





目次

01	運用ハイライト	P 3
02	第8期決算概要	P 15
03	ポートフォリオの現状	P 20
04	物流施設マーケットの見通し	P 31
05	付属資料	P 35



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DPU成長力の強化とリスクマネジメントの進展

1

新型コロナウイルスの感染拡大による経済活動の混乱が続く中、増益基調を維持

- 内部成長の牽引により、2020/2期のDPUは3,670円（予想対比+68円）を達成
- 2020/8期のDPUは、一過性要因の剥落によって 2,792円（前期比-878円）となる見通しだが、一時効果調整後DPUでは前期比+13円の微増の見通し

2

旺盛なテナント需要に支えられ、内部成長の勢いが持続

- 2020/2期の賃料改定率（定期借家物件）は+2.5%を確保
- 2020/8期に満了を迎える定期借家物件のテナントは全て再契約が内定しており、賃料改定率は+7.1%を達成の見通し

3

超過収益を狙ったバリューアッド投資を継続

- ロジポート尼崎に続くリースアップ型案件として、昨年12月、ロジポート大阪ベイにSPCを通じて間接投資。テナント誘致は順調に進展中

4

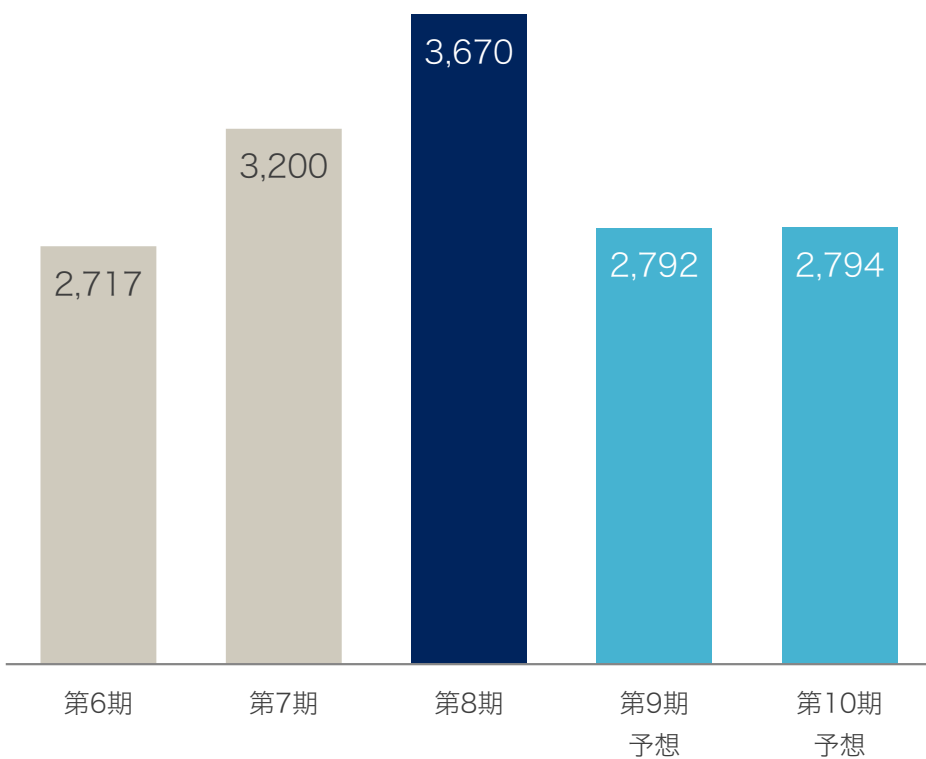
財務体質の強化に早期着手

- 残存期間の短い借入金の期限前返済とグリーンボンド（10年債30億円）の発行によって、返済年限を長期化
- 40億円のコミットメントラインを新たに設定

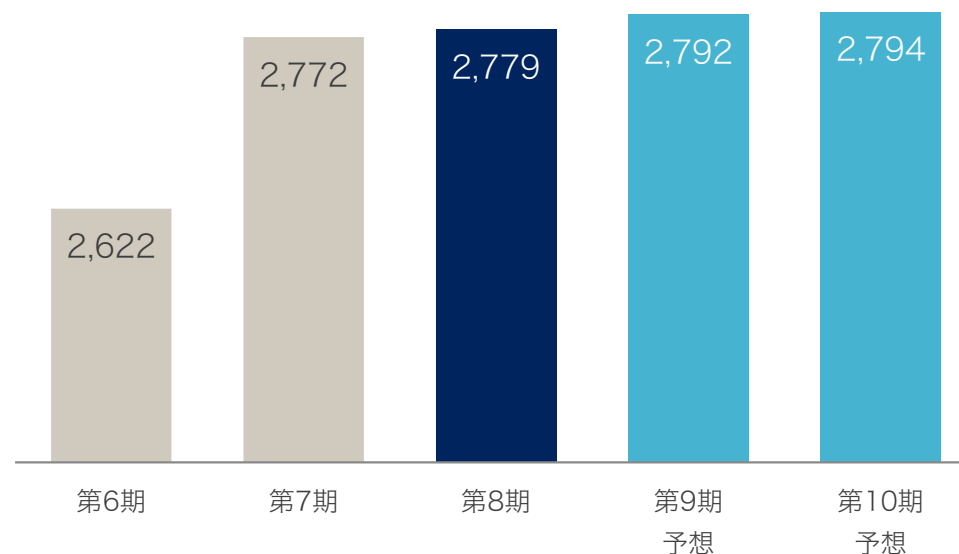
高稼働率に支えられ、堅調な業績が続くという見通しに変化なし

一時効果調整後1口当たり分配金は増加基調を維持

1口当たり分配金（円）



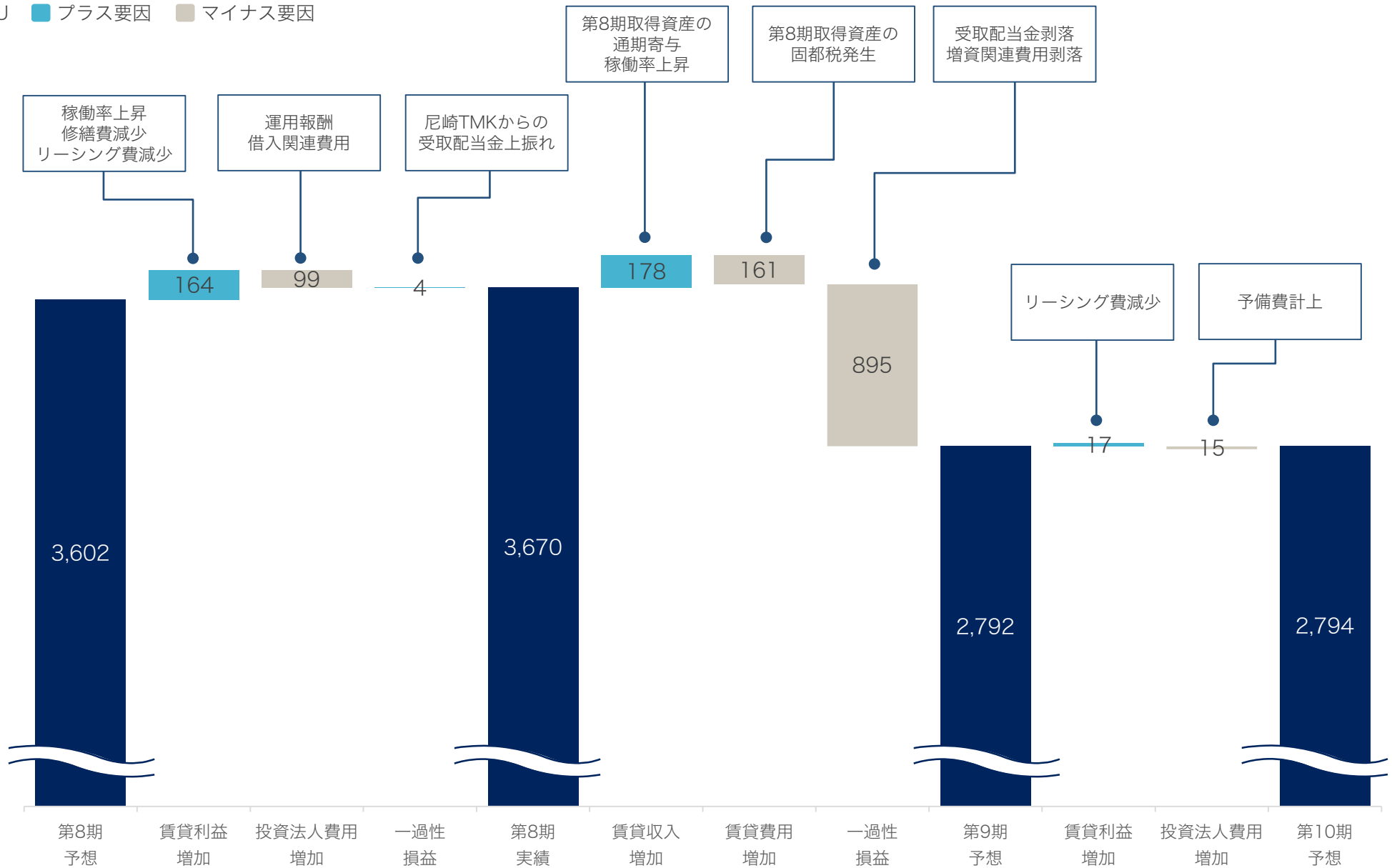
一時効果調整後1口当たり分配金（円）



内部成長の牽引により一過性損益の影響を除き増益を見込む

DPUの増減要因分析（第8期予想から第10期予想まで）

■ DPU ■ プラス要因 ■ マイナス要因



サプライチェーン混乱によるポートフォリオへの影響は僅少

新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言

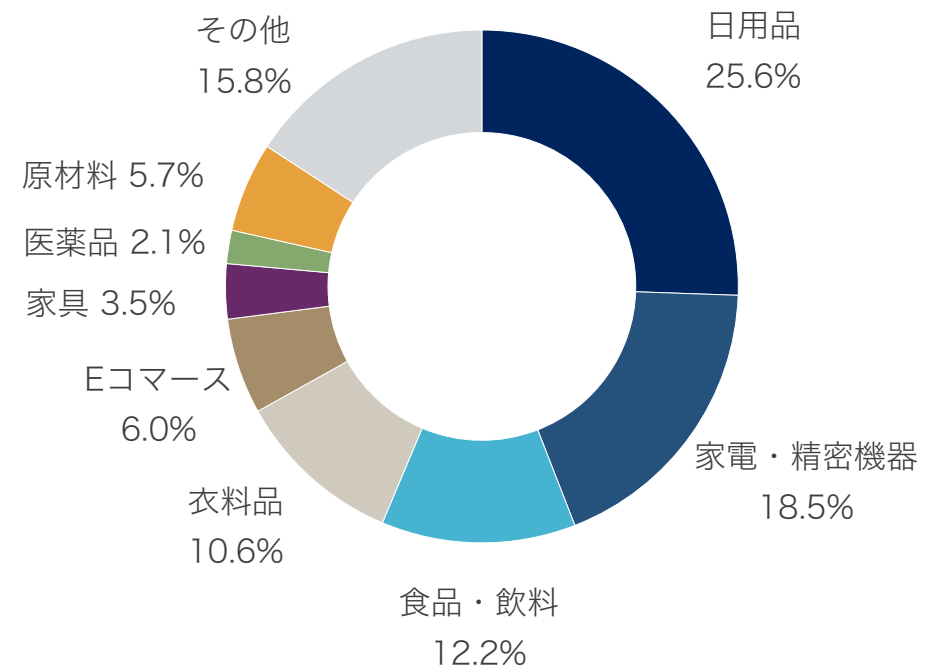
- 緊急事態宣言の発出後も、経済活動と生活を支えるライフラインとして、物流関係のサービスは継続しており、本投資法人の保有物件も全て通常どおりに稼働を維持している

1月、2月は、中国における生産・物流の混乱を受けて、アパレル、トイレタリー商品、電子機器、電子部品、空調機器、住宅建材等の入荷量が通常
の6~8割程度に減少する例が散見されたが、一部の自動車部品とPC機器を除いて、現在までに概ね
正常化

他方、「巣ごもり消費」によって、Eコマースの
出荷量に加え、保存食（冷凍食品・インスタント
食品）や生活必需品の荷動きが活発化。また、サ
プライチェーンの混乱に備えて、全般的に在庫の
積み増しの動きも見られる

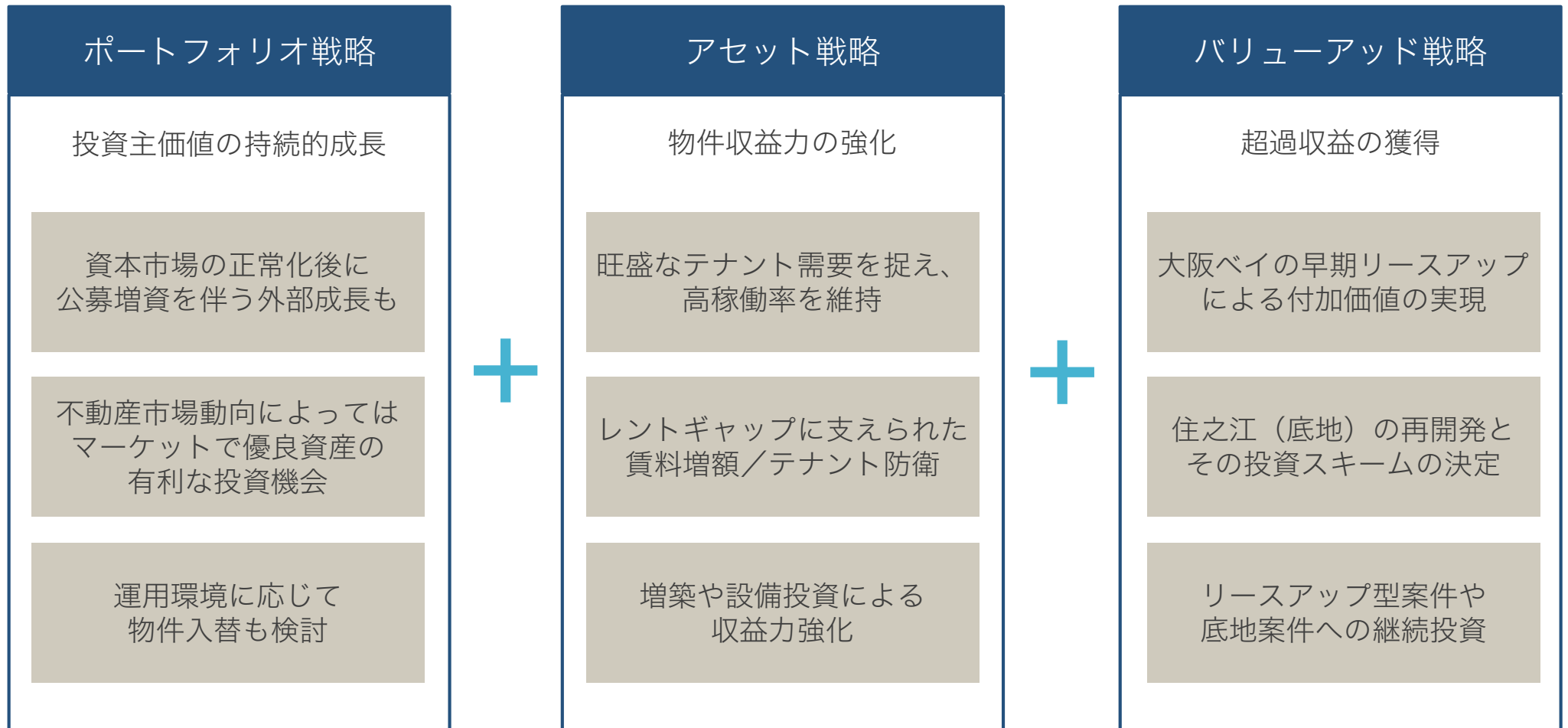
現時点まで賃料免除・減額の事例は無し。但し、
賃料の半額の支払い猶予を認めた例は1件あり
(総賃貸面積の0.2%相当)

テナントの荷物別構成



アクティブ運用によるDPU成長とリスクマネジメントの両立

ダウンサイドリスクをコントロールしながら、年平均4%超のDPU成長を目指す



景気動向の不透明感が強まる中、新規取得は急がず

ポートフォリオ戦略 スポンサーパイプラインに加えて、マーケットから優良案件取得の機会も

インカム物件



ロジポート堺



ロジポート尼崎

優先交渉期限 2021年



ロジポート川崎ベイ



ロジポート新守谷

優先交渉期限 2022年



京都案件
2020年9月
竣工予定



ロジポート大阪ベイ

スポンサー公表済
計画中案件

神戸西案件
加須案件

スポンサー未公表
計画中案件

マルチテナント型
2件

包括的優先交渉権の対象
(ラサールファンドが物件売却する際には本投資法人が優先交渉権を行使可能)

バリューアッド案件



住之江（底地）



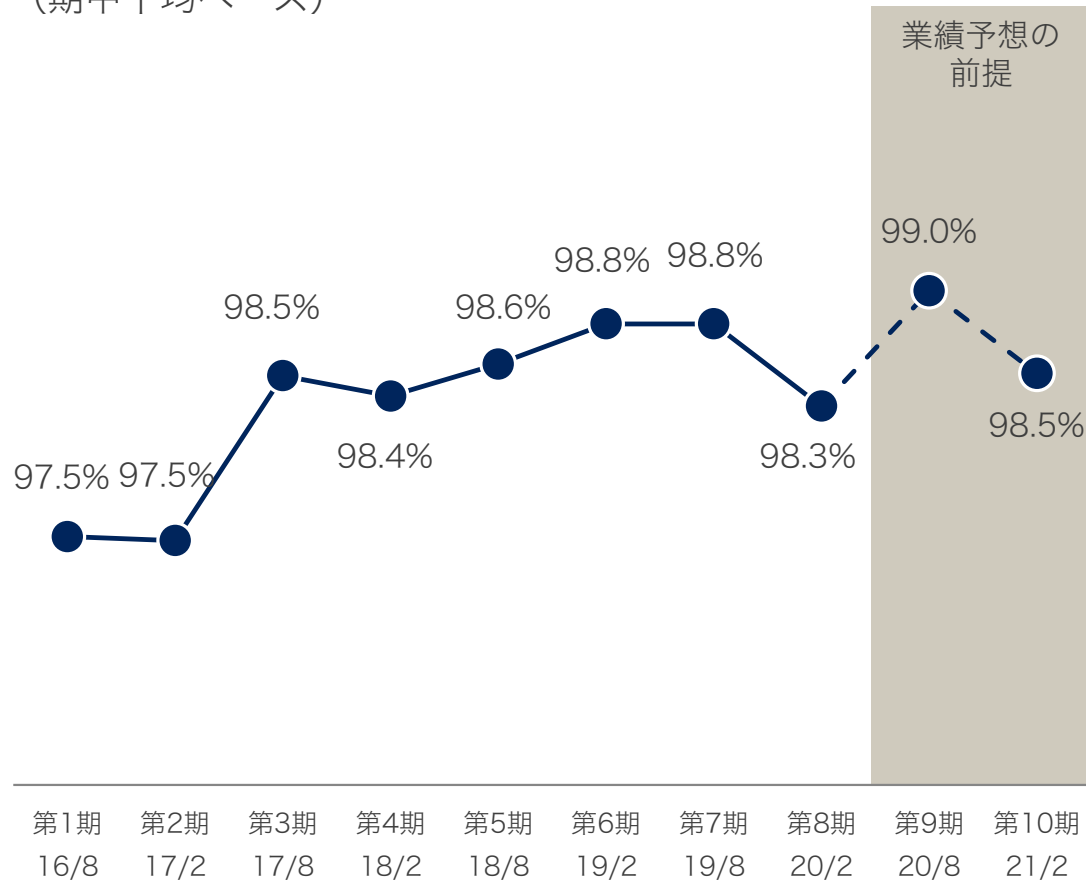
東扇島（底地）

住之江（底地）については、
出資によるアップサイドの
確保と開発リスクの軽減を
狙い、開発SPCへ譲渡する
ことも検討

満期を迎えるテナントの再契約・自動更新は順調に進展

アセット戦略 先行き不透明な環境の中、高稼働率の維持に注力

ポートフォリオ稼働率の推移と想定 (期中平均ベース)



