

# LaSalle LOGIPORT REIT





# 目次



<u>01</u>	運用ハイライト	P.3
<u>02</u>	第4期決算概要	P.17
<u>03</u>	ポートフォリオの現状と今後の運用方針	P.23
<u>04</u>	物流施設マーケットの見通し	P.35
<u>05</u>	付属資料	P.40



01

## 運用ハイライト



# 運用ハイライト

1

着実な運用成果の積み重ねで、投資主価値を一層向上

- 一口当たり分配金は2,483円（前期比 +4.4%、当初予想比 +4.2 %）

2

外部成長：適正利回りでの厳選投資を通じて、物件取得実績を積み上げ

- この3月に2物件150.5億円をNOI利回り**4.8%**で取得
- 新たに優先交渉権物件を確保し、**4物件350億円超**の追加取得が視野に

3

内部成長：安定感あるポートフォリオ運営を継続

- ポートフォリオ稼働率は**98.4%**（期中平均）の高水準を維持
- 定期借家物件の賃料改定では、**+3.9%**の増額を確保

4

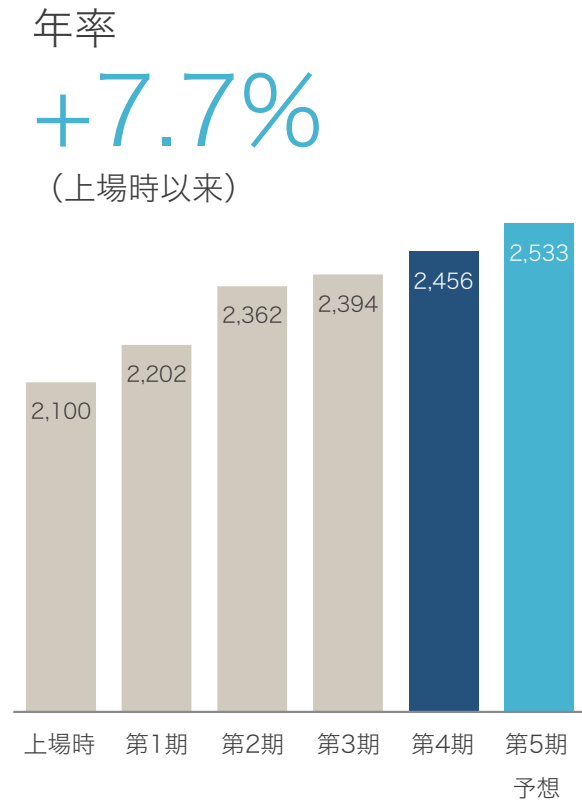
財務運営：投資主還元観点からLTV余力の活用を継続

- 物件取得のデットファイナンスによって、LTVは目標レンジの**43%**へ

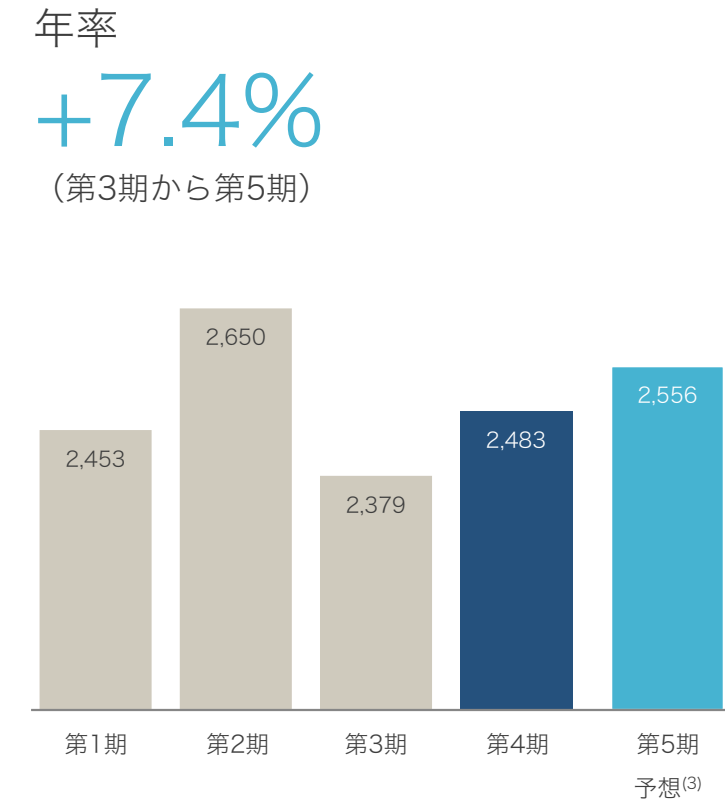
# 一口当たり分配金とNAVの成長

着実な運用成果の積み重ねによる投資主価値の向上

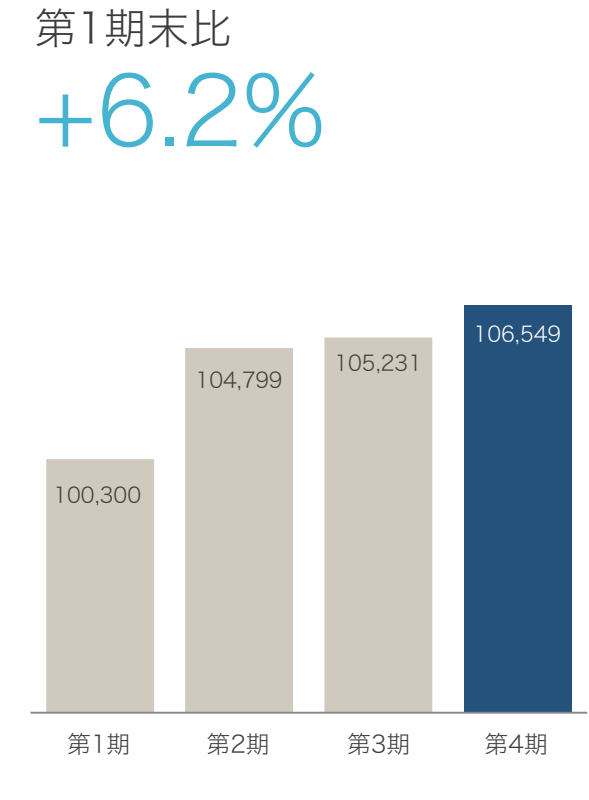
一時効果調整後の1口当たり分配金<sup>(1)</sup> (円)



1口当たり分配金 (円)



1口当たりNAV<sup>(2)</sup> (円)



(1) 一時効果調整後の1口当たり分配金における各期の意味は下記の通り  
 上場時：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  
 第1期：2016年10月18日発表の第3期予想  
 第2期：2017年4月14日発表の第3期予想から固定資産税等の一時効果を調整  
 第3期：第3期実績から固定資産税等の一時効果を調整  
 第4期：第4期実績から固定資産税等の一時効果を調整  
 第5期：2018年4月13日発表の第5期予想から固定資産税等の一時効果を調整

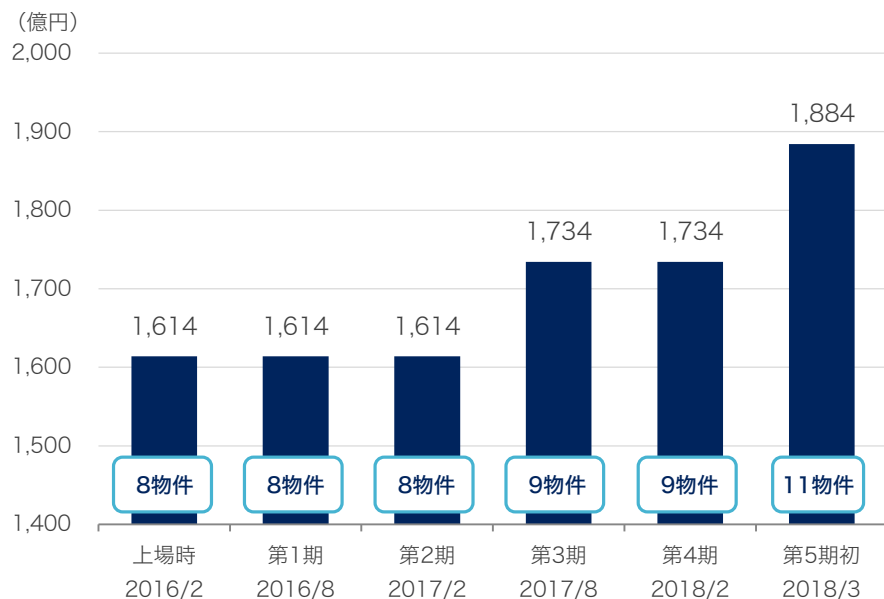
(2) (純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数  
 (3) 2018年4月13日発表

# ポートフォリオの概要

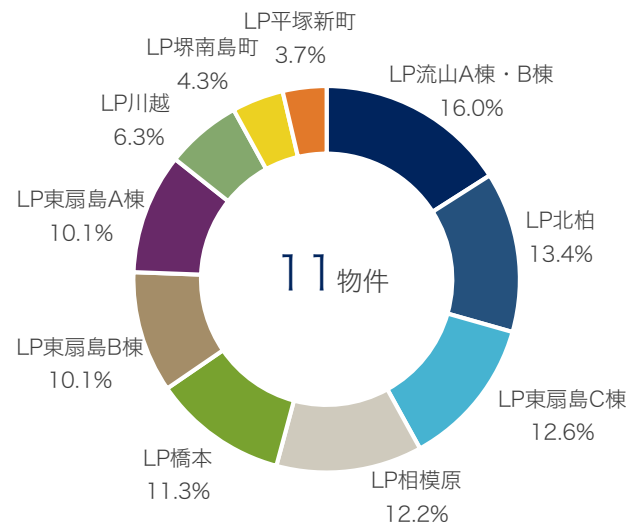
## ポートフォリオの概要<sup>(1)</sup>

取得価格の合計	物件数	稼働率
1,884 億円	11 物件	98.5 %
鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup>	延床面積合計	テナント数 <sup>(3)</sup>
5.0 %	1,046,524㎡	111 件

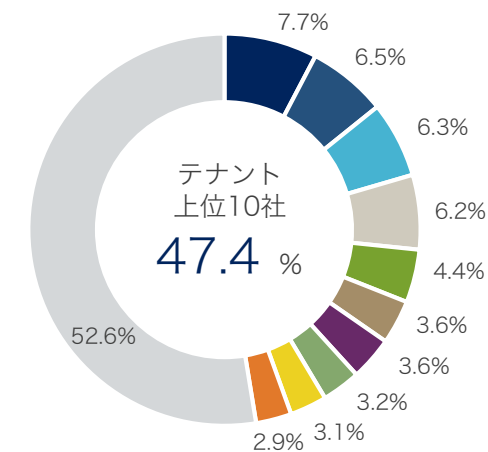
## 資産規模の推移



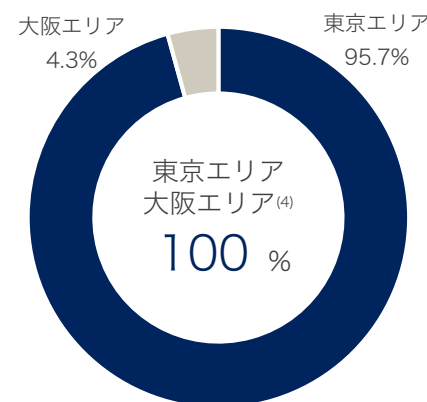
## 物件構成 (取得価格ベース)



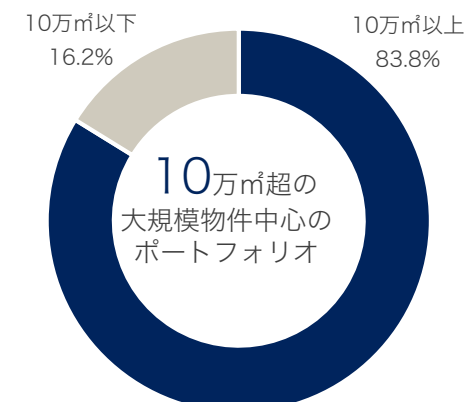
## テナント分散状況 (面積ベース)



## 物件エリア比率 (取得価格ベース)



## 延床面積別比率 (取得価格ベース)



(1) 2018年3月末日時点

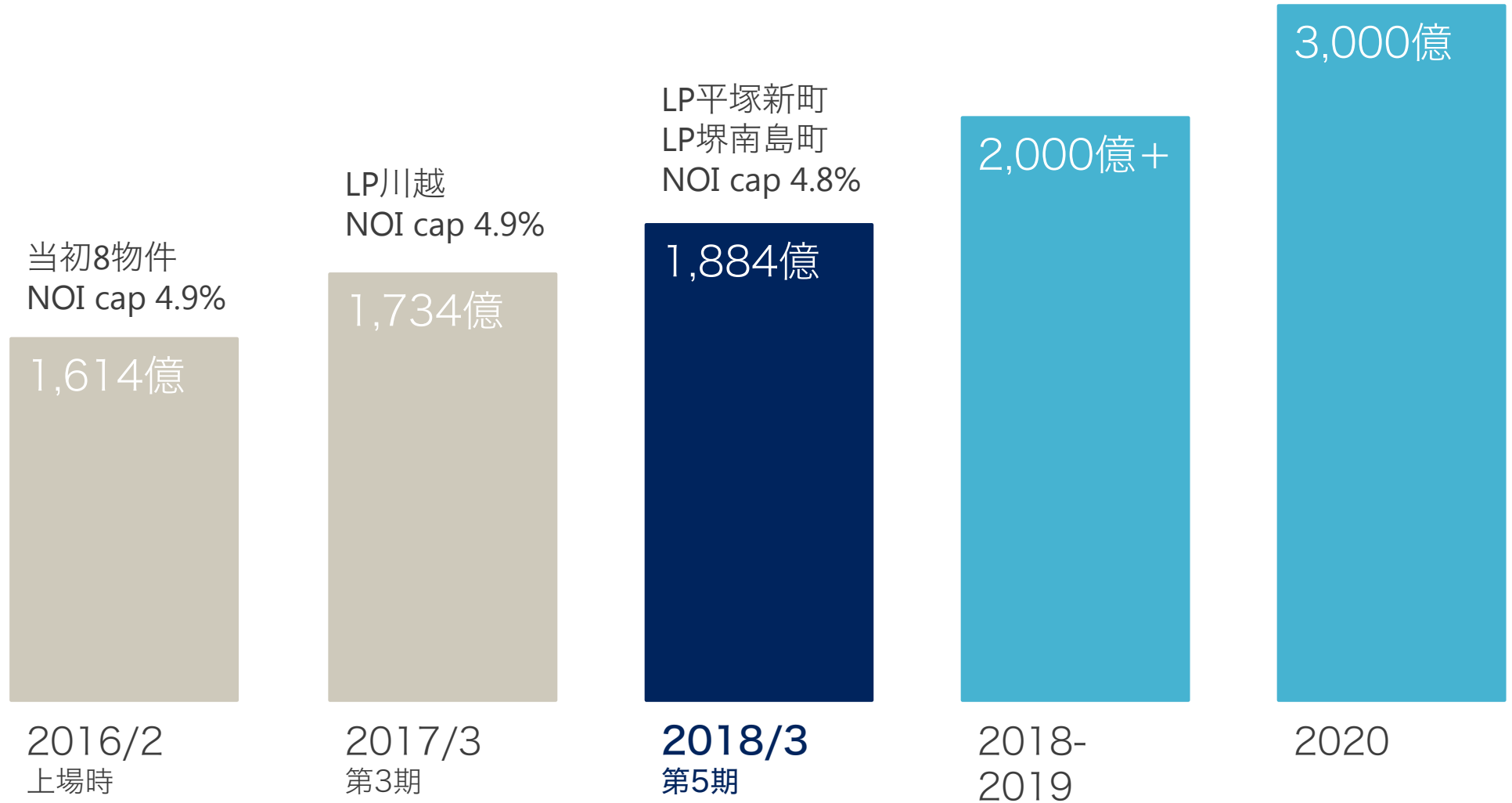
(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 2018年2月末日時点の既存9物件に、2018年3月5日に取得した新規2物件を追加し、名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は100件

(4) 「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

# 資産規模3,000億円の中期目標に向けて、成長を加速

外部成長 プライムロジスティクスへの適正価格での厳選投資



# 物件取得のチャンネルを複数確保し、パイプラインを拡充

外部成長 プライムロジスティクスへの適正価格での厳選投資

- 資産規模2,000億円越えが目前に
- 中期目標の3,000億円に向けてパイプラインは充実

優先交渉権確保物件

4物件

350億円超



ラサールファンド

3物件

1,100億円超



フィーダーファンド

今後3年間の開発規模

1,200億円超

本投資法人に包括的な  
優先交渉権 (ROFL)



# パイプライン物件のプレビュー

外部成長 プライムロジスティクスへの適正価格での厳選投資

## 優先交渉権 確保物件

- 東京エリアに3物件+大阪エリアに1物件
- 1物件が竣工安定稼働中、3物件が開発中（テナント内定済）
- **優先交渉期間内の適切なタイミングで取得**を検討（期間満了：2020年）

## ラサール ファンド

- マルチテナント型物流施設3物件を開発・運営中
- 各物件とも**リーシング活動は順調に進展**
- **大阪エリアの開発物件で、63,000坪の圧倒的なリーシング実績**



