LaSalle Logiport REIT

2023年8月期（第15期） 決算説明資料
ラサールロジポート投資法人

2023年10月17日

目次

1	運用ハイライト	P 3
2	第15期決算概要	P 17
3	ポートフォリオの現状	P 21
4	物流不動産マーケット	P 32
5	付属資料	P 40

運用ハイライト

1 第15期（23/8期）の1口当たり分配金は3,090円で上振れ着地。第16期（24/2期）は償還益等により予想対比+20%増益見込み

2 ロジポート流山B棟の準共有持分を売却し物件入替を実施。3期に亘り売却益を均等分配し、売却資金を新規投資に一部充当すると同時に今後の成長投資に向けた追加資金を確保

3 バリューアッド投資における第1号開発案件の大阪住之江物流センターが安定稼働化し、ブリッジファンドに移管

4 公募増資により3物件（231億円）をブリッジファンドから取得。パイプライン物件の運用は引き続きブリッジファンドを活用

5 ラサールグループの物件運用力とリーシング力により力強い内部成長が継続。第16期の契約更改（25万㎡）は100%内定

15期は予想比同水準で着地。来期以降は償還益・売却益で大幅増益見込み

ロジポート流山B棟の準共有持分の売却益を3期に亘り均等計上見込み（2025年2期まで）

高稼働率の維持と費用の下振れで微増

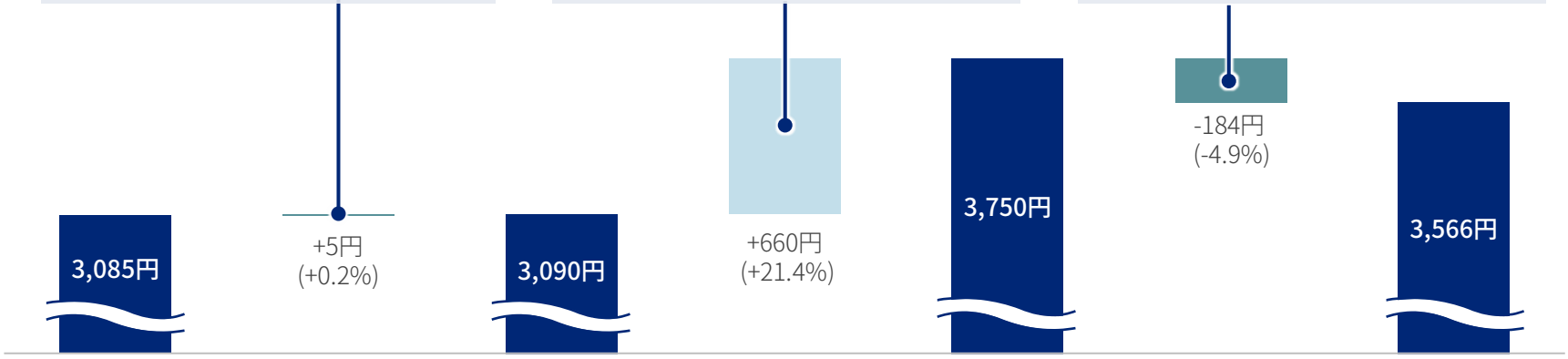
＋ 事務所収入や駐車場収入の増加等（+15円）
＋ リーシング費用の期ずれによる減少（+9円）
＋ 水光熱費損益の改善（+18円）
▼ 利益連動運用報酬の増加（-9円）
＋ その他投資法人費用の減少（+6円）
▼ 一時的利益超過分配の下振れ（-34円）

償還益・売却益の還元により大幅増益

＋ 流山B棟の第1回目売却による売却益（+590円）
＋ 住之江案件の優先出資の償還益（+245円）
＋ 公募増資で取得した3物件の通期寄与（+149円）
＋ リーシング費用の減少等のNOIの改善（+24円）
▼ 利益連動の運用報酬の増加（-203円）
▼ 短期借入金の長期化を想定した支払金利の増加やその他予備的費用の積み増し（-24円）
▼ 一時的利益超過分配の剥落等（-120円）

内部成長や売却益の効果が持続

▼住之江案件の償還益の剥落（-245円）
＋ 物件入替や内部成長の貢献（+14円）
＋ 北柏の冷凍冷蔵倉庫増築分の稼働（+9円）
＋ 修繕費用等の賃貸費用の減少（+21円）
▼ 公募増資で取得した3物件の固都税発生(-26円)
＋ 利益連動の運用報酬の減少（+58円）
▼ リファイナンス時の借入コスト増加の予備費やその他予備的費用の積み増し（-15円）



第15期予想
（2023年8月期）

第15期実績
（2023年8月期）

第16期予想
（2024年2月期）

第17期予想
（2024年8月期）

継続的な投資主価値の成長を可能とする運用戦略

不透明な資本市場環境下、公募増資に頼らない成長戦略の遂行を目指す

ポートフォリオ戦略

資本コストを意識した戦略遂行

- 物件売却による調達資金を成長投資又は投資主還元に充当
- 戦略的な物件入替
- 成長市場への投資によりポートフォリオ分散を拡大

＋

アセット戦略

物件収益力の強化による内部成長

- 物件運用力とリーシング力を活用し高稼働率を維持
- 物件競争力に裏付けられた賃料ギャップの解消
- 賃料増額改定と環境価値に繋がる設備投資の実施を継続

＋

バリューアッド戦略

超過収益の獲得と運用柔軟性の確保

- 大阪住之江物流センターの償還益と配当収入の獲得
- 安定稼働物件への間接投資
- 後続ブリッジファンドの組成と外部成長の柔軟性の確保

売却益還元と資金調達を同時に達成する物件入替取引

ポートフォリオ戦略　ポートフォリオの収益性を維持しつつ追加の手元資金を確保。売却資金で自己投資口取得も検討

ロジポート流山B棟の持分譲渡（37.5%）

売却益の還元（34億円）

- 第16期から第18期（2025年2月期）まで3期に亘り、各期12.5%ずつ均等に売却
- 一口当たりの売却益は1期当たり590円相当（第15期実績対比+15%の増配効果）

売却による資金調達（97億円）

- 不透明な資本市場環境が継続し、資本コストが上昇する中、公募増資以外の手法で資金調達
- ポートフォリオNOIを維持しつつ、今後の成長投資に向けた資金として一部温存

*ロジポート流山A棟は2019年6月及び9月に分割売却済み

交換物件への間接投資と犬山物流センターの取得

交換物件への間接投資（27億円）

- ロジポート流山B棟の譲渡先との交換取引で新規2物件を特定目的会社を通じて取得
- 本投資法人は特定目的会社の優先出資（49%）及び特定社債を取得

ブリッジファンドからの物件取得（32億円）

- 安定稼働した犬山物流センターを新規取得し、NOI希薄化を一部相殺
- 公募増資を実施せずブリッジファンドから新たに1物件取得

手元資金の確保（37億円）

- ポートフォリオ収益を維持しつつ、今後の成長投資の手元資金を確保
- 自己投資口取得への充当も検討

ブリッジファンドからの新規物件取得と交換物件への間接投資

ポートフォリオ戦略　一部物件売却後もポートフォリオNOIは入替手法の工夫により維持

ブリッジファンドからの新規物件取得

犬山物流センター

所在地	愛知県犬山市
竣工年月	2022年11月
取得価格	3,270百万円
NOI利回り	4.2%
稼働率	100%

交換物件への間接投資（特定社債と優先出資49%持分の取得）

NYプロパティーズ特定目的会社（2023年11月 第1回決済後（予定））

＜裏付け資産＞ 八千代物流センター（100%持分） 南港物流センター（20%持分） 56.7億円	ノンリコ―ス・ローン（シニア）34.7億円	
	ノンリコ―ス・ローン（メザニン）6.0億円	
	特定社債 8.0億円	
	優先出資 51% 4.1億円	**優先出資（49%）3.9億円**

本投資法人は特定社債及び優先出資の49%持分を取得

*南港物流センターの80%持分は、2024年3月及び7月にそれぞれ40%ずつ分割して追加取得予定

南港物流センター

所在地	大阪府大阪市
竣工年月	2007年6月
延床面積	40,767㎡
稼働率	100%

八千代物流センター

所在地	千葉県八千代市
竣工年月	2008年5月
延床面積	15,006㎡
稼働率	100%

物件入替取引の決済タイミング

ポートフォリオ戦略　段階的な取得・売却により今後3期の収益を維持

	16期（2024/2期）	17期（2024/8期）		18期（2025/2期）
	2023年 11月	2024年 3月	2024年 7月	2024年 9月
ロジポート流山B棟の持分譲渡	12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円	12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円		12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円
交換物件への間接投資	八千代物流センター 南港物流センター(20%) 拠出資金：11.9億円	南港物流センター(40%) 拠出資金：7.7億円	南港物流センター(40%) 拠出資金：7.7億円	
ブリッジファンドからの物件取得		犬山物流センター 取得価格：32.7億円		

大阪住之江物流センターの開発：バリューアッドの軌跡

バリューアッド戦略　底地の地代収入から開発利益まで多様な収益機会を獲得し、来年はブリッジファンドを通じた安定収入を見込む

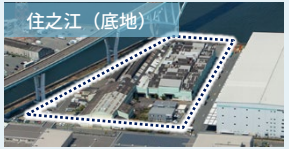
2019年　2020年　2021年　2022年　2023年　2024年～

底地の取得及び地代の収受

2019年6月：運用会社独自のソーシングで底地を取得

2021年3月まで底地の地代として安定収益を収受

取得価格
43.3 億円



付加価値創造

2021年3月：底地を開発TMKに譲渡。優先出資を決定し、第1回目の出資実行

2021年12月：新築工事着工。第2回目の出資実行

本投資法人の出資総額
5.1 億円

超過収益の獲得

2023年3月：建物竣工。竣工時稼働率100%を達成

2023年10月：優先出資持分の償還

IRR
30 %

償還益
4.5 億円

安定稼働物件としてブリッジファンドで運用

2023年10月：ブリッジファンドへの移管

- フリーレント期間の消化後、匿名組合出資に対する配当収入として期中収益を確保
- ブリッジファンドで簿価逓減を進め、将来的に本投資法人による取得を企図

ブリッジファンドへの追加出資額
1.9 億円

バリューアッド投資手法の変遷

バリューアッド戦略　投資目的・期間やリスクに応じて間接投資の手法を多様化。公募増資に頼らない成長戦略を下支え

初期のバリューアッド投資3案件

償還益と物件取得後の含み益として
超過収益を獲得

（低稼働物件または開発案件）

本投資法人の出資総額

3物件・28.5億円

本投資法人の
出資に対する償還益の総額

17.6億円

本投資法人による取得物件及び
パイプライン物件の総額

約1,000億円

ブリッジファンドへの出資

長期の運用期間（5年）を確保し
外部成長戦略の柔軟性を高める

（低稼働物件または稼働物件）

本投資法人の出資額

5物件・7.9億円

本投資法人による
物件取得総額

4物件・264億円

LRF2プロパティーズGKの
資産規模

約700億円

稼働物件への間接投資

優先出資・特定社債への投資を
通じて安定配当を収受

（稼働物件のみ）

本投資法人の出資総額

2物件・7.4億円

本投資法人による
特定社債への投資総額

20億円

NYプロパティーズTMKの
資産規模

約130億円

開発案件への間接投資

出資を通じて開発利益の獲得と
パイプラインの拡充を目指す

（開発案件のみ）

本投資法人の出資総額

松戸案件　4.0億円

仙台案件　16.1億円

開発総面積

約59,000㎡

パイプライン物件

スポンサー開発物件及びバリューアッド投資案件の総額約2,700億円

スポンサー開発物件
（未公表物件含む10物件 約94万㎡）

ロジポート神戸西
2021年11月竣工

松戸物流センター
2022年1月竣工

ロジポート名古屋
2023年7月竣工

ロジポート多摩瑞穂
2024年6月竣工予定

ロジポート福岡粕屋
2024年8月竣工予定

東京東雲物流センター
2024年11月竣工予定

バリューアッド投資案件
（ブリッジファンド9案件 約32万㎡／開発3案件 約6万㎡）

ロジポート加須
2021年7月竣工

浦和美園案件
2022年2月竣工

鴻巣案件
2023年1月竣工

入間案件
2023年4月竣工

大阪住之江物流センター
2023年3月竣工

岩沼案件
2024年1月竣工予定

尼崎案件
2024年2月竣工予定

南港物流センター
稼働中

八千代物流センター
稼働中

松戸案件
2024年9月竣工予定

仙台案件
2026年上半期竣工予定

東扇島（底地）

高稼働率を維持しながら力強い内部成長を実現

アセット戦略　ラサールグループの物件運用力とリーシング力を活用した内部成長戦略を継続

	2023年8月期（第15期）	2024年2月期（第16期）	2024年8月期（第17期）	
期中平均稼働率 (倉庫区画の期中平均稼働率)	99.0 % (99.8%)	99.2 % (99.9%)	98.7 % (99.5%)	第15期の実績、第16期・第17期の業績予想前提は共に高稼働が持続
契約更改の対象面積 (ポートフォリオに占める割合*)	8.1 万㎡ (5.5%)	25.2 万㎡ (17.0%)	5.8 万㎡ (4.0%)	第16期は通常期に比べて2倍以上の賃貸面積が契約満了を迎えるもののラサールグループのリーシング力を活用しテナント需要を捉え、100%内定率を達成
契約内定率 (契約内定済面積)	100 %	100 %	49 % (2.8万㎡)	第17期の内定率は、過去平均よりも前倒しで進捗（翌期の内定率は前期の決算発表時点で約2～3割が通例）
内定区画の賃料増減率	+ 4.7 %	+ 4.4 %	+ 6.4 %	ポートフォリオ全体の目標賃料に対する賃料ギャップは約4%と今後も縮小を目指す

