


2017年8月期(第3期) 決算説明会資料

ラサールロジポート投資法人

2017年10月16日

PRIME
LOGISTICS X LaSalle

目次



・ 運用ハイライト	3
・ 第3期決算概要	6
・ 今後の成長への取り組み	11
・ 物流施設マーケットの見通し	18
・ 付属資料	22

運用ハイライト



運用ハイライト 1/2

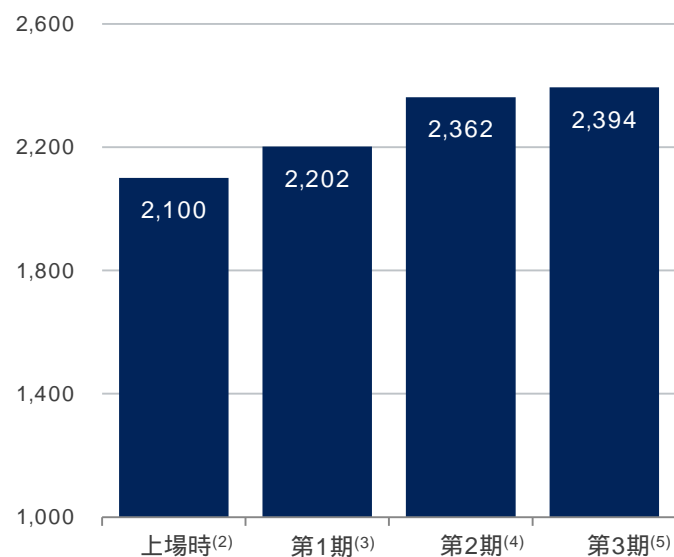
外部成長	内部成長	財務戦略
<p>n 優先交渉物件の取得に向けて準備進捗</p> <ul style="list-style-type: none">安定稼働中の 4 物件 250 億円超を確保すべて東京エリア・大阪エリア⁽¹⁾の プライム・ロジスティクス <p>n スポンサーパイプラインの拡充</p> <ul style="list-style-type: none">600 億円相当の開発に新たに着手 本投資法人に 優先交渉権 を 付与予定	<p>n 高稼働率の維持</p> <ul style="list-style-type: none">第3期の期中平均稼働率 98.5 % (予想対比+0.7%上振れ) <p>n ポートフォリオ賃料単価の上昇</p> <ul style="list-style-type: none">賃料単価は月坪 3,541 円に上昇 (前期比 月坪+ 6円) (上場時点 月坪+17円)約 5.1 %の賃料ギャップ	<p>n LTV⁽²⁾水準の引き上げ</p> <ul style="list-style-type: none">ロジポート川越取得に伴いLTVを 34.2%から 38.6 %へ引き上げ取得余力約 200 億円 (LTV45%前提) <p>n 調達手法の多様化</p> <ul style="list-style-type: none">投資法人債 35 億円の発行 (10年債) <p>n 長期化・固定化の進展</p> <ul style="list-style-type: none">平均残存年数 5.8 年固定金利比率 92.2 %取引金融機関 11 行

(1) 「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

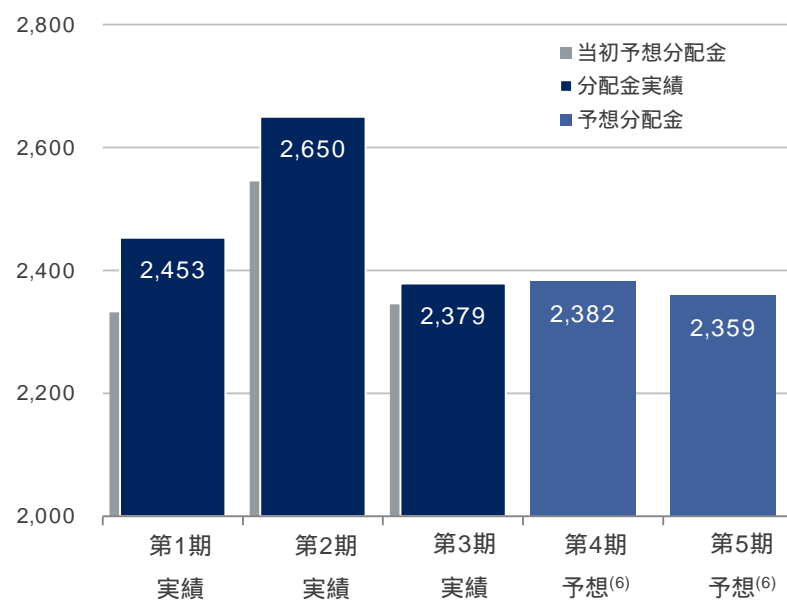
(2) 有利子負債残高 ÷ 総資産

運用ハイライト 2/2

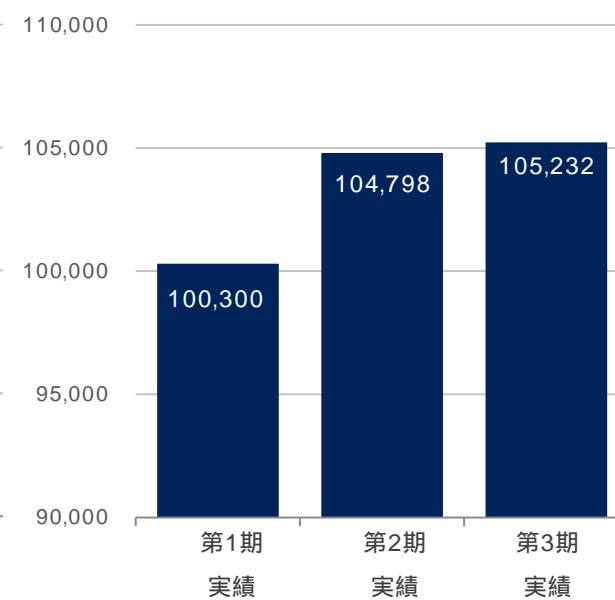
一時効果調整後の1口当たり分配金（円）



1口当たり分配金実績・予想（円）



1口当たりNAV⁽¹⁾（円）



(1) $(\text{純資産額} - \text{分配予定金額} + \text{含み損益}) \div \text{期末発行済投資口数}$

(2) 2016年2月17日発表の業績予想で使用した事業計画に基づく第3期予想

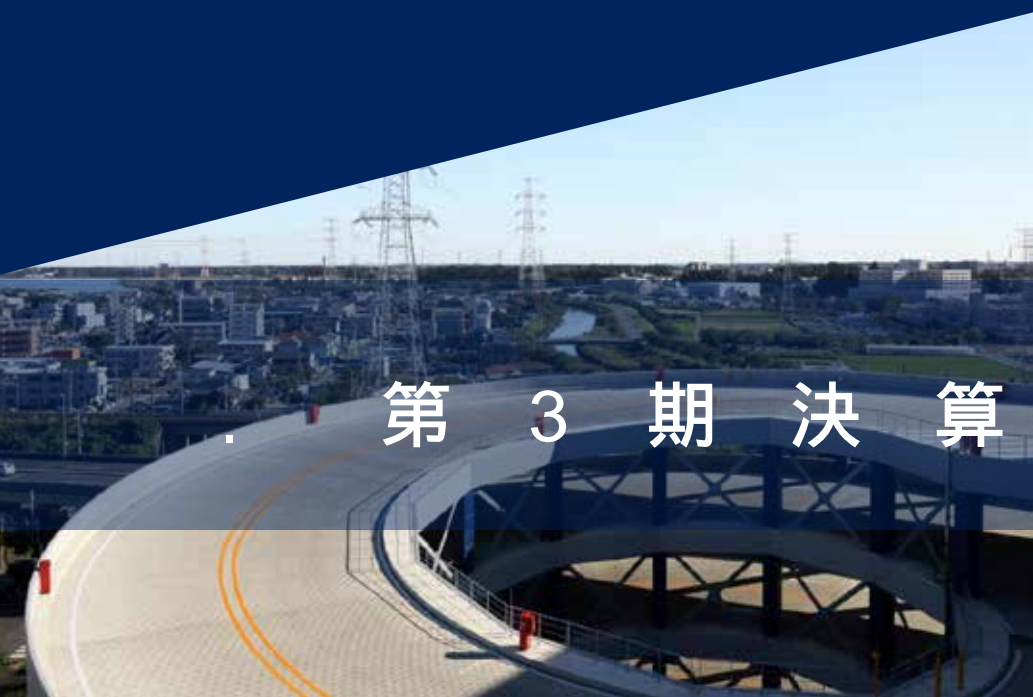
(3) 2016年10月18日発表の第3期予想

(4) 2017年4月14日発表の第3期予想から固定資産税等、一時的なファイナンスコストの一時効果を調整

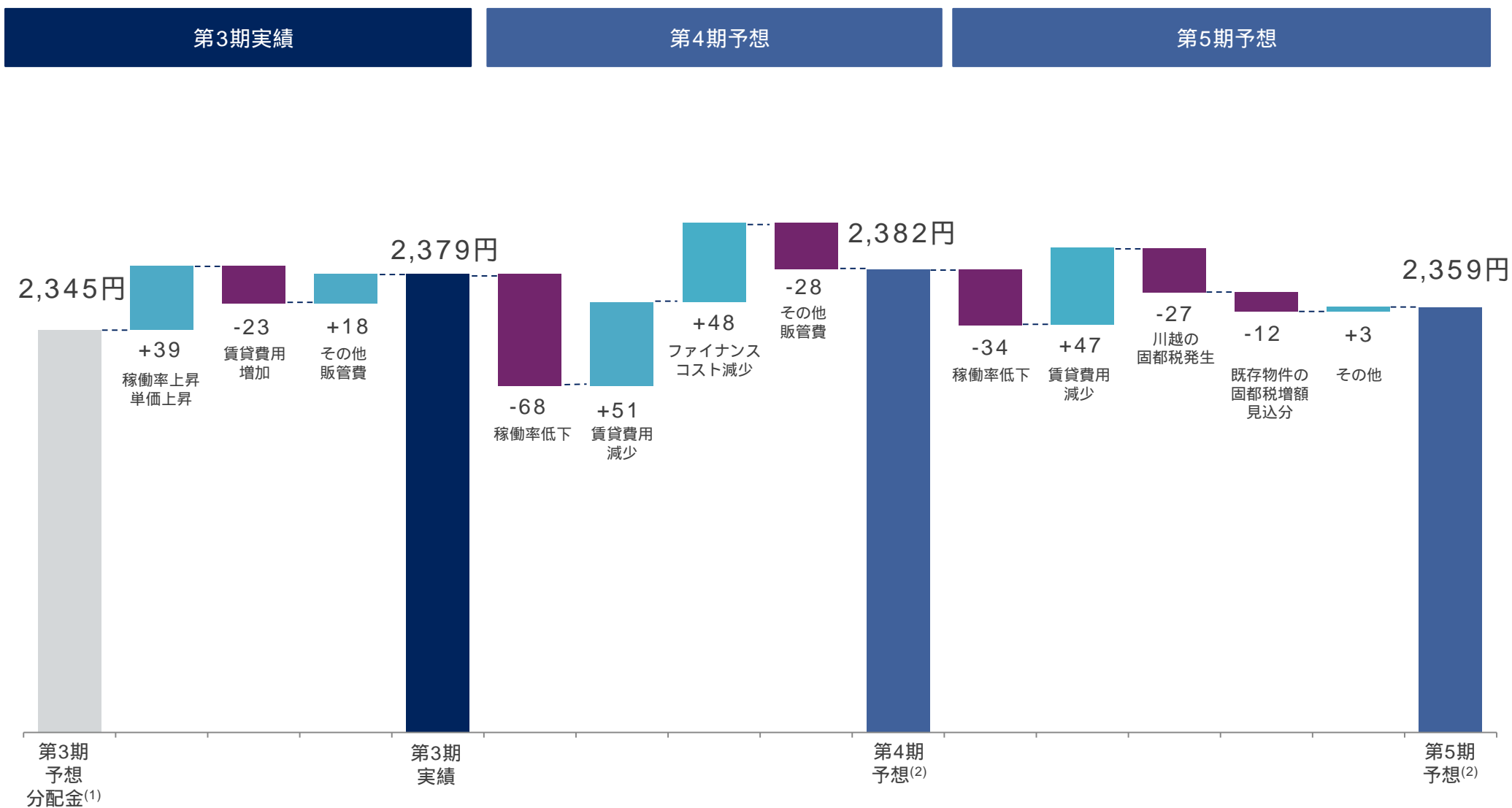
(5) 2017年8月期の実績から固定資産税等、一時的なファイナンスコストの一時効果を調整

(6) 2017年10月13日発表

第 3 期 決 算 概 要



1口当たり分配金の増減要因分析



(1) 2017年4月14日発表
 (2) 2017年10月13日発表

第3期（2017年8月期）決算の概要（対期首予想比）

単位：百万円		第2期実績	第3期期首予想 (a)	第3期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第3期実績と期首予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	4,853	5,191	5,234	43	
	賃料共益費収入その他	4,594	4,910	4,939	29	稼働率上昇（期首予想97.8% 実績98.5%）
	水道光熱費収入	258	280	295	15	既存テナントのマテハン機器増設 空調使用量増加
	不動産賃貸事業費用合計	1,172	1,784	1,810	26	
	外注委託費	266	305	342	37	再契約前倒しによるリーシング費用増加
	水道光熱費	232	262	280	18	既存テナントのマテハン機器増設 空調使用量増加
	修繕費	58	153	127	-26	予備的な修繕の未実施 資本的支出への計上
	減価償却費	583	627	625	-2	
	公租公課	-	402	402	-	
	その他	33	35	34	-1	
	不動産賃貸事業損益	3,680	3,406	3,424	18	
	不動産賃貸NOI	4,263	4,034	4,049	15	
投資法人	資産運用報酬	633	581	590	9	利益連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	212	301	304	3	投資法人債発行による増加
	その他損益	95	132	99	-33	販管費の抑制（予備費未使用）
	投資法人損益	940	1,014	993	-21	
	当期純利益	2,739	2,392	2,429	37	

第4期（2018年2月期）および第5期（2018年8月期）の業績予想

単位：百万円		第3期実績 (a)	第4期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第5期予想	第3期実績と第4期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,234	5,159	-75	5,122	
	賃料共益費収入その他	4,939	4,888	-51	4,839	保守的に稼働率を設定（期中平均96.9%）
	水道光熱費収入	295	271	-24	283	季節的変動要因
	不動産賃貸事業費用合計	1,810	1,754	-56	1,745	
	外注委託費	342	303	-39	298	リーシング費用減少
	水道光熱費	280	249	-31	266	季節的変動要因
	修繕費	127	138	11	74	保守的に修繕費を計上
	減価償却費	625	629	4	629	
	公租公課	402	402	-	446	
	その他	34	33	-1	32	
	不動産賃貸事業損益	3,424	3,405	-19	3,376	
	不動産賃貸NOI	4,049	4,035	-14	4,005	
投資法人	資産運用報酬	590	599	9	594	川越取得による増加
	支払利息その他金融関連費用	304	252	-52	259	一時費用の剥落
	その他損益	99	120	21	114	保守的に販管費を計上
	投資法人損益	993	971	-22	967	
当期純利益		2,429	2,433	4	2,407	

