

2023年2月期（第14期）決算説明資料  
ラサールロジポート投資法人

2023年4月17日



# 目次

- |   |            |      |
|---|------------|------|
| 1 | 運用ハイライト    | P 3  |
| 2 | 第14期決算概要   | P 16 |
| 3 | ポートフォリオの現状 | P 20 |
| 4 | 物流不動産マーケット | P 34 |
| 5 | 付属資料       | P 40 |

# 運用ハイライト

- 1 高稼働率の維持により第14期（23/2期）の一口当たり分配金は予想対比で+0.6%上振れ、3,097円で着地
- 2 資産運用会社の社長交代後も本投資法人の運用戦略は不変。不透明な資金調達環境下、外部成長戦略の柔軟性向上を目指す
- 3 パイプライン物件の規模は2,700億円に拡大。物件取得時期を柔軟に調整可能な新規ブリッジファンドへ物件集約
- 4 第14期も倉庫区画満室稼働が継続。賃料ギャップの解消と設備投資を組み合わせ、+5.5%の賃料増額改定を達成
- 5 上場時借入のリファイナンスを完了。約130億円の豊富な待機資金を今後の成長の種まきに向けて有効活用



# 14期は予想を上回る着地。来期以降も内部成長が継続する見込み

## 1口当たり分配金の推移

### 高稼働率の維持と予算対比の費用減少

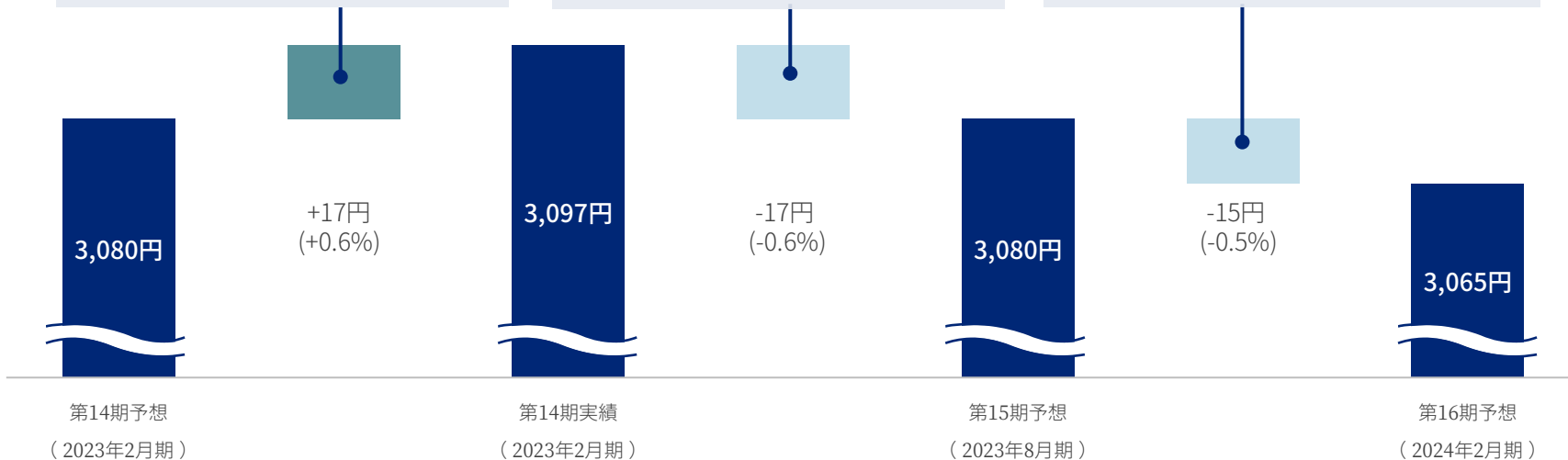
- + 事務所収入・駐車場収入の増加等 (+3円)
- + 修繕費用の減少 (+19円)
- + 水光熱費等その他賃貸費用の減少 (+3円)
- ▼ NOI増加に伴う運用報酬の増加 (-5円)
- ▼ リファイナンス関連費用等の増加 (-3円)

### 賃料収入増加分と一時的費用の増加が相殺

- + 賃料増額改定による賃料収入増加 (+13円)
- ▼ 修繕費用の前期比増加 (-9円)
- ▼ リーシング費用の一時的増加 (-87円)
- ▼ 水光熱費用等の前期比増加 (-14円)
- + 運用報酬及びその他間接費用の減少 (+20円)
- ▼ 金利固定化による支払利息の上昇 (-11円)
- + 一時的利益超過分配の実施 (+71円)

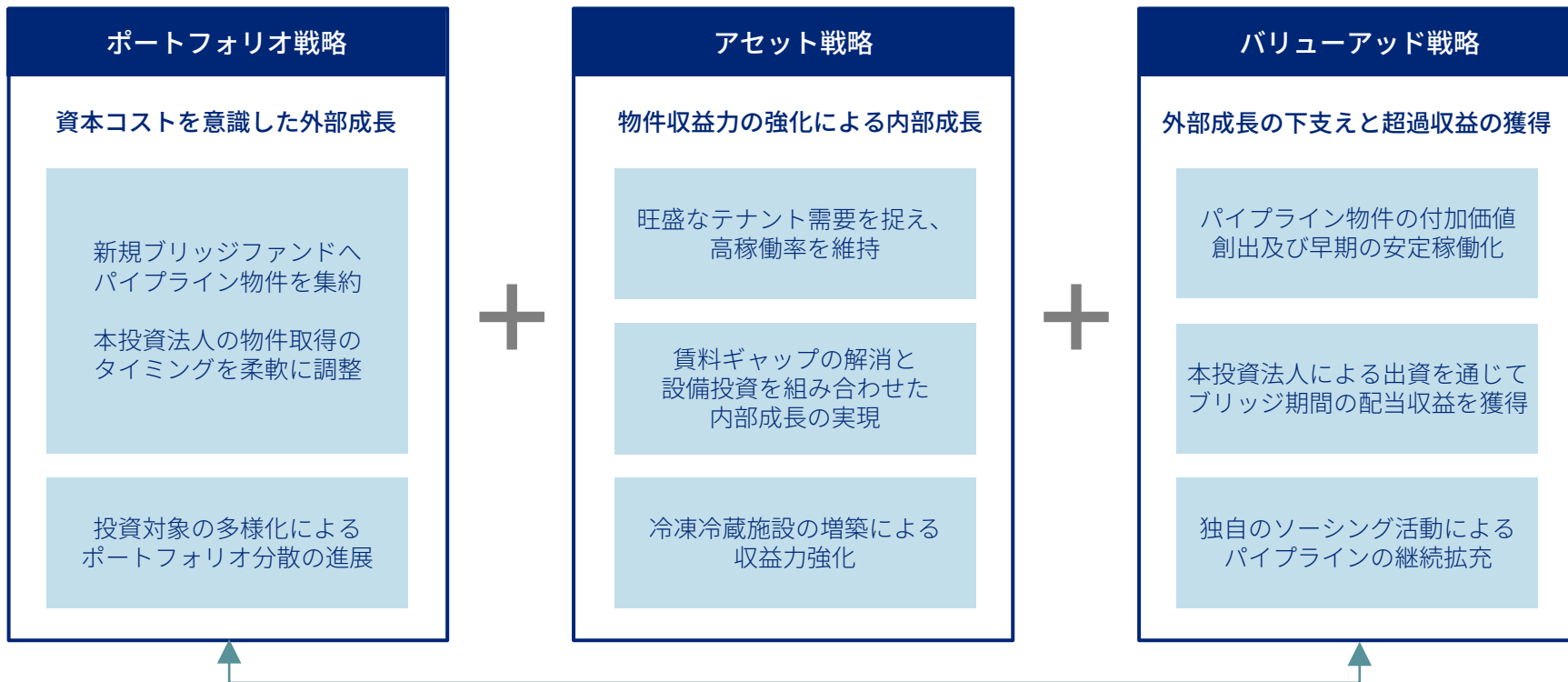
### 賃料増額を見込むものの保守的に稼働率を想定

- + 賃料増額改定による賃料収入増加 (+12円)
- ▼ 保守的な稼働率想定による収入減 (-47円)
- ▼ 修繕費用等の賃貸費用の増加 (-9円)
- + 一時的なリーシング費用の減少 (+108円)
- ▼ 運用報酬やその他間接費用の増加 (-18円)
- + 融資関連や投資口発行関連費用の減少 (+10円)
- ▼ 一時的利益超過分配の未実施分の剥落 (-71円)



# 継続的な投資主価値の成長を可能とする運用戦略

資産運用会社の社長交代後も運用戦略の枠組みは不変



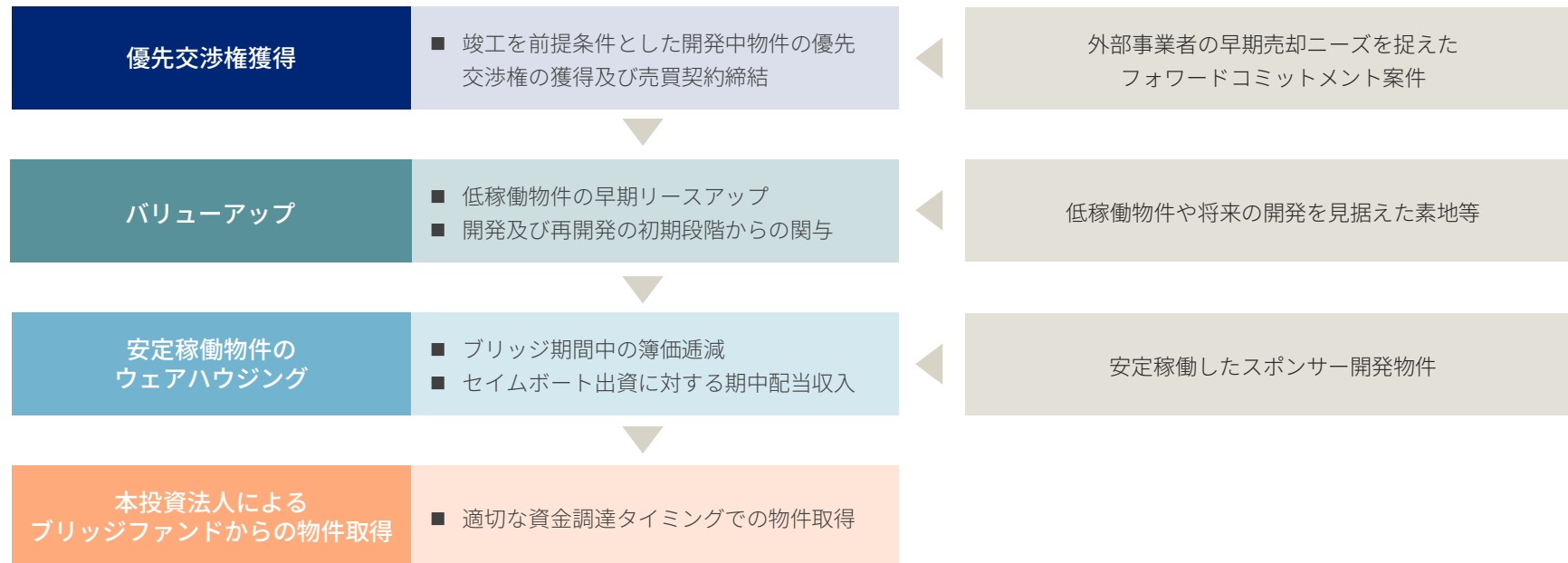
不透明な資金調達環境下、投資主価値の成長に資する外部成長を目指す

# 不透明な資金調達環境下で外部成長を下支えするバリューアッド戦略

物件ソーシングから安定稼働後のウェアハウジングまで一貫通貫でパイプライン物件を運用

## バリューアッド戦略の主なフェーズと取組み

## 組入対象物件（例）



# 今後の柔軟な外部成長戦略を支える新規ブリッジファンド

バリューアッド戦略 長期にわたり外部成長タイミングの柔軟性を確保

## 新規ブリッジファンドの概要 (LRF2プロパティーズ合同会社への 匿名組合出資)

現在のブリッジファンドの資産規模

7物件 / 732億円

本投資法人によるセიმボート出資金額

7.5億円

匿名組合事業の営業期間

5年間

本投資法人は組入れ資産の取得に関する  
優先交渉権を確保

## 新規ブリッジファンドの組成意義

1

複数物件を集約し、ポートフォリオで運用

単一ファンドでの運用でキャッシュフロー安定化と組成コスト抑制を図る

2

ブリッジ期間の長期化

バリューアップ及びウェアハウジングの期間を確保

3

本投資法人によるセიმボート出資

安定稼働したパイプライン物件からの期中の配当収入を享受

4

本投資法人の物件取得タイミングの柔軟性確保

不透明な資金調達環境下における外部成長戦略の柔軟性が向上

# パイプライン規模は合計2,700億円超に継続拡大

ポートフォリオ戦略 豊富なパイプラインに裏付けられた外部成長ポテンシャルが一層強化

## スポンサー開発物件 (11物件 約100万㎡)



ロジポート京都  
2020年9月竣工



ロジポート加須  
2021年7月竣工



ロジポート神戸西  
2021年11月竣工



松戸物流センター  
2022年1月竣工



ロジポート名古屋  
2023年7月竣工予定



ロジポート多摩瑞穂  
2024年6月竣工予定



ロジポート福岡柏屋  
2024年8月竣工予定

計画中4案件  
(スポンサー未公表)

