


2016年8月期(第1期) 中間決算説明会資料
ラサールロジポート投資法人



PRIME LOGISTICS × LaSalle

目次

I.	IPOハイライトと本投資法人の特徴	03
II.	第1期中間決算概要	12
III.	今後の成長への取り組み	15
IV.	物流施設マーケットの見通し	18
V.	Appendix	21

1. IPO ハイライトと 本投資法人の特徴

祝上場

ラサールロジポート投資法人 投資証券

祝上場

投資法人 投資証券

祝上場

ラサールロジポート投資法人 投資証券

祝上場
ラサールロジポート投資法人 投資証券
ラサールロジポート投資法人
ラサールロジポート投資法人
2018年2月7日

IPOハイライト

■ IPOの概要

オファリング総額	1,098億円
オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg.S+144A)
上場日	2016年2月17日
内外比率	国内70%：海外30%
LTV ⁽¹⁾	36.7%
信用格付	AA- (安定的) (株式会社日本格付研究所)

■ ディールアワード 2冠を達成



BEST DEAL OF 2015
株式会社キャピタル・アイ主催
キャピタル・アイAwards
不動産投資信託証券部門

投資家目線のディール運営とポートフォリオの質の高さで支持を集め、マイナス金利政策の公表を追い風に旺盛な需要を創出。久々の大型IPOを成功に導き、市場の拡大に寄与した (同社プレスリリースより一部抜粋)

■ 上場時のポートフォリオ

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 ⁽²⁾ (㎡)	取得価格 (億円)
東京-1	ロジポート橋本	神奈川県相模原市	145,801	212
東京-2	ロジポート相模原	神奈川県相模原市	200,045	230
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253
東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237
合計			936,017	1,614



J-REIT Deal of the Year

トムソン・ロイター・マーケット株式会社主催
2015年度 DealWatch Awards
不動産投資信託証券部門

J-REIT市場では2年8カ月ぶりとなる1000億円超の大型IPO。取得物件の質の高さも評価を集め、「全投資家参加」型のホットな案件となった。日銀の追加緩和という追い風を捉え、同市場を活気づけた (同社プレスリリースより一部抜粋)

(1) 2016年3月末時点の数値を使用。LTV = 有利子負債総額 / 総資産額
(2) ロジポート橋本、ロジポート相模原については持分調整前の数値を記載

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

- IPO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



IPO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

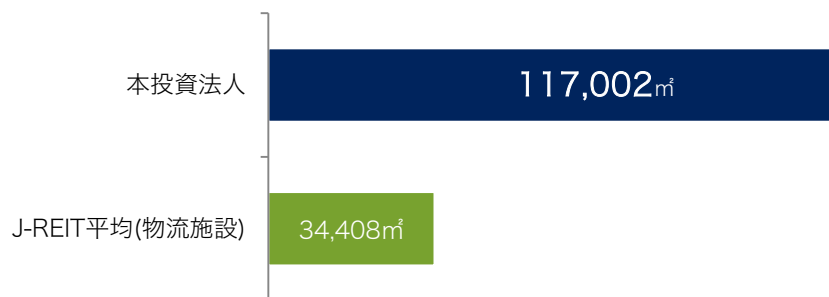
ポートフォリオ概要

資産規模	1,614 億円	東京エリア ⁽¹⁾	100 %
平均延床面積	117,002 m ²	物件数	8 件
NOI利回り ⁽²⁾	4.9 %	稼働率	96.5 %

投資エリア比率

本投資法人	J-REIT平均（物流施設）		
一都三県 ⁽³⁾	一都三県	京阪神 ⁽³⁾	その他
100%	61.5%	21.5%	17.0%

平均延床面積⁽³⁾



ポートフォリオの立地



(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
 (2) 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (3) 「一都三県・京阪神比率」は、2016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⁽¹⁾ 規模

約583億米ドル

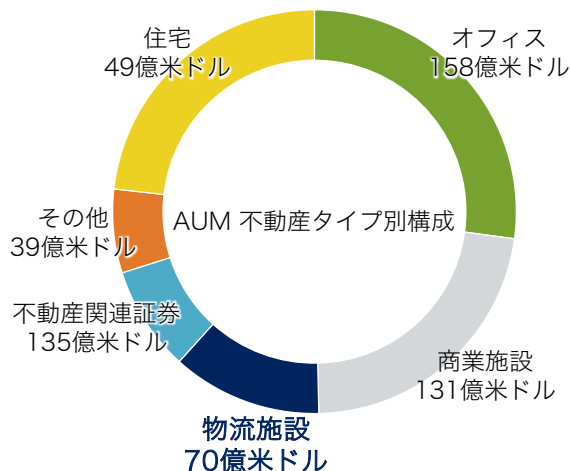
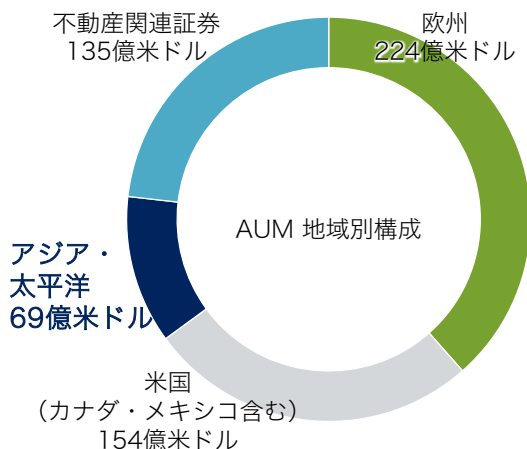
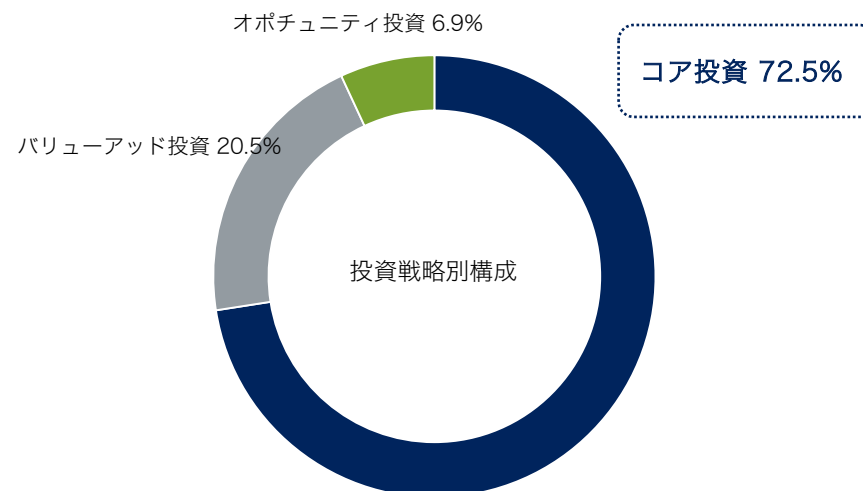
グローバルネットワーク

17か国/24拠点
従業員690名以上

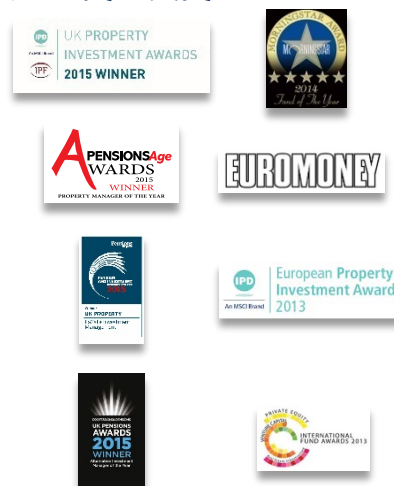
投資家からの信任

470以上のプロ投資家
〔世界32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72.5%を占める



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～2015年の受賞例

- 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



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 (2015年度)
約59億米ドル
不動産管理面積
約3.7億㎡