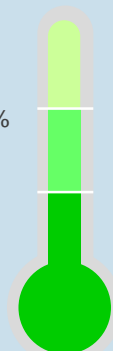
Memo



今後の成長への取り組み



運用方針

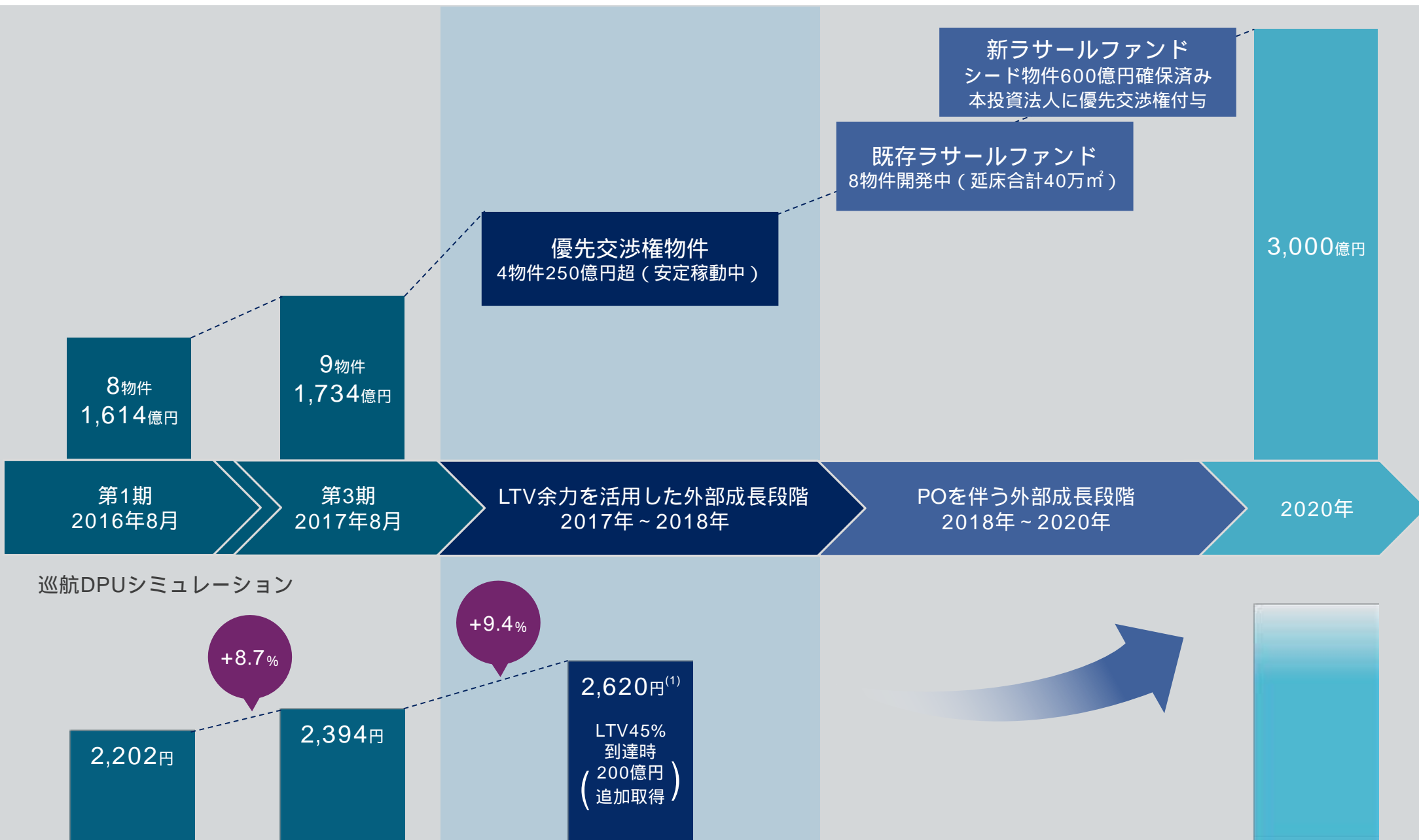
外部成長	内部成長	財務戦略
<p>n 過熱感のある相場環境の中、プライムロジスティクスへの適正価格での厳選投資</p>	<p>n 大量供給が続く中、高稼働率維持を優先</p>	<p>n レンダーの貸出意欲が鈍化する中、長期化・固定化・分散化を推進しつつレバレッジ余力を活用</p>
<p>n 3つのチャネルを通じてパイプラインを積み上げ、適切なタイミングで本投資法人が取得</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="background-color: #00838f; color: white; padding: 5px; text-align: center;">既存ラセールファンド (第3号ファンド)</div> <div style="background-color: #004a7c; color: white; padding: 5px; text-align: center;">新ラセールファンド (第4号ファンド)</div> <div style="background-color: #002d4d; color: white; padding: 5px; text-align: center;">外部取得</div> </div>	<p>n 大量供給時代を迎えているものの、持続可能な相場賃料との間になお賃料ギャップあり</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #004a7c; width: 40px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> <p>@4,000円 スポット賃料⁽¹⁾</p> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #004a7c; width: 40px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> <p>@3,707円 持続可能な相場賃料⁽²⁾</p> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #4b0082; width: 40px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> <p>@3,528円 ポートフォリオ平均賃料⁽³⁾</p> </div> </div>	<p>n LTVの巡航水準を40-45%に置き、レバレッジ余力を物件取得に活用</p> <p>n 固定化・長期化・分散化を進展させ、更なる強固な財務体質を構築</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>LTV45% 約200億円</p> </div>

(1) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(2) 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

(3) ロジポート川越を含む9物件の倉庫部分の賃料単価

外部成長による持続的なDPU成長を通じてバリュエーションを改善し、成長の好循環へ

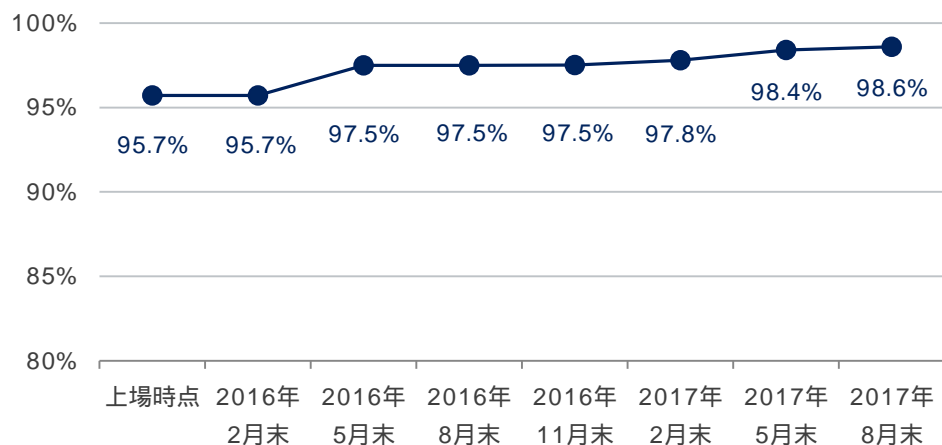


(1) 既存ポーフォリオと同一の利回り水準で200億円を追加取得する場合

内部成長 物件運営実績

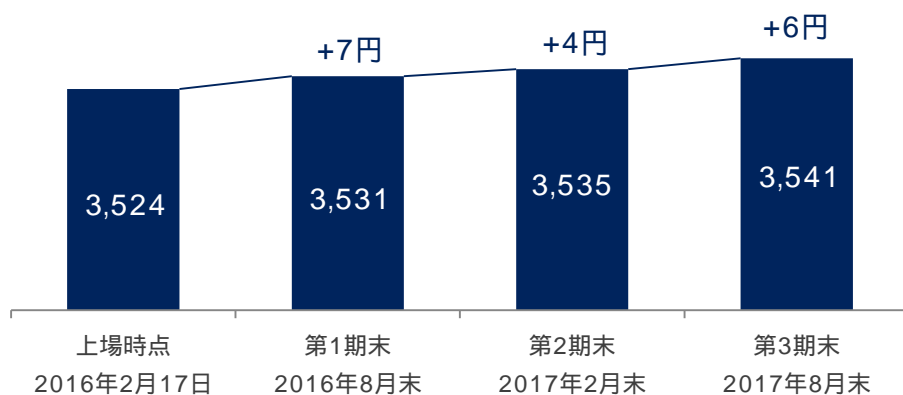
稼働率の推移

上場時の95.7%から第3期末には98.6%まで上昇



上場時ポートフォリオ平均賃料単価⁽¹⁾の推移

上場時点から+17円、前期から+6円上昇



(1) 上場時点で保有する8物件の倉庫部分の賃料単価が対象（LP川越を除く8物件が対象）
 (2) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）
 (3) 業績予想想定単価に対する増減率

リーシング成果

ロジポート東扇島

普通借家契約の自動更新率 95%

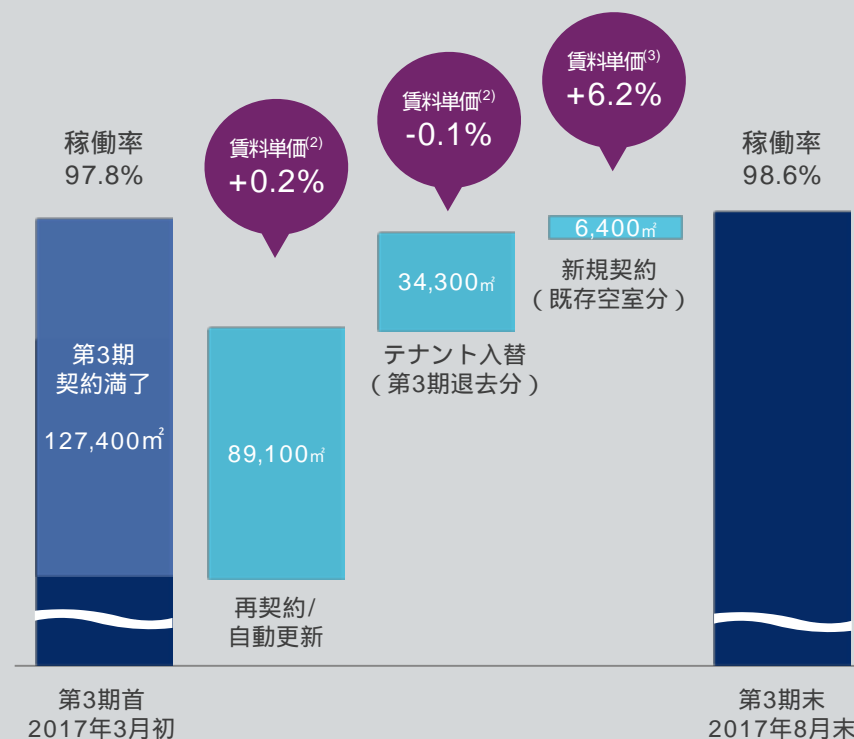
退去区画は平均22日のダウンタイムで埋戻しに成功

ロジポート橋本

期末稼働率は100%に上昇（前期末比+4.8pt）

ロジポート北柏・流山B棟

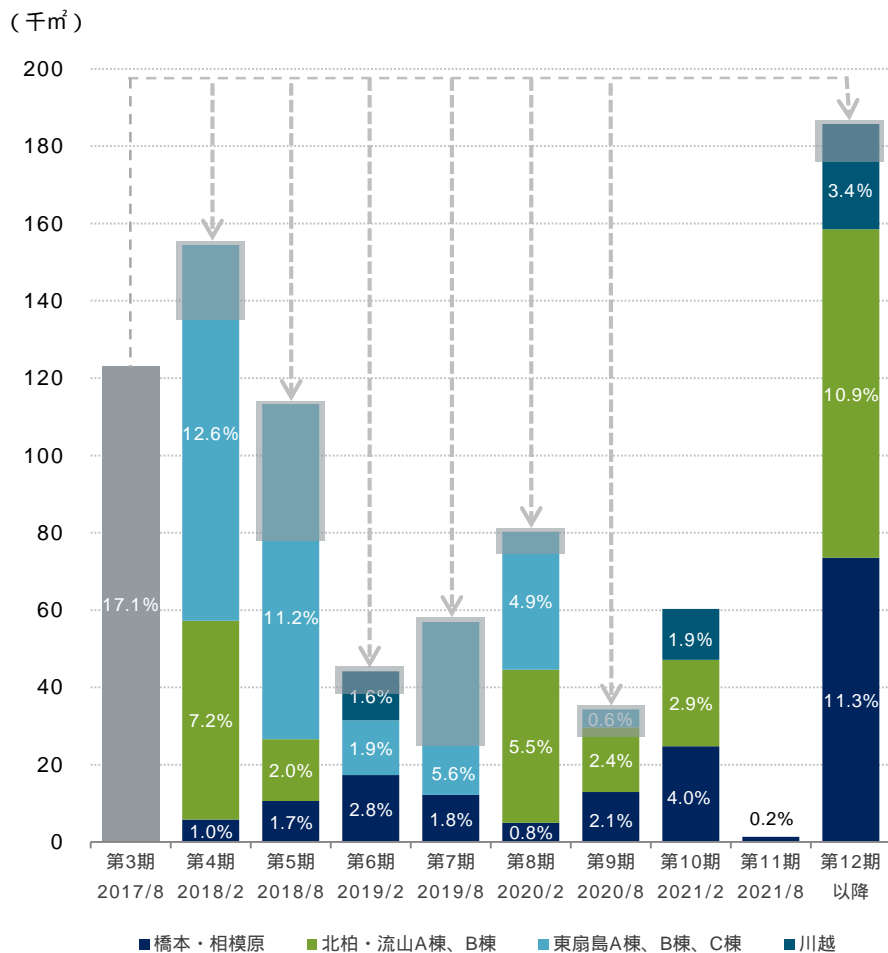
第3期契約満了区画は100%が再契約またはテナント入替



賃貸市況を踏まえたリーシング

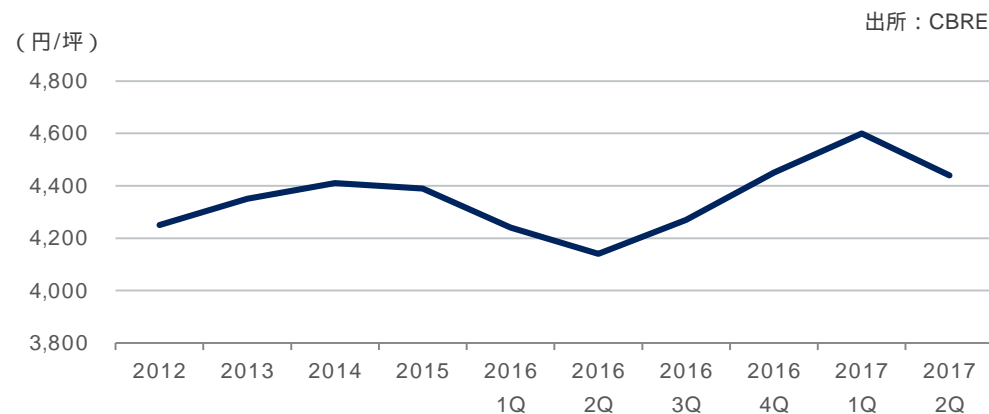
賃貸期間満了 / 更新時期

稼働率の推移を優先しつつ、賃料ギャップの縮小を目指す

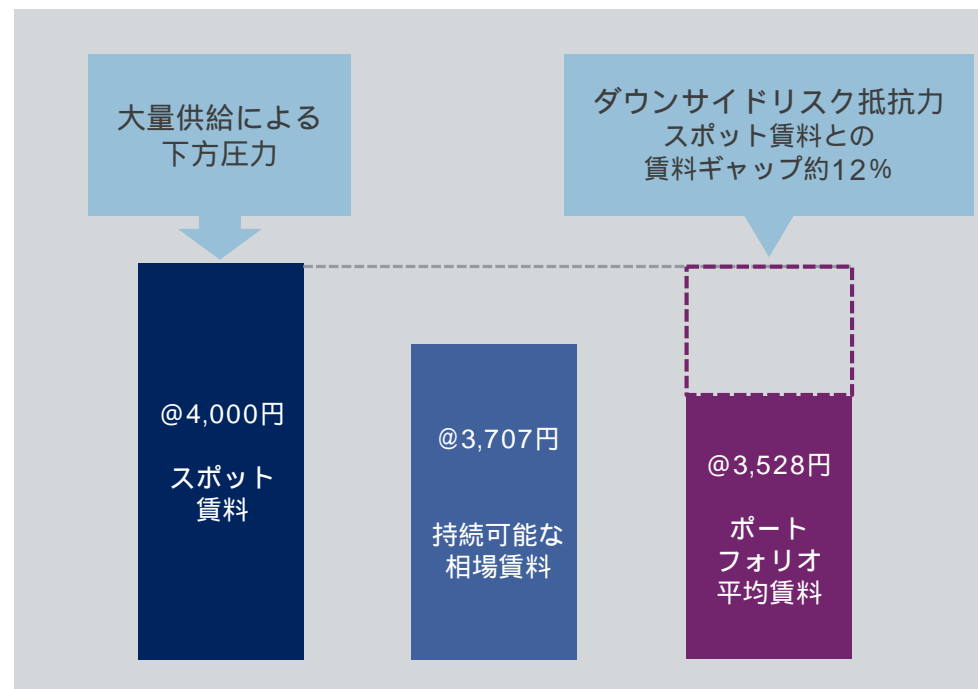


(注) 上記パーセンテージは年間賃料に占める割合

首都圏中大型物流施設の賃料動向



本投資法人ポートフォリオを取り巻く賃料動向



財務戦略 第3期の取組実績

強固な財務体質の構築

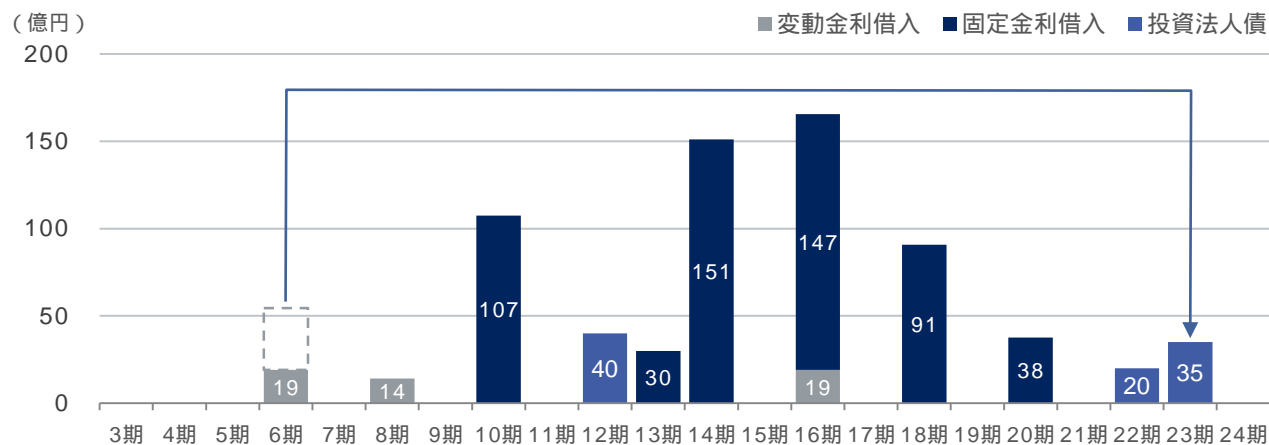
固定金利で長期資金を調達し、コスト抑えつつ財務の安定化を推進

	LP川越取得後 2017年3月1日	第3期末 2017年8月31日
有利子負債残高	710.7 億円	710.3 億円
うち投資法人債	60 億円	95 億円
総資産LTV	38.7 %	38.6 %
格付 (JCR)	AA-	AA-
平均残存年数	5.9 年	5.8 年
平均借入年数	6.6 年	7.0 年
固定金利比率	87.7 %	92.7 %
加重平均調達金利	0.59 %	0.61 %

