

05

付 属 資 料



# ラサールロジポート投資法人の概要

## 本投資法人の特徴

### 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メガ物流施設で構成
- 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資によって、長期中にわたるポートフォリオの優位性を確保

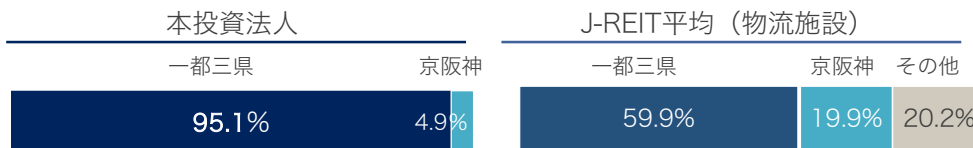
### 2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

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

## ポートフォリオ概要<sup>(1)</sup>



## 投資エリア比率<sup>(3)</sup>



## 平均延床面積<sup>(3)</sup>

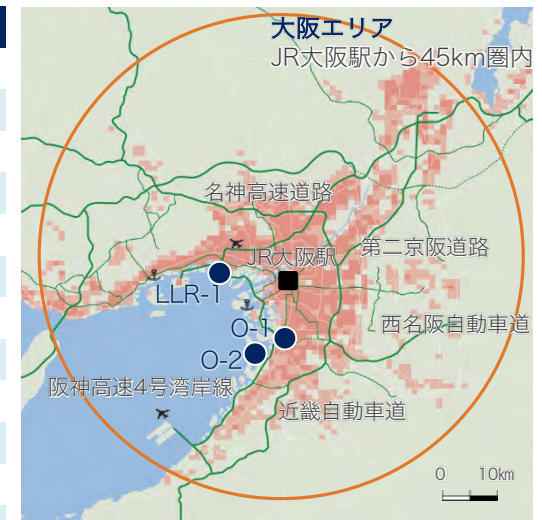


(1) 2019年2月末日時点で保有している11物件に、ロジポート流山A棟を除きロジポート堺築港新町を加えた数値  
 (2) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算  
 (3) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、本投資法人は物件入替後、J-REITは2019年2月末日時点において取得が完了している物流施設（底地を資産として保有している場合を除く）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

## ポートフォリオの立地



番号	名称
T-1	ロジポート橋本
T-2	ロジポート相模原
T-3	ロジポート北柏
T-5	ロジポート流山B棟
T-6	ロジポート東扇島A棟
T-7	ロジポート東扇島B棟
T-8	ロジポート東扇島C棟
T-9	ロジポート川越
T-10	ロジポート平塚新町
O-1	ロジポート堺南島町
O-2	ロジポート堺築港新町
LLR-1	ロジポート尼崎（優先出資証券）

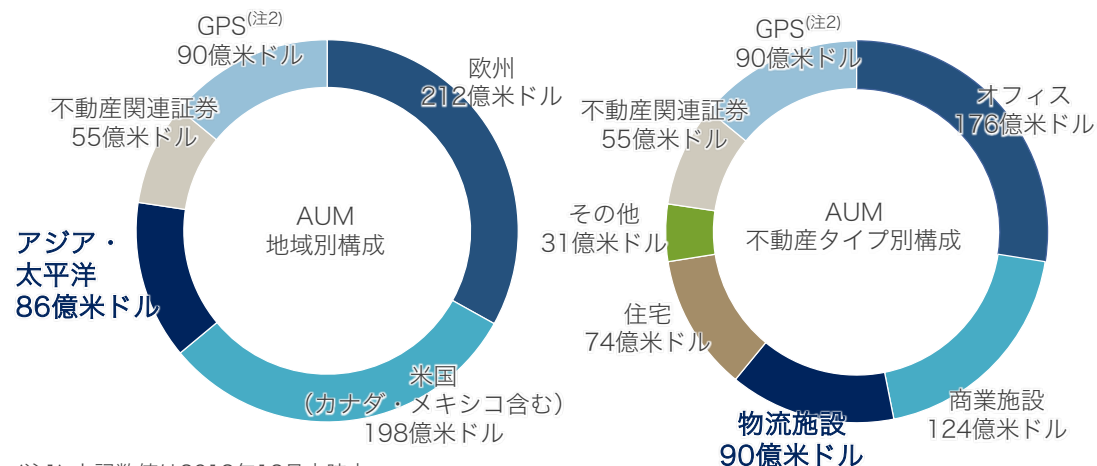


# ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



世界有数の不動産投資顧問会社

<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>643</b> 億米ドル	<b>17</b> か国/ <b>24</b> 拠点 従業員 <b>750</b> 名以上	<b>400</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2018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)

<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 (2018年度) 約 <b>65</b> 億米ドル	約 <b>80</b> か国 従業員約 <b>90,000</b> 人	約 <b>58</b> 億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2018年12月末時点

## ■ ラサールグループの日本における物流施設の実績

豊富な開発・投資・リーシング実績<sup>(1)</sup>

累計開発実績 <sup>(2)</sup>	約 <b>235</b> 万m <sup>2</sup>
累計取得実績	約 <b>182</b> 万m <sup>2</sup>
リーシング実績	約 <b>327</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) 2018年12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m<sup>2</sup>以上の賃貸型物流施設 (2018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

