

05

付 属 資 料



LOGIPORT Sagamihara

ラサールロジポート投資法人の概要

本投資法人の特徴

1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

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

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

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

ポートフォリオ概要⁽¹⁾

資産規模	1,884 億円	東京エリア 大阪エリア	100 %
NOI利回り ⁽²⁾	4.9 %	稼働率	98.8 %

投資エリア比率⁽³⁾

本投資法人		J-REIT平均（物流施設）		
一都三県	京阪神	一都三県	京阪神	その他
97.1%	2.9%	61.2%	20.2%	18.6%

平均延床面積⁽³⁾

95,139㎡	本投資法人
36,497㎡	J-REIT平均（物流施設）

(1) 2018年8月末日時点
 (2) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (3) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、2018年9月日時点で本投資法人及び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

ポートフォリオの立地



番号	名称
T-1	ロジポート橋本
T-2	ロジポート相模原
T-3	ロジポート北柏
T-4	ロジポート流山A棟
T-5	ロジポート流山B棟
T-6	ロジポート東扇島A棟
T-7	ロジポート東扇島B棟
T-8	ロジポート東扇島C棟
T-9	ロジポート川越
T-10	ロジポート平塚新町
O-1	ロジポート堺南島町
LLR-1	ロジポート尼崎（優先出資証券）

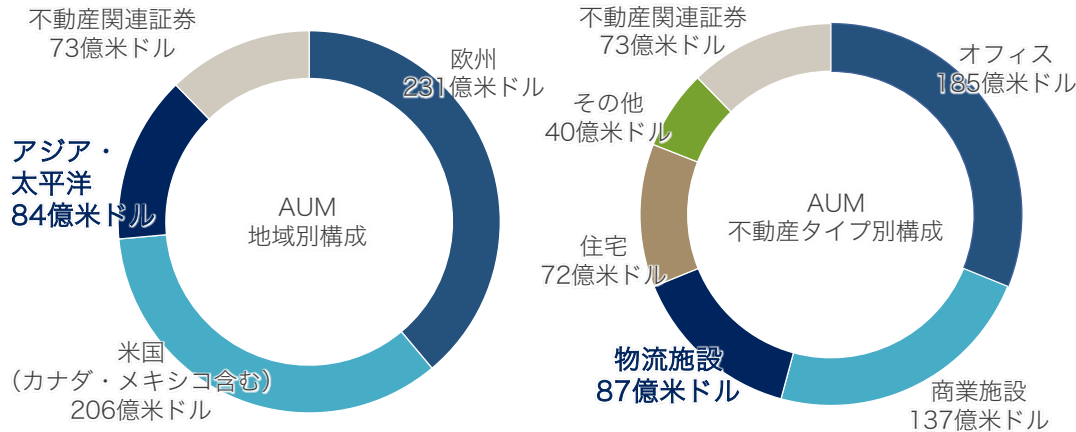


ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



世界有数の不動産投資顧問会社

AUM (運用資産残高) 規模	グローバルネットワーク	投資家からの信任
約 595 億米ドル	17 か国/ 24 拠点 従業員 700 名以上	400 以上のプロ投資家 〔世界25か国の政府資金、 年金基金、保険会社 及び事業会社等含む〕



(注) 上記数値は2018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	グローバルネットワーク	時価総額
売上高 (2017年度) 約 58 億米ドル	約 80 か国 事務所 300 箇所 従業員約 82,000 人	約 68 億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2017年12月末時点

■ ラサールグループの日本における物流施設の実績

豊富な開発・投資・リーシング実績⁽¹⁾

累計開発実績 ⁽²⁾	約 209 万m ²
累計取得実績	約 182 万m ²
リーシング実績	約 299 万m ²
首都圏での 大規模開発シェア ⁽³⁾	約 17 %

開発・投資面積 (累積ベース)⁽²⁾



(1) 2018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㎡以上の賃貸型物流施設 (2018年6月末時点)

ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績

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



(注)上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

■ 東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域

エリア別投資比率の目途



(1) 「大阪エリア」とは、大阪 45km 圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地

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

大規模

- ① 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

- ① 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m
- ② 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
- ③ 柔軟な区画割が可能な設計
- ④ 十分なオフィススペース
- ⑤ 免震性能又は高い耐震性能による高い安全性