第9期は過去最高の稼働率99.0%を想定

定期借家物件：満了面積32,720㎡は、全て再契約済み

東扇島3棟：市場賃料よりも割安な賃料水準にある実態を踏まえ、定期借家契約は全て再契約、普通借家契約の自動更新率は100%を想定（普通借の上場来の更新実績値は96.3%）

第10期の想定には一定の不確実性を反映

定期借家物件：満了面積80,735㎡のうち、74.5%相当の60,135㎡が再契約済みで順調な進捗。業績予想上は2,587㎡の退去と4か月のダウンタイムを想定

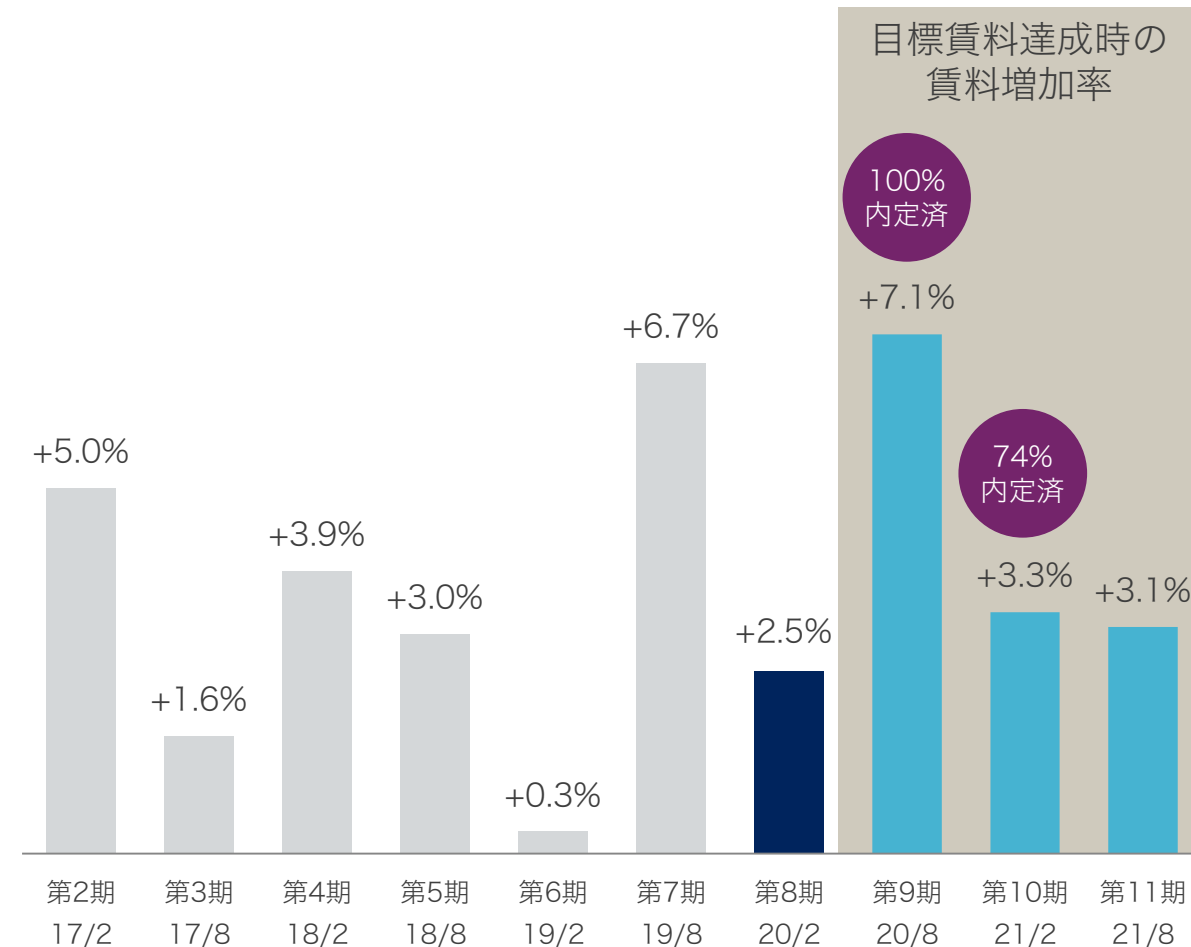
東扇島3棟：定借契約の満了面積26,598㎡のうち、7.6%相当の2,023㎡が再契約済み。業績予想上、5,545㎡についてダウンタイム4か月を織り込み。普通借は第9期同様、自動更新率100%を想定

第9期・第10期 増額改定の内定が進む

アセット戦略 賃料成長のモメンタムは継続

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



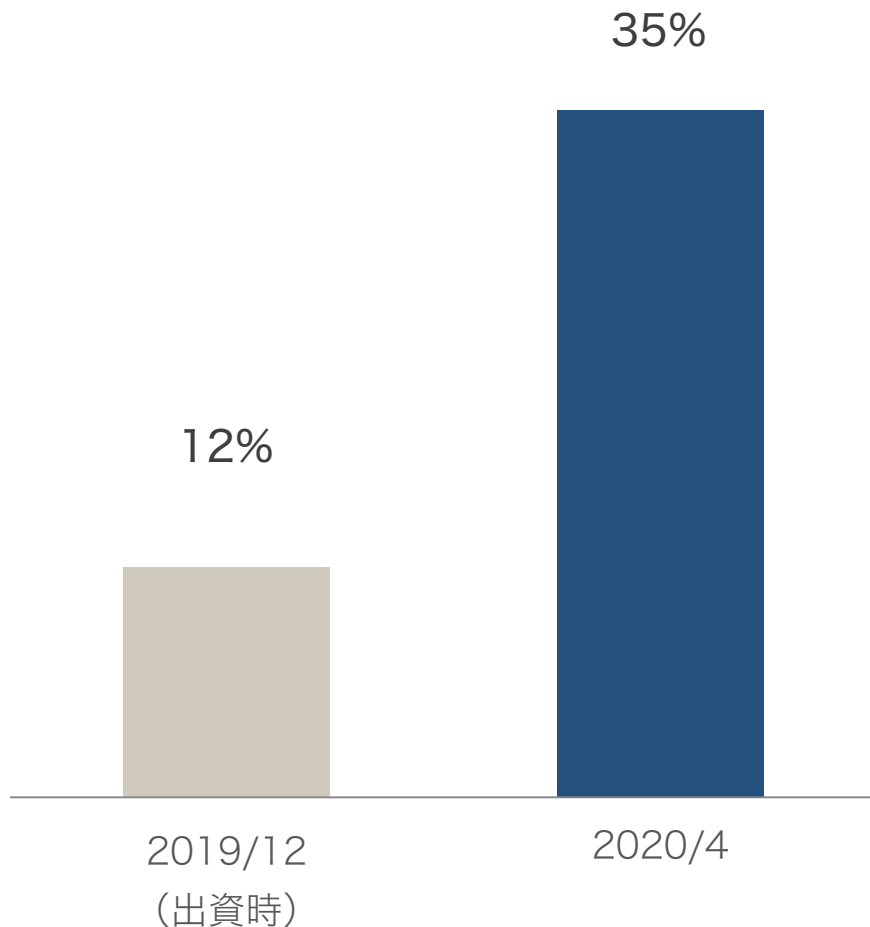
既存テナントの現行賃料は、目標賃料を約4%下回る割安な水準にあるため、今後の賃料改定による増額余地も存在

なお、同一需給圏にある新築競合物件の募集賃料と比較すると、現行賃料は約11%割安な水準にあり、ダウンサイド・リスクに対する抵抗力あり

ロジポート大阪ベイ 順調にリーシングが進捗

バリューアッド戦略 リースアップによる超過収益を獲得する取り組み

ロジポート大阪ベイ 長期契約率の進捗



2019年12月、ラサールグループの運営するSPCがロジポート大阪ベイを第三者から取得。本投資法人は、SPCに対する11億円の出資で、間接投資を実行

この3か月間で、大手Eコマース企業等と約30,000㎡の賃貸借契約を締結し、12か月でのリースアップに向けて、想定どおりに進捗中

短期目標

戦略的な賃料設定によって、早期のリースアップを目指す

稼働率向上による
付加価値

DPUへの効果
+20円

中期目標

賃料をマーケット水準に順次引上げることによる内部成長を目指す

賃料アップサイド
実現による付加価値

手元流動性を厚くし、攻守両面への備えを怠らず

財務戦略 財務体質の強化に早期着手

グリーンボンドの発行

2020年2月、短期借入金を含む31.21億円（平均残存3.2年）を期限前返済する一方、グリーンボンド（10年債30億円）を発行。サステナビリティの取組みを推進しつつ、返済期限を長期化

有利子負債の平均残存年数

4.6 年

今後2期に満了を迎える有利子負債

107 億円

（有利子負債総額の9.6%）

コミットメントラインの設定

2020年2月、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、40億円を限度額として新たに設定

手元流動性

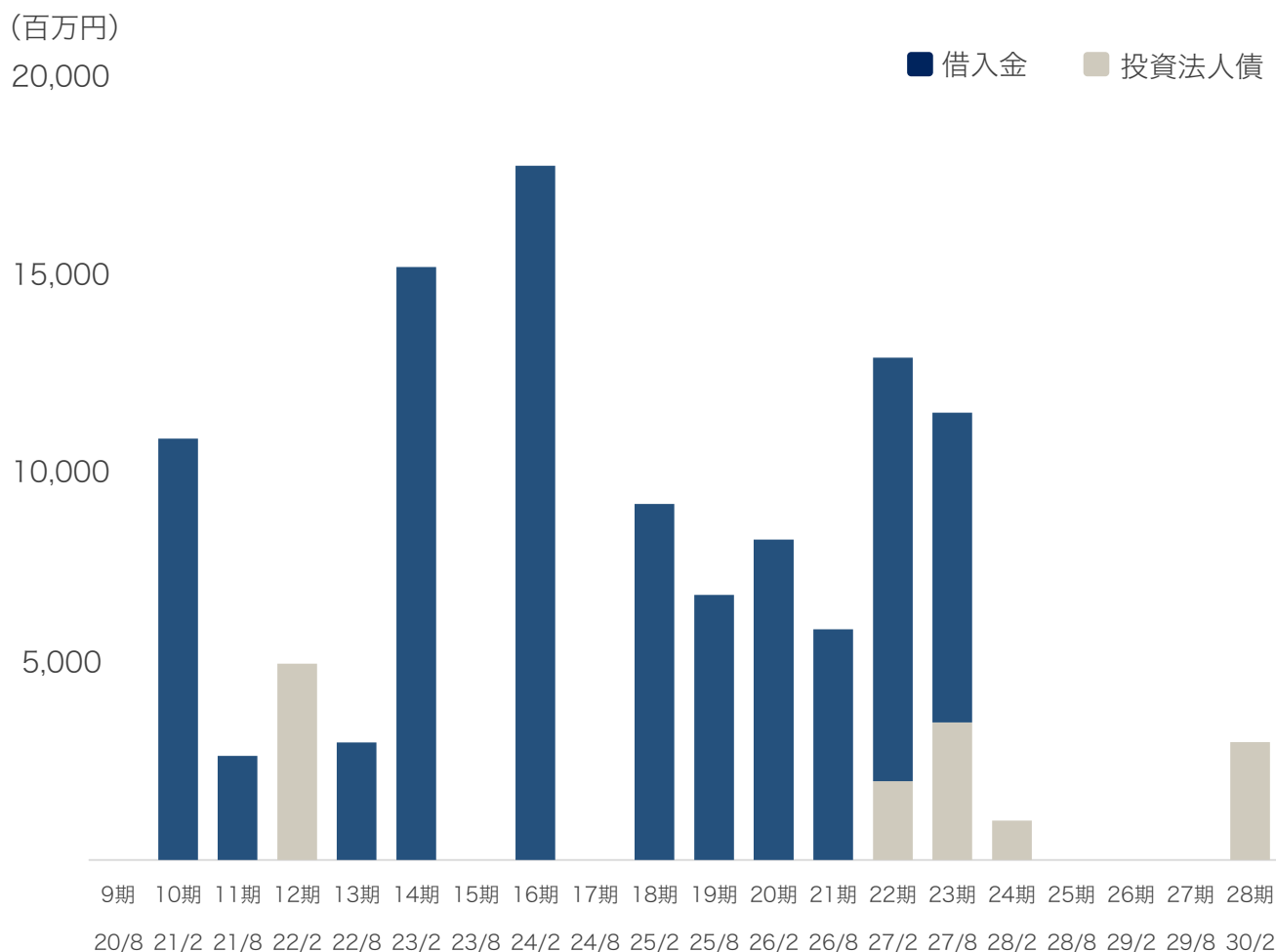
110 億円

（待機資金70億円を含む）

手元流動性は、運用環境に応じて、機動的な新規投資、借入金の返済や自己投資口の取得などに活用

21/2期の大型リファイナンスは手元流動性の範囲内

財務戦略 財務体質の強化に早期着手



コミットメントラインの設定により
厚い手元流動性を確保済

1年後の大型リファイナンスは
手元流動性の範囲内

以降、大型のリファイナンスは
2023年2月まで発生せず

財務コベナントに対して
十分なバッファを有する
安定した財務状況



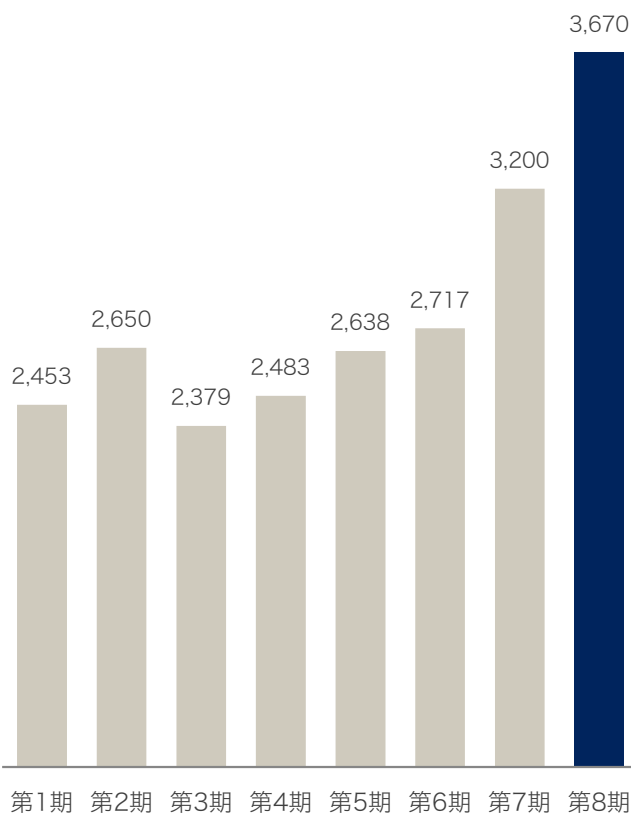
02

第 8 期 決 算 概 要

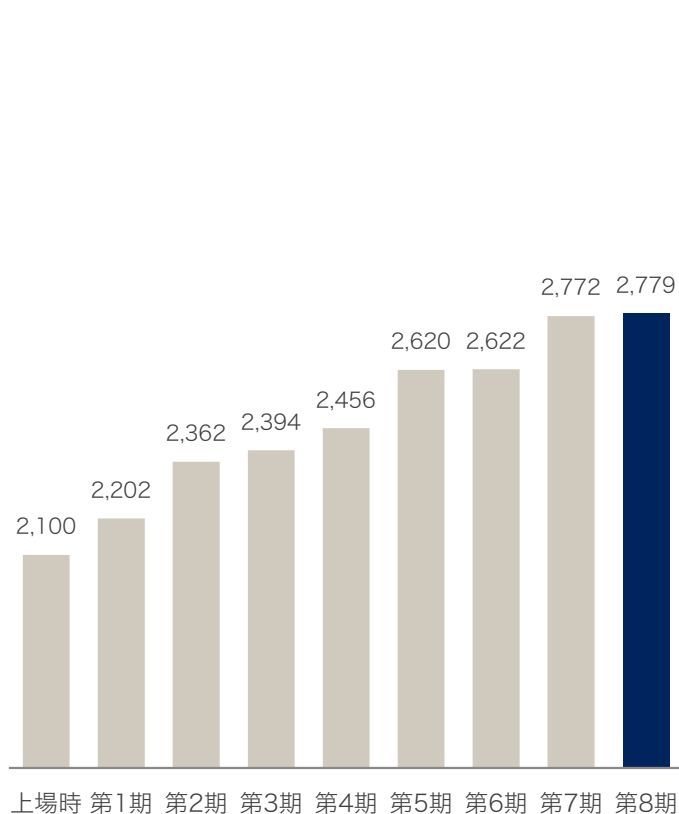
着実な運用成果の積み重ねによる投資主価値の向上

一口当たり分配金とNAVの成長

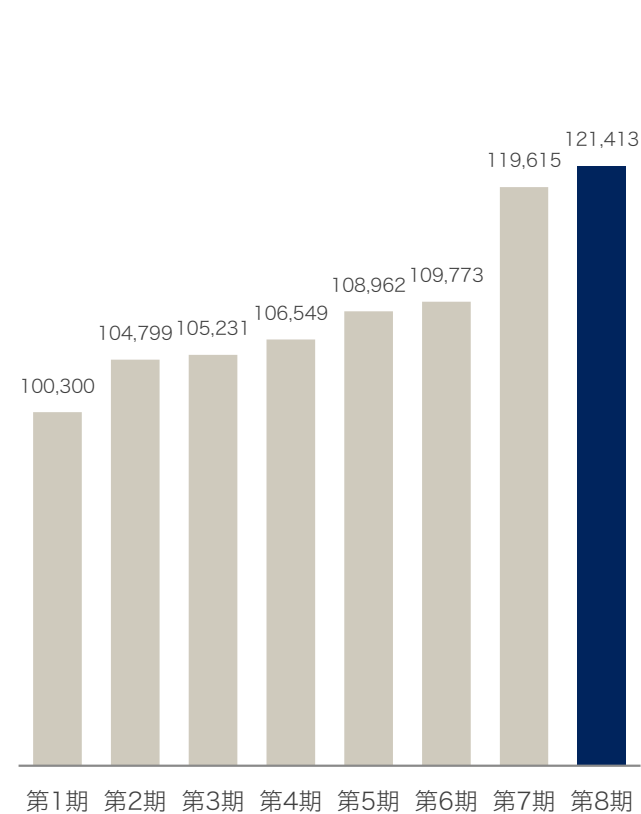
1口当たり分配金（円）



1口当たり一時効果調整後分配金⁽¹⁾（円）



1口当たりNAV⁽²⁾（円）



(1) 一時効果調整後の1口当たり分配金における各期の意味は下記の通り
 上場時：2016年2月17日発表の業績予想で使用した第3期予想
 第1期：2016年10月18日発表の第3期予想
 第2期：2017年4月14日発表の第3期予想から固定資産税等の一時効果
 第3期以降：実績値または実績値から固定資産税等の一時効果を調整