## バリューアッド投資案件 (11物件 約19万㎡) (本資産運用会社独自のソーシング)



愛西案件  
2021年7月竣工



浦和美園案件  
2022年2月竣工



刈谷案件  
2022年11月竣工



犬山案件  
2022年11月竣工



鴻巣案件  
2023年1月竣工



大阪住之江物流センター  
2023年3月竣工



入間案件  
2023年5月竣工予定



岩沼案件  
2024年1月竣工予定



尼崎案件  
2024年2月竣工予定



松戸案件  
2024年9月竣工予定



東扇島 (底地)



# パイプライン物件の運用と付加価値創造の進捗

バリューアッド戦略 低稼働物件のリースアップが順調に進捗。一部スポンサー開発物件もウェアハウジングを開始

## 竣工済／ブリッジファンド(LRF2)で運用中

### 安定稼働済



ロジポート京都



愛西案件



犬山案件



鴻巣案件



ロジポート加須



刈谷案件



浦和美園案件

### テナント内定済

### リーシング中

## 未竣工／竣工後ブリッジファンドへ組入予定

### テナント内定済



入間案件



尼崎案件

### リーシング中



岩沼案件

## 開発SPCで運用中

### 竣工済 テナント内定済



大阪住之江物流センター

### 開発準備中



松戸案件

## 本投資法人のバランスシートで保有



東扇島 (底地)

# 第14期は過去最高の期中平均稼働率を達成。賃料増額基調も継続

アセット戦略 旺盛なテナント需要を捉えた内部成長の実現

## 2023年2月期（第14期）稼働状況

期中平均稼働率

**99.3 %**

(過去6期の平均稼働率98.7%)

倉庫区画は満室稼働が継続

事務所区画にて一部新規契約が開始し、高稼働率の維持に貢献

## 2023年2月期（第14期）賃貸借契約の更改状況

契約更改面積

**10.8 万㎡**

(ポートフォリオ全体の7.4%)

賃料増額改定率

**+5.5 %**

(過去6期の平均増額改定率+6.0%)

第14期中に契約期日を迎えた賃貸借契約は、全て契約更改が完了。再契約率も約8割と高い水準を維持

国道16号線沿いの物件や大阪湾岸エリアの物件を中心に高い賃料増額率を達成

### 第14期の主な増額改定事例

橋本・相模原	6,000㎡	+3.4%
北柏	20,000㎡	+4.8%
大阪ベイ	12,000㎡	+7.8%

# 今期と来期の契約更改は順調に進展しつつも、業績予想の前提は保守的に設定

アセット戦略 高稼働率の維持と旺盛なテナント需要を捉えた内部成長の実現

2023年8月期（第15期）

2024年2月期（第16期）

期中平均  
稼働率の前提

99.0 %

98.2 %

15期：順調なリーシングの進展を反映し高稼働を維持

16期：一定のダウンタイムを想定し保守的に稼働率を予想

契約更改の  
対象面積

6.3 万㎡  
(ポートフォリオ全体の4.3%)

25.6 万㎡  
(ポートフォリオ全体の17.3%)

16期：バリューアッド投資の一環で低稼働状態で取得したロジポート尼崎やロジポート大阪ベイなど、大阪エリアの物件を中心に契約更改が集中

契約内定率  
(契約内定済面積)

83 %  
(5.3万㎡)

28 %  
(7.2万㎡)

15期：残り3区画（3テナント）と協議中

16期：順調に内定率は進捗しつつも、業績予想の前提は保守的に設定

内定区画の  
賃料増減率

+ 6.3 %

+ 3.9 %

15期：ロジポート北柏で+10.5%、ロジポート尼崎で+11.4%の賃料増額改定を達成

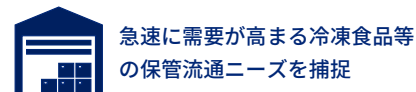
16期：契約更改予定の区画の賃料ギャップは約4%

# 賃料ギャップの解消及び設備投資や増築を通じた物件収益力の強化

アセット戦略 ロジポート東扇島の普通借区画においてもテナント入替えにより大幅なレントギャップの解消を実現

## レントギャップの解消及び契約改定時の設備投資による内部成長

旺盛なテナント需要を捕捉し、テナント入替えに伴う大幅な賃料ギャップの解消を実現。新規テナント誘致及び再契約の両方において、空調導入や照明器具のLED化などの設備投資を実施



賃貸面積 約12,000㎡  
増額率 +68.3%  
契約開始 2023年4月



賃貸面積 約9,800㎡  
増額率 +11.4%  
契約開始 2023年6月



賃貸面積 約13,500㎡  
増額率 +6.3%  
契約開始 2023年3月



取得予定価格 740百万円  
NOI利回り<sup>(1)</sup> 7.6%  
竣工予定時期 2024年4月

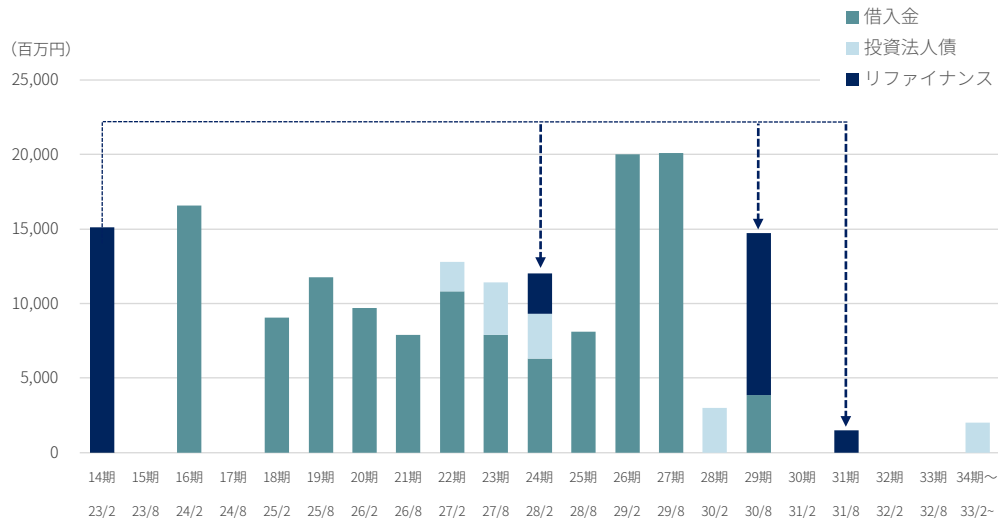
(1) 本資産運用会社が試算した増築の賃貸事業収入見込額から賃貸事業費用見込額（減価償却費を除く）を控除したNOIの取得予定価格に対する比率

# 強固な財務体質の維持

財務戦略 新規行の招聘や期限分散を図ったリファイナンスの実行

## 借入金のリファイナンス

2023年2月に期日が到来した上場時借入約151億円のリファイナンスが完了。返済期日を分散し、借入コストの抑制と金利リスクのヘッジを両立。新たに三菱UFJ信託銀行を招聘しレンダーフォーメーションの多様化が進展



## 今後の財務運営と財務指標

今後もマチュリティアダーの分散やLTV水準の維持により、財務安定性の維持を目指す。調達年限や固定化比率は、金利市場の動向を注視し、調達コストとのバランスを図る方針

41.8%

LTV (総資産)

35.1%

LTV (鑑定)

7.8年

平均借入年数

4.6年

平均残存年数

0.58%

平均調達金利

90.3%

固定化比率

40億円

コミットメント  
ライン極度額

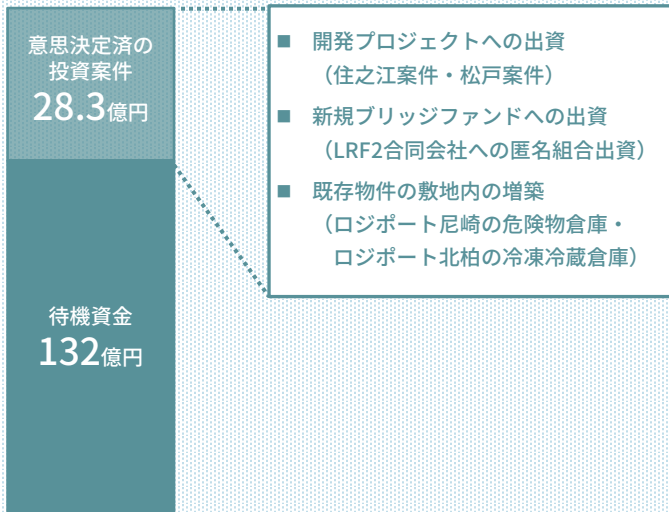
AA (安定的)

信用格付

# 手元現金の活用実績及び今後のキャッシュマネジメント方針

財務戦略 不透明な環境下、今後の成長の種まきを目指して有効活用

待機資金の使途と残高



## 待機資金の活用方針

1

### ブリッジファンド等へのセイムポート出資

ブリッジファンドとの利益アラインメントとコミットメントの強化  
セイムポート出資に対する期中配当の收受

2

### 戦略的設備投資による物件収益力の向上

未消化容積を活用した敷地内の増築や収益性向上に向けた設備投資

3

### 新規物件取得への一部充当 (資本コストの低減)

本投資法人によるパイプライン物件取得にかかる資本コスト低減

4

### 新規投資機会の獲得

不動産現物取引以外の投資機会の模索  
取得競争を回避した独自のソーシング活動の継続

# ESGの取組み

## 気候変動対策の推進及び外部認証の新規取得

### 自家消費用の太陽光発電設備が稼働開始



2022年7月より自家消費スキームの太陽光発電を開始。第14期には館内の電力使用量の約30%を賄い、CO<sub>2</sub>排出量を約**577 t-CO<sub>2</sub>/kWh**削減<sup>(1)</sup>。使用電力量に基づく電気料金の削減効果は約**8百万円/期**<sup>(2)</sup>

### TCFD提言への賛同表明と情報開示の充実化



2022年12月に本資産運用会社がTCFD提言に賛同表明。TCFD提言の枠組みに沿った気候変動リスクのシナリオ分析、財務的影響と対応策、ガバナンスやリスク管理等に関する開示を充実化

- (1) 本投資法人の準共有持分を考慮しない建物全体の排出量で計算
- (2) 第14期の使用電力量に基づき、自家消費スキームでの買電価格と屋根貸し賃料収入の合計を第三者からの想定購入金額と比較した本資産運用会社による推算
- (3) 第三者保証取得前の資産運用会社による集計値

### CO<sub>2</sub>排出量・水道使用量の削減と新規目標設定

2021年に設定したCO<sub>2</sub>排出量・水道使用量の削減目標を前倒しで達成し、2022年に新たな目標を設定

	2019年対比原単位ベースで 2030年までの目標	2019年対比原単位ベースで 比較した2022年実績 <sup>(3)</sup>
CO <sub>2</sub> 排出量	50%削減	約28%削減
水道使用量	16%削減	約11%削減

### WELL Health & Safety 認証の新規取得



7物件で新たにWELL Health & Safety 認証を取得。他7物件の同認証の更新に  
と合わせて**合計14物件**の認証取得済み。  
建物利用者の健康及び安全性の向上に  
資するポートフォリオを構築

