



# 目次

01	運用ハイライト	P 3
02	第7期決算概要	P 16
03	ポートフォリオの現状	P 21
04	物流施設マーケットの見通し	P 35
05	付属資料	P 39



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一連の施策を実行

1

## 優良物件への厳選投資による規律ある外部成長

不動産価格の上昇が続く中、パイプライン物件を活かした創意工夫ある取組みを通じて、取得物件利回りの向上を実現

2

## 資金調達の最適ミックスと二度の公募増資

資本コストに応じた最適な資金調達手段の組み合わせによって、投資主価値の成長加速を後押し

3

## 物件運営は好調を持続

旺盛なテナント需要に支えられて、稼働率は上場来最高水準の98.8%を維持し、賃料改定率も+6.7%を達成

4

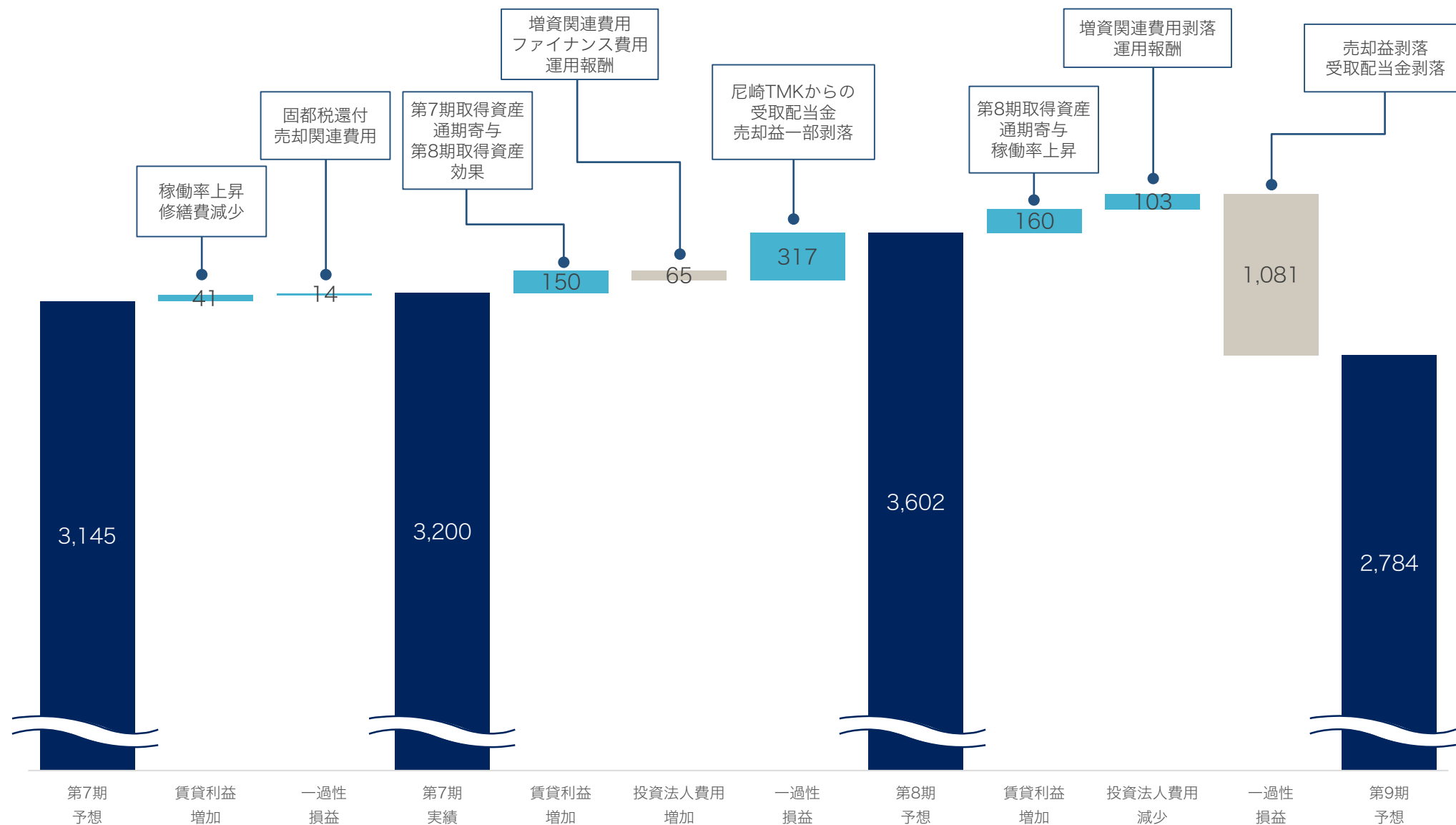
## バリューアッド投資が威力を発揮

ロジポート尼崎のリースアップによる超過収益は、その一部を分配金として投資主に還元する一方、残りを潤沢な含み益として確保

# 巡航DPUの増加と譲渡益効果でトータルリターンを押し上げ

## DPUの増減要因分析（第7期予想から第9期予想まで）

■ DPU ■ プラス要因 ■ マイナス要因

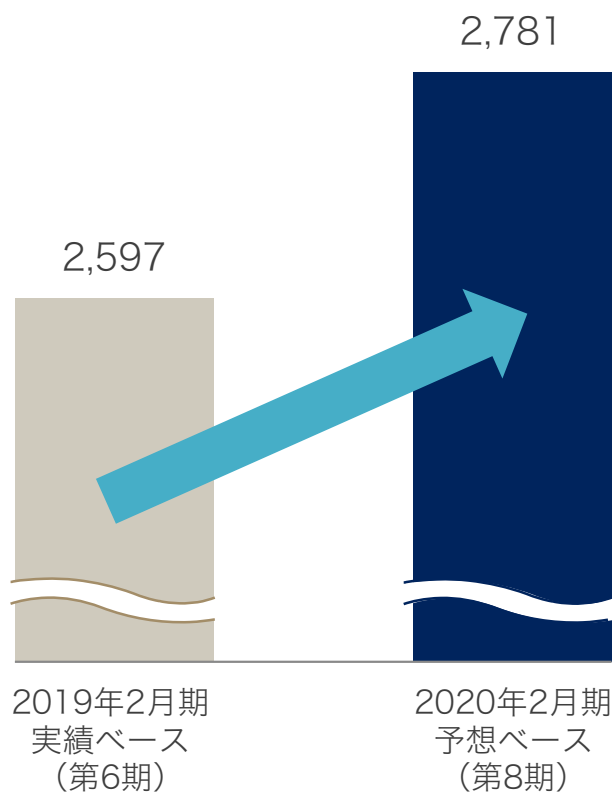


# アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現

DPUと1口当たりNAVを運用目標として強く意識

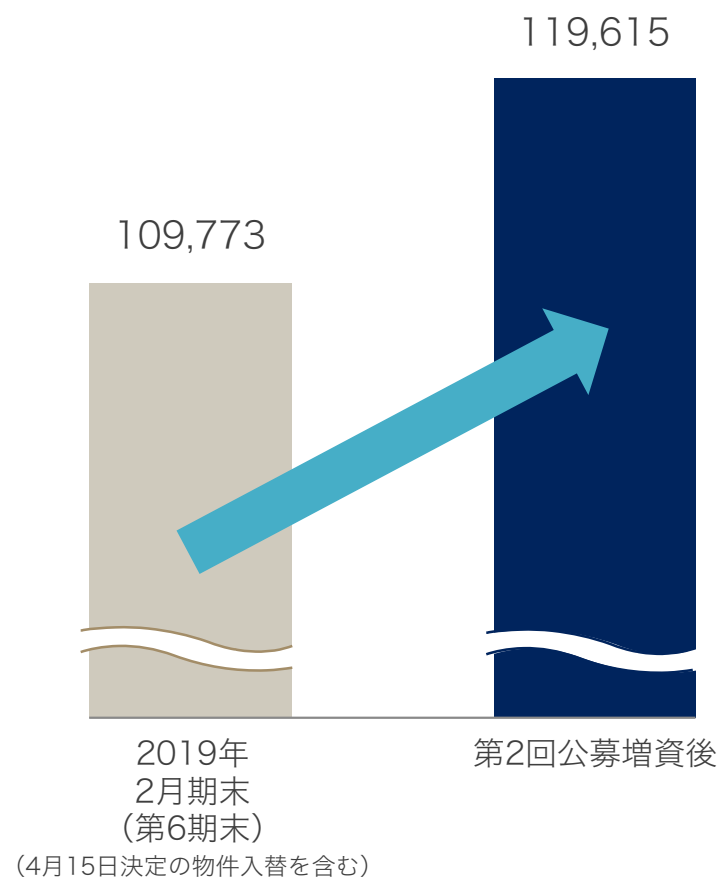
1口当たり巡航分配金 (円)

+7.1%



1口当たりNAV (円)