ロジポート堺  
2017年4月竣工



ロジポート大阪大正  
2018年3月竣工



ロジポート川崎ベイ  
2019年5月竣工

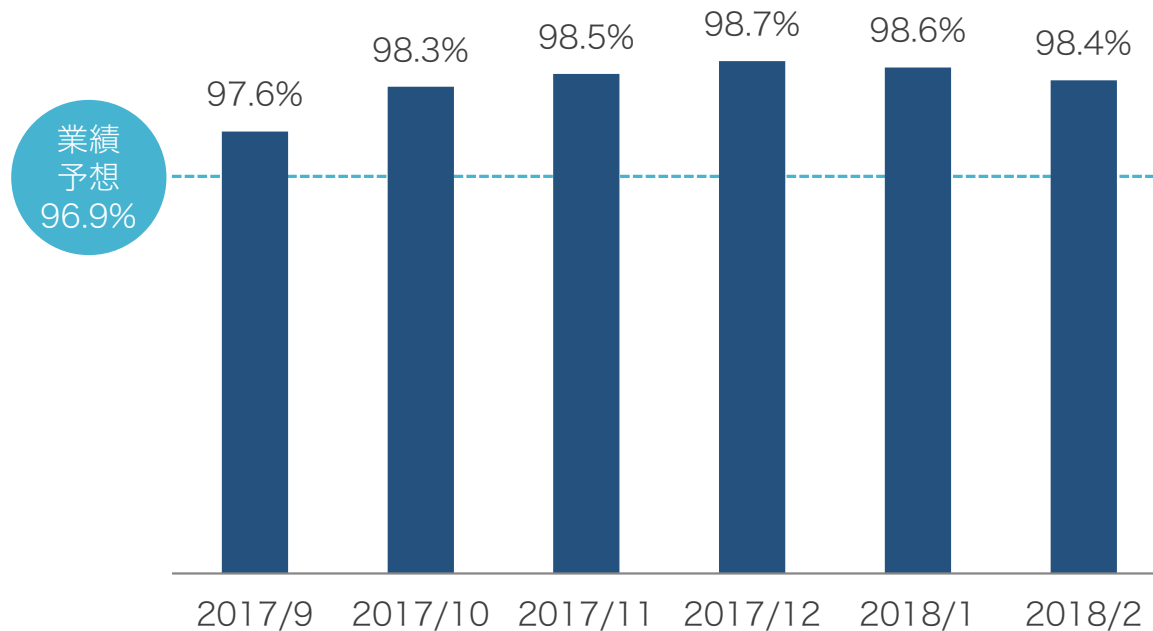
## フィーダー ファンド

- 今年8月に常磐道/圏央道サブマーケットで**第1号案件を着工**の予定

# ポートフォリオ稼働率は98%超を維持

内部成長 大量供給が続く中、高稼働率の維持を優先

第4期の稼働率は期中平均で98.4%を達成



当期に賃貸借契約の満了を迎えた面積158,000㎡のうち、自動更新・再契約率は91.2%

うち、東扇島3棟の賃貸借契約満了面積約97,200㎡については

- 自動更新率が97.4%と当初想定よりも上振れ
- 退去区画の埋戻しまでの空室期間は17日と空室損失を抑制

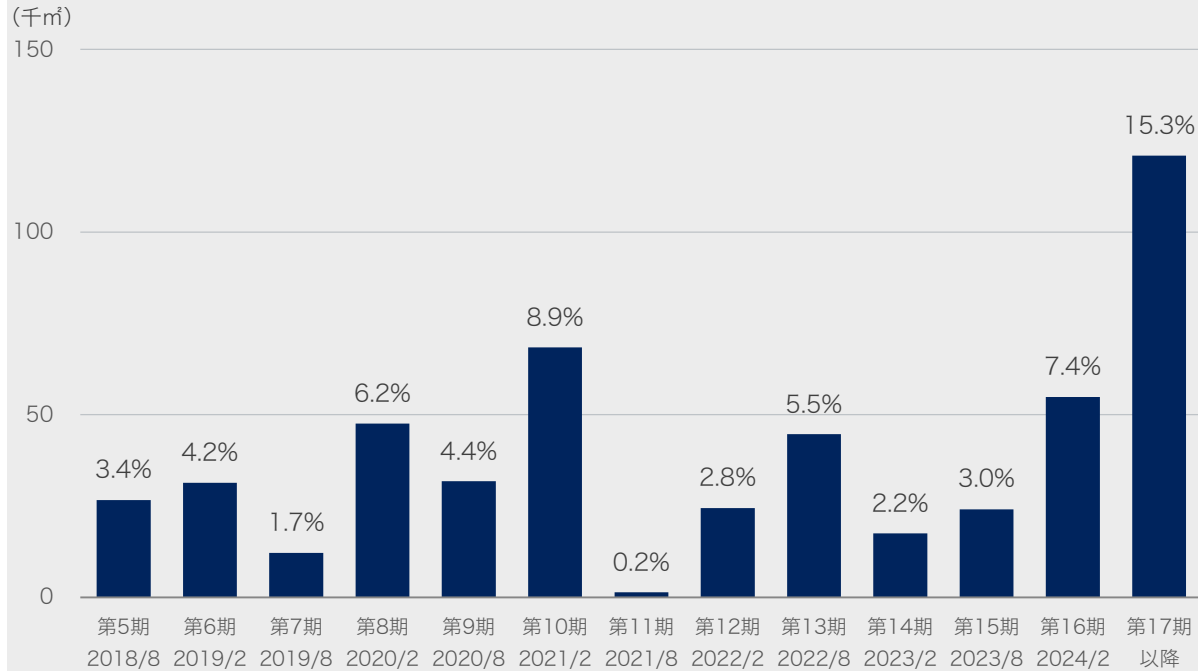
今後の業績予想には安定稼働の実績を反映

# 賃貸借契約満了スケジュールとリーシング方針

内部成長 大量供給が続く中、高稼働率の維持を優先

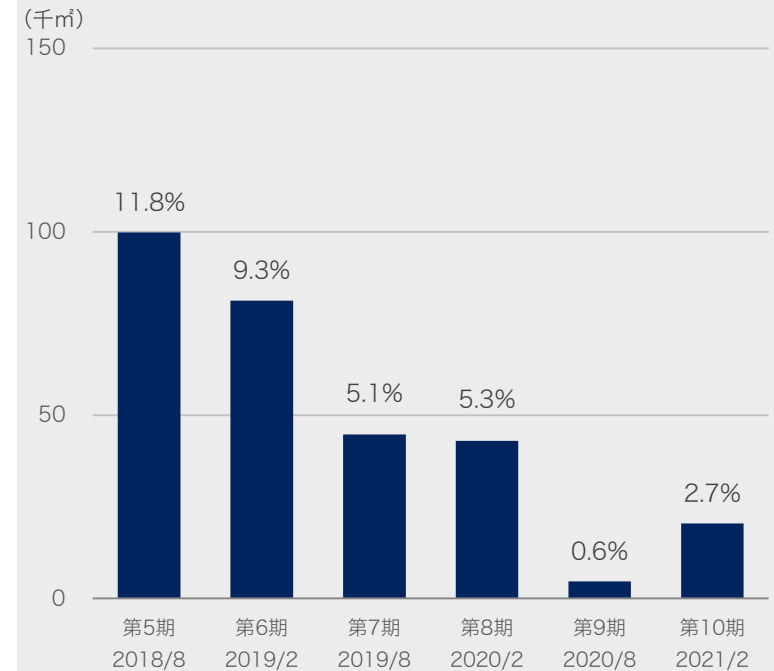
## 定期借家物件（8物件）

- 高稼働率の維持と賃料アップサイドとのバランス



## 東扇島3棟

- 賃料ギャップに下支えされた自動更新率の高さ

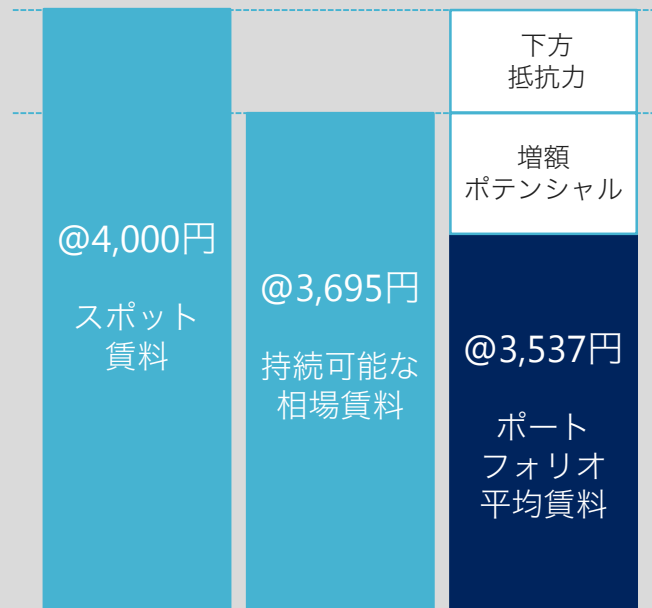


# 定借物件の賃料改定 増額基調が続く

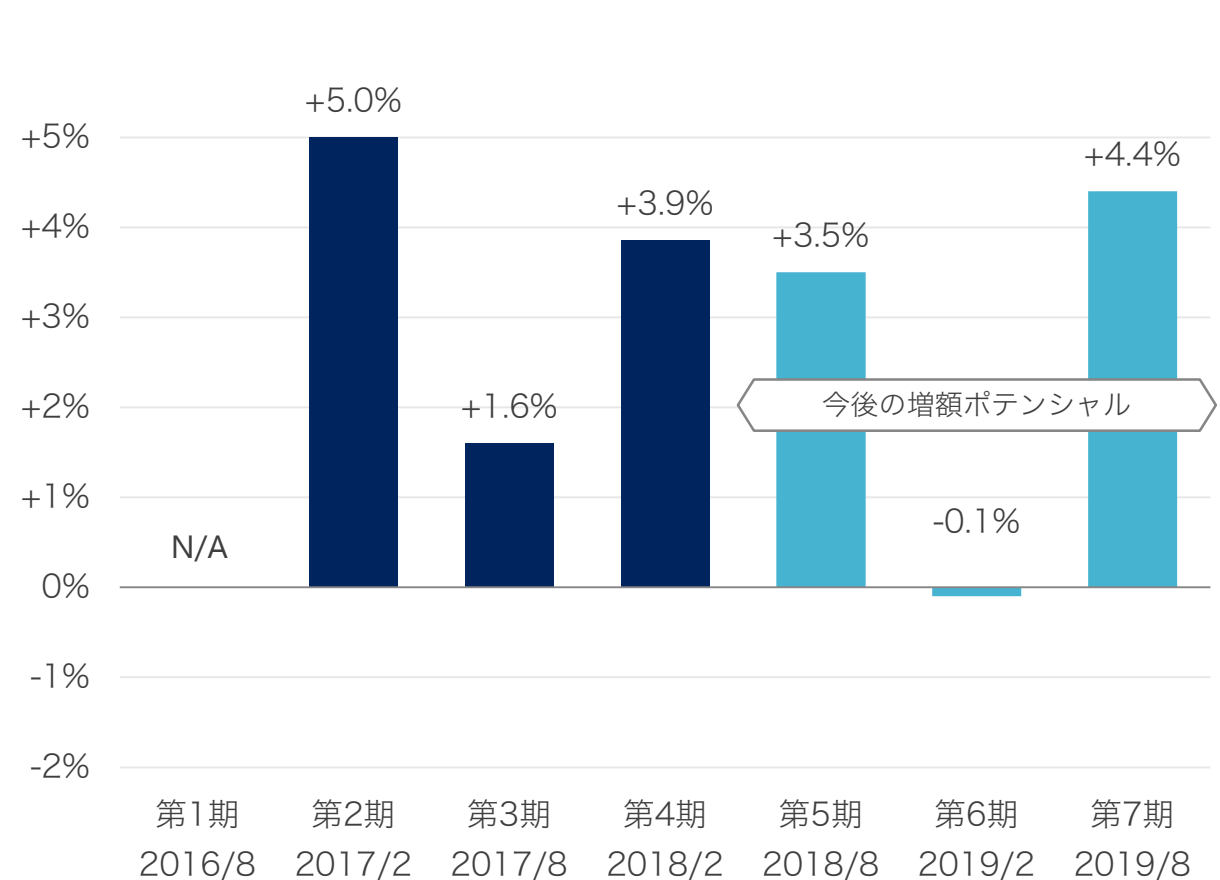
内部成長 大量供給が続く中、高稼働率の維持を優先

賃料ギャップは約13%

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{賃料} \\ \text{ギャップ} \\ \hline 13\% \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{下方} \\ \text{抵抗力} \\ \hline 8\% \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{増額} \\ \text{ポテンシャル} \\ \hline 4\sim 5\% \\ \hline \end{array}$$