2017年2月に続き、2017年7月に第3回の投資法人債を発行

	発行額	利率	発行日	年限
第1回無担保 投資法人債	40億円	0.26%	2017年 2月15日	5.0年
第2回無担保 投資法人債	20億円	0.58%		10.0年
第3回無担保 投資法人債	35億円	0.65%	2017年 7月13日	10.0年
加重平均	-	0.47%	-	7.9年

借入期日の分散状況



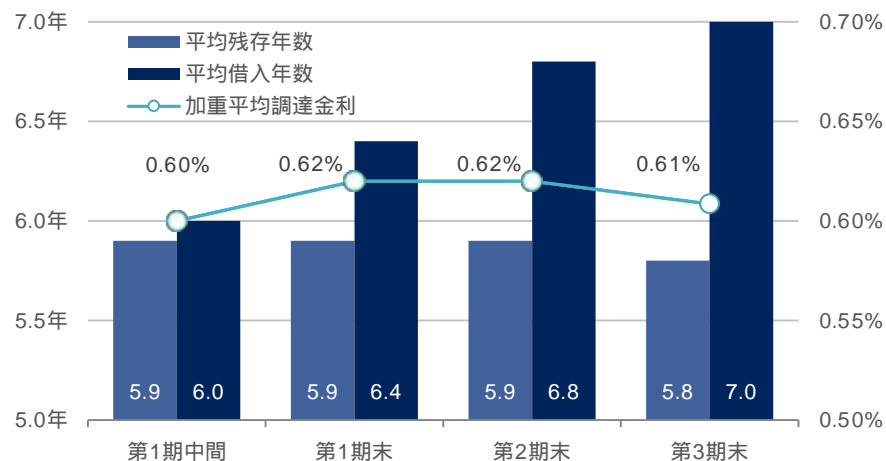
期限前弁済による長期化及び分散

- IPO時の変動金利借入金35.4億円(金利：0.28%)を投資法人債の発行により期限前弁済
- 足下の金融環境を捉えた財務戦略により返済時期の分散を実現

財務戦略 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

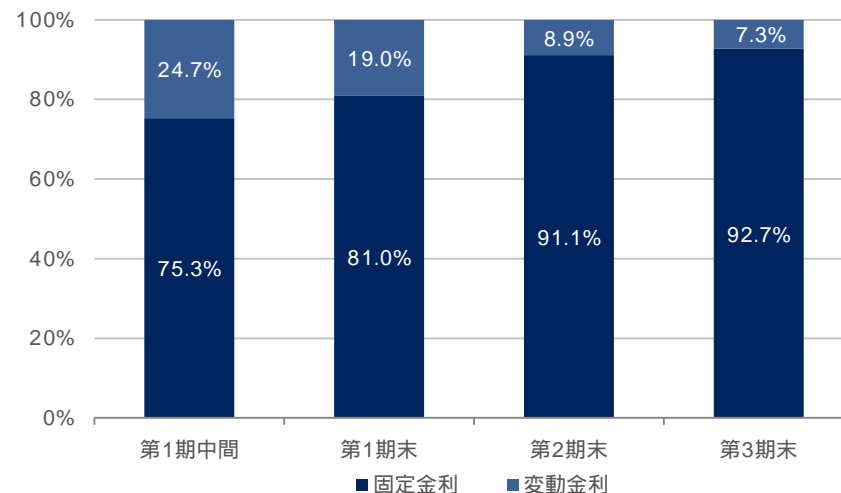
平均借入年数の長期化を実現

有利な金利環境を捉え、調達金利を抑制



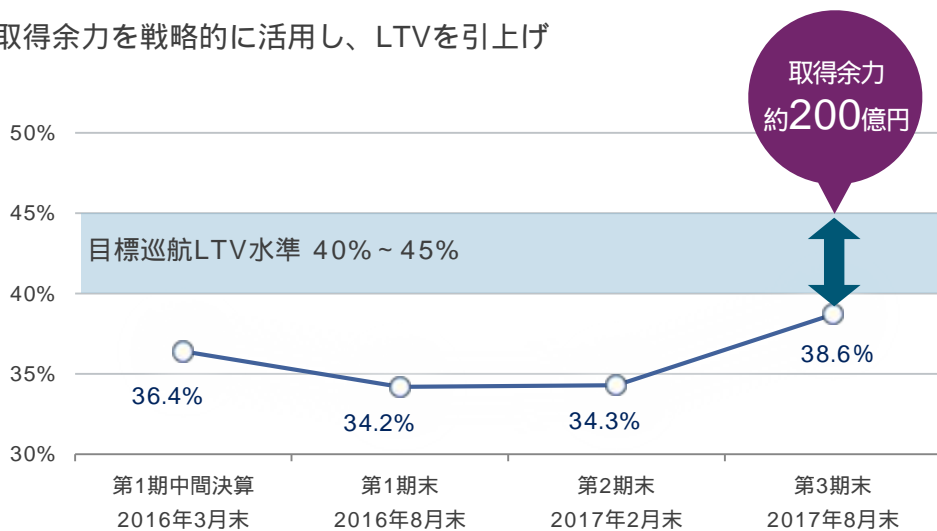
固定金利比率の引上げ

金利上昇リスクに対する安定性向上



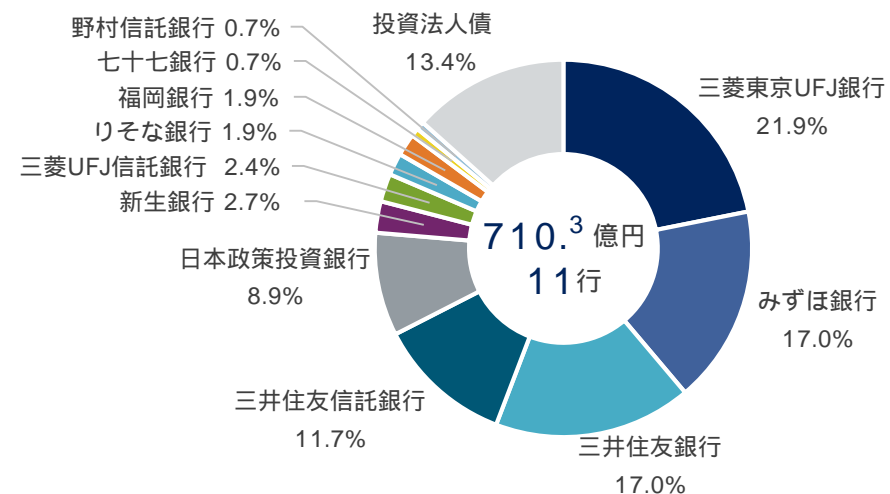
LTVコントロール

取得余力を戦略的に活用し、LTVを引上げ



取引金融機関の拡大

今後の資産規模成長を展望した資金調達体制を構築

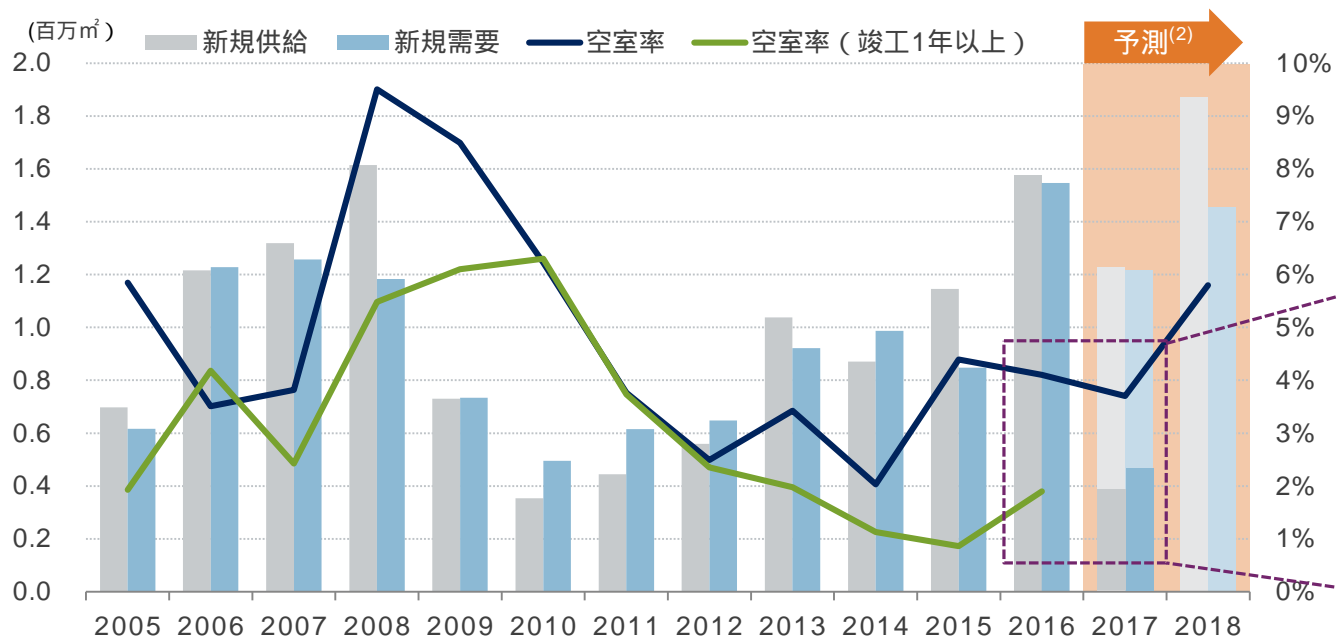


物流施設マーケットの見通し

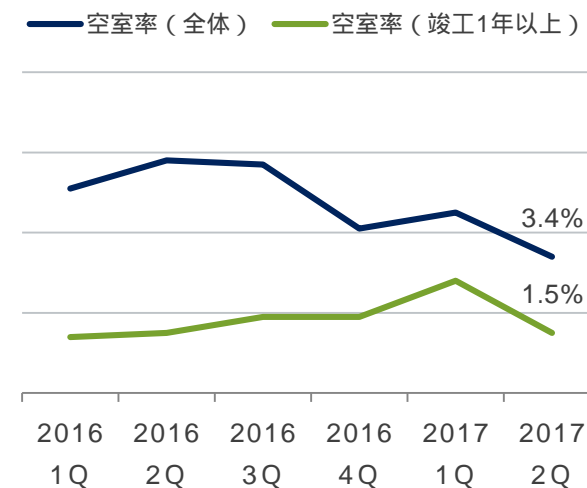


首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

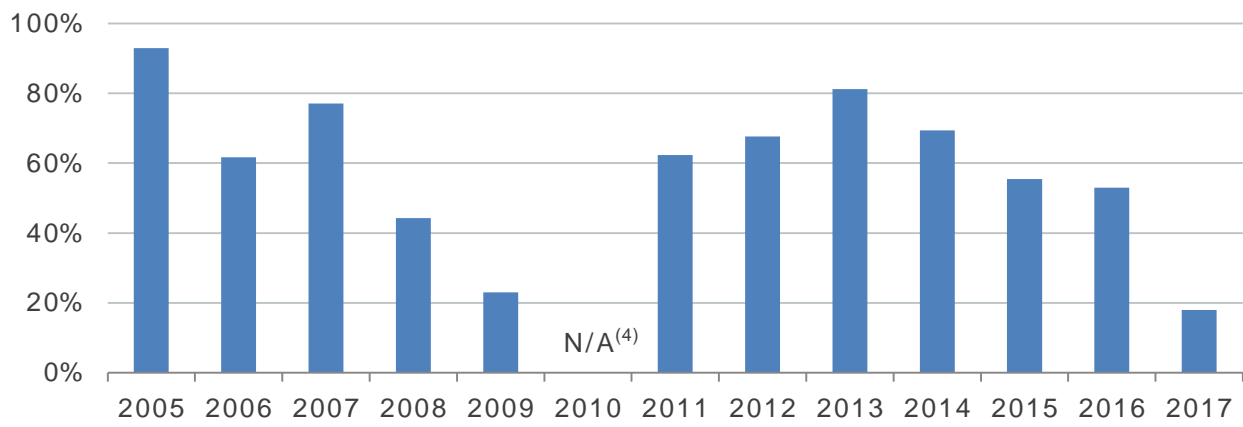


直近空室率



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

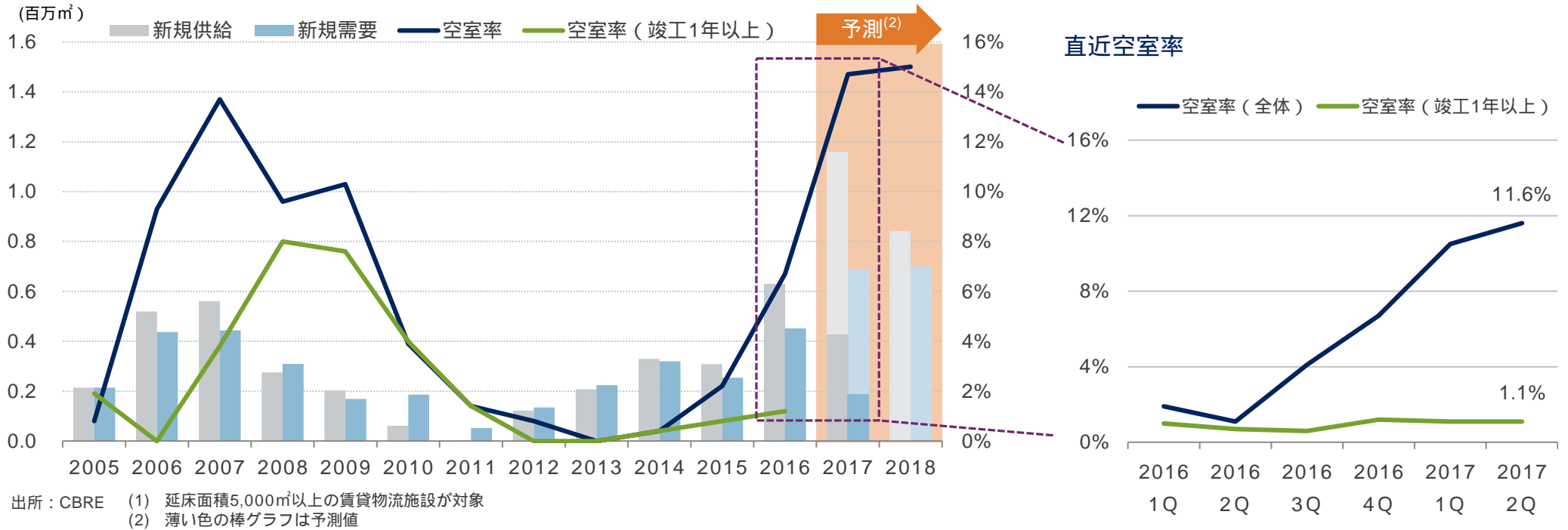
大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



