



 **LaSalle**TM
Logiport REIT

ラサールロジポート投資法人 (3466)

補足説明資料

第4回公募増資及び取得予定資産の概要

2021年4月14日

ディスクレームー

本資料は、東京証券取引所上場規程に従い2021年4月14日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに南港プロパティ特定目的会社優先出資証券の償還に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在本投資法人及びラサール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。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 ラサールロジポート投資法人（コード番号：3466）

資産運用会社 ラサールREITアドバイザーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2863号／加入協会：一般社団法人投資信託協会）

LaSalle LOGIPORT REIT

2

目次

01	オフリング・ハイライト	P 4
02	ポートフォリオの運営	P 15
03	物流不動産マーケットの概況	P 21
04	付属資料	P 27

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

01

オフリング・ハイライト

オフリング・ハイライト

1 アクティブ運用による投資主価値の向上

- ・ 1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長
- ・ 上場来、規律のある外部成長を遂行
- ・ 独自のバリューアッド戦略による超過収益の獲得を継続
- ・ 物流系リートNo.1の投資主価値の創出と還元

2 バリューアッド投資案件 ロジポート大阪ベイの取得

- ・ 早期リースアップによるバリューアップを実現し、超過収益を獲得
- ・ 賃料成長が見込まれる大阪湾岸エリアに立地
- ・ 消費地近接性に注目が集まり、テナント層の拡大する大阪湾岸エリア

3 超過収益を生むバリューアッド投資の着実な進捗

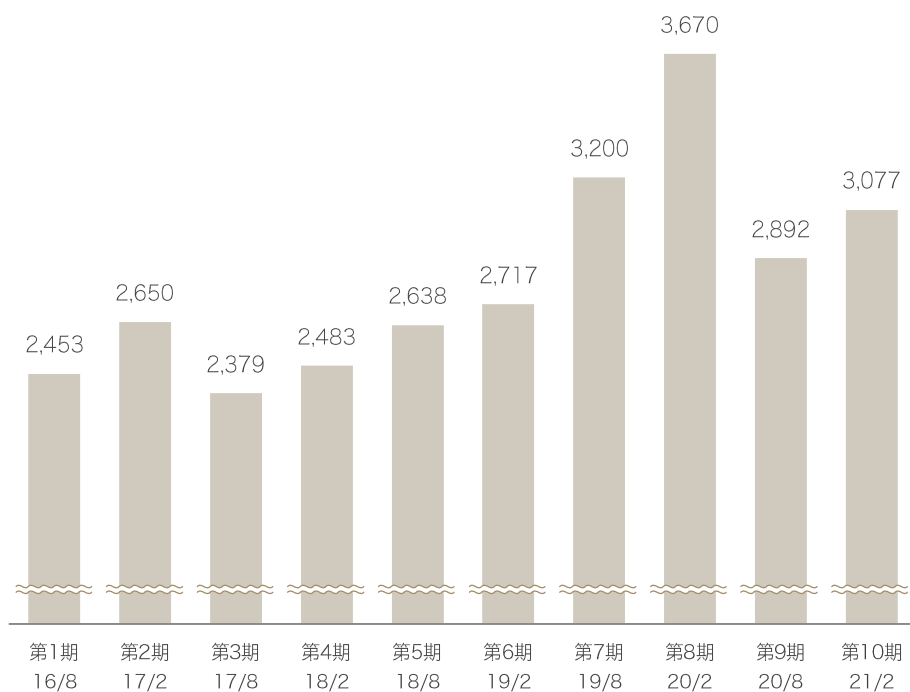
- ・ 住之江（底地）の開発SPCに対する出資を実施し、再開発予定物件の優先交渉権を獲得
- ・ 安定稼働後に本投資法人が取得し、超過収益の獲得を目指す

(*) 各ページに記載の用語の定義等については、40ページ以降の注記をご参照ください。

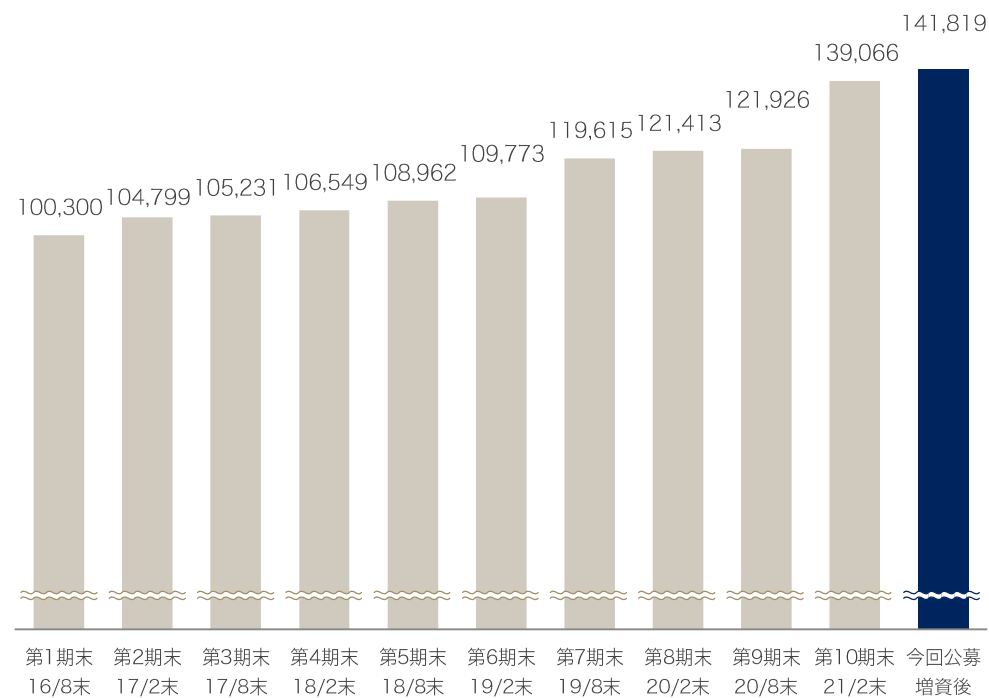
1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長

アクティブ運用による投資主価値の向上

1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円）

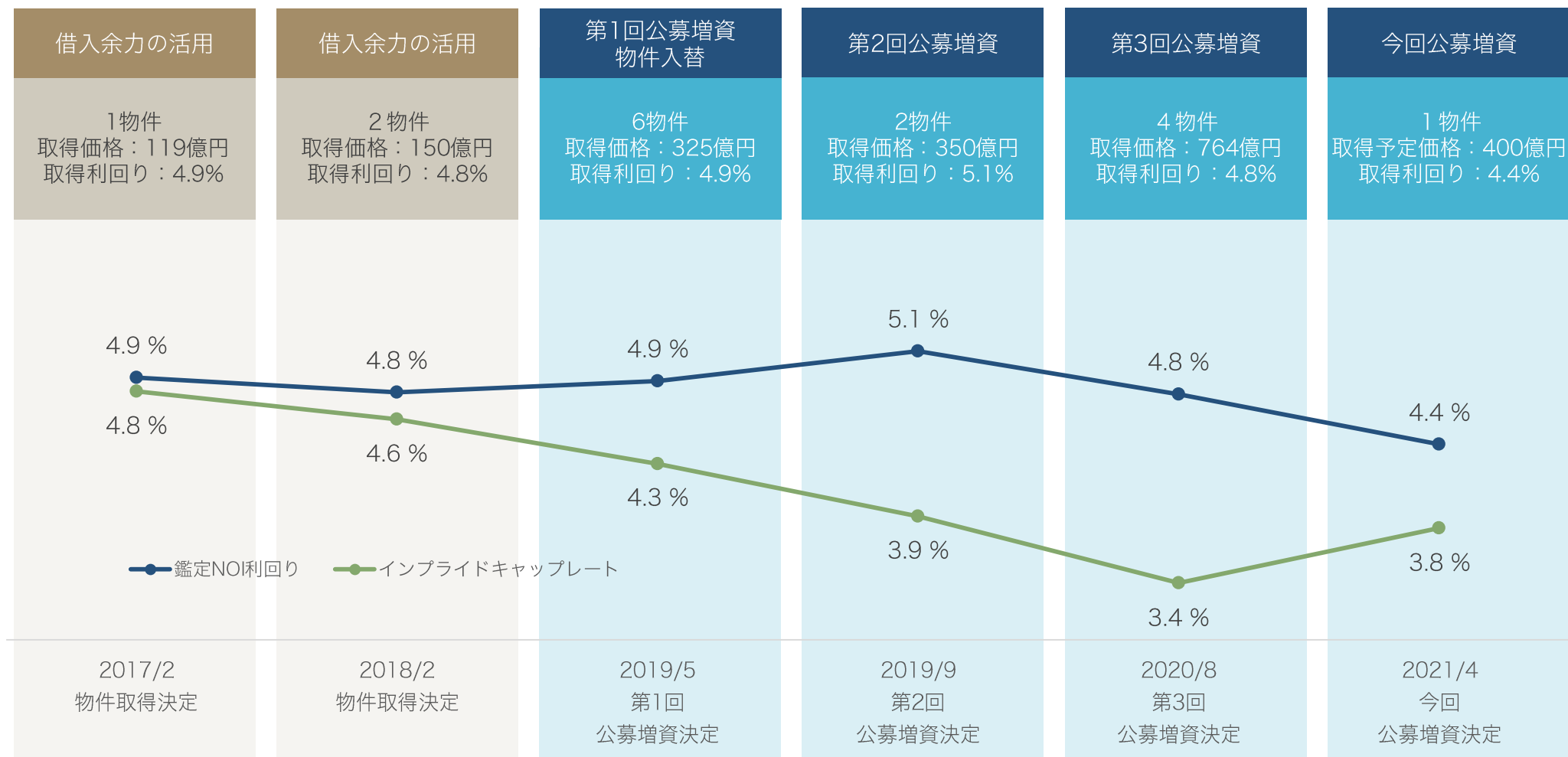


1口当たりNAV（円）



上場来、規律のある外部成長を遂行 アクティブ運用による投資主価値の向上

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り、投資主価値の向上を実現



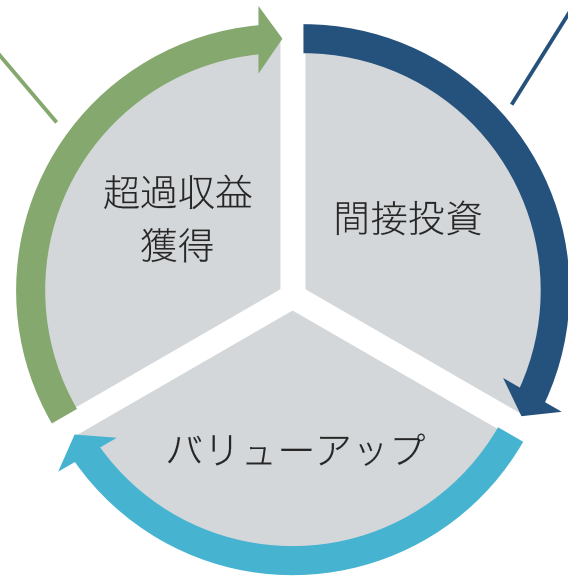
独自のバリューアッド戦略による超過収益の獲得を継続

アクティブ運用による投資主価値の向上

超過収益の継続的な獲得を企図するバリューアッド戦略の投資サイクル

本投資法人による物件取得
(直接投資への切替え)に
伴うSPCへの出資の回収と
超過収益の獲得

SPCへの出資を通じた間接
投資によって、リスク低減
と投資口の希薄化防止



物件稼働率の改善や再開発による
付加価値の創出

ロジポート尼崎（リースアップ案件第1号）

取得済資産



出資総額 12億円
償還益 7.8億円
IRR 50.6%

取得時の含み益 72億円
取得時の含み益率 14.9%

ロジポート大阪ベイ（リースアップ案件第2号）

取得予定資産



出資総額 11億円
償還益（見込み） 5.1億円
IRR（見込み） 27.7%

取得予定時の含み益 27億円
取得予定時の含み益率 6.8%

（仮称）大阪住之江物流センター計画（再開発案件第1号）

SPC出資



2021年3月 SPC出資の決定

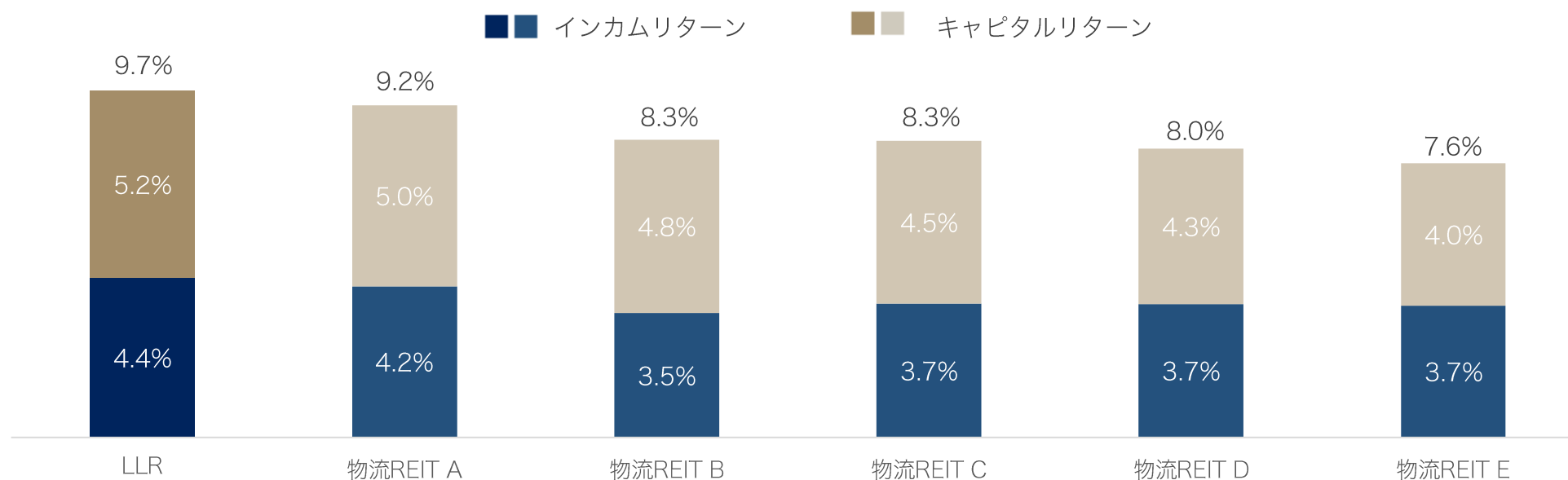
2023年上半期 竣工（予定）

出資総額 5億円（上限）

物流系リートNo.1の投資主価値の創出と還元

アクティブ運用による投資主価値の向上

分配金+NAV成長+譲渡益・償還益の還元による高いトータルリターンを実現（2020年から過去5期の期間）



本投資法人のインカムリターン及びキャピタルリターンの実現に寄与した実績（2018年8月期以降、2020年8月期迄）



取得予定資産 ロジポート大阪ベイ

バリューアッド投資案件 ロジポート大阪ベイの取得



物件概要

取得予定価格	40,000百万円
鑑定評価額	42,700百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	大阪府大阪市住之江区 南港中一丁目4-130
敷地面積	69,908.85㎡
延床面積	139,551.94㎡
竣工年月	2018年2月
構造	S造/4階建
テナント数	11
施工者	前田建設工業株式会社
長期契約率	94.5%
PML値	8.3%

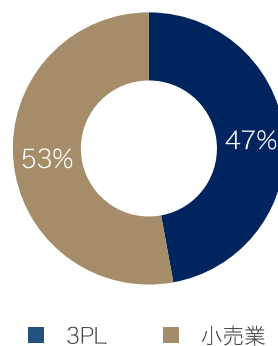
物件地図



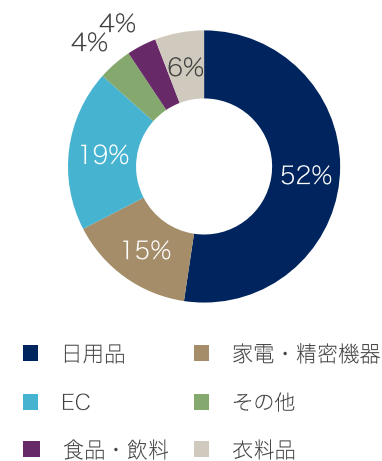
物件特性

- 大阪港に近接する関西の中核物流エリアである大阪湾岸エリアに所在し、主要幹線道路へのアクセスに優れ、大阪都心部などの一大消費地向けの配送拠点として交通利便性の非常に高い立地
- 中央車路を挟んでワンフロア約1万坪の貸床面積を有するマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なダブルランプウェイや十分な天井高・床荷重などの昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様

テナント比率 (2021年2月末時点)



荷物比率 (2021年2月末時点)



