

2019年10月21日



目次

01	運用ハイライト	P 3
----	---------	-----

02	第7期決算概要	P 16
----	---------	------

03	ポートフォリオの現状	P 21
----	------------	------

04	物流施設マーケットの見通し	P 35
----	---------------	------

05	付属資料	P 39
----	------	------

01

運用ハイライト



運用ハイライト

アクティブ運用による一連の施策を実行

1

優良物件への厳選投資による規律ある外部成長

不動産価格の上昇が続く中、パイプライン物件を活かした創意工夫ある取組みを通じて、取得物件利回りの向上を実現

2

資金調達の最適ミックスと二度の公募増資

資本コストに応じた最適な資金調達手段の組合わせによって、投資主価値の成長加速を後押し

3

物件運営は好調を持続

旺盛なテナント需要に支えられて、稼働率は上場来最高水準の98.8%を維持し、賃料改定率も+6.7%を達成

4

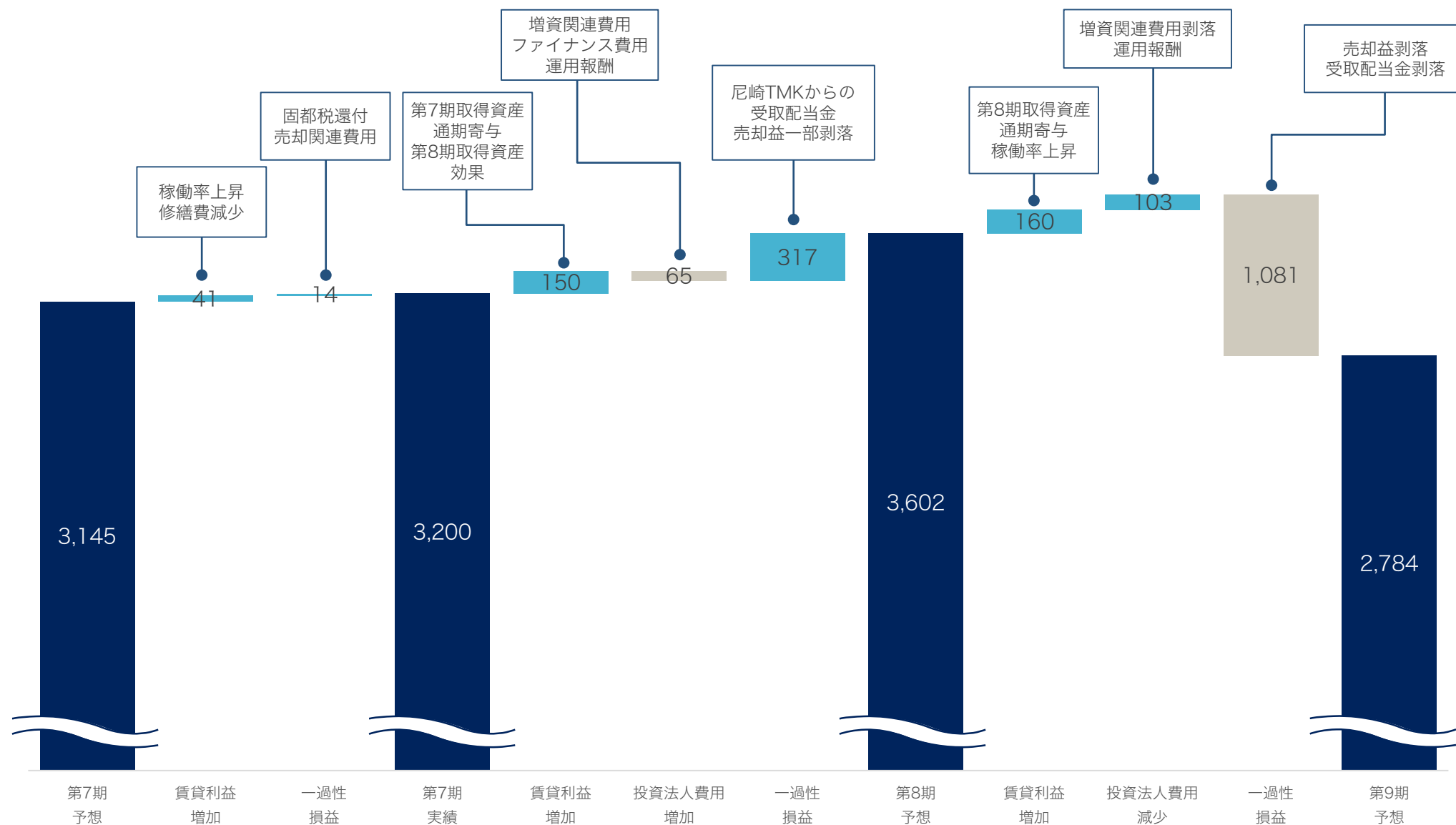
バリューアッド投資が威力を発揮

ロジポート尼崎のリースアップによる超過収益は、その一部を分配金として投資主に還元する一方、残りを潤沢な含み益として確保

巡航DPUの増加と譲渡益効果でトータルリターンを押し上げ

DPUの増減要因分析（第7期予想から第9期予想まで）

■ DPU ■ プラス要因 ■ マイナス要因

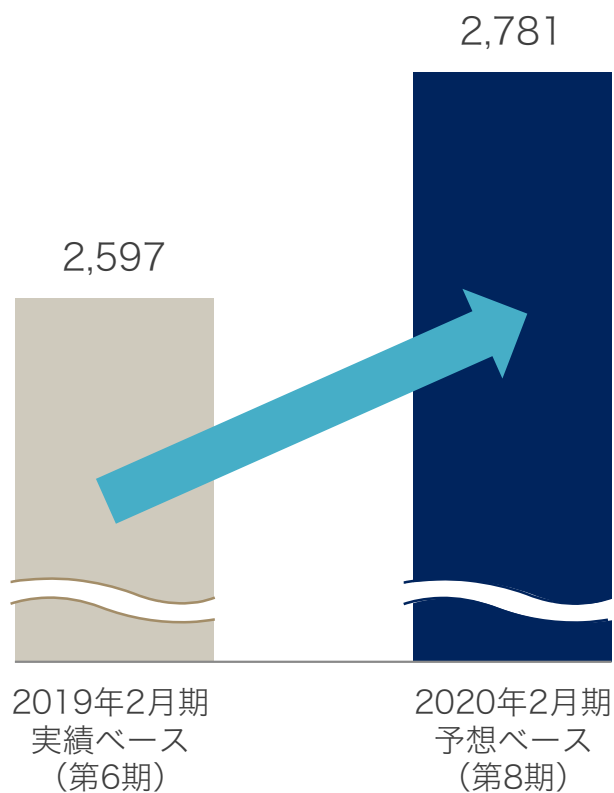


アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現

DPUと1口当たりNAVを運用目標として強く意識

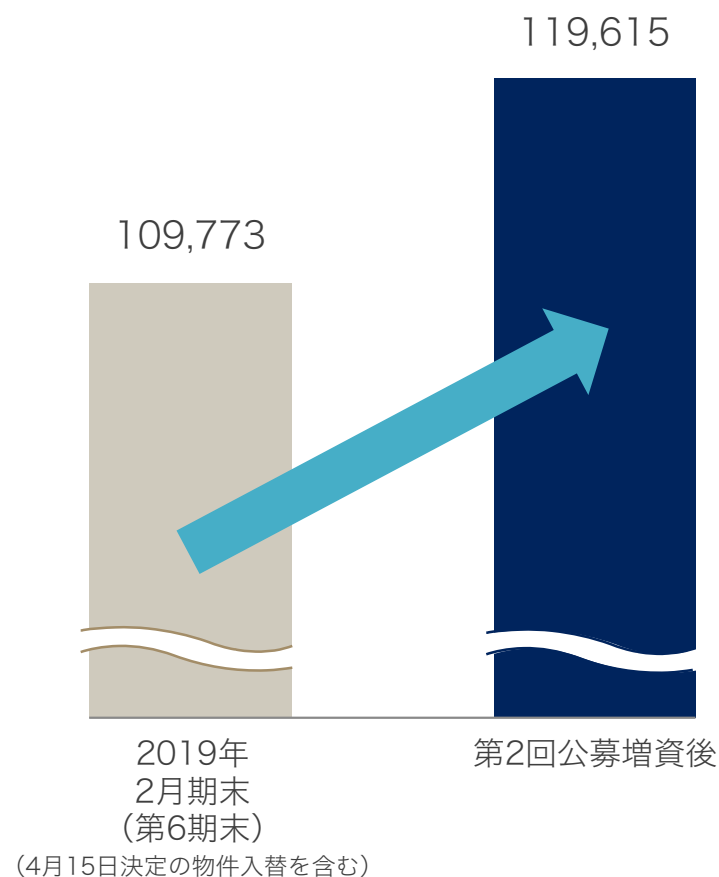
1口当たり巡航分配金（円）

+7.1%



1口当たりNAV（円）

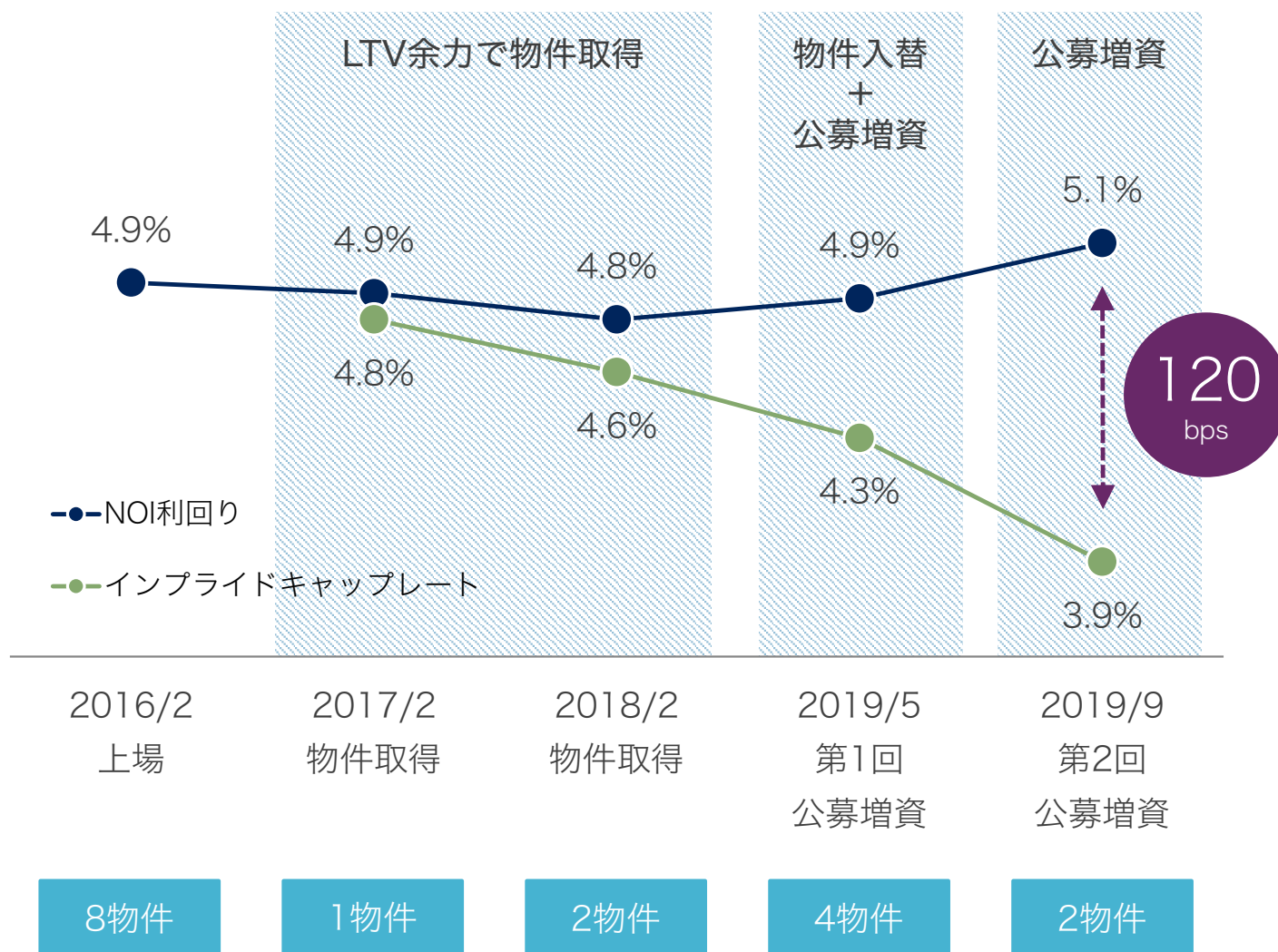
+9.0%



投資主価値向上に繋がる外部成長

規律ある取得価格目線の維持と資金調達の最適化

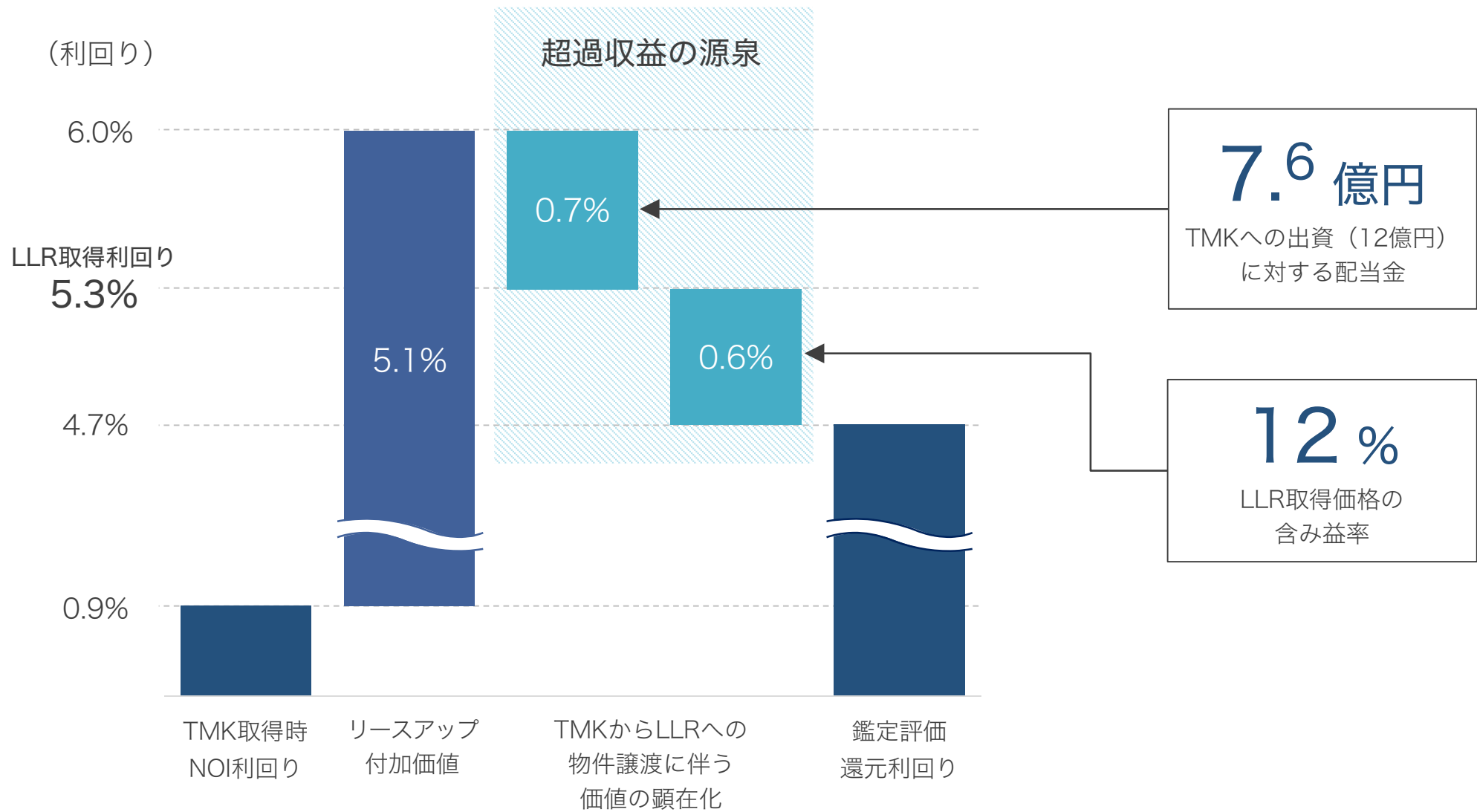
取得物件のNOI利回りとインプライドキャップレートの推移



実物不動産市場の過熱が続く相場環境において、アクティブ運用の取組みによって、**ポートフォリオの質を維持しながら、5%超のNOI利回り**で物件を取得

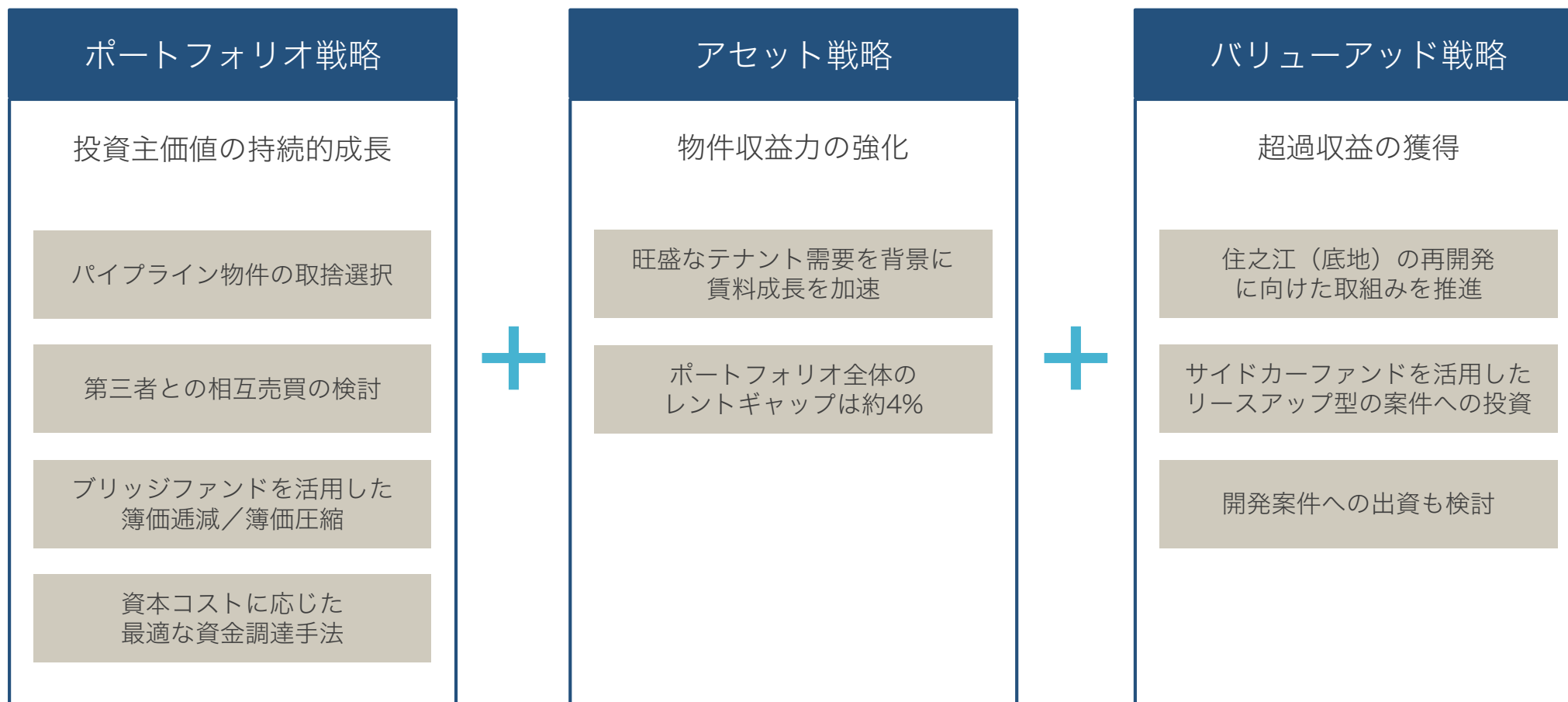
リースアップによる超過収益は本投資法人に帰属

ロジポート尼崎の51%持分を取得



年率4%超のDPU成長を可能にする運用戦略

アクティブ運用の三本柱



パイプライン物件を活用した多様な戦略的オプション

ポートフォリオ戦略 1,300億円の豊富なパイプライン

インカム物件



ロジポート川崎ベイ
2019年5月竣工



ロジポート尼崎
2017年10月
コンバージョン完了



ロジポート堺
2017年4月竣工



ロジポート新守谷
2019年8月竣工



京都案件
2020年9月
竣工予定

スポンサー公表済
計画中案件

神戸西案件
加須案件

再開発案件



住之江（底地）



東扇島（底地）

高収益物件を確保するため、ブリッジファンドを活用したユニークな取組みを検討

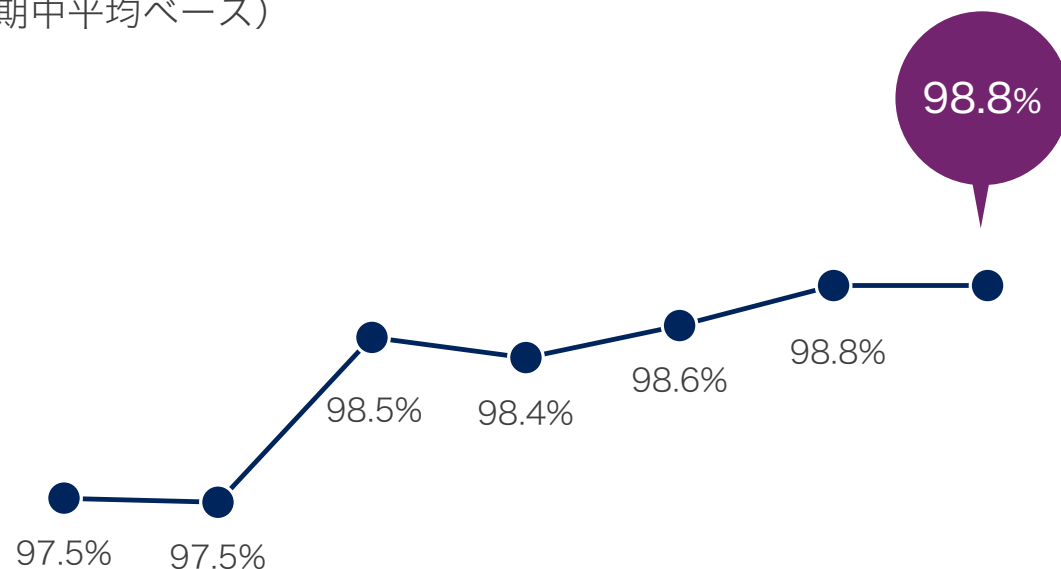
- 簿価逓減スキーム
- 第三者との相互売買
- 外部売却で生じる売却益を活用した簿価圧縮