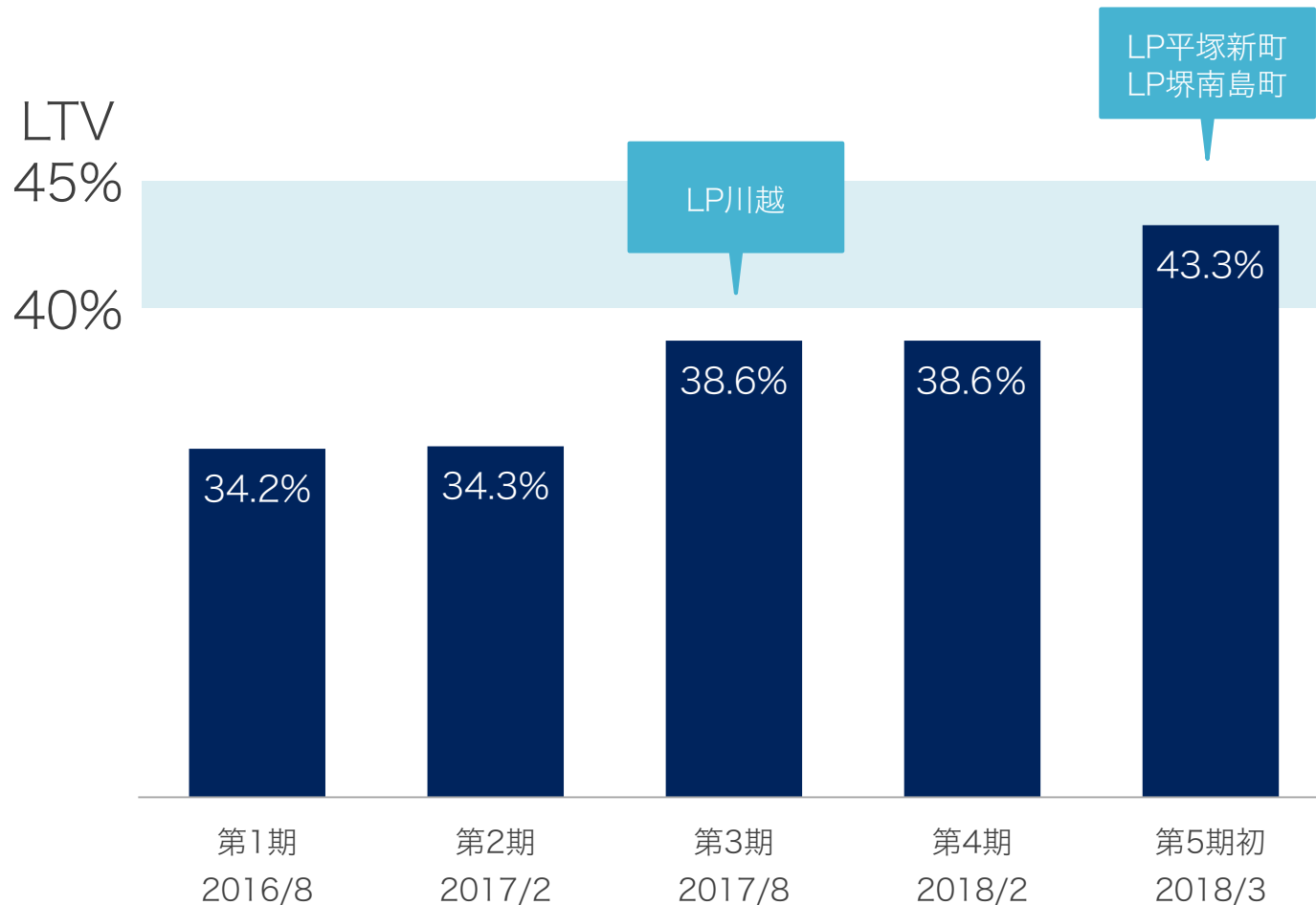
定期借家物件の賃料ギャップは、増額改定を通じて着実に縮小





# 物件取得にLTV余力を活用し、外部成長をサポート

財務運営 長期化・固定化・分散化を進めながら、財務余力を外部成長に活用



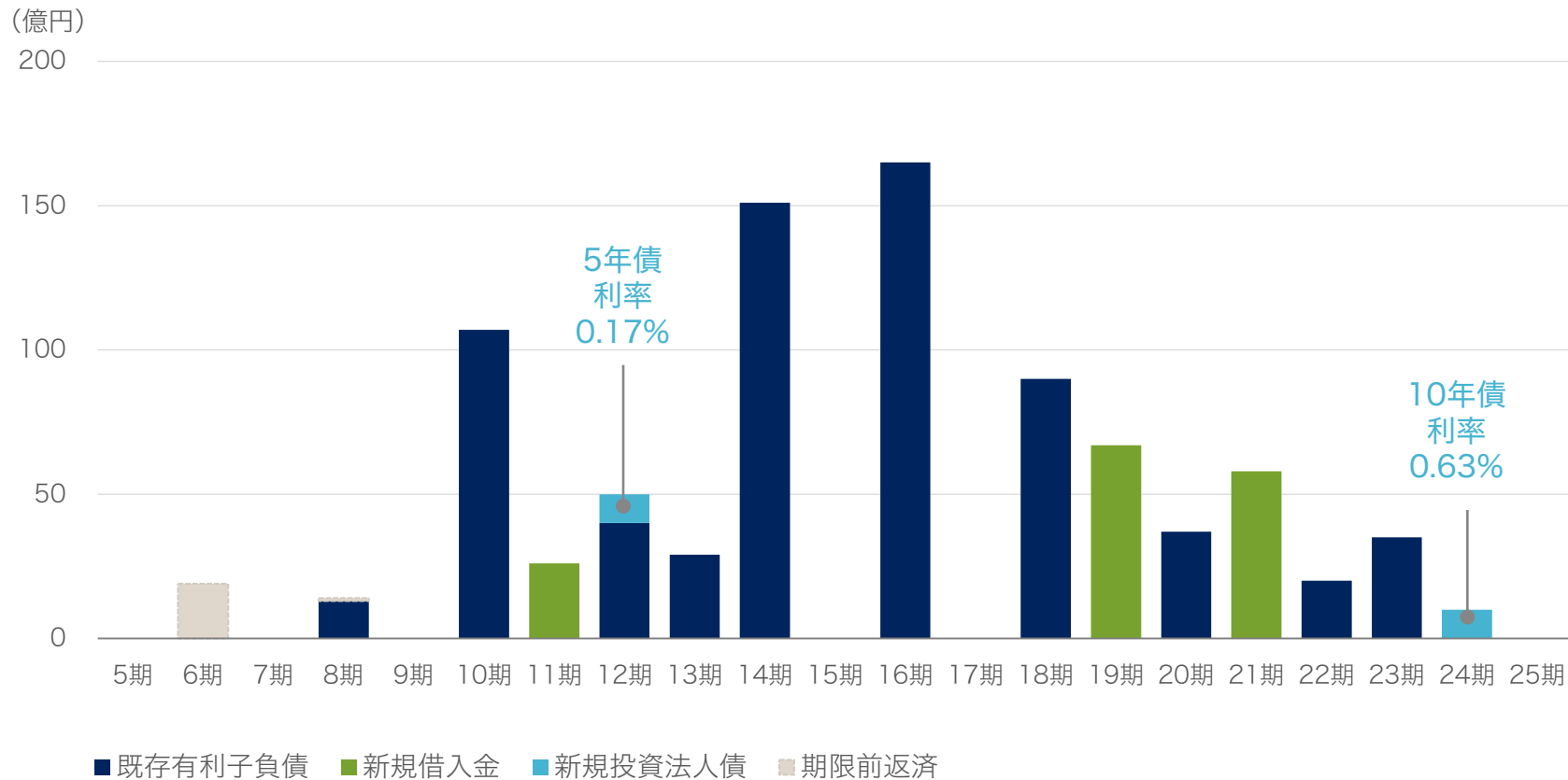
LTV比率は  
巡航レンジの  
40~45%  
に到達

LTV45%迄の  
取得余力は  
約60億円

# 投資法人債も活用し、調達コストを抑えつつ長期化・固定化

財務運営 長期化・固定化・分散化を進めながら、財務余力を外部成長に活用

## 返済期日が分散化され、金融環境変化への強い抵抗力



平均残存年数  
**5.7年**

固定金利比率  
**93%**

調達金利  
**0.59%**

信用格付け  
**AA-**

# 運用方針の3本柱

持続的な投資主価値の向上にむけて

1

外部成長戦略

プライム・ロジスティクスへの適正価格での厳選投資

2

内部成長戦略

大量供給が続く中、高稼働率の維持を優先

3

財務戦略

長期化・固定化・分散化。外部成長をサポート

# Memo



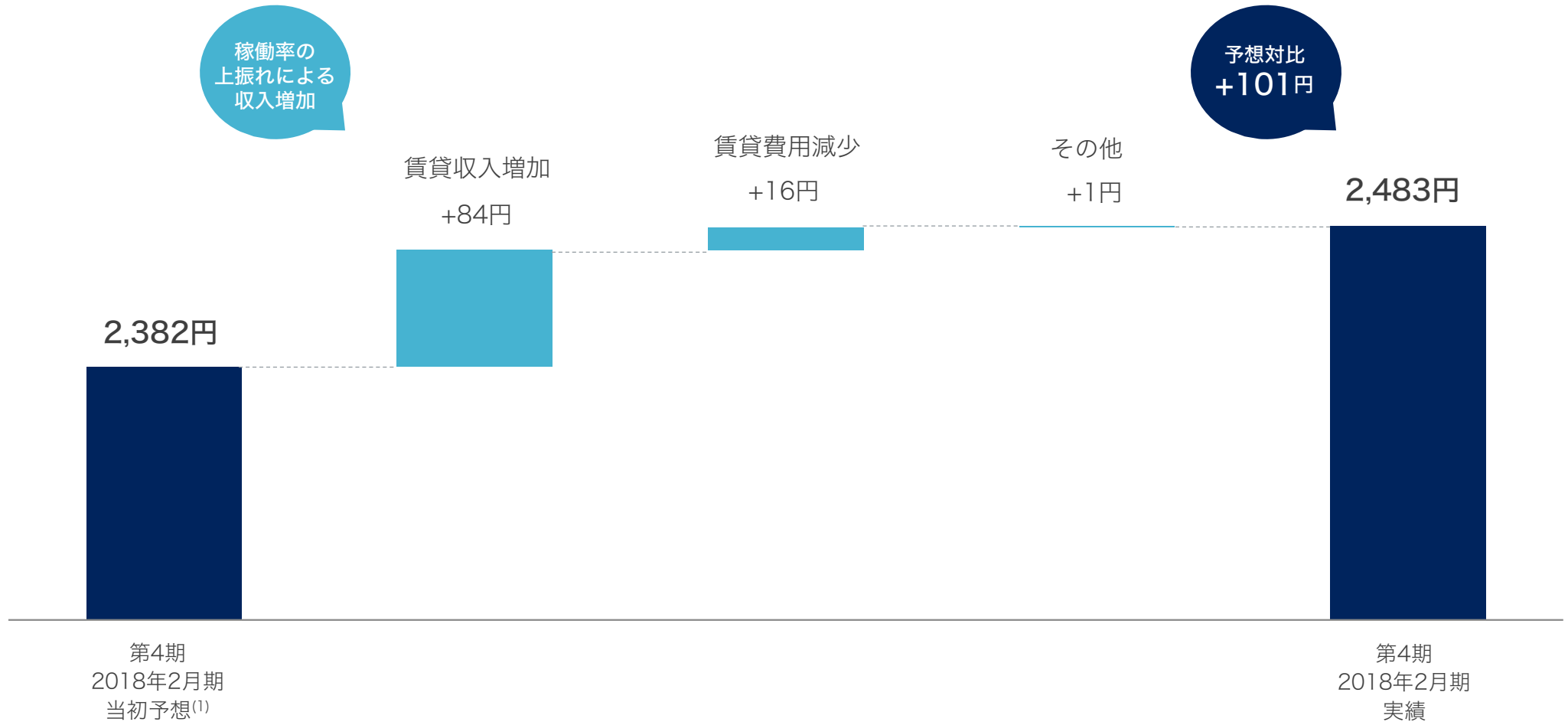
02

## 第4期決算概要



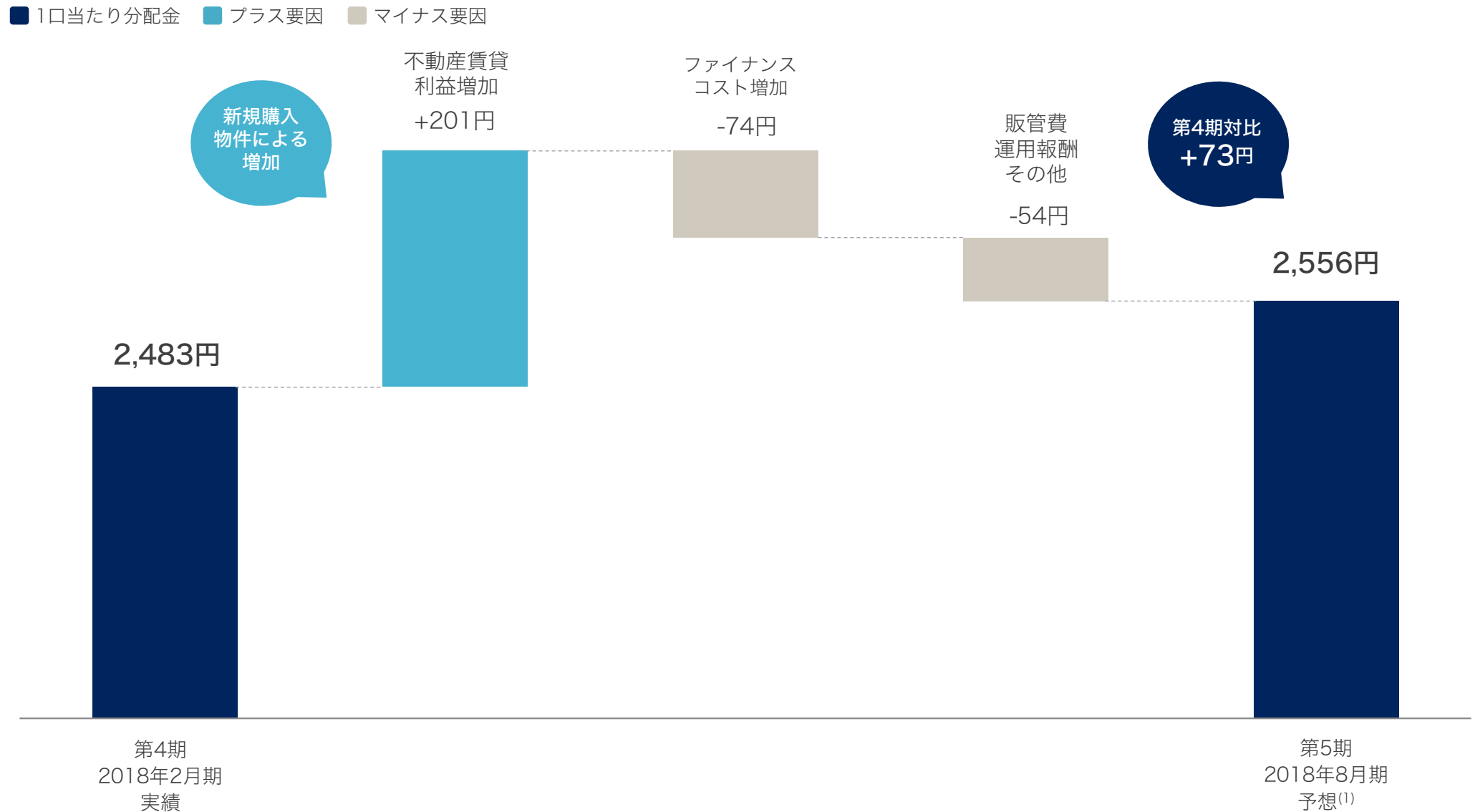
# 1口当たり分配金の増減要因分析 ① (第4期予想と実績の比較)

■ 1口当たり分配金 ■ プラス要因 ■ マイナス要因



(1) 2017年10月13日発表

## 1口当たり分配金の増減要因分析 ② (第4期実績と第5期予想の比較)



(1) 2018年4月13日発表

## 2018年2月期（第4期）決算の概要

単位：百万円		第3期実績	第4期期首予想 (a)	第4期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第4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	5,234	5,159	5,251	92	
	賃料共益費収入その他	4,939	4,888	4,962	74	稼働率上昇(期中平均96.9% ⇒ 98.4%)
	水道光熱費収入	295	271	289	18	既存テナントのマテハン機器増設、稼働率の上昇
	不動産賃貸事業費用合計	1,810	1,754	1,736	-18	
	外注委託費 <sup>(1)</sup>	342	303	308	5	
	水道光熱費	280	249	278	29	既存テナントのマテハン機器増設、稼働率上昇
	修繕費	127	138	88	-50	予備的な修繕の未実施、資本的支出への計上
	減価償却費	625	629	627	-2	
	公租公課	402	402	402	-	
	その他 <sup>(1)</sup>	34	33	33	-	
不動産賃貸事業損益	3,424	3,405	3,515	110		
不動産賃貸NOI	4,049	4,035	4,142	107		
投資法人	資産運用報酬	590	599	618	19	利益連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	304	252	258	6	投資法人債発行による増加
	その他損益	99	120	94	-26	販管費の抑制（予備費未使用）
	投資法人費用	993	971	970	-1	
分配金その他	当期純利益	2,429	2,433	2,543	110	
	1口当たり分配金	2,379	2,382	2,483	101	
	1口当たり利益分配金	2,209	2,211	2,312	101	
	1口当たり利益超過分配金	170	171	171	-	
	LTV	38.6%	38.6%	38.6%	0.0%	
期末物件数	9	9	9	-		

(1) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります



## 2018年8月期（第5期）の業績予想

単位：百万円		第4期実績 (a)	第5期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第4期実績と第5期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,251	5,608	357	
	賃料共益費収入その他	4,962	5,314	352	新規取得2物件による増収（想定稼働率97.7%）
	水道光熱費収入	289	293	4	季節的変動要因
	不動産賃貸事業費用合計	1,736	1,889	151	
	外注委託費 <sup>(1)</sup>	308	320	12	リーシング費用増加
	水道光熱費	278	280	2	季節的変動要因
	修繕費	88	110	22	修繕計画に基づく
	減価償却費	627	685	58	新規取得2物件による増加
	公租公課	402	445	43	2017年取得物件（LP川越）による増加 固都税増額を織り込み
	その他 <sup>(1)</sup>	33	47	14	
不動産賃貸事業損益	3,515	3,720	205		
不動産賃貸NOI	4,142	4,405	263		
投資法人	資産運用報酬	618	655	37	新規取得2物件による増加
	支払利息その他金融関連費用	258	340	82	新規取得2物件による増加
	その他損益	94	116	22	新規取得2物件による増加
	投資法人費用	970	1,111	141	
分配金その他	当期純利益	2,543	2,606	64	
	1口当たり分配金	2,483	2,556	73	
	1口当たり利益分配金	2,312	2,370	58	
	1口当たり利益超過分配金	171	186	15	
	LTV	38.6%	43.3%	4.7%	物件取得資金をデットで調達
期末物件数	9	11	2		

(1) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

# Memo

## 03

# ポートフォリオの現状と 今後の運用方針



# 運用方針

外部成長	内部成長	財務運営
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大量供給が続く中、高稼働率維持を優先</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 長期化・固定化・分散化の推進しつつ、外部成長をサポートする機動的な財務運営</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3つのチャン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</li> </ul> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="background-color: #00838f; color: white; padding: 5px; text-align: center;">ラサールファンド</div> <div style="background-color: #76923c; color: white; padding: 5px; text-align: center;">本投資法人向けフィーダーファンド</div> <div style="background-color: #002060; color: white; padding: 5px; text-align: center;">外部取得</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #00838f; color: white; padding: 10px; margin-bottom: 5px;">@4,000円</div> <div style="background-color: #00838f; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">スポット賃料<sup>(1)</sup></div> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #76923c; color: white; padding: 10px; margin-bottom: 5px;">@3,695円</div> <div style="background-color: #76923c; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">持続可能な相場賃料<sup>(2)</sup></div> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #002060; color: white; padding: 10px; margin-bottom: 5px;">@3,537円</div> <div style="background-color: #002060; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ポートフォリオ平均賃料<sup>(3)</sup></div> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ LTVの巡航水準40-45%を目安として、外部成長をサポートする機動的な財務運営を実施</li> <li>■ 固定化・長期化・分散化を維持し、更なる強固な財務体質を構築</li> </ul>

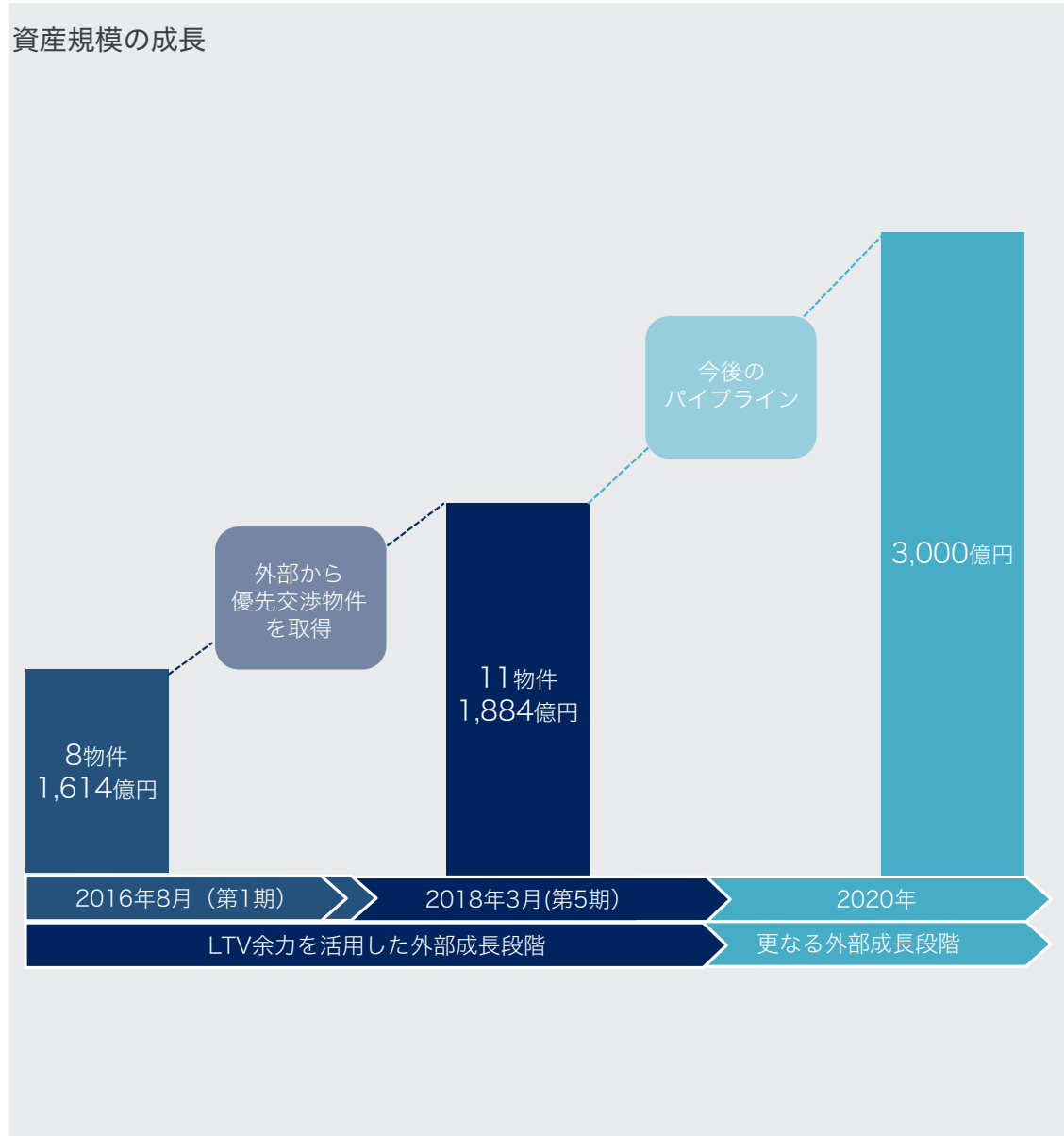
(1) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(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) ロジポート平塚新町及びロジポート堺南島町を含む11物件の倉庫部分の賃料単価



# 資産規模3000億円へ向け、パイプライン拡充



## 充実度を増すパイプライン

### 優先交渉権物件

- 新たに優先交渉権を獲得し、4物件350億円超に積み増し
- すべて東京エリア・大阪エリアのプライム・ロジスティクス
- 1物件が竣工安定稼働中、3物件が開発中（テナント内定済）

### ラサールファンド（情報提供対象物件）

- 3物件1,100億円超を開発・リーシング中



2017年4月竣工済



2018年3月竣工済



2019年5月竣工予定

### 本投資法人向けフィーダーファンド<sup>(1)</sup>

- 2017年10月運用開始
- 今後3年間で開発案件を中心に1,200億円を投資予定
- 本投資法人に包括的な優先交渉権を付与

(1) 本投資法人に物件を供給する役割を果たすファンド

# 新規取得物件ハイライト

## ロジポート平塚新町

- 平塚市中心部の住工混在エリアに所在し、雇用確保に優れた立地
- 圏央道、新湘南バイパスの開通により、交通利便性は更に向上
- 既存テナントと長期間の定期借家契約締結済みであり、足下の市場空室率に左右されない安定したキャッシュフローの創出が見込める



取得価格	6,900百万円
鑑定評価額	7,060百万円
所在地	神奈川県平塚市
竣工年月	2016年5月
NOI利回り <sup>(1)</sup>	4.8%
稼働率	100%
テナント	トナミ運輸株式会社
賃貸借面積	29,074m <sup>2</sup>

## ロジポート堺南島町

- 政令指定都市である堺市中心部の住工混在エリアに所在し、雇用確保に優れた立地
- 阪神高速大和川線の開通により、交通利便性は更に向上
- 既存テナントと長期間の定期借家契約締結済みであり、足下の市場空室率に左右されない安定したキャッシュフローの創出が見込める

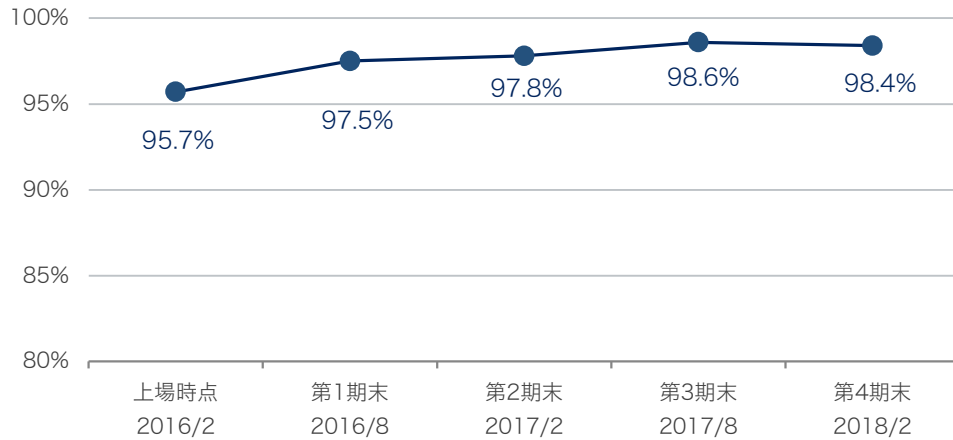


取得価格	8,150百万円
鑑定評価額	8,300百万円
所在地	大阪府堺市
竣工年月	2016年10月
NOI利回り <sup>(1)</sup>	4.8%
稼働率	100%
テナント	株式会社丸和運輸機関
賃貸借面積	30,690m <sup>2</sup>

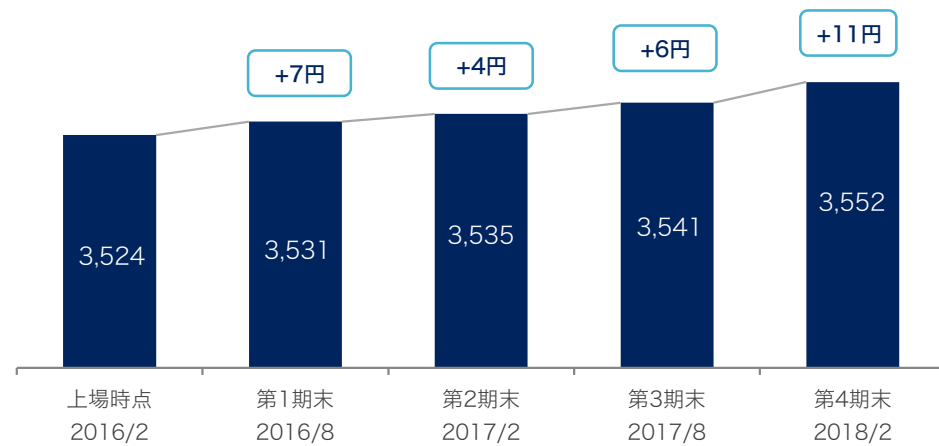
(1) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算

# 内部成長 物件運営実績①

## 稼働率の推移

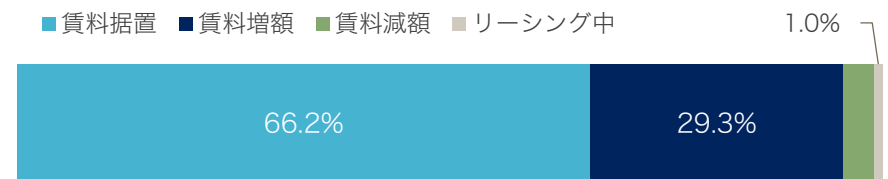


## 平均賃料単価（上場時ポートフォリオ<sup>(1)</sup>）の推移



## リーシング実績

第4期に契約満了となった158,000㎡の更改状況



(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

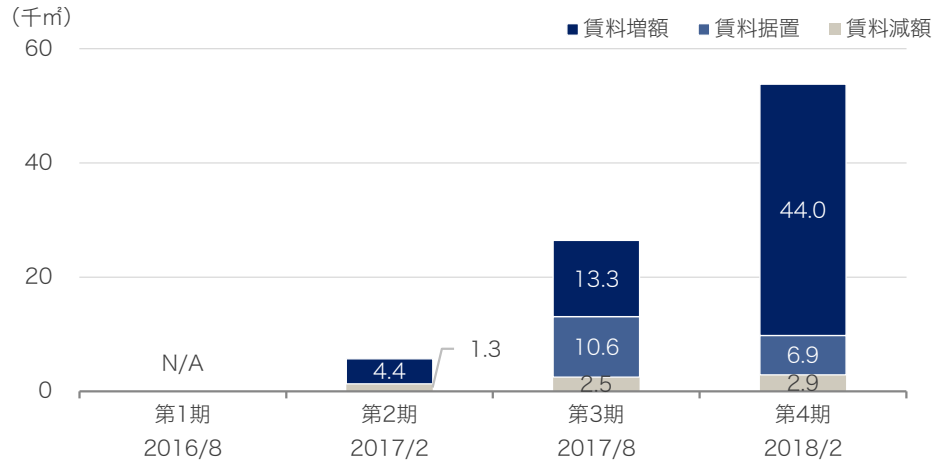
(2) 上記パーセンテージは第4期中に契約期日が到来した面積に占める割合

(3) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

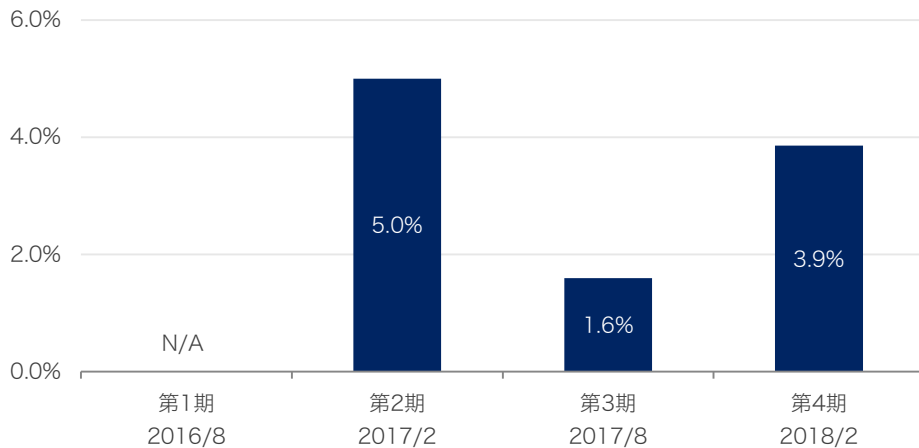
## 内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（8物件）<sup>(1)</sup>

