

2026年3月24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)

国内資産の取得に関するお知らせ

(第5号開発案件への出資：摩耶デベロップメント特定目的会社 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。

記

1. 本取得の概要

- (1) 新規取得資産 : 摩耶デベロップメント特定目的会社（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) 取得予定日及び取得予定価格 : 第1回目 2026年3月27日 646百万円
第2回目 2027年8月から10月 65百万円（上限）(注2)
第3回目 2028年9月から11月 103百万円（上限）(注2)
第4回目 2029年3月から5月 174百万円（上限）(注2)
（上記の合計金額（988百万円）は本特定目的会社が発行する優先出資証券全体の約18%相当となる予定です。）(注3)
- (3) 取得先 : 本特定目的会社
- (4) 裏付けとなる不動産 : 神戸摩耶案件（以下「本物件」といい、本特定目的会社が開発する冷凍冷蔵倉庫棟を含みます。）(注4)
- (5) 取得資金 : 手元資金による取得
- (6) 媒介の有無 : 該当無し

(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」及び「3. 本取得の内容／(3) 本特定目的会社の概要」に記載のとおりです。

(注2) 本優先出資証券は、本物件の開発を行う本特定目的会社の発行する優先出資証券です。本特定目的会社及び本特定目的会社の優先出資社員との優先出資社員間契約書（以下「本優先出資社員間契約書」といいます。）において、第2回目、第3回目及び第4回目の本優先出資証券が発行される予定である旨（本日現在2027年8月以降の発行が予定されていますが、発行は決定されておらず、また発行される場合にもその時期は上記と異なることがあります。）が規定されています。

(注3) 第2回目、第3回目及び第4回目の本優先出資証券が発行される場合、その詳細については本優先出資証券の発行の必

要が生じたときに決定されます。上記の第2回目、第3回目及び第4回目の本優先出資証券の取得予定価格は、現時点で想定される上限額であり、実際の出資金額と異なることがあります。以下同じです。

(注4) 本物件の既存の建物の一部を解体し、冷凍冷蔵倉庫棟の開発を行う計画です。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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、バリュアード戦略(注1)の一環で開発案件への出資を投資対象の一つと位置づけしており、公表済4件のうち、既に2件で開発利益に基づく収益実現と投資資金の回収と再投資を実現しています。本件は、本年2月に竣工した第3号案件：仙台泉物流センター、昨年8月に出資を公表した第4号案件：苫小牧案件(危険物倉庫)に続く第5号案件となる開発TMKへの出資であり、本優先出資証券に対する配当の受領(注2)による超過収益の獲得(開発利益に基づく貢献)を企図しています。

本物件は、既存の建物(100%稼働中のドライ倉庫棟)を運用しながら、敷地内の未利用建物を解体し、冷凍冷蔵倉庫棟として開発するものです。昨今の建築費高騰を受け、本投資法人では開発案件への出資を選別的に検討していますが、冷凍冷蔵倉庫は高付加価値を提供する物流施設として相対的に魅力的な開発収支を見込むことが可能な投資対象と考えています。近年、冷凍食品や食品EC市場の伸長、温度管理が必要な商材の多様化により冷凍冷蔵倉庫の需要が高まっており、今後も継続的な需要拡大が見込まれています。加えて、既存の冷凍冷蔵倉庫は自社所有が中心であり、施設の老朽化や作業の効率性を見据えた建替えニーズが想定される中、昨今の建築費高騰を背景に、賃貸型の冷凍冷蔵倉庫に対する旺盛な需要があります。かかる市場環境を踏まえ、本投資法人は、ロジポート北柏における冷凍冷蔵倉庫増築の実績も踏まえ、賃貸型冷凍冷蔵倉庫への投資を通じて投資対象の多様化を図るべく本件出資を決定いたしました。

本物件は、阪神高速道路「摩耶」ICから車で約4分と神戸港に近接し、「神戸三宮」駅等から車で約10分の、物流・雇用の両面に優れた好立地に位置しています。こうした立地特性を活かし、市場ニーズに対応した冷凍冷蔵倉庫として、旺盛な需要の受け皿となることが期待されます。

本物件は現時点においては計画段階であり、開発が遅延、変更又は中止される可能性があります。また、開発物件からの収益が得られるのは、開発物件の竣工後である2029年上半期(予定)以降となる見込みです。本投資法人は、本開発計画の事業リスク(開発及びリーシングリスク)を低減するため、第2回目、第3回目及び第4回目の出資(以下「本追加出資」といいます。)の実行について、本開発計画が想定通りに進捗していることを条件とすべく、本追加出資の前提条件を協議することとします。