*ポートフォリオの倉庫部分の面積に占める割合

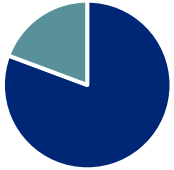
賃料増額改定実績と物価上昇への対策

アセット戦略　定借・普通借の両区画において継続的に賃料増額改定を達成。CPI連動条項の新規導入や水光熱費の管理も徹底

賃料増額改定実績

賃貸可能面積の割合

東扇島3物件
29万㎡
(19%)



定借18物件
120万㎡
(81%)

平均賃貸借残存年数
1.4年

平均賃貸借残存年数
3.2年

過去3年（6期分）の平均賃料増額率
（21/2期～23/8期）

定借物件	+5.5% 契約更改面積45万㎡
東扇島3物件	+6.8% 定借区画の契約更改面積16万㎡ 普通借区画の定借切替/賃料増額面積5万㎡

CPI連動条項の導入

ロジポート大阪ベイの賃貸借契約更改において、既存テナントによる新たな大型設備投資の導入に伴い、**期間20年**の長期契約を締結

将来の物価上昇に備え、**5年毎にCPIに連動した**賃料増額改定の条項を導入

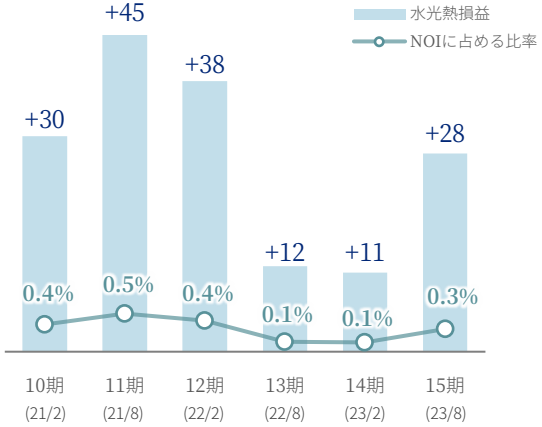
契約面積	約50,000㎡
契約年数	20年 / 5年毎の賃料改定
参照指標	消費者物価指数 （生鮮食品除く総合）
計算方法	前回改定時からの年平均 消費者物価指数の変化率を （増加している場合のみ） 改定直前の賃料に乗じる

水光熱費の管理

本投資法人の収益に与える水光熱損益の影響は軽微で、過去6期のNOIに対して**0.5%以下**に留まる

また、昨年以降の水光熱費上昇により水光熱費の差益は縮小傾向にあったものの、直近（第15期）は個別物件の運用努力が実を結び**差益は回復基調**

水光熱損益の推移　単位：百万円



不透明な金利市場を踏まえた財務運営

財務戦略　将来的な金利上昇を見据え、有利子負債の長期・固定化を最大限維持

2023年8月のリファイナンス内容

2023年8月に75億円のリファイナンスを実施。借入年限を長期化しつつ、固定金利の比率を増加。ベースレートの上昇により借入金利は増加するも、変動借入の短期化等により借入コスト上昇を抑制

	既存借入	新規借入
変動借入	19億円	14億円
固定借入	56億円	61億円
固定比率	74.7%	81.3%
平均借入期間	6.5年	7.0年
平均借入金利（内ベースレート）	0.45%（0.15%）	0.96%（0.65%）

当面の財務運営方針及び主要な財務指標

不透明な金利市場及び今後の金利上昇リスクを見据え、借入コストを注視しつつ、有利子負債の平均借入年限及び固定化比率を維持する方針

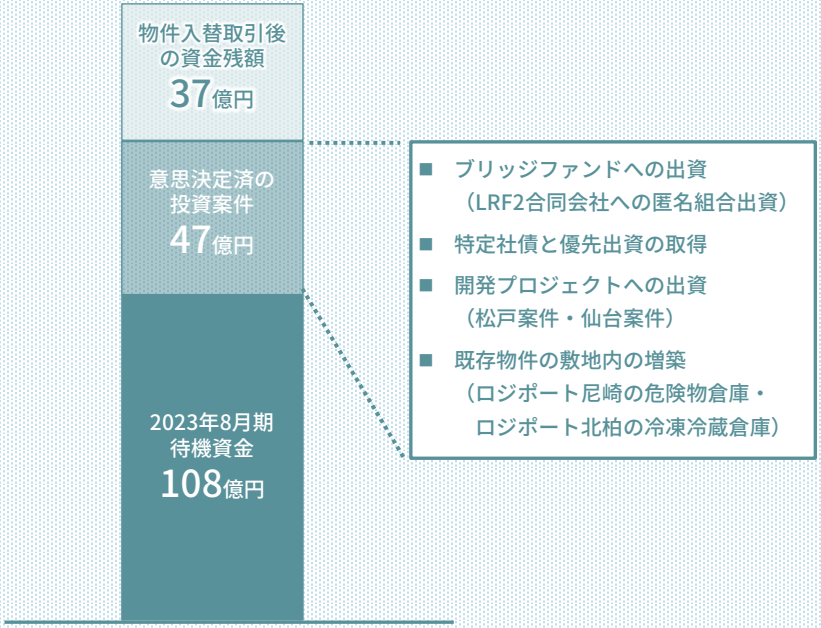
LTV	42.1%（対総資産）	35.1%（対鑑定評価額）
平均借入年限	7.9年（ブリッジローン除く）	7.5年（ブリッジローン含む）
平均残存年数	4.5年（ブリッジローン除く）	4.3年（ブリッジローン含む）
固定化比率	90.5%（ブリッジローン除く）	85.1%（ブリッジローン含む）
平均借入金利	0.60%（ブリッジローン除く）	0.58%（ブリッジローン含む）

*ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得（3物件、231億円）の一部に充当するため、2023年7月6日に借入実行し、2024年6月28日を期限とする104億円の借入金のことを指します

手元現金の活用実績及び今後のキャッシュマネジメント方針

財務戦略　物件入替を通じて新たな成長資金を調達。投資口価格の水準次第では自己投資口の取得も検討

待機資金の使途と残高



待機資金の活用方針

1 ブリッジファンドへのセイムボート出資

パイプライン物件の取得時期の柔軟性を確保し、早期の物件取得が不可能な場合においてもセイムボート出資を通じて期中配当を収受

2 稼働物件への間接投資や開発SPCへの出資

稼働物件への間接投資を通じて高い資金効率で収益を確保
開発案件への出資により超過収益（開発利益等）の獲得を目指す

3 戦略的設備投資による物件収益力の向上

物件収益性や環境価値の向上に資する設備投資

4 投資主還元（自己投資口の取得）

本投資法人の投資口価格の動向を注視し、今後の成長投資を妨げない範囲内での実施を検討

ESGの取組み

自家消費型スキームの太陽光発電に加え、CO2排出削減と電気代削減を両立するオフサイトPPAに新たな取組みとして準備中

オフサイトPPA（保有物件間の再エネ電力供給）

ロジポート新守谷及びロジポート柏沼南の屋根に太陽光発電設備を設置し、本投資法人が保有する他5物件に託送供給する基本合意書を締結

太陽光発電容量	CO2削減効果	電気料金の削減効果
合計4.3MW	年間約370万kwh	21百万円/期*

*ロジポート北柏及びロジポート東扇島B棟の2物件における2022年の年間電気使用量の実績に基づき、本オフサイトPPAの取組みを通じた買電単価に置き換えた場合に想定される電気代削減金額を試算

2023年 GRESBリアルエステイト評価

総合評価、ESG推進体制及び物件における取組みのいずれにおいても継続して高い評価を取得

GRESB ★★★★★ 2023

5 Star 獲得（3年連続）	Green Star 獲得（7年連続）

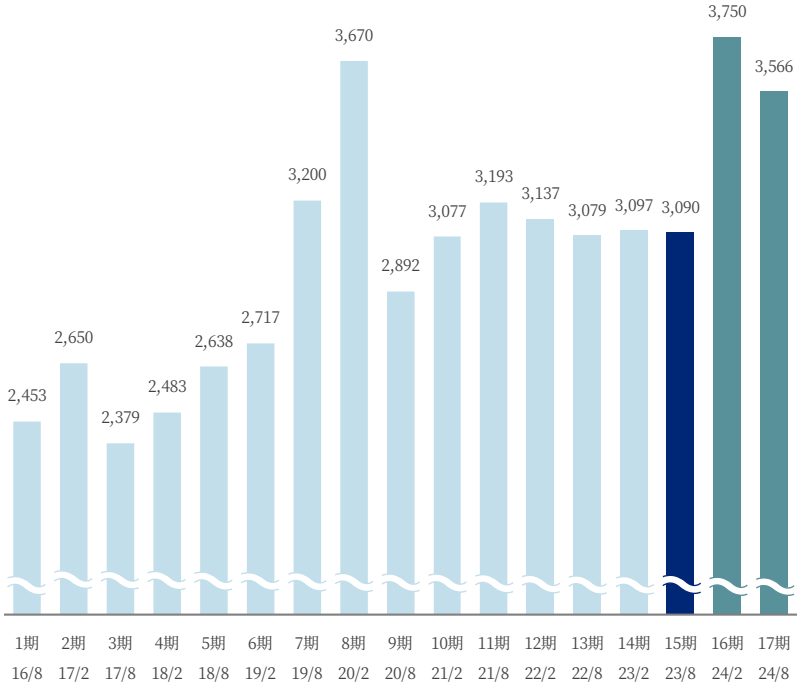
LaSalle Logiport REIT

2

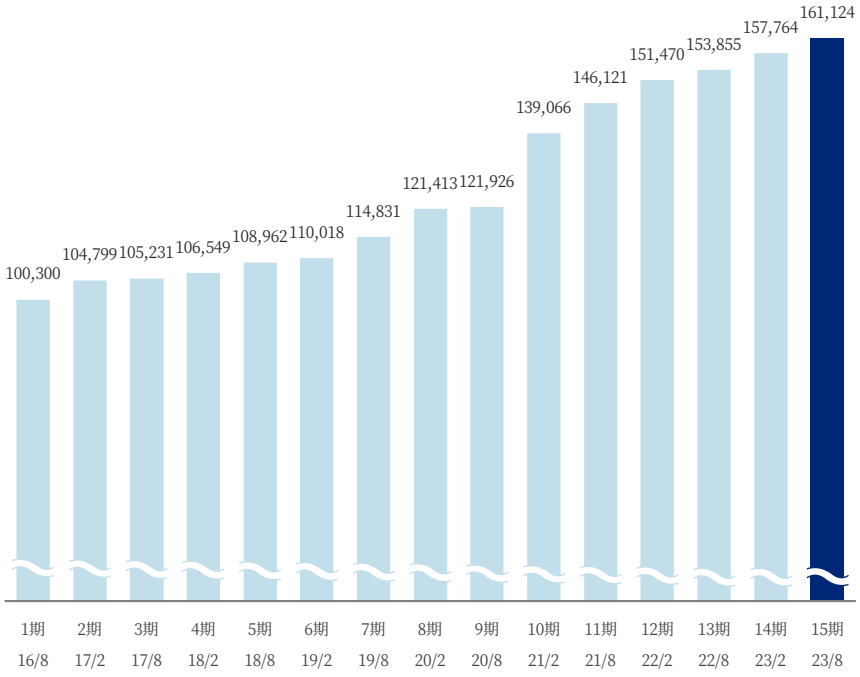
第15期決算概要

1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長

1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円）



1口当たりNAV（円）



2023年8月期（第15期）の決算概要

2023年8月期（第15期）決算の予想と実績の比較

単位：百万円	第15期 (2023年8月期) 予想 (a)	第15期 (2023年8月期) 実績(b)	差異 (b) - (a)
不動賃貸事業収益	11,200	11,215	+15
不動賃貸事業費用 (1)	2,603	2,541	-62
NOI	8,597	8,674	+77
減価償却費	1,469	1,468	-1
賃貸事業損益	7,127	7,205	+78
その他投資法人営業費用	1,440	1,463	+23
営業利益	5,687	5,741	+54
営業外費用	667	652	-15
経常利益	5,019	5,090	+71
当期純利益	5,018	5,089	+71
一口当たり分配金合計	3,085	3,090	+5
一口当たり利益分配金	2,686	2,725	+39
一口当たり利益超過分配金	399	365	-34
LTV	41.9%	42.1%	+0.2%
期中平均稼働率	99.0%	99.0%	-