(2) $(\text{純資産額} - \text{分配予定金額} + \text{含み損益}) \div \text{期末発行済投資口数}$
 第6期：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数値で算出
 第7期：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数値で算出

2020年2月期（第8期）決算の概要

単位：百万円		第8期予想 (a)	第8期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第8期予想と実績の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	8,624	8,742	118	
	賃料共益費収入その他	6,768	6,899	131	稼働率上昇（期中平均97.3%⇒98.3%）
	水道光熱費収入	356	330	-26	
	不動産等売却益	734	729	-5	
	受取配当金	765	781	16	投資有価証券償還損相殺後の金額。16百万円の上振れ
	不動産賃貸事業費用合計	2,446	2,332	-114	
	外注委託費	450	412	-38	再契約に伴うリーシング費用の減少
	水道光熱費	366	320	-46	
	修繕費	204	177	-27	修繕費用のCAPEXへの振り替え
	減価償却費	923	921	-2	
公租公課	449	449	-		
その他	52	49	-3		
	営業収益 - 賃貸事業費用	6,178	6,410	232	
	不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	5,602	5,819	217	
投資法人	資産運用報酬	918	1,047	129	業績連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	408	424	16	借入金の増加、長期化に伴う利息の増加
	投資口発行関連	41	34	-7	
	その他費用	114	111	-3	
	控除対象外消費税	25	31	6	
	投資法人費用	1,508	1,648	140	
分配金その他	当期純利益	4,668	4,759	91	
	1口当たり分配金（円）	3,602	3,670	68	
	1口当たり利益分配金（円）	3,424	3,492	68	
	1口当たり利益超過分配金（円）	178	178	-	
	LTV	42.4%	42.6%	0.2%	ロジポート大阪ベイ（TMK）への出資金を借入にて調達
	期末物件数	16	16	-	

(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期実績 (a)	第9期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第8期実績と第9期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	8,742	7,445	-1,297	
	賃料共益費収入その他	6,899	7,079	180	第8期取得資産の通期寄与、稼働率の上昇
	水道光熱費収入	330	365	35	
	不動産等売却益	729	-	-729	一過性損益の剥落
	受取配当金	781	-	-781	一過性損益の剥落
	不動産賃貸事業費用合計	2,332	2,559	227	
	外注委託費	412	386	-26	積み増したリーシング費用の剥落
	水道光熱費	320	370	50	
	修繕費	177	140	-37	修繕計画に基づく
	減価償却費	921	937	16	戦略的なCAPEX実施
公租公課	449	667	218	固都税プースト効果の剥落	
その他	49	56	7		
	営業収益 - 賃貸事業費用	6,410	4,886	-1,524	
	不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	5,819	5,823	4	
投資法人	資産運用報酬	1,047	845	-202	業績連動部分の変動
	支払利息その他金融関連費用	424	394	-30	一過性の費用の剥落
	投資口発行関連	34	7	-27	一過性の費用の剥落
	その他費用	111	111	-	
	控除対象外消費税	31	-	-31	一過性損益の剥落
	投資法人費用	1,648	1,358	-290	
分配金その他	当期純利益	4,759	3,525	-1,234	
	1口当たり分配金（円）	3,670	2,792	-878	
	1口当たり利益分配金（円）	3,492	2,586	-906	
	1口当たり利益超過分配金（円）	178	206	28	
	LTV	42.6%	42.9%	0.3%	
	期末物件数	16	16	-	

(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

2021年2月期（第10期）の業績予想

単位：百万円		第9期予想 (a)	第10期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第9期予想と第10期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	7,445	7,440	-5	
	賃料共益費収入その他	7,079	7,073	-6	
	水道光熱費収入	365	367	2	
	不動産賃貸事業費用合計	2,559	2,536	-23	
	外注委託費	386	337	-49	積み増したリーシング費用の剥落
	水道光熱費	370	368	-2	
	修繕費	140	156	16	修繕計画に基づく
	減価償却費	937	952	15	戦略的なCAPEX実施
	公租公課	667	667	-	
	その他	56	53	-3	
不動産賃貸事業損益	4,886	4,904	18		
不動産賃貸NOI	5,823	5,857	34		
投資法人	資産運用報酬	845	848	3	
	支払利息その他金融関連費用	394	389	-5	
	投資口発行関連	7	7	-	
	その他費用	111	133	22	予備費の計上
	投資法人費用	1,358	1,379	21	
分配金その他	当期純利益	3,525	3,524	-1	
	1口当たり分配金（円）	2,792	2,794	2	
	1口当たり利益分配金（円）	2,586	2,585	-1	
	1口当たり利益超過分配金（円）	206	209	3	
	LTV	42.9%	43.0%	0.0%	
	期末物件数	16	16	-	

(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

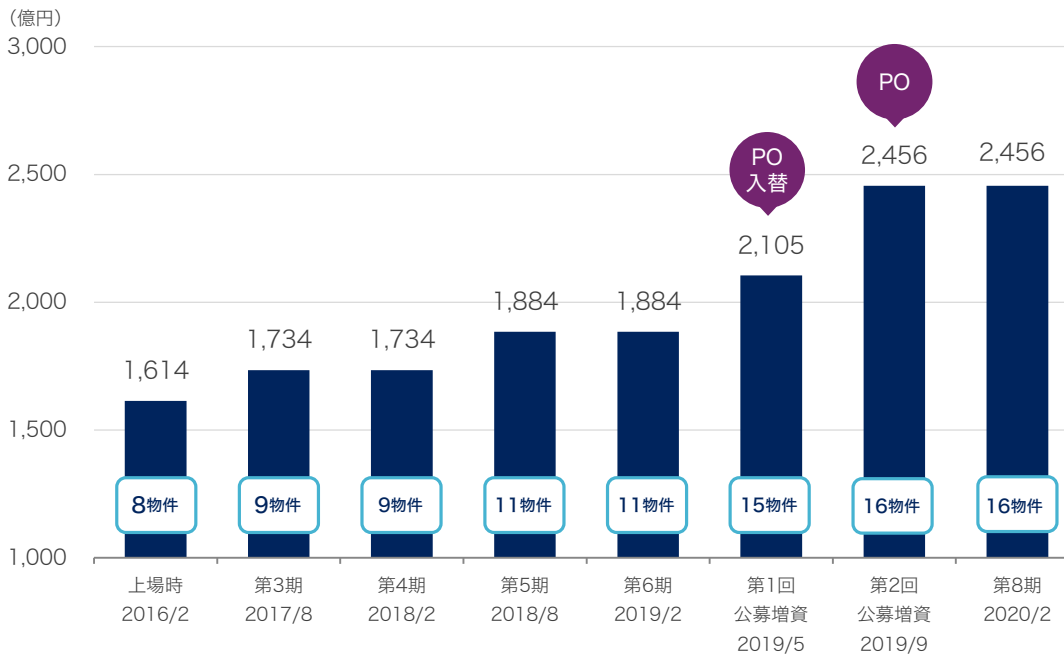
ポートフォリオの現状

ラサールロジポート投資法人の概要

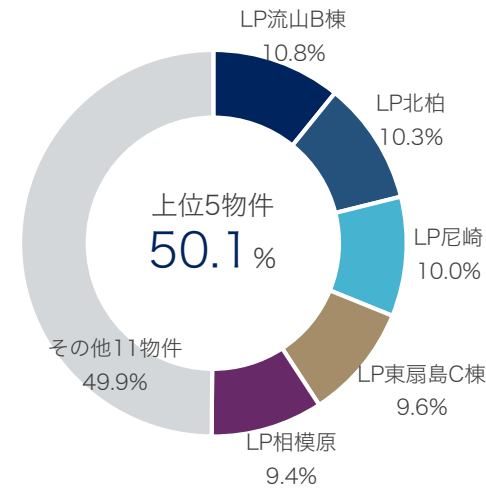
ラサールロジポート投資法人の各種指標⁽¹⁾



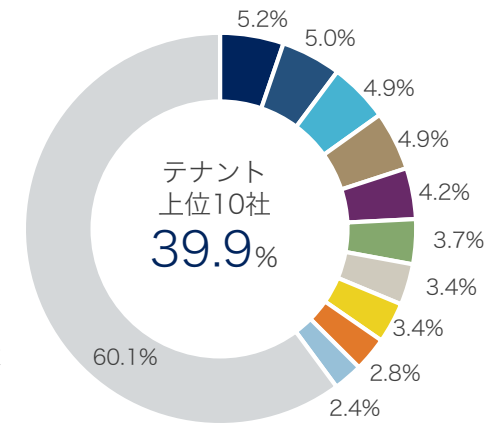
資産規模の推移



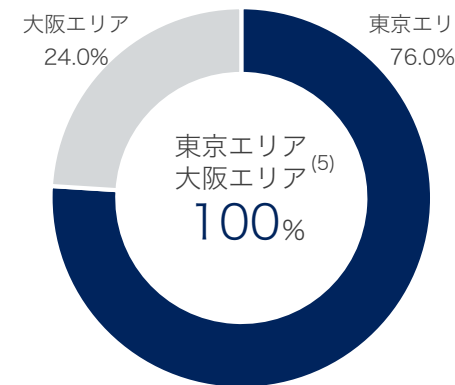
物件構成 (取得価格ベース)



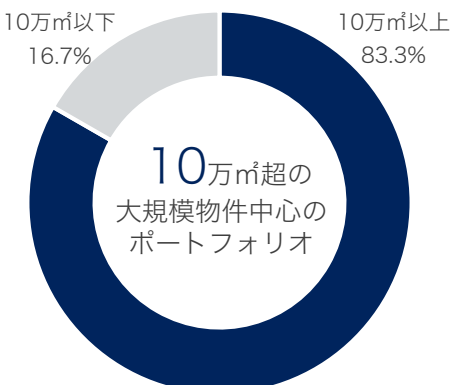
テナント分散状況 (面積ベース)



物件エリア比率 (取得価格ベース)



延床面積別比率⁽³⁾ (取得価格ベース)



(1) 2020年2月末時点で保有している16物件の数値にて計算
 (2) 底地2物件を除いた14物件の鑑定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) 名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は127件

(5) 「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

ロジポート大阪ベイ（優先出資証券）

優先出資証券及び裏付け不動産の概要



出資日	2019年12月25日
出資価格	1,134百万円
出資比率	11.4%
築年数	2年
延床面積	139,551㎡
所在地	大阪府大阪市
契約率 ⁽¹⁾	35%



(1) 契約率は、本書の日付時点の倉庫部分の契約率を記載

LLRの戦略

短期目標

戦略的な賃料設定によって、早期のリースアップを目指す

稼働率向上による付加価値

DPUへの効果+20円

中期目標

賃料をマーケット水準に順次引き上げることによる内部成長を目指す

賃料アップサイド
実現による付加価値

追加投資内容

TMKによるブリッジ期間中に、ラサルグループの培ってきた物流施設の運営ノウハウを活用し、物件競争力の強化に向けた施設改善の追加投資を実施予定

- ・事務所区画の増設
- ・マルチテナント運用に必要なセキュリティ設備追加
- ・トラック進入路の勾配緩和
- ・トラックドライバー用の休憩室設置
- ・トラック動線の改善

契約締結状況

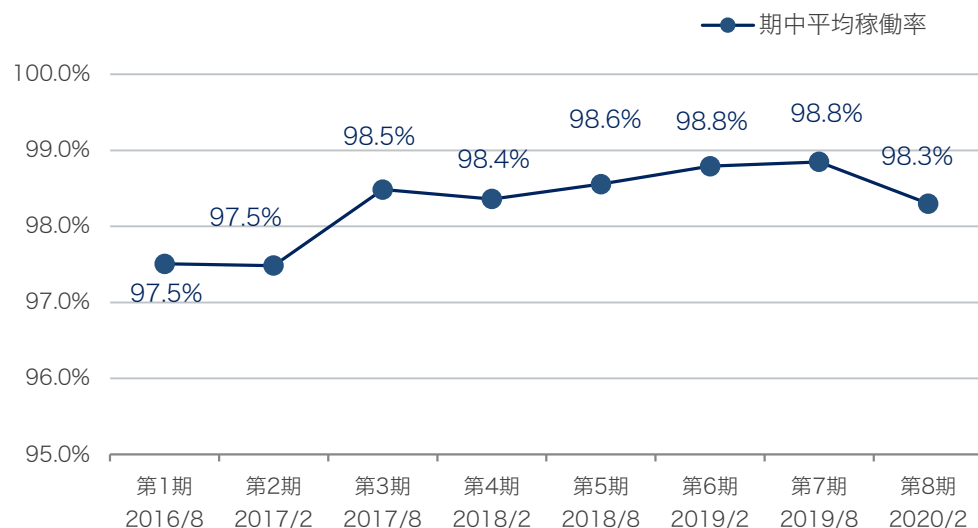
	#1	#2	#3	#4	#5	#6
4F	(2,194坪)	1,353坪 卸売	(698坪) 681坪 3PL	2,896坪 3PL	1,347坪 3PL	(2,229坪)
3F	(3,542坪)		1,509坪 3PL	1,544坪 3PL	1,347坪 3PL	(2,230坪)
2F	(10,172坪)					
1F	(4,894坪)			5,122坪 Eコマース		

長期契約の締結済 長期契約率 **35%**

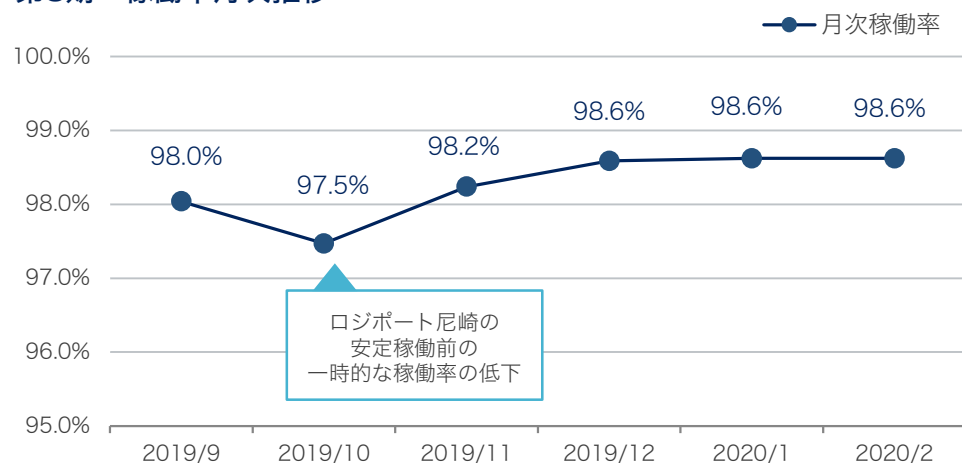
リース中 3ヶ月間で約 **30,000㎡** の賃貸借契約の締結

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⁾

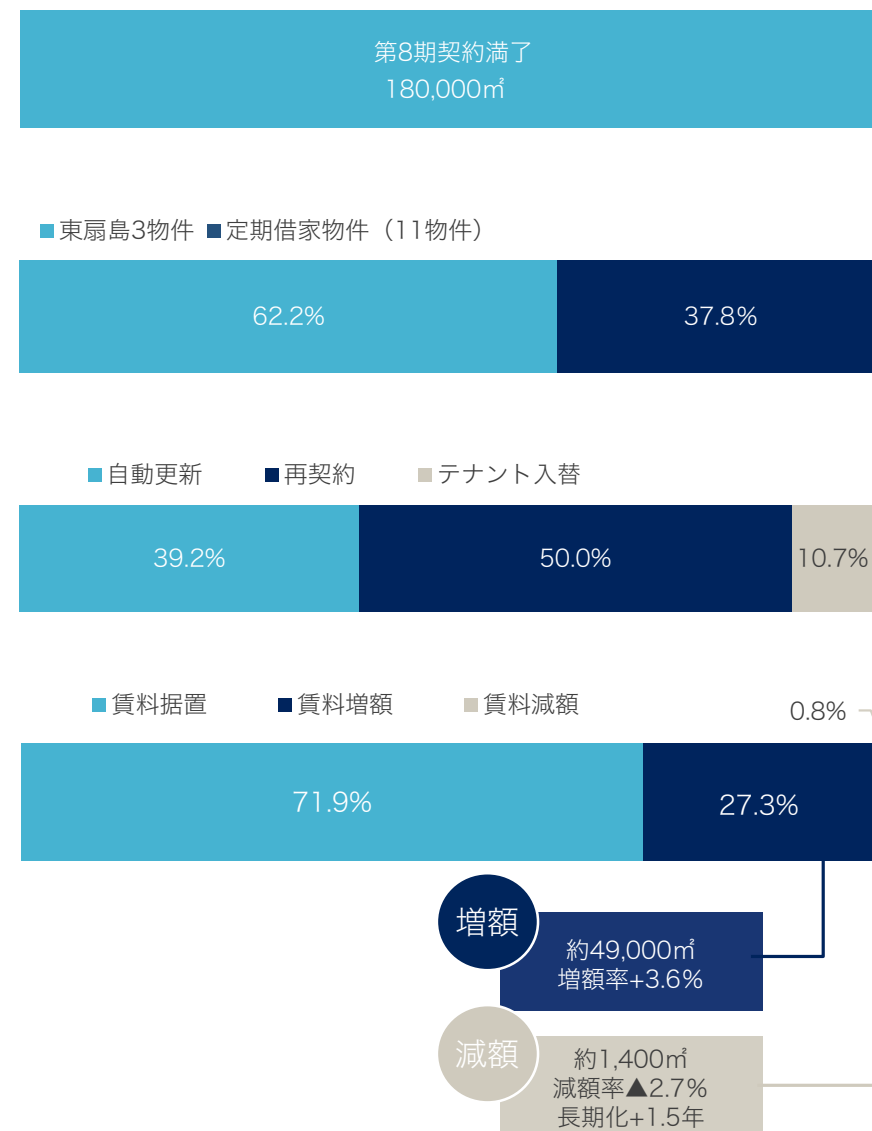


第8期 稼働率月次推移⁽¹⁾



第8期リーシング実績⁽²⁾

第8期に契約満了となった約180,000㎡の更改状況



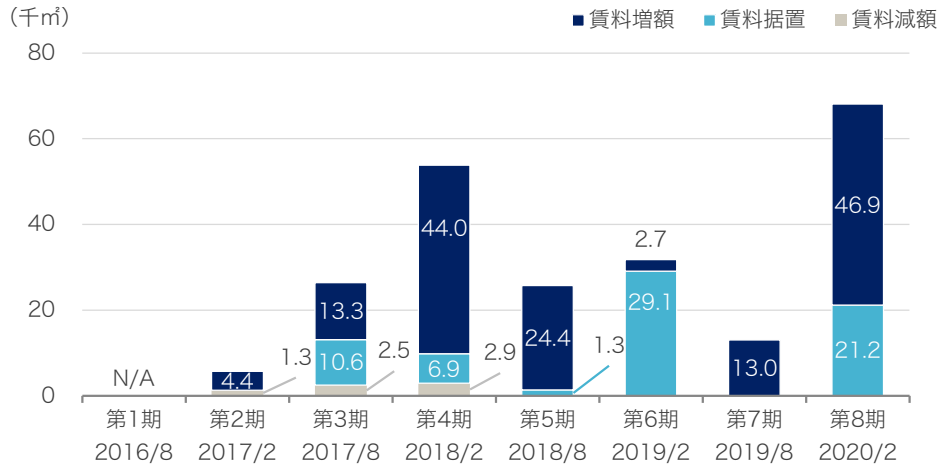
(1) ポートフォリオ全体（持ち分考慮後）の数値を記載

(2) 第8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）

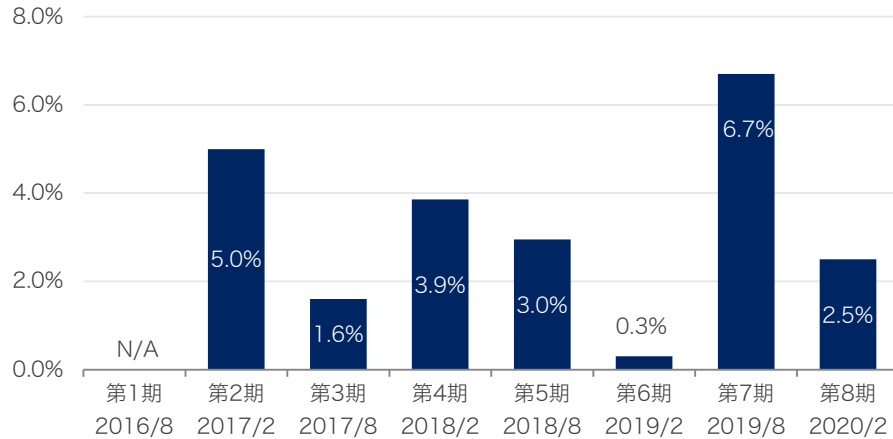
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（11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⁾



