

2025年10月21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 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 山田 尚生
(TEL. 03-6778-5400)

国内資産の取得（既存間接投資案件の一部再編）に関するお知らせ

①LLHC 特定目的会社優先出資証券及び特定社債 B の取得、②NY プロパティーズ特定目的会社 優先出資証券及び特定社債の償還、③沖縄糸満プロパティーズ合同会社 B 号匿名組合出資持分についての出資金の払戻し

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、下記の優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）及び特定社債 B（以下「本特定社債」といい、本優先出資証券と併せて「新規取得資産」ということがあります。）を取得（以下併せて「本取得」といいます。）することを決定いたしました。

これに伴い、南港物流センター及び八千代物流センターを裏付け資産とする NY プロパティーズ特定目的会社の優先出資証券及び特定社債の償還（以下「本償還」といいます。）並びに沖縄物流センターを裏付け資産とする沖縄糸満プロパティーズ合同会社 B 号匿名組合出資持分について出資金の払戻し（以下「本払戻し」といい、本取得及び本償還と併せて「本取組み」といいます。）を受けることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取組みの概要

(1) 本取得の概要

- | | |
|--------------------|--|
| ① 新規取得資産 | : LLHC 特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）(注1) の優先出資証券（本優先出資証券）(注2) 及び特定社債 B（本特定社債）(注3) |
| ② 取得予定日及び取得予定価格 | : 本優先出資証券 2025年12月10日 833百万円
: 本特定社債 2025年12月12日 3,000百万円
(上記優先出資証券の金額は本特定目的会社が発行する優先出資証券全体の49%相当となる予定です。) |
| ③ 取得先 | : 本特定目的会社 |
| ④ 裏付けとなる不動産（信託受益権） | : 仙台扇町物流センター、南港物流センター、八千代物流センター及び沖縄糸満物流センター（以下各物件を「本物件①（仙台）」「本物件②（南港）」「本物件③（八千代）」「本物件④（沖縄糸満）」といい、併せて「本物件」といいます。）(注4) |

- ⑤ 取得資金 : 手元資金による取得
 ⑥ 媒介の有無 : 該当無し

- (注1) 本特定目的会社の詳細については、後記「3. 本取得の内容／(1) 本優先出資証券の概要」、「3. 本取得の内容／(2) 本特定社債の概要」及び「3. 本取得の内容／(4) 本特定目的会社の概要」に記載のとおりです。
- (注2) 本優先出資証券は、本特定目的会社の発行する優先出資証券であり、本投資法人は、本優先出資証券を引き受け、本資産運用会社は、本特定目的会社との間で、本物件に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の付与に関する契約（以下「本優先交渉権付与契約」といいます。）を締結し、本優先交渉権を取得します。本優先交渉権の詳細については、後記「3. 本取得の内容／(1) 本優先出資証券の概要／その他」欄に記載のとおりです。
- (注3) 本特定社債は、本特定目的会社の発行する特定社債であり、本特定社債は、利払い及び元本の償還において、本特定目的会社のシニアローン及びメザンローン（以下「ノンリコース・ローン」ということがあります。）に劣後します。一方で、本特定社債の利払い及び元本の償還は、優先出資その他の資本として計上される出資（以下「エクイティ」といいます。）に優先します。
- (注4) 本物件の詳細については、後記「3. 本取得の内容／(3) 本物件の概要」に記載のとおりです。

(2) 本償還及び本払戻しの概要

本特定目的会社がNYプロパティーズ特定目的会社から本物件②（南港）及び本物件③（八千代）を、また、沖縄糸満プロパティーズ合同会社から本物件④（沖縄糸満）を取得した後、本投資法人の保有するNYプロパティーズ特定目的会社の優先出資証券及び特定社債（注1）の元本償還並びに沖縄糸満プロパティーズ合同会社のB号匿名組合出資持分（注2）の払戻しが行われ、受取配当金・受取利息が支払われる予定です。これにより本投資法人は、受領予定の受取配当金・受取利息から投資有価証券償還損を控除した収益約20百万円を2026年2月期に計上予定です。なお、受取配当金は、現時点の想定費用が変動した場合、配当額が変動することがあります。