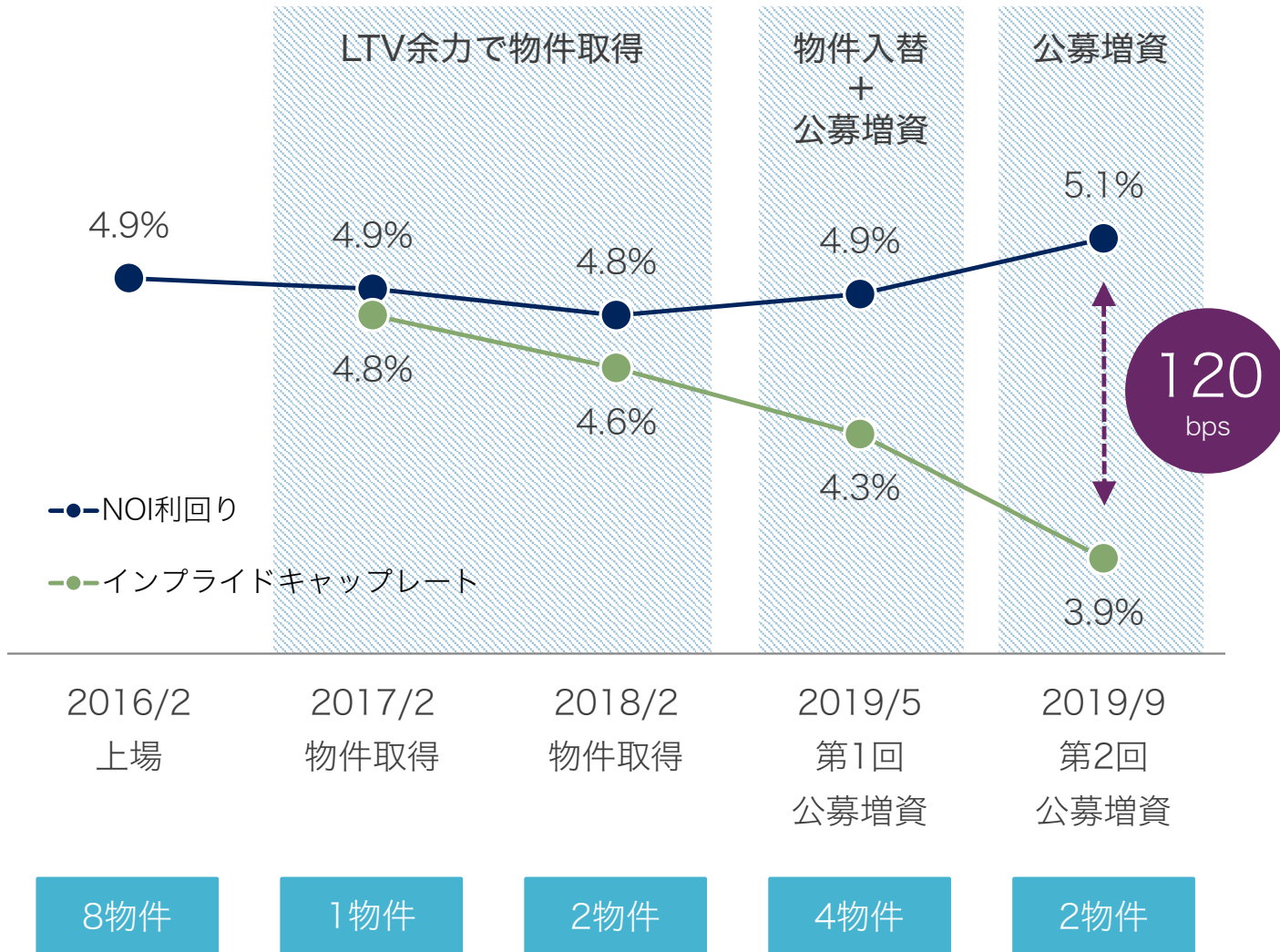
+9.0%



# 投資主価値向上に繋がる外部成長

規律ある取得価格目線の維持と資金調達最適化

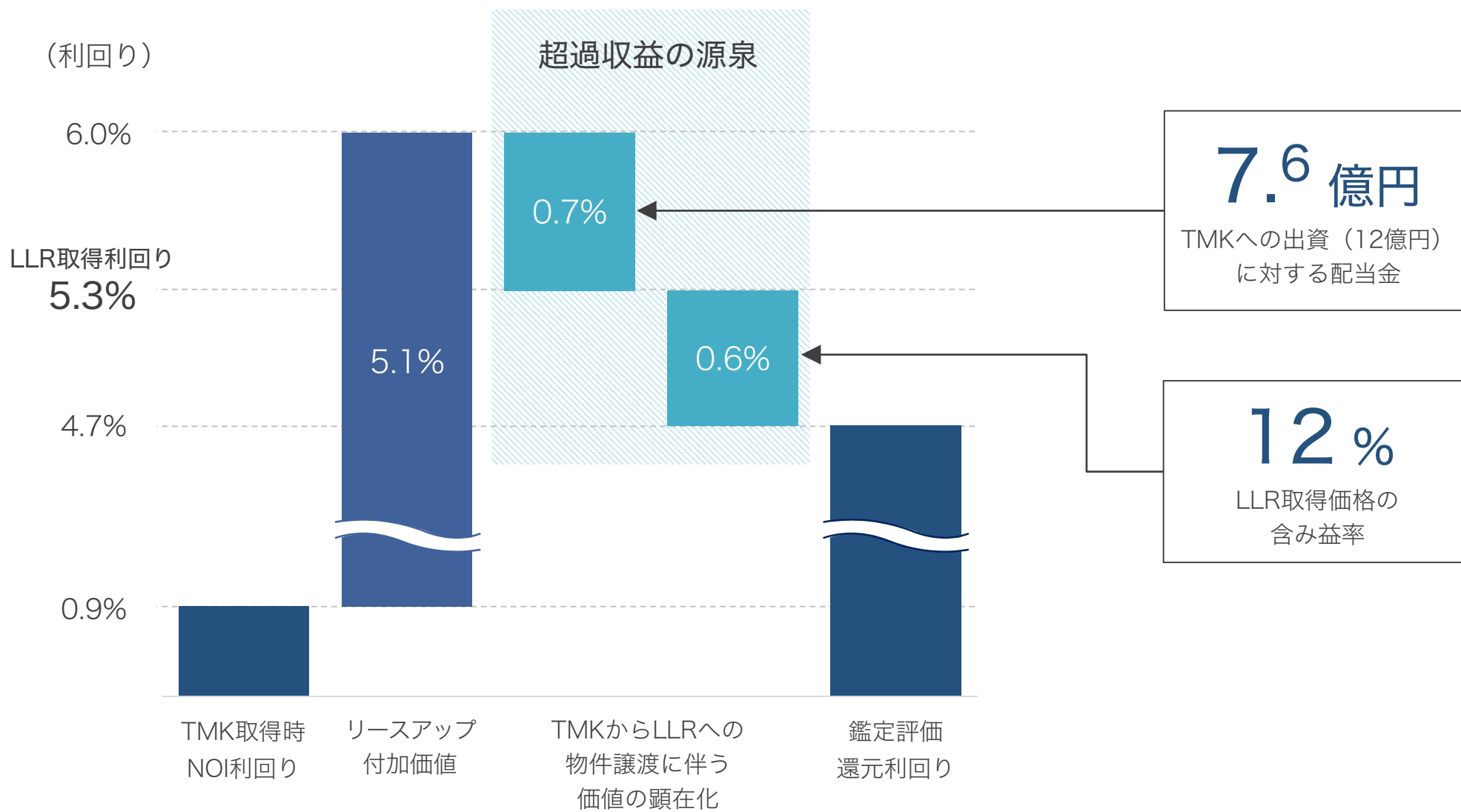
取得物件のNOI利回りとインプライドキャップレートの推移



実物不動産市場の過熱が続く相場環境において、アクティブ運用の取組みによって、**ポートフォリオの質を維持しながら、5%超のNOI利回りで物件を取得**

120 bps

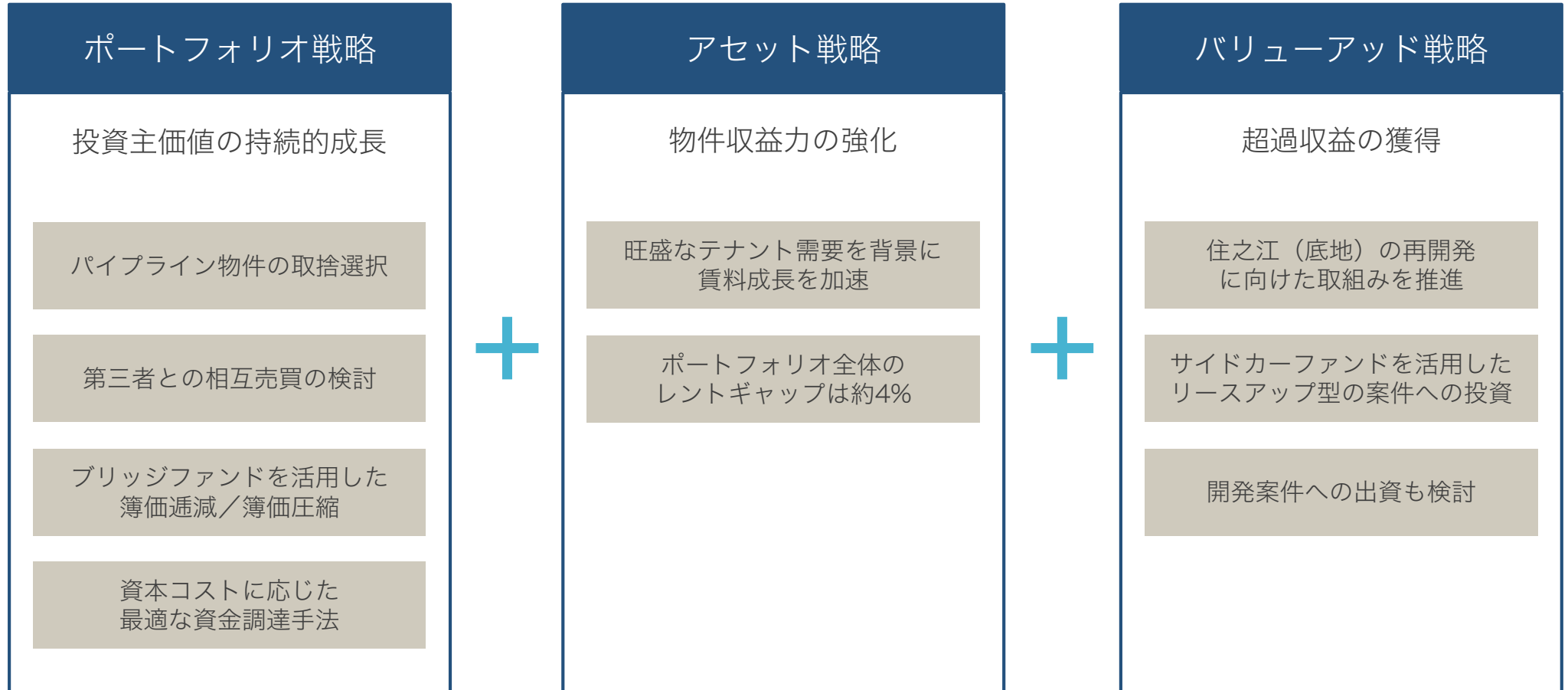
# リースアップによる超過収益は本投資法人に帰属 ロジポート尼崎の51%持分を取得





# 年率4%超のDPU成長を可能にする運用戦略

## アクティブ運用の三本柱



# パイプライン物件を活用した多様な戦略的オプション

## ポートフォリオ戦略 1,300億円の豊富なパイプライン

### インカム物件



ロジポート川崎ベイ  
2019年5月竣工



ロジポート尼崎  
2017年10月  
コンバージョン完了



ロジポート堺  
2017年4月竣工



ロジポート新守谷  
2019年8月竣工



京都案件  
2020年9月  
竣工予定

スポンサー公表済  
計画中案件

神戸西案件  
加須案件

### 再開発案件



住之江（底地）



東扇島（底地）

高収益物件を確保するため、ブリッジファンドを活用したユニークな取組みを検討

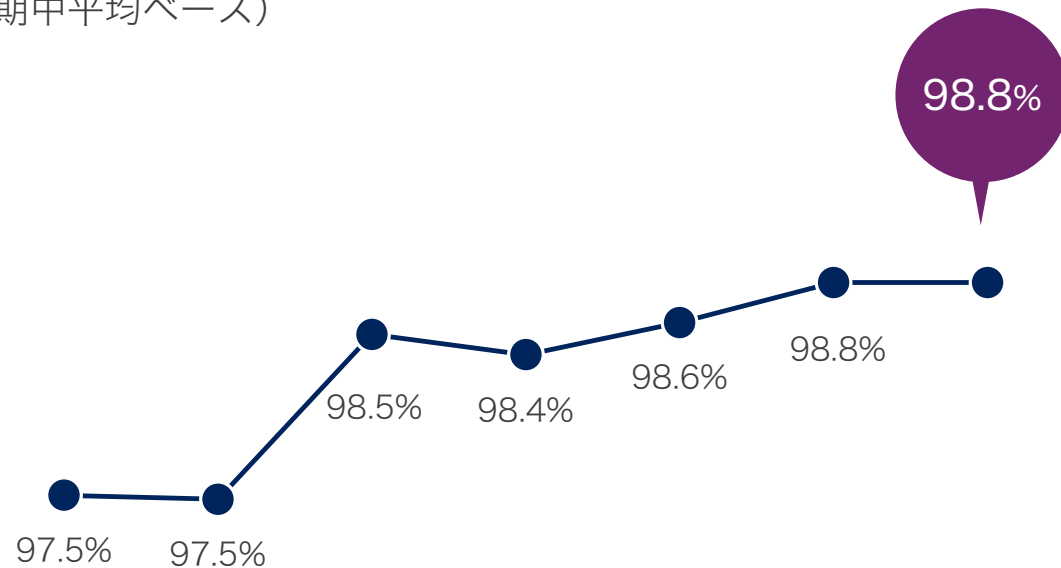
- 簿価逓減スキーム
- 第三者との相互売買
- 外部売却で生じる売却益を活用した簿価圧縮

ブリッジファンドで運用中のロジポート尼崎の残り持分は、今年9月の取得分と同水準の価格で本投資法人が追加取得可能

# ポートフォリオ稼働率は98.8%と上場来最高水準を維持

アセット戦略 旺盛なテナント需要を内部成長に繋げる専属チームのリーシング活動

ポートフォリオ稼働率の推移  
(期中平均ベース)



館内増床のニーズに加えて、外部からの引き合いも力強く、倉庫区画はほぼ満室稼働の状況

本投資法人の物件が所在するエリアは、国道16号線の各エリアを中心として、需給バランスのタイト化で、市場賃料（スポット賃料）の上昇が継続

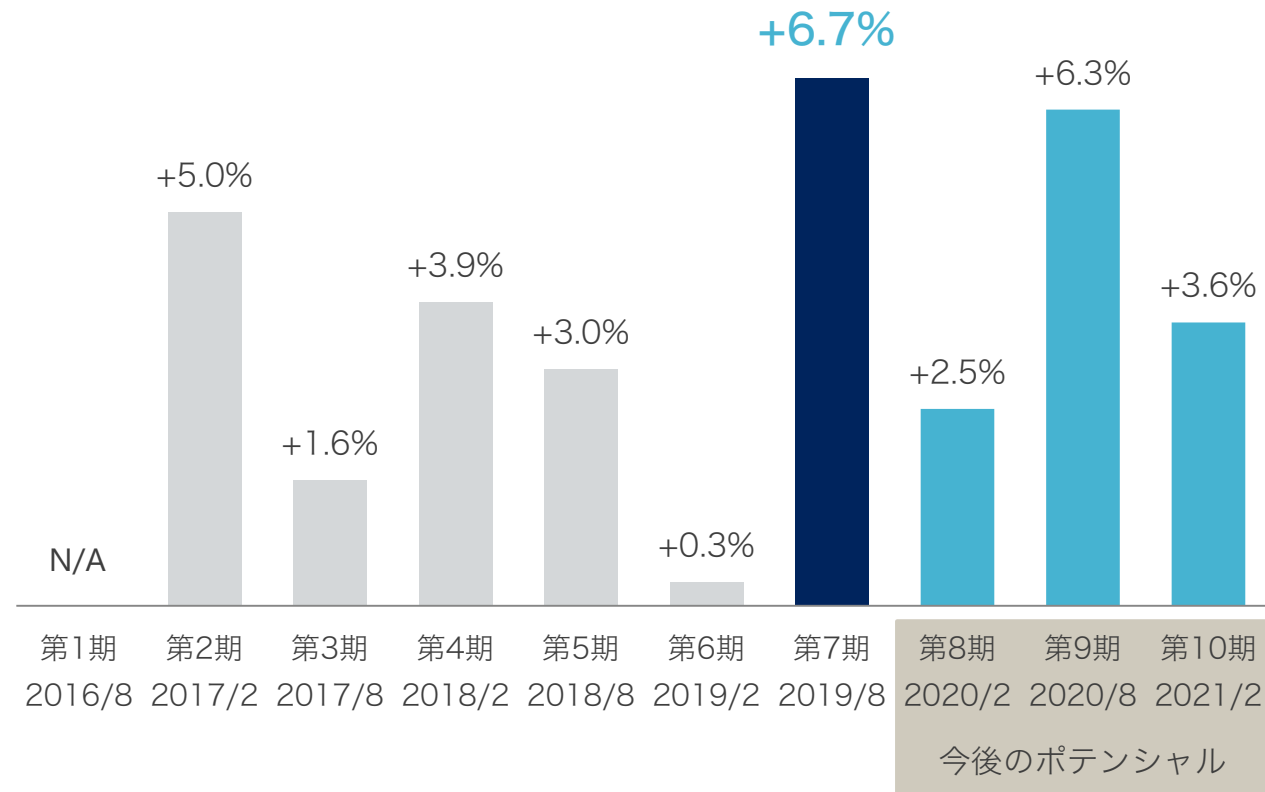
第1期 第2期 第3期 第4期 第5期 第6期 第7期  
2016/8 2017/2 2017/8 2018/2 2018/8 2019/2 2019/8

# 着実に賃料ギャップを解消

アセット戦略 将来の契約更改を積極的に前倒しで実施

## 賃料改定率（定期借家物件）

これまでの実績と今後のポテンシャル



需給バランスのタイト化を受けて、前期に目標賃料を上方改定。賃料増額が順調に進展

### 第8期の内定済み増額事例

A社	相模原	9,000m <sup>2</sup>	+5.0%
B社	北柏	8,000m <sup>2</sup>	+11.1%

### 第9期の内定済み増額事例

C社	北柏	18,000m <sup>2</sup>	+3.3%
----	----	----------------------	-------

レントギャップ  
(ポートフォリオ平均)