■ ファンド機能+デベロッパー機能+インベスター機能=経済環境にかかわらず継続的に大型物流施設を開発・投資



(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

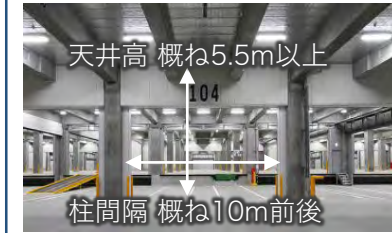


# “プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



## 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



## 高基準のスペック

保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



## 柔軟な区画割

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



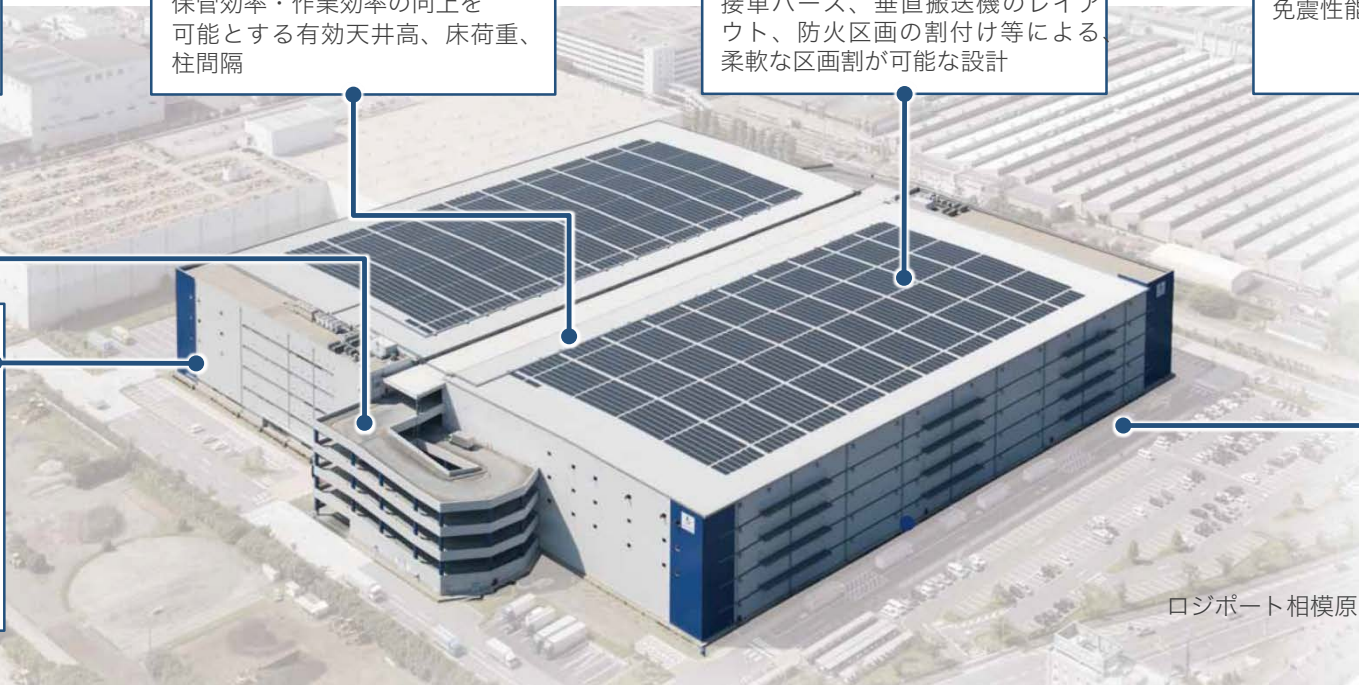
## 免震性能・耐震性能

免震性能又は高い耐震性能



## オフィススペース

十分なオフィススペース



ロジポート 相模原

## 環境、エネルギー効率、セキュリティ対策、充実したアメニティ

### 環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自動点滅センサー



「CASBEE」における新築/既存のS及びAランク認証の取得

### セキュリティ対策



24時間365日稼働の防災センター

### アメニティの充実



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用バスの運行

# ESGの取り組み

## ラサールグループのコミットメント

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

### 【各種団体への参加】

- 国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

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



- ULI Greenprintの創設メンバー

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

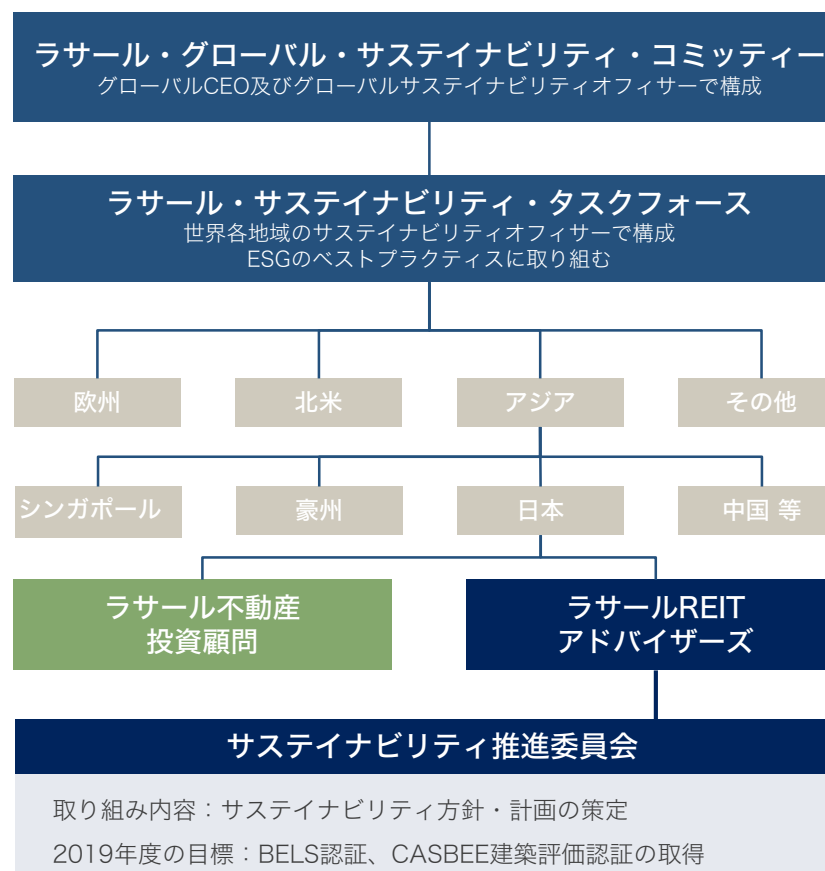


- GRESBの構成メンバー

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



### 【ESGの推進体制】



# ESGの取り組み

## ■ 本投資法人における取り組み

### 取得認証

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

#### ■ GRESBリアルエステイト評価



GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（以下「ESG」といいます。）配慮を測る年次のベンチマークです。2018年に実施された評価において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

#### ■ BELS評価



ロジポート平塚新町



ロジポート堺南島町

BELSは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エネルギー収支ゼロを目指した建築物です。

#### ■ DBJ Green Building認証



ロジポート橋本



ロジポート相模原

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

#### ■ SMBC環境配慮評価



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

#### ■ CASBEE建築評価認証



CASBEE建築評価認証は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

#### ■ MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR



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



# ESGの取り組み

## DTU（人口動態、技術革新、都市化）+ E（環境変化）

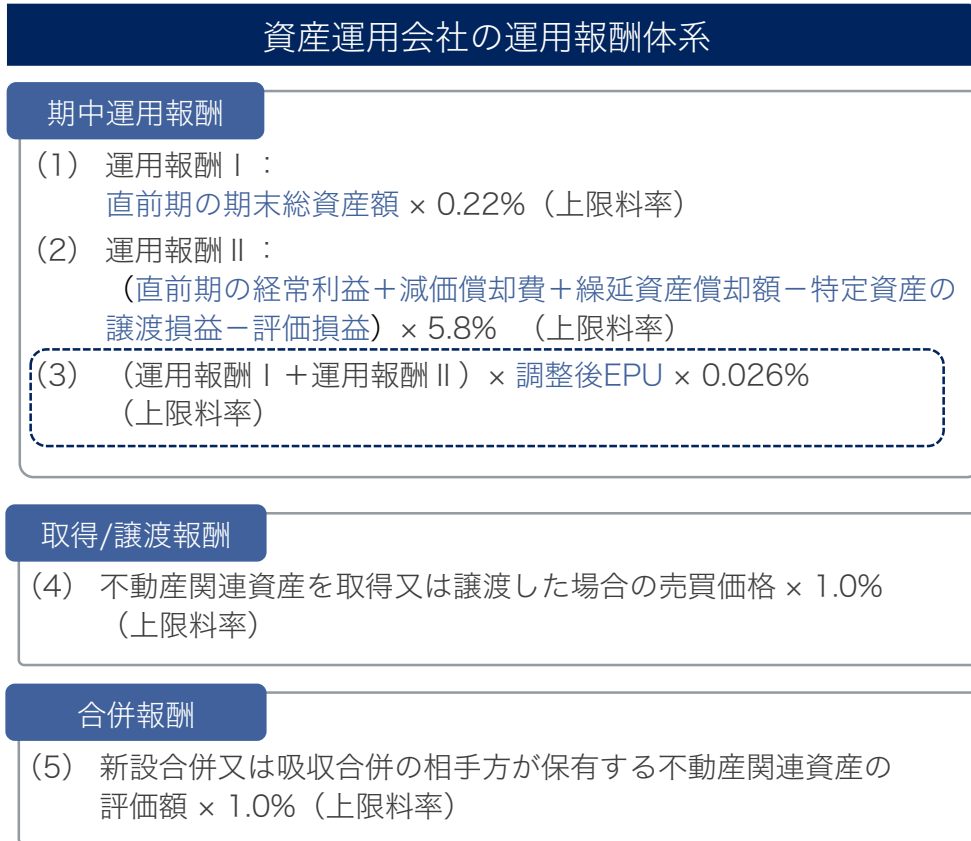
ラサールグループ（以下、「ラサール」）は6年前、不動産の長期的なトレンドについて集中的に分析を実施しました。その結果、ラサールは不動産需要の根源的なドライバーがどのように相互作用するかをより深く理解する為に、DTU（人口動態、技術革新、都市化）を切り口とする分析の枠組みを整備しました。ラサールの仮説では、これらの長期トレンドが短期的な不動産サイクルを凌駕し、今後の不動産市場を形成していくと考えています。

