

2018年9月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目1番1号
大手町野村ビル8階
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 (尼崎プロパティ-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 : 尼崎プロパティ-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 : 1,221百万円(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 : 2018年9月27日
- (4) 取得先 : 本特定目的会社
- (5) 裏付けとなる不動産 : ロジポート尼崎(注3)(以下「本物件」といいます。)
- (6) 取得資金 : 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、「ロジポート尼崎」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、本日時点での名称は「HUB AMAGASAKI」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) 借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「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、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」(注1)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となります。また、本優先出資証券に対する配当の受領(注2)による収益の獲得機会を創出することも可能です。以上のことから、本取得を決定いたしました。

本物件は、現時点では稼働率が35.3%(注3)であり、本投資法人が現状のまま本物件を取得することは、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ることから、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、本優先出資証券を取得し、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) 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) 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に見込まれます。

(注3) 本物件については、前所有者が工場から倉庫への改修工事を実施し、2017年10月13日に当該改修工事が完了しました。その後の前所有者によるテナント誘致活動の結果、稼働率が0%(改修工事完了時点)から35.3%まで上昇しています。

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	尼崎プロパティ-特定目的会社
取得予定価格	1,221百万円
概要	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。 (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

	<p>管理及び処分にかかる業務 (ii) その他(i)に附帯する一切の業務</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="552 344 1331 512"> <tr> <th colspan="2">尼崎プロパティ-特定目的会社</th> </tr> <tr> <td>本信託受益権等(注2) 44,127百万円</td> <td> 負債 33,392百万円 優先出資 10,735百万円(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2018年9月28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1,221百万円(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配当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>	尼崎プロパティ-特定目的会社		本信託受益権等(注2) 44,127百万円	負債 33,392百万円 優先出資 10,735百万円(注3) 特定出資 10百万円
尼崎プロパティ-特定目的会社					
本信託受益権等(注2) 44,127百万円	負債 33,392百万円 優先出資 10,735百万円(注3) 特定出資 10百万円				
<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> <table border="1" data-bbox="539 1498 1383 1888"> <tr> <td> <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</p> </td> </tr> </table>	<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</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</p>					

	<p>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、2018年9月19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。
- ・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。
- ・テナントの内容の「テナント数」「年間賃料」「敷金・保証金」「賃貸面積」「賃貸可能免責」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 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	
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番地
	面積	124,169.55㎡（注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、賃借権
建 物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建
	建築時期	2009年4月15日
	延床面積	258,704.56㎡
	種類	倉庫
テナントの内容	テナント数	6
	年間賃料	非開示（注3）
	敷金・保証金	非開示（注3）
	賃貸面積	76,365.36㎡
	賃貸可能面積	216,500.74㎡
	稼働率	35.3%
P M 会 社	株式会社ザイマックス関西（予定）	
特 記 事 項	該当ありません。	

（注1）2017年10月13日に変更、一部取壊し（種類を「工場」から「倉庫」へ変更）されています。

（注2）本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積は3,028.00㎡です。

（注3）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	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	取締役 宮里 猛
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け並びに管理及び処分に係る業務 2. その他前号に付帯する一切の業務
特 定 出 資 の 額	10 万円 (2018 年 9 月 6 日現在)
優 先 出 資 の 額	10,735 百万円(2018 年 9 月 27 日予定)
設 立 年 月 日	2018 年 9 月
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. 本優先出資証券の第三者による評価書の概要

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ています。レポートの概要は以下のとおりです。

本優先出資証券

参考価格（注）：1,447 百万円（発行予定価格 1,221 百万円）

作成会社：株式会社 谷澤総合鑑定所

（注）上記価格は、本特定目的会社において取得した（将来的な稼働率の上昇を勘案した）本物件の鑑定評価書及び本資産運用会社が提供した資料に基づき算定した概算価格となります。

6. 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、必要な審議及び決議を経ています。

7. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

2018 年 9 月 26 日に全額払込みする予定です。

(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。

2018年9月19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
2018年9月26日	出資金払込（予定）
2018年9月27日	本優先出資証券の取得（予定）

8. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2018年4月13日付で公表した2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28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