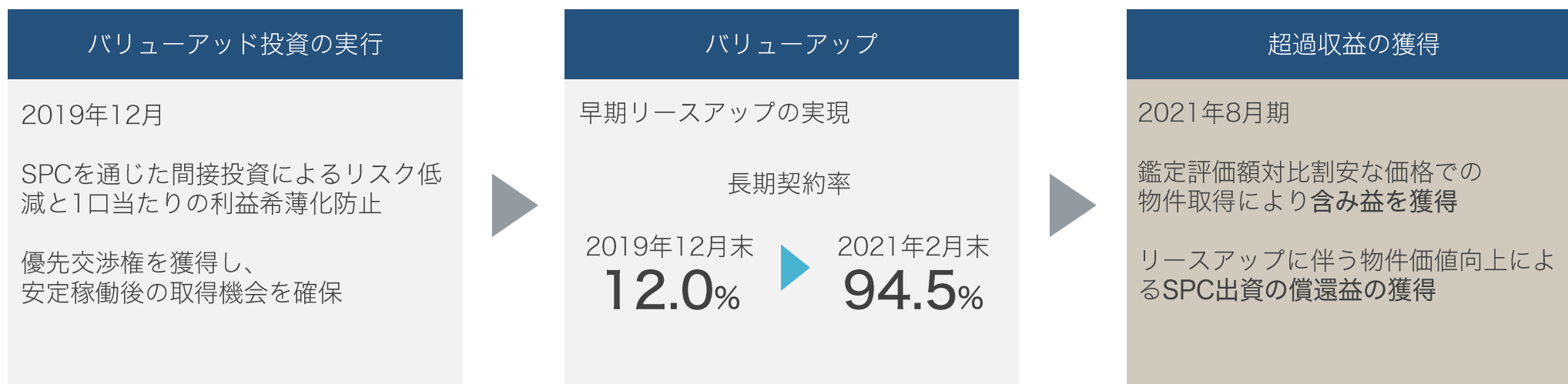
早期リースアップによるバリューアップを実現し、超過収益を獲得

バリューアッド投資案件 ロジポート大阪ベイの取得

超過収益（償還益及び含み益）の獲得及び今後の内部成長ポテンシャルの確保



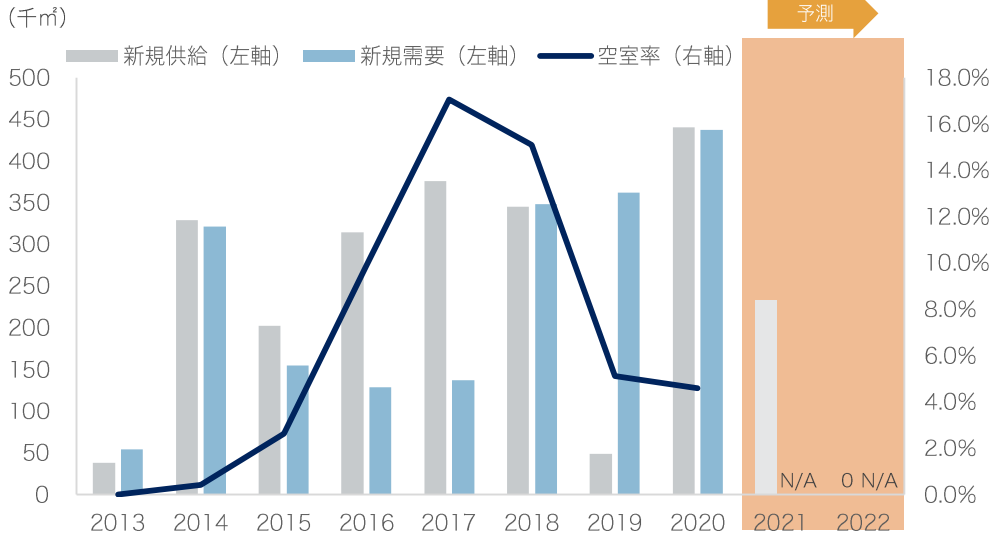
ロジポート大阪ベイのバリューアッド投資の軌跡



賃料成長が見込まれる大阪湾岸エリアに立地

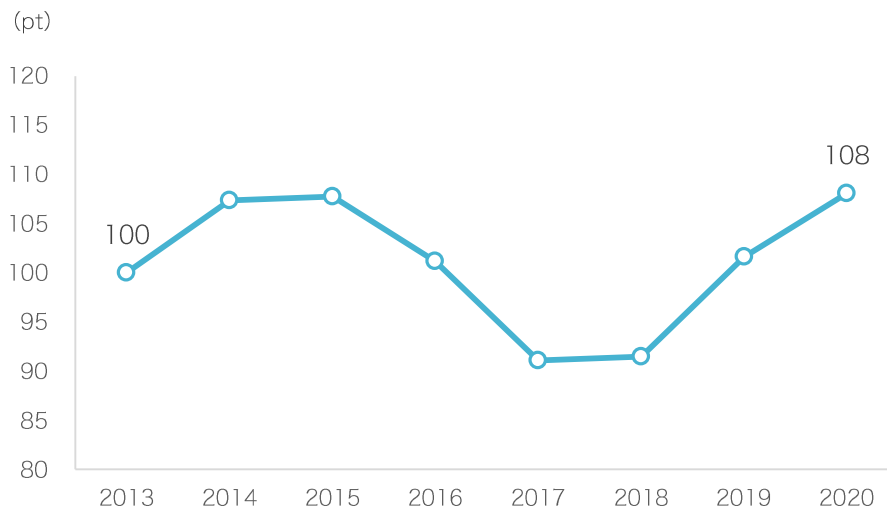
バリューアッド投資案件 ロジポート大阪ベイの取得

大阪湾岸エリアの需給と空室率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年Q4）」

大阪湾岸エリアの成約賃料単価指数の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年Q4）」

賃料単価上昇傾向にある大阪湾岸エリア

- 大阪湾岸エリアでは2016年、2017年の大量供給により空室率は20%近くまで上昇したが、2019年に新規供給が大きく減少する一方で、Eコマースを中心とした消費者向けの物流ニーズが堅調に創出された。結果として、空室率は大きく低下し、2020年末の成約賃料単価指数は2013年以降のボトムの2017年末対比で約19%上昇し、2015年と同程度の水準まで回復した
- 大阪湾岸エリアの2021年の新規供給は、2020年の約半分の水準に留まる見込みであり、テナント内定率（2020年末時点）は100%である。また、2022年の新規供給の予定はなく、ほぼ空スペースがない状態である。上記のことから、今後も大阪湾岸エリアにおける賃料単価上昇傾向は継続する見込みが高いと本投資法人は考える

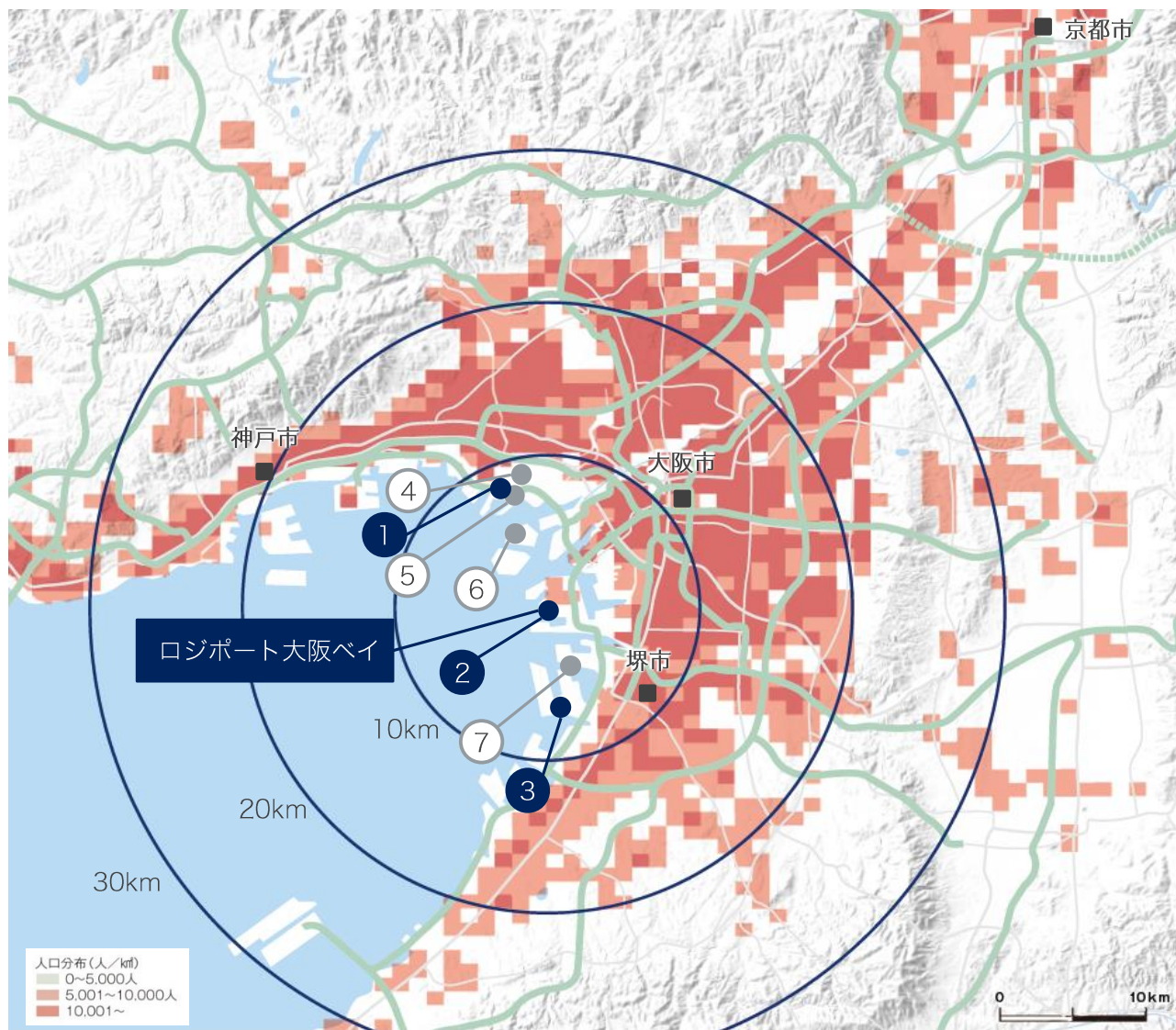
成約賃料
単価指数
+ 19%
(2017年末比)

2021年の新規供給
テナント内定率
100%
(2020年末時点)

消費地近接性に注目が集まり、テナント層の拡大する大阪湾岸エリア

バリューアッド投資案件 ロジポート大阪ベイの取得

大阪湾岸エリアに主要Eコマース業者の事業拠点が集積



- 大阪湾岸エリアは、従来は海上貨物を保管する倉庫が多く集積するエリアであったが、近年はその消費地への近接性に着目し、消費地へのラストマイル拠点としての再評価が進んでいる
- その再評価の結果、主要Eコマース業者や大手小売店の物流拠点の開設が相次いでおり、消費者向けの物流ニーズが増加傾向にある
- また、冷凍冷蔵倉庫の需要の高まりにより、西日本最大規模の輸入港である大阪港から荷揚げした冷凍冷蔵食品を格納し、消費地へ配送する機能を担う物流施設のニーズも高まっている
- ロジポート大阪ベイは大阪湾岸エリアの中心部に所在しており、自動車30分圏でカバーできる人口は210万人に及び、消費地向けの配送拠点として交通利便性の非常に高い立地である

1 楽天 (※)	4 モノタロウ
2 Amazon (※)	5 Amazon
3 Amazon (※)	6 アスクル
(※) 本投資法人保有物件	7 Amazon

出所：CBRE「対象エリアにおける物流施設マーケット動向（大阪湾岸エリア）」を基に本資産運用会社にて作成。人口分布については、2015年10月1日時点で実施された平成27年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「2分の1（500m）地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成

住之江（底地） 開発SPCへの出資と再開発予定物件の優先交渉権獲得

超過収益を生むバリューアッド投資の着実な進捗

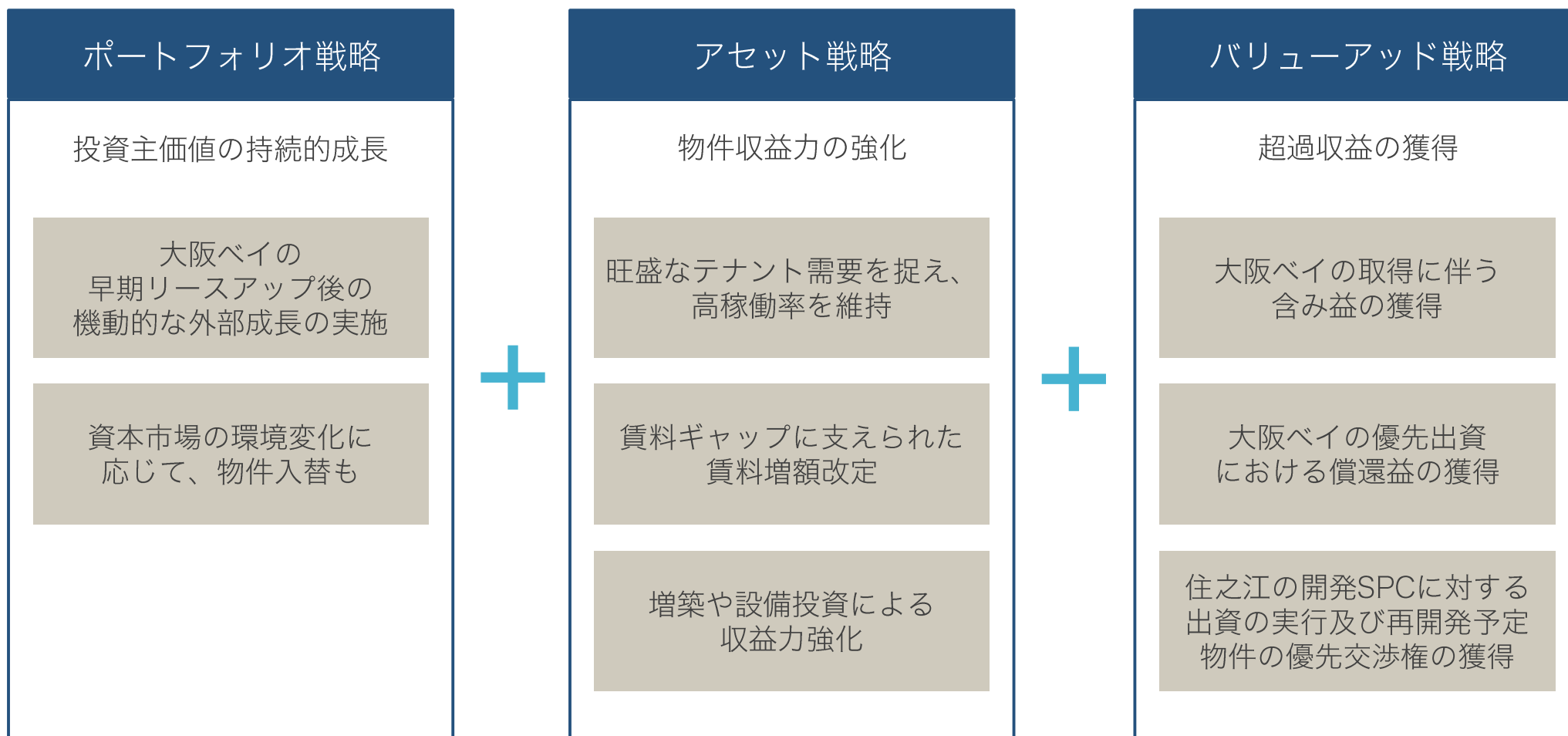


A dark blue world map is centered in the background of the slide. The map shows the outlines of continents and oceans in a slightly lighter shade of blue.

