

2017年2月期(第2期) 決算説明会資料
ラサールロジポート投資法人

2017年4月18日



PRIME
LOGISTICS
× LaSalle

目次

I.	運用ハイライト	3
II.	第2期決算概要	6
III.	これまでの取組みと今後の運用方針	10
IV.	物流施設マーケットの見通し	19
V.	補足資料	24



1. 運用ハイライト



運用ハイライト 1/2

外部成長

- ロジポート川越（119.5億円）の取得（第3期期首）
 - NOI利回り⁽¹⁾ **4.9** %で取得
 - 資産規模⁽²⁾ **1,734** 億円へ成長
- 第三者物件の優先交渉権を確保
 - **4** 物件 **250** 億円超の優先交渉権を確保
 - 全物件が東京エリア・大阪エリア⁽³⁾のプライム・ロジスティクス

内部成長

- 高稼働の維持
 - 第2期の期中平均稼働率 **97.5** %
 - 2017年3月末時点 **98.1** %（上場時点から2.4%改善）
- ポートフォリオ賃料単価の上昇
 - 賃料単価は月坪 **3,535** 円に上昇（上場時点から月坪+11円）
 - 約 **5.5** %の賃料ギャップ

財務戦略

- LTV⁽⁴⁾水準の引き上げ
 - ロジポート川越取得に伴うシンジケート・ローン137.9億円を調達
 - LTV水準を34.2%から **38.7** %へ引き上げ
 - 取得余力約 **200** 億円（LTV45%前提）
- 調達手法の多様化
 - 投資法人債 **60** 億円の発行（5年債・10年債）
- 長期化・固定化・分散化の進展
 - 平均残存年数 **5.9** 年
 - 固定金利比率 **87.7** %
 - 取引金融機関 **11** 行

(1) 取得時鑑定NOIを取得価格で除して算出

(2) 取得価格の合計

(3) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域

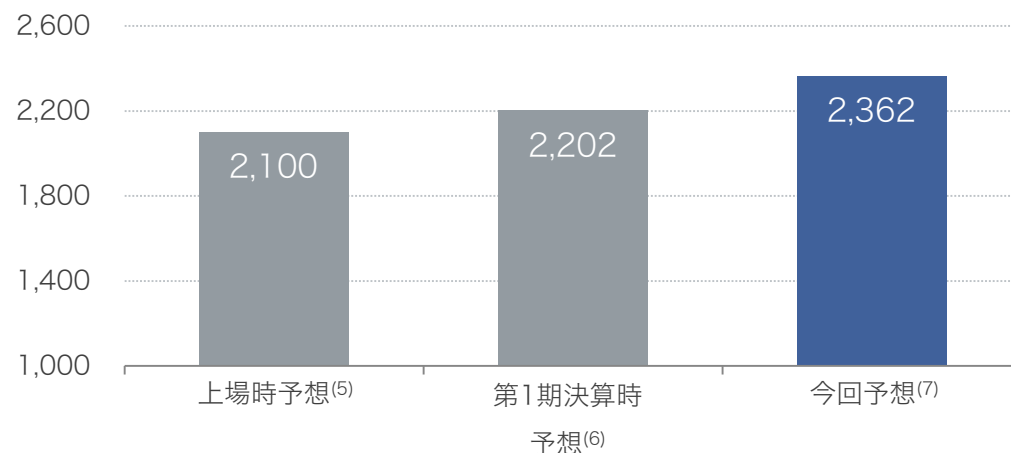
(4) 有利子負債残高 ÷ 総資産

運用ハイライト 2/2

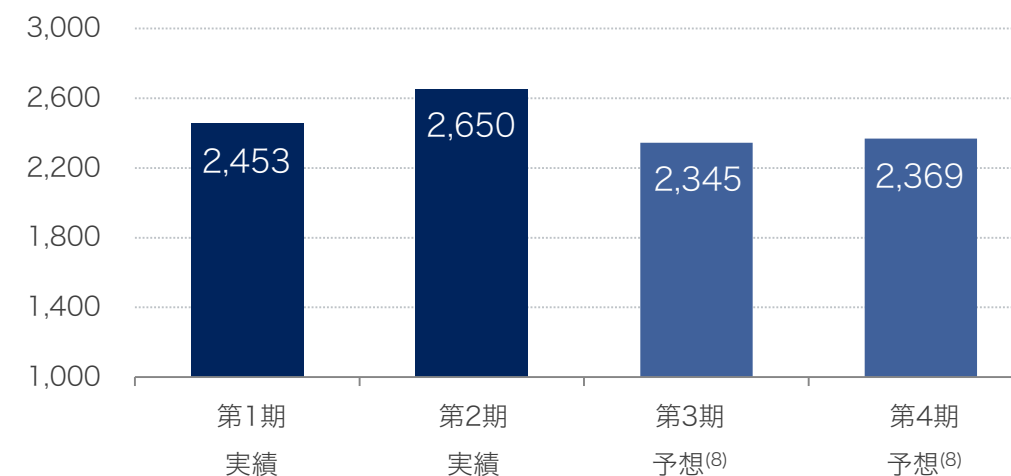
ファンド概要⁽¹⁾

資産規模 ⁽²⁾	1,734 億円
稼働率	98.1 %
物件所在エリア	東京エリア 100 %
有利子負債	710.7 億円
LTV ⁽³⁾	38.7 %
取得余力	約 200 億円
加重平均調達金利	0.59 %
格付 (JCR)	AA-

1口当たり巡航分配金⁽⁴⁾の切り上がり (円)



1口当たり分配金実績・予想 (円)



(1) 2017年3月末日時点

(2) 取得価格の合計

(3) 有利子負債残高 ÷ 総資産

(4) 一時効果調整後の1口当たり分配金

(5) 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

(6) 2016年10月18日発表の第3期予想

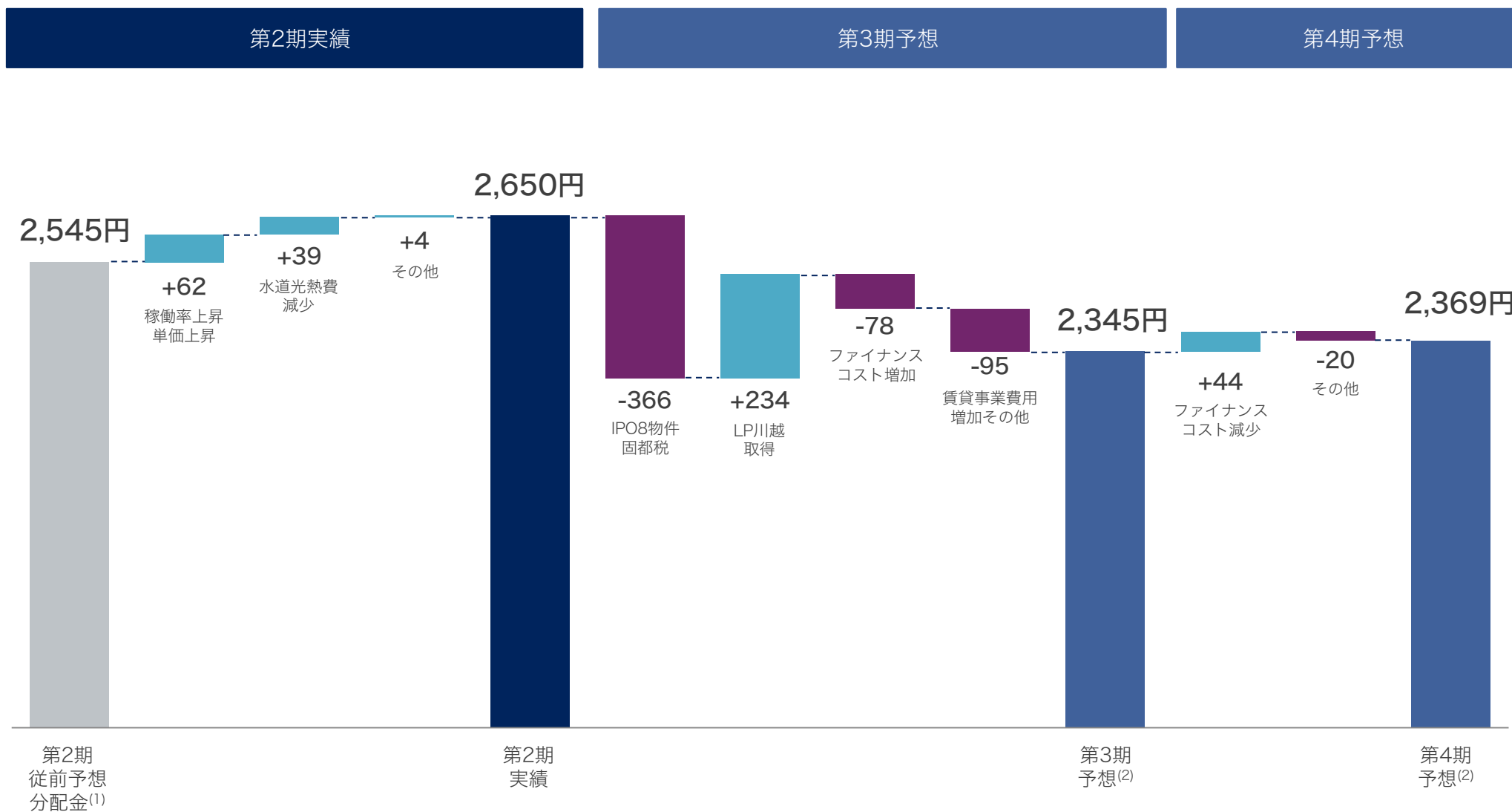
(7) 2017年4月14日発表の第3期予想から固定資産税等、一時的なファイナンスコストの一時効果を調整

(8) 2017年4月14日発表



II. 第 2 期 決 算 概 要

1口当たり分配金の増減要因分析 第2期の予想・実績比較および第3期・第4期の予想



(1) 2016年10月18日発表

(2) 2017年4月14日発表

第2期（2017年2月期）決算の概要（対期首予想比）

	第2期 予想 ⁽¹⁾ (a)	第2期 実績 (b)	差異 (b)-(a)
運用状況（百万円）			
営業収益	4,800	4,853	+53
営業費用	1,947	1,896	-51
営業利益	2,853	2,956	+103
経常利益	2,626	2,740	+114
当期利益	2,625	2,739	+114
1口当たり分配金（円）			
1口当たり分配金合計（DPU）	2,545	2,650	+105
うち1口当たり利益分配金（EPU）	2,386	2,491	+105
うち1口当たり利益超過分配金	159	159	-
その他（百万円）			
NOI	4,152	4,263	+111
LTV	34.3%	34.3%	-
総資産	172,015	172,144	+129
有利子負債	58,970	58,970	-

第2期実績と予想の差異の主要要因⁽¹⁾

賃貸事業利益の増加

- ・稼働率上昇等

+68百万円（+62円）

- ・水光熱費の減少

+43百万円（+39円）

(1) 上記ボックス内の括弧は1口当たり分配金に与える影響額
上記ボックス内の"+"は利益（分配金）の増加、"-は利益（分配金）の減少

第3期（2017年8月期）および第4期（2018年2月期）の業績予想

	第2期 実績 (a)	第3期 予想 (b)	差異 (b)-(a)	第4期 予想
運用状況（百万円）				
営業収益	4,853	5,191	+338	5,120
営業費用	1,896	2,492	+596	2,447
営業利益	2,956	2,698	-257	2,672
経常利益	2,740	2,393	-346	2,419
当期利益	2,739	2,392	-347	2,418
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金合計（DPU）	2,650	2,345	-305	2,369
うち1口当たり利益分配金（EPU）	2,491	2,174	-317	2,198
うち1口当たり利益超過分配金	159	171	+12	171
その他（百万円）				
NOI	4,263	4,034	-229	4,031
LTV	34.3%	38.7%	4.4%	38.7%
総資産	172,144	183,820	+11,676	183,674
有利子負債	58,970	71,070	+12,100	71,070