ブリッジファンドで運用中のロジポート尼崎の残り持分は、今年9月の取得分と同水準の価格で本投資法人が追加取得可能

ポートフォリオ稼働率は98.8%と上場来最高水準を維持

アセット戦略 旺盛なテナント需要を内部成長に繋げる専属チームのリーシング活動

ポートフォリオ稼働率の推移
(期中平均ベース)



館内増床のニーズに加えて、外部からの引き合いも力強く、倉庫区画はほぼ満室稼働の状況

本投資法人の物件が所在するエリアは、国道16号線の各エリアを中心として、**需給バランスのタイト化で、市場賃料（スポット賃料）の上昇**が継続

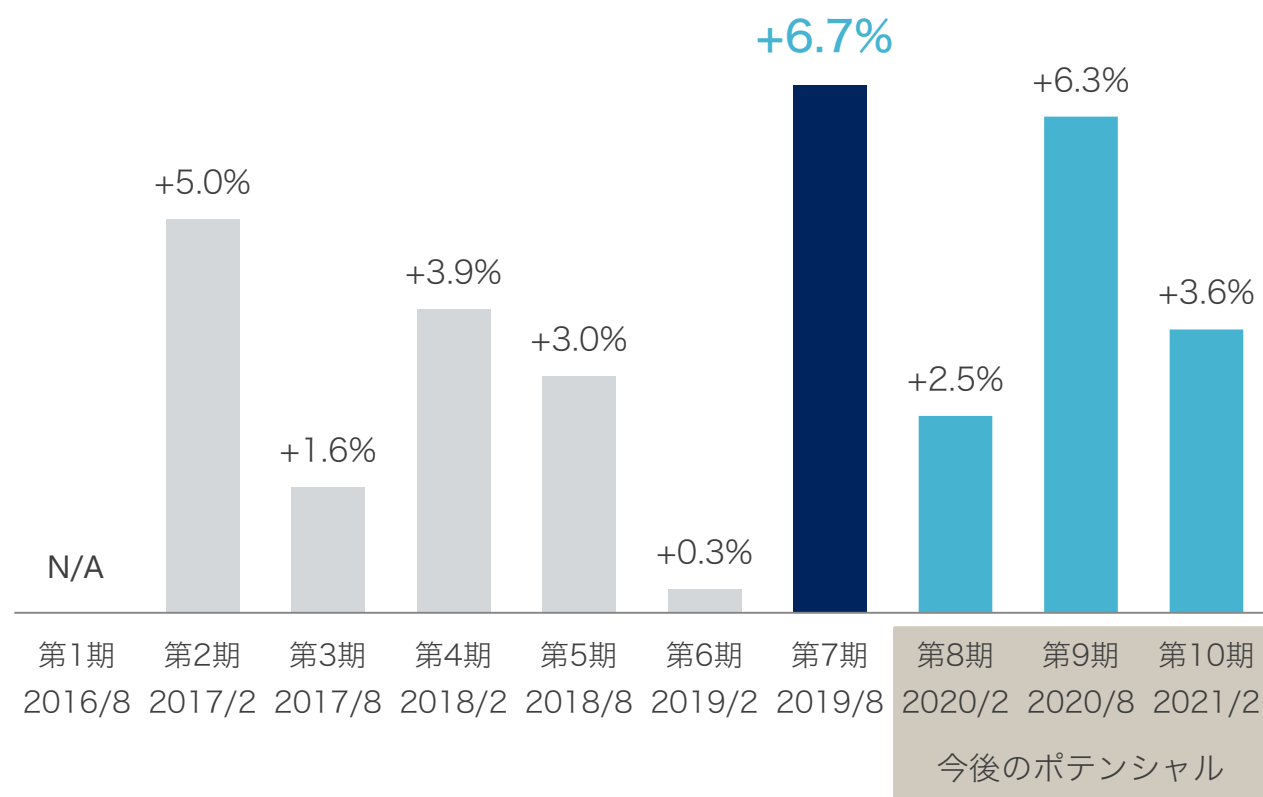
第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
2016/8	2017/2	2017/8	2018/2	2018/8	2019/2	2019/8

着実に賃料ギャップを解消

アセット戦略 将来の契約更改を積極的に前倒しで実施

賃料改定率（定期借家物件）

これまでの実績と今後のポテンシャル



需給バランスのタイト化を受けて、
前期に目標賃料を上方改定。賃料増
額が順調に進展

第8期の内定済み増額事例

A社	相模原	9,000m ²	+5.0%
B社	北柏	8,000m ²	+11.1%

第9期の内定済み増額事例

C社	北柏	18,000m ²	+3.3%
----	----	----------------------	-------

レントギャップ
(ポートフォリオ平均)

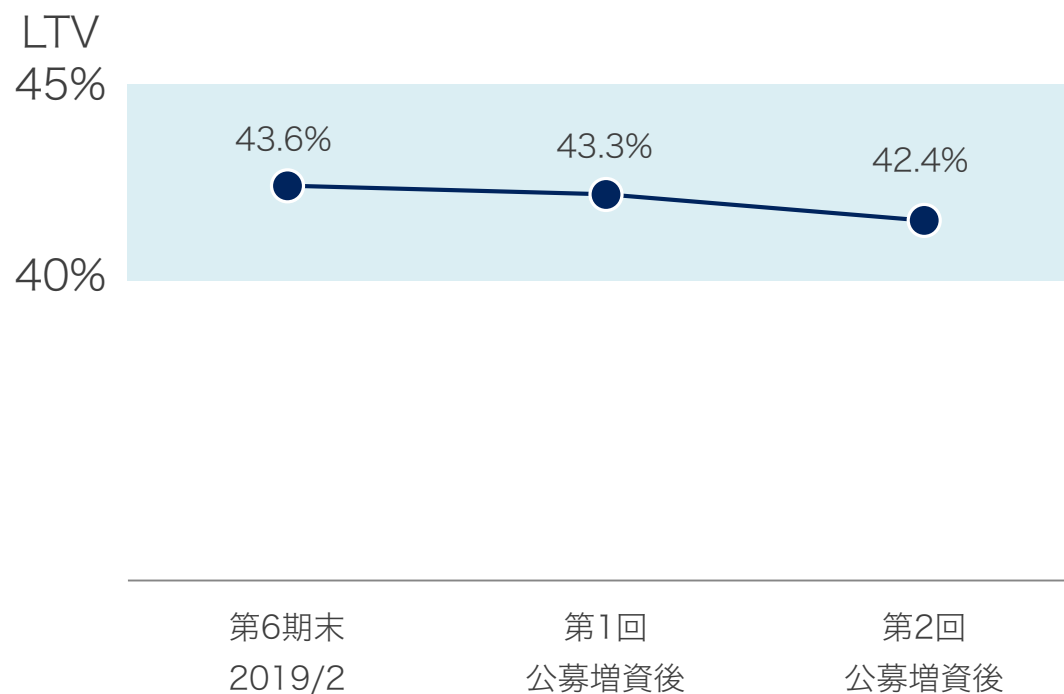
約 **4%**

二度の公募増資により180億円の取得余力

財務戦略 LTV比率を巡航レンジ内で適切にコントロール

LTVコントロール

巡航LTV：40%～45%



二度の公募増資とともに想定投資口価格を上回る発行価格で決定したため、LTVは42.4%へやや低下し、取得余力が拡大

$$120 \text{ 億} + 60 \text{ 億} = 180 \text{ 億}$$

LTVを45%まで
上げた場合

手元フリー
キャッシュ

取得余力

取得余力は、総資産の5%を上限として、
バリューアッド投資に充当

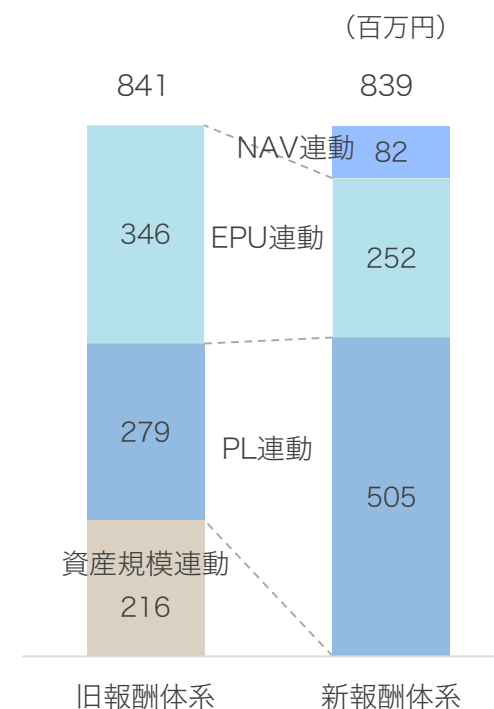
DPUとNAVの成長を促す完全成果連動の報酬体系へ

ガバナンス 資産運用報酬体系の変更を投資主総会に付議

	旧報酬体系	新報酬体系
資産規模連動	運用報酬Ⅰ 総資産額 × 0.22%	廃止 ---
PL連動	運用報酬Ⅱ 経常CF ⁽²⁾ × 5.8%	(NOI + 売却損益) ⁽³⁾ × 10%
EPU連動	(運用報酬Ⅰ + 運用報酬Ⅱ) × EPU × 0.026%	当期純利益 × EPU × 0.002%
NAV連動	---	新設 NAV × 1口当たりNAV × 0.6%
譲渡報酬	売買価格 × 1.0%	廃止 ---

新旧比較

2020年8月期（第9期）予想値



(1) 上記記載の各料率は、上限料率

(2) 経常利益+減価償却費+繰延資産償却額-特定資産譲渡損益-評価損益

(3) 営業収益 - 事業費用

外部機関から高評価を取得 ESGアップデート

GRESBリアルエステイト評価



GRESBリアルエステイト評価の
最高位「**Green Star**」、
GRESBレーティングの
最高位「**5スター**」を取得

CASBEE建築評価認証



保有3物件において、
最高評価の
Sランク★★★★★を取得

TCFD提言



ラサールグループは、金融安定理
事会により設置された気候関連財
務情報開示タスクフォース
(TCFD) による提言に賛同

02

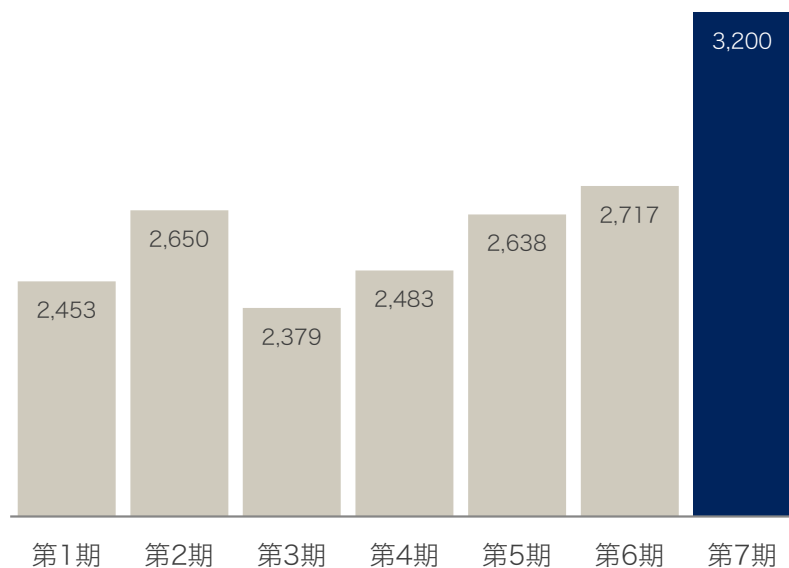
第 7 期 決 算 概 要



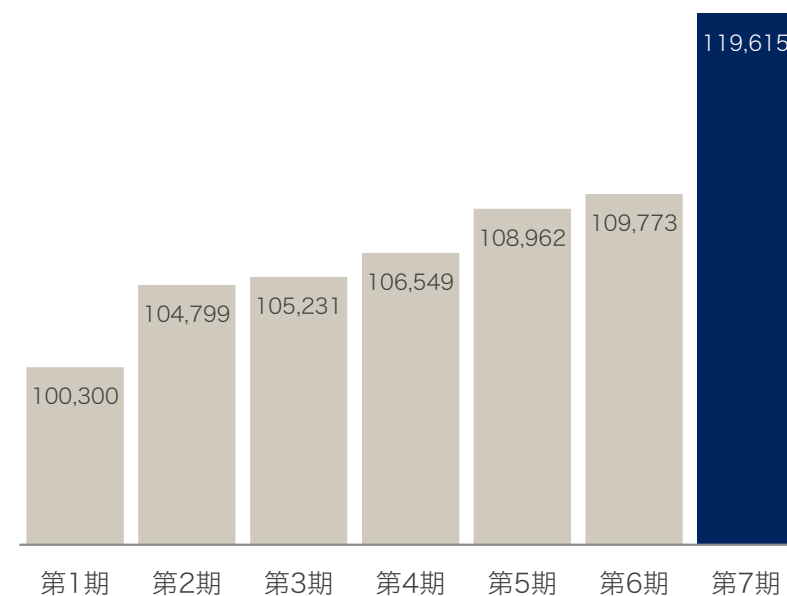
着実な運用成果の積み重ねによる投資主価値の向上

一口当たり分配金とNAVの成長

1口当たり分配金（円）



1口当たりNAV⁽¹⁾（円）



(1) $(\text{純資産額} - \text{分配予定金額} + \text{含み損益}) \div \text{期末発行済投資口数}$
第6期はロジポート流山A棟とロジポート堺築港新町の物件入替が完了した前提で算出
第7期は第2回公募増資による発行済み投資口数の増加と物件取得が完了した前提で算出

2019年8月期（第7期）決算の概要

単位：百万円		第7期予想 (a)	第7期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第7期予想と実績の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	6,910	6,942	32	
	賃料共益費収入その他	5,664	5,674	10	稼働率上昇（期中平均98.7%⇒98.8%）
	水道光熱費収入	311	313	2	
	固定資産税等還付金	-	9	9	建物評価額の見直しに伴う過年度の納税の還付金
	不動産等売却益	935	945	10	保守的な売却関連費用の見積もり
	不動産賃貸事業費用合計	2,022	1,985	-37	
	外注委託費	348	332	-16	再契約に伴うリーシング費用の減少
	水道光熱費	304	312	8	
	修繕費	120	90	-30	予備的な修繕の未実施
	減価償却費	731	729	-2	
投資法人	公租公課	466	477	11	売却に伴う固都税の期ずれ修正
	その他	51	43	-8	
	営業収益 - 賃貸事業費用	4,888	4,957	69	
	不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	4,684	4,740	56	
	資産運用報酬	752	772	20	業績連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	360	353	-7	借入金の減少に伴う利息の減少
	投資口発行関連	26	19	-7	
	その他費用	101	94	-7	予備費未使用
	控除対象外消費税	25	29	4	
	投資法人費用	1,266	1,268	2	
分配金その他	当期純利益	3,621	3,687	66	
	1口当たり分配金（円）	3,145	3,200	55	
	1口当たり利益分配金（円）	2,992	3,048	56	
	1口当たり利益超過分配金（円）	153	152	-1	
	LTV	43.7%	43.5%	-0.2%	増資時想定投資口価格を上回る発行価格で決定し、借入金が減少
	期末物件数	17	17	-	

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2020年2月期（第8期）の業績予想

単位：百万円		第7期実績 (a)	第8期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第7期実績と第8期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	6,942	8,624	1,682	
	賃料共益費収入その他	5,674	6,768	1,094	第7期取得資産の通期寄与
	水道光熱費収入	313	356	43	第8期取得資産の影響
	固定資産税等還付金	9	-	-9	一過性の損益の剥落
	不動産等売却益	945	734	-211	売却持分相違に伴うもの
	受取配当金	-	765	765	TMKによる尼崎売却に伴う優先出資証券への配当金
	不動産賃貸事業費用合計	1,985	2,446	461	
	外注委託費	332	450	118	積極的な契約更改に伴うリーシング費用積み増し
	水道光熱費	312	366	54	第7期取得資産の通期寄与
	修繕費	90	204	114	第8期取得資産の影響
	減価償却費	729	923	194	戦略的な修繕費用の積み増し
	公租公課	477	449	-28	ロジポート流山A棟、ロジポート平塚新町売却に伴い公租公課は減少、第7期・第8期取得資産は固都税プースト効果により固都税が費用に計上されない
	その他	43	52	9	
営業収益 - 賃貸事業費用		4,957	6,178	1,221	
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）		4,740	5,602	862	
投資法人	資産運用報酬	772	918	146	資産規模拡大、業績連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	353	408	55	有利子負債増加に伴うもの
	投資口発行関連	19	41	22	
	その他費用	94	114	20	第2回公募増資に伴うもの
	控除対象外消費税	29	25	-4	売却持分相違に伴うもの
	投資法人費用	1,268	1,508	240	
分配金その他	当期純利益	3,687	4,668	981	
	1口当たり分配金（円）	3,200	3,602	402	
	1口当たり利益分配金（円）	3,048	3,424	376	
	1口当たり利益超過分配金（円）	152	178	26	
	LTV	43.5%	42.4%	-1.1%	増資時想定投資口価格を上回る発行価格で決定し、借入金が増加
	期末物件数	17	17	-	

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2020年8月期（第9期）の業績予想

単位：百万円		第8期予想 (a)	第9期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第8期予想と第9期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	8,624	7,317	-1,307	
	賃料共益費収入その他	6,768	6,949	181	第8期取得物件の通期寄与
	水道光熱費収入	356	368	12	
	不動産等売却益	734	-	-734	一過性の損益の剥落
	受取配当金	765	-	-765	
	不動産賃貸事業費用合計	2,446	2,456	10	
	外注委託費	450	353	-97	積み増したリーシング費用の剥落
	水道光熱費	366	381	15	
	修繕費	204	74	-130	積み増した修繕費の剥落
	減価償却費	923	924	1	
投資法人	公租公課	449	666	217	固都税ブースト効果の剥落
	その他	52	55	3	
	不動産賃貸事業損益	6,178	4,861	-1,317	
	不動産賃貸NOI	5,602	5,786	184	
	資産運用報酬	918	842	-76	業績連動部分の変動
	支払利息その他金融関連費用	408	381	-27	
	投資口発行関連	41	7	-34	第2回公募増資に関する一過性の費用の剥落
	その他費用	114	109	-5	
	控除対象外消費税	25	-	-25	一過性の損益の剥落
	投資法人費用	1,508	1,341	-167	
分配金その他	当期純利益	4,668	3,518	-1,150	
	1口当たり分配金（円）	3,602	2,784	-818	
	1口当たり利益分配金（円）	3,424	2,581	-843	
	1口当たり利益超過分配金（円）	178	203	25	
	LTV	42.4%	42.4%	0.0%	
	期末物件数	17	17	-	

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

03

ポートフォリオ の現状

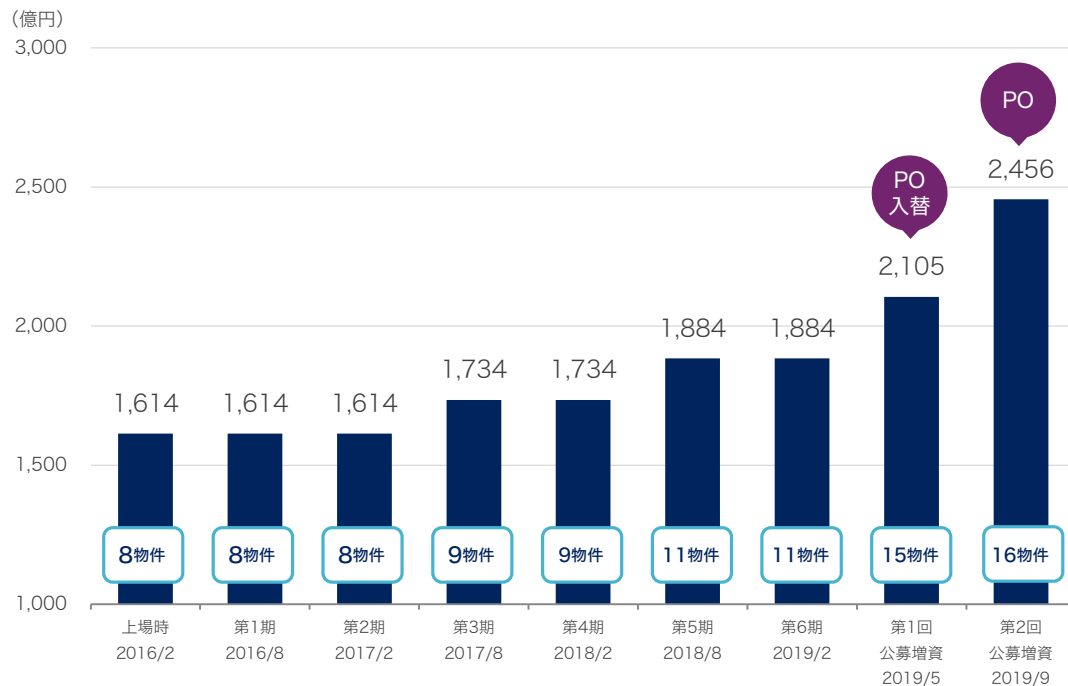


ラサールロジポート投資法人の概要

ラサールロジポート投資法人の各種指標⁽¹⁾

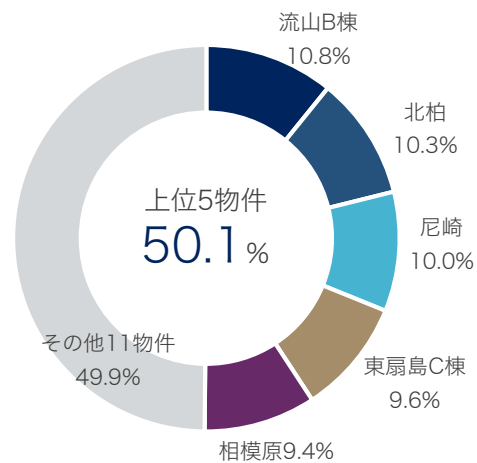
取得価格の合計	物件数	稼働率 ⁽⁴⁾	LTV ⁽⁶⁾
2,456億円	16 物件	98.1% (98.9%)	42.4 %
鑑定NOI利回り ⁽²⁾	延床面積合計 ⁽³⁾	テナント数 ⁽⁵⁾	信用格付(JCR)
4.9 %	146 万㎡	139 件	AA-

資産規模の推移

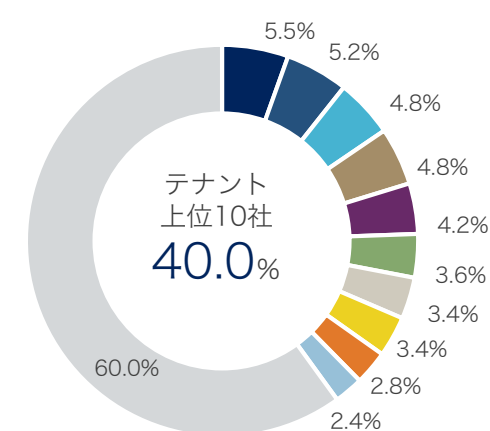


- (1) 2019年9月末時点で保有している16物件の8月末時点の数値にて計算
 (2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (3) 底地2物件を除いた14物件にて計算
 (4) 2019年9月末日の数値にて計算（下段はロジポート尼崎の契約済・未入居分の面積を含めた場合の数値）

