



# 目次

- |    |            |      |
|----|------------|------|
| 01 | 運用ハイライト    | P 3  |
| 02 | 第9期決算概要    | P 15 |
| 03 | ポートフォリオの現状 | P 19 |
| 04 | 物流施設マーケット  | P 35 |
| 05 | 付属資料       | P 45 |



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投資主価値の向上を継続

1

第3回公募増資を通じて、4物件764億円を取得

2

増益増配基調を維持し、堅調な業績推移

- 第9期（2020/8期）のDPUは、予想を+3.6%上回る着地
- アクティブ運用戦略を発表した第6期以降、一時効果調整後のDPUは、年率+6.1%の成長率を達成

3

スポンサー開発案件とバリューアッド投資案件による豊富な外部成長機会

4

旺盛なテナント需要を捉えて、内部成長が加速

- 高稼働率と賃料増額のモメンタムが継続
- 戦略的設備投資による保有物件の収益力強化

5

バリューアッド投資案件は、付加価値の創出に向けて着実に進捗

# 機動的な公募増資を通じて4物件764億円を取得

第3回公募増資 IPO以来のグローバル・オフリングで480億円を調達

## オフリング・ハイライト

- バリューアッド戦略が奏功し、消費地近接型の大型物流施設を適正利回りで取得

4物件764億円を  
NOI利回り4.8%で取得

- 資本コストを十分に超過する取得物件利回りによって、投資主価値は大幅に向上

インプライドキャップレートとNOI利回りとの間に130bpsのスプレッドを確保

## 投資主価値の向上と財務体質の強化

巡航DPUの増加 **+6.0 %**

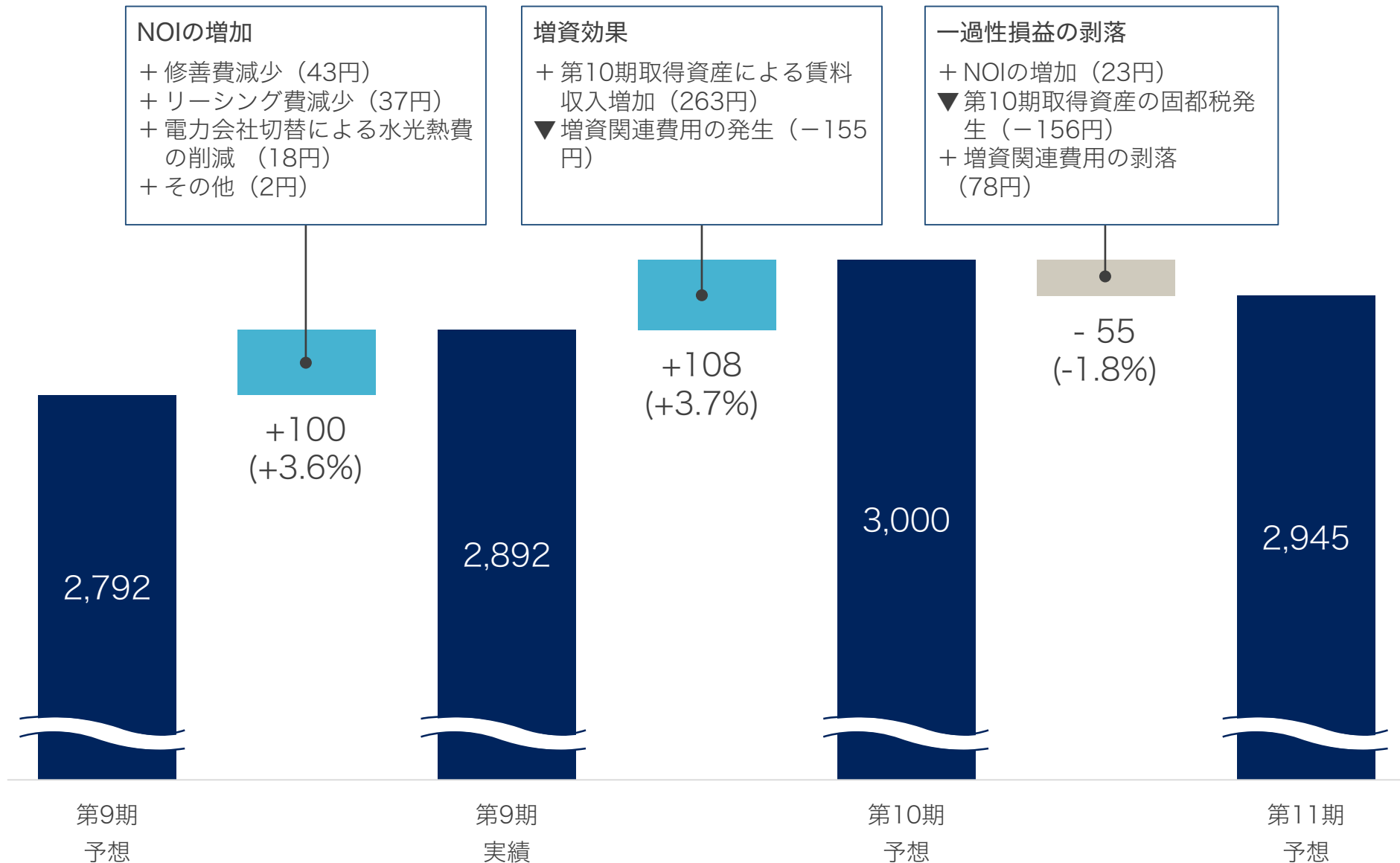
1口当たりNAVの増加 **+10.6 %**

総資産LTVは42.0%へ微減 **-0.6 %**

取得余力は310億円へ拡大  
(LTV余力と待機資金による) **+140 億円**

# 第9期は予想を上回る着地。公募増資効果で第10期も増益見通し

## 1口当たり分配金の推移

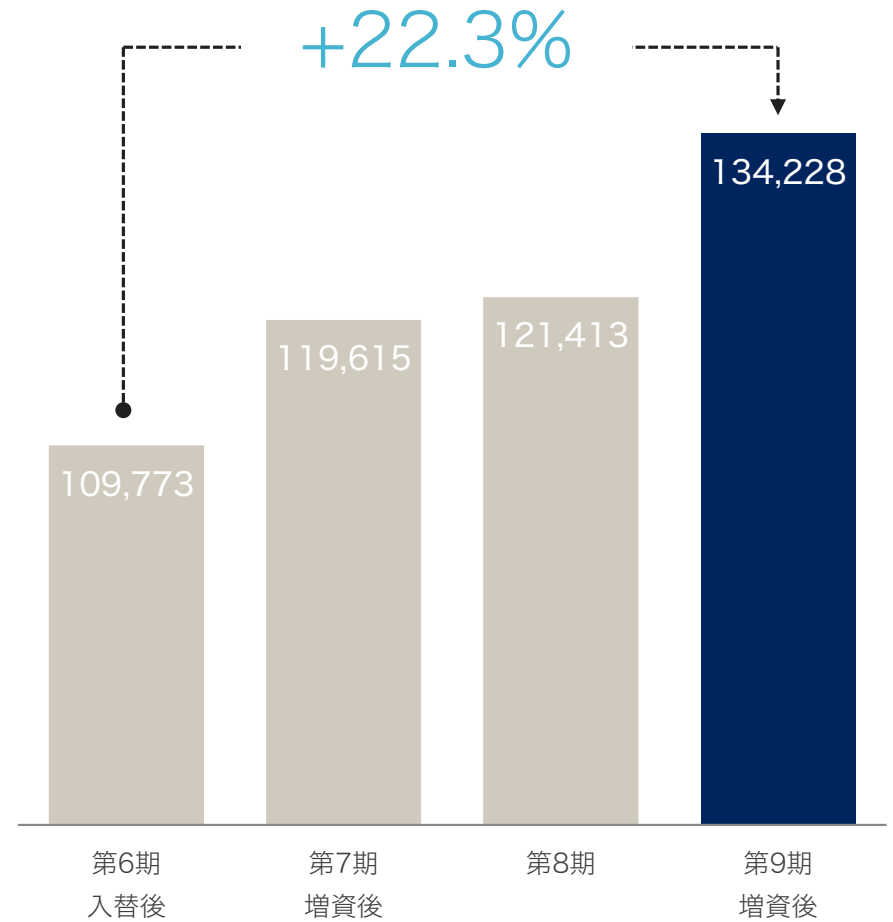
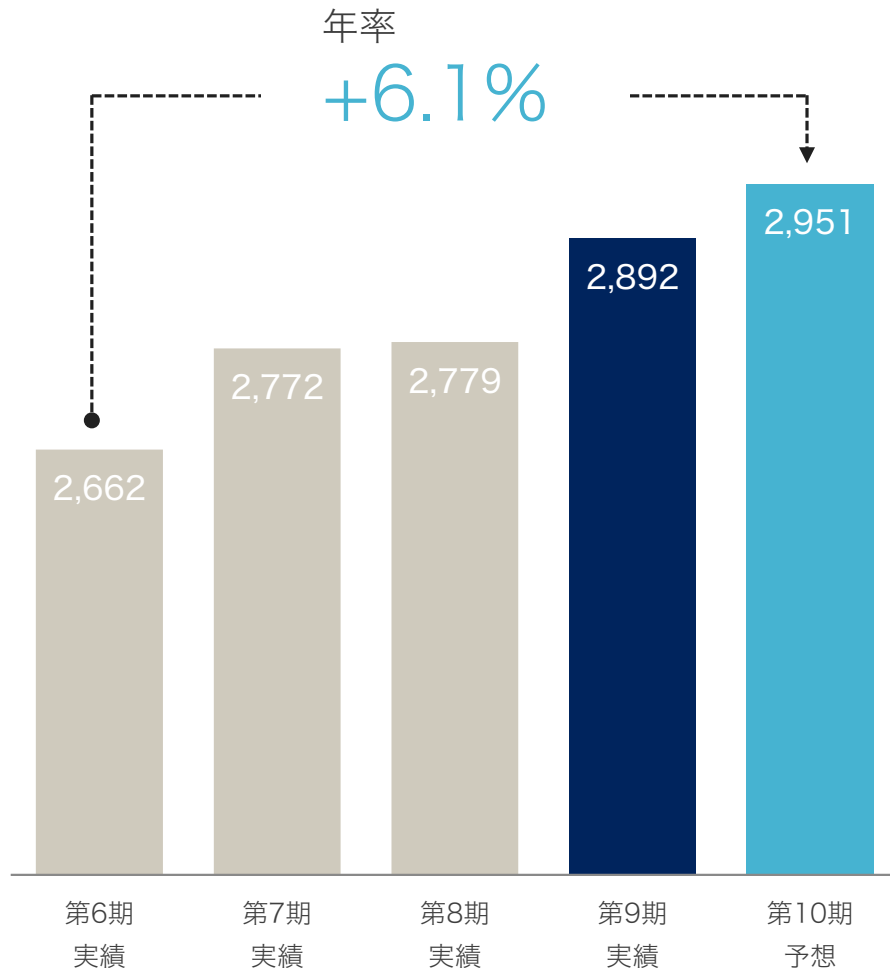


# アクティブ運用により投資主価値の大幅向上を実現

年平均4%のDPU成長目標を超過達成

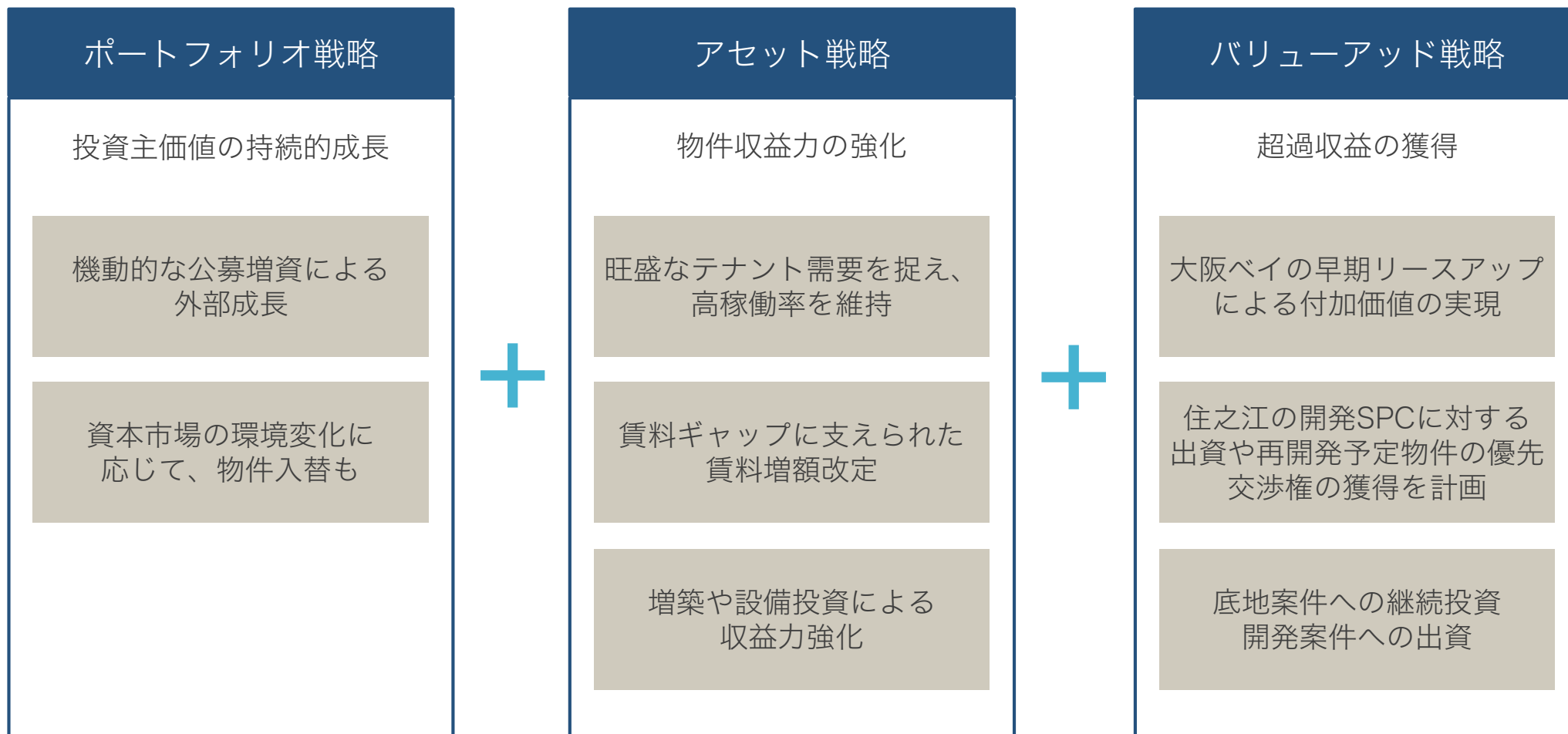
一時効果調整後1口当たり分配金（円）

1口当たりNAV（円）



# 継続的な投資主価値の成長を可能とする運用戦略

年平均4%超のDPU成長を目指す





# 充実したパイプライン

ポートフォリオ戦略 スポンサーパイプラインとバリューアッド投資を組み合わせることで利回りを確保

## スポンサー開発案件 (5物件 60万㎡)



AZ-COM Logistics  
Kyoto  
2020年9月竣工



ロジポート加須  
2021年5月竣工予定

開発中

神戸西プロジェクト

計画中

マルチテナント型 2件  
(スポンサー未公表)

安定的なインカム収益

## リースアップ案件 (1物件 15万㎡)



ロジポート大阪ベイ



## 再開発予定案件



住之江 (底地)



東扇島 (底地)

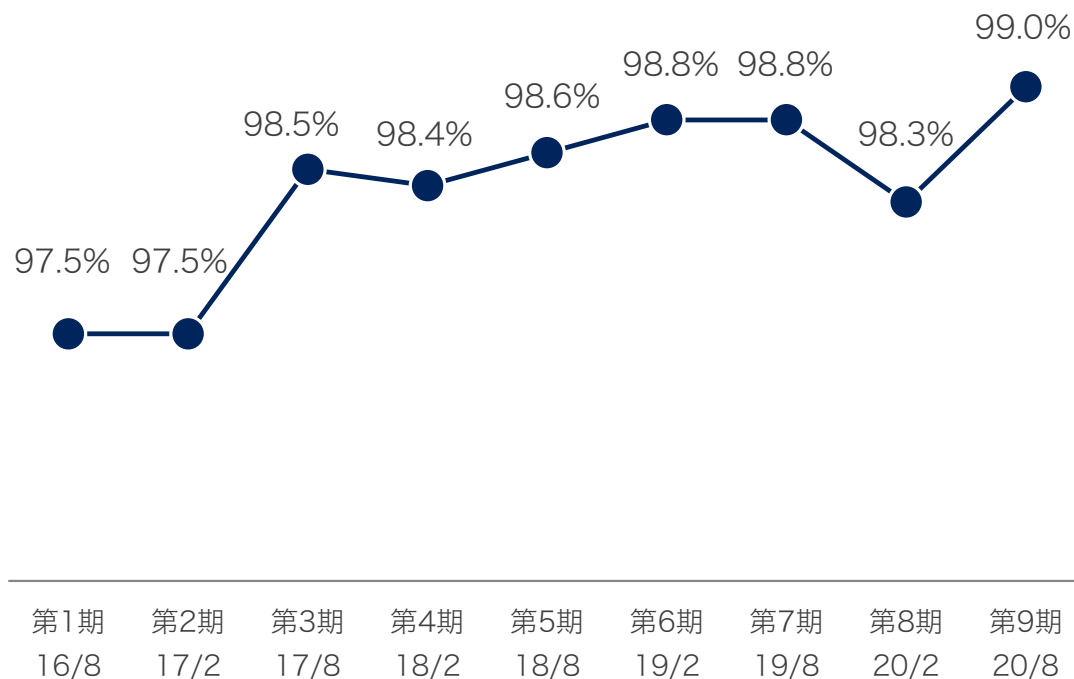
バリューアッド投資による超過収益

(注)「ロジポート加須」に係るCGは、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載CGの無断転載を禁止します。

# ポートフォリオ稼働率は99.0%と上場来最高水準

アセット戦略 COVID-19によるキャッシュフローへの影響は最小限で収束へ

ポートフォリオ稼働率の推移（期中平均ベース）



## COVID-19の影響は無事収束

4月、賃料の半額の支払を2か月間猶予した事例が1件あったが、現在までに猶予した分は全額回収済み

今後の支払猶予や賃料減額は、一切見込まず

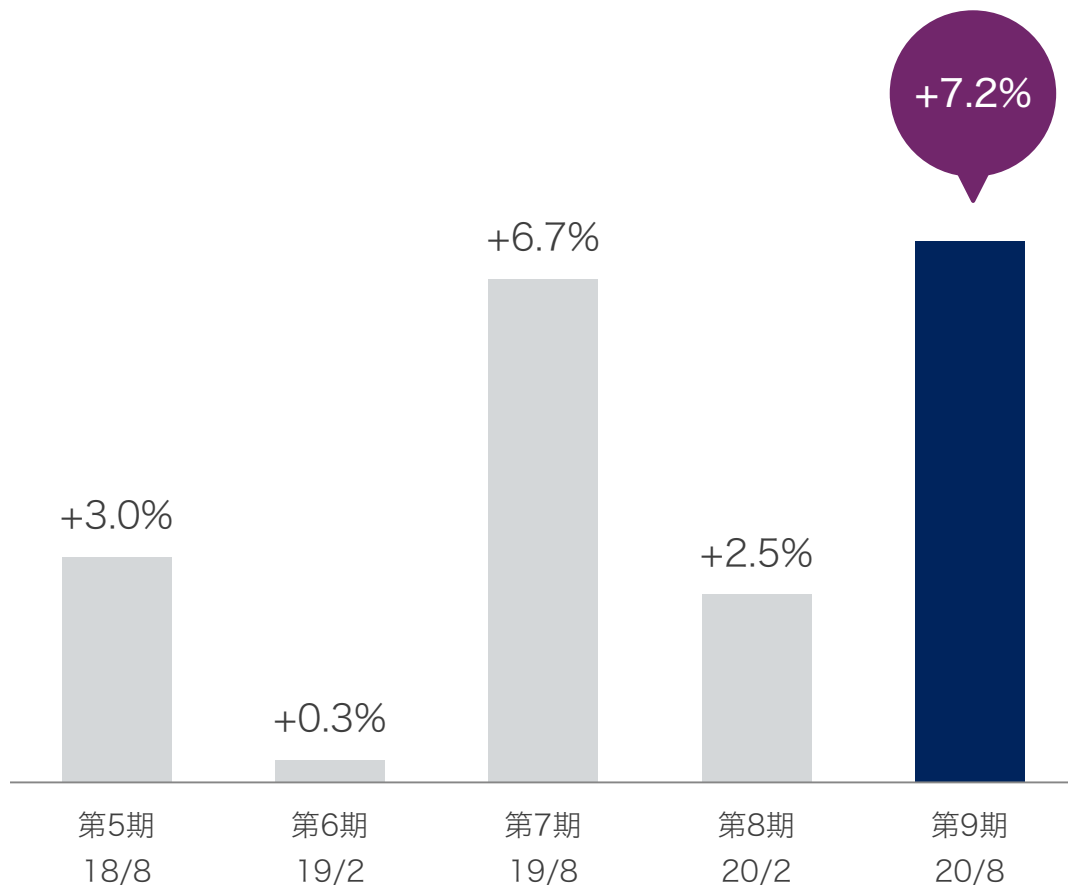
## 稼働率は引き続き高位安定を想定

再契約の成約が順調に進む第10期は、引き続きほぼ満床の99.0%の稼働率を想定。第11期については、現時点で再契約の意向が確認されないテナントにつき、一定のストレスを掛けて、98.3%の稼働を想定

