

2019年9月4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)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借
並びに尼崎プロパティ特定目的会社 優先出資証券の償還に関するお知らせ

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. 本取得及び本償還の概要」記載の資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借(以下「本取得」といいます。)を決定しました。また、本投資法人は、「ロジポート尼崎」を裏付不動産とする尼崎プロパティ特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)の優先出資証券(本優先出資証券)の償還(以下「本償還」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. 本取得及び本償還の概要

(1) 本取得の概要

地域	物件番号	取得予定資産の名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI 利回り (%) (注5)	償却後 利回り (%) (注6)
大阪エリア	大阪-3	ロジポート大阪大正 (注1)	大阪府大阪市	OTL1 合同会社	10,515	11,200	4.6	3.8
大阪エリア	大阪-5	ロジポート尼崎 (注1) (注2)	兵庫県尼崎市	尼崎プロパティ特定目的会社	24,582	27,600	5.3	4.3
取得予定資産 計					35,097	38,800	5.1	4.1

ご注意: 本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (1) 売買契約締結日 : 2019年9月4日
 (2) 取得予定日 : 2019年9月25日(引渡決済日)
 (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 2019年9月4日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金(注8)及び手許資金
 (5) 決済方法 : 取得予定日(上記(2)参照)に全額支払

- (注1) 「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の取得予定価格及び鑑定評価額は、それぞれ取得予定の信託受益権の準共有持分割合(「ロジポート大阪大正」につき37.5%、「ロジポート尼崎」につき51.0%)に相当する金額を記載しています。
 (注2) 本投資法人は、本取得の対象となっていない「ロジポート尼崎」の残りの信託受益権の準共有持分(49.0%)について、本日付で尼崎ロジスティクス合同会社より当該準共有持分に係る優先交渉権を獲得しています。
 (注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権準共有持分の売買代金(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。)に記載しています。
 (注4) 各物件の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、2019年7月31日を価格時点とする各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) 「NOI利回り」は、取得予定資産の取得価格に対する鑑定NOI(注7)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注6) 「償却後利回り」は、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注7) 「鑑定NOI」とは、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。
 (注8) 借入金については、決定次第お知らせいたします。

(2) 本償還の概要

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の一般募集、投資口売出し及び第三者割当による投資口発行(以下「本募集等」といいます。)に伴い、本投資法人が優先交渉権を行使し本TMKから「ロジポート尼崎」の信託受益権の準共有持分

(51.0%)を取得した後、減資を行うことにより本投資法人の保有する優先出資証券の元本償還(12.21億円)を行い、その後本TMKは清算される予定です(注1)。

ロジポート尼崎は、ラサールグループによるリースアップにより物件価値が向上し、本TMKにおけるアップサイドが実現する予定です。なお、本TMKによるロジポート尼崎売却により本投資法人

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
 また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

は、本優先出資証券の受取配当金約 7.65 億円を 2020 年 2 月期に計上予定です。

(注 1) 本優先出資証券の償還については、2020 年 2 月期末までに実施される予定です。

(注 2) 本優先出資証券の詳細につきましては、2018 年 9 月 19 日付「資産の取得に関するお知らせ（尼崎プロパティ特定目的会社 優先出資証券）」をご参照ください。

また、本投資法人は本取得の対象となっていない「ロジポート尼崎」の信託受益権の残りの準共有持分（49.0%）について、本日付で当該準共有持分に係る優先交渉権を獲得しています。

2. 本取得の理由

取得予定資産は、大阪エリア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」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。本資産運用会社は、取得予定資産が中長期に安定した収益の見込める資産又は将来的なアップサイドを期待できる資産であるとの判断から本取得を決定いたしました。

取得予定資産の取得により、本投資法人において、優良な資産による資産規模拡大及びポートフォリオの分散の更なる進展、超過収益の獲得を目指す本投資法人独自の戦略であるバリューアップ戦略第 1 号案件であるロジポート尼崎の早期リースアップによるバリューアップの実現を受け、割安な取得価格での取得による収益力の強化がなされ、投資主価値の向上につながるものと考えています。

本投資法人は、「ロジポート尼崎」が低稼働であった時期にその所有者である本 TMK より、その取得に係る優先交渉権を獲得しました。本募集等に際し、本投資法人は優先交渉権を行使し、本 TMK から「ロジポート尼崎」を取得することにより、これまでの J-REIT による京阪神エリア（京都府、大阪府及び兵庫県を指します。）の取引事例と比較しても、競争力のある利回りでの取得が可能となり、これにより、本投資法人のポートフォリオの収益力が強化される見込みであると考えています。