グローバルネットワーク

約80か国
従業員約6.1万人

時価総額

約72億米ドル
(ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 左側、上記数値は2015年12月時点

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

(1) 運用資産残高

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⁾



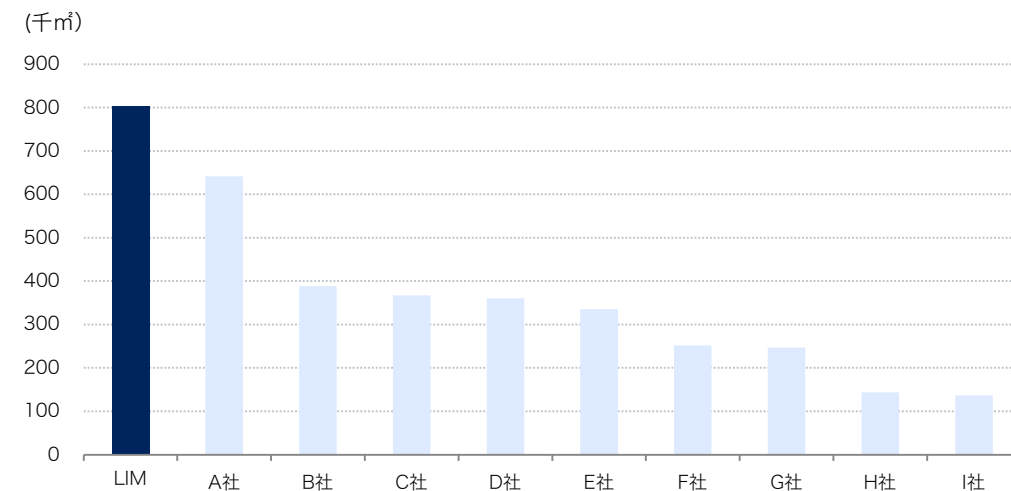
日本の大規模物流施設上位10物件のうち5件に携わる

ランク	物件名	開発会社	開発/取得	延床面積 (m ²)	竣工年月
1	MFLP日野	三井不動産	-	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	開発	210,829	2013年8月
3	旧ロジポート川崎	ラサール不動産投資顧問	開発	160,218	2008年1月
4	プロロジスパーク川島	プロロジス	-	157,721	2011年6月
5	ロジポート橋本	ラサール不動産投資顧問	開発	156,609	2015年1月
6	GLP大阪	GLP (旧プロロジス)	-	155,931	2004年8月
7	DPL横浜大黒	大和ハウス工業	-	149,339	2014年3月
8	グッドマン堺	グッドマンジャパン	-	148,969	2014年4月
9	ロジポート東扇島 (東扇島C棟)	寶組	取得	148,799	2001年2月
10	旧ロジポート柏	ラサール不動産投資顧問	開発	148,453	2006年6月

開発・投資面積 (累積ベース)



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) 2016年3月末日時点

(2) 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

出所: いずれもCBRE

(注) 上記数値は2015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



機動的な財務運営で調達構造を最適化

強固な財務体質

LTV ⁽¹⁾ (資産総額ベース)	36.4% (34.7%)
取得余力 ⁽²⁾ (LTV45%想定)	約320億円
取得余力 ⁽²⁾ (LTV40%想定)	約150億円
平均借入残存年数	5.9年
固定金利比率	75.3%
加重平均調達金利	0.60%
信用格付	AA- (安定的) (株式会社日本格付研所)

機動的な財務運営

- 低LTV水準による強固な財務体質を活かし、機動的なLTVのコントロールを行い、外部成長をサポート
- 金利動向を含めた金融環境を踏まえて、財務の安定性を維持しつつ、変動金利の活用や短・中期の借入も含めて、資金調達コストの効率性を確保

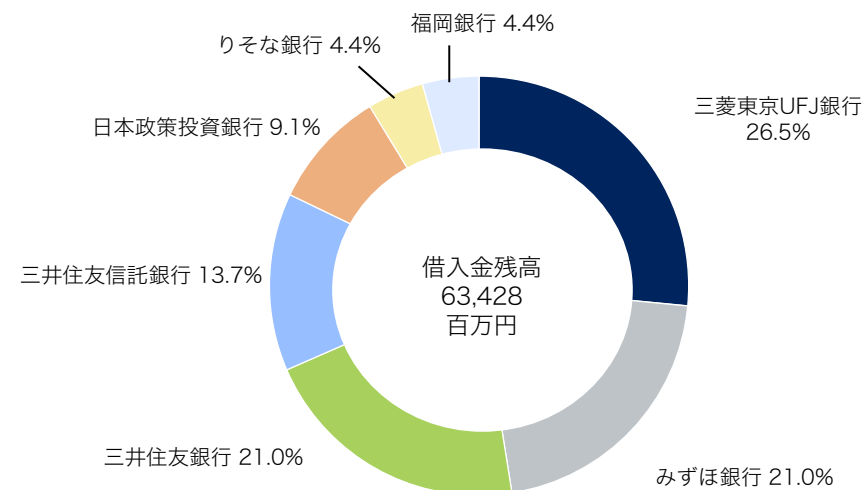
(注) 上記数値は2016年3月末時点

(1) 2016年3月末時点のLTV (消費税ローン控除後のLTV)

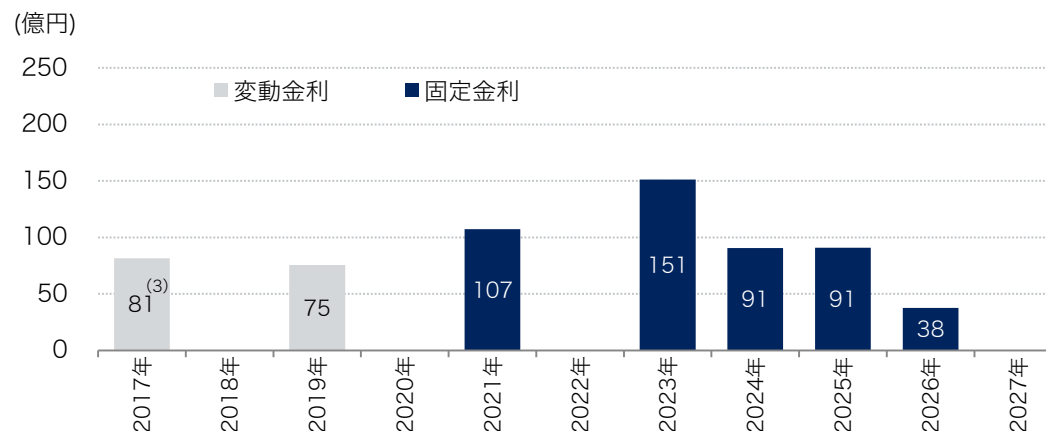
(2) 上記取得余力は消費税還付金による借入返済4,458百万円を実施した前提に基づく試算