### 賃料改定実績の推移<sup>(2)</sup>

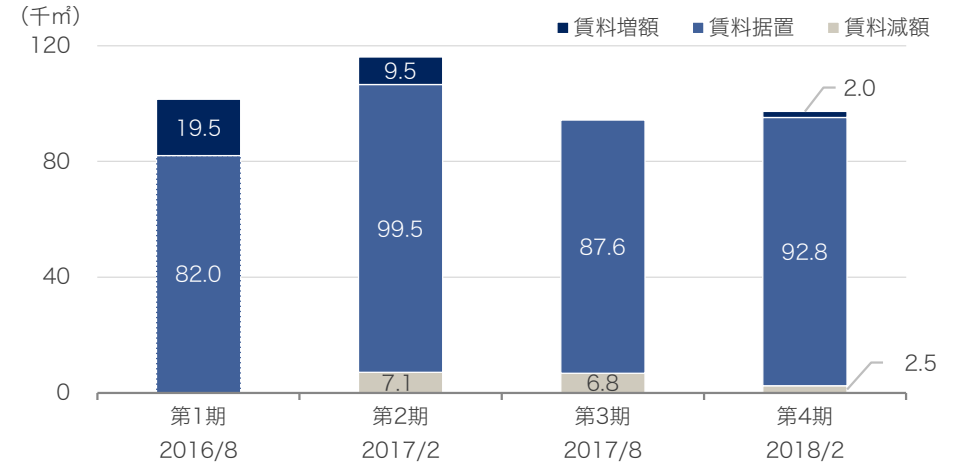


### 賃料改定による賃料増減率<sup>(3)</sup>

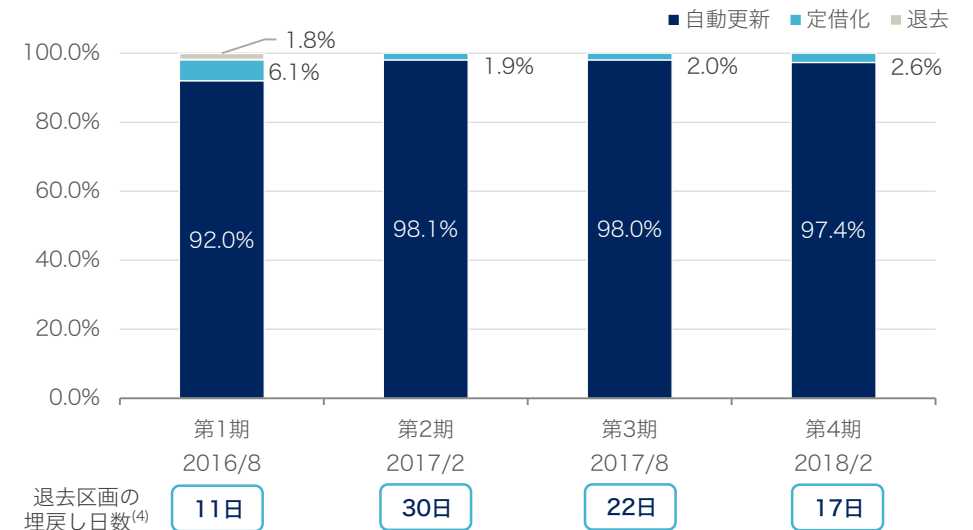


東扇島3物件

### 賃料改定実績の推移<sup>(2)</sup>



### 普通借契約の更新実績<sup>(2)</sup>



(1) 第4期末時点で保有物件の内、ロジポート東扇島A棟・B棟・C棟を除いた8物件

(2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

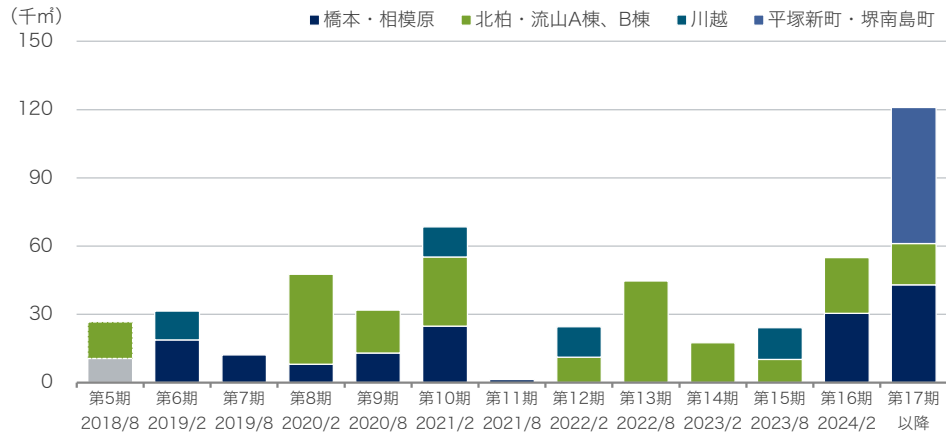
(3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

# 今後のリーシング戦略

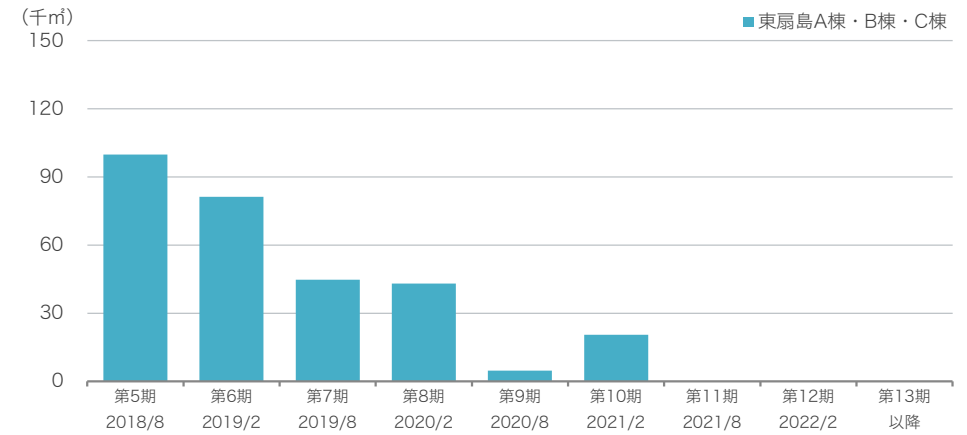
## 定期借家物件（8物件）

### 賃貸期間満了スケジュール

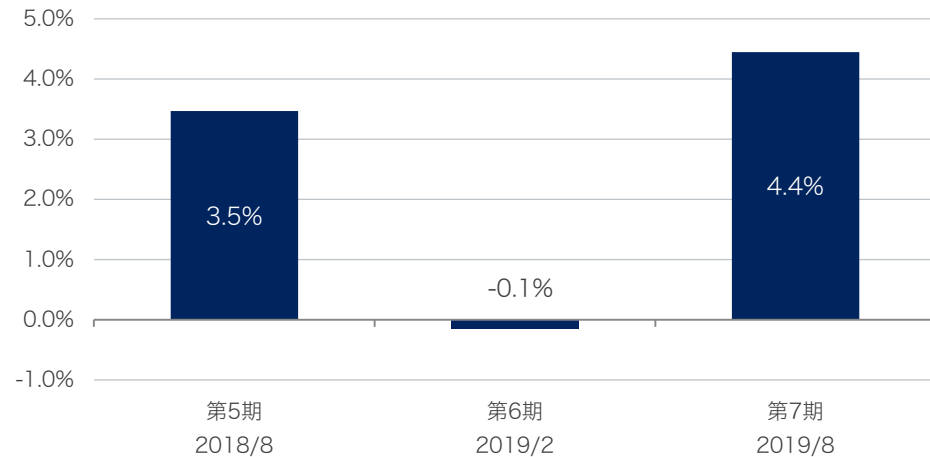


## 東扇島3物件

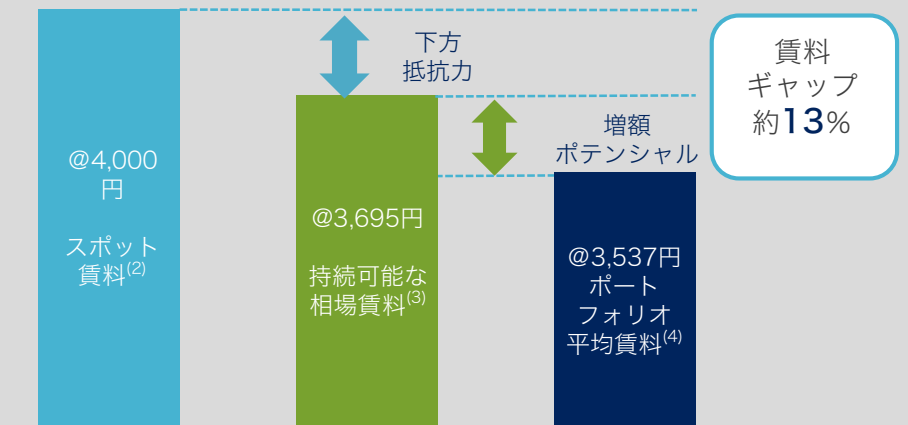
### 賃貸期間満了スケジュール



### 今後満了を迎える賃料<sup>(1)</sup>の増額ポテンシャル



### 賃料ギャップ

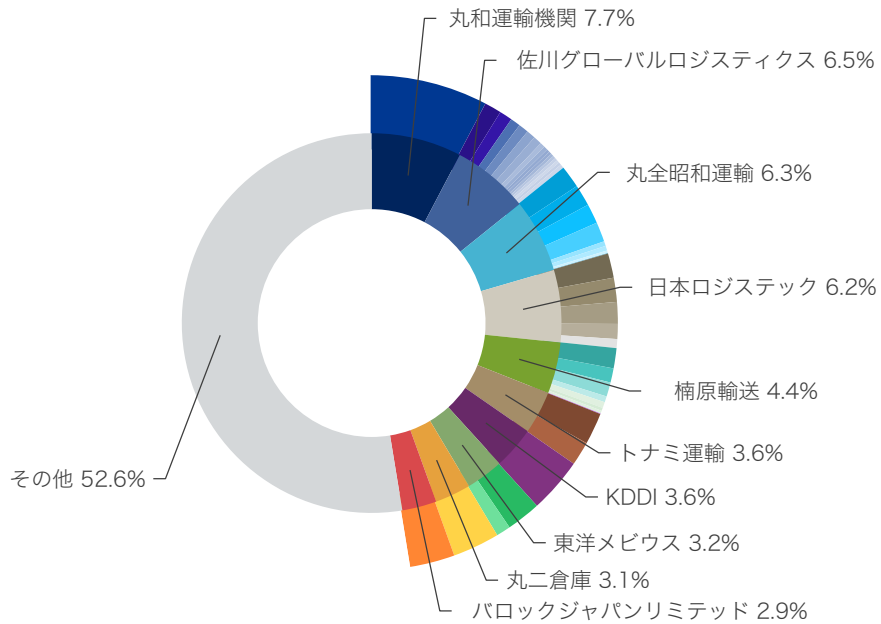


(1) 既存物件（東扇島3物件除く）の定借契約・倉庫のみを集計  
 (2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価  
 (3) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価  
 (4) ロジポート平塚新町及びロジポート堺南島町を含む11物件の倉庫部分の賃料単価

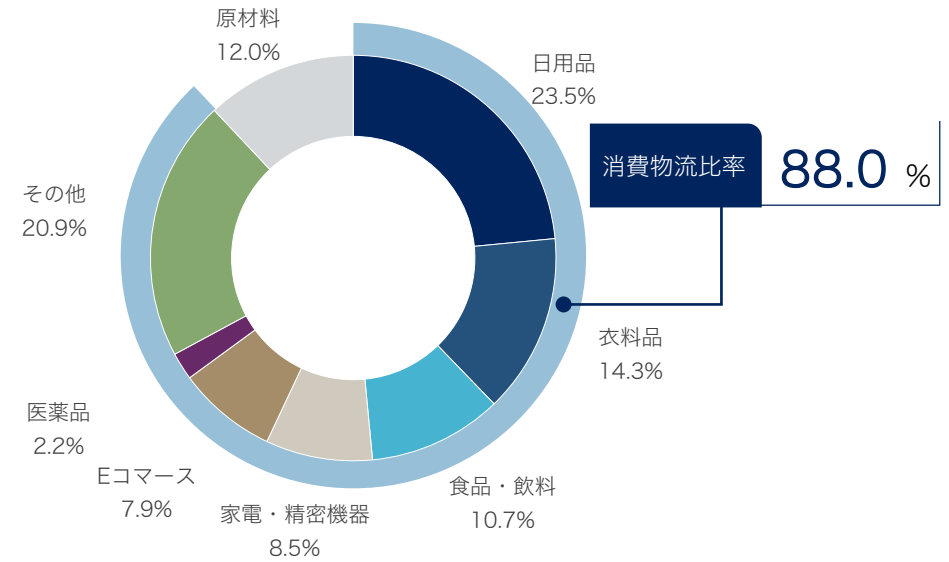


# 分散の効いたポートフォリオ

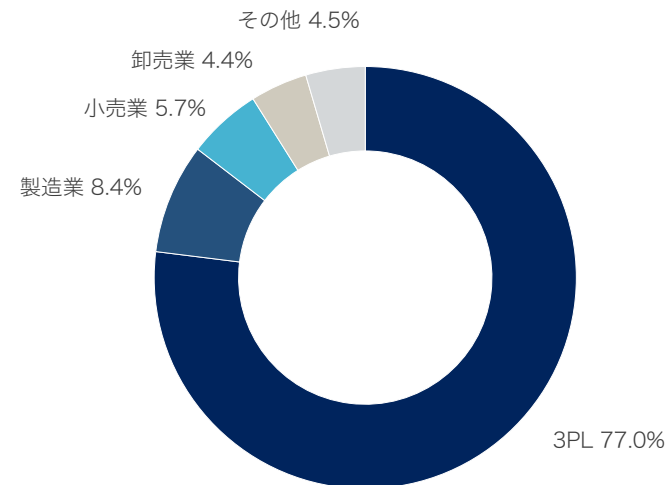
テナント分散状況<sup>(1)</sup>  
(外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



エンドユーザーの業種比率<sup>(3)</sup>



テナント業態比率<sup>(3)</sup>



上位5社	31.3 %
上位10社	47.8 %
総テナント数	111 件 <sup>(2)</sup>

(注) 数値は2018年2月末時点の既存9物件に、2018年3月5日に取得した新規2物件を追加

(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 <sup>(1)</sup>	賃貸借契約平均残存年数 <sup>(1)</sup>	定借比率 <sup>(1)</sup>
		2016年3月末時点	2017年8月末時点	2018年3月末時点	2016年3月末からの差異			
東京-1	LP橋本	90.1%	100.0%	100.0%	+9.9 pt	15	3.9年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.9%	99.6%	98.1%	+0.2 pt	18	3.9年	100.0%
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	8	4.0年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.8%	99.9%	+0.2 pt	8	2.6年	99.9%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	96.9%	96.9%	+1.4 pt	22	1.1年	34.7%
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	95.5%	95.4%	+1.0 pt	16	0.8年	39.2%
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	97.7%	97.7%	+2.5 pt	17	0.9年	47.1%
東京-9	LP川越	-	100.0%	100.0%	-	4	3.3年	100.0%
東京-10	LP平塚新町	-	-	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
大阪-1	LP堺南島町	-	-	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	98.6%	98.5%	+2.0 pt	111 <sup>(3)</sup>	3.2年	77.6%

## 年間賃料構成比率



物件名	比率
LP流山A棟・B棟	15.0%
LP北柏	13.4%
LP東扇島C棟	13.2%
LP相模原	12.3%
LP東扇島B棟	11.1%
LP橋本	10.8%
LP東扇島A棟	10.5%
LP川越	6.3%
LP堺南島町	4.0%
LP平塚新町	3.4%

(1) 東京-1から東京-9は2018年2月末時点、東京-10・大阪-1は2018年3月5日時点で集計  
 (2) 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  
 (3) 名寄せ前の件数

# 財務運営 第4期・第5期の取組

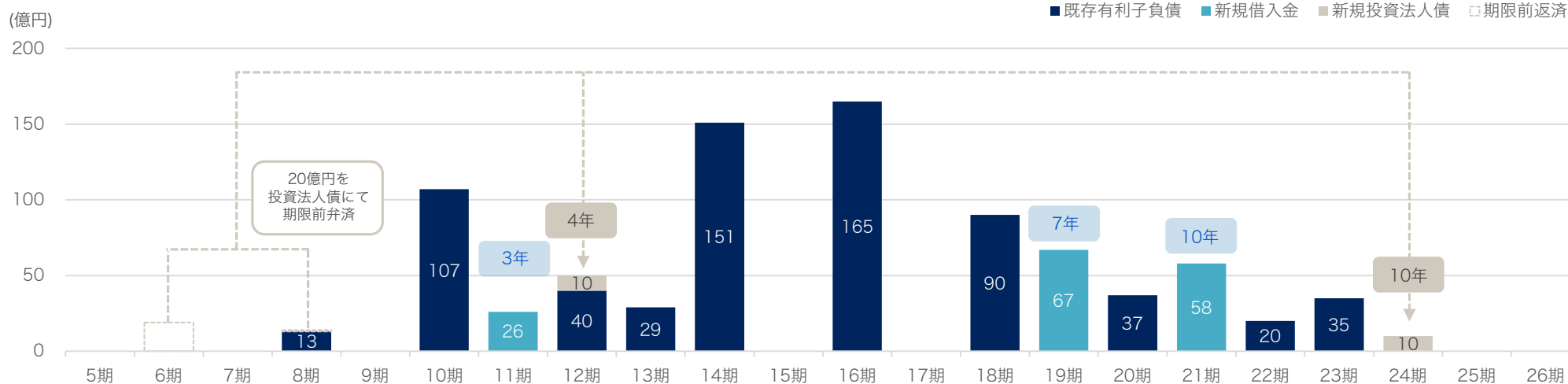
## 強固な財務体質の構築

	第3期末 2017年8月31日	新規2物件取得後 2018年3月5日
有利子負債残高	710. <sup>3</sup> 億円	863. <sup>1</sup> 億円
うち投資法人債	95 億円	115 億円
総資産LTV	38.6 %	43.3 %
格付 (JCR)	AA-	AA-
平均残存年数	5.8 年	5.7 年
平均借入年数	7.0 年	7.1 年
固定金利比率	92.7 %	93.2 %
加重平均調達金利	0.61 %	0.59 %

## 投資法人債の活用による調達コストの低減

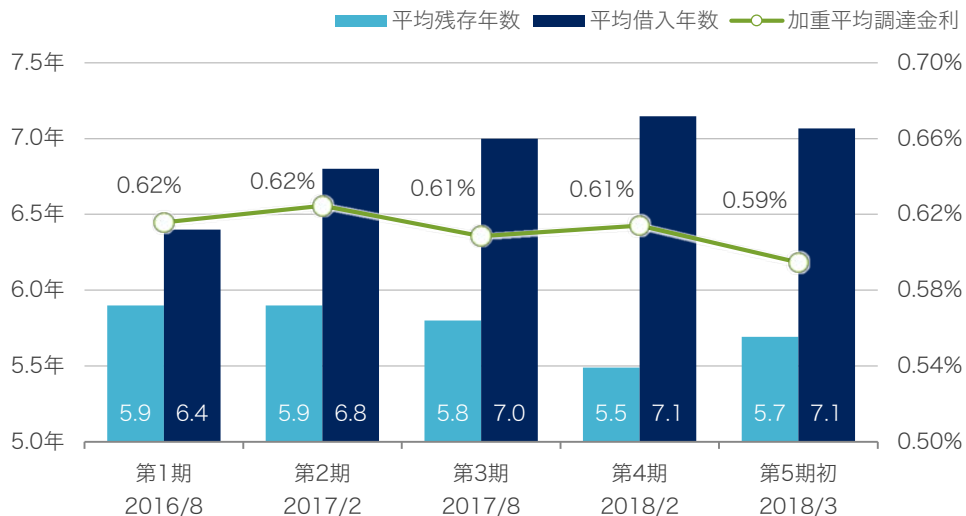
	発行額	利率	発行日	年限	
第3期	第1回無担保投資法人債	40億円	0.26%	2017年 2月15日	5.0年
	第2回無担保投資法人債	20億円	0.58%		10.0年
	第3回無担保投資法人債	35億円	0.65%	2017年 7月13日	10.0年
第4期	第4回無担保投資法人債	10億円	0.17%	2017年 12月21日	4.0年
	第5回無担保投資法人債	10億円	0.63%		10.0年
	加重平均	-	0.46%	-	7.7年