「ロジポート尼崎」を競争力のある利回りで取得することが可能となった要因は、潜在的なバリューが十分に発揮されていなかった低稼働の時期に本 TMK から優先交渉権を獲得し、その後、早期リースアップによるバリューアップの実現を受けて優先交渉権を行使し、割安な取得価格での取得を実行するバリューアップ投資の成功によるものと本投資法人は考えています。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項（2019 年 5 月 20 日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）に基づき、賃貸先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

大阪-3 ロジポート大阪大正

- ① 大阪市大正区に所在し、難波・心斎橋エリアへ 5 km 圏内、梅田エリアへ 10 km 圏内と大阪中心部への迅速な配送をはじめ、関西広域圏の巨大消費マーケットを効率的にカバーし、物流の効率化・最適化に貢献できる好立地

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ② 最寄駅の JR 大阪環状線及び大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正」駅からのバスの運行本数が多く、住宅地も近接していることから、従業員の雇用環境も良好
- ③ ダブルランプウェイを有する延床面積 11 万㎡超の大型物流センター。基本スペックとして、倉庫柱基準スパン約 11m×10m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/㎡など十分な汎用性を備える仕様

大阪-5 ロジポート尼崎

- ① 阪神高速 5 号湾岸線「尼崎末広 IC」至近に位置し、阪神高速 3 号神戸線「尼崎西 IC」へ直線距離で約 2.5km と、複数の高速道路へアクセス可能な立地
- ② 大阪港・神戸港へのアクセスも良く、広域輸送が可能な拠点。また、一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路へのアクセスに優れ、交通利便性が高い立地
- ③ 尼崎臨海部は工場・倉庫集積エリアに位置するため、24 時間稼働・多頻度配送が可能な操業面で良好な環境
- ④ 延床面積 25 万㎡超の大型物流センター。各階へのアクセスが可能なランプウェイに加え、共用アメニティ機能等を備えるほか、別棟で危険物対応倉庫等もあり、多様な貨物に対応可能な仕様

3. 取得資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

後記 (2) ないし (4) の表は、取得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、2019 年 6 月 30 日時点の状況を記載していません。

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、本報道発表文の日付現在で予定されている各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権準共有持分の売買代金（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各取得予定資産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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ・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。
- ・「マスターリース会社」は、各取得予定資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結する予定の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。なお、取得予定資産については、マスターリース契約を締結することは予定していません。
- ・「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及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、各取得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。当該各報告内容は、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、各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、各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。
- ・「賃貸借の内容」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約書の内容を記載しています。
- ・「テナント数」は、各信託不動産に係る各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又は締結することが予定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。

c. 「特記事項」欄に関する説明

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

・「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各不動産又は各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、各信託不動産に関し、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、当該各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、当該各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各取得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、当該各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。

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、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、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

大阪-3 ロジポート大阪大正

取得予定資産の名称	ロジポート大阪大正	
用途	倉庫	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分 (37.5%)	
取得予定年月日	2019年9月25日	
取得予定価格	10,515百万円 (注1)	
信託受益権の概要	信託設定日	2018年12月21日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	信託期間満了日	2028年12月21日
土地	所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目2番21号
	面積	55,929.57 m ²
	用途地域	工業専用地域
	建ぺい率	70%(注2)
	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)		11,200百万円(注1) (2019年7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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調査書日付	2019年8月
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費	86,513千円/12年(年平均:7,209千円)(注1)
建物(注3)	構造と階数	①鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2018年2月16日
	延床面積	①117,037.14 m ² ②3.95 m ² ③3.95 m ²
	種類	①倉庫・事務所 ②守衛所 ③守衛所
	所有形態	所有権
	P M 会社	株式会社ザイマックス関西
賃貸借の内容	テナント数	10
	年間賃料	970百万円(注1)
	敷金・保証金	217百万円(注1)
	賃貸面積	106,830.31 m ²
	賃貸可能面積	106,929.98 m ²
	稼働率	99.9%

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

特 記 事 項	<p>1. 準共有者間協定書について</p> <p>本投資法人は、本取得予定資産の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人から、本信託受益権に関して本信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）における本取得予定資産の譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定においては、以下の事項が定められています。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約（2018年12月21日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）</p> <p>②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。</p> <p>③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。</p> <p>④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。</p> <p>⑤上記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は社債権者による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。</p> <p>2. 大阪市の買戻特約について</p> <p>本件土地が地域住民等の生活を著しく脅かすような活動その他暴力団による利用、風俗営業等に供された場合、土地の旧所有者である大阪府は、本件土地の買戻しを行うことができるとされてい</p>
---------	--