(3) 返済予定の消費税ローン4,458百万円を含む

分散された良質なバンクフォーメーション



有利子負債の返済・償還期日の分散

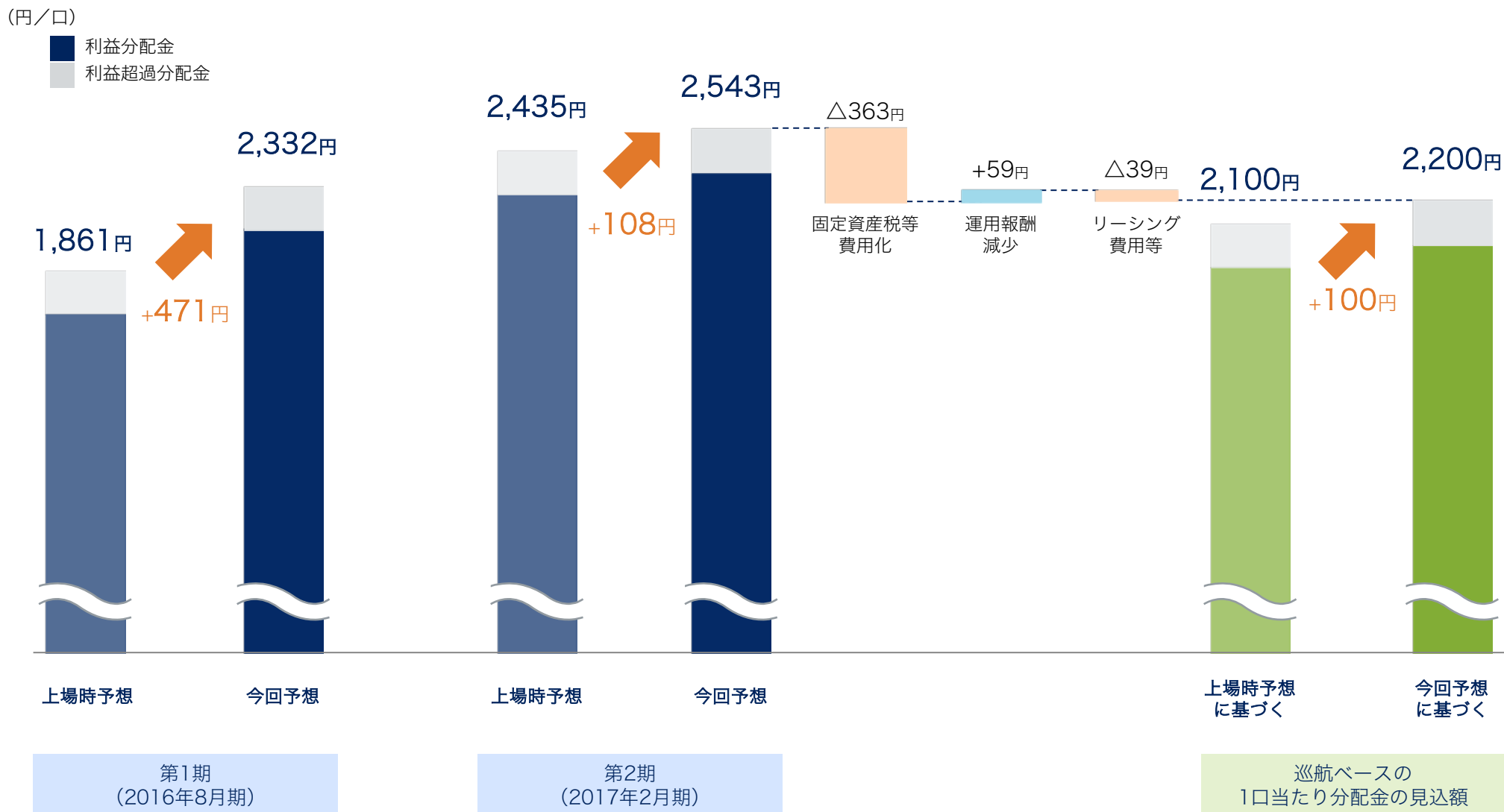


II. 第1期中間決算概要



予想分配金の上方修正

- 稼働率上昇、金利コスト・上場関連費用の減少により、1口当たり予想分配金を上方修正
- 巡航分配金は100円増の2,200円程度の見込（利益超過分配金含む）



中間決算実績及び業績予想（第1期・第2期）の修正とその主要要因

	中間実績	第1期 修正前 予想	第1期 修正後 予想	差異	第2期 修正前 予想	第2期 修正後 予想	差異
営業収益 (百万円)	1,134	4,892	5,105	+213	4,765	4,774	+9
営業利益 (百万円)	723	2,886	3,053	+167	2,832	2,845	+13
経常利益 (百万円)	227	1,840	2,367	+527	2,505	2,626	+121
当期利益 (百万円)	227	1,839	2,366	+527	2,504	2,625	+121
合計	-	1,861	2,332	+471	2,435	2,543	+108
DPU (円)							
利益超過分配金 を除く	-	1,672	2,150	+478	2,276	2,386	+110
利益超過分配金	-	189	182	△7	159	157	△2

業績予想修正の主要要因

第1期（2016年8月期）

稼働率上昇等による営業収益増加
+213百万円（+194円）

賃貸事業費用等減少・運用報酬増加
△46百万円（△42円）

支払利息等融資関連費用の減少
+120百万円（+110円）

上場関連費用の減少その他
+238百万円（+209円）

第2期（2017年2月期）

稼働率上昇等による営業収益増加
+9百万円（+8円）

賃貸事業費用等減少・運用報酬増加
+4百万円（+4円）

支払利息等融資関連費用の減少その他
+108百万円（+96円）

(注) 括弧は一口当たり分配金に与える影響額

(注) 上記、「+」は利益（分配金）の増加、「△」は利益（分配金）の減少

Ⅲ. 今後の成長への取り組み



投資主利益を考慮した外部成長で2020年までに資産規模3,000億円を目指す

- 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⁾での開発予定の11物件⁽²⁾

東京・大阪エリア **100%**

平均延床面積 **47,674㎡**

延床面積合計 **524,424㎡**



2016年
竣工済み/竣工予定物件
3物件
83,730㎡

2017年/2018年
竣工予定物件
8物件
440,695㎡

2018年以降

ラサールファンドでは毎年、
300~400億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、2016年5月20日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではない

着実なリーシングの進展と今後の内部成長

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
		2015年9月末時点	2016年3月末時点	差異			
東京-1	LP橋本	72.2%	90.1%	+17.9 Pt	13	5.9年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.8%	97.9%	+0.1 Pt	16	5.7年	100.0%
東京-3	LP北柏	99.9%	100.0%	+0.1 Pt	10	2.9年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	-	1	-(1)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.7%	-	8	4.2年	100.0%
東京-6	LP東扇島A棟	96.9%	95.5%	△1.4 Pt	22	0.8年	30.0%
東京-7	LP東扇島B棟	95.7%	94.4%	△1.3 Pt	19	0.8年	23.4%
東京-8	LP東扇島C棟	82.5%	95.2%	+12.7 Pt	17	1.1年	38.9%
ポートフォリオ全体		92.9%	96.5%	+3.6 Pt	95 ⁽²⁾	3.1年	72.5%