(1) 第8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11物件

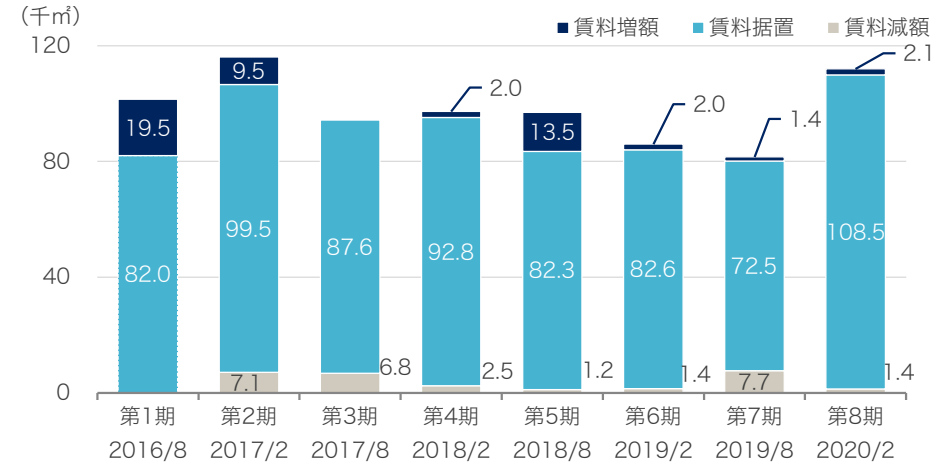
(2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(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）

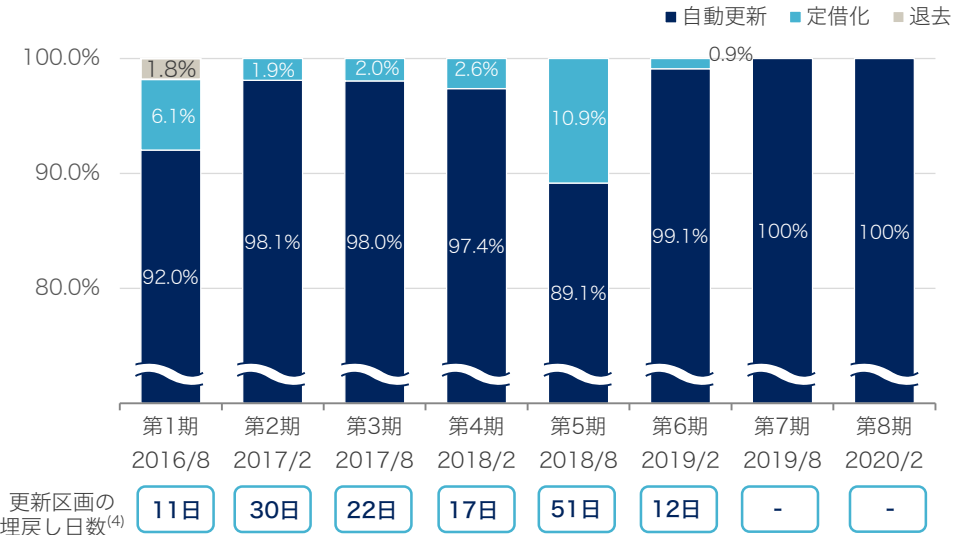
(4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

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⁾



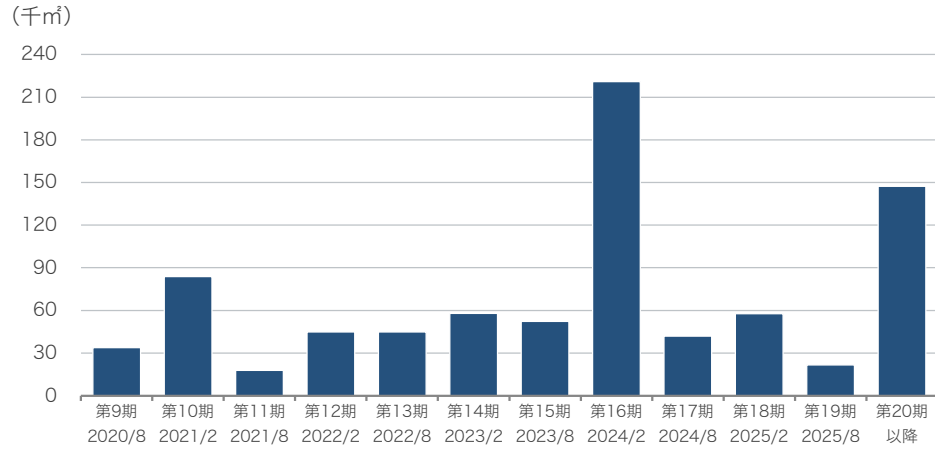
更新区画の埋戻し日数⁽⁴⁾

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
11日	30日	22日	17日	51日	12日	-	-

今後のリーシング戦略

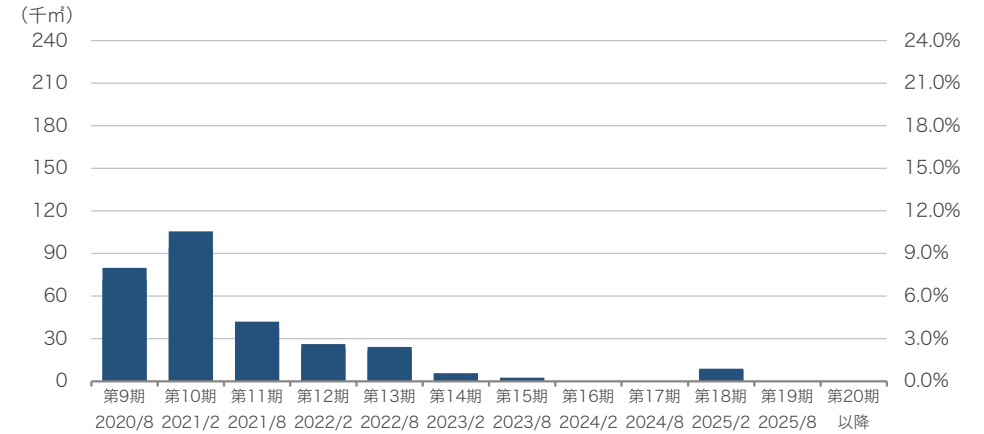
定期借家物件（11物件）⁽¹⁾

賃貸期間満了スケジュール

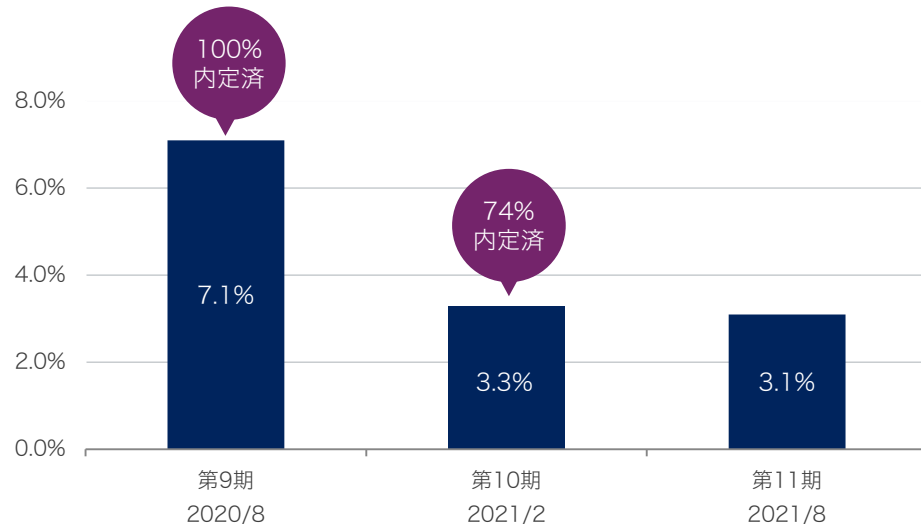


東扇島3物件

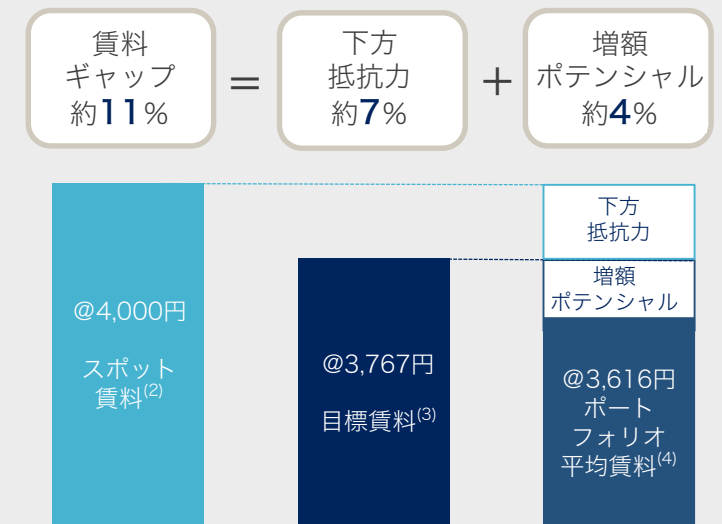
賃貸期間満了スケジュール



今後満了を迎える賃料⁽¹⁾の増額ポテンシャル



賃料ギャップ



(1) 2020年2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

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	233	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	302	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	5.5	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	257	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	-	3.8	-
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	47	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	187	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	283	10.0	2017年10月 ⁽⁶⁾	5.3	5.7
合計/平均			1,460,401	2,456	2,711	100.0		4.9	2.7
LLR-2	ロジポート大阪ベイ (優先出資証券)	大阪府大阪市	139,551	11	-	-	2018年2月	-	-

(1) 2020年2月末日時点で保有している16物件及び優先出資証券を記載

(2) 2020年2月末日時点

(3) 鑑定NOIを取得価格で除して計算

(4) 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) 「ロジポート尼崎」は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

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8月末	②2020年2月末 ⁽¹⁾	②-①			
東京-1	ロジポート橋本	90.1%	100.0%	99.9%	-0.1 pt	15	2.9年	100.0%
東京-2	ロジポート相模原	97.9%	99.7%	99.7%	-	19	3.2年	100.0%
東京-3	ロジポート北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	7	2.3年	100.0%
東京-5	ロジポート流山B棟	99.7%	99.9%	99.9%	-	8	2.4年	100.0%
東京-6	ロジポート東扇島A棟	95.5%	95.3%	96.8%	+1.5 pt	23	0.6年	37.1%
東京-7	ロジポート東扇島B棟	94.4%	95.2%	95.2%	-	17	0.8年	43.9%
東京-8	ロジポート東扇島C棟	95.2%	98.8%	98.8%	-	18	1.3年	45.1%
東京-9	ロジポート川越	-	100.0%	100.0%	-	4	1.5年	100.0%
東京-11	ロジポート柏沼南	-	100.0%	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
東京-12	ロジポート狭山日高	-	100.0%	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
東京-13	東扇島(底地)	-	100.0%	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%	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
大阪-3	ロジポート大阪大正	-	99.9%	99.9%	-	12	4.2年	100.0%
大阪-4	住之江(底地)	-	100.0%	100.0%	-	1	-	-
大阪-5	ロジポート尼崎	-	-	95.9%	-	13	4.1年	100.0%
	ポートフォリオ全体	96.5%	98.8%	98.7%	-0.2 pt	142 ⁽⁶⁾	2.9年	84.5%
LLR-2	ロジポート大阪ベイ (優先出資証券)	-	-	35.8%	-	7	-	100.0%

(1) LLR-2は、本書の日付時点の契約率を記載

(2) 2020年2月末日時点。LLR-2は、本書の日付時点

(3) 面積ベースで計算

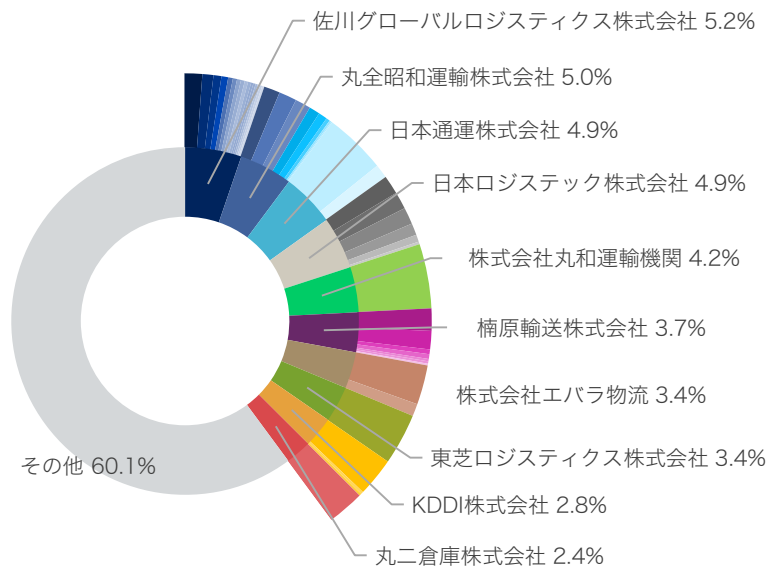
(4) 賃料ベースで計算

(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

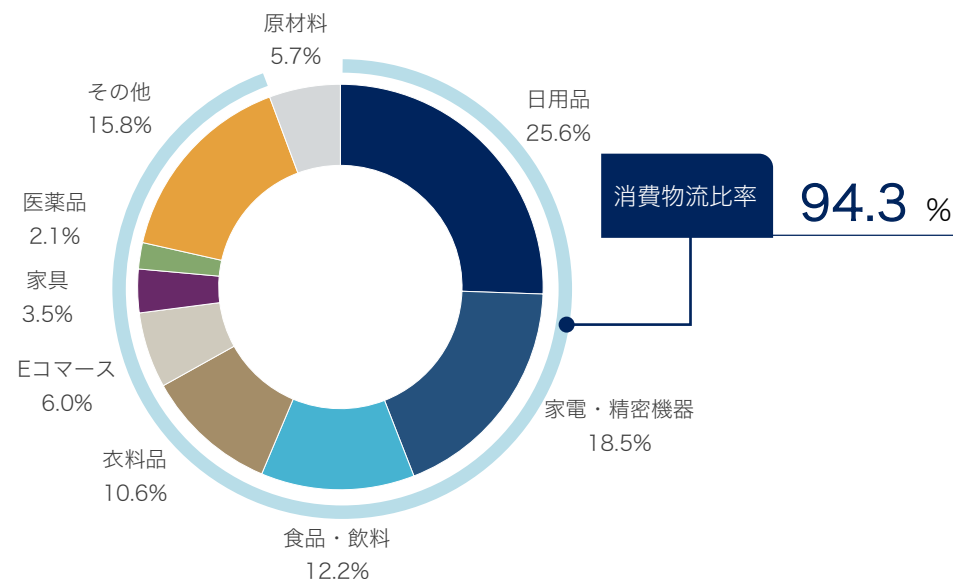
(6) 名寄せ前の件数を記載

分散の効いたポートフォリオ

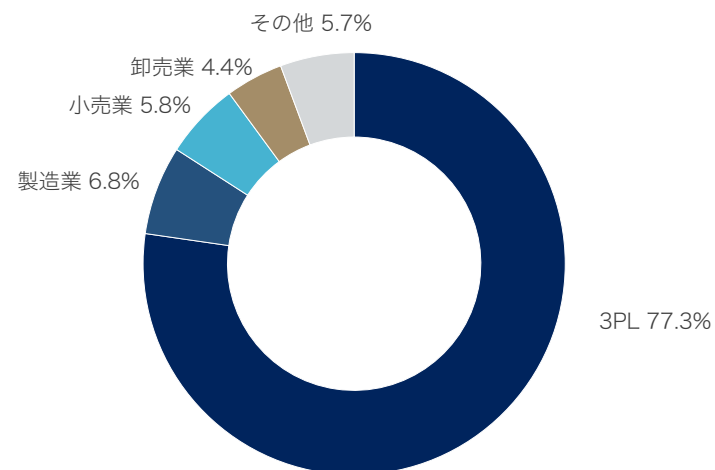
テナント分散状況⁽¹⁾
(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



エンドユーザーの業種比率⁽³⁾



テナント業態比率⁽³⁾



(注) 2020年2月末日時点で保有している底地を除く14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

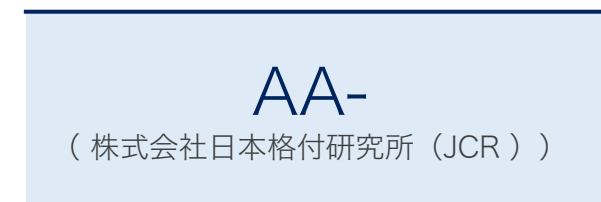
(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