（1）減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

主な差異要因（第15期予想 vs 第15期実績）

単位：百万円	第15期 予想 (a)	第15期 実績(b)	差異 (b) - (a)	
不動産賃貸事業収益				
・賃貸収入	10,569	10,597	+28	駐車場収入やその他収入増加
・水光熱費	631	619	-12	保守的に想定していた電気料金の低下
不動産賃貸事業費用				
・水光熱費	636	591	-45	保守的に想定していた電気料金の低下
・リーシング費	312	292	-20	一部の契約締結の16期への期ずれ
その他投資法人営業費用				
・運用報酬	1,324	1,342	+18	業績連動による運用報酬の増加
・借入関連費用	616	596	-20	短期借入調達による支払金利の一時的な減少

2024年2月期（第16期）及び2024年8月期（第17期）の業績予想

2024年2月期（第16期） 及び2024年8月期（第17期）の予想

単位：百万円	第15期 (2023年8月期) 実績 (a)	第16期 (2024年2月期) 予想(b)	差異 (b) - (a)	第17期 (2024年8月期) 予想(c)	差異 (c) - (b)
不動賃貸事業収益	11,215	11,498	+283	11,455	-43
譲渡益・償還益	0	1,595	+1,595	1,135	-460
受取配当金・受取利息	0	20	+20	87	+67
不動賃貸事業費用 (1)	2,541	2,461	-80	2,453	-8
NOI	8,674	9,037	+363	9,002	-35
NOI+譲渡益・償還益・受取配当・受取利息	8,674	10,652	+1,978	10,224	-428
減価償却費	1,468	1,528	+60	1,531	+3
賃貸事業損益	7,205	7,508	+303	7,470	-38
その他投資法人営業費用	1,463	1,854	+391	1,740	-114
営業利益	5,741	7,281	+1,540	6,952	-329
営業外費用	652	732	+80	746	+14
経常利益	5,090	6,548	+1,458	6,206	-342
当期純利益	5,089	6,547	+1,458	6,204	-343
1口当たり分配金合計	3,090	3,750	+660	3566	-184
1口当たり利益分配金	2,725	3,505	+780	3,321	-184
1口当たり利益超過分配金	365	245	-120	245	-
LTV	42.1%	42.0%	-0.1%	42.1%	+0.1%
期中平均稼働率	99.0%	99.2%	+0.2%	98.7%	-0.5%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

主な差異要因（第15期 vs 第16期）

単位：百万円	第15期 実績 (a)	第16期 予想(b)	差異 (b) - (a)	
営業収入				
・賃料収入の増加	10,597	10,871	+274	増資で取得した3物件の通期寄与
・譲渡益の計上	0	1,138	+1,138	流山B棟の譲渡益（第1回目）
・優先出資の償還益	0	457	+457	住之江案件の優先出資の償還益
・受取配当＆受取利息	0	20	+20	間接投資案件の受取配当と受取利息
不動産賃貸事業費用				
・リーシング費	292	189	-104	リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用				
・運用報酬	1,342	1,720	+378	業績連動による運用報酬の増加
一口当たり分配金				
・利益超過分配	365円	245円	-120円	一時的利益超過分配の剥落等

主な差異要因（第16期 vs 第17期）

単位：百万円	第16期 予想 (b)	第17期 予想(c)	差異 (c) - (b)	
営業収入				
・賃料収入の減少	10,871	10,859	-12	稼働率98.7%を前提とした賃料収入
・譲渡益の計上	1,138	1,135	-3	流山B棟の譲渡益（第2回目）
・優先出資の償還益	457	0	-457	住之江案件の償還益の剥落
・受取配当＆受取利息	20	87	+67	間接投資案件の受取配当と受取利息
不動産賃貸事業費用				
・修繕、リーシング費	374	329	-45	修繕、リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用				
・運用報酬	1,720	1,612	-108	業績連動による運用報酬の減少

LaSalle Logiport REIT

3

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

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、中長期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

ロジポート川崎ベイ

ロジポート橋本

ロジポート尼崎

Asset (1)

取得価格	鑑定評価額	物件数	期中平均稼働率	鑑定NOI利回り(2)
3,809 億円	4,578 億円	22 物件	99.0 %	4.7 %

Equity (1)

時価総額	一口当たりNAV
2,777 億円	161,124 円

Debt (1)

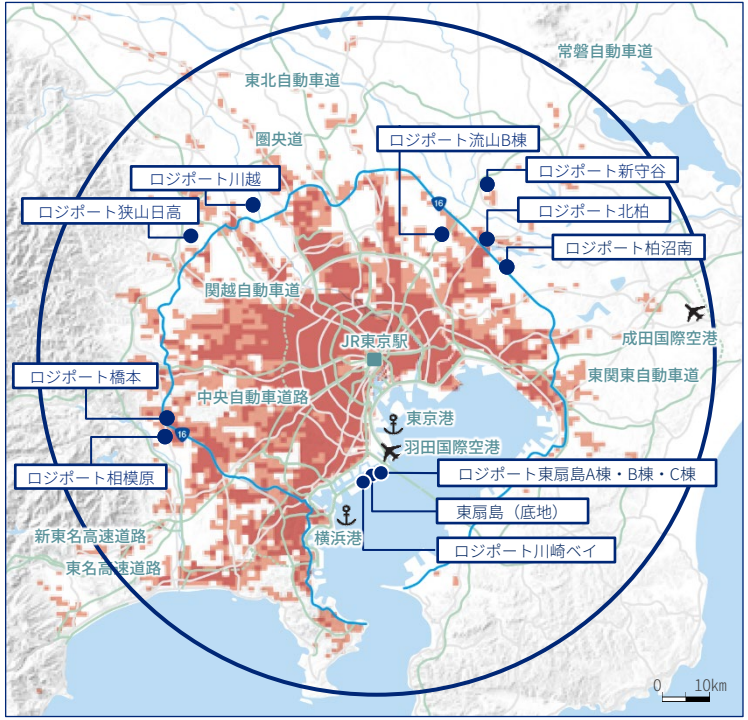
LTV	鑑定LTV	信用格付（JCR）
42.1 %	35.1 %	AA（安定的）

(1) 2023年8月末時点の数値にて計算
(2) 底地1物件を除いた21物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算

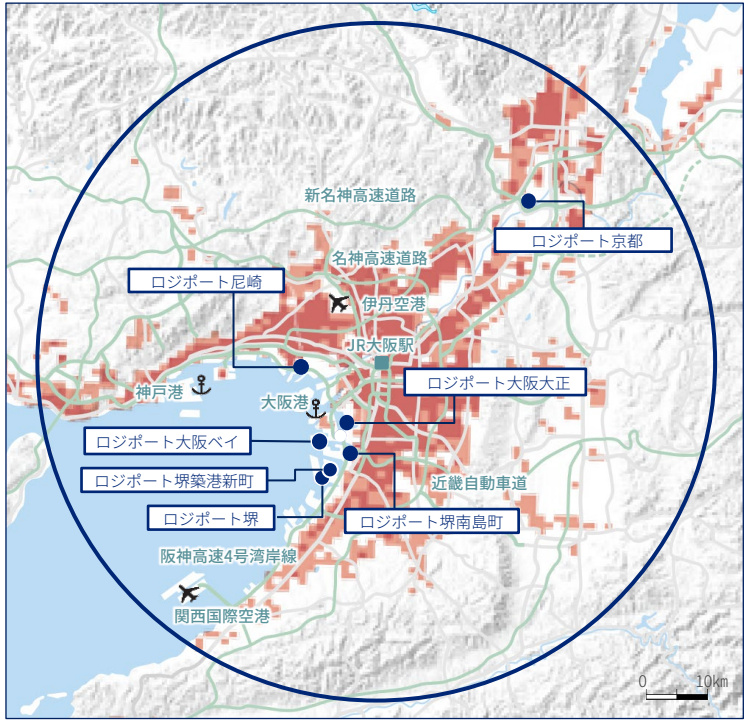
本投資法人の主な保有資産の所在地

消費地に近接したポートフォリオ

東京エリア（JR東京駅から60km圏内）



大阪エリア（JR大阪駅から45km圏内）



エリア比率 (1)

東京エリア

59.7 %

大阪エリア

37.6 %

その他

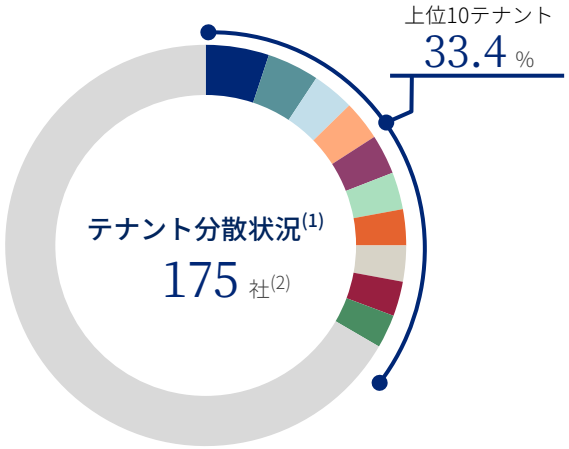
2.6 %

人口分布（人／㎢）
- 0～5,000人
- 5,001～10,000人
- 10,001人～

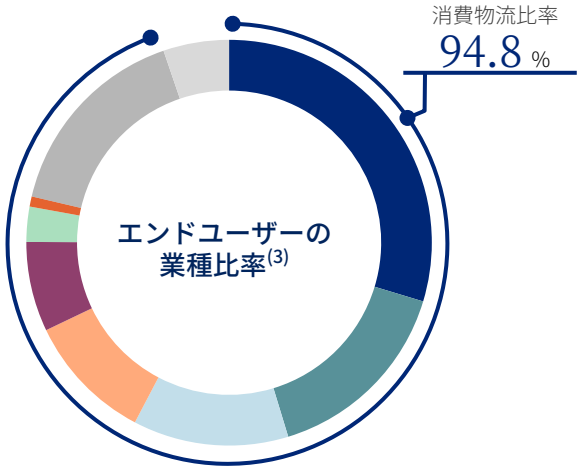
空港 港

(1) 2023年8月末時点で保有している物件の取得価格にて計算

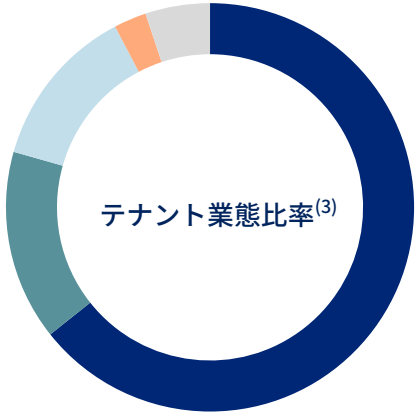
テナント分散の効いたポートフォリオ



- コーナン商事 5.1%
- 日本通運 4.2%
- 佐川GL 3.4%
- UTロジスティクス 3.2%
- 関通 3.2%
- ランドキャリー 3.0%
- 丸和運輸機関 2.9%
- エバラ物流 2.9%
- 花王 2.8%
- ミスミ 2.7%
- その他 66.6%