ロジポート橋本における「物流適地」の事例



消費地（人口集積地）への
アクセスに優れていること

国道16号

幹線道路及び幹線道路
の結節点に近接

橋本駅

雇用確保の観点から
公共機関からの徒歩での
アクセスが容易

ロジポート橋本

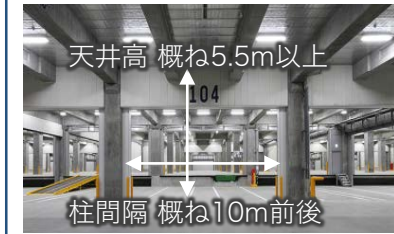
24時間物流施設の
運営が可能な工業
系用途地域に所在

“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

104

柱間隔 概ね10m前後

高基準のスペック

保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



柔軟な区画割

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



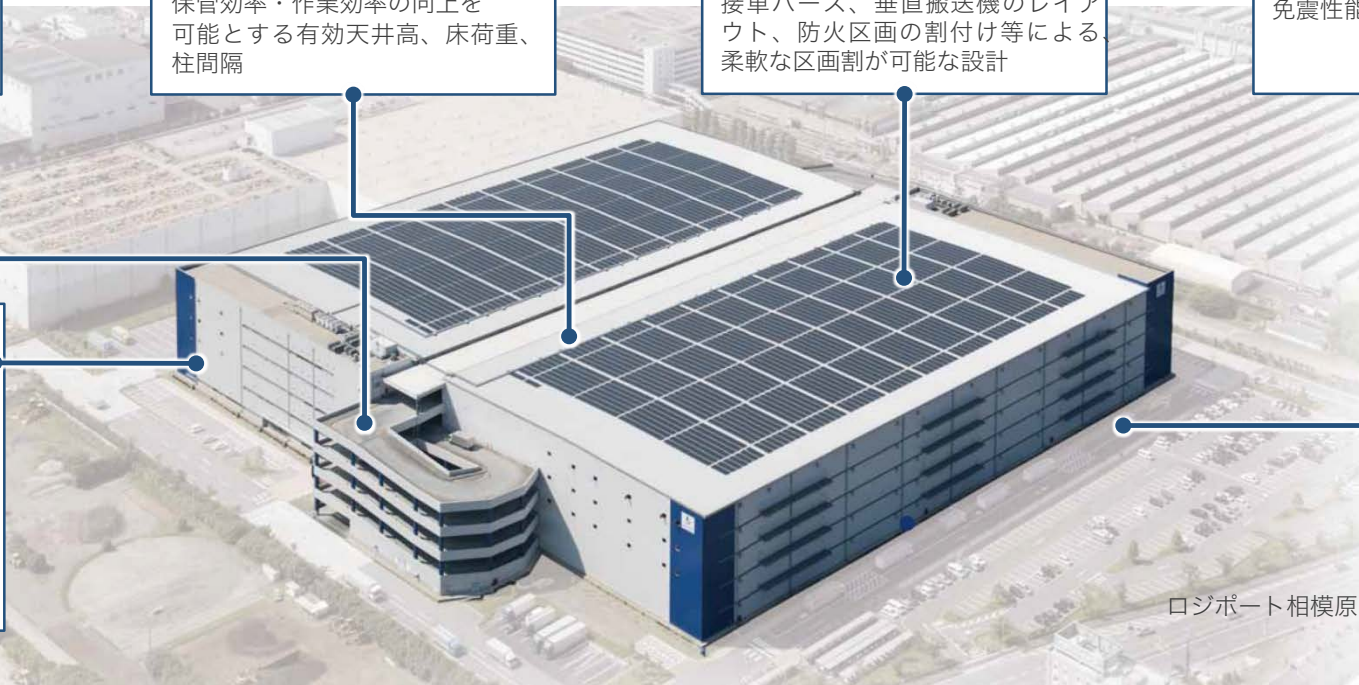
免震性能・耐震性能

免震性能又は高い耐震性能



オフィススペース

十分なオフィススペース



ロジポート 相模原

環境、エネルギー効率、セキュリティ対策、充実したアメニティ

環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自動点滅センサー



「CASBEE」における新築/既存のS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策



24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤バスの運行

ESGの取り組み

ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、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）



- ULI Greenprintの創設メンバー



- GRESBの構成メンバー



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。

- GRESBリアルエステイト 評価への参加
- 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。



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。



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

- CASBEE建築評価認証の取得
- BELS評価の取得
- SMBC環境配慮評価の取得



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。



BELS評価

BELSは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。平成28年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。



SMBC環境評価

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

ESGの取り組み

DTU（人口動態、技術革新、都市化）+ E（環境変化）

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

- 2016年に、ラサールは今後10年間以上にわたって不動産投資家が重要視する要素として、DTUの他、4つ目の長期的トレンドを追加しました。そのトレンドとは、不動産投資のリスク調整後リターンの上昇に寄与する、多岐にわたる環境要因（E-要因）です。
- E-要因には、省エネルギー、炭素排出量削減、気候変動、水と廃棄物の再生利用、環境に配慮した建築設計である事を証明する為のグリーンビル認証格付も含まれます。
- E-要因は、ポートフォリオと資産の投資分析において重視すべき要因です。不動産投資分析では、建物の持続可能性と弾力性への需要の高まりを見落としてはいけません。需要の増加は規制強化とビジネスニーズの双方から生じると考えています。
- ラサールは、政府や当局によるE-要因への認識の高まりを調査しています。国や地方自治体は、不動産はエネルギーと水の消費量の主要消費者であり、建物内での活動は、再利用可能な廃棄物を発生させていると考えています。その為、環境に配慮した建物の建設と運営は、炭素排出量の削減、水やエネルギーの省力化、再生利用できない廃棄物の発生を防ぐ大きな役割を果たすと考えられています。
- 仕事、社会交流、買い物、余暇、保管/流通、居住空間における持続可能な健全で柔軟な空間に対するテナントの優先度は高まっており、それらの各国におけるマーケットへの影響は様々です。
- 投資家がサステナビリティの取り組みからどのように恩恵を享受できるかを判断する為に、DTUの枠組みに環境変化の「E」を追加することを通じ、ラサールでは綿密な調査を継続していくこととしています。



投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系

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：
直前期の期末総資産額 × 0.22% (上限料率)
- (2) 運用報酬Ⅱ：
(直前期の経常利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却額 - 特定資産の譲渡損益 - 評価損益) × 5.8% (上限料率)
- (3) (運用報酬Ⅰ + 運用報酬Ⅱ) × 調整後EPU × 0.026% (上限料率)

取得/譲渡報酬

- (4) 不動産関連資産を取得又は譲渡した場合の売買価格 × 1.0% (上限料率)

合併報酬

- (5) 新設合併又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)

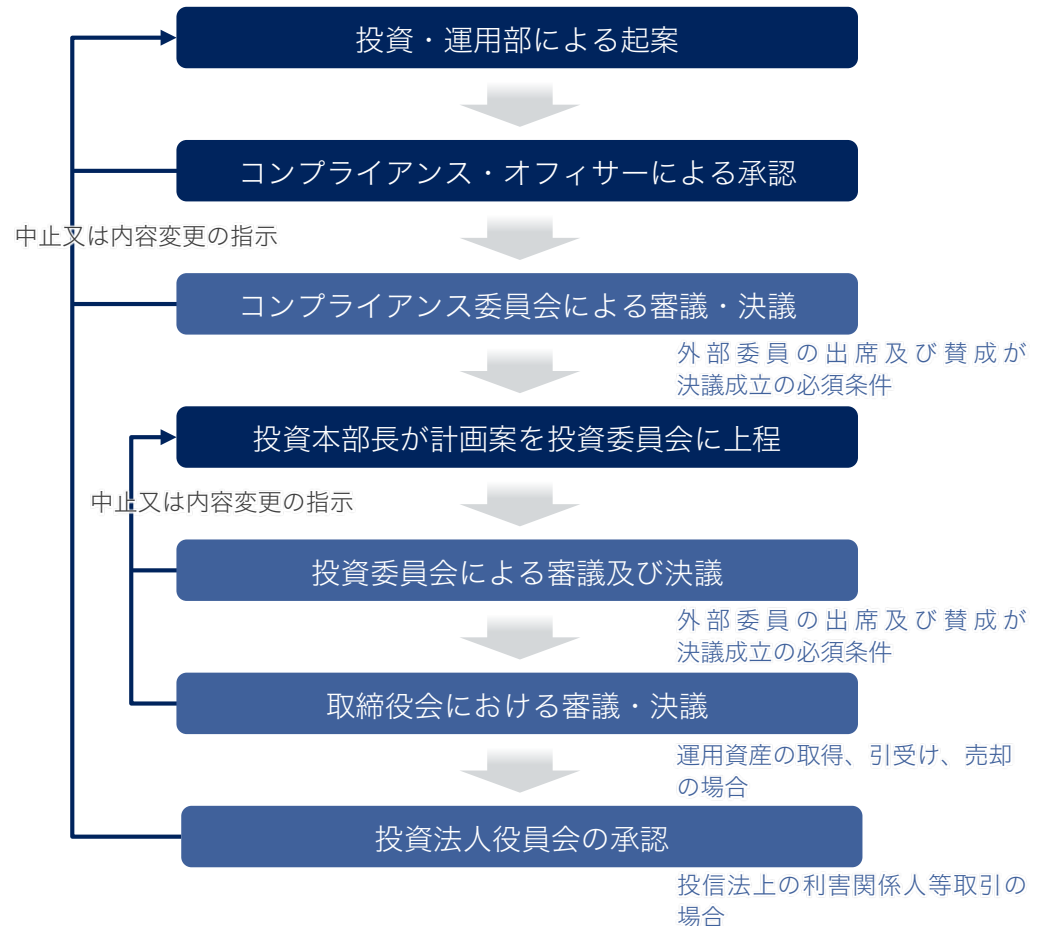
■ 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

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იმボート出資として保有

■ 持投資口制度の導入

投資主と資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進

■ 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



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

物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 1/3

■ ロジポート東扇島A棟・B棟・C棟は、物流適地に所在する大規模・高機能な”プライム・ロジスティクス”