02

ポートフォリオの運営

投資主価値の成長を可能とする本投資法人のアクティブ運用戦略



充実したパイプライン

スポンサー開発案件 (5物件60万㎡)



AZ-COM Logistics Kyoto
2020年9月竣工



ロジポート加須
2021年7月竣工予定



(仮称) ロジポート神戸西
2021年11月竣工予定



(仮称) 松戸物流センター
2022年1月竣工予定

計画中

マルチテナント型1件
(スポンサー未公表)

安定的なインカム収益

リースアップ案件 (1物件15万㎡)



ロジポート大阪ベイ

再開発予定案件



(仮称) 大阪住之江物流センター計画



東扇島 (底地)

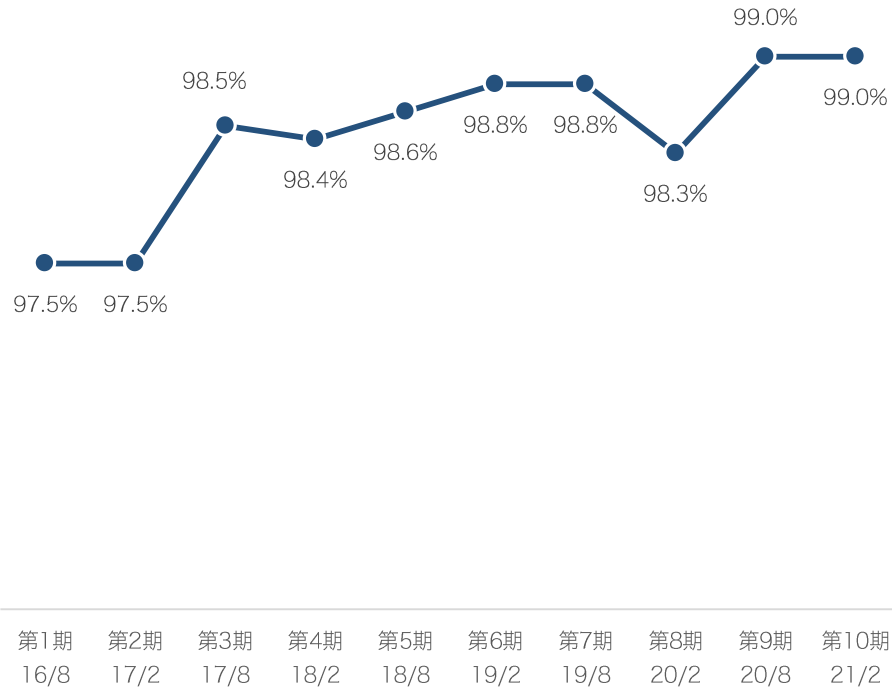
バリューアッド投資による超過収益



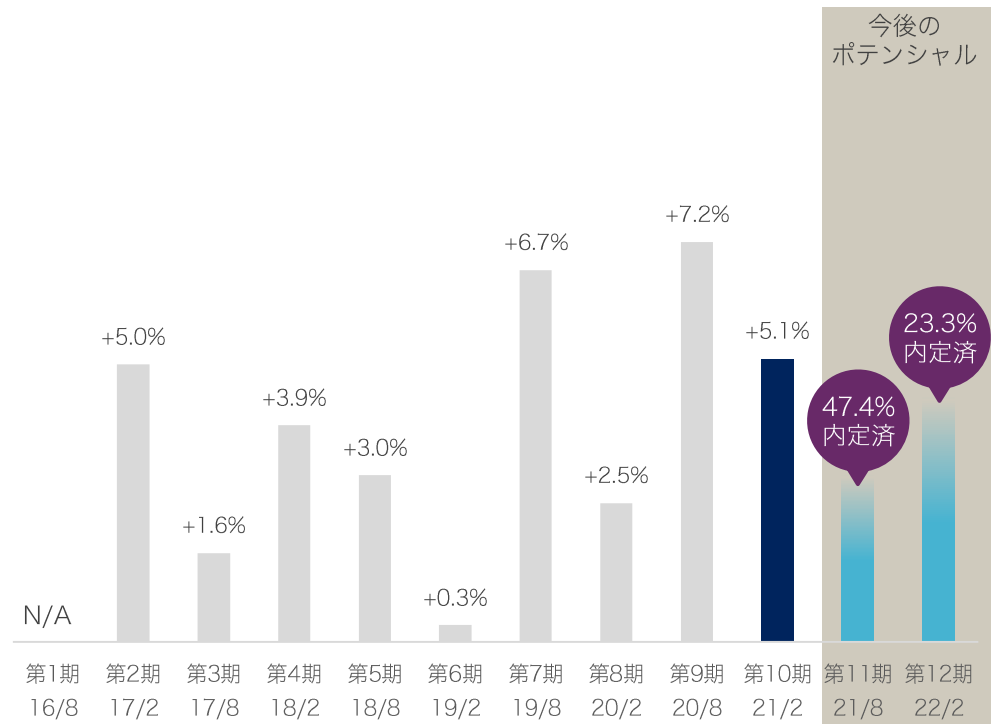
(*) 「ロジポート加須」、「(仮称) ロジポート神戸西」、「(仮称) 松戸物流センター」及び「(仮称) 大阪住之江物流センター計画」に係るCGは、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載CGの無断転載を禁止します。

高稼働率の維持と賃料増額改定の継続

ポートフォリオ稼働率の推移



賃料改定率（定期借家物件）の推移



戦略的設備投資による保有物件の収益力強化も企図

ロジポート尼崎 危険物倉庫の増築（計画）

容積率未消化部分を活用して、敷地内に危険物倉庫を増築し、追加収入の獲得を目指す

取得予定価格	457 百万円
NOI利回り	13.7 %
償却後利回り	10.7 %
竣工予定時期	2021年9月



LED化による普通借の増額改定

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

ロジポート 東扇島	対象面積	倉庫賃料単価
A棟	16,000㎡以上	+ 2.9 %
A棟	7,000㎡以上	+ 2.8 %
B棟	5,000㎡以上	+ 4.3 %



アクティブ運用を支える財務体質の強化

リファイナンスの実行
(2021年2月17日)

133.9 億円

平均借入
期間 7.4 年

金融機関の本投資法人に対する貸出姿勢に概ね変化はなく、新型コロナウイルス感染症拡大前と概ね同水準の経済条件でリファイナンスを遂行

第2回グリーンボンドの発行
(2021年2月16日)

20 億円

期間 15 年

第2回グリーンボンドは期間10年超の超長期債を発行

信用格付の向上

AA-
見通しポジティブ
(株式会社日本格付研究所)

本投資法人のトラックレコードが評価され、外部格付の見通しが安定的からポジティブに変更

新規レンダーの招聘

金融機関
合計 13 社

今回公募増資に伴う借入れでは新規レンダー1社を招聘し、取引先金融機関が拡大

(*) 「信用格付」は、2021年4月14日現在における本投資法人に関する長期発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

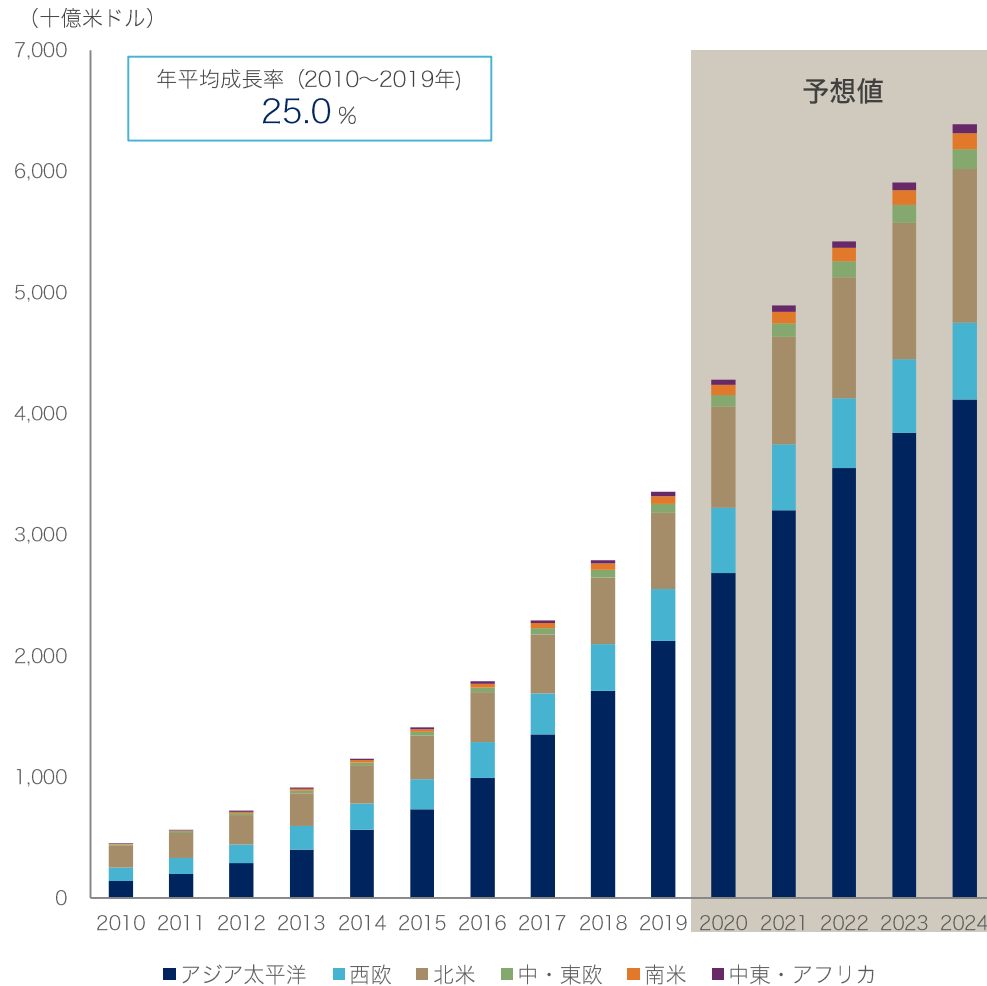


03

物流不動産マーケットの概況

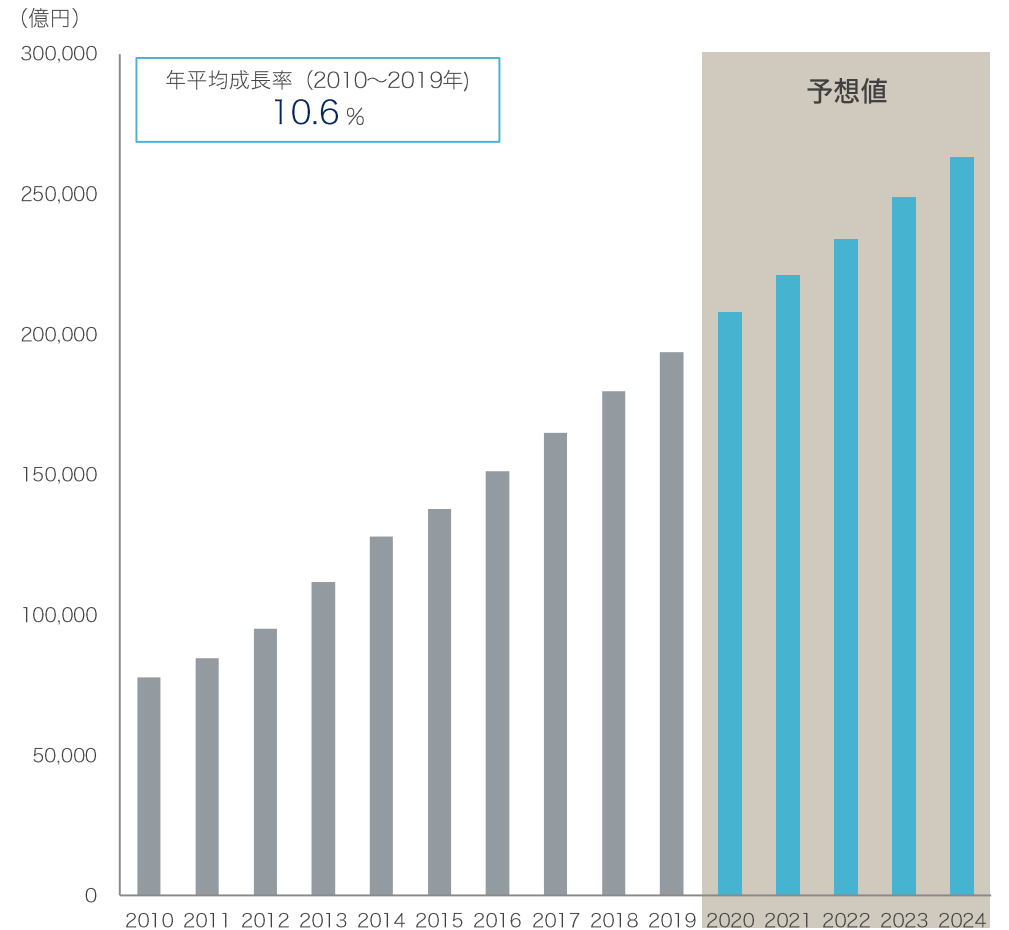
物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大①

世界におけるEC市場規模の推移



出所：eMarketer (2021年2月)

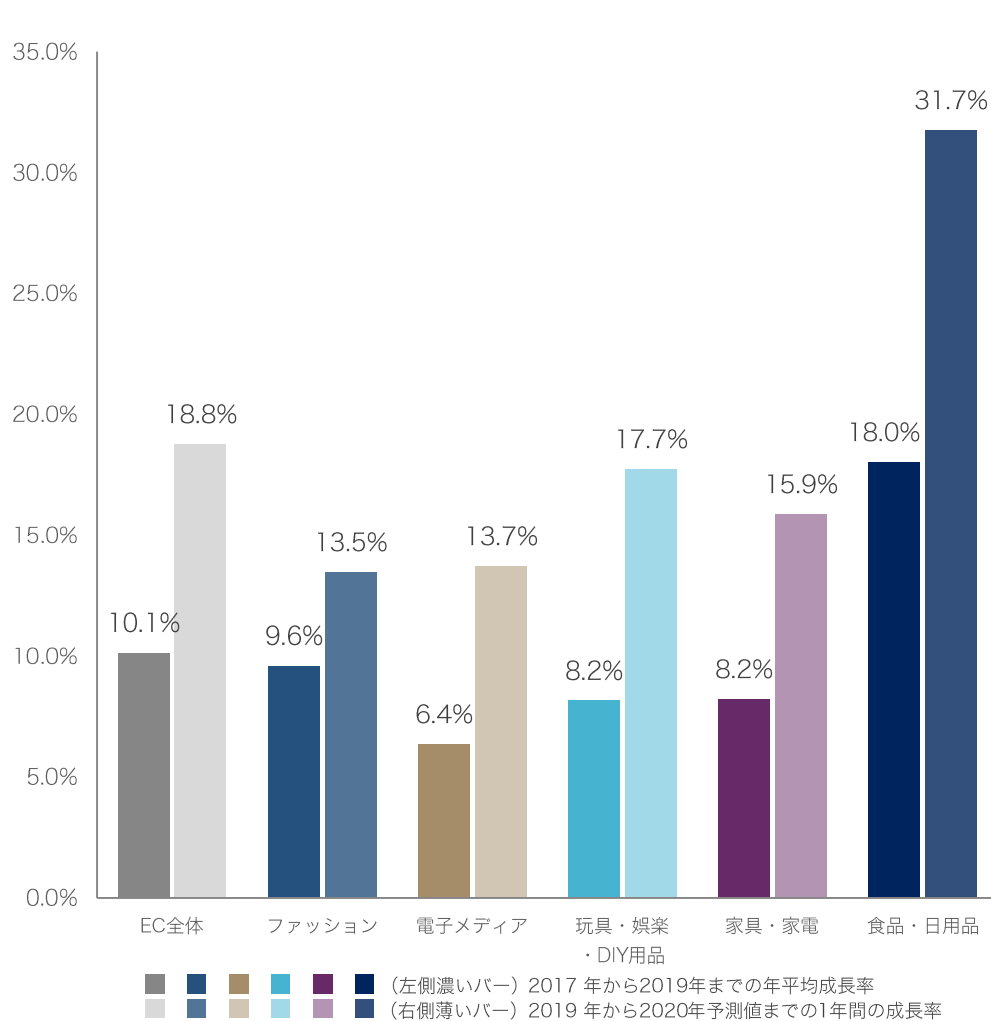
日本におけるEC市場規模の推移



出所：2010年から2019年までは、経済産業省 商務情報政策局 情報経済課「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）、2020年から2024年までの予想値は、株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」（2020年12月）

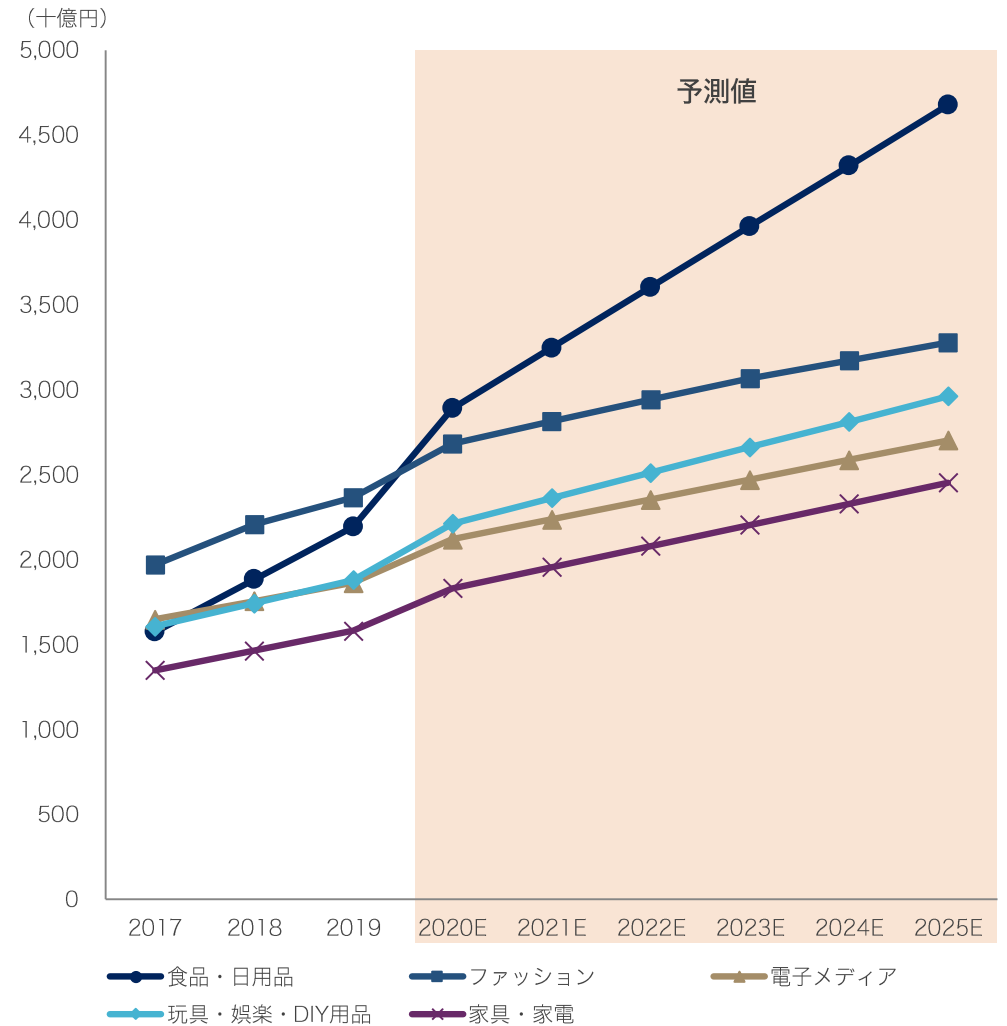
物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大②