財務運営

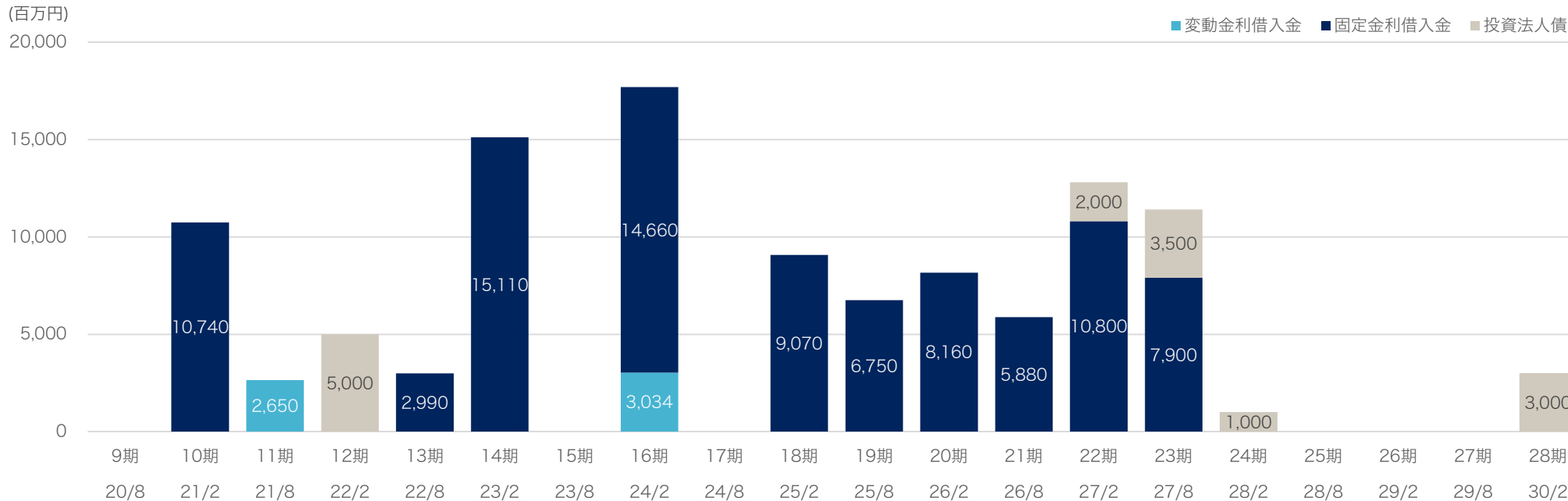
強固な財務体質の構築 ⁽¹⁾



信用格付の状況



有利子負債の返済期限 ⁽¹⁾



(1) 2020年2月末日時点

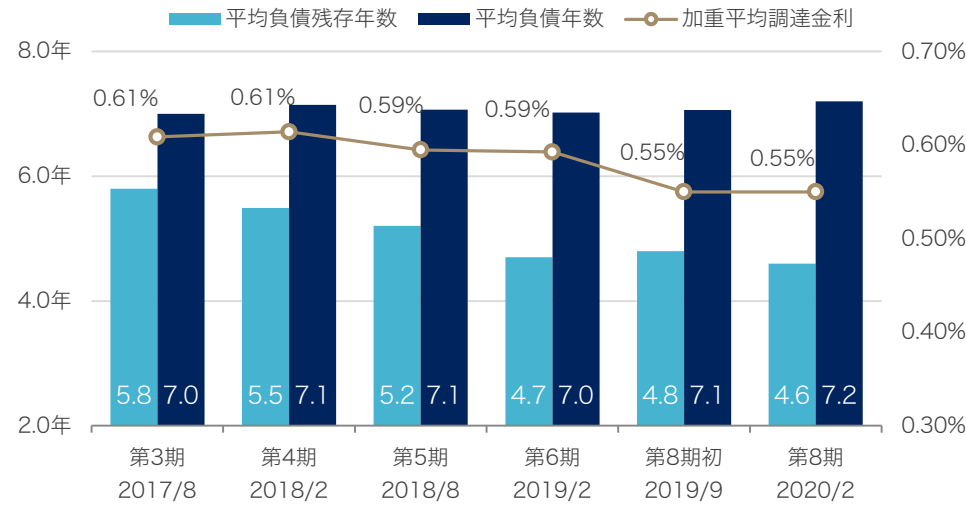
(2) 有利子負債÷総資産にて算出

(3) 借入金および投資法人債を負債として算出

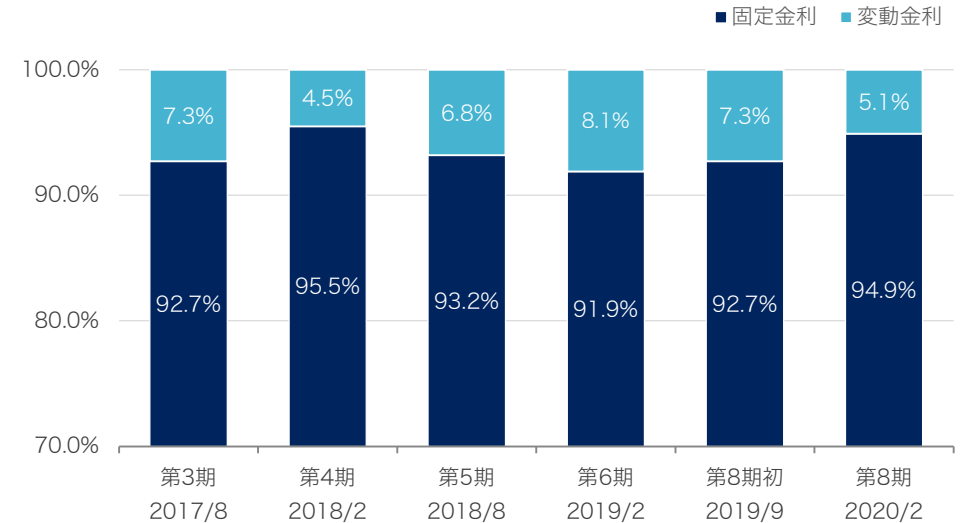
(4) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

財務運営 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

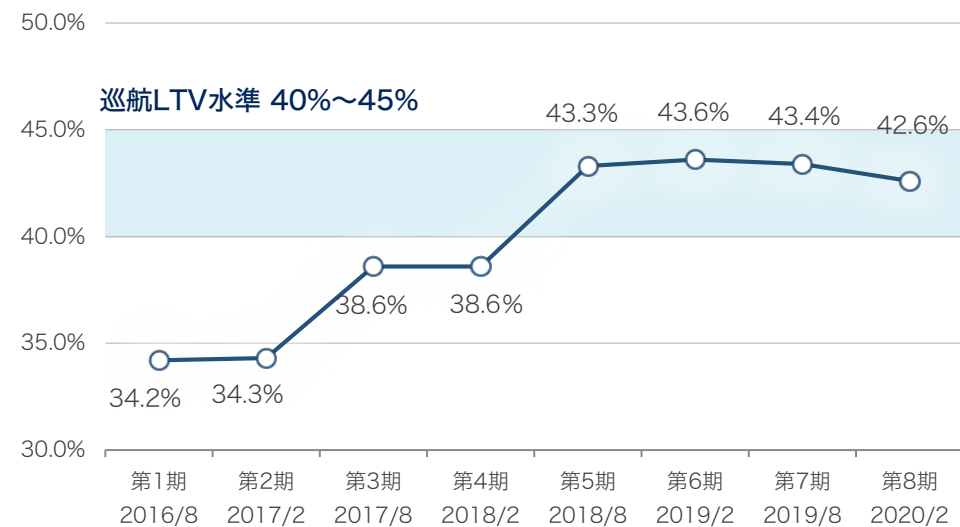
資金調達コストの抑制と負債期間の長期化を推進



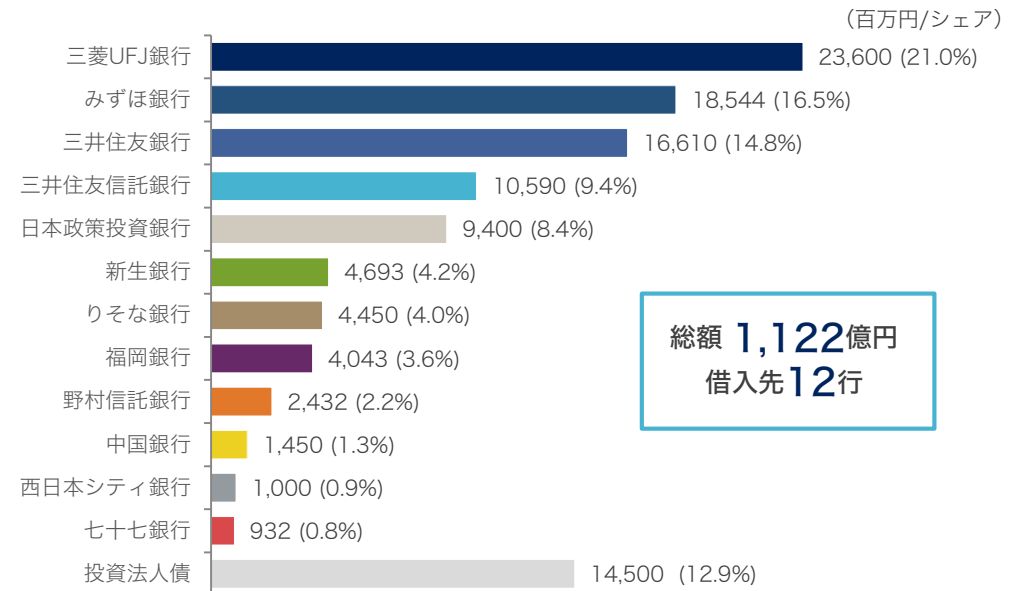
金利の固定化の推進



LTVコントロール



金融機関取引状況



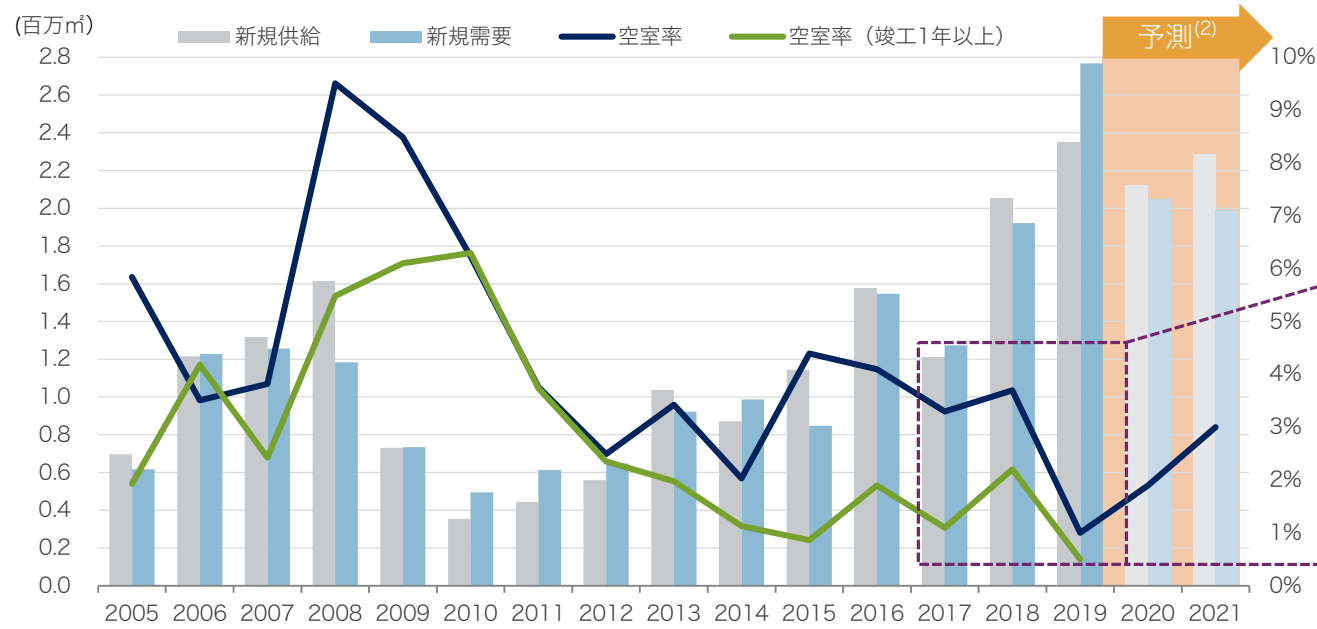
A dark blue world map is centered in the background of the slide. The map shows the outlines of continents and oceans in a slightly lighter shade of blue.

04

物流施設マーケットの見通し

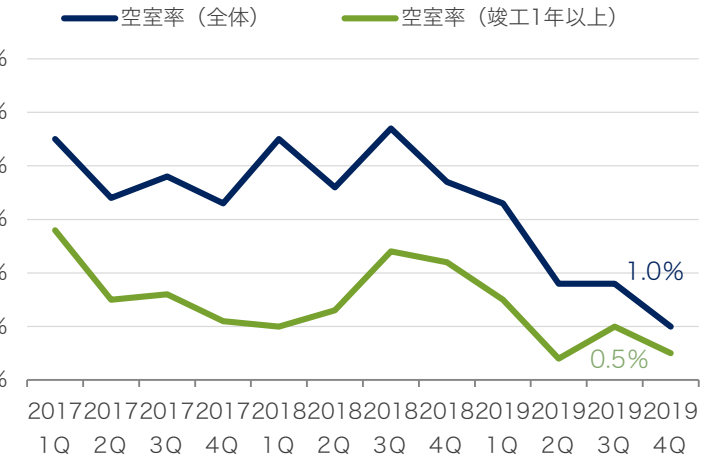
首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



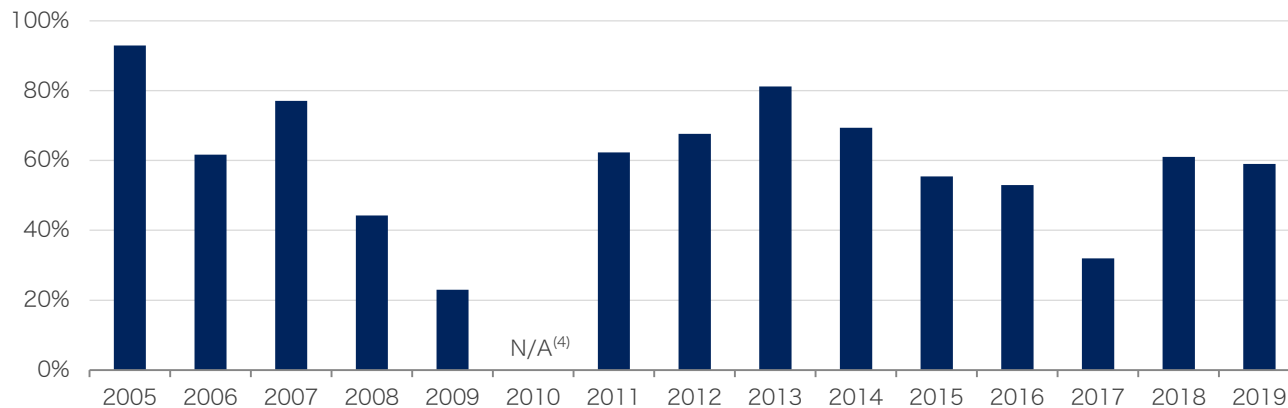
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率



出所：CBRE

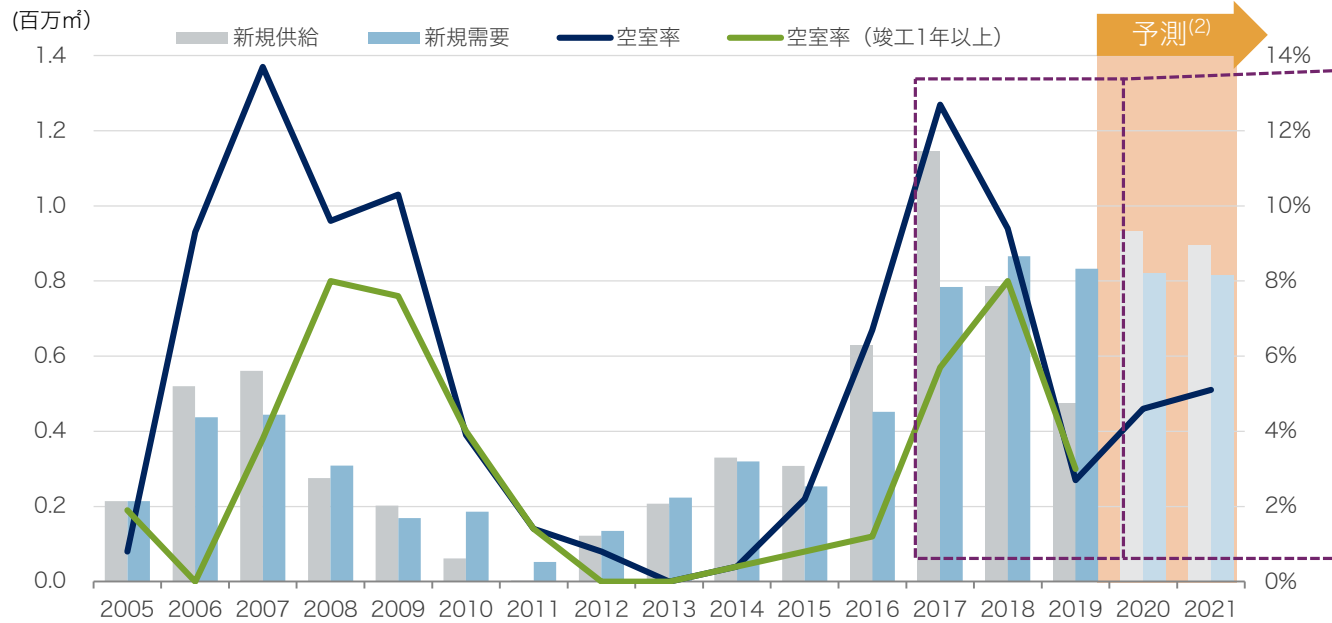
大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



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

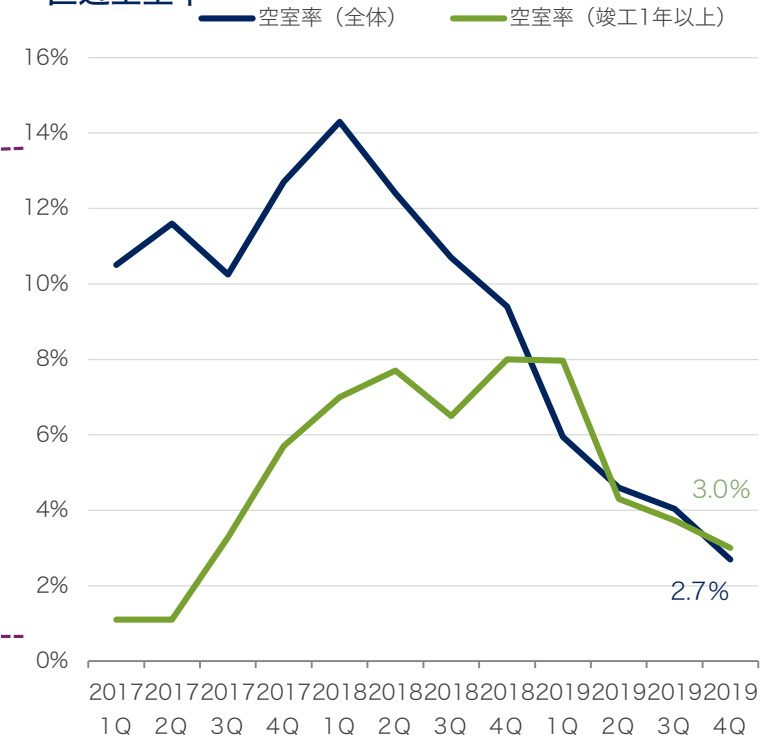
大阪圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



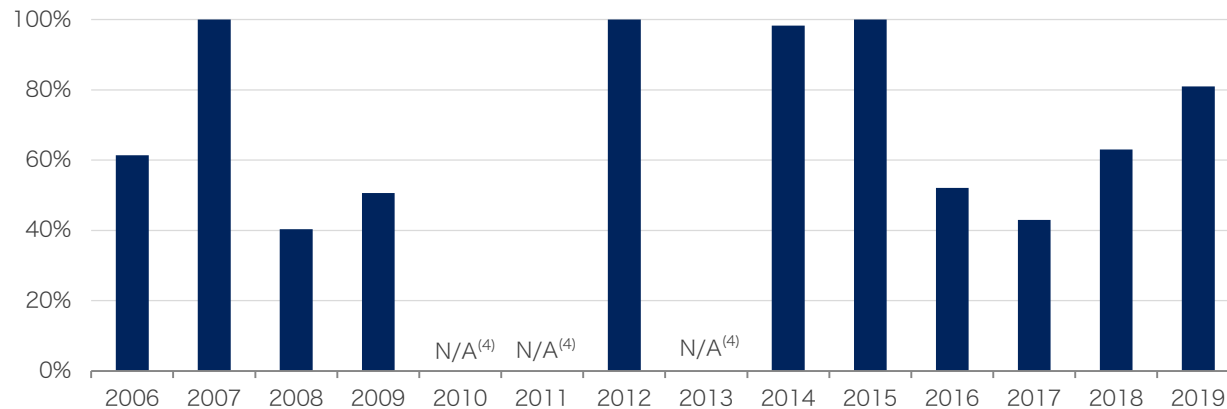
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率



