

2025年4月21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（名古屋川崎プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分） 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、下記の名古屋川崎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。）を取得すること（以下「本取得」といいます。）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 : 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 : 名古屋川崎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 : 第1回 3,256百万円
第2回 444百万円
(上記の合計金額(3,700百万円)はB号匿名組合出資(注2)総額のうち約49%)
- (4) 取得予定日 : 第1回 2025年6月30日
第2回 2025年10月31日
- (5) 取得先 : 名古屋川崎プロパティーズ合同会社（以下「本合同会社」といいます。）(注3)
- (6) 対象不動産（信託受益権） : 第1回 ロジポート名古屋（以下「本物件（名古屋）」といいます。）の信託受益権の準共有持分49.0%及びロジポート川崎ベイ（以下「本物件（川崎）」といいます。）の信託受益権の準共有持分4.5%（以下、本物件（名古屋）と本物件（川崎）を併せて「本物件」といいます。）(注4)
第2回 本物件（川崎）の信託受益権の準共有持分10.5%
- (7) 取得資金 : 手元資金及びロジポート川越の譲渡資金(注5)を充当
- (8) 媒介の有無 : 該当なし

(注1) 本匿名組合出資持分は、本合同会社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は、後記「3. 本取得の内容／(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) B号匿名組合出資とは、本合同会社が本物件の取得に際して募集を行うB号匿名組合出資をいいます。以下同じです。

- (注3) 本合同会社の詳細は、後記「3. 本取得の内容／(1) 出資対象である匿名組合の概要」及び「3. 本取得の内容／(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) ロジポート川越の譲渡の詳細は、2024年10月15日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び2025年4月21日付「(変更) 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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最適な投資主価値向上の手段及び資本戦略を推進する中、不動産市場と資本市場の資本コストの逆転現象を踏まえた物件売却による資金調達・含み益の実現・売却益を分配金水準の向上のための配当原資とする投資主還元を継続的に実施しています。売却資金の使途については、売却益を複数期に亘り分配しつつ、売却資金を高収益の投資への充当及び投資妙味のある価格水準での自己投資口取得等の投資主還元を活用しています。当該戦略の一環で、2024年10月15日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び本日付「(変更) 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表の通り、本投資法人の保有するロジポート川越をLJPF合同会社に譲渡する一方で、当該公表文にて企図していた、特別目的会社を通じてLJPF合同会社から本物件(川崎)を取得するという交換的な取引及び当該特別目的会社への出資(間接投資)を行うという譲渡資金の活用につき、検討を進めて参りました。

今般、LJPF合同会社が保有する本物件(川崎)及びスポンサーが開発した本物件(名古屋)の計2物件を取得予定である本合同会社(名古屋川崎プロパティーズ合同会社)のB号匿名組合出資持分を取得することが譲渡資金の有効活用であると判断し、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本取得を決定しました。

本取得に加えて、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、本投資法人の将来の外部成長機会を確保し、かつ取得の柔軟性を本合同会社の運用期間に亘って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。

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(注1)。また、本投資法人における高収益資産(出資総額)は本取得を含め約111億円となる見込みです(注1)。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2)。

(注1) 2025年4月21日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡及び国内資産の取得(合同会社DL狭山日高 匿名組合出資持分)に関するお知らせ」に記載の新規取得資産である匿名組合出資持分も加味した数値を記載しています。

(注2) 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. 本取得の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	名古屋川崎プロパティーズ合同会社								
B号匿名組合出資の総額	7,600百万円（2025年4月21日時点の出資予定総額）								
B号匿名組合契約の有効期間	2030年6月30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11月4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;">名古屋川崎プロパティーズ合同会社</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">本信託受益権等（注2） 82,000百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア） 49,200百万円（注3）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン） 10,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A号匿名組合出資 12,700百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B号匿名組合出資 7,600百万円（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2物件に係る信託受益権を個別に又は総称していいます。</p> <p>（注3）消費税ローン2,200百万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、本投資法人は本取得により3,700百万円（B号匿名組合出資総額の約49%）を取得します。</p> <p>（注5）シニアローン、メザニンローン、ジュニアローン及びA号匿名組合出資の金額は今後の組成条件等に基づき変動する可能性があります。本投資法人の本取得（出資）判断に影響を及ぼす変動が生じた場合には、改めてお知らせします。</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2025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>	名古屋川崎プロパティーズ合同会社		本信託受益権等（注2） 82,000百万円	ノンリコース・ローン（シニア） 49,200百万円（注3）	ノンリコース・ローン（メザニン） 10,000百万円	ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,500百万円	A号匿名組合出資 12,700百万円	B号匿名組合出資 7,600百万円（注4）
名古屋川崎プロパティーズ合同会社									
本信託受益権等（注2） 82,000百万円	ノンリコース・ローン（シニア） 49,200百万円（注3）								
	ノンリコース・ローン（メザニン） 10,000百万円								
	ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,500百万円								
	A号匿名組合出資 12,700百万円								
	B号匿名組合出資 7,600百万円（注4）								
本優先交渉権の概要	<p>①本合同会社は、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本投資法人及び本合同会社は、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」に記載の本合同会社の情報は、本日現在までに、本合同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、2025年4月21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. 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、本合同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、本合同会社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、本合同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、本合同会社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(名古屋)