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	ます。
--	-----

- (注1) 取得予定の信託受益権の準共有持分割合(37.5%)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。
- (注2) 本物件の土地の建ぺい率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。
- (注3) 「建物」欄に記載の②及び③の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

大阪-5 ロジポート尼崎

取得予定資産の名称		ロジポート尼崎
用途		倉庫(注1)
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分(51.0%)
取得予定年月日		2019年9月25日
取得予定価格		24,582百万円(注2)
信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月20日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2033年9月30日
土地	所在地	兵庫県尼崎市扇町20番
	面積	124,169.55㎡
	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、賃借権
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)		27,600百万円(注2) (2019年7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	株式会社アースプレイザル
	調査書日付	2019年7月29日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
長期修繕費		397,746千円/12年(年平均:33,145千円)(注2)
建物(注3)	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

		④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ⑥鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ⑦鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	建築時期	2009年4月15日
	延床面積	①258,704.56㎡ ②180.08㎡ ③6.20㎡ ④144.00㎡ ⑤16.92㎡ ⑥300.00㎡ ⑦270.00㎡
	種類 (注1)	①倉庫 ②渡り廊下 ③守衛所 ④守衛所 ⑤守衛所 ⑥倉庫 ⑦検品所
	所有形態	所有権
P M	会社	株式会社ザイマックス関西
賃貸借の内容	テナント数	13
	年間賃料	1,718百万円(注2)
	敷金・保証金	440百万円(注2)
	賃貸面積	215,535.31㎡
	賃貸可能面積	216,458.08㎡
	稼働率	99.6%
特記事項	<p>・準共有者間協定書について</p> <p>本投資法人は、本取得予定資産の取得に際し、当該資産の準共有者となる者及び信託受託者との間で、以下の概要の受益権準共有者間協定書(以下この特記事項において「本協定」といいます。)を締結します。</p> <p>①信託受益権の不分割特約(本協定締結日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。)</p> <p>②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者(以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。)に対して、売却希望価格その他の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件</p>	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<p>で購入を希望する旨を通知し、条件につき合意することにより、当該準共有持分を購入することができること。</p> <p>③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。</p> <p>④各準共有者は、自己の準共有持分の一部を本協定において定める者に売却する場合であっても、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、自己の準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に売却する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。</p> <p>⑤上記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。</p>
--	---

- (注1) 工場から物流施設への改修工事が完了したことに伴い、2017年10月13日に、用途が「工場」から「倉庫」に変更されています。
- (注2) 取得予定の信託受益権の準共有持分割合(51.0%)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。
- (注3) 「建物」欄に記載の②から⑦の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) 賃貸借の概要

大阪-3 ロジポート大阪大正

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
東芝ロジスティクス株式会社	54,279 m ²	非開示 (注)	非開示 (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：非開示 (注) 中途解約：非開示 (注)			
株式会社ヒガントウエンティワン	13,093 m ²	非開示 (注)	非開示 (注)
契約形態：非開示 (注) 賃料改定：非開示 (注) 中途解約：非開示 (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。

大阪-5 ロジポート尼崎

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
株式会社関通	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
契約形態：非開示 (注) 賃料改定：非開示 (注) 中途解約：非開示 (注)			
株式会社ビーリンク	33,569 m ²	非開示 (注)	非開示 (注)
契約形態：非開示 (注) 賃料改定：非開示 (注) 中途解約：非開示 (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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(4) 鑑定評価書の概要

大阪-3 ロジポート大阪大正

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	11,200 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	2019年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	11,200 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	11,500 百万円	
運営収益	1,598 百万円	
可能総収益	1,651 百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	53 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	298 百万円	
維持管理費	59 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	19 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	11 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	7 百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	12 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	178 百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	5 百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	3 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	1,300 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	17 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	1,286 百万円	
還元利回り	4.2%	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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

DCF 法による収益価格	11,000 百万円	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	10,800 百万円	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	
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

(注) 取得予定の信託受益権の準共有持分割合 (37.5%) に相当する金額を記載しています。

大阪-5 ロジポート尼崎

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	27,600 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	2019年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	27,600 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	28,200 百万円	
運営収益	3,201 百万円	
可能総収益	3,328 百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	127 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	667 百万円	
維持管理費	103 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	116 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	26 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	7 百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	24 百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	366 百万円	過年度実績額等に基づき査定