着実なリーシングの進展

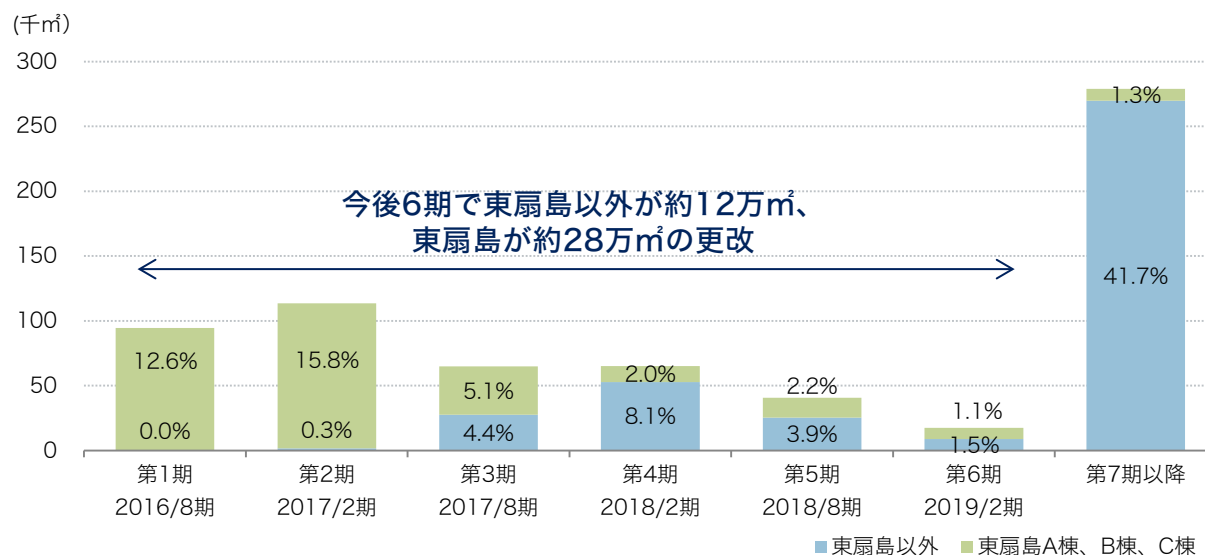
- 2016年3月末時点の稼働率は96.5%
- 当初目標を前倒しで達成

① 契約件数：7件
契約面積：23,208㎡
賃料単価：IPO時収支想定単価に対して+3.2%

② 契約件数：10件
契約面積：17,126㎡
賃料単価：IPO時収支想定単価に対して+6.9%

③ 普通借家契約の99%が更新

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

(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

今後の内部成長戦略

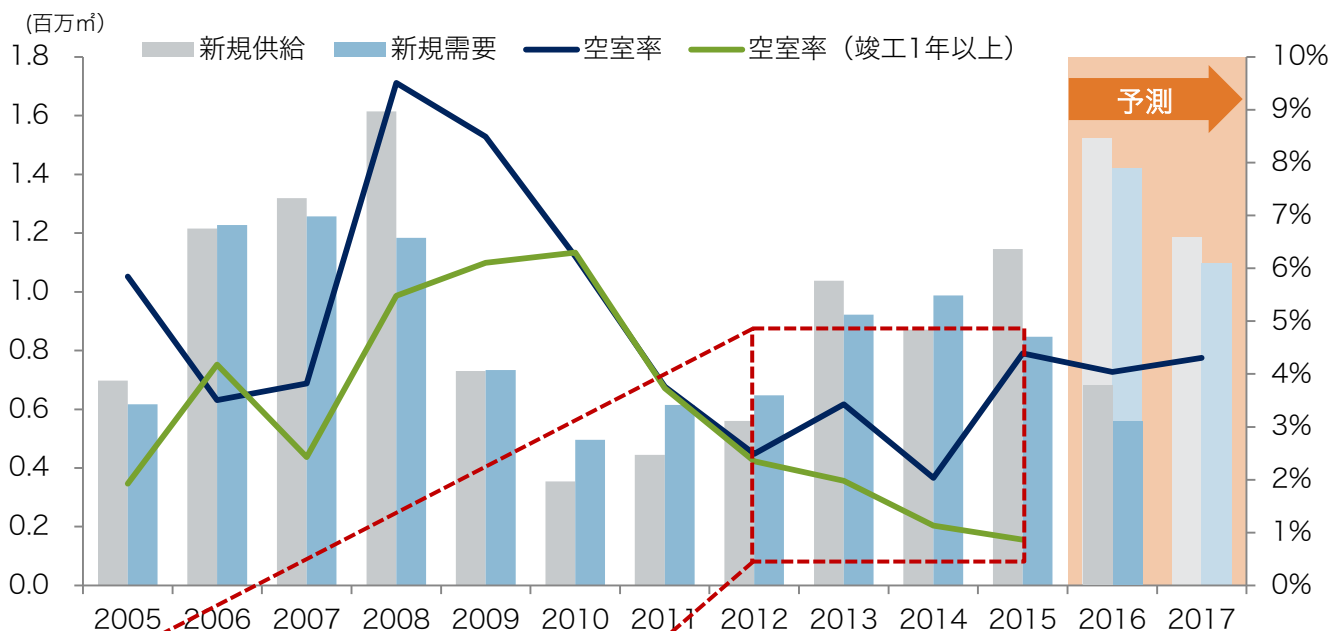
- 賃料ギャップを捉えた賃料増額改定
- 普通借家契約の賃貸条件の改善
(定期借家契約への切り替え、解約条件の改善)
- 空室リスクのコントロールによる安定稼働の維持

IV. 物流施設マーケットの見通し



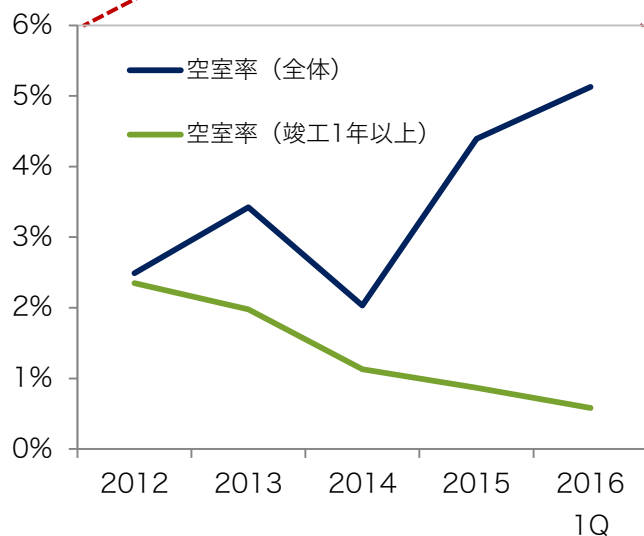
首都圏の需給動向と賃貸物流施設マーケットの構造

首都圏の需給動向と中期予測 (1)

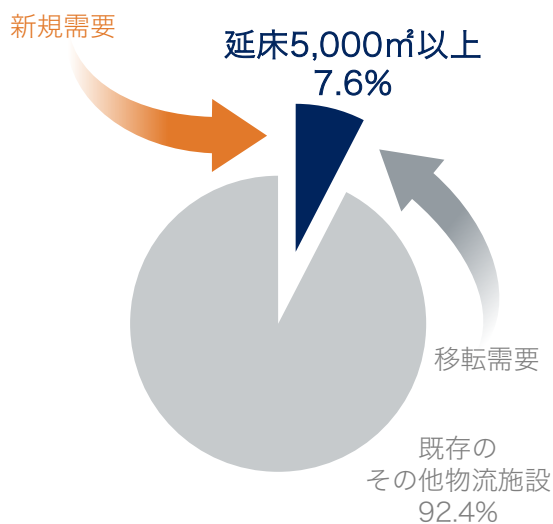


首都圏の需給動向と中期予測

- 2015年の空室率は約4.5%に上昇したものの、2015年末の内定率は約40%であり、足元のテナント需要は堅調
- 今後2年間に約2.7百万㎡程度の供給が見込まれるが、2015年と同水準の空室率で推移するとCBREは推計