物流適地

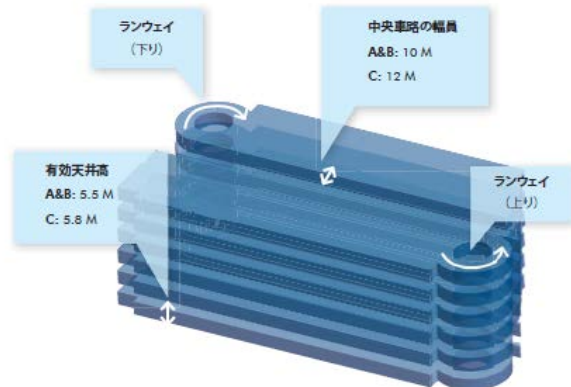
- ① 消費地へのアクセス
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

大規模

- ① 延床面積30,000坪超、1フロアの賃借可能面積最大5,000坪超の規模を誇る

高機能

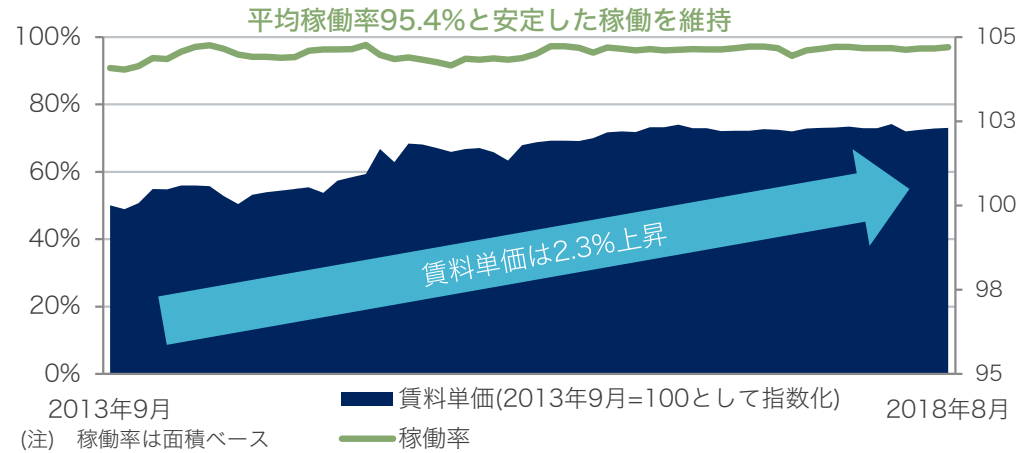
- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランブウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物



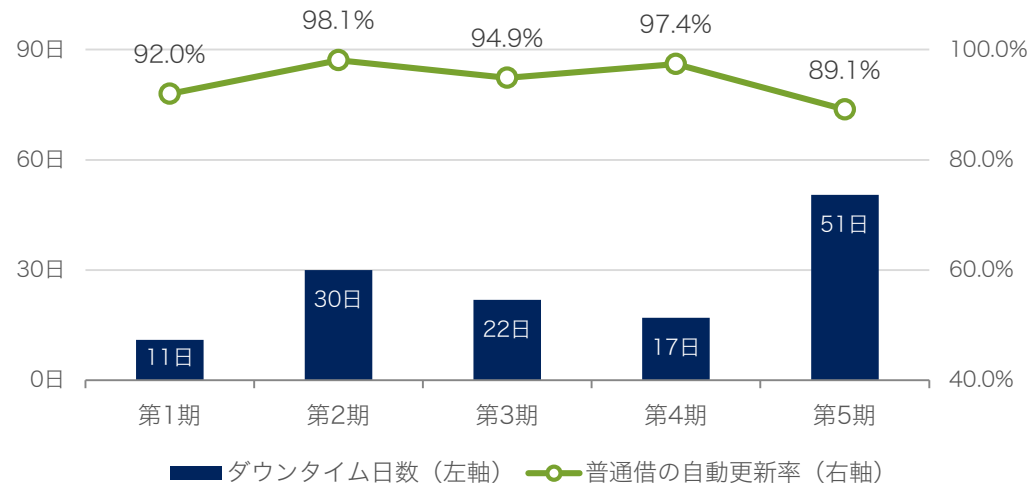
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

■ 安定稼働の実績を積み重ね、賃料単価も上昇基調

稼働率・賃料単価の推移



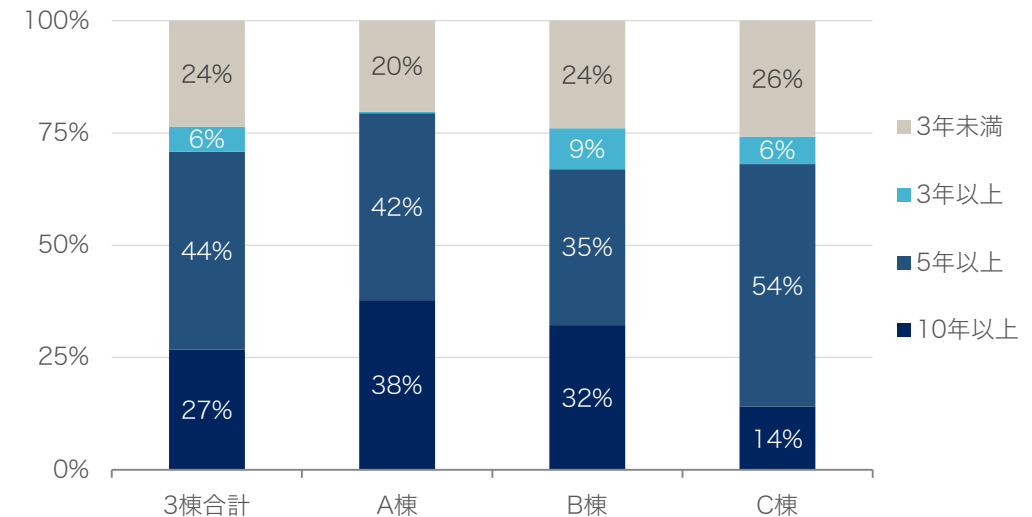
普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



現テナントの平均入居期間

- 普通借家契約形態の契約が多いため平均契約期間2.0年
- 現テナントの平均入居期間（当初入居日から第5期末時点までの期間）は7.9年

■ 入居期間の内訳



(注) 面積ベース

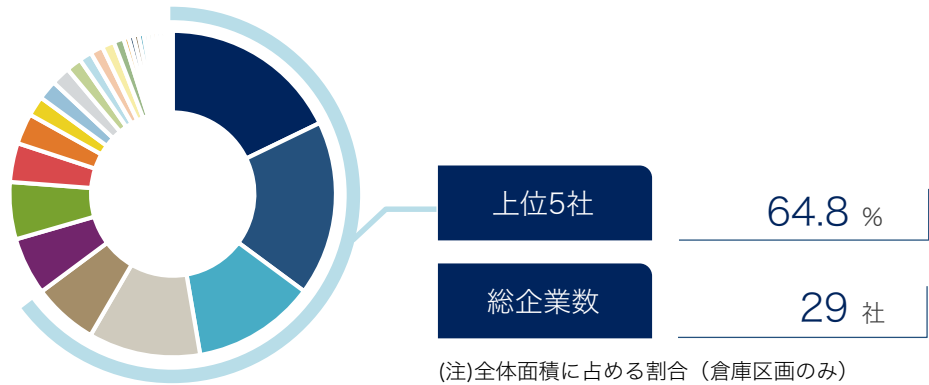
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