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	損害保険料	13 百万円	類似事例等に基づき査定
	その他費用	9 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		2,533 百万円	
	一時金の運用益	7 百万円	運用利回りは1.0%として査定
	資本的支出	52 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		2,488 百万円	
還元利回り		4.5%	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		27,400 百万円	
	割引率	4.6%	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	4.7%	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		27,300 百万円	
	土地比率	63.4%	
	建物比率	36.6%	
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

(注) 取得予定の信託受益権の準共有持分割合 (51.0%) に相当する金額を記載しています。

4. 取得先の概要

ロジポート大阪大正

名 称	OTL1 合同会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者	代表社員 MJ 物流ファンド一般社団法人 職務執行者 三品貴仙
主な事業内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	金10万円
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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。 また、当該会社の関係者及び関連会社は、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。
-----------------	---

ロジポート尼崎

名 称	尼崎プロパティ-特定目的会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	宮里 猛
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8月31日現在)
優先出資の額	10,735百万円(2019年8月31日現在)
設立年月日	2018年9月
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	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。 また、本特定目的会社は、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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ-特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

5. 利害関係人等との取引

大阪-3 ロジポート大阪大正

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの物件取得ではありません。

大阪-5 ロジポート尼崎

「ロジポート尼崎」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、必要な審議及び決議を経ています。

6. 物件取得者等の状況

大阪-3 ロジポート大阪大正

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの物件取得ではありません。

大阪-5 ロジポート尼崎

以下の表においては、会社名を①、特別な利害関係にある者等との関係を②として記載しています。

名称 (所在地)	前所有者等	前々所有者等
	①、②	②
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
ロジポート尼崎 (兵庫県尼崎市)	① 尼崎プロパティ-特定目的会社 ② 本資産運用会社の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特定目的会社です。	② 特別な利害関係にある者以外
	40,800 百万円 (注)	
	2018 年 9 月	

(注) 本物件全体の取得価格を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ-特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

今後の見通し

本日付で公表の「2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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 | 各取得予定資産の概要 |
| 参考資料 2 | 鑑定評価書の概要 |
| 参考資料 3 | 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要 |
| 参考資料 4 | 本取得後のポートフォリオ一覧 |

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料1 各取得予定資産の概要

大阪-3 ロジポート大阪大正



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

大阪-5 ロジポート尼崎



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料2 鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)				
						直接還元法		DCF法		
						収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
取得済資産										
東京-1	ロジポート橋本 (注1)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	22,900	20,400	23,500	4.1	22,700	4.2	4.3
東京-2	ロジポート相模原 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	25,300	23,100	25,900	4.2	25,100	4.3	4.4
東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2019年 2月28日	28,800	23,400	29,100	4.0	28,800	3.8	4.1
東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	2019年 2月28日	29,100	21,500	28,900	4.3	29,100	4.0	4.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	19,500	19,000	19,500	4.6	19,500	4.6	4.7
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	21,300	20,100	21,700	4.6	21,100	4.6	4.7
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	25,000	24,300	25,000	4.5	25,000	4.5	4.6
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	12,200	11,300	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 3月31日	10,200	10,100	10,500	4.4	10,100	4.3 (注3)	4.6
東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 3月31日	6,530	6,470	6,680	4.4	6,470	4.3 (注4)	4.6
東京-13	東扇島 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 3月31日	1,540	—	—	—	1,540	3.7 (注5)	3.8
大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2019年 2月28日	8,510	5,940	8,610	4.5	8,400	4.2	4.6
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 3月31日	4,560	4,490	4,730	4.6	4,480	4.5 (注6)	4.8
大阪-4	住之江 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 3月31日	4,620	—	—	—	4,620	4.0	—
取得予定資産										
大阪-3	ロジポート大阪大正 (注7)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 7月31日	18,590	17,980	19,150	4.2	18,280	4.3	4.4

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

大阪-5	ロジポート 尼崎 (注8)	株式会社谷 澤総合鑑定 所	2019年 7月31日	27,600	27,300	28,200	4.5	27,400	4.6	4.7
ポートフォリオ合計/平均				266,250	235,380	263,970		264,690		