品目別国内EC市場規模の成長率（2020年11月時点）



出所：Statista（2020年11月）

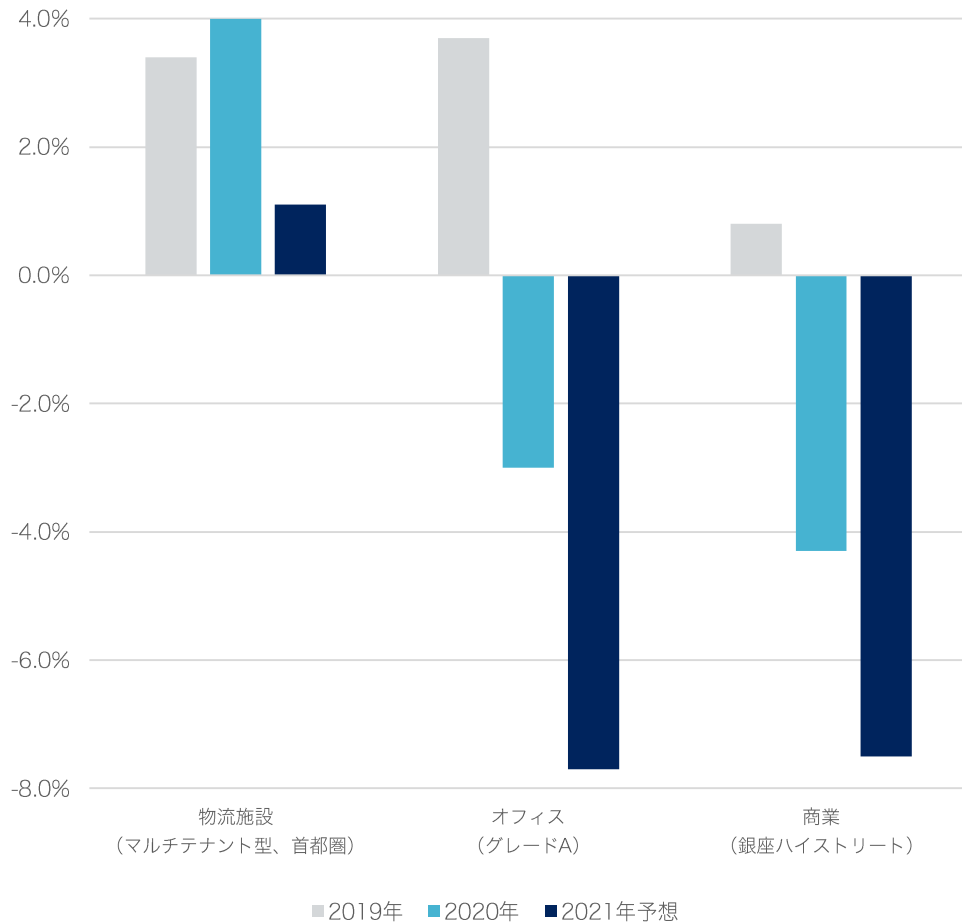
ECの国内販売高推移の長期見通し（品目別）（2020年11月時点）



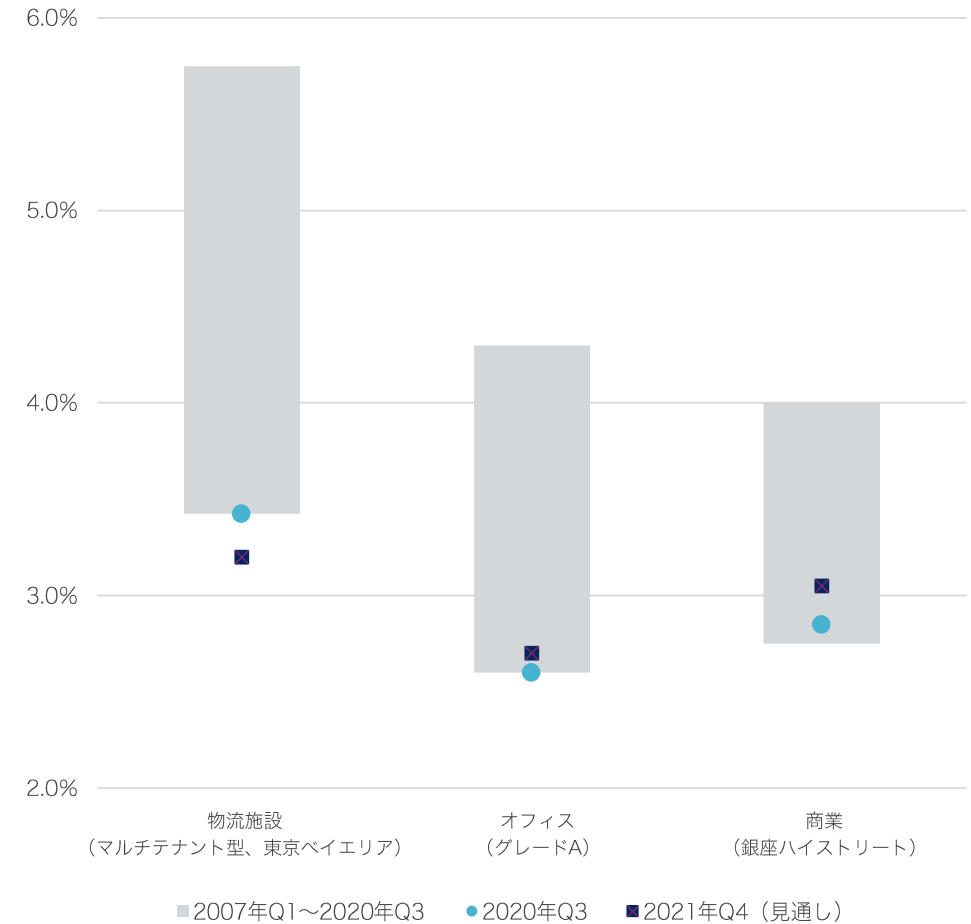
出所：Statista（2020年11月）

堅調な物流不動産マーケット①

首都圏の主要アセットタイプの賃料予測（対前年比）



首都圏プライムアセットの利回りの見通し



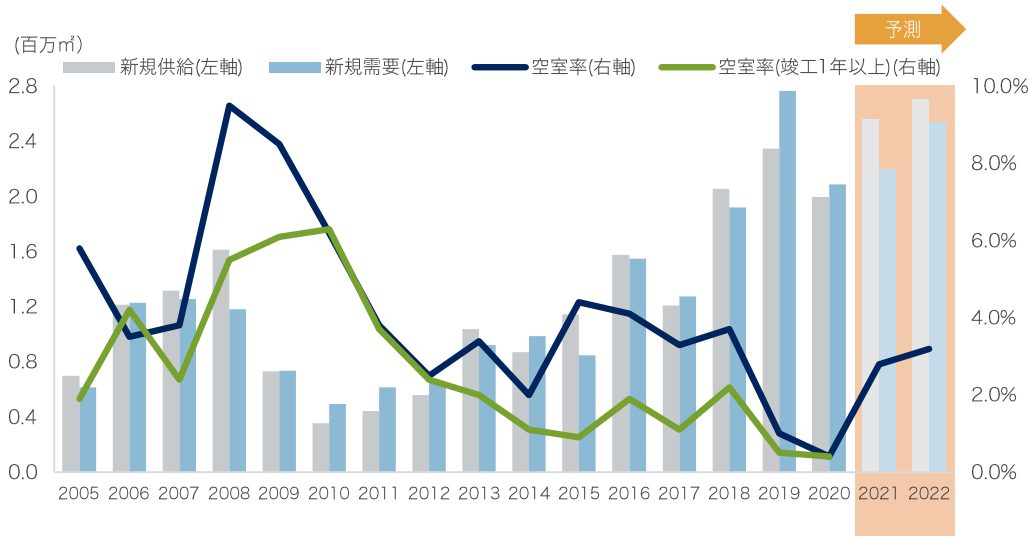
出所：CBRE「ASIA PACIFIC REAL ESTATE 2021 アウトルック JAPAN RESTART 不動産市場の再生と進化（2021年）」（2021年1月）

出所：CBRE「ASIA PACIFIC REAL ESTATE 2021 アウトルック JAPAN RESTART 不動産市場の再生と進化（2021年）」（2021年1月）

堅調な物流不動産マーケット②

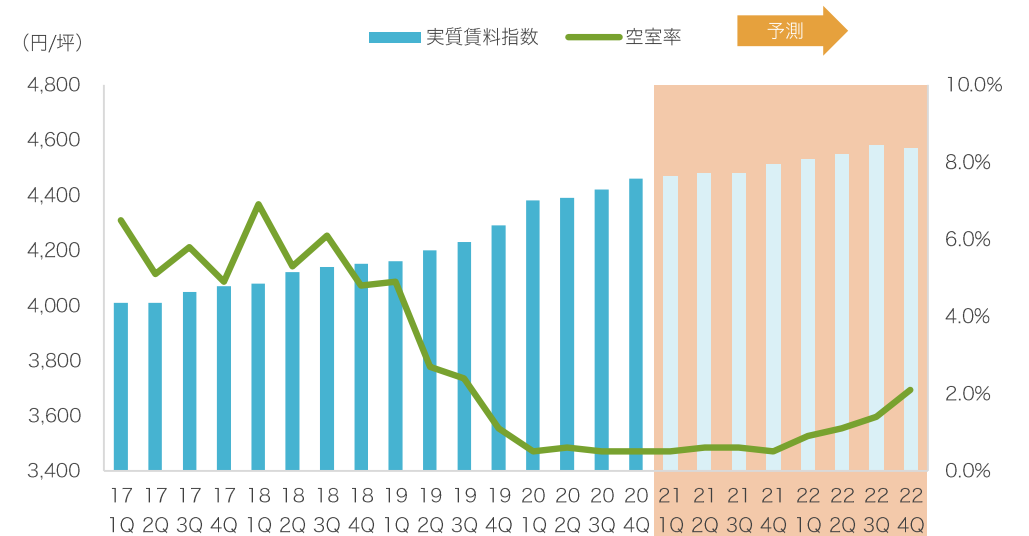
首都圏

スペース需給の動向と中期予測



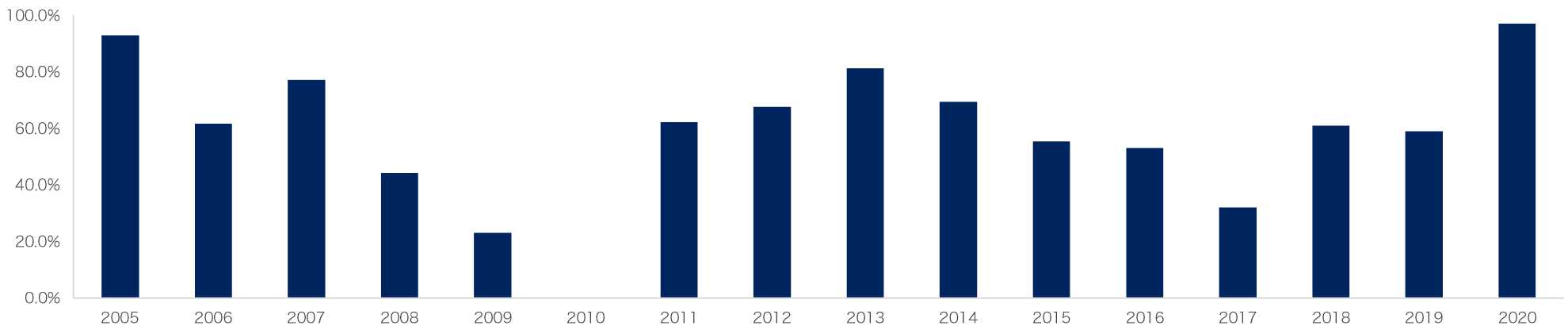
出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年4Q）」

実質賃料指数及び空室率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年4Q）」

大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移

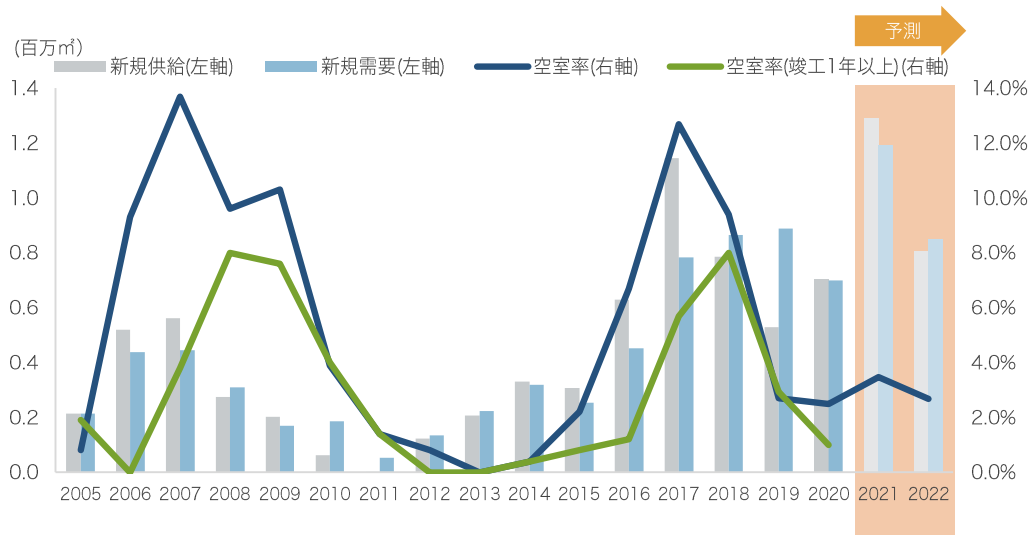


出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年4Q）」

堅調な物流不動産マーケット③

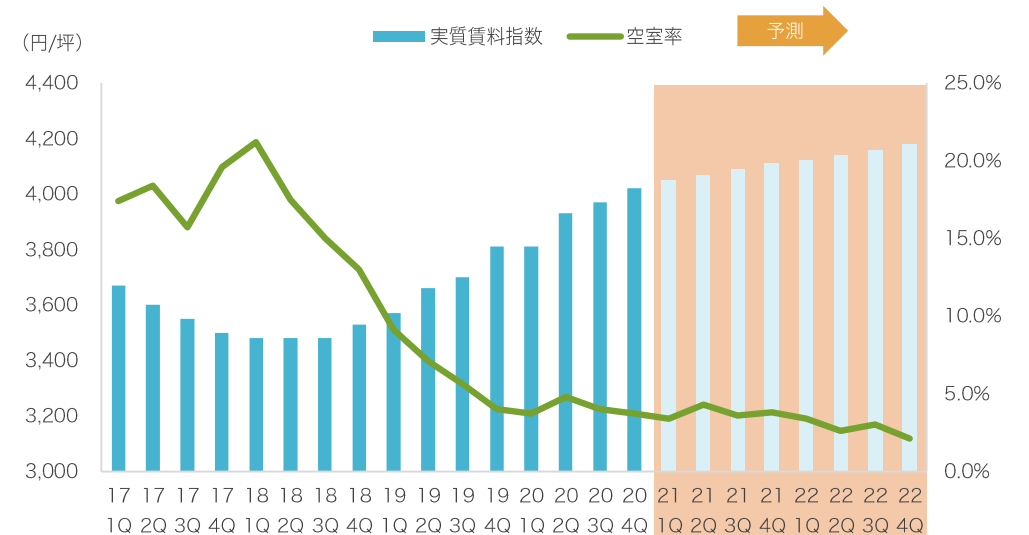
大阪圏

スペース需給の動向と中期予測



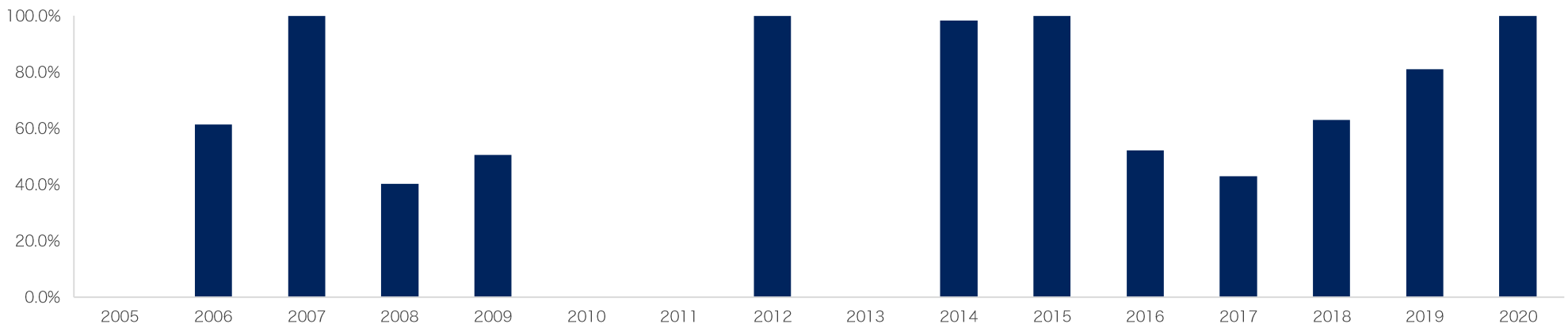
出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年4Q）」

実質賃料指数及び空室率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年4Q）」

大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年4Q）」

A dark blue world map is centered in the background of the slide. The continents are rendered in a slightly lighter shade of blue, creating a subtle silhouette effect against the darker background.

