

2019年12月18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)

### 資産の取得に関するお知らせ（南港プロパティ特定目的会社 優先出資証券）

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「新規取得資産」又は「本優先出資証券」といいます。）を取得（以下「本取得」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。

なお、本優先出資証券の取得先は、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、本取得に際しては、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。

#### 記

##### 1. 取得の概要

- (1) 新規取得資産 : 南港プロパティ特定目的会社（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）
- (2) 取得予定価格 : 1,134百万円（本特定目的会社が発行する優先出資証券全体の約11.4%を予定）
- (3) 取得予定日 : 2019年12月25日
- (4) 取得先 : 本特定目的会社
- (5) 裏付けとなる不動産 : ロジポート大阪ベイ（注3）（以下「本物件」といいます。）
- (6) 取得資金 : 手許資金又は借入金（注4）

（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」をご参照ください。

（注2）本優先出資証券は、「ロジポート大阪ベイ」を裏付資産とする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、上記「（3）取得予定日」に本優先出資証券を引き受け、かかる本優先出資証券の引受契約の締結と同日付にて、本特定目的会社との間で、本物件及び本物件を信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）

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) 本物件の詳細については、後記「3. 本取得の内容／(2) 本物件の概要」に記載のとおりです。なお、本物件の本日時点での名称は「レッドウッド南港ディストリビューションセンター2」ですが、本投資法人による本優先出資証券の取得後に使用する管理上の名称を記載しています。以下同じです。

(注4) 取得資金を借入金で調達することとなった場合、借入金の詳細につきましては、後日公表される資金の借入れに関するお知らせをご参照ください。

## 2. 取得の理由

本物件は、ロジポート尼崎に続く低稼働物件に対するバリューアッド投資(注1)第二弾として本特定目的会社を通じて取得するものであり、大阪湾岸エリア(注2)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」

(注3)の基準に合致した物件です。本取得に伴い、本投資法人は、本優先交渉権を取得することから、将来的に中長期に安定した収益の見込める本物件の取得機会を確保することに加えて、本投資法人が掲げるバリューアッド戦略(注4)の一環として本取得を実施することで、本優先出資証券に対する配当の受領(注5)による超過収益の獲得を企図しています。

また、大阪湾岸エリアにおける物流施設の需給環境は急速に改善しており、2018年3月末時点で19.8%だった空室率は2019年9月末において5.8%まで下落し、市場賃料も上昇基調となっています(注6)。以上のことを勘案し、本取得を決定いたしました。

本物件の稼働率は、現時点では25.0%(注7)であり本物件から安定的に収益が得られる状態になるまで時間を要することから、本投資法人が現状のまま本物件を新投資口発行により調達した資金で直接取得することは、投資口1口当たりの分配金・純資産額の希薄化に繋がるおそれがあります。かかる希薄化を防ぎつつ、本物件に投資を行う方法を模索し、スポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社(以下「スポンサー」といいます。)と協議を重ねた結果、本投資法人は、手許資金又は借入金により本優先出資証券を取得することで本物件に間接的に投資し、併せて本優先交渉権を取得することで将来の本物件の取得機会を確保することとしました。

今後は、本特定目的会社のアセットマネジャーであるスポンサーがリーシング活動に注力し、本物件の稼働率の向上を図ります。本投資法人は本物件の稼働率等の状況を踏まえ、適切なタイミングで本物件の取得を検討します。

(注1) 「バリューアッド投資」とは、安定稼働物件を単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物件や、再開発や増築余地のある案件物件に投資をし、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントによる付加価値を創出する投資戦略や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。なお、「超過収益」には、例えば、安定稼働前物件をリニアップしてバリューアッドを回すことで、本優先出資証券に対する配当を本投資法人において獲得して得られる利益などが該当します。