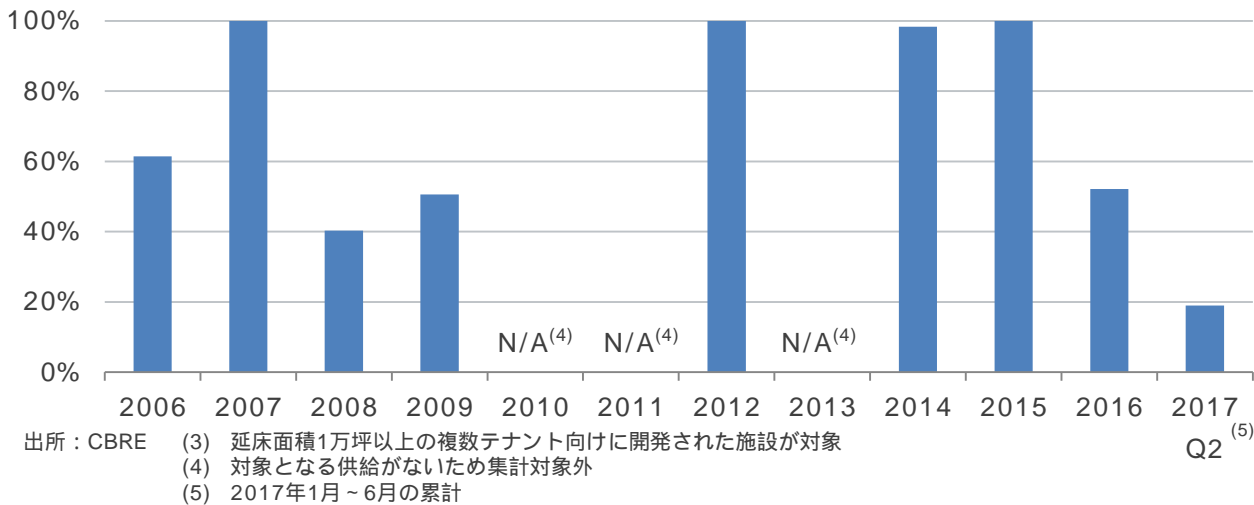
出所: CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給が少ないため集計対象外
(5) 2017年1月~6月の累計

大阪圏の物流不動産マーケット

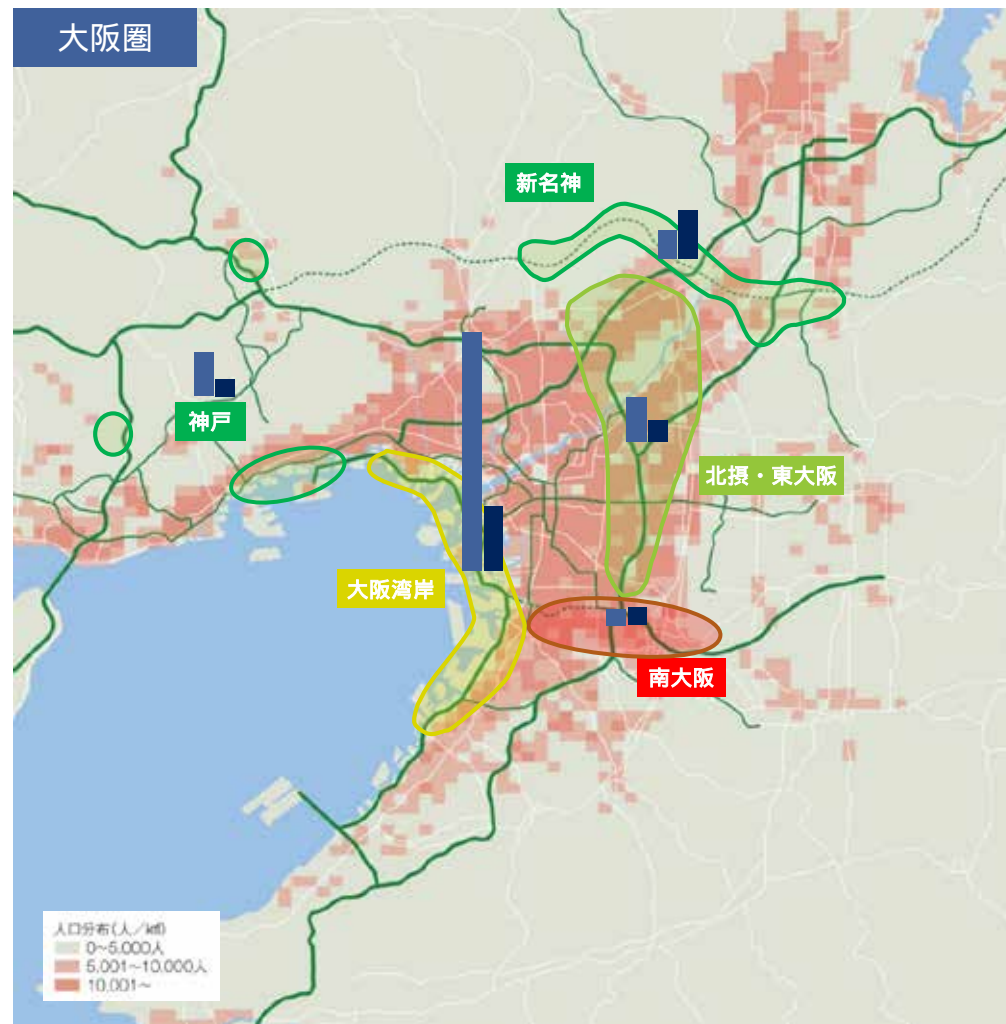
スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



空室率 ⁽¹⁾ (2017年Q2末時点)	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

■ 2017年Q2時点の既存ストック
■ 2017年/2018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



LOGIPORT

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、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



ポートフォリオは、東京エリアに所在するメガ物流施設で構成

ポートフォリオ概要⁽¹⁾

資産規模	1,734 億円	東京エリア ⁽³⁾	100 %
平均延床面積	109,640 m ²	物件数	9 件
NOI利回り ⁽²⁾	4.9 %	稼働率	98.6 %

投資エリア比率

本投資法人	J-REIT平均（物流施設）		
一都三県 ⁽⁴⁾	一都三県	京阪神 ⁽⁴⁾	その他
100%	62.4%	20.9%	16.7%

平均延床面積⁽⁴⁾



ポートフォリオの立地

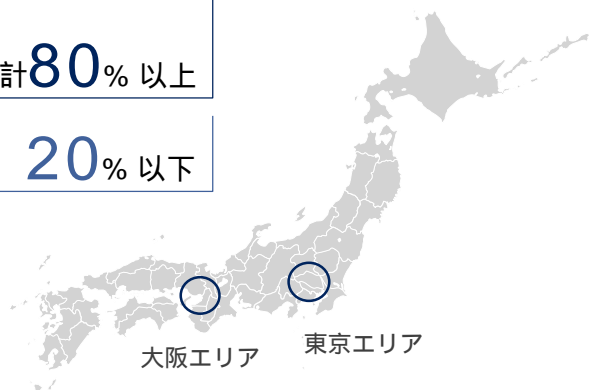


- (1) 2017年8月31日時点
- (2) 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得価格で除して計算
- (3) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域
- (4) 「一都三県・京阪神比率」は、2017年9月末時点でJ-REITによる取得が完了している物流施設（底地を資産として保有している場合を除く）の延床面積（全体）の総面積をベースに算出

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

n 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

n “プライム・ロジスティクスの特徴

物流適地

消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること
 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること
 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
 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

延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

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 x10m
 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
 柔軟な区画割が可能な設計
 十分なオフィススペース
 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
柱感覚 概ね10m前後

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

ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



世界有数の不動産投資顧問会社

AUM (運用資産残高) 規模

約**590**億米ドル

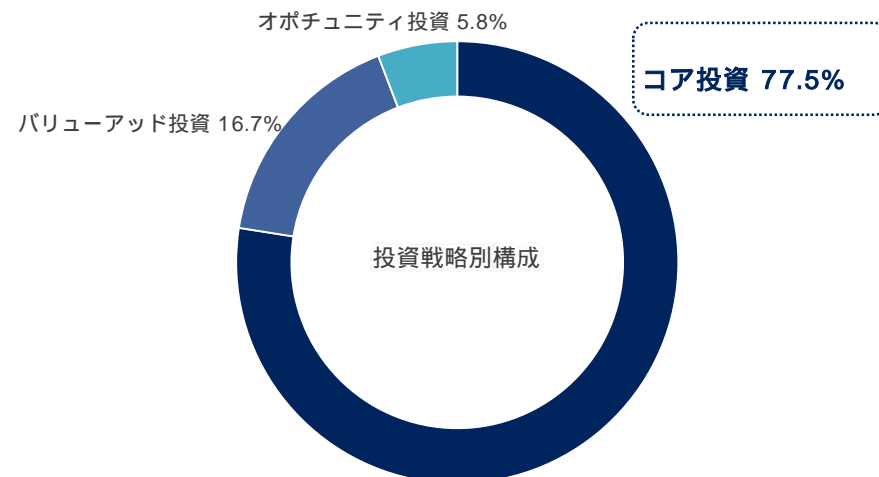
グローバルネットワーク

17か国 / 24拠点
従業員**700**名以上

投資家からの信任

400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〕

不動産コア投資の比率が77.5%を占める



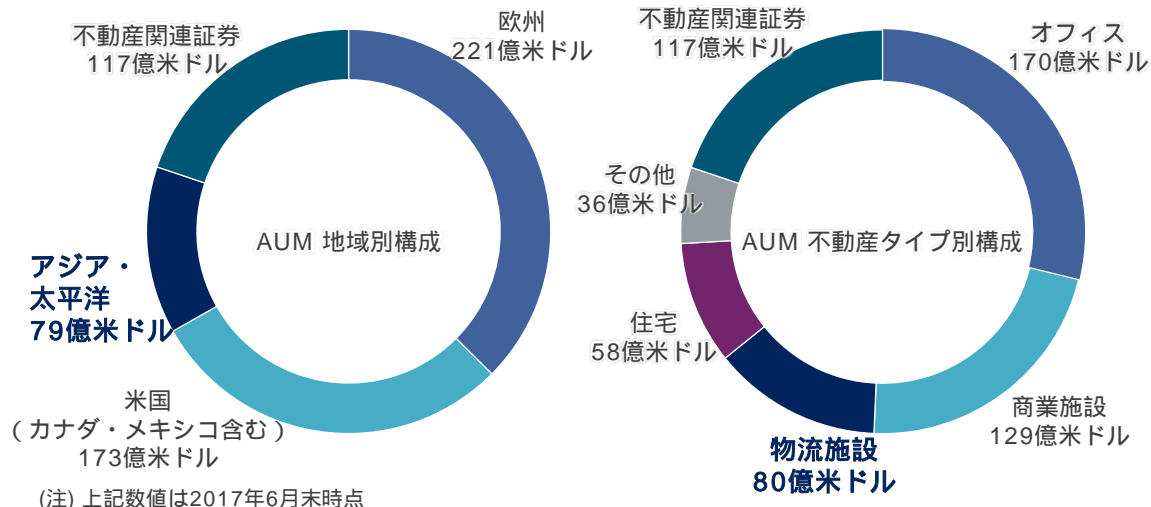
(注) 上記比率はPublic Real Estate Securitiesの数値を分母から除外の上、試算

世界トップレベルのインベストメント・マネージャーとして数々の賞を受賞



2013年～2017年の受賞例

- Ethisphere Institute World's Most Ethical Companies
- Pensions Age Awards
- EuroMoney's Real Estate Awards
- LAPF Investment Awards
- MSCI European Property Investment Awards
- Pensions & Investments
- Property Week
- Estates Gazette Awards
- Morningstar Fund of the Year



(注) 上記数値は2017年6月末時点



世界最大級の総合不動産サービス会社
(ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社)

事業規模

売上高 (2016年度)
約**58**億米ドル

グローバルネットワーク

約**80**か国
事務所**280**箇所
従業員約**77,000**人

時価総額

約**46**億米ドル
(ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2016年12月末時点

ラサールグループは先進的物流施設の開発・投資のフロントランナー

n ラサールグループの日本における物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績⁽¹⁾



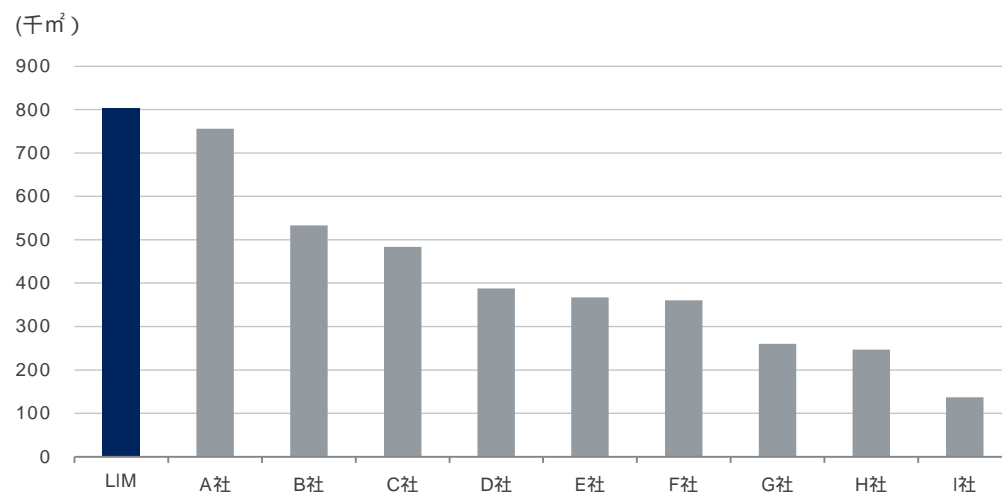
大規模物流施設上位10物件のうち4件を開発（首都圏）⁽³⁾

ランク	物件名	開発会社	延床面積 (m ²)	竣工年月
1	A	A	213,435	2015年10月
2	ロジポート相模原	ラサール不動産投資顧問	200,046	2013年8月
3	B	A	198,000	2016年9月
4	旧ロジポート川崎	ラサール不動産投資顧問	160,218	2008年1月
5	C	B	157,721	2011年6月
6	D	C	149,339	2014年3月
7	旧ロジポート柏	ラサール不動産投資顧問	148,453	2006年6月
8	ロジポート橋本	ラサール不動産投資顧問	145,802	2015年1月
9	E	D	143,356	2008年9月
10	F	B	138,735	2008年10月

開発・投資面積（累積ベース）⁽²⁾



大規模物流施設の開発力は業界NO.1（首都圏の延床面積10万m²以上）



(1) 2017年9月末日時点

(2) 開発予定物件を含む

(3) 出所：CBRE。首都圏で民間会社により開発された延床面積10万m²以上の賃貸型物流施設（2017年6月末時点）

出所：いずれもCBRE

(注) 上記数値は2017年6月時点において竣工している物件を集計

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

n 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



サステナビリティへの取り組み

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、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し、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に全社的に取り組んでいます。

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。



ULI Greenprint Center for Building Performance

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。



本投資法人における取り組み

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

DBJ Green Building認証の取得

本投資法人では、保有する4物件についてDBJ Green Building認証を取得しました。



DBJ Green Building認証

本制度は株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルで、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。



評価ランク：ロジポート橋本

評価ランク：ロジポート相模原

評価ランク：ロジポート北柏

評価ランク：ロジポート流山B棟

GRESBリアルエステイト評価への参加



GRESB Real Estate Assessment

GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象としたサステナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

CASBEE建築評価認証の取得



CASBEE建築評価認証

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。

サステナビリティへの取り組み

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5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としています。