04

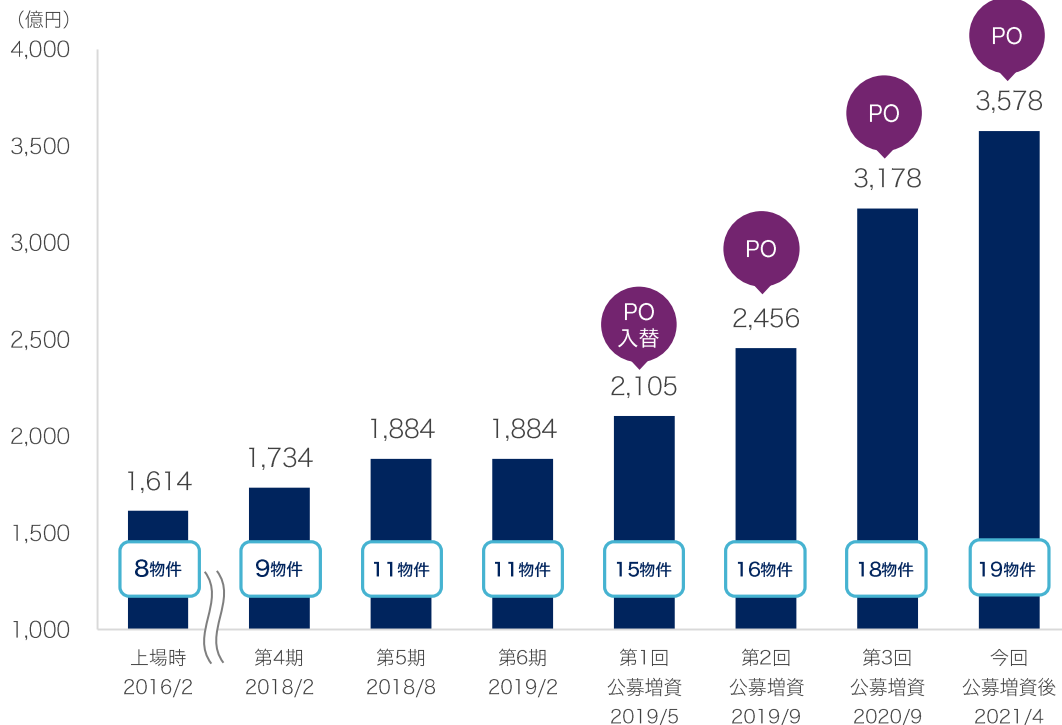
付属資料

ラサールロジポート投資法人の概要

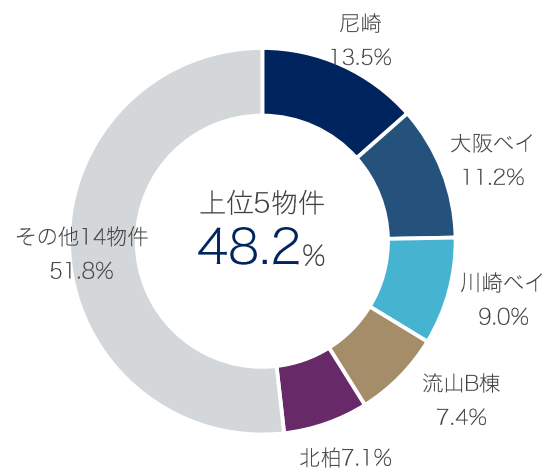
ラサールロジポート投資法人の各種指標（今回公募増資後）

取得(予定)価格 3,578 億円	物件数 19 物件	稼働率 97.4 %	LTV 41.9 %
鑑定評価額 4,011 億円	鑑定NOI利回り 4.8 %	テナント数 169 件	信用格付(JCR) AA- ポジティブ

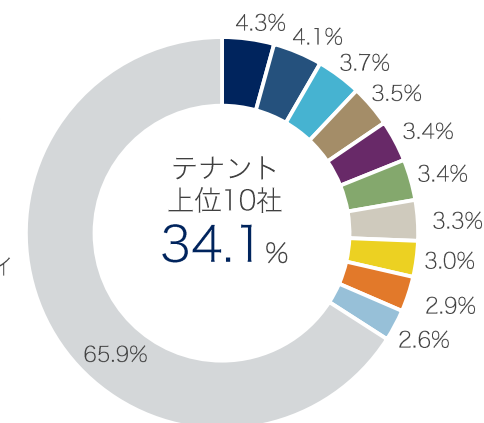
資産規模の推移（今回公募増資後）



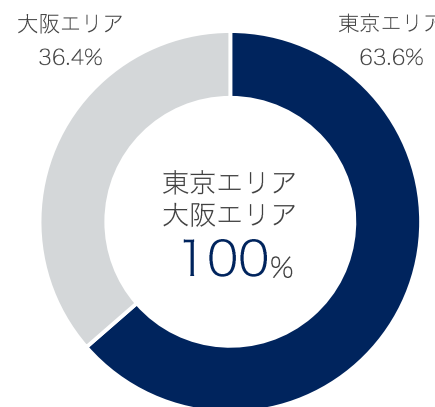
物件構成
(取得(予定)価格ベース)



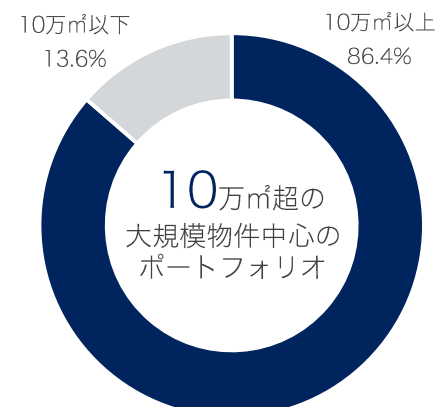
テナント分散状況
(賃貸面積ベース)



物件エリア比率
(取得(予定)価格ベース)



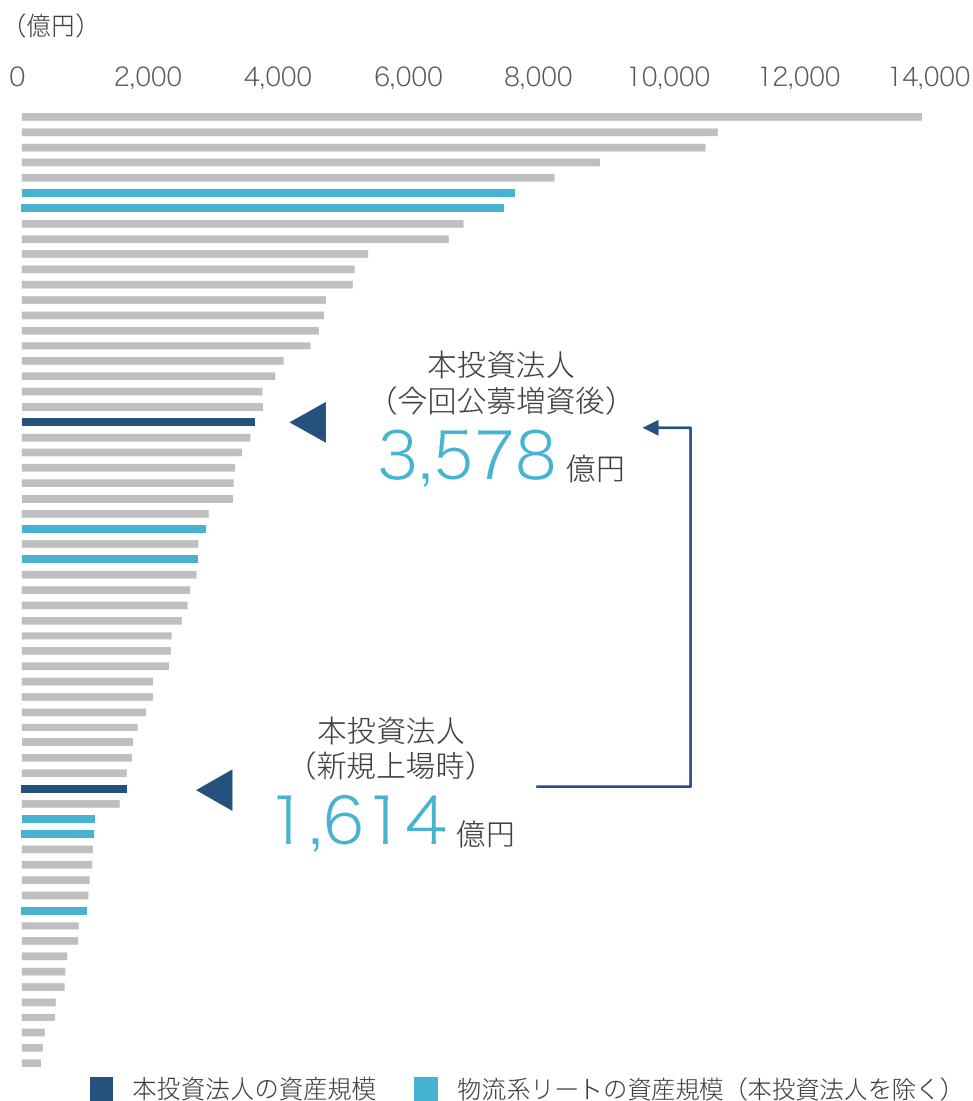
延床面積別比率
(取得(予定)価格ベース)



(*) 「信用格付 (JCR)」は、2021年4月14日現在における本投資法人に関する長期発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

上場5年間の資産規模拡大の軌跡

J-REITにおける資産規模（2021年2月末時点）



本投資法人のポートフォリオ構成比の変化

	今回 公募増資後	上場時
物件数	19 物件	8 物件
上位5物件比率 (取得（予定）価格ベース)	48.2 %	74.2 %
テナント上位10社比率 (賃貸面積ベース)	34.1 %	51.0 %
平均築年数	9.0 年	10.9 年

ポートフォリオの変遷

	2021年2月期末	今回公募増資 取得予定資産	今回 公募増資後
物件数 (物件)	18	1	19
取得 (予定) 価格 (百万円)	317,829	40,000	357,829
鑑定評価額 (百万円)	358,420	42,700	401,120
含み益 (百万円)	41,970	2,147	44,117
鑑定NOI利回り (%)	4.9	4.4	4.8
償却後利回り (%)	4.1	3.6	4.0
稼働率 (%)	99.0	82.3	97.4
(平均) 築年数 (年)	9.7	3.0	9.0
総資産LTV (%)	42.4	-	41.9
1口当たりNAV (円)	139,066	-	141,819
上位5物件比率 (%)	49.1	-	48.2
総テナント社数 (社)	158	11	169
投資エリア比率 (東京) (%)	71.6	-	63.6
投資エリア比率 (大阪) (%)	28.4	100.0	36.4

ポートフォリオ一覧（今回公募増資後）

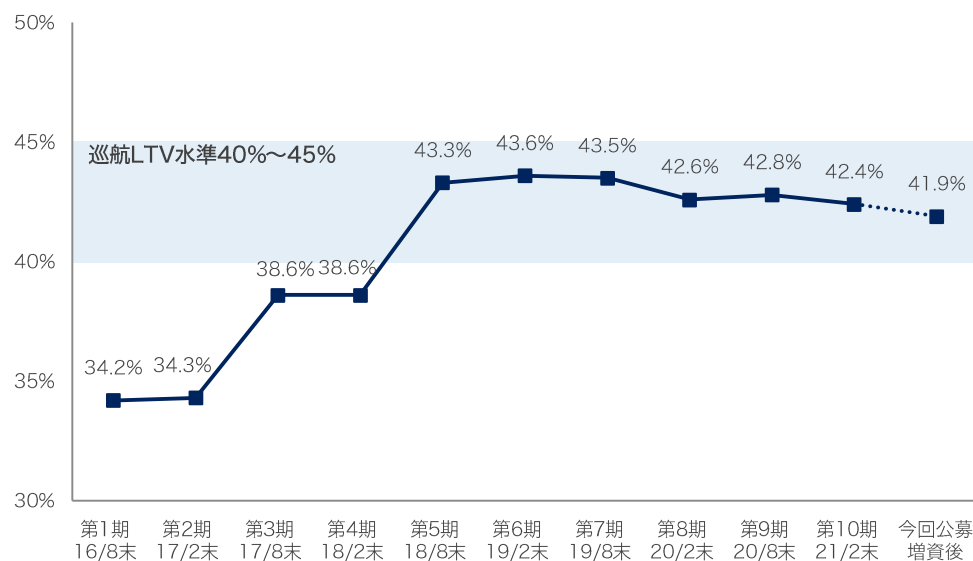
物件番号	物件名称	所在地	延床面積	持分比率	取得 (予定) 価格	鑑定 評価額	投資比率	築年数	NOI利回り	PML値
			(m ²)	(%)	(百万円)	(百万円)	(%)	(年)	(%)	(%)
東京-1	ロジポート橋本	神奈川県相模原市	145,801	55.0	21,200	23,800	5.9	6.1	4.6	1.3
東京-2	ロジポート相模原	神奈川県相模原市	200,045	51.0	23,020	25,900	6.4	7.5	4.8	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	100.0	25,300	30,200	7.1	8.4	4.6	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	100.0	26,600	31,100	7.4	12.6	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	100.0	19,000	20,200	5.3	33.9	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	100.0	19,120	21,700	5.3	29.9	5.5	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	100.0	23,700	26,400	6.6	19.4	4.9	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	100.0	11,950	12,500	3.3	10.1	4.7	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	100.0	9,300	10,500	2.6	2.7	5.1	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	100.0	6,430	6,630	1.8	5.1	4.6	3.5
東京-13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	-	100.0	1,189	1,620	0.3	-	3.8	-
東京-14	ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	289,164	40.0	32,200	34,920	9.0	1.8	4.3	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	100.0	8,580	9,310	2.4	1.6	4.9	0.9
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	100.0	8,150	8,720	2.3	4.4	4.8	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	100.0	4,160	5,020	1.2	2.6	5.6	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	117,037	62.5	17,655	19,300	4.9	3.0	4.6	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	259,004	100.0	48,200	57,800	13.5	3.4	5.3	6.2
大阪-6	ロジポート堺	大阪府堺市	115,552	50.0	12,075	12,800	3.4	3.9	4.8	8.7
大阪-7	取得予定資産 ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	100.0	40,000	42,700	11.2	3.0	4.4	8.3
合計／平均			2,042,060		357,829	401,120	100.0	9.0	4.8	3.1

強固な財務体質の構築とLTVコントロール

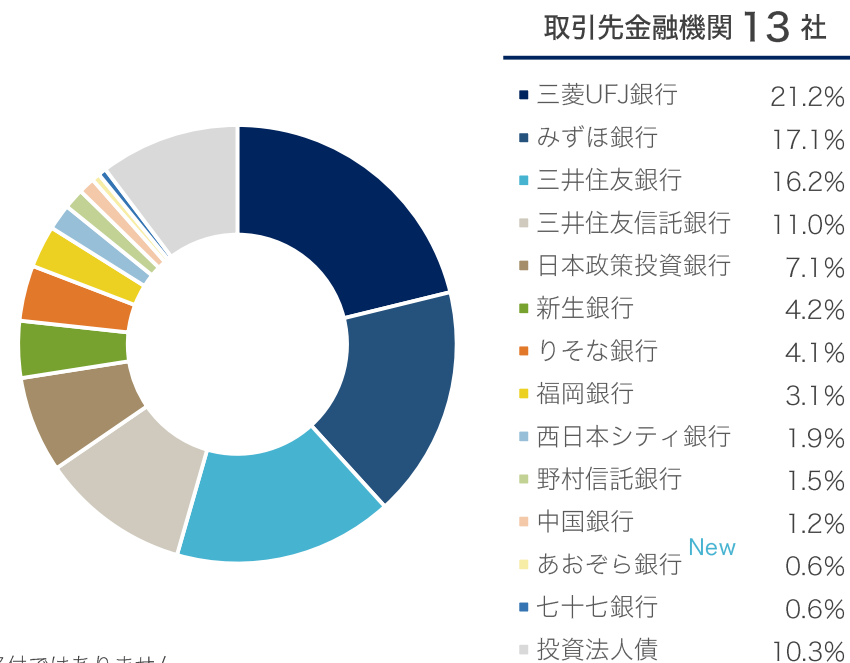
財務運営の状況（今回公募増資後）

有利子負債総額 1,606 億円	総資産LTV 41.9 %	加重平均調達金利 0.55 %	コミットメントライン 極度額 40 億円	信用格付 AA- (ポジティブ) 株式会社日本格付研究所 (JCR)
投資法人債比率 10.3 %	鑑定LTV 37.4 %	平均負債残存年数 5.4 年	平均負債年数 7.7 年	固定金利比率 93.2 %