第2期実績と第3期予想の差異の主要要因⁽¹⁾

ロジポート川越取得による賃貸事業利益の増加

- ・ 賃貸事業収入：+338百万円（+307円）
- ・ 賃貸事業費用：-81百万円（-74円）
- ・ 賃貸事業利益：+257百万円（+234円）

IPO8物件の固都税費用化

-402百万円（-366円）

賃貸事業費用・販管費の増加

-157百万円（-143円）

資産運用報酬の減少

+52百万円（+48円）

有利子負債増加による支払利息・融資関連費用 （一時費用含む）の増加

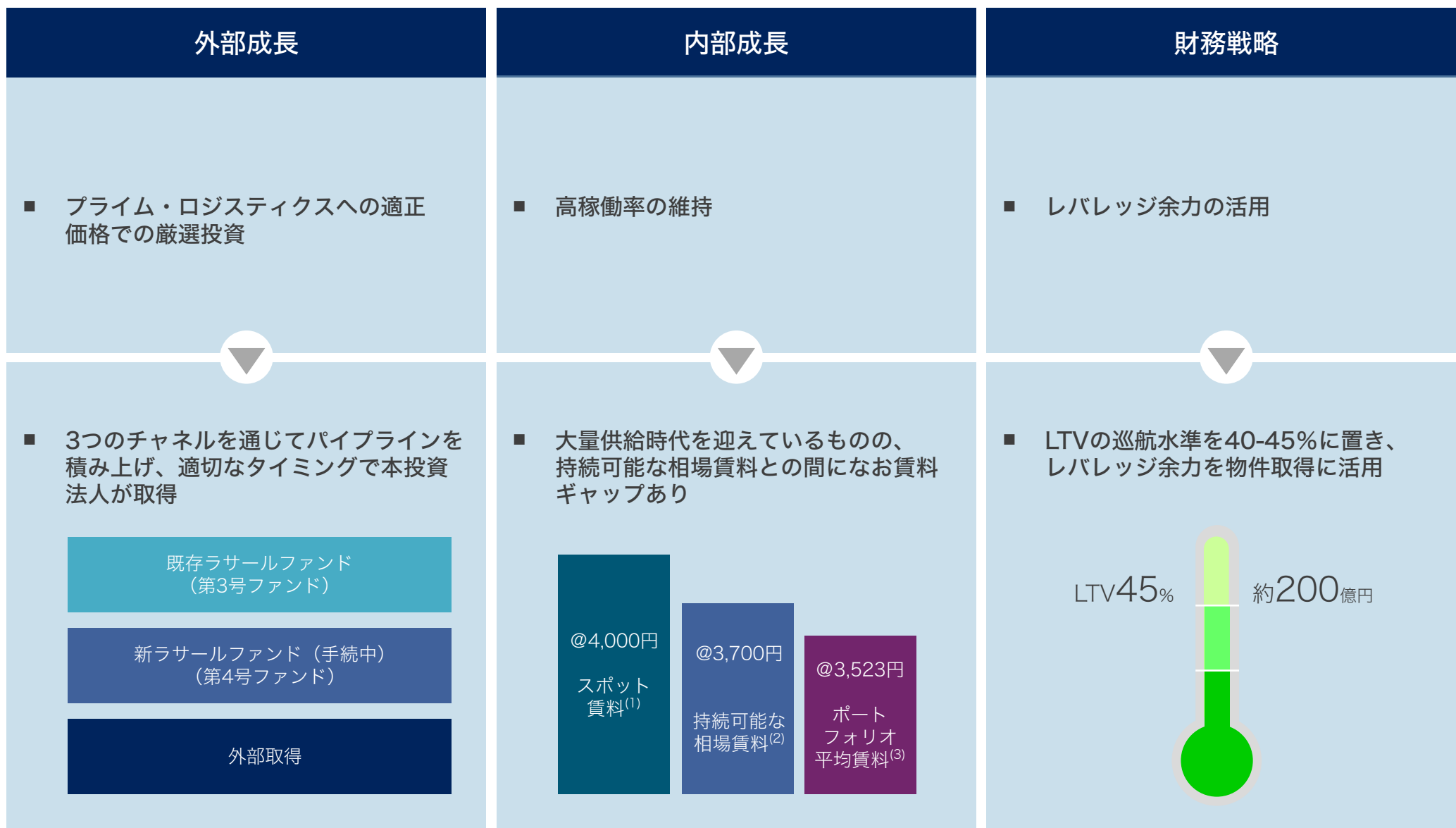
-86百万円（-78円）

(1) 上記ボックス内の括弧は1口当たり分配金に与える影響額
上記ボックス内の"+"は利益（分配金）の増加、"-は利益（分配金）の減少

III. これまでの取組みと今後の運用方針



今後の運用方針



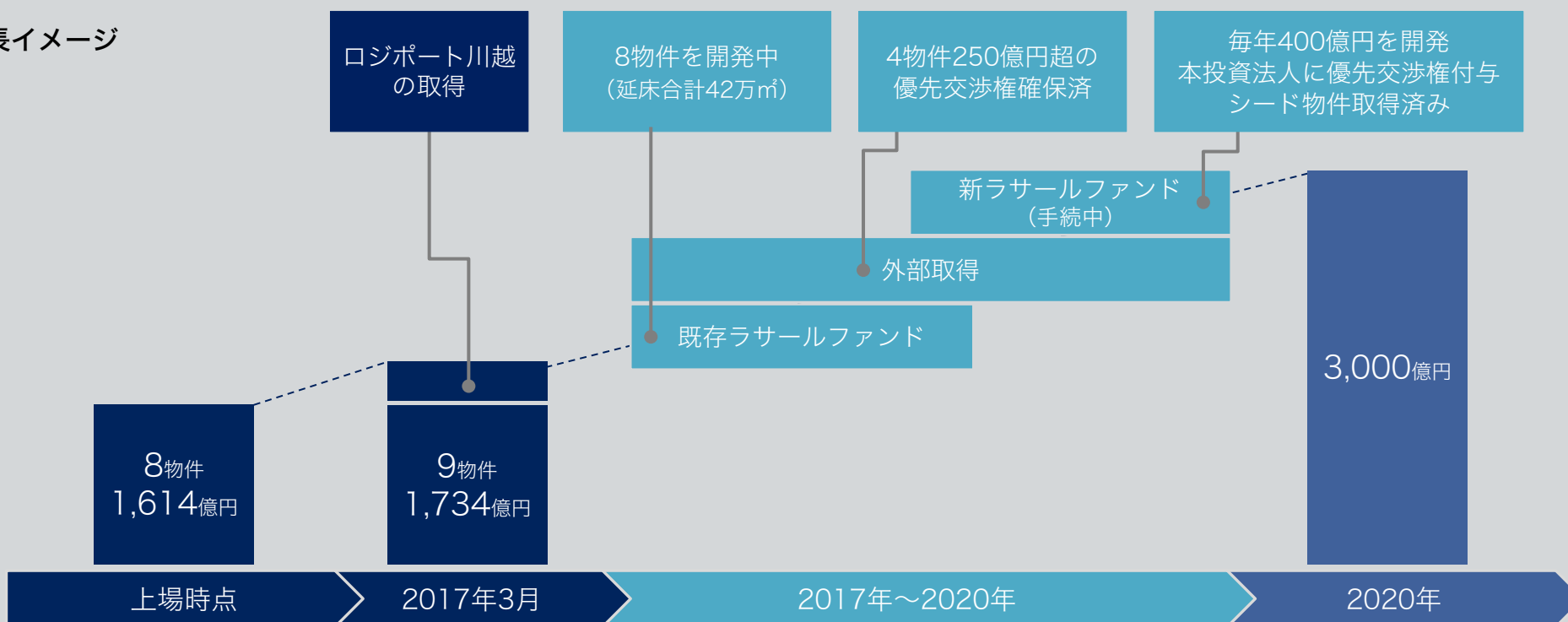
(1) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(2) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価

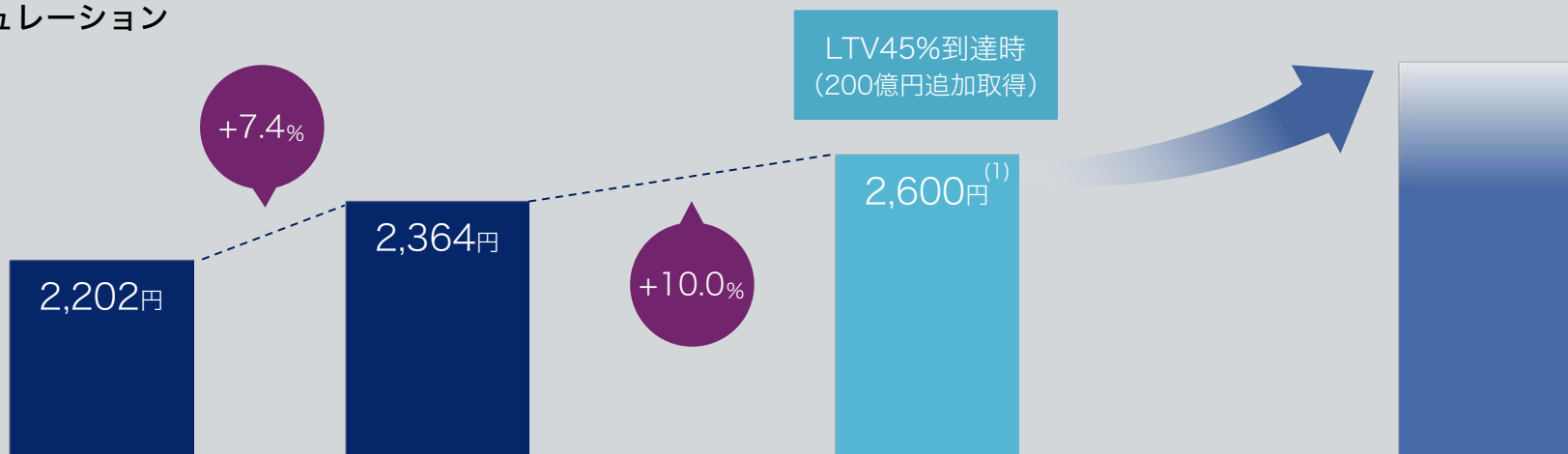
(3) ロジポート川越を含む9物件の倉庫部分の賃料単価

中期計画 資産規模3,000億円への道筋

外部成長イメージ



巡航DPUシミュレーション



(1) 既存ポートフォリオと同一の利回り水準で200億円を追加取得する場合

外部成長実績：ロジポート川越の事例

優良案件への厳選投資

安定稼働物件の取得競争が過熱化する中、既存ポートフォリオの利回り水準を確保



ロジポート川越

取得価格	119.5億円
鑑定評価額	120.0億円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率	100%

取引ハイライト

低稼働物件の取得機会

- 空室区画が虫食い状に点在し、稼働率の低迷が長期化
- テナント1社が退去を通知し、稼働率が更に低下のリスク

取得価格のプライシング

- 本投資法人では、スポンサーの近隣エリアでのリーシング経験を踏まえ、リスクを適切に評価した価格を提示
- 他の買い手候補は空室リスクを敬遠した模様

ブリッジファンドでの一次取得

- 本投資法人を空室リスクから遮断するため、ブリッジファンドによる取得スキームを活用
- スポンサーサポートの下、低廉なブリッジ資金を調達

リーシング活動

- ブリッジファンドでは9か月間のリーシング期間を見込んでいたものの、リースアップを早期に完了

本投資法人による取得

- 本投資法人がコールオプションを行使し、ブリッジコストの上乗せを最小限に止めた売買価格で取得

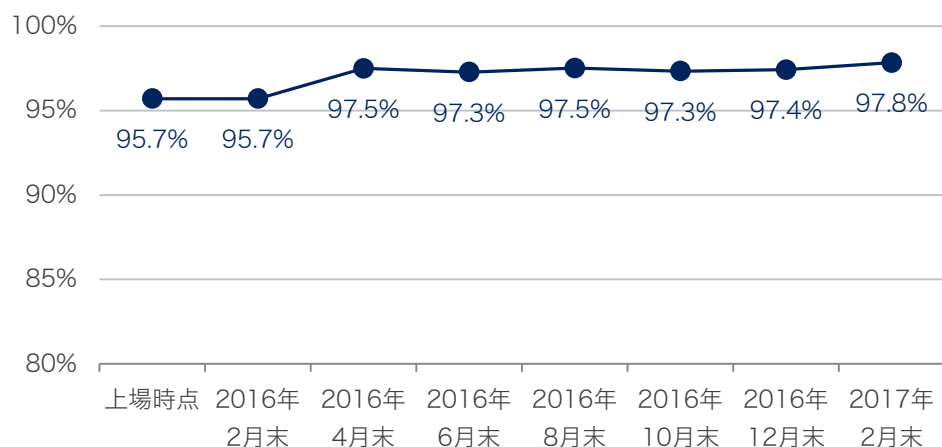
安定稼働した プライムロジスティクスを 適正な価格で取得

- 「安定稼働」価格よりも割安な価格水準
- 空室リスクをブリッジファンドに転嫁し、稼働率100%の達成後に本投資法人が取得

内部成長実績

稼働率の推移

上場時の95.7%から第2期末には97.8%まで上昇

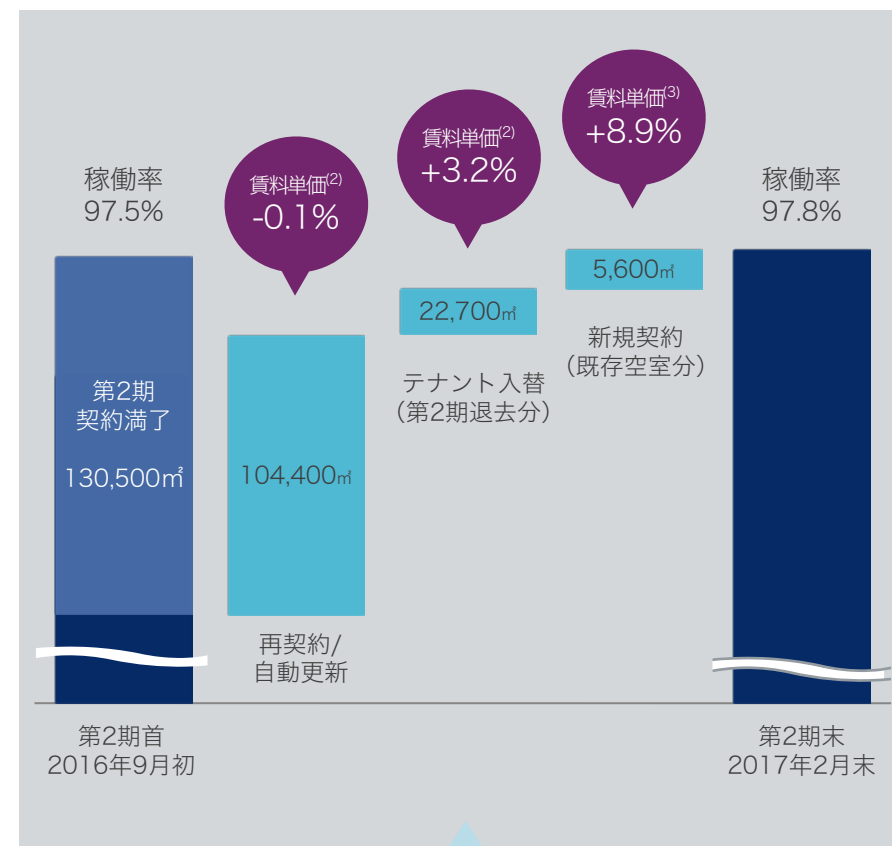


ポートフォリオ平均賃料単価⁽¹⁾

上場時点から+11円、前期から+4円上昇



リーシング実績



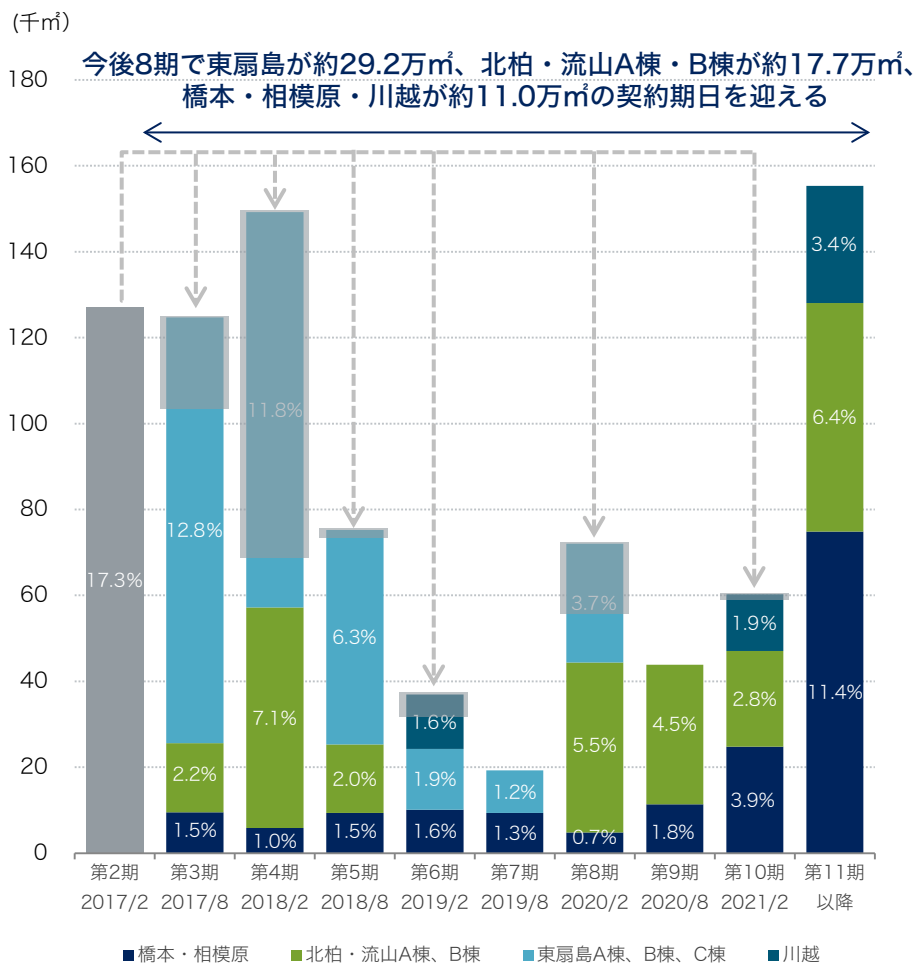
主な活動成果

- ロジポート東扇島**
 - 普通借家契約の自動更新率 98%
 - 退去区画は平均30日のダウンタイムで埋戻しに成功
- ロジポート橋本**
 - 期末稼働率は97.1%に上昇（前期末比+5.0 pt）

(1) 倉庫部分の賃料単価
 (2) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）
 (3) 業績予想想定単価に対する増減率

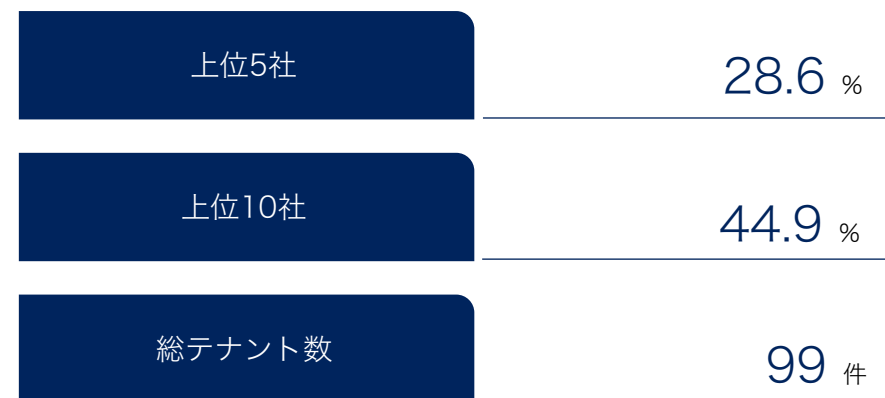
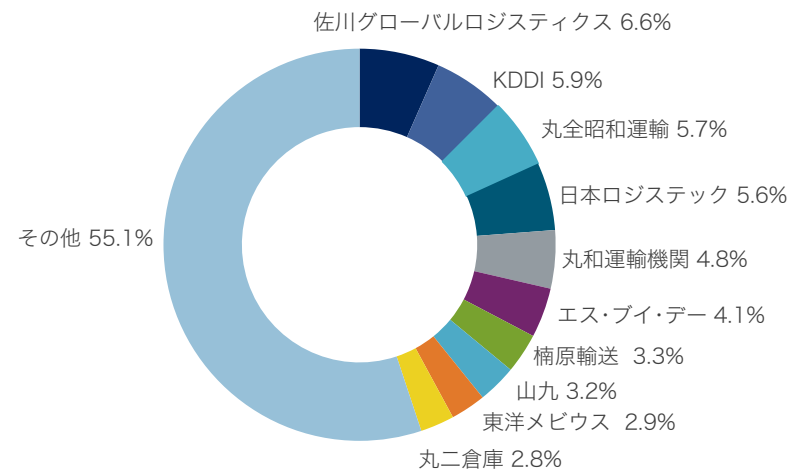
賃貸期間満了時期とテナント分散状況