- 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享受できるかを判断する為に、DTUの枠組みに環境変化の「E」を追加することを通じ、ラサールでは綿密な調査を継続していくこととしています。



# 投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

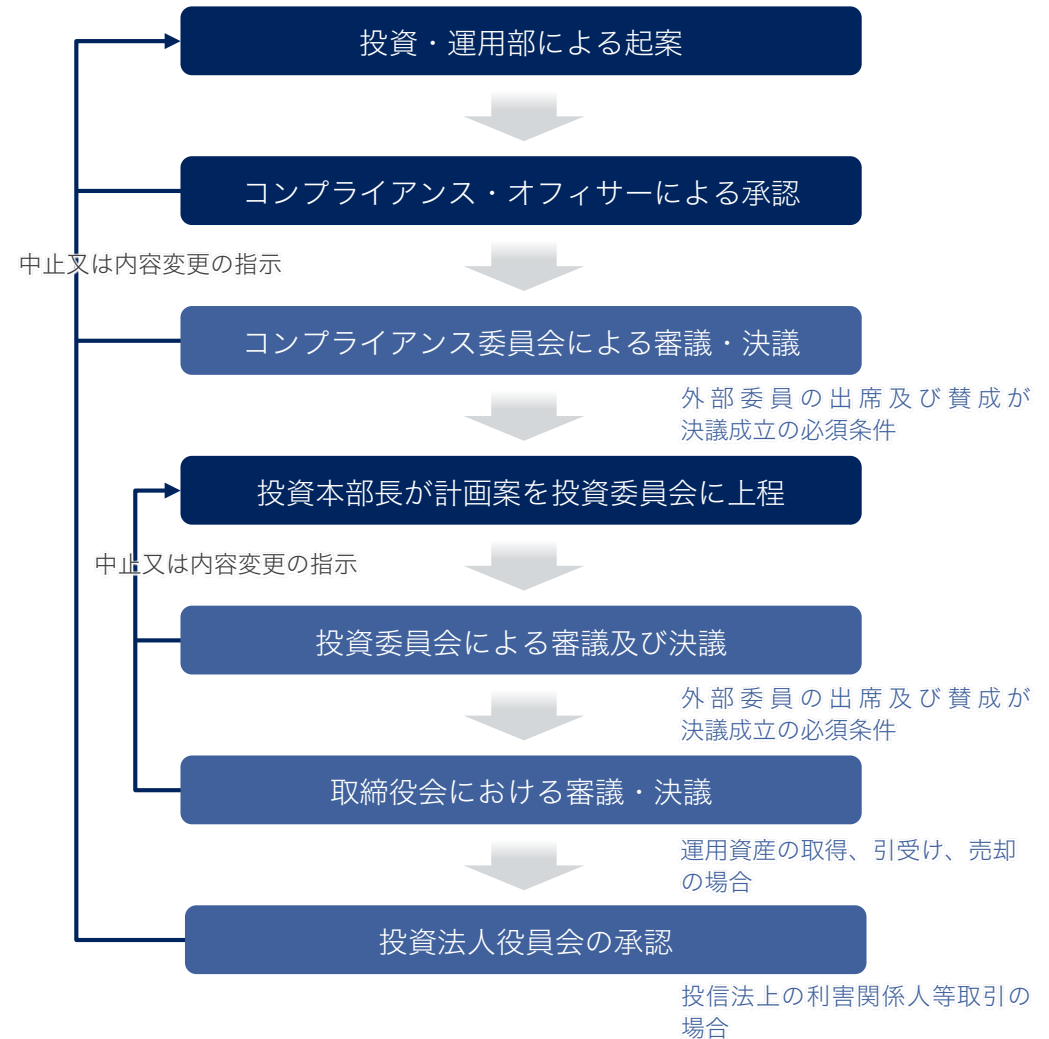
## ■ 投資主価値と連動した運用報酬体系



## ■ 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

発行済投資口数の 4%	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセიმポート出資の状況
持投資口会制度の導入	投資主と資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進

## ■ 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

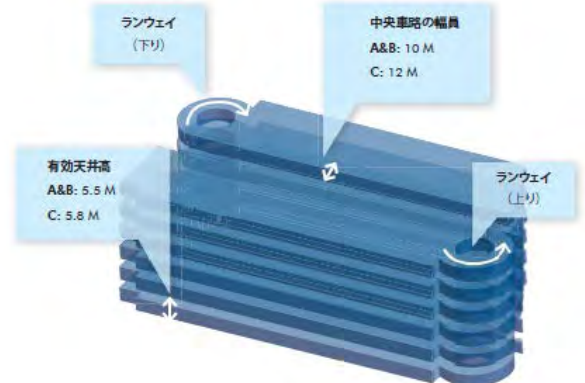
- ① 消費地へのアクセス  
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接  
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途  
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス  
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

### 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

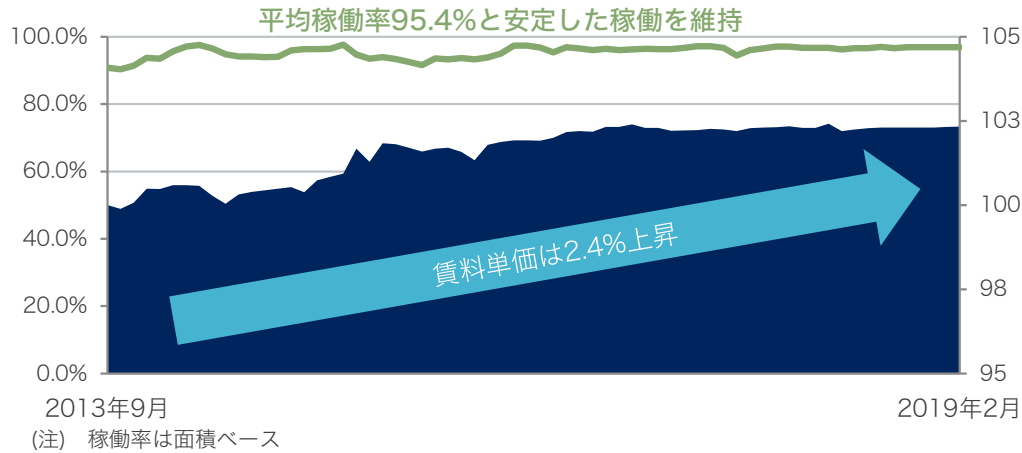
- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランプウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物