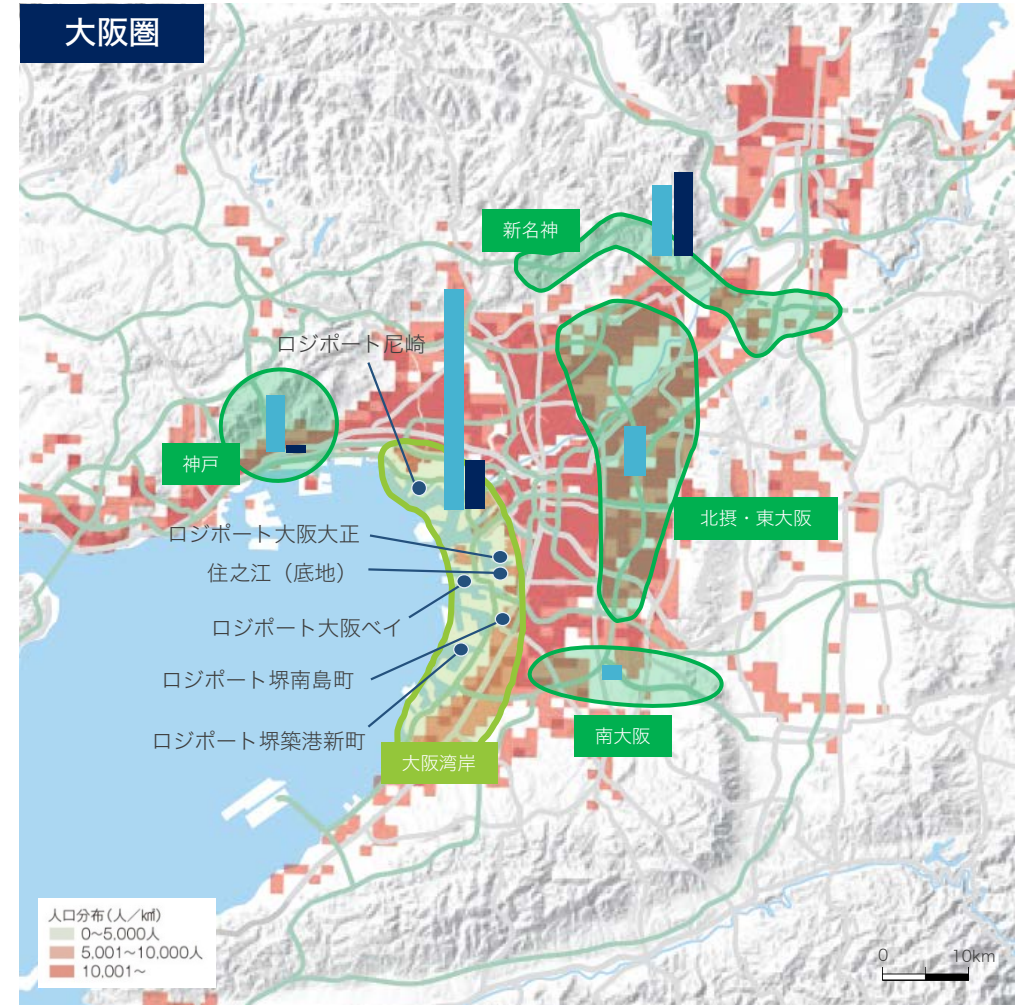
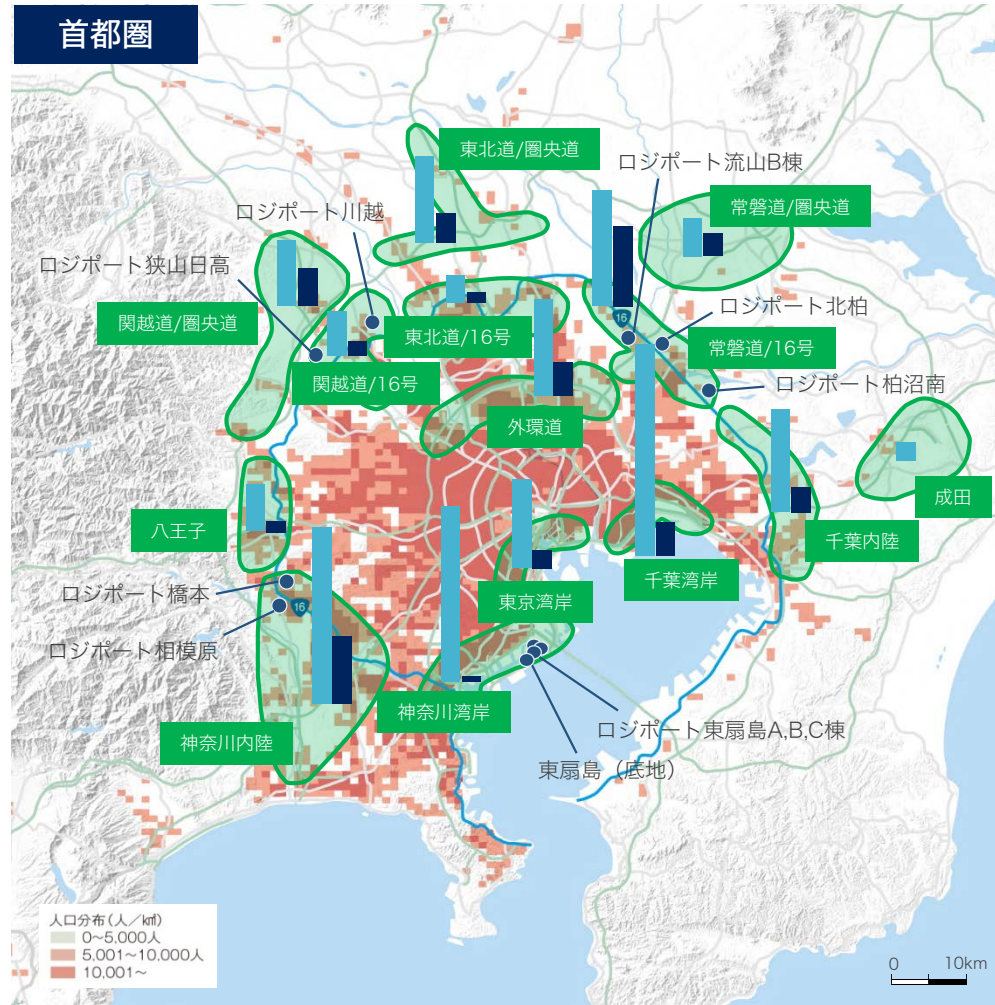
出所：CBRE

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4Q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4Q時点の既存ストック
■ 2020年/2021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

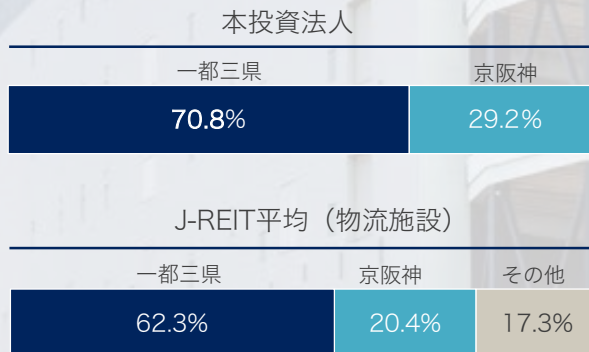
1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

- 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、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

投資エリア比率⁽¹⁾



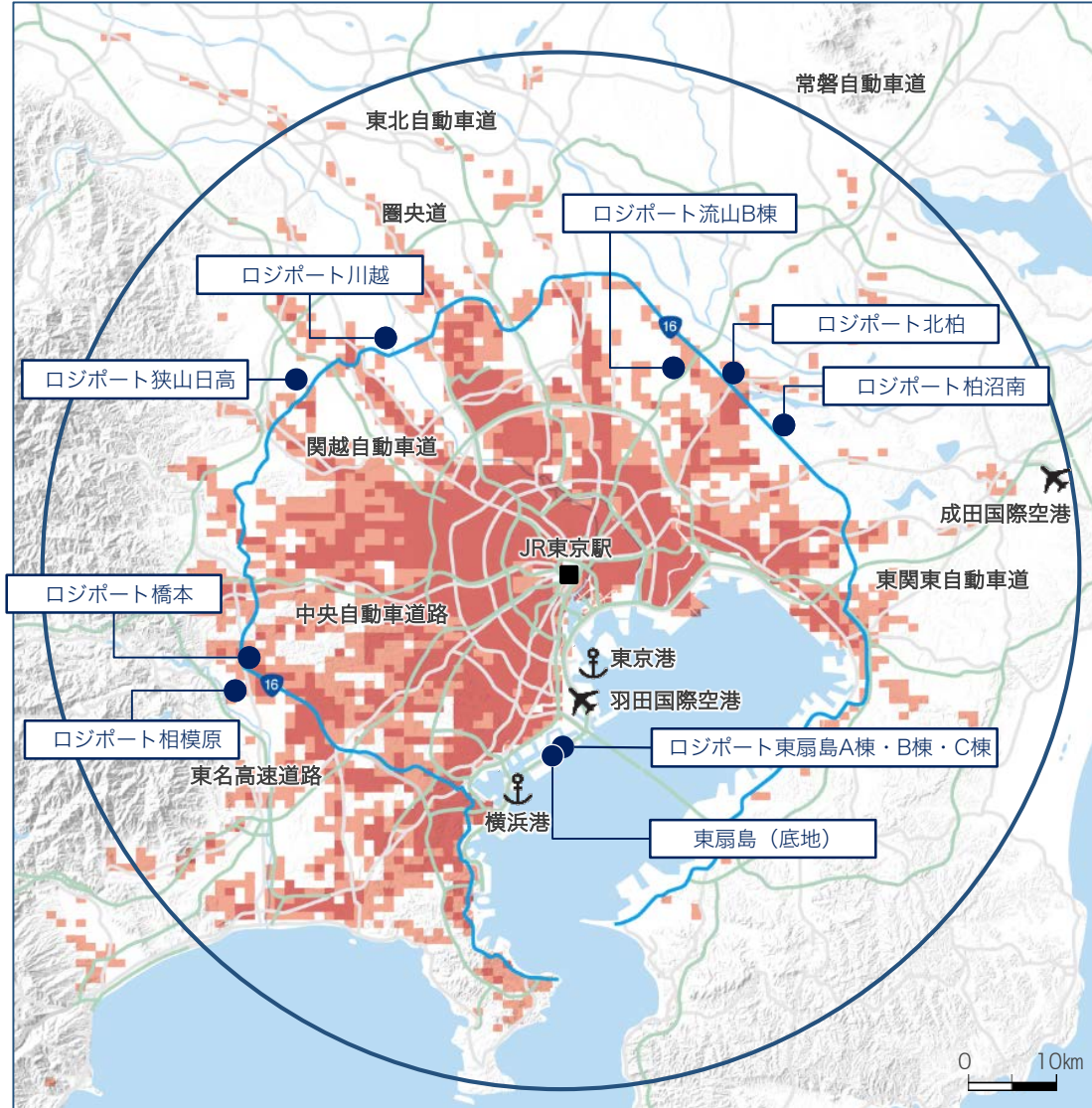
平均延床面積⁽¹⁾



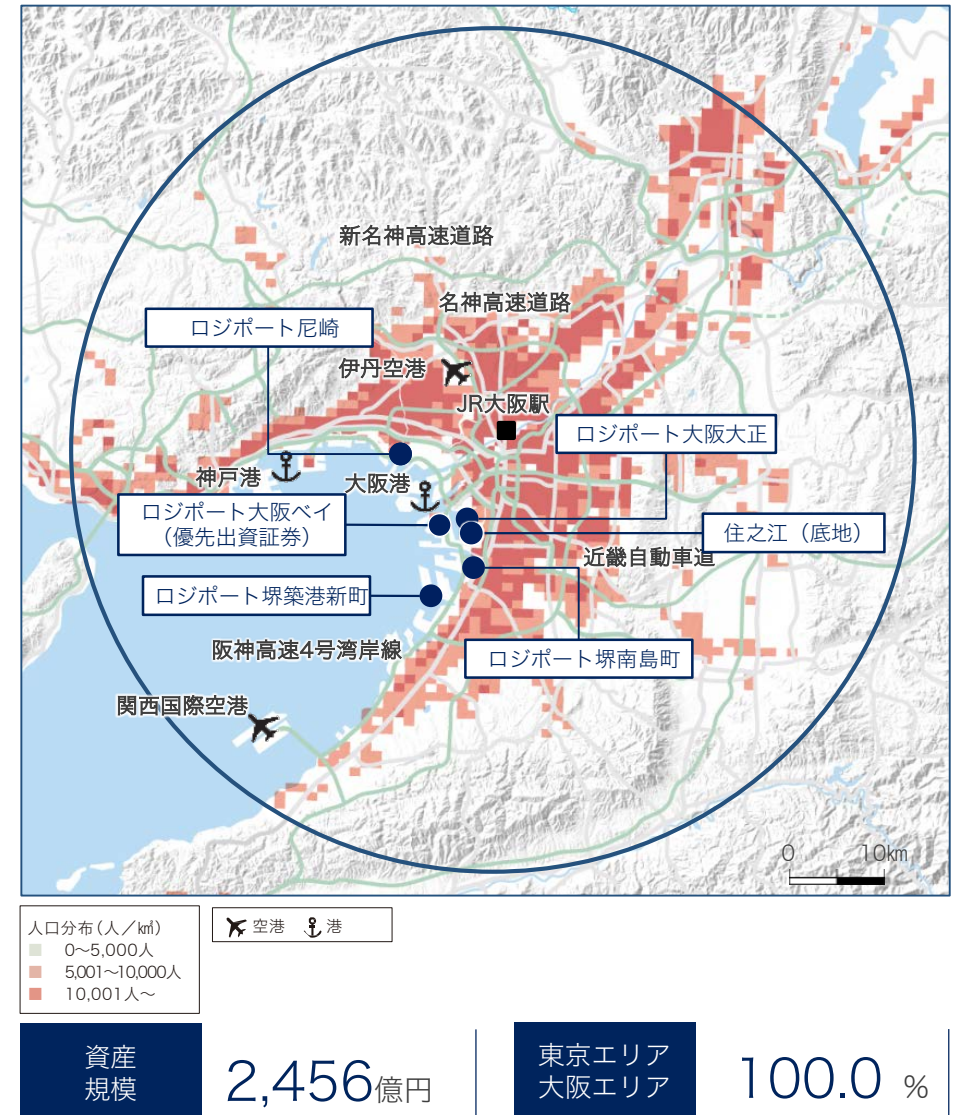
(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、2020年2月末時点において取得が完了している物流施設（除く底地）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

保有物件の所在地

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）



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

✈️ 空港 ⚓ 港

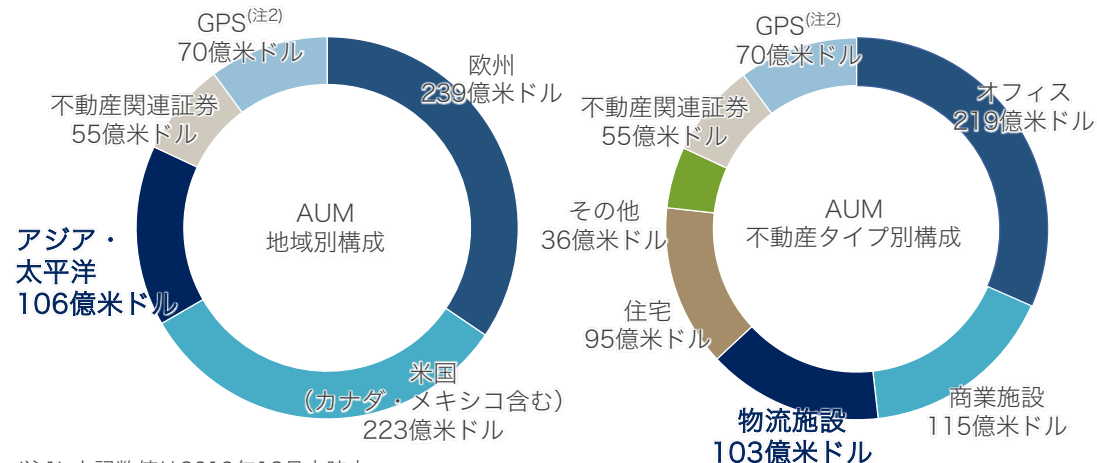
資産規模	2,456億円	東京エリア 大阪エリア	100.0 %
------	---------	----------------	---------

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 695 億米ドル	17 か国/ 24 拠点 従業員 800 名以上	450 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12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 (2019年度) 約 71 億米ドル	約 80 か国 従業員約 93,000 人	約 90 億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2019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 236 万m ²
累計取得実績	約 198 万m ²
リーシング実績	約 377 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) 2020年2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12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

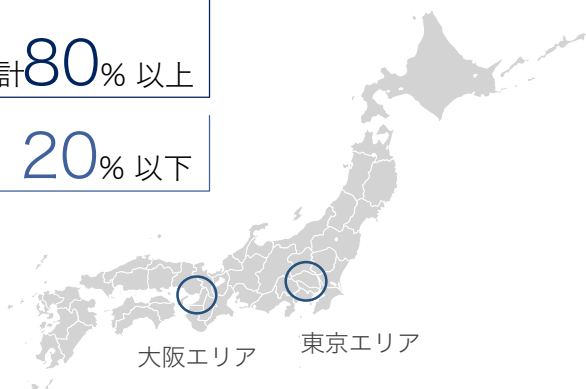
建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり

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十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 十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