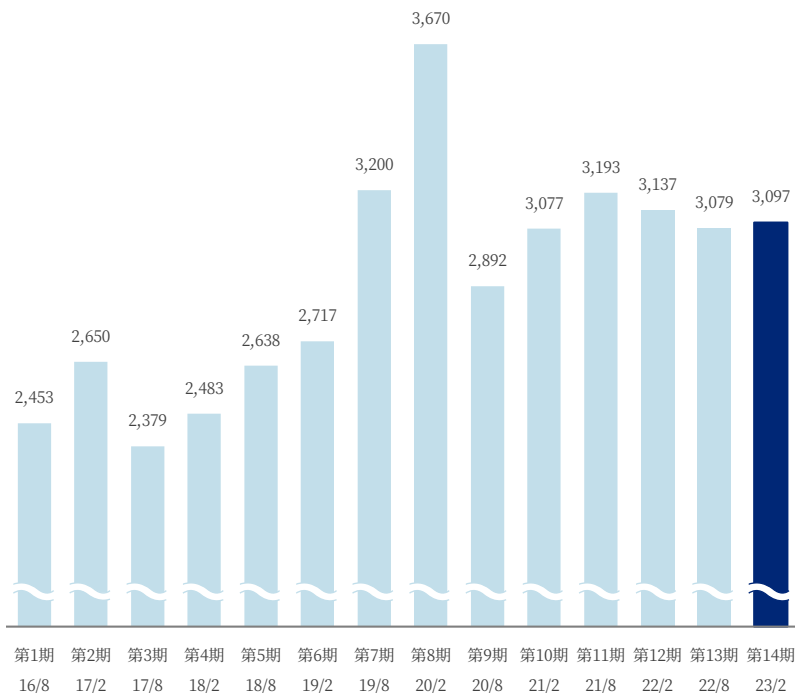
# 2

## 第14期決算概要

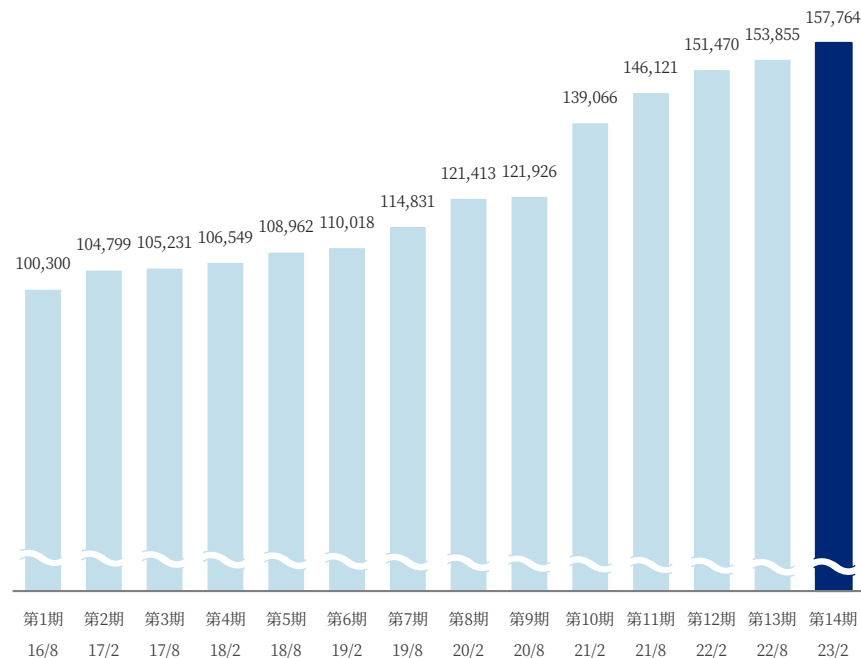


# 1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長

1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円）



1口当たりNAV（円）



# 2023年2月期（第14期）の決算概要

## 2023年2月期（第14期）決算の予想と実績の比較

単位：百万円	第14期 (2023年2月期) 予想 (a)	第14期 (2023年2月期) 実績 (b)	差異 (b) - (a)
不動産賃貸事業収益	10,866	10,982	+116
不動産賃貸事業費用 <sup>(1)</sup>	2,309	2,379	+70
NOI	8,557	8,603	+46
減価償却費	1,440	1,439	-1
賃貸事業損益	7,116	7,163	+46
その他投資法人営業費用	1,456	1,465	+9
営業利益	5,659	5,697	+38
営業外費用	591	598	+7
経常利益	5,068	5,099	+31
当期純利益	5,066	5,098	+32
一口当たり分配金合計	3,080	3,097	+17
一口当たり利益分配金	2,838	2,856	+18
一口当たり利益超過分配金	242	241	-1
LTV	41.9%	41.8%	-0.1%
期中平均稼働率	99.3%	99.3%	-

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

## 主な差異要因（第14期予想 vs 第14期実績）

単位：百万円	第14期 予想 (a)	第14期 実績 (b)	差異 (b) - (a)	
不動産賃貸事業収益				
• 賃貸収入	10,334	10,339	+5	事務所の稼働率増加、その他収入増加
• 水光熱費	533	643	+110	電気料金上昇の影響
不動産賃貸事業費用				
• 水光熱費	528	632	+104	電気料金上昇の影響
• 修繕費	163	129	-34	想定額からの減少と一部CAPEXへの振替
その他投資法人営業費用				
• 運用報酬	1,338	1,347	+9	業績連動による運用報酬の増加
• 借入関連費用	564	571	+7	リファイナンス関連費用等の増加

# 2023年8月期（第15期）及び2024年2月期（第16期）の業績予想

## 2023年8月期（第15期）及び2024年2月期（第16期）の予想

単位：百万円	第14期 (2023年2月期) 実績 (a)	第15期 (2023年8月期) 予想 (b)	差異 (b) - (a)	第16期 (2024年2月期) 予想 (c)	差異 (c) - (b)
不動産賃貸事業収益	10,982	10,977	-5	10,932	-45
不動産賃貸事業費用 <sup>(1)</sup>	2,379	2,548	+169	2,388	-160
NOI	8,603	8,429	-174	8,544	+115
減価償却費	1,439	1,435	-4	1,434	-1
賃貸事業損益	7,163	6,933	-170	7,109	+116
その他投資法人営業費用	1,465	1,432	-33	1,465	+33
営業利益	5,697	5,560	-137	5,643	+83
営業外費用	598	616	+18	601	-15
経常利益	5,099	4,943	-156	5,042	+99
当期純利益	5,098	4,942	-156	5,041	+99
1口当たり分配金合計	3,097	3,080	-17	3,065	-15
1口当たり利益分配金	2,856	2,768	-88	2,824	+56
1口当たり利益超過分配金	241	312	+71	241	-71
LTV	41.8%	41.9%	+0.1%	41.9%	-
期中平均稼働率	99.3%	99.0%	-0.3%	98.2%	-0.8%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

## 主な差異要因（第14期 vs 第15期）

単位：百万円	第14期 実績 (a)	第15期 予想 (b)	差異 (b) - (a)	
不動産賃貸事業収益				
・ 賃貸収入	10,339	10,363	+24	賃料増額改定による賃料収入の増加
不動産賃貸事業費用				
・ 修繕費	129	151	+22	修繕計画に基づく計上
・ リーシング費	145	301	+156	リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用				
・ 運用報酬	1,347	1,317	-30	業績連動による運用報酬の減少
一口当たり分配金				
・ 利益超過分配	241円	312円	+71円	一時的利益超過分配の実施

## 主な差異要因（第15期 vs 第16期）

単位：百万円	第15期 予想 (b)	第16期 予想 (c)	差異 (c) - (b)	
不動産賃貸事業収益				
・ 賃貸収入	10,363	10,301	-63	稼働率98.2%を前提とした賃料収入
不動産賃貸事業費用				
・ 修繕費	151	169	+18	修繕計画に基づく計上
・ リーシング費	301	106	-194	リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用				
・ 運用報酬	1,317	1,344	+27	業績連動による運用報酬の増加
一口当たり分配金				
・ 利益超過分配	312円	241円	-71円	一時的利益超過分配の剥落

3

## ポートフォリオの現状



# ラサールロジポート投資法人の概要

- 1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資
  - ・ ポートフォリオは、東京エリア・大阪エリアに所在する大規模物流施設で構成
  - ・ 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資によって、中長期にわたるポートフォリオの優位性を確保
- 2 ラサールグループの不動産の運用力を活用
  - ・ 不動産コア投資のリーディングカンパニーとしてのグローバルな知見の活用
  - ・ 日本の物流施設への豊富な開発・投資実績に支えられた運用力の活用

## Asset <sup>(1)</sup>

取得価格	鑑定評価額	物件数	期中平均稼働率	鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup>
3,578 億円	4,272 億円	19 物件	99.3 %	4.8 %

## Equity <sup>(1)</sup>

時価総額	一口当たりNAV
2,764 億円	157,764 円

## Debt <sup>(1)</sup>

LTV	鑑定LTV	信用格付 (JCR)
41.8 %	35.1 %	AA (安定的)



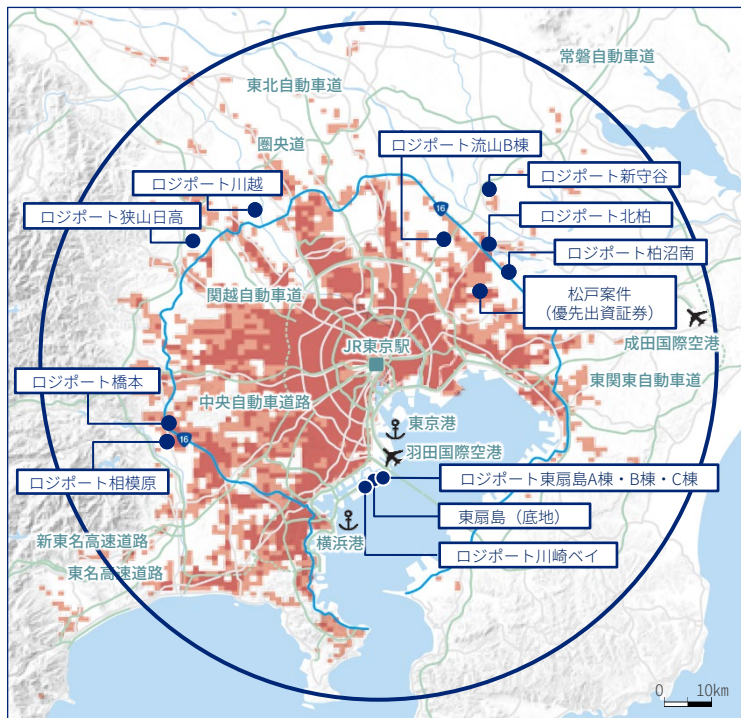
(1) 2023年2月末時点の数値にて計算

(2) 底地1物件を除いた18物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算

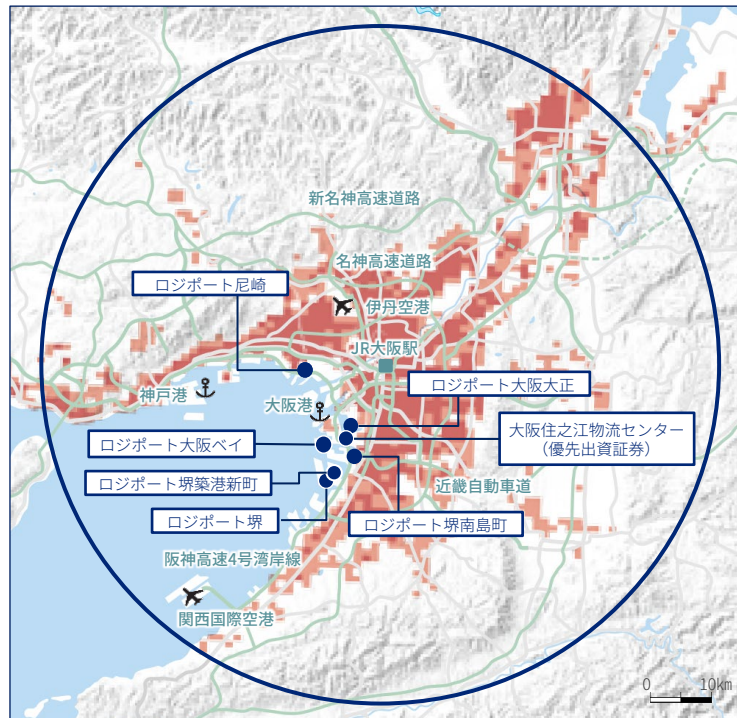
# 本投資法人の主な保有資産の所在地

消費地に近接したポートフォリオ

## 東京エリア（JR東京駅から60km圏内）



## 大阪エリア（JR大阪駅から45km圏内）



エリア比率 (1)

東京エリア

63.6%

大阪エリア

36.4%

人口分布 (人/㎢)

0~5,000人

5,001~10,000人

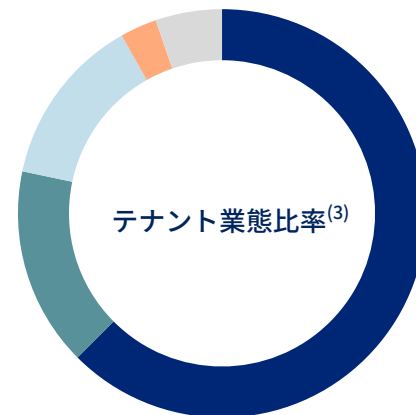
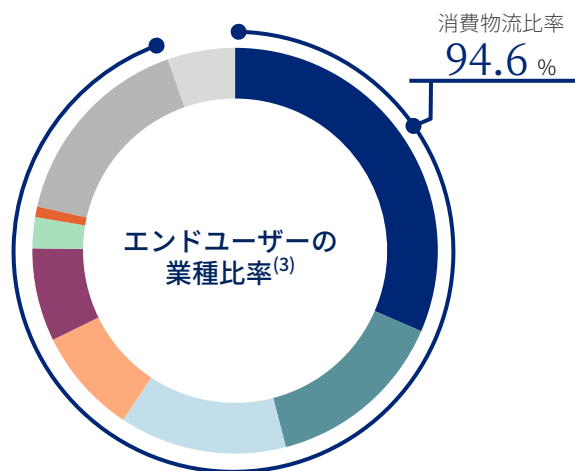
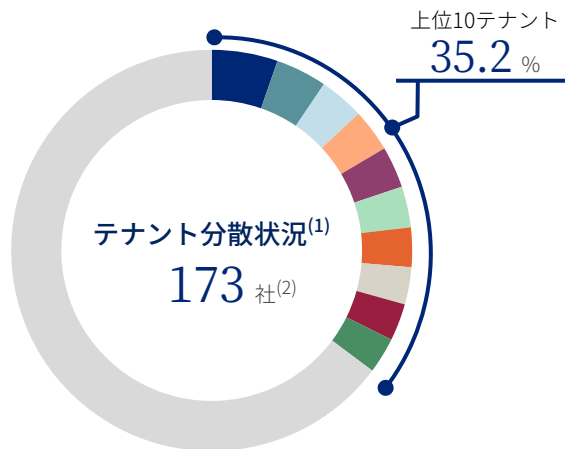
10,001人~