- (注1) NYプロパティーズ特定目的会社の優先出資証券及び特定社債の詳細については、2023年10月16日付「国内資産の取得に関するお知らせ（NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券及び特定社債）」に記載のとおりです。
- (注2) 沖縄糸満プロパティーズ合同会社のB号匿名組合出資持分の詳細については、2024年4月15日付「国内資産の取得に関するお知らせ（浦安プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分及び沖縄糸満プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分）」に記載のとおりです。

2. 本取組みの理由

本投資法人は、資本コストや投資口価格を意識した最適な投資主価値向上の手段及び資本戦略を推進し、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た物件売却による資金調達・含み益の実現を継続的に実施してまいりました。売却資金は、売却益を複数期に亘り分配しつつ、売却資金を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。

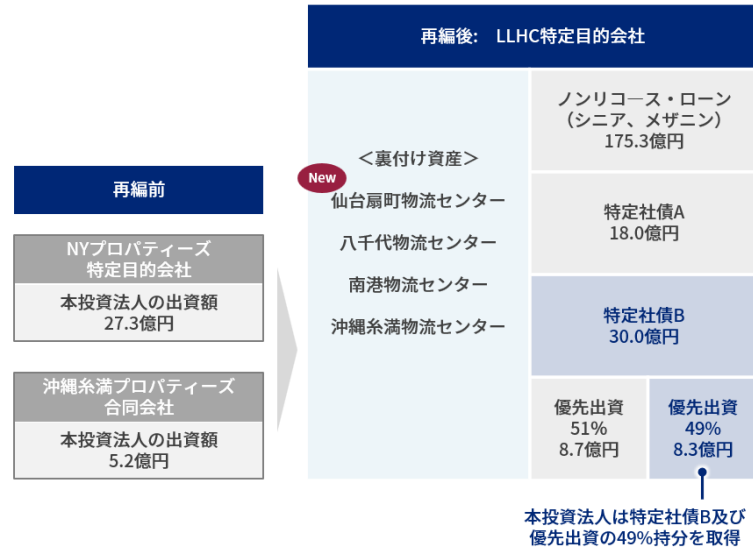
当該戦略の一環で、新たに本特定目的会社による本物件①（仙台）の取得と併せて既存の間接投資案件の一部を統合・再編することで、以下の点を目的として本取組みを決定いたしました。

- 資本コストを上回る高収益投資の拡充による金利・配当収入の増加
- 複数物件の統合・集約による資金調達条件の良化
- 特定社債の変動金利化による金利上昇時の収益向上とリスクヘッジの両立

仙台市内所在の本物件①（仙台）は、広域配送・狭域配送が可能な好立地の新築物流施設であり、間接投資実行時点において満床稼働となる賃貸借契約が締結済みであるため、当該物件への間接投資を通じて安定的に高い配当収益を見込むことが可能です。

同様に高収益の投融資機会の捕捉を狙いとして投資している NY プロパティーズ特定目的会社及び 沖縄系満プロパティーズ合同会社の裏付けとなる不動産：本物件②（南港）、本物件③（八千代）、本物件④（沖縄系満）を本特定目的会社に統合し、本取得を行うものです。

取組みイメージ図



本優先出資証券については、第三者による評価レポートを取得し、投資の妥当性を確認しています。

なお、本優先出資証券は、不動産関連資産に該当し、本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める不動産等の額の比率は70%以上となる見込みです。本特定社債は、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等のいずれにも該当しませんが、本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める不動産等、不動産関連資産及び流動資産等の比率は95%以上を維持する見込みです。また、本投資法人における高収益資産（特定社債取得を含む総額）は本取得を含め約120億円となる見込みです。本優先出資証券及び本特定社債については、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。本投資法人は、本優先出資証券及び本特定社債の売却を行うことは想定しておりません。

3. 本取得の内容

(1) 本優先出資証券の概要

本優先出資証券の発行会社 の名称	LLHC 特定目的会社
取得予定価格	833 百万円 優先出資総額の 49%
概要	<p>①本優先出資証券は、以下の業務を営むことを目的とする本特定目的会社が発行を予定する優先出資証券の一部です。</p> <p>(i) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に基づく資産流動化計画（以下「本資産流動化計画」といいます。）に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務</p> <p>(ii) その他(i)の特定資産の流動化に係る業務に附帯する業務</p> <p>②本特定目的会社の事業年度は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの年2期です。なお、利益配当及び残余財産の分配は以下のとおりです。</p>