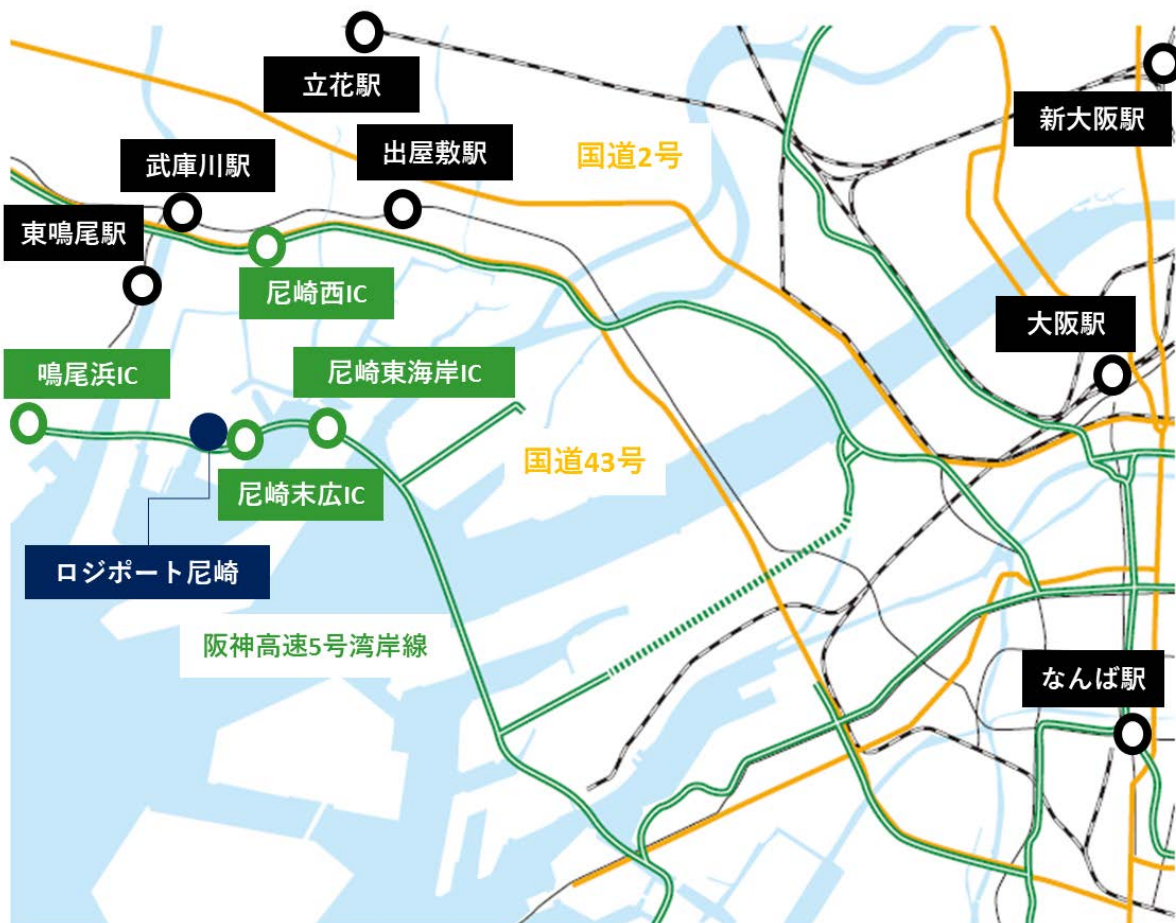
*本投資法人のホームページアドレス：<http://lasalle-logiport.com/>

<添付資料>

参考資料1 ロジポート尼崎の特徴

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
 尼崎末広 IC まで約 0.2km 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 時間稼働が可能な工業専用地域に所在
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
 出屋敷駅からバスで 10 分の距離に位置し、従業員確保が期待できる
 東鳴尾駅から約 2.2km、武庫川駅から約 2.5km に位置しており、自転車でのアクセスも十分可能



大規模

- ① 延床面積 85,000 坪超、1 フロアの賃借可能面積 10,000 坪超

高機能

- ① 天井高 6.0m 超、床荷重は 1 m²あたり 1.5t (1 階部分)、0.8t (2~6 階部分)
柱間隔は約 16m × 約 16m
- ② 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイあり
- ③ 柔軟な区画割 (最大 1 フロア 6 区画) が可能な設計
- ④ 空調設備付の十分なオフィス スペースを確保