■ テナント・荷主の分散、賃料ギャップの存在により、稼働が安定的

テナント・荷主構成

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

■ テナント企業の分散



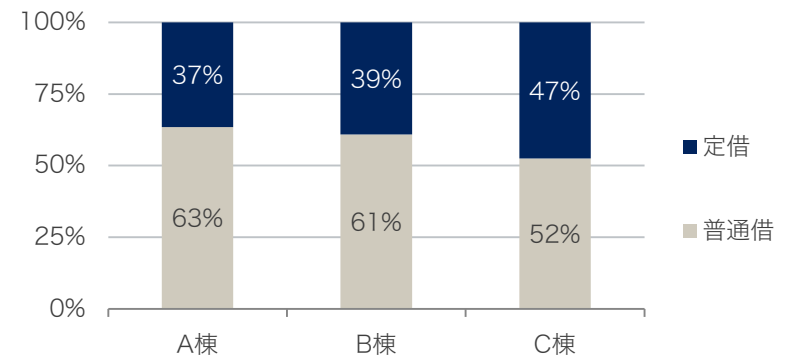
■ 荷主企業の分散



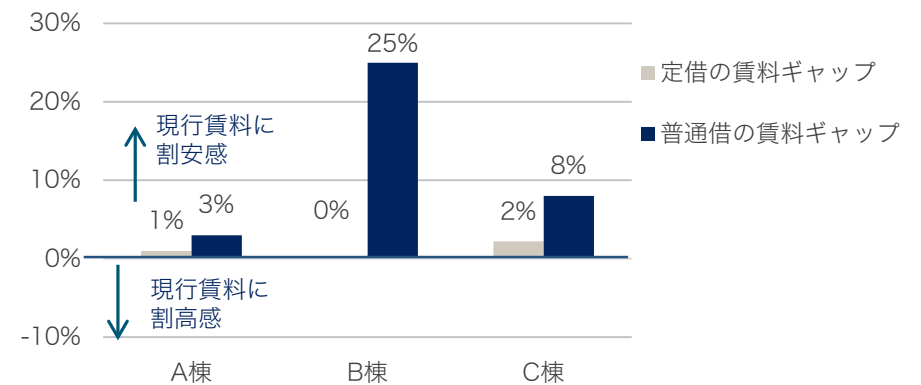
現行の賃料水準

- 現行の賃料ギャップは1%～25%
- 特に普通借家契約は賃料ギャップが大きいため移転動機に乏しく、契約期間は短いものの、実際の入居期間は長期間にわたる

■ 定期借家契約・普通借家契約の割合

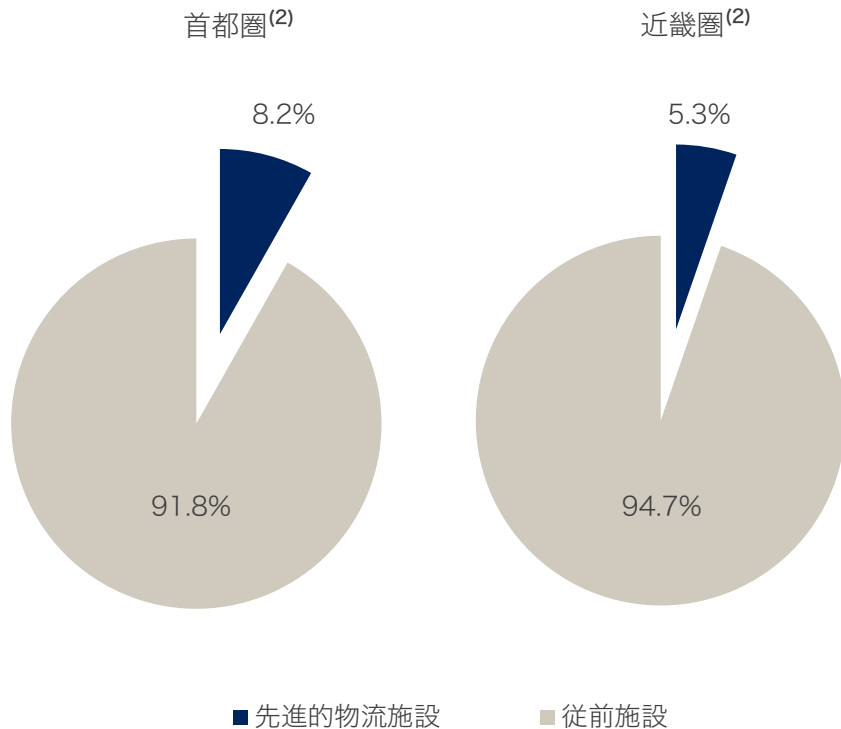


■ 賃料ギャップ

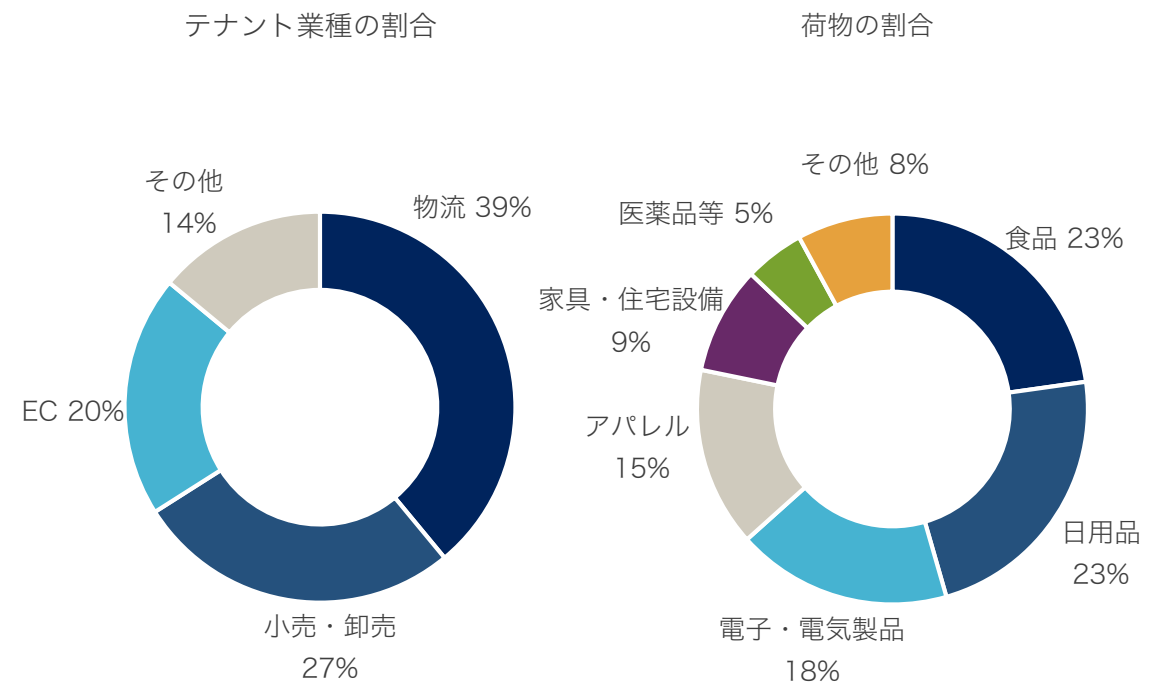


物流不動産のストックと荷物

先進的物流施設⁽¹⁾の比率の比較



首都圏大型マルチテナント型施設⁽³⁾のテナント・荷物の種類



出所：いずれもCBRE

(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2017年3月末時点

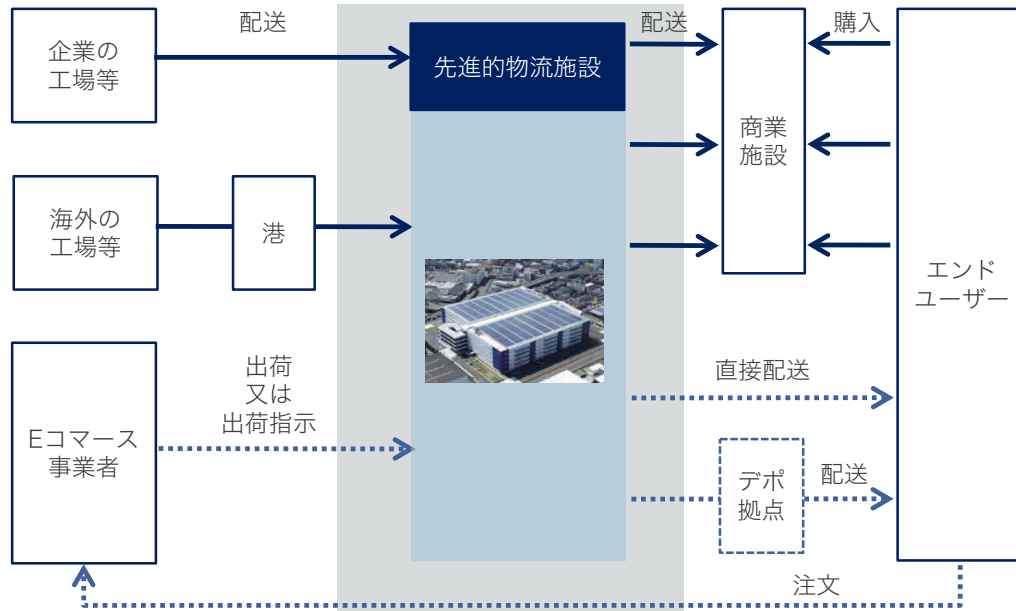
(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県