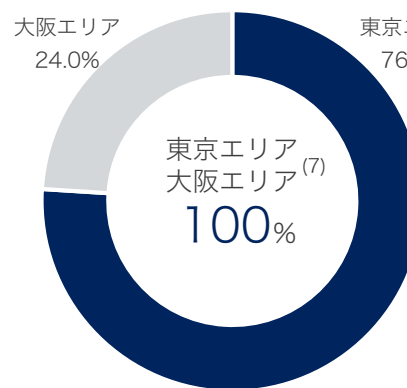
物件構成（取得価格ベース）



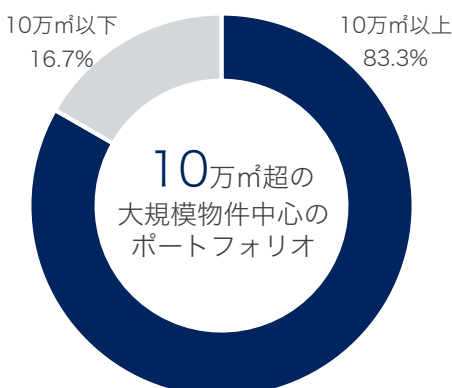
テナント分散状況（面積ベース）



物件エリア比率（取得価格ベース）



延床面積別比率（取得価格ベース）



- (5) 第名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は127件
 (6) 第2回公募増資による発行済み投資口数増加及び物件取得完了後の数値
 (7) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域
 LaSalle LOGIPORT REIT 22

新規取得物件の概要

ロジポート柏沼南



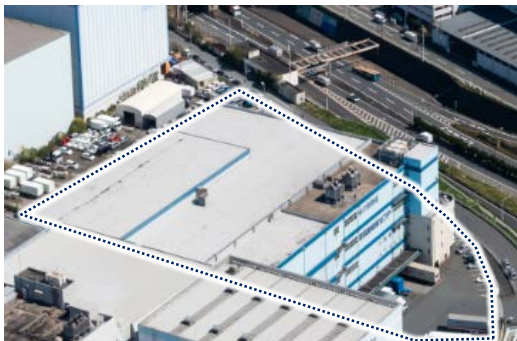
取得価格	9,300百万円
鑑定評価額	10,400百万円
NOI利回り	5.1%
稼働率	100%
所在	千葉県柏市
主要テナント	日本通運株式会社

ロジポート狭山日高



取得価格	6,430百万円
鑑定評価額	6,560百万円
NOI利回り	4.6%
稼働率	100%
所在	埼玉県日高市
主要テナント	日本トータルテレマーケティング株式会社

東扇島（底地）



取得価格	1,189百万円
鑑定評価額	1,560百万円
償却後利回り	3.9%
稼働率	100%
所在	神奈川県川崎市
主要テナント	F-LINE株式会社

ロジポート大阪大正（準共有持分62.5%）



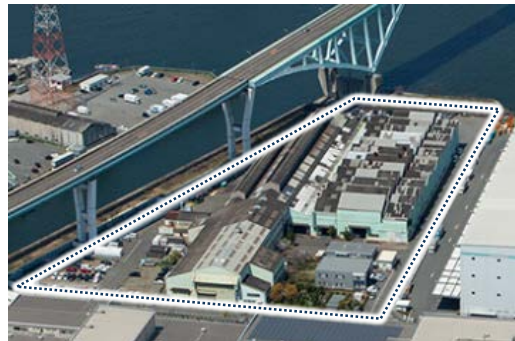
取得価格	17,655百万円
鑑定評価額	18,640百万円
NOI利回り	4.6%
稼働率	99.9%
所在	大阪府大阪市
主要テナント	東芝ロジスティクス株式会社

ロジポート尼崎（準共有持分51.0%）



取得価格	24,582百万円
鑑定評価額	27,600百万円
NOI利回り	5.3%
稼働率	90.5% (98.2%)
所在	兵庫県尼崎市
主要テナント	株式会社関通

住之江（底地）

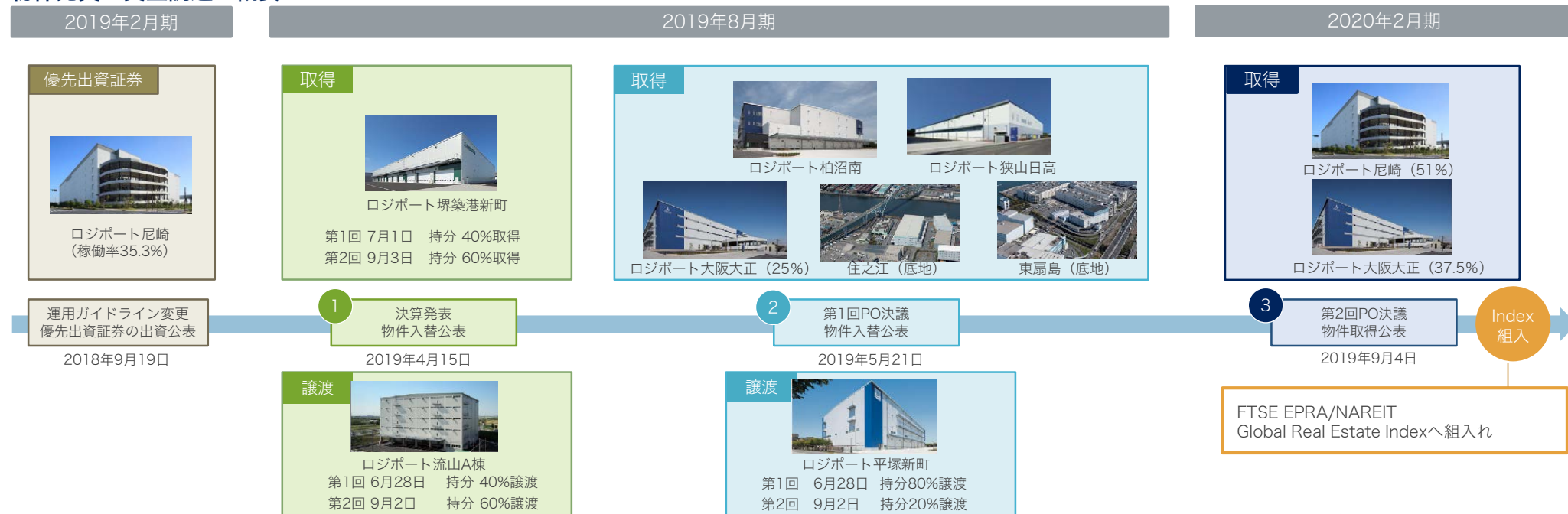


取得価格	4,330百万円
鑑定評価額	4,620百万円
償却後利回り	4.4%
稼働率	100%
所在	大阪府大阪市
主要テナント	株式会社三井E&S パワーシステムズ

(1) 稼働率は、2019年9月末日の数値にて計算（ロジポート尼崎の括弧内の数値は契約済・未入居分の面積を含めて計算）

公募増資を含む一連の取り組み①

物件売買・資金調達の詳細

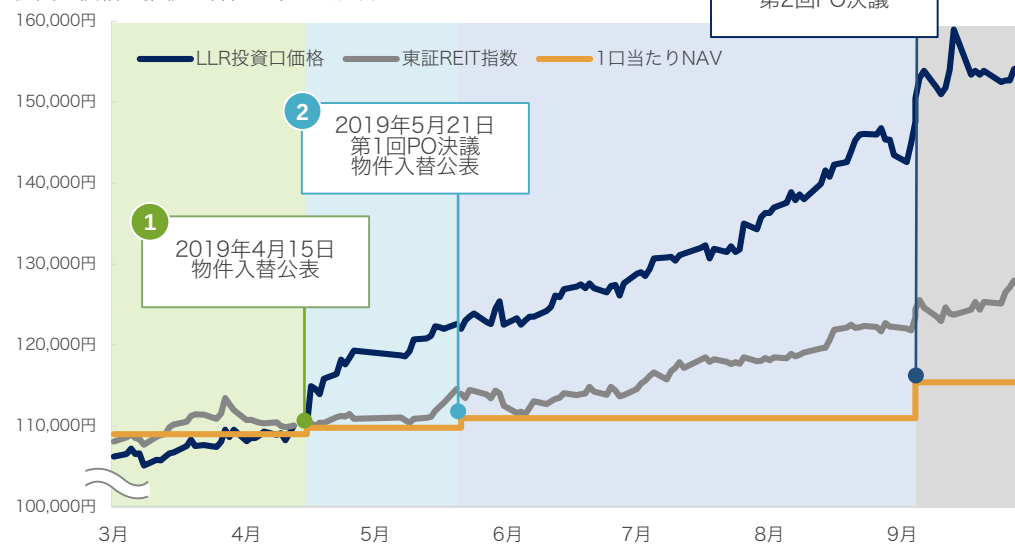


資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫



(1) 東証REIT指数の推移は、2019年4月15日の終値を同日のLLRの投資口価格の終値（109,900円）を基に指数化して2019年9月末日まで記載

投資口価格の推移と各種施策の公表日⁽¹⁾



公募増資を含む一連の取り組み②

	2019年 2月期末 ①	物件譲渡	4月15日決定の物件入替及び 第1回公募時取得資産		第1回公募 増資後	第2回 公募増資時 取得資産	第2回公募 増資後 ②	②－①
			土地・建物	底地				
物件数	11物件	2物件	4物件	2物件	15物件	2物件	16物件	+5物件
取得価格合計（億円）	1,884	104	270	55	2,105	350	2,456	+572
鑑定評価合計（億円）	2,039	113	286	61	2,274	388	2,662	+623
含み益/譲渡差額 （億円） ⁽¹⁾	158	17	11	3	164	32	197	+39
NOI利回り ⁽²⁾	4.9%	4.2%	4.9%	—	4.9%	5.1%	4.9%	±0%
償却後利回り ⁽³⁾	4.1%	3.5%	4.0%	4.2%	4.1%	4.1%	4.1%	±0%
稼働率 ⁽⁴⁾	98.8%	100%	100%	100%	98.9%	99.7%	99.0%	+0.2%
平均築年数 ⁽⁴⁾	12.7年	5.5年	1.4年	—	11.6年	7.6年	11.2年	-1.5年
LTV	43.6%	—	—	—	43.3%	—	42.4%	-1.2%
一口当たりNAV ⁽⁵⁾	109,773円	—	—	—	110,944円	—	119,615円	+9,842円

(1) 「含み益/譲渡差額」は譲渡した2物件は譲渡差額を記載、それ以外は含み益（該当時の鑑定評価額と帳簿価格の差を記載。第1回及び第2回公募増資取得物件は、取得価格に諸費用を加算した金額で計算）を記載

(2) 「NOI利回り」及び「平均築年数」は底地を除いて計算

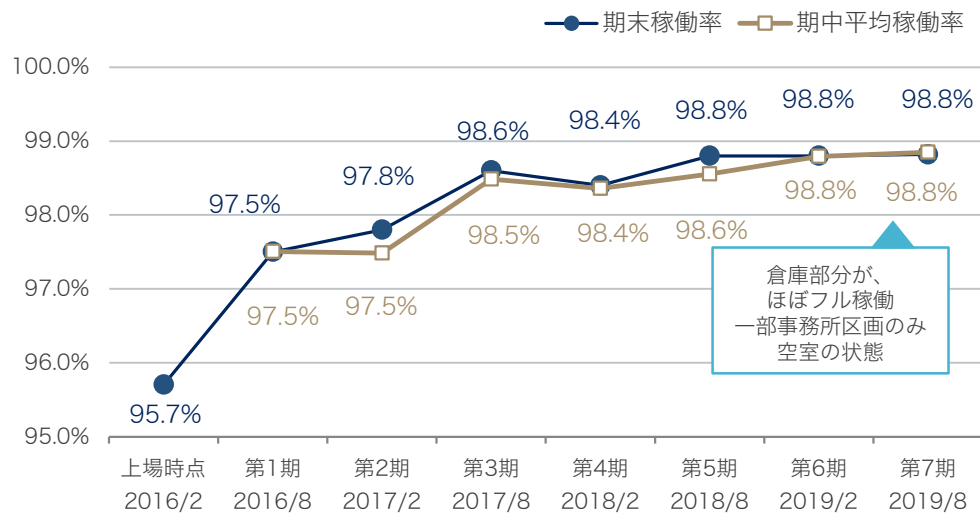
(3) 「償却後利回り」は不動産鑑定評価書に記載された直接還元法の運営純収益から、減価償却費の実績値（新規物件取得物件は資産運用会社試算の減価償却費の見込額）を控除した金額の取得価格に対する比率を記載

(4) 「稼働率」及び「平均築年数」は、第1回公募増資後の数値までは2019年3月末日時点の数値を記載し、第2回公募増資の数値は、2019年6月末日時点の数値を記載

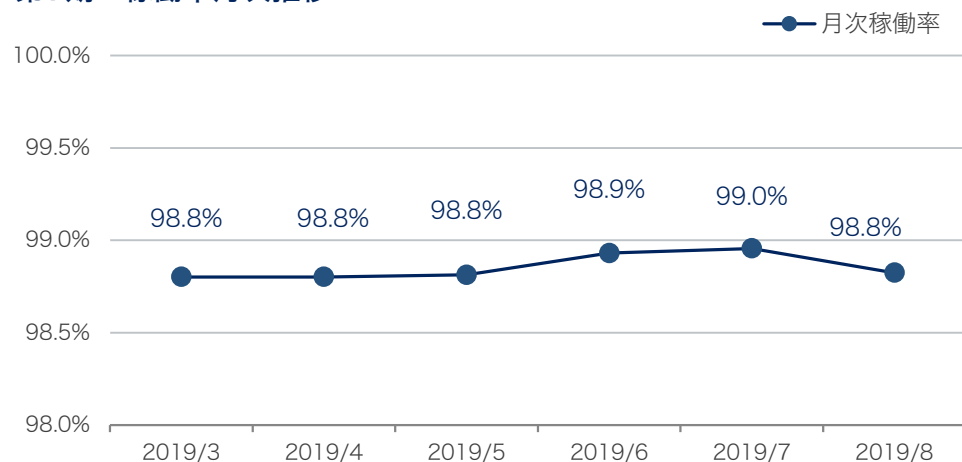
(5) 「第1回公募増資後」の「一口当たりNAV」は、「2019年2月期末」の数値を基に2019年4月15日決定の物件入替が完了した後の数値を計算し、「第2回公募増資後」の一口当たりNAVは2019年9月末に保有している16物件を基に計算

内部成長 物件運営実績①

ポートフォリオ稼働率の推移⁽¹⁾



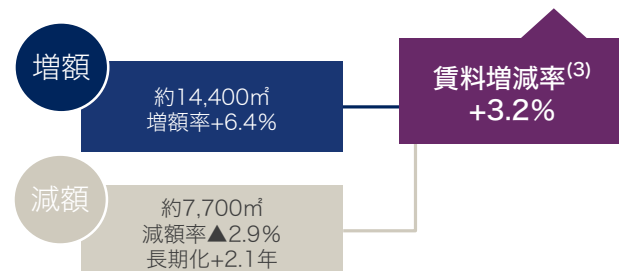
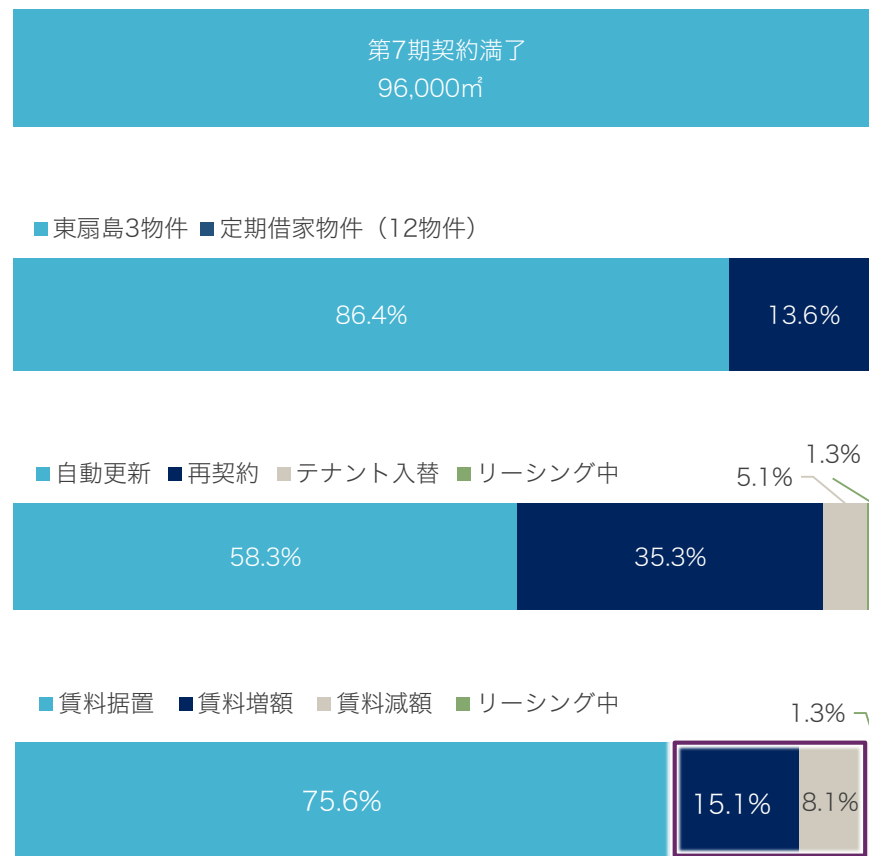
第7期 稼働率月次推移⁽¹⁾



- (1) ポートフォリオ全体（持ち分考慮後）の数値を記載
 (2) 第7期中に契約期日が到来した面積に占める割合（倉庫部分のみ、一時使用除く）
 (3) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

リーシング実績⁽²⁾

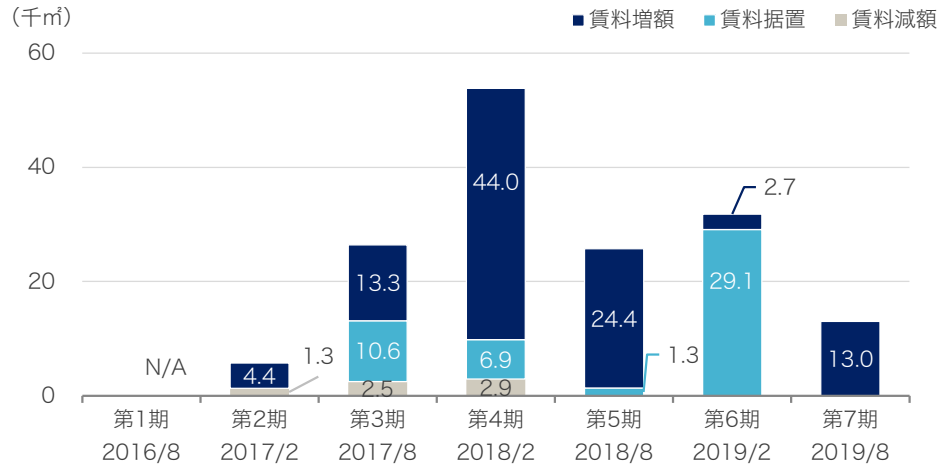
第7期に契約満了となった約96,000㎡の更改状況



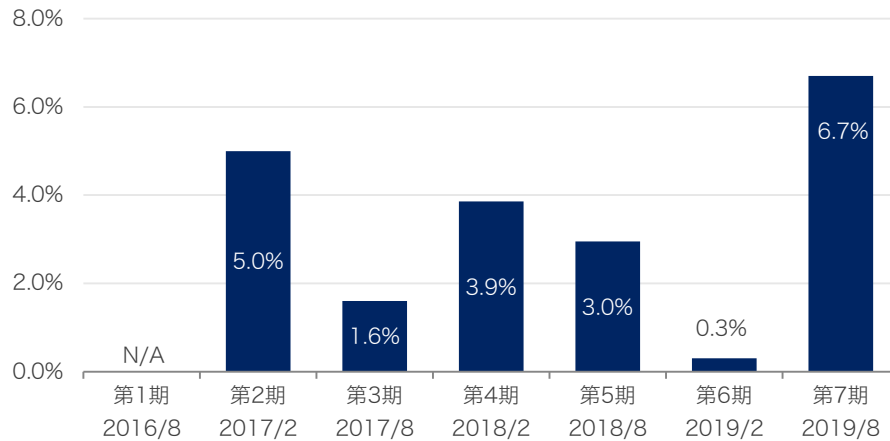
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（12物件）⁽¹⁾