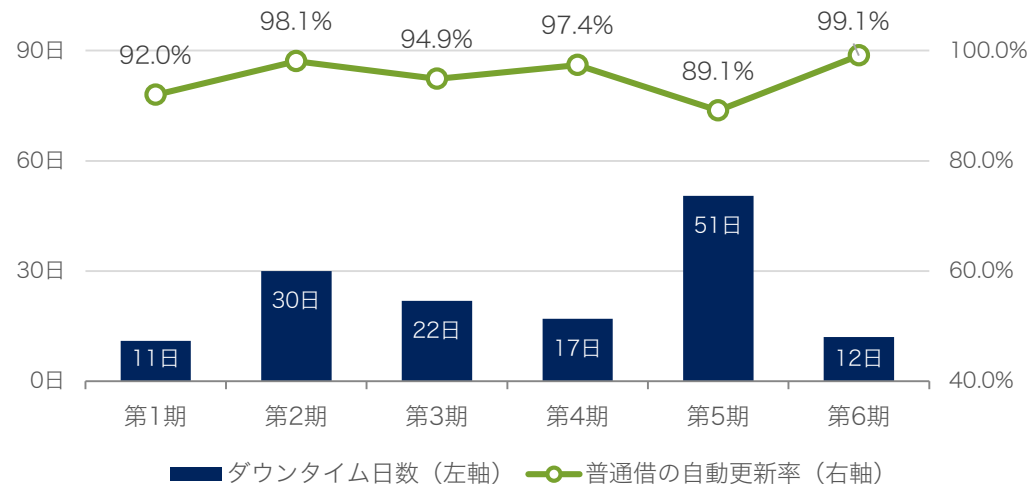
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

## ■ 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



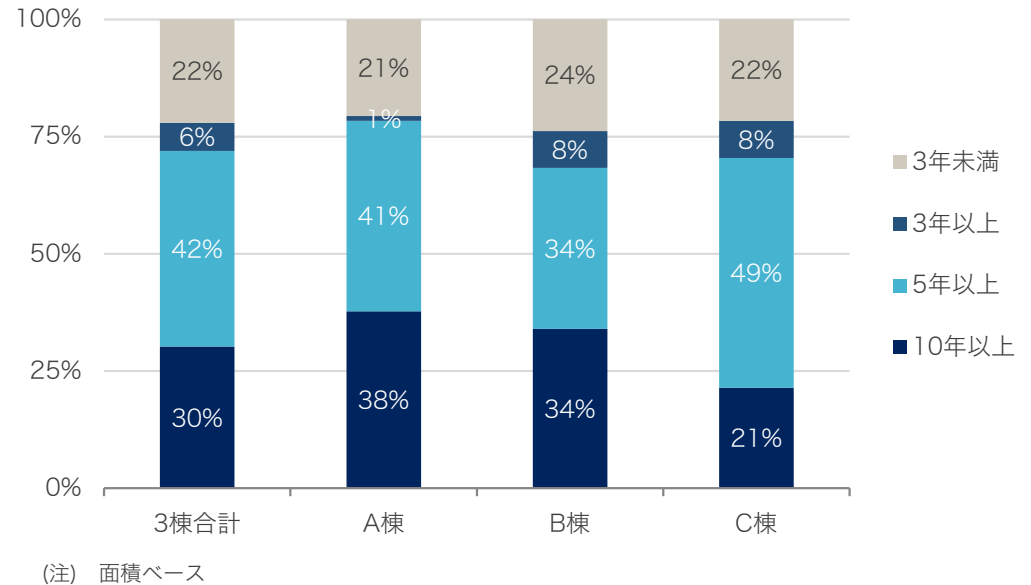
### 普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



### 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5期末時点までの期間）は8.3年

### ■ 入居期間の内訳



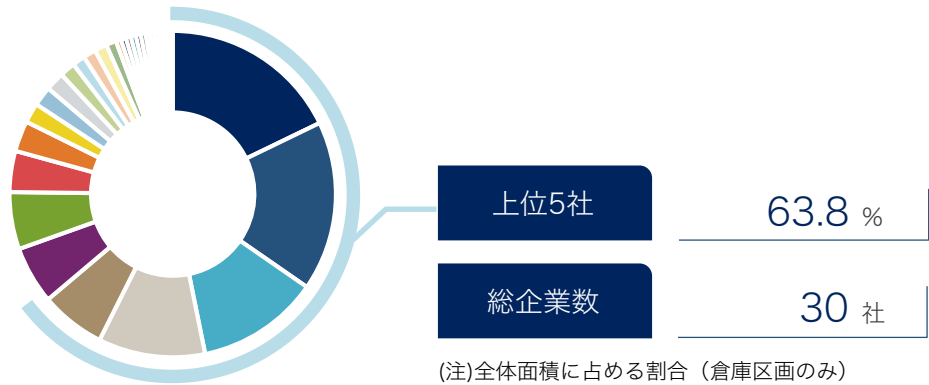
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