# 増額改定のモメンタムに変化は見られず

アセット戦略 レントギャップの解消が順調に進展

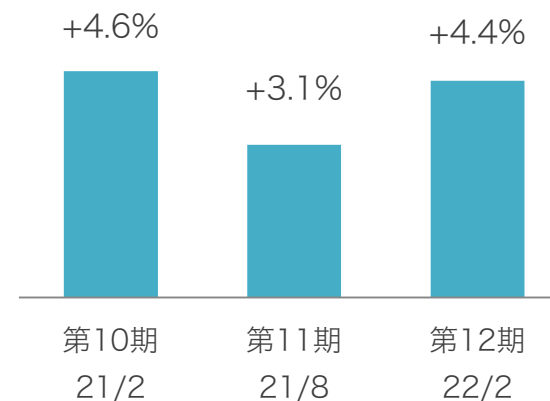
賃料改定率（定期借家物件）の実績推移



第9期は過去最高の増額改定率を実現  
目標賃料とのレントギャップ6.3%に  
対して、それを上回る**+7.2%の賃料  
増額を超過達成**

コロナ後も増額改定の基調は不変  
第10期も増額改定・増額入替が着実に  
進展（内定率84%）

今後3期のレントギャップ

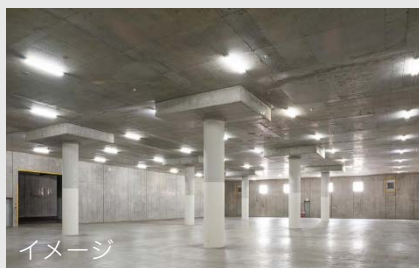


# 戦略的設備投資で、内部成長の勢いを加速

アセット戦略 保有物件の収益力を底上げする取組みも推進

## LED化による普通借の増額改定

ロジポート東扇島A棟



照明器具のLED化による電気代削減の対価として、普通借家契約の賃料増額を実現

投資額	6 百万円
倉庫賃料単価	+3 %
時期	2020年9月以降

## 太陽光パネルの設置 (1)

ロジポート堺築港新町



太陽光パネルを屋上に設置。売電事業者からの賃料収入による増収を実現

投資額	214 百万円
想定NOI	20 百万円
想定ROI	9 %
時期	2020年9月以降

## 危険物倉庫の増築 (計画) (1)

ロジポート尼崎



未消化容積率を活用して、敷地内に危険物倉庫を増築し、追加収入の獲得を目指す

投資額	556 百万円
想定NOI	65 百万円
想定ROI	11 %
時期	2021年10月以降

(1) 本書の日付時点の試算に基づく概算の数値であり、今後変更となる可能性があります。

# 超過収益獲得に向けた取組みは着実に進捗

バリューアッド戦略 ロジポート大阪ベイと住之江（底地）の2案件が進行中

## ロジポート大阪ベイ



稼働率向上と賃料アップ  
サイドの実現による付加  
価値の創出

2019年12月  
契約率12%と低迷して  
いた本物件にSPCを通  
じて間接投資を実行

2020年10月  
契約率が62.7%に

2020年末頃の  
安定稼働達成を  
目指す

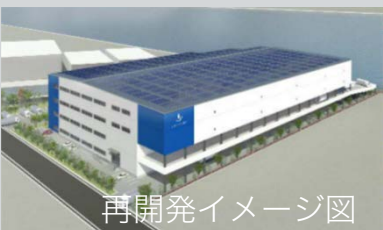
2019

2020

2021

2022

## 住之江（底地）



再開発イメージ図

再開発により付加価値を  
創出し、超過収益の獲得  
を目指す

2019年5月  
本底地を取得

2020年9月  
再開発事業の着手に  
向けて、開発SPCに  
本底地を譲渡

2021年8月  
既存建物解体後、  
新築工事着工  
（予定）

2022年10月  
建物竣工  
（予定）

# 公募増資により強化された財務体質を「攻め」に活用

財務戦略 アクティブ運用を支える厚い手元流動性

## 公募増資による財務指標の変動

	公募増資後	前期末
総資産LTV	42.0 %	- 0.6 %
平均調達金利	0.54 %	- 0.1 %
平均残存年数	4.8 年	- 0.2 年
待機資金	130 億円	+60 億円
借入による取得余力 (LTV45%まで)	180 億円	+80 億円

コロナ禍にも関わらず、金融機関のREITに対する貸出姿勢に概ね変化は見られず、リファイナンスの不透明性は大きく後退

本投資法人も、公募増資時の借入は従前と同水準の条件で調達完了

公募増資を通じて増加した待機資金と借入による取得余力は、バリューアッド投資などの攻めに充当し、今後の成長戦略に有効活用

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

02

## 第 9 期 決 算 概 要

# 2020年8月期（第9期）決算の概要

単位：百万円		第9期予想 (a)	第9期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第9期予想と実績の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	7,445	7,430	-15	
	賃料共益費収入その他	7,079	7,083	4	
	水道光熱費収入	365	347	-18	電力会社切り替えによる影響
	不動産等売却益	-	-	-	
	不動産賃貸事業費用合計	2,559	2,404	-155	
	外注委託費	386	336	-50	再契約に伴うリーシング費用の減少
	水道光熱費	370	328	-42	電力会社切り替えによる影響
	修繕費	140	81	-59	CAPEXへの振替、コスト削減、予備的な修繕の未実施
	減価償却費	937	930	-7	
	公租公課 その他	667 56	670 58	3 2	
営業収益 - 賃貸事業費用	4,886	5,026	140		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	5,823	5,956	133		
投資法人	資産運用報酬	845	877	32	業績連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	394	395	1	
	投資口発行関連	7	7	-	
	その他費用	111	81	-30	予備費未使用
	控除対象外消費税	-	-	-	
投資法人費用	1,358	1,361	3		
分配金その他	当期純利益	3,525	3,663	138	
	1口当たり分配金（円）	2,792	2,892	100	
	1口当たり利益分配金（円）	2,586	2,688	102	
	1口当たり利益超過分配金（円）	206	204	-2	
	LTV	42.9%	42.8%	-0.1%	
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期実績 (a)	第10期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第9期実績と第10期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	7,430	9,556	2,126	
	賃料共益費収入その他	7,083	9,071	1,988	第10期取得資産の影響
	水道光熱費収入	347	444	97	同上
	不動産等売却益	-	39	39	住之江（底地）の売却益見込み額
	不動産賃貸事業費用合計	2,404	3,083	679	
	外注委託費	336	456	120	積極的な契約更改に伴うリーシング費用の積み増し
	水道光熱費	328	466	138	第10期取得資産の影響
	修繕費	81	163	82	修繕計画に基づく
	減価償却費	930	1,265	335	第10期取得資産の影響
	公租公課	670	662	-8	
その他	58	69	11	第10期取得資産の影響	
営業収益 - 賃貸事業費用	5,026	6,473	1,447		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	5,956	7,698	1,742		
投資法人	資産運用報酬	877	1,111	234	業績連動部分の変動
	支払利息その他金融関連費用	395	547	152	物件取得に伴う有利子負債の増加による影響
	投資口発行関連	7	106	99	第3回公募増資に伴うもの
	その他費用	81	125	44	予備費計上、資産規模に伴う投資法人関連費用の増加
	控除対象外消費税	-	45	45	物件売却に伴う控除対象外消費税の費用計上
投資法人費用	1,361	1,935	574		
分配金その他	当期純利益	3,663	4,536	873	
	1口当たり分配金（円）	2,892	3,000	108	
	1口当たり利益分配金（円）	2,688	2,769	81	
	1口当たり利益超過分配金（円）	204	231	27	
	LTV	42.8%	42.4%	-0.3%	公募増資の投資口価格が想定を上回る発行価格で決定し、借入金が減少
期末物件数	16	18	2		

(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8月期（第11期）の業績予想

単位：百万円		第10期予想 (a)	第11期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第10期予想と第11期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	9,556	9,491	-65	
	賃料共益費収入その他	9,071	9,047	-24	保守的な稼働率の見込み（10期：99.0%、11期：98.3%）
	水道光熱費収入	444	443	-1	
	不動産等売却益	39	-	-39	一過性の損益の剥落
	不動産賃貸事業費用合計	3,083	3,277	194	
	外注委託費	456	467	11	
	水道光熱費	466	462	-4	
	修繕費	163	84	-79	修繕計画に基づく
	減価償却費	1,265	1,271	6	
	公租公課	662	917	255	第10期取得物件の固都税の費用計上
その他	69	74	5		
不動産賃貸事業損益	6,473	6,213	-260		
不動産賃貸NOI	7,698	7,485	-213		
投資法人	資産運用報酬	1,111	1,117	6	
	支払利息その他金融関連費用	547	511	-36	一過性の損益の剥落
	投資口発行関連	106	21	-85	一過性の損益の剥落
	その他費用	125	116	-9	
	控除対象外消費税	45	-	-45	一過性の損益の剥落
投資法人費用	1,935	1,766	-169		
分配金その他	当期純利益	4,536	4,445	-91	
	1口当たり分配金（円）	3,000	2,945	-55	
	1口当たり利益分配金（円）	2,769	2,713	-56	
	1口当たり利益超過分配金（円）	231	232	1	
	LTV	42.4%	42.0%	-0.4%	第10期に調達した消費税見合い借入の返済
期末物件数	18	18	-		

(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

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.

03

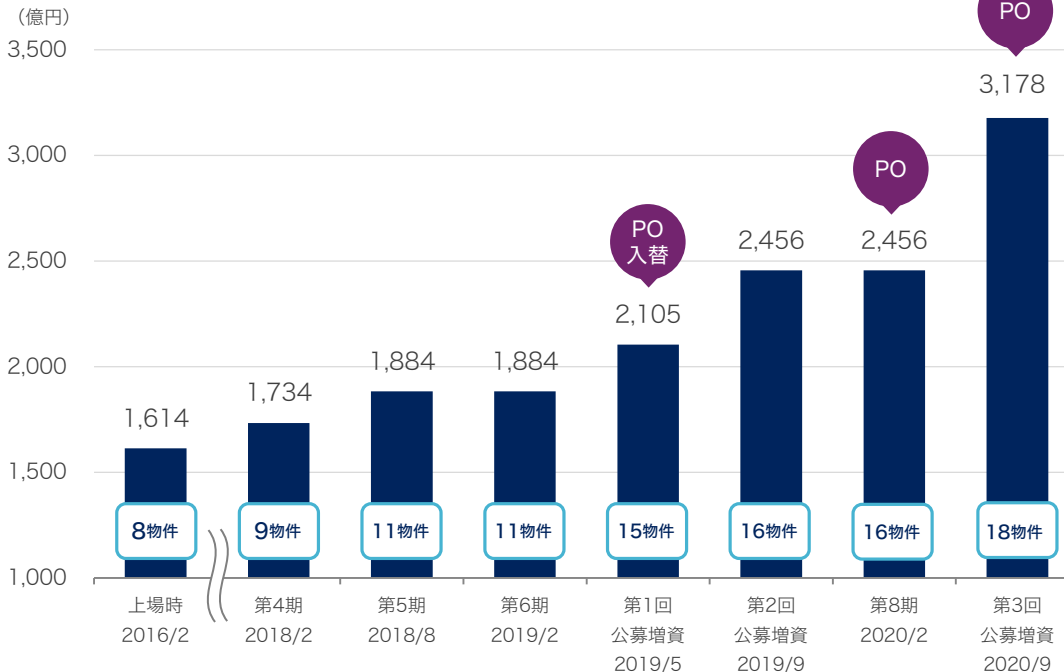
## ポートフォリオの現状

# 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<sup>(1)</sup>

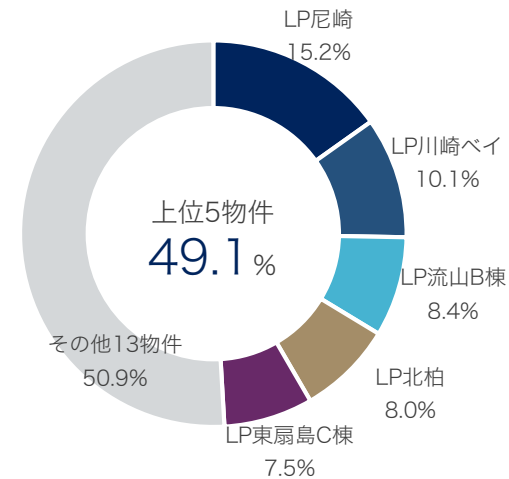
取得価格の合計	物件数	稼働率	LTV <sup>(2)</sup>
3,178億円	18 物件	99.2%	42.0 %
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り <sup>(3)</sup>	テナント数 <sup>(4)</sup>	信用格付(JCR)
3,508億円	4.9 %	155 件	AA-

## 資産規模の推移

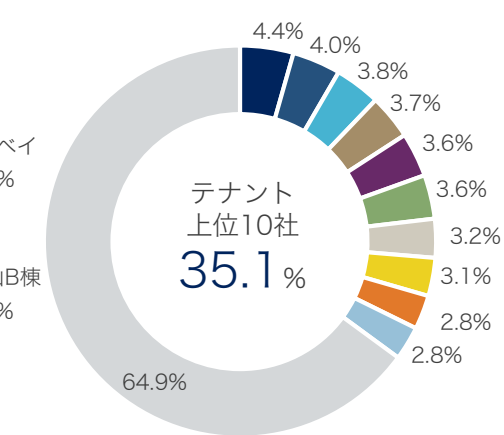


- (1) 2020年9月末時点で保有している18物件の8月末時点の数値にて計算  
 (2) 第3回公募増資による発行済み投資口増加、物件取得完了、短期借入金返済後の数値  
 (3) 底地1物件を除いた17物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算  
 (4) 名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は137件

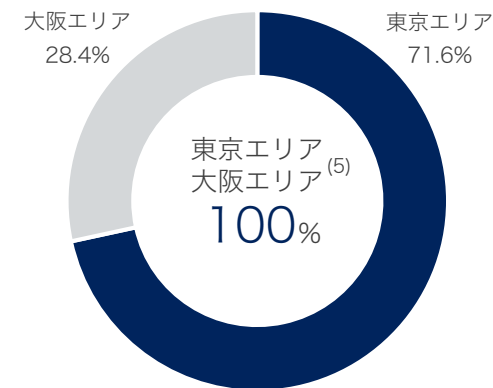
## 物件構成 (取得価格ベース)



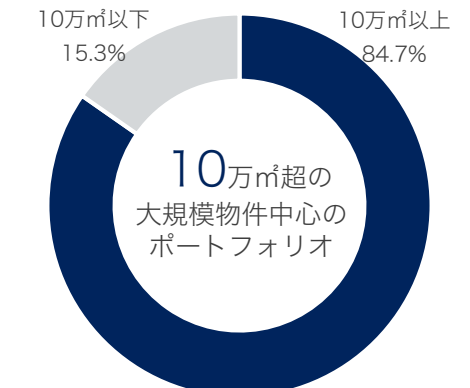
## テナント分散状況 (面積ベース)



## 物件エリア比率 (取得価格ベース)



## 延床面積別比率<sup>(6)</sup> (取得価格ベース)



- (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  
 (6) 底地1物件を除いた17物件にて計算

# 投資主価値向上に繋がる第3回公募増資

## 公募増資概要

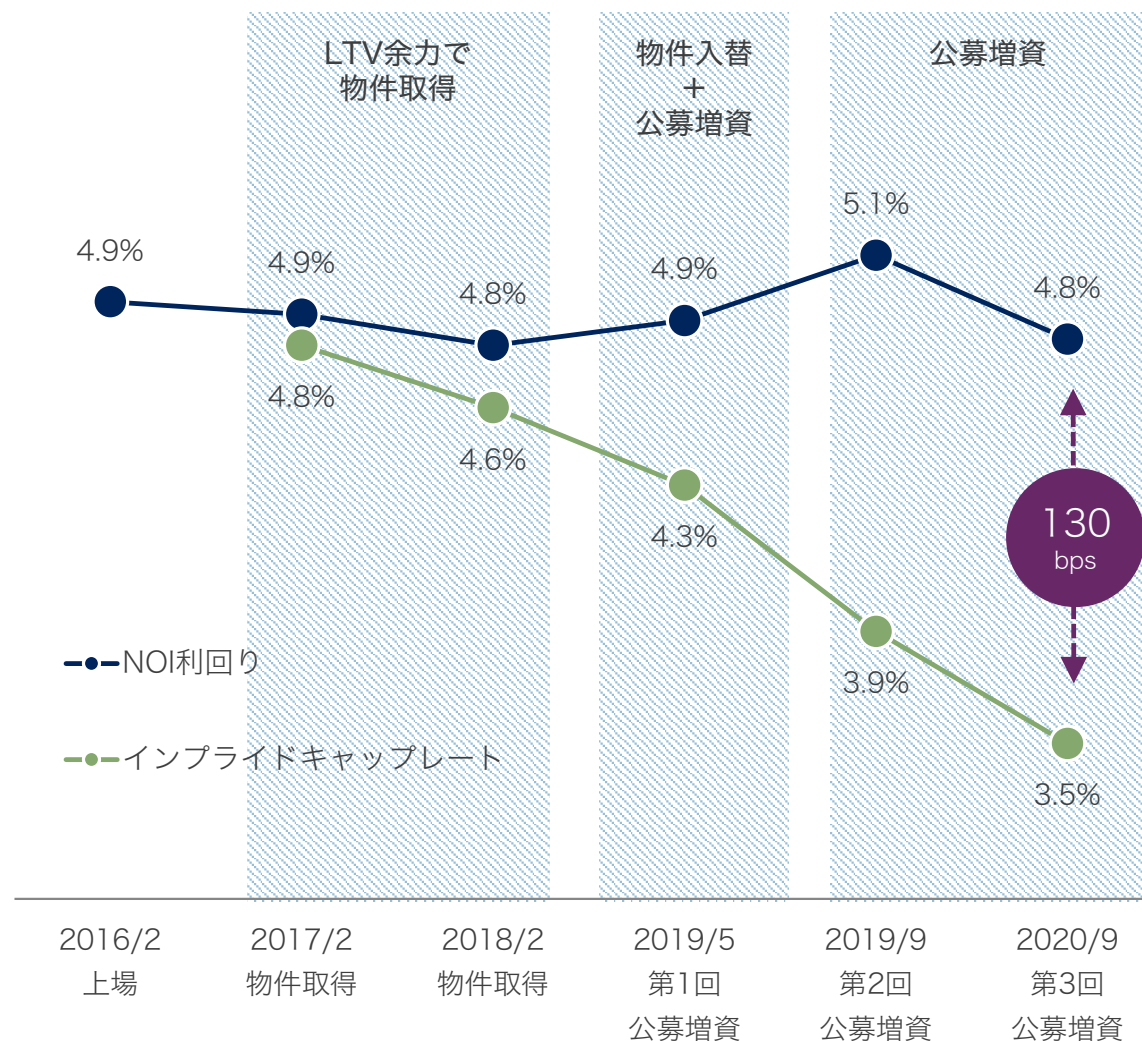
オファリング形態	: グローバルオファリング (RegS +U.S. 144A)
条件決定日	: 2020年8月25日 (火)
発行価格	: 176,677円
発行口数	: 275,000口
オファリング総額	: 約485億円 (O A含む)

## 取得物件概要

取得価格合計	鑑定NOI利回り <sup>(1)</sup>	平均築年数 <sup>(2)</sup>	稼働率 <sup>(2)</sup>
764億円	4.8%	1.9年	99.5%



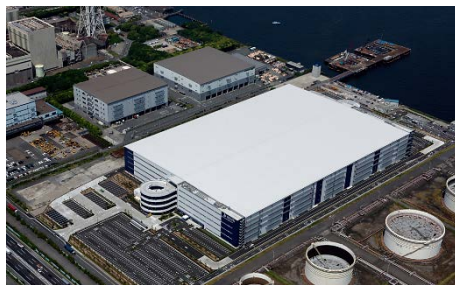
## 取得物件のNOI利回りとインプライドキャップレートの推移



(1) 鑑定NOIを取得価格で除して計算  
(2) 2020年8月末時点

# 新規取得物件①

## ロジポート川崎ベイ（準共有持分40%）



取得価格	32,200百万円
鑑定評価額	34,160百万円
NOI利回り	4.3%
築年数 <sup>(1)</sup>	1.3年
所在	神奈川県川崎市
主要テナント	コーナン商事
稼働率 <sup>(1)</sup>	99.7%

- 川崎港を中心に羽田空港・東京港・横浜港など複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、東京都心部、川崎市及び横浜市などの一大消費地向けの配送拠点としてポテンシャルの高い立地
- 中央車路を挟んで1フロア約1.5万坪の貸床面積を有する国内最大規模のマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なランプウェイや十分な天井高・床荷重などの昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様

(1) 2020年8月末時点  
 (2) 工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月を竣工日として計算

## ロジポート尼崎（準共有持分49%）



取得価格	23,618百万円
鑑定評価額	27,800百万円
NOI利回り	5.3%
築年数 <sup>(1)(2)</sup>	2.9年
所在	兵庫県尼崎市
主要テナント	関通
稼働率 <sup>(1)</sup>	99.7%

- 大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路へのアクセスに優れ、交通利便性が非常に高い立地
- 延床面積25万㎡超の大型物流センターであり、各階へのアクセスが可能なランプウェイや危険物倉庫を備え、多様な貨物に対応可能な仕様
- 容積率未消化のため、テナント需要のある危険物倉庫の増築を検討中

# 新規取得物件②

## ロジポート堺（準共有持分50%）

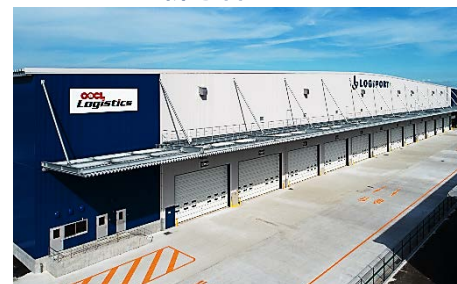


取得価格	12,075百万円
鑑定評価額	12,800百万円
NOI利回り	4.8%
築年数 <sup>(1)</sup>	3.4年
所在	大阪府堺市
主要テナント	花王
稼働率 <sup>(1)</sup>	98.5%

- 大型物流施設の集積地に位置しており、高速道路及び主要幹線道路へのアクセスに優れ、広域輸送が可能な拠点性を有し、また大消費地である大阪中心市街地近傍立地として交通利便性が良好な立地
- 大手EC業者や大手消費財メーカーが主要テナントとして入居し、消費者向けの配送拠点として施設を利用している

(1) 2020年8月末時点

## ロジポート新守谷



取得価格	8,580百万円
鑑定評価額	9,110百万円
NOI利回り	4.9%
築年数 <sup>(1)</sup>	1.1年
所在	茨城県 つくばみらい市
主要テナント	OOCLロジスティクス ジャパン
稼働率 <sup>(1)</sup>	100%

- 都心部に加えて首都圏へのアクセスが広域的に可能な立地であり、千葉県北西部や埼玉県中東部への地域配送利便性も高い立地
- 最寄駅である「新守谷」駅から徒歩圏内にあり、周辺には住宅地があり人口の集積もみられることから、雇用が確保しやすく希少性が高い
- 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、複数テナントの入居対応可能

# ロジポート川崎ベイのアップサイドポテンシャル



## 賃料増額のアップサイド

- 神奈川湾岸エリアは首都圏全体と比較して既存ストックに対する供給量が低水準
- エリア募集賃料の上昇率は首都圏全体を大きく上回って推移しており、今後は神奈川湾岸エリアの賃料相場が上昇することが期待される

## テナント層拡大のアップサイド

- 2020年3月に開始した羽田空港の国際貨物便の増便によって、時間優先度の高い、高付加価値貨物の増加が予想され、従来は工業系中間財のニーズが多かった東扇島エリアで、賃料負担力の高い貨物の物流ニーズが高まると期待される



## 立地競争力向上のアップサイド

- 川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁開通（2023年度予定）によって、川崎市街地へのアクセスが大きく改善し、本物件が所在する東扇島エリアの立地競争力が向上するものと期待される

神奈川湾岸  
エリア空室率  
0.4%

ロジポート川崎ベイの  
羽田空港利用テナント比率  
39.9%

(注) 主要な先進的物流倉庫を円で表示（開発中の物件を含む）



# ロジポート大阪ベイの概要

## 優先出資証券及び裏付け不動産



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 <sup>(1)</sup>	2.6年
延床面積	139,551㎡
所在地	大阪府大阪市
契約率 <sup>(2)</sup>	62.7%



(1) 2020年8月末時点  
 (2) 2020年10月1日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**