- 日用品 29.7%
- 家電・精密機器 15.6%
- Eコマース 12.4%
- 食品・飲料 10.2%
- 衣料品 7.2%
- 家具 2.8%
- 医薬品 0.8%
- その他 16.1%
- 原材料 5.2%



- 3PL 64.3%
- 製造業 15.1%
- 小売業 12.9%
- 卸売業 2.6%
- その他 5.1%

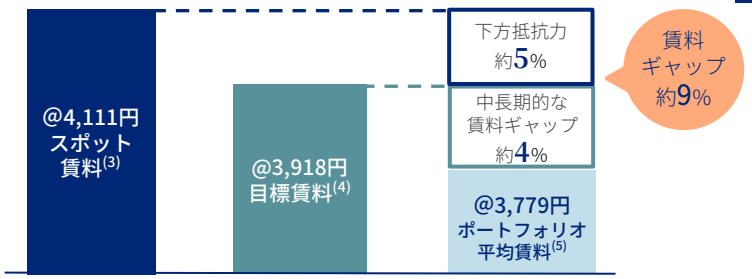
(注) 2023年8月末日時点で保有している底地を除く21物件の数値にて計算
(1) 面積ベースで算出
(2) 底地を含む名寄せ前の件数　名寄せ後は153件
(3) 面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

内部成長　物件運営実績①

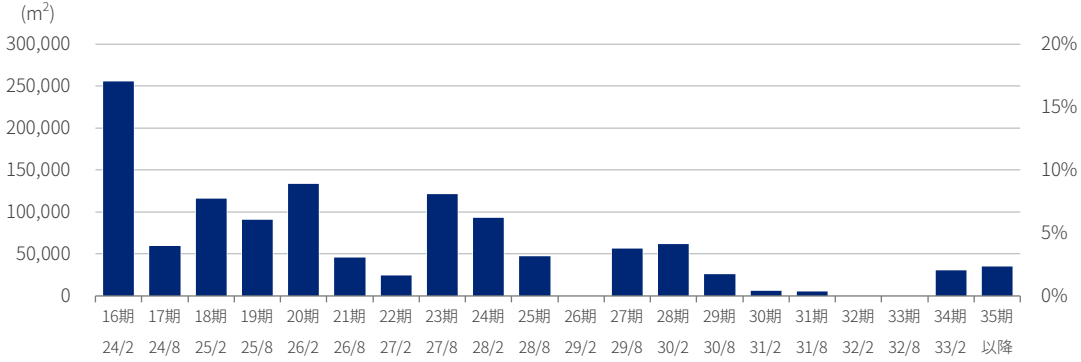
主要な物件運営指標

ポートフォリオ(1) 平均賃貸借契約期間	定借物件(2) 平均賃貸借契約期間	東扇島3物件 平均賃貸借契約期間
5.8 年	6.7 年	2.4 年
ポートフォリオ(1) 平均賃貸借残存期間	**定借物件(2) 平均賃貸借残存期間**	**東扇島3物件 平均賃貸借残存期間**
2.9 年	3.2 年	1.4 年

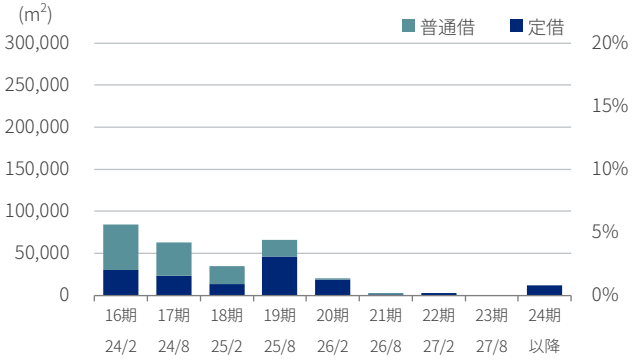
賃料ギャップ



賃貸期間満了スケジュール（定期借家物件（18物件））(2)



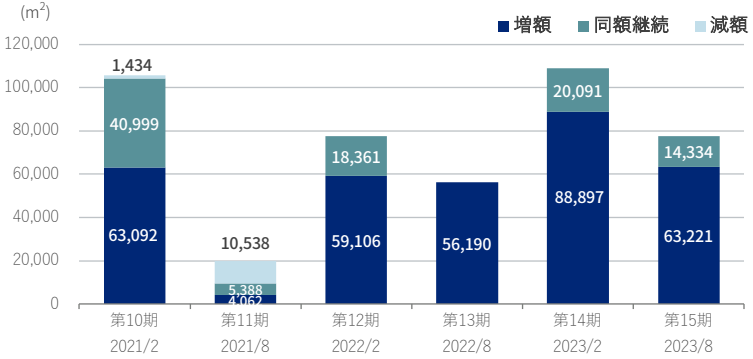
賃貸期間満了スケジュール（ロジポート東扇島A,B,C棟）



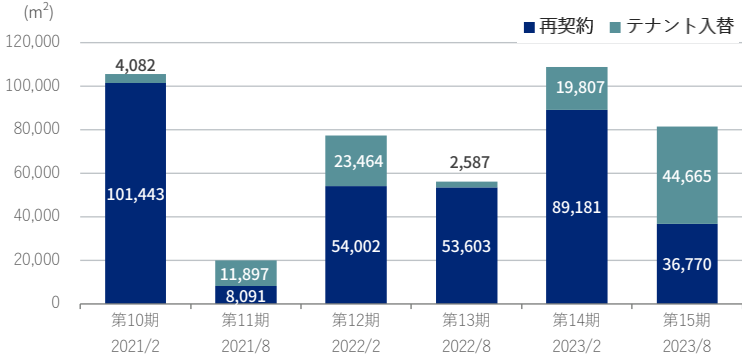
(1)　2023年8月末時点で保有している22物件の倉庫部分の面積にて計算
(2)　2023年8月末時点の保有物件の内、底地1物件及び東扇島3物件を除いた18物件の倉庫部分の定借契約面積を集計
(3)　新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
(4)　マーケットレポートに基づき本資産運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価
(5)　倉庫部分の賃料単価

内部成長　物件運営実績②（定期借家物件）

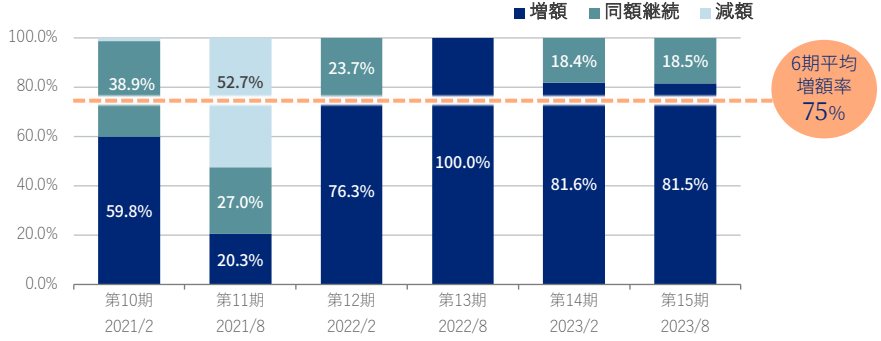
賃料改定実績の推移[1]



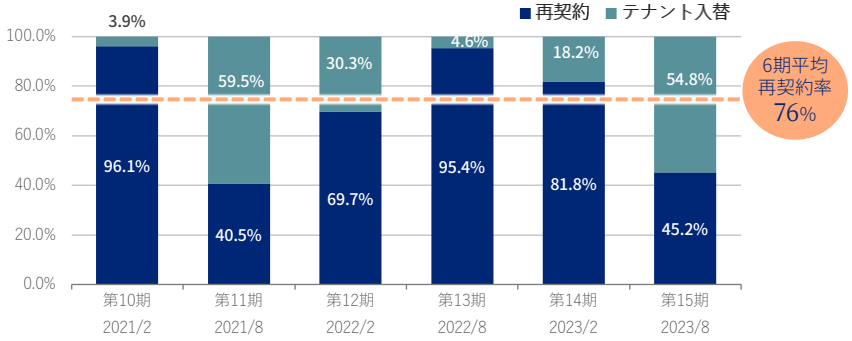
契約更改実績の推移[1]



賃料改定実績の推移[1]



契約更改実績の推移[1]



(1)　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）

ポートフォリオ一覧① [1]

No.	物件名	所在地	延床面積（㎡）	竣工年月	取得価格（百万円）	投資比率（%）	鑑定評価（百万円）	NOI利回り[2]（%）	稼働率（%）	定借比率[3]（%）	テナント数	賃貸借契約残存年数[4]（年）	PML値[5]（%）
東京－1	ロジポート橋本[6]	神奈川県 相模原市	145,801	2015年1月	21,200	5.6	26,500	4.4	100.0	100.0	17	2.1	1.3
東京－2	ロジポート相模原[6]	神奈川県 相模原市	200,045	2013年8月	23,020	6.0	29,100	4.6	99.7	100.0	18	1.3	0.5
東京－3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	2012年10月	25,300	6.6	33,500	4.9	100.0	100.0	6	3.7	0.9
東京－5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	2008年7月	26,600	7.0	33,800	5.0	99.9	100.0	8	3.2	2.3
東京－6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	1987年4月	19,000	5.0	20,200	4.8	96.9	48.3	19	1.2	6.5
東京－7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	1991年4月	19,120	5.0	22,700	5.1	95.5	56.3	19	1.9	6.2
東京－8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	2001年9月	23,700	6.2	28,300	4.9	98.9	57.5	22	1.1	6.3
東京－9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	2011年1月	11,950	3.1	12,900	4.5	99.9	100.0	4	2.6	4.4
東京－11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	2018年7月	9,300	2.4	11,000	4.9	100.0	100.0	1	-[9]	1.6
東京－12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	2016年1月	6,430	1.7	6,880	4.4	100.0	100.0	1	-[9]	3.5
東京－13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	-	-	1,189	0.3	1,790	3.6	100.0	-	1	-	-
東京－14	ロジポート川崎ベイ[6]	神奈川県川崎市	289,164	2019年5月	32,200	8.5	37,000	4.2	99.8	100.0	12	5.5	3.3
東京－15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	37,089	2019年7月	8,580	2.3	10,600	4.9	100.0	100.0	1	-[9]	0.9

ポートフォリオ一覧② (1)

No.	物件名	所在地	延床面積（㎡）	竣工年月	取得価格（百万円）	投資比率（%）	鑑定評価（百万円）	NOI利回り(2)（%）	稼働率（%）	定借比率(3)（%）	テナント数	賃貸借契約残存年数(4)（年）	PML値(5)（%）
大阪－1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	2016年10月	8,150	2.3	9,890	4.8	100.0	100.0	1	-(9)	6.5
大阪－2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	2018年8月	4,160	1.2	5,160	5.5	100.0	100.0	1	-(9)	7.6
大阪－3	ロジポート大阪大正(6)	大阪府大阪市	117,037	2018年2月	17,655	4.9	21,600	4.6	100.0	100.0	12	1.1	8.4
大阪－5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	261,007	2017年10月(7)	48,200	13.5	62,500	5.3	97.3	100.0	13	1.4	6.2
大阪－6	ロジポート堺(6)	大阪府堺市	115,552	2017年3月	12,075	3.4	13,600	4.8	99.0	100.0	5	1.9	8.7
大阪－7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	2018年2月	40,000	11.2	46,400	4.2	100.0	100.0	11	2.1	8.3
大阪－8	ロジポート京都	京都府八幡市	37,399	2020年9月	13,015	3.4	13,200	3.9	100.0	100.0	1	12.6	6.6
その他－1	愛西物流センター	愛知県愛西市	13,700	2021年7月	4,045	1.1	4,430	4.2	100.0	100.0	1	3.6	4.0
その他－2	刈谷物流センター	愛知県刈谷市	20,981	2022年11月	6,045	1.6	6,790	4.3	100.0	100.0	1	4.2	2.0
		合計／平均	2,116,144		380,934	100.0	457,840	4.7	99.0	91.8	175(8)	2.9	3.0
LLR-3	大阪住之江物流センター	大阪府大阪市	-	-	501								
LLR-4	松戸案件	千葉県松戸市	-	-	135								
LLR-5	LRF2 信託受益権5物件(10)	-	-	-	810								
LLR-6	仙台案件	宮城県仙台市	-	-	475								

