

2022年8月26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 財務部長 地紙平  
(TEL. 03-6367-5800)

### 資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

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、社内規程である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を変更することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 変更理由及び概要

本投資法人は、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長を目指し、投資主価値の向上を図ってまいりました。物流施設の取得競争が過熱する中、今後も優良な成長機会を確保するため、取得機会の拡大を図ることが重要と考えます。以上を背景として、今般、投資基準の拡大及びポートフォリオのアセットタイプ別投資比率の新設等、運用ガイドラインに定める投資基準等を一部変更するものです。具体的には、従来の主たる投資対象であるプライム・ロジスティクスに該当しない物件の投資比率の明確化、物流適地に所在し高機能な仕様を有する中規模の物流施設の取得も視野に入れた規模の投資基準の引き下げ、規約の投資対象として定めている物流施設以外を主たる用途とする不動産の明確化、開発物件に対する投資法人の関与方法の拡大、定期借地権付建物の取得等投資対象の拡大に適用するための分配方針の変更等を行うものです。

本投資法人は、分配方針として、利益を超える金銭の分配を実施しておりますが、所得超過税会不一致等が発生した場合に分配金に与える影響を考慮し、所得超過税会不一致等による課税所得の発生を回避することを目的として、所得超過税会不一致等の範囲内において一時差異等調整引当額を計上し、当該一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配を行うことを可能にするよう、運用ガイドラインに定める分配方針を一部変更するものです。

2. 主な変更内容（変更後の主な変更のある箇所のみ記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しております。下線部は変更箇所を示します。）

2 投資方針										
(1) 投資方針										
② 本投資法人の基本方針～本投資法人の特徴～（プライム・ロジスティクスへの重点投資）										
本投資法人は物流施設を投資対象としますが、その中でも、「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、中長期にわたり安定した収益を期待できる資産として重点投資を行います。										
< 「プライム・ロジスティクス」の特徴 >										
物流適地に所在	<table border="1"> <tr> <td>消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること</td> </tr> <tr> <td>幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること</td> </tr> <tr> <td>24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること</td> </tr> <tr> <td>雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること</td> </tr> </table>	消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること	幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること	24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること	雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること					
消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること										
幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること										
24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること										
雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること										
大規模・高機能	<table border="1"> <tr> <td>大規模</td> <td>物流拠点の集約・統合ニーズの受け皿となりうる規模（延床面積概ね16,500㎡以上）を有していること</td> </tr> <tr> <td>高機能</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること</td> </tr> <tr> <td>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を有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること</td> </tr> <tr> <td>柔軟な区画割が可能な設計となっていること</td> </tr> <tr> <td>十分なオフィススペースを有していること</td> </tr> <tr> <td>免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	大規模	物流拠点の集約・統合ニーズの受け皿となりうる規模（延床面積概ね16,500㎡以上）を有していること	高機能	<table border="1"> <tr> <td>保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること</td> </tr> <tr> <td>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を有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること</td> </tr> <tr> <td>柔軟な区画割が可能な設計となっていること</td> </tr> <tr> <td>十分なオフィススペースを有していること</td> </tr> <tr> <td>免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと</td> </tr> </table>	保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること	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を有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること	柔軟な区画割が可能な設計となっていること	十分なオフィススペースを有していること	免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと
大規模	物流拠点の集約・統合ニーズの受け皿となりうる規模（延床面積概ね16,500㎡以上）を有していること									
高機能	<table border="1"> <tr> <td>保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること</td> </tr> <tr> <td>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を有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること</td> </tr> <tr> <td>柔軟な区画割が可能な設計となっていること</td> </tr> <tr> <td>十分なオフィススペースを有していること</td> </tr> <tr> <td>免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと</td> </tr> </table>	保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること	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を有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること	柔軟な区画割が可能な設計となっていること	十分なオフィススペースを有していること	免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと				
保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること										
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を有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること										
柔軟な区画割が可能な設計となっていること										
十分なオフィススペースを有していること										
免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと										
<p>(注) 上表は、「プライム・ロジスティクス」について本投資法人が考える一般的特徴を記載したものであり、上表のすべての要素を満たさない物流施設についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で、「プライム・ロジスティクス」ということがあります。例えば、大規模という点においては、テナントが効率の良い業務運営ができる規模（基準階面積が概ね3,300㎡以上）の場合や、「東京エリア・大阪エリア」以外の「その他」の地域に所在する物件においては、その地域の経済規模によってテナントが必要とする荷物量に応じた規模を有する等、物流施設として一定の機能性が認められ、競争力が高いと資産運用会社が判断できる規模を有している場合には、「プライム・ロジスティクス」ということがあります。</p>										
③ ポートフォリオ構築方針										
(イ) 投資基準										
本投資法人は、規模、立地、テナント、建物、サステナビリティ及びキャッシュ・フローの安定性について、下表に記載の観点から総合的に判断し、長期かつ安定的な成長に資する物件への投資を行い、プライム・ロジスティクスを中心とした、ポートフォリオの構築を行います。										
また、本投資法人は、 <u>プライム・ロジスティクスの他に、物流適地に所在し、かつ高機能な仕様を有する中規模の物流施設、及び不動産の主たる用途が、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設その他企業活動の基盤の用に供され、又は供されることが可能なものも対象とします。</u>										
<u>なお、底地が投資対象となる場合には、投資時点の底地上の建物の主たる用途、または底地上の建物の将来的な建替えや転用の可能性を勘案し総合的に判断します。</u>										