賃料改定実績の推移⁽²⁾

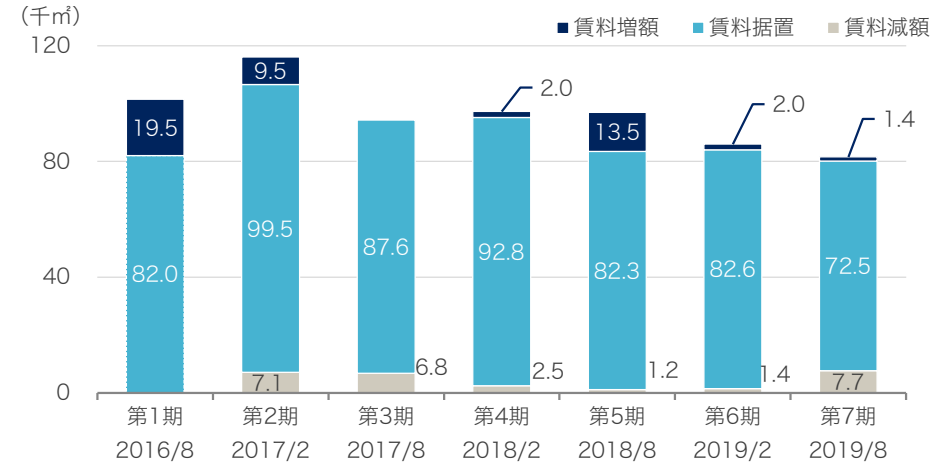


賃料改定による賃料増減率⁽³⁾

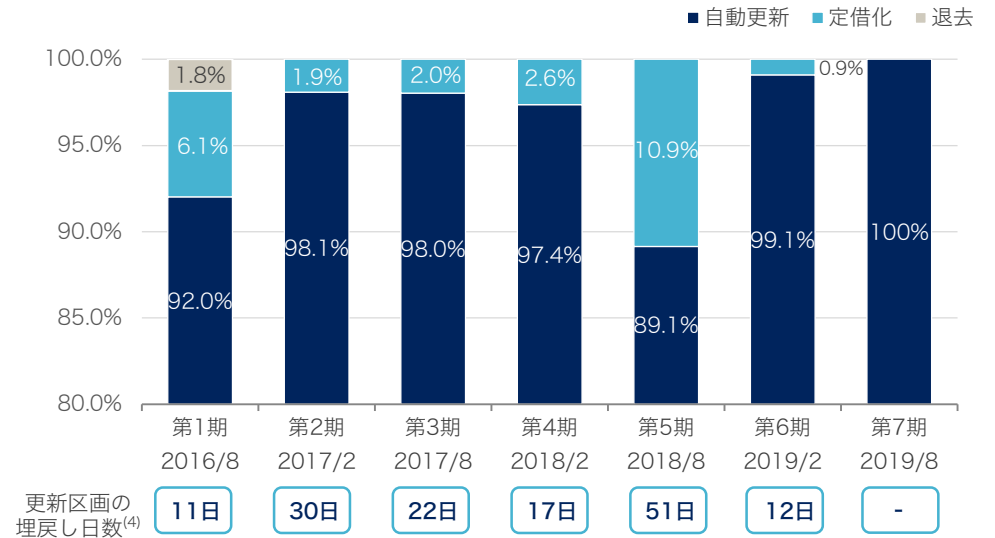


東扇島3物件

賃料改定実績の推移⁽²⁾



普通借家契約の更新実績⁽²⁾



更新区画の
埋戻し日数⁽⁴⁾

11日	30日	22日	17日	51日	12日	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

(1) 第7期末時点の保有物件の内、底地2物件及び東扇島3物件を除いた12物件

(2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

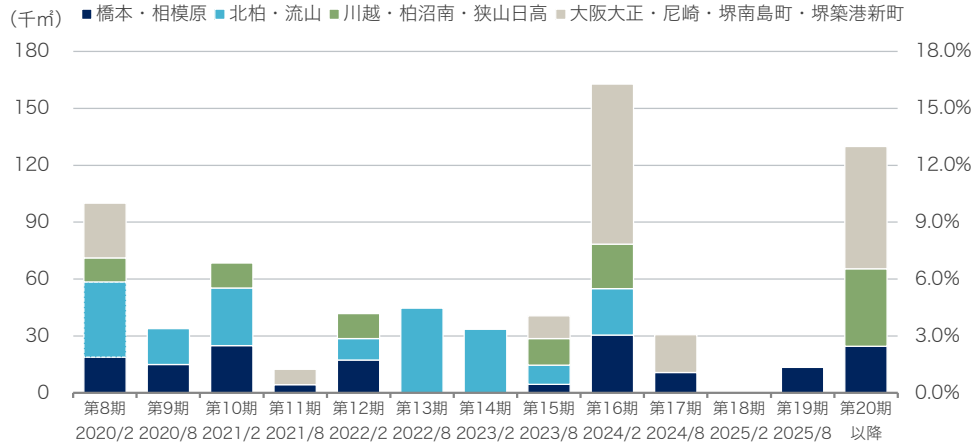
(3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

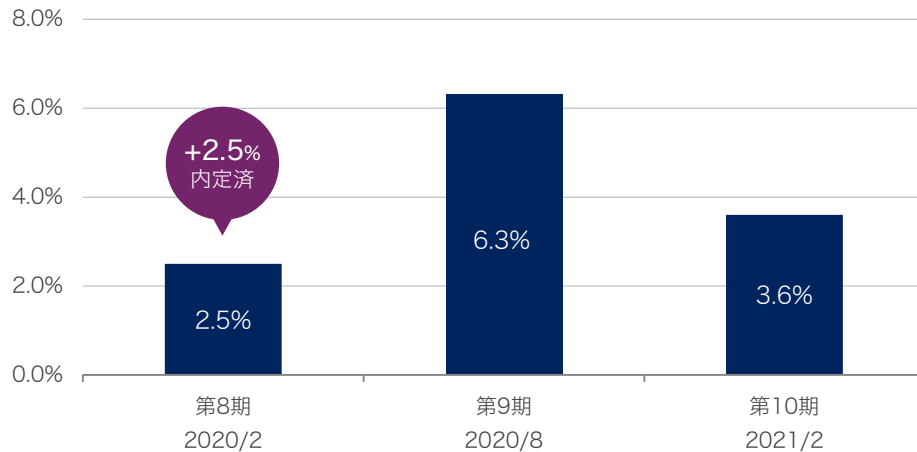
今後のリーシング戦略

定期借家物件（11物件）⁽¹⁾

賃貸期間満了スケジュール



今後満了を迎える賃料⁽¹⁾の増額ポテンシャル



(1) 2019年9月末時点の保有物件の内、底地2物件及び東扇島3物件を除いた11物件の倉庫部分の定借契約を集計

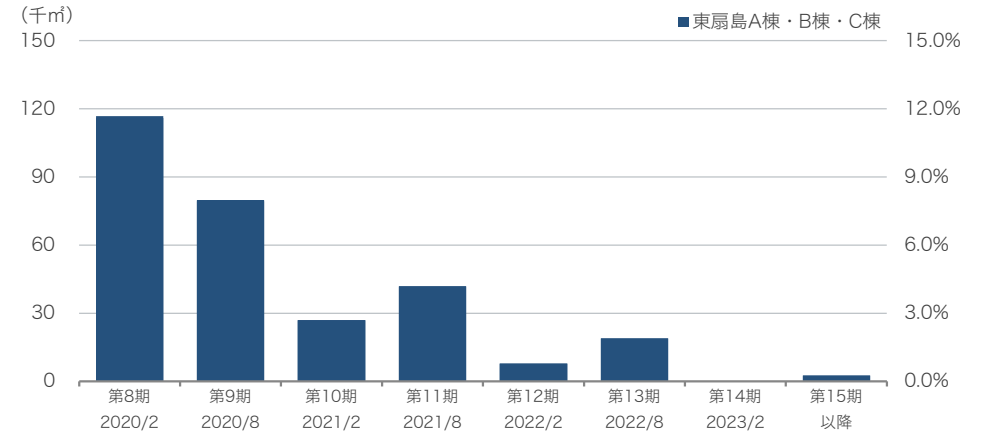
(2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(3) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価

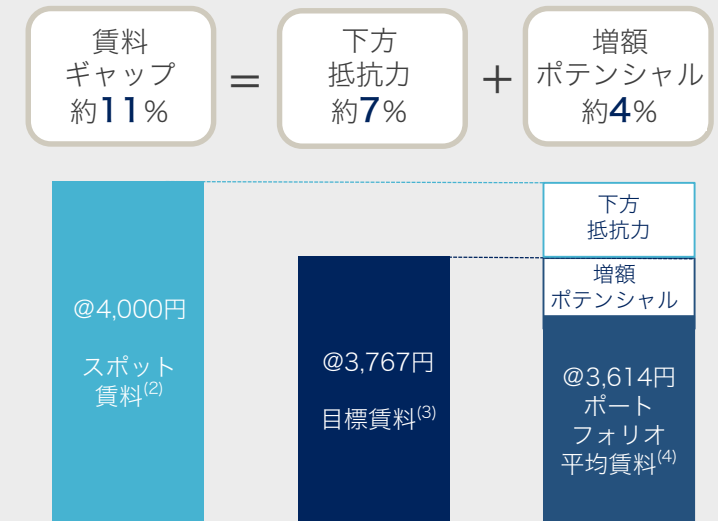
(4) 倉庫部分の賃料単価

東扇島3物件

賃貸期間満了スケジュール



賃料ギャップ

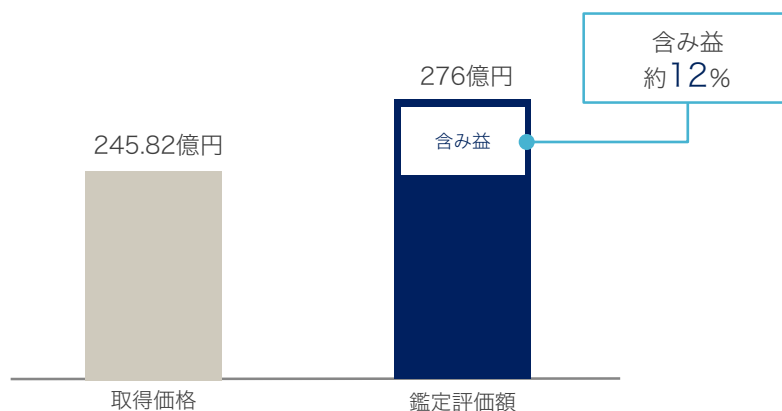


ロジポート尼崎へのバリューアッド投資の成果

バリューアッド戦略

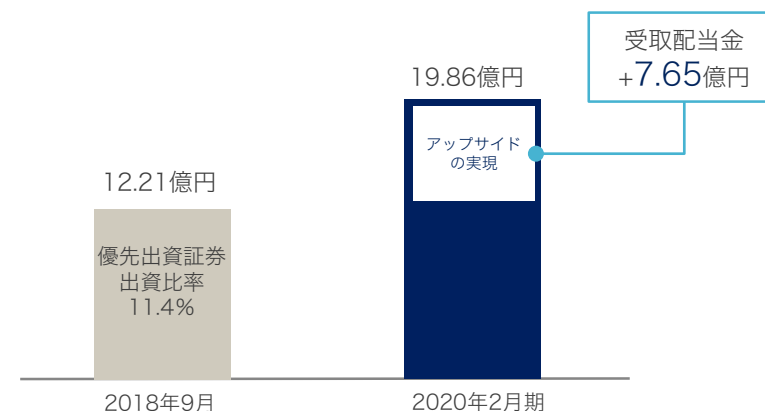
含み益の獲得

割安な価格での取得により本投資法人は（取得価格対比）含み益を獲得



優先出資証券のアップサイドの実現し、超過収益を獲得

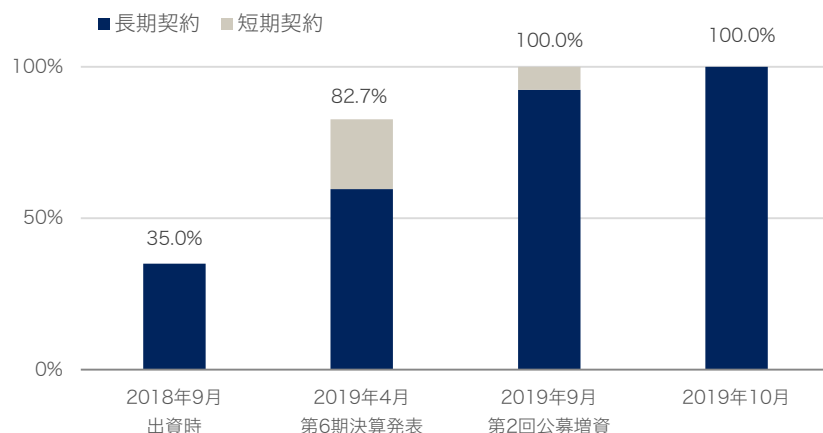
出資先のTMKのロジポート尼崎の売却により、LLRは受取配当金を受領予定⁽¹⁾



アセット戦略

ラサールグループのリーシングチームにより約1年で安定稼働を実現

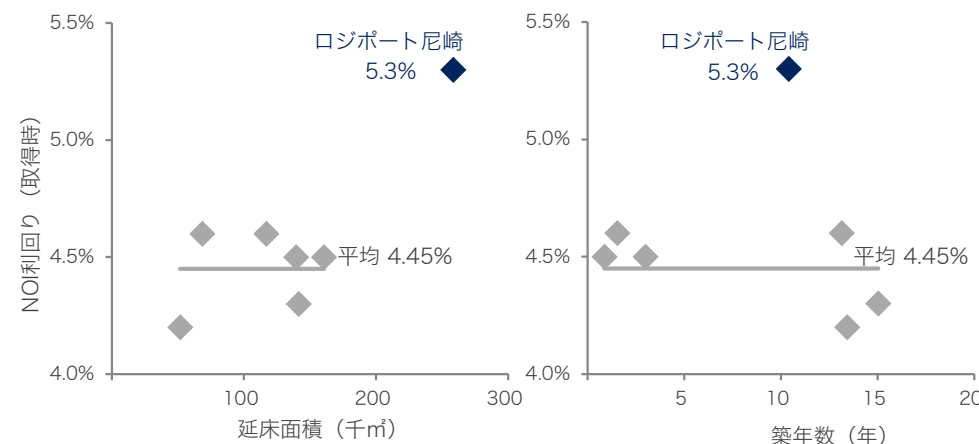
<ロジポート尼崎の契約締結率の推移⁽²⁾>



ポートフォリオ戦略

割安な価格での取得による収益力の強化

<京阪神エリアでの物流施設のNOI利回りの分布図⁽³⁾>



(1) TMKへの出資元本12.21億円について、出資元本の償還及び受取配当金を7.65億円受領予定

(2) ロジポート尼崎の倉庫部分に係る賃貸借契約の締結率の推移

(3) ロジポート尼崎以外の物件は、上場REITが2017年1月から2019年7月31日までに取得を公表した京阪神エリアの延床面積5万㎡以上、かつ築年数20年以下の事例を記載

ポートフォリオ一覧 (1)

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価 ⁽²⁾ (億円)	投資比率 (%)	竣工年月	NOI利回り ⁽³⁾ (%)	PML値 ⁽⁴⁾ (%)
東京-1	ロジポート橋本 ⁽⁵⁾	神奈川県相模原市	145,801	212	231	8.6	2015年1月	4.6	1.3
東京-2	ロジポート相模原 ⁽⁵⁾	神奈川県相模原市	200,045	230	255	9.4	2013年8月	4.8	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	295	10.3	2012年10月	4.6	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	298	10.8	2008年7月	4.8	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	198	7.7	1987年4月	5.0	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	216	7.8	1991年4月	5.6	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	254	9.6	2001年9月	4.9	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	122	4.9	2011年1月	4.7	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	93	104	3.8	2018年7月	5.1	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	64	65	2.6	2016年1月	4.6	3.5
東京-13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	-	11	15	0.5	-	3.9	-
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	85	3.3	2016年10月	4.8	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	41	46	1.7	2018年8月	5.3	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 ⁽⁵⁾	大阪府大阪市	117,037	176	186	7.2	2018年2月	4.6	8.4
大阪-4	住之江（底地）	大阪府大阪市	-	43	46	1.8	-	4.4	-
大阪-5	ロジポート尼崎 ⁽⁵⁾	兵庫県尼崎市	258,704	245	276	10.0	2009年4月 ⁽⁶⁾	5.3	5.7
合計／平均			1,460,401	2,456	2,693	100.0		4.9	2.7

(1) 2019年9月末日時点で保有している16物件を記載

(2) 鑑定評価は2019年8月末時点（第2回公募増資で取得した物件については、2019年7月末時点）

(3) NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(4) PML値は、2019年8月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「14物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載

(5) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」「ロジポート大阪大正」「ロジポート尼崎」の取得価格及び鑑定評価額は、準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

(6) 2017年10月に工場から物流施設への改修工事が完了

稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率				テナント ⁽²⁾	賃貸借契約 平均残存 年数 ^{(2) (3)}	定借比率 ^{(2) (4)}
		①2016年3月末	2019年2月末	②2019年9月末 ⁽¹⁾	②-①			
東京-1	ロジポート橋本	90.1%	100.0%	99.8%	+9.7 pt	15	3.2年	100.0%
東京-2	ロジポート相模原	97.9%	99.7%	99.7%	+1.8 pt	18	3.0年	100.0%
東京-3	ロジポート北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	8	2.5年	100.0%
東京-5	ロジポート流山B棟	99.7%	99.9%	99.9%	+0.2 pt	8	1.9年	100.0%
東京-6	ロジポート東扇島A棟	95.5%	96.8%	96.7%	+1.2 pt	22	0.6年	36.0%
東京-7	ロジポート東扇島B棟	94.4%	95.2%	95.2%	+0.8 pt	18	0.8年	44.0%
東京-8	ロジポート東扇島C棟	95.2%	98.7%	98.9%	+3.7 pt	18	1.2年	45.0%
東京-9	ロジポート川越	-	100.0%	100.0%	-	4	2.0年	100.0%
東京-11	ロジポート柏沼南	-	-	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
東京-12	ロジポート狭山日高	-	-	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
東京-13	東扇島（底地）	-	-	100.0%	-	1	-	-
大阪-1	ロジポート堺南島町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
大阪-2	ロジポート堺築港新町	-	-	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
大阪-3	ロジポート大阪大正	-	-	99.9%	-	10	4.1年	100.0%
大阪-4	住之江（底地）	-	-	100.0%	-	1	-	-
大阪-5	ロジポート尼崎	-	-	98.2%	-	12	3.1年	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	98.8%	98.9%	+2.4 pt	139 ⁽⁶⁾	2.8年	84.8%

(1) 稼働率は、2019年9月末日の数値にて計算（ロジポート尼崎は契約済・未入居分の面積を含めた数値）

(2) テナント数は、2019年9月末日時点で保有している16物件の2019年8月末時点の数値にて計算面積ベースで計算

(3) 面積ベースで計算

(4) 賃料ベースで計算

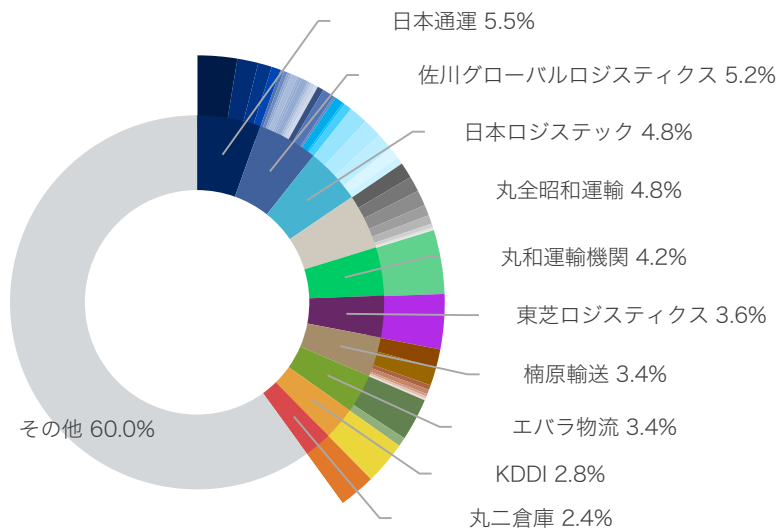
(5) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

(6) 名寄せ前の件数

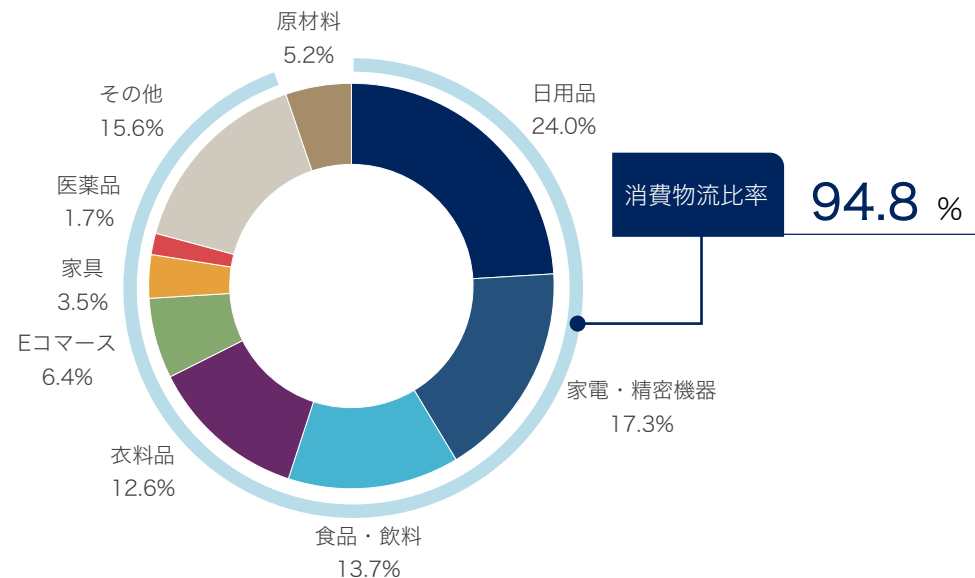
分散の効いたポートフォリオ

テナント分散状況⁽¹⁾

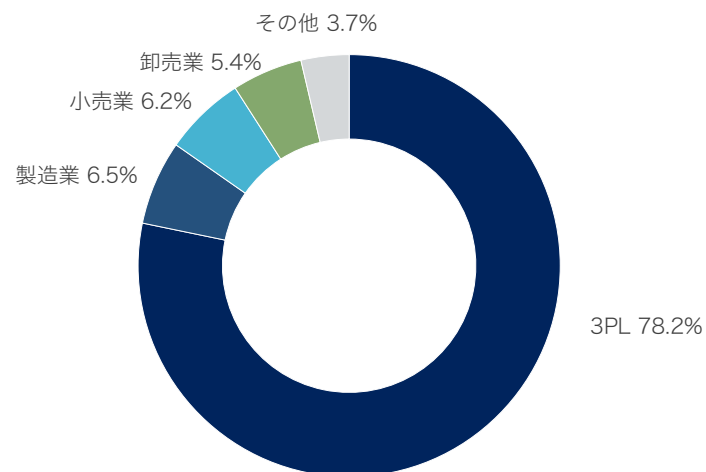
(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



エンドユーザーの業種比率⁽³⁾



テナント業態比率⁽³⁾



(注) 2019年9月末日時点で保有している底地を除く14物件の2019年8月末時点の数値にて計算

(1) 面積ベースで算出

(2) 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は127件

(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

財務運営

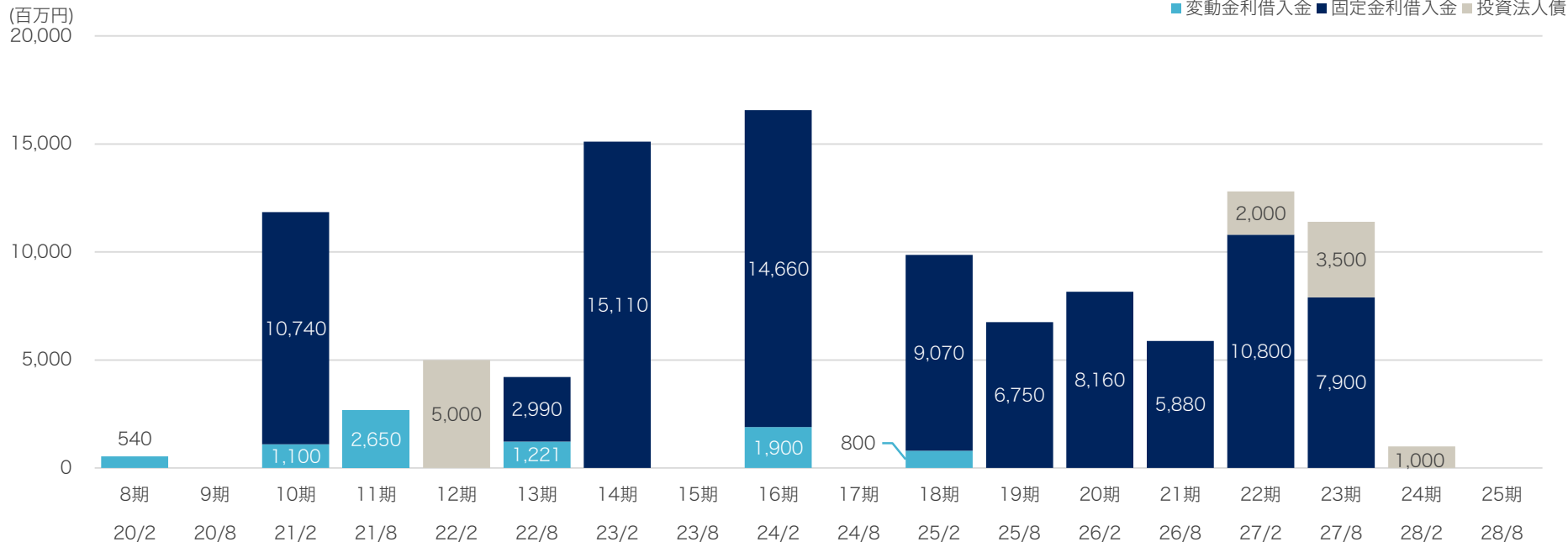
強固な財務体質の構築 ⁽¹⁾

有利子負債残高 ⁽²⁾	LTV ⁽²⁾⁽³⁾	加重平均調達金利	借入先金融機関
1,112億円	42.4 %	0.55 %	12 社
投資法人債比率	平均負債残存年数 ⁽⁴⁾	平均負債年数 ⁽⁴⁾	固定金利比率 ⁽⁵⁾
10.3 %	4.8 年	7.1 年	92.7 %