## ■ テナント・荷主の分散、賃料ギャップの存在により、稼働が安定的

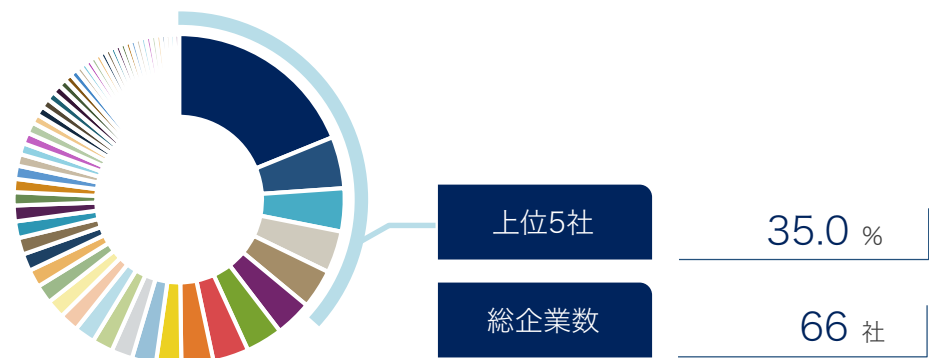
### テナント・荷主構成

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

### ■ テナント企業の分散



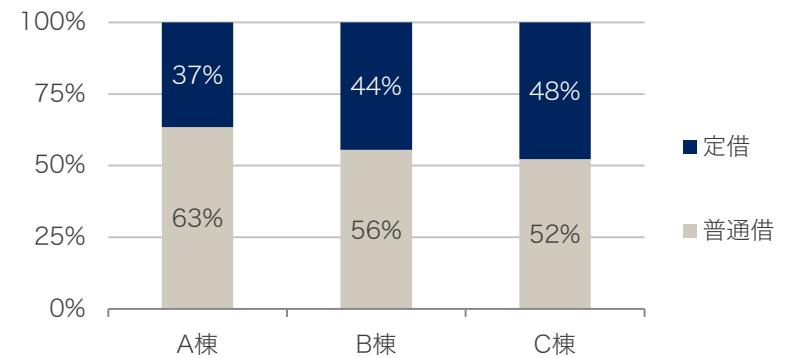
### ■ 荷主企業の分散



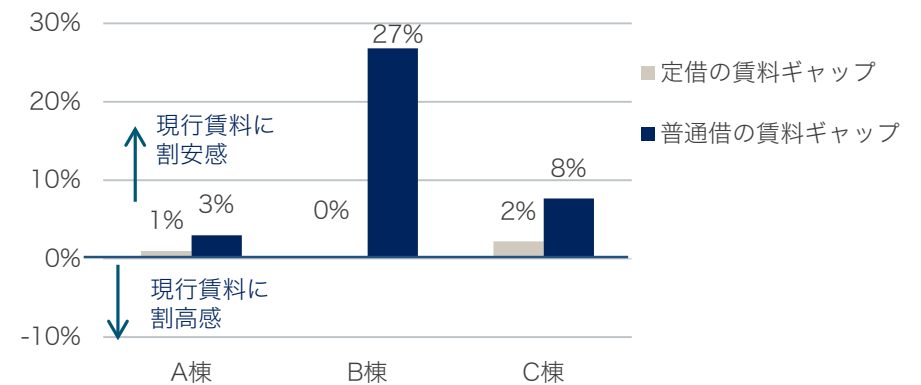
### 現行の賃料水準

- 現行の賃料ギャップは1%～26.8%
- 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

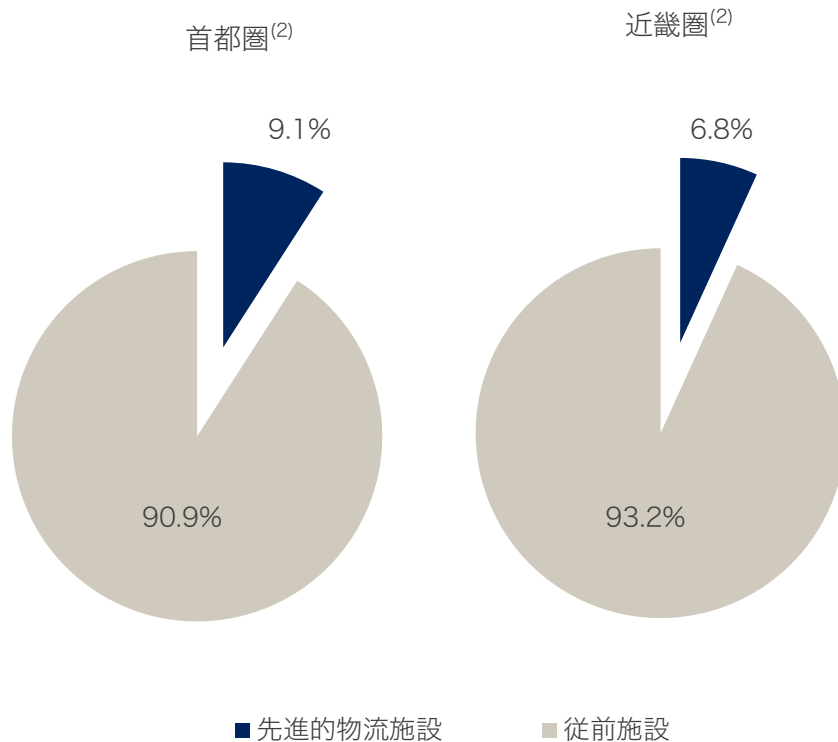


### ■ 賃料ギャップ

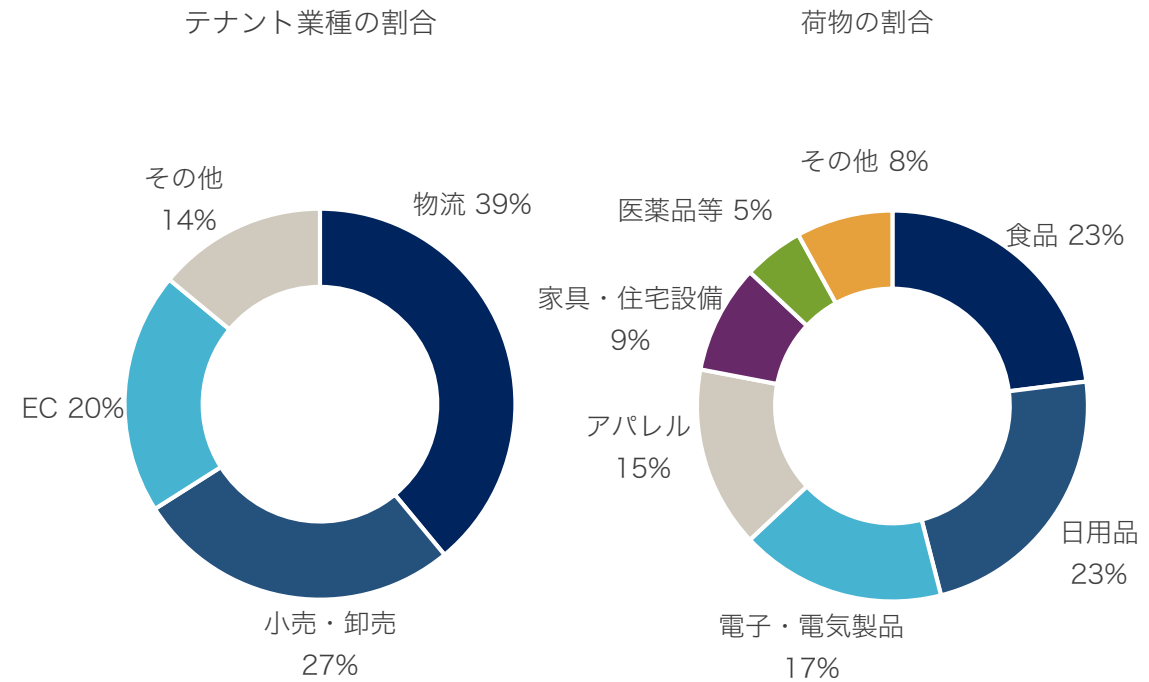


# 物流不動産のストックと荷物

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>のテナント・荷物の種類



出所：いずれもCBRE

(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2018年3月末時点

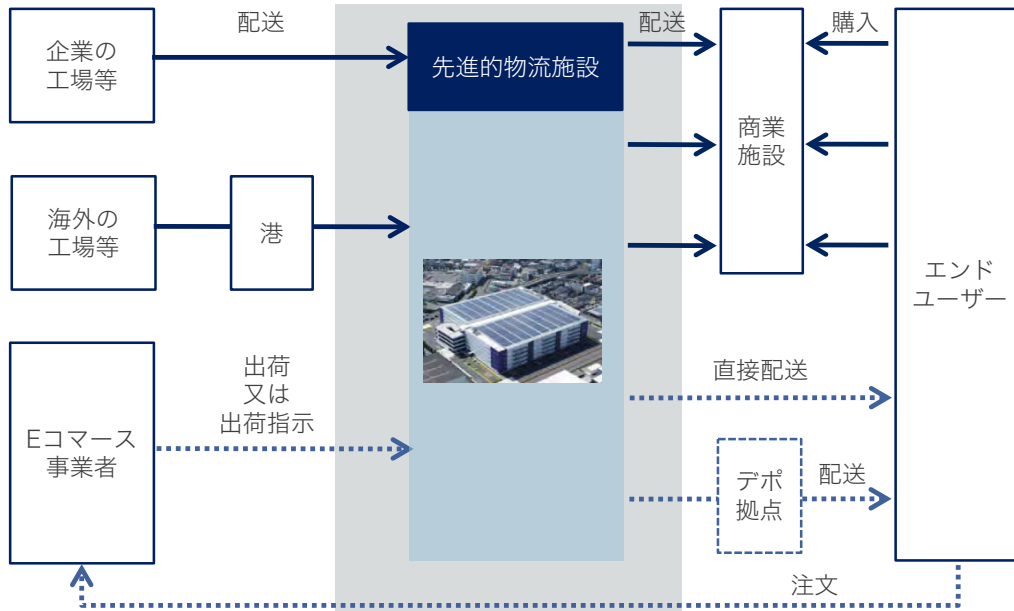
(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県