約 **4%**

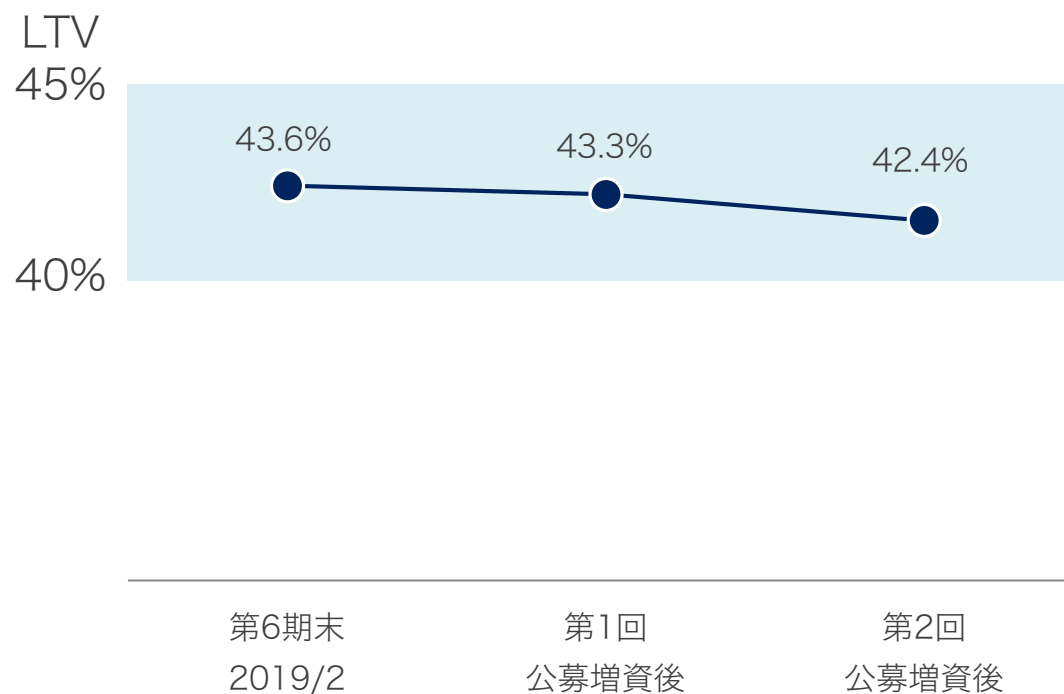


# 二度の公募増資により180億円の取得余力

財務戦略 LTV比率を巡航レンジ内で適切にコントロール

## LTVコントロール

巡航LTV：40%～45%



二度の公募増資とともに想定投資口価格を上回る発行価格で決定したため、LTVは42.4%へやや低下し、取得余力が拡大

$$120 \text{ 億} + 60 \text{ 億} = 180 \text{ 億}$$

LTVを45%まで  
上げた場合

手元フリー  
キャッシュ

取得余力

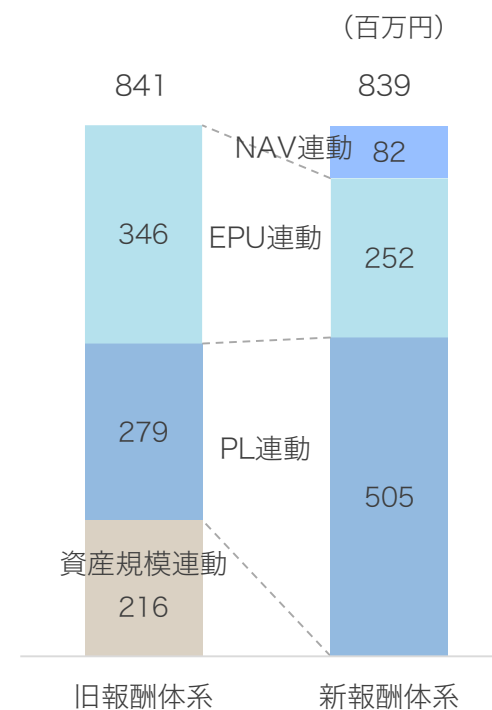
取得余力は、総資産の5%を上限として、バリューアッド投資に充当

# DPUとNAVの成長を促す完全成果連動の報酬体系へ

## ガバナンス 資産運用報酬体系の変更を投資主総会に付議

	旧報酬体系	新報酬体系
資産規模連動	運用報酬Ⅰ 総資産額 × 0.22%	廃止 ---
PL連動	運用報酬Ⅱ 経常CF <sup>(2)</sup> × 5.8%	(NOI + 売却損益) <sup>(3)</sup> × 10%
EPU連動	(運用報酬Ⅰ + 運用報酬Ⅱ) × EPU × 0.026%	当期純利益 × EPU × 0.002%
NAV連動	---	新設 NAV × 1口当たりNAV × 0.6%
譲渡報酬	売買価格 × 1.0%	廃止 ---

新旧比較  
2020年8月期（第9期） 予想値



(1) 上記記載の各料率は、上限料率

(2) 経常利益+減価償却費+繰延資産償却額-特定資産譲渡損益-評価損益

(3) 営業収益 - 事業費用

# 外部機関から高評価を取得 ESGアップデート

## GRESBリアルエステイト評価



GRESBリアルエステイト評価の  
最高位「Green Star」、  
GRESBレーティングの  
最高位「5スター」を取得

## CASBEE建築評価認証



保有3物件において、  
最高評価の  
Sランク★★★★★を取得

## TCFD提言



ラサールグループは、金融安定理  
事会により設置された気候関連財  
務情報開示タスクフォース  
(TCFD) による提言に賛同

02

## 第7期決算概要

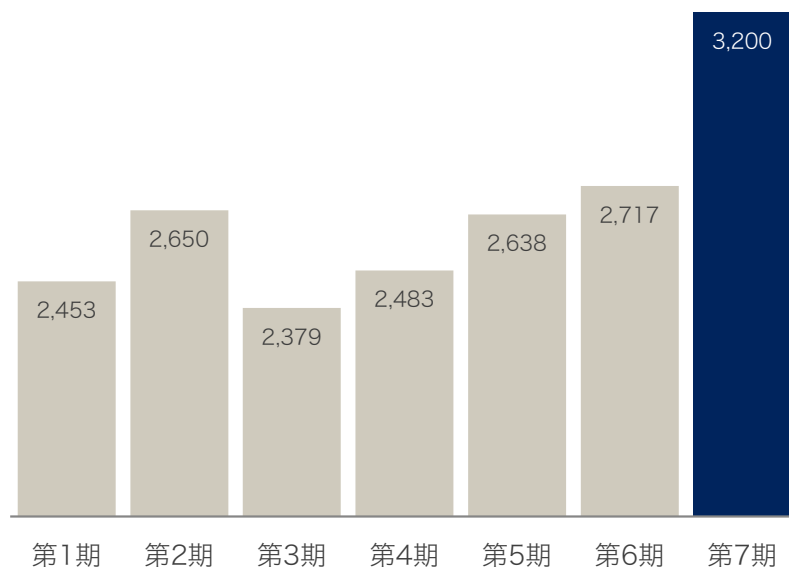




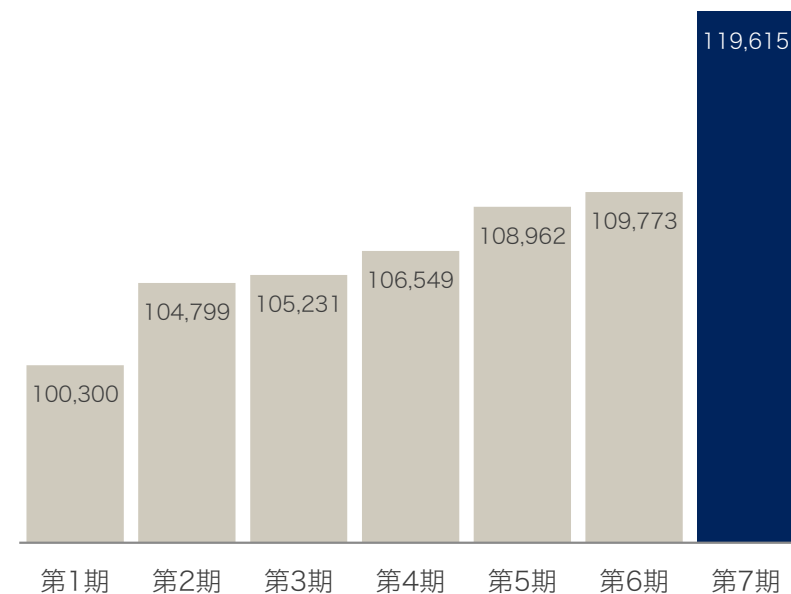
# 着実な運用成果の積み重ねによる投資主価値の向上

## 一口当たり分配金とNAVの成長

1口当たり分配金 (円)



1口当たりNAV<sup>(1)</sup> (円)



(1) (純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数  
第6期はロジポート流山A棟とロジポート堺築港新町の物件入替が完了した前提で算出  
第7期は第2回公募増資による発行済み投資口数の増加と物件取得が完了した前提で算出

## 2019年8月期（第7期）決算の概要

単位：百万円		第7期予想 (a)	第7期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第7期予想と実績の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	6,910	6,942	32	
	賃料共益費収入その他	5,664	5,674	10	稼働率上昇（期中平均98.7%⇒98.8%）
	水道光熱費収入	311	313	2	
	固定資産税等還付金	-	9	9	建物評価額の見直しに伴う過年度の納税の還付金
	不動産等売却益	935	945	10	保守的な売却関連費用の見積もり
	不動産賃貸事業費用合計	2,022	1,985	-37	
	外注委託費	348	332	-16	再契約に伴うリーシング費用の減少
	水道光熱費	304	312	8	
	修繕費	120	90	-30	予備的な修繕の未実施
	減価償却費	731	729	-2	
公租公課	466	477	11	売却に伴う固都税の期ずれ修正	
その他	51	43	-8		
	営業収益 - 賃貸事業費用	4,888	4,957	69	
	不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	4,684	4,740	56	
投資法人	資産運用報酬	752	772	20	業績連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	360	353	-7	借入金の減少に伴う利息の減少
	投資口発行関連	26	19	-7	
	その他費用	101	94	-7	予備費未使用
	控除対象外消費税	25	29	4	
	投資法人費用	1,266	1,268	2	
分配金その他	当期純利益	3,621	3,687	66	
	1口当たり分配金（円）	3,145	3,200	55	
	1口当たり利益分配金（円）	2,992	3,048	56	
	1口当たり利益超過分配金（円）	153	152	-1	
	LTV	43.7%	43.5%	-0.2%	増資時想定投資口価格を上回る発行価格で決定し、借入金が減少
	期末物件数	17	17	-	

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

## 2020年2月期（第8期）の業績予想

単位：百万円		第7期実績 (a)	第8期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第7期実績と第8期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	6,942	8,624	1,682	
	賃料共益費収入その他	5,674	6,768	1,094	第7期取得資産の通期寄与
	水道光熱費収入	313	356	43	第8期取得資産の影響
	固定資産税等還付金	9	-	-9	一過性の損益の剥落
	不動産等売却益	945	734	-211	売却持分相違に伴うもの
	受取配当金	-	765	765	TMKによる尼崎売却に伴う優先出資証券への配当金
	不動産賃貸事業費用合計	1,985	2,446	461	
	外注委託費	332	450	118	積極的な契約更改に伴うリーシング費用積み増し
	水道光熱費	312	366	54	第7期取得資産の通期寄与
	修繕費	90	204	114	第8期取得資産の影響
	減価償却費	729	923	194	戦略的な修繕費用の積み増し
	公租公課	477	449	-28	ロジポート流山A棟、ロジポート平塚新町売却に伴い公租公課は減少、第7期・第8期取得資産は固都税ブースト効果により固都税が費用に計上されない
その他	43	52	9		
営業収益 - 賃貸事業費用	4,957	6,178	1,221		
不動産賃貸NOI (売却損益、受取配当金除く)	4,740	5,602	862		
投資法人	資産運用報酬	772	918	146	資産規模拡大、業績連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	353	408	55	有利子負債増加に伴うもの
	投資口発行関連	19	41	22	第2回公募増資に伴うもの
	その他費用	94	114	20	
	控除対象外消費税	29	25	-4	売却持分相違に伴うもの
	投資法人費用	1,268	1,508	240	
分配金その他	当期純利益	3,687	4,668	981	
	1口当たり分配金 (円)	3,200	3,602	402	
	1口当たり利益分配金 (円)	3,048	3,424	376	
	1口当たり利益超過分配金 (円)	152	178	26	
	LTV	43.5%	42.4%	-1.1%	増資時想定投資口価格を上回る発行価格で決定し、借入金が減少
期末物件数	17	17	-		

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

## 2020年8月期（第9期）の業績予想

単位：百万円		第8期予想 (a)	第9期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第8期予想と第9期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	8,624	7,317	-1,307	
	賃料共益費収入その他	6,768	6,949	181	第8期取得物件の通期寄与
	水道光熱費収入	356	368	12	
	不動産等売却益	734	-	-734	一過性の損益の剥落
	受取配当金	765	-	-765	
	不動産賃貸事業費用合計	2,446	2,456	10	
	外注委託費	450	353	-97	積み増したリーシング費用の剥落
	水道光熱費	366	381	15	
	修繕費	204	74	-130	積み増した修繕費の剥落
	減価償却費	923	924	1	
公租公課	449	666	217	固都税ブースト効果の剥落	
その他	52	55	3		
	不動産賃貸事業損益	6,178	4,861	-1,317	
	不動産賃貸NOI	5,602	5,786	184	
投資法人	資産運用報酬	918	842	-76	業績連動部分の変動
	支払利息その他金融関連費用	408	381	-27	
	投資口発行関連	41	7	-34	第2回公募増資に関する一過性の費用の剥落
	その他費用	114	109	-5	
	控除対象外消費税	25	-	-25	一過性の損益の剥落
	投資法人費用	1,508	1,341	-167	
分配金その他	当期純利益	4,668	3,518	-1,150	
	1口当たり分配金（円）	3,602	2,784	-818	
	1口当たり利益分配金（円）	3,424	2,581	-843	
	1口当たり利益超過分配金（円）	178	203	25	
	LTV	42.4%	42.4%	0.0%	
	期末物件数	17	17	-	

