

2023年3月29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 取締役財務部長 地紙平

(TEL. 03-6367-5800)

### ロジポート北柏冷凍冷蔵倉庫増築プロジェクトに関するお知らせ

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、本投資法人の保有資産である「ロジポート北柏」の敷地内において冷凍冷蔵倉庫の建設（以下「本増築」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. 本増築の概要

- |                   |   |
|-------------------|---|
| (1) 物件名称          | : ロジポート北柏 冷凍冷蔵倉庫（以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。） |
| (2) 所在地           | : 千葉県柏市                                   |
| (3) 取得予定価格（注1）    | : 740百万円                                  |
| (4) 取得予定日         | : 2024年4月下旬（引渡日）                          |
| (5) NOI利回り（注2）    | : 7.6%                                    |
| (6) 償却後NOI利回り（注3） | : 5.4%                                    |
| (7) 取得資金          | : 自己資金                                    |
| (8) 施工者           | : サンエス建設株式会社                              |
| (9) 工事請負契約締結日     | : 2023年3月29日                              |
| (10) 支払日          | : 後記「5. 決済方法及び取得の日程」をご参照ください。             |

（注1） 「取得予定価格」は、本増築に係る請負工事代金、設計料及び予備費の合計値（消費税及び地方消費税を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。本報道発表文の日付現在において、建物の建築工事に着工していないことから、変動する可能性があります。以下同じです。

（注2） 「NOI利回り」は、本資産運用会社が試算した本増築の賃貸事業収入見込額から賃貸事業費用見込額（減価償却費を除きます。）を控除した金額（以下「NOI」といいます。）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。

(注3) 「償却後 NOI 利回り」は、本増築の NOI から、本資産運用会社が試算した本増築の減価償却費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。

## 2. 本増築の理由

ロジポート北柏は、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あり、本投資法人の掲げる内部成長戦略の一環として、容積率未消化部分を活用し、敷地内に本物件を増築することで、さらなる収益力の向上及び資産価値の向上を図ることを目的としており、昨今の冷凍食品等の保管流通ニーズの高まりを背景とした冷凍冷蔵倉庫需要の増大に対応できるとの判断から本増築を決定いたしました。

また、本増築は、賃借人が冷凍冷蔵設備を、本投資法人が断熱パネルやドックシェルター等の断熱設備を負担して工事を行います。防熱後の有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>を確保し、-25℃～+5℃まで対応することで、高い保管能力と幅広い荷物の保管に適したスペックを有しています。本物件は、伊藤ハム米久ホールディングス株式会社の物流部門を担う子会社のアイエイチロジスティクスサービス株式会社が開東エリアの物流拠点として利用する予定です。

なお、本物件は、環境に配慮した人感センサー付 LED 照明及び LED 照明をタブレットで制御し使用状況を可視化できるシステムの導入、節水型衛生器具の設置並びに一部床材等にリサイクル材の使用を計画しています。併せて、CASBEE-建築（新築）の A ランクの取得を予定しています。

## 3. 物件の内容

### (1) 物件の概要

後記 (2) ないし (4) の表は、本物件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 3 月 29 日時点の状況に基づいた予定として記載しています。

#### 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、本報道発表文の日付現在で予定されている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、取得予定資産の建物竣工及び引渡し予定日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、工事請負契約書に記載された請負工事代金、設計料及び予備費の合計値（消費税及び地方消費税を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・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、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、株式会社アースアプレイザルが、取得予定資産に関する短期・長期修繕計画の策定等を実施し、作成した当該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、本報道発表文の日付現在で予定されている内容を記載しています。
  - ・建物の「建築時期」は、取得予定資産の建物竣工及び引渡し予定日を記載しています。
  - ・建物の「延床面積」は、工事請負契約書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。
  - ・「賃貸借の内容」は、取得予定資産に係る賃貸借予約契約書の内容を記載しています。
  - ・「テナント数」は、信託不動産に係る賃貸借予約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
- ・「特記事項」には、本報道発表文の日付現在の情報をもとに、取得予定資産を含む「ロジポート北柏」全体に関し、以下の事項を含む、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、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。
- ・「賃貸可能面積」は、信託不動産に関し賃貸が可能な面積であり、当該賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる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. 「調査報告書の概要」欄に関する説明