✈ 空港

🚢 港

(1) 物件の取得価格にて計算

# テナント分散の効いたポートフォリオ



■ コーナン商事 5.3%	■ 日本通運 4.1%
■ 佐川GL 3.6%	■ 丸全昭和運輸 3.4%
■ 日本ロジステック 3.3%	■ 関通 3.3%
■ ランドキャリア 3.2%	■ 丸和運輸機関 3.0%
■ エバラ物流 3.0%	■ 花王 2.9%
■ その他 64.8%	

■ 日用品 31.5%	■ 家電・精密機器 14.5%
■ Eコマース 13.3%	■ 食品・飲料 8.5%
■ 衣料品 7.4%	■ 家具 2.5%
■ 医薬品 0.8%	■ その他 16.1%
■ 原材料 5.4%	

■ 3PL 62.5%	■ 製造業 15.8%
■ 小売業 13.5%	■ 卸売業 2.9%
■ その他 5.3%	

(注) 2023年2月末日時時点で保有している底地を除く18物件の数値にて計算

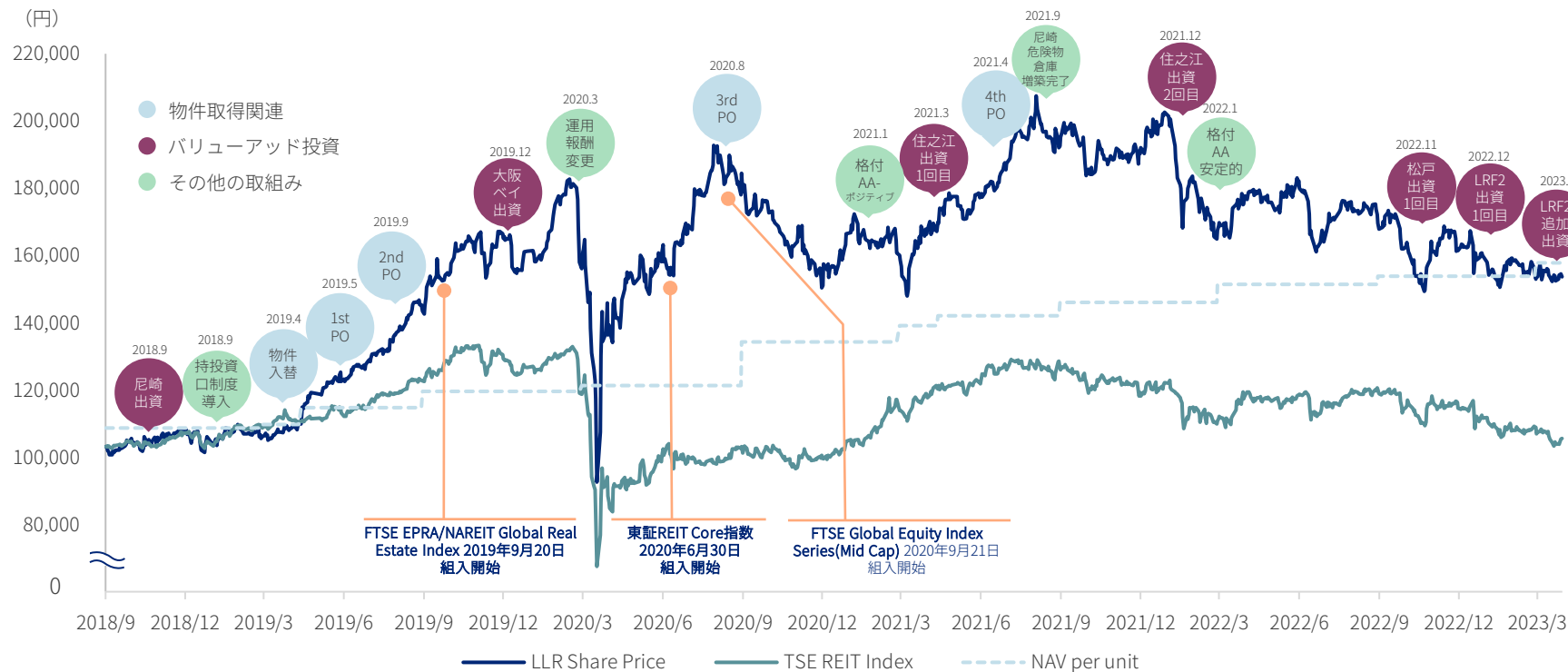
(1) 面積ベースで算出

(2) 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は153件

(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

# 本投資法人の投資口価格推移

2018年9月～2023年3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



(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、2023年3月31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

## 主要な物件運営指標

ポートフォリオ<sup>(1)</sup>  
平均賃貸借契約期間

5.6 年

ポートフォリオ<sup>(1)</sup>  
平均賃貸借残存期間

2.6 年

定借物件<sup>(2)</sup>  
平均賃貸借契約期間

6.5 年

定借物件<sup>(2)</sup>  
平均賃貸借残存期間

3.0 年

東扇島3物件  
平均賃貸借契約期間

2.1 年

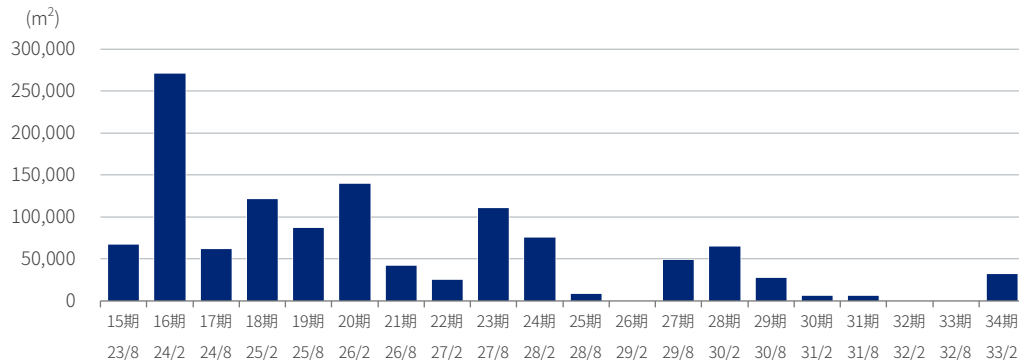
東扇島3物件  
平均賃貸借残存期間

0.9 年

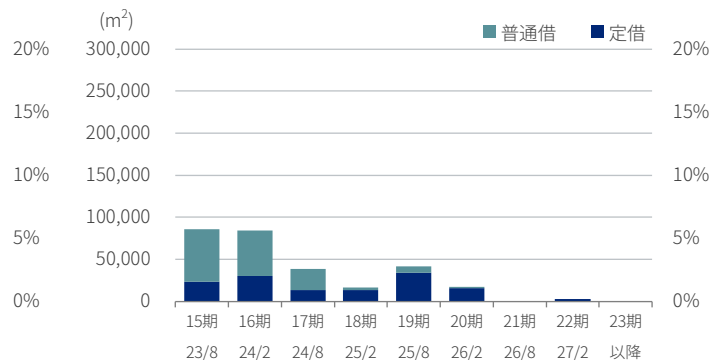
## 賃料ギャップ



賃貸期間満了スケジュール (定期借家物件 (15物件) ) <sup>(2)</sup>



賃貸期間満了スケジュール (ロジポート東扇島A,B,C棟)



(1) 2023年2月末時点で保有している19物件の倉庫部分の面積にて計算

(2) 2023年2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15物件の倉庫部分の定借契約面積を集計

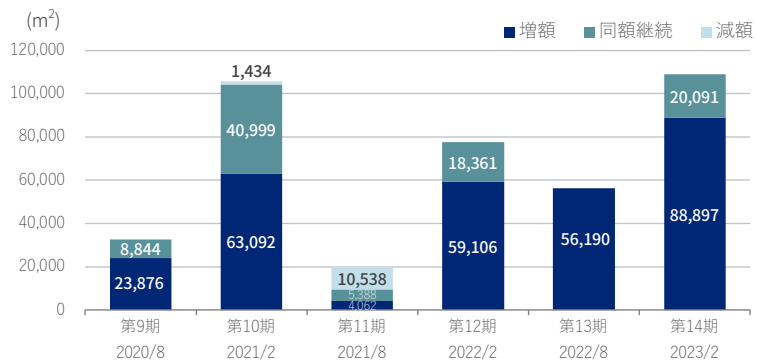
(3) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(4) マーケットレポートに基づき本資産運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価

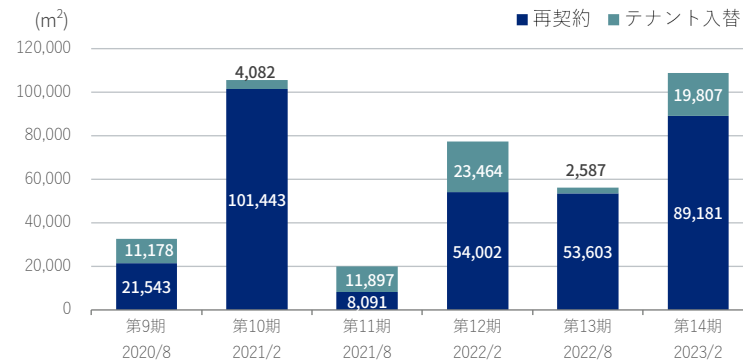
(5) 倉庫部分の賃料単価

# 内部成長 物件運営実績②（定期借家物件）

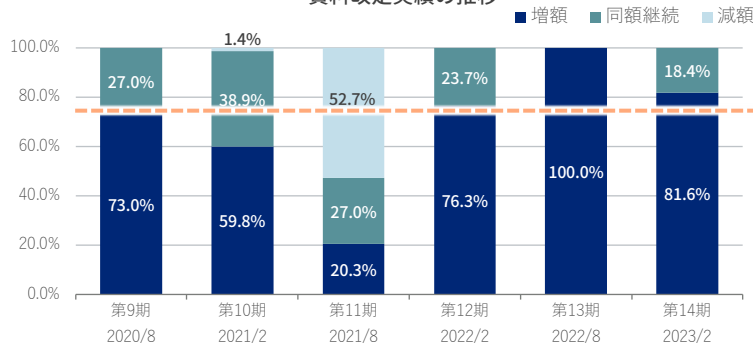
賃料改定実績の推移<sup>(1)</sup>



契約更改実績の推移<sup>(1)</sup>

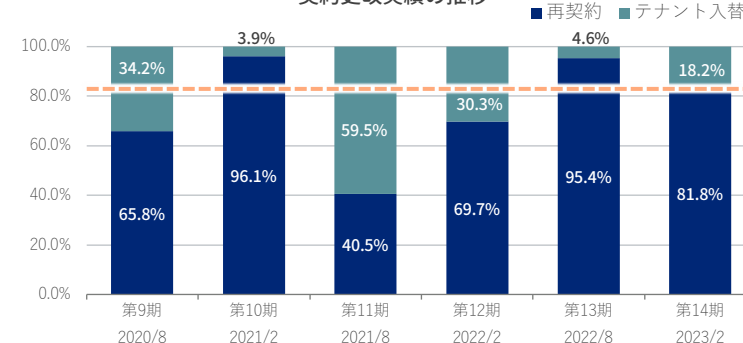


賃料改定実績の推移<sup>(1)</sup>



6期平均  
増額率  
74%

契約更改実績の推移<sup>(1)</sup>



6期平均  
再契約率  
82%

(1) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

# ポートフォリオ一覧① (1)

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (百万円)	NOI利回り <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	21,200	5.9	25,800	4.5	100.0	100.0	17	2.5	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	23,020	6.4	27,700	4.6	99.7	100.0	18	1.3	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	104,302	2012年10月	25,300	7.1	33,000	4.8	100.0	100.0	6	2.9	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	133,414	2008年7月	26,600	7.4	33,200	5.0	99.9	100.0	8	3.7	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	100,235	1987年4月	19,000	5.3	20,200	4.9	96.9	47.7	19	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	19,120	5.3	22,700	5.2	95.2	44.3	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	23,700	6.6	28,300	4.9	99.3	54.9	24	0.9	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	50,742	2011年1月	11,950	3.3	12,900	4.6	99.9	100.0	4	1.8	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県 柏市	40,878	2018年7月	9,300	2.6	11,100	4.9	100.0	100.0	1	<sup>(9)</sup>	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県 日高市	23,570	2016年1月	6,430	1.8	6,800	4.4	100.0	100.0	1	<sup>(9)</sup>	3.5
東京-13	東扇島(底地)	神奈川県 川崎市	-	-	1,189	0.3	1,740	3.7	100.0	-	1	-	-
東京-14	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	32,200	9.0	36,400	4.3	99.9	100.0	13	6.0	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	37,089	2019年7月	8,580	2.4	10,300	4.9	100.0	100.0	1	<sup>(9)</sup>	0.9