本優先出資証券については、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。

なお、本優先出資証券は、不動産関連資産に該当します。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、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等の比率は95%以上を維持する見込みです。また、本投資法人における公表済の高収益資産(出資総額)は本取得を含め約129億円となる見込みです。本優先出資証券については、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、本優先出資証券の売却を行うことは想定しておりません。

(注1) 「バリュアード戦略」とは、バリュアード投資による超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「バリュアード投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の物件や、再開発や増築余地のある案件物件に投資をし、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントによる付加価値を創出する投資戦略や超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。なお、「超過収益」とは、例え

ば、本投資法人にて再開発することで本来は手にすることができない可能性がある開発利益を本投資法人において獲得することで得られる利益を指します。また、本優先出資証券の取得に際しては、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基に投資を行います。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。

(注2) 本優先出資証券に対する配当は、本物件の竣工後、稼働率が一定程度上昇した場合及び本特定目的会社が本物件を売却した際において売却益（開発利益）が生じた場合に見込まれます。

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	摩耶デベロップメント特定目的会社
概要	<p>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。</p> <p>(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管理及び処分に係る業務</p> <p>(ii) その他(i)の特定資産の流動化に係る業務に附帯する業務</p> <p>②本特定目的会社の事業年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までの年1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、各事業年度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分配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> <p>③本特定目的会社の調達資金の総額は、本優先出資証券の総額5,488百万円（上限）及びノンリコース・ローンなどの有利子負債の総額12,110百万円（但し、消費税ローン除く）（上限）の合計17,598百万円となる予定です。</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の概要に記載の情報は、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、本日現在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. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。
 - ・「特定資産の種類」は、本特定目的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。
 - ・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。以下「建築基準法」といいます。）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。
-
- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載（予定含む）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（予定含む）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（予定含む）しています。
 - ・建物に関する記載については、現時点の計画ないし予定であり、将来変更となる可能性があります。
- b. 「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	神戸摩耶案件	
用 途	倉庫	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2-10
	面 積	40,486 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	70% (注)
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
鑑 定 評 価 額	取得なし	
不 動 産 鑑 定 機 関	—	
建 物 (既 存)	構 造 と 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ②鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 ③鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
	建 築 時 期	2001年1月
	延 床 面 積	①39,546.05 m ² ②10.50 m ²

	種 類	③11.19 m ² ①倉庫 ②守衛所 ③便所
	所 有 形 態	所有権
	建 築 時 期	2027年下半期 着工 (予定) 2029年上半期 竣工 (予定)
建 物 (計 画)	延 床 面 積	約 11,000 m ² (予定)
	種 類	倉庫
	構 造 と 階 層	鉄骨造 2階建 (予定)
特 記 事 項	該当ありません。	

(注) 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。

(3) 本特定目的会社の概要

名 称	摩耶デベロップメント特定目的会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号東京共同会計事務所内
代 表 者	取締役 北川 久芳
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その管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
特 定 出 資 の 額	10 万円 (2026 年 3 月 24 日現在)
優 先 出 資 の 額	54.88 億円(第 4 回目の優先出資証券発行時点の想定上限金額)
設 立 年 月 日	2026 年 2 月 27 日
特 定 出 資 者	一般社団法人摩耶デベロップメント
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 18%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。

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、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。決済方法は以下の各優先出資証券の取得日 (予定) までに全額払込みを行う予定です。

2026 年 3 月 24 日	本取得決定
2026 年 3 月 25 日	第 1 回優先出資証券の取得に係る引受契約の締結 (予定)
2026 年 3 月 27 日	第 1 回優先出資証券取得及び出資の完了 (予定)
2027 年 8 月から 10 月	第 2 回優先出資証券取得及び出資の完了 (予定)
2028 年 9 月から 11 月	第 3 回優先出資証券取得及び出資の完了 (予定)
2029 年 3 月から 5 月	第 4 回優先出資証券取得及び出資の完了 (予定)
2029 年上半期	神戸摩耶案件竣工 (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

本追加出資については、本優先出資社員間契約書において、第2回目、第3回目及び第4回目の本優先出資証券が発行される予定である旨規定しており、したがって、本追加出資は、フォワード・コミットメント等（注）に該当します。本優先出資社員間契約書には、本優先出資社員間契約書の義務の違反に起因又は関連して他の当事者に生じた損害等に係る違約金の定めはありません。本投資法人は、本追加出資に当たり、自己資金を充当することを予定しており、本日現在、本追加出資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

本取得による本投資法人の2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2026年2月26日付で公表した運用状況及び分配金の予想の変更はありません。

なお、冷凍冷蔵倉庫棟竣工後の本物件の詳細については、竣工後にお知らせいたします。

以上

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