- ・「調査報告書の概要」は、本投資法人が、不動産鑑定機関に取得予定資産の価格調査を委託し作成された調査報告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、正確性及び当該調査価格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	ロジポート北柏 冷凍冷蔵倉庫	
用 途	倉庫・事務所（注1）	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権（注2）	
取 得 予 定 年 月 日	2024年4月下旬	
取 得 予 定 価 格	740百万円	
土 地 （注3）	所 在 地	千葉県柏市松ヶ崎新田 13-1
	面 積	49,462.95 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	70%（注4）
	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	
調査価格 (価格時点)	34,500百万円(注5) (2023年2月28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	2023年2月
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費	16,983千円/12年(年平均:1,415千円)
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2024年4月下旬(予定)
	延床面積	2,284.70㎡
	種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
PM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	1
	年間賃料	非開示(注6)
	敷金・保証金	非開示(注6)
	賃貸面積	2,284.70㎡
	賃貸可能面積	2,284.70㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	東京電力株式会社に対し、本物件を含む「ロジポート北柏」の土地の一部を承役地とする地役権(送電線路の設置・保守のための土地立入等目的)を設定しており、また、建造物築造の制限を書面にて合意しています。	

- (注1) 用途は、主たる建物である既存棟の登記簿上の種類を記載しています。
- (注2) 取得予定資産は、既存棟を裏付資産とする不動産信託受益権に係る信託財産として組み入れる予定です。
- (注3) 土地については、本増築を含む「ロジポート北柏」全体について記載しています。
- (注4) 本物件の土地の建ぺい率は本来60%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70%です。
- (注5) 本増築を含む「ロジポート北柏」全体の調査報告書に基づく調査価格(価格時点:2023年2月28日)を記載しています。調査報告書の詳細については、後記「(4)本増築後を想定した調査報告書の概要」を参照してください。なお、同不動産鑑定機関による2023年2月28日を価格時点とする既存棟の鑑定評価額は33,000百万円です。
- (注6) 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

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
アイエイチロジステイクスサービス株式会社	2,284 m <sup>2</sup>	非開示 (注)	非開示 (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 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) 本増築後を想定した調査報告書の概要

調査報告書の概要 (注)		
調査価格	34,500 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2月28日	
項目	内容	概要等
収益価格	34,500 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	34,700 百万円	
運営収益	1,607 百万円	
可能総収益	1,698 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	90 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	344 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査定
水道光熱費	118 百万円	過年度実績額等に基づき査定
修繕費	21 百万円	過年度実績、管理運営計画及び類似事例等に基づき査定
PM フィー	5 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	11 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	123 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	保険資料及び類似事例等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等を参考に査定
運営純収益	1,262 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	19 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更

			新費等を基に査定
	純収益	1,246百万円	
	還元利回り	3.6%	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法による収益価格	34,500百万円	
	割引率	3.4%	金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
	最終還元利回り	3.7%	還元利回りを基に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格	25,900百万円	
	土地比率	69.4%	
	建物比率	30.6%	
	その他、鑑定評価機関が価格調査に当たって留意した事項		該当なし

(注) 上表は、既存棟及び増築棟を含む「ロジポート北柏」全体に係る調査報告書の概要です。

#### 4. 利害関係人等との取引

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取引ではありません。

#### 5. 決済方法及び取得の日程

##### (1) 決済方法

取得予定価格のうち工事請負代金については、工事請負契約締結の翌月に20%、竣工及び引渡し  
の翌月に80%を支払う予定です。

また、設計料の一部は本日現在で支払い済みであり、残額は竣工の翌月までの間に分割して支払  
う予定です。

##### (2) 新規取得資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

2023年2月28日	賃貸借予約契約締結
2023年3月29日	工事請負契約締結
2023年7月上旬	着工(予定)
2024年4月下旬	竣工及び引渡し(予定)

#### 6. 媒介の概要

本増築に係る取引に媒介はありません。

#### 7. 今後の見通し

増築棟の引渡しは2024年4月を予定しており、2022年10月14日付で公表した2023年2月期及び  
2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の変更はありません。

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

<添付資料>

参考資料 外観イメージ図（本増築部分）



（注）上記外観イメージ図は、本日現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。