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります



# 03

## ポートフォリオ の現状

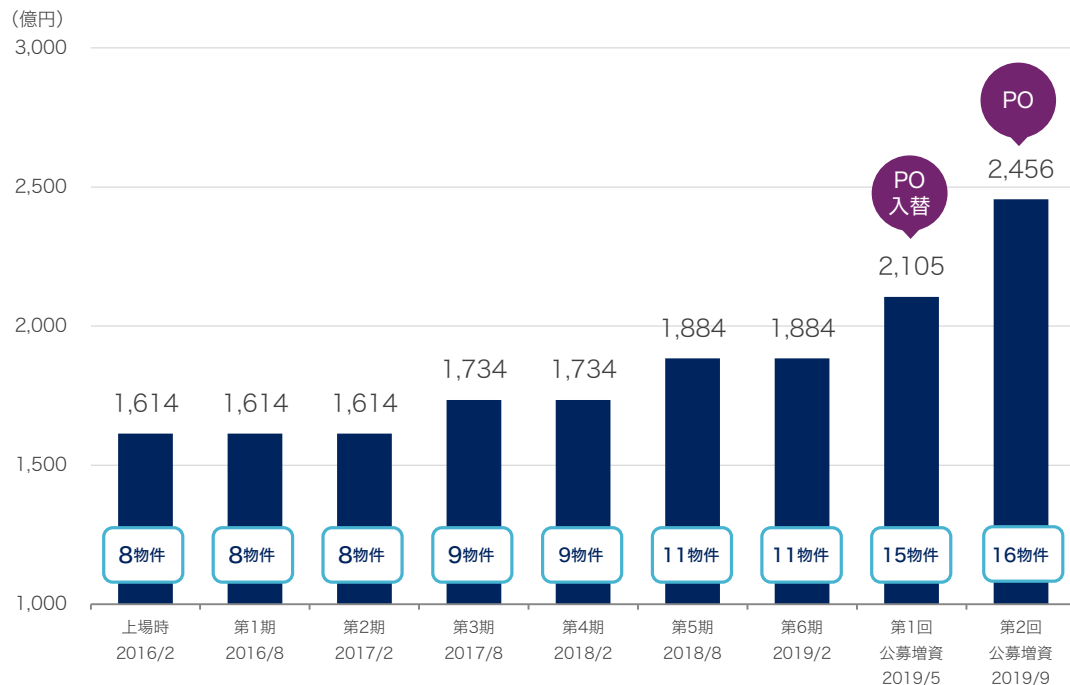


# ラサールロジポート投資法人の概要

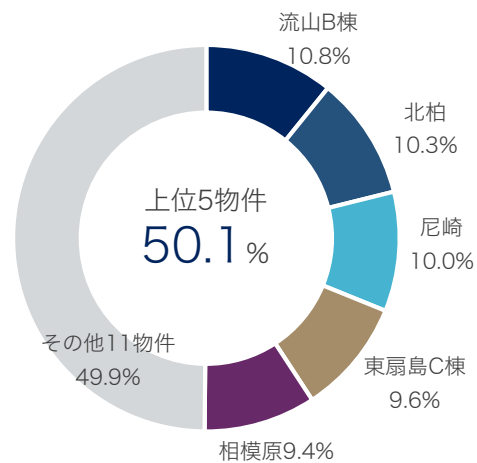
## ラサールロジポート投資法人の各種指標<sup>(1)</sup>



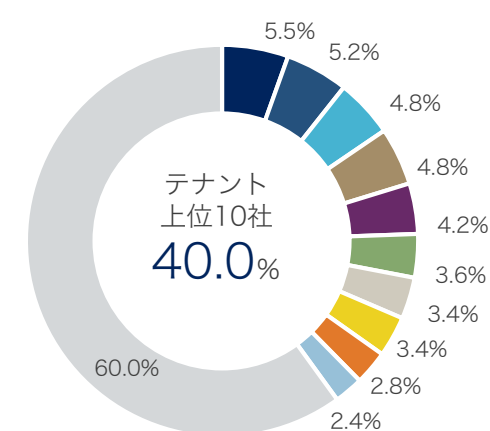
## 資産規模の推移



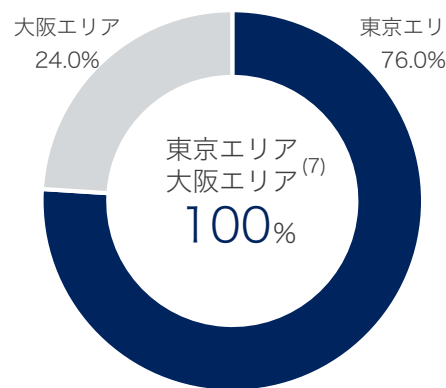
## 物件構成 (取得価格ベース)



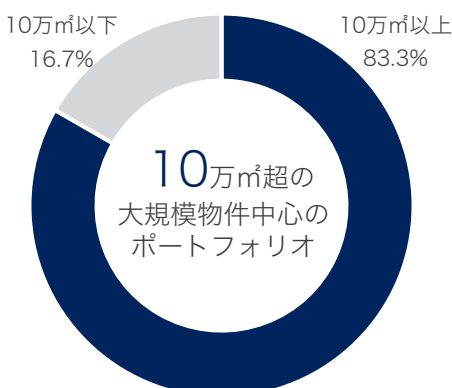
## テナント分散状況 (面積ベース)



## 物件エリア比率 (取得価格ベース)



## 延床面積別比率 (取得価格ベース)



(1) 2019年9月末時点で保有している16物件の8月末時点の数値にて計算  
 (2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算  
 (3) 底地2物件を除いた14物件にて計算  
 (4) 2019年9月末日の数値にて計算 (下段はロジポート尼崎の契約済・未入居分の面積を含めた場合の数値)

(5) 第名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は127件  
 (6) 第2回公募増資による発行済み投資口数増加及び物件取得完了後の数値  
 (7) 「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  
 LaSalle LOGIPORT REIT 22

# 新規取得物件の概要

## ロジポート柏沼南



取得価格	9,300百万円
鑑定評価額	10,400百万円
NOI利回り	5.1%
稼働率	100%
所在	千葉県柏市
主要テナント	日本通運株式会社

## ロジポート大阪大正（準共有持分62.5%）



取得価格	17,655百万円
鑑定評価額	18,640百万円
NOI利回り	4.6%
稼働率	99.9%
所在	大阪府大阪市
主要テナント	東芝ロジスティクス株式会社

## ロジポート狭山日高



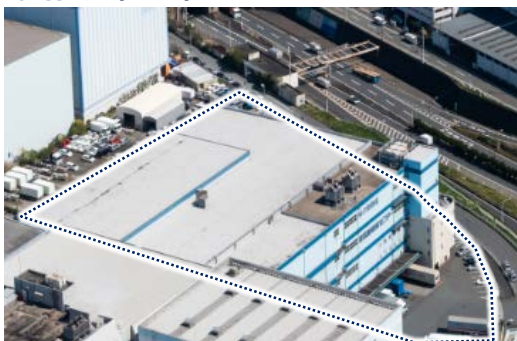
取得価格	6,430百万円
鑑定評価額	6,560百万円
NOI利回り	4.6%
稼働率	100%
所在	埼玉県日高市
主要テナント	日本トータルテレマーケティング株式会社

## ロジポート尼崎（準共有持分51.0%）



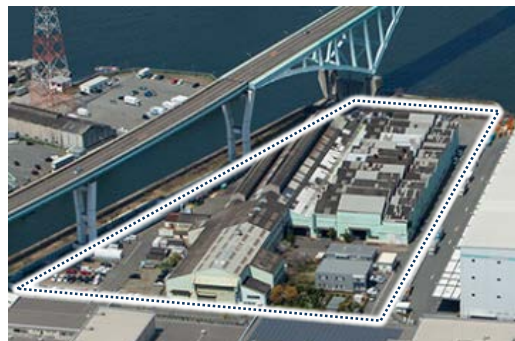
取得価格	24,582百万円
鑑定評価額	27,600百万円
NOI利回り	5.3%
稼働率	90.5% (98.2%)
所在	兵庫県尼崎市
主要テナント	株式会社関通

## 東扇島（底地）



取得価格	1,189百万円
鑑定評価額	1,560百万円
償却後利回り	3.9%
稼働率	100%
所在	神奈川県川崎市
主要テナント	F-LINE株式会社

## 住之江（底地）

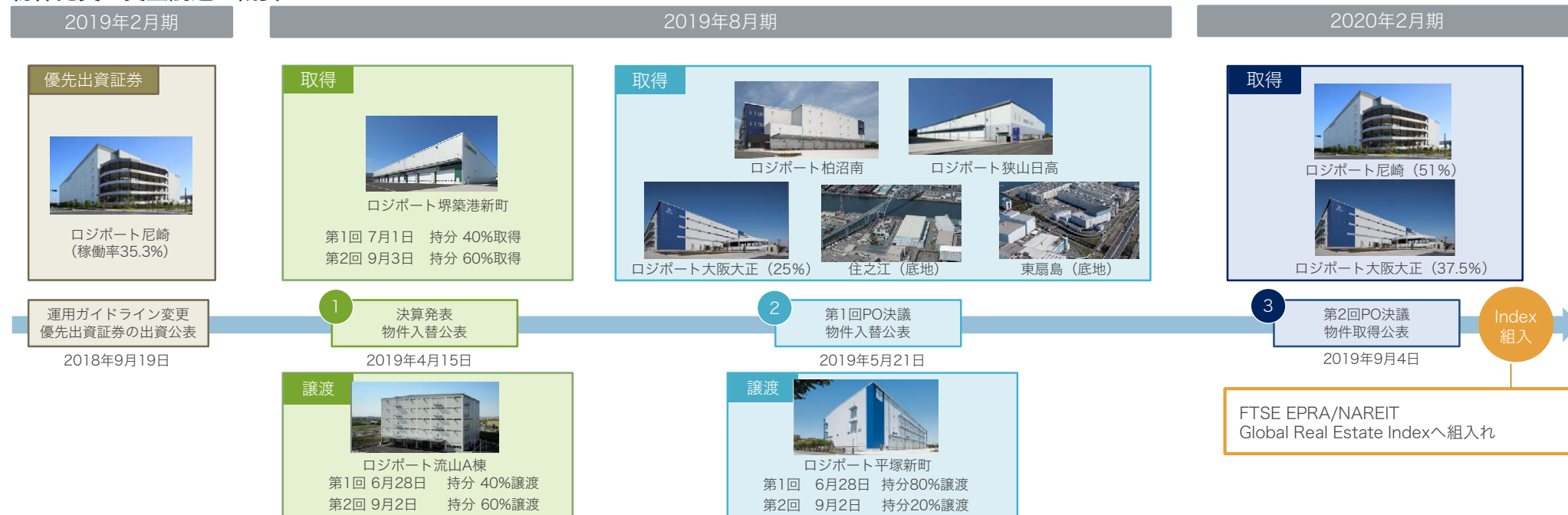


取得価格	4,330百万円
鑑定評価額	4,620百万円
償却後利回り	4.4%
稼働率	100%
所在	大阪府大阪市
主要テナント	株式会社三井E&S パワーシステムズ

(1) 稼働率は、2019年9月末日の数値にて計算（ロジポート尼崎の括弧内の数値は契約済・未入居分の面積を含めて計算）

# 公募増資を含む一連の取り組み①

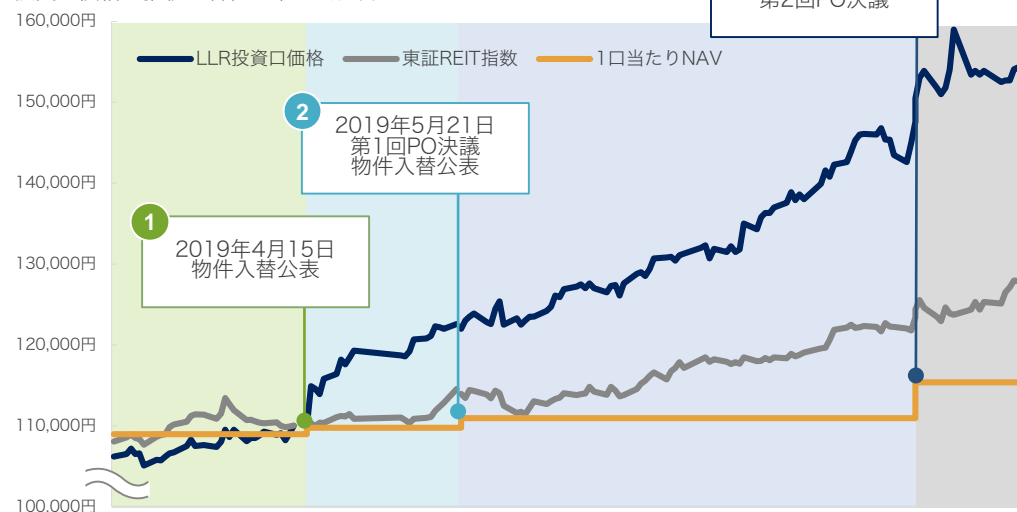
## 物件売買・資金調達の詳細



## 資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫

運用	資金調達方法
第2回PO取得資産 <b>2</b> 物件 <b>350.9億円</b>	3 金融機関からの新規借入れ 第2回POによる調達
第1回PO取得資産 <b>5</b> 物件 <b>283.8億円</b>	2 金融機関からの新規借入れ 第1回POによる調達 物件譲渡による調達
物件入替による取得資産 <b>1</b> 物件 <b>41.6億円</b>	1 物件譲渡による調達