首都圏の物流施設のストック

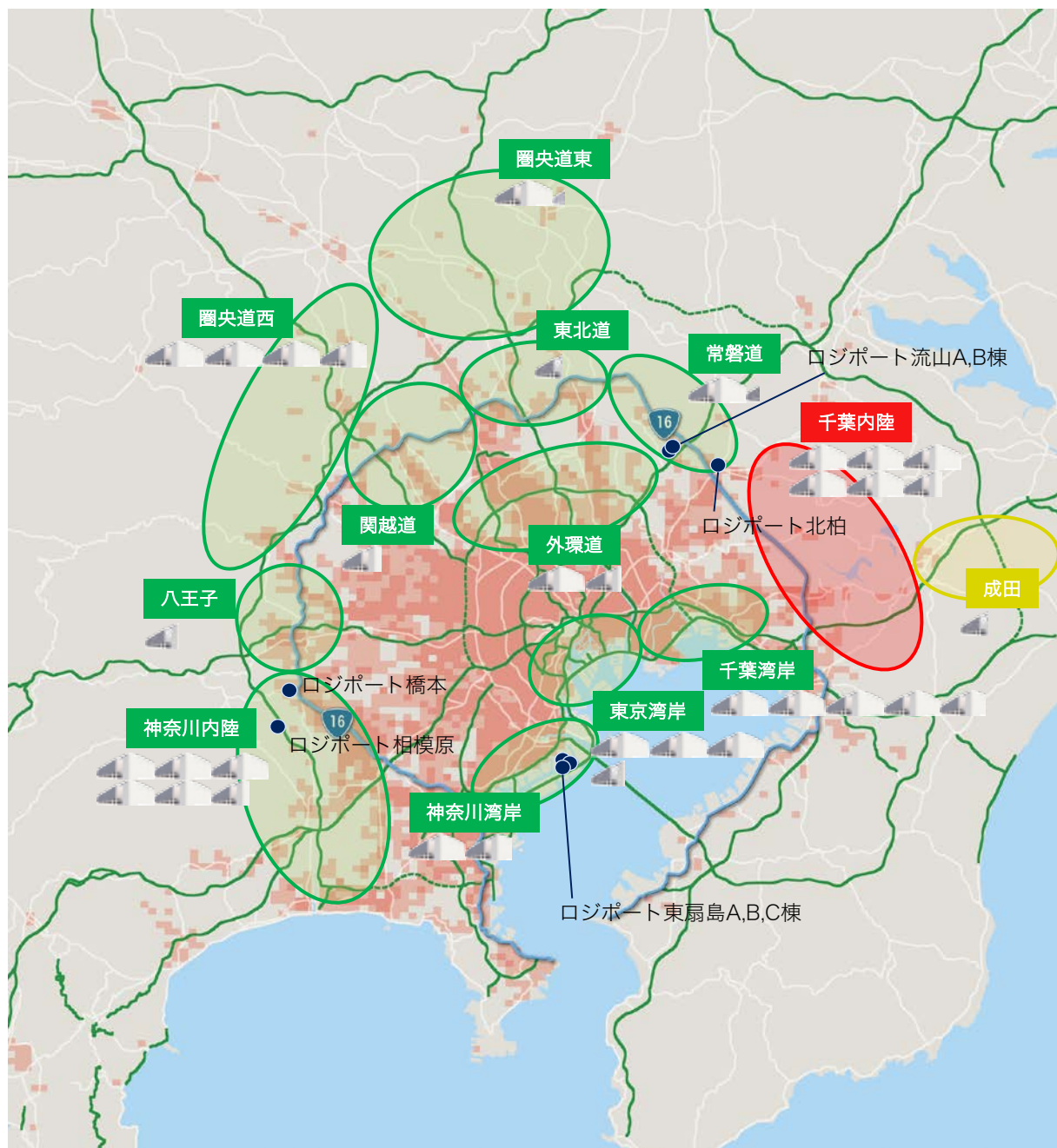


賃貸物流施設のマーケット構造

- 2015年の空室率は上昇したが、竣工1年以上の物件の空室率は2010年より一貫して減少
- 新規の物件供給がなされても既存物件の二次空室は発生しておらず、新規需要がEコマースなどからの需要の純増と従来型の中小倉庫からの移転需要によって発生している状況

出所：CBRE
 (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

サブマーケット毎に異なる足元の空室率と供給見込



サブマーケット毎の空室率

- 一部を除き、各サブマーケットともに足元の空室率は低水準
- 一方、新エリア⁽¹⁾に対して大量供給があった「千葉内陸」エリア、相対的に首都圏では需要が弱い「成田」エリアは、他サブマーケットを大きく上回る空室率

空室率 ⁽²⁾ (2015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

今後の供給見込

- 新エリアにおいて大量の供給が見込まれる「千葉内陸」エリア、「圏央道西」エリアが、既存ストックに対する供給量が多い

■ 人口分布 (凡例はP6参照)

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

(注) 左図は、今後2年間の供給見込みを倉庫の数で表現

V. Appendix



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	221	13.1	1	4.6	90.1	1.3	13
	東京-2	ロジポート 相模原 ⁽³⁾	神奈川県 相模原市	200,045	230	240	14.3	3	4.7	97.9	0.5	16
	東京-3	ロジポート 北柏	千葉県 柏市	104,302	253	256	15.7	3	4.6	100	0.9	10
	東京-4	ロジポート 流山A棟	千葉県 流山市	17,673	35	37	2.2	8	5.3	100	1.6	1
	東京-5	ロジポート 流山B棟	千葉県 流山市	133,414	266	266	16.5	8	4.8	99.7	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	190	11.8	29	5.2	95.5	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	200	11.8	25	5.6	94.4	6.2	19
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	神奈川県 川崎市	116,997	237	243	14.7	15	5.1	95.2	6.3	17
合計／平均				936,017	1,614	1,653	100.0	11	4.9	96.5	3.2	106

(1) 鑑定評価は2015年11月時点

(2) 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 「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%	4.7%	4.6%	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	株式会社エス・ブイ・デー 株式会社丸和運輸機関	株式会社バロックジャパンリミテッド 丸二倉庫株式会社	株式会社丸和運輸機関

(1) 「NOI利回り」は、取得時鑑定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 2/2

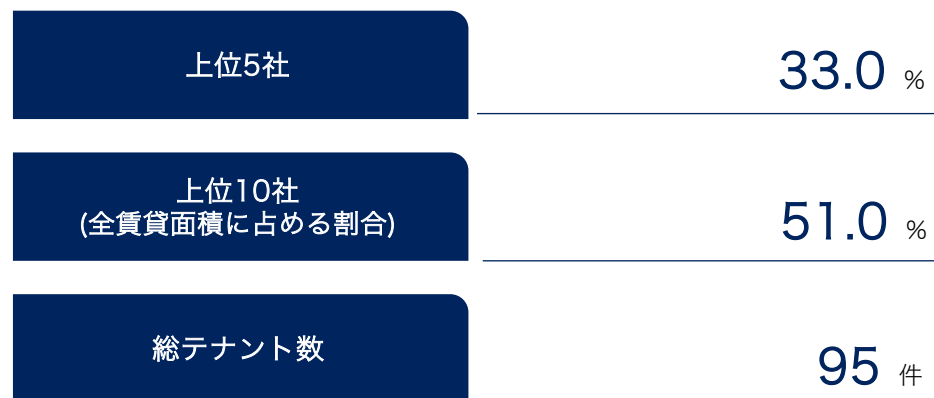
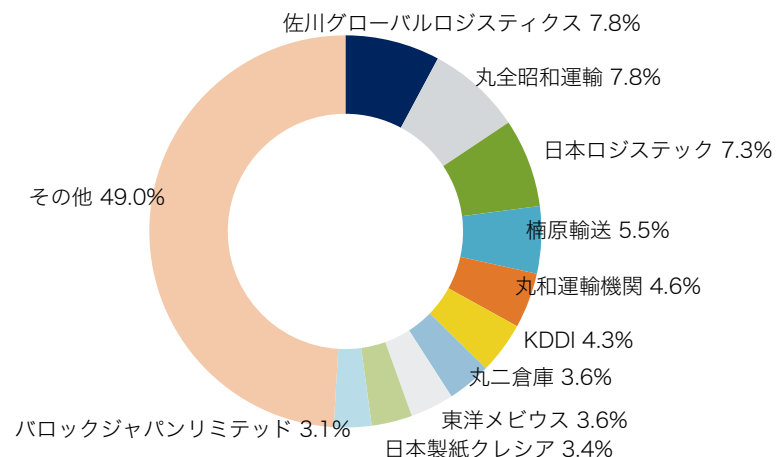
物件名	ロジポート流山 B棟	ロジポート東扇島 A棟	ロジポート東扇島 B棟	ロジポート東扇島 C棟
				