(3) 首都圏の延床10,000㎡以上のマルチ型物流施設

# 物流不動産に対する具体的なニーズ

## 先進的な物流施設の役割

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



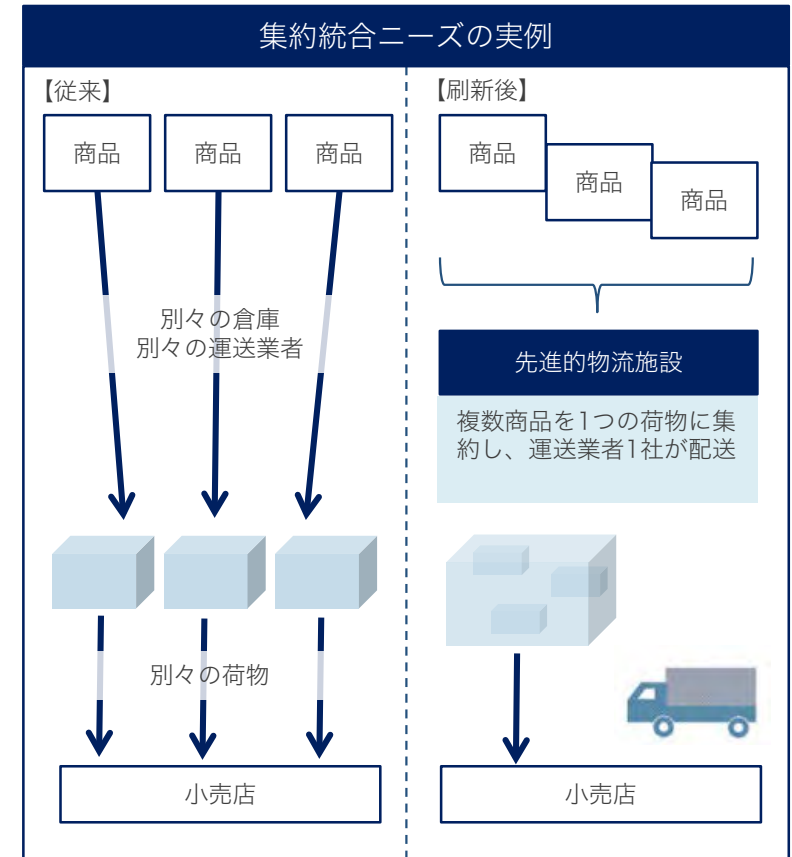
### 物流施設での基本的な作業フロー

入荷 → 保管 → ピッキング → 検品 → 梱包 → 出荷

- 入荷から出荷までの企業のサプライチェーンを担う物流施設
- 物流業務を3PL事業者にアウトソースし、物流の効率化を図るケースも増加
- Eコマースのフルフィルメントセンターとして返品や修理への対応拠点もあり

## 集約統合ニーズの拡大

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



## (ご参考) ポートフォリオ全体の賃料単価・稼働率に対するDPUの感応度分析

### 稼働率・単価変動によるDPUへの影響の試算

		稼働率						
		-3.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%
賃料単価	-5.0%	-339	-298	-256	-215	-173	-132	-90
	-4.0%	-297	-256	-214	-172	-130	-88	-46
	-3.0%	-256	-213	-171	-129	-87	-44	-2
	-2.0%	-214	-171	-129	-86	-43	-0	42
	-1.0%	-173	-129	-86	-43	0	43	87
	0.0%	-131	-87	-44	0	44	87	131
	1.0%	-89	-45	-1	43	87	131	175
	2.0%	-48	-3	41	86	130	175	219
	3.0%	-6	39	84	129	174	219	264
	4.0%	36	81	126	172	217	262	308
5.0%	77	123	169	215	260	306	352	

### 稼働率・単価変動によるDPU変動率の試算

		稼働率						
		-3.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%
賃料単価	-5.0%	-13.4%	-11.7%	-10.1%	-8.5%	-6.8%	-5.2%	-3.6%
	-4.0%	-11.7%	-10.1%	-8.4%	-6.8%	-5.1%	-3.5%	-1.8%
	-3.0%	-10.1%	-8.4%	-6.7%	-5.1%	-3.4%	-1.7%	-0.1%
	-2.0%	-8.4%	-6.7%	-5.1%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%
	-1.0%	-6.8%	-5.1%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.4%
	0.0%	-5.2%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.4%	5.2%
	1.0%	-3.5%	-1.8%	0.0%	1.7%	3.4%	5.2%	6.9%
	2.0%	-1.9%	-0.1%	1.6%	3.4%	5.1%	6.9%	8.6%
	3.0%	-0.2%	1.5%	3.3%	5.1%	6.8%	8.6%	10.4%
	4.0%	1.4%	3.2%	5.0%	6.8%	8.5%	10.3%	12.1%
5.0%	3.0%	4.8%	6.7%	8.5%	10.3%	12.1%	13.9%	

(注) 分配金への影響金額の試算は資産運用会社にて試算した数値の増加額を2019年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

	5期 (実績)	6期 (実績)
営業収益	5,663 百万円	5,792 百万円
賃貸NOI	4,502 百万円	4,620 百万円
減価償却費	685 百万円	688 百万円
償却後NOI	3,816 百万円	3,931 百万円
運用報酬	676 百万円	705 百万円
営業利益	3,043 百万円	3,100 百万円
支払利息・融資関連費用等	342 百万円	313 百万円
当期純利益	2,696 百万円	2,783 百万円
分配金総額	2,901 百万円	2,988 百万円
資本的支出	104 百万円	150 百万円
FFO	3,382 百万円	3,471 百万円
AFFO	3,278 百万円	3,321 百万円
取得価格	188,440 百万円	188,440 百万円
有形固定資産簿価	188,639 百万円	188,101 百万円
不動産鑑定評価額	203,090 百万円	203,920 百万円
含み損益	14,450 百万円	15,818 百万円
含み損益率	7.7%	8.4%
有利子負債	86,310 百万円	87,531 百万円
純資産額	108,309 百万円	108,190 百万円
総資産	199,373 百万円	200,670 百万円
NOI利回り (取得価格ベース)	4.7%	4.9%
償却後利回り (取得価格ベース)	4.0%	4.2%
総資産LTV (簿価ベース)	43.3%	43.6%
総資産LTV (時価ベース)	40.4%	40.4%
期末発行済投資口総数	1,100,000 口	1,100,000 口
NAV	119,858 百万円	121,020 百万円

	5期 (実績)	6期 (実績)
1口当たり分配金	2,638 円	2,717 円
1口当たり利益分配金	2,452 円	2,530 円
利益超過分配	186 円	187 円
1口当たりAFFO	2,980 円	3,019 円
1口当たりNAV	108,962 円	109,773 円
1口当たり純資産	98,462 円	98,355 円
投資口価格 (権利付最終日)	106,800 円	108,200 円
時価総額 (権利付最終日時点)	117,480 百万円	119,020 百万円
分配金利回り	4.90%	5.06%
PBR	1.09倍	1.10倍
NAV倍率	0.98倍	0.98倍
ROE	5.0%	5.1%
AFFOペイアウトレシオ	88.5%	90.0%

- FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却損益
- AFFO=FFO-資本的支出
- NOI利回り=賃貸NOI(年換算)÷取得価格
- 償却後利回り=賃貸NOI-減価償却(年換算)÷取得価格
- 総資産LTV(簿価ベース)=有利子負債÷総資産額
- 総資産LTV(時価ベース)=有利子負債÷(総資産額-有形固定資産簿価+不動産鑑定評価額)
- NAV=純資産額-分配予定金額+含み損益  
(第6期の1口当たりNAVについては、物件入替が実行された前提で、ロジポート流山A棟の含み益を控除し、ロジポート堺築港新町の想定含み益を加算して算出)
- 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算)÷投資口価格
- PBR(株価純資産倍率)=投資口価格÷1口当たり純資産額
- NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
- ROE(株価収益率)=当期純利益(年換算)÷純資産額
- AFFOペイアウトレシオ=分配総額÷AFFO