賃貸期間満了／更新時期



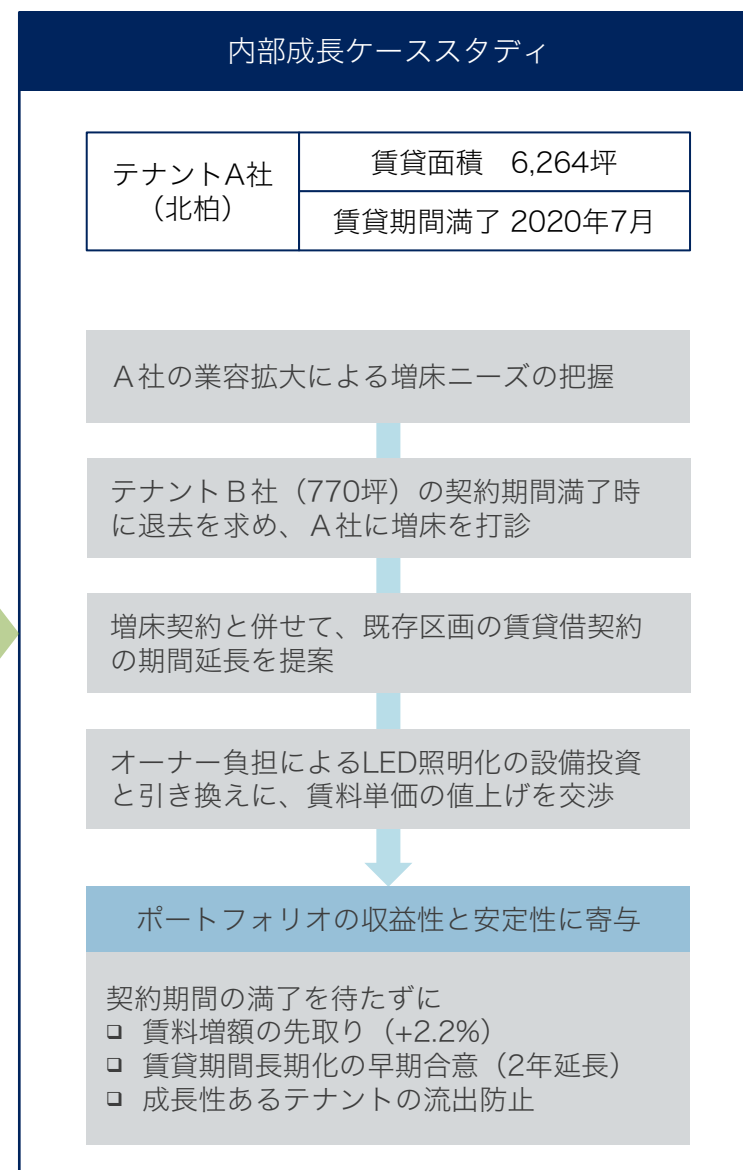
(注) 上記パーセンテージは年間賃料に占める割合

テナント分散状況（全賃貸面積に占める割合）



アセットマネジメントプラン 課題と取組状況

	課題	取組状況
東扇島	<ul style="list-style-type: none"> ❑ 短期や一時使用ニーズの取り込みによる空室損失の極小化 ❑ テナント入替に伴う賃料増額と定期借家契約への転換 ❑ 普通借家契約の賃貸条件改善 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ 期中平均稼働率96.2%達成（第2期業績見通し想定94.8%に対して+1.4pt超） ❑ 普通借家契約の自動更新率は98% ❑ 退去区画は館内増床ニーズにより、ダウンタイム30日で埋戻しに成功 ❑ 普通借から定借への切り替え時に3%の賃料引上げに成功
北柏 流山	<ul style="list-style-type: none"> ❑ 賃貸期間満了／再契約の機会を捉えた賃料ギャップ（5%-8%）の縮小 ❑ 近隣新規供給を踏まえて、再契約の前倒しによる賃貸借残存期間の長期化 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ 第3期に満了を迎える15,829.06㎡は、館内増床により内定率100%。賃料単価は+4.1%の上昇の見込み ❑ キーテナントの増床ニーズを捉えて、契約期間の長期化と賃料引上げを実施
橋本 相模原 川越	<ul style="list-style-type: none"> ❑ ロジポート橋本のリースアップ 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ ロジポート橋本の稼働率は、上場時90.1%から2017年3月末に97.1%へ上昇。 ❑ 残区画も既に契約締結済みであり、2017年6月に稼働率100%を達成の見込み ❑ ロジポート相模原の第2期に契約期間満了を迎えた区画（1区画）は、賃料単価+5%増でテナント入替



財務戦略 安定性・効率性の最適化と取得余力の活用

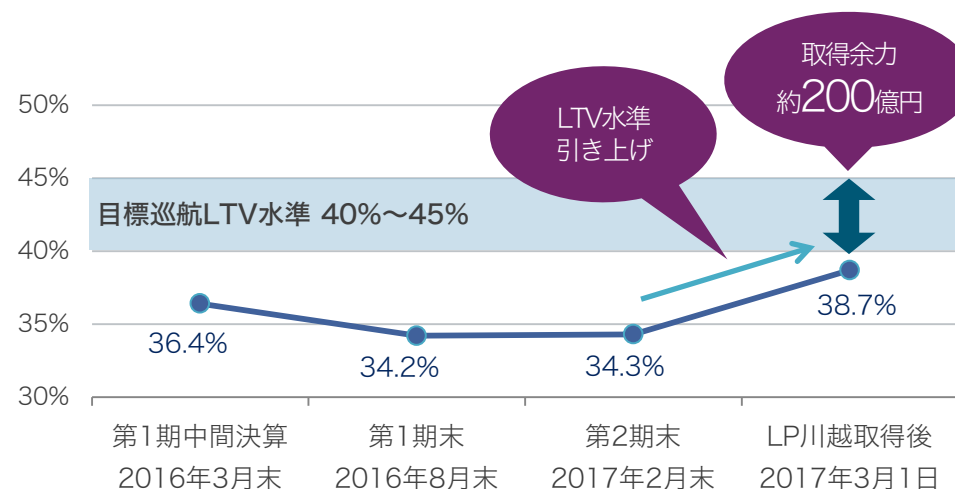
長期化・固定化と調達コスト削減の両立

- 投資法人債発行、ロジポート川越取得に伴うシンジケートローン調達
- 既存ローン変動金利の期限前弁済

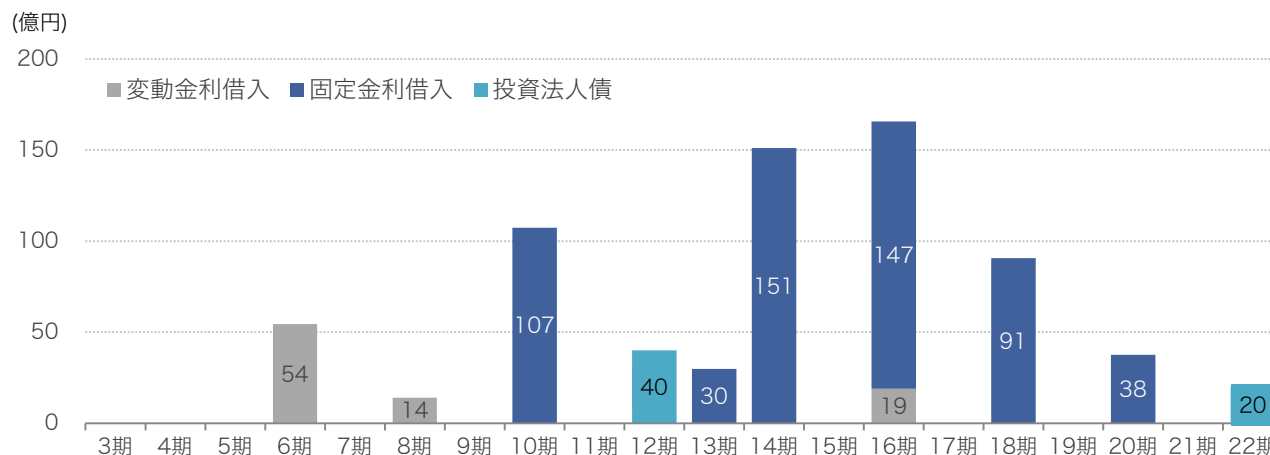
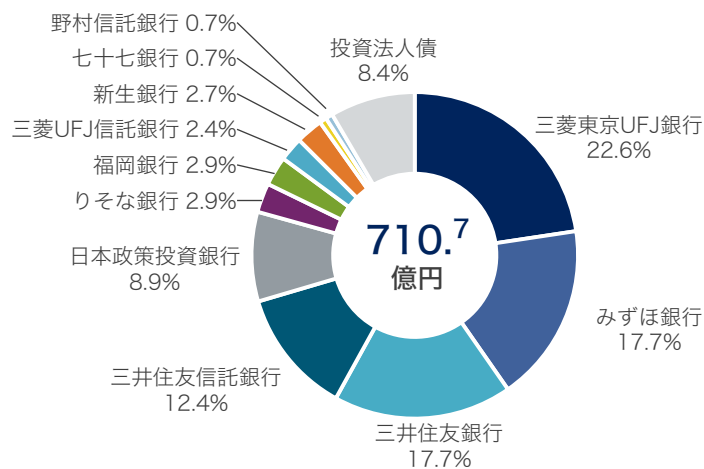
	第1期末 2016年8月末	LP川越取得後 2017年3月1日
有利子負債残高	589.7 億円	710.7 億円
うち投資法人債	-	60 億円
LTV	34.2 %	38.7 %
格付 (JCR)	AA-	AA-
平均残存年数	5.9 年	5.9 年
固定金利比率	81.0 %	87.7 %
加重平均調達金利	0.62 %	0.59 %
取引金融機関	7 行	11 行

LTVコントロール

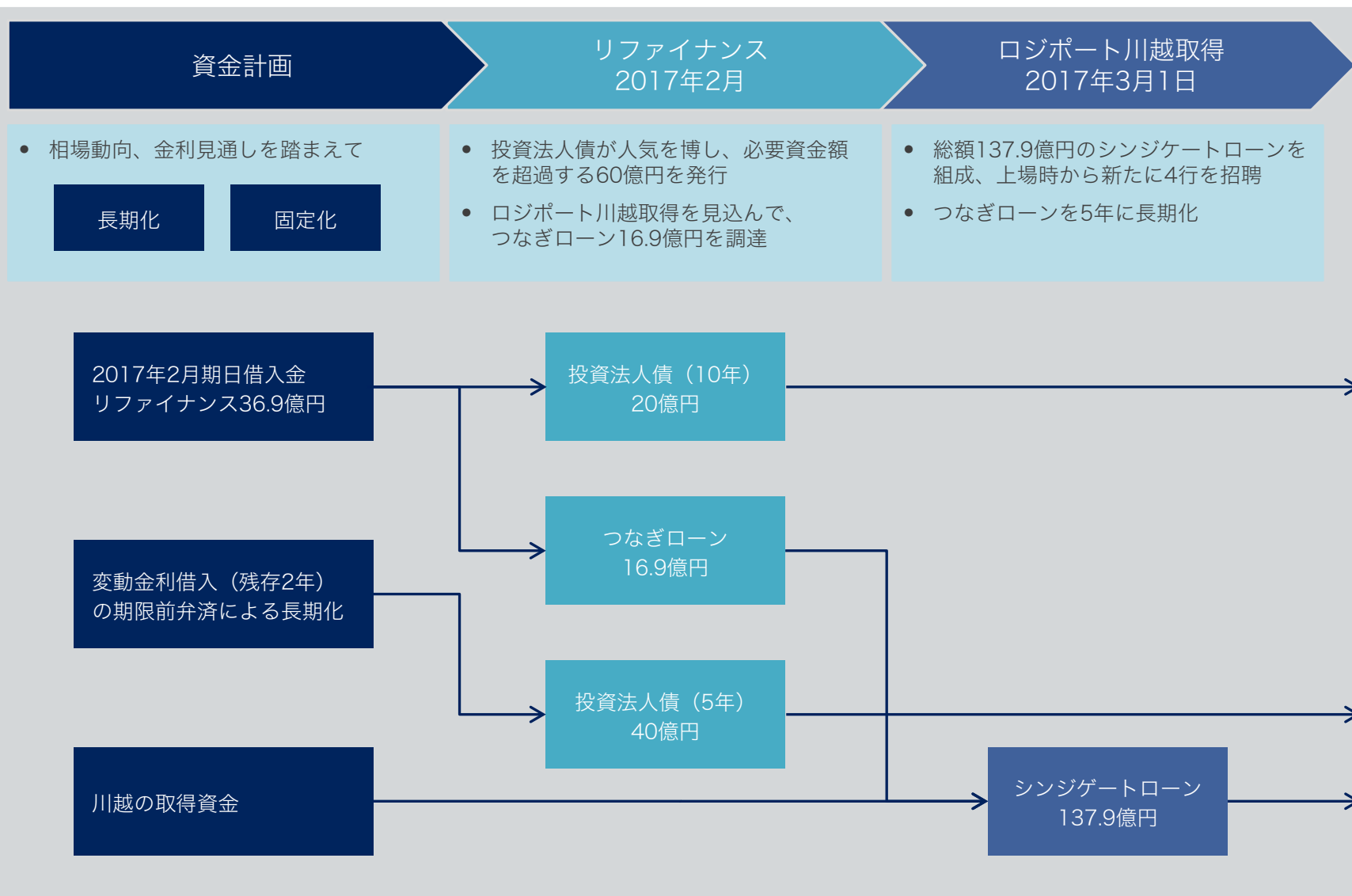
- ロジポート川越取得に伴いLTV水準を引き上げ
- 今後の外部成長においても取得余力を活用



資金調達先・返済期限の分散化の進展



投資法人債・シンジケートローンによる調達



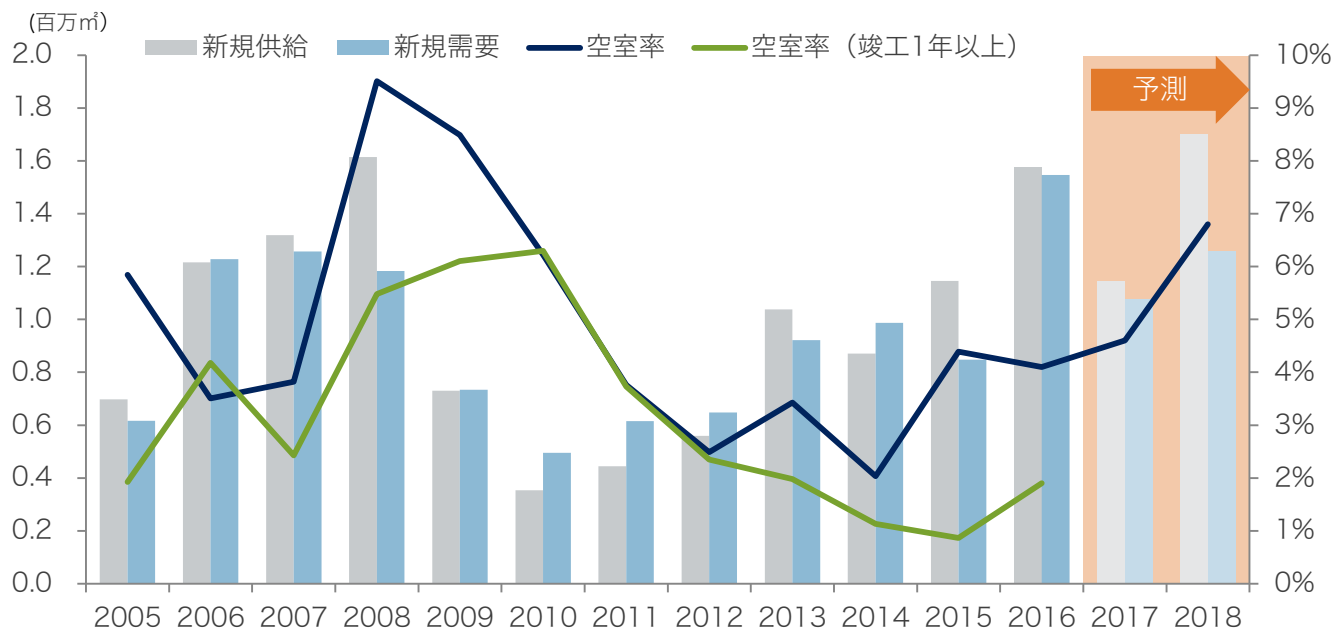
- 平均残存期間 **5.9** 年 (+0.43年)
- 固定金利比率 **87.7** % (+6.7%)
- 取引金融機関 **11** 行 (+4行)
- 投資法人債発行 **60** 億円
- 調達コスト **0.59** % (-0.03%)

IV. 物流施設マーケットの見通し



首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

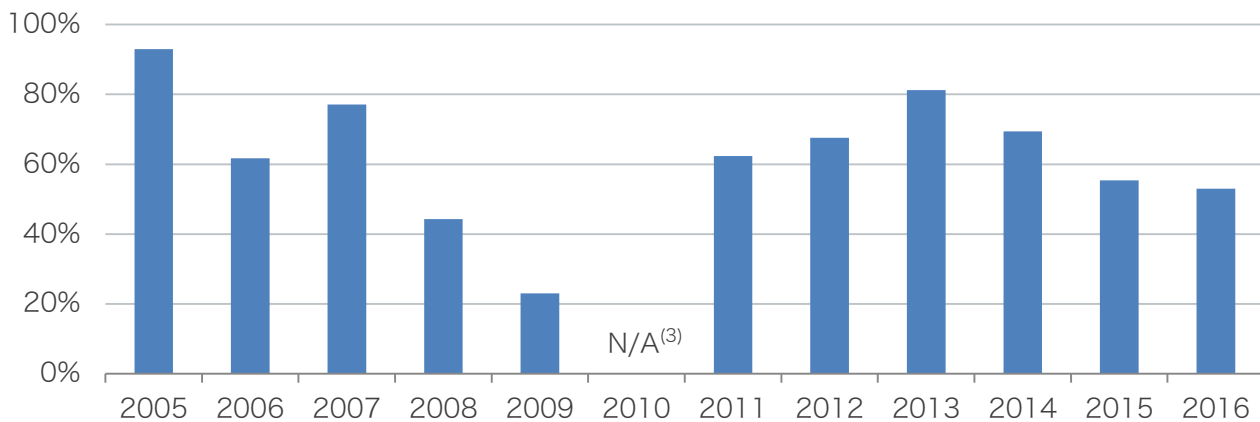


出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

<p>2016年末 全体空室率</p> <p>4.1 %</p> <p>(前期比-0.3%)</p>	<p>2016年末 竣工1年以上空室率</p> <p>1.9 %</p> <p>(前期比+1.0%)</p>
---	---