信用格付の状況

AA-
(株式会社日本格付研究所 (JCR))

有利子負債の返済期限 ⁽¹⁾



(1) 2019年9月末日時点

(2) 第2回公募増資による発行済み投資口数増加及び物件取得完了後の数値

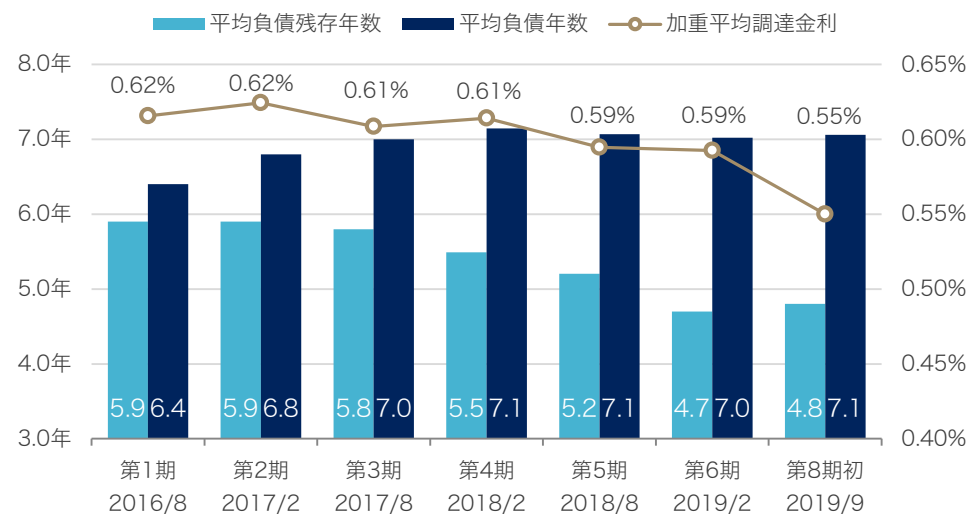
(3) 有利子負債÷総資産にて算出

(4) 借入金および投資法人債を負債として算出

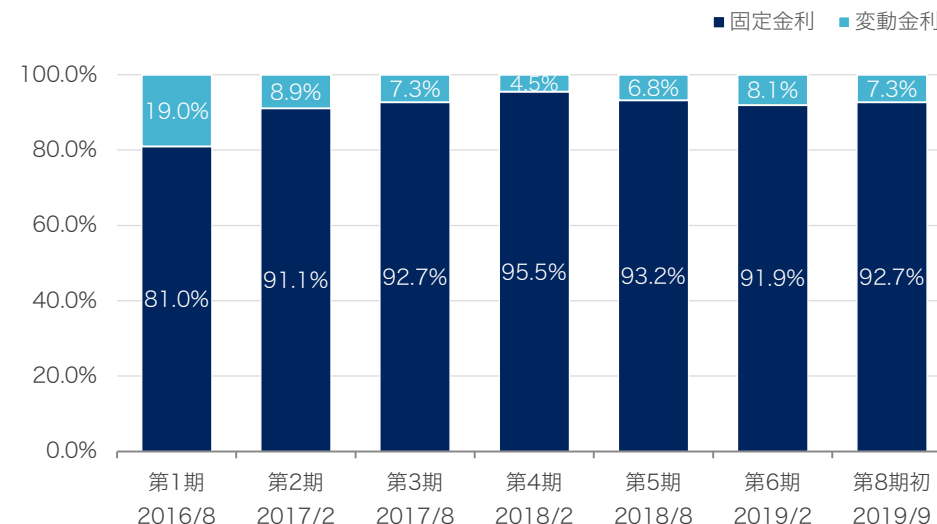
(5) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出 LaSalle LOGIPORT REIT

財務運営 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

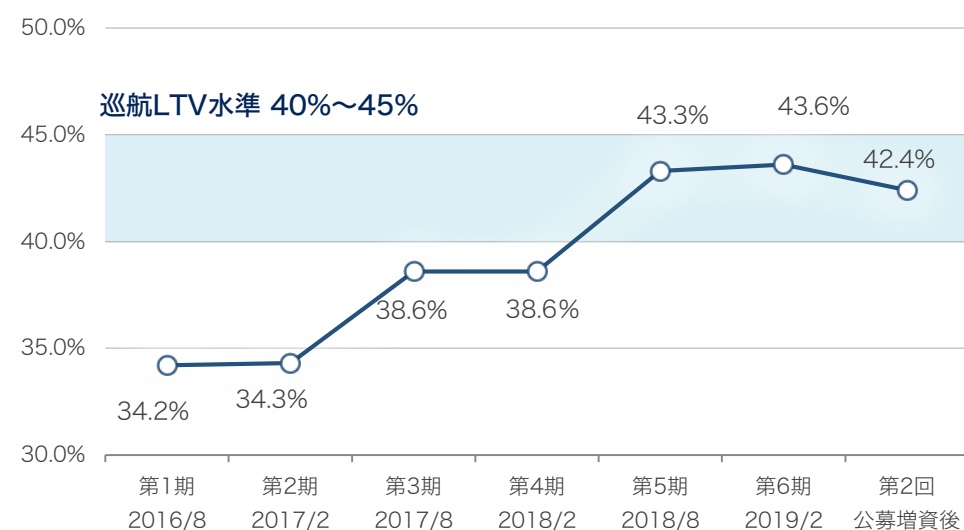
資金調達コストの抑制と負債期間の長期化を推進



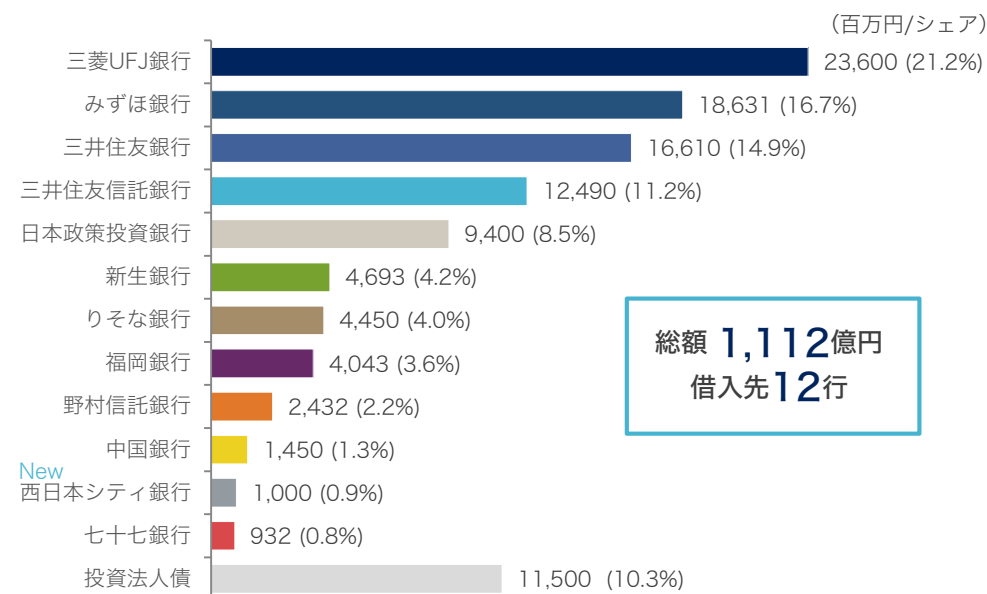
金利の固定化の推進



LTVコントロール



金融機関取引状況



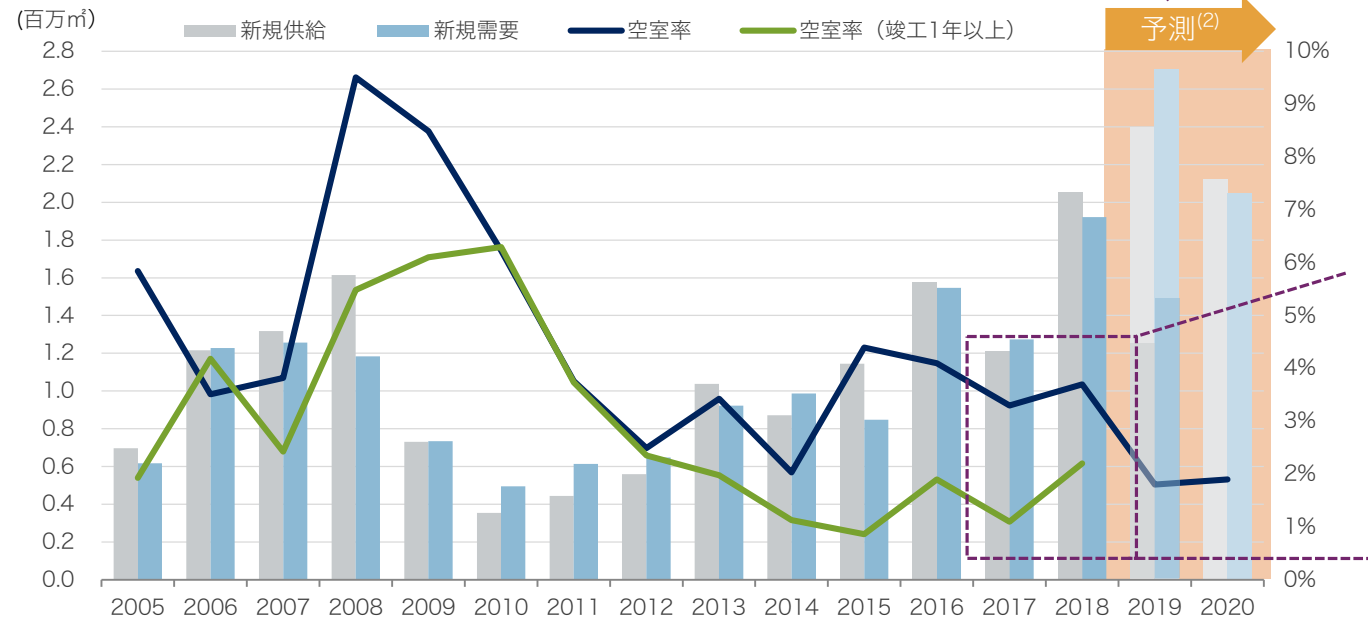
04

物流施設 マーケットの 見通し



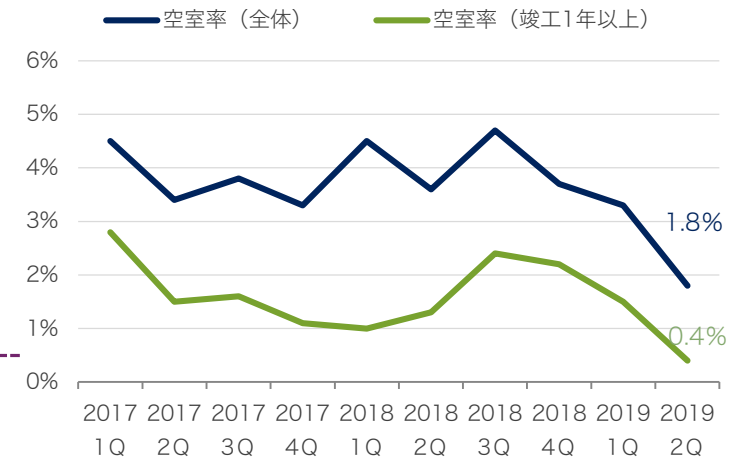
首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



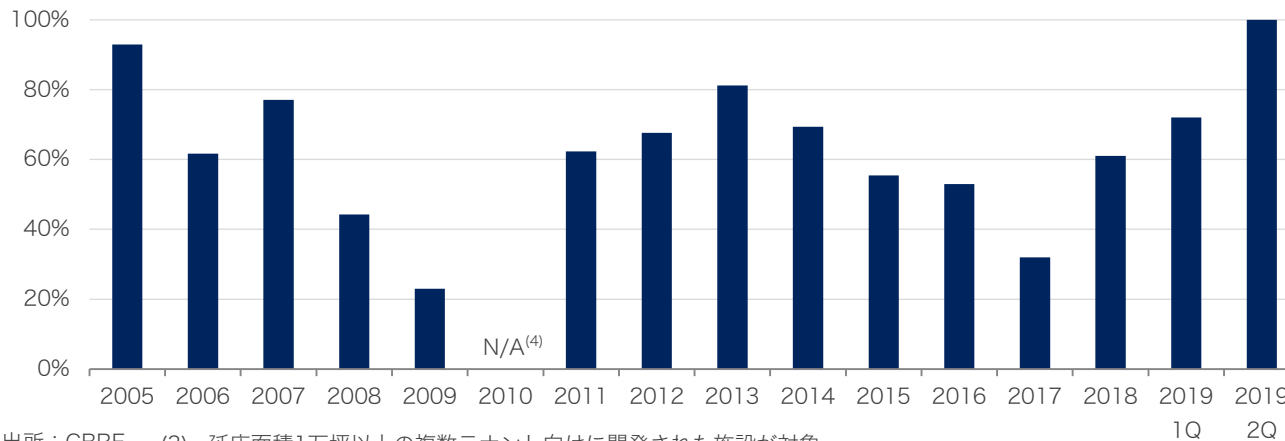
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率



出所：CBRE

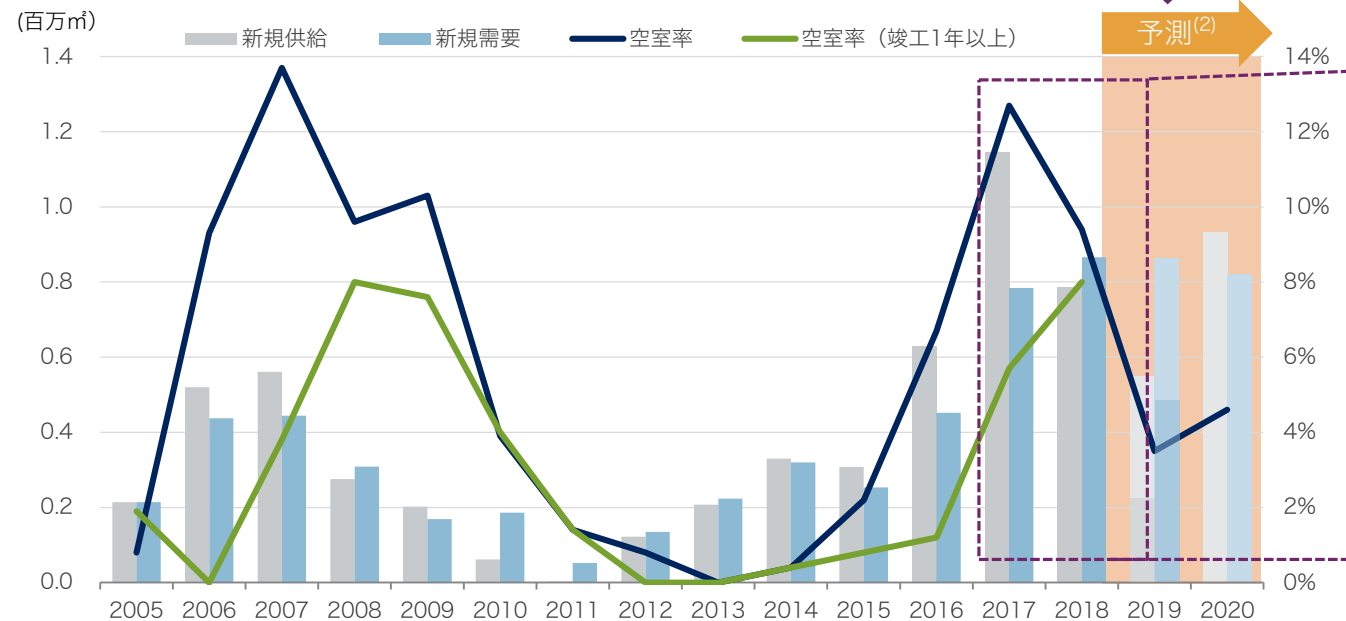
大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

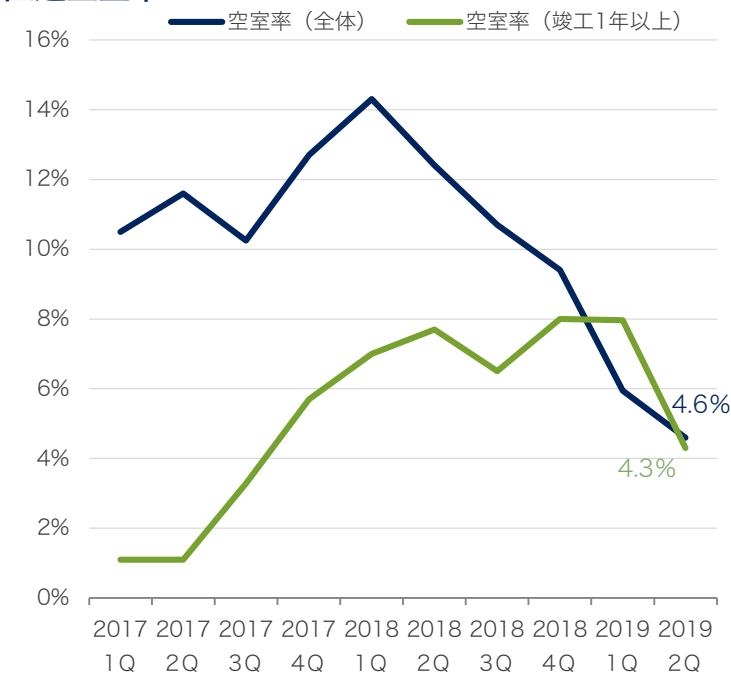
大阪圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



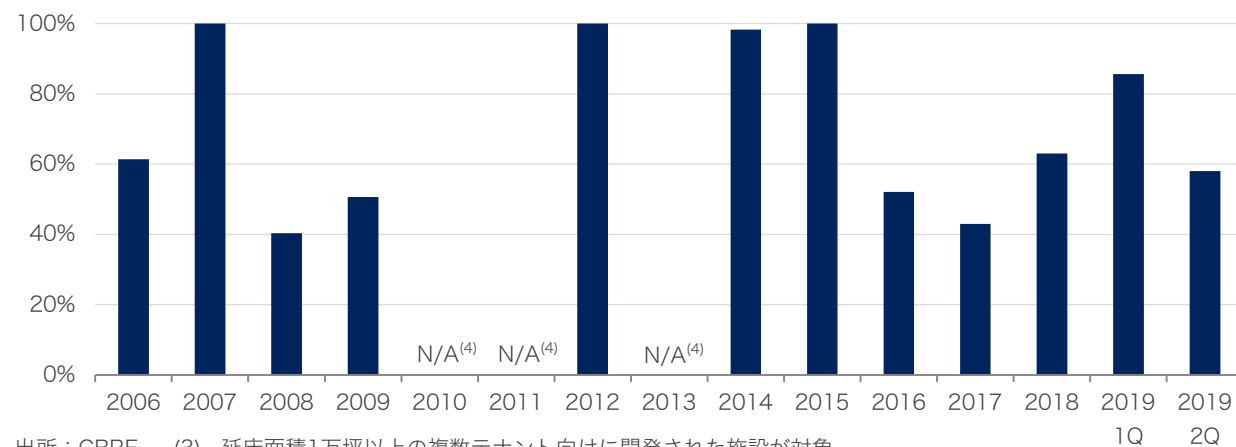
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率