(3) 首都圏の延床10,000㎡以上のマルチ型物流施設

物流不動産に対する具体的なニーズ

先進的な物流施設の役割

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



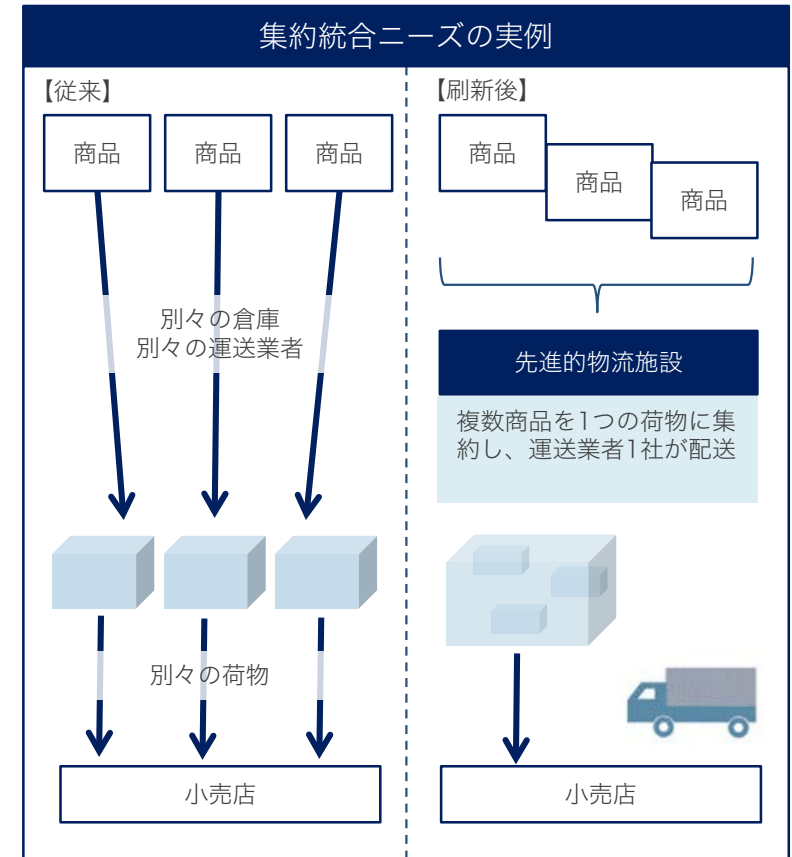
物流施設での基本的な作業フロー

入荷 → 保管 → ピッキング → 検品 → 梱包 → 出荷

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

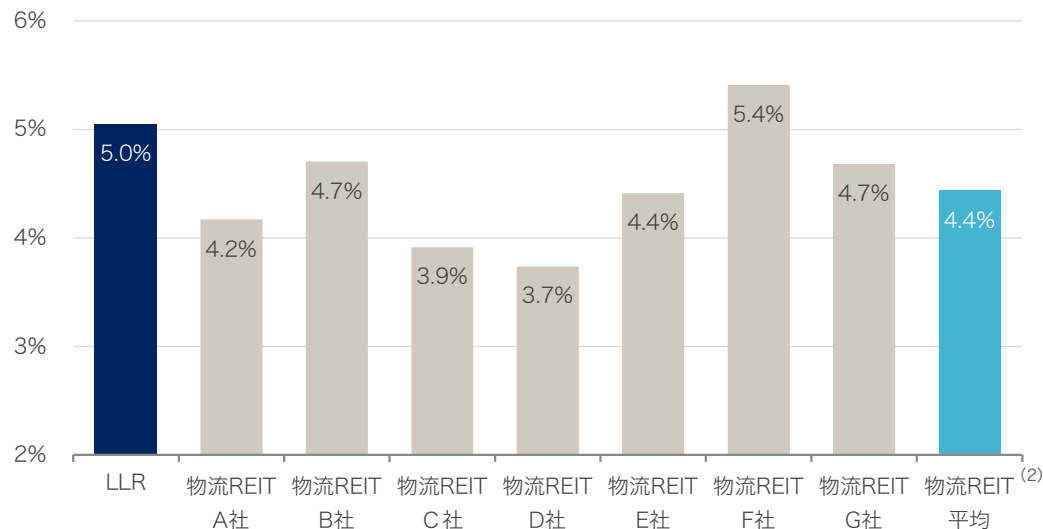
集約統合ニーズの拡大

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

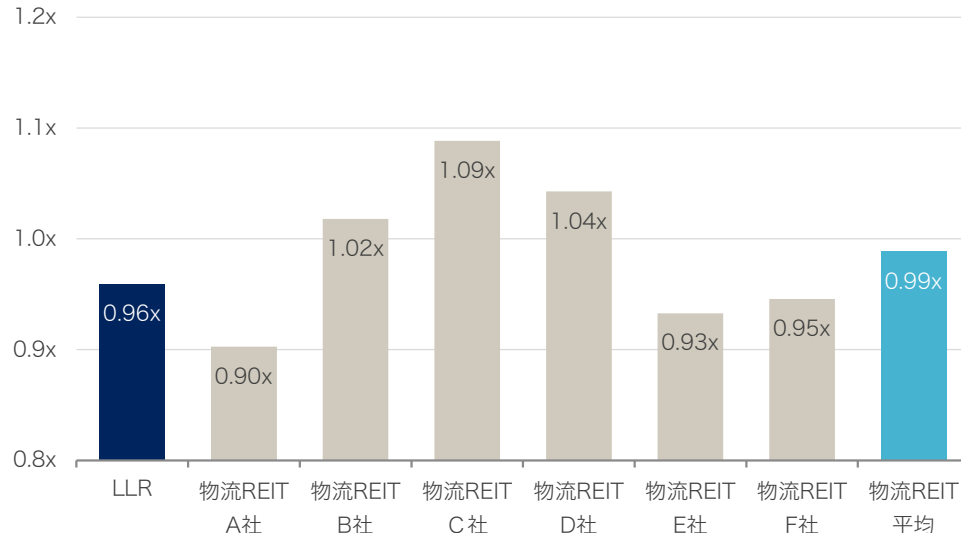


(ご参考) J-REITの物流特化型銘柄のバリュエーション

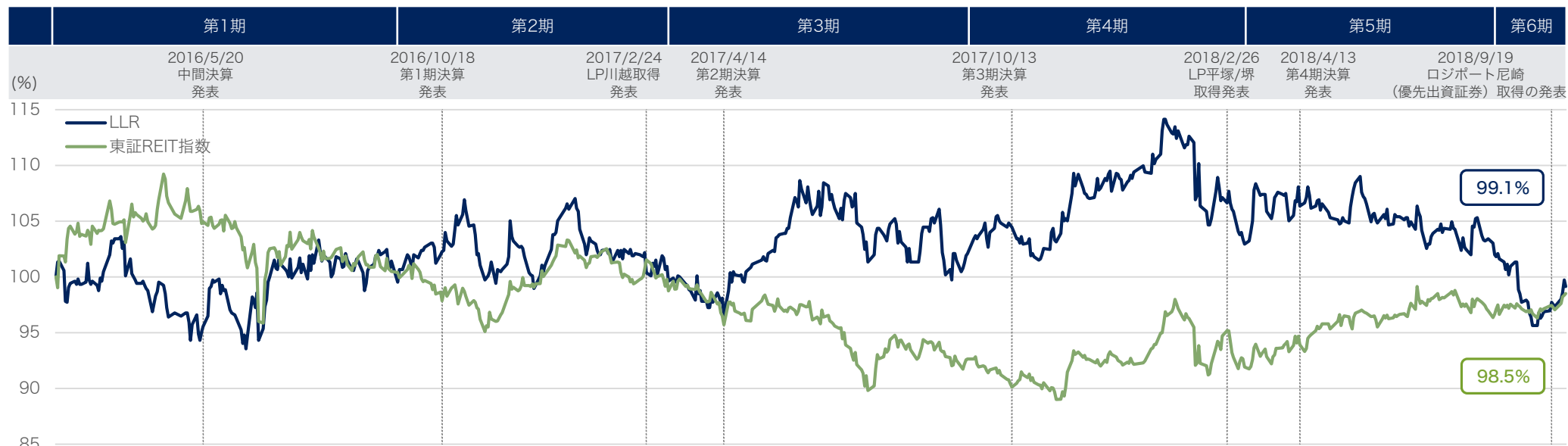
分配金利回り (1)



P/NAV倍率



投資口価格の推移 (3)



(1) 分配金利回りは各社開示の直近予想 (又は固都税の影響を考慮した巡回期の予想分配金) の2倍から算出

(2) LLRを除いた物流REIT各社の単純平均 (以下同じ)

(3) 2016年2月17日時点の本投資法人の投資口価格の終値を100%とした2018年9月末日までの相対的な投資口価格の推移
出所: ブルームバーグ

(ご参考) ポートフォリオ全体の賃料単価・稼働率に対するDPUの感応度分析

稼働率・単価変動によるDPUへの影響の試算

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

稼働率・単価変動によるDPU変動率の試算

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

(注) 分配金への影響金額の試算は資産運用会社にて試算した数値の増加額を2018年9月末時点の発行済投資口総数で除した金額を記載
いずれも目標又は計画から試算される数値であり、その実現を保証するものではない

ファンドサマリー

	4期 (実績)	5期 (実績)