**中期目標**  
 賃料をマーケット水準に順次引き上げ、内部成長を目指す

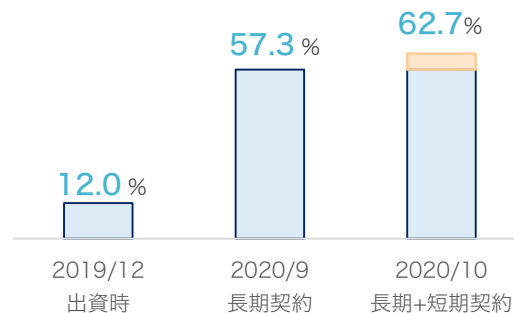
**賃料アップサイド実現による付加価値**

## 契約締結状況

	#1	#2	#3	#4	#5	#6
4F	2,194坪 3PL	1,353坪 卸売	1,379坪 3PL	2,896坪 3PL		(2,229坪)
3F	2,194坪 3PL	(1,353坪)	1,509坪 3PL	1,544坪 3PL	1,347坪 3PL	2,230坪 3PL
2F	(10,172坪)			(1,544坪)	3,576坪 小売	
1F	(4,894坪)			5,122坪 Eコマース		

## 契約率の進捗

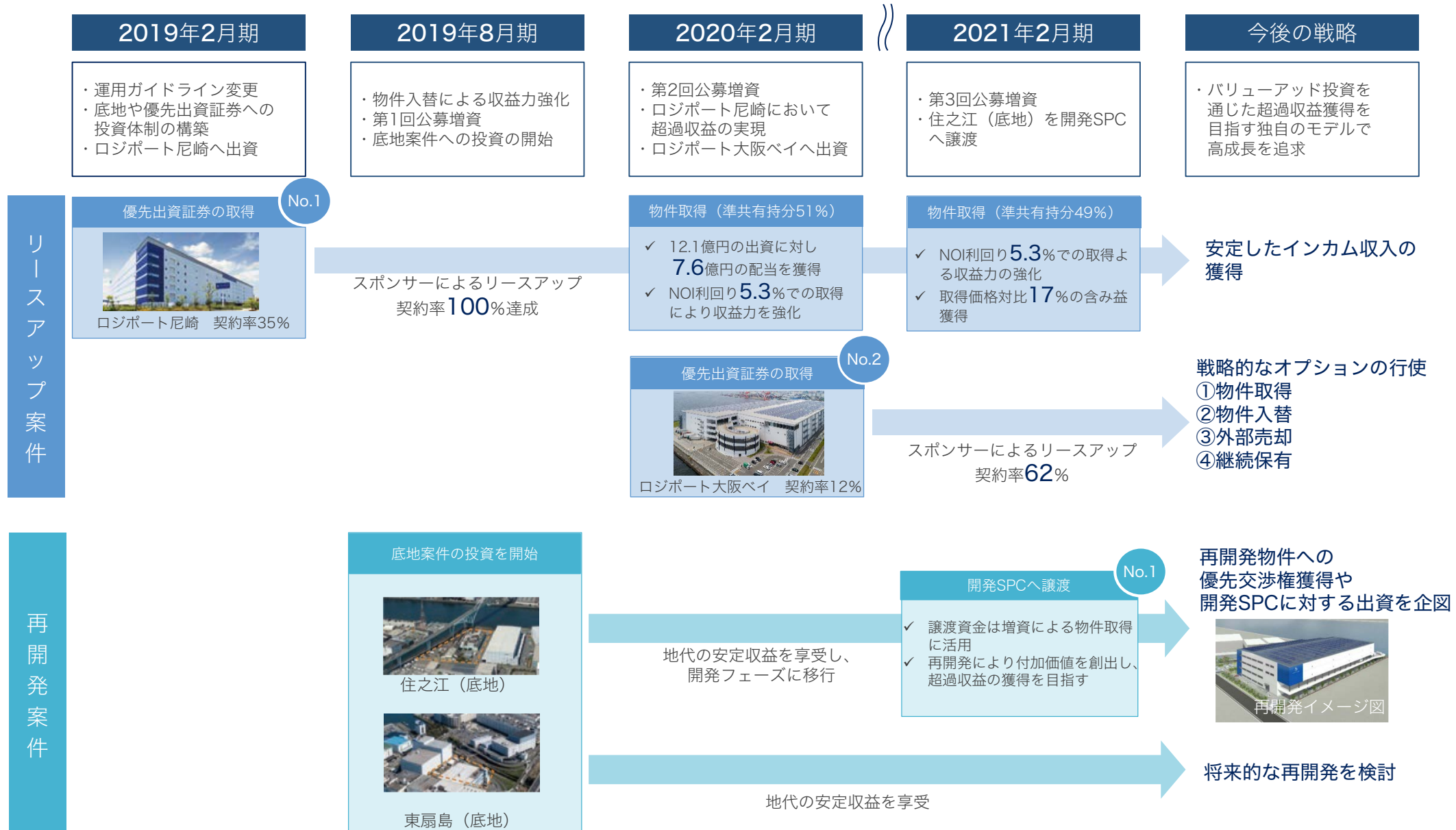
出資以降、約**66,000㎡**の  
 賃貸借契約の締結



物件競争力の強化に向けた  
 施設改善のための追加投資を実施

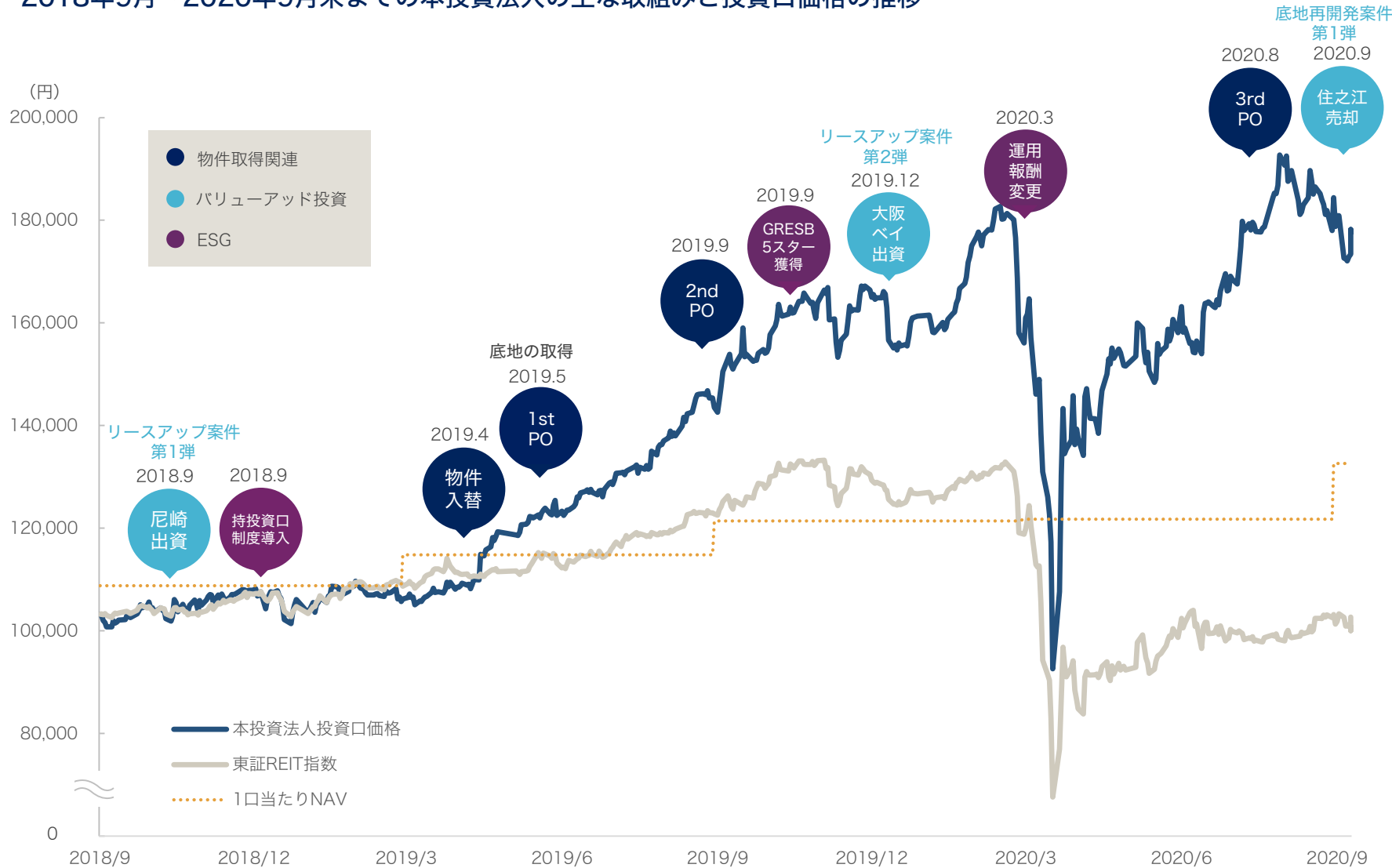
- 事務所区画の増設
- マルチテナント運用に必要なセキュリティ設備追加
- トラック進入路の勾配緩和
- トラックドライバー用の休憩室設置
- トラック動線の改善

# バリューアッド投資の実績



# 本投資法人の投資口価格の推移と流動性の拡大

2018年9月～2020年9月末までの本投資法人の主な取組みと投資口価格の推移



時価総額拡大に伴う  
グローバル指数への  
組入れ状況の変化

FTSE Global Equity  
Index Series  
(Mid Cap)  
2020年9月21日  
組入開始

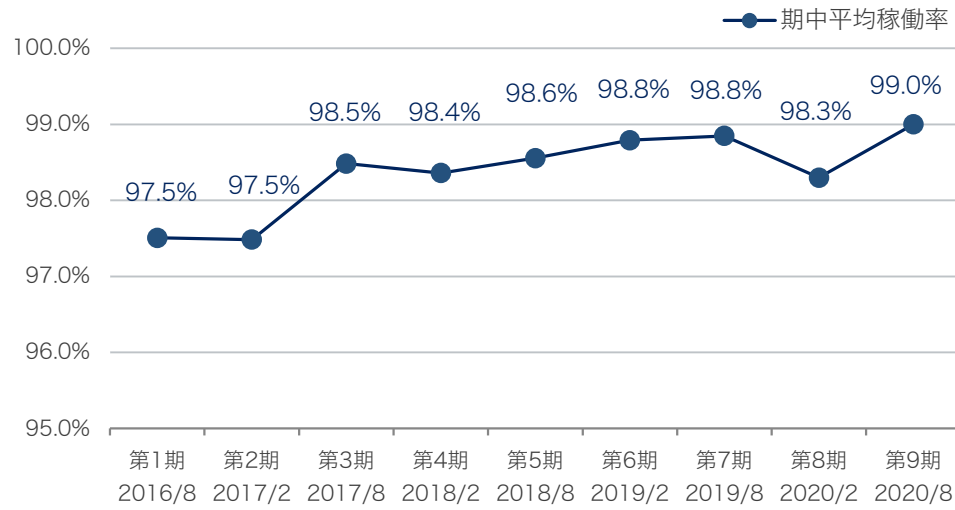
東証REIT Core指数  
2020年6月30日  
入替実施

FTSE  
EPRA/NAREIT  
Global Real Estate  
Index  
2019年9月20日  
組入開始

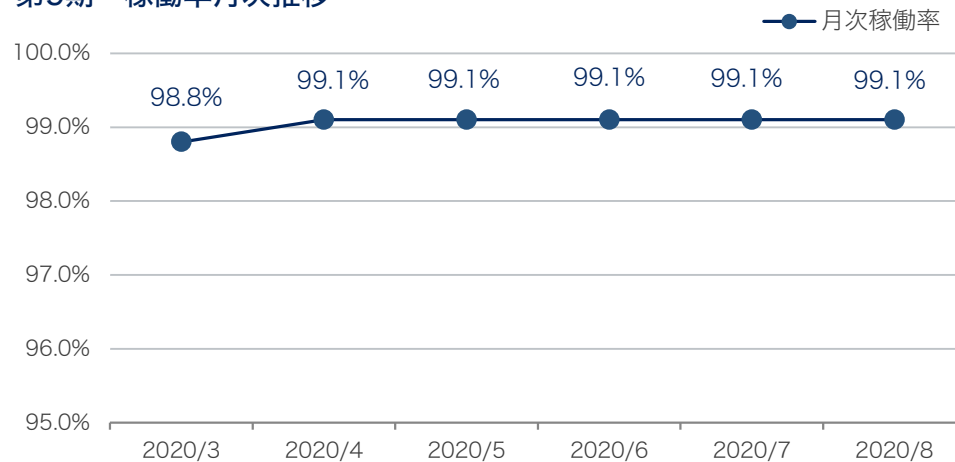
(1) 東証REIT指数は、本投資法人の2018年9月3日の投資口価格の終値を基準に指数化し、2020年9月末日まで計算  
(2) 上記グラフにおける本投資法人の主な取組みは、公表時期または実施時期を記載

# 内部成長 物件運営実績①

## ポートフォリオ稼働率の推移<sup>(1)</sup>

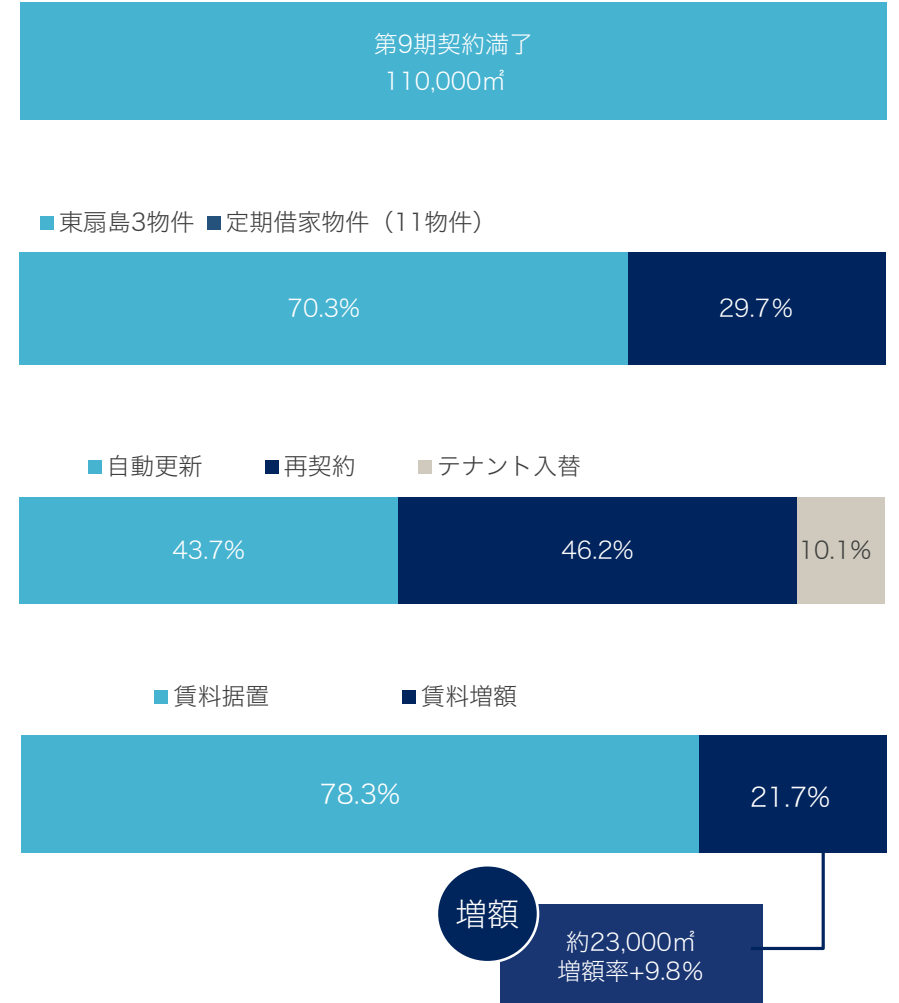


## 第9期 稼働率月次推移<sup>(1)</sup>



## 第9期リーシング実績<sup>(2)</sup>

第9期に契約満了となった約110,000㎡の更改状況

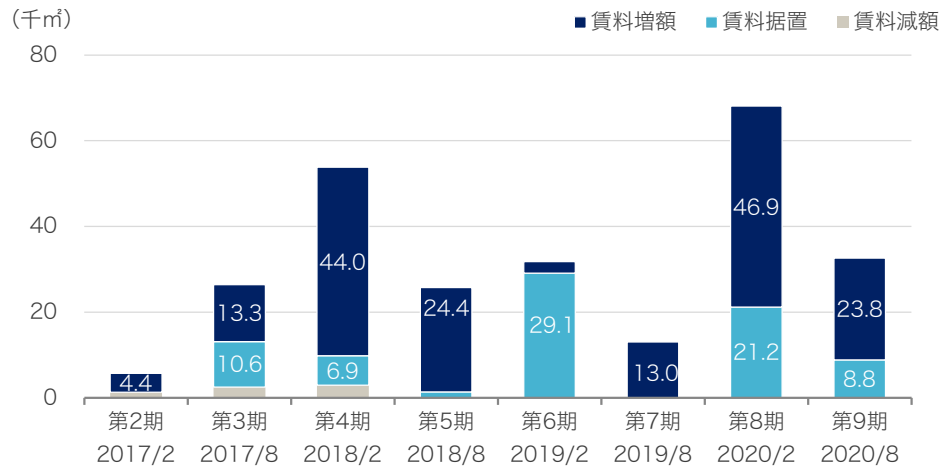


(1) ポートフォリオ全体（持ち分考慮後）の数値を記載  
 (2) 第9期中に契約期日が到来した面積に占める割合（倉庫部分のみ、一時使用除く）

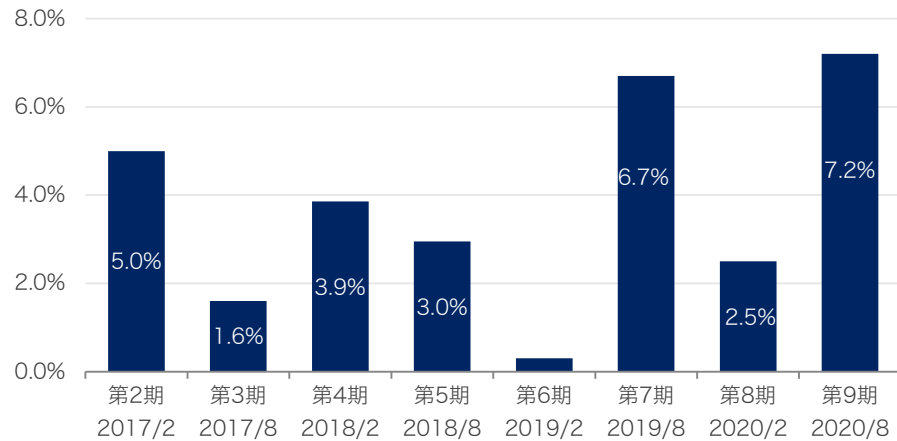
# 内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（11物件）<sup>(1)</sup>

賃料改定実績の推移<sup>(2)</sup>



賃料改定による賃料増減率<sup>(3)</sup>



(1) 第9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

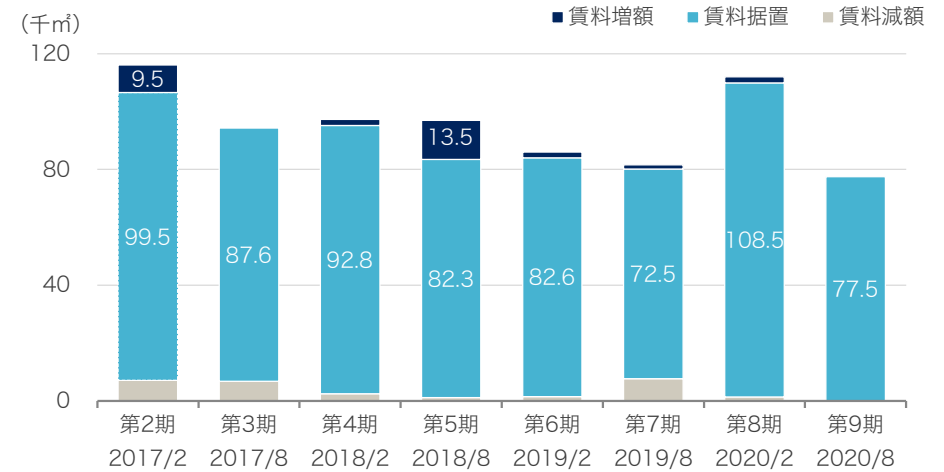
(2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(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）

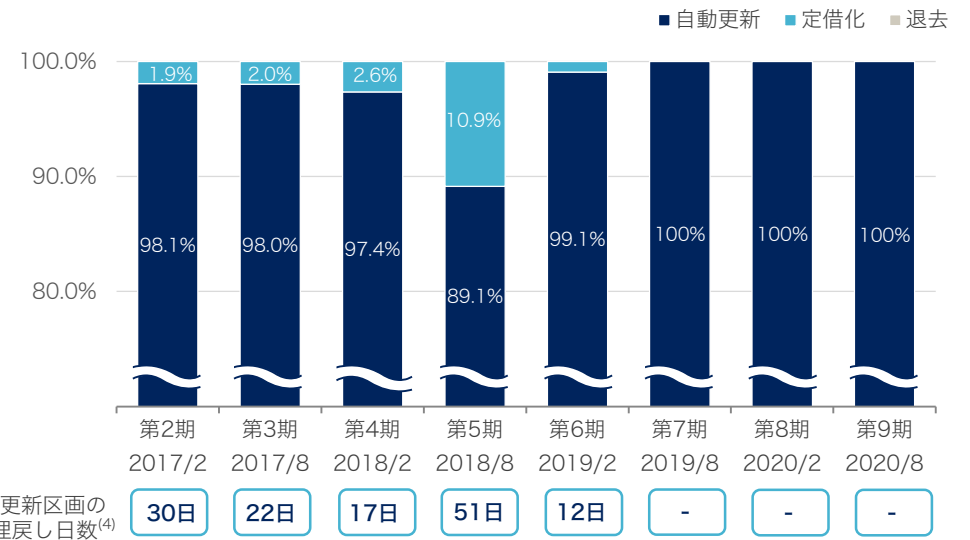
(4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