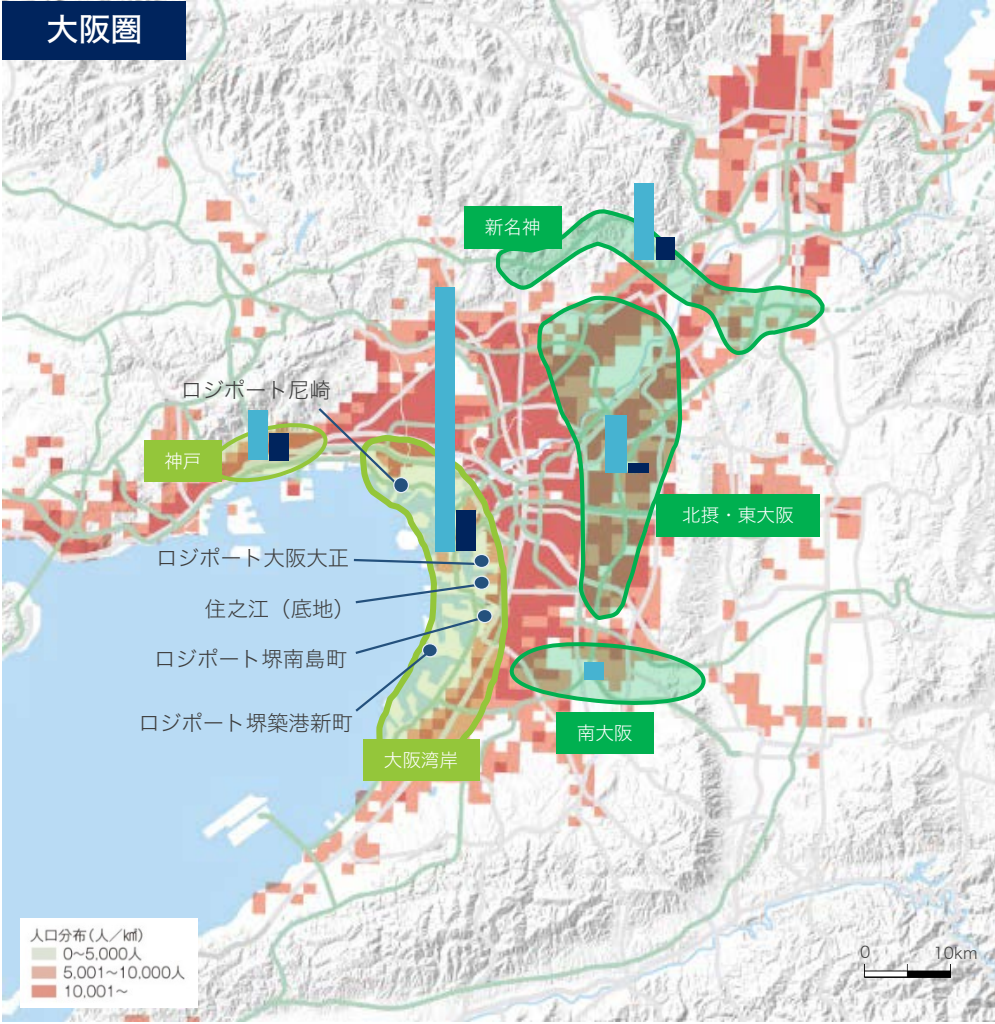
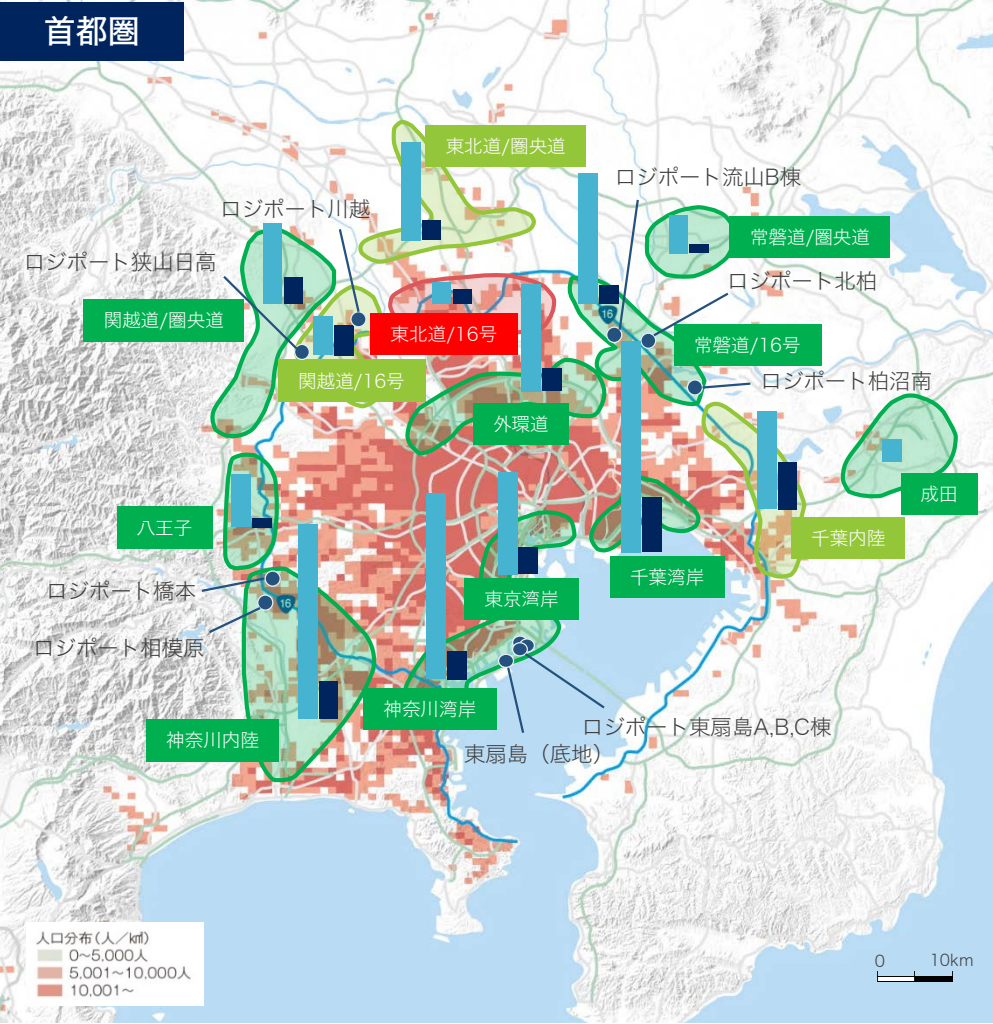
出所：CBRE

大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



空室率 ⁽¹⁾ (2019年2Q時点)	需給環境
0~5%	需給逼迫
5~10%	需給均衡
10~15%	需給緩和懸念
15%~	需給緩和

■ 2019年2Q時点の既存ストック
■ 2019年/2020年の供給見込

出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成
(1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

05

付 属 資 料



ラサールロジポート投資法人の特徴

1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

- ポートフォリオは、東京エリア・大阪エリアに所在する大規模物流施設で構成
- 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資によって、長期中にわたるポートフォリオの優位性を確保

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

- 不動産コア投資のリーディングカンパニーとしてのグローバルな知見の活用
- 日本の物流施設への豊富な開発・投資実績に支えられた運用力の活用

投資エリア比率⁽¹⁾

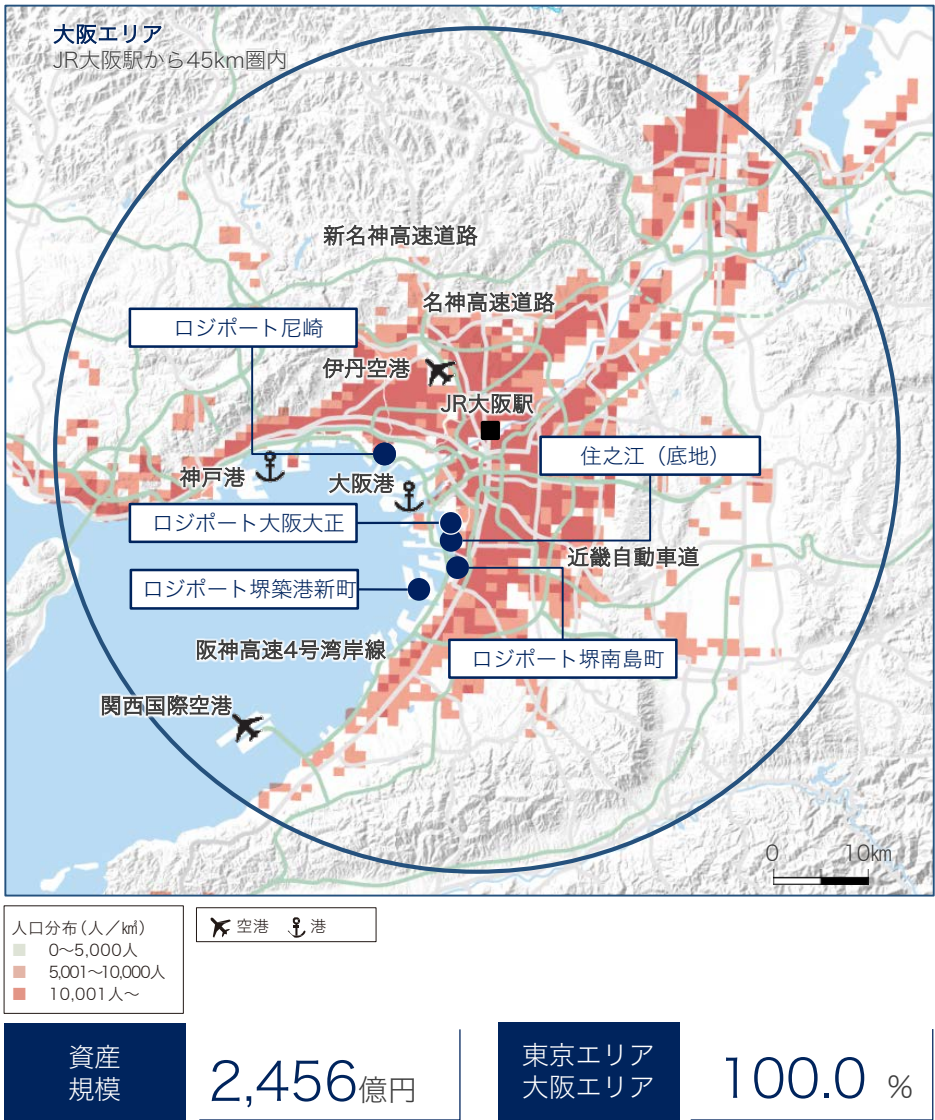
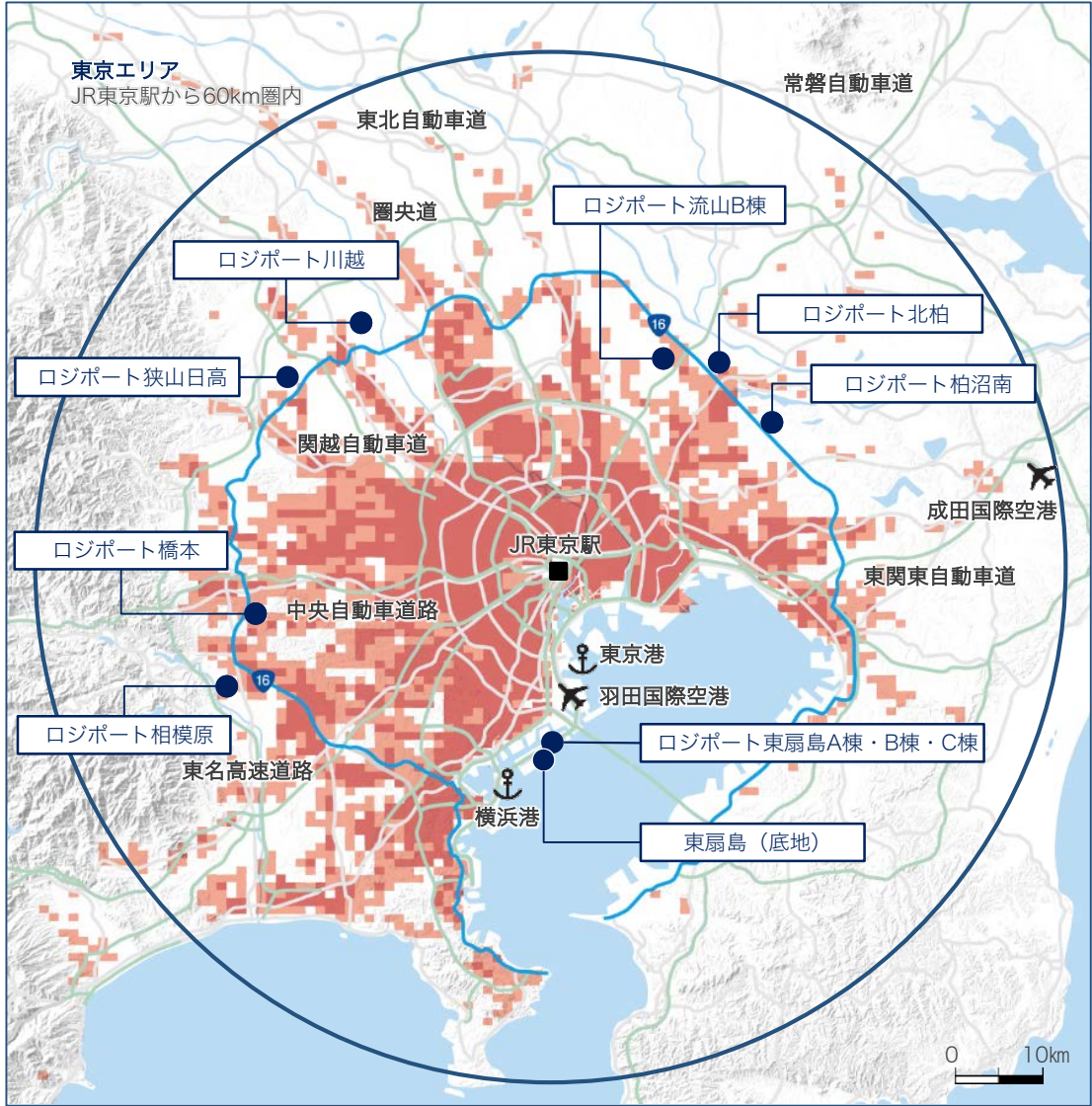
本投資法人		
一都三県	京阪神	
70.8%	29.2%	
J-REIT平均（物流施設）		
一都三県	京阪神	その他
60.6%	19.0%	20.4%

平均延床面積⁽¹⁾

104,314㎡	本投資法人
36,121㎡	J-REIT平均（物流施設）

(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、本投資法人は2019年9月末、J-REITは2019年8月末日時点において取得が完了している物流施設（除く底地）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

保有物件の所在地

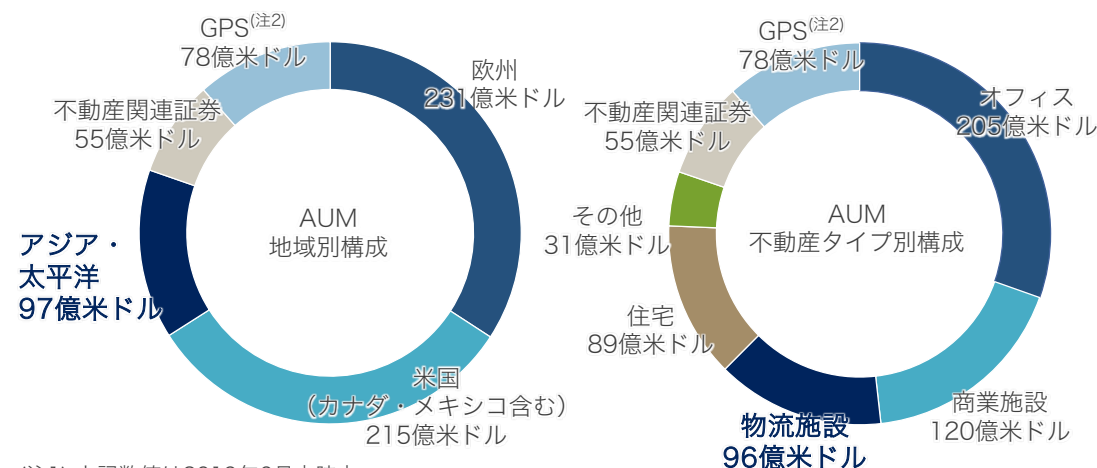


ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



世界有数の不動産投資顧問会社

AUM（運用資産残高）規模	グローバルネットワーク	投資家からの信任
約678億米ドル	17か国／24拠点 従業員750名以上	400以上のプロ投資家 〔世界30か国の政府資金、 年金基金、保険会社 及び事業会社等含む〕



(注1) 上記数値は2019年6月末時点
(注2) Global Partners Solutions : Fund of funds



世界最大級の総合不動産サービス会社
(ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社)

事業規模	グローバルネットワーク	時価総額
売上高 (2018年度) 約65億米ドル	約80か国 従業員約90,000人	約58億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2018年12月末時点

■ ラサールグループの日本における物流施設の実績

豊富な開発・投資・リーシング実績 ⁽¹⁾

累計開発実績 ⁽²⁾	約 235 万m ²
累計取得実績	約 182 万m ²
リーシング実績	約 351 万m ²
首都圏での 大規模開発シェア ⁽³⁾	約 17 %

開発・投資面積（累積ベース） ⁽²⁾



(1) 2019年8月末日時点

(2) 開発予定物件を含む

(3) 出所: CBRE。首都圏で民間会社により開発された延床面積10万m²以上の賃貸型物流施設 (2019年6月末時点)

ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績



(注) 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載

上記の写真下の数値は、延床面積を表示

上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含み、それらの物件について、今後取得できる保障はなし

建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり

建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合あり

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

■ 東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域

エリア別投資比率の目途



(1) 「大阪エリア」とは、大阪 45km 圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地

- ① 消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること
- ② 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること
- ③ 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
- ④ 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

- ① 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

- ① 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
- 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又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
- ③ 柔軟な区画割が可能な設計
- ④ 充分なオフィススペース
- ⑤ 免震性能又は高い耐震性能による高い安全性

ロジポート橋本における「物流適地」の事例

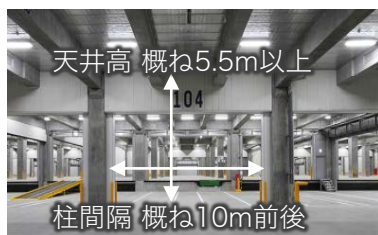


“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



大型ランプウェイ等

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又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能



天井高 概ね5.5m以上

104

柱間隔 概ね10m前後

高基準のスペック

保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



柔軟な区画割

接車バース、垂直搬送機のレイアウト、防火区画の割付け等による柔軟な区画割が可能な設計



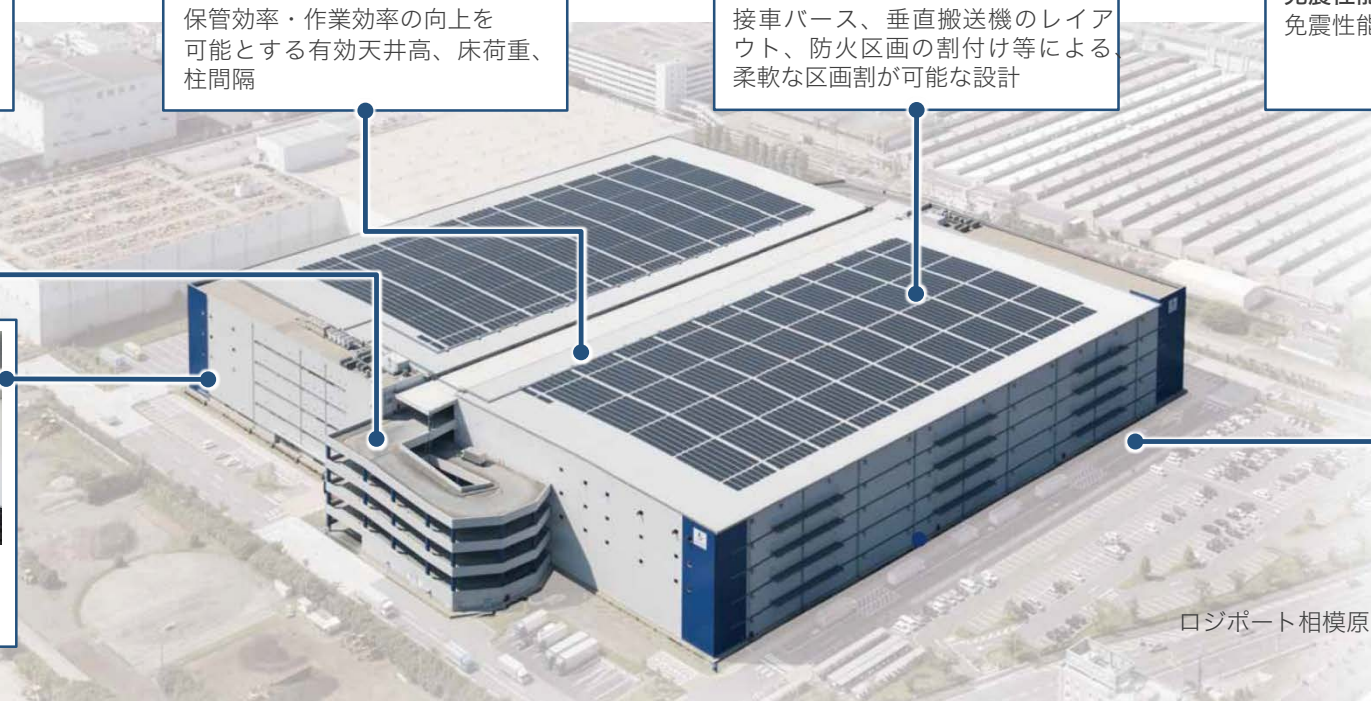
免震性能・耐震性能

免震性能又は高い耐震性能



オフィススペース

十分なオフィススペース



ロジポート相模原

環境、エネルギー効率、セキュリティ対策、充実したアメニティ

環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自動点滅センサー



「CASBEE」における新築／既存のS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策



24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用バスの運行

ESGの取り組み①

ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、2007年から、環境（E: Enviroment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスの採用が、投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サステナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステナビリティ委員会を設置するなど積極的に取り組んでいます。

【各種団体への参加】

■ 国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

国連責任投資原則は、環境・社会・ガバナンスの課題を投資プロセスに組み込む行動原則で、2006年に当時の国連事務総長コフィー・アナン氏によって提唱されました。



■ ULI Greenprintの創設メンバー

ULI（アーバンランド研究所）は、不動産に関わる米国の非営利教育研究機関です。ULI Greenprint Center for Building Performanceを通じて、不動産の開発・運営に係るエネルギー消費の削減に取り組んでいます。



ULI Greenprint Center for Building Performance

■ GRESBの構成メンバー

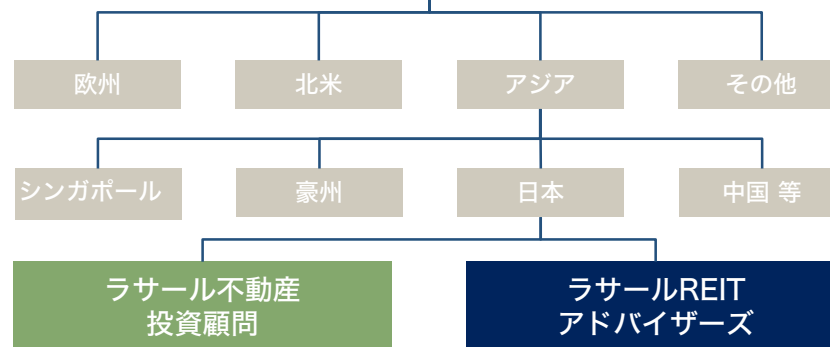
GRESBは、世界の主要な年金基金や資産運用会社によって組織された団体で、不動産のESGパフォーマンスの評価・測定をグローバルに推進しています。



【ESGの推進体制】

ラサール・グローバル・サステナビリティ・コミッティー
グローバルCEO及びグローバルサステナビリティオフィサーで構成

ラサール・サステナビリティ・タスクフォース
世界各地のサステナビリティオフィサーで構成
ESGのベストプラクティスに取り組む



サステナビリティ推進委員会

取り組み内容：サステナビリティ方針・計画の策定
2019年度の目標：BELS認証、CASBEE建築評価認証の取得

ESGの取り組み②

本投資法人における取り組み

太陽光パネルの設置やエネルギー使用の効率化など、環境に配慮した物件運営に取り組んでいます。

■ GRESBリアルエステイト評価



GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（以下「ESG」といいます。）配慮を測る年次のベンチマークです。2019年に実施された評価において、最高位の「Green Star」の評価を取得し、「GRESBレーティング」においては、「5スター」の評価を取得しました。

■ DBJ Green Building認証



評価ランク ★★★★★
ロジポート橋本



評価ランク ★★★★★
ロジポート相模原

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

■ CASBEE建築評価認証



評価Sランク ★★★★★
ロジポート橋本



評価Sランク ★★★★★
ロジポート相模原



評価Sランク ★★★★★
ロジポート北柏

CASBEE建築評価認証は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価するものです。

■ SMBC環境配慮評価



SMBC環境評価配慮融資は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

■ BELS評価



評価ランク ★★★★★
ZEB Ready
ロジポート堺南島町

BELSは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エネルギー収支ゼロを目指した建築物です。

■ MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR



MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCRは、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が株式会社日本格付研究所のサポートのもと、ESGに対する取り組みを評価しスコアリングを付与するものです。