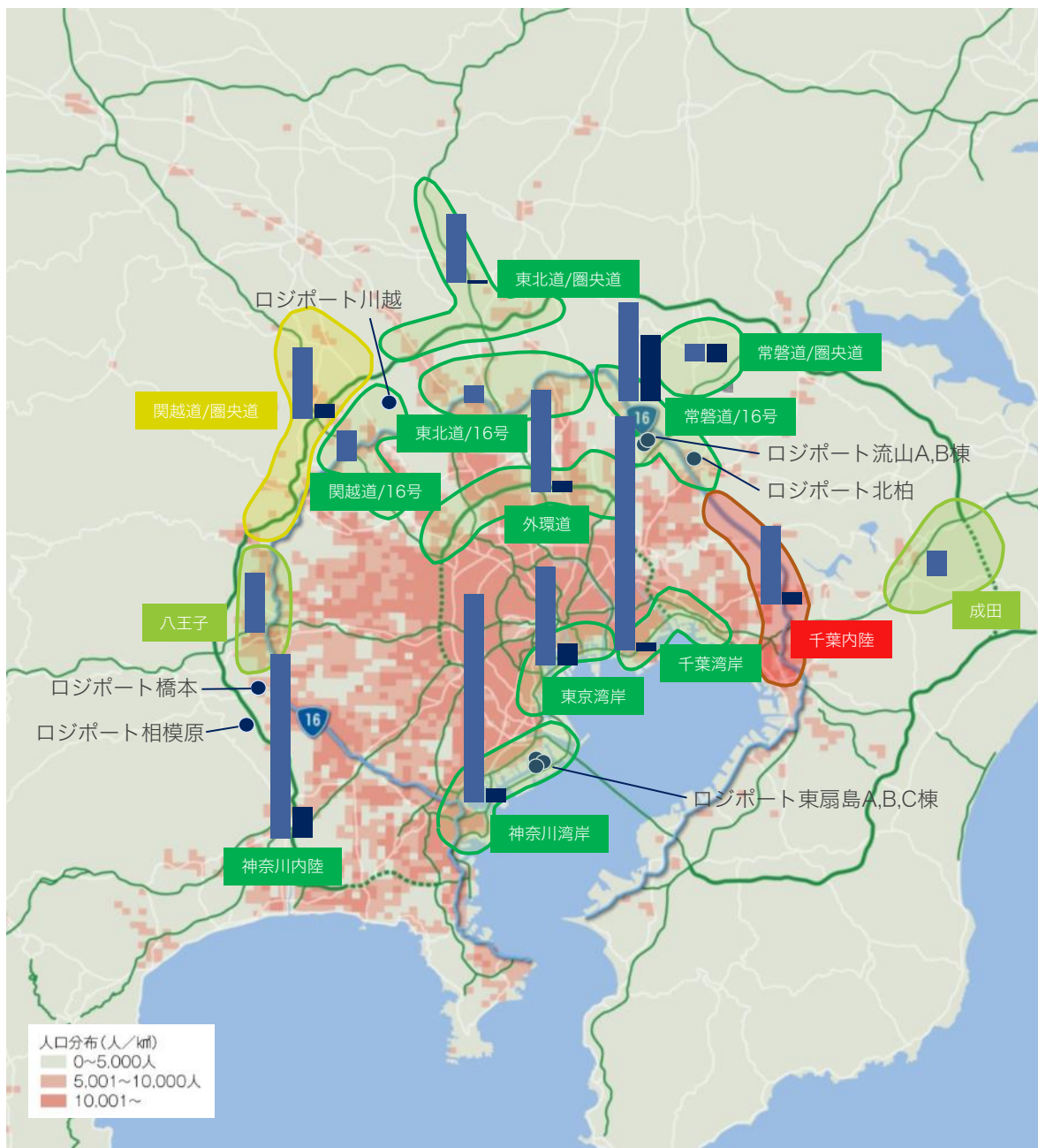
- 全体として順調に新規供給は消化されているものの、一部の物件のリーシング期間が長期化
- 2018年にかけて大量供給が続き、空室率は緩やかに上昇の可能性 (CBRE推計：2018年空室率7%)
- 2016年の竣工時稼働率は53%であり、2013年の81.2%と比較すると下落しているが、過去12年間の平均程度の水準
- 既に安定稼働している先進的物流施設では、テナントの引き抜きによる二次空室は見られない

大型マルチテナント型施設⁽²⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (2) 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
 (3) 対象となる供給が少ないため集計対象外

首都圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



足下の需給動向

- 道路網の整備、工業団地造成等を受けて新規開発の外延化が進んだが、一部の新興エリアは苦戦が続いている

今後の供給動向

- 道路整備等で供給が続く新興エリア⁽¹⁾に加え、市街化調整区域のうち地区計画によって物流施設の開発が可能となったエリア(常磐道/16号)や大規模工場跡地の再開発(神奈川内陸)で大規模な開発が計画されている
- 近年は外延化進展により新興エリアの供給が多かったが、今後の供給は伝統的物流エリアが中心となる見込

空室率 ⁽²⁾ (2016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

■ 2016年末時点の既存ストック

■ 2017年/2018年の供給見込

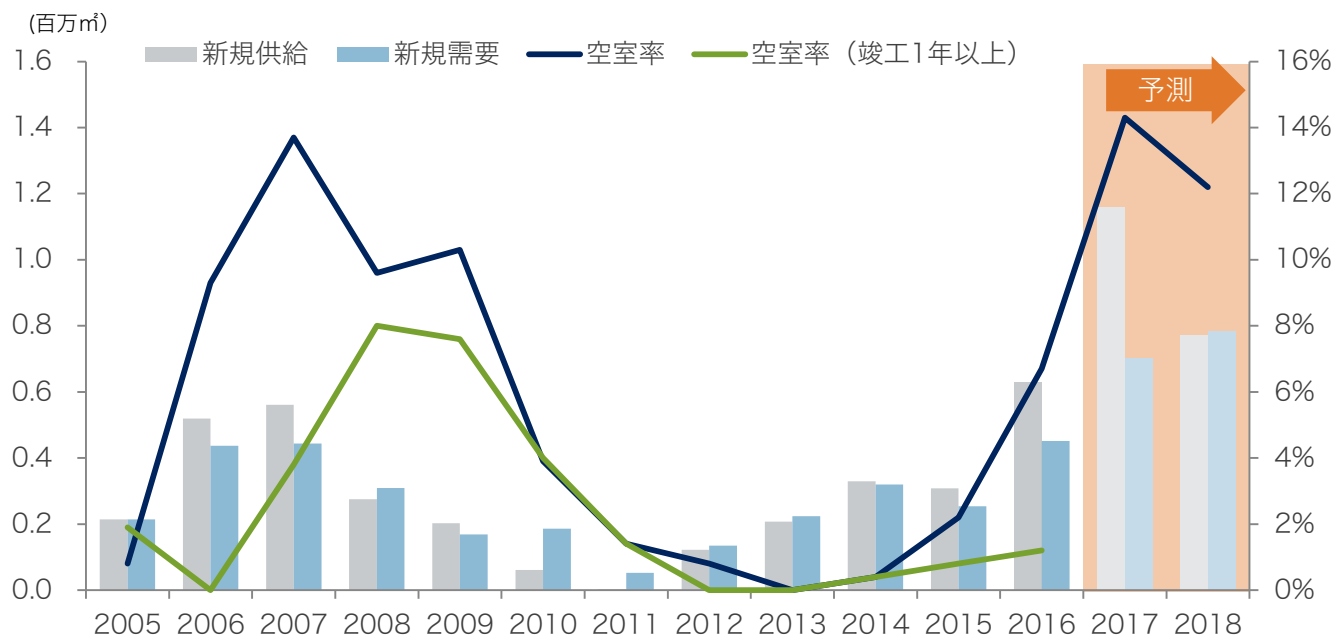
出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成

(1) 既存ストックの集積が相対的に少ないサブマーケット

(2) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

大阪圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

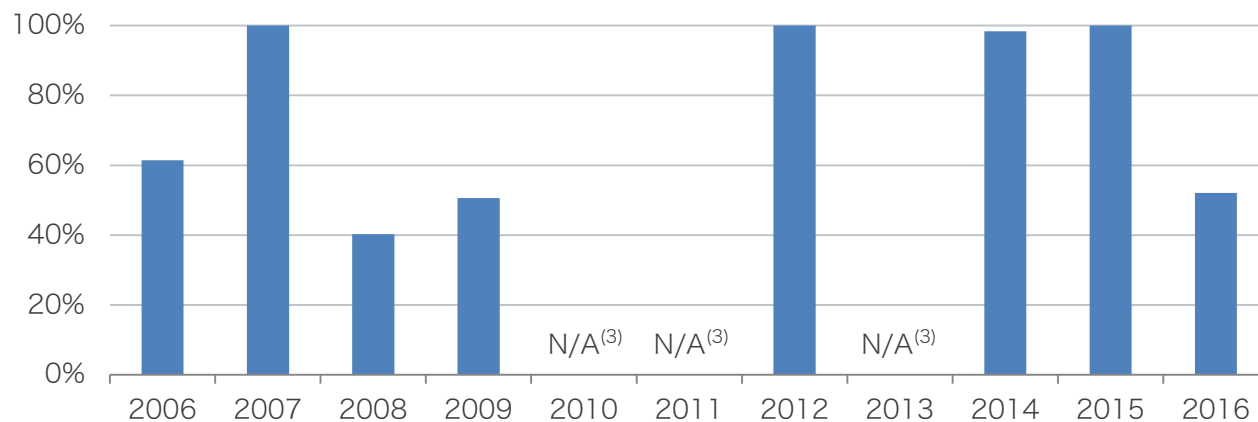


出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

<p>2016年末 全体空室率</p> <p>6.7 %</p> <p>(前期比+4.5%)</p>	<p>2016年末 竣工1年以上空室率</p> <p>1.2 %</p> <p>(前期比+0.4%)</p>
---	---

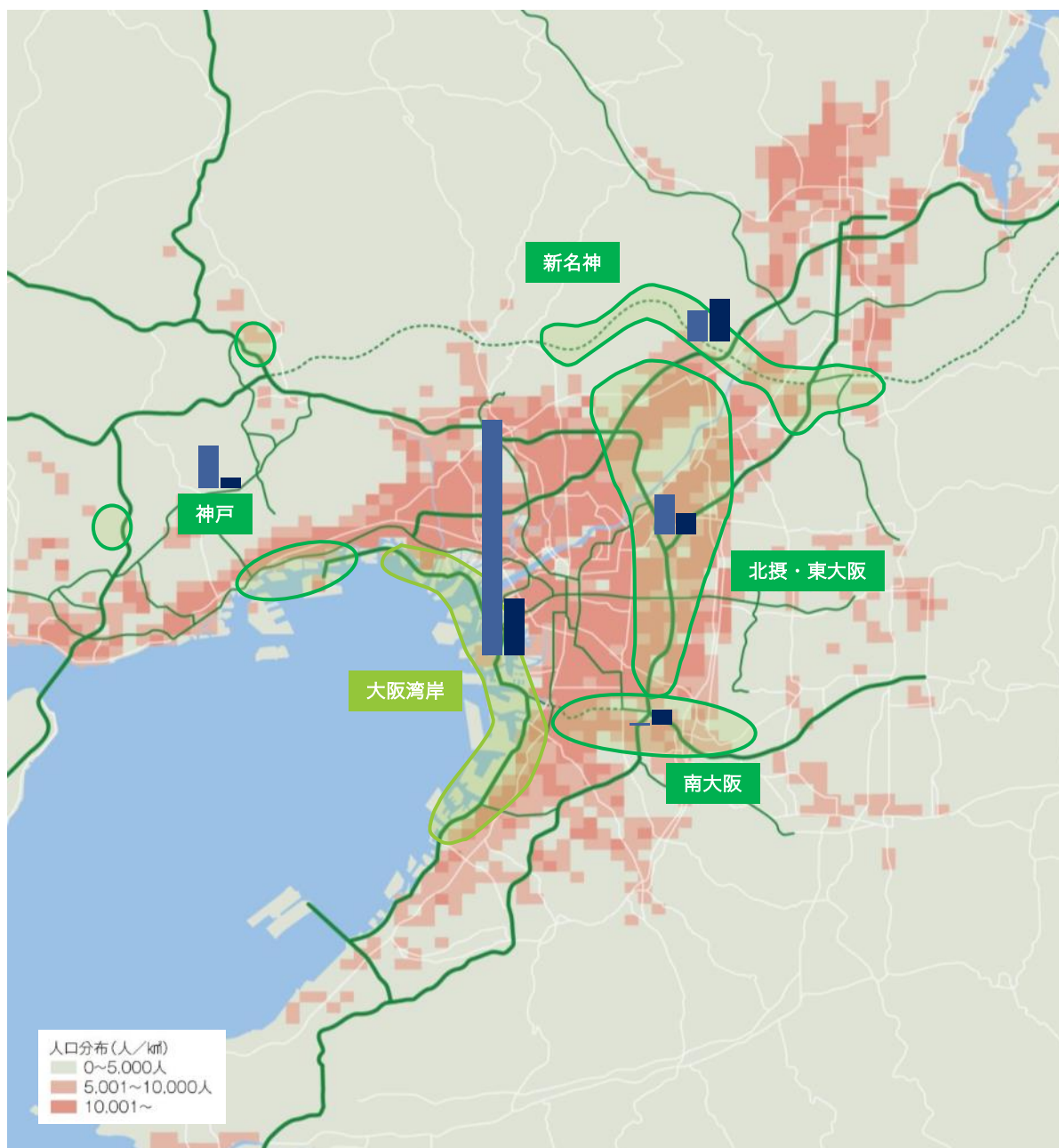
- 2017年には約115万㎡と突出した新規供給が予定されている。過去最大の約70万㎡の需要が喚起されるものの、空室率は急上昇の見通し
- 2018年の供給量は、2016年と同程度にまで落ち着く見込みで、空室率は緩やかに改善傾向へ

大型マルチテナント型施設⁽²⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (2) 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
 (3) 対象となる供給がないため集計対象外

大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



足下の需給動向

- 2017年の大量供給を目前に、テナントに様子見の傾向
- 事業者の運営力やリーシング戦略（賃料設定含む）によって格差が広がりつつあるが、サブマーケット毎の大きな強弱は見られない

今後の供給動向

- 2017年をピークとして供給量は減少に向かう見込み
- リーシングに苦戦する物件の賃料ダンピングが今後のリスク要因

空室率 ⁽¹⁾ (2016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

■ 2016年末時点の既存ストック

■ 2017年/2018年の供給見込

出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成

(1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象



V. 補 足 資 料



ラサールロジポート投資法人の特徴

1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

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

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

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



ポートフォリオは、東京エリアに所在するメガ物流施設で構成

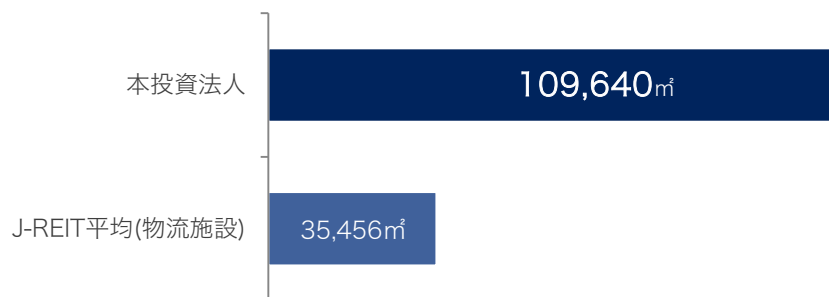
ポートフォリオ概要⁽¹⁾

資産規模	1,734 億円	東京エリア ⁽³⁾	100 %
平均延床面積	109,640 m ²	物件数	9 件
NOI利回り ⁽²⁾	4.9 %	稼働率	98.1 %