東扇島3物件

賃料改定実績の推移<sup>(2)</sup>



普通借家契約の更新実績<sup>(2)</sup>



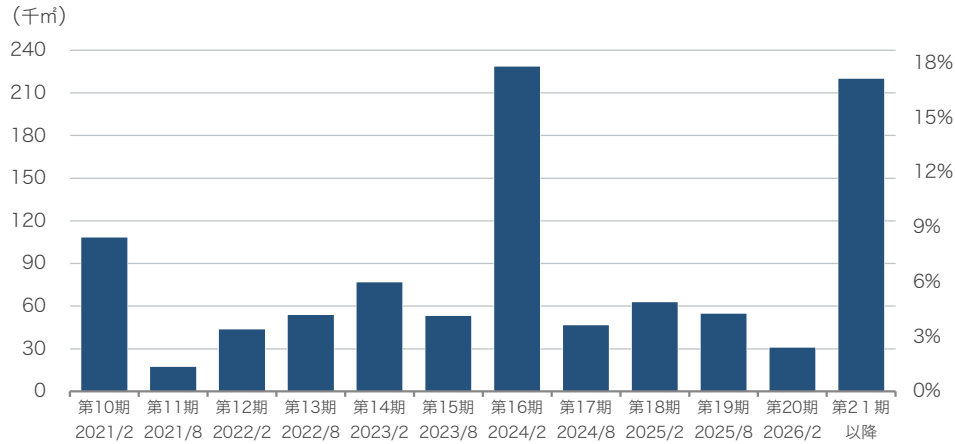
更新区画の埋戻し日数<sup>(4)</sup>

第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
30日	22日	17日	51日	12日	-	-	-

# 今後のリーシング戦略

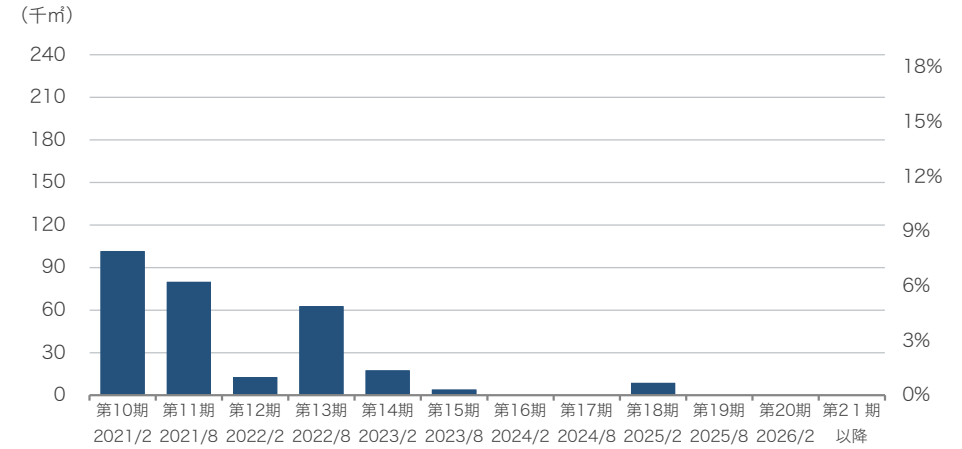
## 定期借家物件（14物件）<sup>(1)</sup>

### 賃貸期間満了スケジュール

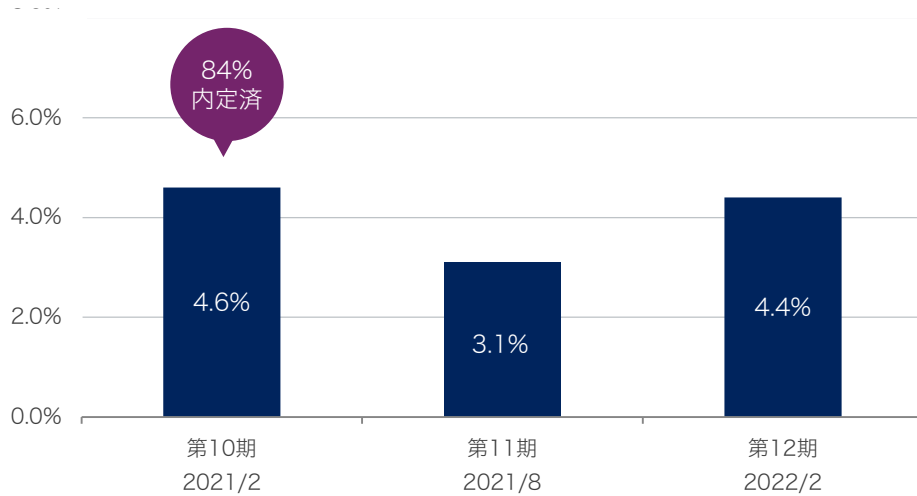


## 東扇島3物件

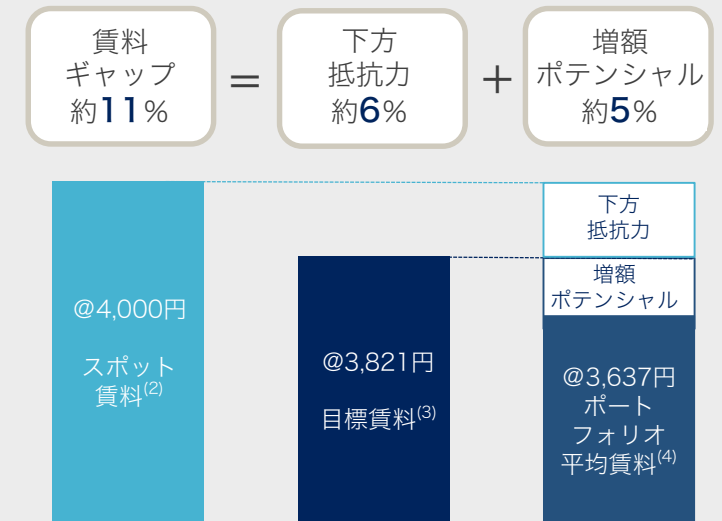
### 賃貸期間満了スケジュール



### 今後満了を迎える賃料<sup>(1)</sup>の増額ポテンシャル



### 賃料ギャップ



(1) 2020年9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14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本資産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<sup>(1)</sup>

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (億円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (億円)	NOI利回り <sup>(2)</sup> (%)	稼働率 (%)	定借比率 <sup>(3)</sup> (%)	テナント数	賃貸借契約 残存年数 <sup>(4)</sup> (年)	PML値 <sup>(5)</sup> (%)
東京-1	ロジポート橋本 <sup>(6)</sup>	神奈川県相模原市	145,801	2015年1月	212	6.7	233	4.6	99.9	100.0	14	2.7	1.3
東京-2	ロジポート相模原 <sup>(6)</sup>	神奈川県相模原市	200,045	2013年8月	230	7.2	255	4.8	99.7	100.0	19	2.8	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	2012年10月	253	8.0	295	4.6	100.0	100.0	7	3.0	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	266	8.4	302	4.8	99.9	99.1	8	1.9	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	190	6.0	199	5.0	97.0	37.3	23	1.0	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	1991年4月	191	6.0	216	5.5	95.2	43.9	17	0.8	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	237	7.5	257	4.9	98.8	45.1	18	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	119	3.8	122	4.7	100.0	100.0	4	1.3	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	2018年7月	93	2.9	104	5.1	100.0	100.0	1	-(11)	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	64	2.0	65	4.6	100.0	100.0	1	-(11)	3.5
東京-13	東扇島(底地)	神奈川県川崎市	-	-	11	0.4	16	3.8	100.0	-	1	-	-
東京-14	新規取得資産 ロジポート川崎ベイ <sup>(6)</sup>	神奈川県川崎市	289,164	2019年5月	322	10.1	341 <sup>(8)</sup>	4.3	99.7	100.0	9	7.2	3.3
東京-15	新規取得資産 ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	37,089	2019年7月	85	2.7	91 <sup>(8)</sup>	4.9	100.0	100.0	1	-(11)	0.9

# ポートフォリオ一覧②<sup>(1)</sup>

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (億円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (億円)	NOI利回り <sup>(2)</sup> (%)	稼働率 (%)	定借比率 <sup>(3)</sup> (%)	テナント数	賃貸借契約 残存年数 <sup>(4)</sup> (年)	PML値 <sup>(5)</sup> (%)
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	2016年10月	81	2.6	85	4.8	100.0	100.0	1	-(11)	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	41	1.3	50	5.3	100.0	100.0	1	-(11)	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 <sup>(6)</sup>	大阪府大阪市	117,037	2018年2月	176	5.6	187	4.6	99.9	100.0	12	3.7	8.4
大阪-5	新規取得資産 ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	259,004	2017年10月 <sup>(7)</sup>	482	15.2	561 <sup>(8)</sup>	5.3	99.7	100.0	13	3.6	6.2
大阪-6	新規取得資産 ロジポート堺 <sup>(6)</sup>	大阪府堺市	115,552	2017年3月	120	3.8	128 <sup>(8)</sup>	4.8	98.5	100.0	5	2.0	8.7
		合計/平均	1,902,508		3,178	100.0	3,508	4.9	99.2	88.2	155 <sup>(10)</sup>	3.5	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	2018年2月	11	-	-	-	62.7 <sup>(9)</sup>	100.0	11	-	-

(1) 2020年9月末時点で保有している18物件及び優先出資証券の8月末時点の数値を記載

(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) 2020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「18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

(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) 「ロジポート川崎ベイ」「ロジポート新守谷」「ロジポート堺」は2020年6月末日時点、「ロジポート尼崎」の準共有持分51%は2020年8月末時点、準共有持分49%は2020年6月末時点。

(9) LLR-2は、2020年10月1日時点の契約率を記載

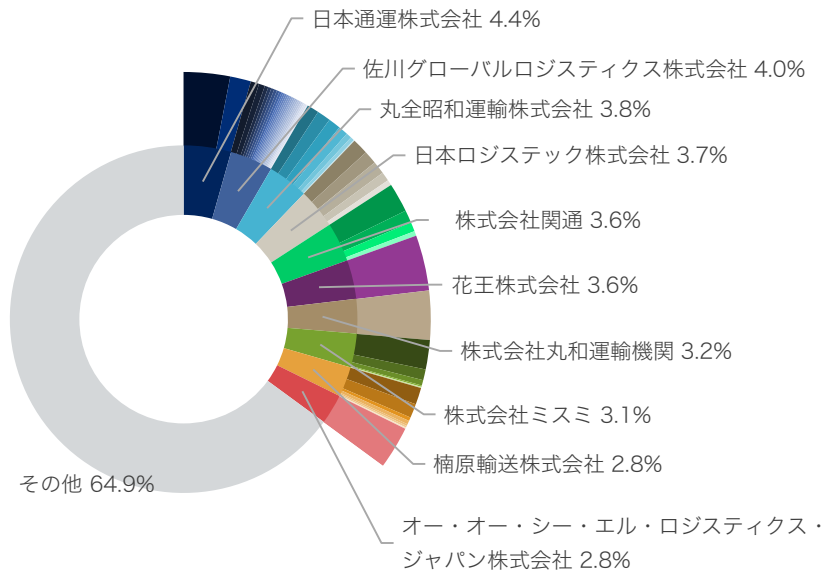
(10) 名寄せ前の件数を記載

(11) 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



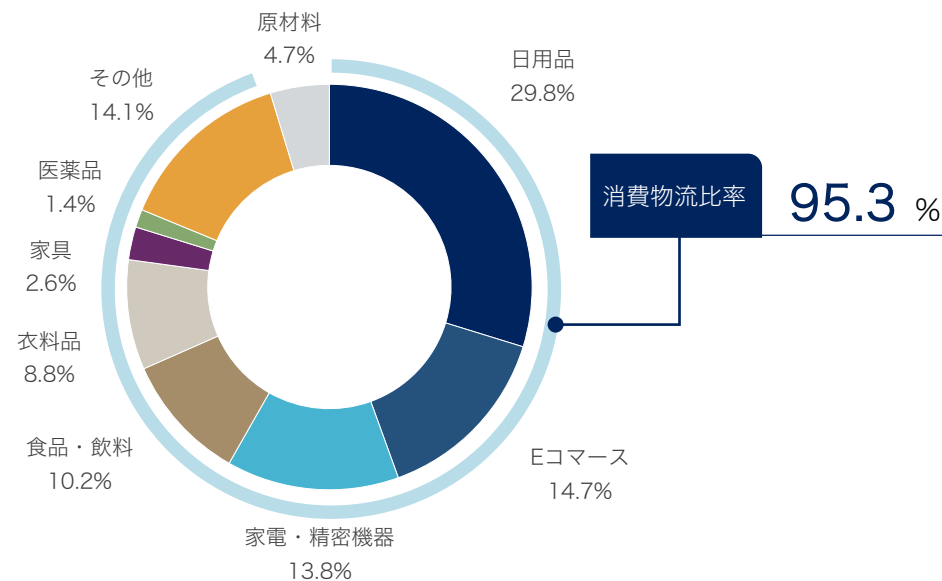
# 分散の効いたポートフォリオ

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

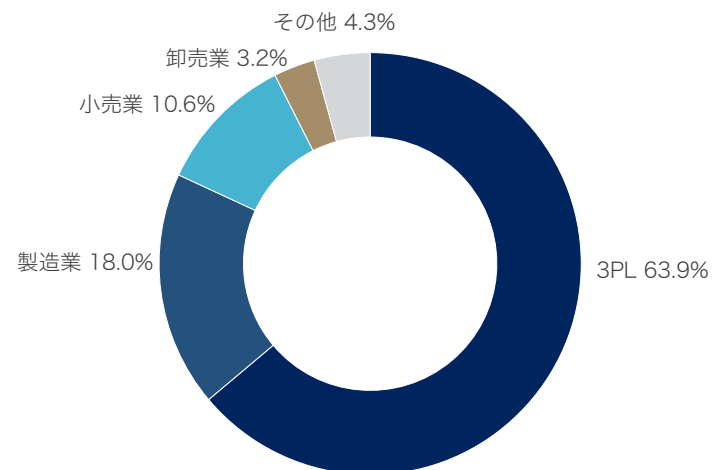


上位5社	19.5 %
上位10社	35.1 %
総テナント数 <sup>(2)</sup>	155 件

エンドユーザーの業種比率<sup>(3)</sup>



テナント業態比率<sup>(3)</sup>



(注) 2020年9月末日時点で保有している底地を除く17物件の2020年8月末の数値にて計算

(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137件

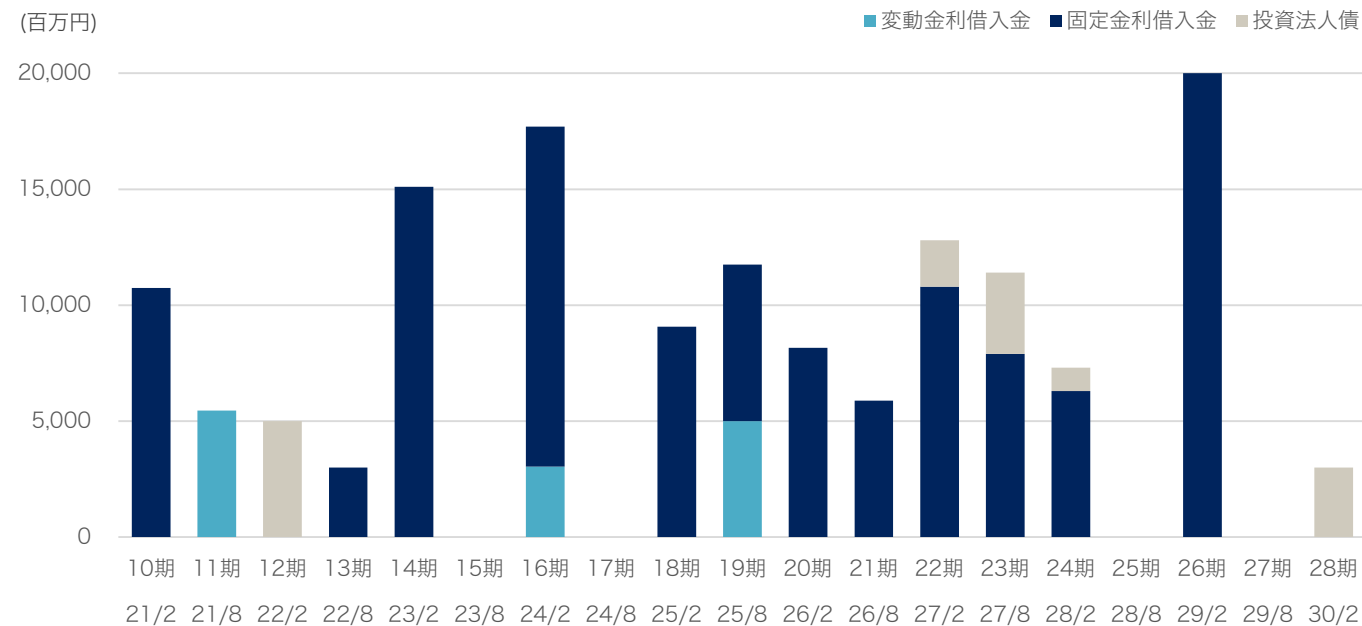
(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

# 財務運営

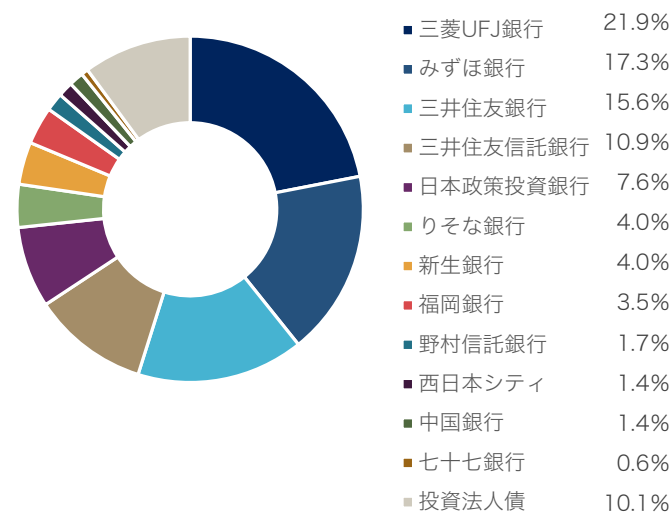
## 強固な財務体質の構築 <sup>(1)</sup>



## 有利子負債の返済期限 <sup>(1)</sup>



## 取引先金融機関 12 社



(1) 第3回公募増資による発行済み投資口増加、物件取得完了、短期借入金返済後の数値  
 (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



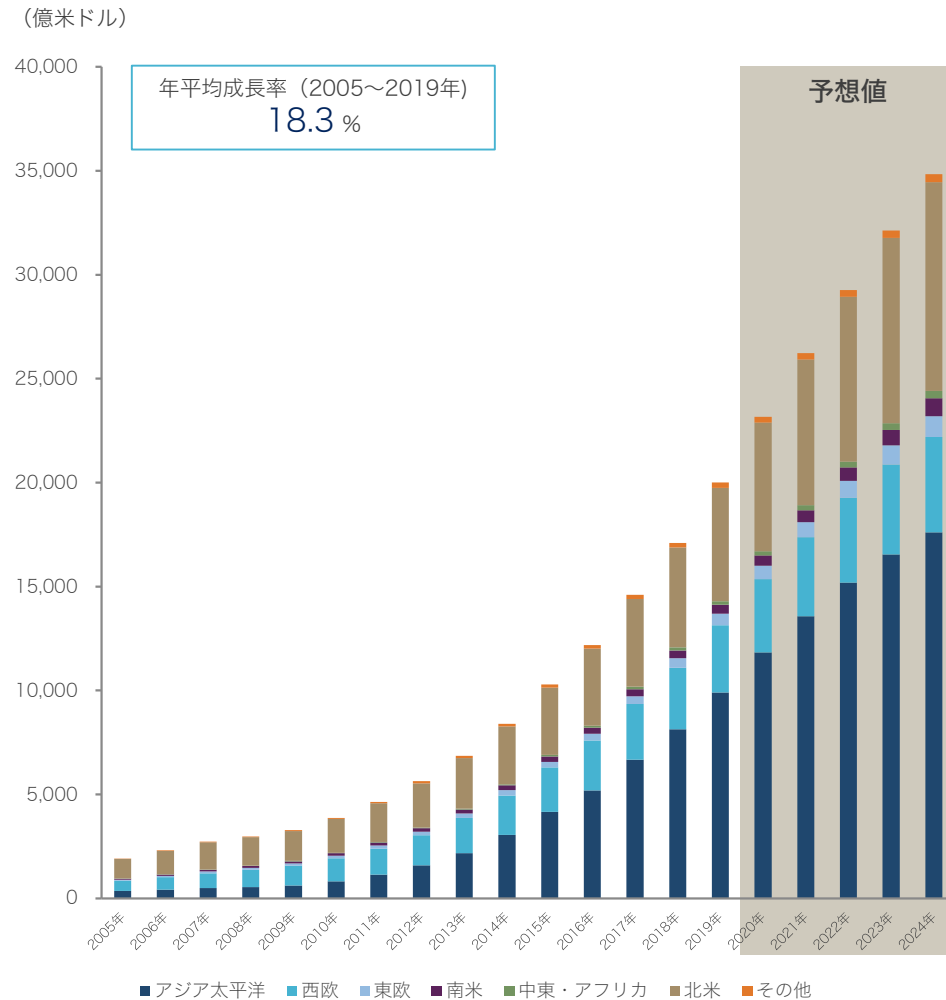
04

## 物流施設マーケット

# 物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大①

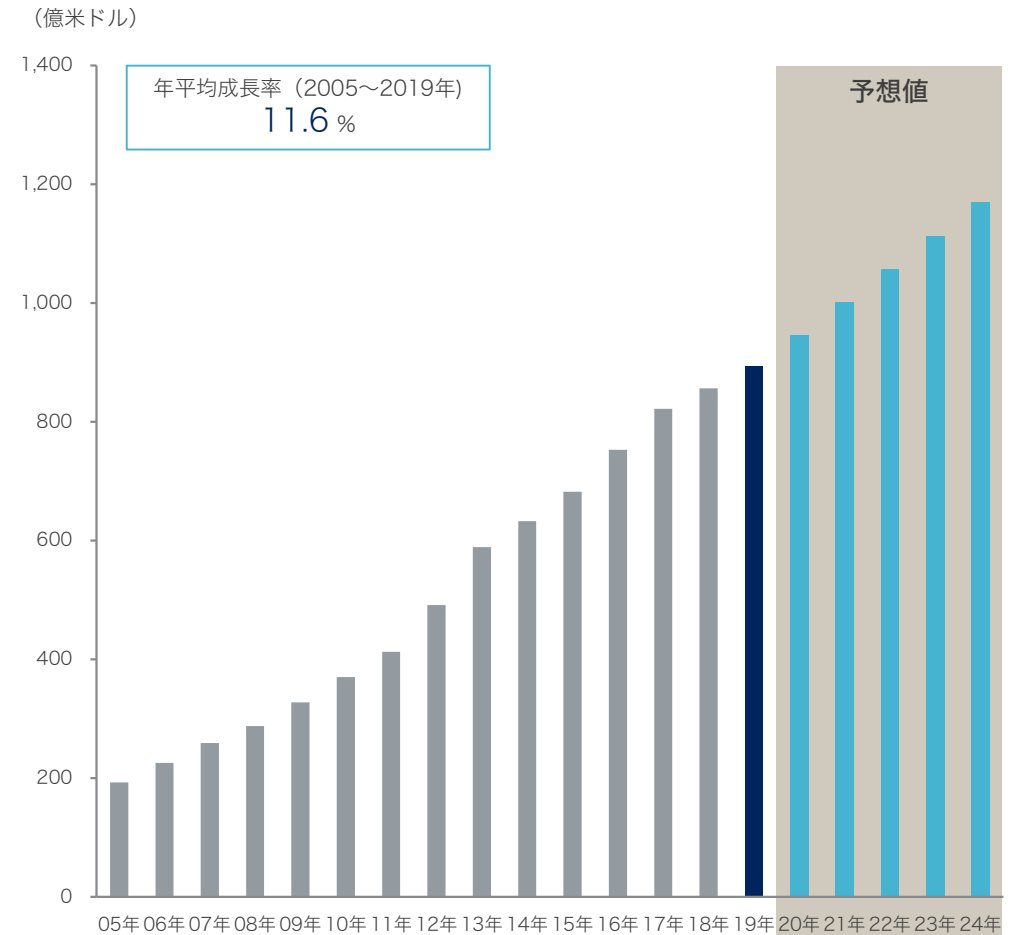
COVID-19の影響でEC化がさらに加速する可能性

世界におけるEC市場規模の推移



出所：Euromonitor International (2020年1月)