	<p>(利益配当)</p> <p>イ) 利益の配当について、優先出資社員は、各事業年度において資産流動化法に従って算出された配当可能利益の範囲内で、社員総会で決定される金額の配当を特定社員に優先して受ける権利を有しています。なお、特定社員は、本資産流動化計画において、利益の配当を受ける権利を予め放棄しています。</p> <p>ロ) 優先出資社員への利益の配当は、配当額の全額を優先出資の口数に応じて均等な額で行われます。</p> <p>(残余財産の分配)</p> <p>特定社員は、本資産流動化計画において、予め残余財産の分配を受ける権利を放棄しているため、特定社員への残余財産の分配は行われず、優先出資社員への残余財産の分配のみが行われます。</p> <p>残余財産の分配の方法については、資産流動化法が準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含む。）第502条の規定に従い、本特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産については、優先出資社員がその有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。</p> <p>③本特定目的会社の調達資金の総額は、本優先出資証券の総額1,700百万円（上限）及びノンリコース・ローンや特定社債などの有利子負債の総額22,330百万円（但し、消費税ローン除く）（上限）の合計24,030百万円となる予定です。</p>
<p>そ の 他</p>	<p>本優先出資証券の取得に合わせて付与される本優先交渉権の概要</p> <p>①本特定目的会社は、本優先交渉権付与契約が終了するまでの間、本物件について、本資産運用会社又は優先交渉権者（本投資法人又は本資産運用会社の指定する本投資法人以外の第三者をいいます。以下同じです。）以外の第三者との間で、売却その他の処分又は処分に係る交渉若しくは契約行為をしてはならないものとされています。</p> <p>②本投資法人及び本特定目的会社は、本物件の売買を行う法的義務を負うものではありません。</p> <p>③本物件に係る不動産鑑定評価、建物診断、耐震診断、環境調査、遵法性、契約関係、その他のデュー・ディリジェンス（英文でDue Diligenceと表記し、以下「DD」といいます。）を本資産運用会社又は優先交渉権者が実施し、それらの満足する内容をもってDDが完了したことを優先交渉権者の売買契約締結の条件とします。</p> <p>※本日現在、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。本物件の取得に当たっては、必要なDDを行った上で、本資産運用会社の社内規程に基づき意思決定を行います。なお、本優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は、契約締結先に対価を支払いません。</p>

(2) 本特定社債の概要

種 類	LLHC 特定目的会社が発行する特定社債 B
額 面 金 額	3,000 百万円
取 得 予 定 価 格	3,000 百万円 特定社債 B 総額の 100%
利 率 (注1)	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+ 6.5%（但し、2030年12月12日（注2）の翌日（同日を含みます。）から最終償還期日（同日を含みます。）までの期間については、7.5%）
償 還 期 日（ 予 定 ） (注2)	予定償還期日：2030年12月12日 最終償還期日：2032年6月15日
概 要	<p>①本投資法人は、2025年12月12日に、本特定目的会社から本特定社債を取得する予定です。</p> <p>②特定社債は、利払い及び元本の償還の順位において、ノンリコース・ローンに劣後します。一方で、借入人（LLHC 特定目的会社をいいます。以下同じです。）の発行するエクイティに優先します。</p>

(注1) 利払日は、2026年2月の末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月及び11月の各末日並びに予定償還期日及び最終償還期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。

(注2) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(3) 本物件の概要

下記の表は、本物件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、本物件の概要及び後記本特定目的会社の概要に記載の情報は、本日現在までに、本特定目的会社から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、時点の注記がないものについては、原則として、2025年10月21日時点の状況又は想定を記載しています。今後、本投資法人が本取得を行った場合の当該取得時点での本物件はこれらの情報と異なることがあります。

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、本特定目的会社による本物件の取得時における種類を記載しています。
- ・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。以下「建築基準法」といいます。）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。
- ・「担保設定の有無」は、本特定目的会社が本物件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。
- ・建物に関する記載については、現時点の計画ないし予定であり、将来変更となる可能性があります。

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

本物件①（仙台）

物件の名称		仙台扇町物流センター
用途		倉庫
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要 （予定）	信託設定日	2025年12月15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	2035年12月31日
土地	所在地	仙台市宮城野区扇町七丁目3番地11
	面積	6,730.35 m ²
	用途地域	工業専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	所有形態	所有権
担保設定の有無		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。
鑑定評価額		取得なし
不動産鑑定機関		-
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	2025年9月30日
	延床面積	13,766.48 m ²
	種類	倉庫
	所有形態	所有権
賃貸借の内容 （予定）	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	13,766 m ²
	賃貸可能面積	13,766 m ²
	稼働率	100.0%
PM会社		シービーアールイー株式会社
特記事項		該当ありません。

