

2025年3月14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 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 山田尚生
(TEL. 03-6778-5400)

国内資産の追加取得（LRF3プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分）及び
ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1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、下記のLRF3プロパティーズ合同会社の匿名組合出資持分（以下「新規取得資産」又は「本匿名組合出資持分」といいます。）を追加取得（以下「本追加取得」といいます。）することを決定いたしました。また、「松戸松飛台物流センター」を裏付不動産とするジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1特定目的会社（以下「開発TMK」といいます。）の優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）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。

なお、2024年4月15日付「国内資産の取得に関するお知らせ（浦安プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分及び沖縄糸満プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分）」において、2025年3月19日に「浦安物流センター」を対象不動産（信託受益権）とする浦安プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分を浦安プロパティーズ合同会社より取得予定である旨を公表していましたが、「浦安物流センター」を含む2物件を対象不動産（信託受益権）として、本匿名組合出資持分を追加取得することに変更いたしました。したがって、浦安プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分の取得は行われなないこととなります。

記

1. 本追加取得及び本償還の概要

(1) 本取得の概要

- | | |
|----------|--|
| ① 新規取得資産 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（本匿名組合出資持分）（注1） |
| ② 資産名称 | : LRF3プロパティーズ合同会社B号匿名組合出資持分 |
| ③ 取得予定価格 | : 165百万円（追加B号匿名組合出資（注2）総額のうち約18%） |
| ④ 取得予定日 | : 2025年3月19日 |
| ⑤ 取得先 | : LRF3プロパティーズ合同会社（以下「LRF3GK」といいます。）（注3） |

⑥ 対象不動産（信託 受益権）：松戸松飛台物流センター（以下「本物件①（松戸）」といいます。）
浦安物流センター（以下「本物件②（浦安）」といいます。）
（以下併せて「本物件」といいます。）（注4）

⑦ 取得資金：自己資金

⑧ 媒介の有無：該当なし

（注1）本匿名組合出資持分は、LRF3GK を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合出資持分の詳細については、後記「3. 本追加取得の内容／（1）出資対象である匿名組合の概要」欄に記載のとおりです。

（注2）追加B号匿名組合出資とは、LRF3GKが本物件の取得に際して追加で募集を行うB号匿名組合出資をいいます。以下同じです。

（注3）LRF3GKの詳細は、後記「3. 本追加取得の内容／（1）出資対象である匿名組合の概要」及び「3. 本追加取得の内容／（3）匿名組合出資先の営業者の概要」に記載のとおりです。

（注4）本物件の詳細は、後記「3. 本追加取得の内容／（2）本物件の概要」に記載のとおりです。

（2）本償還の概要

LRF3GK が本物件①（松戸）を取得した後、開発 TMK が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（注1）の元本償還（注2）が行われ、本優先出資証券に対して受取配当金が支払われる予定です。これにより本投資法人は、2025年8月期に開発利益に基づく償還益（注3）として約73百万円（見込額）を計上する予定です。本償還を含む開発 TMK への出資に関する取組みは、2023年10月16日付で償還を公表しました「大阪住之江物流センター」を裏付不動産とした関西1プロパティ特定目的会社の優先出資証券に続いての第2号の開発案件であり、本投資法人は、本投資法人が推進するバリューアッド戦略の一環での開発案件への出資からの継続的な投資回収を実現しています。また、本物件①（松戸）は、本投資法人による初めての外部事業パートナーとの開発案件であり、スポンサーグループ（注4）以外の事業者との協働の実績となる案件です。第3号の開発案件であるジャパン・ロジスティクス・デベロップメント2特定目的会社への出資も外部事業パートナーと協働する開発案件であり、今後もバリューアッド戦略の一環としての開発利益に基づく収益貢献を目指します。

（注1）本優先出資証券の詳細については、2022年11月22日付、2023年8月16日付、2023年11月29日付、2024年4月26日付、2024年10月8日付及び2024年10月29日付のジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1特定目的会社の優先出資証券の取得に係る各プレスリリースに記載のとおりです。

（注2）本償還は、2025年8月期末までに実施される予定です。

（注3）「開発利益に基づく償還益」とは、LRF3GK が本物件①（松戸）の信託受益権を取得した後、開発 TMK から受領する予定の受取配当金から投資有価証券償還損を控除した金額をいいます。受取配当金は、物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合、配当額は変動することがあり、これにより開発利益に基づく償還益も変動することがあります。

（注4）スポンサーグループとは、本投資法人のスポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社及びそのグループ企業をいいます。

2. 取得の理由

本投資法人は、足許の資本市場環境に鑑み、資本コストや投資口価格を意識したアクティブ運用戦略を掲げ、資本市場の変化に応じた最適な資金調達方法と投資主価値向上に資する資金使途を追求しています。今般、当該戦略の一環で、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本匿名組合出資持分に対する本追加取得を決定しました。