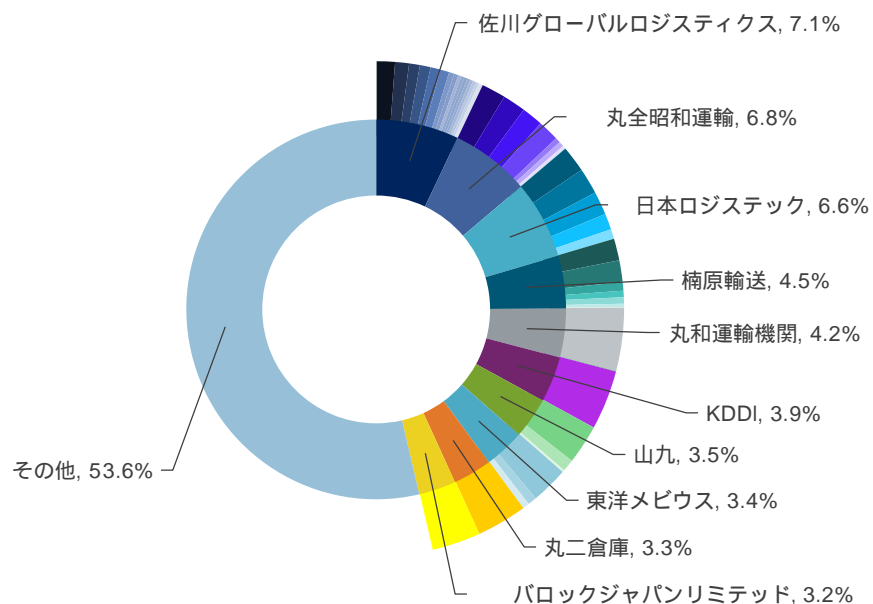


本投資法人のポートフォリオの特徴

n テナント分散及び消費物流テナントによる安定的なキャッシュ・フローの創出

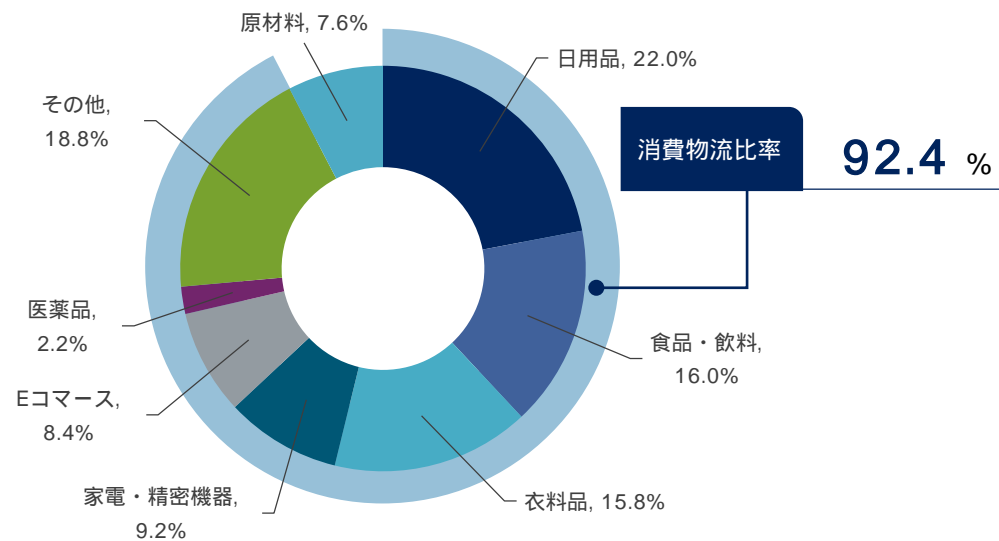
テナント分散状況⁽¹⁾

(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)

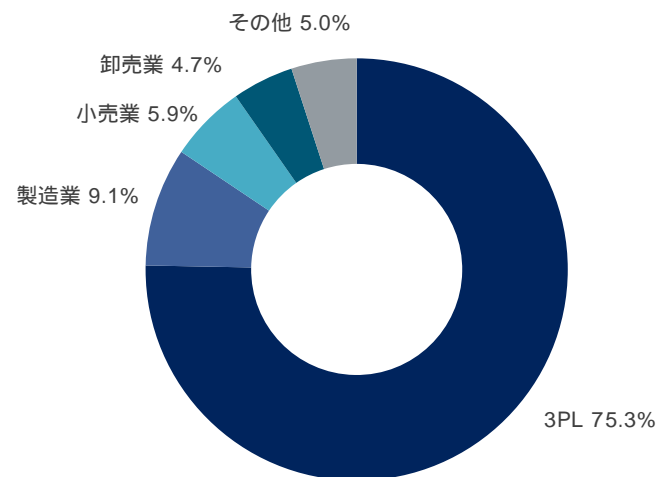


上位5社	29.1 %
上位10社	46.4 %
総テナント数	110 件 ⁽²⁾

エンドユーザーの業種比率⁽³⁾



テナント業態比率⁽³⁾



(注) 数値は2017年8月末時点

(1) 面積ベースで算出

(2) 名寄せ前の件数 名寄せ後は100件

(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

稼働率実績の詳細

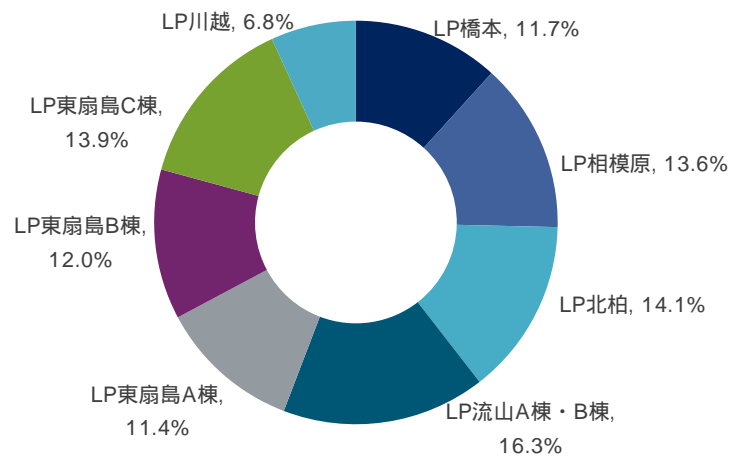
稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率				テナント数	賃貸借契約 平均残存 年数	定借比率
		2016年3月末 時点	2017年2月末 時点	2017年8月末 時点	2016年3月末 からの差異			
東京-1	LP橋本	90.1%	95.2%	100.0%	+9.9 pt	15	4.3年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.9%	99.6%	99.6%	+1.7 pt	18	4.3年	100.0%
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	9	2.0年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	100.0%	-	1	-(1)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.8%	99.8%	+0.1 pt	8	3.1年	100.0%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	97.1%	96.9%	+1.4 pt	22	0.9年	33.8%
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	94.2%	95.5%	+1.1 pt	16	0.8年	36.1%
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	97.7%	97.7%	+2.5 pt	17	1.0年	42.2%
東京-9	LP川越	-	-	100.0%	-	4	3.8年	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	97.8%	98.6%	+2.1 pt	110 ⁽²⁾	2.5年	76.7%

(1) 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

(2) 名寄せ前の件数

年間賃料構成比率



(注) 数値は2017年8月末時点

ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価 ⁽¹⁾ (億円)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)	テナント数 (件)
	東京 - 1	ロジポート橋本 ⁽³⁾	神奈川県相模原市	145,801	212	224	12.2	3	4.6	100.0	1.3	15
	東京 - 2	ロジポート相模原 ⁽³⁾	神奈川県相模原市	200,045	230	248	13.3	4	4.8	99.6	0.5	18
	東京 - 3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	276	14.6	5	4.6	100.0	0.9	9
	東京 - 4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35	38	2.0	9	5.2	100.0	1.6	1
	東京 - 5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	279	15.3	9	4.8	99.8	2.3	8
	東京 - 6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	195	11.0	30	5.3	96.9	6.5	22
	東京 - 7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	213	11.0	26	6.1	95.5	6.2	16
	東京 - 8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	250	13.7	16	5.3	97.7	6.3	17
	東京 - 9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	120	121	6.9	7	4.9	100.0	4.4	4
合計 / 平均				986,760	1,734	1,844	100.0	12	5.0	98.6	3.4	110

(1)鑑定評価は2017年8月時点

(2)「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3)「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、取得済の信託受益権の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

ポートフォリオ概要 1/4

ロジポート橋本



ロジポート橋本

(不動産信託受益権の準共有持分 55%)

取得価格	21,200百万円
鑑定評価額	22,400百万円
所在地	神奈川県相模原市緑区大山町4番7号
敷地面積	67,746.26m ²
延床面積	145,801.69m ²
竣工年月	2015年1月
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建

(注) 鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。



物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適應
- ターミナル駅である橋本駅から徒歩圏にあり、背後に商業施設や住宅のある恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たりの賃貸面積が23,000m²を上回る建物規模、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

ロジポート相模原



ロジポート相模原

(不動産信託受益権の準共有持分 51%)

取得価格	23,020百万円
鑑定評価額	24,800百万円
所在地	神奈川県相模原市中央区田名3700番3
敷地面積	94,197.27m ²
延床面積	200,045.57m ²
竣工年月	2013年8月
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建

(注) 鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。



物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適應
- 周辺に広大な住宅地を擁し、雇用環境に優れる
- 延床面積20万m²超の首都圏最大規模の大型物流施設
- ランプウェイ、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

ポートフォリオ概要 2/4

ロジポート北柏



ロジポート北柏

取得価格	25,300百万円
鑑定評価額	27,600百万円
所在地	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1
敷地面積	49,462.95m ²
延床面積	104,302.62m ²
竣工年月	2012年10月
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき6階建



物件特性

- 首都圏向け大型配送拠点の集積地である柏市に立地
- 主要幹線道路である国道6号及び16号に至近であり、常磐自動車道「柏IC」まで約6kmと、配送拠点としての交通利便性に優れる
- JR常磐線「北柏」駅から徒歩6分に立地し、バス便も充実しており、周辺に住宅地を擁する恵まれた雇用環境
- ランブウェイ、1フロア当たり最大18,000m²で、高水準な建物仕様を備える

ロジポート川越



ロジポート川越

取得価格	11,950百万円
鑑定評価額	12,100百万円
所在地	埼玉県川越市芳野台3丁目5番1号
敷地面積	34,768.45m ²
延床面積	50,742.47m ²
竣工年月	2011年1月
構造	鉄筋コンクリート造 鉄筋造合金メッキ鋼板ぶき4階建



物件特性

- 一大消費地である埼玉県内、東京都内へのアクセスが良好であり、圏央道・関越道を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地
- 首都圏の主要環状線である国道16号線や国道254号線に近接し、関越道、圏央道、首都高へのアクセスも良好
- 川越駅、上尾駅からのバス停が徒歩圏、豊富なバス便（平日計100便以上）
- 周辺は物流施設や工場等の集積地、24時間稼働が可能

ロジポート流山 A棟・B棟



ロジポート流山 A棟・B棟

	ロジポート流山 A棟	ロジポート流山 B棟
取得価格	3,500百万円	26,600百万円
鑑定評価額	3,840百万円	27,900百万円
所在地	千葉県流山市南492	千葉県流山市谷66-1
敷地面積	9,243.95m ²	59,233.95m ²
延床面積	17,673.87m ²	133,414.76m ²
竣工年月	2008年7月	2008年7月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建

物件特性

- | 常磐自動車道「流山IC」に至近であり、「三郷Jct」を経由して、首都高速自動車道へ接続することにより首都圏全域へのアクセスに優れる
- | 主要幹線道路である国道16号の利用により広域配送にも対応可能
- | A棟は、十分な垂直搬送機能を備え、保管ニーズに最適な建物仕様を備える
- | B棟は、ランプウェイ、延床面積13万㎡超の建物規模、高水準な建物仕様を備える



ロジポート東扇島 A棟・B棟・C棟



ロジポート東扇島 A棟・B棟・C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
取得価格	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円
鑑定評価額	19,500百万円	21,300百万円	25,000百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島18-2	神奈川県川崎市川崎区東扇島15	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2
敷地面積	25,000.02m ²	29,901.83m ²	29,769.94m ²
延床面積	100,235.67m ²	117,546.26m ²	116,997.14m ²
竣工年月	1987年4月	1991年4月	2001年9月
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建（倉庫5階建）	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建（倉庫5階建）	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建

物件特性

- 首都高速湾岸線「東扇島IC」、横浜港、東京港、羽田空港等の主要交通インフラに近接
- 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの、一大消費地に近接
- 周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地
- 平成30年度に川崎港臨港道路東扇島水江町線が開通予定
- 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える



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

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

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

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

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

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

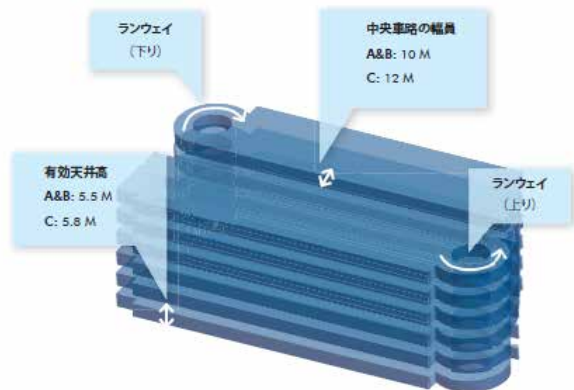
天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上

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

最少200坪台から柔軟な区画割が可能

空調設備付の十分なオフィススペースを確保

RC造の高い耐震性能を備えた建物

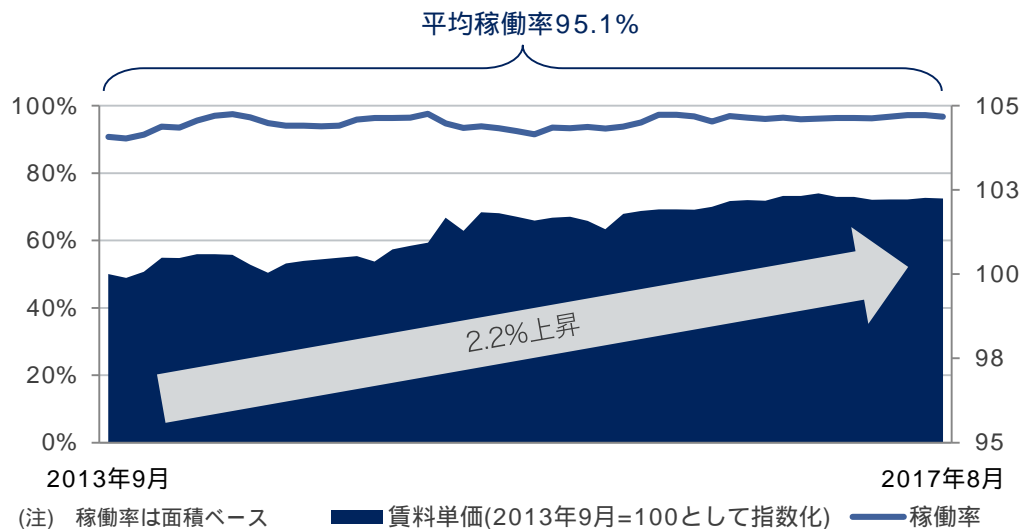


物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

n 安定稼働の実績を積み重ね、賃料単価も上昇基調

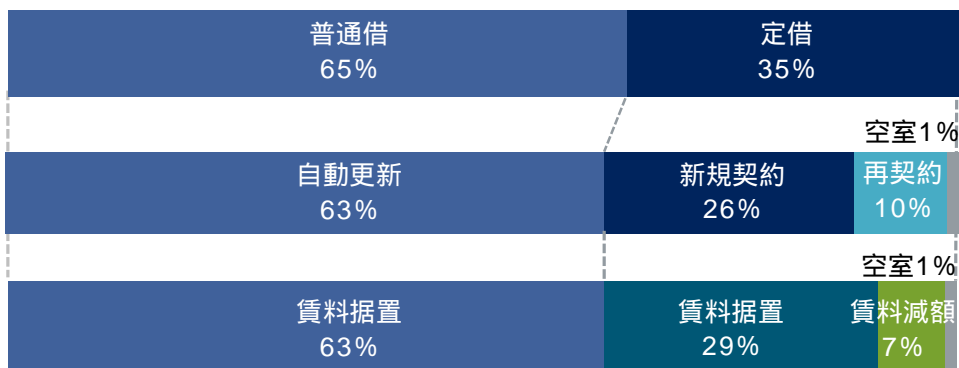
稼働率・賃料単価の推移

- 平均賃料単価は過去4年間で2.2%上昇



第3期のリース更改状況

- 普通借家契約の解約部分は、賃料増額の新規定期借家契約を締結

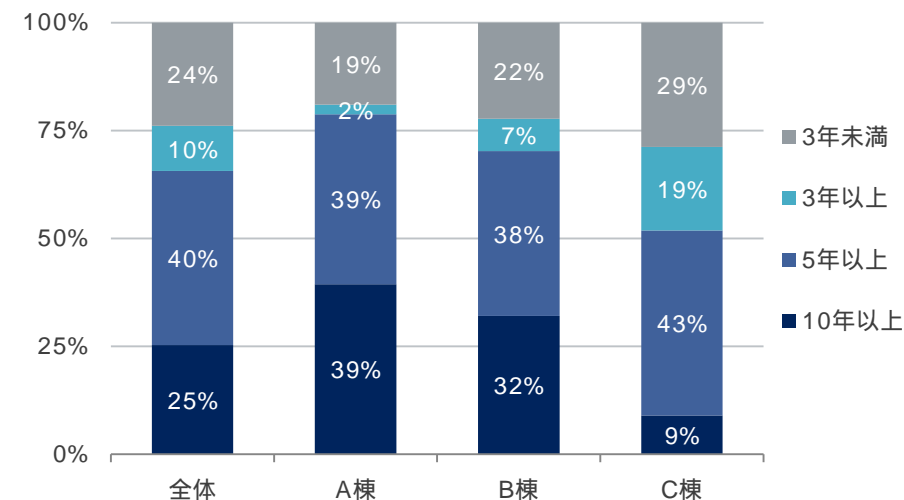


(注) 上記パーセンテージは第3期中に契約期日が到来した約95,502㎡(一時使用は含まない・倉庫区画のみ)に占める割合

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は1.8年
- 現テナントの平均入居期間(当初入居日から第3期末時点までの期間)は7.2年