ESGの取り組み③

DTU（人口動態、技術革新、都市化）＋E（環境変化）

ラサールグループ（以下、「ラサール」）は6年前、不動産の長期的なトレンドについて集中的に分析を実施しました。その結果、ラサールは不動産需要の根源的なドライバーがどのように相互作用するかをより深く理解する為に、DTU（人口動態、技術革新、都市化）を切り口とする分析の枠組みを整備しました。ラサールの仮説では、これらの長期トレンドが短期的な不動産サイクルを凌駕し、今後の不動産市場を形成していくと考えています。

- 2016年に、ラサールは今後10年間以上にわたって不動産投資家が重要視する要素として、DTUの他、4つ目の長期的トレンドを追加しました。そのトレンドとは、不動産投資のリスク調整後リターンの向上に寄与する、多岐にわたる環境要因（E-要因）です。
- E-要因には、省エネルギー、炭素排出量削減、気候変動、水と廃棄物の再生利用、環境に配慮した建築設計である事を証明する為のグリーンビル認証格付も含まれます。
- E-要因は、ポートフォリオと資産の投資分析において重視すべき要因です。不動産投資分析では、建物の持続可能性と弾力性への需要の高まりを見落としてはいけません。需要の増加は規制強化とビジネスニーズの双方から生じると考えています。
- ラサールは、政府や当局によるE-要因への認識の高まりを調査しています。国や地方自治体は、不動産はエネルギーと水の消費量の主要消費者であり、建物内での活動は、再利用可能な廃棄物を発生させていると考えています。その為、環境に配慮した建物の建設と運営は、炭素排出量の削減、水やエネルギーの省力化、再生利用できない廃棄物の発生を防ぐ大きな役割を果たすと考えられています。
- 仕事、社会交流、買い物、余暇、保管/流通、居住空間における持続可能な健全で柔軟な空間に対するテナントの優先度は高まっており、それらの各国におけるマーケットへの影響は様々です。
- 投資家がサステナビリティの取り組みからどのように恩恵を享受できるかを判断する為に、DTUの枠組みに環境変化の「E」を追加することを通じ、ラサールでは綿密な調査を継続していくこととしています。



投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

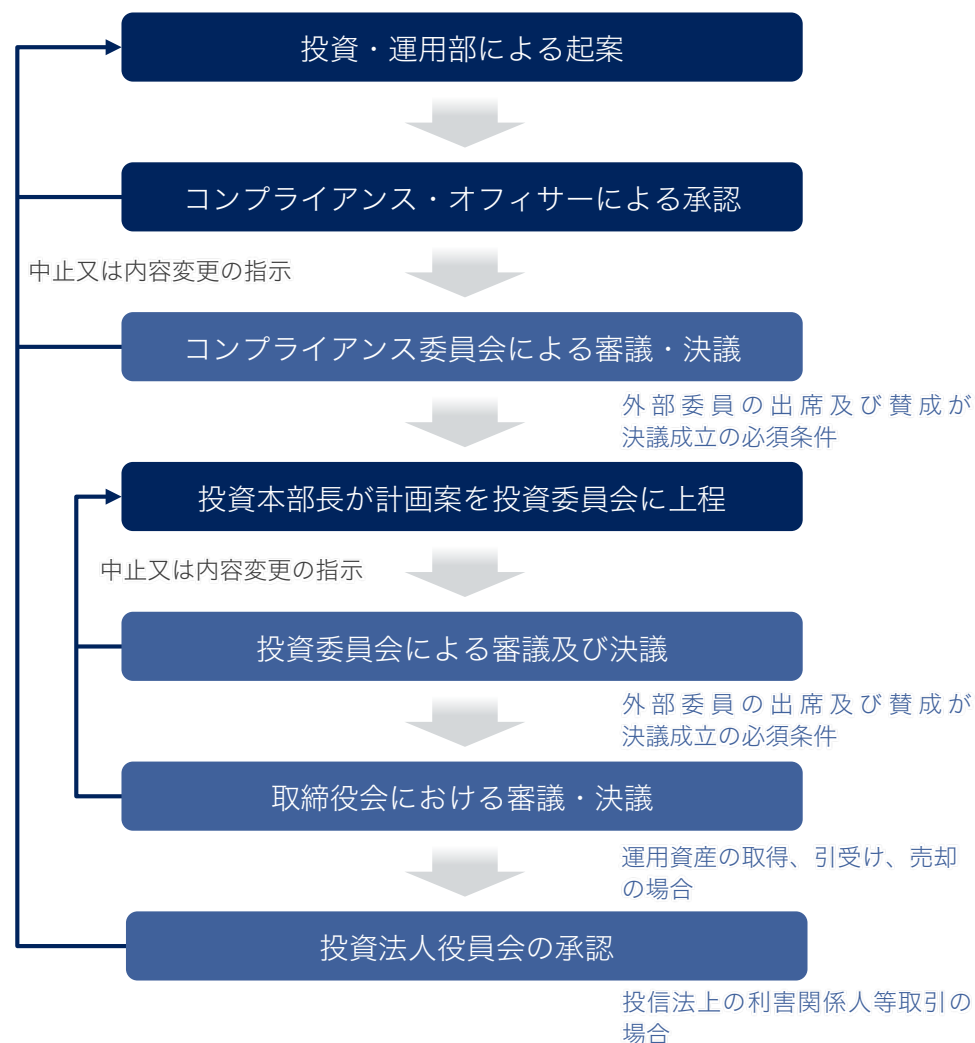
■ 投資主価値と連動した運用報酬体系

資産運用会社の運用報酬体系（案）	
期中運用報酬	
(1) 運用報酬Ⅰ：	NOI（売却損益含む）× 10%（上限料率）
(2) 運用報酬Ⅱ：	税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.002%（上限料率）
(3) 運用報酬Ⅲ：	調整後NAV × 直前期の1口当たりNAV × 0.6%（上限料率）
取得報酬	
(4)	不動産関連資産を取得した場合の売買価格 × 1.0%（上限料率）
合併報酬	
(5)	新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額 × 1.0%（上限料率）

■ 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

47,700口保有	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセイムポート出資の状況
持投資口会制度	投資主と資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進
自己投資口取得の体制	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を制定済

■ 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



利害関係者取引に係る意思決定においては、コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成を条件としています。

物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 1/3

■ ロジポート東扇島A棟・B棟・C棟は、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

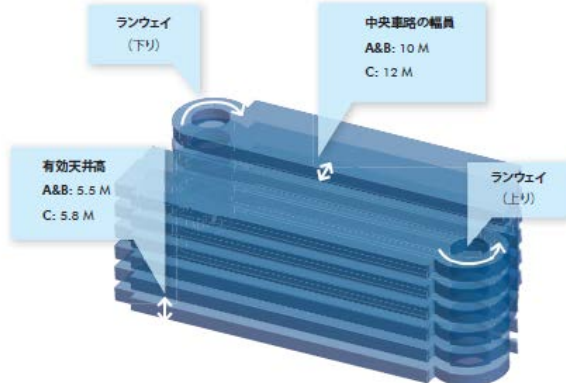
- ① 消費地へのアクセス
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

大規模

- ① 延床面積30,000坪超、1フロアの賃借可能面積最大5,000坪超の規模を誇る

高機能

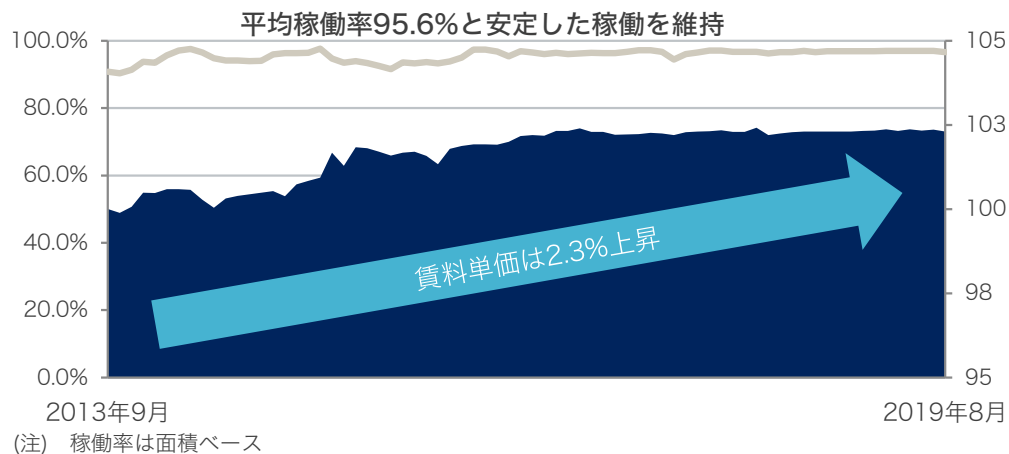
- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランブウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィス スペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物



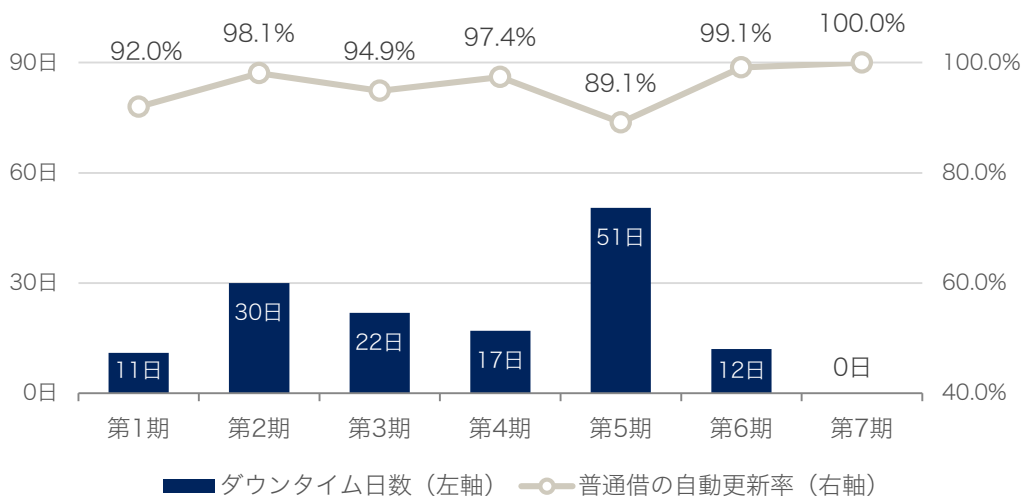
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

■ 安定稼働の実績を積み重ね、賃料単価も上昇基調

稼働率・賃料単価の推移



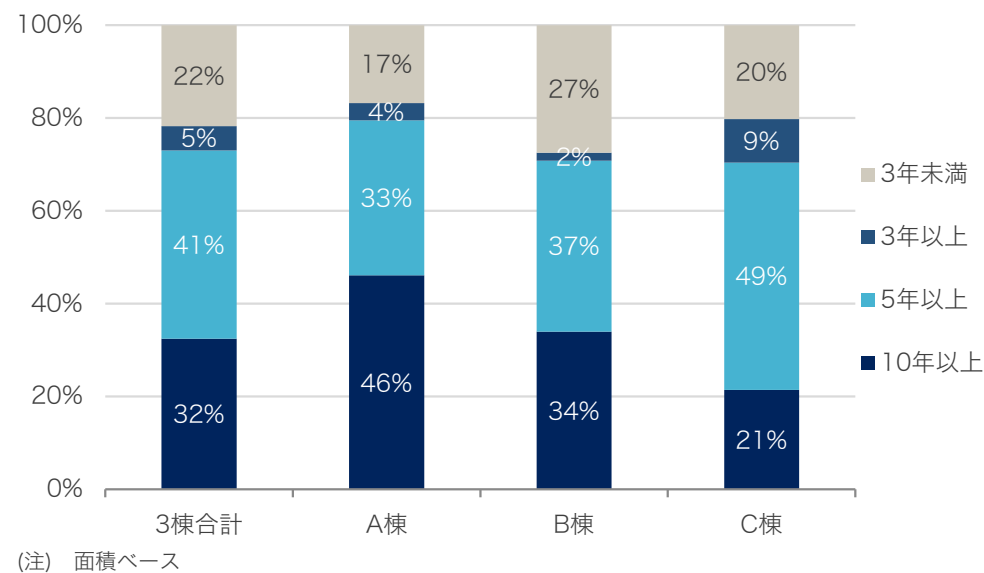
普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



現テナントの平均入居期間

- 普通借家契約形態の契約が多いため平均契約期間2.1年
- 現テナントの平均入居期間（当初入居日から第7期末時点までの期間）は8.8年

■ 入居期間の内訳



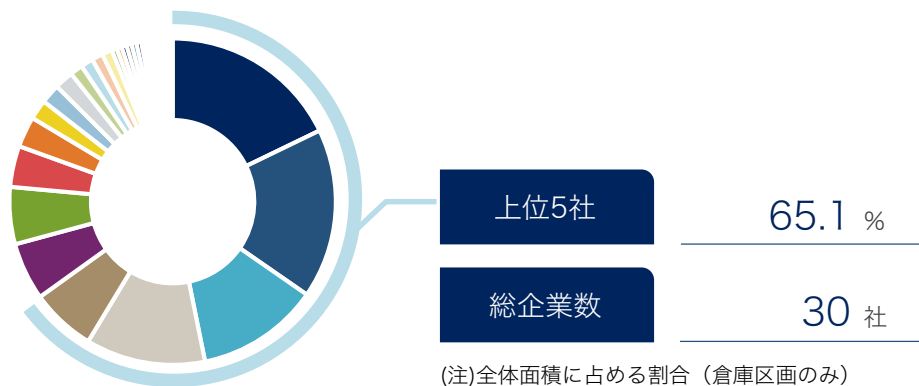
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

■ テナント・荷主の分散、賃料ギャップの存在により、稼働が安定的

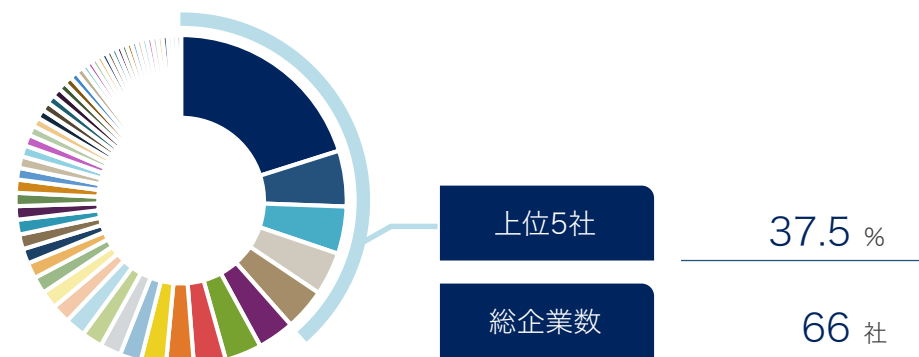
テナント・荷主構成

- ・ 柔軟な区画割により、大型テナントから中小テナントまで分散したテナント構成
- ・ 大型テナントは、複数の荷主企業（エンドユーザー）から寄託を受けており、実質的な分散度はさらに高い

■ テナント企業の分散



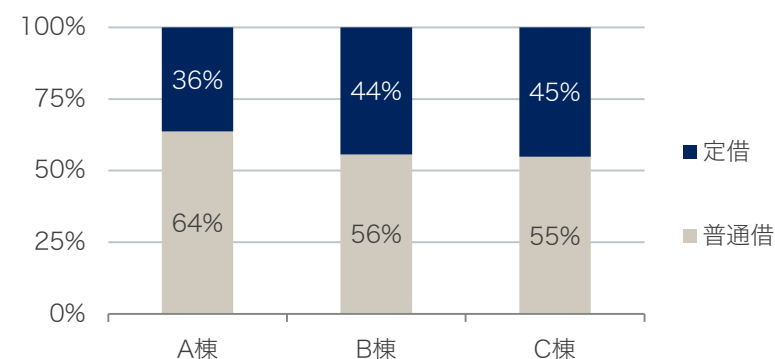
■ 荷主企業の分散



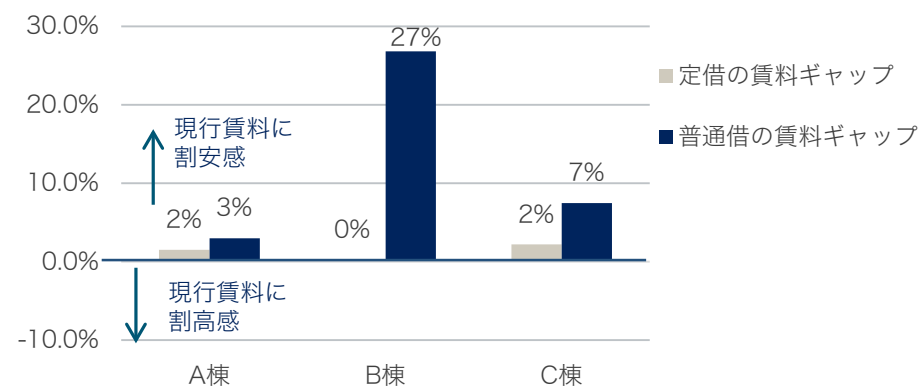
現行の賃料水準

- ・ 現行の賃料ギャップは0%～27%
- ・ 特に普通借家契約は賃料ギャップが大きいため移転動機に乏しく、契約期間は短いものの、実際の入居期間は長期間にわたる

■ 定期借家契約・普通借家契約の割合

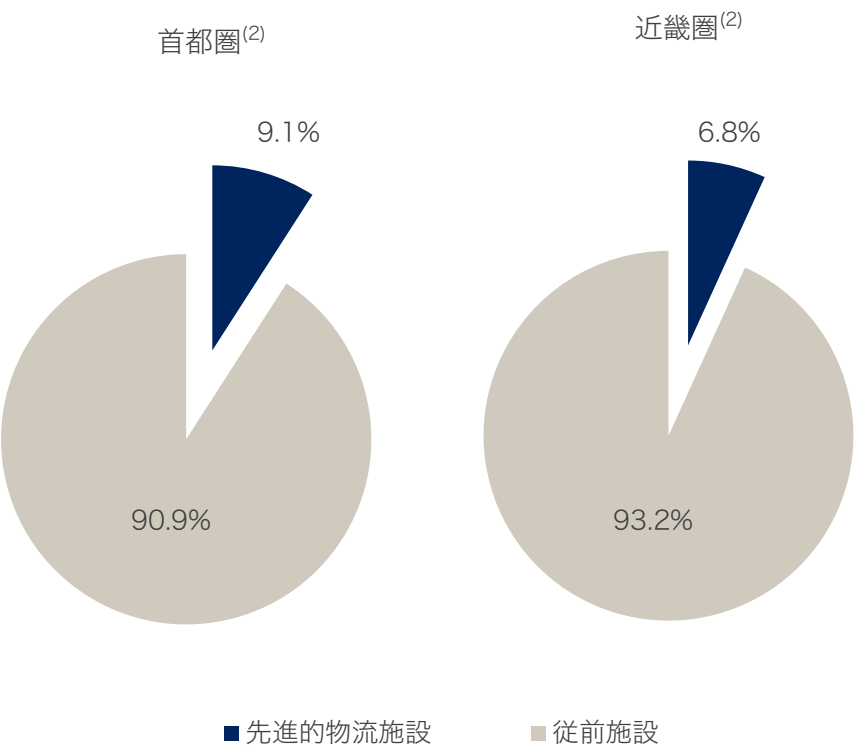


■ 賃料ギャップ

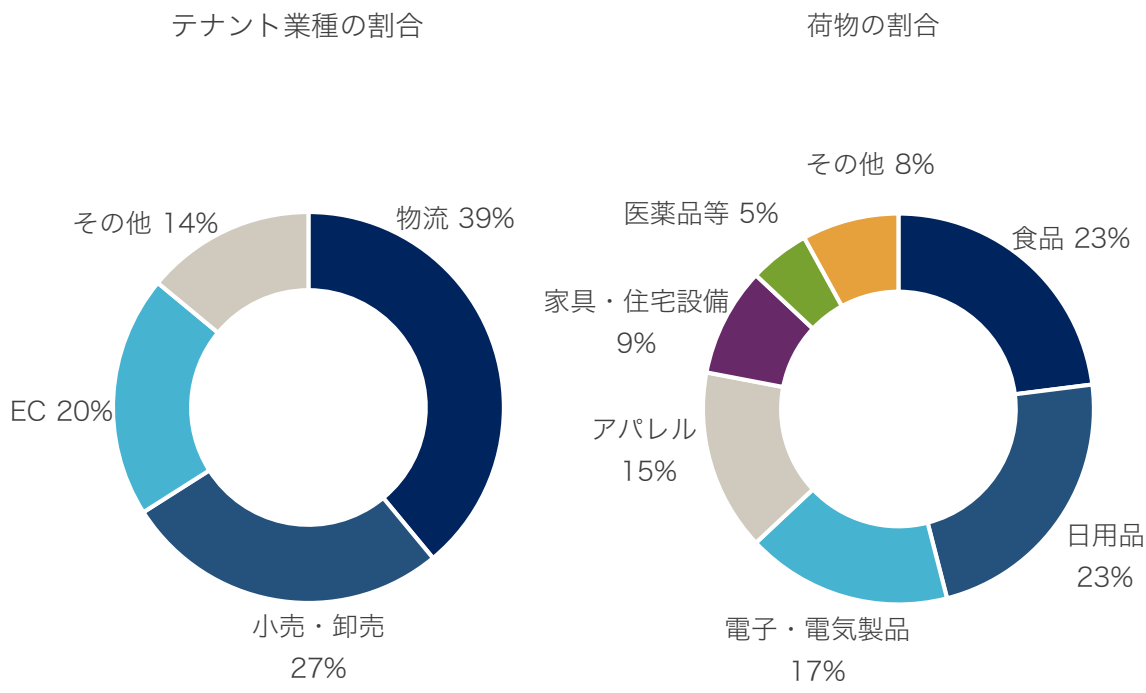


物流不動産のストックと荷物

先進的物流施設⁽¹⁾の比率の比較



首都圏大型マルチテナント型施設⁽³⁾のテナント・荷物の種類

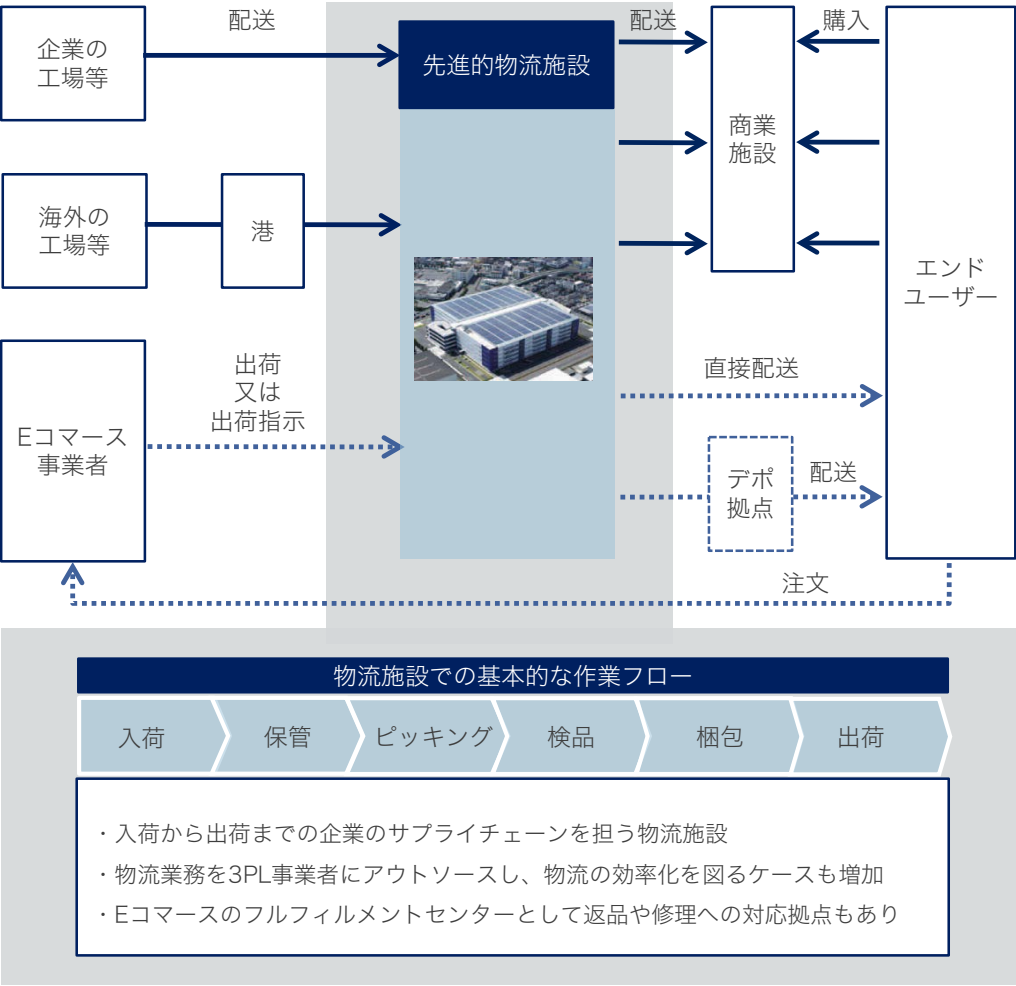


出所：いずれもCBRE
(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2018年3月末時点
(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県
(3) 首都圏の延床10,000㎡以上のマルチ型物流施設