営業収益	5,251 百万円	5,663 百万円
賃貸NOI	4,142 百万円	4,502 百万円
減価償却費	627 百万円	685 百万円
償却後NOI	3,515 百万円	3,816 百万円
運用報酬	618 百万円	676 百万円
営業利益	2,806 百万円	3,043 百万円
支払利息・融資関連費用等	258 百万円	342 百万円
当期純利益	2,543 百万円	2,696 百万円
分配金総額	2,731 百万円	2,901 百万円
資本的支出	80 百万円	104 百万円
FFO	3,170 百万円	3,382 百万円
AFFO	3,090 百万円	3,278 百万円
取得価格	173,390 百万円	188,440 百万円
有形固定資産簿価	173,937 百万円	188,639 百万円
不動産鑑定評価額	185,530 百万円	203,090 百万円
含み損益	11,592 百万円	14,450 百万円
含み損益率	6.7%	7.7%
有利子負債	71,030 百万円	86,310 百万円
純資産額	108,343 百万円	108,309 百万円
総資産	183,842 百万円	199,373 百万円
NOI利回り (取得価格ベース)	4.8%	4.7%
償却後利回り (取得価格ベース)	4.1%	4.0%
総資産LTV (簿価ベース)	38.6%	43.3%
総資産LTV (時価ベース)	36.3%	40.4%
期末発行済投資口総数	1,100,000 口	1,100,000 口
NAV	117,204 百万円	119,858 百万円

	4期 (実績)	5期 (実績)
1口あたり分配金	2,483 円	2,638 円
1口あたり利益分配金	2,312 円	2,452 円
利益超過分配	171 円	186 円
1口当たりAFFO	2,810 円	2,980 円
1口当たりNAV	106,549 円	108,962 円
1口当たり純資産	98,494 円	98,462 円
投資口価格 (権利付最終日)	112,900 円	106,800 円
時価総額 (権利付最終日時点)	124,190 百万円	117,480 百万円
分配金利回り	4.44%	4.90%
PBR	1.15倍	1.09倍
NAV倍率	1.06倍	0.98倍
ROE	4.7%	5.0%
AFFOペイアウトレシオ	88.4%	88.5%