## ポートフォリオ一覧② (1)

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (百万円)	NOI利回り <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	8,150	2.3	9,630	4.8	100.0	100.0	1	-(9)	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	2018年8月	4,160	1.2	5,170	5.5	100.0	100.0	1	-(9)	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	17,655	4.9	21,200	4.7	100.0	100.0	12	1.6	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	261,007	2017年10月 <sup>(7)</sup>	48,200	13.5	62,500	5.3	99.5	100.0	13	1.3	6.2
大阪-6	ロジポート堺 <sup>(6)</sup>	大阪府堺市	115,552	2017年3月	12,075	3.4	13,400	4.8	98.9	100.0	5	2.4	8.7
大阪-7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	2018年2月	40,000	11.2	45,200	4.3	100.0	100.0	11	2.3	8.3
	合計/平均		2,044,063		357,829	100.0	427,240	4.8	99.3	90.6	173 <sup>(8)</sup>	2.6	3.1
LLR-3	大阪住之江物流センター (優先出資証券)	大阪府大阪市	-	-	501	-	-	-	-	-	-	-	-
LLR-4	松戸案件 (優先出資証券)	千葉県松戸市	-	-	135	-	-	-	-	-	-	-	-
LLR-5	LRF2 信託受益権7物件 <sup>(10)</sup> (匿名組合出資)	-	-	-	750	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 2023年2月末時点で保有している19物件及び優先出資証券の他、2023年3月末時点で保有している匿名組合出資の数値を記載

(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 賃料ベースで計算

(4) 面積ベースで計算

(5) 2021年3月付東京海上ディーアール株式会社作成の「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

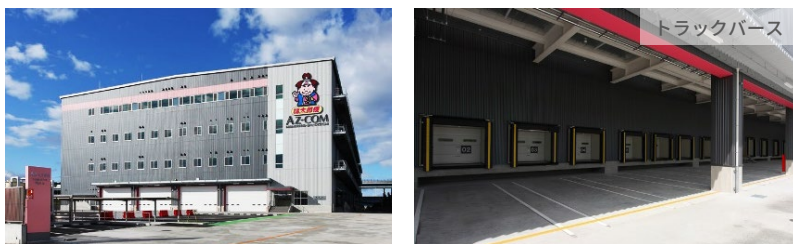
(8) 名寄せ前の件数を記載

(9) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

(10) 7物件：愛西案件、浦和美園案件、刈谷案件、犬山案件、ロジポート京都、鴻巣案件、ロジポート加須

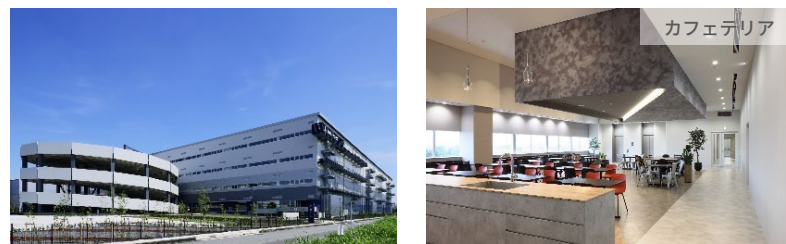
# LRF2 プロパティーズ合同会社 保有物件一覧①

## ロジポート京都



開発状況	竣工済	竣工年月	2022年9月
稼働状況	安定稼働済	構造	S造/地上4階建
組入時期	2023年3月	テナント数	1
所在	京都府京都市	稼働率	100.0%
敷地面積	20,032.92㎡	PML値	6.6%
延床面積	37,399.42㎡	PM会社	(株) ザイマックス 関西

## ロジポート加須



竣工状態	竣工済	竣工年月	2021年7月
稼働状況	安定稼働済	構造	S造/地上4階建
組入時期	2023年3月	テナント数	12
所在	埼玉県加須市	稼働率	99.5%
敷地面積	53,016.59㎡	PML値	1.9%
延床面積	115,550.78㎡	PM会社	(株) ザイマックス

# LRF2 プロパティーズ合同会社 保有物件一覧②

愛西案件



浦和美園案件



刈谷案件



犬山案件



鴻巣案件

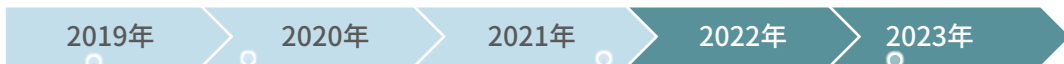


開発状況	竣工済	竣工済	竣工済	竣工済	竣工済
稼働状況	安定稼働済	テナント内定済	安定稼働済	テナント内定済	リーシング中
組入時期	2022年12月	2022年12月	2022年12月	2022年12月	2023年3月
所在	愛知県愛西市	埼玉県さいたま市	愛知県刈谷市	愛知県犬山市	埼玉県鴻巣市
敷地面積	9,581.29㎡	1,854.24㎡	10,296.15㎡	50,88.59㎡	16,722.00㎡
延床面積	13,700.50㎡	3,701.22㎡	20,981.08㎡	10,363.34㎡	34,399.04㎡
竣工年月	2021年7月	2022年2月	2022年11月	2022年11月	2023年1月
構造	S造/地上3階建	S造/地上4階建	S造/地上4階建	S造/地上4階建	S造/地上4階建
テナント数	1	1	1	1	0
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
PML値	4.4%	2.1%	2.0%	1.2%	2.2%
PM会社	CBRE (株)	CBRE (株)	CBRE (株)	CBRE (株)	(株) ザイマックス

# 大阪住之江物流センター：概要

## 物件特性

- 阪神高速15号堺線「玉出IC」から約2.5km、大阪南港から約6km、大阪中心部へ約10kmと大阪市内を中心とした大消費地をはじめ近郊都市へのアクセスも良好
- 工業専用地域である大阪湾岸エリアに位置し、24時間稼働が可能。大阪都心部至近、周辺に人口の多いエリアに位置することから、従業員の確保が比較的容易な立地
- 地上4階建てのボックス型の物流施設で、1階に3面接車可能なトラックパースを備え、荷物用エレベーターを4基、垂直搬送機を6基設置し、効率的な荷役業務が可能



**底地の取得**

2019年6月  
LRA独自のソーシングによるリースバック案件  
本投資法人で底地を取得

**開発SPCへの出資の決定**

2021年3月  
スポンサーが組成した開発を行うSPCへ5.1億円の出資を決定  
物件取得の優先交渉権獲得

**バリューアップ**

2021年12月  
新築工事着工  
再開発による付加価値の創出を目指す

**超過収益の獲得を企図**

2023年3月  
建物竣工  
優先交渉権行使による取得機会の確保と優先出資の償還益の獲得を目指す



竣工年月	2023年3月
テナント数	2
稼働率	100.0%
所有者	関西1プロパティ-特定目的会社
所在地	大阪府大阪市住之江区
敷地面積	23,872.30㎡
延床面積	49,668.82㎡
構造	鉄骨造、地上4階建
出資額	5.1億円（本投資法人の出資割合：約11%）

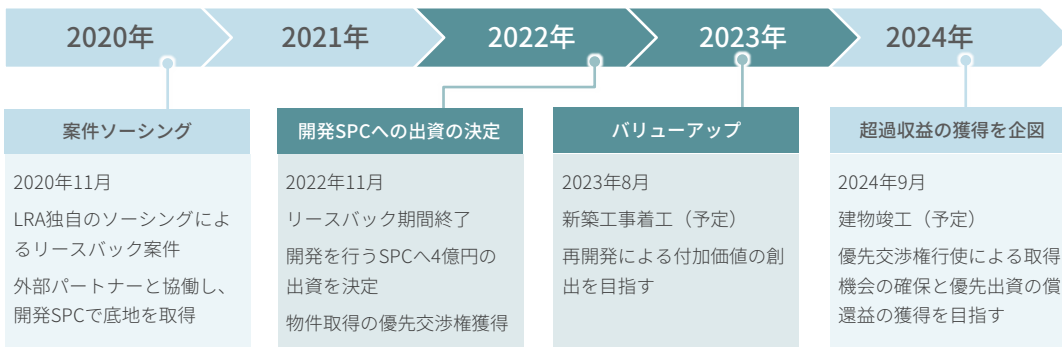
# 松戸案件：概要

## 物件特性

- 首都圏の大消費地を目前に控えた位置にあり、2018年に東京外環自動車道（三郷南JCT～高谷JCT間）が開通したことで広域配送の利便性が大幅に向上し、物流適地としてより注目を集めているエリア。東京外環自動車道「松戸IC」まで至近で、首都圏中心部への配送、高速道路網を利用した首都圏広域への配送に優れた立地
- 「松飛台工業団地」に立地しており24時間稼働が可能。JR武蔵野線「新八柱駅」・「東松戸駅」から徒歩圏内、周辺に住宅エリアを擁しており、従業員確保にも優れている



竣工年月（予定）	2024年9月
稼働状況	着工後リーシング開始
所有者	ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1 特定目的会社
所在地	千葉県松戸市松飛台
敷地面積	約7,500㎡
延床面積（予定）	約9,200㎡
構造（予定）	鉄骨造、地上2階建
出資額（上限）	4億円（本投資法人の出資割合：約33%）





# 強固な財務体質

## 主要な財務指標

有利子負債  
**1,606** 億円

LTV <sup>(1)</sup>  
**41.8** %

加重平均調達金利  
**0.58** %

コミットメントライン  
極度額 **40** 億円

信用格付  
**AA** (安定的)  
株式会社日本格付研究所

投資法人負債比率  
**8.4** %

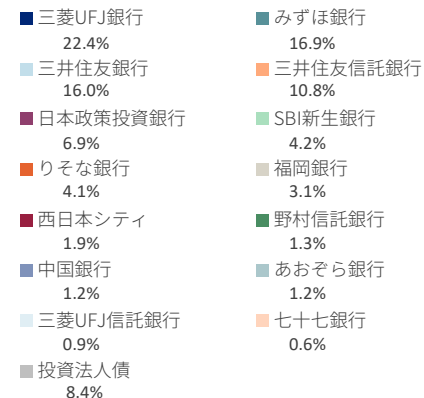
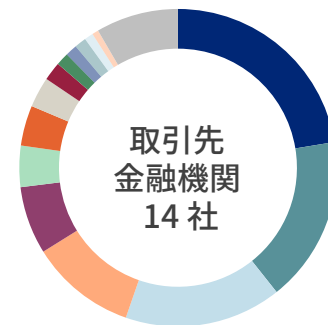
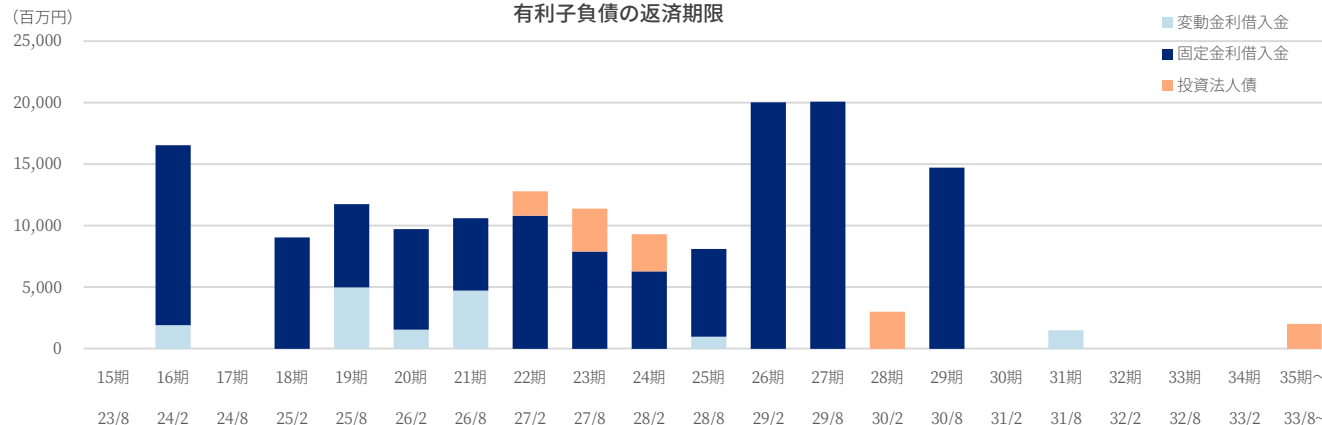
鑑定LTV <sup>(1)</sup>  
**35.1** %