消費地（人口集積地）への
アクセスに優れていること

国道16号

幹線道路及び幹線道路
の結節点に近接

橋本駅

雇用確保の観点から
公共機関からの徒歩での
アクセスが容易

ロジポート橋本

24時間物流施設の
運営が可能な工業
系用途地域に所在

“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

高標準のスペック
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



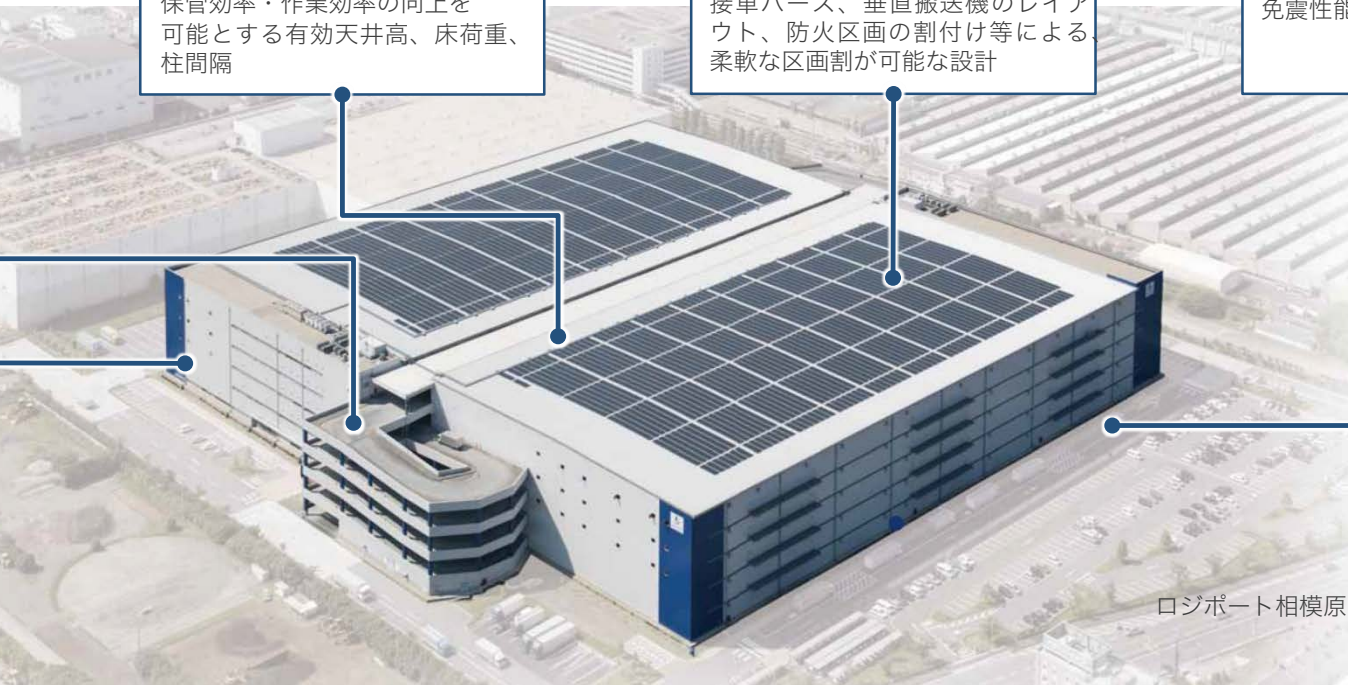
柔軟な区画割
接車バース、垂直搬送機のレイアウト、防火区画の割付け等による柔軟な区画割が可能な設計



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		セキュリティ対策	アメニティの充実	
				
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	24時間365日稼働の防災センター	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
				
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			最寄駅からの通勤バスの運行

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: Environment）、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）

2009年にPRIに署名しました。2019年アセスメント結果では、戦略とガバナンスの分野で3年連続A+の評価を獲得しました。



■ ULI Greenprint

ULI Greenprintを通じて、473物件のエネルギー消費データをモニタリングしています。



■ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）

UNEP FIのメンバーとして、その不動産ワーキンググループと共に、透明性が高く、持続可能な投資行動を推進しています。



■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

2019年にTCFDへの賛同を表明しました。



■ GRESB

2019年のGRESBリアルエステイト評価にラサールの運用する147億ドル相当のファンドが参加しました。



ESGの推進体制

- グローバルトップによるESGの推進
- ラサールグループのグローバルCEOがグローバル・サステナビリティ委員会の委員長を務め、専任のグローバルESG責任者（グローバル・サステナビリティ・オフィサー）と共に、ESGを全社的に推進しています。
- ラサールグループでは、グローバルESG責任者と各地域のESG責任者の指揮の下、投資プロセスに組み込まれたESG要素を日々の投資・運用行動において実践しています。

ESGの取り組み②

本投資法人における取り組み

第三者機関の評価・認証

- GRESBリアルエステイト評価
- 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

- CASBEE不動産評価認証



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

- BELS評価



評価ランク ★★★★★
ZEB Ready
ロジポート堺南島町

- SMBC環境配慮評価



- MUFG J-REIT 向けESG評価 supported by JCR



グリーンボンド

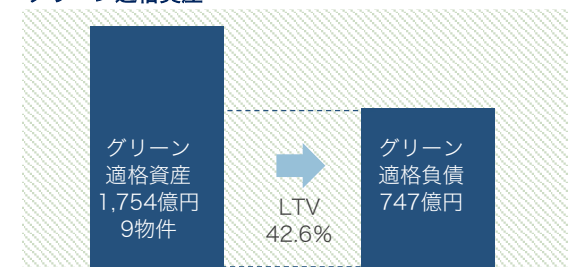
本投資法人は、グリーンボンドの調達資金を、適格クライテリアに満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、またはそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当する方針です

第1回グリーンボンド発行状況

発行額	利率	発行日	償還日
30億円	0.59%	2020.2.20	2030.2.30

※上記はグリーン適格資産取得資金の借入金の借換に全額充当済です

グリーン適格資産



ジェンダーダイバーシティ

本資産運用会社の意思決定機関の構成員延べ14名のうち、女性が5名を占めています

取締役会：2名
投資委員会：2名
コンプライアンス委員会：1名

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上昇に寄与する、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受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

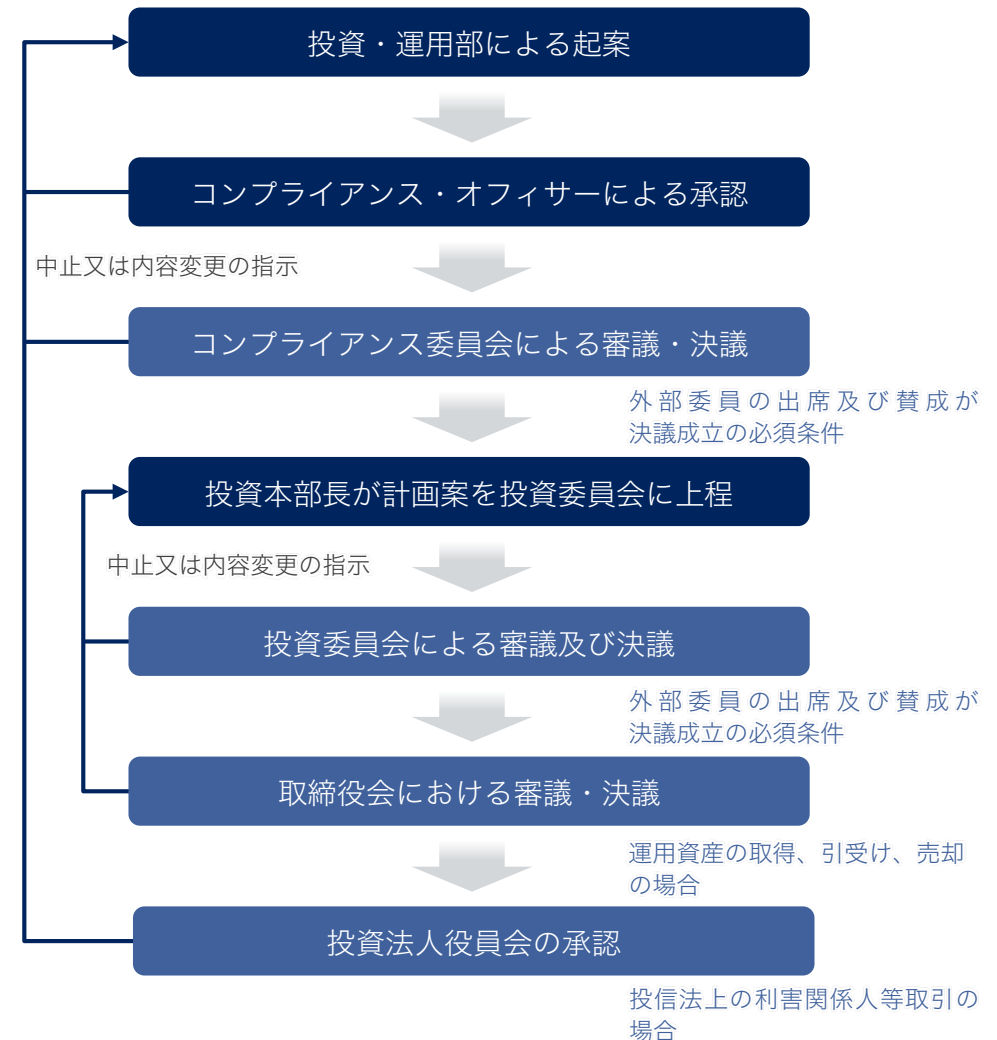
資産運用会社の運用報酬体系	
期中運用報酬 (1) 運用報酬Ⅰ： $\text{NOI (売却損益含む)} \times 10\%$ (上限料率) (2) 運用報酬Ⅱ： $\text{税引前当期純利益} \times \text{調整後EPU} \times 0.002\%$ (上限料率) (3) 運用報酬Ⅲ： $\text{調整後NAV} \times \text{直前期の1口当たりNAV} \times 0.6\%$ (上限料率)	
取得報酬 (4) 不動産関連資産を取得した場合の売買価格 $\times 1.0\%$ (上限料率)	
合併報酬 (5) 新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額 $\times 1.0\%$ (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იმボート出資
持投資口会制度 ⁽¹⁾	スポンサーの代表取締役と資産運用会社の取締役3名を含む、38名が制度に加入
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

(1) 持投資口会への加入者数は、本書の日付時点の加入者数を記載

■ 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

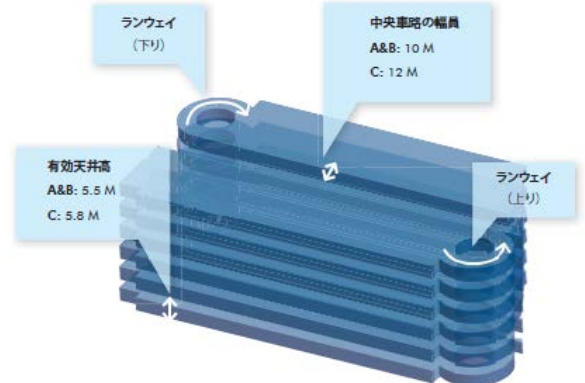
- ① 消費地へのアクセス
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

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

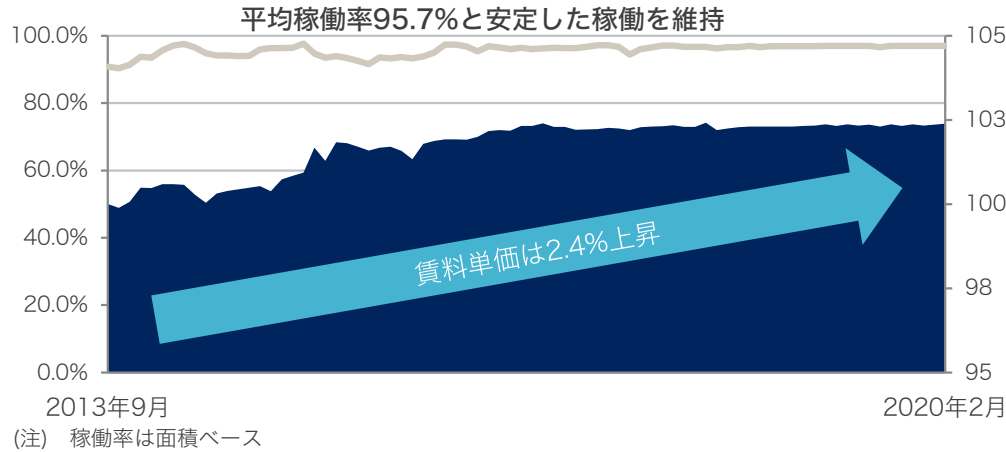
- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランプウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物



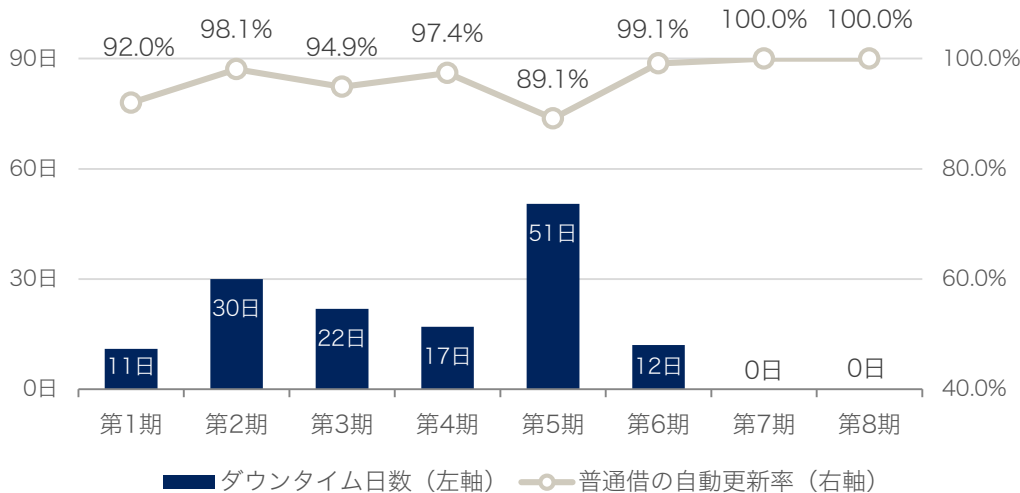
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

■ 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



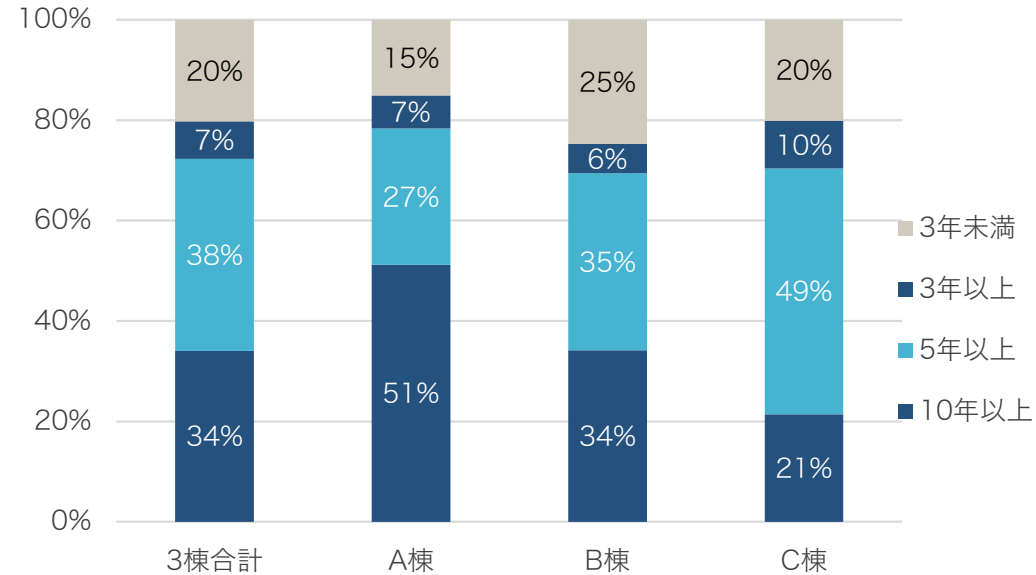
普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



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2.0年
- 現テナントの平均入居期間（当初入居日から第8期末時点までの期間）は9.1年

■ 入居期間の内訳



(注) 面積ベース

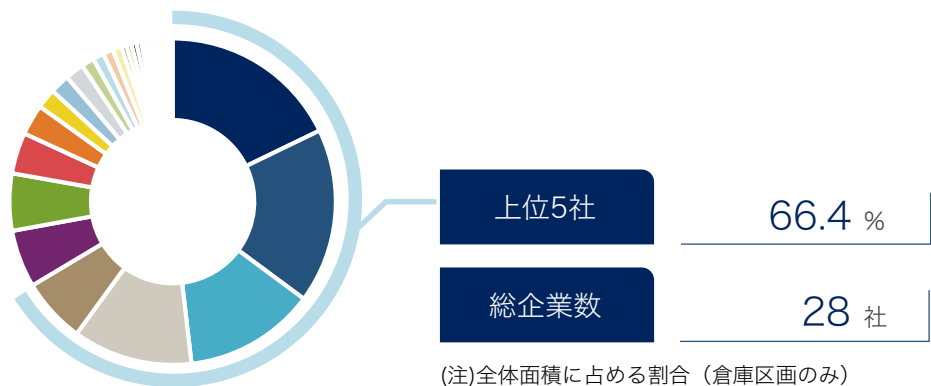
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