## 借入期日の分散状況

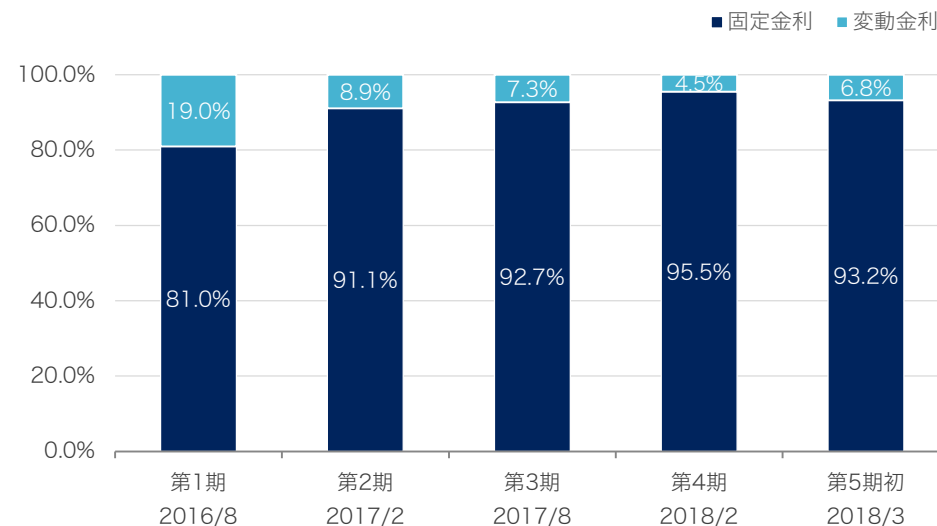


# 財務運営 長期化・固定化の進展とLTVコントロール

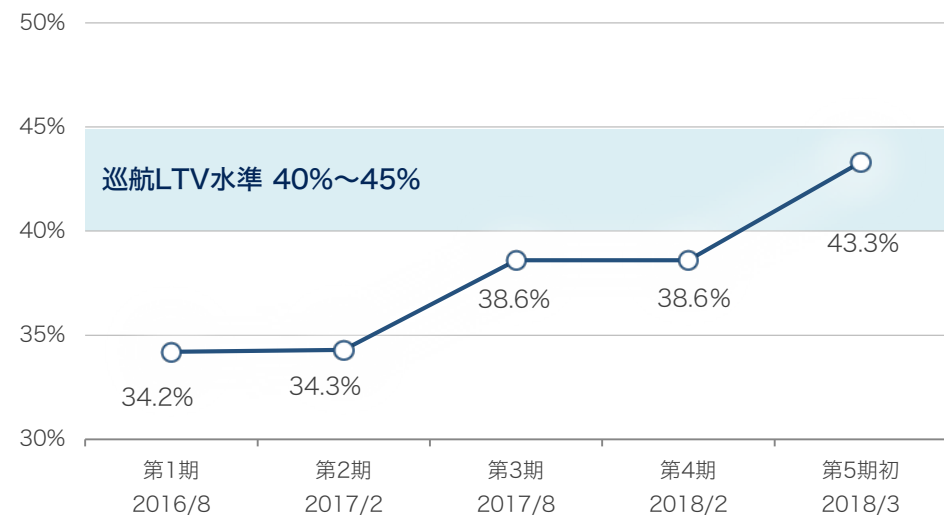
## 資金調達コストの抑制と借入期間の長期化を推進



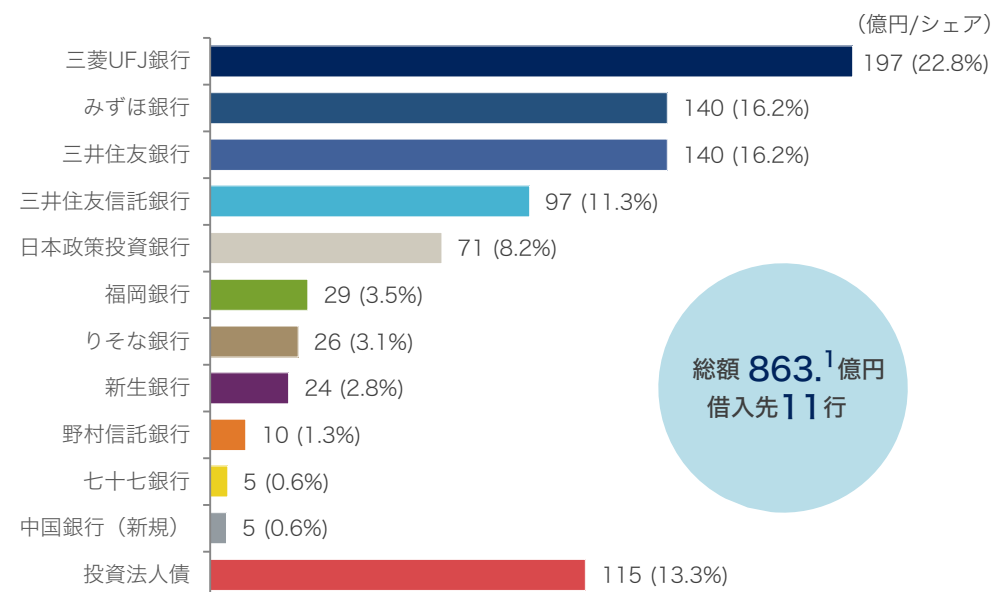
## 金利の固定化の推進



## LTVコントロール



## 金融機関取引状況<sup>(1)</sup>



(1) 三菱UFJ信託銀行からの借入は、2018年4月16日付で株式会社三菱UFJ銀行へ承継される為、承継後の数値を記載

# Memo



# 04

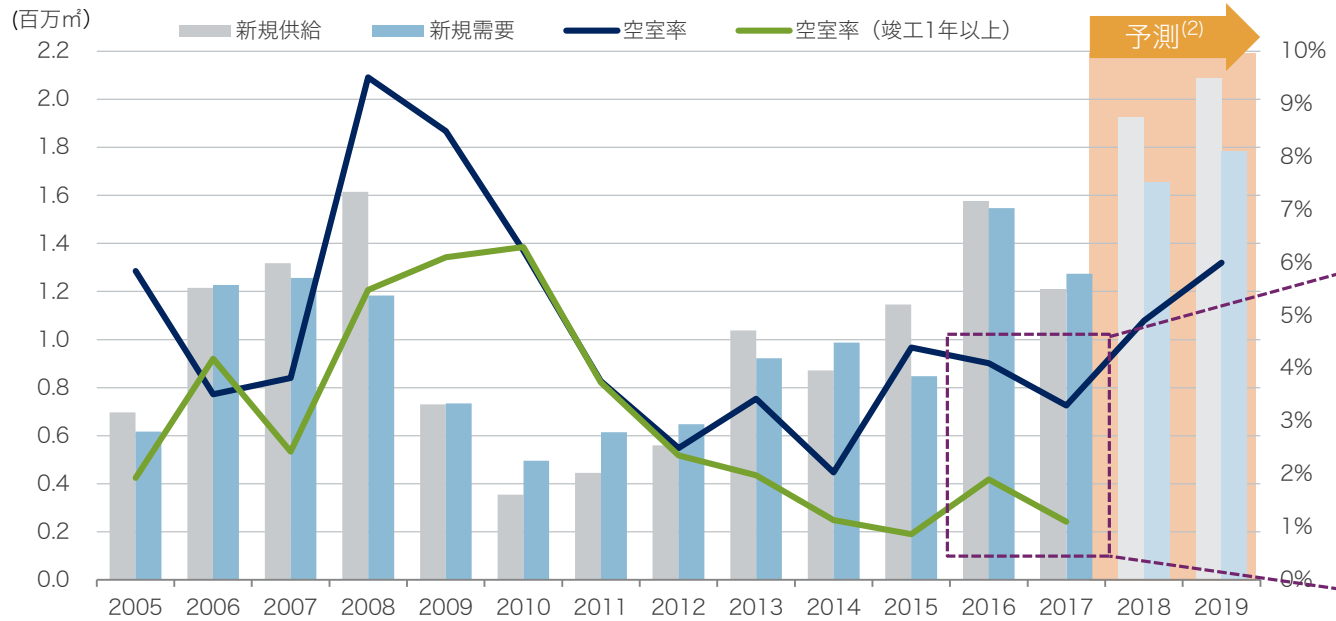
## 物流施設 マーケットの 見通し





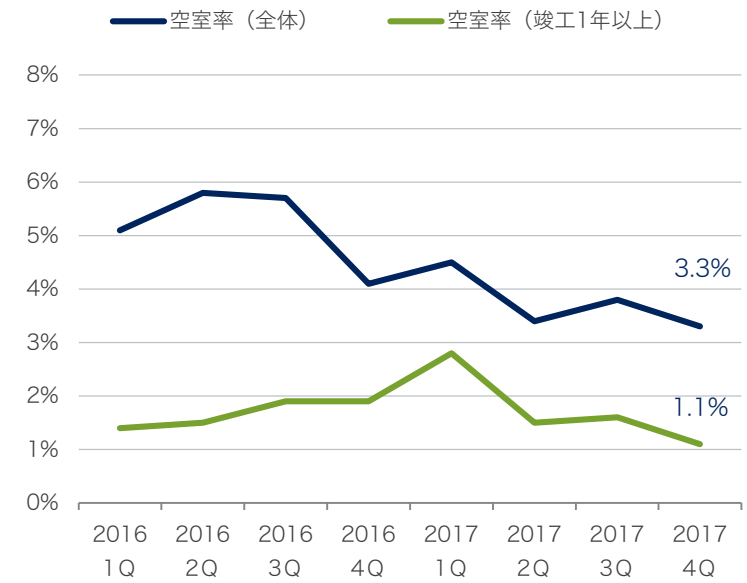
# 首都圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

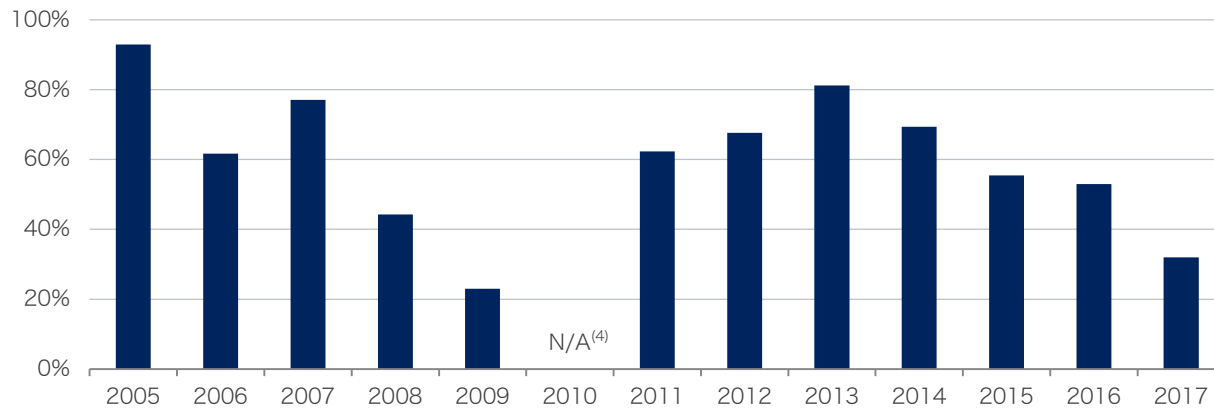


出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象  
 (2) 薄い色の棒グラフは予測値

## 直近空室率



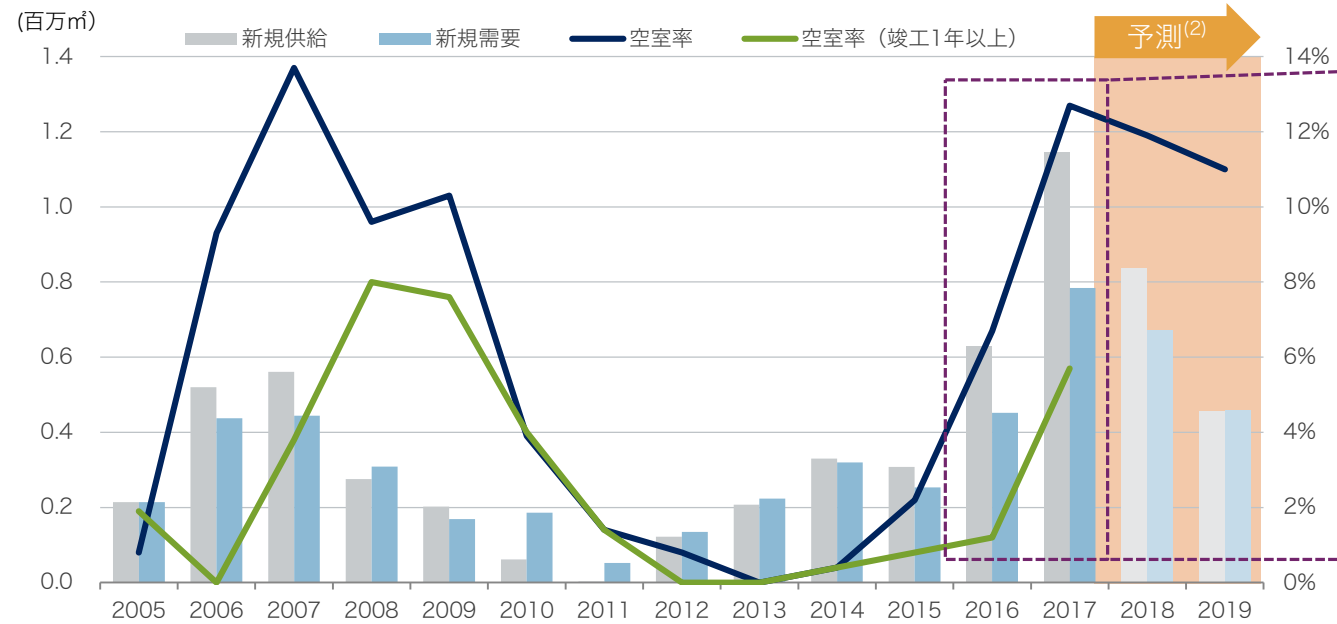
## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移



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

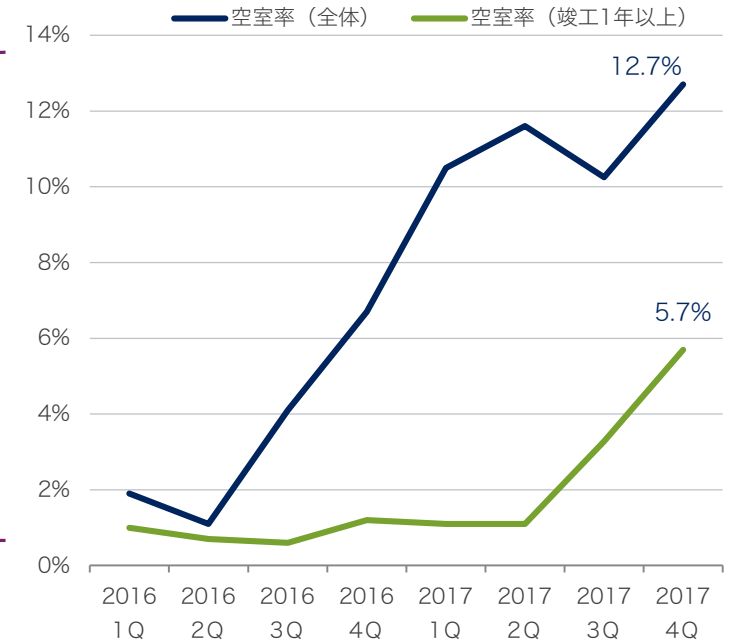
# 大阪圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

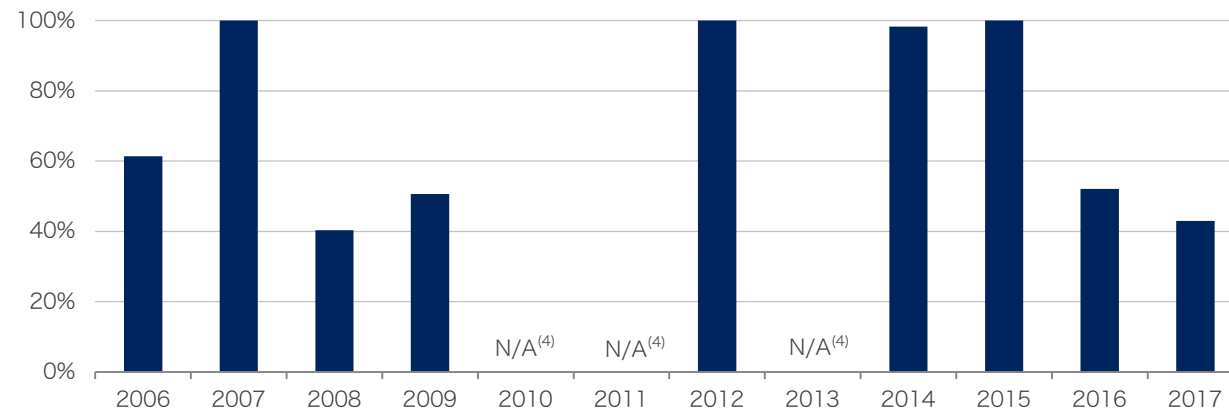


出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象  
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

## 直近空室率

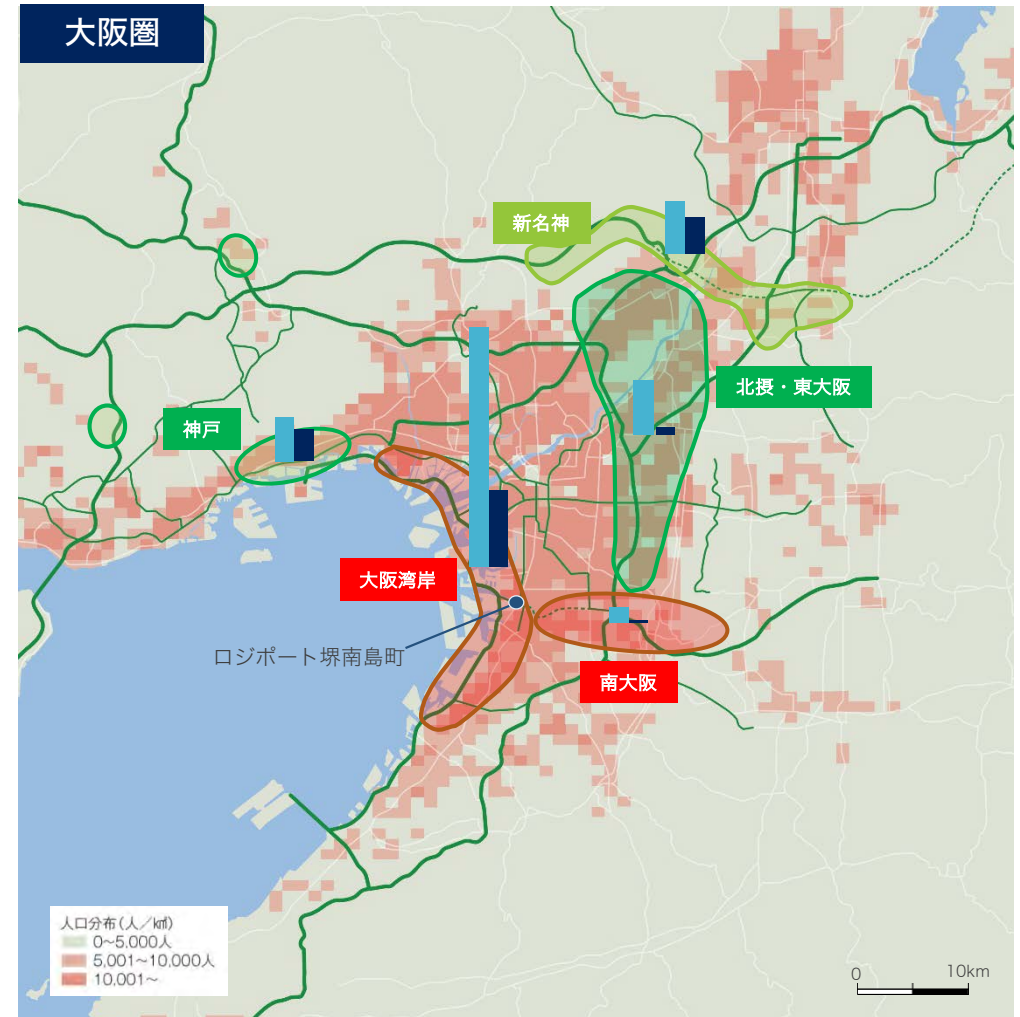


## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移



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

# 首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



空室率 <sup>(1)</sup> (2017年末時点)	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年末時点の既存ストック  
■ 2018年/2019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