投資エリア比率

本投資法人	J-REIT平均（物流施設）		
一都三県 ⁽⁴⁾	一都三県	京阪神 ⁽⁴⁾	その他
100%	61.9%	21.7%	16.4%

平均延床面積⁽⁴⁾



ポートフォリオの立地

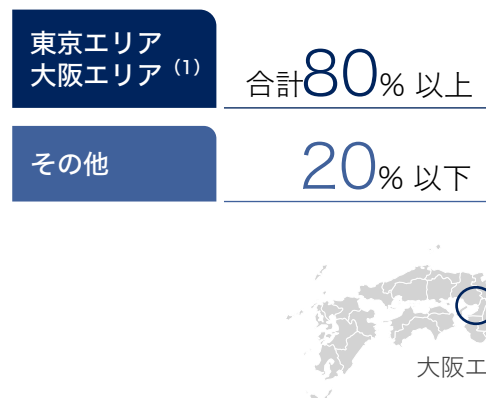


(1) 2017年3月31日時点
 (2) 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (3) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域
 (4) 「一都三県・京阪神比率」は、2017年3月末時点でJ-REITによる取得が完了している物流施設（底地を資産として保有している場合を除く）の延床面積（全体）の総面積をベースに算出

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

■ 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



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580億米ドル

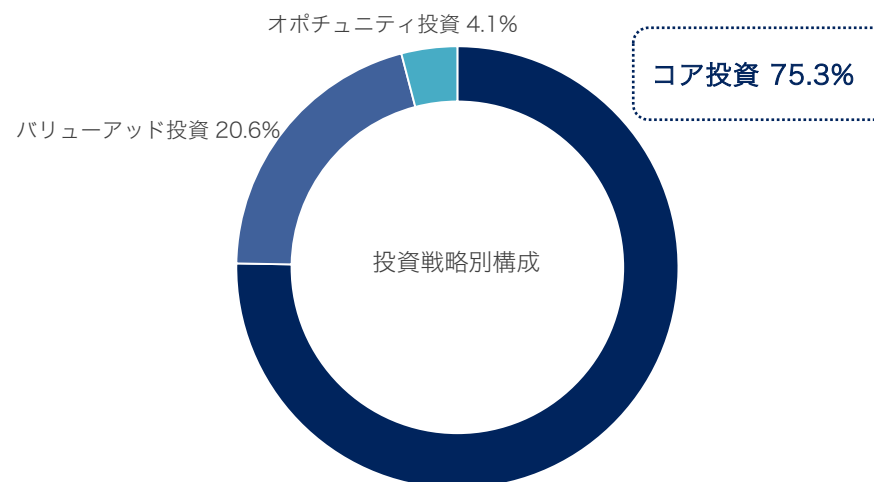
グローバルネットワーク

17か国/24拠点
従業員700名以上

投資家からの信任

323以上のプロ投資家
〔世界30か国の政府資金、
年金基金、保険会社
及び事業会社等含む〕

不動産コア投資の比率が75.3%を占める



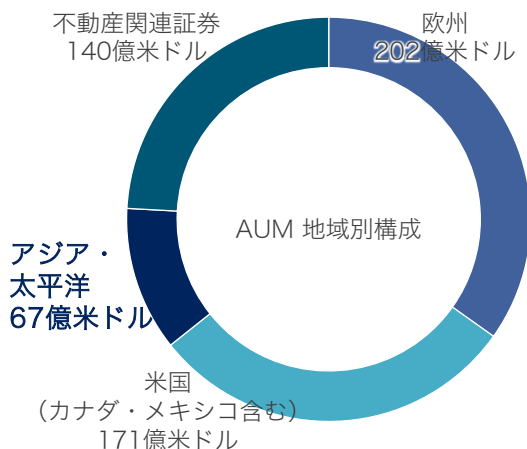
(注) 上記比率はPublic Real Estate Securitiesの数値を分母から除外の上、試算

世界トップレベルのインベストメント・マネージャーとして
数々の賞を受賞

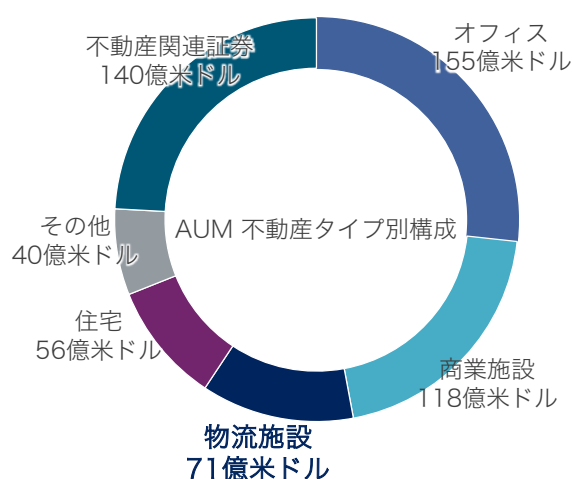
2013年～2017年の受賞例



- MSCI European Property Investment Awards
- Pensions Age Awards
- Property Week
- Professional Pensions UK Pensions Awards
- FT PIPA Awards
- Pensions Age Awards
- IPD Property Investment Awards
- Euromoney's Real Estate Poll
- Morningstar 2014 Fund of the Year
- International Fund Awards



(注) 上記数値は2016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)

事業規模

売上高 (2016年度)
約58億米ドル

グローバルネットワーク

約80か国
事務所280箇所
従業員約77,000人

時価総額

約46億米ドル
(ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2016年12月末時点

ラサールグループは先進的物流施設の開発・投資のフロントランナー

■ ラサールグループの日本における物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績⁽¹⁾



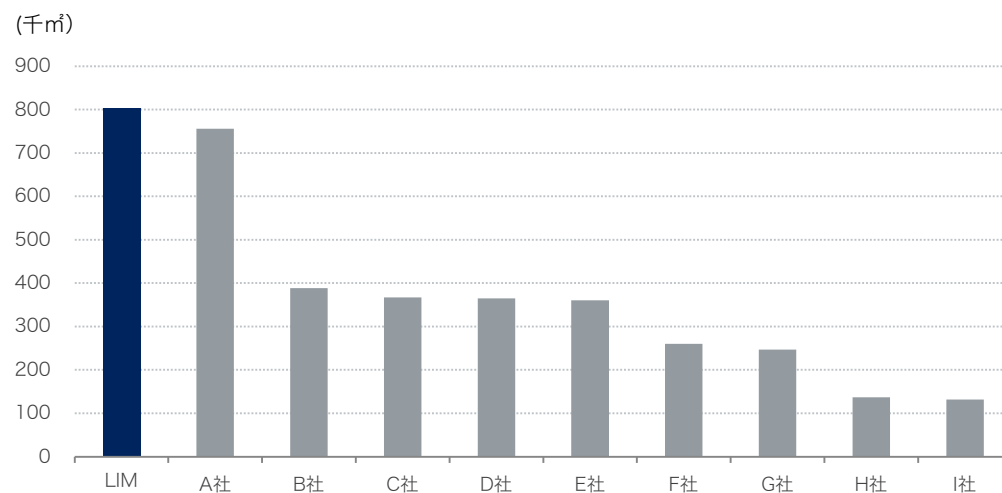
日本の大規模物流施設上位10物件のうち4件を開発

ランク	物件名	開発会社	延床面積 (m ²)	竣工年月
1	A	A	213,435	2015年10月
2	ロジポート相模原	ラサール不動産投資顧問	200,046	2013年8月
3	B	A	198,000	2016年9月
4	C	B	189,742	2016年9月
5	旧ロジポート川崎	ラサール不動産投資顧問	160,218	2008年1月
6	D	B	157,721	2011年6月
7	E	B	155,931	2004年8月
8	F	C	149,339	2014年3月
9	旧ロジポート柏	ラサール不動産投資顧問	148,453	2006年6月
10	ロジポート橋本	ラサール不動産投資顧問	145,802	2015年1月

開発・投資面積（累積ベース）⁽²⁾



大規模物流施設の開発力は業界NO.1（首都圏の延床面積10万m²以上）



(1) 2017年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m²以上の賃貸型物流施設（2016年12月末時点）

出所：いずれもCBRE

(注) 上記数値は2016年12月時点において竣工している物件を集計

ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績

■ 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



ラサールグループ内の明確な役割分担と今後の開発予定物件

- 本投資法人はラサールグループの旗艦コアファンドとして、物流施設の安定稼働物件を取得



- ラサールファンド⁽¹⁾での開発予定・リーシング中の8物件⁽²⁾

東京・大阪エリア	100%
平均延床面積	53,160㎡
延床面積合計	425,280㎡

2017年/2018年
竣工予定物件
8物件
425,280㎡



2018年以降

ラサールファンドでは毎年400億円の
物流施設開発を継続予定

(1) 「ラサールファンド」とは、ラサールが組成、運用等するファンドを表す

(2) 竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合がある。また、上記物件については、2017年4月18日現在、本投資法人が取得決定しているものではなく、また取得できるとの保証はない

サステナビリティへの取り組み

ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、サステナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステナビリティ委員会を設置し、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスに全社的に取り組んでいます。

■ 国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

国連責任投資原則は、環境・社会・ガバナンスの課題を投資プロセスに組み込む行動原則で、2006年に当時の国連事務総長コフィー・アナン氏によって提唱されました。



■ ULI Greenprintの創設メンバー

ULI（アーバンランド研究所）は、不動産に関わる米国の非営利教育研究機関です。ULI Greenprint Center for Building Performanceを通じて、不動産の開発・運営に係るエネルギー消費の削減に取り組んでいます。



ULI Greenprint Center for Building Performance

■ GRESBの構成メンバー

GRESBは、世界の主要な年金基金や資産運用会社によって組織された団体で、不動産のESGパフォーマンスの評価・測定をグローバルに推進しています。



本投資法人における取り組み

太陽光パネルの設置やエネルギー使用の効率化など、環境に配慮した物件運営に取り組んでいます

■ DBJ Green Building認証の取得

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



DBJ Green Building認証

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



評価ランク：★★★★★
ロジポート橋本



評価ランク：★★★★★
ロジポート相模原



評価ランク：★★★★
ロジポート北柏



評価ランク：★★★
ロジポート流山B棟

■ GRESB調査への参加



GRESB Real Estate Assessment

GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象としたサステナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」に、2016年度から参加しています。

■ CASBEE建築評価認証の取得



CASBEE建築評価認証

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

外部成長実績：ロジポート川越の取得

	2017年2月末	ロジポート川越	2017年3月末
取得（予定）価格の合計	1,614.4 億円	119.5 億円	1,733.9 億円
NOI利回り	4.9 %	4.9 %	4.9 %
稼働率	97.8 %	+ 100.0 %	98.1 %
物件数	8 物件	1 物件	9 物件
東京エリア比率 ⁽¹⁾	100 %	100 %	100 %

堅実な取得戦略を実践

- 物流適地
- 大規模・高機能性
- 価格の適正性

スポンサーサポートを活用

- リーシング
- ウェアハウジング機能



物流適地

- ① 消費地へのアクセス
一大消費地である埼玉県内、東京都内へのアクセスが良好
圏央道・関越道を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地
- ② 幹線道路（結節点）へ近接
主要幹線の国道16号線・国道254号線に近接、高速へのアクセスが良好
- ③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は物流施設や工場等の集積地、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
川越駅、上尾駅からのバス停が徒歩圏、豊富なバス便（平日計100便以上）

大規模・高機能

- ① 延床面積16,000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
- ② 天井高5.5mから7.0m、床荷重は1㎡あたり1.5t、柱間隔は11.3m × 9.7m
- ③ 積載量3.5tの荷物用エレベーター・垂直搬送機を配備
- ④ 1階の両側にトラックバースを設置、最大4テナントまで分割貸が可能
- ⑤ 1階バース全面に約8mの庇を確保、ピロティ13m+庇8mのバースにより
- ⑥ 雨天時の荷役効率が高い
- ⑦ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保

(1) 東京エリアとは東京60km圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域

稼働率実績の詳細

稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率					テナント数	賃貸借契約 平均残存 年数	定借比率
		2016年3月末 時点	2016年8月末 時点	2017年2月末 時点	2017年3月末 時点	2016年3月末 からの差異			
東京-1	LP橋本	90.1%	92.1%	95.2%	97.1%	+7.0 pt	15	4.8年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.9%	97.9%	99.6%	99.5%	+1.6 pt	16	4.6年	100.0%
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	10	1.9年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	1	-(1)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.7%	99.8%	99.8%	+0.1 pt	8	3.1年	100.0%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	97.0%	97.1%	97.1%	+1.6 pt	23	1.1年	32.4%
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	94.4%	94.2%	94.2%	-0.2 pt	15	0.8年	33.5%
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	99.0%	97.7%	97.6%	+2.4 pt	17	0.9年	43.7%
東京-9	LP川越	-	-	-	100.0%	-	4	4.2年	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	97.5%	97.8%	98.1%	+1.6 pt	99 ⁽²⁾	2.6年	76.3%

(1) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

(2) 同一のテナントが複数の物件を賃借している場合、1テナントとして算出

投資法人債・シンジケートローン

(単位：百万円)

有利子負債の変動							
	2017年1月末 ①	短期借入金 投資法人債	2017年2月末 ②	増減 ②-①	シンジケート ローン	2017年3月1日 ③	増減 ③-①
短期有利子負債	3,690	1,690	1,690	-2,000		0	-1,690
長期有利子負債	55,280	6,000	57,280	2,000	13,790	71,070	13,790
合計	58,970	7,690	58,970	0	13,790	71,070	12,100
LTV	34.2%		34.2%	0.0%		38.7%	4.5%
平均残存期間	5.47年	5.37年	5.94年	0.47年	5.09年	5.90年	0.43年
固定金利比率	81.0%	78.0%	91.1%	10.1%	62.3%	87.7%	6.7%
加重平均金利	0.61%	0.32%	0.62%	0.01%	0.39%	0.59%	-0.02%
取引金融機関	7行		8行	1行		11行	4行

(単位：百万円)

トランシェ毎有利子負債の変動														
残存年数	0年	9か月	1.5年	2年	2.5年	4年	5年	6年	6.5年	7年	8年	9年	10年	合計
2017年1月末 ①	3,690	0	0	7,540	0	10,740	0	15,110	0	9,060	9,070	3,760	0	58,970
短期借入金・投資法人債		1,690					4,000						2,000	7,690
返済	-3,690			-4,000										-7,690
2017年2月末 ②	0	1,690	0	3,540	0	10,740	4,000	15,110	0	9,060	9,070	3,760	2,000	58,970
シンジケートローン			1,900		1,400		2,990		7,500					13,790
返済		-1,690												-1,690
2017年3月1日 ③	0	0	1,900	3,540	1,400	10,740	6,990	15,110	7,500	9,060	9,070	3,760	2,000	71,070

ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価 ⁽¹⁾ (億円)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)	テナント数 (件)
	東京-1	ロジポート橋本 ⁽³⁾	神奈川県相模原市	145,801	212	224	12.2	2	4.6	97.1	1.3	15
	東京-2	ロジポート相模原 ⁽³⁾	神奈川県相模原市	200,045	230	248	13.3	4	4.8	99.5	0.5	16
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	275	14.6	4	4.7	100.0	0.9	10
	東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35	38	2.0	9	5.3	100.0	1.6	1
	東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	279	15.3	9	4.9	99.8	2.3	8
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	195	11.0	30	5.3	97.1	6.5	23
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	213	11.0	26	6.0	94.2	6.2	15
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	250	13.7	16	5.3	97.6	6.3	17
	東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	120	120	6.9	6	4.9	100.0	4.4	4
合計/平均				986,760	1,734	1,842	100.0	12	5.0	98.1	3.4	109

(1) 鑑定評価は2017年2月時点

(2) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、取得済の信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

ポートフォリオ概要 1/2

物件名	ロジポート橋本 ⁽²⁾	ロジポート相模原 ⁽²⁾	ロジポート北柏	ロジポート流山 A棟
				
所在地	神奈川県相模原市緑区大山町4番7号	神奈川県相模原市中央区田名3700番3	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1	千葉県流山市南492
最寄駅/IC	圏央道:相模原IC及び相模原愛川IC	圏央道:相模原IC及び相模原愛川IC	JR常磐線 北柏駅 徒歩6分 常磐自動車道 柏IC	常磐自動車道:流山IC
取得価格	21,200百万円	23,020百万円	25,300百万円	3,500百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.6%	4.8%	4.7%	5.3%
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
階数	5階建	5階建	6階建	5階建
延床面積	145,801.69㎡	200,045.57㎡	104,302.62㎡	17,673.87㎡
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる ■ 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応 ■ ターミナル駅である「橋本」駅から徒歩圏にあり、背後に商業施設や住宅を抱える恵まれた雇用環境 ■ ランプウェイ、1フロア当たりの賃貸面積が23,000㎡を上回る建物規模、高水準な建物仕様及び免震性能を備える 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる ■ 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応 ■ 周辺に広大な住宅地を擁し、雇用環境に優れる ■ 延床面積20万㎡超の首都圏最大規模の大型物流施設 ■ ランプウェイ、高水準な建物仕様及び免震性能を備える 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 首都圏向け大型配送拠点の集積地である柏市に立地 ■ 主要幹線道路である国道6号及び16号に至近であり、常磐自動車道「柏IC」まで約6kmと、配送拠点としての交通利便性に優れる ■ JR常磐線「北柏」駅から徒歩6分に立地し、バス便も充実しており、周辺に住宅地を擁する恵まれた雇用環境 ■ ランプウェイ、1フロア当たり最大18,000㎡で、高水準な建物仕様を備える 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 常磐自動車道「流山IC」に至近であり、「三郷Jct」を経由して、首都高速自動車道へ接続することにより首都圏全域へのアクセスに優れる ■ 主要幹線道路である国道16号の利用により広域配送にも対応可能 ■ 十分な垂直搬送機能を備え、保管ニーズに最適な建物仕様を備える
主なテナント	KDDI株式会社 クルーズ株式会社	株式会社エス・ブイ・デー 株式会社丸和運輸機関	丸二倉庫株式会社 株式会社バロックジャパンリミテッド	株式会社丸和運輸機関