日本におけるEC市場規模の推移

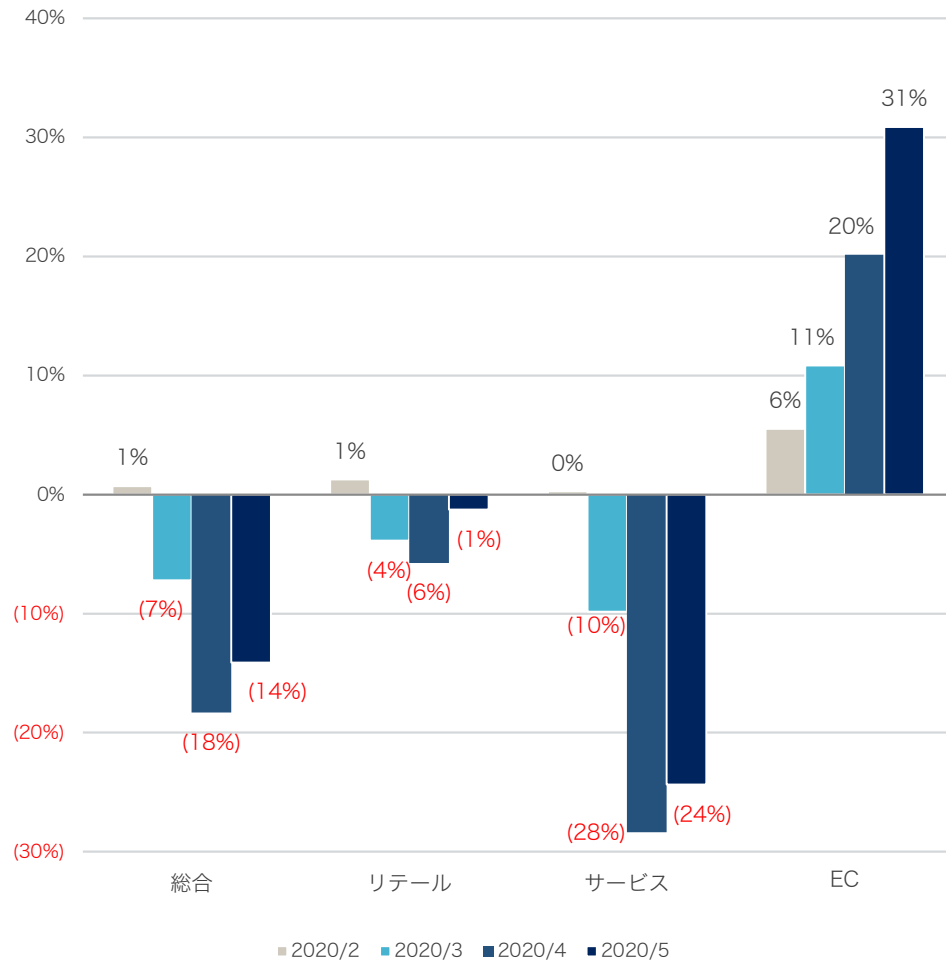


出所：Euromonitor International (2020年1月)

# 物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大②

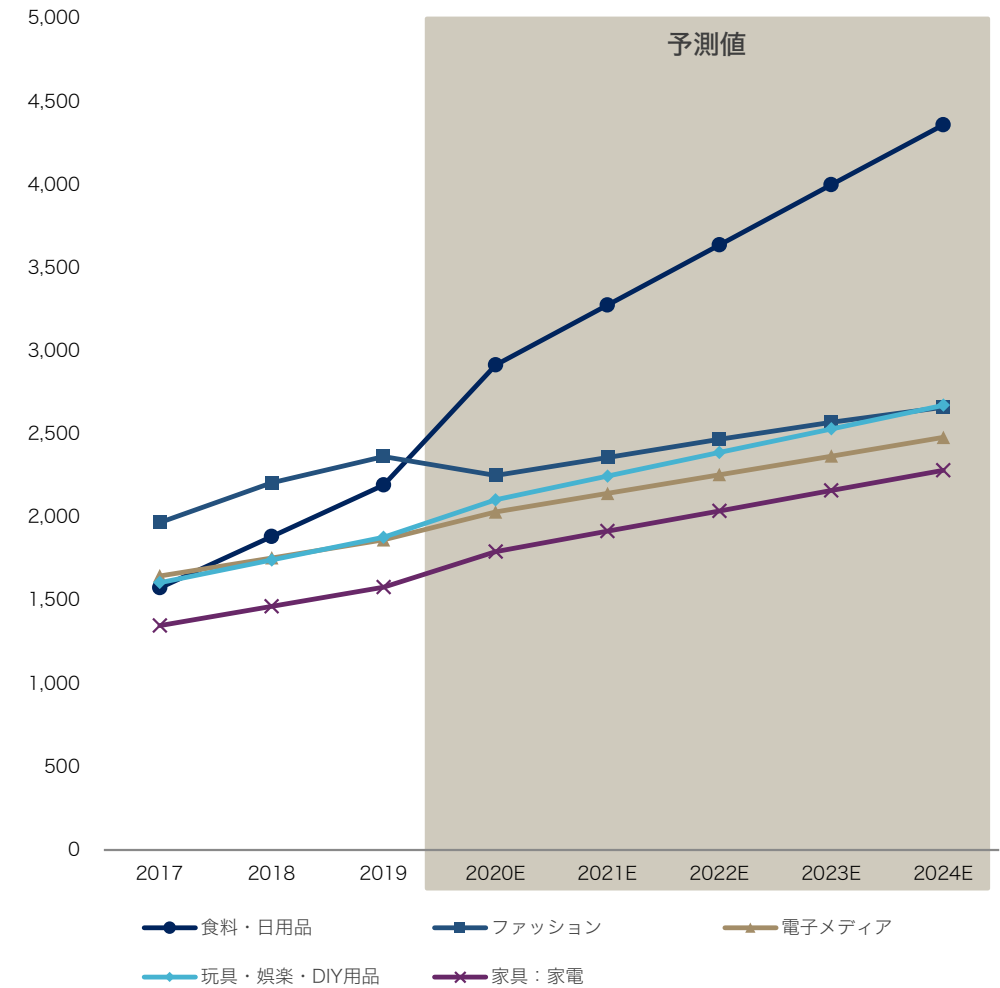
COVID-19の影響により足許でECは大きく拡大。長期的にも食料・日用品を中心にさらに伸長する見込み

前年同月比の国内消費動向の短期的な変化



ECの国内販売高推移の長期見通し（品目別）

(単位：十億円)



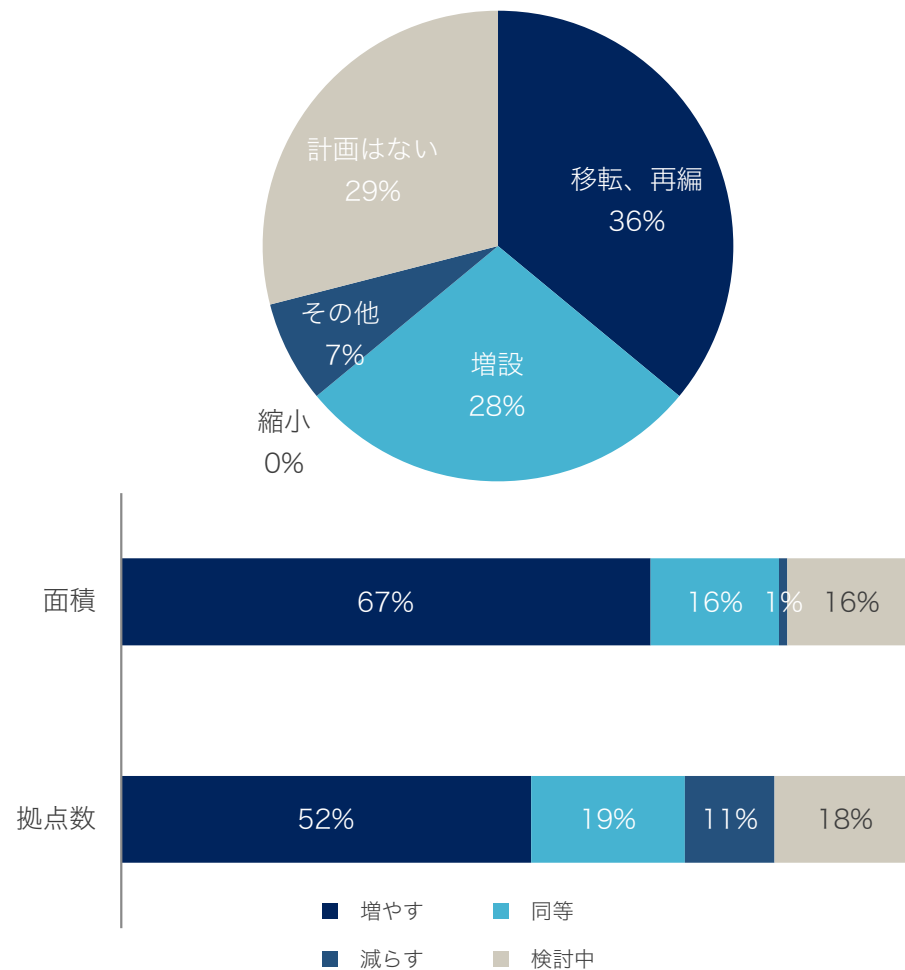
出所：株式会社ジェーシービー/株式会社ナウキャスト 「JCB消費NOW」

出所：Statista（2020年6月）

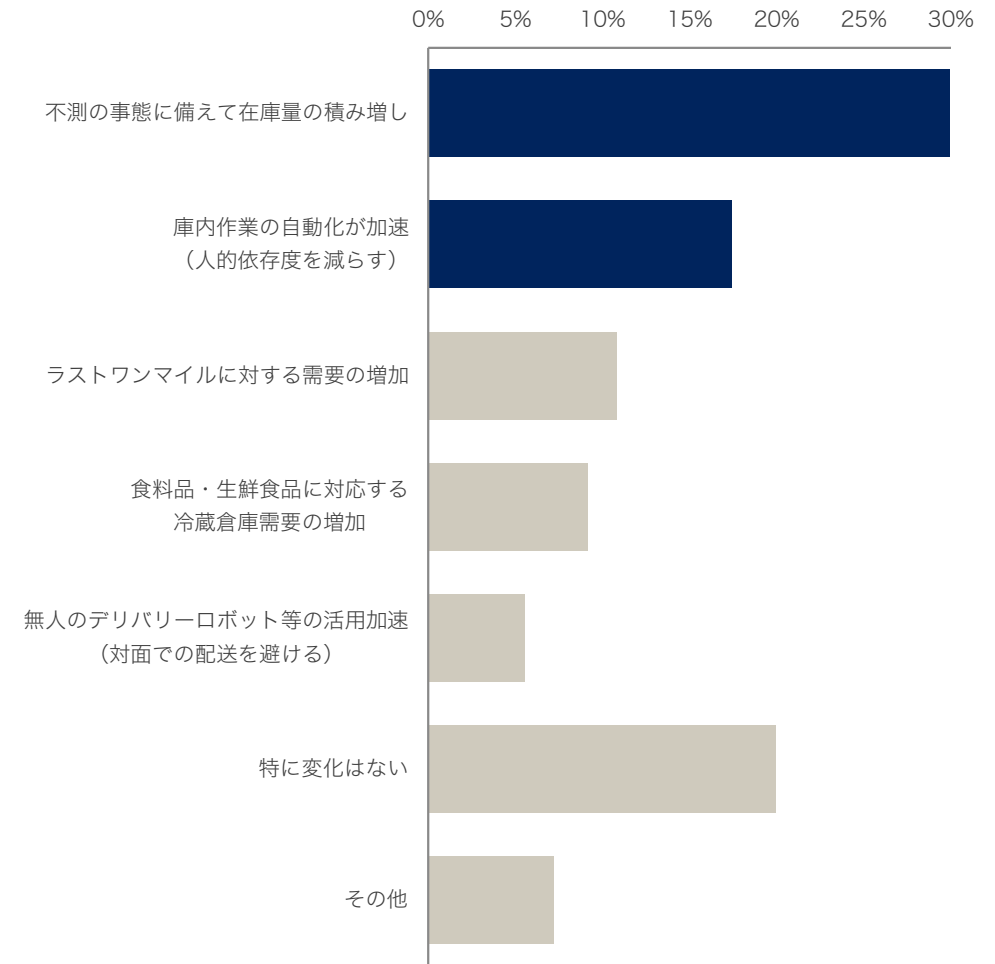
# COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット①

COVID-19発生以後も、倉庫の移転・再編や増設は引き続き検討されており、不測の事態を見据えて在庫量を積み増す動きが出ている

## 企業の今後の倉庫の新設・移転などの計画



## COVID-19の拡大が物流に与える中長期的な変化、影響



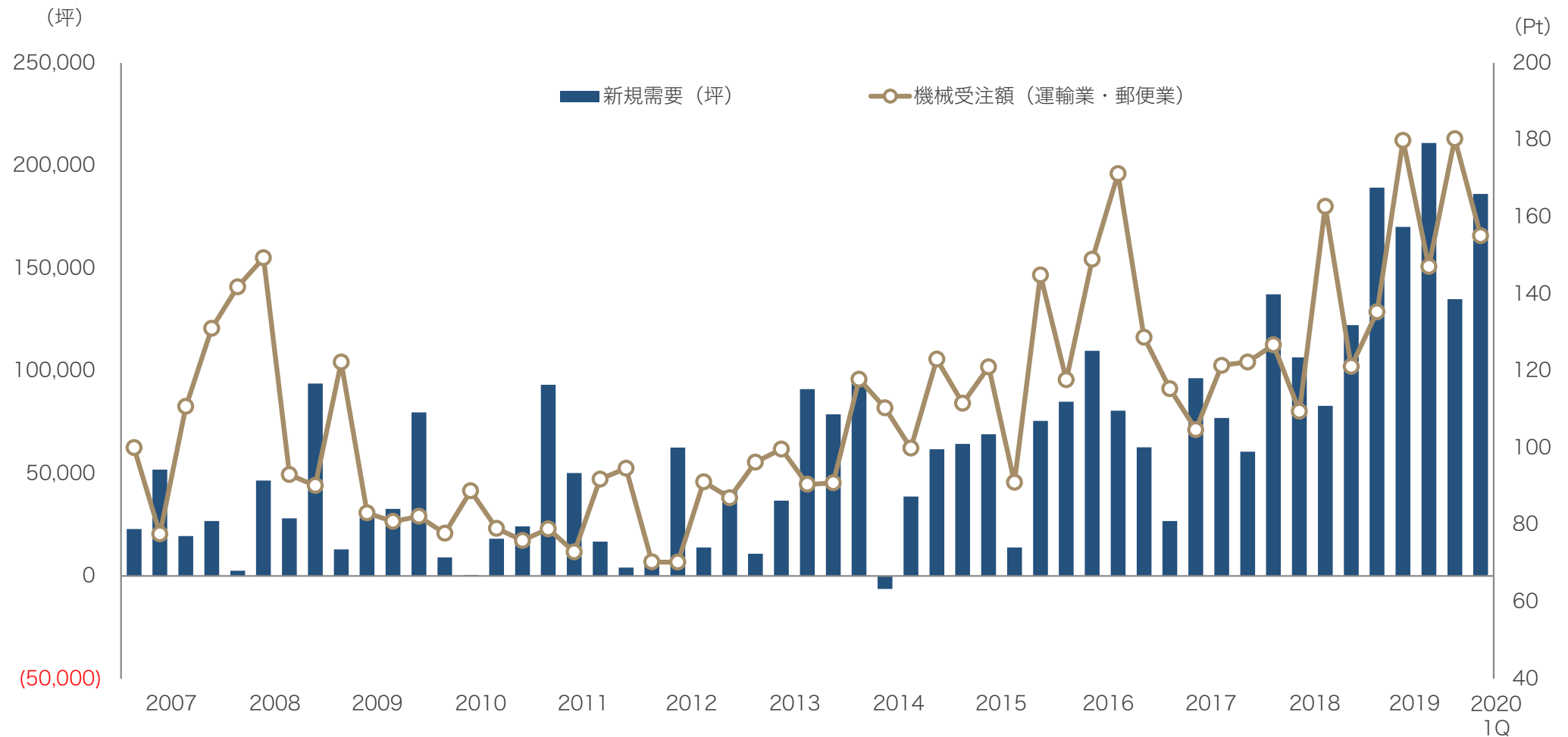
出所：CBRE 「自動化投資を加速する物流業界 物流施設利用に関するテナント調査2020」

(\*) 調査実施期間は、2020年3月4日～2020年3月19日。有効回答数は、336社。(内訳：物流業242社、荷主企業94社。)

## COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット②

本投資法人が投資対象とする大規模かつ高機能な物流施設は、COVID-19の発生を経て今後さらに拡大が見込まれる省人化・自動化投資需要の取り込みが可能

物流施設の新規需要と機械受注額（運輸業・郵便業）の推移

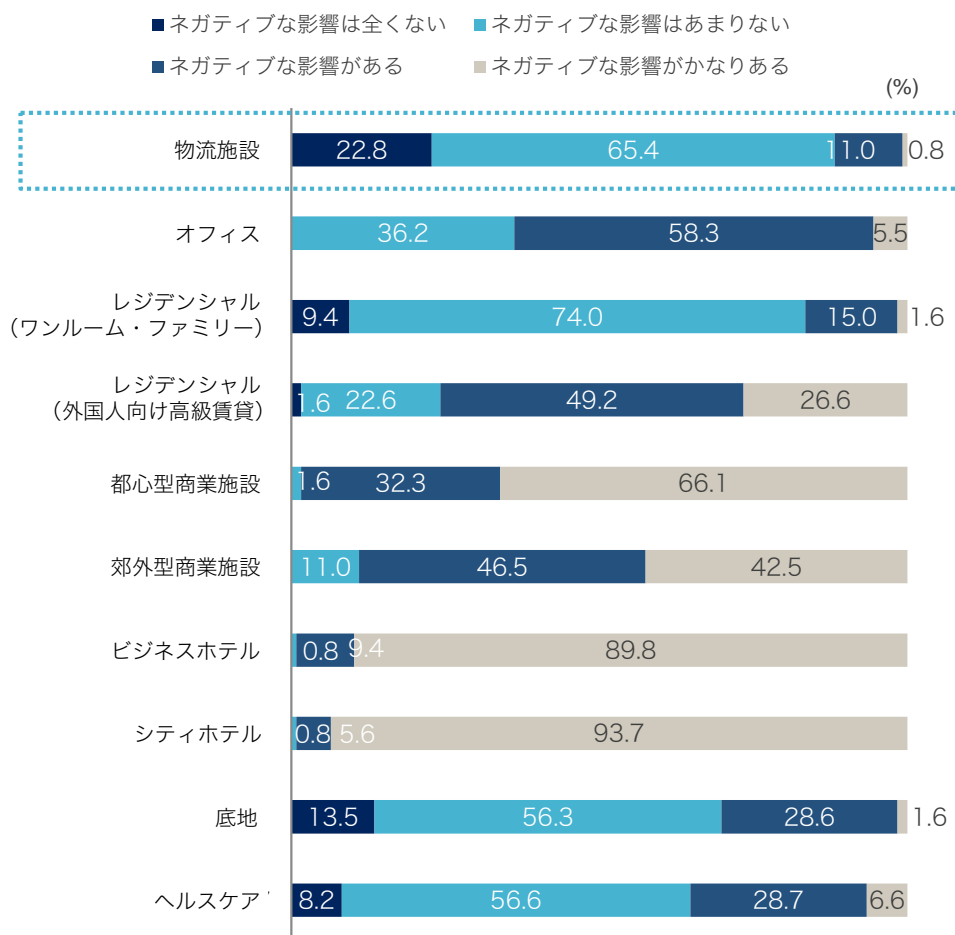


出所：物流施設の新規需要についてはCBRE作成のデータ、機械受注額（運輸業・郵便業）については内閣府経済社会総合研究所「機械受注統計調査報告」を基に本資産運用会社にて作成

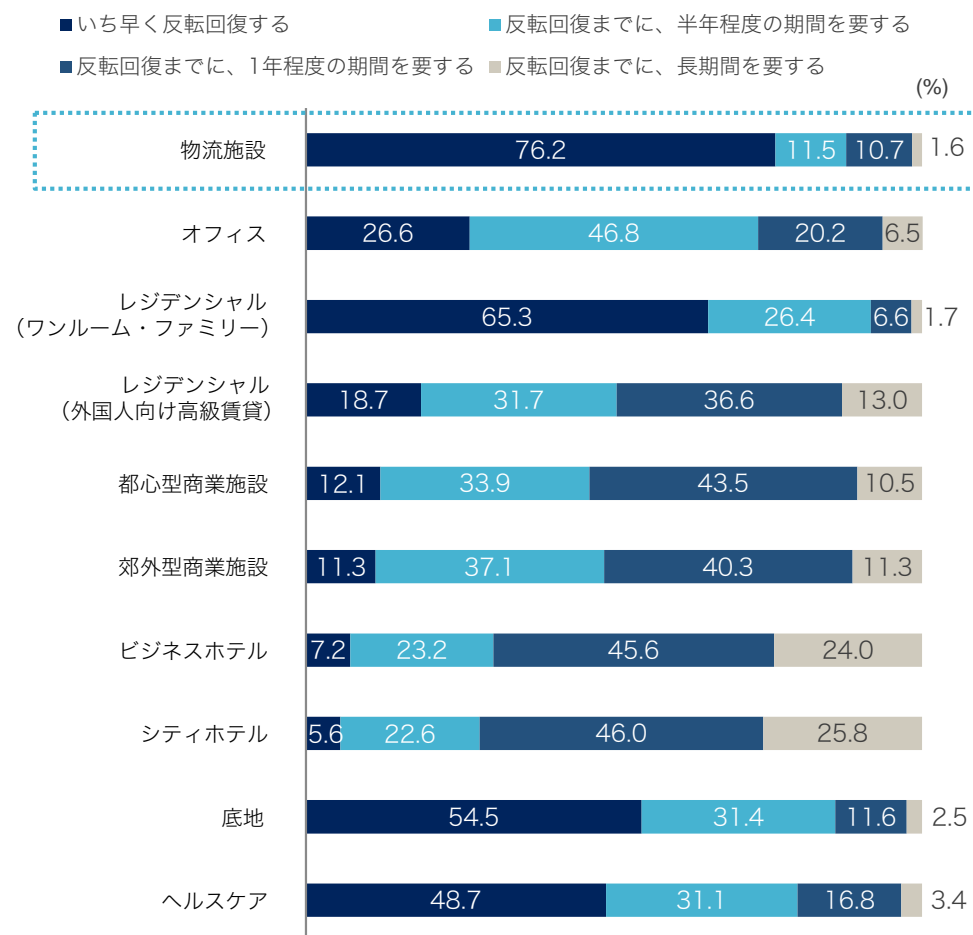
# アセットクラス別不動産投資市場調査（不動産投資関係者対象）

物流施設に対するネガティブな見方は限定的

今後1年間でCOVID-19が各アセットに与える影響



COVID-19の流行が収束した場合の各アセットの見通し



出所：一般財団法人日本不動産研究所「新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産投資市場に及ぼす影響について」（2020年5月26日）