(1) 2023年8月末時点で保有している22物件及び優先出資証券及び匿名組合出資の数値を記載
(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
(3) 賃料ベースで計算
(4) 面積ベースで計算
(5) 2023年6月付の東京海上ディーアール株式会社作成の「21物件ポートフォリオ評価版地震リスク評価報告書」に基づく
(6) 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
(7) 登記簿上の新築年月（2009年4月）でなく、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月を記載
(8) 名寄せ前の件数を記載
(9) 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
(10) 5物件：浦和美園案件、犬山案件、鴻巣案件、ロジポート加須、入間案件

LRF2 プロパティーズ合同会社　保有物件一覧 (1)

	ロジポート加須	浦和美園案件	鴻巣案件	入間案件	大阪住之江物流センター
稼働状況	安定稼働済	安定稼働済	リーシング中	安定稼働済	安定稼働済
組入時期	2023年3月	2022年12月	2023年3月	2023年5月	2023年10月
所在	埼玉県加須市	埼玉県さいたま市	埼玉県鴻巣市	埼玉県入間市	大阪府大阪市
敷地面積	53,016㎡	1,854㎡	16,722㎡	6,240㎡	23,872㎡
延床面積	115,550㎡	3,701㎡	34,399㎡	12,743㎡	49,668㎡
竣工年月	2021年7月	2022年2月	2023年1月	2023年4月	2023年3月
構造	S造/地上4階建	S造/地上4階建	S造/地上4階建	S造/地上4階建	S造/地上4階建
テナント数	12	1	0	1	2
稼働率	99.5%	100.0%	0.0%	100.0%	100%
PML値	1.9%	2.1%	2.2%	1.2%	11.7%
PM会社	（株）ザイマックス	CBRE（株）	（株）ザイマックス	（株）ザイマックス	（株）CRE

(1)　本書の日付時点で意思決定しているLRF2 プロパティーズ合同会社による物件取得・物件譲渡が完了後の保有物件一覧

開発プロジェクト　出資案件一覧

松戸案件

- 首都圏の大消費地を目前に控えた位置にあり、2018年に東京外環自動車道（三郷南JCT～高谷JCT間）が開通したことで広域配送の利便性が大幅に向上したたエリア。
- 東京外環自動車道「松戸IC」まで至近で、首都圏中心部への配送、高速道路網を利用した首都圏広域への配送に優れた立地

所在地	千葉県松戸市	敷地面積	約7,500㎡
着工年月	2023年11月	延床面積（予定）	約9,200㎡
竣工年月（予定）	2024年9月	構造（予定）	鉄骨造、地上 2階建
出資内容	出資総額　4億円（本投資法人の出資割合：全体の約33%） 第1回目　2022年11月　135百万円 第2回目　2023年11月　50百万円（上限） 第3回目　2024年3～5月　90百万円（上限） 第4回目　2024年8～10月　125百万円（上限）		

仙台案件

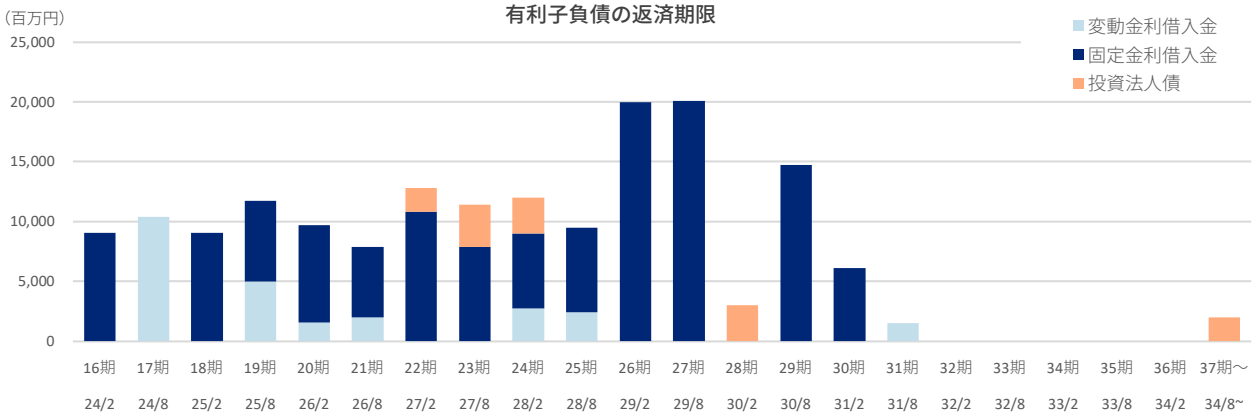
- 宮城県は仙台市周辺に物流施設が集積する東北地方最大の物流集積地
- 東北地方全域を見据えた物流拠点として仙台市を中心に拠点を構築する企業が多い
- 近年は2024年問題への対応として拠点分散化のニーズが東北エリアにおいても増加している。

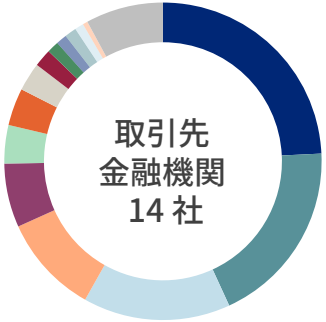
所在地	宮城県仙台市	敷地面積	約26,000㎡
着工年月（予定）	2024年下半期	延床面積（予定）	約50,000㎡
竣工年月（予定）	2026年上半期	構造（予定）	鉄骨造、地上 4階建
出資内容	出資総額　16億円（本投資法人の出資割合：全体の約25%） 第1回目　2023年7月　475百万円 第2回目　2024年9月　165百万円（上限） 第3回目　2025年4月　305百万円（上限） 第4回目　2026年2月　670百万円（上限）		

強固な財務体質

主要な財務指標（ブリッジローンを含む）(1)

有利子負債	LTV (2)	加重平均調達金利	コミットメントライン	信用格付
1,710 億円	42.1 %	0.58 %	極度額 40 億円	AA (安定的) 株式会社日本格付研究所
投資法人負債比率	**鑑定LTV (2)**	**平均負債残存年数 (3)**	**平均負債年数 (3)**	**固定金利比率 (4)**
7.9 %	35.1 %	4.3 年	7.5 年	85.1 %





- 三菱UFJ銀行 24.2%
- みずほ銀行 18.9%
- 三井住友銀行 15.0%
- 三井住友信託銀行 10.1%
- 日本政策投資銀行 6.5%
- SBI新生銀行 3.9%
- りそな銀行 3.8%
- 福岡銀行 2.9%
- 西日本シティ 1.8%
- 野村信託銀行 1.2%
- 中国銀行 1.1%
- あおぞら銀行 1.2%
- 三菱UFJ信託銀行 0.9%
- 七十七銀行 0.5%
- 投資法人債 7.9%

(1) ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得（3物件、231億円）の一部に充当するため、2023年7月6日に借入実行し、2024年6月28日を期限とする104億円の借入金
(2) LTVは有利子負債÷総資産、 鑑定LTVは有利子負債÷総資産（時価ベース）にて算出
(3) 借入金および投資法人債を負債として算出
(4) 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

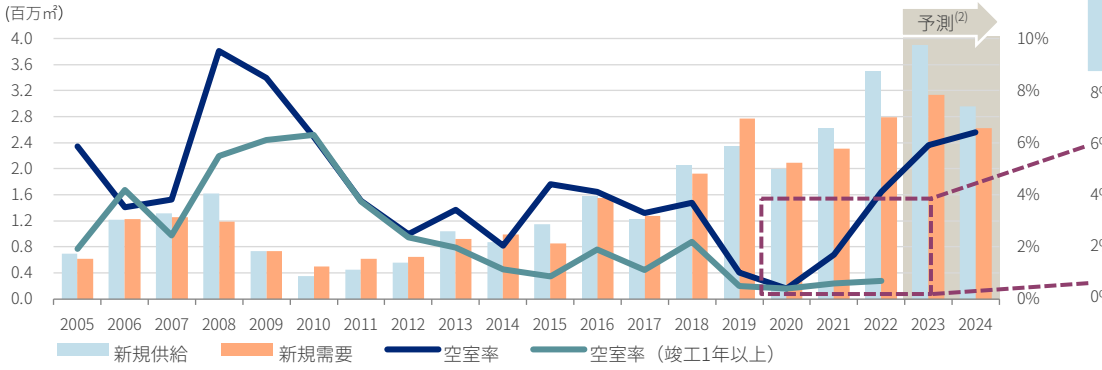
LaSalle Logiport REIT

4

物流不動産マーケット

首都圏の物流不動産マーケット

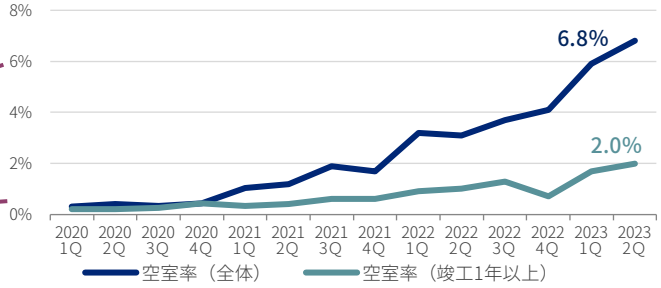
スペース需給の動向と中期予測[1]



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

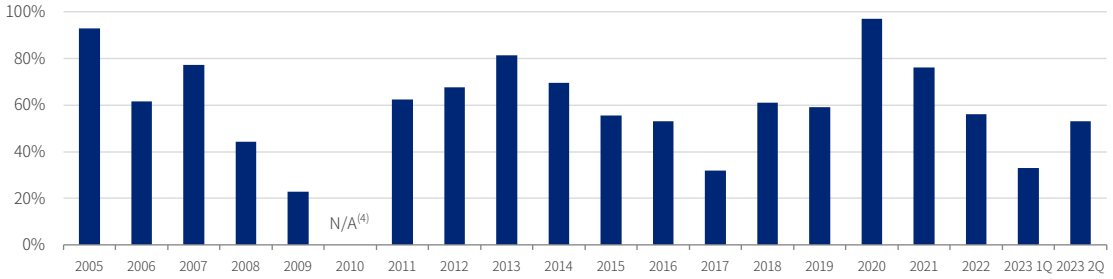
直近空室率

2023年1-2Qは新規供給256万㎡に対し新規需要166万㎡と供給過多。需要も堅調だが過去最大の供給により足許空室率は上昇



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

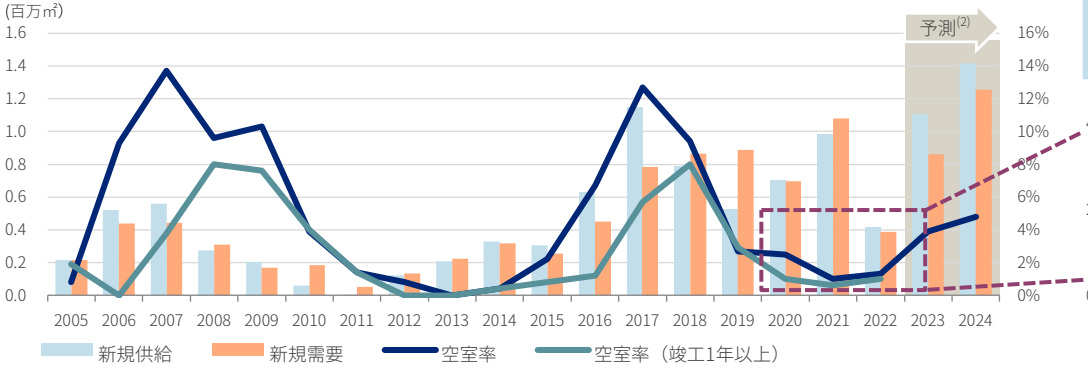


出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

2023年6月末時点空室率	6.8 %（築1年以上2.0%）
2023年供給量予測	約 389 万㎡
2024年供給量予測	約 296 万㎡

大阪圏の物流不動産マーケット

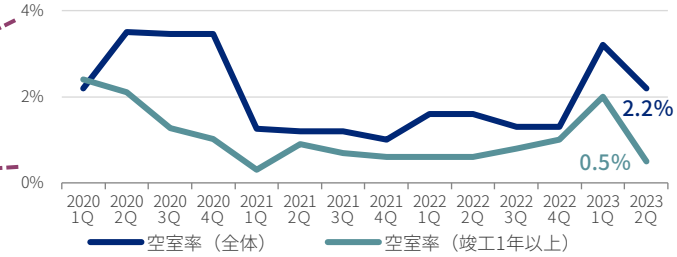
スペース需給の動向と中期予測[1]