本物件①（松戸）は、本投資法人の第2号開発案件として、本投資法人は開発 TMK に2022年11月

から 2024 年 9 月まで計 4 回に亘り開発の進捗に応じて優先出資証券を取得してまいりました。2024 年 9 月に本物件①（松戸）が竣工及び安定稼働したため、今般サイドカーファンドである LRF3GK に本物件①（松戸）を移管し、本投資法人が LRF3GK に対して追加的に B 号匿名組合出資を行うものです。その結果、本投資法人は「1. (2)本償還の概要」に記載の開発利益に基づく償還益を獲得して投資回収を行い、2025 年 8 月期に一時的な利益として本投資法人の分配金に上乗せされる予定です。

本物件②（浦安）については、2024 年 4 月 15 日付「国内資産の取得に関するお知らせ（浦安プロパティーズ合同会社 B 号匿名組合出資持分及び沖縄糸満プロパティーズ合同会社 B 号匿名組合出資持分）」において、2025 年 3 月 19 日に本物件②（浦安）を対象不動産（信託受益権）とする浦安プロパティーズ合同会社 B 号匿名組合出資持分を浦安プロパティーズ合同会社より取得予定である旨を公表していましたが、上記の本物件①（松戸）と併せた 2 物件を対象不動産（信託受益権）として、LRF3GK に対する B 号匿名組合出資持分を追加取得することが適切な投資手段と判断し、LRF3GK が取得することとなりました。

LRF3GK は既存の 8 物件（注 1）に加えて、今般、本物件を追加取得する予定であり、かかる本物件取得のために追加で募集を行う匿名組合出資の一部である 165 百万円（追加 B 号匿名組合出資総額のうち約 18%）について本投資法人が追加出資を行う予定です。

本追加取得に加えて、本投資法人には前記の信託財産である不動産信託受益権の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）が付与されます。これにより、本投資法人のサイドカーファンドの機能を有する LRF3GK を活用して将来の外部成長機会及び資金調達時期の柔軟性を確保することができます。本物件の稼働状況や資本市場の状況を踏まえ、本投資法人が適切と考えるタイミングで本物件取得を検討することを企図しています（注 2）。

本匿名組合出資持分については、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について投資の妥当性を確認しています。本匿名組合出資持分に係る分配金収入が発生する場合には、見込額について決算短信等において開示する予定です。

なお、本匿名組合出資持分は、不動産等に該当し、本追加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%以上を維持する見込みです。また、本投資法人における高収益資産（出資総額）は本追加取得を含め約 71 億円となる見込みです。本匿名組合出資持分については、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、本匿名組合出資持分の売却を行うことは想定しておりません（注 3）。

（注 1）既存の 8 物件については、2024 年 2 月 16 日付、2024 年 3 月 15 日付及び 2024 年 11 月 28 日付の LRF3 プロパティーズ合同会社の B 号匿名組合出資持分の取得に係る各プレスリリースに記載のとおりです。

（注 2）この点は、2024 年 2 月 16 日付、2024 年 3 月 15 日付及び 2024 年 11 月 28 日付の LRF3 プロパティーズ合同会社の B 号匿名組合出資持分の取得に係る各プレスリリースの「2. 取得の理由」でも同様です。

（注 3）本匿名組合出資持分の取得に際しては、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・ディリジェンス基準、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下に投資を行います。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. 本追加取得の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	LRF3 プロパティーズ合同会社							
B号匿名組合出資の総額	13,209百万円（2025年3月14日時点の出資予定総額）							
B号匿名組合契約の有効期間	2029年2月16日まで ただし、かかる期間の末日において営業者の借入債務が完済されていない場合には、当該借入債務が完済される日の翌日まで自動的に延長されます。							
匿名組合契約の概要 (2025年3月21日時点)	<p>匿名組合契約の概要（注1）は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LRF3 プロパティーズ合同会社</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 本信託受益権等（注2） 153,609百万円 </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン（シニア） 87,950百万円（注3） </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン（メザニン） 30,250百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> A号匿名組合出資 22,200百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> B号匿名組合出資 13,209百万円（注4） </td> </tr> </table> <p>（注1）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、主として本物件を含む10物件に係る信託受益権を個別に又は総称していいいます。</p> <p>（注3）消費税ローン5,550百万円が含まれています。</p> <p>（注4）匿名組合出資の総額のうち、本投資法人は本追加取得により165百万円を取得し、合計の出資額は2,331百万円（B号匿名組合出資総額の約18%）となります。</p> <p>計算期間：毎年12月1日から5月末日まで、6月1日から11月末日までの各期間です。ただし、初回の計算期間は当初出資日の前営業日から2024年11月末日までとなっています。</p> <p>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、匿名組合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>	LRF3 プロパティーズ合同会社		本信託受益権等（注2） 153,609百万円	ノンリコース・ローン（シニア） 87,950百万円（注3）	ノンリコース・ローン（メザニン） 30,250百万円	A号匿名組合出資 22,200百万円	B号匿名組合出資 13,209百万円（注4）
LRF3 プロパティーズ合同会社								
本信託受益権等（注2） 153,609百万円	ノンリコース・ローン（シニア） 87,950百万円（注3）							
	ノンリコース・ローン（メザニン） 30,250百万円							
	A号匿名組合出資 22,200百万円							
	B号匿名組合出資 13,209百万円（注4）							
本優先交渉権の概要	<p>① LRF3GKは、本優先交渉権付与契約が終了するまでの間、本物件に係る不動産又は本信託受益権等について、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 LRF3GK は、本物件に係る不動産又は本信託受益権等を取得する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、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、本物件に係る不動産又は本信託受益権等について、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。本物件に係る不動産又は本信託受益権等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「(3) 匿名組合出資先の営業者の概要」に記載の LRF3GK の情報は、本日現在までに、LRF3GK 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、2025 年 3 月 14 日時点の状況又は想定を記載しています。今後、本投資法人が本追加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. 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、LRF3GK 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、LRF3GK による本物件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「建蔽率」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蔽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、LRF3GK 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、LRF3GK から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- ・「PM 会社」は、本物件について契約の締結している 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