# Memo

05

付 属 資 料





# 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

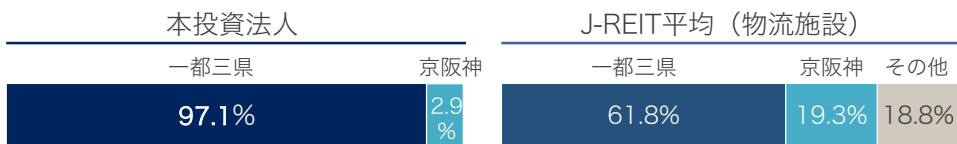
### 2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

- 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<sup>(1)</sup>



## 投資エリア比率<sup>(3)</sup>

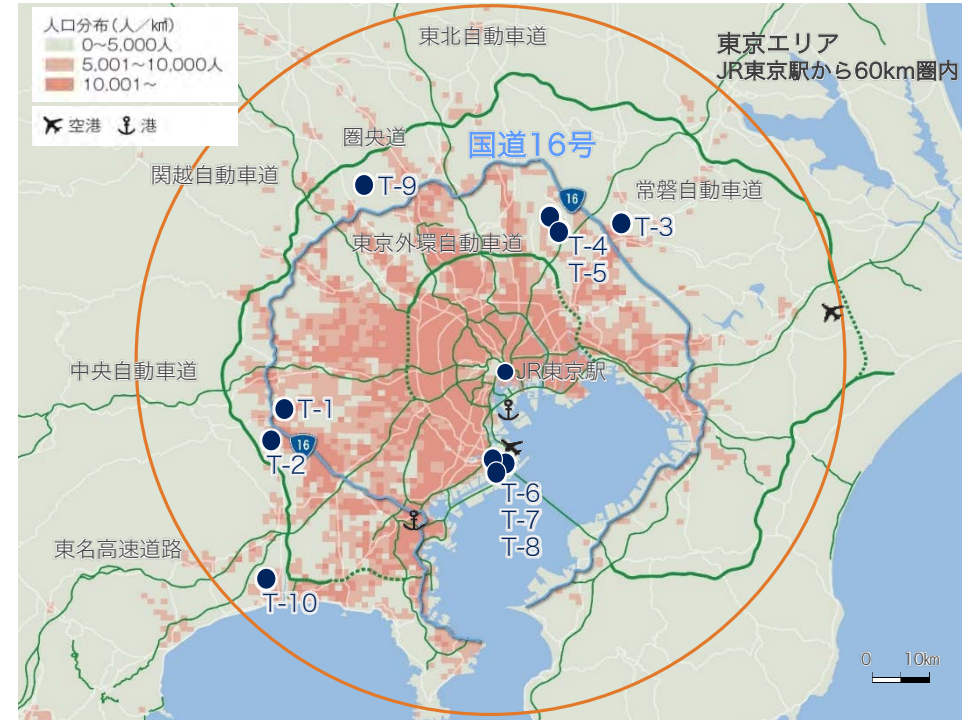


## 平均延床面積<sup>(3)</sup>



(1) 2018年3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4月10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





# 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



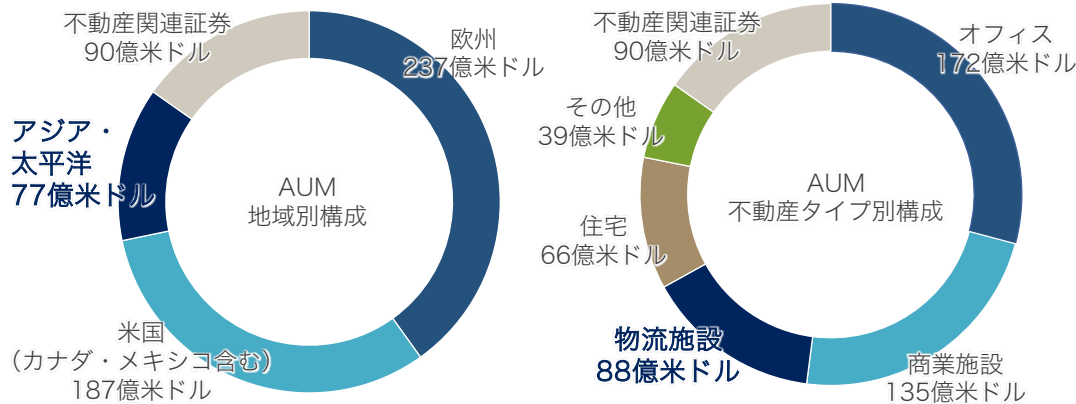
世界有数の不動産投資顧問会社

<b>AUM (運用資産残高) 規模</b>	<b>グローバルネットワーク</b>	<b>投資家からの信任</b>
約 <b>590</b> 億米ドル	<b>17</b> か国/ <b>24</b> 拠点 従業員 <b>700</b> 名以上	<b>400</b> 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〕

## ■ 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<sup>(1)</sup>

累計開発実績 <sup>(2)</sup>	約 <b>213</b> 万m <sup>2</sup>
累計取得実績	約 <b>157</b> 万m <sup>2</sup>
リーシング実績	約 <b>266</b> 万m <sup>2</sup>
首都圏での 大規模開発シェア <sup>(3)</sup>	約 <b>18</b> %



(注) 上記数値は2017年12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)

<b>事業規模</b>	<b>グローバルネットワーク</b>	<b>時価総額</b>
売上高 (2017年度) 約 <b>67</b> 億米ドル	約 <b>80</b> か国 事務所 <b>300</b> 箇所 従業員約 <b>82,000</b> 人	約 <b>68</b> 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

## 開発・投資面積 (累積ベース)<sup>(2)</sup>



(1) 2018年3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 (2017年12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



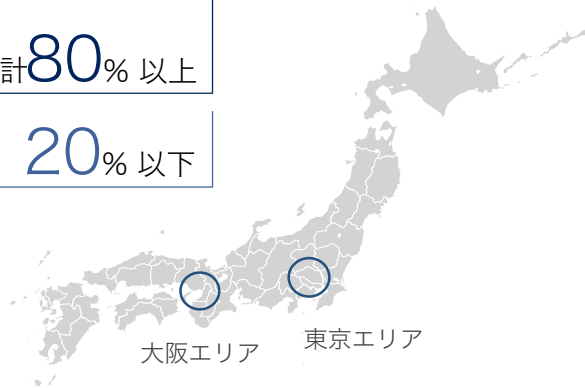
(注)上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載



# 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
- ③24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



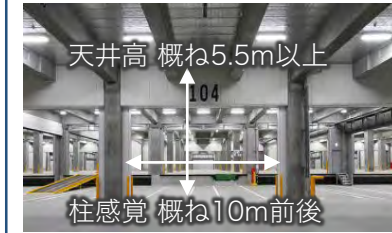


# “プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



## 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



## 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



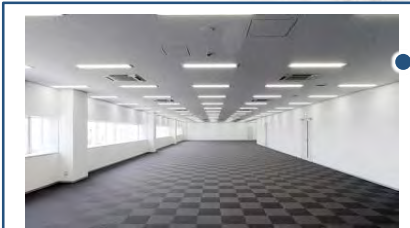
## 柔軟な区画割

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



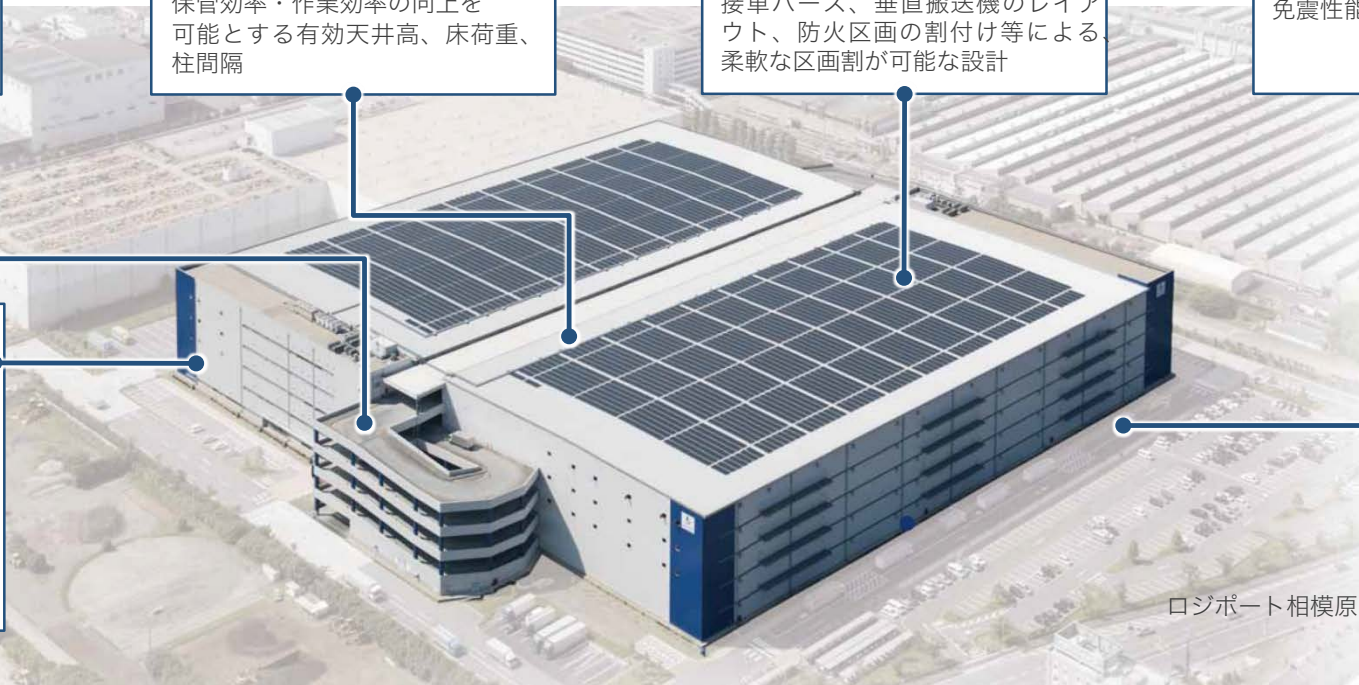
## 免震性能・耐震性能

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

# 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）



- 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。



# 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。





# 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 <sup>(2)</sup> (億円)	投資比率 (%)	竣工年月	NOI利回り <sup>(3)</sup> (%)	稼働率 (%)	PML値 <sup>(4)</sup> (%)	テナント数 (件)
 東京-1	ロジポート橋本 <sup>(5)</sup>	神奈川県 相模原市	145,801	212	224	11.3	2015年1月	4.6	100.0	1.3	15
 東京-2	ロジポート相模原 <sup>(5)</sup>	神奈川県 相模原市	200,045	230	248	12.2	2013年8月	4.8	98.1	0.5	18
 東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	104,302	253	281	13.4	2012年10月	4.6	100.0	0.9	8
 東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県 流山市	17,673	35	39	1.9	2008年7月	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	284	14.1	2008年7月	4.7	99.9	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	10.1	1987年4月	5.2	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	10.1	1991年4月	5.8	95.4	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	12.6	2001年9月	5.2	97.7	6.3	17
 東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	50,742	119	121	6.3	2011年1月	4.9	100.0	4.4	4
 東京-10	ロジポート平塚新町	神奈川県 平塚市	29,067	69	70	3.7	2016年5月	4.8	100.0	5.2	1
 大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府 堺市	30,696	81	83	4.3	2016年10月	4.8	100.0	6.5	1
合計/平均			1,046,524	1,884	2,008	100.0		5.0	98.5	3.2	111

(1)東京-1から東京-9は2018年2月末日時点、東京-10・大阪-1は2018年3月5日時点

(2)鑑定評価は、東京-1から東京-9は、2018年2月時点、東京-10・大阪-1は2018年1月時点

(3)NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(4)PML値は、2018年2月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「11物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載

(5)「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」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

# 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

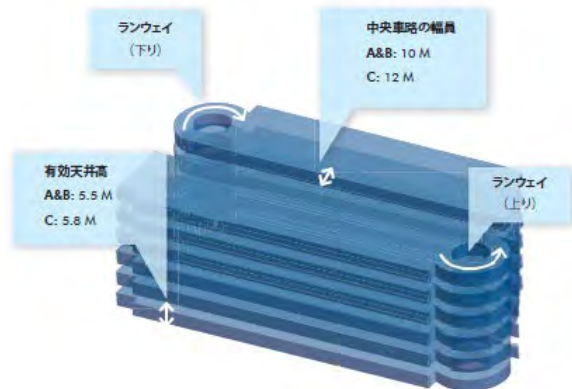
- ① 消費地へのアクセス  
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接  
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途  
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス  
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

### 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

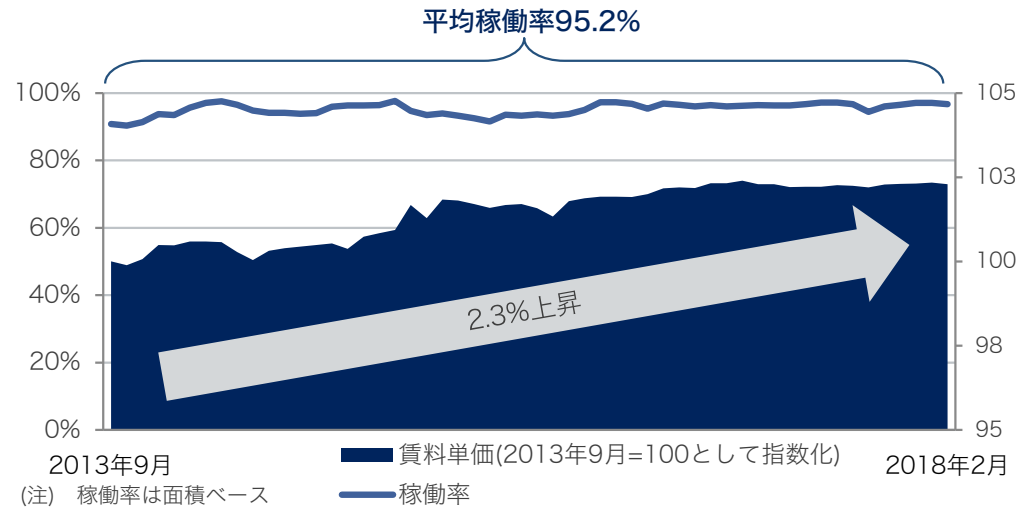
- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランプウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物



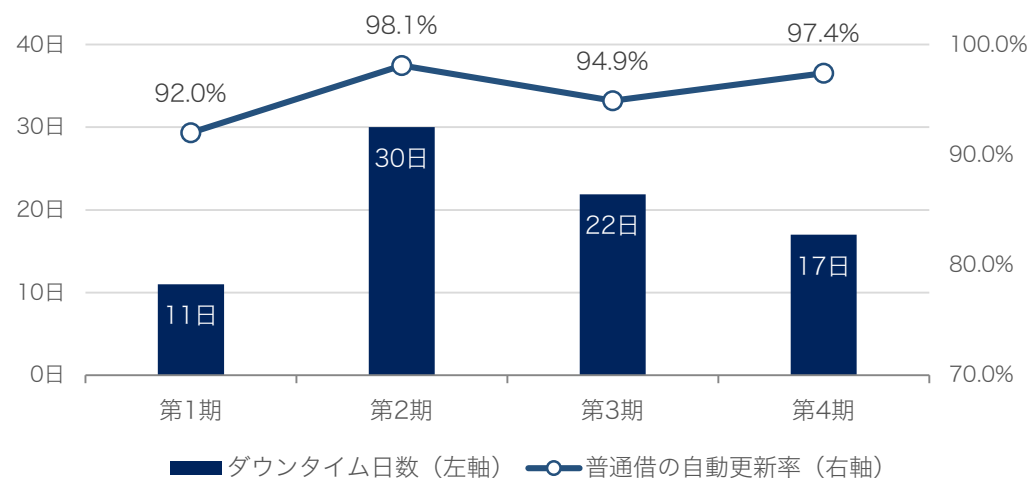
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

## ■ 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



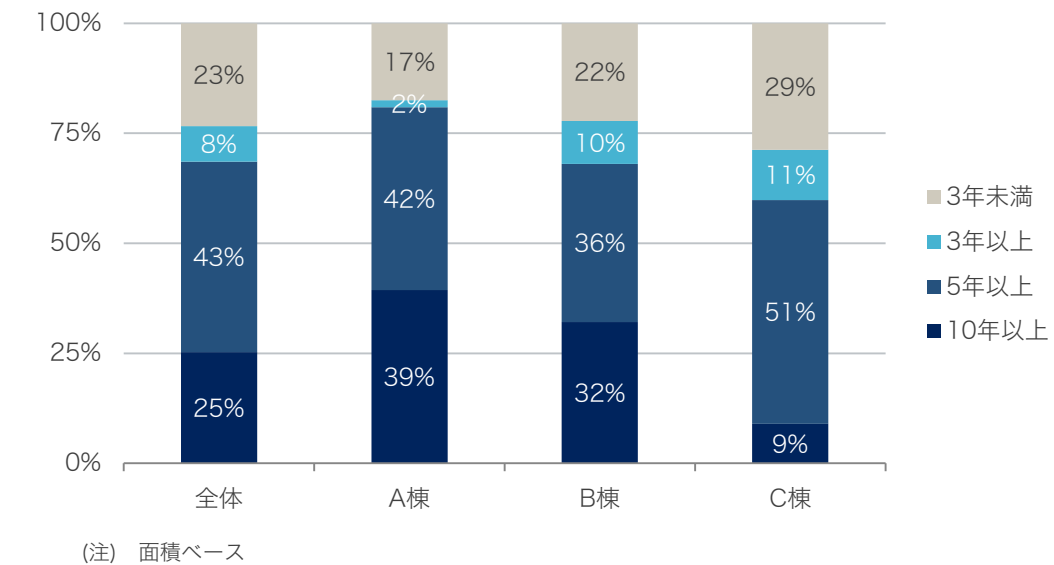
### 普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



### 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は1.9年
- 現テナントの平均入居期間（当初入居日から第4期末時点までの期間）は7.7年

### ■ 入居期間の内訳



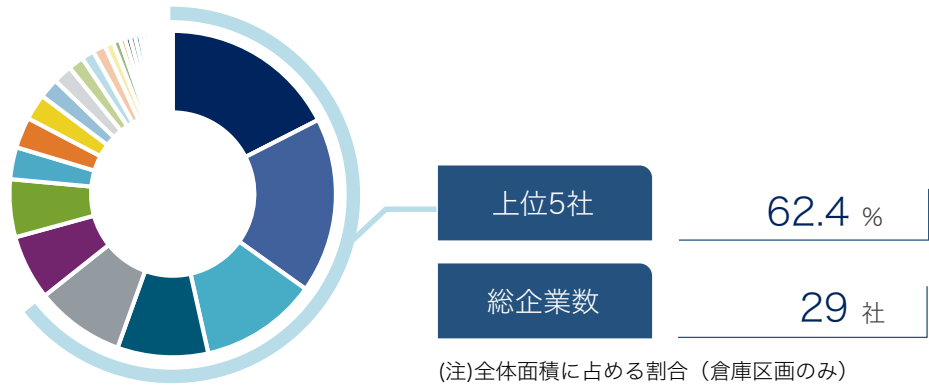
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