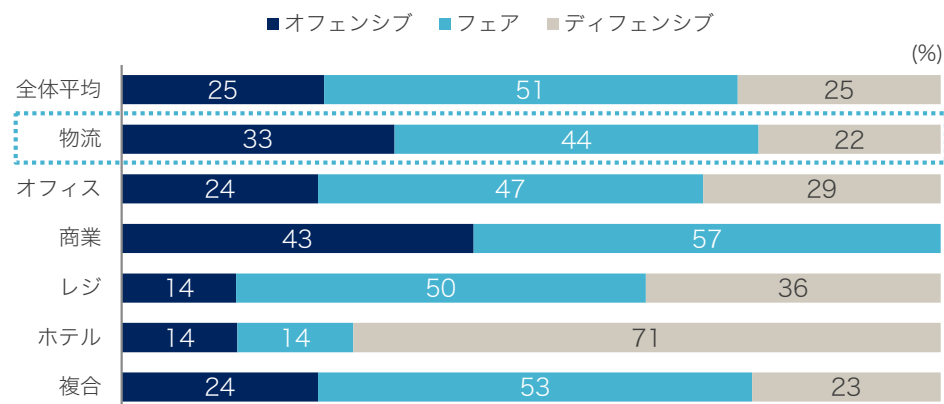
(\*) 調査時点は、2020年4月1日。調査対象はアセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金不動産、不動産賃貸など193社。本調査の有効回答数は其々129社、127社。



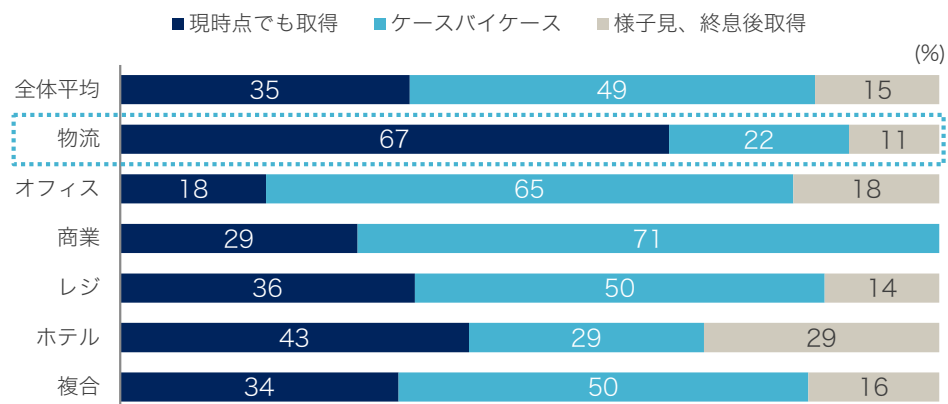
# アセットクラス別投資スタンス調査（物件取得担当者対象）

物流施設に対するネガティブな見方は限定的

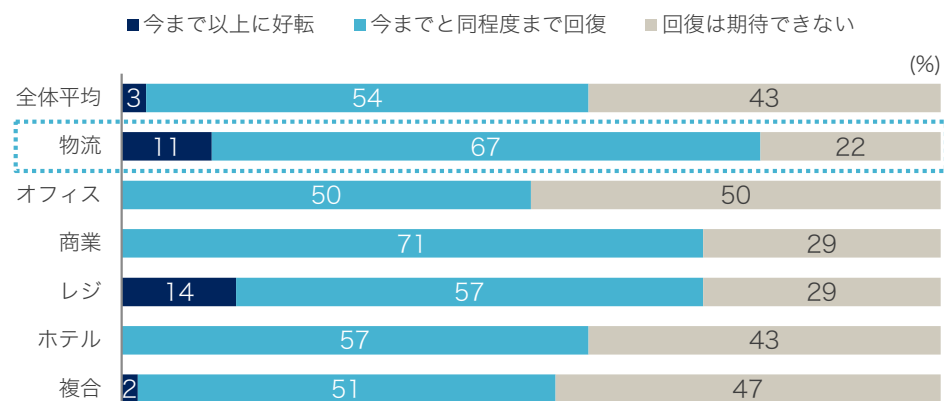
## 現在の不動産取引市場をどう見るか



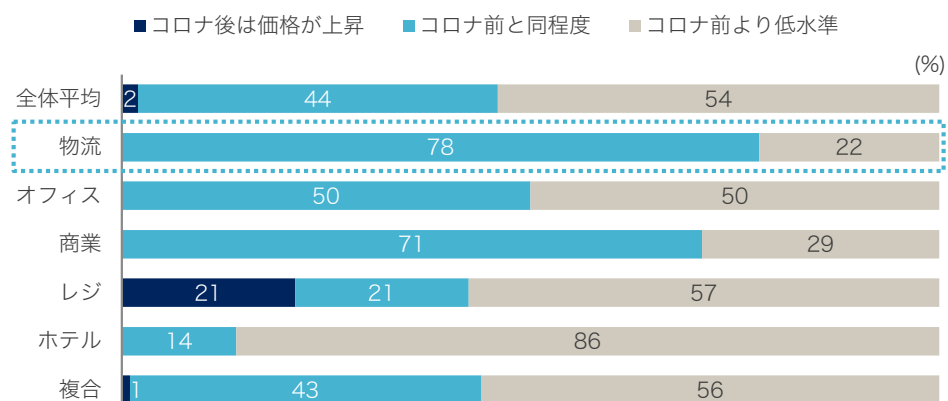
## 取得意欲について



## COVID-19終息後の不動産取引市場について



## COVID-19終息後の不動産価格について

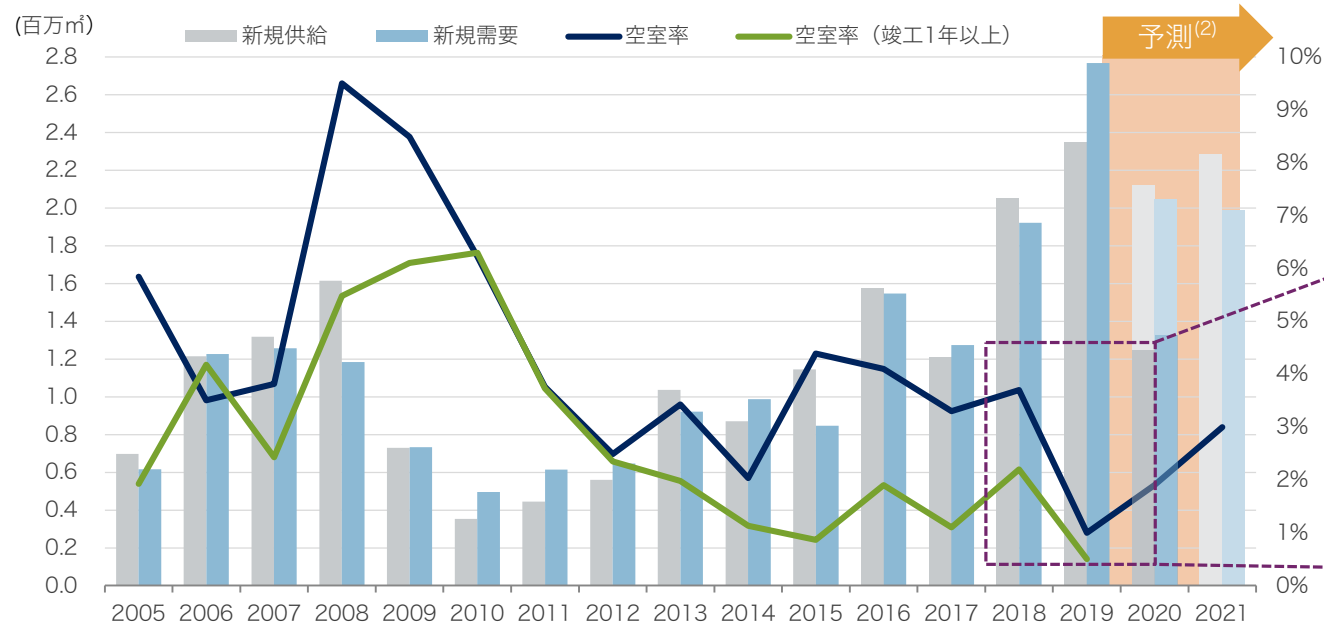


出所：大和不動産鑑定株式会社「新型コロナウイルス顧客アンケート集計結果について」（2020年6月8日）

(\*) 調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日。調査対象は大和不動産鑑定株式会社顧客の物件取得担当者（回答数 173社（184名））  
四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

# 首都圏の物流不動産マーケット

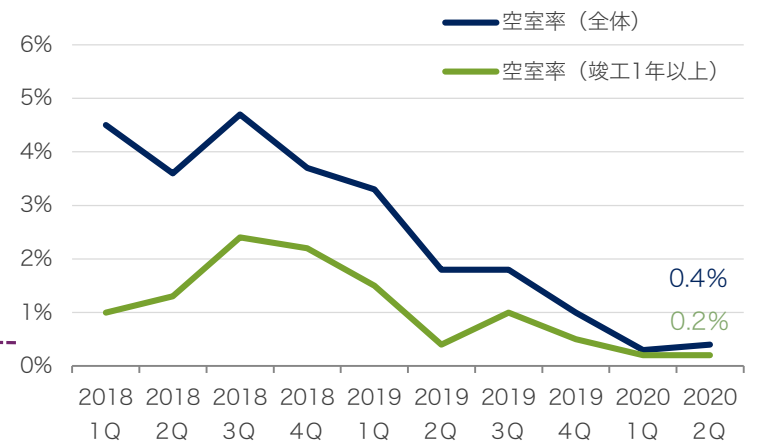
## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>



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

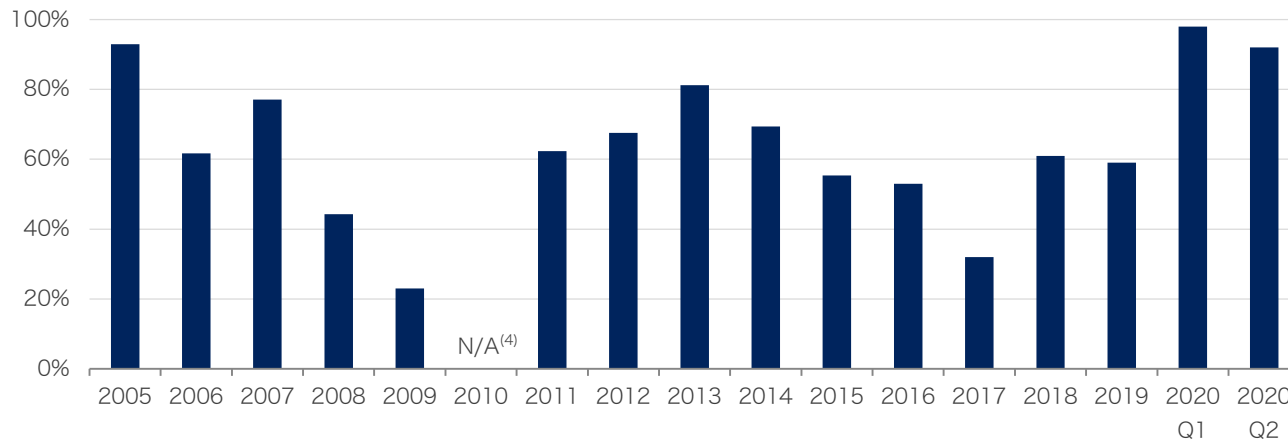
2019年は新規供給234万㎡に対し新規需要276万㎡と需要超過となり足許空室率も歴史的な低水準



出所：CBRE

2020年6月末時点 **0.4%**  
(築1年以上は0.2%)  
2020年供給量 約 **212** 万㎡  
2021年供給量 約 **228** 万㎡

## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移

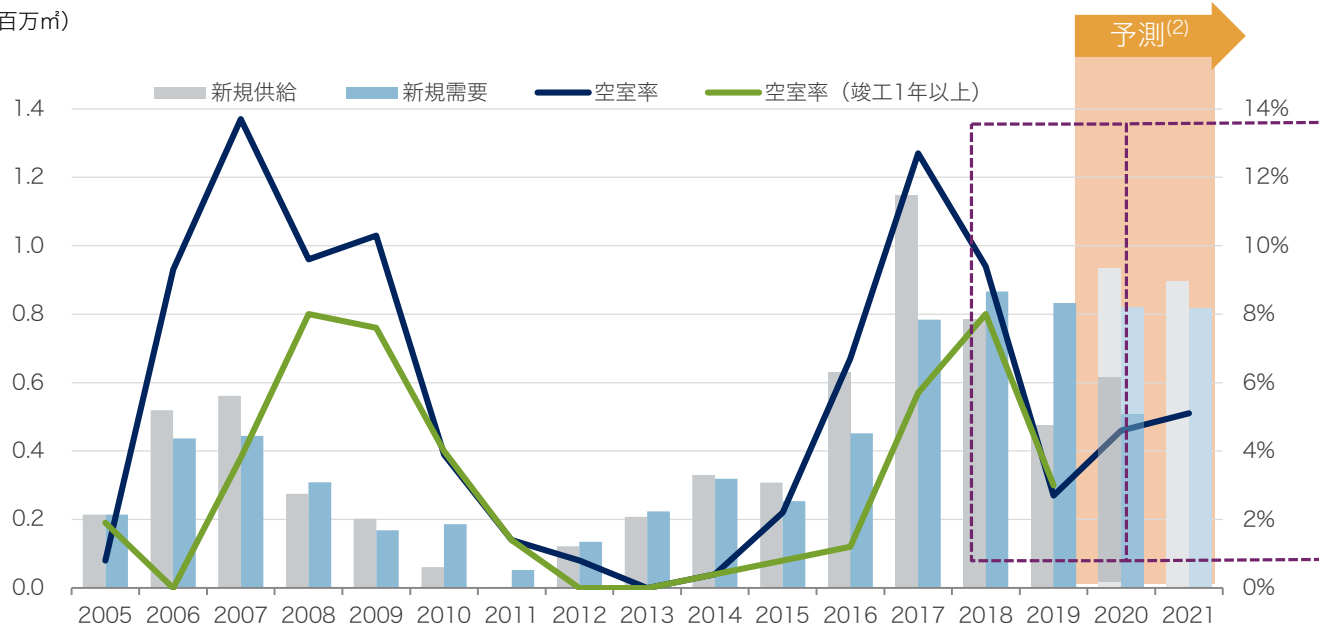


出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象  
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

# 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<sup>(1)</sup>

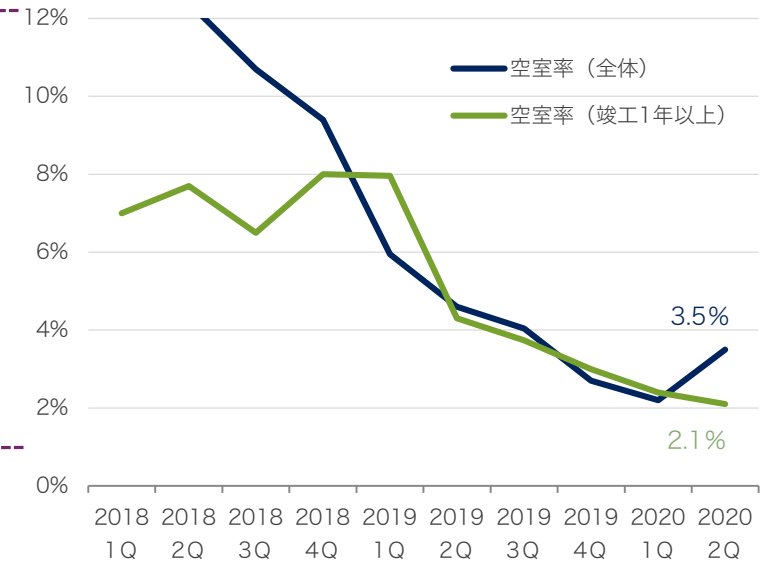
(百万㎡)



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

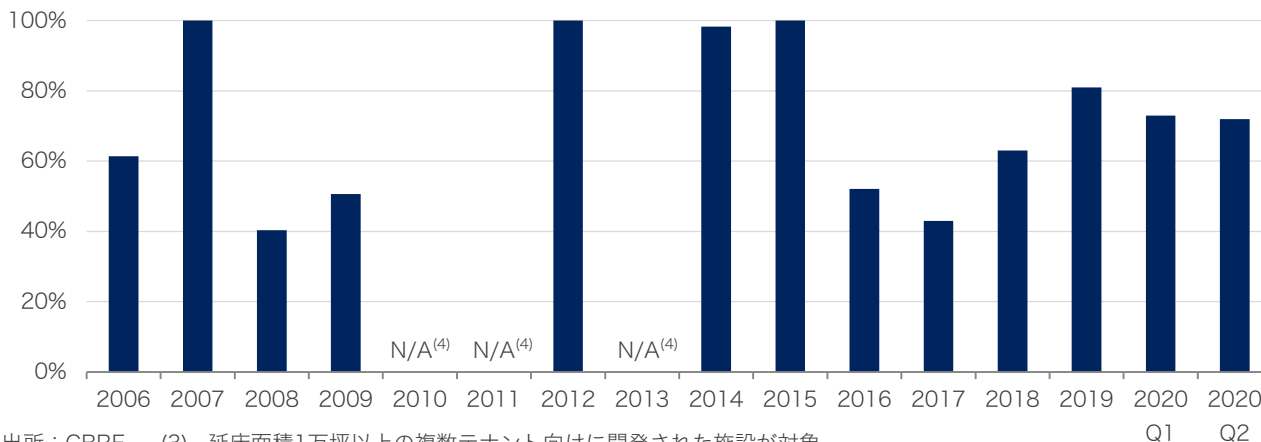
2019年供給47万㎡に対し需要86万㎡と需要超過。Q2で空室率上昇するが、要因は特定の大型物件の竣工。



出所：CBRE

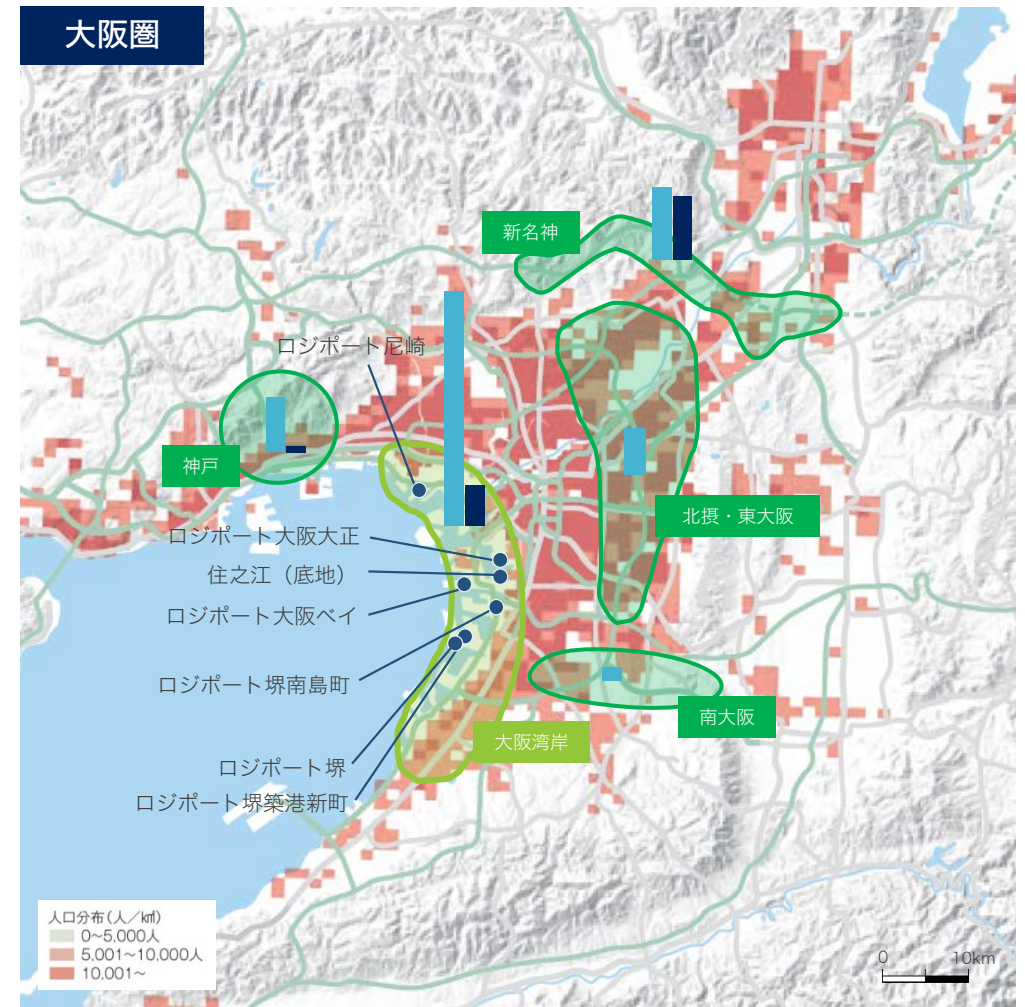
2020年6月末時点 **3.5%**  
(築1年以上は2.1%)  
2020年供給量 約 **93** 万㎡  
2021年供給量 約 **89** 万㎡

## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>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 <sup>(1)</sup> (2020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

■ 2020年2Q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

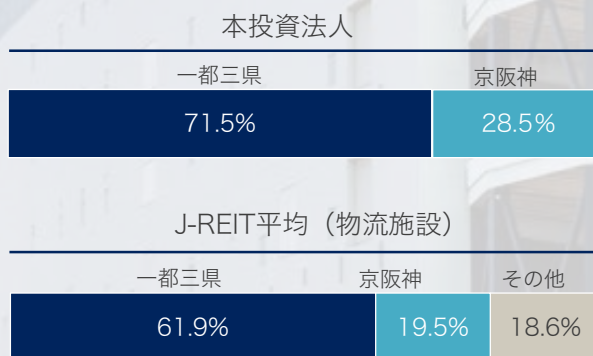
## 1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