平均負債残存年数 <sup>(2)</sup>  
**4.6** 年

平均負債年数 <sup>(2)</sup>  
**7.8** 年

固定金利比率 <sup>(3)</sup>  
**90.3** %

## 有利子負債の返済期限



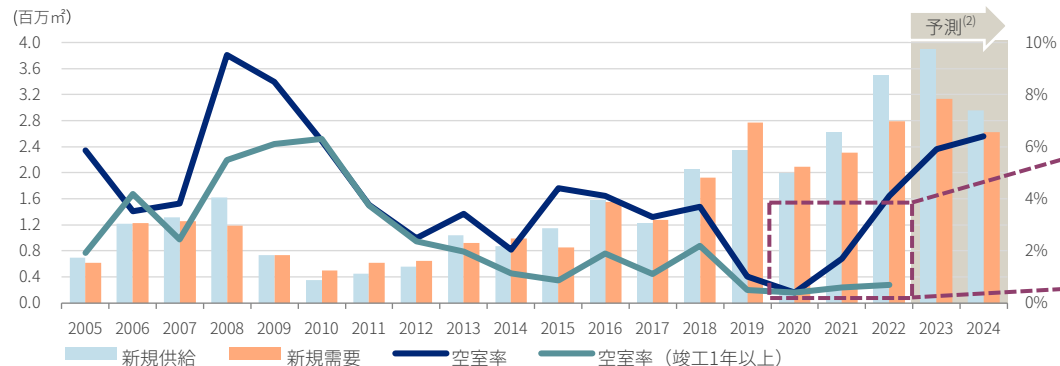
(1) LTVは有利子負債÷総資産、鑑定LTVは有利子負債÷総資産（時価ベース）にて算出  
 (2) 借入金および投資法人債を負債として算出  
 (3) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

4

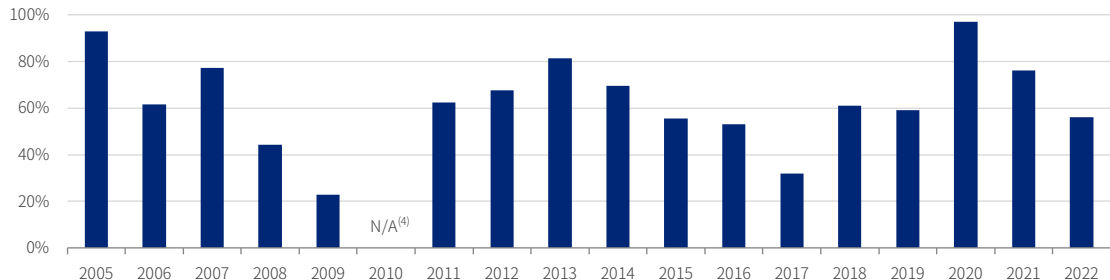
# 物流不動産マーケット

# 首都圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

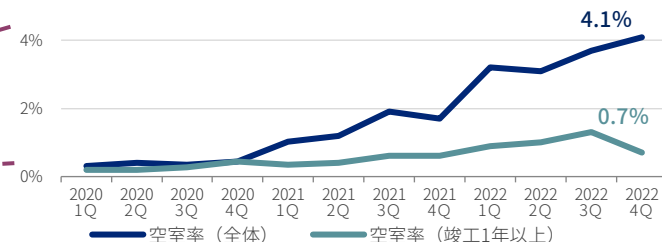


## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移



## 直近空室率

2022年4Qは新規供給98万㎡に対し新規需要84万㎡。新規需要は堅調であるものの過去最高水準の新規供給が続き、足許空室率は上昇基調



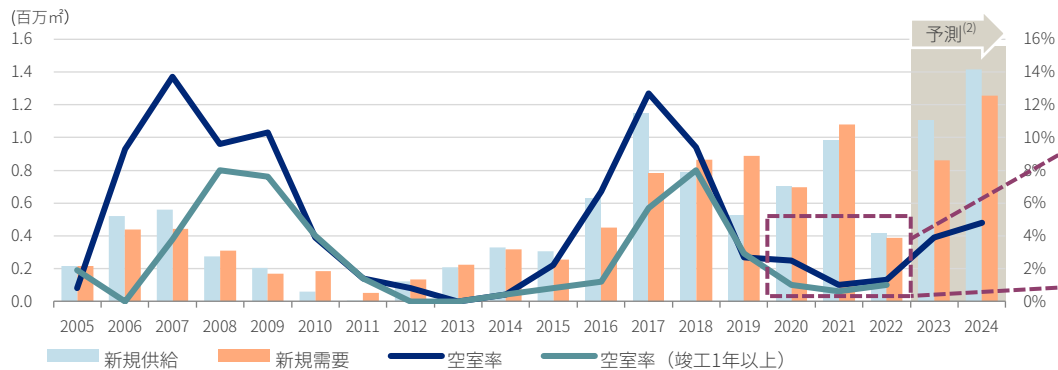
2022年12月末時点空室率 **4.1%** (築1年以上0.7%)

2023年供給量予測 約 **389** 万㎡

2024年供給量予測 約 **296** 万㎡

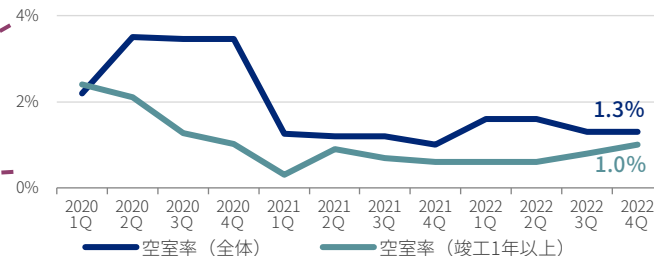
# 大阪圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

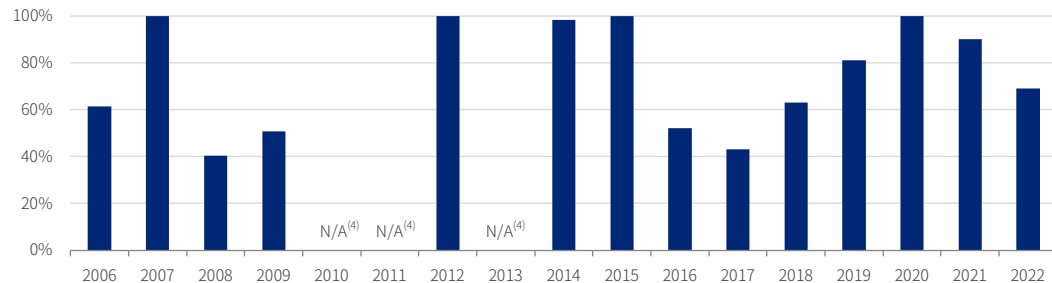


## 直近空室率

2022年Q4は新規供給64万㎡に対し新規需要65万㎡とほぼ均衡。足許空室率は、特定の大型物件の竣工により2020年に上昇するも2021年で再び低下。以降低水準で推移し需給の逼迫が継続



## 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



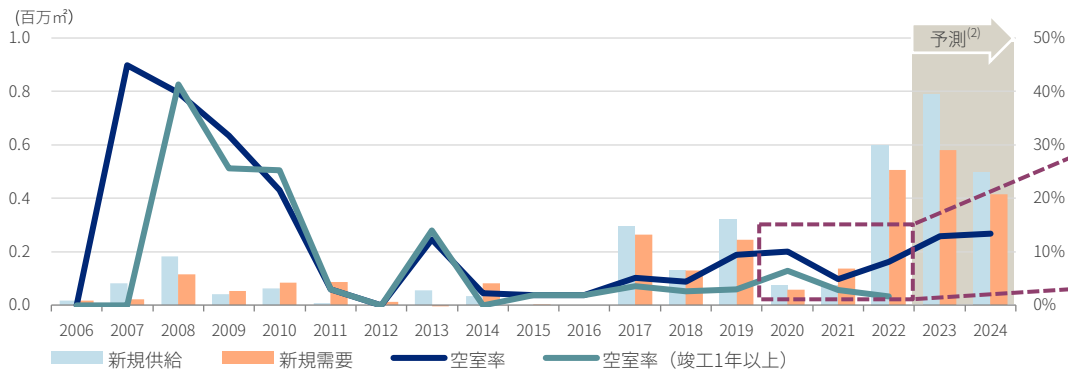
2022年12月末時点空室率 **1.3%** (築1年以上1.0%)

2023年供給量予測 約 **110** 万㎡

2024年供給量予測 約 **141** 万㎡

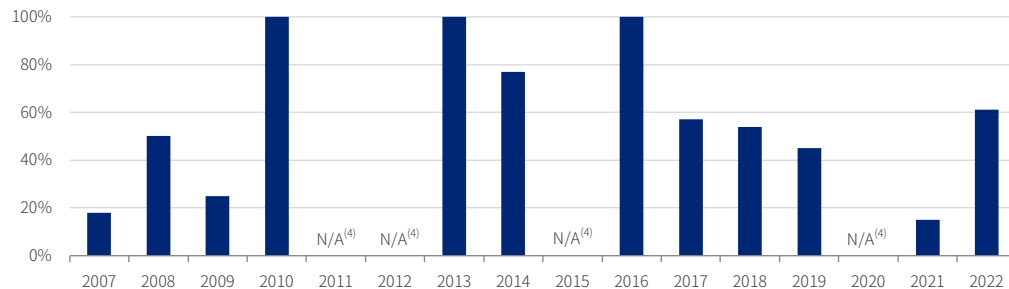
# 名古屋圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<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

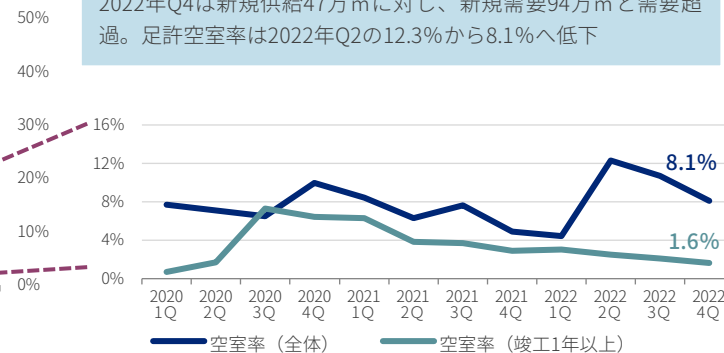
## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移



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

## 直近空室率

2022年Q4は新規供給47万㎡に対し、新規需要94万㎡と需要超過。足許空室率は2022年Q2の12.3%から8.1%へ低下



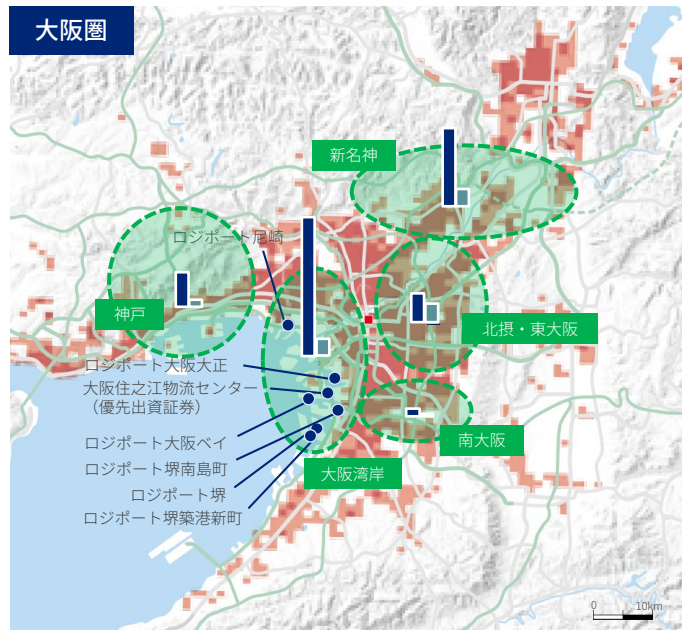
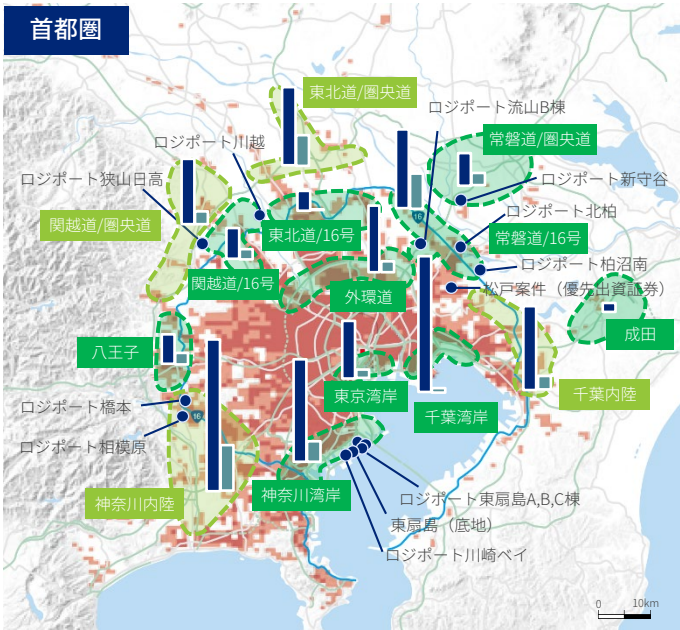
出所：CBRE