(1) 「NOI利回り」は、取得時の鑑定NOIを取得価格で除して計算

(2) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」の取得価格は、取得済の信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

ポートフォリオ概要 2/2

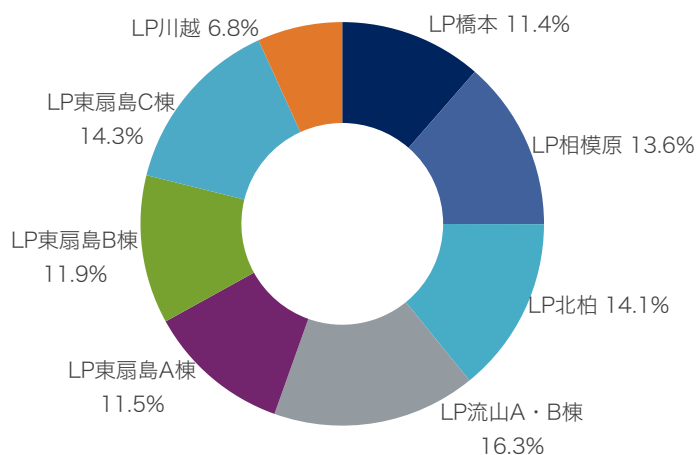
物件名	ロジポート流山 B棟	ロジポート東扇島 A棟	ロジポート東扇島 B棟	ロジポート東扇島 C棟	ロジポート川越
					
所在地	千葉県流山市谷66-1	神奈川県川崎市川崎区東扇島18-2	神奈川県川崎市川崎区東扇島15	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2	埼玉県川崎市芳野台3-5-1
最寄駅/IC	常磐自動車道:流山IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	圏央道:川島IC 関越自動車道:川越IC
取得価格	26,600百万円	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円	11,950百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.8%	5.3%	5.9%	5.2%	4.9%
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造陸屋根	鉄筋コンクリート造陸屋根	鉄筋コンクリート造陸屋根	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
階数	5階建	10階建 (倉庫5階建)	10階建 (倉庫5階建)	6階建	4階建
延床面積	133,414.76㎡	100,235.67㎡	117,546.26㎡	116,997.14㎡	50,742.47㎡
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 常磐自動車道「流山IC」に至近であり、「三郷Jct」を経由して、首都高速自動車道へ接続することにより首都圏全域へのアクセスに優れる 主要幹線道路である国道16号の利用により広域配送にも対応可能 ランプウェイ、延床面積13万㎡超の建物規模高水準な建物仕様を備える 	<ul style="list-style-type: none"> 首都高速湾岸線「東扇島IC」、横浜港、東京港、羽田空港等の主要交通インフラに近接 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの、一大消費地に近接 周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地 2018年度に川崎港臨港道路東扇島水江町線が開通予定 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える 			<ul style="list-style-type: none"> 一大消費地である埼玉県内、東京都内へのアクセスが良好であり、圏央道・関越道を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地 首都圏の主要環状線である国道16号線や国道254号線に近接し、関越道、圏央道、首都高へのアクセスも良好 川越駅、上尾駅からのバス停が徒歩圏、豊富なバス便 (平日計100便以上) 1階の両側にトラックバースが設置されており、配送利便性を確保、汎用性の高い建物仕様を備える
主なテナント	日本ロジステック株式会社 日本製紙クレシア株式会社	東洋メビウス株式会社 株式会社富士商行	佐川グローバル ロジスティクス株式会社 丸全昭和運輸株式会社	佐川グローバル ロジスティクス株式会社 山九株式会社	京葉流通倉庫株式会社 濃飛倉庫運輸株式会社

(1) 「NOI利回り」は、取得時の鑑定NOIを取得価格で除して計算

本投資法人のポートフォリオの特徴

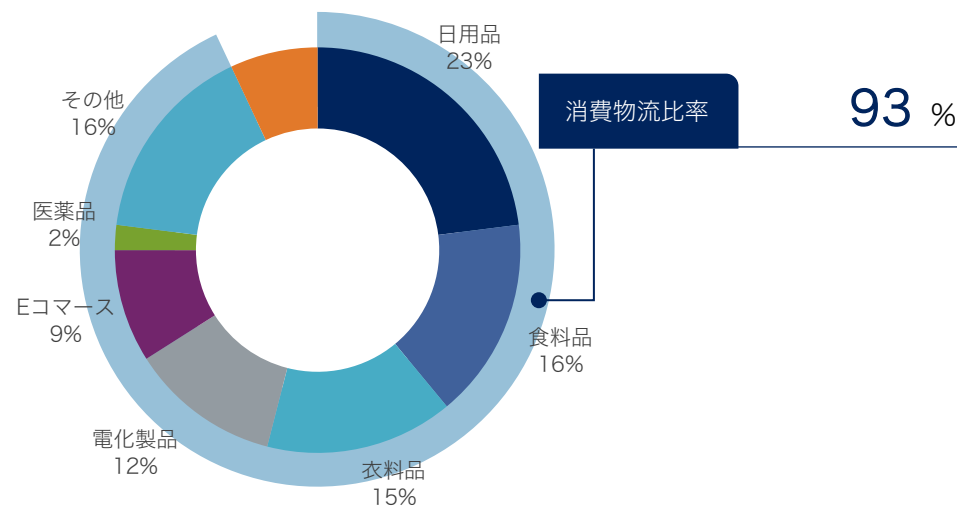
- ポートフォリオ分散及び消費物流テナント等による安定的なキャッシュ・フローの創出

年間賃料構成比率



(注) 上記数値は2017年3月末時点

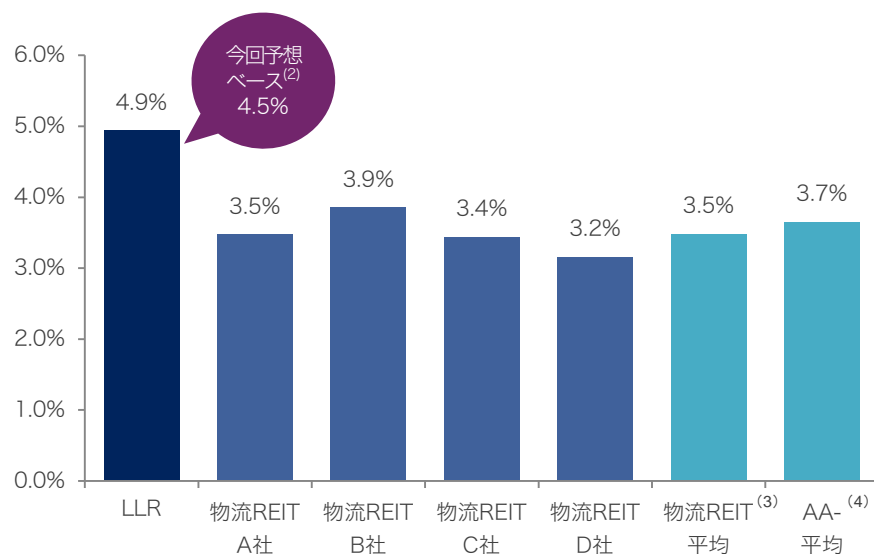
エンドユーザーの業種比率⁽¹⁾



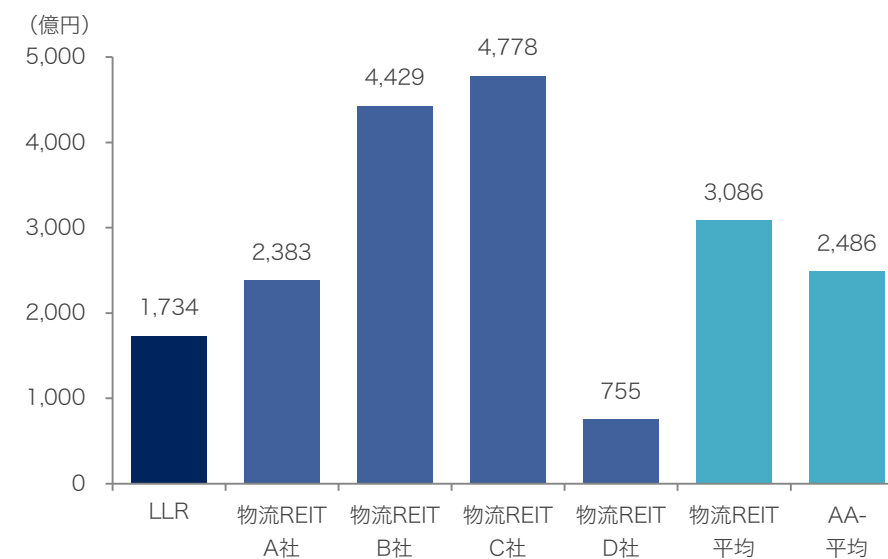
(注) 上記数値は2017年3月末時点
(1) 年間賃料ベースで算出

(ご参考) J-REITのバリュエーション

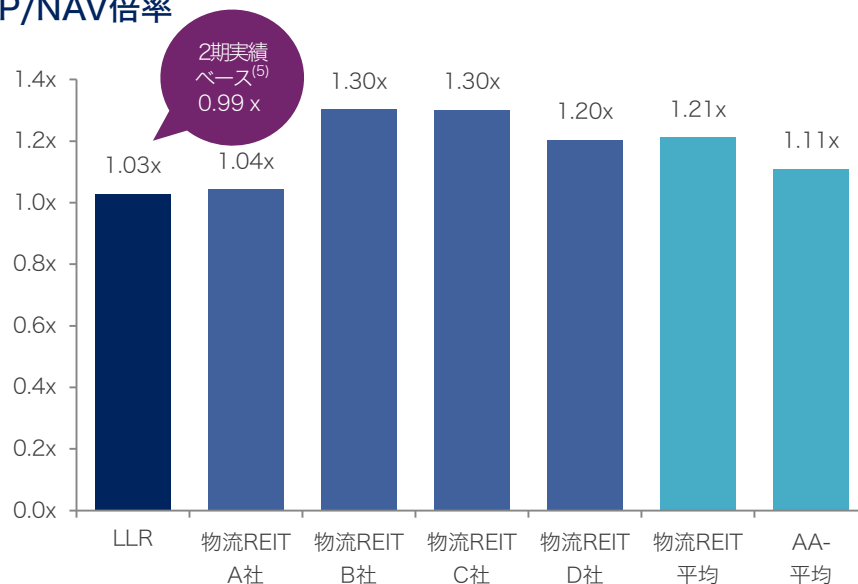
分配金利回り (1)



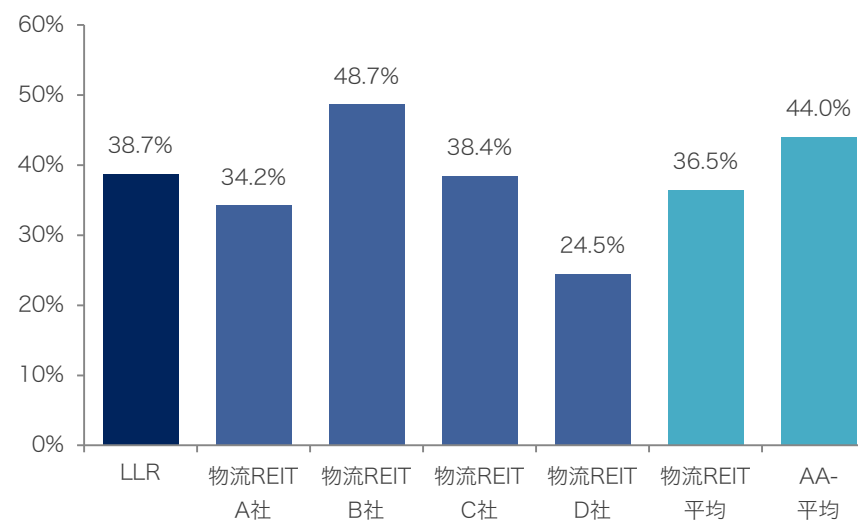
資産規模 (取得価格ベース)



P/NAV倍率



LTV (6) (簿価ベース)



(注) 平成29年3月31日時点の各社開示資料および株価から作成

(1) 分配金利回りは各社開示の当期予想の2倍から算出

(2) 平成29年4月14日発表第3期予想分配金、平成29年4月17日時点の投資口価格に基づき算出

(3) 物流REIT4社の単純平均 (以下同じ)

(4) 平成29年3月31日時点でJCRよりAA-の格付けを取得しているJ-REIT (LLR除く) の単純平均 (以下同じ)

(5) 第2期決算のNet Asset Value、平成29年4月17日時点の投資口価格に基づき算出

(6) 直近期決算開示資料に基づく

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

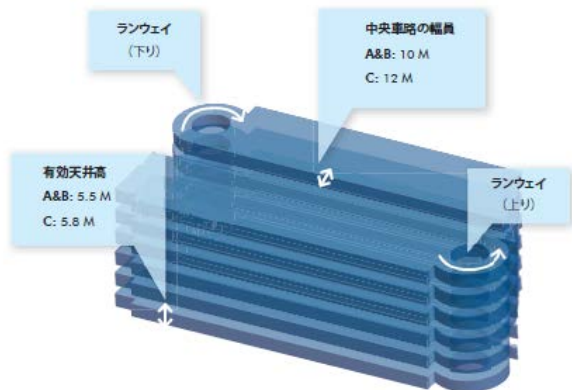
- ① 消費地へのアクセス
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

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

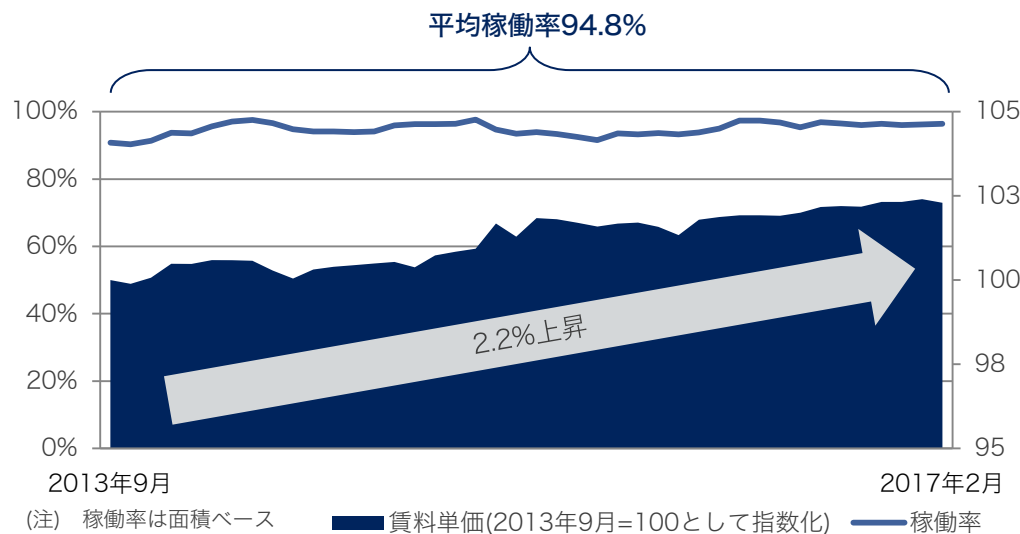


物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

■ 安定稼働の実績を積み重ね、賃料単価も上昇基調

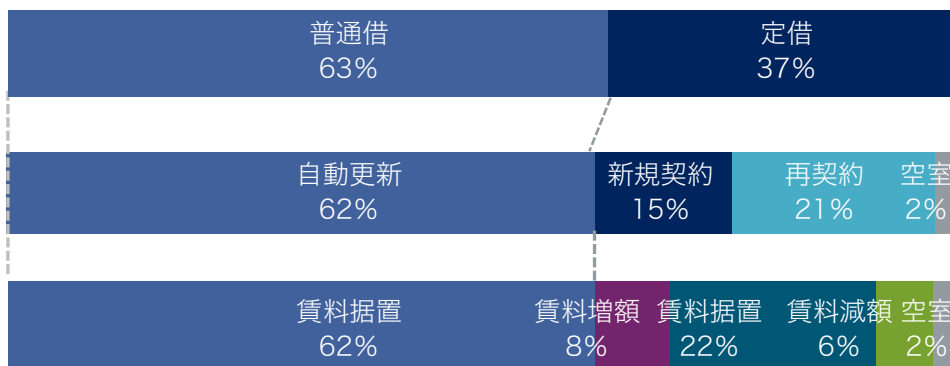
稼働率・賃料単価の推移

- 平均賃料単価は過去3年間半で2.2%上昇



第2期のリース更改状況

- 普通借家契約の解約部分は、賃料増額の新規定期借家契約を締結

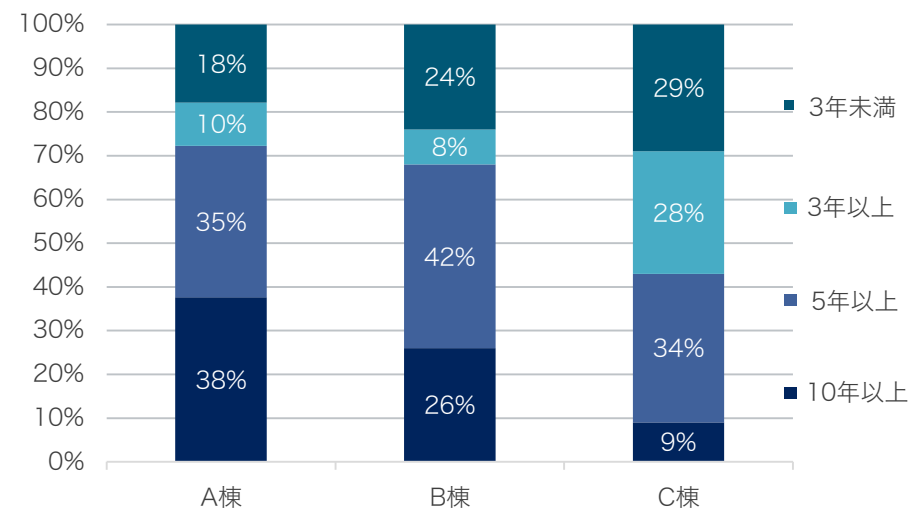


(注) 上記パーセンテージは第2期中に契約期日が到来した約1,118,800㎡（一時使用は含まない・倉庫区画のみ）に占める割合

現テナントの平均入居期間

- 普通借家契約形態の契約が多いため平均契約期間は1.7年
- 現テナントの平均入居期間（当初入居日から第2期末時点までの期間）は6.9年

■ 入居期間の内訳



(注) 面積ベース

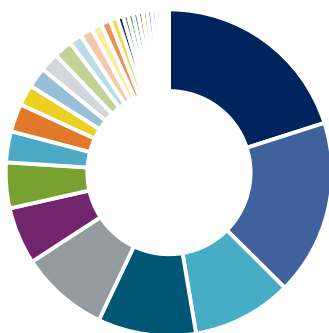
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