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

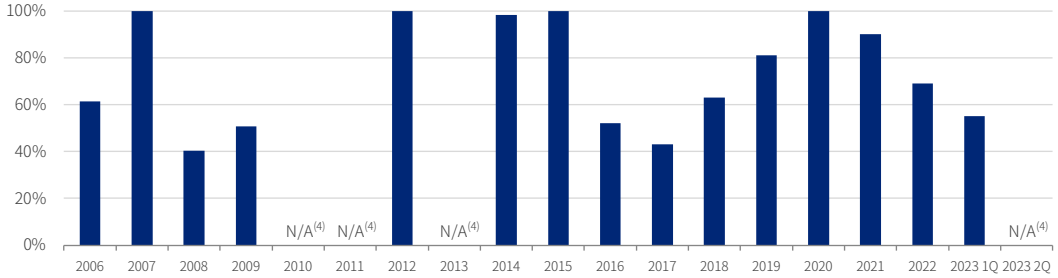
直近空室率

2023年1-2Qは新規供給50万㎡に対し新規需要41万㎡と供給過多。足許空室率は一時上昇するも低水準で推移



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

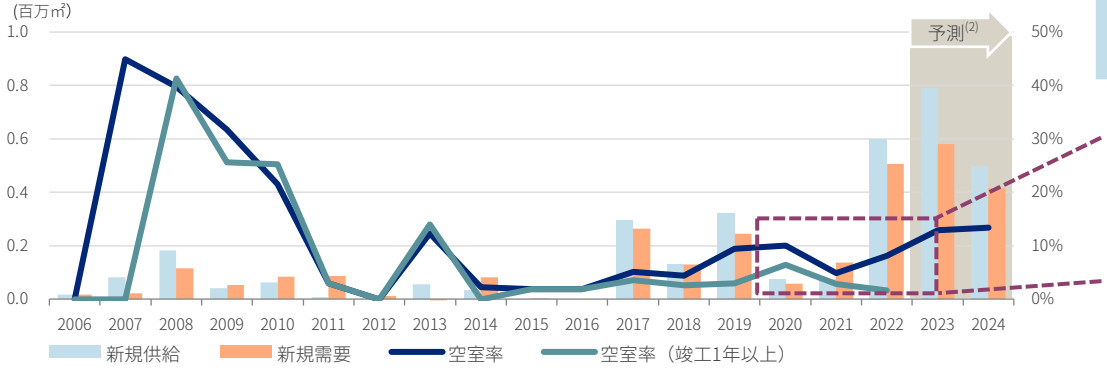


出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

2023年6月末時点空室率	2.2 %（築1年以上0.5%）
2023年供給量予測	約 110 万㎡
2024年供給量予測	約 141 万㎡

名古屋圏の物流不動産マーケット

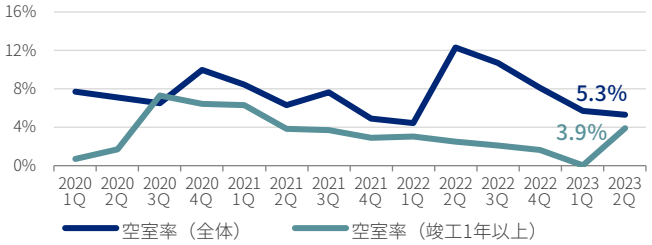
スペース需給の動向と中期予測[1]



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

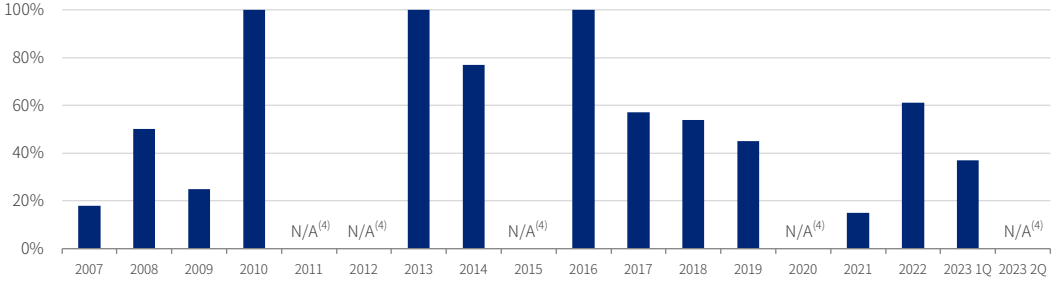
直近空室率

2023年1-2Qは新規供給27万㎡に対し、新規需要32万㎡と需要過多。足許空室率は2022年4Qの8.1%から5.3%へ低下



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

2023年6月末時点空室率	5.3 %（築1年以上3.9%）
2023年供給量予測	約 78 万㎡
2024年供給量予測	約 49 万㎡

需要拡大が見込まれる中部圏への投資

愛西物流センター

取得価格	4,045百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	愛知県愛西市
延床面積	13,700㎡
竣工年月	2021年7月

刈谷物流センター

取得価格	6,045百万円
NOI利回り	4.3%
所在地	愛知県刈谷市
延床面積	20,981㎡
竣工年月	2022年11月

犬山物流センター

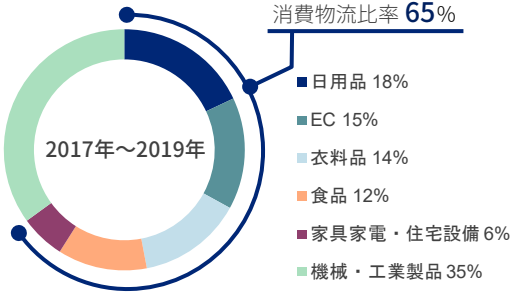
取得予定

取得価格	3,270百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	愛知県犬山市
延床面積	10,363㎡
竣工年月	2022年11月

Eコマース事業者や3PLによる拠点再編需要及び底堅いメーカーの生産需要増加が見込まれる中部圏

物流企業の拠点整備	3PLやEコマース事業者が首都圏・大阪圏での拠点整備が進み、中部圏での業務効率化に向けた拠点再編・集約移転需要の動きか活発化している他、老朽化した物流倉庫の建替のための移転需要なども見られ、中部圏での物流倉庫の拠点整備が期待される
交通利便性の向上	伊勢湾岸道路や新名神高速道路等の開通により、高速道路網が整備され交通利便性が向上。物流拠点を増やす事業者にとって良好な環境であること
工業物流の需要増加	中部圏は、国内最大の製造品出荷額を誇る中京工業地帯に位置することから製造業の工業物流のニーズも強いエリア。近年は日本の製造業の国内回帰や在庫積み増しの動きも見られ、製造業が集積する中部圏において製造物流のニーズの増加も見込まれる

中部圏 大型マルチ型物流施設の荷物種類（1）



(1)　中部圏における大型マルチ型物流施設に入居するテナントが取り扱う荷物の種類
出所：CBRE 名古屋物流マーケット情報～LMTの未来像

中部圏最大のマルチテナント型物流施設のロジポート名古屋が竣工

竣工時点で既に約192,000㎡の契約が締結済みであり、契約率66%を達成。中部圏マーケットの旺盛な需要を捉える

所在地	愛知県名古屋市
敷地面積	157,042㎡
延床面積	354,743㎡
竣工年月	2023年7月
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、制震構造
階数	地上４階建て
設計監理監修	株式会社日立建設設計
設計施工	清水建設株式会社
環境認証	CASBEE建築（新築）Sランク、BELS 5つ星

周辺エリアの特性

- 名古屋市中村区に所在し、「名古屋駅」から約4.8kmと名古屋市中心部に近接することから、大規模都市型物流センターとして高い希少性のマルチテナント型物流施設
- 名古屋高速5号万場線「烏森IC」から約2.2kmと高速道路網へのアクセスにも優れ、東海エリア全体への広域配送拠点に加えて、首都圏と関西圏との中継拠点になる立地
- 名古屋市営地下鉄東山線・JR関西本線・近鉄名古屋線「八田駅」から徒歩8分で通勤が可能であるため、交通利便性も高く雇用確保に適している

エントランス

コミュニティスペース

休憩エリア

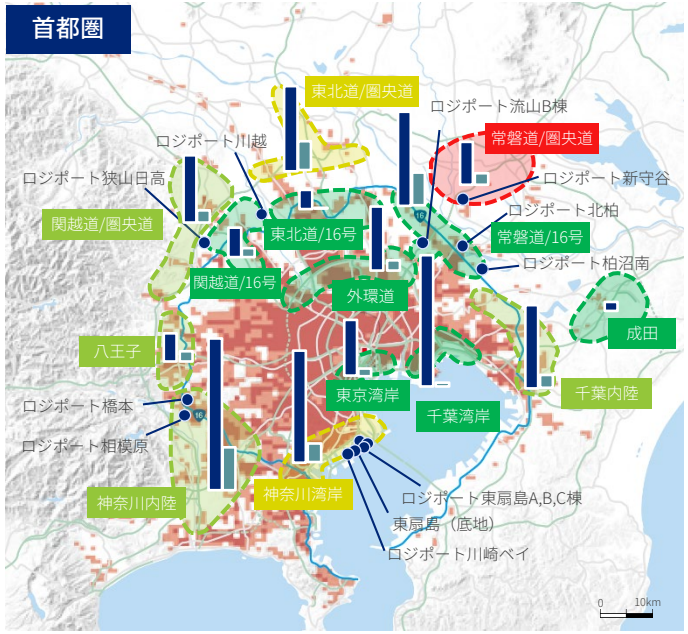
ニーズに応えるアメニティ

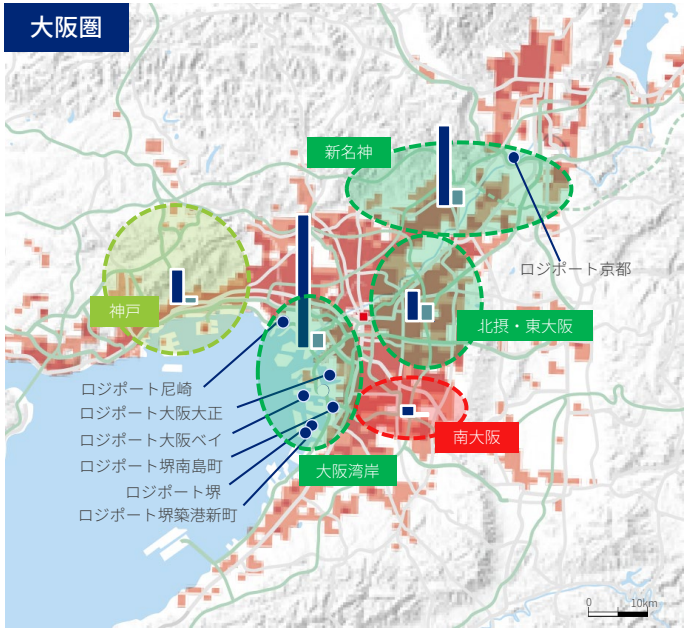
- 休憩室・売店・貸会議室・シャワー室・コインランドリーを完備し、施設内で働く方々に快適な環境を提供
- 画像認識 AI によるトラックバースの満空表示システムの導入、ドライバー控室の設置等、トラックドライバーに快適で効率的な環境を提供

ESGへの高い意識

- 省エネ効果の高い LED 照明や雨水再利用による潅水システムの活用により、環境負荷低減にも配慮
- 今後、本施設の屋根面を活用し、東急不動産を発電事業者とする太陽光発電事業を予定しており、ZEBの評価認証を取得予定
- 地域に根差した人と人とをつなぐ物流施設を目指し、「LOGIPORT TOWN」のコンセプトのもと、施設周辺の歩道の拡幅や、地域の皆様も使用できる広場の整備やベンチを設置

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)（2023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