所在地	千葉県流山市谷66-1	神奈川県川崎市川崎区東扇島18-2	神奈川県川崎市川崎区東扇島15	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2
最寄駅/IC	常磐自動車道:流山IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	首都高速湾岸線:東扇島IC
取得価格	26,600百万円	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.8%	5.2%	5.6%	5.1%
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造 陸屋根	鉄筋コンクリート造 陸屋根	鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数	5階建	10階建 (倉庫5階建)	10階建 (倉庫5階建)	6階建
延床面積	133,414.76㎡	100,235.67㎡	117,546.26㎡	116,997.14㎡
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 <ul style="list-style-type: none"> ■ 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの、一大消費地に近接 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <ul style="list-style-type: none"> ■ 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える 		
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 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 丸全昭和運輸株式会社	楠原運輸株式会社 佐川グローバルロジスティクス株式会社

(1) 「NOI利回り」は、取得時鑑定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

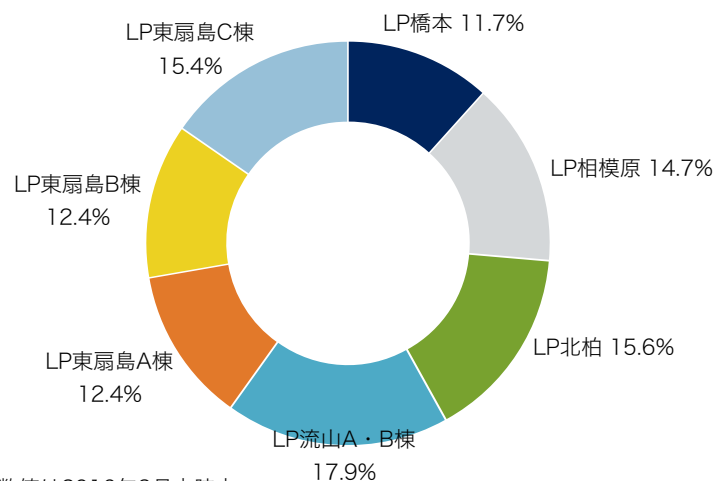
■ テナント概況⁽¹⁾

テナント構成比率

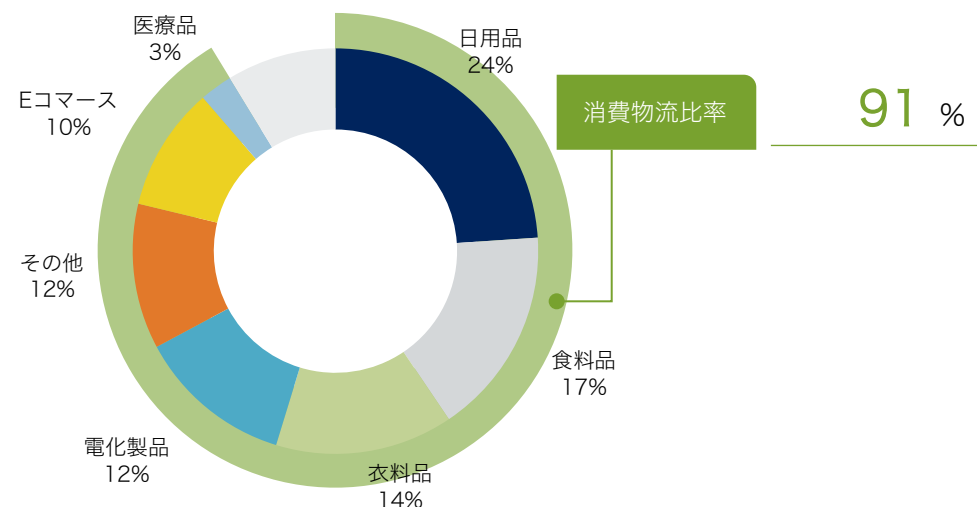


■ ポートフォリオ分散及び消費物流テナント等による安定的なキャッシュ・フローの創出

年間賃料構成比率



エンドユーザーの業種比率⁽²⁾



(注) 上記数値は2016年3月末時点

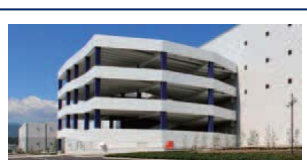
(1) 貸床面積ベースで算出

(2) 年間賃料ベースで算出

“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
 十分なオフィススペース



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



ロジポート相模原

環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自動点滅センサー



「CASBEE」における新築/既存のS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策



24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用バスの運行

物件別賃貸事業収支

■ 当中間期 (2015年10月9日～2016年3月31日)

(単位：千円)

	ロジポート橋本	ロジポート相模原	ロジポート流山 A棟	ロジポート流山 B棟
不動産賃貸事業収益	130,313	164,694	204,006	
賃貸事業収入	121,731	153,339	186,076	
その他賃貸事業収入	8,581	11,354	17,929	
不動産賃貸事業費用	35,551	42,759	70,648	
外注委託費	3,912	9,473	7,228	
水道光熱費	6,328	8,076	13,734	
損害保険料	250	296	450	
減価償却費	24,849	22,459	48,630	
その他賃貸事業費用	211	2,453	603	
不動産賃貸事業損益	94,761	121,934	14,632	118,724
賃貸NOI	119,611	144,393	21,862	160,125

	ロジポート北柏	ロジポート東扇縞 A棟	ロジポート東扇縞 B棟	ロジポート東扇縞 C棟
不動産賃貸事業収益	182,322	141,762	144,867	166,151
賃貸事業収入	163,440	131,563	131,858	155,641
その他収入	18,881	10,199	13,009	10,509
賃貸事業費用	51,412	30,013	40,289	49,635
外注委託費	7,252	8,879	11,159	11,899
水道光熱費	13,329	3,678	6,443	8,415
損害保険料	333	306	384	406
減価償却費	30,003	16,521	22,020	28,531
その他賃貸事業費用	7,747	627	281	381
不動産賃貸事業損益	130,909	111,749	104,577	116,516
賃貸NOI	160,912	128,271	126,598	145,048

(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	中間実績
営業収益	1,134
賃貸事業収入	1,043
その他賃貸事業収入	90
営業費用	410
賃貸事業費用	320
資産運用報酬	67
資産保管・一般事務手数料	5
役員報酬	3
その他営業費用	15
営業利益	723
営業外収益	166
受取利息	166
営業外費用	495
支払利息	47
創立費償却	3
投資口交付費	9
投資口公開関連費用	322
融資関連費用	107
その他	5
経常利益	227
税引前中間純利益	227
中間純利益	227
中間末処分利益	227

■ 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	中間実績
流動資産	10,007
現金及び預金	3,004
信託現金及び信託預金	2,484
その他の流動資産	4,517
固定資産	164,226
有形固定資産	163,866
投資その他の資産	359
繰延資産	32
創立費	32
資産合計	174,266
流動負債	10,131
営業未払金	119
短期借入金	8,148
未払金	893
前受金	756
その他の流動負債	214
固定負債	57,543
長期借入金	55,280
信託預り敷金及び保証金	2,263
負債合計	67,675
投資主資本合計	106,591
出資総額	106,363
剰余金	227
純資産合計	106,591
負債純資産合計	174,266

