を締結します。</p> <p>①信託受益権の不分割特約があること。</p> <p>②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に規定する者(以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。)が優先交渉権を有すること。</p> <p>③各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、本協定において別途定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を一部譲渡することはできないこと。</p> <p>④上記②及び③は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。</p>	

(注1) 取得予定の信託受益権の準共有持分割合(50%)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。

(注2) 「建物」欄に記載の②及び③の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

### (3) 賃貸借の概要

#### 東京-14 ロジポート川崎ベイ

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
非開示 (注)	104,679 m <sup>2</sup>	— (注)	— (注)
契約形態：— (注) 賃料改定：— (注) 中途解約：— (注)			
コーナン商事株式会社	52,717 m <sup>2</sup>	— (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。

#### 東京-15 ロジポート新守谷

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
オー・オー・シー・エル・ロジスティクス・ジャパン株式会社	37,092 m <sup>2</sup>	— (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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 大阪-5 ロジポート尼崎

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
株式会社関通	－ (注)	－ (注)	－ (注)
契約形態：－ (注) 賃料改定：－ (注) 中途解約：－ (注)			
株式会社ランドキャリー	－ (注)	－ (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。

## 大阪-6 ロジポート堺

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
花王株式会社	55,168 m <sup>2</sup>	－ (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)			
大黒天物産株式会社	27,573 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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



## (4) 鑑定評価書の概要

東京-14 ロジポート川崎ベイ

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	34,160 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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	34,160 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	34,480 百万円	
運営収益	4,260 百万円	
可能総収益	4,366 百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	105 百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	800 百万円	
維持管理費	112 百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	186 百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	9 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PM フィー	7 百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	22 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	445 百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	5 百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	10 百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	3,460 百万円	
一時金の運用益	9 百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	22 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	3,446 百万円	
還元利回り	4.0%	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	33,800 百万円	
割引率	3.7%	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

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	32,120 百万円	
土地比率	54.5%	
建物比率	45.5%	
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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40%）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。

### 東京-15 ロジポート新守谷

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	9,110 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	2020 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	9,110 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	9,200 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	418 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	414 百万円	
還元利回り	4.5%	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	9,010 百万円	

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

割引率	4.0%	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
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	8,130 百万円	
土地比率	44.8%	
建物比率	55.2%	
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ため、非開示としています。

#### 大阪-5 ロジポート尼崎

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	27,800 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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	27,200 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	27,400 百万円	
運営収益	3,222 百万円	
可能総収益	3,349 百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	127 百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	659 百万円	
維持管理費	103 百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	116 百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	26 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PM フィー	7 百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	24 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	364 百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	6 百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	9 百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	2,563 百万円	

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	一時金の運用益	7 百万円	運用利回りは1.0%として査定
	資本的支出	52 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
	純収益	2,517 百万円	
	還元利回り	4.5%	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	27,100 百万円	
	割引率	4.6%	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
	最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格		26,100 百万円	
	土地比率	64.1%	
	建物比率	35.9%	
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			<p>本件鑑定評価における価格の種類は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。</p> <p>追加持分取得後の一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して、持分取得による増分価値を査定し、これを新規取得資産に適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定した。</p>

(注1) 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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（49%）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。

(注2) 本投資法人は、信託受益権の準共有持分（49%）を取得することにより、本物件の100%の持分を保有することとなるため、上記鑑定評価においては、持分割合が100%になることに伴う増分価値が織り込まれています。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 大阪-6 ロジポート堺

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	12,800 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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	12,800 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	13,100 百万円	
運営収益	1,500 百万円	
可能総収益	1,575 百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	75 百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	334 百万円	
維持管理費	60 百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	54 百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	11 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PMフィー	6 百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	14 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	171 百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	3 百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	12 百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	1,166 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	16 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	1,153 百万円	
還元利回り	4.4%	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	12,600 百万円	
割引率	4.5%	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
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			を勘案の上査定
積算価格		11,100 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) 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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50％）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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 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、別段の記載がない限り、前記「4. 取得資産の内容」に記載の注記と同様です。個別物件表は前記「4. 取得資産の内容」に記載の注記及び以下の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、2020年6月30日時点の状況を記載しています。

#### a. 「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)を記載しています。

#### b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸面積」は、当該各賃貸借契約書に表示された土地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土地に係る年間賃料(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。

### (2) 特定資産の概要

#### 大阪-4 住之江(底地)

物 件 名 称	住之江(底地)	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
譲 渡 予 定 年 月 日	2020年9月3日	
譲 渡 予 定 価 格	4,620百万円	
信託受益権の概要	信託設定日	2019年6月11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	2029年6月30日
土 地	所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番25号
	面積	25,571.41 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	