- 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<sup>(1)</sup>



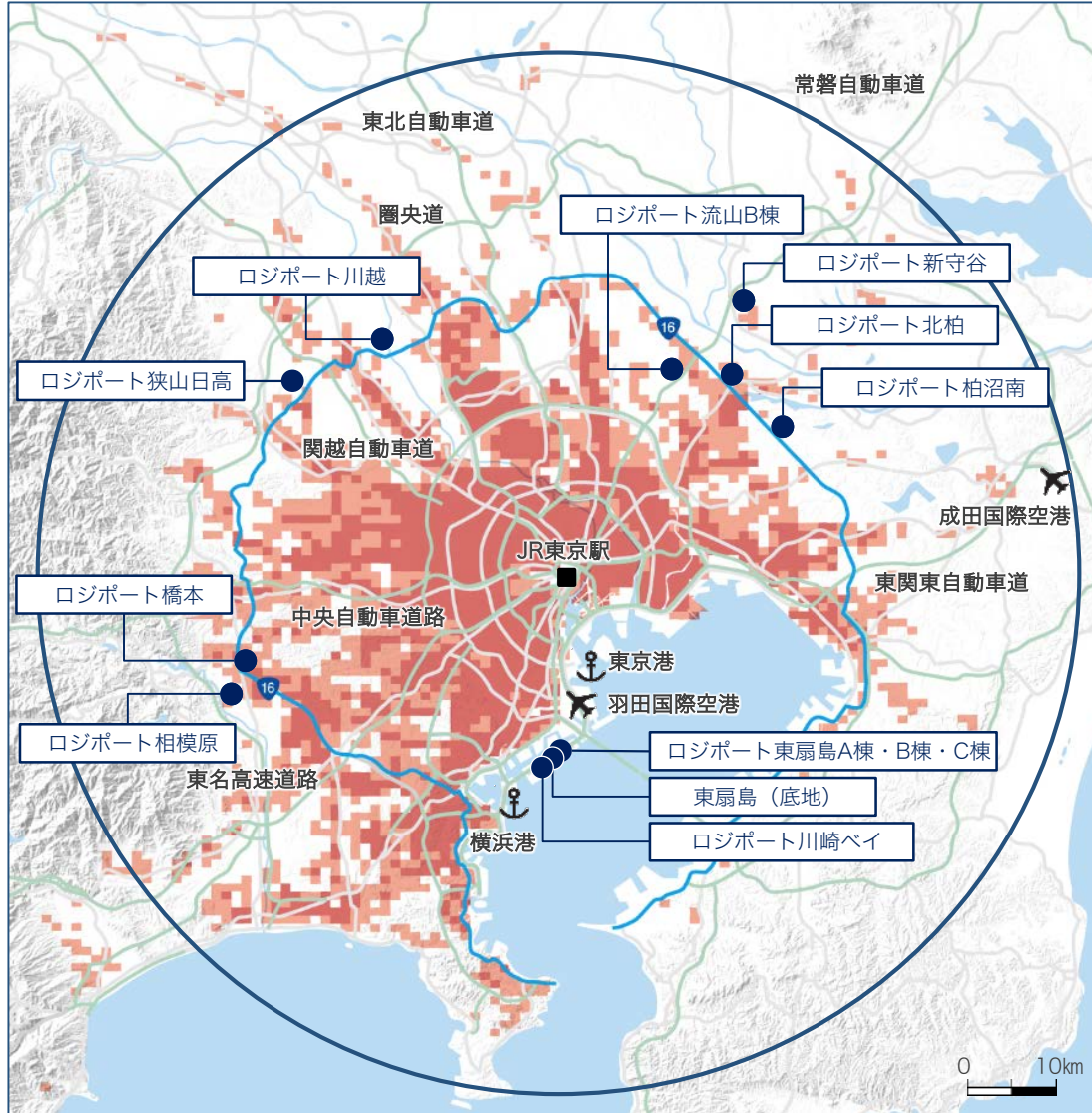
### 平均延床面積<sup>(1)</sup>



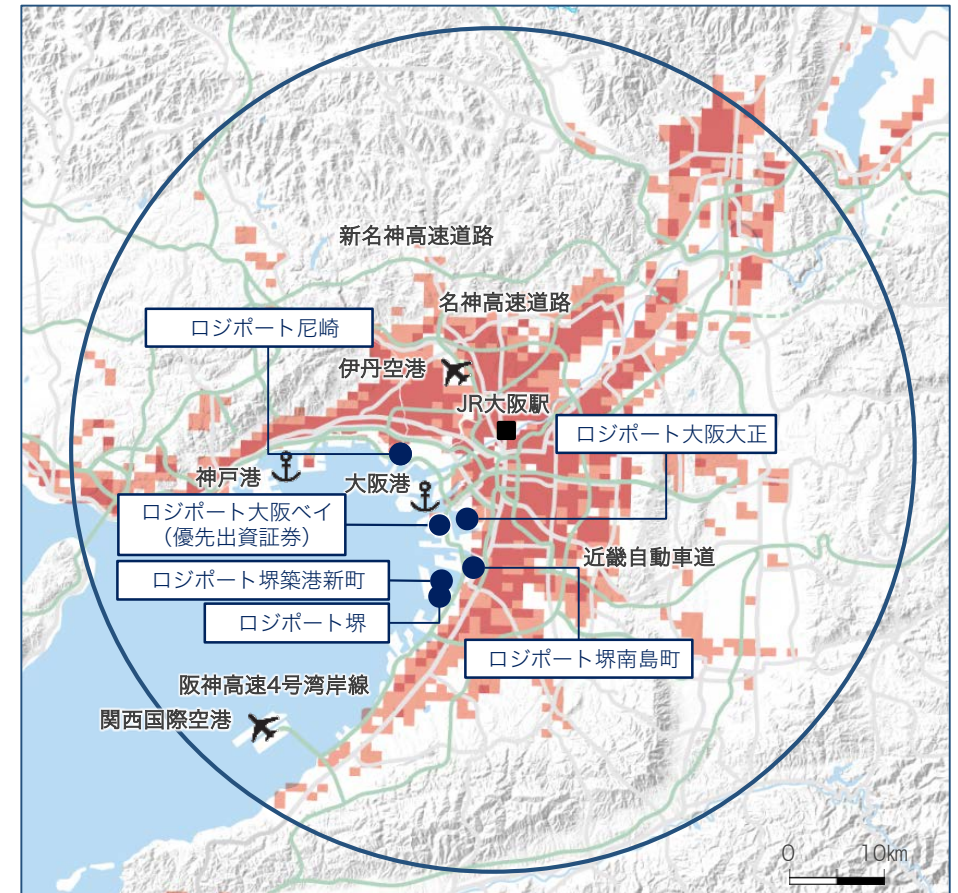
(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、本投資法人は2020年9月4日時点、J-REIT平均は2020年8月末時点において取得が完了している物流施設（除く底地）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

# 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/km<sup>2</sup>）

- 0~5,000人
- 5,001~10,000人
- 10,001人~

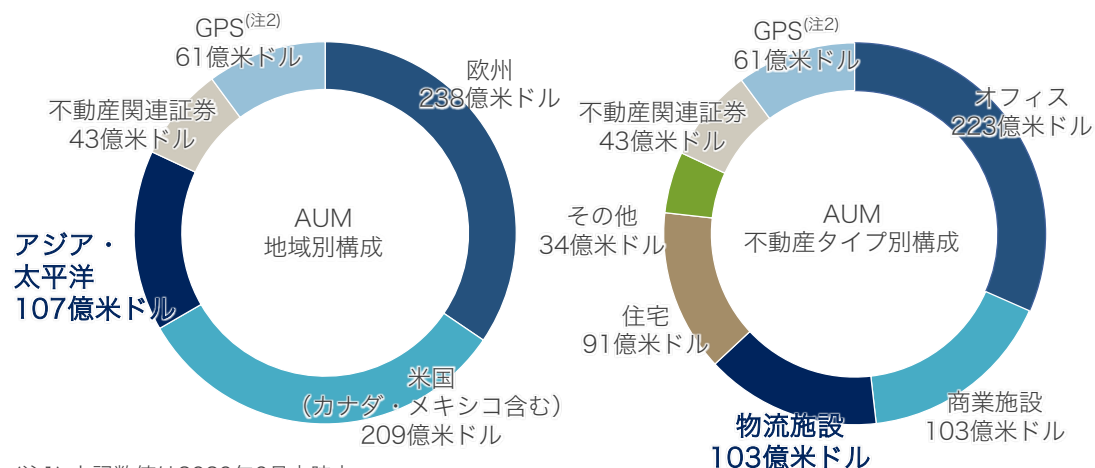
✈️ 空港 🚢 港

資産規模	3,178億円	東京エリア 大阪エリア	100%
------	---------	----------------	------

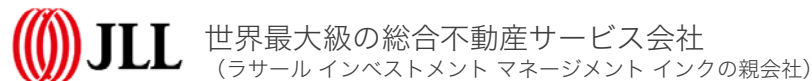
# ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



<b>AUM (運用資産残高) 規模</b>	<b>グローバルネットワーク</b>	<b>投資家からの信任</b>
約 <b>657</b> 億米ドル	<b>15</b> か国/ <b>22</b> 拠点 従業員 <b>900</b> 名以上	<b>500</b> 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2020年6月末時点  
(注2) Global Partners Solutions : Fund of funds



<b>事業規模</b>	<b>グローバルネットワーク</b>	<b>時価総額</b>
売上高 (2019年度) 約 <b>71</b> 億米ドル	約 <b>80</b> か国 従業員約 <b>93,000</b> 人	約 <b>90</b> 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<sup>(1)</sup>

累計開発実績 <sup>(2)</sup>	約 <b>270</b> 万m <sup>2</sup>
累計取得実績	約 <b>198</b> 万m <sup>2</sup>
リーシング実績	約 <b>391</b> 万m <sup>2</sup>
首都圏での 大規模開発シェア <sup>(3)</sup>	約 <b>15</b> %

## 開発・投資面積 (累積ベース)<sup>(2)</sup>



- (1) 2020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㎡以上の賃貸型物流施設 (2020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

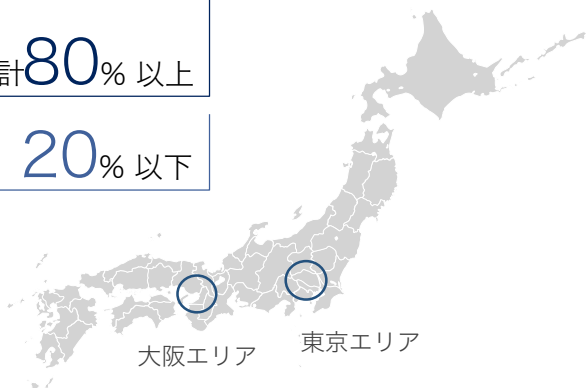
建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり

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



# “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**  
充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

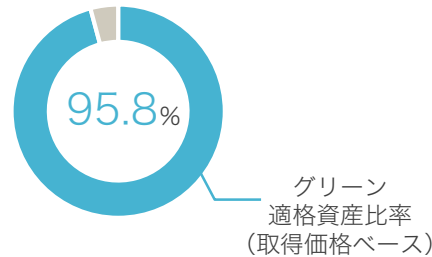
- GRESBリアルエステイト評価
- SMBC環境配慮評価
- MUFG J-REIT 向けESG評価 supported by JCR



### ■ CASBEE不動産評価認証

物件名	認証
東京-1	ロジポート橋本 Sランク
東京-2	ロジポート相模原 Sランク
東京-3	ロジポート北柏 Sランク
東京-5	ロジポート流山B棟 <b>New</b> Sランク
東京-6	ロジポート東扇島A棟 Aランク
東京-7	ロジポート東扇島B棟 Aランク
東京-8	ロジポート東扇島C棟 Aランク
東京-9	ロジポート川越 Aランク
東京-11	ロジポート柏沼南 <b>New</b> Sランク
東京-12	ロジポート狭山日高 <b>New</b> Sランク
東京-14	ロジポート川崎ベイ Sランク
東京-15	ロジポート新守谷 Aランク
大阪-1	ロジポート堺南島町 <b>New</b> Sランク
大阪-2	ロジポート堺築港新町 <b>New</b> Sランク
大阪-3	ロジポート大阪大正 <b>New</b> Sランク
大阪-5	ロジポート尼崎 Sランク

2020年は6物件のCASBEE認証を取得し、5段階中最高のSランク評価を獲得  
 保有資産におけるグリーン適格資産比率は95.8%とJ-REITトップクラス



### ■ BELS評価



この建物のエネルギー消費量 50%削減  
 2019年2月21日交付 国土交通省公表に基づく第三者認証

評価ランク ★★★★★  
 ZEB Ready  
 ロジポート堺南島町

### グリーンボンド

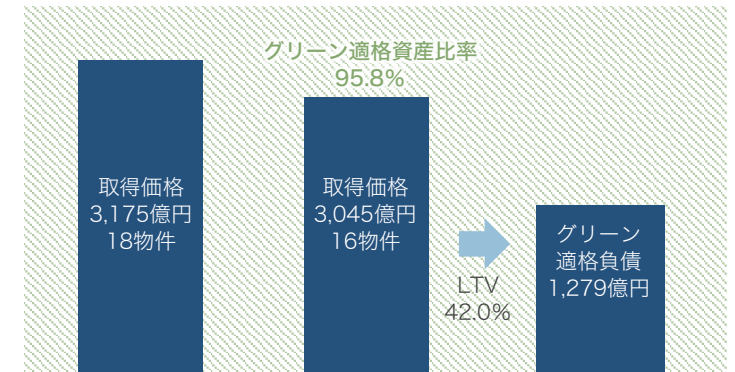
本投資法人は、グリーンボンドの調達資金を、適格クライテリアに満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、またはそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当する方針です

#### 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	2030.2.20

※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

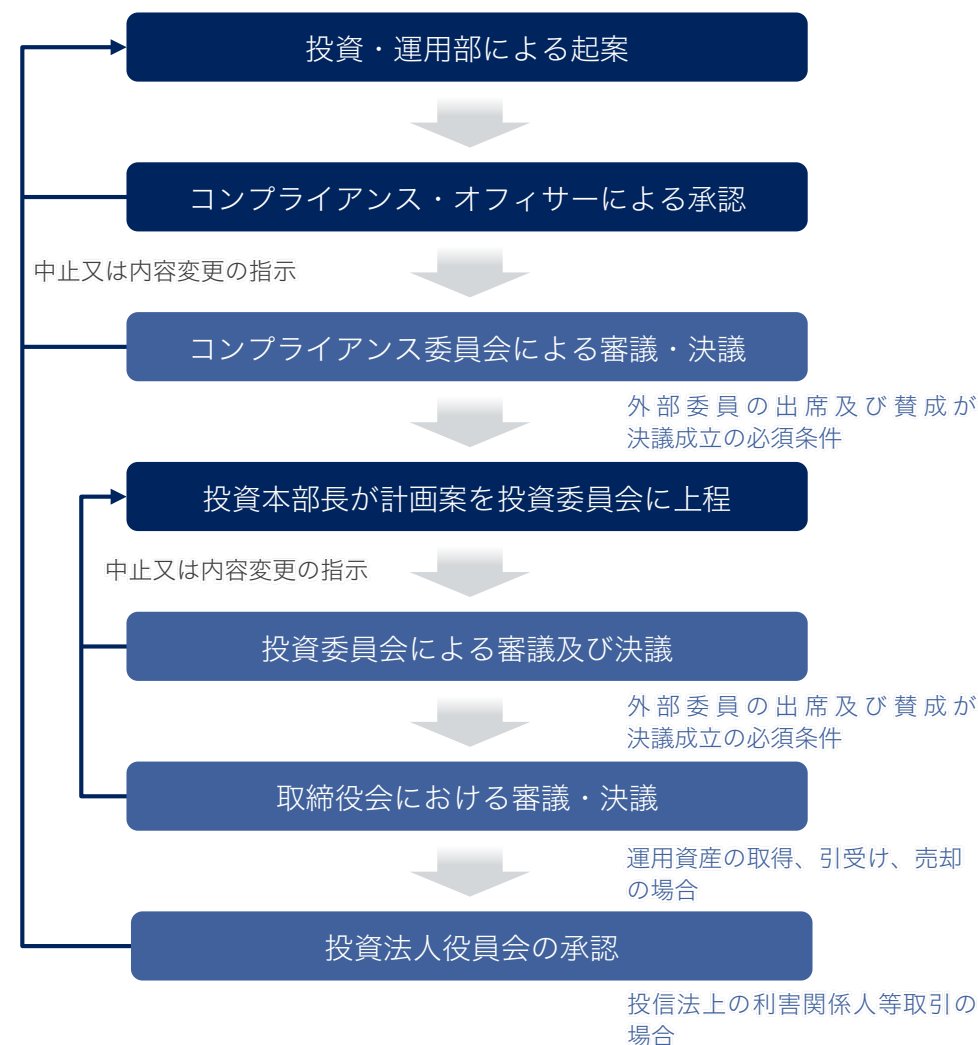
## ■ 投資主価値と連動した運用報酬体系

資産運用会社の運用報酬体系	
<b>期中運用報酬</b>	
(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）
<b>取得報酬</b>	
(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）
<b>合併報酬</b>	
(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იმ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 スポンサー代表取締役、資産運用会社常勤役員全員が加入
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

## ■ 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

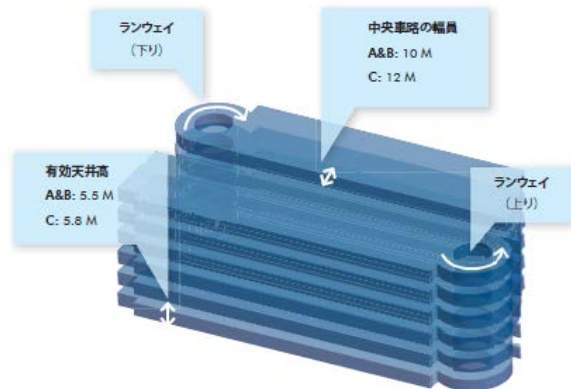
- ① 消費地へのアクセス  
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接  
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途  
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス  
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

### 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

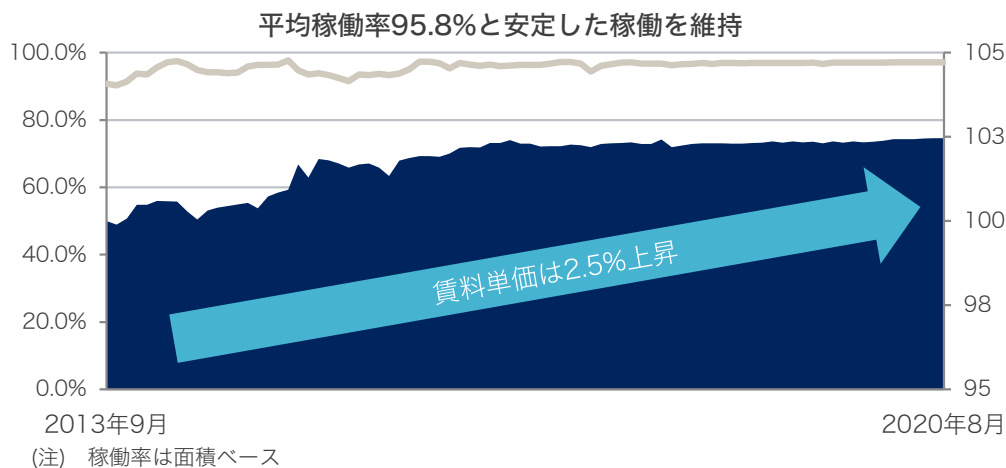




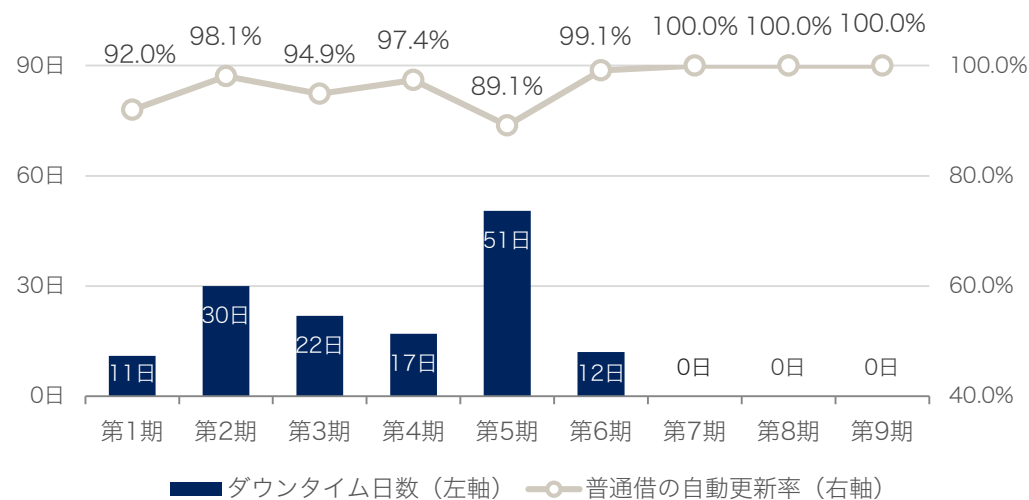
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

## ■ 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



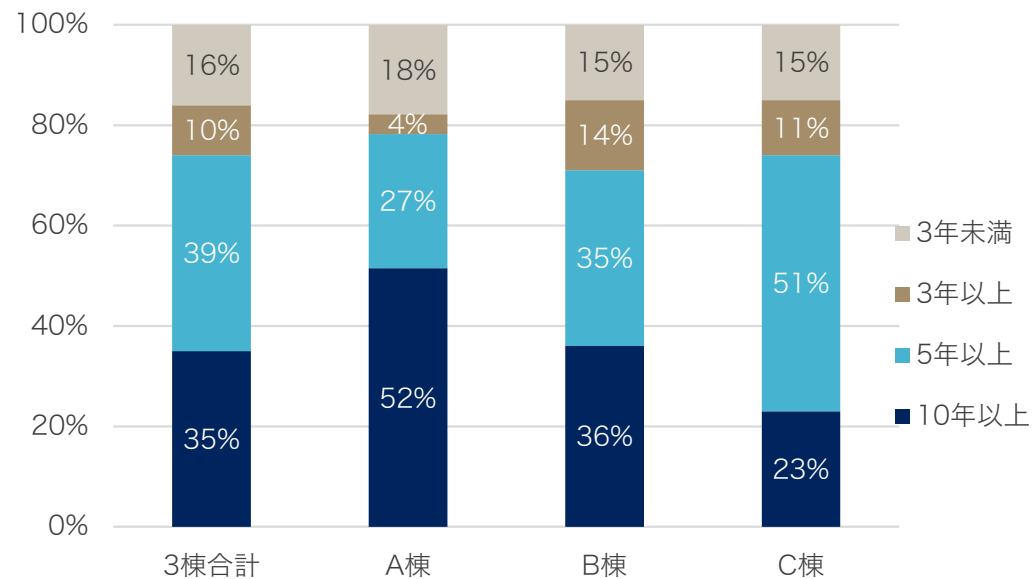
### 普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



