

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. 03-6367-5800)

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)

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(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ので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

- (1) 新規取得資産 : NY プロパティーズ特定目的会社(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(本特定社債)(注3)
- (2) 取得予定価格 本優先出資証券：
第1回目 392百万円
第2回目 171.5百万円
第3回目 171.5百万円
(上記の合計金額(735百万円)は本特定目的会社が発行する優先出資証券全体の49%相当となる想定)
- 本特定社債：
第1回目 800百万円
第2回目 600百万円
第3回目 600百万円
(上記の合計金額(2,000百万円)は本特定目的会社が発行する特定社債全体の100%となる想定)
- (3) 取得予定日 本優先出資証券：

第1回目 2023年11月中旬
第2回目 2024年3月中旬
第3回目 2024年6月下旬～2024年7月上旬

本特定社債：

第1回目 2023年11月21日
第2回目 2024年3月19日
第3回目 2024年7月9日

- (4) 取得先 : 本特定目的会社
(5) 裏付けとなる不動産 : 南港物流センター
八千代物流センター
(以下併せて「本物件」といいます。) (注4)
(6) 取得資金 : 手元資金及びロジポート流山B棟の譲渡代金(注5)を充当します。
(7) 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、第1回目から第3回目の本優先出資証券を引き受け、本資産運用会社は、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ニンローン(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／(2) 本物件の概要」に記載のとおりです。

(注5) ロジポート流山B棟の譲渡の詳細につきましては、2023年10月16日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ」に記載のとおりです。なお、第1回目の本優先出資証券及び第1回目の本特定社債の取得資金については、手元資金から充当し、ロジポート流山B棟の譲渡代金は、当該取得資金として充当した手元資金に充当する予定です。

2. 取得の理由

本物件は、東京エリア及び大阪エリアの「物流適地」に所在する物流施設であり、本投資法人が掲げる「プライム・ロジスティクス」(注1)を中心としたポートフォリオの投資基準に合致した物件です。本取得に合わせて、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ものです。

また、本投資法人が掲げる外部成長戦略及びバリューアッド戦略(注2)の一環として、本優先出資証券に対する配当収益及び本特定社債の利息収益の受領による高い収益性の確保を企図しています。以上のことから、本取得を決定いたしました。なお、本優先出資証券及び本特定社債に関しては、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。本優先出資証券に係る配当収入は、2024年8月以降生じることを見込んでおり、見込額については決算短信等において開示する予定です。

また、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。本投資法人は上記のとおりバリューアッド戦略の一環として本優先出資証券及び本特定社債の取得を行うものであり、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されておりません。

(注 1) 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 2) 「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、「バリューアッド投資」とは、安定稼働物件を単純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」とは、例えば、本投資法人にて再開発することで本来は手にすることができない可能性がある開発利益を本投資法人において獲得することで得られる利益を指します。本優先出資証券の取得に際しては、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基に投資を行います。また、本特定社債への投資は、LTV 及び金利等を基に債権自体の投資採算性を検証し、デュー・デリジェンス費用の他、優先交渉権を獲得する場合にはその時期や価格等の内容も勘案の上、総合的な判断を基に投資を行いません。なお、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	NYプロパティーズ特定目的会社
取得予定価格	第1回目優先出資証券 392百万円 第2回目優先出資証券 171.5百万円 第3回目優先出資証券 171.5百万円 合計金額は優先出資総額の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</p> <p>(ii) その他(i)の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</p> <p>② 本特定目的会社の事業年度は、毎年12月1日から翌年5月31日まで及び6月1日から11月30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。</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>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>