借入金の状況

■ 借入金一覧 (2016年3月末時点)

(百万円)

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ^(注3)	摘要
短期	三菱東京UFJ銀行	3,690	基準金利 (全銀協1ヶ月日本にTIBOR) に0.20%を加えた利率 ^(注1)	2016年 2月17日	2017年 2月17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						
短期	三菱東京UFJ銀行	4,458	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.20%を加えた利率 ^(注1)	2016年 2月17日	2017年 2月17日	無担保 無保証
	みずほ銀行					
	三井住友銀行					
長期	三菱東京UFJ銀行	7,540	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.25%を加えた利率 ^(注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						
長期	みずほ銀行	6,120	0.41% ^(注2)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
	りそな銀行					
	福岡銀行					
長期	みずほ銀行	9,220	0.68% ^(注2)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					

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

(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

■ 第1期中間期末（2016年3月末）時点の投資主状況

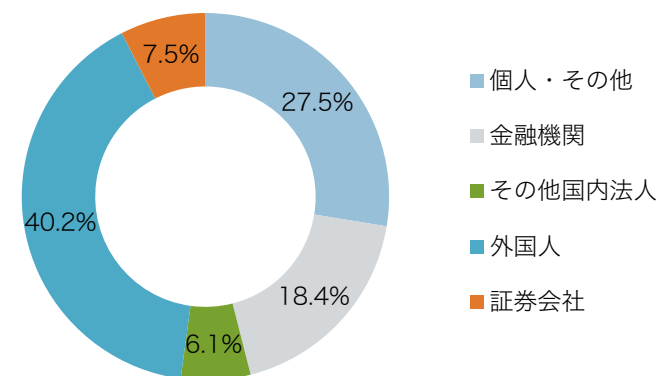
所有者別投資主数・投資口数

	第1期中間期末（2016年3月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	16,577	95.4%	303,186	27.5%
金融機関	77	0.4%	203,128	18.4%
その他国内法人	538	3.0%	68,139	6.1%
外国人	149	0.8%	442,981	40.2%
証券会社	28	0.1%	82,566	7.5%
合計	17,369	100.0%	1,100,000	100.0%

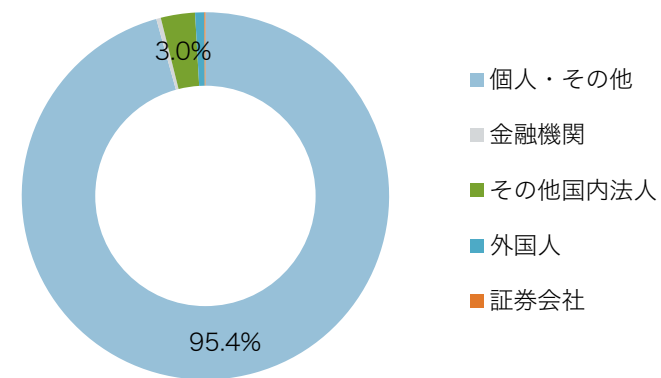
主な投資主

	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）	66,298	6.02%
NOMURA SECURITIES INTL INC FOR STOCK AGENT TRADING	46,200	4.20%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	43,930	3.99%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	32,405	2.94%
MSIP CLIENT SECURITIES	20,057	1.82%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	18,320	1.66%
JP MORGAN CHASE BANK 380055	16,640	1.51%
UBS証券株式会社	16,400	1.49%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	15,854	1.44%
THE BANK OF NEW YORK 133970	15,000	1.36%
合計	291,104	26.46%

