

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)

国内資産の追加取得 (LRF3 プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分)

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、下記の LRF3 プロパティーズ合同会社の匿名組合出資持分(以下「新規取得資産」又は「本匿名組合出資持分」といいます。)を追加取得(以下「本追加取得」といいます。)すること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. 本追加取得の概要

- (1) 新規取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分(本匿名組合出資持分)(注1)
- (2) 資産名称 : LRF3 プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分
- (3) 取得予定価格 : 936百万円(追加B号匿名組合出資(注2)総額のうち約18%)
- (4) 取得予定日 : 2024年12月3日
- (5) 取得先 : LRF3 プロパティーズ合同会社(以下「本合同会社」といいます。)(注3)
- (6) 対象不動産(信託受益権) : ロジポート名古屋(準共有持分割合51%)(以下「本物件」といいます。)(注4)
- (7) 取得資金 : 自己資金による取得
- (8) 媒介の有無 : 該当なし

(注1) 本匿名組合出資持分は、本合同会社を営業者とする匿名組合(以下「本匿名組合」といいます。)に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合出資持分の詳細については、後記「3. 本追加取得の内容/(1) 出資対象である匿名組合の概要」欄に記載のとおりです。

(注2) 追加B号匿名組合出資とは、本合同会社が本物件の取得に際して追加で募集を行うB号匿名組合出資をいいます。以下同じです。

(注3) 本合同会社の詳細は、後記「3. 本追加取得の内容/(1) 出資対象である匿名組合の概要」及び「3. 本

追加取得の内容／(3) 匿名組合出資先の営業者の概要」に記載のとおりです。

(注4) 本物件の詳細は、後記「3. 本追加取得の内容／(2) 本物件の概要」に記載のとおりです。

2. 取得の理由

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しています。今般、当該戦略の一環で、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本匿名組合出資持分に対する本追加取得を決定しました。

本物件は、東海エリア最大規模のマルチテナント型物流センターであり、「名古屋駅」から約4.8kmと名古屋市中心部に近接し、名古屋高速5号万場線「烏森IC」から約2.8kmと高速道路網へのアクセスにも優れ、東海エリア一円の広域配送拠点に加えて、首都圏と関西圏との中継拠点になり得る立地で高い希少性を有しています。また、最小1区画(約880坪～約2,460坪)から最大18区画まで、豊富なバリエーションから柔軟な賃貸が可能で幅広いニーズに対応することができ、各階の全区画で接車を可能にする「ダブルランプウェイ」を採用、トラック導線においては、東海圏初の「ラウンドアバウト方式」及び「ロータリー方式」を採用し、機能性と安全性に配慮した物件です。競争力の高い物件であることから、中長期にわたり安定的なキャッシュフローと賃料上昇ポテンシャルが見込めると評価しています。

本合同会社は既存の7物件(注1)に加えて、今般、本物件を追加取得する予定であり、かかる本物件取得のために追加で募集を行う匿名組合出資の一部である936百万円(追加B号匿名組合出資総額のうち約18%)につき本投資法人は出資を行う予定です。

本追加取得を通じて、本投資法人は、本合同会社から賃料収入等を原資とする利益分配等の受領による収益獲得に加え、前記の信託財産である不動産信託受益権の取得に係る長期間の優先交渉権(以下「本優先交渉権」といいます。)を取得します。これにより、本合同会社の組成目的である、将来の外部成長機会及び資金調達時期の柔軟性を確保することができ、本物件の稼働状況や資本市場の状況を踏まえ、本投資法人が適切と考えるタイミングで本物件取得を検討することを企図しています(注2)。

本匿名組合出資持分については、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について投資の妥当性を確認しています。本匿名組合出資持分に係る分配金収入が発生する場合には、見込額について決算短信等において開示する予定です。

なお、本匿名組合出資持分は、不動産等に該当し、本追加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。また、本投資法人における高収益資産(出資総額)は本追加取得を含め約77億円となる見込みです。本匿名組合出資持分については、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、本匿名組合出資持分の売却を行うことは想定しておりません(注3)。

(注1) 既存の7物件については、2024年2月16日付「国内資産の取得(LRF3プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分)及びLRF2プロパティーズ合同会社匿名組合出資持分についての出資金の払戻しに関するお知らせ」及び2024年3月15日付「国内資産の追加取得(LRF3プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分)に関するお知らせ」に記載のとおりです。

(注2) この点は、2024年2月16日付「国内資産の取得(LRF3プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分)及びLRF2プロパティーズ合同会社匿名組合出資持分についての出資金の払戻しに関するお知らせ」及び2024年3月15日付「国内資産の追加取得(LRF3プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分)に関するお知らせ」

の「2.取得の理由」でも同様です。

(注3) 本匿名組合出資持分の取得に際しては、本投資法人が運用ガイドラインに定めるポートフォリオの投資基準やデュー・ディリジェンス基準、不動産対応証券に投資する際の留意点を考慮し総合的な判断の下に投資を行います。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、将来において必ず取得できるという保証はありません。

