

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 地紙平
 (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 地紙平
 問合せ先 財務部長 山口雄
 (TEL. 03-6778-5400)

国内不動産信託受益権の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「本譲渡」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)	譲渡損益 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	
東京 エリア	東京 -9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	LJPF 合同 会社	合計	13,000	11,639	1,360	12,900
					第1回	2,600	2,327	272	
					第2回	10,400	9,311	1,088	

- (1) 売買契約締結日 : 2024年10月15日
- (2) 譲渡予定日(注5) : 第1回(準共有持分20%) 2025年5月1日(引渡決済日) 2,600百万円
第2回(準共有持分80%) 2025年11月4日(引渡決済日) 10,400百万円
- (3) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡資金 : 投資主還元及び特別目的会社の取得物件への間接投資に充当することを検討。詳細は、後記「2. 本譲渡の理由及び譲渡資金の活用方針」をご参照ください。
- (5) 決済方法 : 譲渡予定日(上記(2)参照)に全額支払
- (6) 媒介の有無 : 該当なし

(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。)を記載しています。

(注2) 「帳簿価格」は、2024年8月31日時点の帳簿価格を記載しています。また、第1回及び第2回の帳簿価格は、2024年8月31日時点の帳簿価格を、各回において譲渡の対象となる信託受益権の準共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。

(注3) 譲渡による譲渡益（譲渡予定価格から譲渡予定日の想定帳簿価格及び譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額）は、変動する可能性があることから、「譲渡損益」は、譲渡予定価格と帳簿価格の差額を記載しています。

(注4) 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、2024年8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5) 「譲渡予定日」は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

2. 本譲渡の理由及び譲渡資金の活用方針

本投資法人は、足許の資本市場環境に鑑み資本コストや投資口価格を意識したアクティブ運用戦略を掲げ、資本市場の変化に応じた最適な資金調達方法と投資主価値向上に資する資金使途を追求する中、資金調達においては、不動産市場と資本市場の資本コストの逆転現象を踏まえ、継続的な物件売却を実施しています。その資金使途については、売却益を複数期に亘り分配しつつ、売却資金を資本コストを上回る高収益の投資への充当及び投資妙味のある価格水準での自己投資口取得等の投資主還元を活用しています。今般、当該戦略の一環で、譲渡予定資産を2025年8月期及び2026年2月期の2期に亘って譲渡し、譲渡益を分配金水準の向上のための配当原資として全額還元することが投資主価値の最大化に資すると判断いたしました。本譲渡において、本投資法人は、譲渡先に対してロジポート川越を譲渡する一方で、特別目的会社（以下「SPC」といいます。）を通じて譲渡先からロジポート川崎ベイ（信託受益権の準共有持分15%）を取得するという交換的な取引を企図しています（注）。これは、足許の資金調達環境に鑑み、本投資法人がロジポート川崎ベイ（信託受益権の準共有持分15%）を直接取得せずに、譲渡先からロジポート川崎ベイ（信託受益権の準共有持分15%）を取得するSPCへの出資（間接投資）を行うことを検討しているものです。

本譲渡により得られる資金については、自己投資口取得等の投資主還元を用いる他、上記のSPCへの出資を行う場合における、当該出資にも充当することを検討しています。

なお、SPCの資金調達方法については現時点では未定であり、かつ本投資法人は本報道発表文の日付現在においてSPCに対する出資等を行うことを決定しているものではなく、出資等を行うことができると保証されているものでもありません。

(注) ロジポート川越の譲渡先であるLJPF合同会社は、本譲渡の譲渡予定日と同日付でロジポート川崎ベイの信託受益権の準共有持分（第1回3%、第2回12%）をSPCに譲渡することを予定しており、本譲渡の第1回及び第2回の決済は、対応するロジポート川崎ベイの信託受益権の準共有持分の譲渡先によるSPCへの譲渡の実行が確実にあることを前提条件としています。

3. 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、2024年8月31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

- ・「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「建蔽率」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蔽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、信託不動産について契約の締結しているPM会社を記載しています。
- ・「賃貸借の内容」は、譲渡予定資産に係る賃貸借契約書の内容を記載しています。なお、「賃貸借の内容」欄は、2024年8月31日時点の状況を記載しています。
- ・「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。また、「テナント数」欄は、2024年8月31日時点の状況を記載しています。

c. 「特記事項」欄に関する説明

- ・「特記事項」には、2024年8月31日時点の情報をもとに、以下の事項を含む、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。
- ・「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譲渡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。
- ・「賃貸借の概要」欄は、2024年8月31日時点の状況を記載しています。

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

物 件 名 称	ロジポート川越	
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（準共有持分20%） 2025年5月1日 第2回（準共有持分80%） 2025年11月4日	
譲 渡 予 定 価 格	13,000百万円	
信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月22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	2027年2月28日
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	—
	建蔽率	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)		12,900 百万円 (2024年8月31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	株式会社アースアプレイザル
	調査書日付	2022年11月
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費	315,639 千円/12年 (年平均: 26,303 千円)
建 物 (注)	構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ⑤軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2011年1月
	延床面積	①50,742.47 m ² ②60.13 m ² ③1.61 m ² ④32.50 m ² ⑤1.61 m ²
	種類	①倉庫 ②休憩室 ③守衛室 ④ゴミ置場・ポンプ室 ⑤守衛所
	所有形態	所有権
PM会社		株式会社シーアールイー
賃貸借の内容	テナント数	4
	年間賃料	665 百万円
	敷金・保証金	162 百万円
	賃貸面積	53,053 m ²
	賃貸可能面積	53,087 m ²
	稼働率	99.9%

特 記 事 項	該当ありません。
---------	----------

(注)「建物」欄に記載されている②ないし⑤の建物は、①の附属建物として登記されています。

(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
－ (注)	－ (注)	－ (注)	－ (注)
契約形態：－ (注) 賃料改定：－ (注) 中途解約：－ (注)			
京葉流通倉庫株式会社	13,313 m ²	－ (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。

(4) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	12,900 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	2024年8月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	12,900 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	13,000 百万円	
運営収益	689 百万円	
可能総収益	712 百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定
空室等損失	22 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	149 百万円	
維持管理費	31 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	44 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	8 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	4 百万円	予定契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	5 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定

	公租公課	53 百万円	過年度実績額に基づき査定
	損害保険料	1 百万円	保険見積額に基づき査定
	その他費用	0 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	540 百万円	
	一時金の運用益	1 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を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
	純収益	521 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	12,900 百万円	
	割引率	4.1%	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	4.2%	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	13,100 百万円	
	土地比率	61.9%	
	建物比率	38.1%	
	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		該当なし

4. 譲渡先の概要

名 称	LJPF 合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内 1 丁目 11 番 1 号
代表者	代表社員 LJPF1 一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
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附帯又は関連する一切の事業
資本金	1 万円 (2024 年 10 月 15 日現在)
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が、当該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。

5. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡先は、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きます。

6. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡については、フォワード・コミットメント等（注）に該当するものとして本投資法人は取り扱います。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ない場合、譲渡先に対し10日以上の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（但し、消費税及び地方消費税を含まない。）の20%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、譲渡予定資産について、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。

（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、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・引渡しを行うことを約する契約をいいます。

8. 今後の見通し

本日付で公表の「2024年8月期 決算短信（REIT）」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：<https://lasalle-logiport.com/>