投資口数



投資主数



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

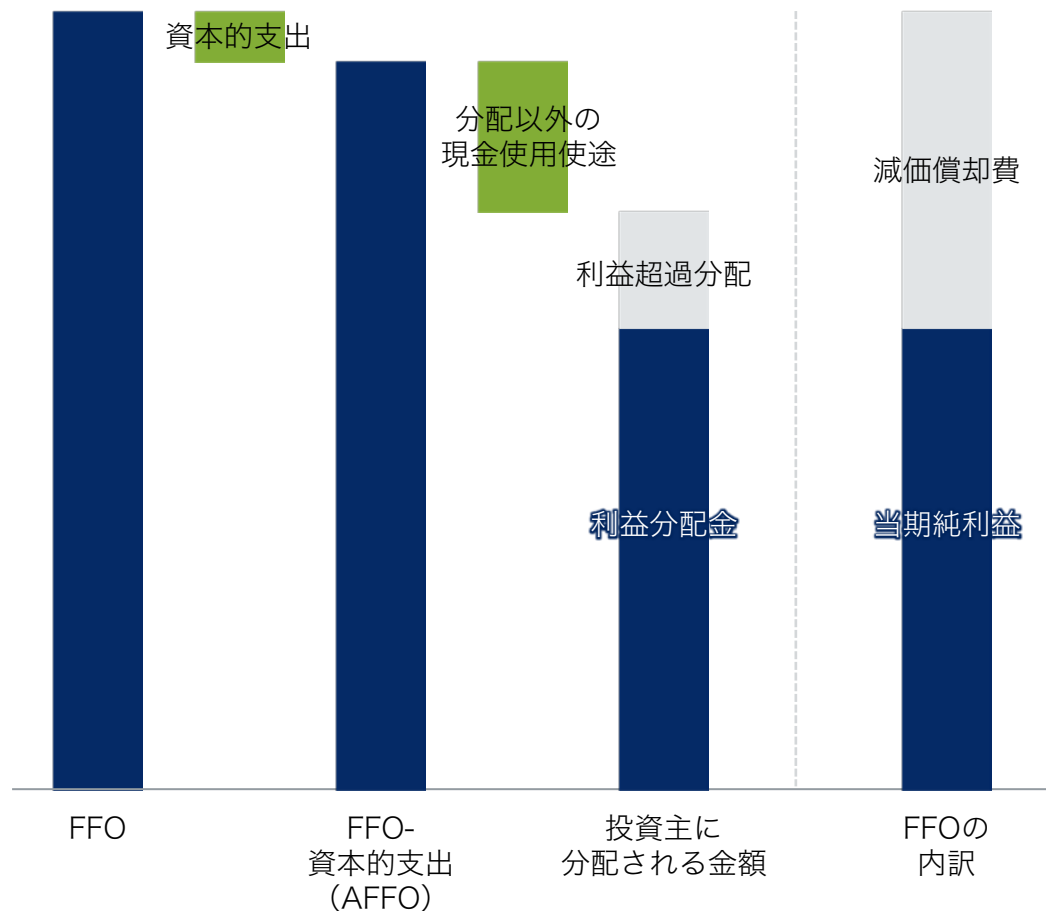
保有物件の競争力の維持・強化

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）

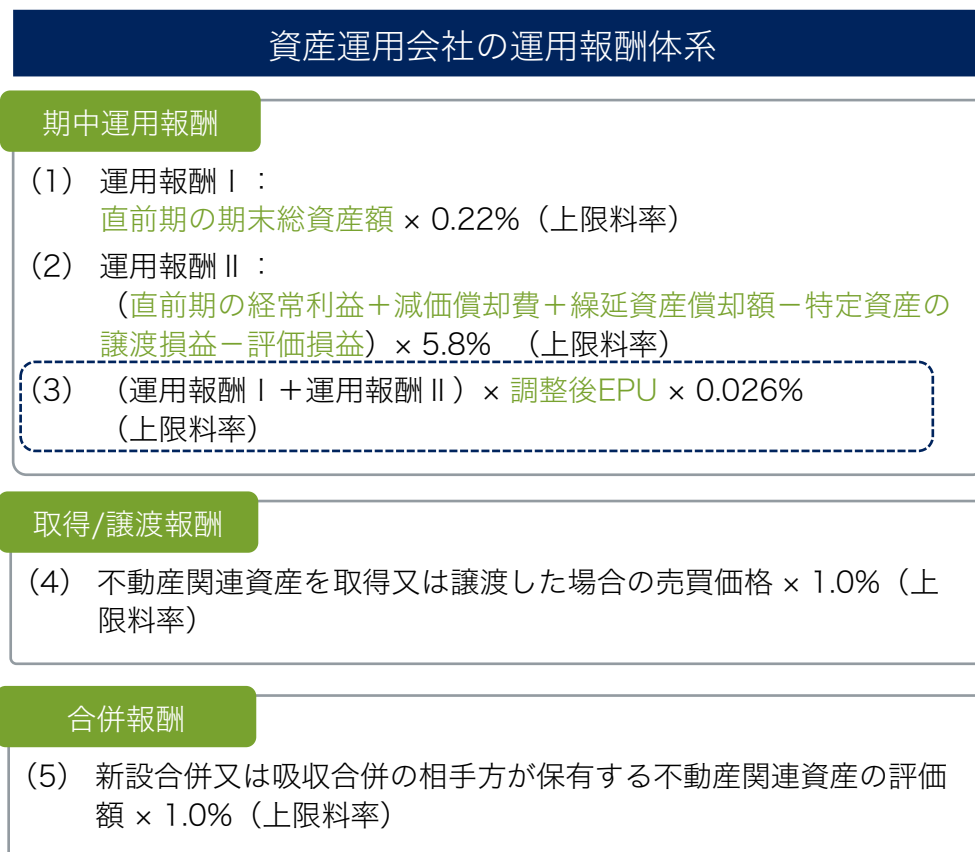
- 継続的利益超過分配…30%
- 継続的利益超過分配
+ 一時的利益超過分配…40%

■ 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

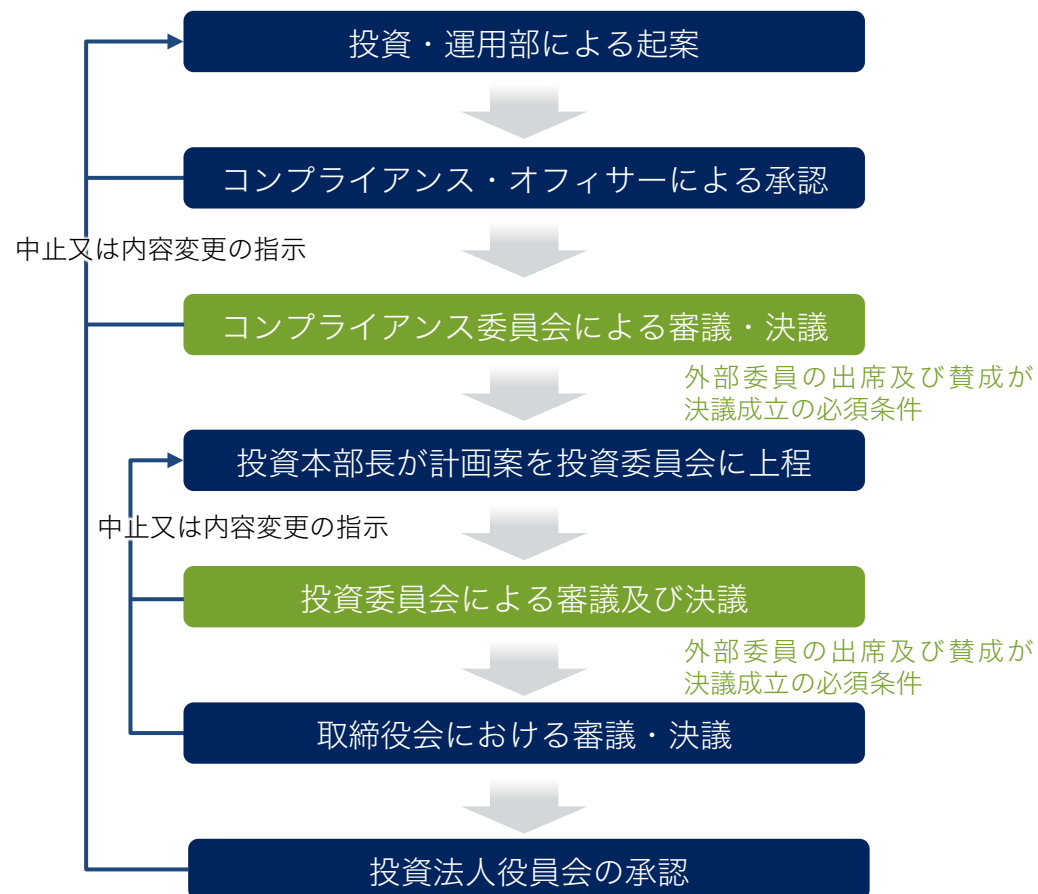
■ 投資主価値と連動した運用報酬体系



■ 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

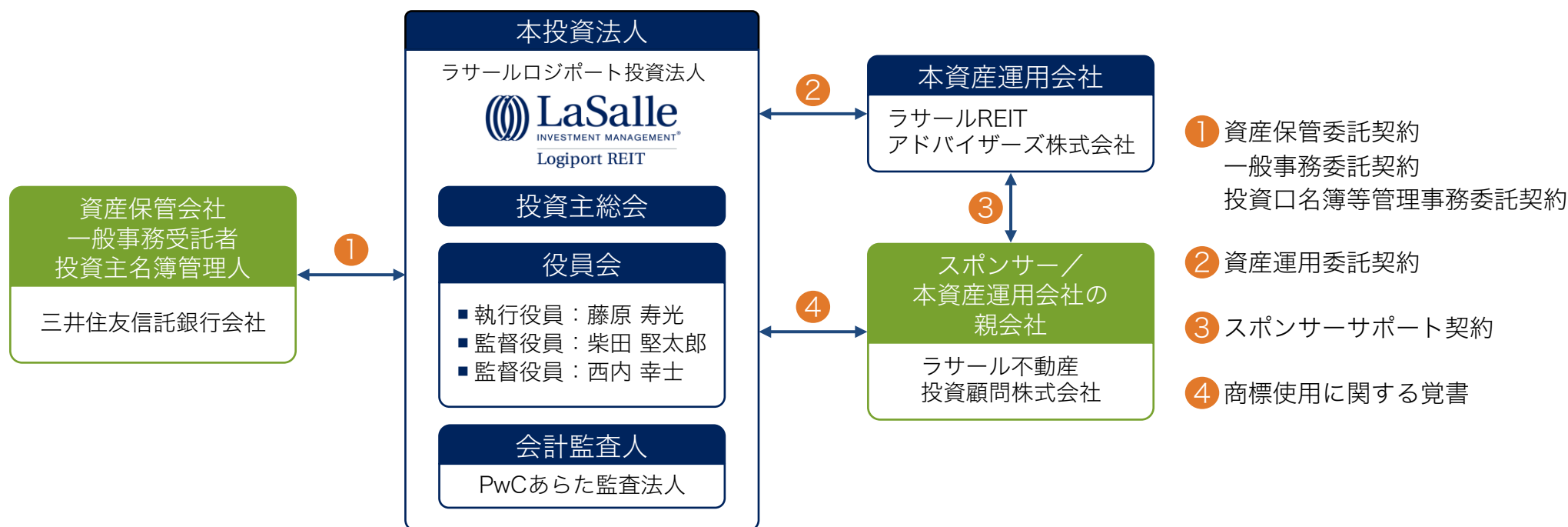
■ 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



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。