2022年12月末時点空室率 **8.1%** (築1年以上1.6%)

2023年供給量予測 約 **78** 万㎡

2024年供給量予測 約 **49** 万㎡

# 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> (2022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

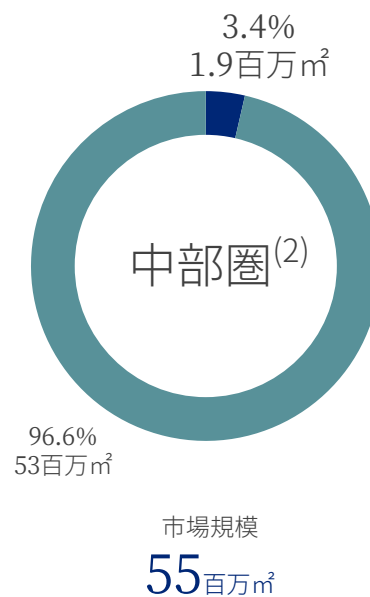
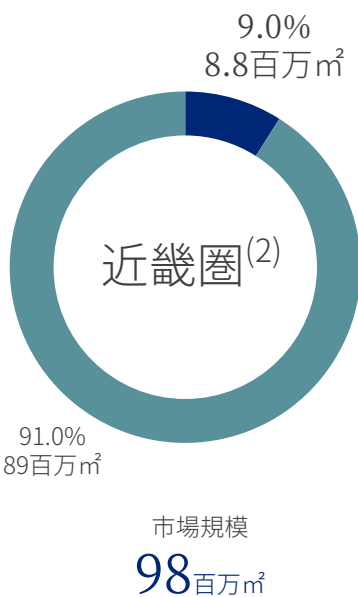
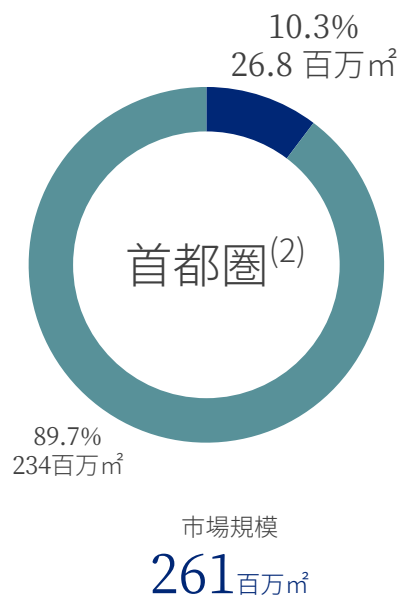
■ 2022年4Q時点の既存ストック  
■ 2023年/2024年の供給見込

人口分布 (人/km<sup>2</sup>)  
 ■ 0~5,000人  
 ■ 5,001~10,000人  
 ■ 10,001人~

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

# 物流不動産ストックの状況

## 先進的物流施設<sup>(1)</sup>の比率



■ 先進的物流施設

■ 従前施設

出所：CBRE

(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2022年3月末時点

(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県、「中部圏」とは愛知県をいいます

5

付属資料





# ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

**LaSalle®** 世界有数の不動産投資顧問会社

グローバルネットワーク

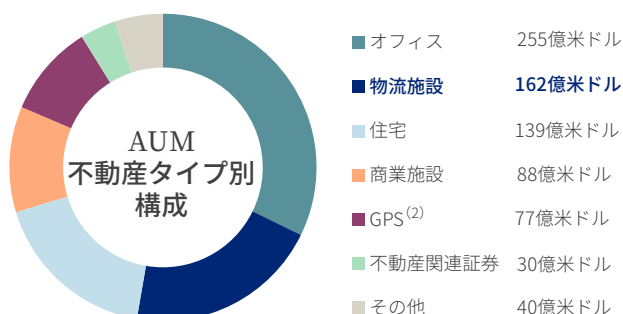
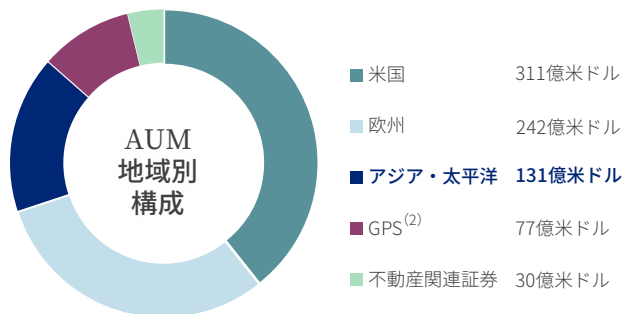
15カ国・23拠点

AUM（運用資産残高）規模

791億米ドル

投資家からの信任

30カ国・500投資家以上



**JLL**

世界最大級の総合不動産サービス会社（ラサール不動産投資顧問の親会社）

総売上高

209億米ドル

グローバルネットワーク

80カ国超

従業員数

103,000名超

(1) 上記数値はLaSalleは2022年9月末日時点、JLLは2022年12月末日時点

(2) Global Partner Solutions : Fund of funds

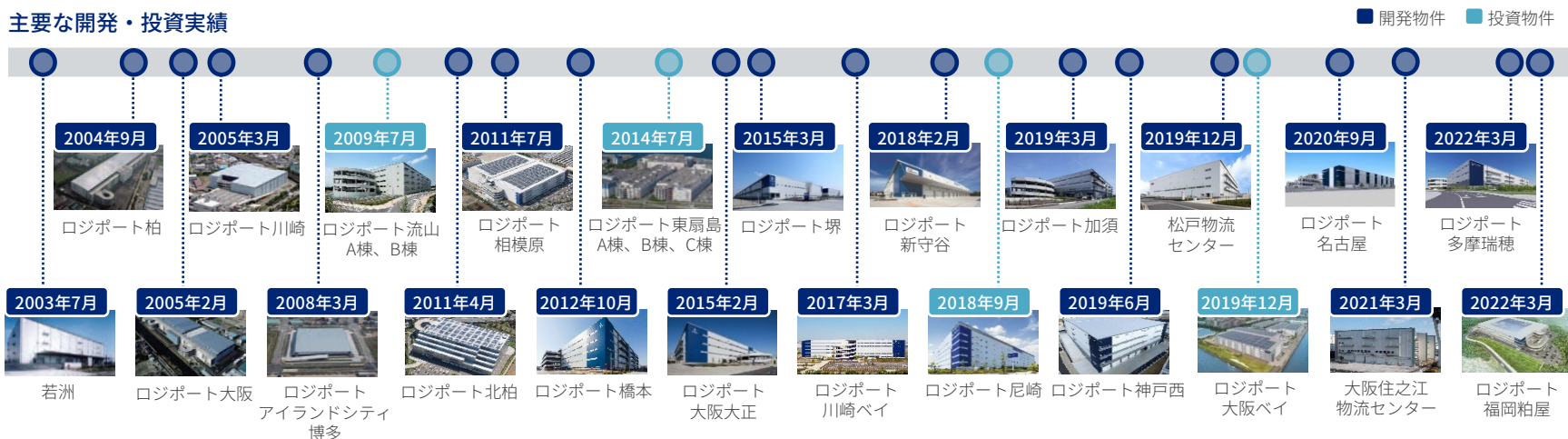
# ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績

ラサールグループの日本における物流施設の実績<sup>(1)</sup>

累計開発実績<sup>(2)(3)</sup>      累計投資実績      リーシング実績

約 316 万㎡      約 205 万㎡      約 526 万㎡

## 主要な開発・投資実績



- (1) 累計開発実績・累計投資実績は2023年3月末日時点、リーシング実績は2023年2月末日時点  
 (2) 開発予定物件を含む  
 (3) 建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり  
 (4) 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載  
 上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含み、それらの物件について、今後取得できる保障はなし  
 建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合あり

# 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

## ロジポート橋本における「物流適地」の事例



## ポートフォリオの構築方針

### エリア別投資比率の目途



### 投資比率の目途



### “プライム・ロジスティクス”の特徴

#### 物流適地

1. 消費地（人口集積地）へのアクセスに優れている
2. 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接している
3. 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在する
4. 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易

#### 大規模

1. 延床面積概ね16,500㎡以上

#### 高機能

1. 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m
2. 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は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

# “プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



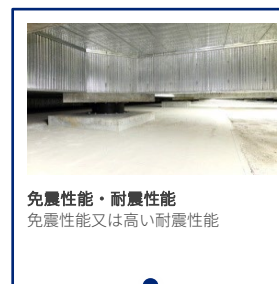
**オフィススペース**  
充分なオフィススペース



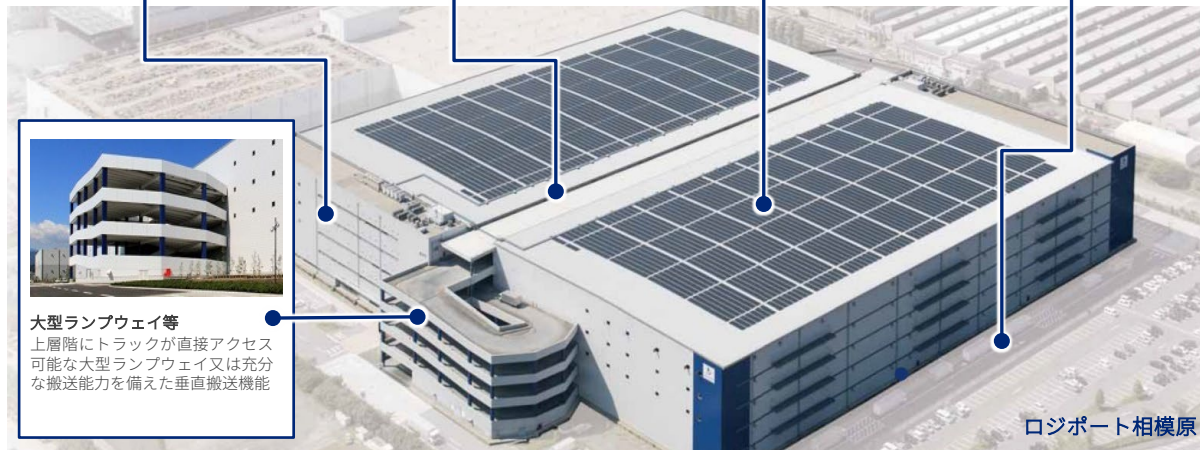
**高標準のスペース**  
保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



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



**免震性能・耐震性能**  
免震性能又は高い耐震性能



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

ロジポート相模原

## テナントニーズに応える良質な物流施設

### 環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用  
のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れた  
サンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自動  
減センサー



「CASBEE」  
における  
新築/既存のS及び  
Aランク認証の取得

### アメニティの充実とセキュリティ対策



従業員が休憩時間等で利用  
できる食堂



従業員の利便性向上のための  
コンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用  
バスの運行



24時間365日稼働の防災センター

# ESGの取組み (1) 基本の方針

## ESG基本方針

### ESG目標

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

## ESG推進体制

### サステナビリティ推進委員会

委員長	資産運用会社 代表取締役社長
メンバー	資産投資部長、資産運用部長、エネルギー管理企画推進者、コンプライアンス・オフィサー、実務担当者
頻度	年1回
主な課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ラサールがグローバルに推進するESG戦略を踏まえた目標の設定</li><li>・ 気候変動リスクの分析・評価とモニタリング</li><li>・ エネルギー消費量・GHG排出量・水使用量・廃棄物量に関わるモニタリング</li><li>・ 保有物件レベルでの取組み方針の策定</li></ul>

### サステナビリティ研修

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

### 人事評価へのESG要素の組み込み

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

## ESGイニシアティブへの賛同

### 責任投資原則(PRI)

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



### 国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

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



### 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

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



### Net Zero Emissions

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



ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050



Net Zero Asset Managers Initiative

# ESGの取組み (2) 外部認証の取得、グリーンファイナンスの推進

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

2022年は、相対評価のGRESBリアルエステイト評価において最高位の「5スター」を2年連続で獲得。  
また、絶対評価のトップクラスを示す「グリーンスター」を6年連続で獲得



## 外部環境認証の積極的な取得

保有物件の環境性能に関する透明性や信頼性を高めるため、環境認証・評価の取得を推進。底地を除く保有物件の100%で環境認証・評価を取得しています。  
2022年8月にはロジポート川崎ベイで、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の最高評価である「ZEB」の評価<sup>(1)</sup>を取得しました。