投資口価格の推移と各種施策の公表日<sup>(1)</sup>



(1) 東証REIT指数の推移は、2019年4月15日の終値を同日のLLRの投資口価格の終値（109,900円）を基に指数化して2019年9月末日まで記載



## 公募増資を含む一連の取り組み②

	2019年 2月期末 ①	物件譲渡	4月15日決定の物件入替及び 第1回公募時取得資産		第1回公募 増資後	第2回 公募増資時 取得資産	第2回公募 増資後 ②	②-①
			土地・建物	底地				
物件数	11物件	2物件	4物件	2物件	15物件	2物件	16物件	+5物件
取得価格合計（億円）	1,884	104	270	55	2,105	350	2,456	+572
鑑定評価合計（億円）	2,039	113	286	61	2,274	388	2,662	+623
含み益/譲渡差額 （億円） <sup>(1)</sup>	158	17	11	3	164	32	197	+39
NOI利回り <sup>(2)</sup>	4.9%	4.2%	4.9%	—	4.9%	5.1%	4.9%	±0%
償却後利回り <sup>(3)</sup>	4.1%	3.5%	4.0%	4.2%	4.1%	4.1%	4.1%	±0%
稼働率 <sup>(4)</sup>	98.8%	100%	100%	100%	98.9%	99.7%	99.0%	+0.2%
平均築年数 <sup>(4)</sup>	12.7年	5.5年	1.4年	—	11.6年	7.6年	11.2年	-1.5年
LTV	43.6%	—	—	—	43.3%	—	42.4%	-1.2%
一口当たりNAV <sup>(5)</sup>	109,773円	—	—	—	110,944円	—	119,615円	+9,842円

(1) 「含み益/譲渡差額」は譲渡した2物件は譲渡差額を記載、それ以外は含み益（該当時の鑑定評価額と帳簿価格の差を記載。第1回及び第2回公募増資取得物件は、取得価格に諸費用を加算した金額で計算）を記載

(2) 「NOI利回り」及び「平均築年数」は底地を除いて計算

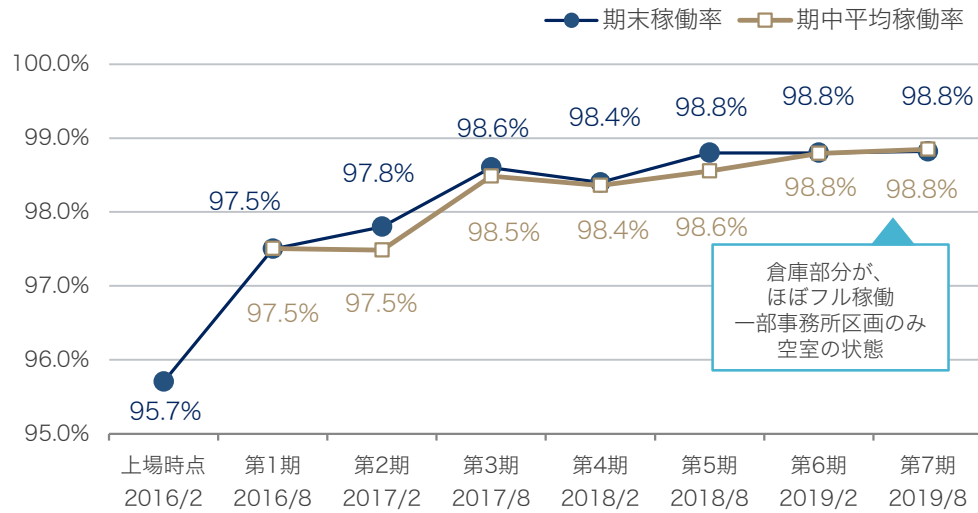
(3) 「償却後利回り」は不動産鑑定評価書に記載された直接還元法の運営純収益から、減価償却費の実績値（新規物件取得物件は資産運用会社試算の減価償却費の見込額）を控除した金額の取得価格に対する比率を記載

(4) 「稼働率」及び「平均築年数」は、第1回公募増資後の数値までは2019年3月末日時点の数値を記載し、第2回公募増資の数値は、2019年6月末日時点の数値を記載

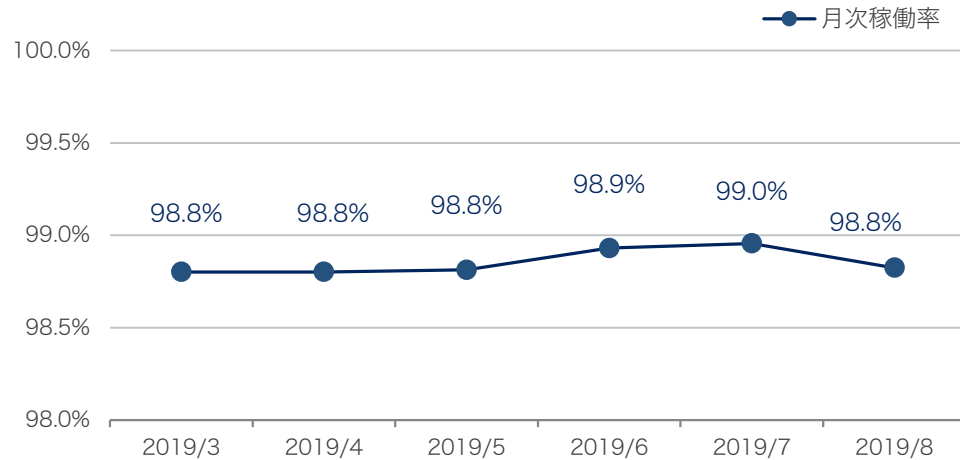
(5) 「第1回公募増資後」の「一口当たりNAV」は、「2019年2月期末」の数値を基に2019年4月15日決定の物件入替が完了した後の数値を計算し、「第2回公募増資後」の一口当たりNAVは2019年9月末に保有している16物件を基に計算

# 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>

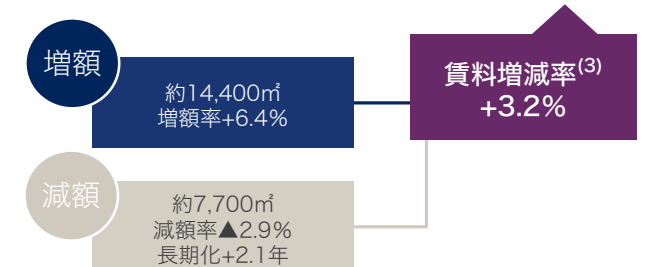


## 第7期 稼働率月次推移<sup>(1)</sup>



## リーシング実績<sup>(2)</sup>

第7期に契約満了となった約96,000㎡の更改状況



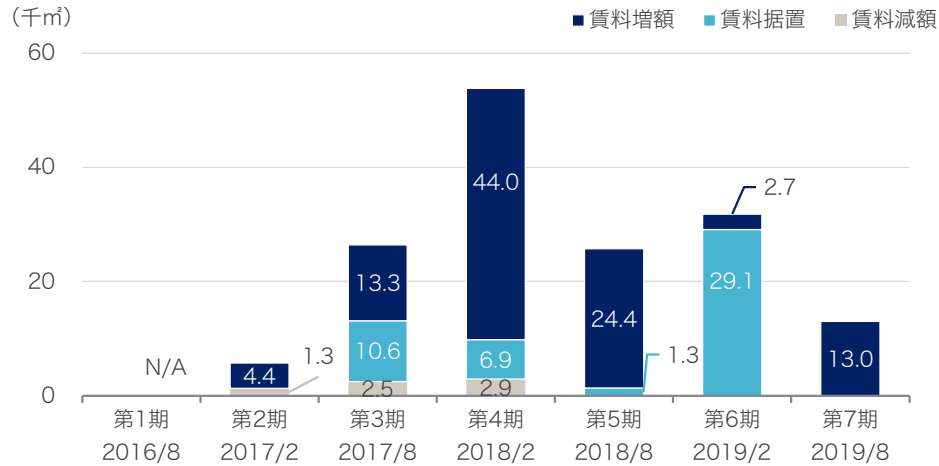
(1) ポートフォリオ全体（持ち分考慮後）の数値を記載  
 (2) 第7期中に契約期日が到来した面積に占める割合（倉庫部分のみ、一時使用除く）  
 (3) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）



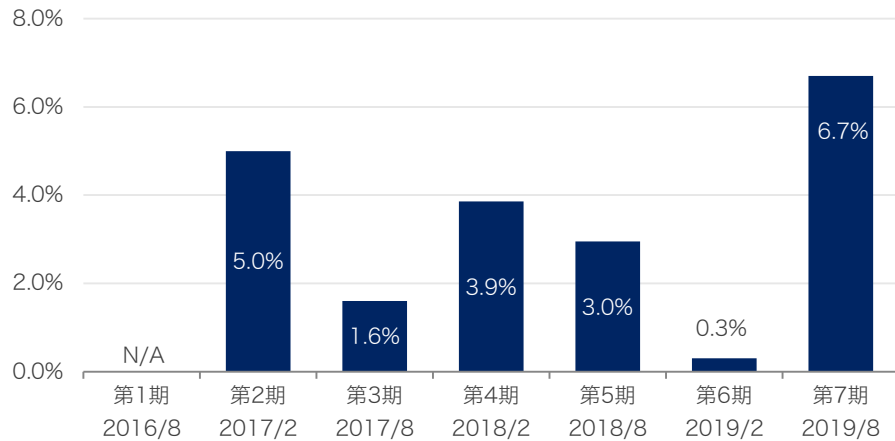
# 内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（12物件）(1)

賃料改定実績の推移(2)

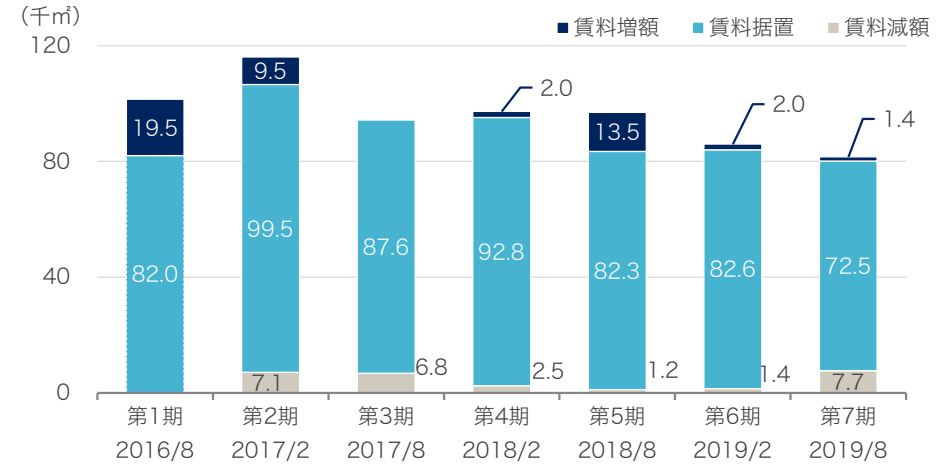


賃料改定による賃料増減率(3)

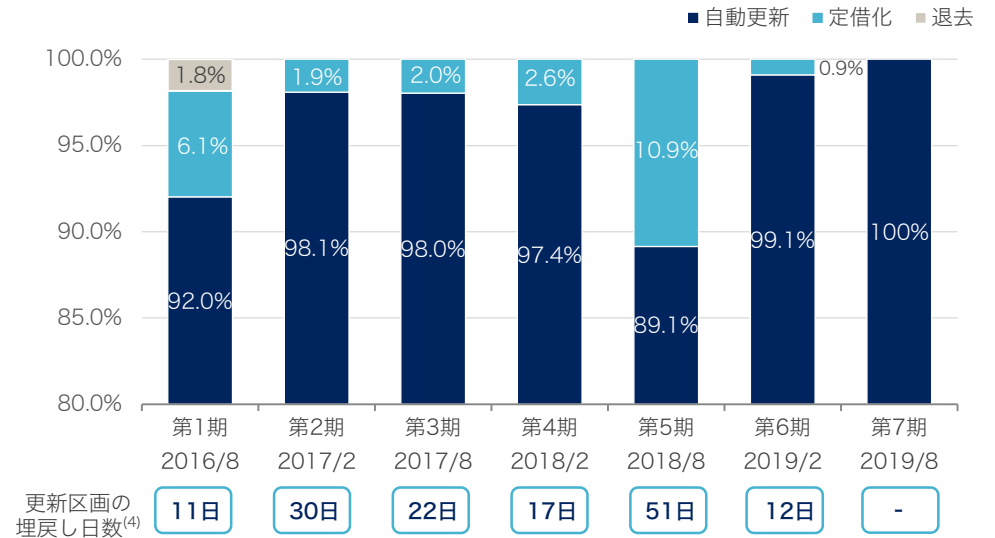


東扇島3物件

賃料改定実績の推移(2)



普通借家契約の更新実績(2)