そ の 他	<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、遵法性違反の問題がなく、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	NY プロパティーズ特定目的会社が発行する特定社債										
額 面 金 額	第1回特定社債 800 百万円 第2回特定社債 600 百万円 第3回特定社債 600 百万円										
取 得 予 定 価 格	第1回特定社債 800 百万円 第2回特定社債 600 百万円 第3回特定社債 600 百万円 合計金額は特定社債総額の 100%										
利 率 (注1)	9.0 % (但し、2028 年 11 月 22 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、10.0%)										
償 還 期 日 (予定) (注2)	予定償還期日：2028 年 11 月 22 日 最終償還期日：2030 年 5 月 22 日										
本特定目的会社に係る キャピタルストラク チャーの概要 (2023 年 11 月中旬時 点)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">NY プロパティーズ特定目的会社 (注3)</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 3,470 百万円</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 600 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">本物件等 5,670 百万円</td> <td style="text-align: center;">特定社債 800 百万円 (本投資法人にて取得予定)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">優先出資等 800 百万円 (その一部を本投資法人にて 取得予定) (注4)</td> </tr> </table> <p>計算期間：毎年12月1日から5月31日、6月1日から11月30日までの各期間です。 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、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>	NY プロパティーズ特定目的会社 (注3)			ノンリコース・ローン (シニア) 3,470 百万円		ノンリコース・ローン (メザニン) 600 百万円	本物件等 5,670 百万円	特定社債 800 百万円 (本投資法人にて取得予定)		優先出資等 800 百万円 (その一部を本投資法人にて 取得予定) (注4)
NY プロパティーズ特定目的会社 (注3)											
	ノンリコース・ローン (シニア) 3,470 百万円										
	ノンリコース・ローン (メザニン) 600 百万円										
本物件等 5,670 百万円	特定社債 800 百万円 (本投資法人にて取得予定)										
	優先出資等 800 百万円 (その一部を本投資法人にて 取得予定) (注4)										

	<p>① 本投資法人は、2023年11月21日に、本特定目的会社から、第1回目の本特定社債を取得する予定です。</p> <p>② 本特定社債は、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（NYプロパティーズ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、各払込期日のあとに到来する3月、6月、9月、12月の末日のうちのいずれかを初回として、以後毎年3月、6月、9月、12月の各末日及び償還期日（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。

(注3) 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4) 優先出資証券の総額のうち、本投資法人は本取得により第1回目優先出資証券として392百万円（2023年11月中旬時点で本特定目的会社が発行する優先出資証券の総額の49%）を取得します。

(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、2023年10月16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. 本物件の概要に関する説明

- ・「用途」は、開発予定建物の登記簿上の種類を記載しています。
- ・「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。
- ・「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（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、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。

b. 「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

① 南港物流センター

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	2032年4月19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
	建ぺい率	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	①鉄骨造陸屋根5階建
		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	37,439.11 m ²
	賃貸可能面積	37,439.11 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。

② 八千代物流センター

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	2030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
	建ぺい率	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	15,006.47 m ²
	賃貸可能面積	15,006.47 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。

(4) 本特定目的会社の概要

名称	NYプロパティーズ特定目的会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番15号
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管理及び処分に係る業務

	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(2023年10月16日現在)
優先出資の額	15億円(第3回目優先出資証券取得時点の想定金額)
設立年月日	2023年9月14日
特定出資者	池田 卓也
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。決済方法は以下の各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。

2023年10月16日	本取得決定
2023年11月中旬	本優先出資証券の取得に係る引受契約の締結(予定)
2023年11月中旬	第1回本優先出資証券取得の完了(予定)
2023年11月20日	本特定社債の取得に係る引受契約の締結(予定)
2023年11月21日	第1回本特定社債取得の完了(予定)
2024年3月中旬	第2回本優先出資証券取得の完了(予定)
2024年3月19日	第2回本特定社債取得の完了(予定)
2024年6月下旬~7月上旬	第3回本優先出資証券取得の完了(予定)
2024年7月9日	第3回本特定社債取得の完了(予定)

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

第2回目及び第3回目の本優先出資証券及び本特定社債の取得(以下「本追加取得」といいます。)については、フォワード・コミットメント等(注)に該当します。本投資法人が資金調達ができないことにより本追加取得を実行することができない場合、本特定目的会社から損害賠償請求を受ける可能性があります。本投資法人は、本追加取得に当たり、ロジポート流山B棟の譲渡代金を充当することを予定しており、加えて、本日現在、本追加取得の金額以上の金銭を預金として確保しているものであることから、資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場面が生じる可能性は極めて低いものと考えています。

(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2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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/>

【参考資料】
南港物流センター



八千代物流センター