外部環境認証  
取得率

100%

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

認証 / 評価名	物件数	延床面積	比率
----------	-----	------	----

CASBEE評価認証・BELS



18

2,044,063 ㎡

100%

## グリーンボンドの発行

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

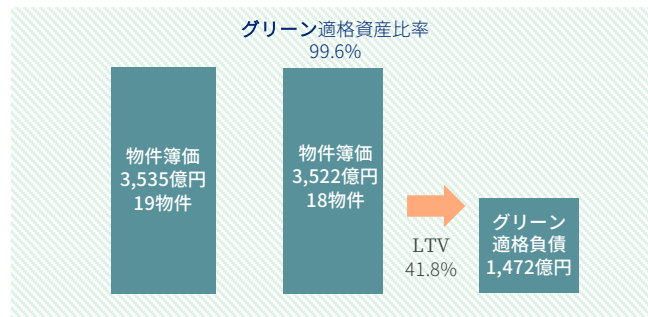
## グリーンボンドの発行状況

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

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

## グリーン適格資産

保有資産におけるグリーン適格資産比率は99.6%とJ-REITトップクラス。



# ESGの取組み (3) 環境への取組み

## 環境 (Environmental)

### 目標およびKPI

2030年目標

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

(1) 2019年対比原単位ベース

### エネルギーパフォーマンス実績

	原単位 <sup>(1)</sup>	2019年 ※基準年	2020年 <sup>(2)</sup>	2021年 <sup>(2)</sup>
電気使用量	kWh/m <sup>2</sup>	36.74	34.14	31.59
ガス使用量	kWh/m <sup>2</sup>	3.31	3.55	2.45
CO2排出量Total <sup>(3)</sup>		0.018	0.016	0.014
<b>原単位増減率(基準年比)</b>		-	<b>-10.58%</b>	<b>-22.62%</b>
Scope 1	t-CO2/m <sup>2</sup>	0.0006	0.0006	0.0004
Scope 2		0.018	0.016	0.029
Scope 3		-	-	0.012
水道使用量	L/m <sup>2</sup>	62.72	60.00	57.43
<b>原単位増減率(基準年比)</b>		-	<b>-4.33%</b>	<b>-8.43%</b>
廃棄物総量 <sup>(4)</sup>	kg	79,611	109,304	8,073,910
リサイクル率	%	-	-	72.1

(1) 対象面積は、対象期間中の売却物件を含む面積であり、持分は考慮前の数値

(2) 2020年実績よりEY新日本有限責任監査法人の第三者保証を取得（2020年は廃棄物を除く、2021年は廃棄物を含む）

(3) 2021年実績よりScope 2とScope 3を区別して開示。ただし基準年比については2021年のScope 2とScope 3を前年同様区別しないで合算した数値で計算

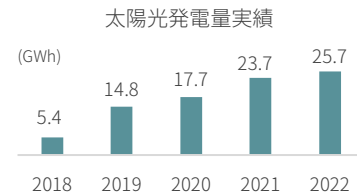
(4) 2021年実績より共用部に加えて入手可能なテナントによる廃棄物およびリサイクル対象の廃棄物を追加

### 取組み事例

敷地内の太陽光発電設備導入

太陽光発電パネル  
導入物件数 **12** 物件

ポートフォリオ比率  
(延床面積ベース) **67** %



ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

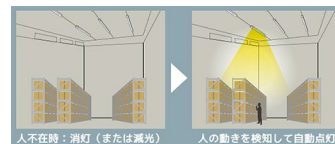
ロジポート川崎ベイは、自家消費太陽光発電設備設置の取組みが評価され、最高評価「ZEB」を取得



LED化率 **72** %

ポートフォリオの賃貸可能面積に占める割合

(注)2023年3月末日時点

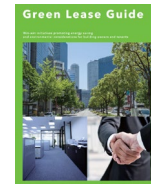


センサー付LED照明の導入

グリーンリース比率 **32** %

テナントとの間で電気使用量を共有し省エネルギー化に向けて協力体制を構築

(注)2022年12月末日時点



# ESGの取組み (4) 社会への取組み

## 社会 (Social)

### 人権の尊重

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

### テナントへの取組み

サステナビリティ・ガイド



災害に備えた備蓄倉庫



### コミュニティへの貢献

自治体との災害協定の締結



テナント満足度調査

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

休憩室改修



WELL Health & Safety 認証



災害備蓄品の寄付



クリーンキャンペーンへの参加



### 資産運用会社の従業員への取組み事例

ダイバーシティ (2022年12月末時点)

- 女性役職員比率 40.0%
- 女性管理職比率 20.0%

従業員満足度調査 (2022年度)

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

研修プログラム (2022年度)

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

福利厚生

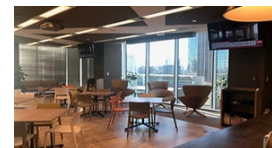
- 充実した休暇制度
- 在宅勤務規程、柔軟な働き方を促進
- 従業員持投資口会の補助
- 健康に配慮した飲料の提供

資格保有状況保有率 (2022年12月末時点)

- 宅地建物取引士 58.8%
- 不動産証券化協会認定マスター 76.5%
- 一定の公的資格取得支援制度有り

オフィスの快適性 (カフェテリア)

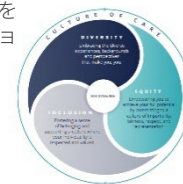
コミュニケーションの促進、リフレッシュスペース



### ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン (DEI)

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

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





# ESGの取組み (5) ガバナンスへの取組み

## ガバナンス (Governance)

### 投資主価値と連動した運用報酬体系

- (1) 運用報酬Ⅰ：  
NOI (売却損益含む) × 10% (上限料率)
- (2) 運用報酬Ⅱ：  
税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.002% (上限料率)
- (3) 運用報酬Ⅲ：  
調整後NAV × 直前期の1口当たりNAV × 0.6% (上限料率)
- (4) 運用報酬Ⅳ (取得報酬)：  
不動産関連資産を取得した場合の売買価格 × 1.0% (上限料率)
- (5) 運用報酬Ⅴ (合併報酬)：  
新設合併または吸収合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 1.0% (上限料率)

### 投資主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ポート出資
持投資口会制度	スポンサー及び資産運用会社の役員・従業員が対象
自己投資口取得の体制	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を制定済

### 内部監査における社外専門家の活用 (資産運用会社)

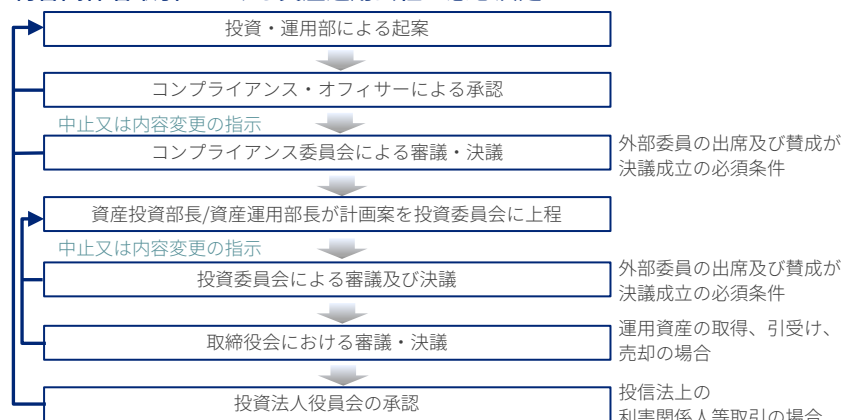
本資産運用会社では内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性を確保し、新たなリスク及び複雑なリスクへの対応を図っています。

### 投資法人役員会の構成

役職名	氏名	選任理由
執行役員	地紙 平 <sup>(1)</sup>	不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験・見識
監督役員	柴田 堅太郎	弁護士として企業法務を始めとする各種関係法令への精通
監督役員	西内 幸士	公認会計士として会計・税務への精通、不動産取引の実務経験
監督役員	竹永 理英	不動産鑑定士として不動産実務に精通、本資産運用会社の投資委員会の外部委員の経験

(1) 2023年5月1日就任予定

### 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



# ファンドサマリー

	13期	14期
営業収益	10,784 百万円	10,982 百万円
賃貸NOI	8,525 百万円	8,602 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.73%	4.85%
減価償却費	1,432 百万円	1,439 百万円
償却後NOI	7,093 百万円	7,163 百万円
償却後利回り（取得価格ベース）	3.93%	4.04%
運用報酬	1,329 百万円	1,347 百万円
営業利益	5,664 百万円	5,697 百万円
支払利息・融資関連費用等	568 百万円	576 百万円
当期純利益	5,068 百万円	5,098 百万円
分配金総額	5,496 百万円	5,528 百万円
1口当たり分配金	3,079 円	3,097 円
1口当たり利益分配金	2,839 円	2,856 円
利益超過分配	240 円	241 円
FFO	6,500 百万円	6,537 百万円
1口当たりFFO	3,641 円	3,662 円
FFOペイアウトレシオ	84.6%	84.6%
資本的支出	389 百万円	345 百万円
AFFO	6,111 百万円	6,192 百万円
1口当たりAFFO	3,424 円	3,469 円
AFFOペイアウトレシオ	89.9%	89.3%
総資産	384,155 百万円	383,879 百万円
有利子負債	160,620 百万円	160,620 百万円
総資産LTV（簿価ベース）	41.8%	41.8%
総資産LTV（時価ベース）	35.7%	35.1%
純資産額	213,854 百万円	213,456 百万円
1口当たり純資産	119,806 円	119,583 円
ROE	4.7%	4.8%

	13期	14期
取得価格	357,829 百万円	357,829 百万円
有形固定資産簿価	354,637 百万円	353,559 百万円
不動産鑑定評価額	420,910 百万円	427,240 百万円
含み益	66,272 百万円	73,680 百万円
含み益率	18.7%	20.8%
NAV	274,631 百万円	281,609 百万円
1口当たりNAV	153,855 円	157,764 円
期末発行済投資口総数	1,785,000 口	1,785,000 口
投資口価格（権利付最終日）	175,200 円	158,100 円
時価総額（権利付最終日時点）	312,732 百万円	282,208 百万円
分配金利回り	3.49%	3.95%
NAV倍率	1.14倍	1.00倍
PBR	1.46倍	1.32倍

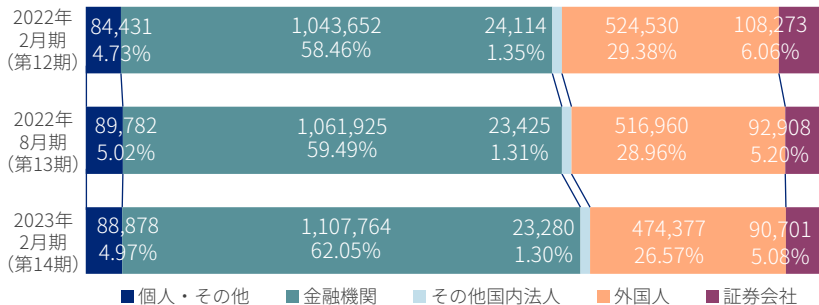
1. FFO = 当期純利益 - 減価償却費
2. FFOペイアウトレシオ = 分配総額 ÷ FFO
3. AFFO = FFO - 資本的支出
4. AFFOペイアウトレシオ = 分配総額 ÷ AFFO
5. 総資産LTV（簿価） = 有利子負債 ÷ 総資産
6. 総資産LTV（時価） = 有利子負債 ÷ (総資産 - 有形固定資産簿価 + 不動産鑑定評価額)
7. ROE = 当期純利益（年換算） ÷ 純資産額
8. NAV = 純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益
9. 分配金利回り = 1口当たり分配金（年換算） ÷ 投資口価格
10. NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV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

# 投資主の状況

第14期末（2023年2月末時点）<sup>(1)(2)</sup>

## 所有者別投資口数の推移

(1,785,000口)



## 所有者別投資主数

	投資主数	比率(%)
個人・その他	8,724	92.65
金融機関	159	1.68
その他国内法人	238	2.52
外国人	277	2.94
証券会社	18	0.19
合計	9,416	100.0

(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

## 主な投資主（上位10社）

名称	投資口数	比率(%)
1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	387,428	21.70
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	367,906	20.61
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	92,072	5.15
4 NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup>	46,200	2.58
5 SMBC日興証券株式会社	44,531	2.49
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	29,934	1.67
7 日本証券金融株式会社	21,040	1.17
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,816	1.16
9 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	19,065	1.06
10 JP MORGAN CHASE BANK 385781	19,053	1.06
合計	1,048,045	58.71

## 注意事項

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

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

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性及び完全性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。当該データ・指標等には、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が含まれます。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本決算発表資料開示日現在における評価と異なる可能性があります。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、将来の事項は一定の前提に基づく現時点での判断にとどまり、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。本投資法人の投資口への投資については、投資口の価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。また、信用取引等には、元本を超える損失が生じるおそれがあります。投資にあたっては、各証券会社等より交付される、契約締結前交付書面または目論見書等の内容を十分によくお読みください。

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。