2023年2Q時点の既存ストック

2023年/2024年の供給見込

人口分布（人／㎢）

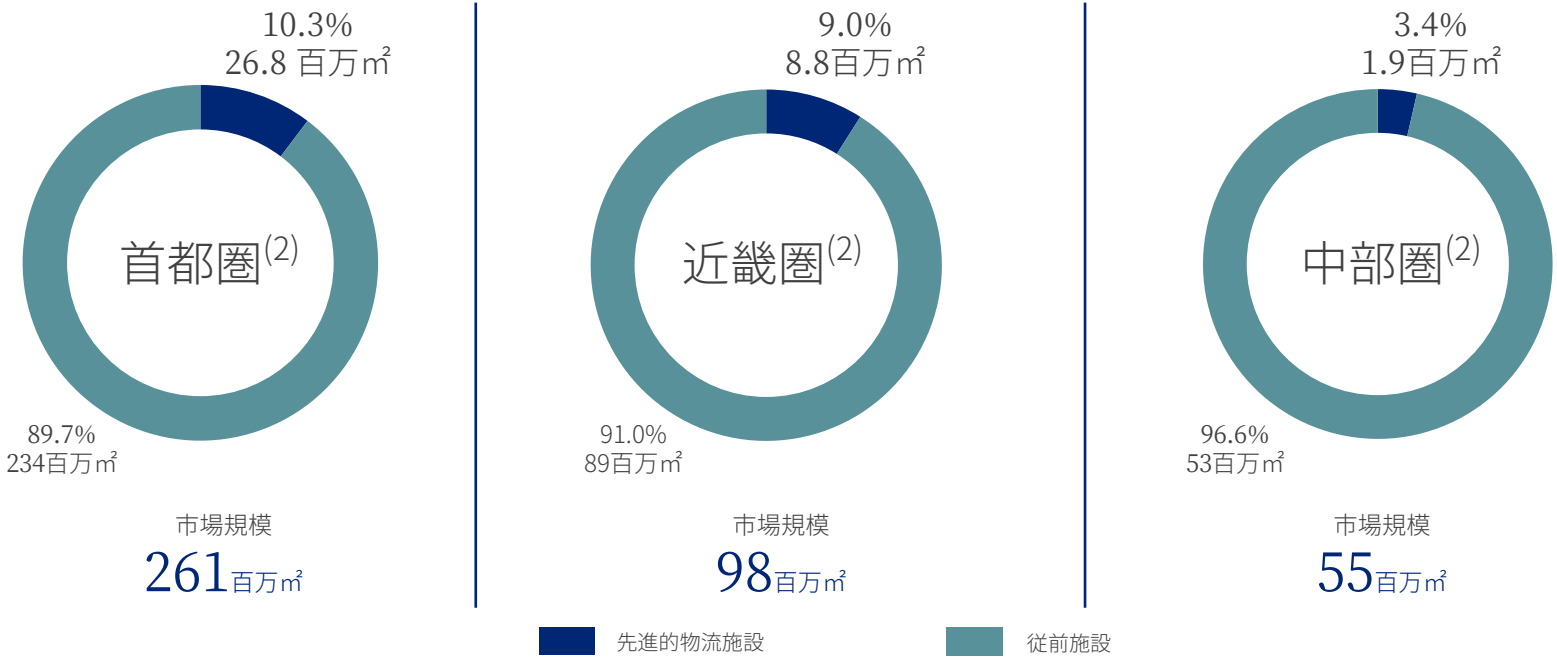
- 0～5,000人
- 5,001～10,000人
- 10,001人～

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

物流不動産ストックの状況

先進的物流施設[1]の比率



出所：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。2022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、「中部圏」とは愛知県をいいます

LaSalle Logiport REIT

5

付属資料

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

LaSalle® 世界有数の不動産投資顧問会社

グローバルネットワーク

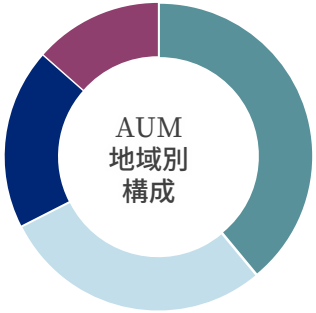
14 カ国・24 拠点

AUM（運用資産残高）規模

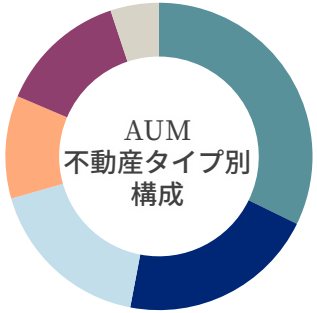
785 億米ドル

投資家からの信任

30 カ国以上・500 投資家以上



米国	306億米ドル
欧州	224億米ドル
アジア・太平洋	**149億米ドル**
GPS (2)	106億米ドル



オフィス	253億米ドル
物流施設	**163億米ドル**
住宅	138億米ドル
商業施設	85億米ドル
GPS (2)	106億米ドル
その他	40億米ドル

JLL

世界最大級の総合不動産サービス会社（ラサール不動産投資顧問の親会社）

総売上高

209 億米ドル

グローバルネットワーク

80 カ国超

従業員数

103,000 名超

(1) 上記数値はLaSalle、JLLとも2022年12月末日時点
(2) Global Partner Solutions ：Fund of funds

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

ラサールグループの日本における物流施設の実績[1]

累計開発実績[2][3]	累計投資実績	リーシング実績
約 318 万㎡	約 202 万㎡	約 546 万㎡

主要な開発・投資実績

■ 開発物件　■ 投資物件

(1) 2023年8月末日時点
(2) 開発予定物件を含む
(3) 建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて計算しており、登記上の面積と一致しない場合あり
(4) 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

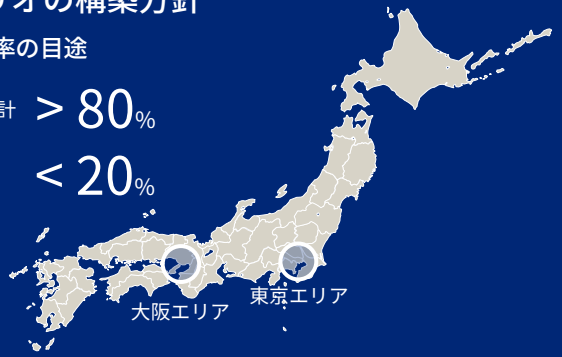
物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

ロジポート橋本における「物流適地」の事例

ポートフォリオの構築方針

エリア別投資比率の目途

東京エリア 大阪エリア	合計	＞80%
その他地域		＜20%



投資比率の目途

プライム・ロジスティクス	＞80%	その他	＜20%

“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
2. 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接している
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
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

大規模

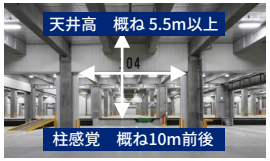
1. 延床面積概ね16,500㎡以上

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

“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴

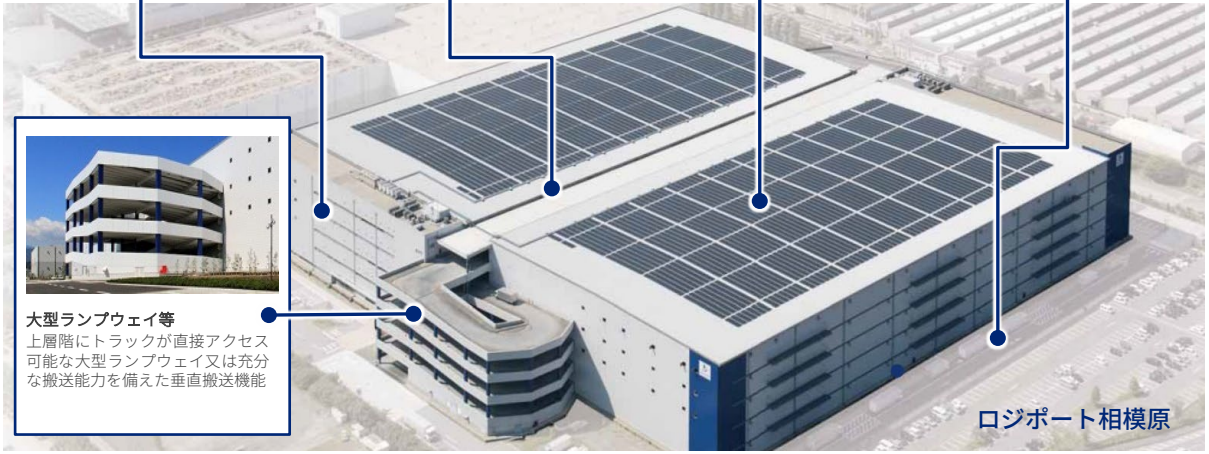
オフィススペース
充分なオフィススペース



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

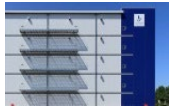


大型ランプウェイ等
上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能

テナントニーズに応える良質な物流施設

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

アメニティの充実とセキュリティ対策

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

24時間365日稼働の防災センター

ESGの取組み（1）基本的方針

ESG基本方針

ESG目標

・事業活動による環境負荷の軽減
・保有物件の環境負荷の軽減
・各種環境規制の超過達成
・サステイナブルな不動産投資を先見性あるアイデアでリードし、イノベーションを推進
・サステイナビリティに配慮した保有物件の運用に向けて、ステークホルダーと協働

ESG推進体制

サステイナビリティ推進委員会

委員長	資産運用会社　代表取締役社長
メンバー	資産投資部長、資産運用部長、エネルギー管理企画推進者、 コンプライアンス・オフィサー、実務担当者
頻度	年1回
主な課題	• ラサールがグローバルに推進するESG戦略を踏まえた目標の設定 • 気候変動リスクの分析・評価とモニタリング • エネルギー消費量・GHG排出量・水使用量・廃棄物量に関わるモニタリング • 保有物件レベルでの取組み方針の策定

サステイナビリティ研修

アジア太平洋地域サステイナビリティ統括責任者と共同で、定期的に契約社員を含む役職員を対象とした研修を実施しています。また、サステイナビリティに関する意識向上とベスト・プラクティス共有を図るため、オンライン研修を受講できる仕組みも導入しています。

人事評価へのESG要素の組み込み

全役職員を対象として、ESG項目を目標管理制度における年次目標の一つとして設定するよう求めています。その達成度は賞与査定に反映されるほか、優れた取組みは社内表彰の対象にもなります。

ESGイニシアティブへの賛同

責任投資原則(PRI)

ラサールは、2009年に責任投資原則（PRI）に署名。PRIによる年次評価（2020年）において、「戦略とガバナンス」「不動産」の各分野で、最高位のA+の評価を獲得しました。

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

ラサールは、2018年に国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）に署名し、その不動産ワーキンググループのメンバーとして、サステイナブルな投資慣行の推進に取組んでいます。

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

本資産運用会社として、2022年12月に気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同を表明。気候変動課題に関する取組みと情報開示の充実を今後も図っていきます。

Net Zero Emissions

ラサールは、右記のイニシアティブに参加しており、ラサールが全世界で運用する物件が排出する二酸化炭素を2050年までに実質ゼロとすることを表明しています。

ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050

Net Zero Asset Managers Initiative

ESGの取組み（2）外部認証の取得、グリーンファイナンスの推進

GRESBリアルエステイト評価　「5スター」・「Green Star」を取得

2023年は、相対評価のGRESBリアルエステイト評価において最高位の**「5スター」**を3年連続で獲得しました。
また、絶対評価のトップクラスを示す**「グリーンスター」**を7年連続で獲得しました。

GRESB ★★★★★ 2023

外部環境認証の積極的な取得

保有物件の環境性能に関する透明性や信頼性を高めるため、環境認証・評価の取得を推進。底地を除く保有物件の99.4%で環境認証・評価を取得しています（2023年8月末日時点）
ロジポート川崎ベイでは、**ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）**の最高評価である**「ZEB」**の評価[1]を取得しています。

外部環境認証取得率
99.4 %

（1）評価はZEB（最高評価）、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の４段階で表示

認証 / 評価名	物件数	延床面積	比率
CASBEE評価認証・BELS	21	2,102,438 ㎡	99.4%

グリーンボンドの発行

グリーンボンドの調達資金を、適格クライテリアに満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、またはそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当します。