■ 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



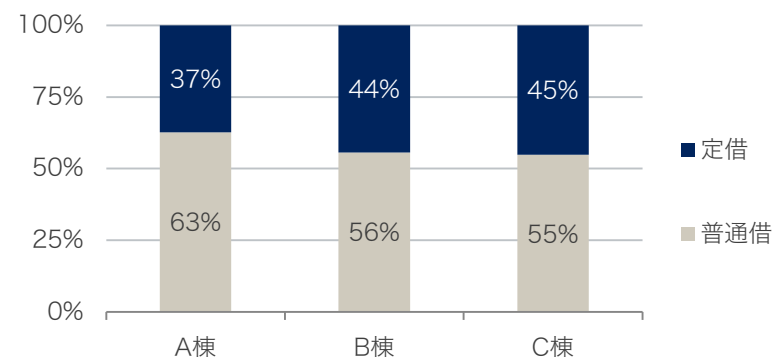
■ 荷主企業の分散



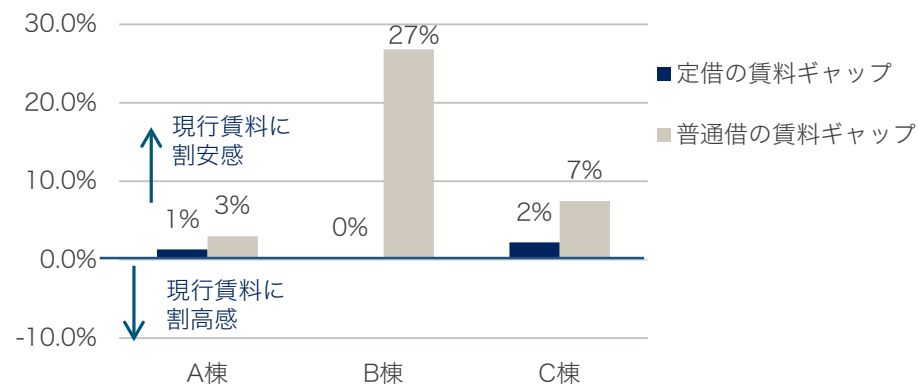
現行の賃料水準

- 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

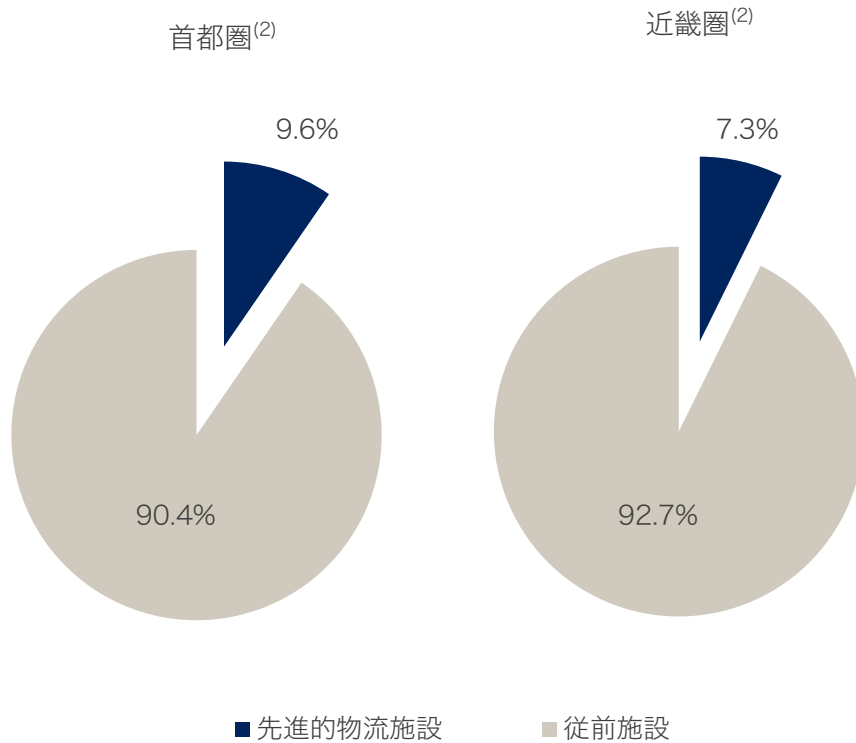


■ 賃料ギャップ

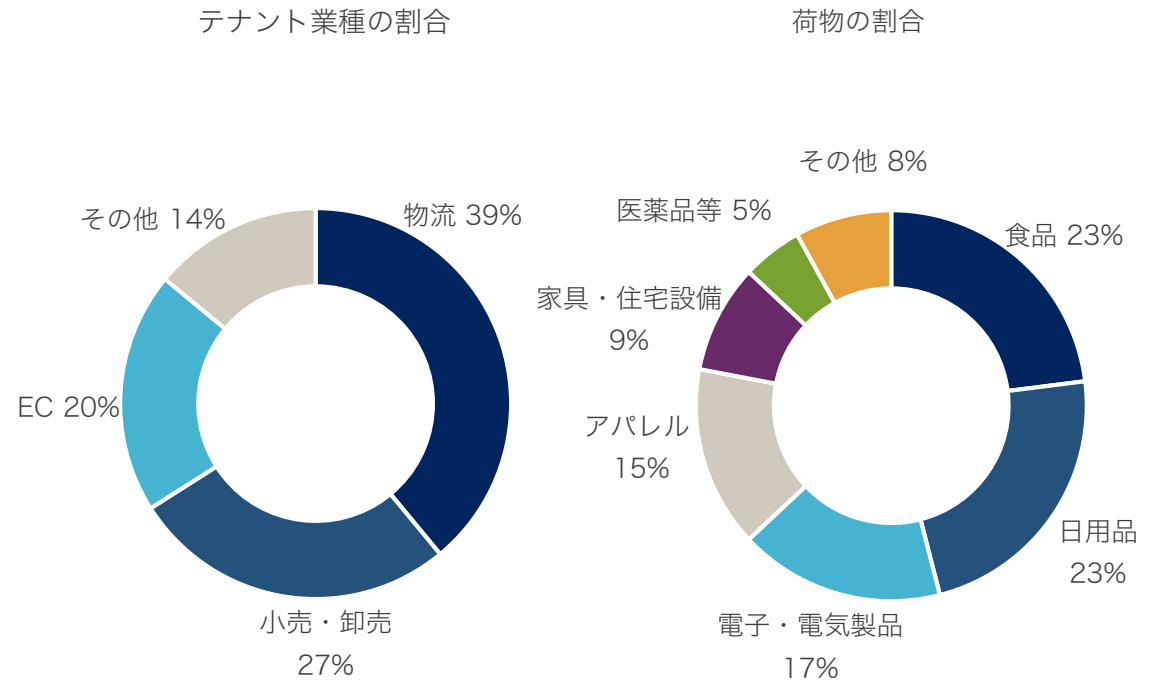


物流不動産のストックと荷物

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。2019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。2018年3月時点

(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%
賃料単価	-5.0%	-358	-315	-271	-227	-183	-139
	-4.0%	-315	-270	-226	-182	-137	-93
	-3.0%	-271	-226	-181	-136	-91	-47
	-2.0%	-227	-181	-136	-91	-46	0
	-1.0%	-182	-137	-91	-45	0	46
	0.0%	-139	-92	-46	0	46	92
	1.0%	-95	-48	-1	45	92	139
	2.0%	-51	-3	44	91	138	185
	3.0%	-7	41	89	136	184	231
	4.0%	37	86	134	182	230	278
5.0%	81	130	178	227	275	324	

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%
賃料単価	-5.0%	-12.8%	-11.3%	-9.7%	-8.1%	-6.6%	-5.0%
	-4.0%	-11.3%	-9.7%	-8.1%	-6.5%	-4.9%	-3.3%
	-3.0%	-9.7%	-8.1%	-6.5%	-4.9%	-3.3%	-1.7%
	-2.0%	-8.1%	-6.5%	-4.9%	-3.3%	-1.6%	0.0%
	-1.0%	-6.5%	-4.9%	-3.3%	-1.6%	0.0%	1.6%
	0.0%	-5.0%	-3.3%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.3%
	1.0%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.6%	3.3%	5.0%
	2.0%	-1.8%	-0.1%	1.6%	3.3%	4.9%	6.6%
	3.0%	-0.2%	1.5%	3.2%	4.9%	6.6%	8.3%
	4.0%	1.3%	3.1%	4.8%	6.5%	8.2%	9.9%
5.0%	2.9%	4.7%	6.4%	8.1%	9.9%	11.6%	

(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2020年2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

	7期	8期
営業収益	6,942 百万円	8,758 百万円
賃貸NOI	4,740 百万円	5,819 百万円
減価償却費	729 百万円	921 百万円
償却後NOI	4,011 百万円	4,898 百万円
運用報酬	772 百万円	1,047 百万円
営業利益	4,064 百万円	5,233 百万円
支払利息・融資関連費用等	353 百万円	424 百万円
当期純利益	3,687 百万円	4,759 百万円
分配金総額	3,872 百万円	5,002 百万円
資本的支出	129 百万円	275 百万円
FFO	4,416 百万円	5,681 百万円
AFFO	4,287 百万円	5,405 百万円
取得価格	211,573 百万円	245,686 百万円
有形固定資産簿価	211,292 百万円	245,242 百万円
不動産鑑定評価額	231,790 百万円	271,190 百万円
含み損益	20,497 百万円	25,947 百万円
含み損益率	9.7%	10.6%
有利子負債	97,661 百万円	112,244 百万円
純資産額	121,775 百万円	144,540 百万円
総資産	224,693 百万円	263,283 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.4%	4.8%
償却後利回り（取得価格ベース）	3.8%	4.0%
総資産LTV（簿価ベース）	43.5%	42.6%
総資産LTV（時価ベース）	39.8%	38.8%
期末発行済投資口総数	1,210,000 口	1,363,000 口
NAV	138,401 百万円	165,486 百万円

	7期	8期
1口当たり分配金	3,200 円	3,670 円
1口当たり利益分配金	3,048 円	3,492 円
利益超過分配	152 円	178 円
1口当たりAFFO	3,544 円	3,966 円
1口当たりNAV	119,615 円	121,413 円
1口当たり純資産	100,640 円	106,046 円
投資口価格（権利付最終日）	146,800 円	176,600 円
時価総額（権利付最終日時点）	177,628 百万円	240,705 百万円
分配金利回り	4.32%	4.17%
PBR	1.46倍	1.67倍
NAV倍率	1.28倍	1.46倍
ROE	6.1%	6.6%
AFFOペイアウトレシオ	90.3%	92.5%

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） = 有利子負債 ÷ 総資産額
4. 総資産LTV（時価） = 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」について、第7期は第2回公募増資後の発行済み投資口数の増加と物件取得が完了した数値で算出

物件別賃貸事業収支

当決算期（2019年9月1日～2020年2月29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（注1）	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8期中の運用日数	182	182	182	1	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	607,181	721,345	759,910	757,415	605,355	700,382	771,591	345,135	
賃貸事業収入	563,595	660,528	685,549	688,419	545,245	577,307	690,352	320,917	
その他賃貸事業収入	43,586	60,816	74,360	68,995	60,110	123,075	81,239	24,217	
②不動産賃貸事業費用合計	204,263	230,734	286,335	337,196	192,632	265,028	256,463	125,463	
外注委託費	20,141	32,546	31,924	34,683	52,683	46,667	53,576	18,070	
水道光熱費	29,189	41,331	59,977	44,035	18,498	29,389	38,380	18,983	
公租公課	53,434	59,578	72,319	51,695	40,189	61,148	59,538	26,250	
損害保険料	842	993	1,198	2,208	1,094	1,370	1,458	522	
修繕費	3,198	5,002	23,468	43,612	22,120	50,934	10,097	17,372	
減価償却費	75,107	68,106	91,560	130,931	54,062	72,873	90,559	41,267	
その他賃貸事業費用	22,348	23,176	5,887	30,029	3,984	2,645	2,852	2,996	
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	402,918	490,611	473,574	△3,848	424,067	412,723	435,353	515,127	219,671
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	478,025	558,717	565,134	△1,536	552,686	466,785	508,227	605,687	260,938

	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）	ロジポート 尼崎
第8期中の運用日数	1	182	182	182	182	182	182	182	158
①不動産賃貸事業収益合計							450,363		639,766
賃貸事業収入							428,727		609,018
その他賃貸事業収入							21,635		30,748
②不動産賃貸事業費用合計							111,419		179,050
外注委託費							17,425		23,666
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	17,613	非開示	23,268
公租公課	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	68	(注2)	-
損害保険料							544		1,292
修繕費							786		888
減価償却費							71,351		117,253
その他賃貸事業費用							3,631		12,681
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	△1,761	218,946	132,792	29,425	151,619	95,830	338,944	101,407	460,715
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	△910	254,984	153,711	29,425	182,601	115,671	410,295	101,407	577,969

(注1) 「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

(注2) 「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7期実績 2019/8期	第8期実績 2020/2期
営業収益	6,942,330	8,758,378
賃貸事業収入	5,483,767	6,638,340
その他賃貸事業収入	513,295	591,822
受取配当金	-	798,547
不動産等売却益	945,267	729,667
営業費用	2,877,633	3,524,550
賃貸事業費用	1,985,716	2,332,043
資産運用報酬	772,387	1,047,556
資産保管・一般事務手数料	29,145	34,640
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,500	12,000
その他営業費用	76,284	94,709
営業利益	4,064,697	5,233,827
営業外収益	54	6,209
受取利息	54	68
未払分配金戻入	-	2,655
保険解約返戻金	-	1,968
還付加算金	-	1,516
営業外費用	376,358	479,666
支払利息	243,788	274,922
投資法人債利息	26,786	26,544
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	2,053	7,280
投資法人債発行費償却	5,656	5,815
投資口公開関連費用	17,573	27,325
融資関連費用	76,843	117,128
投資有価証券償還損	-	16,993
経常利益	3,688,393	4,760,370
税引前当期純利益	3,688,393	4,760,370
法人税等合計	703	848
当期純利益	3,687,689	4,759,522
前記繰越利益	741	351
当期末処分利益	3,688,431	4,759,873

貸借対照表

(単位：千円)

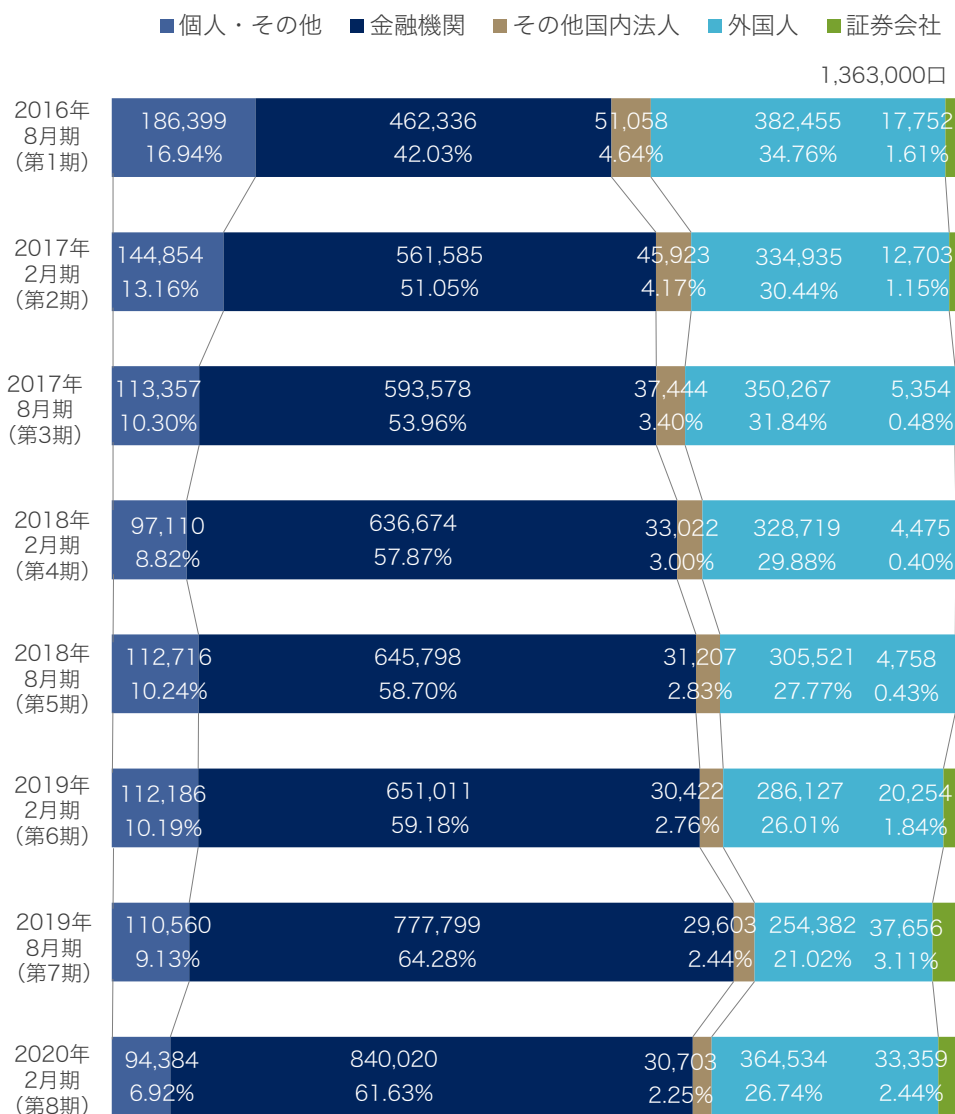
科目	第7期実績 2019/8期	第8期実績 2020/2期
流動資産	11,646,648	16,238,236
現金及び預金	6,744,682	9,977,243
信託現金及び信託預金	4,236,219	4,963,911
その他の流動資産	665,744	1,297,080
固定資産	212,964,396	246,941,343
有形固定資産	211,292,178	245,242,569
投資その他の資産	1,672,218	1,698,773
繰延資産	82,530	103,938
創立費	7,922	4,265
投資口交付費	22,584	34,348
投資法人債発行費	52,023	65,324
資産合計	224,693,574	263,283,518
流動負債	6,017,624	14,238,278
営業未払金	190,204	278,523
短期借入金	1,930,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	10,740,000
未払金	890,527	1,266,021
前受金	1,051,574	1,228,031
その他の流動負債	655,316	725,703
固定負債	96,900,743	104,504,275
投資法人債	11,500,000	14,500,000
長期借入金	82,931,000	87,004,000
信託預り敷金及び保証金	2,469,743	3,000,275
負債合計	102,918,368	118,742,554
投資主資本合計	121,775,206	121,775,206
出資総額 ⁽¹⁾	118,086,775	139,781,090
剰余金	3,688,431	4,759,873
純資産合計	121,775,206	144,540,963
負債純資産合計	224,693,574	263,283,518

(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

(2020年2月末日時点)

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

所有者別投資主数

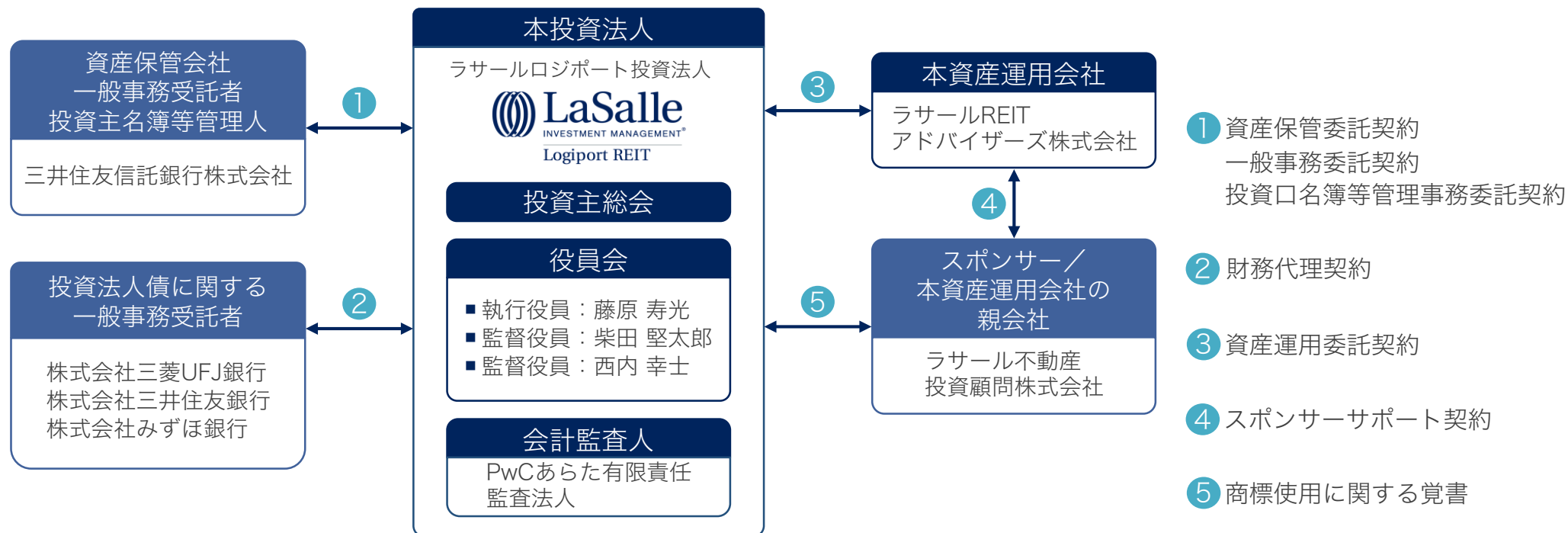
	第8期末 (2020年2月末日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,190	93.83%	94,384	6.92%
金融機関	122	1.24%	840,020	61.63%
その他国内法人	230	2.34%	30,703	2.25%
外国人	232	2.36%	364,534	26.74%
証券会社	20	0.20%	33,359	2.44%
合計	9,794	100.0%	1,363,000	100.0%

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)	275,037	20.17%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	274,835	20.16%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	64,685	4.74%
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	3.38%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	42,278	3.10%
6	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	23,871	1.75%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	20,039	1.47%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	15,723	1.15%
9	全国信用協同組合連合会	14,551	1.06%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,922	0.94%
	合計	790,141	57.97%

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。

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受けています。今後、新型コロナウイルス感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、本投資法人の保有資産を取り巻く環境に重大な悪影響が生じる可能性があります。但し、新型コロナウイルス感染症の影響及びその拡大の速度と悪影響の状況を正確に予測することが困難であるため、かかる新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大の予測を含まずに、本資料を作成しています。したがって、本資料の内容は、新型コロナウイルス感染症が長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。その点をご考慮の上、本資料をご検討くださいますようお願い申し上げます。

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。かつ新型コロナウイルス感染症の拡大による不確実性が高まっていることから、当該鑑定評価額等に依拠するにあたっては十分な注意を要します。また、当該鑑定評価において、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大による影響が十分に考慮されていない可能性があることを前提に本資料をご検討頂く必要があります。

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。本資料に含まれる将来の予想や業績に関する記述は、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大による悪影響がないことを前提としており、新型コロナウイルス感染症が長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。

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。