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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)	4,620 百万円 (2020年2月29日)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
P M 会社	株式会社シーアールイー	
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	25,571 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	25,571 m <sup>2</sup>
	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

#### 大阪-4 住之江(底地)

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
株式会社三井 E&S パ ワーシステムズ	25,571 m <sup>2</sup>	— (注)	— (注)
契約形態：一時賃貸借契約 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

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



## (4) 鑑定評価書の概要

大阪-4 住之江（底地）

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,620 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	2020年2月29日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,620 百万円	DCF 法による収益価格をもって、収益還元法により試算
直接還元法による収益価格	—	
運営収益	—	
可能総収益	—	
空室等損失	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	—	
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	—	
還元利回り	—	
DCF 法による収益価格	4,620 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	—	
積算価格	—	
土地比率	—	
建物比率	—	
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	

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 6. 取得先の概要

### 東京-14 ロジポート川崎ベイ

名 称	川崎ベイ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 一般社団法人川崎ベイ不販 職務執行者 野坂照光
主な事業内容	1. 販売用不動産の仕入、開発、保有、管理及び販売 2. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 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。

### 東京-15 ロジポート新守谷

名 称	新守谷ロジスティクス合同会社
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 一般社団法人新守谷ロジスティクス 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. 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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 大阪-5 ロジポート尼崎

名 称	尼崎ロジスティクス合同会社
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 一般社団法人尼崎ロジスティクス 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. 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。

## 大阪-6 ロジポート堺

名 称	PLC11L 合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号
代表者	代表社員 一般社団法人エスエイチ1号 職務執行者 山本顕三
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
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、本合同会社は、本資産運用会社の親会社であるラサール不動産投資顧問株式会社とアセットマネジメント契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 7. 譲渡先の概要

### 大阪-4 住之江（底地）

名 称	住之江ランド合同会社
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 一般社団法人住之江ランド 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. 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。

## 8. 利害関係人等との取引

### 東京-14 ロジポート川崎ベイ

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。

### 東京-15 ロジポート新守谷

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。

### 大阪-5 ロジポート尼崎

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。

### 大阪-6 ロジポート堺

「ロジポート堺」の取得先は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

### 大阪-4 住之江（底地）

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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

9. 物件取得者及び物件譲渡者等の状況

東京-14 ロジポート川崎ベイ

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。

東京-15 ロジポート新守谷

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。

大阪-5 ロジポート尼崎

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。

大阪-6 ロジポート堺

以下の表においては、会社名を①、特別な利害関係にある者等との関係を②として記載しています。

名称 (所在地)	前所有者等	前々所有者等
	①、②	①、②
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
ロジポート堺 (大阪府堺市)	①PLC11L 合同会社 ②本資産運用会社のスポンサーと アセットマネジメント契約を締結 している合同会社です。	②特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	—
	2019年8月	—

大阪-4 住之江（底地）

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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 11. 今後の見通し

本日付で公表の「2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年8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 各取得予定資産の概要
- 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

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料1 各取得予定資産の概要

東京-14 ロジポート川崎ベイ



東京-15 ロジポート新守谷



ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



大阪-5 ロジポート尼崎



大阪-6 ロジポート堺



ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



## 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	2020年 2月29日	23,300	20,500	23,500	4.1	23,200	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	2020年 2月29日	25,500	23,000	25,900	4.2	25,300	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	2020年 2月29日	29,500	23,000	29,800	3.9	29,500	3.7	4.0
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	2020年 2月29日	30,200	21,500	29,900	4.2	30,200	3.9	4.2
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	19,800	19,100	20,000	4.4	19,700	4.5	4.6
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	21,600	20,700	22,100	4.4	21,400	4.5	4.6
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	25,700	24,600	26,000	4.3	25,700	4.4	4.5
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	12,200	11,500	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	10,400	9,930	10,600	4.4	10,300	4.3 (注 3)	4.6
東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	6,570	6,510	6,690	4.4	6,520	4.3 (注 4)	4.6
東京-13	東扇島 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	1,570	—	—	—	1,570	3.7 (注 5)	3.8
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	2020年 2月29日	8,510	5,860	8,610	4.5	8,410	4.2	4.6
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	4,720	4,430	4,850	4.5	4,670	4.4 (注 6)	4.7
大阪-3	ロジポート大阪大正 (注 7)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 2月29日	18,700	17,900	19,300	4.2	18,500	4.3	4.4
取得 (予定) 資産										
東京-14	ロジポート川崎ベイ (注 8)	一般財団法人日本不動産研究所	2020年 6月30日	34,160	32,120	34,480	4.0	33,800	3.7	4.1