物 件 名 称	ロジポート名古屋	
用 途	倉庫・事務所	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権の準共有持分 (49%)	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年12月4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	2034年12月31日
土 地	所在地	愛知県名古屋市中村区岩塚町高道1番地
	面積	157,042.27 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	①鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建 ②鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2023年7月
	延床面積	①335,449.62 m ² ②1.56 m ² ③1.56 m ² ④1.56 m ²
	種類	①倉庫・事務所 ②守衛所 ③守衛所 ④守衛所
	所有形態	所有権
賃 貸 借 内 容	テナント数	11
	年間賃料	2,143百万円 (注2)
	敷金・保証金	523百万円 (注2)
	賃貸面積	238,935 m ²
	賃貸可能面積	301,171 m ²
	稼働率	79.3%
P M 会 社	株式会社ザイマックス東海	
特 記 事 項	該当ありません。	

(注1) 本物件(名古屋)の土地の建蔽率は本来60%ですが、準防火地域に存する耐火建物であることにより緩和され、適用される建蔽率は70%です。

(注2) 信託受益権の準共有持分割合(49%)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(名古屋)全体の数値を記載しています。

本物件(川崎)

物件の名称	ロジポート川崎ベイ	
用途	倉庫・事務所	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分(15%)	
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12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	2029年11月30日
土地 (注1)	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島7番1
	面積	134,831.45㎡
	用途地域	工業専用地域
	建蔽率	50%(注2)
	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 (注3)	構造と階数	①鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2019年5月
	延床面積	①289,164.66㎡ ②182.44㎡ ③182.44㎡ ④261.90㎡ ⑤101.25㎡ ⑥3.95㎡ ⑦3.95㎡
	種類	①倉庫・事務所 ②電気室 ③電気室 ④電気室 ⑤電気室 ⑥守衛所 ⑦守衛所
所有形態	所有権	
賃貸借の内容	テナント数	10
	年間賃料	578百万円(注4)
	敷金・保証金	136百万円(注4)
	賃貸面積	261,075㎡
	賃貸可能面積	261,801㎡
稼働率	99.7%	
PM会社	株式会社ザイマックス	
特記事項	本物件の土地の一部は、ガス導管理設用地(天然ガス移送のため)として、事業者(株式会社JERA)に賃貸されています。	

(注1) 本物件(川崎)の土地の一部の空中(海面上16.9mから海面上34.2mの範囲)につき、当該臨港道路の所有を目的として、国土交通省のために区分地上権が設定されています。また、当該臨港道路設置工事に係る工事作業ヤードの用とするため、本物件(川崎)の土地の一部が京浜港湾事務所に賃貸されています。

(注2) 本物件(川崎)の土地の建蔽率は、本来40%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50%となります。

(注3) 「建物」欄に記載の②ないし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。

(注4) 信託受益権の準共有持分割合(15%)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(川崎)全体の数値を記載しています。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	名古屋川崎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 名古屋川崎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. 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 5. 再生可能エネルギーに係る発電事業 6. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円(2025年4月21日現在)
総 資 産	非開示(注)
純 資 産	非開示(注)
設 立 年 月 日	2024年8月6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、本合同会社のB号匿名組合出資の総額の約[49]%相当を取得します。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4月21日	本取得決定
2025年6月27日	本取得に係る匿名組合契約の締結(予定)
2025年6月30日	第1回匿名組合出資(予定)
2025年10月31日	第2回匿名組合出資(予定)

6. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 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

本取得に係る第 2 回匿名組合出資については、フォワード・コミットメント等 (注) に該当します。本投資法人が資金を調達できないことにより本取得を実行することができない場合、本合同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、本日現在、本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。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「2025 年 2 月期 決算短信 (REIT)」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/>