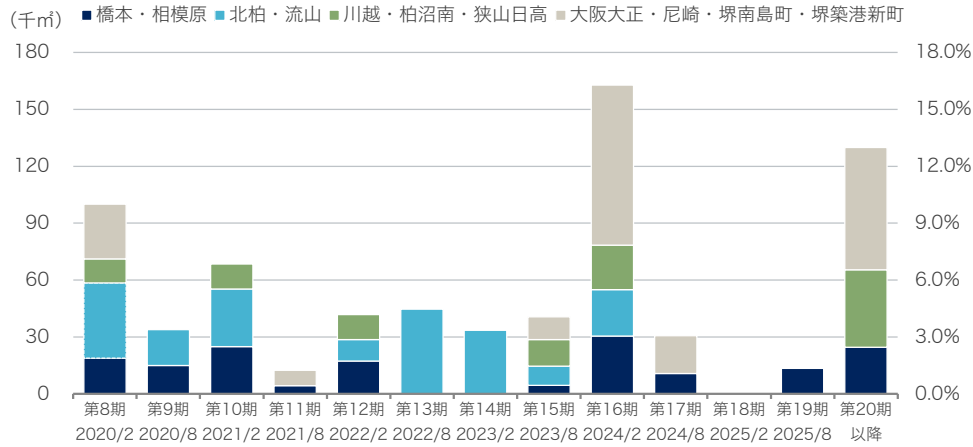


(1) 第7期末時点の保有物件の内、底地2物件及び東扇島3物件を除いた12物件  
 (2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）  
 (3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）  
 (4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

# 今後のリーシング戦略

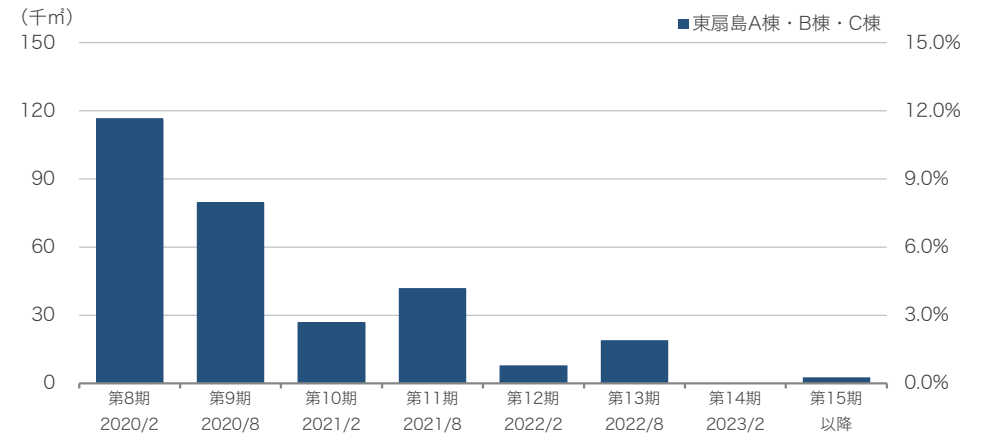
## 定期借家物件（11物件）<sup>(1)</sup>

### 賃貸期間満了スケジュール

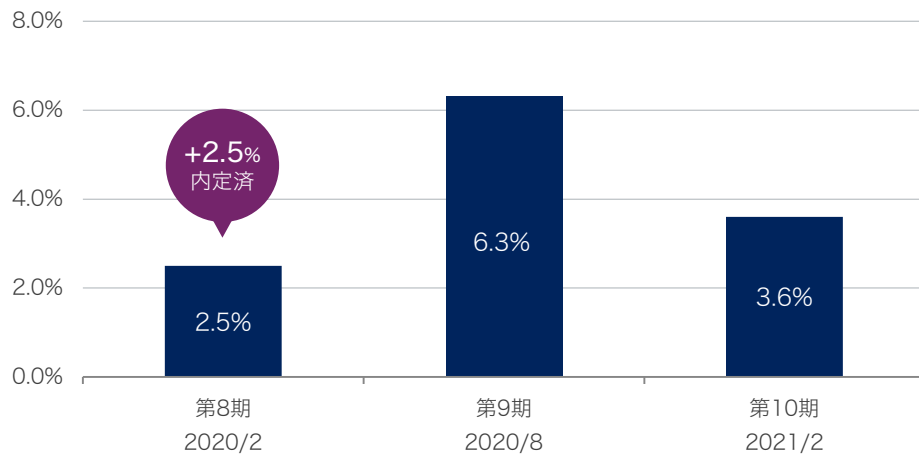


## 東扇島3物件

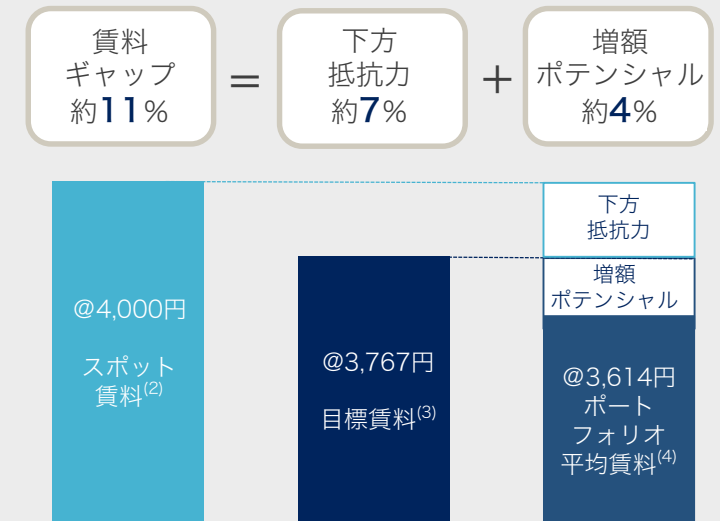
### 賃貸期間満了スケジュール



### 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



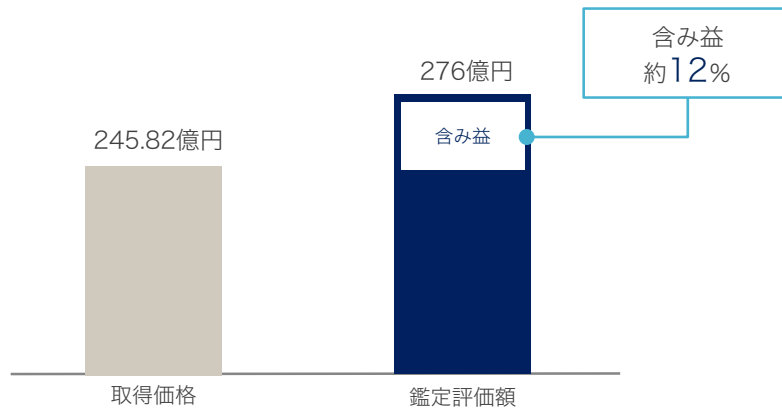
(1) 2019年9月末時点の保有物件の内、底地2物件及び東扇島3物件を除いた11物件の倉庫部分の定借契約を集計  
 (2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価  
 (3) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価  
 (4) 倉庫部分の賃料単価

# ロジポート尼崎へのバリューアッド投資の成果

## バリューアッド戦略

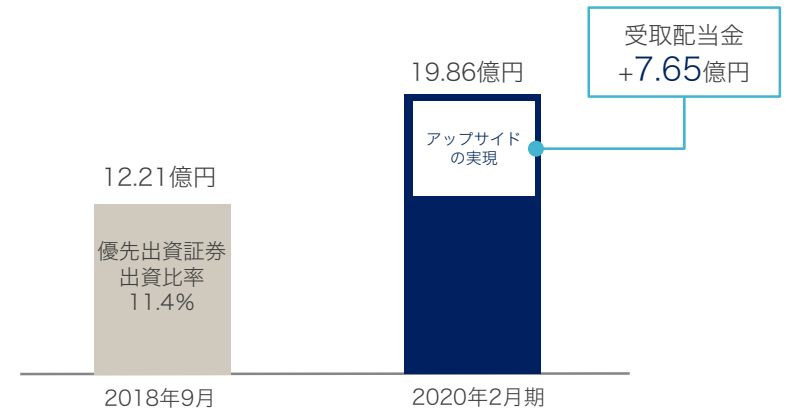
### 含み益の獲得

割安な価格での取得により本投資法人は（取得価格対比）含み益を獲得



### 優先出資証券のアップサイドの実現し、超過収益を獲得

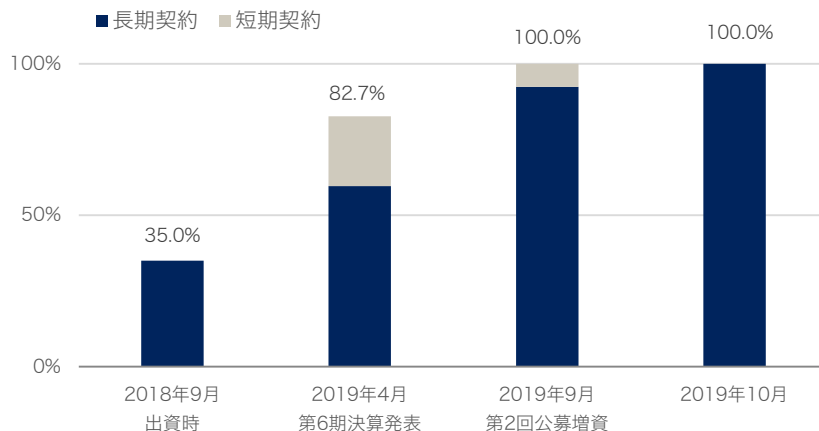
出資先のTMKのロジポート尼崎の売却により、LLRは受取配当金を受領予定<sup>(1)</sup>



## アセット戦略

### ラサールグループのリーシングチームにより約1年で安定稼働を実現

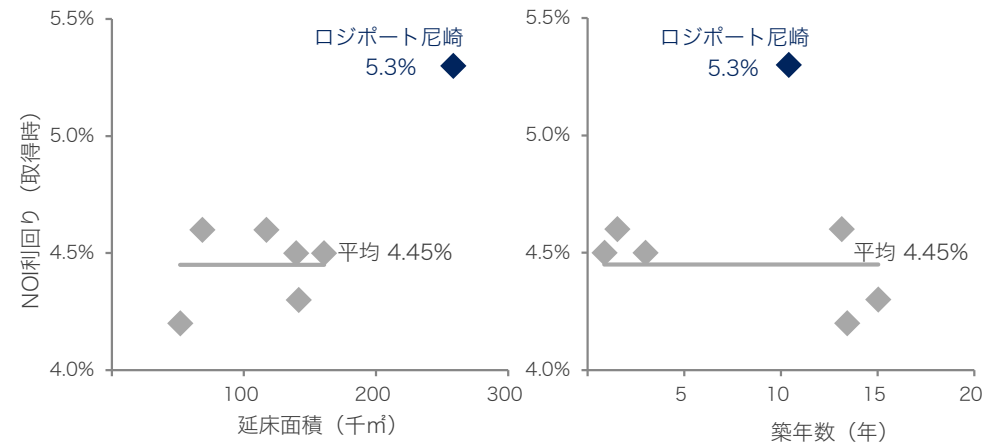
<ロジポート尼崎の契約締結率の推移<sup>(2)</sup>>



## ポートフォリオ戦略

### 割安な価格での取得による収益力の強化

<京阪神エリアでの物流施設のNOI利回りの分布図<sup>(3)</sup>>



(1) TMKへの出資元本12.21億円について、出資元本の償還及び受取配当金を7.65億円受領予定

(2) ロジポート尼崎の倉庫部分に係る賃貸借契約の締結率の推移

(3) ロジポート尼崎以外の物件は、上場REITが2017年1月から2019年7月31日までに取得を公表した京阪神エリアの延床面積5万㎡以上、かつ築年数20年以下の事例を記載

## ポートフォリオ一覧 (1)

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価 <sup>(2)</sup> (億円)	投資比率 (%)	竣工年月	NOI利回り <sup>(3)</sup> (%)	PML値 <sup>(4)</sup> (%)
東京-1	ロジポート橋本 <sup>(5)</sup>	神奈川県相模原市	145,801	212	231	8.6	2015年1月	4.6	1.3
東京-2	ロジポート相模原 <sup>(5)</sup>	神奈川県相模原市	200,045	230	255	9.4	2013年8月	4.8	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	295	10.3	2012年10月	4.6	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	298	10.8	2008年7月	4.8	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	198	7.7	1987年4月	5.0	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	216	7.8	1991年4月	5.6	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	254	9.6	2001年9月	4.9	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	122	4.9	2011年1月	4.7	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	93	104	3.8	2018年7月	5.1	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	64	65	2.6	2016年1月	4.6	3.5
東京-13	東扇島 (底地)	神奈川県川崎市	-	11	15	0.5	-	3.9	-
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	85	3.3	2016年10月	4.8	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	41	46	1.7	2018年8月	5.3	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 <sup>(5)</sup>	大阪府大阪市	117,037	176	186	7.2	2018年2月	4.6	8.4
大阪-4	住之江 (底地)	大阪府大阪市	-	43	46	1.8	-	4.4	-
大阪-5	ロジポート尼崎 <sup>(5)</sup>	兵庫県尼崎市	258,704	245	276	10.0	2009年4月 <sup>(6)</sup>	5.3	5.7
合計/平均			1,460,401	2,456	2,693	100.0		4.9	2.7

(1) 2019年9月末日時点で保有している16物件を記載

(2) 鑑定評価は2019年8月末日時点 (第2回公募増資で取得した物件については、2019年7月末日時点)

(3) NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(4) PML値は、2019年8月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「14物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載

(5) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」「ロジポート大阪大正」「ロジポート尼崎」の取得価格及び鑑定評価額は、準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