## ■ 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



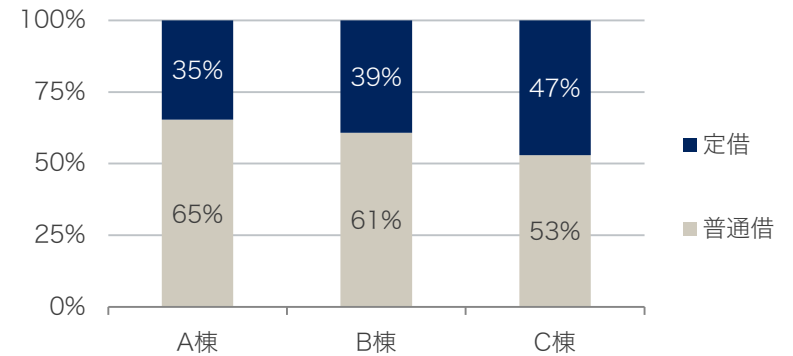
### ■ 荷主企業の分散



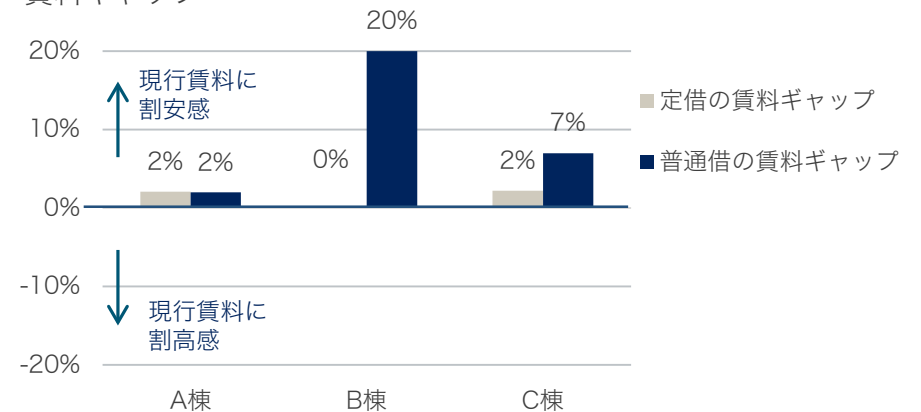
### 現行の賃料水準

- 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

### ■ 定期借家契約・普通借家契約の割合

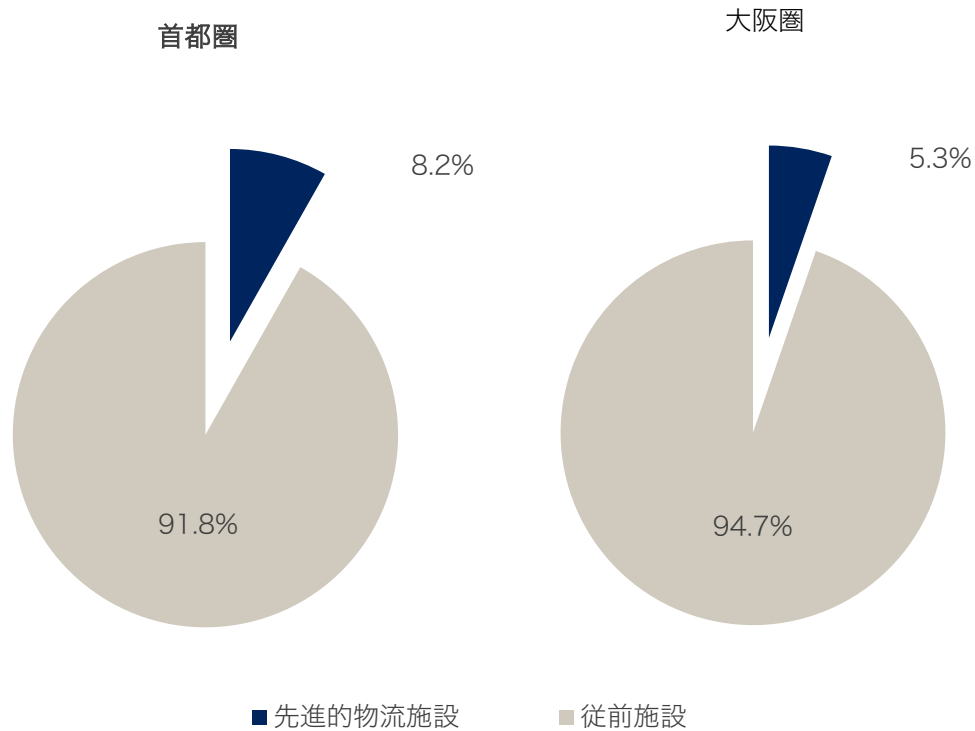


### ■ 賃料ギャップ

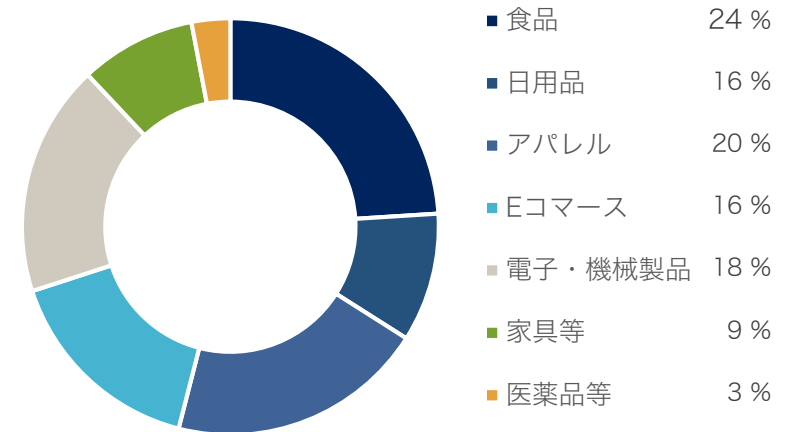


# 物流不動産のストック

先進的物流施設<sup>(1)</sup>の比率の比較



首都圏大型マルチテナント型施設<sup>(2)</sup>の荷主・荷物の種類



出所：いずれもCBRE

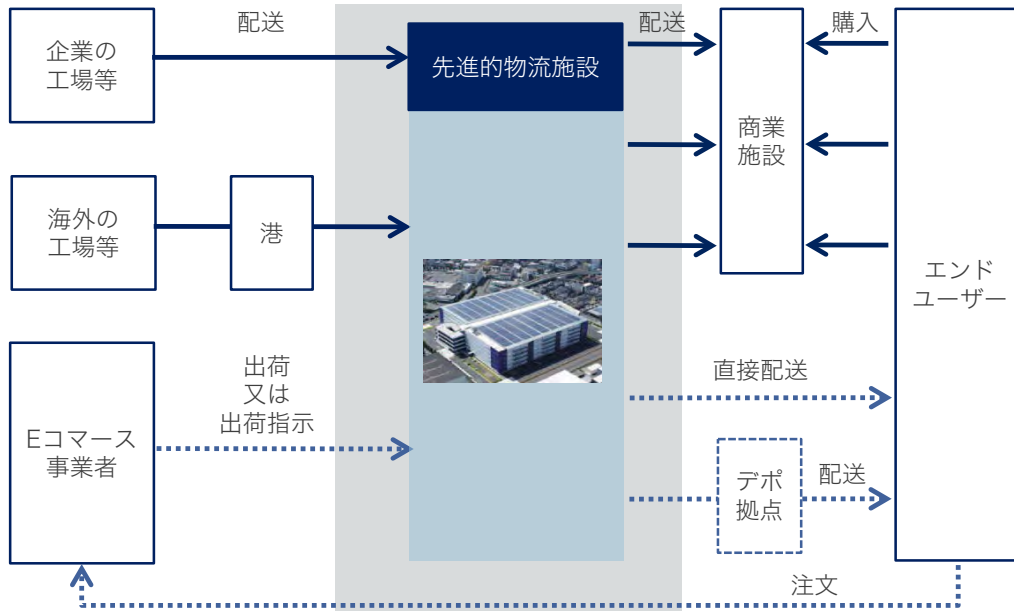
(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2017年3月末時点

(2) 首都圏の延床10,000坪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



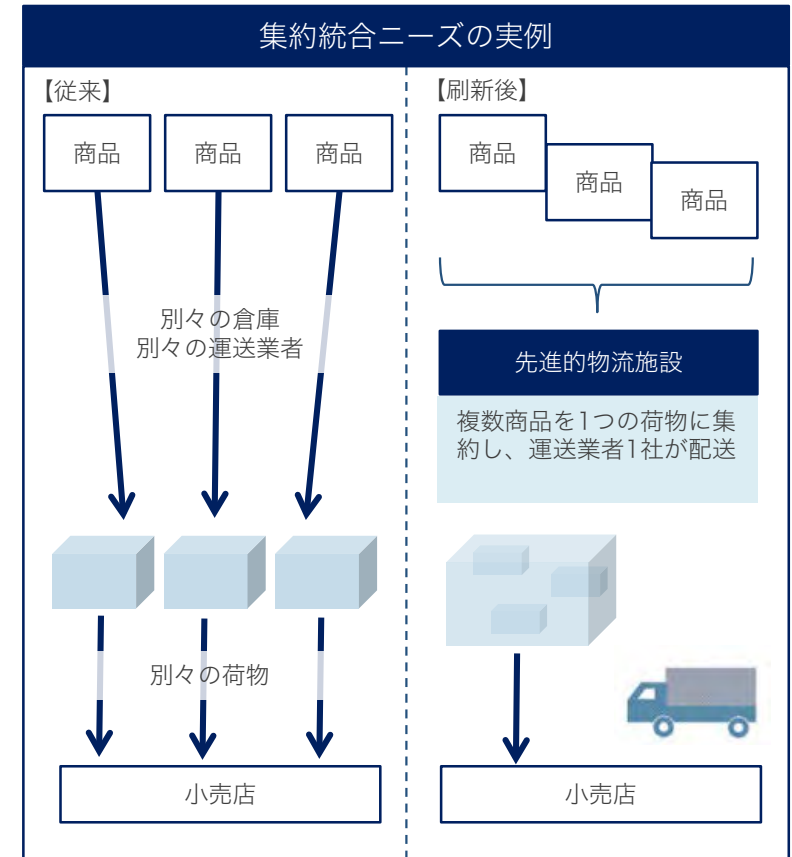
### 物流施設での基本的な作業フロー

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

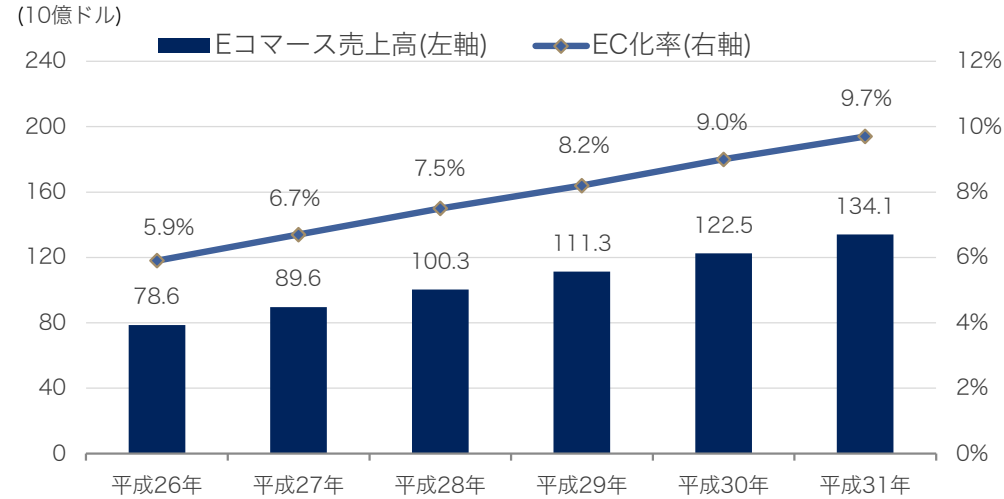
- 旺盛な需要の源泉は、集約・統合ニーズによる従来型の中小倉庫からの移転需要（左図ご参照）と、Eコマースの伸長による新規需要



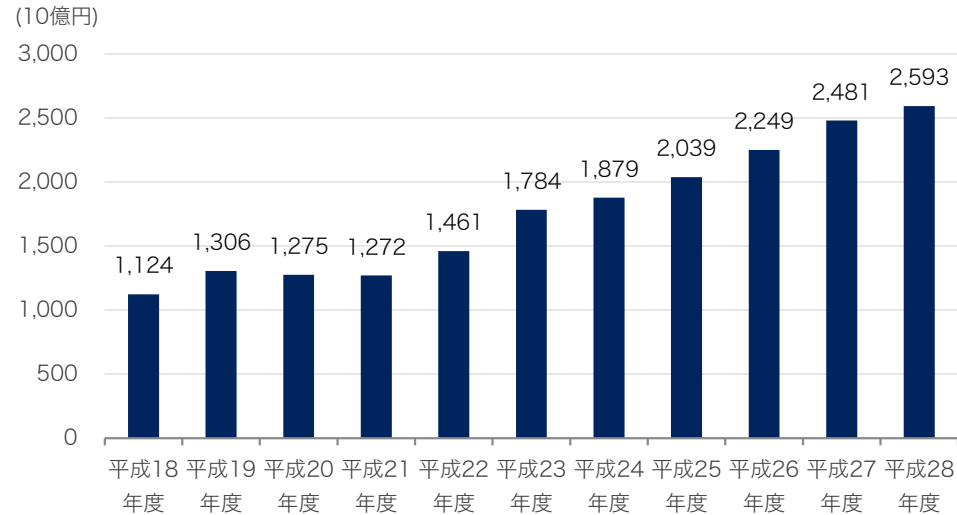


# 物流不動産を取り巻く環境

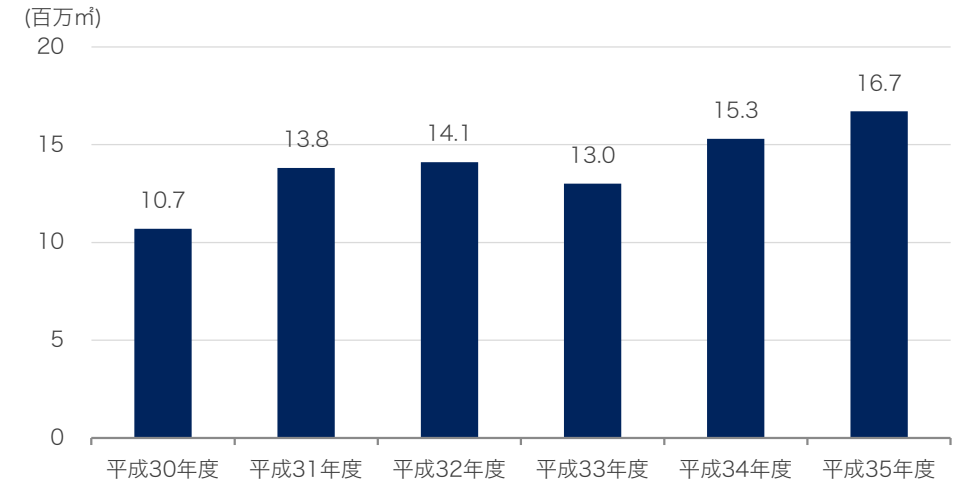
## Eコマース市場規模の拡大見込み



## 3PL市場規模の拡大推移



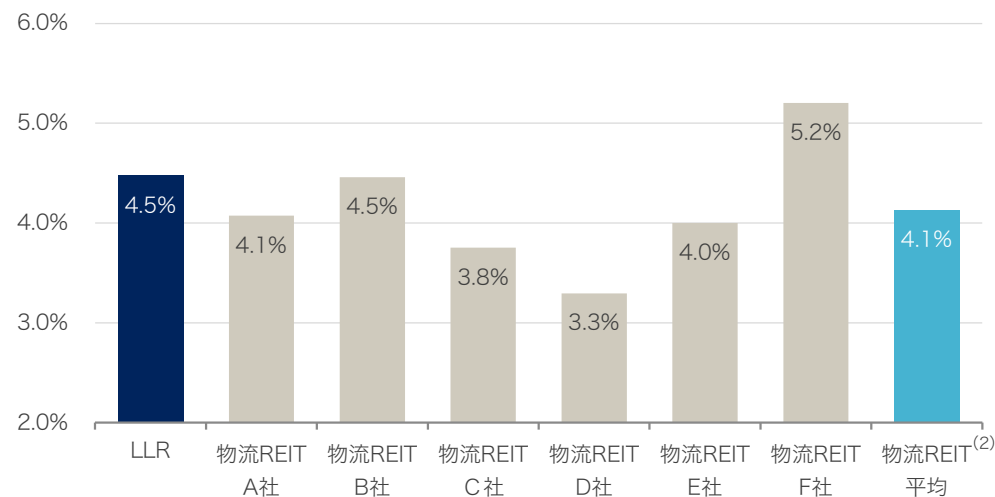
## 建替時期を迎える物流施設の推移



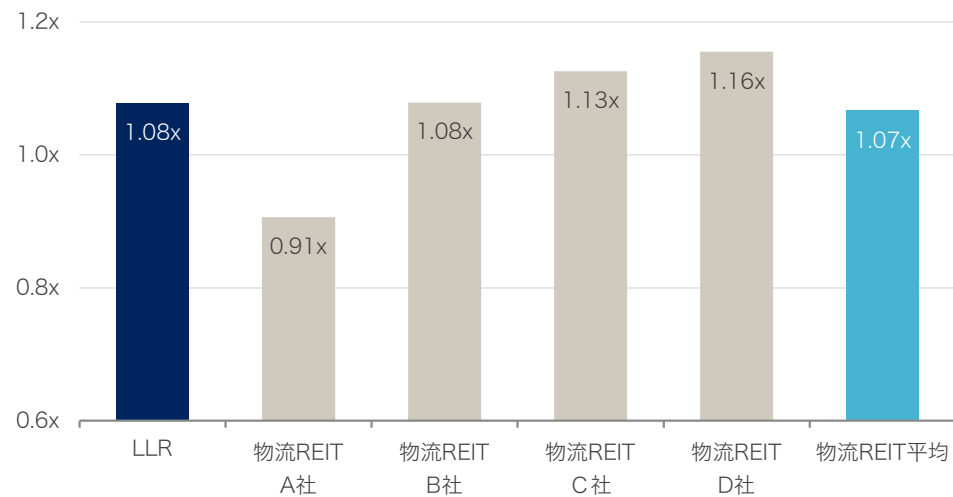
出所：国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社にて作成  
 ※建築物について、その経済的耐用年数を50年と想定し、各年度において当該経済的耐用年数を迎える倉庫の床面積の合計を記載

# (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3月30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%	-335	-294	-252	-211	-170	-129	-88
	-4.0%	-294	-252	-211	-169	-127	-86	-44
	-3.0%	-253	-211	-169	-127	-85	-43	-1
	-2.0%	-212	-169	-127	-85	-42	0	43
	-1.0%	-171	-128	-85	-42	1	44	86
	0.0%	-130	-87	-43	0	43	87	130
	1.0%	-89	-45	-2	42	86	130	174
	2.0%	-48	-4	40	85	129	173	217
	3.0%	-7	38	82	127	171	216	261
	4.0%	34	79	124	169	214	259	304
	5.0%	75	120	166	211	257	302	348

## 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%	-13.2%	-11.6%	-9.9%	-8.3%	-6.7%	-5.1%	-3.5%
	-4.0%	-11.6%	-9.9%	-8.3%	-6.7%	-5.0%	-3.4%	-1.7%
	-3.0%	-10.0%	-8.3%	-6.6%	-5.0%	-3.3%	-1.7%	0.0%
	-2.0%	-8.3%	-6.7%	-5.0%	-3.3%	-1.7%	0.0%	1.7%
	-1.0%	-6.7%	-5.0%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.4%
	0.0%	-5.1%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.4%	5.1%
	1.0%	-3.5%	-1.8%	-0.1%	1.7%	3.4%	5.1%	6.8%
	2.0%	-1.9%	-0.2%	1.6%	3.3%	5.1%	6.8%	8.5%
	3.0%	-0.3%	1.5%	3.2%	5.0%	6.7%	8.5%	10.3%
	4.0%	1.3%	3.1%	4.9%	6.7%	8.4%	10.2%	12.0%
	5.0%	2.9%	4.7%	6.5%	8.3%	10.1%	11.9%	13.7%

(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2月末時点の発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
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ありません。