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) ÷ 取得価格
4. 償却後利回り = 賃貸NOI - 減価償却 (年換算) ÷ 取得価格
5. 総資産LTV (簿価ベース) = 有利子負債 ÷ 総資産額
6. 総資産LTV (時価ベース) = 有利子負債 ÷ (総資産額 - 有形固定資産簿価 + 不動産鑑定評価額)
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) ÷ 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) ÷ 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

当決算期（2018年3月1日～2018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	ロジポート 平塚新町	ロジポート 堺南島町
第5期中の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	180	180
①不動産賃貸事業収益合計	607,080	709,751	772,189	839,857	597,451	656,149	761,653	339,577			
賃貸事業収入	560,468	644,241	691,507	777,532	543,449	576,689	686,271	320,917			
その他賃貸事業収入	46,611	65,510	80,682	62,325	54,001	79,459	75,382	18,659			
②不動産賃貸事業費用合計	197,805	236,104	269,893	339,250	165,640	212,061	254,361	111,620			
外注委託費	19,953	32,430	30,474	30,816	48,555	39,828	53,957	17,650			
水道光熱費	32,497	44,489	64,714	49,297	18,681	28,534	42,465	18,296	非開示	非開示	
公租公課	53,575	60,819	72,425	59,156	38,680	59,819	57,698	29,561			
損害保険料	963	1,146	1,221	1,641	1,114	1,394	1,485	509			
修繕費	3,437	12,420	7,976	47,271	6,831	10,900	7,675	1,819			
減価償却費	74,755	67,724	90,309	146,901	49,627	70,214	88,858	40,517			
その他賃貸事業費用	12,621	17,071	2,773	4,165	2,149	1,369	2,219	3,266			
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	409,274	473,647	502,295	44,119	456,488	431,810	444,088	507,292	227,956	146,310	173,590
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	484,030	541,372	592,604	66,042	581,466	481,438	514,302	596,151	268,474	171,819	204,540

（注）「ロジポート流山A棟」のエンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用と各々合算して記載
「ロジポート平塚新町」・「ロジポート堺南島町」は、テナントから開示の承諾が得られていないため非開示

損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：千円)

科目	第4期実績 2018/2期	第5期実績 2018/8期
営業収益	5,251,985	5,663,743
賃貸事業収入	4,790,438	5,179,266
その他賃貸事業収入	461,547	484,477
営業費用	2,445,640	2,620,386
賃貸事業費用	1,736,382	1,846,869
資産運用報酬	618,816	676,123
資産保管・一般事務手数料	28,889	27,150
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	47,952	56,643
営業利益	2,806,345	3,043,356
営業外収益	298	42
受取利息	41	42
還付加算金	257	-
営業外費用	261,968	345,713
支払利息	191,433	231,312
投資法人債利息	23,519	26,786
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	4,925	5,656
融資関連費用	38,433	78,301
経常利益	2,544,675	2,697,686
税引前当期純利益	2,544,675	2,697,686
当期純利益	2,543,602	2,696,927
前記繰越利益	309	711
当期末処分利益	2,543,911	2,697,639

貸借対照表

(単位：千円)

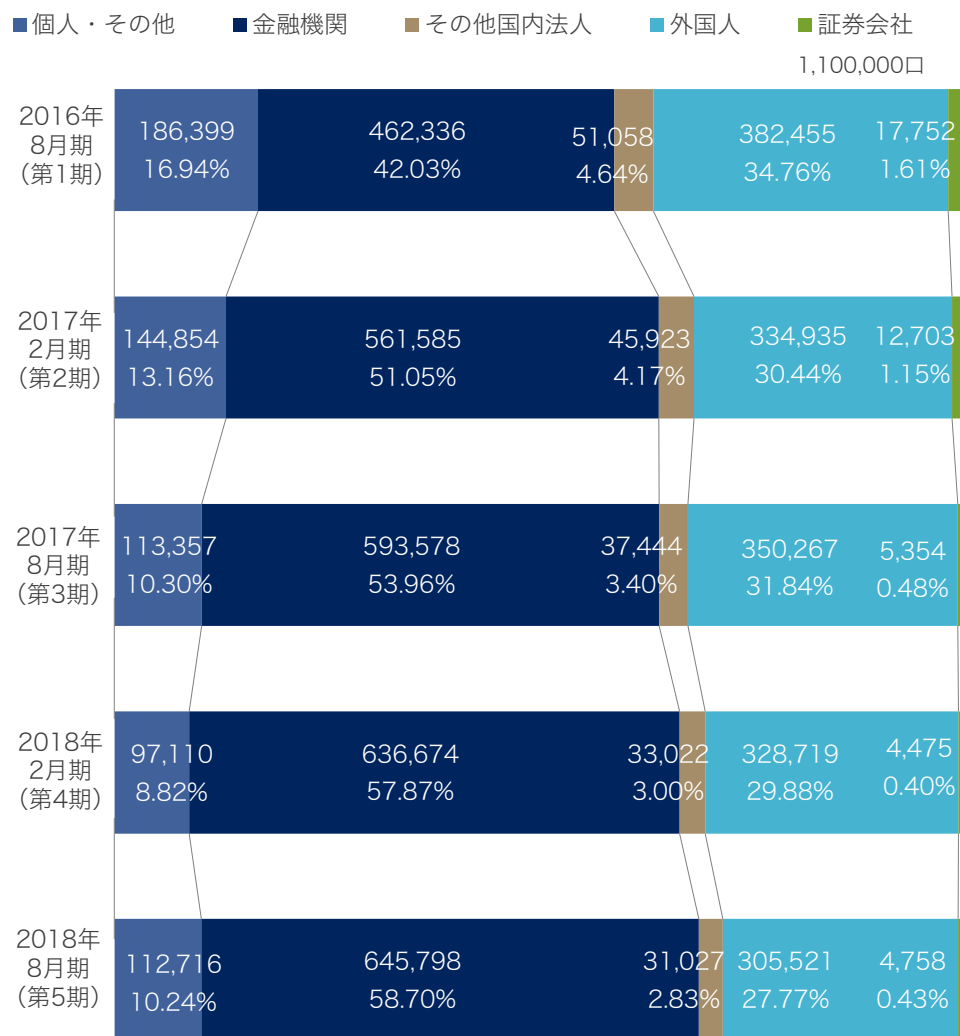
科目	第4期実績 2018/2期	第5期実績 2018/8期
流動資産	9,469,888	10,208,860
現金及び預金	4,565,339	5,858,660
信託現金及び信託預金	4,651,951	3,860,404
その他の流動資産	252,595	489,793
固定資産	174,284,502	189,085,998
有形固定資産	173,937,899	188,639,035
投資その他の資産	346,602	446,963
繰延資産	87,883	78,570
創立費	18,891	15,234
投資法人債発行費	68,991	63,335
資産合計	183,842,273	199,373,430
流動負債	2,261,796	2,251,120
営業未払金	181,515	191,545
未払金	670,488	772,830
未払消費税等	109,004	-
前受金	892,724	969,612
その他の流動負債	408,063	317,130
固定負債	73,236,899	88,813,105
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	59,530,000	74,810,000
信託預り敷金及び保証金	2,206,899	2,503,105
負債合計	75,498,696	91,064,226
投資主資本合計	108,343,576	108,309,204
出資総額 ⁽¹⁾	105,799,665	105,611,565
剰余金	2,543,911	2,697,639
純資産合計	108,343,576	108,309,204
負債純資産合計	183,842,273	199,373,430