＜ポートフォリオのアセットタイプ別投資比率＞

アセットタイプ	投資比率
プライム・ロジスティクス	80%以上
その他	20%以下

＜ポートフォリオの投資基準＞

投資基準	
規模	延床面積 <u>6,600 m<sup>2</sup>以上</u> (プライム・ロジスティクスは延床面積概ね 16,500 m <sup>2</sup> 以上)
開発物件	<p>竣工安定稼働後に上記の投資基準を概ね充足すると見込まれること</p> <p>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格（変動）リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の、不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及びリスク管理されていること</p> <p>本投資法人が発注者となって開発する手法や開発 SPC の優先出資証券の取得を通じて開発物件に関与する手法等、投資手法が当該開発物件の特性を踏まえた適切なものであること</p> <p>事業進捗のモニタリングについて適切に行われること</p> <p>開発物件は直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</p> <p><u>(本投資法人による将来的な開発物件の取得を見込んで第三者において開発を行わせる場合)</u> 当該開発物件の優先交渉権が得られる見込みがあるなど物件取得の蓋然性を考慮すること</p>

⑤ 売却方針

原則として短期的な物件の売却は行いませんが、ポートフォリオ全体の構成、テナントのニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断した場合には、適切な時期での売却を検討することがあります。

また、プライム・ロジスティクス以外の物件については、不動産マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の水準や1口当たり分配金の水準、本投資法人の運用資産全体の収益の安定性及び運用資産全体の着実な成長性、既存物件の再開発等を総合的に判断した結果、物件取得後、長期保有とならない期間での売却を検討することがあります。

⑦ 分配方針

本投資法人は、規約第 36 条に定める方針に従い、金銭の分配及び利益を超える金銭の分配を行います。その際、以下の方針に従い、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資金的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(ア) 税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し（以下「出資等減少分配」といいます。）

利益を超える金銭の分配のうち、出資等減少分配の額については、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。但し、上記考慮事項を踏まえ、出資等減少分配の実施を不適切と判断した場合、出資等減少分配は行いません。

本投資法人は、出資等減少分配の額の決定に当たっては、当面の間、対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の30に相当する金額を目処としますが、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に鑑定LTV（注1））等を総合的に考慮して決定するものとします（以下「継続的利益超過分配」といいます。）。但し、上記事項を勘案し、継続的利益超過分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額につき、一時的な出資等減少分配を実施できるものとしています（以下「一時的利益超過分配」といいます。）。