# ファンドサマリー

	3期（実績）	4期（実績）
営業収益	5,234 百万円	5,251 百万円
賃貸NOI	4,049 百万円	4,142 百万円
減価償却費	625 百万円	627 百万円
償却後NOI	3,424 百万円	3,515 百万円
運用報酬	590 百万円	618 百万円
営業利益	2,739 百万円	2,806 百万円
支払利息・融資関連費用	304 百万円	258 百万円
当期純利益	2,429 百万円	2,543 百万円
分配金総額	2,616 百万円	2,731 百万円
資本的支出	67 百万円	80 百万円
FFO	3,055 百万円	3,170 百万円
AFFO	2,988 百万円	3,090 百万円
取得価格	173,390 百万円	173,390 百万円
有形固定資産簿価	174,484 百万円	173,937 百万円
不動産鑑定評価額	184,440 百万円	185,530 百万円
含み損益	9,955 百万円	11,592 百万円
含み損益率	5.7%	6.7%
有利子負債	71,030 百万円	71,030 百万円
純資産額	108,416 百万円	108,343 百万円
総資産	183,842 百万円	183,842 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.7%	4.8%
償却後利回り（取得価格ベース）	3.9%	4.1%
総資産LTV（簿価ベース）	38.6%	38.6%
総資産LTV（時価ベース）	36.7%	36.3%
期末発行済投資口総数	1,100,000 口	1,100,000 口
NAV	115,755 百万円	117,204 百万円

	3期（実績）	4期（実績）
1口あたり分配金	2,379 円	2,483 円
1口あたり利益分配金	2,209 円	2,312 円
利益超過分配	170 円	171 円
1口当たりAFFO	2,717 円	2,810 円
1口当たりNAV	105,231 円	106,549 円
1口当たり純資産	98,560 円	98,494 円
投資口価格（権利付最終日）	111,800 円	112,900 円
時価総額（権利付最終日時点）	122,980 百万円	124,190 百万円
分配金利回り	4.26%	4.40%
PBR	1.13倍	1.15倍
NAV倍率	1.06倍	1.06倍
ROE	4.5%	4.7%
AFFOペイアウトレシオ	87.6%	88.4%

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・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

当決算期（2018年9月1日～2018年2月28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4期中の運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	603,554	709,086	759,270	840,795		601,144	649,498	750,322	338,312
賃貸事業収入	560,481	650,587	684,459	775,577		547,242	573,660	677,511	320,917
その他賃貸事業収入	43,072	58,499	74,811	65,217		53,902	75,837	72,811	17,394
②不動産賃貸事業費用合計	181,605	225,638	271,263	343,190		153,298	221,231	260,183	79,971
外注委託費	20,268	34,245	36,550	34,976		37,846	50,050	56,068	17,621
水道光熱費	29,371	40,727	58,229	50,675		16,806	26,711	38,597	17,445
公租公課	53,874	60,603	72,585	60,474		38,566	59,664	56,408	-
損害保険料	949	1,129	1,215	1,616		1,093	1,368	1,458	523
修繕費	739	6,438	9,512	31,763		5,325	13,555	18,211	2,482
減価償却費	74,733	67,571	90,175	146,475		51,839	68,084	87,884	40,424
その他賃貸事業費用	1,668	14,922	2,995	17,208		1,819	1,797	1,554	1,474
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	421,949	483,448	488,007	55,454	442,150	447,846	428,267	490,139	258,341
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	496,682	551,019	578,182	77,338	566,741	499,685	496,351	578,024	298,765

（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



# 損益計算書及び貸借対照表

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	第3期実績 2017/8期	第4期実績 2018/2期
営業収益	5,234,552	5,251,985
賃貸事業収入	4,783,212	4,790,438
その他賃貸事業収入	451,340	461,547
営業費用	2,495,234	2,445,640
賃貸事業費用	1,810,152	1,736,382
資産運用報酬	590,925	618,816
資産保管・一般事務手数料	27,377	28,889
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	53,178	47,952
営業利益	2,739,317	2,806,345
営業外収益	40	298
受取利息	40	41
還付加算金	-	257
営業外費用	308,448	261,968
支払利息	199,019	191,433
投資法人債利息	14,234	23,519
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	3,497	4,925
融資関連費用	88,040	38,433
経常利益	2,430,909	2,544,675
税引前当期純利益	2,430,909	2,544,675
当期純利益	2,429,984	2,543,602
前記繰越利益	224	309
当期末処分利益	2,430,209	2,543,911

## 貸借対照表

(単位：千円)

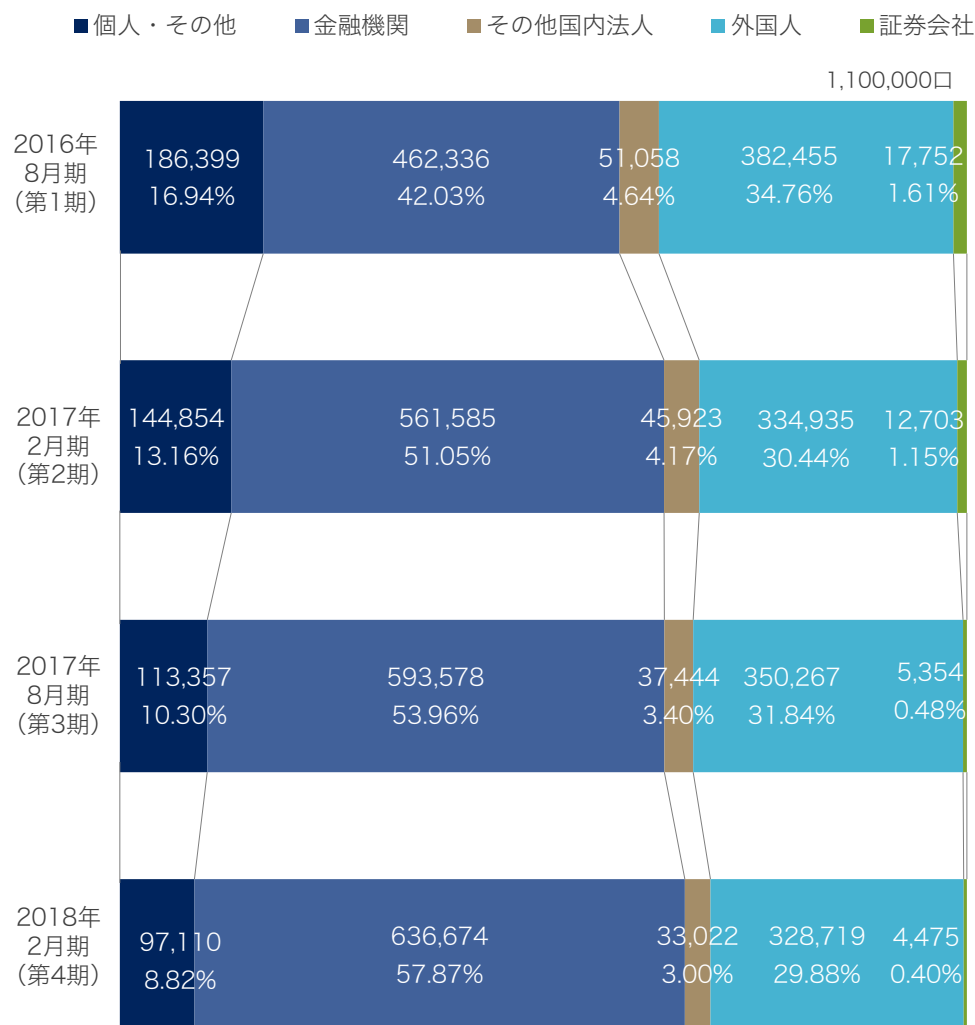
科目	第3期実績 2017/8期	第4期実績 2018/2期
流動資産	8,891,502	9,469,888
現金及び預金	3,963,564	4,565,339
信託現金及び信託預金	4,644,814	4,651,951
その他の流動資産	283,121	252,595
固定資産	174,871,805	174,284,502
有形固定資産	174,484,950	173,937,899
投資その他の資産	386,854	346,602
繰延資産	78,728	87,883
創立費	22,547	18,891
投資法人債発行費	56,180	68,991
資産合計	183,842,035	183,842,273
流動負債	2,326,843	2,271,057
営業未払金	233,796	181,515
未払金	643,457	665,325
未払消費税等	-	109,004
前受金	877,885	892,724
その他の流動負債	571,702	422,486
固定負債	73,098,317	73,227,639
投資法人債	9,500,000	11,500,000
長期借入金	61,530,000	59,530,000
信託預り敷金及び保証金	2,068,317	2,197,639
負債合計	75,425,161	75,498,696
投資主資本合計	108,416,874	108,343,576
出資総額 <sup>(1)</sup>	105,986,665	105,799,665
剰余金	2,430,209	2,543,911
純資産合計	108,416,874	108,343,576
負債純資産合計	183,842,035	183,842,273

(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2月末日時点)

## 所有者別投資口数の推移



## 所有者別投資主数

	第4期末 (2018年2月末日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	8,872	94.78%	97,110	8.82%
金融機関	78	0.83%	636,674	57.87%
その他国内法人	220	2.35%	33,022	3.00%
外国人	177	1.89%	328,719	29.88%
証券会社	13	0.13%	4,475	0.40%
合計	9,360	100.0%	1,100,000	100.0%

## 主な投資主 (上位10社)

名称	投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	221,392	20.12%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	217,460	19.76%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	54,370	4.94%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	53,282	4.84%
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup>	46,200	4.20%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	28,100	2.55%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	17,072	1.55%
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	13,431	1.22%
SIX SIS LTD.	12,705	1.15%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	12,113	1.10%
合計	676,125	61.46%

(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の50%を保有する者)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

# 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

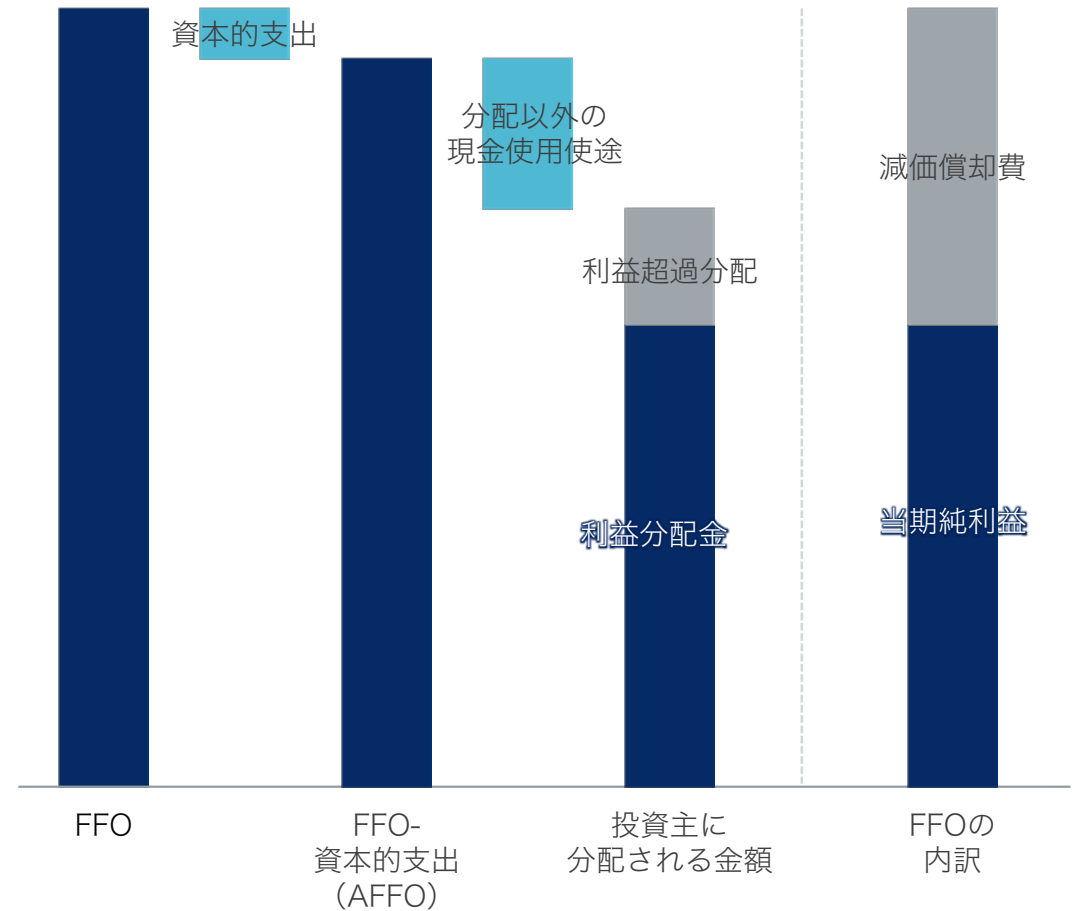
保有物件の競争力の維持・強化

### 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）

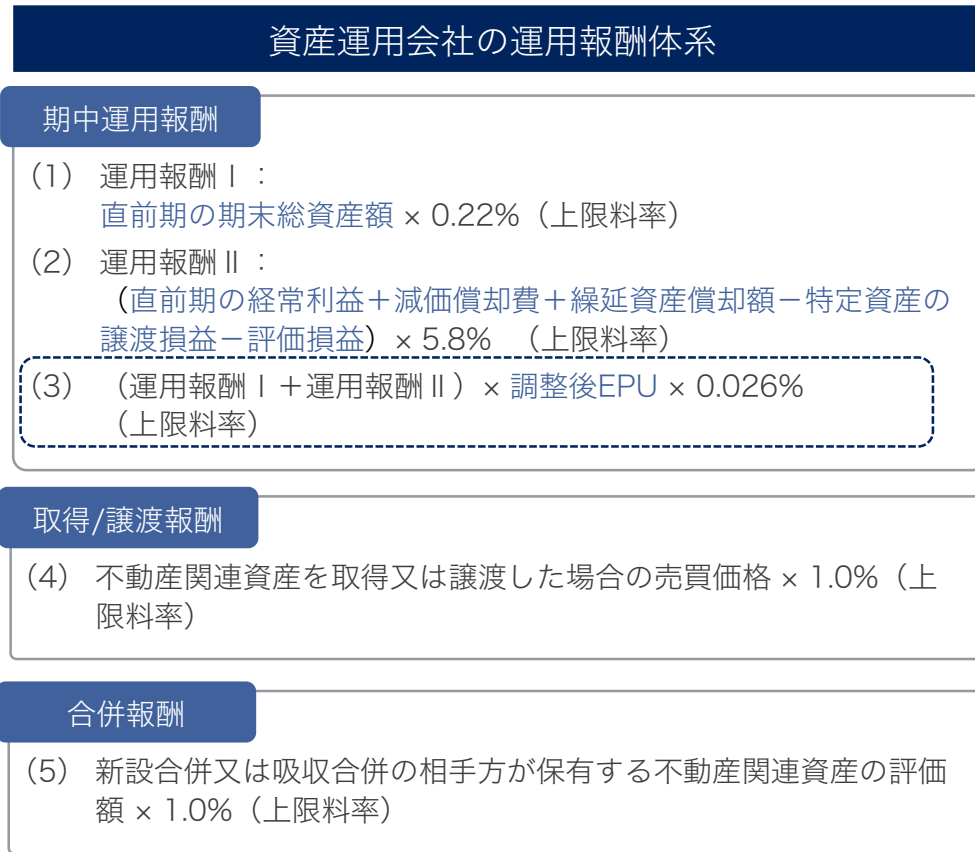
- 継続的利益超過分配…30%
- 継続的利益超過分配  
+ 一時的利益超過分配…40%

## ■ 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



# 投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

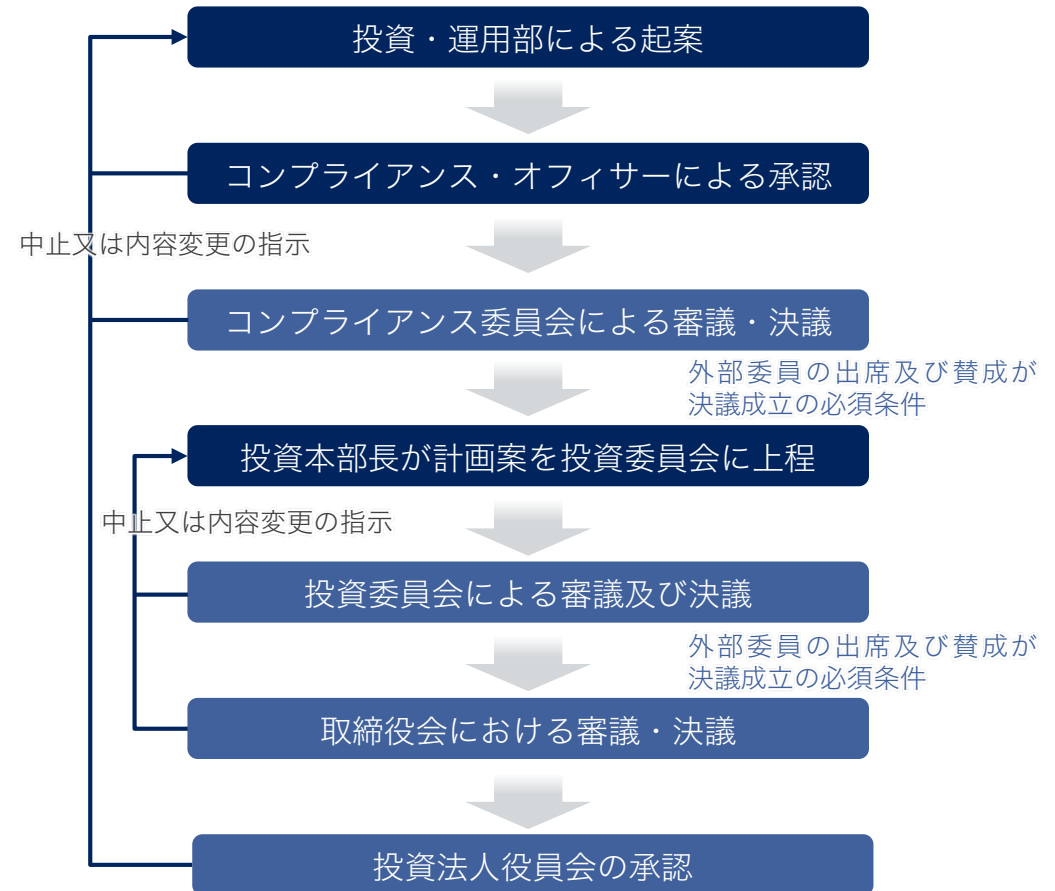
## ■ 投資主価値と連動した運用報酬体系



## ■ 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

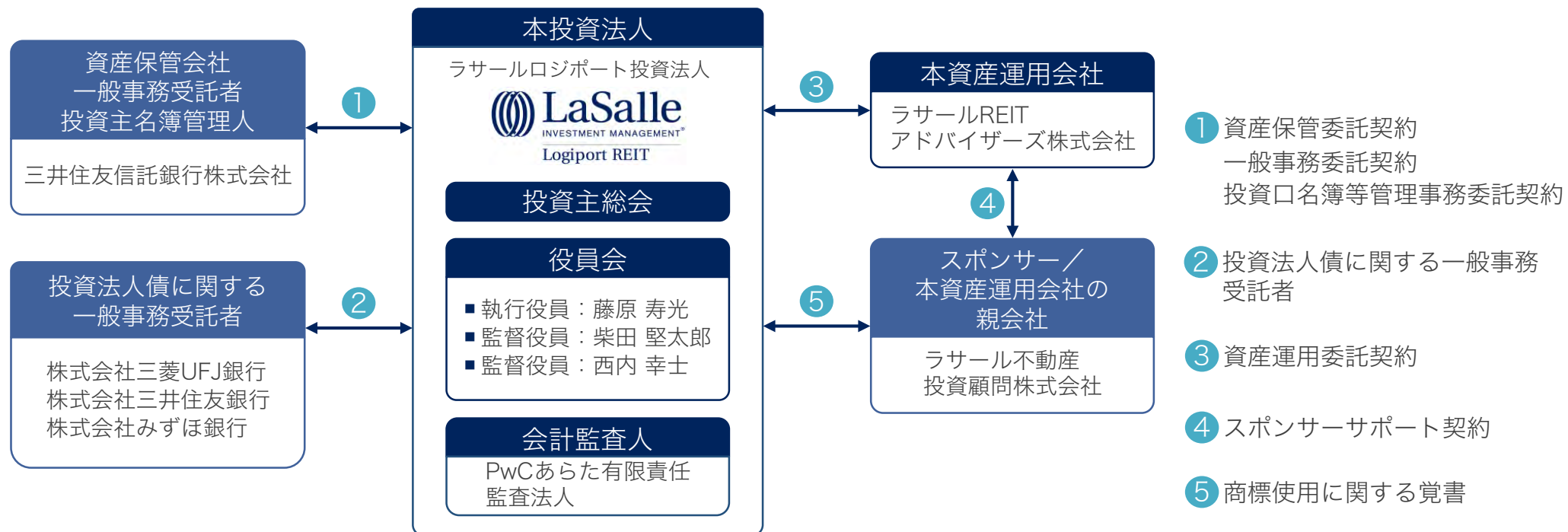
## ■ 利害関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



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

## ■ 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。