(注2) 大阪湾岸エリアとは、大阪府大阪市、堺市(一部)、兵庫県尼崎市、西宮市を指します。

(注3) 本投資法人は「物流適地」に所在する、「大規模・高機能」な物流施設を「プライム・ロジスティクス」と呼称しています。

(注4) 「バリューアッド戦略」とは、バリューアッド投資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5) 本優先出資証券に対する配当は、本物件の稼働率が一定程度上昇した場合及び本特定目的会社が本物件を売却した際において売却益が生じた場合に生じることが見込まれます。したがって、配当が行われるのは、本物件の安定稼働後になるものと見込んでいます。

(注6) シービーアールイー株式会社作成「物流マーケットデータ」に基づき、本資産運用会社が分析した内容です。

(注7) 2019年11月末時点の本物件の稼働率です。

### 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	南港プロパティ特定目的会社				
取得予定価格	1,134百万円				
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かかる業務</p> <p>(ii) その他(i)に付帯関連する一切の業務</p> <p>②特定目的会社の概要（予定）（注1）は以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="555 898 1334 1066"> <tr> <th colspan="2">南港プロパティ特定目的会社</th> </tr> <tr> <td>本信託受益権等（注2） 37,513百万円</td> <td>           負債 27,543百万円            優先出資 9,970百万円（注3）            特定出資 10百万円         </td> </tr> </table> <p>(注1) 金額については、本特定目的会社における2019年12月27日時点の想定値を記載しています。なお、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。</p> <p>(注2) 「本信託受益権等」とは、主として本物件を裏付けとする本信託受益権です。</p> <p>(注3) 優先出資の総額のうち、本投資法人は1,134百万円（優先出資総額の約11.4%）の取得を行う予定です。</p> <p>③本特定目的会社の事業年度は、毎年6月1日から5月31日までの年1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、各決算期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</p>	南港プロパティ特定目的会社		本信託受益権等（注2） 37,513百万円	負債 27,543百万円 優先出資 9,970百万円（注3） 特定出資 10百万円
南港プロパティ特定目的会社					
本信託受益権等（注2） 37,513百万円	負債 27,543百万円 優先出資 9,970百万円（注3） 特定出資 10百万円				

	<p>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>そ の 他</p>	<p>本優先出資証券の取得に伴い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、本物件又は本信託受益権（以下「本件資産」といいます。）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、本件資産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 Due Diligence（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、本件資産について、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。本件資産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本特定目的会社記載の情報は、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、2019年12月18日時点の状況を記載しています。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信託受益権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、本特定目的会社による本信託受益権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「建ぺい率」は、建築基準法第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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）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。
- ・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、本特定目的会社から提供を受けた情報に基づき記載しております。
- ・「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。

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		ロジポート大阪ベイ
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	2019年12月27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
土 地	所 在 地	大阪府大阪市住之江区南港中1丁目4-130
	面 積	69,908.85 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無		無
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	2018年2月27日

	延床面積	139,551.94 m <sup>2</sup>
	種類	倉庫
賃借の内	テナント数	5
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃借面積	34,123.10 m <sup>2</sup>
	賃借可能面積	136,516.89 m <sup>2</sup>
	稼働率	25.0%
P M	会社	株式会社シーアールイー(予定)
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) 本特定目的会社の概要

名称	南港プロパティ特定目的会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号
代表者	取締役 松澤 和浩
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け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	10万円(2019年11月19日現在)
優先出資の額	9,970百万円(2019年12月27日予定)
設立年月日	2019年11月15日
特定出資者	いろは坂一般社団法人
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約11.4%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。 また、本特定目的会社は、本資産運用会社の親会社である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。

### 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又は本信託受益権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。



5. 利害関係人等との取引

本優先出資証券の取得先は、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、取得予定価格（上限）が、本優先出資証券に関する第三者による評価レポート記載の参考価格よりも低額であることの確認等、必要な審議及び決議を経ています。

6. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

2019年12月25日に全額払込みを行う予定です。

(2) 取得の日程

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。

2019年12月18日	取得決定及び本優先出資証券の取得に係る引受契約の締結
2019年12月25日	出資金払込（予定）
2019年12月27日	本優先出資証券の取得（予定）

7. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2019年10月17日付で公表した2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況及び分配金の予想の変更はありません。