LTVコントロール



有利子負債の調達先の分散状況（今回公募増資後）



(*) 「信用格付」は、2021年4月14日現在における本投資法人に関する長期発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

ESGの取組み①

ESG基本方針

Investing in Our Future

ラサールロジポート投資法人では、環境(E: Environment)、社会(S: Social)、ガバナンス(G: Governance)に関わるベスト・プラクティスの実践は、投資主価値の持続的な向上に資するものであり、本投資法人の掲げる基本理念であるキャッシュフローと資産価値の長期安定的な成長を通じた投資主価値の向上にも合致すると考えている

ESG目標

本投資法人の掲げる基本理念を具体化するため、本投資法人の資産運用会社であるラサールREITアドバイザーズ株式会社は、ラサールグループ（以下「ラサール」という。）の一員として、ラサールの定める「ESG基本方針」（英文のみ）に基づき、次のESG目標の実現に努めている

- ・ 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
- ・ サステイ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）に署名した。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



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む



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

ラサールは、金融安定理事会によって設置された気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同を2019年に表明。気候関連リスクへのエクスポージャーについての情報開示に取り組んでいく



ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050

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



ESGの取組み②

外部認証・評価

本投資法人では、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・評価の取得を進めている。2020年12月末日現在、保有物件の80.3%（延床面積ベース）で環境認証・評価を取得している。本投資法人は、この比率を2025年までに100%とすることを目指している

保有物件認証・評価

認証・評価名	物件数	延床面積 (㎡)	比率 (延床面積ベース)
CASBEE 評価認証 	15	1,527,952	80.3%
BELS 	7	608,772	32.0%
合計	15	1,527,952	80.3%

その他評価・認証

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



グリーンボンド

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

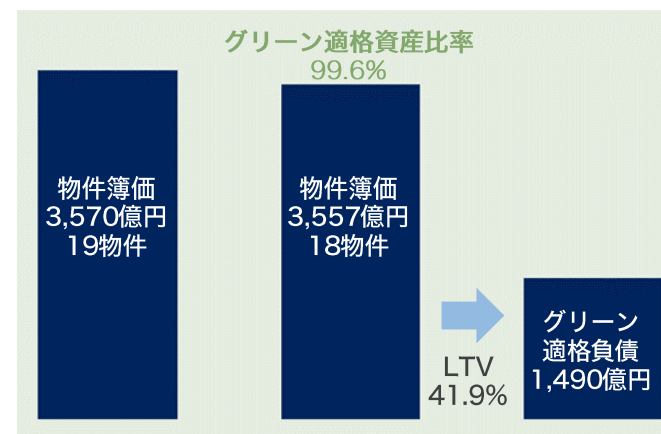
グリーンボンドの発行状況

発行額	利率	発行日	償還期日
30億円	0.59%	2020年2月20日	2030年2月20日
20億円	0.76%	2021年2月16日	2036年2月15日

※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である

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%（今回公募増資後）となる見込みである



ESGの取組み③

環境 (E)

気候変動

資産価値の長期安定的な成長を通じて投資主価値の向上を目指す本投資法人にとって、社会や産業の構成に大きなインパクトを与える気候変動は自らの事業活動と密接に関連し避けて通ることのできない重要なリスクであると認識し、主に消費電力の使用量削減を通じて温室効果ガス（GHG）の削減に寄与することで、自らの成長と持続可能な社会の実現の両立を目指す

目標およびKPI

ポートフォリオのGHG排出量について、延床面積ベースのCO₂排出原単位を定量的目標（KPI）としてモニタリングを行い、2030年までに2017年対比原単位ベース30%の削減を目指す（2021年に目標を設定）。さらに上記のKPIに加えて、定性的（プロセス）目標として未導入物件へのLED照明の導入、エンジニアリングレポートの中長期修繕計画（12年）や管理会社による工事計画書（5年）に基づく高効率な省エネ型設備への更新によるGHG排出量の削減を目指す

取組み事例

LED照明の導入



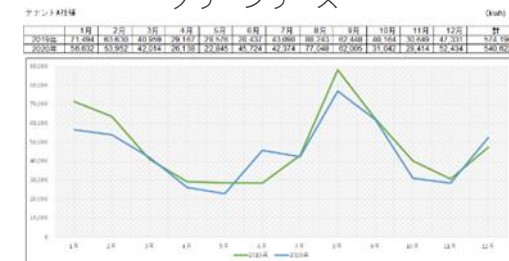
太陽光発電パネルの導入



人感センサー付き照明の導入



グリーンリース



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

社会 (S)

本資産運用会社にとっての社会的責任とは、従業員の福利向上と社会全体の利益に立脚して、意思決定をし、行動に移すことである。本資産運用会社は、最高水準の企業倫理を貫くとともに、従業員、ビジネスパートナーや地域社会の福祉・健康・安全性を高める取り組みを継続していく

テナントの安心・安全



災害に備えた備蓄倉庫



新型コロナウイルス感染症予防対策

コミュニティへの貢献



防災協力事業所登録



災害備蓄品の寄付

従業員満足度調査の実施

従業員とのコミュニケーションの一環として2020年度にはPeople Survey（コロナ環境下での従業員向け調査）を全役職員を対象に2020年5月及び11月に実施

ESGの取組み④

ガバナンス (G)

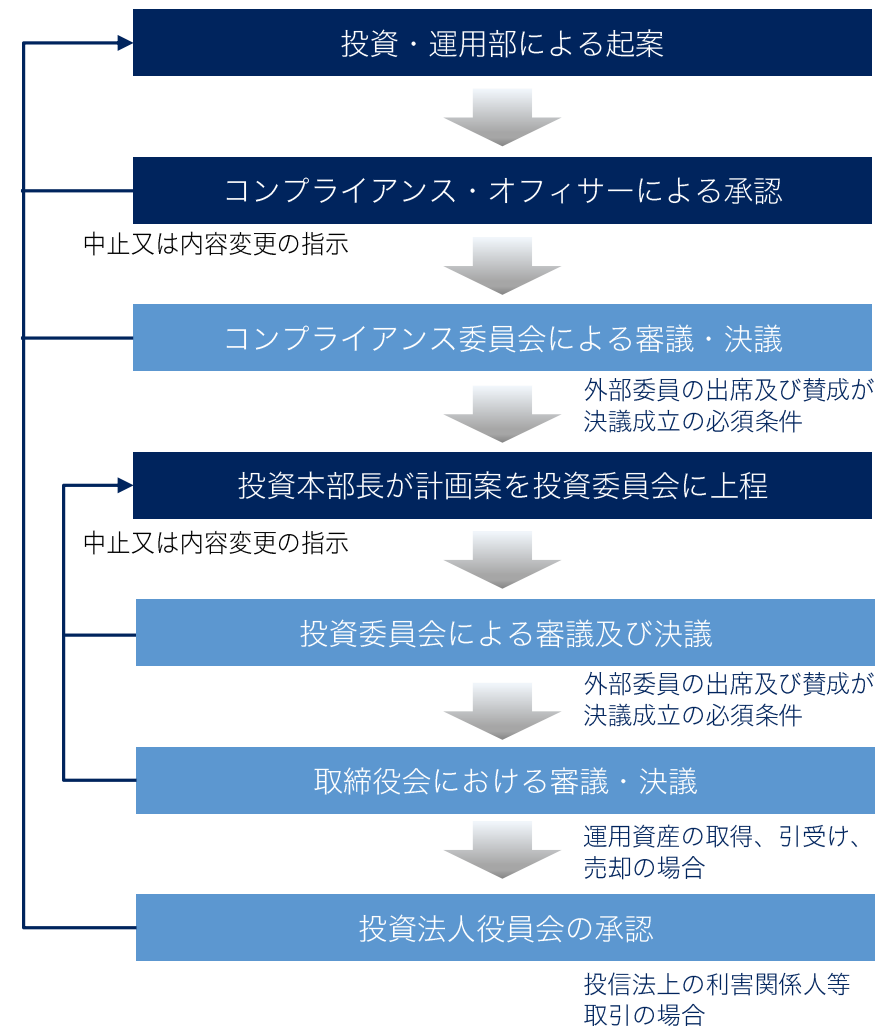
投資主価値と連動した運用報酬体系

資産運用会社の運用報酬体系	
期中運用報酬	
(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）
取得報酬	
(4)	不動産関連資産を取得した場合の売買価格×1.0%（上限料率）
合併報酬	
(5)	新設合併または吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額×1.0%（上限料率）

投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

47,700口保有	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセიმ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 スポンサー代表取締役、資産運用会社常勤役員全員が参加
自己投資口取得の体制	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を制定済

利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



利害関係者取引に係る意思決定においては、コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成を条件としています。

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

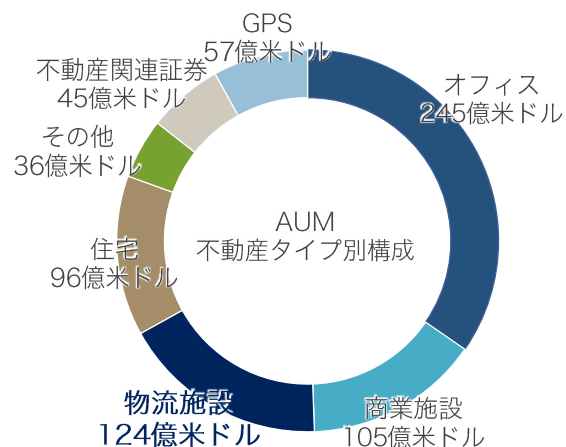
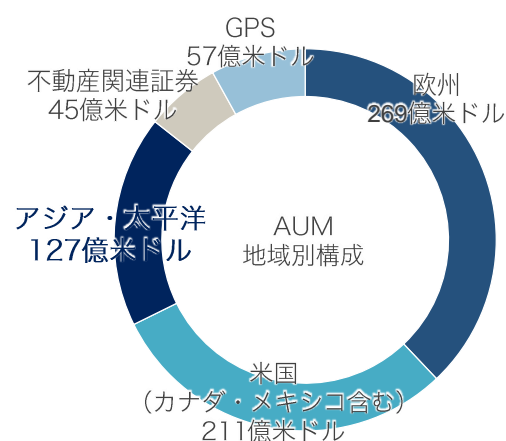
約709億米ドル

グローバルネットワーク

15か国/22拠点
従業員850名以上

投資家からの信任

500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



ラサールグループの日本における物流施設の実績

豊富な開発・投資・リーシング実績



開発・投資面積（累積ベース）



出所：開発及び投資については、ラサール不動産投資顧問株式会社の作成資料、東証REIT指数については、Quickを基に本資産運用会社にて作成



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 (2020年度)
約61億米ドル

グローバルネットワーク

約80か国
従業員約91,000人

時価総額

約76億米ドル
(ニューヨーク証券取引所上場)

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



(*) 「ロジポート加須」、「(仮称) ロジポート神戸西」、「(仮称) 松戸物流センター」及び「(仮称) 大阪住之江物流センター計画」に係るCGは、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載CGの無断転載を禁止します。

注記 (1/9)

6ページ

- (*) 2021年2月期（第10期）以降に係る数値については、2021年4月14日現在において金商法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けていません。以下同じです。
- (*) 「**アクティブ運用**」とは、安定稼働物件を長期保有するといった受け身の運用ではなく、ポートフォリオレベル、アセットレベルで付加価値創出の機会を発見し、収益力強化に積極的に結び付けていく本投資法人の運営手法を総称したものです。以下同じです。
- (*) 各期末の「**1口当たりNAV**」とは、各期末の純資産総額から分配総額を減算し、各期末の保有資産の含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。以下同じです。**今回公募増資後の「1口当たりNAV」**は、2021年2月期末の純資産総額から2021年2月期の分配総額を減算し、2021年2月期末の保有資産の含み益を加えた金額に今回公募増資における発行価額の総額及び取得予定資産の含み益を加えた金額を、今回公募増資後の発行済投資口総数で除した見込額をいいます。「今回公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本件第三者割当における発行価額の総額を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年3月31日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。なお、「**NAV**」とは、Net Asset Valueの頭文字を取った略称であり、純資産総額から分配総額を減算し、保有資産の含み益を加えた金額をいいます。
- (*) 「**今回公募増資後**」とは、今回公募増資に係る払込み、本借入れの実行及び取得予定資産の取得が全て完了した時点です。以下同じです。
- (*) 「**今回公募増資**」とは、2021年4月14日（水）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集並びに国内一般募集に伴って行われるオーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を総称しています。
- (*) 「**取得予定資産**」とは、「ロジポート大阪ベイ」をいいます。以下同じです。
- (*) 「**含み益**」とは、各資産の各期末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額（取得予定資産については取得に際して得た鑑定評価額と取得予定価格に諸費用等を加えて試算した価格との差額）の総額をいいます。取得予定資産の鑑定評価額は、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し、2021年2月28日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に記載された評価額を使用しています。別途定義する場合を除き、以下同じです。
- (*) 「**本借入れ**」とは、本投資法人が、今回公募増資に伴い、取得予定資産の取得資金に充当するために予定する借入れをいいます。以下同じです。本借入れの金額は、今回公募増資における手取金の額等を勘案したうえ、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。

7ページ(1/2)

- (*) 「**鑑定NOI**」とは、各時点における不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。
- (*) 今回公募増資決定時の「**鑑定NOI利回り**」は、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率（小数第2位を四捨五入）を記載しています。また、各時点における「**鑑定NOI利回り**」及び「**取得利回り**」は、各時点において取得予定であった資産又は取得予定資産のNOIの取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における鑑定NOI利回りの平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出に際しては、底地を除いています。
- (*) 「**インプライドキャップレート**」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
$$\text{インプライドキャップレート} = \text{対象となる物件の鑑定NOIの合計額} / \left[\text{本投資法人の投資口の時価総額} + \text{有利子負債総額} + \text{信託預かり敷金及び保証金総額} - \left(\text{現金及び預金} + \text{信託現金及び信託預金} \right) \right]$$
- (*) **2017年2月物件取得決定時点（2017年2月24日）**をいいます。以下同じです。）及び**2018年2月物件取得決定時点（2018年2月26日）**をいいます。以下同じです。）のインプライドキャップレートの計算においては、それぞれ以下の数値を使用しています。
鑑定NOIの合計額：2017年2月物件取得決定時点及び2018年2月物件取得決定時点で保有する資産に係る鑑定NOIの合計額を使用しています。
本投資法人の投資口の時価総額：2017年2月28日及び2018年2月28日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値（普通取引）を基に計算しています。
有利子負債総額：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額を用いて計算しています。
信託預かり敷金及び保証金総額：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の信託預かり敷金及び保証金総額を用いて計算しています。
現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を用いて計算しています。
- (*) **第1回公募増資決定時点（2019年5月21日）**をいいます。）のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。
鑑定NOIの合計額：2019年5月21日時点で保有する資産に加えて、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了したものと計算しています。
本投資法人の投資口の時価総額：2019年5月21日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値（普通取引）を基に計算しています。
有利子負債総額：2019年2月期末（第6期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した時点の有利子負債総額を用いて計算しています。
信託預かり敷金及び保証金総額：2019年2月期末（第6期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了し各信託預かり敷金及び保証金が増減したものと計算しています。
現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年2月期末（第6期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」の譲渡代金を加算し、「ロジポート堺築港新町」の取得代金及び2019年2月期に係る分配総額を減算した上で、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート堺築港新町」の信託預かり敷金及び保証金相当額を加減した金額を使用しています。

注記 (2/9)

7ページ(2/2)

(*) 第2回公募増資決定時点(2019年9月4日をいいます。)のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2019年9月4日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2019年9月4日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)を基に計算しています。

有利子負債総額：2019年8月期末(第7期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した時点の有利子負債総額を用いて計算しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2019年8月期末(第7期末)時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」の取得により、各信託預かり敷金及び保証金相当額が増減したものと計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年8月期末(第7期末)時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート平塚新町」の信託預かり敷金及び保証金相当額、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡代金、「ロジポート堺築港新町」の取得代金、並びに2019年9月9日付の借入金の期限前弁済1,390百万円を加減した金額を使用しています。