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

東京-15	ロジポート 新守谷	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 6月30日	9,110	8,130	9,200	4.5	9,010	4.0	4.6
大阪-5	ロジポート 尼崎 (注9)	株式会社谷 澤総合鑑定 所	(注10)	56,100	53,600	55,900	4.5	55,300	4.6	4.7
大阪-6	ロジポート 堺 (注11)	株式会社谷 澤総合鑑定 所	2020年 6月30日	12,800	11,100	13,100	4.4	12,600	4.5	4.6

- (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) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。
- (注4) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。
- (注5) 「東扇島（底地）」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。
- (注6) 「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。
- (注7) 「ロジポート大阪大正」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（62.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「ロジポート川崎ベイ」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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「ロジポート尼崎」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、取得済みの信託受益権の準共有持分（持分割合51%）に係る2020年2月29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の金額と取得予定の信託受益権の準共有持分（持分割合49%）に係る2020年6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の金額をそれぞれ合算した金額を記載しています。また、直接還元法による還元利回り、DCF法による割引率及びDCF法による最終還元利回りについては、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分ともに同じ数値であるため、当該数値を記載しています。
- (注10) 「ロジポート尼崎」の取得済みの信託受益権の準共有持分（持分割合51%）については2020年2月29日、取得予定の信託受益権の準共有持分（持分割合49%）については2020年6月30日を価格時点としています。
- (注11) 「ロジポート堺」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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載しています。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 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	—	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	—	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	—	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	—	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	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	—	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	—	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	—	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
東京-11	ロジポート 柏沼南	株式会社アースア プレイザル	2019年 4月	—	98,015	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	1.6
東京-12	ロジポート 狭山日高	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	—	50,045	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	3.5
東京-13	東扇島 (底地)	—	—	—	—	—	—	—
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	—	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
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	—	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
大阪-3	ロジポート 大阪大正 (注6)	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2019年 8月	—	144,188	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2019年 7月	8.4

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得（予定）資産								
東京-14	ロジポート川崎ベイ（注7）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	—	153,972	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	—	89,779	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	0.9
大阪-5	ロジポート尼崎（注8）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	—	784,884	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	6.2
大阪-6	ロジポート堺（注9）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	—	140,773	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	8.7
ポートフォリオPML（注10）								2.7

（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）「ロジポート大阪大正」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（62.5％）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7）「ロジポート川崎ベイ」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40％）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8）「ロジポート尼崎」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計（100％）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9）「ロジポート堺」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50％）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10）「ポートフォリオPML」は、2020年7月付「17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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 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(予定)価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	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	23,300	6.7	
	東京-2	ロジポート相模原 (注4)	23,020	25,500	7.2	
	東京-3	ロジポート北柏	25,300	29,500	8.0	
	東京-5	ロジポート流山B棟	26,600	30,200	8.4	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	19,000	19,800	6.0	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	19,120	21,600	6.0	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	23,700	25,700	7.5	
	東京-9	ロジポート川越	11,950	12,200	3.8	
	東京-11	ロジポート柏沼南	9,300	10,400	2.9	
	東京-12	ロジポート狭山日高	6,430	6,570	2.0	
	東京-13	東扇島(底地)	1,189	1,570	0.4	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	8,150	8,510	2.6
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町	4,160	4,720	1.3
大阪-3		ロジポート 大阪大正(注5)	17,655	18,700	5.6	
小計			216,774	238,270	68.2	
取得(予定)資産						
東京 エリア	東京-14	ロジポート川崎ベイ(注6)	32,200	34,160	10.1	
	東京-15	ロジポート新守谷	8,580	9,110	2.7	
大阪 エリア	大阪-5	ロジポート尼崎(注7)	48,200	56,100	15.2	
	大阪-6	ロジポート堺(注8)	12,075	12,800	3.8	
小計			101,055	112,170	31.8	
ポートフォリオ合計			317,829	350,440	100.0	

(注1)「取得(予定)価格」は、各物件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信託受益権又は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。)に記載しています。「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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、鑑定評価額及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）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、鑑定評価額及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する数値を記載しています。
- (注5)「ロジポート大阪大正」の取得価格、鑑定評価額及び投資比率は、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6)「ロジポート川崎ベイ」の取得予定価格、鑑定評価額及び投資比率は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する数値を記載しています。
- (注7)「ロジポート尼崎」の取得（予定）価格、鑑定評価額及び投資比率は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計（100%）に相当する数値を記載しています。
- (注8)「ロジポート堺」の取得予定価格、鑑定評価額及び投資比率は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。