3. 本追加取得の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	LRF3 プロパティーズ合同会社							
B号匿名組合出資の総額	12,274百万円 (2024年11月28日時点の出資予定総額)							
B号匿名組合契約の有効期間	2029年2月16日まで ただし、かかる期間の末日において営業者の借入債務が完済されていない場合には、当該借入債務が完済される日の翌日まで自動的に延長されます。							
匿名組合契約の概要 (2024年12月3日時点)	<p>匿名組合契約の概要(注1)は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">LRF3 プロパティーズ合同会社</th> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 本信託受益権等 (注2) 145,777百万円 </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (シニア) 83,253百万円 (注3) </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (メザニン) 28,750百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> A号匿名組合出資 21,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> B号匿名組合出資 12,274百万円 (注4) </td> </tr> </table> <p>(注1) 金額は単位未満切捨てであり、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しないことがあります。 (注2) 「本信託受益権等」とは、主として本物件を含む8物件に係る信託受益権を個別に又は総称していいいます。 (注3) 消費税ローン5,353百万円が含まれています。 (注4) 匿名組合出資の総額のうち、本投資法人は本追加取得により936百万円を取得し、合計の出資額は2,166百万円 (B号匿名組合出資総額の約18%) となります。</p> <p>計算期間：毎年12月1日から5月末日まで、6月1日から11月末日までの各期間です。ただし、初回の計算期間は当初出資日の前営業日から2024年11月末日までとなっています。</p> <p>損益配分：出資者は、各計算期間において利益が生じた場合には、出資割合に応じて配分されます。また、各計算期間において損失が生じた場合には、匿名組合出資金の残高の金額を上限として、出資割合に応じて配分されます。</p>	LRF3 プロパティーズ合同会社		本信託受益権等 (注2) 145,777百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 83,253百万円 (注3)	ノンリコース・ローン (メザニン) 28,750百万円	A号匿名組合出資 21,500百万円	B号匿名組合出資 12,274百万円 (注4)
LRF3 プロパティーズ合同会社								
本信託受益権等 (注2) 145,777百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 83,253百万円 (注3)							
	ノンリコース・ローン (メザニン) 28,750百万円							
	A号匿名組合出資 21,500百万円							
	B号匿名組合出資 12,274百万円 (注4)							
本優先交渉権の概要	<p>①本合同会社は、本優先交渉権付与契約が終了するまでの間、本物件に係る不動産又は本信託受益権等について、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本投資法人及び本合同会社は、本物件に係る不動産又は本信託受益権等を取得する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、本物件に係る不動産又は本信託受益権等について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、将来において必ず取得できるという保証はありません。本物件に係る不動産又は本信託受益権等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「(3) 匿名組合出資先の営業者の概要」に記載の本合同会社の情報は、本日現在までに、本合同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、2024年11月28日時点の状況又は想定を記載しています。今後、本投資法人が本追加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. 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本合同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。
- ・「信託受益権の概要」は、本合同会社による本物件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、本合同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。
- ・賃貸借の内容の「テナント数」「年間賃料」「敷金・保証金」「賃貸面積」「賃貸可能面積」及び「稼働率」は、本合同会社から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- ・「PM会社」は、本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。

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

物件の名称	ロジポート名古屋	
用途	倉庫・事務所	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分 (51%)	
信託受益権の概要 (予定)	信託設定日	2024年12月4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	2034年12月31日
土地	所在地	愛知県名古屋市中村区岩塚町高道1番地
	面積	157,042.27㎡
	用途地域	準工業地域
	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	①鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
		②鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
		③鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
		④鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2023年7月
延床面積	①335,449.62㎡	
	②1.56㎡	
	③1.56㎡	
	④1.56㎡	
種類	①倉庫・事務所	
	②守衛所	
	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	12
	年間賃料	2,200百万円 (注2)
	敷金・保証金	537百万円 (注2)
	賃貸面積	235,855.45㎡
	賃貸可能面積	301,171.50㎡
	稼働率	78.3%

P	M	会	社	株式会社ザイマックス東海
特	記	事	項	該当ありません。

(注 1) 本物件の土地の建蔽率は本来 60%ですが、準防火地域の耐火建築物の緩和により、適用される建蔽率は 70%です。

(注 2) 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。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。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名	称	LRF3 プロパティーズ合同会社					
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 LRF3 ホールディングス一般社団法人 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. 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	10 万円 (2024 年 11 月 28 日現在)				
総	資	産	非開示 (注)				
純	資	産	非開示 (注)				
設	立	年	月	日	2023 年 12 月 1 日		
匿	名	組	合	出	資	者	非開示 (注)
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、本合同会社の B 号匿名組合出資の総額の約 18%相当を保有しています。 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。	

(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。

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、本匿名組合出資持分に関し、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について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。決済方法は以下の匿名組合出資日までに全額払込みを行う予定です。

2024 年 11 月 28 日	本追加取得決定
2024 年 12 月 3 日	匿名組合出資 (予定)

6. 媒介の概要

本追加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

該当ありません。

8. 利害関係人等との取引

該当ありません。

9. 今後の見通し

本追加取得による本投資法人の2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2024年10月15日付で公表した2025年2月期及び2025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。

以上

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