(*) 第3回公募増資決定時点(2020年8月17日をいいます。)のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2020年8月17日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2020年8月17日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)を基に計算しています。

有利子負債総額：2020年2月期末(第8期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額を用いて計算しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2020年2月期末(第8期末)時点の信託預かり敷金及び保証金総額を用いて計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2020年2月期末(第8期末)時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を用いて計算しています。

(*) 今回公募増資決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2021年3月31日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2021年3月31日(水)現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)を基に計算しています。

有利子負債総額：2021年2月期末(第10期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額を用いて計算しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2021年2月期末(第10期末)時点の信託預かり敷金及び保証金総額を用いて計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2021年2月期末(第10期末)時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を用いて計算しています。

(*) 「第1回公募増資」とは、2019年5月21日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。また、「第1回公募増資時取得資産」とは、「ロジポート大阪大正(当初取得分25%)」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江(底地)」及び「東扇島(底地)」の総称です。以下同じです。

(*) 「第2回公募増資」とは、2019年9月4日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。また、「第2回公募増資時取得資産」とは、「ロジポート大阪大正(追加取得分37.5%)」、「ロジポート尼崎(準共有持分51%)」の総称です。以下同じです。

(*) 「第3回公募増資」とは、2020年8月17日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。また、「第3回公募増資時取得資産」とは、「ロジポート川崎ベイ(準共有持分40%)」、「ロジポート新守谷」、「ロジポート尼崎(準共有持分49%)」及び「ロジポート堺(準共有持分50%)」の総称です。以下同じです。

8ページ(1/2)

(*) 「バリュアード戦略」とは、バリュアード投資による超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の戦略をいいます。以下同じです。

(*) 「バリュアード投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の案件や、再開発や増築余地のある案件に投資を行い、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントにより付加価値を創出して超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。以下同じです。

(*) 「ラサールグループ」とは、2020年12月末日時点において、運用資産残高が約709億米ドルであり、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15ヶ国22拠点において機関投資家を中心としたプロ投資家に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク (LaSalle Investment Management Inc.) を中心とする企業グループをいいます。以下同じです。

(*) 「超過収益」とは、リースアップ案件、底地の再開発案件等、物件のバリュアアップ(価値向上)や開発利益により本投資法人が得られる収益を意味します。以下同じです。

(*) 「リースアップ案件」とは、リーシング活動により、資産の稼働率を上昇させる取組みを行うことにより、物件の価値向上を目指す案件をいいます。以下同じです。

(*) 「SPC」とは、特別目的会社をいいます。以下同じです。

(*) 「ロジポート尼崎」に係る「償還益」とは、本投資法人が計上した「ロジポート尼崎」の優先出資証券の受取配当金から付随費用を控除した金額をいいます。「ロジポート大阪ベイ」に係る「償還益(見込み)」とは、今回公募増資に伴い、本投資法人が「ロジポート大阪ベイ」の信託受益権を取得した後、本投資法人の保有する優先出資証券を発行する南港プロパティ特定目的会社から受領する予定の受取配当金から付随費用を控除した金額をいいます。受取配当金は、物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合、配当額は変動することがあり、これにより償還益も変動することがあります。

注記 (3/9)

8ページ(2/2)

(*) 「IRR」とは、内部収益率をいいます。以下同じです。

(*) ロジポート尼崎におけるIRRは、2018年9月27日に優先出資証券（12億円）を取得した後、2019年11月30日に同額につき優先出資証券の元本償還を受け、2019年12月31日に受取配当金から付随費用を控除した7.8億円の償還益が発生したことを踏まえて算出した投資期間の内部収益率（年率）を記載しています。

(*) ロジポート大阪ベイにおけるIRR（見込み）は、2019年12月25日に優先出資証券（11億円）を取得した後、2021年6月30日に同額につき優先出資証券の元本償還を受け、2021年7月31日に受取配当金から付随費用を控除した償還益5.1億円（見込み）が発生するとの前提に基づいた投資期間の内部収益率（年率）の見込値を記載しています。受取配当金は、物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合に上記配当額が変動し、これにより償還益が変動した場合や、元本償還や償還益の発生時期が変動した場合には、IRRも変動する可能性があります。

(*) ロジポート尼崎に係る「取得時の含み益」及び「取得時の含み益率」とは、2019年9月25日付及び2020年9月4日付で同物件の不動産信託受益権の準共有持分51%及び49%を取得した際のそれぞれの鑑定評価額の合計と取得価格の合計との対比により算出しています。ロジポート大阪ベイに係る「取得予定時の含み益」及び「取得予定時の含み益率」は、鑑定評価額と取得予定価格との対比により算出しています。

9ページ

(*) 「物流系リート」とは、2021年4月14日現在において物流施設を取得価格ベースで90%以上保有する、株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人（以下「J-REIT」といいます。）をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

(*) 「物流系リートNo.1」とは、2021年2月末日時点において時価総額1,000億円以上かつ有価証券報告書又は決算短信が2021年2月末日時点で5期分以上開示されている物流系リートの計算対象5期におけるトータルリターンを算定して比較した場合に、本投資法人の計算対象5期におけるトータルリターンが最も高いことを意味しています。なお、「計算対象5期」とは、各物流系リートについて、本投資法人の直近期である2020年8月期に最も近い期から遡って5期をいいます。

(*) インカムリターン及びキャピタルリターンは、2021年2月末日までに開示されたJ-REITの有価証券報告書又は決算短信を基に、本資産運用会社にて以下方法にて算出しています。

(*) 「トータルリターン」とは、インカムリターン及びキャピタルリターンを足し合わせた指標をいい、一般に、不動産に投資を行うファンドの運用パフォーマンスを測定する際に参考とする総合的な収益指標です。「分配金+NAV成長+譲渡益・償還益の還元による高いトータルリターンを実現（2020年から過去5期の期間）」のグラフにおけるトータルリターンは、物流系リートの計算対象5期の情報を基に以下の計算式により算出した数値を年率に換算して記載したものです。

「トータルリターン」＝インカムリターン＋キャピタルリターン

「インカムリターン」＝計算対象5期の（当期純利益－不動産売買損益）の総和÷調整後NAV

「キャピタルリターン」＝計算対象5期の（期末NAV－期首NAV＋不動産売買損益－累計ネットキャッシュフロー）の総和÷調整後NAV

当期純利益及び不動産売買損益：各期の当期純利益及び不動産等売却益をいいます。なお、本投資法人が計上した優先出資証券の受取配当金は不動産等売却益に含めて計算しています。

期末NAV：各期の期末時点の出資総額（任意積立金や評価・換算差額等が存在する場合は加算）に、各期の期末時点の賃貸等不動産の鑑定評価額から貸借対照表に計上されている賃貸等不動産の期末時点の簿価を控除した値を加えた数値をいいます。

期首NAV：各期の前期末時点の出資総額（任意積立金や評価・換算差額等が存在する場合は加算）に、各期の前期末時点の賃貸等不動産の鑑定評価額から貸借対照表に計上されている賃貸等不動産の前期末時点の簿価を控除した値を加えた数値をいいます。

累計ネットキャッシュフロー：各期中の出資総額の増減を合計した数値をいいます。

調整後NAV：計算対象5期のうちの初回期の期首NAVに各期の時間加重ネットキャッシュフローの合計を加えた数値をいいます。

時間加重ネットキャッシュフロー：出資総額の増減を、出資総額の増減が発生した日を基準日として、計算対象5期の全日数に対する経過日数ベースで加重平均した値をいいます。

(*) グラフでは、2021年2月末日時点において時価総額1,000億円以上かつ有価証券報告書又は決算短信が2021年2月末日時点で5期分以上開示されている物流系リートを比較対象としています。

(*) 「インカムリターン」及び「キャピタルリターン」に係る計算式は、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が採用する算式に基づいています。

(*) 「インカムリターン及びキャピタルリターンの実現に寄与した実績」の記載では、パリュエアド投資の第1号案件である尼崎プロパティ特定目的会社に係る優先出資証券を取得した2019年2月期以降（2020年8月期末時点迄）とそれ以前との比較を可能とするため、2018年8月期以降2020年8月期迄を表示しています。

(*) 「増資時の対NAVPUの発行プレミアム」とは、「第1回公募増資」、「第2回公募増資」及び「第3回公募増資」におけるそれぞれの発行価額から各払込日が属する期の前期末時点の1口当たりNAVを控除し、各払込日が属する期の直前期末時点の1口当たりNAVで除した値をそれぞれの公募増資及び第三者割当増資における新投資口発行口数ベースで加重平均した値をいいます。なお、「NAVPU」とは1口当たりNAVを意味します。また、「第3回公募増資」については、払込期日は2021年2月期ですが、当該公募増資の決定時点が2020年8月期中であることに鑑み、対象に含めています。

(*) 「再契約・入替の平均賃料増額率」とは、各期中に定期賃貸借契約の再契約等により賃料を改定した際の当該契約に係る賃料増減率（各期に賃料改定がされた物件の倉庫部分に係る月額賃料の変動分相当額／改定前の倉庫部分に係る月額賃料の総額）を、各契約に係る倉庫部分の賃貸面積で加重平均して得られる数値をいいます。

(*) 「含み益の増加」とは、2020年8月期末時点の含み益から2018年2月期末時点の含み益を減算したものをいいます。

(*) 「譲渡益」とは、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡に伴い計上した不動産等売却益の合計をいいます。

(*) 「SPC出資の償還益」とは、本投資法人が計上した「ロジポート尼崎」の優先出資証券の受取配当金から付随費用を控除した金額をいいます。

(*) 「出資のIRR」とは、ロジポート尼崎におけるIRRであり、2018年9月27日に優先出資証券（12億円）を取得した後、2019年11月30日に同額につき優先出資証券の元本償還を受け、2019年12月31日に受取配当金から付随費用を控除した7.8億円の償還益が発生したことを踏まえて算出した投資期間の内部収益率（年率）をいいます。

注記 (4/9)

10ページ

- (*) 「テナント比率」とは、「ロジポート大阪ベイ」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート大阪ベイ」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該業種のテナントへの倉庫部分に係る賃貸面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。
- (*) 「荷物比率」とは、「ロジポート大阪ベイ」のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、「ロジポート大阪ベイ」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。
- (*) 「長期契約」とは、期間1年以上の賃貸借契約を意味し、「長期契約率」とは、倉庫部分に係る賃貸可能面積に対する長期契約を締結済みの賃貸借契約に係る倉庫部分の賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (*) 「PML値」は、当該物件に係る「地震リスク評価報告書」によるものです。

11ページ

- (*) 「鑑定NOI利回り」とは、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (*) 「含み益率」とは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
「含み益率」= (取得予定資産の鑑定評価額 - 取得予定資産の取得予定価格) / 取得予定資産の取得予定価格
- (*) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し、2021年2月28日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に記載された評価額を使用しています。
- (*) 「賃料ギャップ」とは、取得予定資産に係る現行賃料単価と鑑定評価賃料単価の差額を、現行賃料単価で除して算出した数値をいいます。以下に記載のとおり、本投資法人が鑑定評価賃料単価に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。
 - (*) 取得予定資産に係る「現行賃料単価」とは、取得予定資産の各テナントと2020年6月末日時点で有効に締結済みの賃貸借契約に記載された倉庫部分の賃料相当額を基に、倉庫部分の賃貸面積で加重平均して算出された1坪当たりの月額賃料単価（フリーレント、レントホリデーその他一時的な賃料の減額等は考慮していません。）をいいます。
 - (*) 「鑑定評価賃料単価」とは、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。なお、鑑定評価賃料単価は、取得予定資産につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに取得予定資産の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居が既存テナントとの賃料改定といった点や、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、取得予定資産について、鑑定評価賃料単価に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、鑑定評価賃料単価は不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。

12ページ

- (*) 「大阪湾岸エリアの需給と空室率の推移」のグラフは、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）の調査に基づく大阪湾岸エリアの中大型施設の新規供給、新規需要及び空室率を表したものです。
 - (*) 「中大型施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設をいい、物流会社が保有する賃貸用物流施設は含まれません。以下同じです。
 - (*) 「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積の合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。以下同じです。
 - (*) 「空室率」とは、CBREの調査に基づく賃貸物流施設の空室面積を同社調査に基づく貸室面積で除した値です。空室率は、各年12月末日時点における集計結果を記載しています。
 - (*) 「空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれません。以下同じです。
 - (*) 「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。以下同じです。
- (*) 「大阪湾岸エリアの需給と空室率の推移」のグラフの2021年以降の数値は、CBREが一定の前提及び方法に基づき算定した予測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
 - (*) 当該グラフにおける2022年の新規供給は0であることから、グラフ上においては「0」と記載しています。また、2021年及び2022年の新規需要については、該当するデータがないため、グラフ上においては「N/A」と記載しています。
- (*) 「成約賃料単価指数」とは、CBREの調査に基づく大阪湾岸エリアの賃貸物流施設の賃料単価（成約ベース）につき、2013年末時点の数値を100とした場合の指数で示したものです。以下同じです。
 - (*) 右下段の記載のうち、2017年末時点の成約賃料単価指数が91.1であり、2020年末時点の成約賃料単価指数が108.1であることから、2020年末の成約賃料単価指数が2017年末対比で19%（小数点以下四捨五入）増加していることを記載しています。
- (*) 「テナント内定率」は、CBREの調査に基づく、大阪湾岸エリアにおける2021年に新たに建築予定の大型マルチテナント型施設の賃貸可能面積のうち、2020年末時点において竣工前に新たな契約の締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済みの賃貸借契約に係る賃貸面積の割合を示しています。なお、かかる数値はCBREの調査に基づく予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
 - (*) 「大型マルチテナント型施設」とは、延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された物流施設をいいます。以下同じです。
- (*) 大阪湾岸エリアにおける賃料単価上昇傾向の見込みについては、2021年4月14日現在入手可能な情報に基づく本投資法人及び本資産運用会社における現時点での評価及び判断であり、これが正しいとの保証はありません。

注記 (5/9)

13ページ

- (*) 「大阪湾岸エリアに主要Eコマース業者の事業拠点が集積」の地図は、CBREが各社のホームページに基づき調査した主要Eコマース業者の事業所の場所を地図上に示したものです。
(*) 当該地図における人口分布は、2015年10月1日時点で実施された平成27年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「2分の1 (500m) 地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成したものであり、本頁の地図は当該出所にに基づき人口が0~5,000人の地域、5,001人~10,000人の地域及び10,001人以上の地域を色分けして示したものです。

14ページ

- (*) 「開発SPC」とは、建物及び土地の開発及び保有を目的とするSPC (特別目的会社) をいいます。
(*) 「開発SPCへの優先出資」とは、「住之江 (底地)」に係る開発SPCの発行する第1回の優先出資証券 (201百万円) の取得のための出資であり、かかる優先出資証券の取得に際し、本投資法人は、当該物件の優先交渉権を獲得しています。なお、当該開発SPCが今後第2回の優先出資証券 (上限300百万円) を発行する場合、本投資法人は第2回の優先出資証券の取得に関する協議を行うこととされていますが、かかる第2回の優先出資証券を取得する義務はありません。本投資法人は、2021年4月14日現在、「住之江 (底地)」上の再開発予定物件の優先交渉権を獲得したにとどまり、再開発予定物件の取得を決定したものではありません。また、将来においてその取得が保証されているものでもありません。
(*) 本投資法人が「住之江 (底地)」上の再開発予定物件から含み益や償還益等の利益を得られる保証はありません。

16ページ

- (*) 「ポートフォリオ戦略」とは、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの強化と含み益の実現を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「アセット戦略」とは、稼働率の向上と賃料単価増額を通じて保有物件の付加価値を創出する本投資法人の独自の戦略をいいます。

17ページ

- (*) 「AZ-COM Logistics Kyoto」、「ロジポート加須」、「(仮称) ロジポート神戸西」、「(仮称) 松戸物流センター」、「計画中」及び「(仮称) 大阪住之江物流センター計画」については、2021年4月14日現在、その取得を決定しているものではありません。これらの物件について、本投資法人による取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。

18ページ

- (*) 「ポートフォリオ稼働率」とは、本投資法人の各期に含まれる各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期に含まれる各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合につき、各期毎に平均した数値です。
(*) 「賃料改定率」とは、各期中に定期賃貸借契約の更新等により賃料を改定した際の当該契約に係る賃料増減率 (各期に賃料改定がされた物件の倉庫部分に係る月額賃料の変動分相当額 / 改定前の倉庫部分に係る月額賃料の総額) を、各契約に係る倉庫部分の賃貸面積で加重平均して得られる数値をいいます。
(*) 「定期借家物件」とは、各期における保有資産のうち、「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」、「東扇島 (底地)」及び「住之江 (底地)」を除く物件をいいます。但し、第11期以降については、取得予定資産を含みます。
(*) 「賃料改定率 (定期借家物件) の推移」のグラフにおける「内定済」には、「内定率」に該当する数値を記載しています。「内定率」とは、各期において定期賃貸借契約の賃貸借期間が満了する契約に係る倉庫部分の賃貸面積のうち、2021年2月末日時点 (取得予定資産については2021年3月1日時点) において新たな契約の締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済みの定期賃貸借契約に係る倉庫部分の賃貸面積の割合をいいます。以下同じです。