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件②（南港）

物件の名称		南港物流センター
用途		倉庫・事務所
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託設定日	2006年3月17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	2035年12月31日
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区南港南一丁目1番125号
	面積	19,260.00 m ²
	用途地域	工業専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	所有形態	所有権
担保設定の有無		信託受益権には、本特定目的会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。
鑑定評価額		取得無し
不動産鑑定機関		-
	構造と階数	①鉄骨造陸屋根5階建

建 物		②鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ③鋼板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④鋼板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	建 築 時 期	2007年6月21日
	延 床 面 積	①40,722.41 m ² ②28.90 m ² ③7.98 m ² ④7.98 m ²
	種 類	①倉庫・事務所 ②集塵庫 ③守衛所 ④守衛所
	所 有 形 態	所有権
賃 貸 借 の 内 容	テナント数	2
	年 間 賃 料	非開示 (注)
	敷金・保証金	非開示 (注)
	賃 貸 面 積	37,439 m ²
	賃貸可能面積	37,439 m ²
	稼 働 率	100.0%
P M 会 社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特 記 事 項	該当ありません。	

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件③ (八千代)

物 件 の 名 称		八千代物流センター
用 途		倉庫
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信 託 設 定 日	2010年3月19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	2035年12月31日
土 地	所 在 地	千葉県八千代市大和田新田 597 番地 8
	面 積	11,564.38 m ²
	用 途 地 域	工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無		信託受益権には、本特定目的会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。
鑑 定 評 価 額		取得無し
不 動 産 鑑 定 機 関		-
建 物	構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
	建 築 時 期	2008年5月23日
	延 床 面 積	15,006.49 m ²
	種 類	倉庫
	所 有 形 態	所有権
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	15,006 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	15,006 m ²
	稼 働 率	100.0%
P M	会 社	東京キャピタルマネジメント株式会社
特 記 事 項	該当ありません。	

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件④ (沖縄糸満)

物 件 の 名 称		沖縄糸満物流センター
用 途		倉庫
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 益 権 の 概 要	信 託 設 定 日	2021年8月31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	2035年12月31日
土 地	所 在 地	沖縄県糸満市西崎町四丁目 15 番 11
	面 積	6,679.02 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	建 蔽 率	70% (注1)
	容 積 率	200%
所 有 形 態		所有権
担 保 設 定 の 有 無		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。
鑑 定 評 価 額		取得なし
不 動 産 鑑 定 機 関		-
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	2021年8月6日
	延 床 面 積	13,609.91 m ²
	種 類	倉庫
	所 有 形 態	所有権
賃 貸 借 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	13,683 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	13,683 m ²
稼 働 率		100.0%
P M	会 社	株式会社沖縄日本管財
特 記 事 項	該当ありません。	

(注1) 土地の建蔽率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は70%です。

(注2) 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) 本特定目的会社の概要

名 称	LLHC 特定目的会社
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	取締役 池田卓也
主 な 事 業 内 容	1. 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
特 定 出 資 の 額	1万円 (2025年10月21日現在)
優 先 出 資 の 額	17億円

設 立 年 月 日	2025年10月3日
特 定 出 資 者	LLHC ホールディングス一般社団法人（予定）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人は、本特定目的会社の優先出資の総額の49%相当を取得する予定です。 以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、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	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。

4. 本物件の鑑定評価書等の概要

本物件の鑑定評価書等は、本資産運用会社が本物件の取得の検討を開始した段階で鑑定評価書等の取得を予定しているため、本日現在、本資産運用会社及び本投資法人において鑑定評価書等は取得していませんが、本優先出資証券に関し、第三者による評価レポートを取得し、投資の妥当性を検討しています。

5. 取得等の日程

新規取得資産の取得等に係るスケジュールは以下のとおりです。決済方法は以下の本優先出資証券及び本特定社債の取得日（予定）までに全額払込みを行う予定です。

2025年10月21日	本取得決定
2025年12月上旬	本優先出資証券の取得に係る引受契約及び本特定社債の取得に係る引受契約の締結（予定）
2025年12月10日	本優先出資証券取得完了（予定）
2025年12月12日	本特定社債取得完了（予定）

6. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 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

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「2025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/>