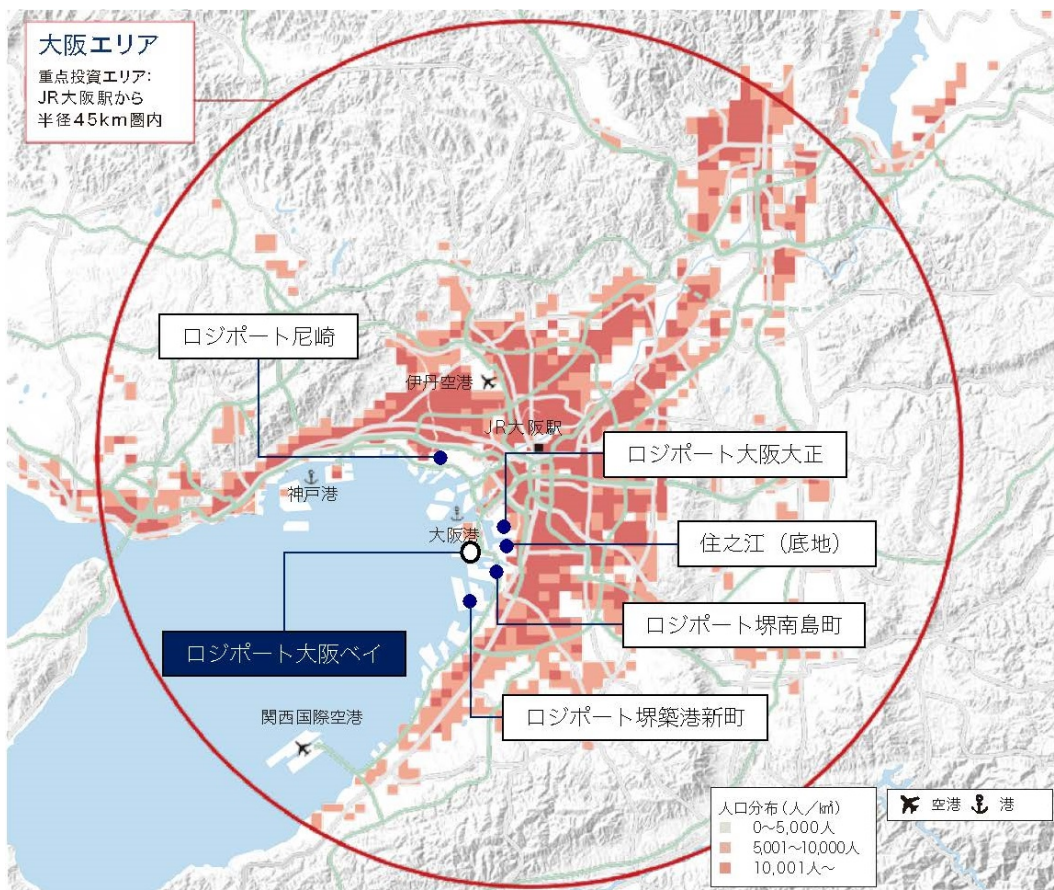
以上

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

<添付資料>

参考資料1 ロジポート大阪ベイの特徴

物流適地に所在する大規模・高機能な“プライム・ロジスティクス”







### 物流適地

- ① 消費地（人口集積地）への優れたアクセス  
 一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接  
 阪神高速 4 号湾岸線「南港北 IC」まで約 1.3km と高速道路へのアクセスが良好
- ③ 24 時間運営可能な工業系用途  
 24 時間稼働が可能な準工業地域に所在
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス  
 ポートタウン西駅から徒歩で 10 分の距離に位置し、従業員確保が期待できる



## 大規模

- ① 延床面積 45,000 坪超、1 フロアの賃貸可能面積 10,000 坪超

## 高機能

- ① 天井高 5.5m、床荷重は 1 m<sup>2</sup>あたり 1.5t、柱間隔は約 10.45m × 約 10.2m
- ② ダブルランプウェイにより最上階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 柔軟な区画割（最大 1 フロア 6 区画）が可能な設計
- ④ 空調設備付のオフィス スペース、休憩所を確保