### 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2.0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9.6年

### ■ 入居期間の内訳



(注) 面積ベース

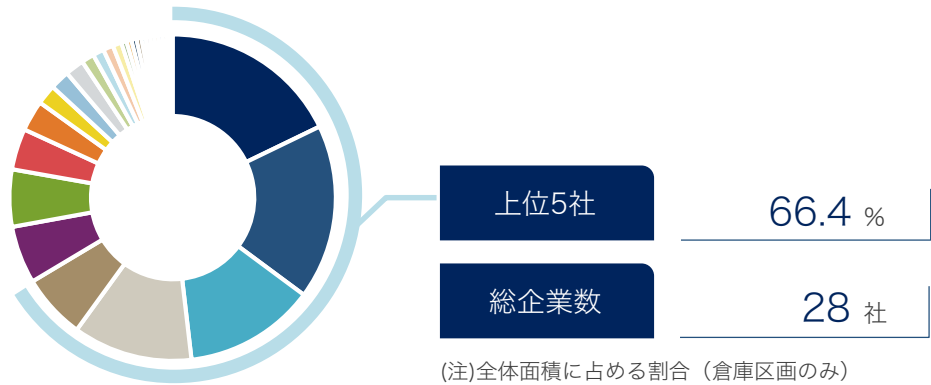
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

## ■ 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



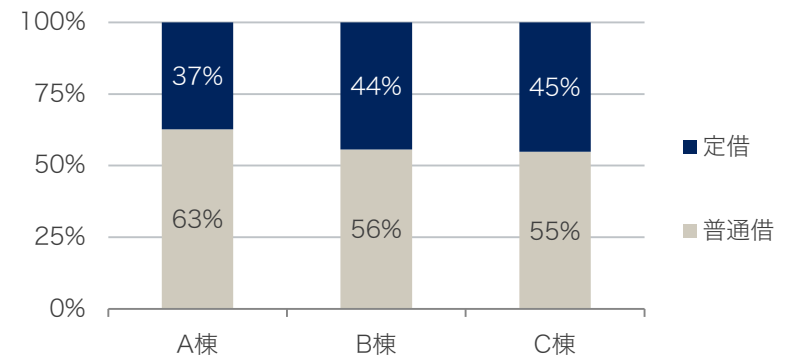
#### ■ 荷主企業の分散



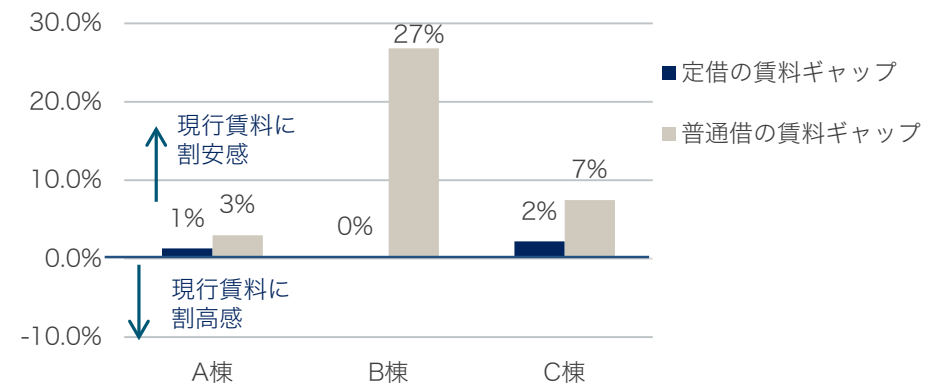
### 現行の賃料水準

- 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

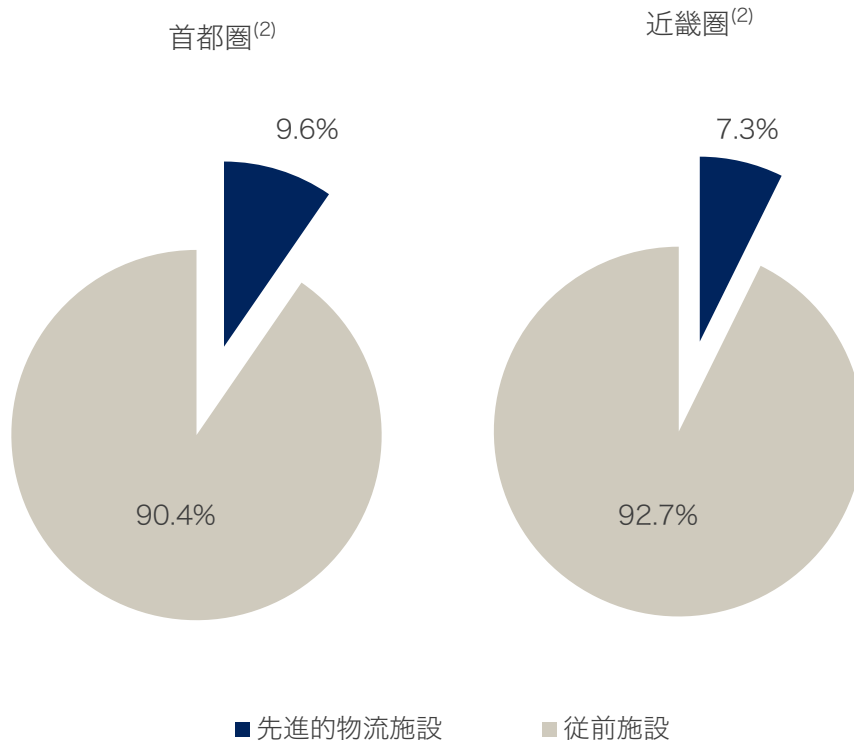


#### ■ 賃料ギャップ

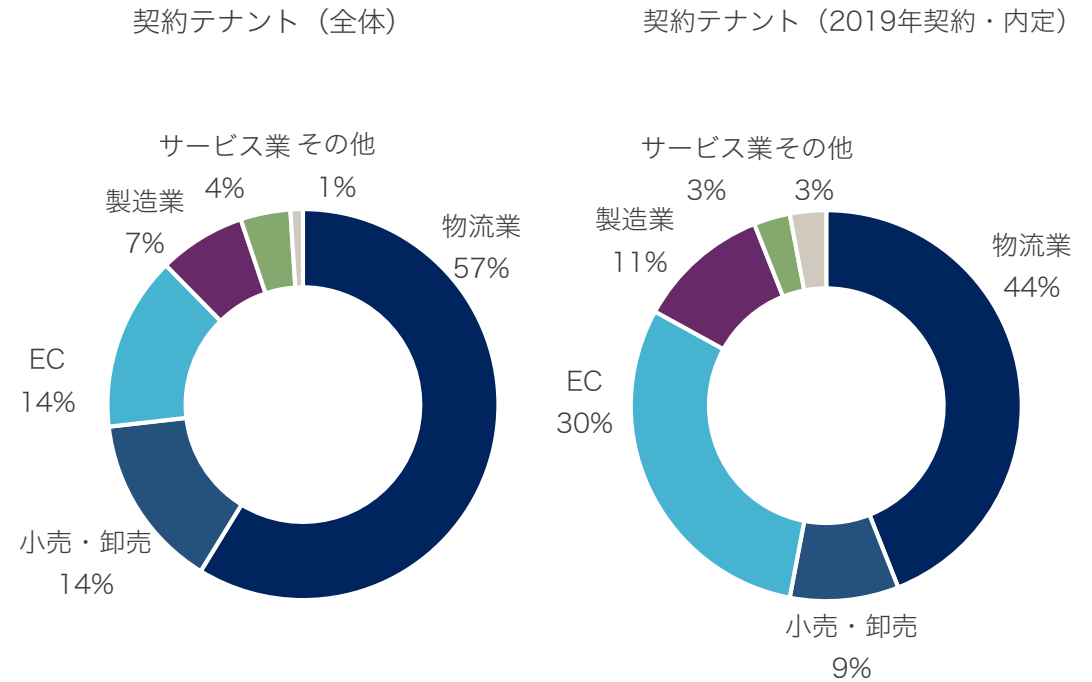


# 物流不動産のストックと荷物

先進的物流施設<sup>(1)</sup>の比率の比較



首都圏大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の契約テナント



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坪以上のマルチ型物流施設。2020年3月時点

# (ご参考) 賃料単価・稼働率に対するDPUの感応度分析

## ポートフォリオ全体の稼働率・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%	-338	-297	-255	-214	-173	-133	-92
	-4.0%	-296	-254	-213	-171	-130	-89	-48
	-3.0%	-254	-212	-170	-128	-87	-45	-4
	-2.0%	-212	-170	-127	-85	-44	-2	40
	-1.0%	-170	-127	-85	-43	-0	42	84
	0.0%	-128	-85	-43	0	43	85	127
	1.0%	-87	-44	-0	43	85	128	171
	2.0%	-45	-2	42	85	128	171	214
	3.0%	-4	40	84	127	171	214	258
	4.0%	37	82	126	170	214	257	301
5.0%	79	123	168	212	256	300	344	

## ポートフォリオ全体の稼働率・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%	-11.5%	-10.1%	-8.7%	-7.3%	-5.9%	-4.5%	-3.1%
	-4.0%	-10.0%	-8.6%	-7.2%	-5.8%	-4.4%	-3.0%	-1.6%
	-3.0%	-8.6%	-7.2%	-5.8%	-4.4%	-2.9%	-1.5%	-0.1%
	-2.0%	-7.2%	-5.8%	-4.3%	-2.9%	-1.5%	-0.1%	1.4%
	-1.0%	-5.8%	-4.3%	-2.9%	-1.4%	0.0%	1.4%	2.8%
	0.0%	-4.4%	-2.9%	-1.4%	0.0%	1.4%	2.9%	4.3%
	1.0%	-2.9%	-1.5%	0.0%	1.4%	2.9%	4.4%	5.8%
	2.0%	-1.5%	-0.1%	1.4%	2.9%	4.4%	5.8%	7.3%
	3.0%	-0.1%	1.4%	2.8%	4.3%	5.8%	7.3%	8.7%
	4.0%	1.3%	2.8%	4.3%	5.8%	7.2%	8.7%	10.2%
5.0%	2.7%	4.2%	5.7%	7.2%	8.7%	10.2%	11.7%	

(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

	8期	9期
営業収益	8,758 百万円	7,430 百万円
賃貸NOI	5,819 百万円	5,956 百万円
減価償却費	921 百万円	930 百万円
償却後NOI	4,898 百万円	5,026 百万円
運用報酬	1,047 百万円	877 百万円
営業利益	5,233 百万円	4,066 百万円
支払利息・融資関連費用等	424 百万円	395 百万円
当期純利益	4,759 百万円	3,663 百万円
分配金総額	5,002 百万円	3,941 百万円
資本的支出	275 百万円	402 百万円
FFO	5,681 百万円	4,594 百万円
AFFO	5,405 百万円	4,191 百万円
取得価格	245,686 百万円	245,686 百万円
有形固定資産簿価	245,242 百万円	244,714 百万円
不動産鑑定評価額	271,190 百万円	271,640 百万円
含み損益	25,947 百万円	26,925 百万円
含み損益率	10.6%	11.0%
有利子負債	112,244 百万円	112,244 百万円
純資産額	144,540 百万円	143,202 百万円
総資産	263,283 百万円	262,435 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.70%	4.86%
償却後利回り（取得価格ベース）	3.95%	4.10%
総資産LTV（簿価ベース）	42.6%	42.8%
総資産LTV（時価ベース）	38.8%	38.8%
期末発行済投資口総数	1,363,000 口	1,363,000 口
NAV	165,486 百万円	166,185 百万円

	8期	9期
1口当たり分配金	3,670 円	2,892 円
1口当たり利益分配金	3,492 円	2,688 円
利益超過分配	178 円	204 円
1口当たりAFFO	3,966 円	3,075 円
1口当たりNAV	121,413 円	134,228 円
1口当たり純資産	106,046 円	105,064 円
投資口価格（権利付最終日）	176,600 円	181,100 円
時価総額（権利付最終日時点）	240,705 百万円	246,839 百万円
分配金利回り	4.12%	3.20%
PBR	1.67倍	1.72倍
NAV倍率	1.46倍	1.49倍
ROE	6.6%	5.1%
AFFOペイアウトレシオ	92.5%	94.0%

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9期は第3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（2020年3月1日～2020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9期の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	610,160	722,511	771,874	753,508	607,772	662,882	769,330	346,426
賃貸事業収入	565,762	662,568	694,400	692,206	548,595	577,246	691,581	320,917
その他賃貸事業収入	44,397	59,943	77,474	61,302	59,176	85,635	77,748	25,508
②不動産賃貸事業費用合計	192,682	220,919	287,865	260,652	166,278	229,941	249,626	125,001
外注委託費	20,278	32,539	32,063	29,046	39,432	52,768	50,559	18,334
水道光熱費	27,581	39,809	61,954	40,060	20,235	29,870	36,413	20,119
公租公課	53,117	59,382	72,286	51,994	41,755	63,012	61,374	26,176
損害保険料	827	975	1,221	1,432	1,125	1,411	1,489	532
修繕費	12,228	7,687	23,030	4,024	3,553	6,107	5,468	10,417
減価償却費	75,185	68,210	94,336	129,293	57,550	74,597	92,522	41,441
その他賃貸事業費用	3,462	12,315	2,973	4,800	2,626	2,173	1,797	7,980
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	417,477	501,591	484,008	492,856	441,494	432,940	519,704	221,424
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	492,663	569,801	578,345	622,150	499,044	507,538	612,227	262,865

	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9期の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計						492,182		824,302
賃貸事業収入						466,417		778,779
その他賃貸事業収入						25,765		45,523
②不動産賃貸事業費用合計						168,209		283,332
外注委託費						18,940		27,498
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	18,594	非開示	33,394
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	55,622	(注)	92,937
損害保険料						596		1,496
修繕費						730		7,773
減価償却費						71,552		117,550
その他賃貸事業費用						2,172		2,680
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	190,869	119,502	22,254	148,450	81,510	323,973	86,984	540,970
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	226,908	140,421	22,254	179,432	102,095	395,526	86,984	658,521

(注) 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8期実績 2020/2期	第9期実績 2020/8期
営業収益	8,758,378	7,430,967
賃貸事業収入	6,638,340	6,865,424
その他賃貸事業収入	591,822	565,543
受取配当金	798,547	-
不動産等売却益	729,667	-
営業費用	3,524,550	3,364,271
賃貸事業費用	2,332,043	2,404,952
資産運用報酬	1,047,556	877,040
資産保管・一般事務手数料	34,640	32,996
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	94,709	33,682
営業利益	5,233,827	4,066,696
営業外収益	6,209	4,055
受取利息	68	72
未払分配金戻入	2,655	3,608
保険解約返戻金	1,968	-
還付加算金	1,516	375
営業外費用	479,666	406,197
支払利息	274,922	277,674
投資法人債利息	26,544	35,589
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	7,280	7,280
投資法人債発行費償却	5,815	6,612
投資口公開関連費用	27,325	-
融資関連費用	117,128	75,384
投資有価証券償還損	16,993	-
経常利益	4,760,370	3,664,554
税引前当期純利益	4,760,370	3,664,554
法人税等合計	848	859
当期純利益	4,759,522	3,663,695
前記繰越利益	351	277
当期末処分利益	4,759,873	3,663,973

## 貸借対照表

(単位：千円)

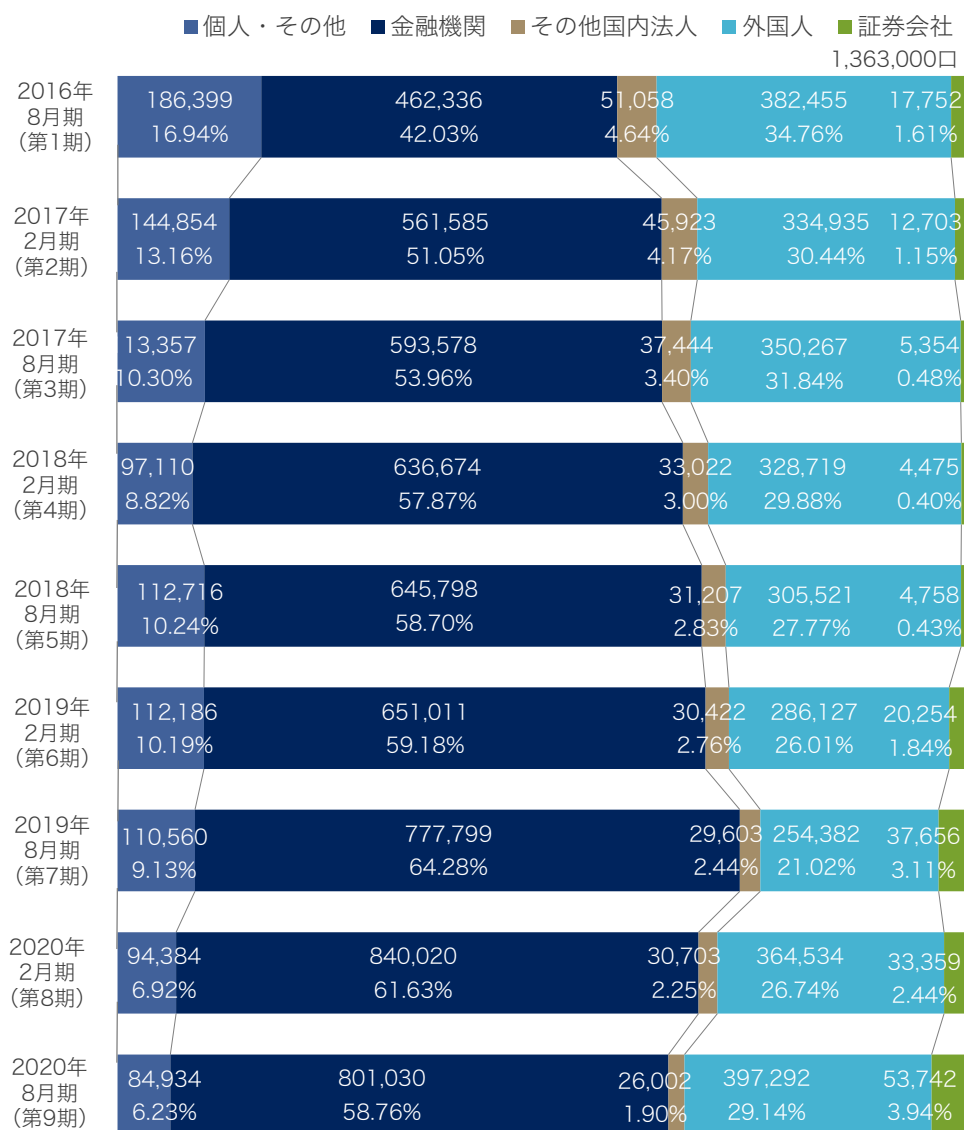
科目	第8期実績 2020/2期	第9期実績 2020/8期
流動資産	16,238,236	16,000,555
現金及び預金	9,977,243	10,141,366
信託現金及び信託預金	4,963,911	5,337,272
その他の流動資産	1,297,080	521,916
固定資産	246,941,343	246,348,204
有形固定資産	245,242,569	244,714,698
投資その他の資産	1,698,773	1,633,505
繰延資産	103,938	86,389
創立費	4,265	609
投資口交付費	34,348	27,068
投資法人債発行費	65,324	58,712
資産合計	263,283,518	262,435,148
流動負債	14,238,278	17,067,850
営業未払金	278,523	230,297
1年内返済予定の長期借入金	10,740,000	13,390,000
未払金	1,266,021	1,225,438
未払消費税等	-	478,631
前受金	1,228,031	1,327,702
その他の流動負債	725,703	415,779
固定負債	104,504,275	102,164,849
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	87,004,000	84,354,000
信託預り敷金及び保証金	3,000,275	3,310,849
負債合計	118,742,554	119,232,699
投資主資本合計	144,540,963	143,202,449
出資総額 <sup>(1)</sup>	139,781,090	139,538,476
剰余金	4,759,873	3,663,973
純資産合計	144,540,963	143,202,449
負債純資産合計	263,283,518	262,435,148

(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8月末時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	8,424	93.08%	84,934	6.23%
金融機関	115	1.27%	801,030	58.76%
その他国内法人	222	2.45%	26,002	1.90%
外国人	265	2.92%	397,292	29.14%
証券会社	24	0.26%	53,742	3.94%
合計	9,050	100.0%	1,363,000	100.0%

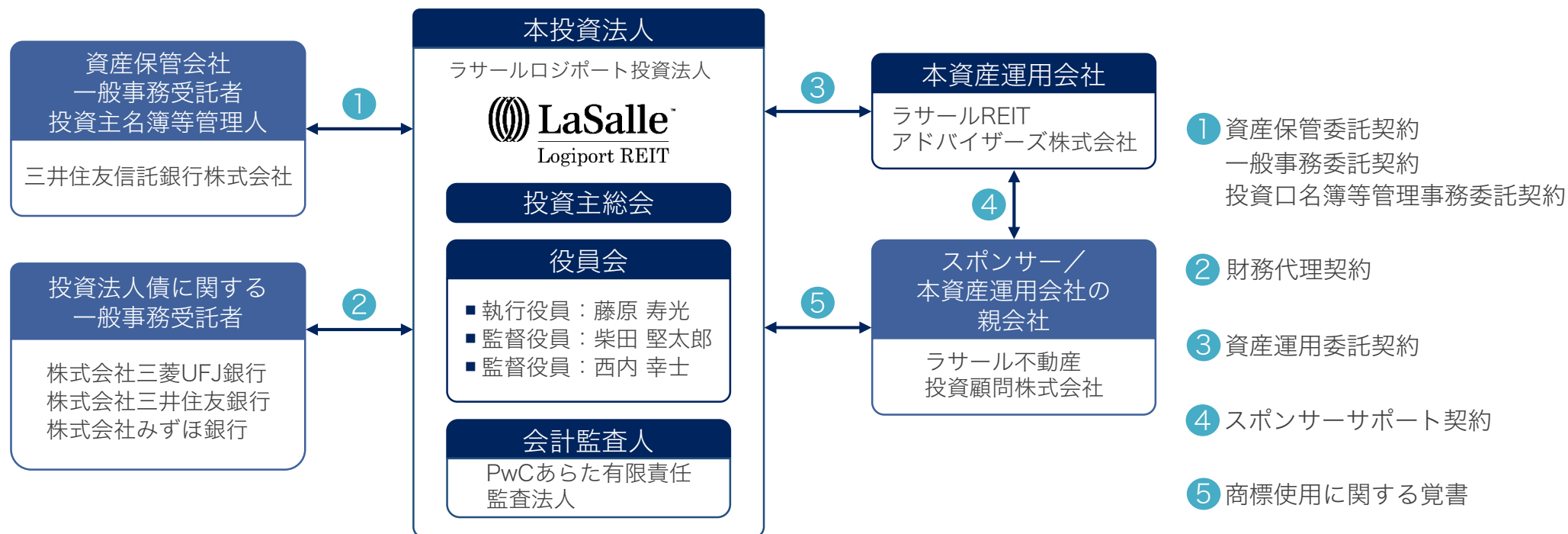
## 主な投資主 (上位10社)

	名 称	投資口数	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	264,437	19.40%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	264,387	19.39%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,985	4.18%
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup>	46,200	3.38%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	42,549	3.12%
6	SMBC日興証券株式会社	28,981	2.12%
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	22,965	1.68%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	19,751	1.44%
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	18,352	1.34%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,609	1.29%
	合計	782,216	57.38%



# 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(2)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、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。