本物件①(松戸)

物 件 名 称	松戸松飛台物流センター	
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 (予 定)	信託設定日	2025年3月21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	2035年3月31日
土 地	所 在 地	千葉県松戸市松飛台字御囲 211 番地 1
	面 積	7,566.63 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	70% (注1)
	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、営業者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	取得なし	
不 動 産 鑑 定 機 関	-	
建 物	構 造 と 階 層	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	建 築 時 期	2024年9月30日
	延 床 面 積	8,860.20 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2)
	敷金・保証金	非開示 (注2)
	賃 貸 面 積	8,843.45 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	8,843.45 m ²
	稼 働 率	100.0%
P M 会 社	シービーアールイー株式会社	
特 記 事 項	該当ありません。	

(注1) 本物件の土地の建蔽率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は70%です。

(注2) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件②(浦安)

物 件 の 名 称	浦安物流センター	
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	2017年11月9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	2035年3月31日
土 地	所 在 地	千葉県浦安市千鳥 10 番 6
	面 積	5,951.31 m ² (注1)
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%

	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権 (注1)
担 保 設 定 の 有 無		信託受益権には、営業者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		取得なし
不 動 産 鑑 定 機 関		-
建 物	構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
	建 築 時 期	2001年1月16日
	延 床 面 積	14,208.00 m ²
	種 類	倉庫・事務所
	所 有 形 態	所有権
賃 貸 借 内 容	テ ナ ント 数	1
	年 間 賃 料	非開示 (注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注2)
	賃 貸 面 積	13,786.74 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	13,786.74 m ²
	稼 働 率	100.0%
P M 会 社		シービーアールイー株式会社
特 記 事 項		該当ありません。

(注1) 上記のほか、浦安市千鳥10番15他20筆の土地(面積合計9,394.41 m²)の共有持分(持分割合:3750438分の595016)が信託財産に含まれます。

(注2) 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) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	LRF3 プロパティーズ合同会社
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15東京ユナイテッド総合事務所内
代 表 者	代表社員 LRF3 ホールディングス一般社団法人 職務執行者 池田卓也
主 な 事 業 内 容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円(2025年3月14日現在)
総 資 産	非開示(注)
純 資 産	非開示(注)
設 立 年 月 日	2023年12月1日
匿 名 組 合 出 資 者	非開示(注)
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、LRF3GKのB号匿名組合出資の総額の約18%相当を保有しています。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	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。

(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、本匿名組合出資持分に関し、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について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。決済方法は以下の匿名組合出資日までに全額払込みを行う予定です。

2025年3月14日	本追加取得決定
2025年3月19日	匿名組合出資（予定）

6. 媒介の概要

本追加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

該当ありません。

8. 利害関係人等との取引

該当ありません。

9. 今後の見通し

本追加取得及び本償還による2024年10月15日付「2024年8月期 決算短信（REIT）」で公表済の2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）分配予想の変更はありません。なお、2025年2月20日付「自己投資口の取得状況及び消却に関するお知らせ」の「4. 今後の見通し」に記載した通り、2025年2月期末における自己投資口の消却に伴う1口当たり分配金の増加見込みや当該期の最新の運用状況も加味した分配予想は現在精査中であり、2025年4月21日に予定している決算発表において、2025年3月以降の自己投資口取得状況も踏まえて公表いたします。

以上

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