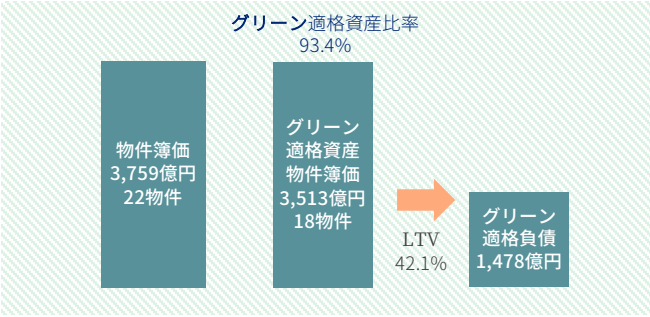
グリーンボンドの発行状況

	発行日	償還期日	発行額	利率
第6回債	2020年2月20日	2030年2月20日	30億円	0.590%
第7回債	2021年2月16日	2036年2月15日	20億円	0.760%
第8回債	2022年2月10日	2028年2月10日	20億円	0.250%

（注）上記はグリーン適格資産の取得資金に充当した借入金の期限前返済資金に全額充当済み

グリーン適格資産

保有資産におけるグリーン適格資産比率は**93.4%**と**J-REITトップクラス**。



ESGの取組み（3）環境への取組み

環境（Environmental）

目標およびKPI

2030年目標

電気使用量	CO2排出量(1)	水資源(1)	廃棄物
全物件の使用量データ把握	50 %削減	16 %削減	廃棄物の削減 リサイクル率向上

(1) 2019年対比原単位ベース

エネルギーパフォーマンス実績

	原単位(1)	2019年 ※基準年	2020年(2)	2021年(2)	2022年
電気使用量	kWh/㎡	36.74	34.14	31.59	31.75
ガス使用量	kWh/㎡	3.31	3.55	2.45	2.31
CO2排出量Total (3)	kg-CO2/㎡	18.093	16.179	13.771	12.978
原単位増減率(基準年比)		-	**-10.58%**	**-23.89%**	**-28.27%**
Scope 1		0.5951	0.6372	0.4418	0.4159
Scope 2		17.928	16.044	28.767	27.177
Scope 3		-	-	12.182	11.505
水道使用量	L/㎡	62.72	60.00	57.43	55.57
原単位増減率(基準年比)		-	**-4.33%**	**-8.43%**	**-11.40%**
廃棄物総量(4)	kg	79,611	109,304	8,073,910	9,436,396
リサイクル率	%	-	-	72.1	72.8

(1) 対象面積は、対象期間中の売却物件を含む面積であり、持分は考慮前の数値
(2) 2020年実績よりEY新日本有限責任監査法人の第三者保証を取得（2020年は廃棄物を除く、2021年は廃棄物を含む）
(3) 2021年実績よりScope 2 とScope 3 を区別して開示。ただし基準年比については2021年のScope 2 と Scope 3 を前年同様区別しないで合算した数値で計算
(4) 2021年実績より共用部に加えて入手可能なテナントによる廃棄物およびリサイクル対象の廃棄物を追加

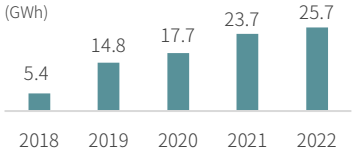
取組み事例

敷地内の太陽光発電設備導入

太陽光発電パネル導入物件数 14 物件

ポートフォリオ比率(延床面積ベース) 68 %

太陽光発電量実績



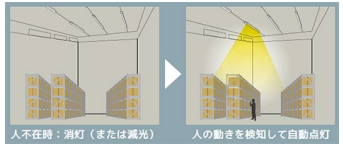
ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）

ロジポート川崎ベイは、自家消費用太陽光発電設備設置の取組みが評価され、最高評価「ZEB」を取得

LED化率 81 %

ポートフォリオの賃貸可能面積に占める割合

(注)2023年8月末日時点



センサー付LED照明の導入

グリーンリース比率 32 %

テナントとの間で電気使用量を共有し省エネルギー化に向けて協力体制を構築

(注)2022年12月末日時点

ESGの取組み（4）社会への取組み

社会（Social）

人権の尊重

ラサールの定める「人権に関する基本方針」に基づき、いかなる人権の侵害も許容しません。
児童労働、奴隷労働、違法なギャンブルや違法薬物等の違法行為から収入を稼得し、または特定の個人、企業、産業、国家もしくは反社会的勢力との金融取引に関する政府による制裁や法規制上の制限に違反する投資やテナントは、社会的責任に反するものとし、これを取引対象から除外しています。

テナントへの取組み

サステイナビリティ・ガイド

テナント満足度調査

3年に1回実施し、調査結果をPM会社やBM会社とも共有することで、今後のテナント満足度向上やエンゲージメント活動に活用

休憩室改修

災害に備えた備蓄倉庫

防災訓練・消火訓練

WELL Health & Safety 認証

コミュニティへの貢献

自治体との災害協定の締結

災害備蓄品の寄付

クリーンキャンペーンへの参加

資産運用会社の従業員への取組み事例

ダイバーシティ（2022年12月末時点）

- 女性役職員比率　40.0%
- 女性管理職比率　20.0%

研修プログラム（2022年度）

- セキュリティ意識向上研修
- モダンスレイバリーに関する研修
- 語学研修
- 多様性の尊重
- 新入社員向けオンボーディング研修

資格保有状況保有率（2022年12月末時点）

- 宅地建物取引士　58.8%
- 不動産証券化協会認定マスター　76.5%

一定の公的資格取得支援制度有り

従業員満足度調査（2022年度）

- 全役職員を対象に年1回実施、定期的なPulse Surveyを年4回実施

福利厚生

- 充実した休暇制度
- 在宅勤務規程、柔軟な働き方を促進
- 従業員持投資口会の補助
- 健康に配慮した飲料の提供

オフィスの快適性（カフェテリア）

コミュニケーションの促進、リフレッシュスペース

ダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョン（DEI）

ラサールグループのアジア太平洋地域において、以下の方針を推進するためにダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョン委員会が設置されています。

・チャリティー＆コミュニティ（地域コミュニティへの貢献）
・ダイバーシティ＆インクルージョン（多様性の受容と相互尊重による成長）
・ウェルビーイング（心身の健康と満ち足りた生活への志向）

ESGの取組み（5）ガバナンスへの取組み

ガバナンス（Governance）

投資主価値と連動した運用報酬体系

（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）
（4）運用報酬Ⅳ（取得報酬）：
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）
（5）運用報酬Ⅴ（合併報酬）：
新設合併または吸収合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 1.0%（上限料率）

投資主とラサールグループの利益アラインメントの強化

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ボート出資
持投資口会制度	スポンサー及び資産運用会社の役員・従業員が対象
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

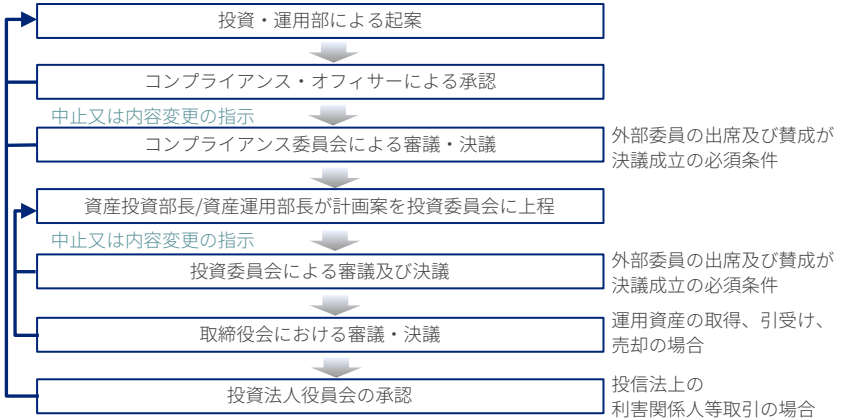
内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

本資産運用会社では内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性を確保し、新たなリスク及び複雑なリスクへの対応を図っています。

投資法人役員会の構成

役職名	氏名	選任理由
執行役員	地紙 平	不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験・見識
監督役員	柴田 堅太郎	弁護士として企業法務を始めとする各種関係法令への精通
監督役員	西内 幸士	公認会計士として会計・税務への精通、不動産取引の実務経験
監督役員	竹永 理英	不動産鑑定士として不動産実務に精通、本資産運用会社の投資委員会の外部委員の経験

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



ファンドサマリー

	14期	15期
営業収益	10,982 百万円	11,215 百万円
賃貸NOI	8,602 百万円	8,674 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.85%	4.52%
減価償却費	1,439 百万円	1,468 百万円
償却後NOI	7,163 百万円	7,205 百万円
償却後利回り（取得価格ベース）	4.04%	3.75%
運用報酬	1,347 百万円	1,342 百万円
運用報酬　I	751 百万円	757 百万円
運用報酬　II	419 百万円	399 百万円
運用報酬　III	177 百万円	187 百万円
営業利益	5,697 百万円	5,741 百万円
支払利息・融資関連費用等	576 百万円	601 百万円
当期純利益	5,098 百万円	5,089 百万円
分配金総額	5,528 百万円	5,772 百万円
1口当たり分配金	3,097 円	3,090 円
1口当たり利益分配金	2,856 円	2,725 円
利益超過分配	241 円	365 円
FFO	6,537 百万円	6,558 百万円
1口当たりFFO	3,662 円	3,511 円
FFOペイアウトレシオ	84.6%	88.0%
資本的支出	345 百万円	461 百万円
AFFO	6,192 百万円	6,097 百万円
1口当たりAFFO	3,469 円	3,264 円
AFFOペイアウトレシオ	89.3%	94.7%
総資産	383,879 百万円	406,070 百万円
有利子負債	160,620 百万円	171,020 百万円
総資産LTV（簿価ベース）	41.8%	42.1%
総資産LTV（時価ベース）	35.1%	35.1%

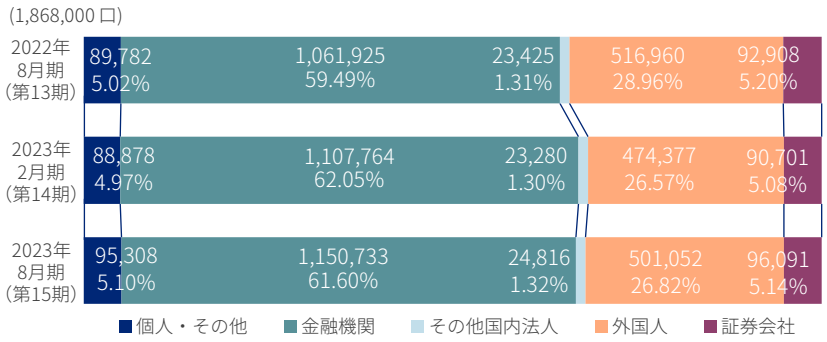
	14期	15期
純資産額	213,456 百万円	225,031 百万円
1口当たり純資産	119,583 円	120,466 円
ROE	4.8%	4.5%
取得価格	357,829 百万円	380,934 百万円
有形固定資産簿価	353,559 百万円	376,118 百万円
不動産鑑定評価額	427,240 百万円	457,840 百万円
含み損益	73,680 百万円	81,721 百万円
含み損益率	20.8%	21.7%
NAV	281,609 百万円	300,980 百万円
1口当たりNAV	157,764 円	161,124 円
期末発行済投資口総数	1,785,000 口	1,868,000 口
投資口価格（権利付最終日）	158,100 円	151,100 円
時価総額（権利付最終日時点）	282,208 百万円	282,254 百万円
分配金利回り	3.95%	4.06%
NAV倍率	1.00倍	0.94倍
PBR	1.32倍	1.25倍

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

投資主の状況

第15期末（2023年8月末時点）(1) (2)

所有者別投資口数の推移



所有者別投資主数

	投資主数	比率(%)
個人・その他	9,389	92.88
金融機関	165	1.63
その他国内法人	259	2.56
外国人	278	2.75
証券会社	17	0.16
合計	10,108	100.0

主な投資主（上位10社）

	名　　称	投資口数	比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	408,897	21.88
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	367,635	19.68
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	95,748	5.12
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS(3)	46,200	2.47
5	SMBC日興証券株式会社	44,054	2.35
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	31,726	1.69
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,895	1.54
8	日本証券金融株式会社	28,044	1.50
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	22,651	1.21
10	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITEDJP	19,535	1.04
	合計	1,093,385	58.53

(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て
(2) スポンサー保有47,700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

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。当該データ・指標等には、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が含まれます。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本決算発表資料開示日現在における評価と異なる可能性があります。
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（https://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。