(注1) 「ロジポート橋本」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載しています。

(注2) 「ロジポート相模原」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

(注3) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から5年度までの数値を記載しています。

(注4) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から5年度までの数値を記載しています。

(注5) 「東扇島（底地）」の割引率は、初年度から5年度までの数値を記載しています。

(注6) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から8年度までの数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計（62.5%）に相当する金額を記載しています。

(注8) 「ロジポート尼崎」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 3 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書日付	緊急短期修繕費用(千円) (注1、2)	中長期修繕費用(千円) (注1、3)	調査業者	調査書作成月	PML値(%) (注1)
取得済資産								
東京-1	ロジポート橋本 (注4)	株式会社アースアプレイザル	2015年 11月6日	—	206,901	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	1.3
東京-2	ロジポート相模原 (注5)	株式会社アースアプレイザル	2015年 11月6日	—	289,248	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	0.5
東京-3	ロジポート北柏	株式会社アースアプレイザル	2015年 11月6日	—	238,851	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	株式会社アースアプレイザル	2015年 11月6日	—	666,525	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社アースアプレイザル	2018年 10月31日	100	1,021,194	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社アースアプレイザル	2018年 10月31日	—	1,215,861	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社アースアプレイザル	2015年 11月6日	—	817,104	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 10月	6.3
東京-9	ロジポート川越	株式会社アースアプレイザル	2017年 2月7日	—	118,057	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 2月	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社アースアプレイザル	2019年 4月9日	—	98,015	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年 4月	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年 4月	—	50,045	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年 4月	3.5
東京-13	東扇島(底地)	—	—	—	—	—	—	—
大阪-1	ロジポート堺南島町	株式会社アースアプレイザル	2018年 1月19日	—	29,950	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社アースアプレイザル	2019年 4月6日	—	48,172	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年 4月	7.6
大阪-4	住之江(底地)	—	—	—	—	—	—	—

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

取得予定資産								
大阪-3	ロジポート 大阪大正 (注6)	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2019年 8月	—	144,188	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2019年 7月	8.4
大阪-5	ロジポート 尼崎 (注7)	株式会社アースア プレイザル	2019年 7月29日	—	397,746	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2019年 7月	5.7
ポートフォリオPML(注8)								2.7

(注1)「緊急短期修繕費用」及び「中長期修繕費用」は「建物状況調査報告書」によるものであり、「PML値」は「地震リスク評価報告書」によるものです。

(注2)「緊急短期修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要となる修繕費用を示します。

(注3)「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要となる修繕費用の合計額を示します。

(注4)「ロジポート橋本」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55.0%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)「ロジポート相模原」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51.0%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)「ロジポート大阪大正」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計(62.5%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「ロジポート尼崎」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(51.0%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8)「ポートフォリオPML」は、2019年8月付「14物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料4 本取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	
取得済資産						
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注2)	21,200	22,900	8.6	
	東京-2	ロジポート相模原 (注3)	23,020	25,300	9.4	
	東京-3	ロジポート北柏	25,300	28,800	10.3	
	東京-5	ロジポート流山B棟	26,600	29,100	10.8	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	19,000	19,500	7.7	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	19,120	21,300	7.8	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	23,700	25,000	9.6	
	東京-9	ロジポート川越	11,950	12,200	4.9	
	東京-11	ロジポート柏沼南	9,300	10,200	3.8	
	東京-12	ロジポート狭山日高	6,430	6,530	2.6	
	東京-13	東扇島(底地)	1,189	1,540	0.5	
	大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	8,150	8,510	3.3
		大阪-2	ロジポート堺築港新町	4,160	4,560	1.7
大阪-4		住之江(底地)	4,330	4,620	1.8	
小計			203,449	220,060	82.8	
取得予定資産						
大阪エリア	大阪-3	ロジポート大阪大正 (注4)	17,655	18,590	7.2	
	大阪-5	ロジポート尼崎 (注5)	24,582	27,600	10.0	
小計			42,237	46,190	17.2	
ポートフォリオ合計			245,686	266,250	100.0	

(注1)「投資比率」は、各物件の取得(予定)価格が取得(予定)価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2)「ロジポート橋本」の取得価格、鑑定評価額及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55.0%)に相当する数値を記載しています。

(注3)「ロジポート相模原」の取得価格、鑑定評価額及び投資比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51.0%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (注4) 「ロジポート大阪大正」の取得(予定)価格、鑑定評価額及び投資比率は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計(62.5%)に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「ロジポート尼崎」の取得予定価格、鑑定評価額及び投資比率は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(51.0%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社の優先出資証券の償還に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。