■ 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

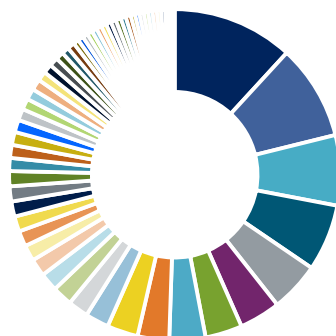
- 柔軟な区画割によって、大型テナントから中小テナントまで分散したテナント構成
- 大型テナントは、複数の荷主企業（エンドユーザー）から寄託を受けしており、実質的な分散度はさらに高い

■ テナント企業の分散



(注)全体面積に占める割合（倉庫区画のみ）

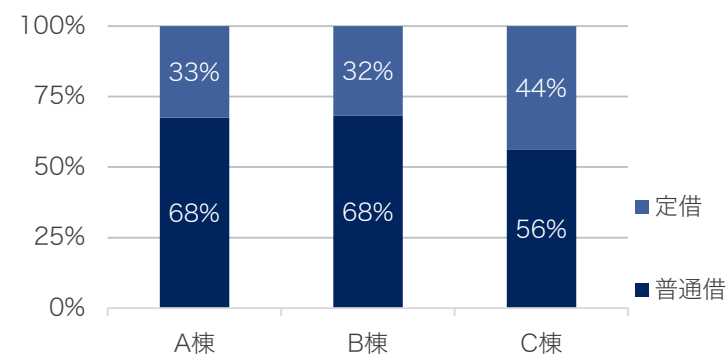
■ 荷主企業の分散



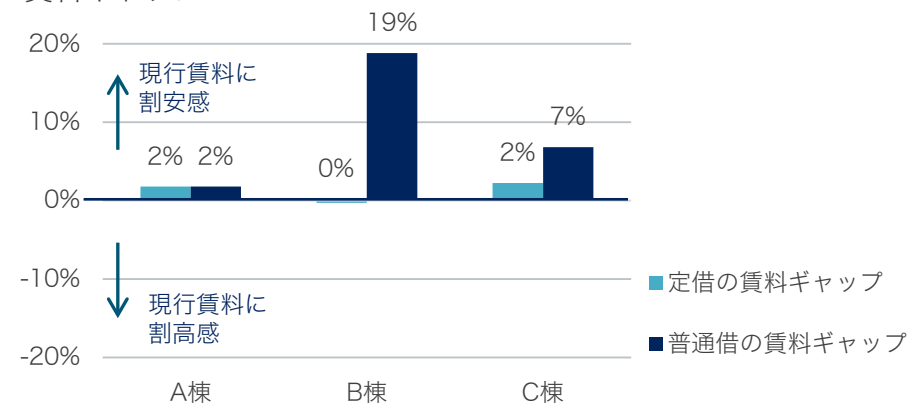
現行の賃料水準

- 現行の賃料ギャップは5%～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



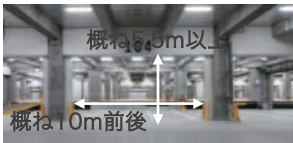
“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



オフィススペース
 充分なオフィススペース



大型ランブウェイ等
 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランブウェイ又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能



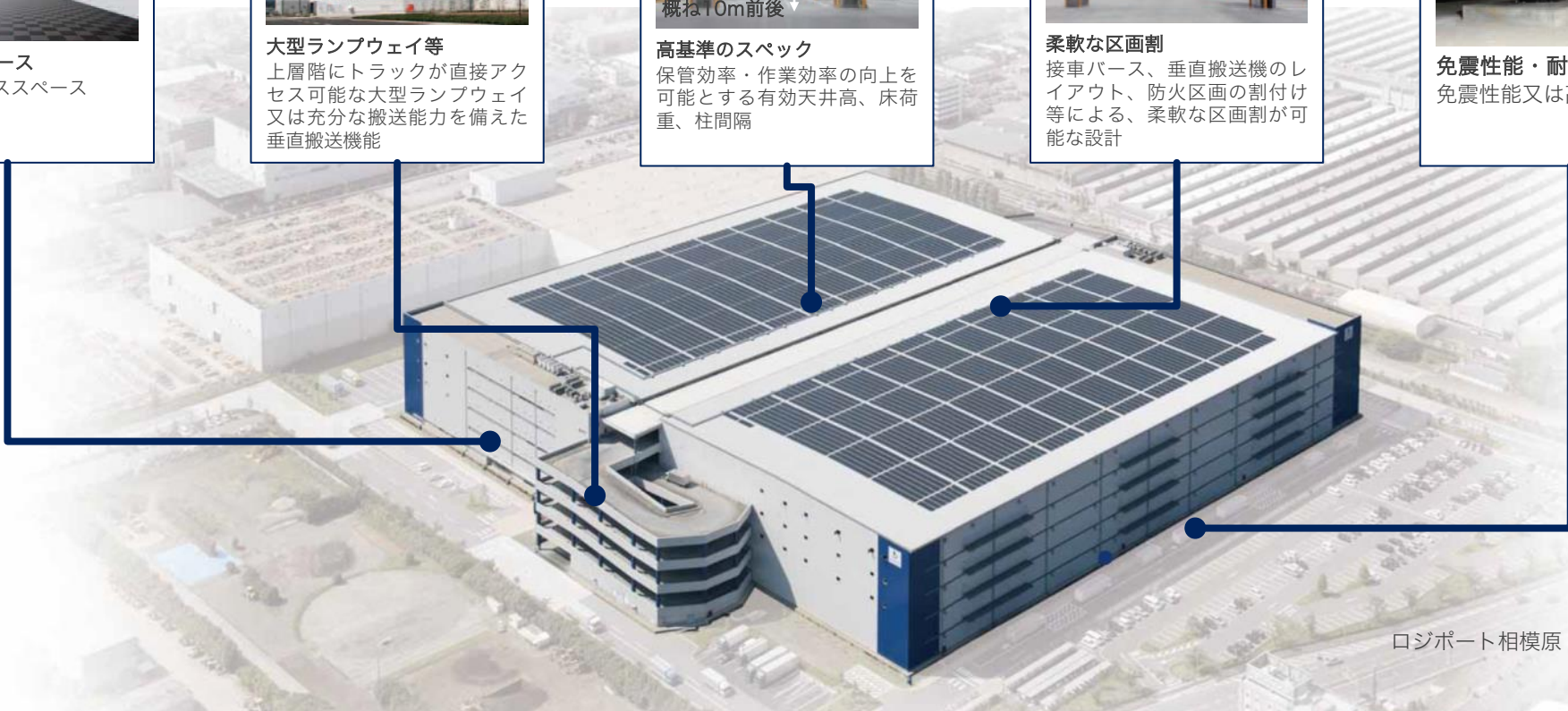
高基準のスペック
 保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



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



ロジポート相模原

環境対策、エネルギー効率

セキュリティ対策

アメニティの充実



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



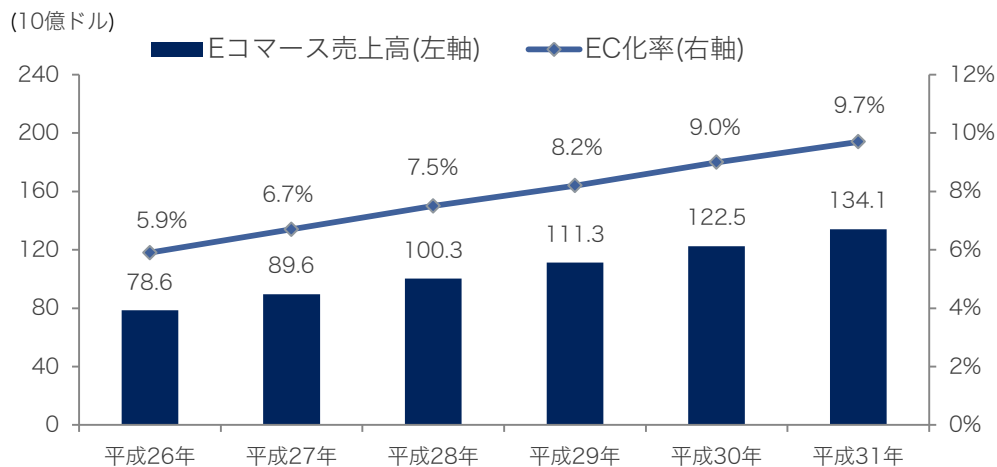
24時間365日稼働の防災センター



従業員が休憩時間等で利用できる食堂
 従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア
 最寄駅からの通勤用バスの運行

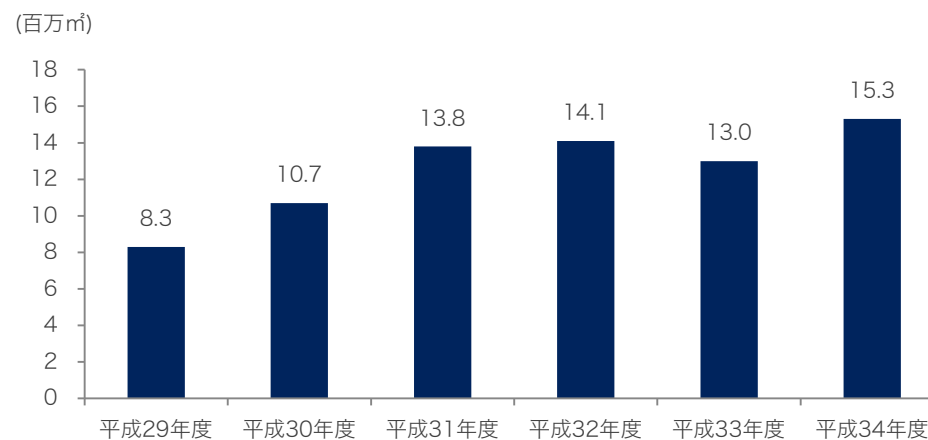
物流施設マーケット概況

ECマース市場規模の拡大見込み



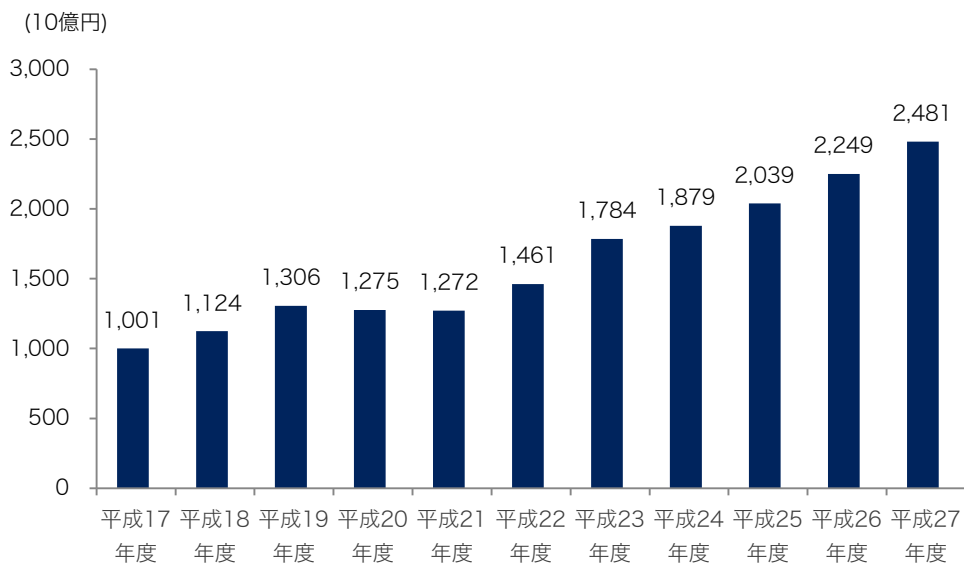
出所：eMarketer

建替時期を迎える物流施設の推移



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

3PL市場規模の拡大推移



出所：CBRE

物件別賃貸事業収支

■ 当決算期 (2016年9月1日～2017年2月28日)

(単位：千円)

	ロジポート橋本	ロジポート相模原	ロジポート流山 A棟	ロジポート流山 B棟
不動産賃貸事業収益	556,238	720,913	840,200	
賃貸事業収入	519,177	648,672	772,134	
その他賃貸事業収入	37,060	72,241	68,065	
不動産賃貸事業費用	124,567	144,960	239,845	
外注委託費	19,512	32,290	30,735	
水道光熱費	26,295	32,558	47,079	
損害保険料	966	1,149	1,848	
修繕費	242	1,523	10,873	
減価償却費	74,668	67,483	145,967	
その他賃貸事業費用	2,882	9,954	3,340	
不動産賃貸事業損益	431,670	575,953	67,571	532,783
賃貸NOI	506,339	643,436	89,306	657,016

	ロジポート北柏	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
不動産賃貸事業収益	754,619	598,645	627,687	754,714
賃貸事業収入	677,271	546,619	557,273	690,729
その他収入	77,348	52,026	70,413	63,985
賃貸事業費用	201,987	132,308	142,554	186,357
外注委託費	30,440	56,905	46,270	48,938
水道光熱費	54,398	14,707	23,879	33,454
損害保険料	1,369	1,256	1,577	1,668
修繕費	22,777	6,434	2,540	14,007
減価償却費	90,079	51,259	66,989	86,804
その他賃貸事業費用	2,922	1,746	1,298	1,483
不動産賃貸事業損益	552,631	466,337	485,132	568,357
賃貸NOI	642,711	517,596	552,121	655,162

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

損益計算書及び貸借対照表

■ 損益計算書

(単位：百万円)

科目	第1期末 2016/8期	第2期末 2017/2期
営業収益	5,130	4,853
賃貸事業収入	4,687	4,411
その他賃貸事業収入	442	441
営業費用	1,958	1,896
賃貸事業費用	1,282	1,172
資産運用報酬	600	633
資産保管・一般事務手数料	25	23
役員報酬	6	3
会計監査人報酬	—	10
その他営業費用	43	53
営業利益	3,171	2,956
営業外収益	8	0
受取利息	0	0
還付加算金	7	0
営業外費用	680	216
支払利息	204	179
投資法人債利息	—	0
創立費償却	6	3
投資法人債発行費償却	—	0
投資口交付費	9	—
投資口公開関連費用	322	—
融資関連費用	132	31
その他	5	—
経常利益	2,498	2,740
税引前当期純利益	2,498	2,740
当期純利益	2,496	2,739
前記繰越利益	—	0
当期末処分利益	2,496	2,740