(6) 2017年10月に工場から物流施設への改修工事が完了

## 稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率				テナント <sup>(2)</sup>	賃貸借契約 平均残存 年数 <sup>(2) (3)</sup>	定借比率 <sup>(2) (4)</sup>
		①2016年3月末	2019年2月末	②2019年9月末 <sup>(1)</sup>	②-①			
東京-1	ロジポート橋本	90.1%	100.0%	99.8%	+9.7 pt	15	3.2年	100.0%
東京-2	ロジポート相模原	97.9%	99.7%	99.7%	+1.8 pt	18	3.0年	100.0%
東京-3	ロジポート北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	8	2.5年	100.0%
東京-5	ロジポート流山B棟	99.7%	99.9%	99.9%	+0.2 pt	8	1.9年	100.0%
東京-6	ロジポート東扇島A棟	95.5%	96.8%	96.7%	+1.2 pt	22	0.6年	36.0%
東京-7	ロジポート東扇島B棟	94.4%	95.2%	95.2%	+0.8 pt	18	0.8年	44.0%
東京-8	ロジポート東扇島C棟	95.2%	98.7%	98.9%	+3.7 pt	18	1.2年	45.0%
東京-9	ロジポート川越	-	100.0%	100.0%	-	4	2.0年	100.0%
東京-11	ロジポート柏沼南	-	-	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
東京-12	ロジポート狭山日高	-	-	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
東京-13	東扇島(底地)	-	-	100.0%	-	1	-	-
大阪-1	ロジポート堺南島町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
大阪-2	ロジポート堺築港新町	-	-	100.0%	-	1	-(5)	100.0%
大阪-3	ロジポート大阪大正	-	-	99.9%	-	10	4.1年	100.0%
大阪-4	住之江(底地)	-	-	100.0%	-	1	-	-
大阪-5	ロジポート尼崎	-	-	98.2%	-	12	3.1年	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	98.8%	98.9%	+2.4 pt	139 <sup>(6)</sup>	2.8年	84.8%

(1) 稼働率は、2019年9月末日の数値にて計算（ロジポート尼崎は契約済・未入居分の面積を含めた数値）

(2) テナント数は、2019年9月末日時点で保有している16物件の2019年8月末日時点の数値にて計算面積ベースで計算

(3) 面積ベースで計算

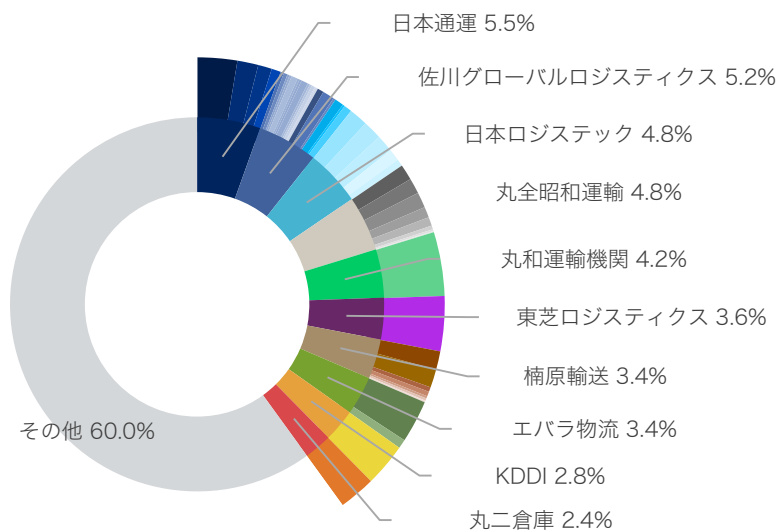
(4) 賃料ベースで計算

(5) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

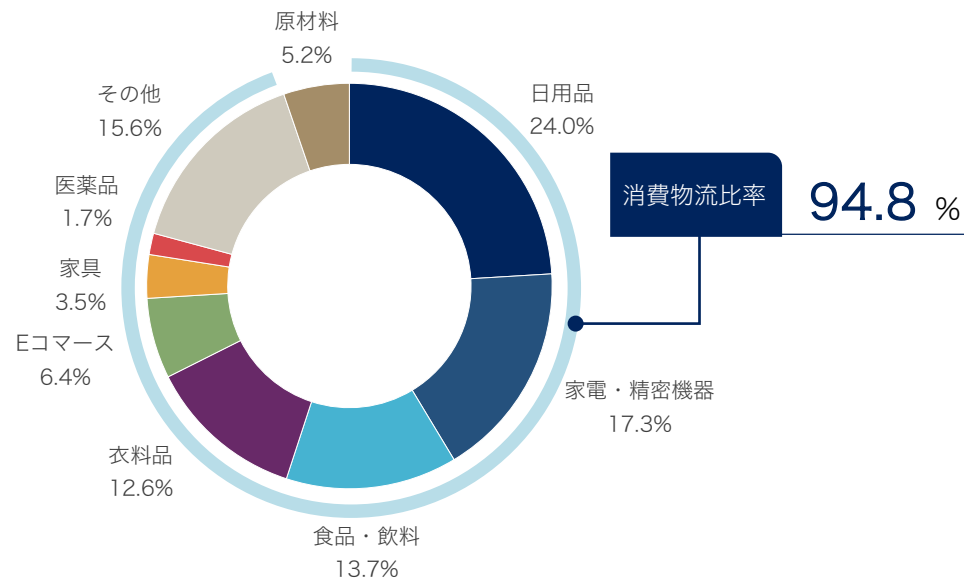
(6) 名寄せ前の件数

# 分散の効いたポートフォリオ

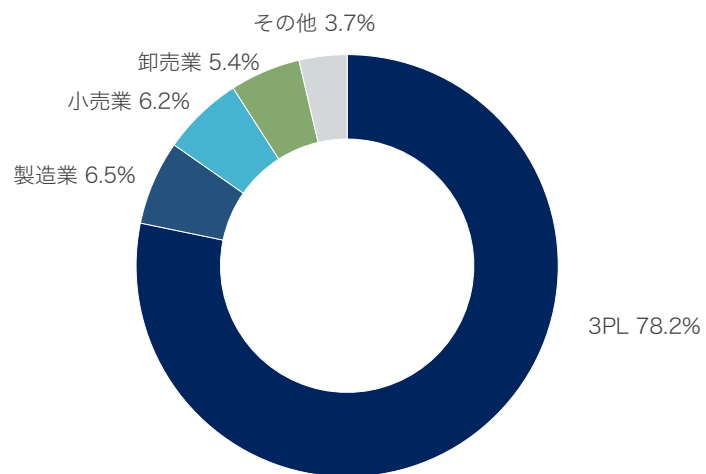
テナント分散状況<sup>(1)</sup>  
(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



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>



上位5社	24.4 %
上位10社	40.0 %
総テナント数 <sup>(2)</sup>	139 件

(注) 2019年9月末日時点で保有している底地を除く14物件の2019年8月末日時点の数値にて計算

(1) 面積ベースで算出

(2) 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は127件

(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

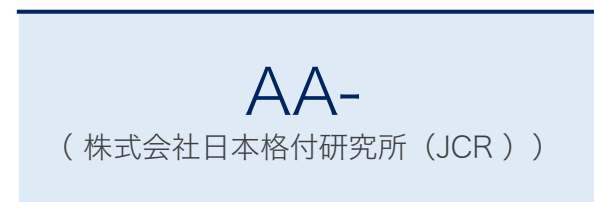


# 財務運営

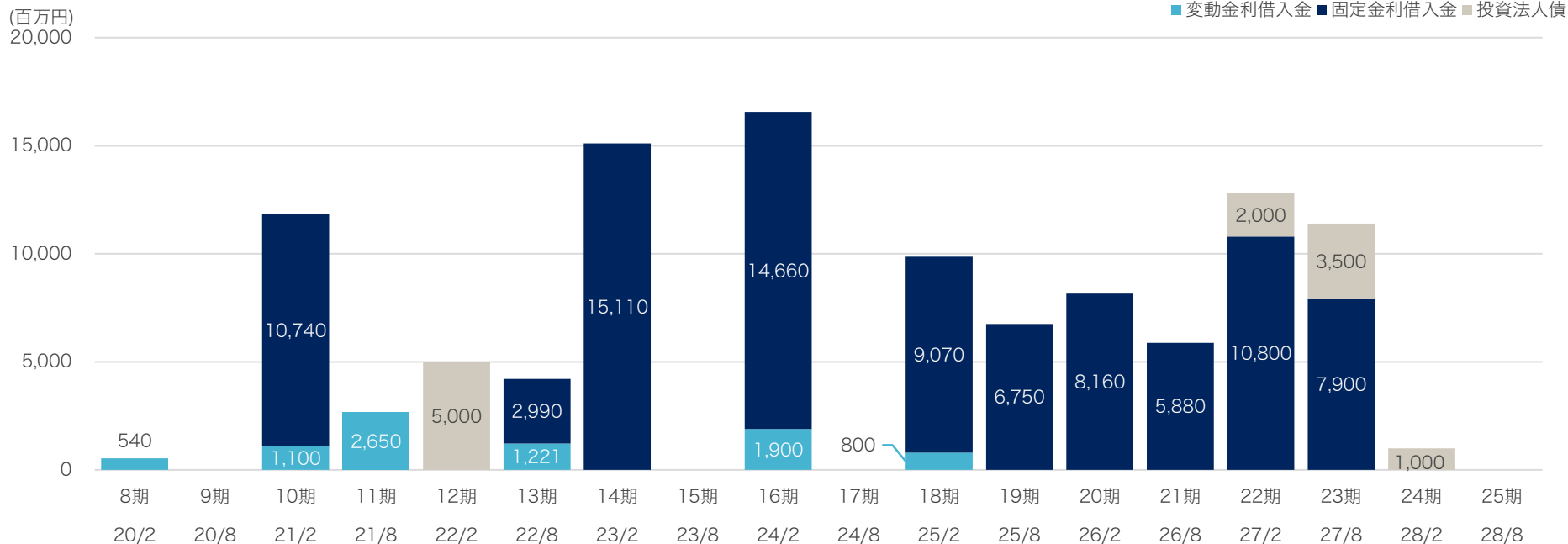
## 強固な財務体質の構築 <sup>(1)</sup>



## 信用格付の状況



## 有利子負債の返済期限 <sup>(1)</sup>



(1) 2019年9月末日時点

(2) 第2回公募増資による発行済み投資口数増加及び物件取得完了後の数値

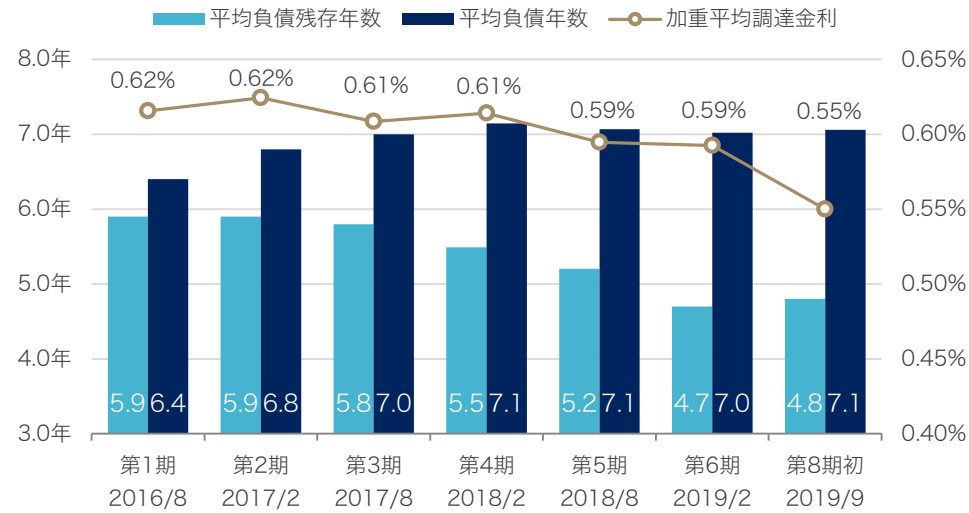
(3) 有利子負債÷総資産にて算出

(4) 借入金および投資法人債を負債として算出

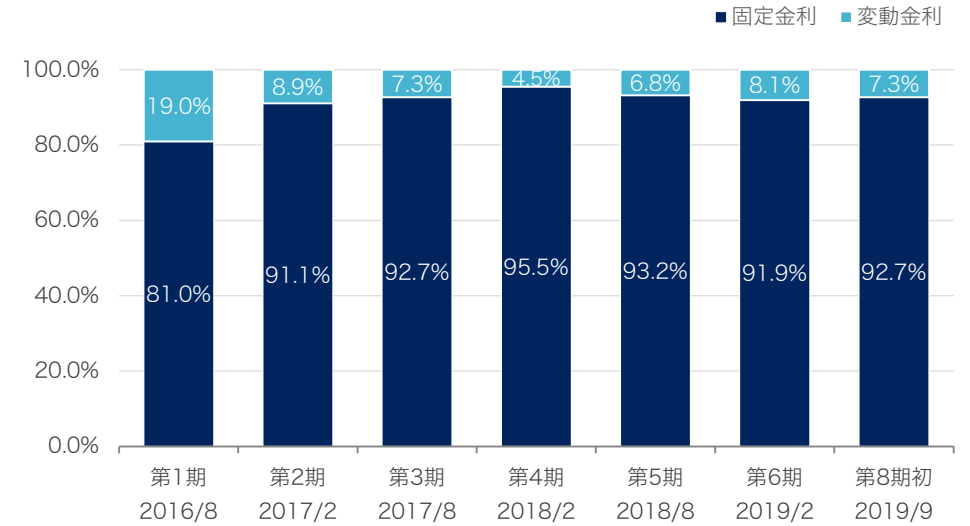
(5) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出 LaSalle LOGIPORT REIT