なお、継続的利益超過分配に一時的利益超過分配を加えた分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

(イ) 一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配

加えて、本投資法人は、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（以下「計算規則」といいます。）第2条第2項第30号イに規定するものをいいます。以下同じです。）（注2）及び純資産控除項目（計算規則第2条第2項第30号ロに規定するものをいい、所得超過税会不一致と併せて以下「所得超過税会不一致等」といいます。以下同じです。）（注3）が発生した場合、当該所得超過税会不一致等が分配金に与える影響を考慮し、所得超過税会不一致等による課税所得の発生を回避することを目的として、所得超過税会不一致等の範囲内において、一時差異等調整引当額（計算規則第2条第2項第30号に規定するものをいいます。以下同じです。）を計上し、当該一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配を行います。なお、将来の法改正等に伴い、所得超過税会不一致等が分配金に与える影響を考慮し、所得超過税会不一致等による課税所得の発生を回避するとの目的が達せられなくなった場合など、一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配を行うことが不適切と判断される場合はこれを行わないとすることもできます。

また、利益を超える金銭の分配を実施した場合、当該金額は、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注1）本投資法人は、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、出資等減少分配を行いません。

$$\text{鑑定LTV (\%)} = A/B \times 100 (\%)$$

A＝有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含むが、劣後債務の残高を除く。）＋敷金等（但し、信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び敷金等リザーブ口座にリザーブされている金額相当額を除く。）の額

B＝期末時点における運用資産の鑑定評価額＋借入人口座（敷金等リザーブ口座を除く。）の現預金残高＋信託現金及び信託預金（本信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除く。）－利益分配金総額－利益超過分配金総額

なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金予定総額については、直近の決算期における数値によります。

（注2）固定資産の減損損失の計上、資産除去債務の借方項目の減価償却費及び利息費用の計上、定期借地権の償却費の計上、貸倒引当金や修繕引当金の計上、正ののれんの償却費の計上、減価償却限度超過額の計上等に起因して、税務上の所得（益金の額から損金の額を控除して得た額）が会計上の利益（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額）を超えた場合における、その差額を意味しています。

（注3）評価・換算差額等（その他有価証券評価差額金、繰延ヘッジ損益）、新投資口予約権、新投資口申込証拠金及び自己投資口の合計額が負となる場合における、その合計額を意味しています。

以上のほか、軽微な変更を行っています。

### 3. 変更日

2022年8月26日

### 4. その他

上記 2. に記載する運用ガイドラインの変更により本投資法人の投資基準が拡大されることとなりますが、他方で、ラサールグループは、2021 年以後、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅、物流施設及びホテル等を投資対象とする総合型のクローズエンド型私募ファンドである LaSalle Asia Opportunity Fund VI（以下「LAO VI」といいます。）を組成し、日本を含むアジア太平洋地域において運用しています。LAO VI は、ラサールグループが第三者から入手した新規投資案件のうち、投資対象となり得る物件に対して優先的に取得を検討する枠組みとなっています。LAO VI は高い目標リターンを追求するファンド（オポチュニスティック型ファンド）であるため、本投資法人とは主たる投資対象が異なるものの、本投資法人が掲げるバリューアッド戦略の一環として対象となる物流施設の開発物件や低稼働物件等（注）においては、投資対象が重複する場合があります。本資産運用会社が第三者から入手した開発物件や低稼働物件等についてはラサールグループとの間で取得検討の機会の順位を設け、ラサールグループが LAO VI の投資対象候補として優先的に取得検討を行った上で検討が見送られた場合、本資産運用会社にて本投資法人のための取得の検討を開始します。

（注）「バリューアッド戦略の一環として対象となる物流施設の開発物件や低稼働物件等」とは、安定稼働していない開発物件や低稼働物件の他、以下の特徴の全部又は一部を有する物件をいいますが、これらに限られません。

- a. 冷凍冷蔵施設の開発物件や将来の物流施設等への用途転用を見据えた工場・商業施設等
- b. ラサールグループ以外の第三者から当該物件に係る情報を入手したもの
- c. 中規模の物流施設（延床面積が 6,600 m<sup>2</sup>以上 16,500 m<sup>2</sup>未満の物流施設をいいます。）

以上

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