# 物件別賃貸事業収支

当決算期（2018年8月1日～2019年2月28日）

（単位：千円）

	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山A棟	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越	ロジポート 平塚新町	ロジポート 堺南島町
第6期中の運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	608,167	717,479	769,813	847,985	605,501	687,706	769,834	384,986			
賃貸事業収入	560,895	654,547	694,658	778,455	544,439	574,763	690,966	320,917			
その他賃貸事業収入	47,272	62,932	75,154	69,530	61,062	112,942	78,867	64,068			
②不動産賃貸事業費用合計	196,852	231,130	276,325	324,958	161,596	232,100	255,210	106,457			
外注委託費	20,072	32,865	30,602	30,279	38,962	48,768	52,083	17,512			
水道光熱費	29,934	44,044	62,995	53,542	18,973	29,964	44,166	18,798	非開示	非開示	
公租公課	53,573	60,818	72,423	59,150	38,681	58,448	57,698	23,046			
損害保険料	937	1,106	1,202	1,616	1,096	1,372	1,462	503			
修繕費	4,162	3,838	15,964	29,168	11,361	20,570	9,044	2,979			
減価償却費	74,835	67,852	90,446	147,444	50,360	70,912	89,243	40,941			
その他賃貸事業費用	13,336	20,605	2,691	3,756	2,160	2,063	1,511	2,675			
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	411,315	486,348	493,487	58,775	464,251	443,905	455,605	514,623	278,523	150,937	174,012
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	486,150	554,200	583,934	80,858	589,613	494,265	526,518	603,866	319,469	176,452	204,993

（注）「ロジポート流山A棟」のエンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用と各々合算して記載  
「ロジポート平塚新町」・「ロジポート堺南島町」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5期実績 2018/8期	第6期実績 2019/2期
営業収益	5,663,743	5,792,458
賃貸事業収入	5,179,266	5,206,141
その他賃貸事業収入	484,477	586,316
営業費用	2,620,386	2,692,001
賃貸事業費用	1,846,869	1,860,667
資産運用報酬	676,123	705,203
資産保管・一般事務手数料	27,150	28,141
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	56,643	84,389
営業利益	3,043,356	3,100,457
営業外収益	42	707
受取利息	42	47
還付加算金	-	659
営業外費用	345,713	316,839
支払利息	231,312	230,646
投資法人債利息	26,786	25,963
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	5,656	5,656
融資関連費用	78,301	50,917
経常利益	2,697,686	2,784,324
税引前当期純利益	2,697,686	2,784,324
当期純利益	2,696,927	2,783,302
前記繰越利益	711	439
当期末処分利益	2,697,639	2,783,741

## 貸借対照表

(単位：千円)

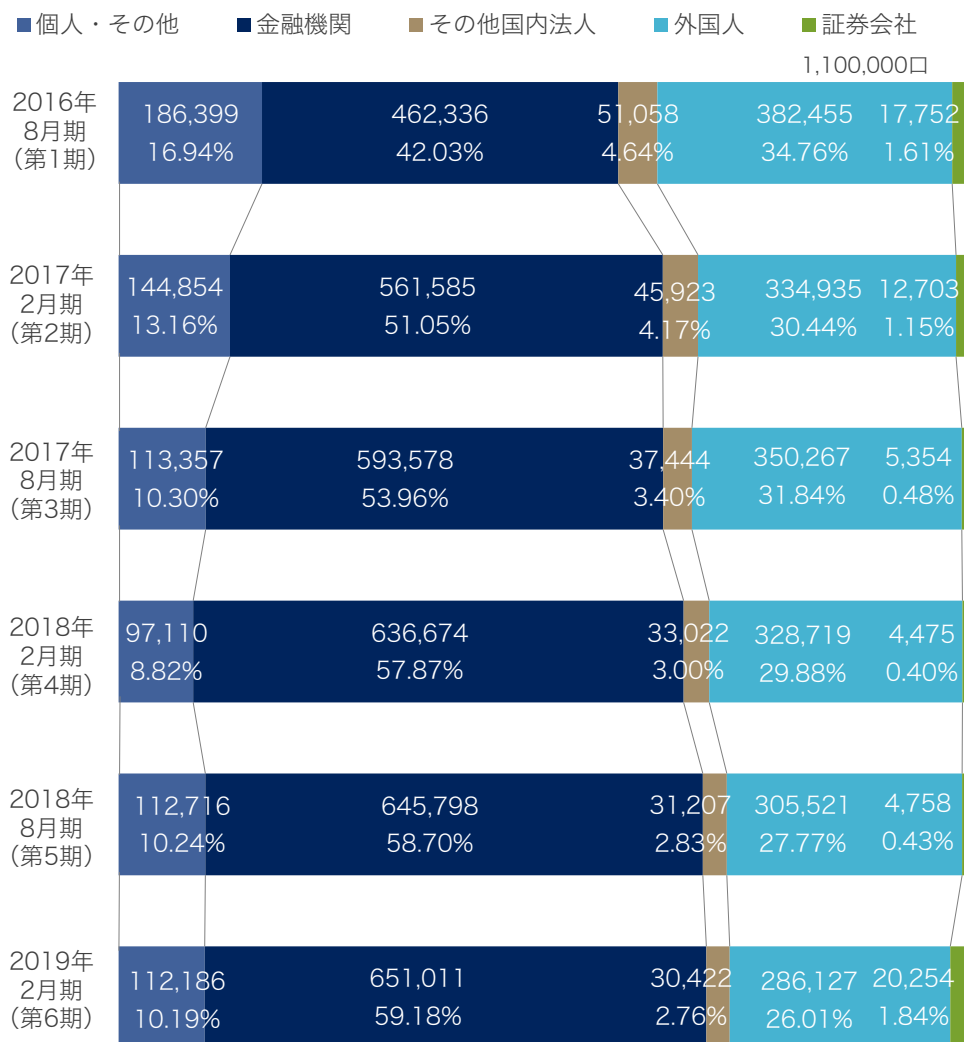
科目	第5期実績 2018/8期	第6期実績 2019/2期
流動資産	10,208,854	10,866,616
現金及び預金	5,858,660	6,828,982
信託現金及び信託預金	3,860,404	3,745,887
その他の流動資産	489,787	291,745
固定資産	189,086,005	189,734,938
有形固定資産	188,639,035	188,101,244
投資その他の資産	446,970	1,633,694
繰延資産	78,570	69,258
創立費	15,234	11,578
投資法人債発行費	63,335	57,679
資産合計	199,373,430	200,670,813
流動負債	2,251,120	3,864,931
営業未払金	191,545	169,693
1年内返済予定の長期借入金	-	1,300,000
未払金	772,830	821,304
未払消費税等	-	143,084
前受金	969,612	978,731
その他の流動負債	317,130	452,117
固定負債	88,813,105	88,615,175
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	74,810,000	74,731,000
信託預り敷金及び保証金	2,503,105	2,384,175
負債合計	91,064,226	92,480,106
投資主資本合計	108,309,204	108,190,706
出資総額 <sup>(1)</sup>	105,611,565	105,406,965
剰余金	2,697,639	2,783,741
純資産合計	108,309,204	108,190,706
負債純資産合計	199,373,430	200,670,813