(1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載

投資主の状況

(2018年8月末日時点)

所有者別投資口数の推移



(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て

(2) スポンサー保有46,200口を含む

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

所有者別投資主数

	第5期末 (2018年8月末日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,791	94.99%	112,716	10.24%
金融機関	91	0.88%	645,798	58.70%
その他国内法人	227	2.20%	31,207	2.83%
外国人	179	1.73%	305,521	27.77%
証券会社	19	0.18%	4,758	0.43%
合計	10,307	100.0%	1,100,000	100.0%

主な投資主 (上位10社)

	名称	投資口数	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	229,200	20.83%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	209,026	19.00%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	53,190	4.83%
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	4.20%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,445	2.31%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	24,154	2.19%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,072	1.18%
8	SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT	12,305	1.11%
9	株式会社八十二銀行	12,028	1.09%
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	9,113	0.82%
	合計	633,733	57.61%

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

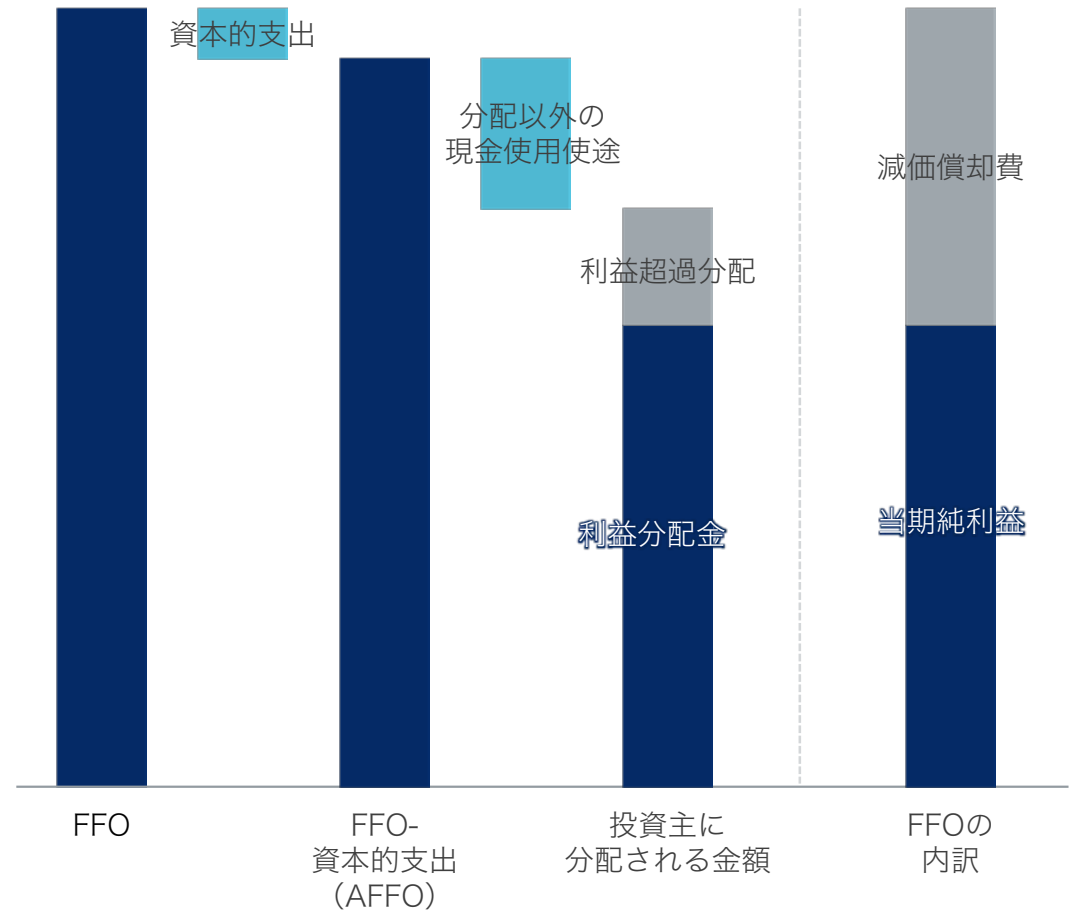
保有物件の競争力の維持・強化

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）

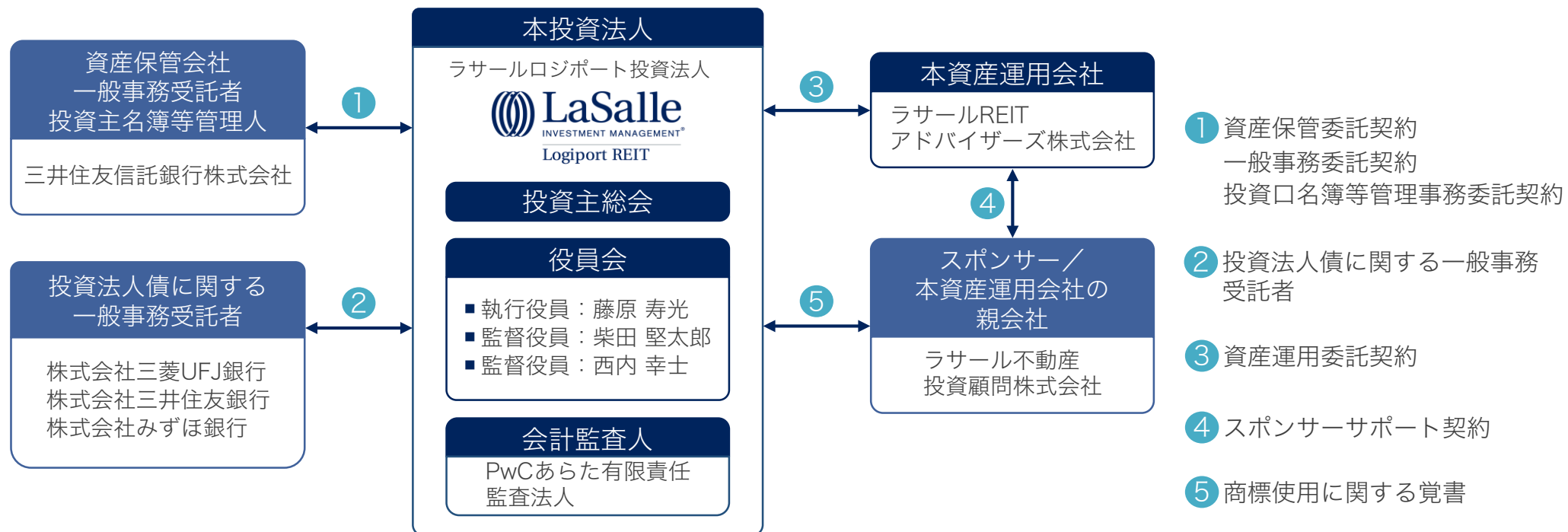
- 継続的利益超過分配…30%
- 継続的利益超過分配
+ 一時的利益超過分配…40%

■ 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



本投資法人の仕組み

■ 投資法人の仕組み図



■ 資産運用会社の概要

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

注意事項

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

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

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