# 財務運営 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

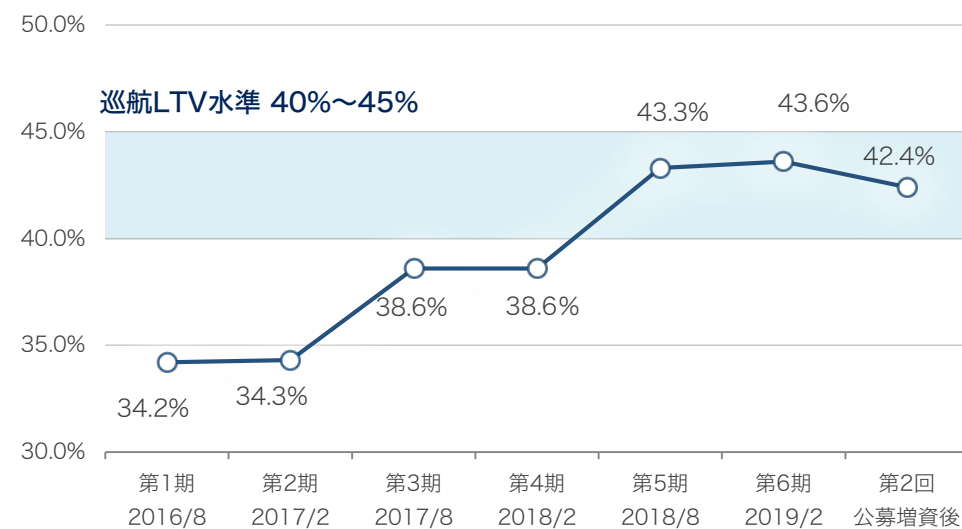
## 資金調達コストの抑制と負債期間の長期化を推進



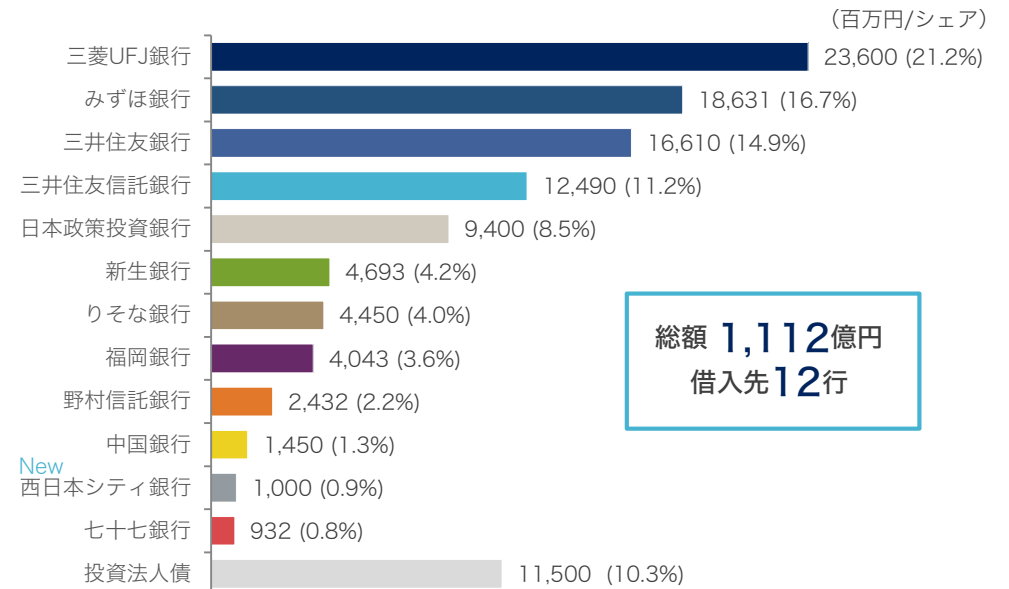
## 金利の固定化の推進



## LTVコントロール



## 金融機関取引状況



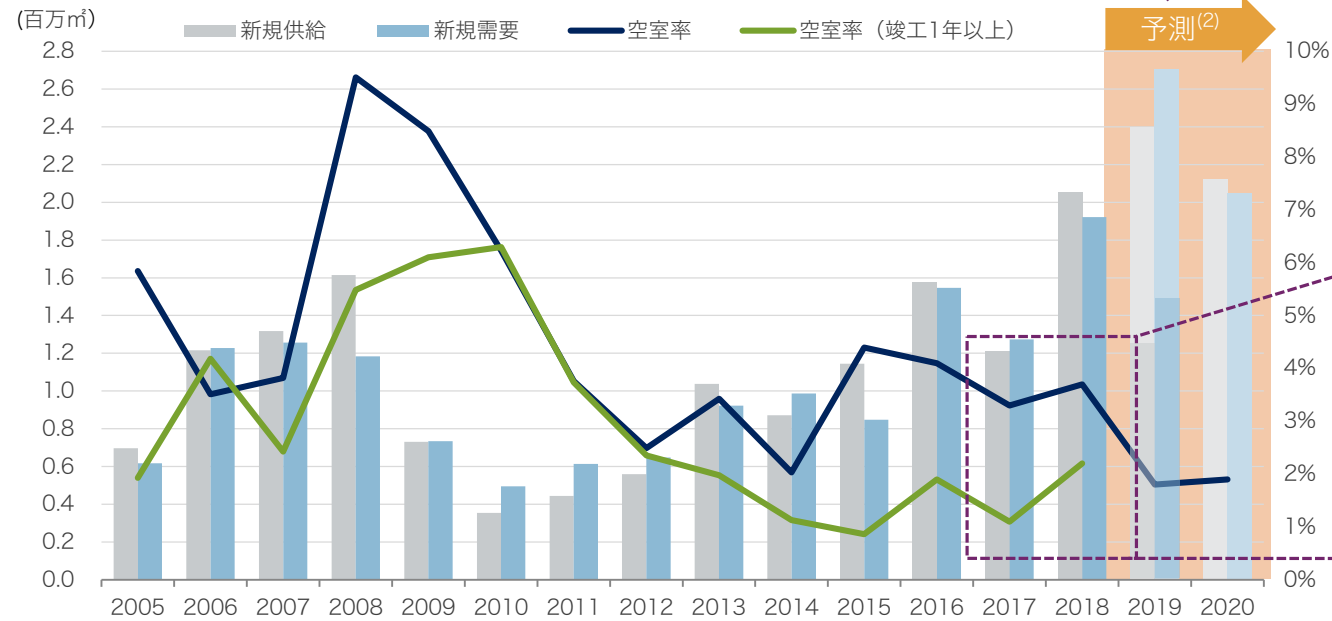
# 04

## 物流施設 マーケットの 見通し



# 首都圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

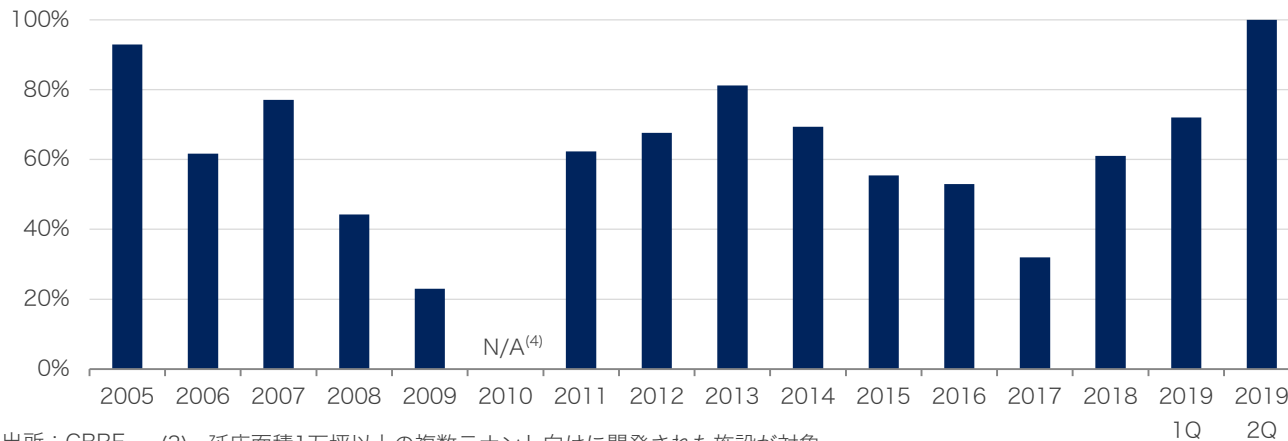


出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象  
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

## 直近空室率



## 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

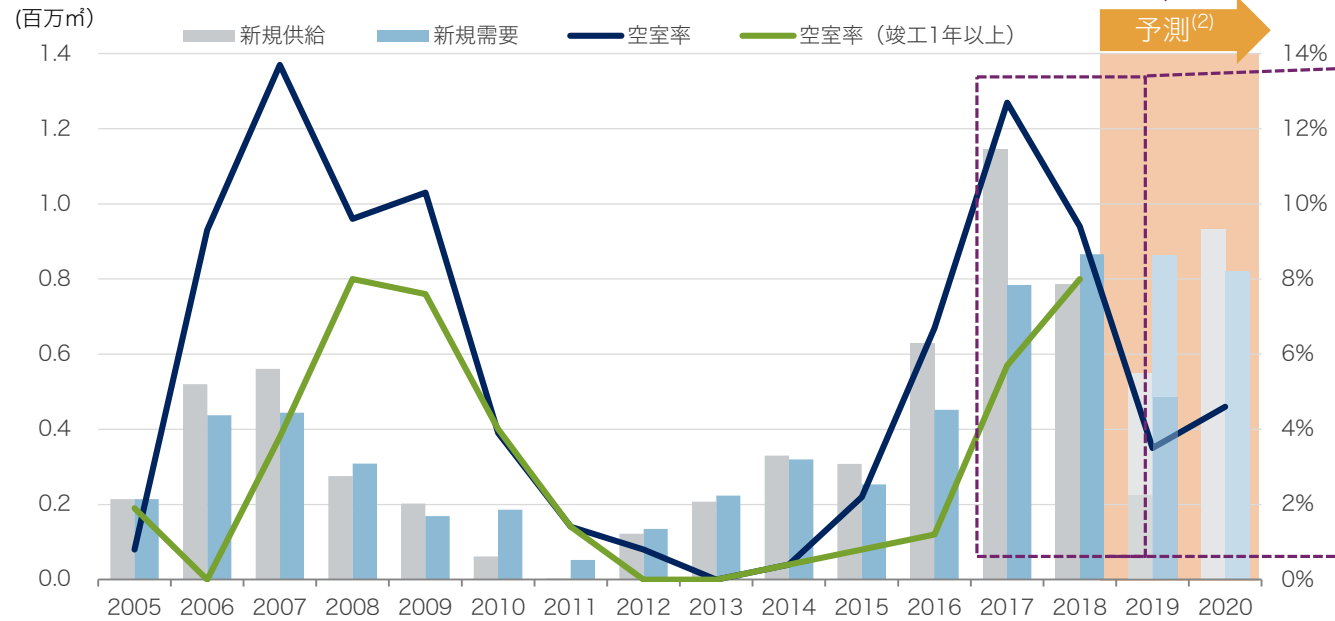


出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象  
(4) 対象となる供給がないため集計対象外



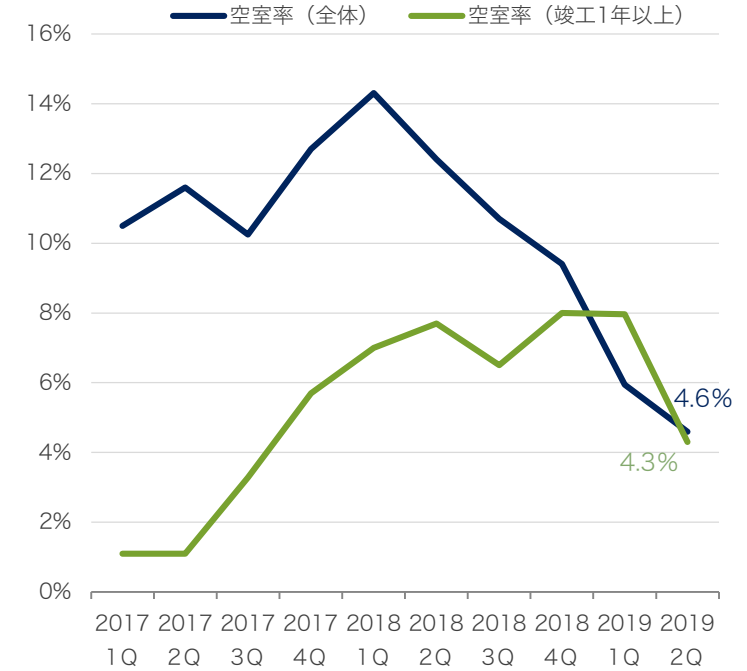
# 大阪圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>



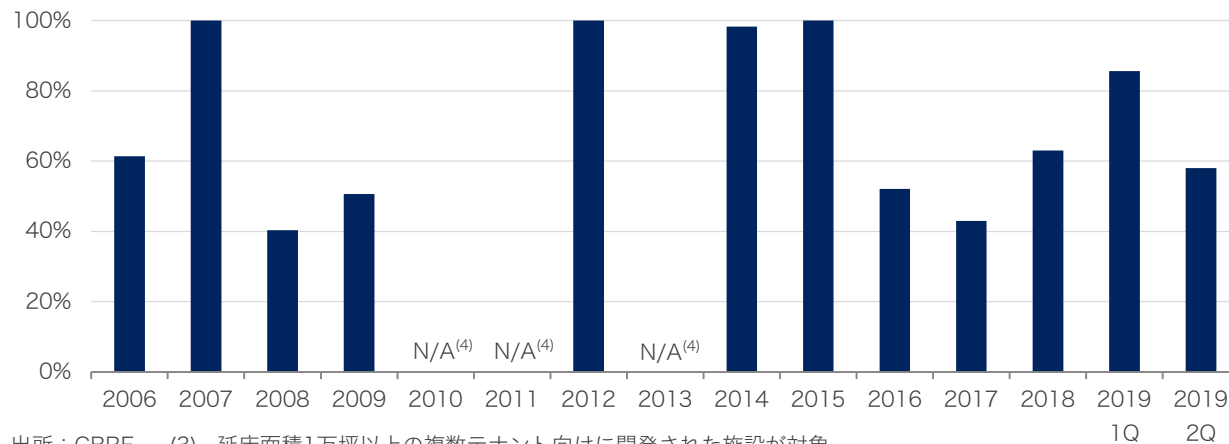
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象  
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

## 直近空室率



出所：CBRE

## 大型マルチテナント型施設<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