n 入居期間の内訳



(注) 面積ベース

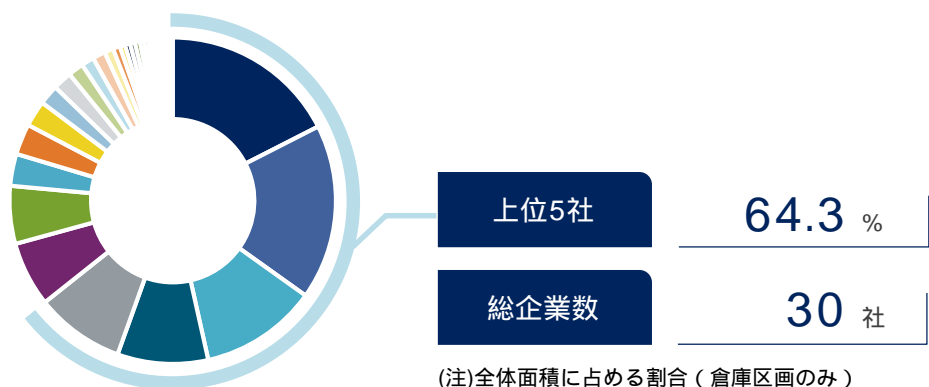
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

n 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

- 柔軟な区画割によって、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）から寄託を受けしており、実質的な分散度はさらに高い

n テナント企業の分散



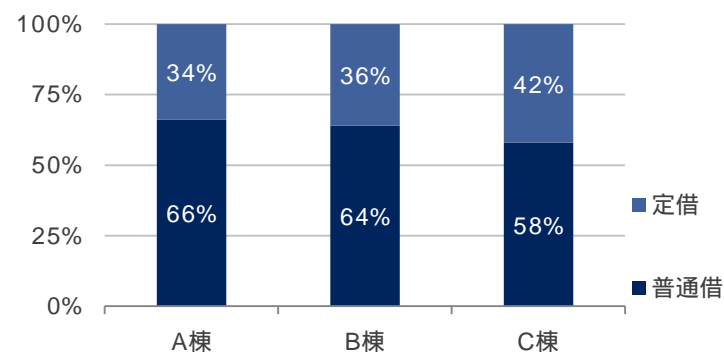
n 荷主企業の分散



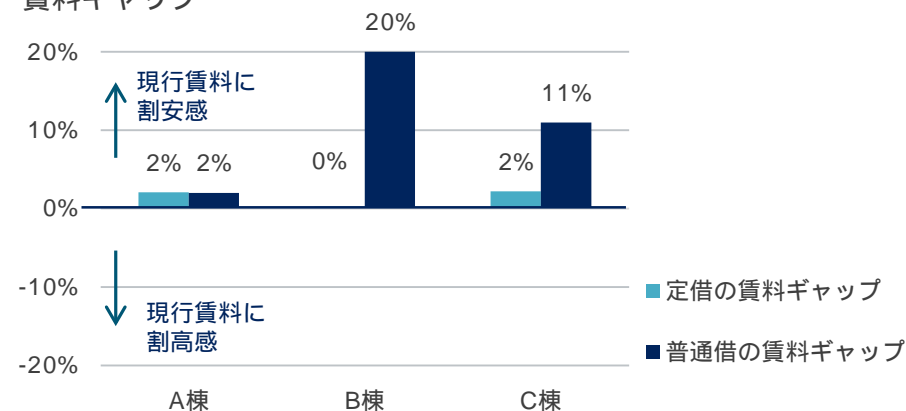
現行の賃料水準

- 現行の賃料ギャップは2%～20%
- 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

n 定期借家契約・普通借家契約の割合

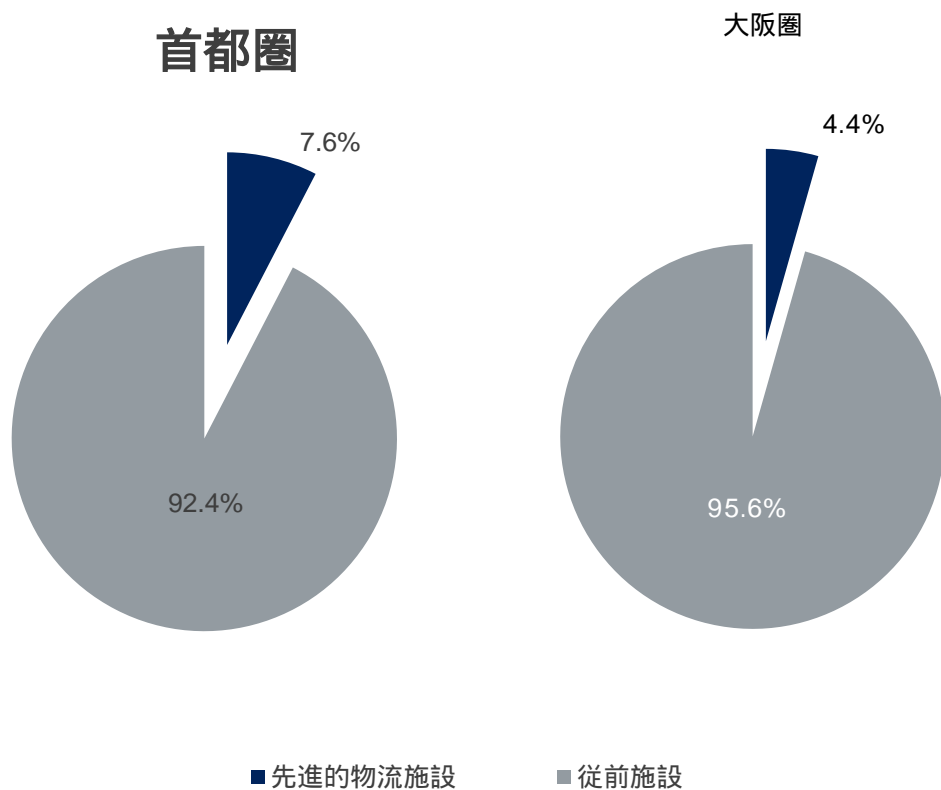


n 賃料ギャップ



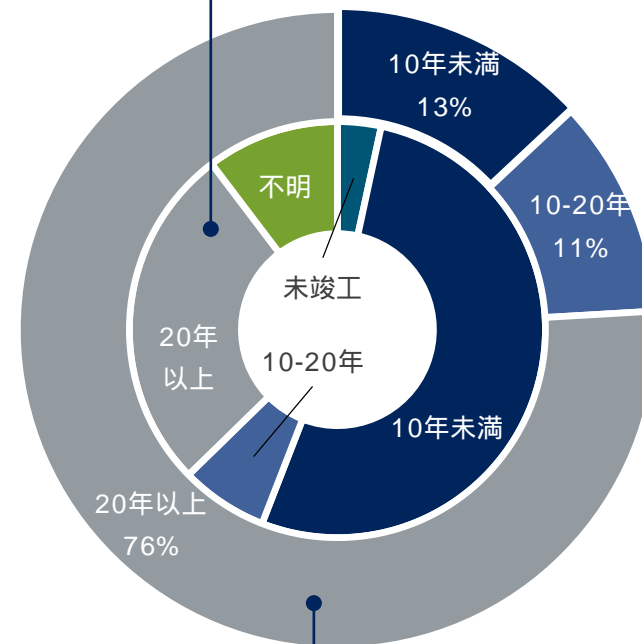
物流不動産のストック

先進的物流施設⁽¹⁾の比率の比較



築年数別ストックと成約面積 (首都圏)

2016年の1年間に成約した
物流倉庫面積



倉庫ストックの築年数別割合

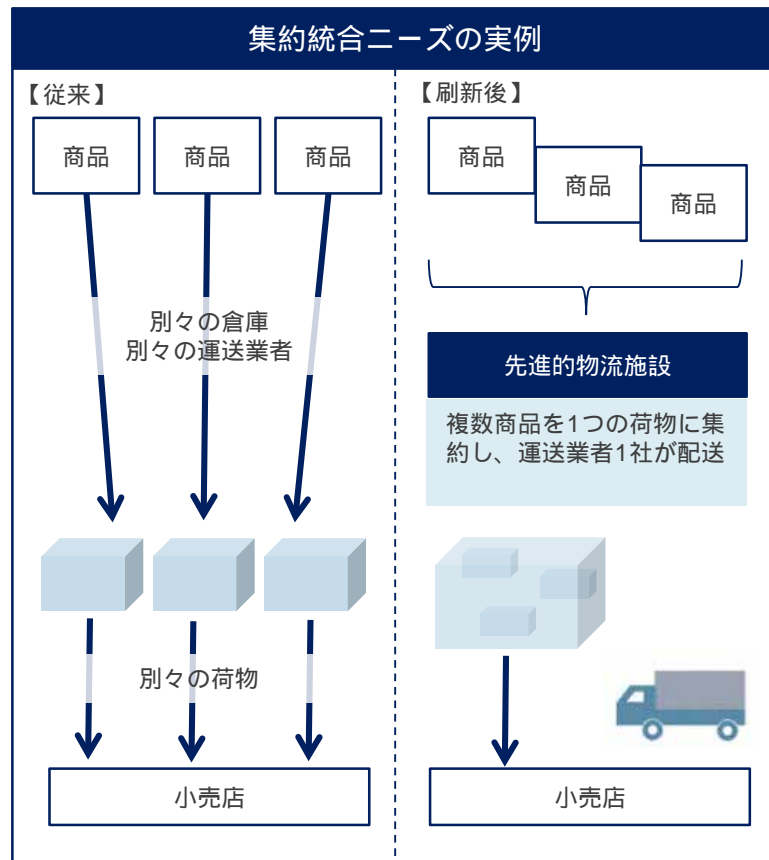
出所：いずれもCBRE

(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。2016年3月末時点

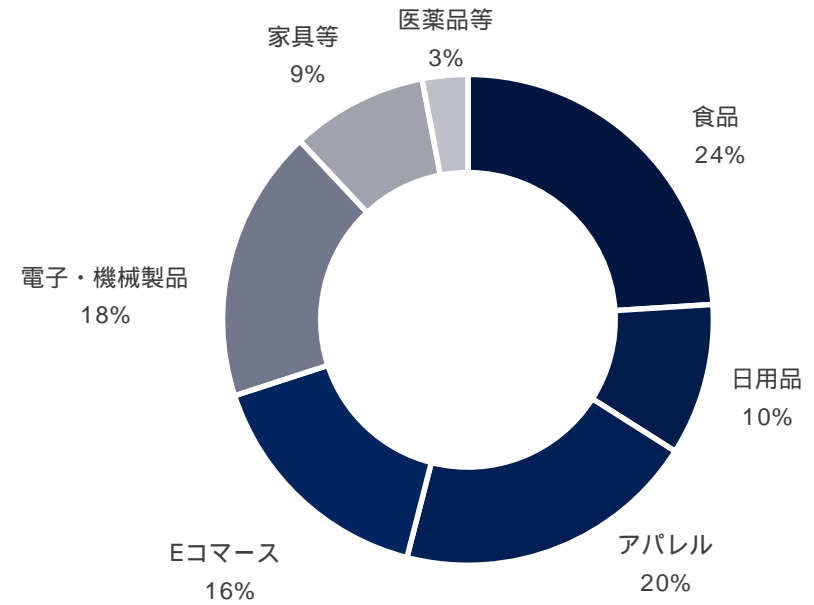
物流不動産に対する具体的なニーズ

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



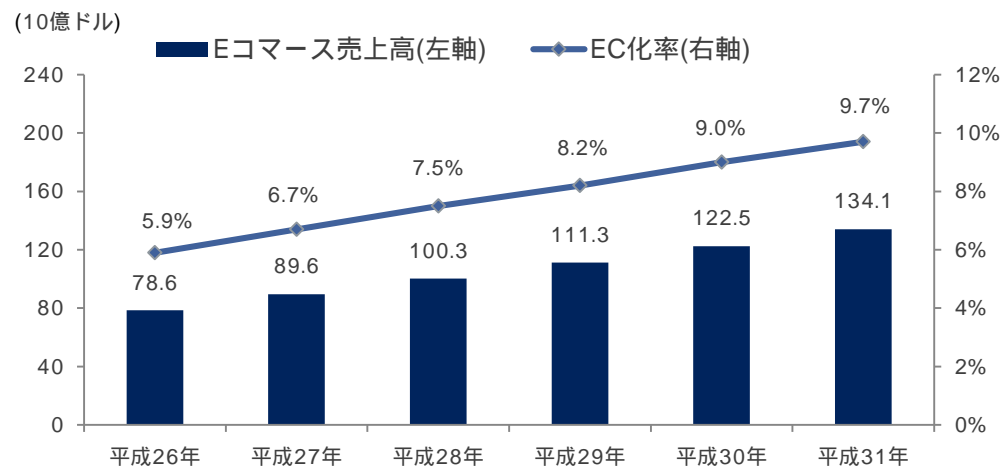
首都圏大型マルチテナント型施設の荷主・荷物の種類



出所：CBRE

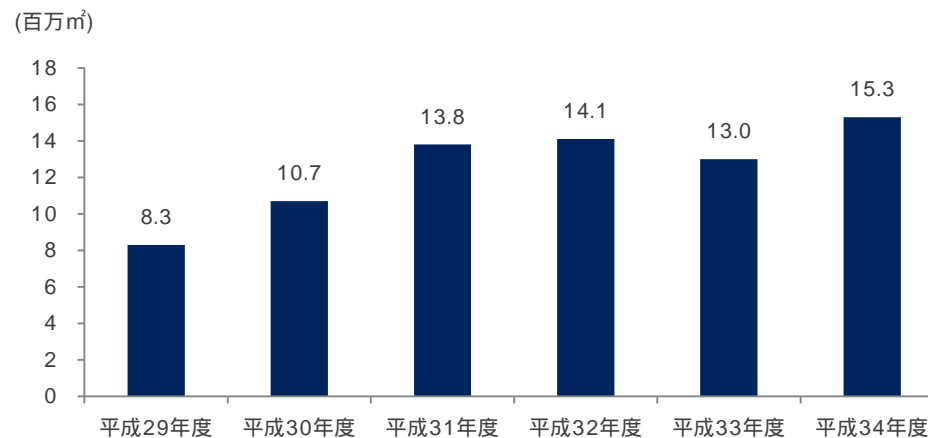
物流不動産を取り巻く環境

ECマース市場規模の拡大見込み



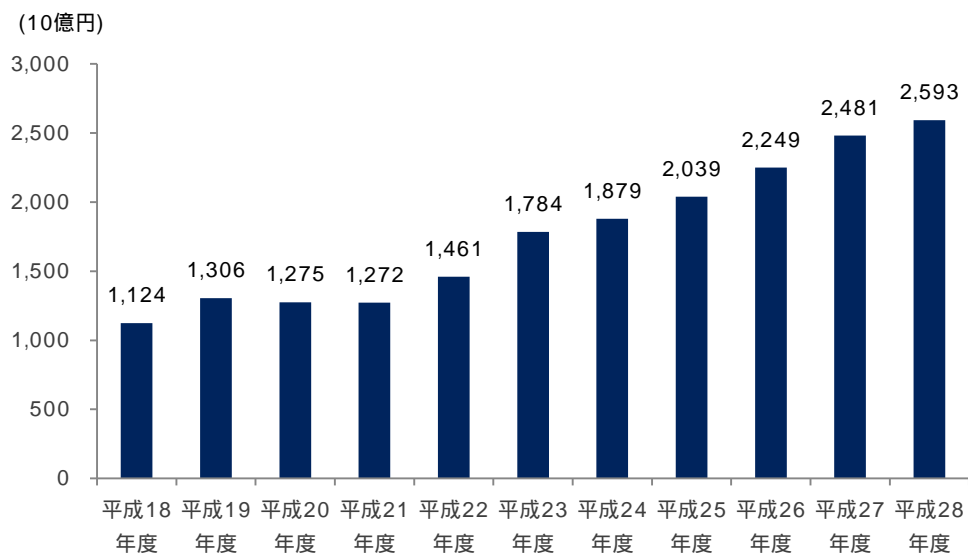
出所：eMarketer

建替時期を迎える物流施設の推移



出所：国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社にて作成
建築物について、その経済的耐用年数を50年と想定し、各年度において当該経済的耐用年数を迎える倉庫の床面積の合計を記載