■ 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第1期末 2016/8期	第2期末 2017/2期
流動資産	8,659	8,808
現金及び預金	4,244	4,538
信託現金及び信託預金	4,266	4,075
その他の流動資産	148	193
固定資産	163,779	163,271
有形固定資産	163,442	162,917
投資その他の資産	337	354
繰延資産	29	64
創立費	29	26
投資法人債発行費	—	38
資産合計	172,468	172,144
流動負債	6,182	4,079
営業未払金	103	115
短期借入金	3,690	1,690
未払金	1,085	738
未払消費税等	158	100
前受金	815	820
その他の流動負債	329	614
固定負債	57,425	59,163
投資法人債	—	6,000
長期借入金	55,280	51,280
信託預り敷金及び保証金	2,145	1,883
負債合計	63,607	63,242
投資主資本合計	108,860	108,901
出資総額 ⁽¹⁾	106,363	106,161
剰余金	2,496	2,740
純資産合計	108,860	108,901
負債純資産合計	172,468	172,144

(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

借入金の状況

■ 借入金一覧 (2017年3月1日時点)

(単位：百万円)

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ^(注3)	摘要				
長期	三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,540	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.25%を加えた利率 ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2019年 2月18日	無担保 無保証				
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 福岡銀行									
	6,120						0.41% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
	9,220						0.68% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
	6,190						0.76% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2024年 2月19日	無担保 無保証
長期	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	4,910	0.89% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2025年 2月17日	無担保 無保証				
長期	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	2,250	0.93% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2026年 2月17日	無担保 無保証				
長期	三井住友銀行	1,540	0.42% (固定金利)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証				
長期	日本政策投資銀行	3,080	0.42% (固定金利)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証				
長期	三菱東京UFJ銀行	3,170	0.68% (固定金利)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証				

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ^(注3)	摘要
長期	日本政策投資銀行	2,720	0.68% (固定金利)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	2,870	0.79% (固定金利)	2016年 2月17日	2024年 2月19日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	4,160	0.89% (固定金利)	2016年 2月17日	2025年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	1,510	0.98% (固定金利)	2016年 2月17日	2026年 2月17日	無担保 無保証
長期	りそな銀行 福岡銀行 新生銀行 七十七銀行 野村信託銀行	1,900	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) に0.1625%を加えた利率 ⁽¹⁾	2017年 3月1日	2018年 9月3日	無担保 無保証
	りそな銀行 福岡銀行 新生銀行 七十七銀行 野村信託銀行					
	1,400					
長期	りそな銀行 福岡銀行 三菱UFJ信託銀行	2,990	0.43% (固定金利)	2017年 3月1日	2022年 3月1日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	1,900					
長期	三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行	5,600	0.47% (固定金利)	2017年 3月1日	2023年 9月1日	無担保 無保証

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

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

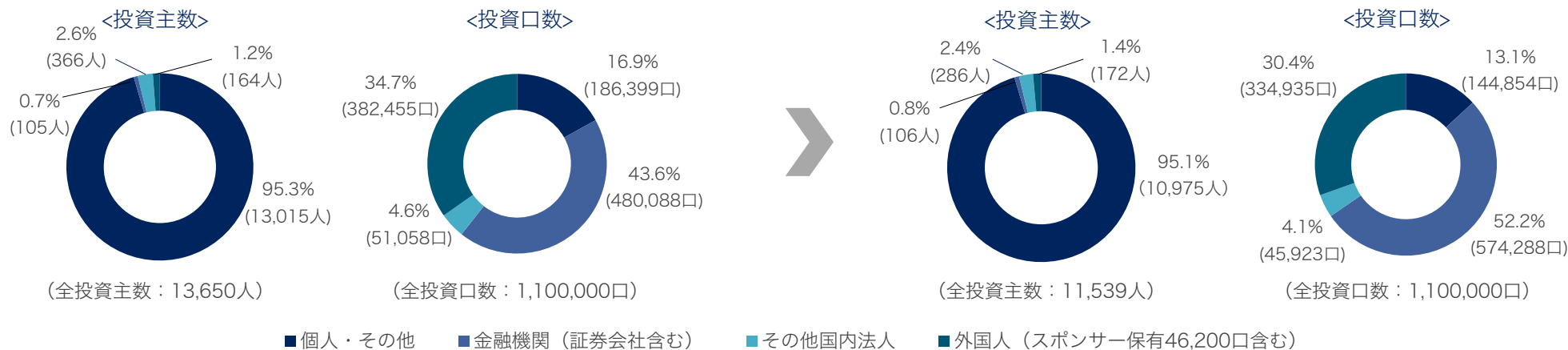
(3) 元本及び利息の返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とする

投資主の状況

2016年8月期末時点

2017年2月期末時点

所有者別投資主数・投資口数



主な投資主

	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）	169,503	15.40%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	97,035	8.82%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	83,007	7.54%
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS※	46,200	4.20%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	41,541	3.77%
野村信託銀行株式会社（投信口）	41,107	3.73%
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	24,574	2.23%
MSIP CLIENT SECURITIE	16,277	1.47%
BNYML-NON TREATY ACCOUNT	16,254	1.47%
SIX SIS LTD.	15,192	1.38%
合計	550,690	50.06%

	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）	225,809	20.52%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	104,597	9.50%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	97,315	8.84%
野村信託銀行株式会社（投信口）	50,393	4.58%
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS※	46,200	4.20%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	25,598	2.32%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	20,903	1.90%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	19,950	1.81%
SIX SIS LTD.	14,149	1.28%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	12,863	1.16%
合計	617,777	56.16%

※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をしています。右記中の投資口数（46,200口）の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有しています

最適なキャッシュ・マネジメント

■ 減価償却費相当額の手元資金の配分方針

有利子負債の返済

強固な財務体質構築

新規物件取得資金への充当

成長力強化

修繕や資本的支出への活用

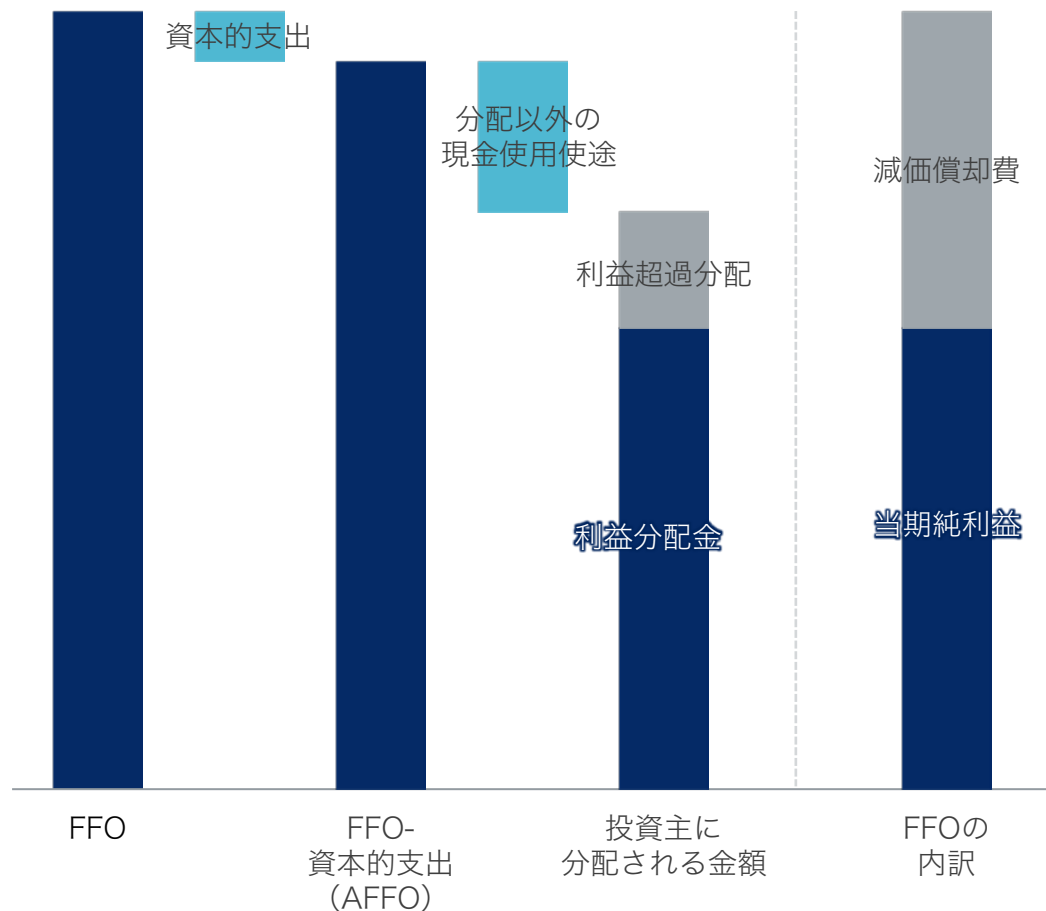
保有物件の競争力の維持・強化

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

目途（対減価償却費）

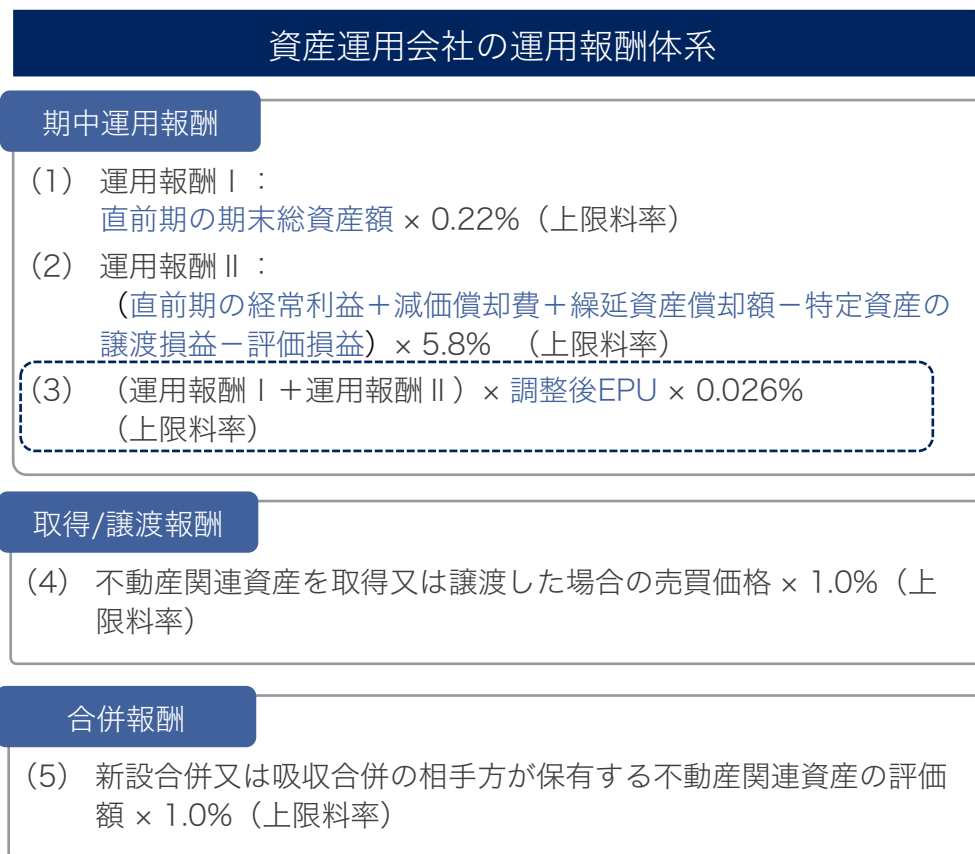
- 継続的利益超過分配…30%
- 継続的利益超過分配
+ 一時的利益超過分配…40%

■ 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

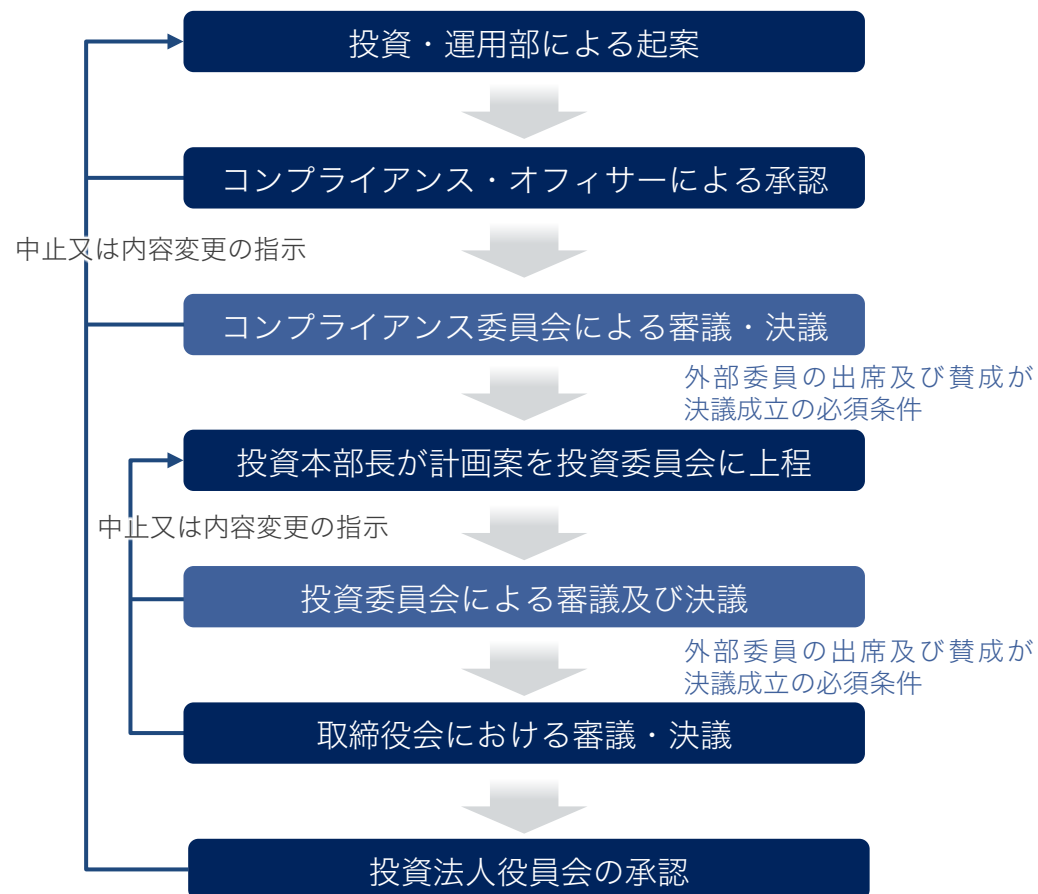
■ 投資主価値と連動した運用報酬体系



■ 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

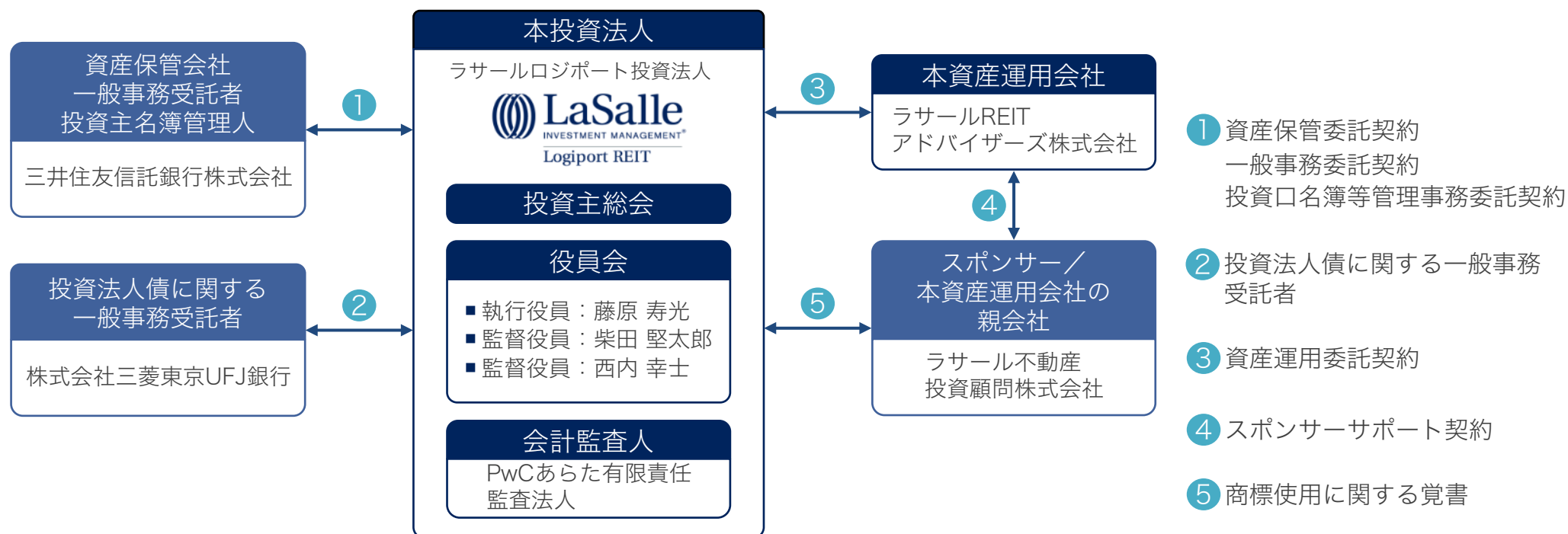
■ 利害関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



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。

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。