物流不動産に対する具体的なニーズ

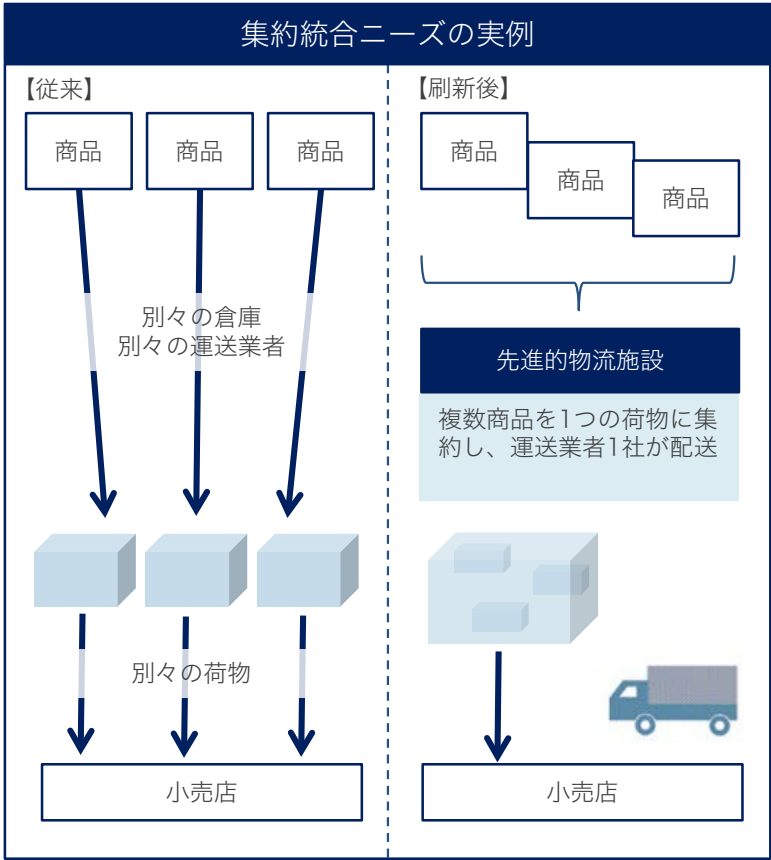
先進的な物流施設の役割

- 現在の物流においては、従来の保管機能が中心の倉庫から、仕分・加工・配送等の業務が効率的に行える施設に需要が高まっている



集約統合ニーズの拡大

- 旺盛な需要の源泉は、集約・統合ニーズによる従来型の中小倉庫からの移転需要（左図ご参照）と、Eコマースの伸長による新規需要



(ご参考) ポートフォリオ全体の賃料単価・稼働率に対するDPUの感応度分析

稼働率・単価変動によるDPUへの影響の試算

		稼働率						
		-3.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%
賃料単価	-5.0%	-362	-317	-273	-228	-184	-139	-95
	-4.0%	-318	-273	-228	-183	-138	-93	-48
	-3.0%	-273	-228	-182	-137	-91	-46	-1
	-2.0%	-229	-183	-137	-91	-45	1	46
	-1.0%	-185	-138	-92	-46	1	47	93
	0.0%	-141	-94	-47	0	47	94	141
	1.0%	-96	-49	-2	46	93	140	188
	2.0%	-52	-4	43	91	139	187	235
	3.0%	-8	40	89	137	185	233	282
	4.0%	36	85	134	182	231	280	329
	5.0%	81	130	179	228	277	326	376

稼働率・単価変動によるDPU変動率の試算

		稼働率						
		-3.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%
賃料単価	-5.0%	-13.0%	-11.4%	-9.8%	-8.2%	-6.6%	-5.0%	-3.4%
	-4.0%	-11.4%	-9.8%	-8.2%	-6.6%	-4.9%	-3.3%	-1.7%
	-3.0%	-9.8%	-8.2%	-6.6%	-4.9%	-3.3%	-1.7%	0.0%
	-2.0%	-8.2%	-6.6%	-4.9%	-3.3%	-1.6%	0.0%	1.7%
	-1.0%	-6.6%	-5.0%	-3.3%	-1.6%	0.0%	1.7%	3.4%
	0.0%	-5.1%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.4%	5.1%
	1.0%	-3.5%	-1.8%	-0.1%	1.6%	3.3%	5.0%	6.7%
	2.0%	-1.9%	-0.2%	1.6%	3.3%	5.0%	6.7%	8.4%
	3.0%	-0.3%	1.5%	3.2%	4.9%	6.7%	8.4%	10.1%
	4.0%	1.3%	3.1%	4.8%	6.6%	8.3%	10.1%	11.8%
	5.0%	2.9%	4.7%	6.4%	8.2%	10.0%	11.7%	13.5%

(注) 分配金への影響金額の試算は資産運用会社にて試算した数値の増加額を2019年9月末時点の発行済投資口総数で除した金額を記載
いずれも目標又は計画から試算される数値であり、その実現を保証するものではない

ファンドサマリー

	6期（実績）	7期（実績）
営業収益	5,792 百万円	6,942 百万円
賃貸NOI	4,620 百万円	4,740 百万円
減価償却費	688 百万円	729 百万円
償却後NOI	3,931 百万円	4,011 百万円
運用報酬	705 百万円	772 百万円
営業利益	3,100 百万円	4,064 百万円
支払利息・融資関連費用等	313 百万円	353 百万円
当期純利益	2,783 百万円	3,687 百万円
分配金総額	2,988 百万円	3,872 百万円
資本的支出	150 百万円	129 百万円
FFO	3,471 百万円	4,416 百万円
AFFO	3,321 百万円	4,287 百万円
取得価格	188,440 百万円	211,573 百万円
有形固定資産簿価	188,101 百万円	211,292 百万円
不動産鑑定評価額	203,920 百万円	231,790 百万円
含み損益	15,818 百万円	20,497 百万円
含み損益率	8.4%	9.7%
有利子負債	87,531 百万円	97,661 百万円
純資産額	108,190 百万円	121,775 百万円
総資産	200,670 百万円	224,693 百万円
総資産LTV（簿価ベース）	43.6%	43.5%
総資産LTV（時価ベース）	40.4%	39.8%
期末発行済投資口総数	1,100,000 口	1,210,000 口
NAV	121,020 百万円	138,401 百万円

	6期（実績）	7期（実績）
1口当たり分配金	2,717 円	3,200 円
1口当たり利益分配金	2,530 円	3,048 円
利益超過分配	187 円	152 円
1口当たりAFFO	3,019 円	3,544 円
1口当たりNAV（注）	109,773 円	119,615 円
1口当たり純資産	98,355 円	100,640 円
投資口価格（権利付最終日）	108,200 円	146,800 円
時価総額（権利付最終日時点）	119,020 百万円	177,628 百万円
分配金利回り	5.06%	4.32%
PBR	1.10倍	1.46倍
NAV倍率	0.98倍	1.28倍
ROE	5.1%	6.1%
AFFOペイアウトレシオ	90.0%	90.3%

1. FFO＝当期純利益+減価償却費
2. AFFO＝FFO-資本的支出
3. 総資産LTV（簿価ベース）＝有利子負債÷総資産額
4. 総資産LTV（時価ベース）＝有利子負債÷（総資産額-有形固定資産簿価+不動産鑑定評価額）
5. NAV＝純資産額－分配予定金額＋含み損益
6. 分配金利回り＝1口当たり分配金（年換算）÷投資口価格
7. PBR（株価純資産倍率）＝投資口価格÷1口当たり純資産額
8. NAV倍率＝投資口価格÷1口当たりNAV
9. ROE＝当期純利益（年換算）÷純資産額
10. AFFOペイアウトレシオ＝分配総額÷AFFO

（注）「1口当たりNAV」は、6期実績は2019年4月15日決定の物件入替が完了した後の数値を計算し、7期実績は「第2回公募増資後」の2019年9月末に保有している16物件を基に計算

物件別賃貸事業収支①

当決算期（2019年3月1日～2019年8月31日）

（単位：千円）

	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山A棟	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越
第7期中の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	606,474	733,482	766,724	828,912		600,436	663,409	766,085	347,629
賃貸事業収入	562,969	658,550	688,356	765,525		543,676	577,389	689,846	320,917
その他賃貸事業収入	43,505	74,931	78,368	63,386		56,760	86,019	76,238	26,711
②不動産賃貸事業費用合計	193,121	244,940	305,685	332,855		165,806	221,534	255,218	109,160
外注委託費	20,149	32,333	30,682	30,671		39,851	38,760	51,859	17,642
水道光熱費	29,114	46,707	65,000	50,081		20,663	32,184	42,745	20,912
公租公課	53,307	59,521	72,324	60,494		40,189	61,149	59,539	26,251
損害保険料	945	1,113	1,208	1,625		1,103	1,381	1,471	526
修繕費	9,519	16,077	13,083	17,100		9,978	14,715	7,612	2,035
減価償却費	74,942	67,984	90,780	146,097		51,386	71,788	89,918	41,194
その他賃貸事業費用	5,142	21,203	32,605	26,784		2,633	1,553	2,071	598
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	413,353	488,542	461,039	47,510	448,546	434,630	441,875	510,867	238,468
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	488,296	556,626	551,819	67,009	575,145	486,016	513,664	600,785	279,663

（注）「ロジポート流山A棟」のエンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用と各々合算して記載

物件別賃貸事業収支②

当決算期（2019年3月1日～2019年8月31日）

（単位：千円）

	ロジポート 平塚新町	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高	東扇島 （底地）	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町	ロジポート 大阪大正	住之江 （底地）
第7期中の運用日数	184	82	82	82	184	62	82	82
①不動産賃貸事業収益合計							88,633	
賃貸事業収入							83,064	
その他賃貸事業収入							5,569	
②不動産賃貸事業費用合計							24,299	
外注委託費							3,367	
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,943	非開示
公租公課							35	
損害保険料							106	
修繕費							126	
減価償却費							14,307	
その他賃貸事業費用							1,411	
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	86,408	95,307	57,871	13,077	151,573	12,871	64,334	45,069
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	105,143	113,327	68,330	13,077	182,555	15,522	78,642	45,069

（注）「ロジポート平塚新町」「ロジポート柏沼南」「ロジポート狭山日高」「東扇島（底地）」「ロジポート堺南島町」「ロジポート堺築港新町」「住之江（底地）」は、テナントから開示の承諾が得られていないため非開示

損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：千円)

科目	第6期実績 2019/2期	第7期実績 2019/8期
営業収益	5,792,458	6,942,330
賃貸事業収入	5,206,141	5,483,767
その他賃貸事業収入	586,316	513,295
不動産等売却益	-	945,267
営業費用	2,692,001	2,877,633
賃貸事業費用	1,860,667	1,985,716
資産運用報酬	705,203	772,387
資産保管・一般事務手数料	28,141	29,145
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,500
その他営業費用	84,389	76,284
営業利益	3,100,457	4,064,697
営業外収益	707	54
受取利息	47	54
還付加算金	659	-
営業外費用	316,839	376,358
支払利息	230,646	243,788
投資法人債利息	25,963	26,786
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	-	2,053
投資法人債発行費償却	5,656	5,656
投資口公開関連費用	-	17,573
融資関連費用	50,917	76,843
経常利益	2,784,324	3,688,393
税引前当期純利益	2,784,324	3,688,393
法人税等合計	1,021	703
当期純利益	2,783,302	3,687,689
前期繰越利益	439	741
当期末処分利益	2,783,741	3,688,431

貸借対照表

(単位：千円)

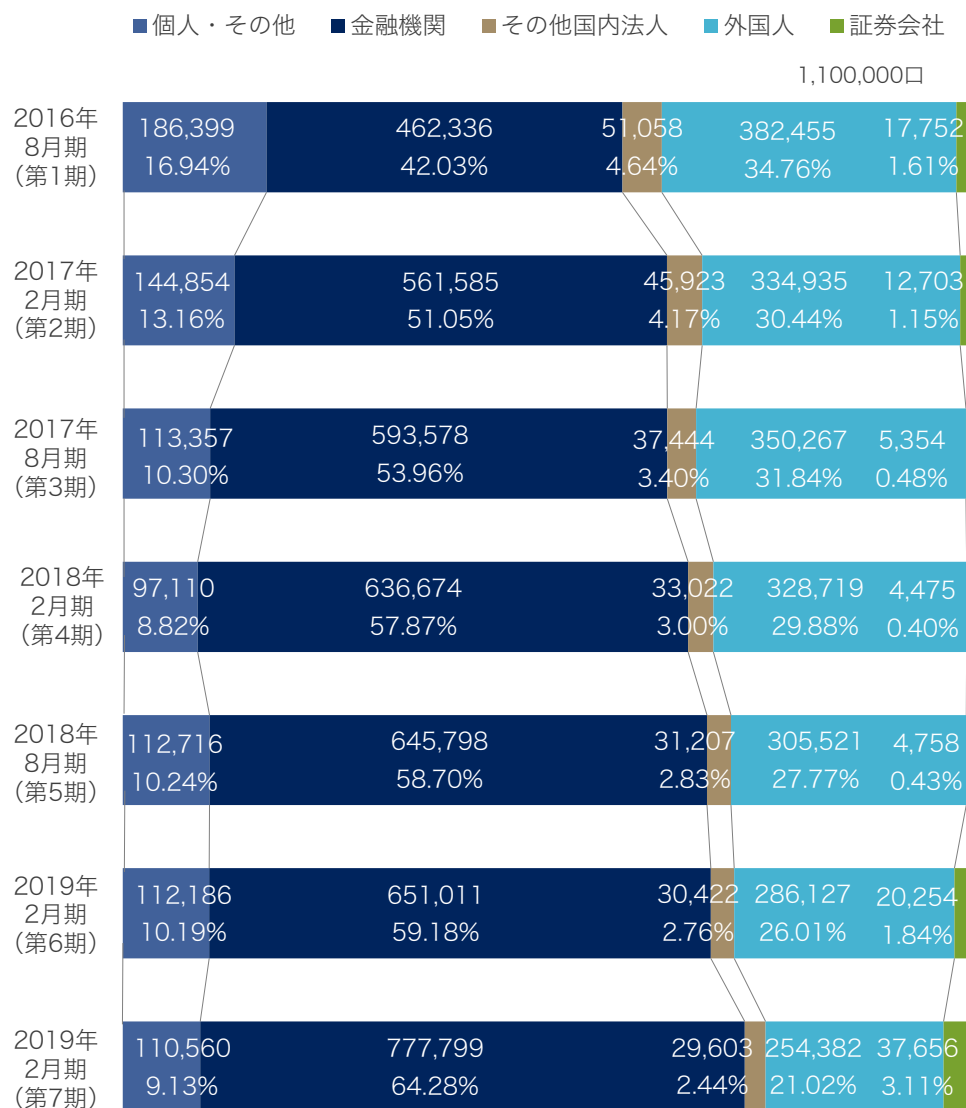
科目	第6期実績 2019/2期	第7期実績 2019/8期
流動資産	10,866,616	11,646,648
現金及び預金	6,828,982	6,744,682
信託現金及び信託預金	3,745,887	4,236,219
その他の流動資産	291,745	665,744
固定資産	189,734,938	212,964,396
有形固定資産	188,101,244	211,292,178
投資その他の資産	1,633,694	1,672,218
繰延資産	69,258	82,530
創立費	11,578	7,922
投資口交付費	-	22,584
投資法人債発行費	57,679	52,023
資産合計	200,670,813	224,693,574
流動負債	3,864,931	6,017,624
営業未払金	169,693	190,204
短期借入金	-	1,930,000
1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	1,300,000
未払金	821,304	890,527
未払消費税等	143,084	-
前受金	978,731	1,051,574
その他の流動負債	452,117	655,316
固定負債	88,615,175	96,900,743
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	74,731,000	82,931,000
信託預り敷金及び保証金	2,384,175	2,469,743
負債合計	92,480,106	102,918,368
投資主資本合計	108,190,706	121,775,206
出資総額 ⁽¹⁾	105,406,965	118,086,775
剰余金	2,783,741	3,688,431
純資産合計	108,190,706	121,775,206
負債純資産合計	200,670,813	224,693,574

(1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載

投資主の状況

(2019年8月末時点)

所有者別投資口数の推移



(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て

(2) スポンサー保有46,200口を含む

(3) Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. (JLLの子会社) の所有する本投資法人の投資口の保管。上記中の投資口数 (46,200口) の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有

所有者別投資主数

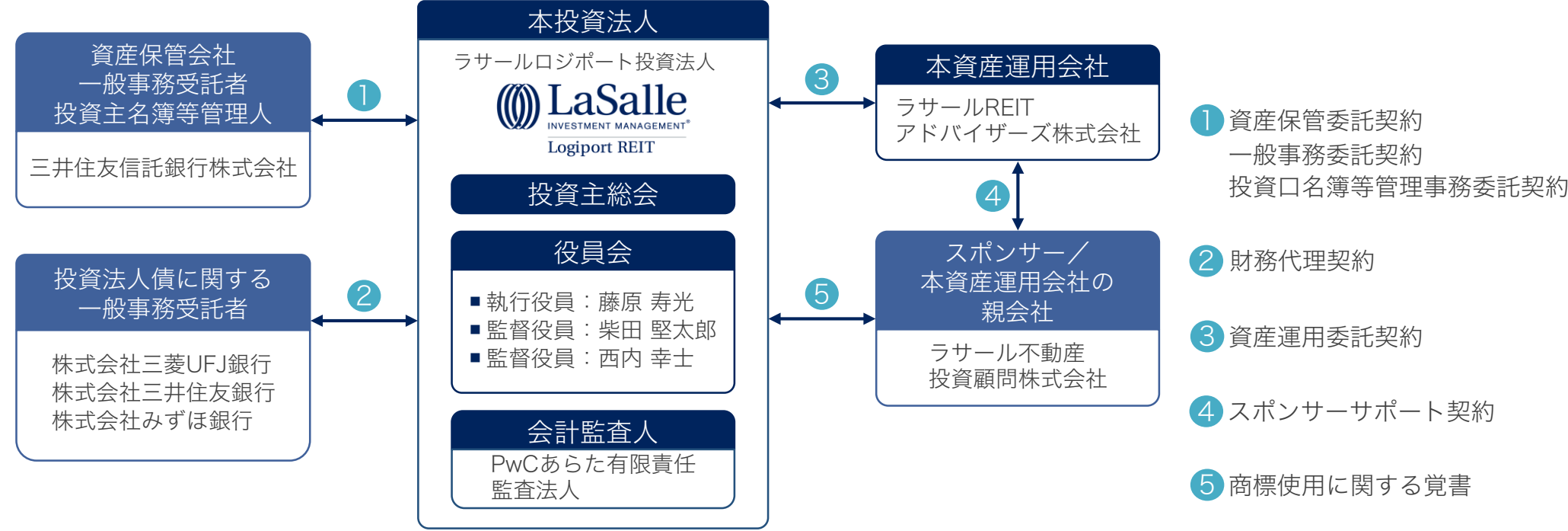
	第7期末 (2019年8月末時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,922	94.38%	110,560	9.13%
金融機関	121	1.15%	777,799	64.28%
その他国内法人	253	2.40%	29,603	2.44%
外国人	196	1.86%	254,382	21.02%
証券会社	20	0.19%	37,656	3.11%
合計	10,512	100.0%	1,210,000	100.0%

主な投資主 (上位10社)

	名 称	投資口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	271,629	22.44%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	249,520	20.62%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	51,424	4.24%
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	3.81%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	34,593	2.85%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,844	1.22%
7	楽天損害保険株式会社	14,244	1.17%
8	SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT	12,986	1.07%
9	SMBC日興証券株式会社	12,177	1.00%
10	株式会社八十二銀行	12,028	0.99%
	合計	719,645	59.47%

本投資法人の仕組み

■ 投資法人の仕組み図



■ 資産運用会社の概要

会社名	ラサールREITアドバイザーズ株式会社		
資本金の額	164.5百万円		
株主	ラサール不動産投資顧問株式会社 (100%)		
代表取締役社長	藤原寿光		
登録・免許等	宅地建物取引業	東京都知事 (1) 第97862号	取引一任代理等 国土交通大臣認可第92号
	金融商品取引業	関東財務局長 (金商) 第2863号	

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサール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。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性及び完全性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、将来の事項は一定の前提に基づく現時点での判断にとどまり、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本投資法人の投資口への投資については、投資口の価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。また、信用取引等には、元本を超える損失が生じるおそれがあります。投資にあたっては、各証券会社等より交付される、契約締結前交付書面または目論見書等の内容を十分によくお読みください。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<http://lasalle-logiport.com/>）に訂正版を掲載する予定です。但し、本資料の内容の更新や訂正の義務を負うものではありません。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。