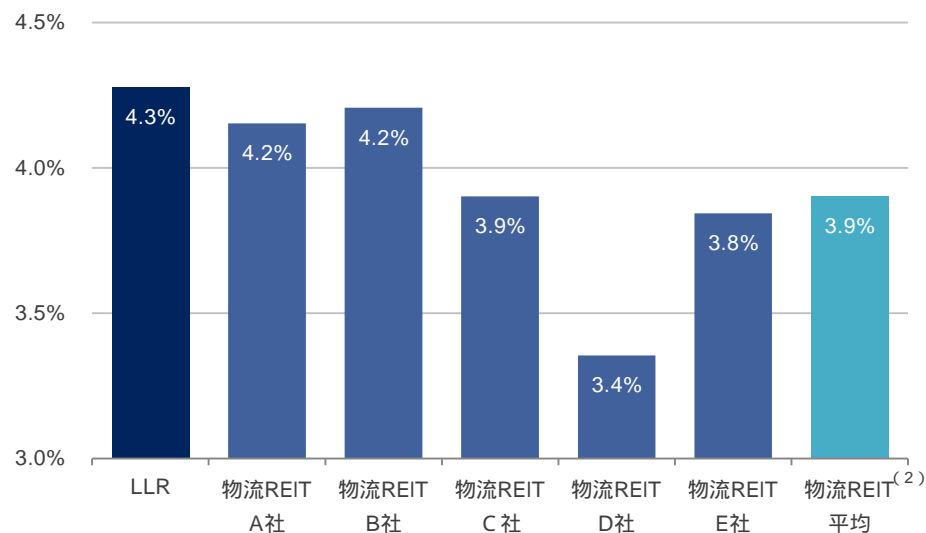
3PL市場規模の拡大推移



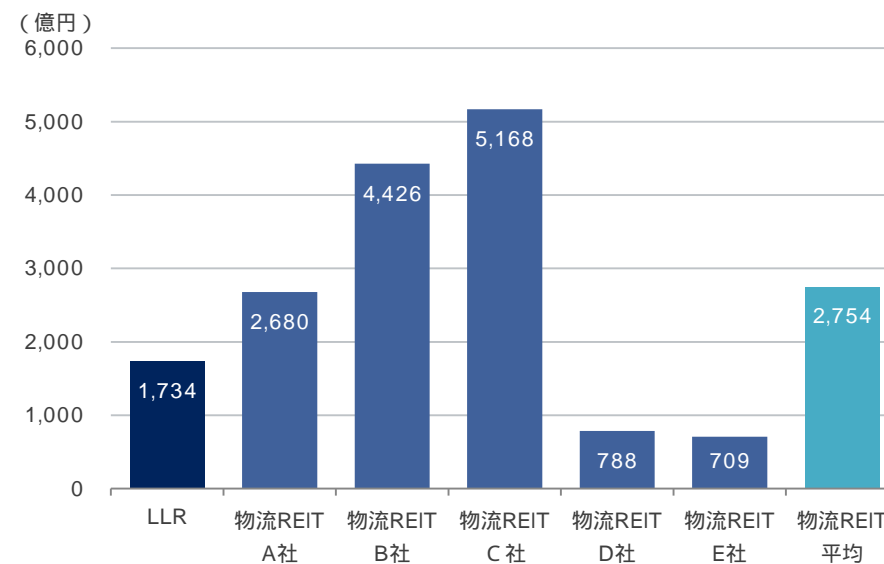
出所：CBRE

(ご参考) J-REITのバリュエーション

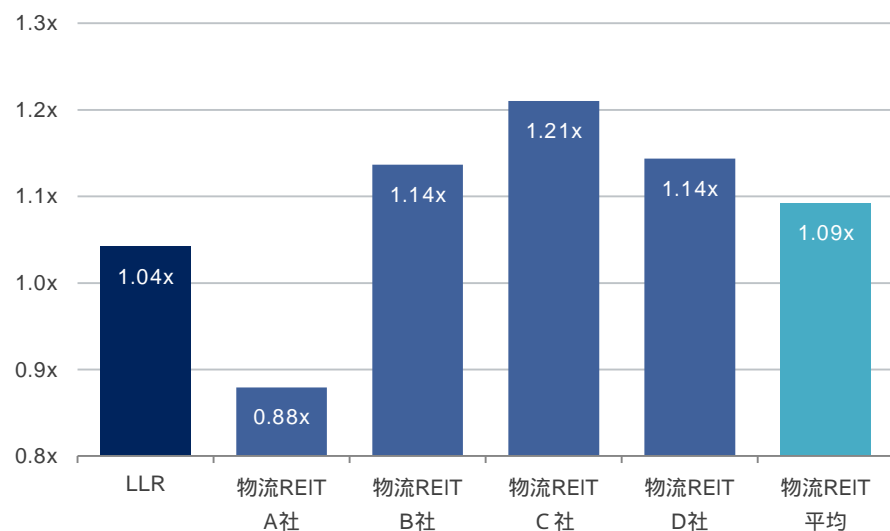
分配金利回り(1)



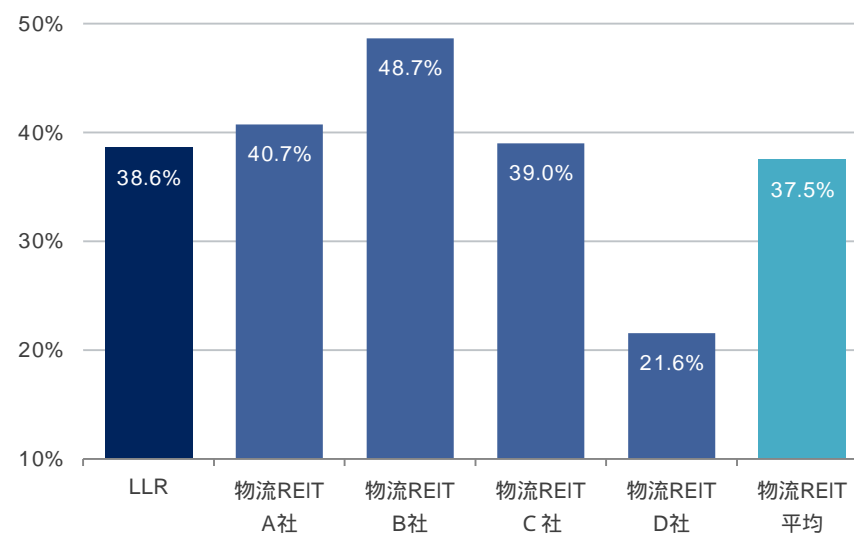
資産規模(取得価格ベース)



P/NAV倍率



LTV(3)(簿価ベース)



(注) 平成29年9月29日時点の各社開示資料および株価から作成

(1) 分配金利回りは各社開示の当期予想の2倍から算出

(2) 物流REIT各社の単純平均(以下同じ)

(3) 直近期決算開示資料に基づく

ファンドサマリー

	2期（実績）	3期（実績）
営業収益	4,853 百万円	5,234 百万円
賃貸NOI	4,263 百万円	4,049 百万円
減価償却	583 百万円	625 百万円
償却後NOI	3,680 百万円	3,424 百万円
運用報酬	633 百万円	590 百万円
営業利益	2,956 百万円	2,739 百万円
支払利息・融資関連費用	211 百万円	301 百万円
当期純利益	2,739 百万円	2,429 百万円
分配金総額	2,915 百万円	2,616 百万円
資本的支出	58 百万円	67 百万円
FFO	3,323 百万円	3,055 百万円
AFFO	3,263 百万円	2,988 百万円
取得価格	161,440 百万円	173,390 百万円
有形固定資産簿価	162,917 百万円	174,484 百万円
不動産鑑定評価額	172,210 百万円	184,440 百万円
含み損益	9,292 百万円	9,955 百万円
含み損益率	5.7%	5.7%
有利子負債	58,970 百万円	71,030 百万円
純資産額	108,901 百万円	108,416 百万円
総資産	172,144 百万円	183,842 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	5.3%	4.7%
償却後利回り（取得価格ベース）	4.6%	3.9%
総資産LTV（簿価ベース）	34.3%	38.6%
総資産LTV（時価ベース）	32.5%	36.7%
期末発行済投資口総数	1,100,000 口	1,100,000 口
NAV	115,279 百万円	115,755 百万円

	2期（実績）	3期（実績）
1口あたり分配金	2,650 円	2,379 円
1口あたり利益分配金	2,491 円	2,209 円
利益超過分配	159 円	170 円
1口当たりAFFO	2,967 円	2,716 円
1口当たりNAV	104,799 円	105,231 円
1口当たり純資産	99,001 円	98,560 円
投資口価格（権利付最終日）	107,700 円	111,800 円
時価総額（権利付最終日時点）	118,470 百万円	122,980 百万円
分配金利回り	4.92%	4.26%
PBR	1.09倍	1.13倍
NAV倍率	1.03倍	1.06倍
ROE	5.0%	4.5%
AFFOペイアウトレシオ	89.3%	87.6%

1. FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産売却損益
2. AFFO = FFO - 資本的支出
3. NOI利回り = 賃貸NOI（年換算・直近実績 × 2） ÷ 取得価格
4. 償却後利回り = 賃貸NOI - 減価償却（年換算・直近実績 × 2） ÷ 取得価格
5. 総資産LTV（簿価ベース） = 有利子負債 ÷ 総資産
6. 総資産LTV（時価ベース） = 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. NAV = 純資産額 ÷ 分配予定金額 + 含み損益
8. 分配金利回り = 1口あたり分配金（年換算・直近実績 × 2） ÷ 投資口価格
9. PBR（株価純資産倍率） = 投資口価格 ÷ 1口あたり純資産額
10. NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口あたりNAV
11. ROE（株価収益率） = 当期純利益（年換算・直近実績 × 2） ÷ 純資産額
12. AFFOペイアウトレシオ = 分配総額 ÷ AFFO

物件別賃貸事業収支

n 当決算期 (2017年3月1日～2017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
第3期中の運用日数	184	184	184		184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収益合計	597,547	699,407	758,161		838,922	602,071	646,522	751,896	340,022
賃貸事業収入	553,980	653,431	677,742		774,805	548,105	571,726	682,501	320,917
その他賃貸事業収入	43,567	45,975	80,418		64,117	53,965	74,795	69,394	19,104
不動産賃貸事業費用合計	187,960	221,680	310,768		382,086	155,772	217,666	251,497	82,719
外注委託費	19,930	32,384	45,479		39,151	38,829	50,399	56,782	18,237
水道光熱費	29,357	39,671	60,893		47,999	17,157	27,083	39,919	17,998
公租公課	53,875	60,605	72,586		60,479	38,567	59,664	56,409	0
損害保険料	963	1,146	1,215		1,634	1,109	1,389	1,479	532
修繕費	725	1,944	12,019		83,223	6,475	10,066	8,302	5,056
減価償却費	74,712	67,509	90,106		146,230	51,686	67,795	87,093	40,254
その他賃貸事業費用	8,394	18,418	28,467		3,366	1,947	1,267	1,512	639
不動産賃貸事業損益 (= -)	409,586	477,726	447,393	58,742	398,093	446,298	428,855	500,398	257,303
賃貸NOI (= + 減価償却費)	484,299	545,236	537,500	80,581	522,486	497,984	496,650	587,491	297,557

(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しています。

損益計算書及び貸借対照表

n 損益計算書

(単位：千円)

科目	第2期実績 2017/2期	第3期実績 2017/8期
営業収益	4,853,019	5,234,552
賃貸事業収入	4,411,877	4,783,212
その他賃貸事業収入	441,141	451,340
営業費用	1,896,643	2,495,234
賃貸事業費用	1,172,581	1,810,152
資産運用報酬	633,517	590,925
資産保管・一般事務手数料	23,600	27,377
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	53,344	53,178
営業利益	2,956,375	2,739,317
営業外収益	62	40
受取利息	41	40
還付加算金	20	-
営業外費用	216,714	308,448
支払利息	179,774	199,019
投資法人債利息	783	14,234
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	524	3,497
融資関連費用	31,434	88,040
経常利益	2,740,264	2,430,909
税引前当期純利益	2,740,264	2,430,909
当期純利益	2,739,607	2,429,984
前記繰越利益	716	224
当期末処分利益	2,740,324	2,430,209

n 貸借対照表

(単位：千円)

科目	第2期実績 2017/2期	第3期実績 2017/8期
流動資産	8,808,032	8,891,502
現金及び預金	4,538,137	3,963,564
信託現金及び信託預金	4,075,991	4,644,814
その他の流動資産	193,902	283,121
固定資産	163,271,307	174,871,805
有形固定資産	162,917,112	174,484,950
投資その他の資産	354,194	386,854
繰延資産	64,968	78,728
創立費	26,204	22,547
投資法人債発行費	38,764	56,180
資産合計	172,144,308	183,842,035
流動負債	4,080,617	2,326,843
営業未払金	115,061	233,796
短期借入金	1,690,000	-
未払金	738,202	643,457
未払消費税等	100,750	-
前受金	820,072	877,885
その他の流動負債	616,530	571,702
固定負債	59,161,801	73,098,317
投資法人債	6,000,000	9,500,000
長期借入金	51,280,000	61,530,000
信託預り敷金及び保証金	1,881,801	2,068,317
負債合計	63,242,419	75,425,161
投資主資本合計	108,901,889	108,416,874
出資総額 ⁽¹⁾	106,161,565	105,986,665
剰余金	2,740,324	2,430,209
純資産合計	108,901,889	108,416,874
負債純資産合計	172,144,308	183,842,035

(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

有利子負債の状況

n 有利子負債一覧 (2017年8月31日時点)

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ⁽³⁾	摘要
長期	みずほ銀行 三井住友銀行	6,120	0.41% ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
	りそな銀行					
	福岡銀行					
長期	みずほ銀行 三井住友銀行	9,220	0.68% ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
	みずほ銀行					
長期	みずほ銀行 三井住友銀行	6,190	0.76% ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2024年 2月19日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
	みずほ銀行					
長期	みずほ銀行 三井住友銀行	4,910	0.89% ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2025年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
長期	みずほ銀行 三井住友銀行	2,250	0.93% ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2026年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
長期	三菱東京UFJ銀行	1,540	0.42% (固定金利)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
長期	日本政策投資銀行	3,080	0.42% (固定金利)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	3,170	0.68% (固定金利)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
長期	日本政策投資銀行	2,720	0.68% (固定金利)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	2,870	0.79% (固定金利)	2016年 2月17日	2024年 2月19日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	4,160	0.89% (固定金利)	2016年 2月17日	2025年 2月17日	無担保 無保証

(単位：百万円)

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ⁽³⁾	摘要
長期	三菱東京UFJ銀行	1,510	0.98% (固定金利)	2016年 2月17日	2026年 2月17日	無担保 無保証
長期	りそな銀行 福岡銀行	1,900	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) に0.1625%を加えた利率 ⁽²⁾	2017年 3月1日	2018年 9月3日	無担保 無保証
	新生銀行					
	七十七銀行					
	野村信託銀行					
長期	りそな銀行 福岡銀行	1,400	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) に0.1875%を加えた利率 ⁽²⁾	2017年 3月1日	2019年 9月2日	無担保 無保証
	新生銀行					
	七十七銀行					
	野村信託銀行					
長期	日本政策投資銀行 りそな銀行	2,990	0.43% (固定金利)	2017年 3月1日	2022年 3月1日	無担保 無保証
	福岡銀行					
	三菱UFJ信託銀行					
長期	三井住友銀行	1,900	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) に0.3325%を加えた利率 ⁽²⁾	2017年 3月1日	2023年 9月1日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	5,600	0.47% (固定金利)	2017年 3月1日	2023年 9月1日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
投資 法人債	第1回無担保 投資法人債	4,000	0.26% (固定金利)	2017年 2月15日	2022年 2月15日	無担保 無保証
投資 法人債	第2回無担保 投資法人債	2,000	0.58% (固定金利)	2017年 2月15日	2027年 2月15日	無担保 無保証
投資 法人債	第3回無担保 投資法人債	3,500	0.65% (固定金利)	2017年 7月13日	2027年 7月13日	無担保 無保証