19ページ

- (*) 「容積率未消化部分」とは、各物流施設に建築基準法 (昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該物流施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。
(*) ロジポート東扇島における1坪当たりの倉庫賃料単価の値は、A棟の16,000平方メートル以上の部分で+2.9% (改定日2021年4月1日)、7,000平方メートル以上の部分で+2.8% (改定日2021年4月1日)、B棟の5,000平方メートル以上の部分で+4.3% (改定日2021年3月1日) です。

20ページ

- (*) 「平均借入期間」は、2021年2月17日に調達した借入金の調達日から返済期限までの年数を当該借入金の総額に基づき加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注記 (6/9)

22ページ

- (*) 「世界におけるEC市場規模の推移」のグラフは、eMarketerが他の調査会社及び政府機関の分析、ヒストリカルデータ、主要オンライン小売事業者の実績、消費者のオンライン上の購買動向、マクロ経済の諸要因等に基づき調査した世界の各地域のECの市場規模を示したものです。
- (*) 「世界におけるEC市場規模の推移」のグラフにおける2020年から2024年までの予想値は、eMarketerが、他の調査会社、政府機関、歴史的傾向、主要なオンライン小売業者の収益の実績及び予想、消費者のオンラインでの購買動向、マクロ経済の状況等のデータを基にした分析に基づく予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「世界におけるEC市場規模の推移」のグラフにおける「年平均成長率」とは、世界のECの市場規模の2010年から2019年までの複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出したものをいいます。
- (*) 「日本におけるEC市場規模の推移」のグラフにおける2010年から2019年までの数値は、日本国内の企業・消費者間の電子商取引の市場規模（取引金額）の推移を示しています。取引金額は、販売者側の金額を調査・集計しており、国内から海外への販売は含まれますが、海外から国内への販売、国内事業者による海外生産の販売分、製品が国内を経由しない取引の金額は含まれません。当該調査の調査方法は、新聞及び政府の統計等の公知情報調査、事業者及び業界団体へのヒアリング等の事業者ヒアリング調査です。
- (*) 「電子商取引」とは、インターネットを利用して、受発注がコンピュータネットワークシステム上で行われる取引をいいます。
- (*) 「日本におけるEC市場規模の推移」のグラフにおける2020年から2024年までの予想値は、日本国内の企業・消費者間の電子商取引の市場規模（取引金額）について株式会社野村総合研究所が推計した予想値を示しています。かかる予想値は株式会社野村総合研究所が一定の前提及び方法に基づき算出した数値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「電子商取引」とは、インターネット経由で一般消費者向けの商品・サービスを販売する取引をいいます。携帯電話端末・スマートフォン、タブレット等、携帯電話回線を介した取引及び実際の決済が実店舗で行われ、インターネット上では完結しない予約型の取引を含みます。しかし、自動車又は不動産等の最終意思決定や契約がインターネットで完結しない取引は含まれず、インターネットバンキング等の金融サービス、デジタルコンテンツ、インターネットオークションは含みません。
- (*) 「日本におけるEC市場規模の推移」のグラフにおける「年平均成長率」とは、日本のECの市場規模の2010年から2019年までの複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出したものをいいます。

23ページ

- (*) 「品目別国内EC市場規模の成長率（2020年11月時点）」のグラフは、Statistaが調査した日本における電子商取引（EC）による販売高の品目別の成長率を示したものです。
- (*) 本項目における「電子商取引（EC）」は、電子的な方法により企業が商品を消費者に対して販売することをいい、コンピュータ及びモバイル端末経由で商品を購入することを含みます。また、音楽・電子書籍等の電子的媒体に係る取引、航空券等の電子的に提供されるサービスに係る取引、企業間の取引、中古品の取引及び消費者間の取引を含みません。
- (*) 2017年から2019年までの年平均成長率は、2017年から2019年までの複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出しています。
- (*) 2019年から2020年までの成長率の計算に係る2020年の数値は、Statistaが一定の前提及び方法に基づき算出した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「ECの国内販売高推移の長期見通し（品目別）（2020年11月時点）」のグラフは、Statistaが各国の統計情報、第三者機関の調査結果及び専門家との面談に基づき算出した日本における電子商取引（EC）による販売高（消費税を含みますが、運送費用は含みません。）の推移を示したものです。
- (*) 本項目における「電子商取引（EC）」は、電子的な方法により企業が商品を消費者に対して販売することをいい、コンピュータ及びモバイル端末経由で商品を購入することを含みます。また、音楽・電子書籍等の電子的媒体に係る取引、航空券等の電子的に提供されるサービスに係る取引、企業間の取引、中古品の取引及び消費者間の取引を含みません。
- (*) 販売高は、Statistaにより設定された換算レートを用いて米ドルから日本円に換算しており、換算レートの変動による影響は考慮していません。換算レートは1ドル=112.17円です。
- (*) 2020年から2025年までの予測値は、Statistaが市場傾向の分析と統計的・数学的な予測技術を組み合わせた方法に基づき算出した予測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

24ページ

- (*) 「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域をいいます。
- (*) 「首都圏の主要アセットタイプの賃料予測（対前年比）」のグラフは、物流施設（マルチテナント型、首都圏）、オフィス（グレードA）及び商業（銀座ハイストリート）について、CBREが各アセットタイプの賃料動向を独自に調査し、各アセットタイプについて各前年からの変動率を示したものです。2021年の数値はCBREが一定の前提及び方法に基づき算出した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「物流施設（マルチテナント型、首都圏）」とは、首都圏の大型マルチテナント型施設のことを指します。
- (*) 「オフィス（グレードA）」とは、オフィスビルのうち、東京の主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）を中心とするエリアに所在し、貸室総面積が6,500坪以上、延床面積が10,000坪以上、基準階の面積が500坪以上、かつ築年数が11年未満のオフィスビルをいいます。以下同じです。
- (*) 「商業（銀座ハイストリート）」とは、銀座エリアの中で、CBREが独自に設定した繁華性が特に高い通りにある商業施設をいいます。以下同じです。
- (*) 「首都圏プライムアセットの利回りの見通し」のグラフは、物流施設（マルチテナント型、東京ベイエリア）、オフィス（グレードA）及び商業（銀座ハイストリート）について、CBREが各アセットタイプの利回りを独自に調査し、示したものです。2021年Q4の数値はCBREが一定の前提及び方法に基づき算出した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「プライムアセット」とは、コア投資適格の優良資産を指します。また、「コア投資適格」とは、長期安定的な賃貸収益の獲得を目指す投資（コア投資）対象として相応しい物件のことを指します。
- (*) 「物流施設（マルチテナント型、東京ベイエリア）」とは、東京都の湾岸部の地域の大型マルチテナント型施設のことを指します。

注記 (7/9)

25ページ、26ページ

- (*) 「スペース需給の動向と中期予測」のグラフは、首都圏及び大阪圏の中大型施設の新規供給、新規需要及び空室率を表したものです。
 - (*) 当該グラフにおける2021年及び2022年の数値は、CBREが一定の前提及び方法に基づき算定した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「実質賃料指数及び空室率の推移」のグラフは、首都圏及び大阪圏の大型マルチテナント型施設の実質賃料指数及び空室率を表したものです。
 - (*) 当該グラフにおける21-1Qから22-4Qの数値は、CBREが一定の前提及び方法に基づき算定した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (*) 「大阪圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。以下同じです。
- (*) 「実質賃料指数及び空室率の推移」のグラフにおける「空室率」とは、CBREの調査に基づく賃貸物流施設の空室面積を本社調査に基づく貸室面積で除した値です。空室率は、各年の集計では、各年12月末日時点における集計結果を記載しています。各四半期の集計では、3月末、6月末、9月末及び12月末日時点での集計結果を記載しています。
- (*) 「実質賃料指数及び空室率の推移」のグラフにおける「実質賃料指数」とは、調査時点で新規契約を締結する場合に想定される1坪当たりの賃料（共益費を含みます。）をいいます。当該数値は、契約期間及びフリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基にCBREが算出した数値です。
- (*) 「大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移」のグラフは、首都圏及び大阪圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移を表したものです。

28ページ

- (*) 「資産規模の推移（今回公募増資後）」のグラフにおける各期末時点の資産規模は、本投資法人の各期末時点の保有資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。）の合計を示したものです。各期末時点に保有する投資有価証券は含みません。上場時及び各公募増資後の資産規模は、各直近期末時点の保有資産の取得価格の合計に、上場時、各増資時取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計を加算した数値を示したものです。「PO」とは、公募増資の英文（Public Offering）の頭文字を取った略称の表記です。
- (*) 「物件構成（取得（予定）価格ベース）」、「テナント分散状況（賃貸面積ベース）」、「物件エリア比率（取得（予定）価格ベース）」及び「延床面積別比率（取得（予定）価格ベース）」の数値は、今回公募増資後の値を記載しています。
- (*) 「東京エリア」とは、東京60km圏内（JR東京駅から半径60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から半径45km圏内）の地域をいいます。

29ページ

- (*) 「J-REITにおける資産規模」は、2021年2月末日時点における各J-REITの直近期末時点の保有資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の合計をいいます。かかる数値は、各J-REITの直近の有価証券報告書及び決算短信を基に数値を引用していますが、かかる引用に際して、直近期末以降における各J-REITの物件取得及び譲渡については、2021年2月末日時点までに公表された情報のみを反映しています。
- (*) 「平均築年数」とは、各取得（予定）資産の築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出した数値をいいます。なお、算出に際しては底地を除いています。以下同じです。
 - (*) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日）から2021年2月末日までの期間を算出しています。

30ページ (1/2)

- (*) 「鑑定評価額」は、以下の金額を記載しています。
 - (*) 2021年2月期末の「鑑定評価額」は、同期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計額を記載しています。
 - (*) 今回公募増資後の「鑑定評価額」は、2021年2月期末時点の「鑑定評価額」と取得予定資産の「鑑定評価額」の合計額を記載しています。
- (*) 「含み益」は、2021年2月期末保有資産及び取得予定資産の含み益及びその合計額を記載しています。
- (*) 「鑑定NOI利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しており、算出に際しては、底地を除いています。
 - (*) 2021年2月期末及び今回公募増資後における「鑑定NOI利回り」は、各時点における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における鑑定NOI利回りの平均値をいいます。
 - (*) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率をいいます。
- (*) 「償却後利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - (*) 2021年2月期末及び今回公募増資後における「償却後利回り」は、各時点における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における償却後利回りの平均値をいいます。
 - (*) 取得予定資産の「償却後利回り」は、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得予定価格に対する比率をいいます。

注記 (8/9)

30ページ (2/2)

- (*) 「稼働率」及び「(平均)築年数」は、取得予定資産及び今回公募増資後の数値については、2021年2月末日時点の数値を基に記載しています。
- (*) 「総資産LTV」とは、総資産のうち借入金及び投資法人債等の有利子負債の占める割合をいい、以下、単に「LTV」ということがあります。以下同じです。
- (*) 今回公募増資後のLTVは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
今回公募増資後のLTV = (今回公募増資後の有利子負債総額 / 今回公募増資後の総資産見込額) × 100
- (*) 「今回公募増資後の有利子負債総額」は、2021年2月期末（第10期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入れの実行を前提とした、2021年2月期末から今回公募増資後までの有利子負債増減額を加除した数値を指します。但し、最終的な本借入れによる借入金の額は、今回公募増資における手取金の額等を勘案した上、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。「今回公募増資後の総資産見込額」には、今回公募増資における発行価額の総額を含むものとして計算しています。
- (*) 「今回公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本件第三者割当における発行価額の総額を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年3月31日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが記載の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは記載の数値よりも低くなる可能性があります。
- (*) 「上位5物件比率」及び「投資エリア比率」は、取得（予定）価格ベースで算出しています。
- (*) 「総テナント社数」は、名寄せ前の数値を記載しています。

31ページ

- (*) 地図は、それぞれ東京エリアと大阪エリアの概略地図であり、本投資法人の保有資産及び取得予定資産の所在地を示したものです。

33ページ

- (*) 「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利」、「鑑定LTV」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」、「固定金利比率」及び「投資法人債比率」は、「今回公募増資における発行価額の総額」及び本借入れの実行を前提に算定した今回公募増資後の数値の見込額です。実際の今回公募増資における発行価額の総額が見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も変動することがあります。その場合、上記数値（見込額）の前提となる最終的な本借入れによる借入金の額が変動し、その結果「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利」、「鑑定LTV」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」、「固定金利比率」及び「投資法人債比率」は上記と異なる数値となることがあります。
- (*) 「加重平均調達金利」とは、各有利子負債に係る調達金利を有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- (*) 「コミットメントライン」とは、本投資法人が2020年2月28日付で締結した、株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケーション方式のコミットメントライン契約をいいます。コミットメント期間は2020年3月1日から2022年2月28日までです。
- (*) 「投資法人債比率」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に対する発行済投資法人債の総額の比率をいいます。
- (*) 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
鑑定LTV = 今回公募増資後の有利子負債総額 ÷ (今回公募増資後の総資産見込額 + 今回公募増資後における保有資産に係る含み益の合計額) × 100
- (*) 「平均負債残存年数」は、2021年4月30日時点における今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の返済期限までの残存年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (*) 「平均負債年数」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の当初調達日から返済期限までの年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (*) 「固定金利比率」とは、今回公募増資後の固定金利の有利子負債総額を、今回公募増資後の有利子負債総額で除した値をいいます。
- (*) LTVは新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。LTVにおける当面の水準（40%～45%）を「巡航LTV水準」ということがあります。

注記 (9/9)

35ページ

- (*) 保有物件認証・評価における物件数は底地を除きます。
- (*) CASBEE評価認証には、新築物件を対象とする「CASBEE-建築（新築）」と竣工後1年以上経過した物件を対象とする「CASBEE-不動産」の双方が含まれます。
- (*) 保有物件認証・評価に記載の数値は、本投資法人の保有物件のうち、CASBEE評価認証又はBELS評価を取得した物件数、延床面積及び比率（延床面積ベース）を記載しており、合計の数値・比率は同一物件に対する重複を除きます。
- (*) 「**適格クライテリア**」とは、以下の各要件をいいます。
- A. **グリーン適格資産**
以下の第三者認証機関の上位3つの認証／再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日から過去36ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。
- ・CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はSランク
 - ・DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星又は5つ星
 - ・BELS評価における3つ星、4つ星又は5つ星
- B. **改修工事**
工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつ工事がグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了又は今後完了予定であること。
- ・10%を超えるCO₂排出量又はエネルギー消費量の削減
 - ・10%を超える水使用量の削減
 - ・上記「A.グリーン適格資産」に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は星の数若しくはランクの1段階以上の改善
- (*) 「**グリーン適格資産**」とは、適格クライテリアのうち、「A. グリーン適格資産」を満たす既存又は新規の特定資産をいいます。
- (*) 「**グリーン適格資産比率**」とは、今回公募増資後の取得（予定）資産の帳簿価額（取得予定資産については、取得予定価格に取得に係る諸費用を加えた金額）の合計に対するグリーン適格資産の帳簿価額合計の占める割合をいいます。
- (*) 「**グリーン適格負債**」とは、グリーン適格資産の帳簿価額の総額に総資産LTVを乗じたものをいいます。

37ページ

- (*) **資産運用報酬の計算における「1口当たりNAV」**とは、各計算期間の直前の決算期末日におけるNAVを当該計算期間の直前の決算期末日における発行済投資口数で除して得られる値をいいます。当該計算期間の直前の計算期間において、投資口の分割又は併合、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行により発行済投資口数が変動した場合には、規約において定められる調整がなされます。

38ページ

- (*) 「**累積開発実績**」とは、2021年3月末日時点までにラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドにおいて開発済みの物流施設及び今後開発予定の物流施設に係る延床面積の累計をいいます。
- (*) 「**累積取得実績**」とは、2021年3月末日時点までにラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドにおいて投資及び取得した物流施設（既に売却した物流施設を含みます。）の延床面積の累計をいいます。但し、ラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドが過去に投資、取得及び開発した物流施設を再度投資及び取得した場合の当該物流施設の延床面積の累計を除外しています。
- (*) 「**リーシング実績**」とは、2020年2月末日時点までにラサールグループによるリーシングの結果として賃貸された累計の延床面積をいいます。
- (*) 「**延床面積**」は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記簿上の面積と一致しない場合があります。
- (*) 「**首都圏での大規模開発シェア**」とは、CBRE「物流マーケットデータ（2020年12月末時点）」を基に本資産運用会社にて算定した数値であり、1987年～2020年12月までに竣工した物件で、首都圏で民間会社上位10社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設の延床面積の合計に占める、ラサールグループにより開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設の延床面積の、2020年12月末日時点における割合を表しています。共同開発物件については、各民間会社において重複して計上しています。また、本項目における「**首都圏**」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県をいいます。
- (*) 「**開発・投資面積（累積ベース）**」の**グラフに記載されている開発又は投資面積**は、開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点として集計しています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に譲渡した資産を含みます。