(1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載

# 投資主の状況

(2019年2月末日時点)

## 所有者別投資口数の推移



## 所有者別投資主数

	第6期末 (2019年2月末日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,819	95.03%	112,186	10.19%
金融機関	91	0.88%	651,011	59.18%
その他国内法人	222	2.14%	30,422	2.76%
外国人	183	1.77%	286,127	26.01%
証券会社	17	0.16%	20,254	1.84%
合計	10,332	100.0%	1,100,000	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)	217,481	19.77%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	211,631	19.23%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	47,061	4.27%
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup>	46,200	4.20%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,500	2.68%
6	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	15,605	1.41%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,232	1.20%
8	SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT	12,215	1.11%
9	株式会社八十二銀行	12,028	1.09%
10	株式会社あおぞら銀行	11,731	1.06%
	合計	616,684	56.06%

(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て

(2) スポンサー保有46,200口を含む

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

# 最適なキャッシュ・マネジメント

## ■ 減価償却費相当額の手元資金の配分方針

### 有利子負債の返済

強固な財務体質構築

### 新規物件取得資金への充当

成長力強化

### 修繕や資本的支出への活用

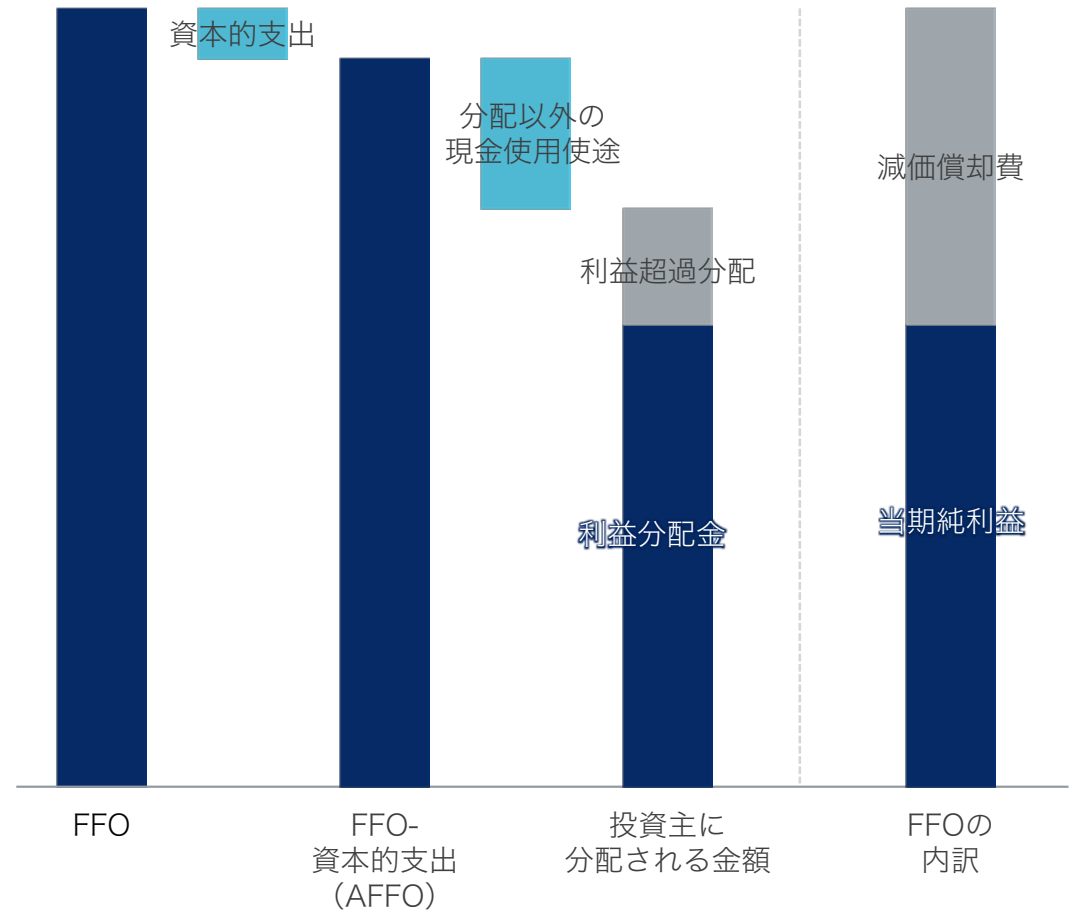
保有物件の競争力の維持・強化

### 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

（対減価償却費）

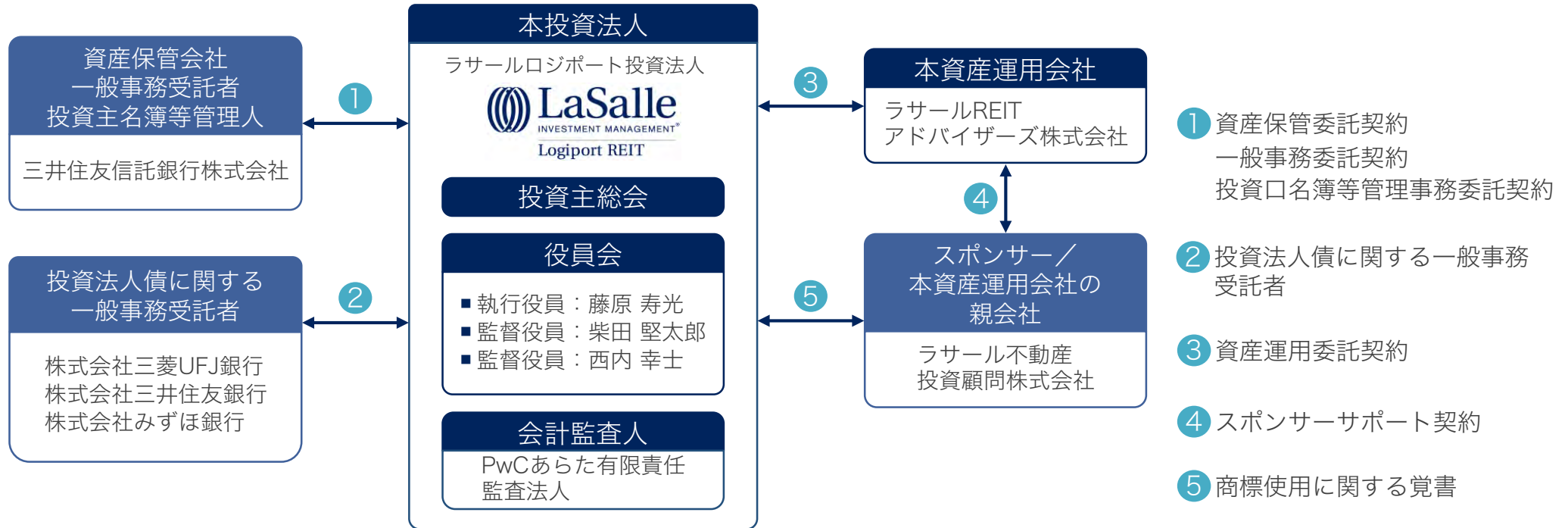
- 継続的利益超過分配…30%目途
- 継続的利益超過分配  
+ 一時的利益超過分配…60%限度

## ■ 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



# 本投資法人の仕組み

## ■ 投資法人の仕組み図



## ■ 資産運用会社の概要

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

## 注意事項

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

本資料には、ラサールロジポート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

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

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

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。