(1) 変動金利による借入金については、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っている。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載

(2) 全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp>）を参照

(3) 元本及び利息の返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とする

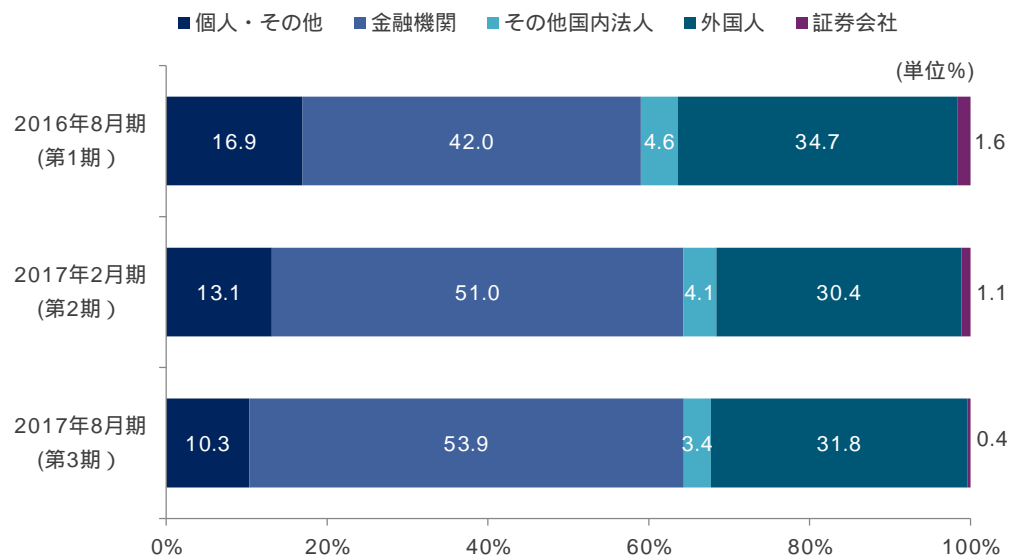
投資主の状況

所有者別投資主数・投資口数

	第1期末（2016年8月末時点）				第2期末（2017年2月末時点）				第3期末（2017年8月末時点）			
	投資主数	比率 ⁽²⁾	投資口数	比率 ⁽²⁾	投資主数	比率 ⁽²⁾	投資口数	比率 ⁽²⁾	投資主数	比率 ⁽²⁾	投資口数	比率 ⁽²⁾
個人・その他	13,015	95.3%	186,399	16.9%	10,975	95.1%	144,854	13.1%	9,728	94.8%	113,357	10.3%
金融機関	77	0.5%	462,336	42.0%	80	0.6%	561,585	51.0%	77	0.7%	593,578	53.9%
その他国内法人	366	2.6%	51,058	4.6%	286	2.4%	45,923	4.1%	238	2.3%	37,444	3.4%
外国人	164	1.2%	382,455 ⁽¹⁾	34.7%	172	1.4%	334,935 ⁽¹⁾	30.4%	191	1.8%	350,267 ⁽¹⁾	31.8%
証券会社	28	0.2%	17,752	1.6%	26	0.2%	12,703	1.1%	18	0.1%	5,354	0.4%
合計	13,650	100.0%	1,100,000	100.0%	11,539	100.0%	1,100,000	100.0%	10,252	100.0%	1,100,000	100.0%

(1)スポンサー保有46,200口を含む (2)表示単位未満切捨て

所有者別投資口数の推移



主な投資主

	投資口数	比率 ⁽²⁾
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	220,678	20.06%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	140,268	12.75%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	105,033	9.54%
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,332	4.66%
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	4.20%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	30,834	2.80%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	18,833	1.71%
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	14,271	1.29%
SIX SIS LTD.	13,069	1.18%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	10,651	0.96%
合計	651,169	59.19%

(3)Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. (JLLの子会社であり、本資産運用会社の親会社であるラサール不動産投資顧問株式会社の親会社であるJones Lang LaSalle Global Holdings B.V.の発行済み株式のうち50%を保有する者)の所有する本投資法人の投資口の保管をしています。右記中の投資口数(46,200口)の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有しています

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

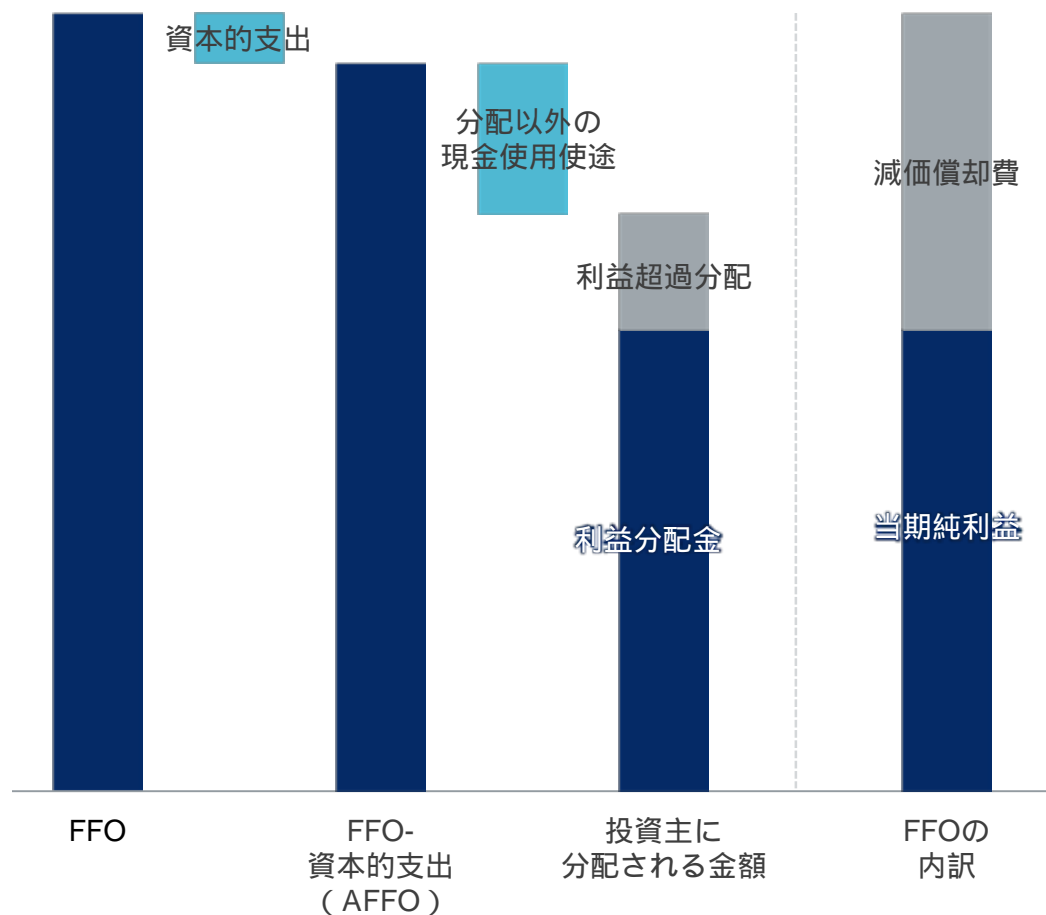
保有物件の競争力の維持・強化

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

目途（対減価償却費）

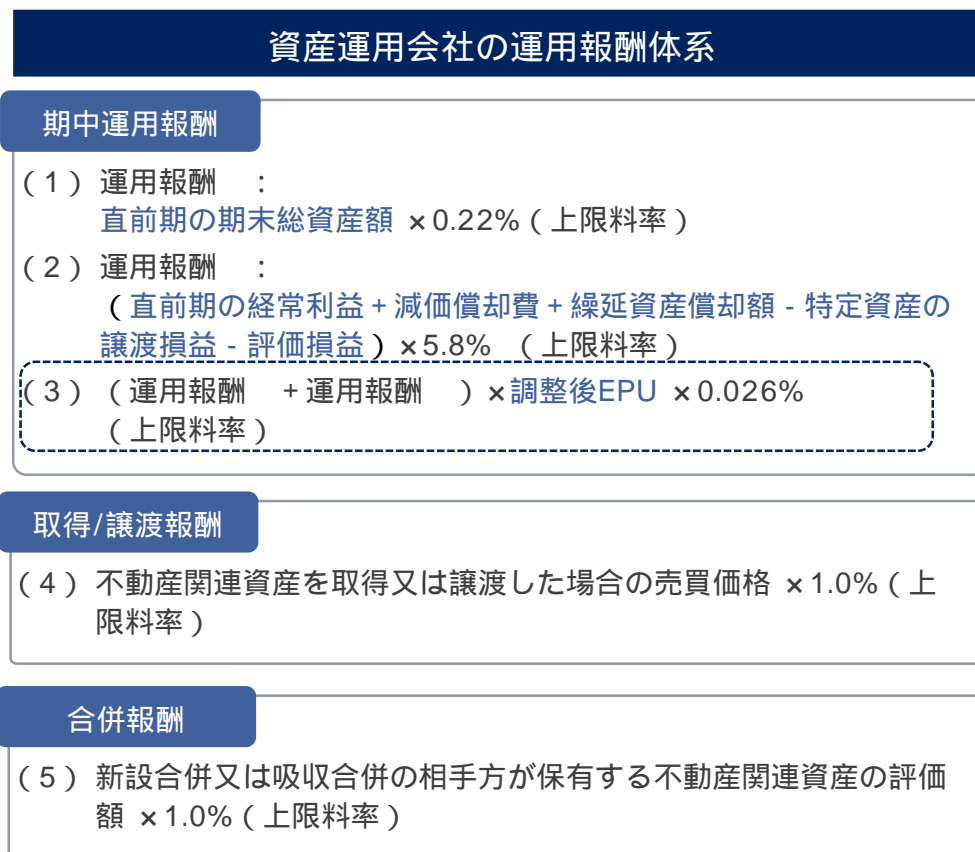
- n 継続的利益超過分配...30%
 - n 継続的利益超過分配 + 一時的利益超過分配...40%

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

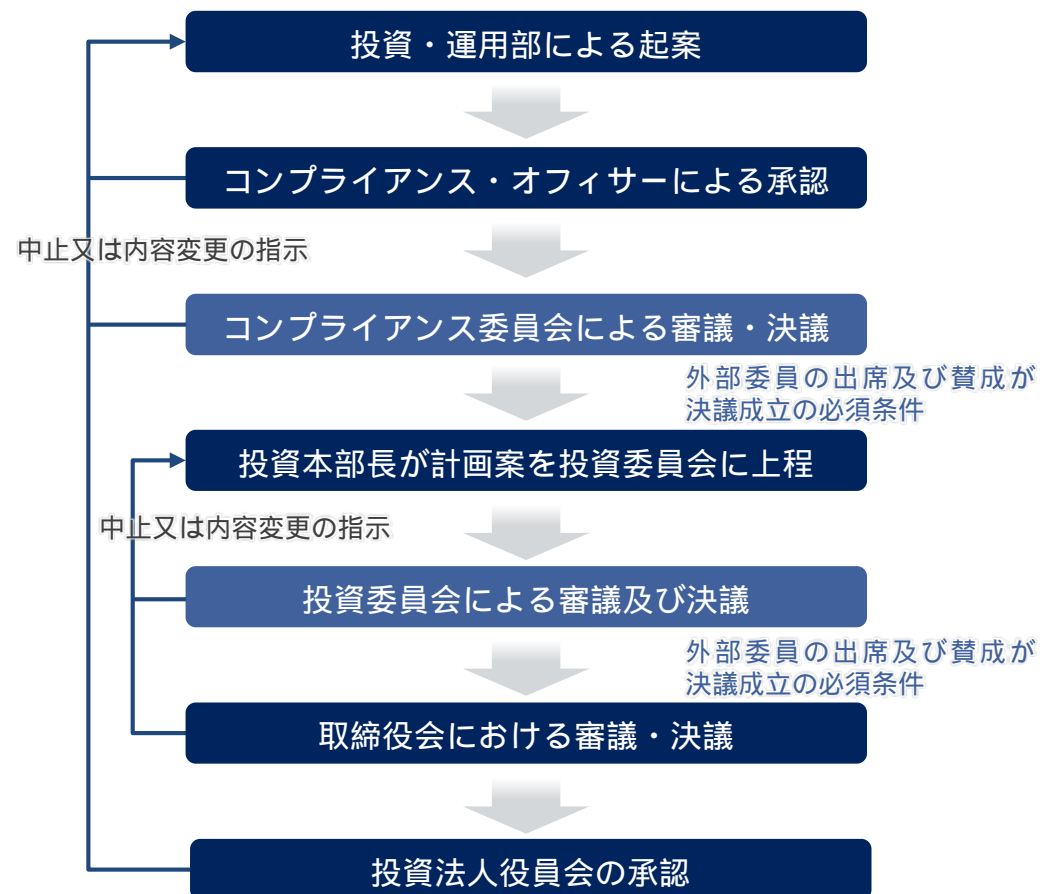
n 投資主価値と連動した運用報酬体系



n 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

発行済投資口数の約4%をラサールグループ及びJLLによって
セムポート出資として保有

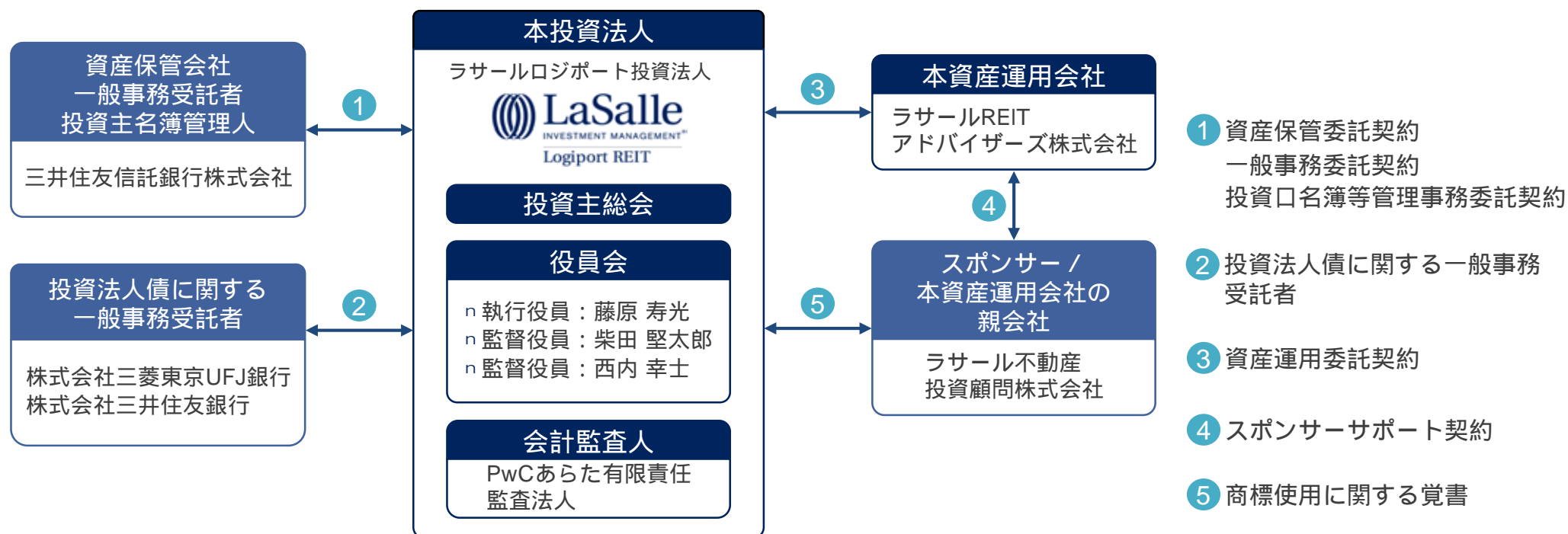
n 利害関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



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並びに投資法人役員会の承認を条件としています。

本投資法人の仕組み

n 投資法人の仕組み図



n 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、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。

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。