LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

第3期 資産運用報告

平成29年3月1日～平成29年8月31日

ラサールロジポート投資法人

東京都千代田区大手町二丁目1番1号　大手町野村ビル8階
http://lasalle-logiport.com/

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

PRIME LOGISTICS ×LaSalle

Investment Philosophy

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”への重点投資

- 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

3 強固な財務体質の構築

- 金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築
- 平成29年8月末日時点の総資産有利子負債比率（LTV）は38.6%
  長期発行体格付はAA−（安定的）

決算サマリー

資産規模（取得価格合計）※	1口当たり分配金 第3期確定	1口当たり分配金 第4期予想	稼働率※
1,734億円	2,379円	2,382円	98.6%

※平成29年8月末日時点

CONTENTS

投資法人の概要 …… 2
トピックス …… 8
本投資法人の特徴 …… 10
ポートフォリオの概要 …… 18
Ⅰ. 資産運用報告 …… 26
Ⅱ. 貸借対照表 …… 42
Ⅲ. 損益計算書 …… 44
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 45
Ⅴ. 注記表 …… 46
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 54
Ⅶ. 監査報告書 …… 55
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 56
組織図 …… 58
投資主インフォメーション …… 59

To our INVESTORS

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素はラサールロジポート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度、第3期（平成29年8月期）の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

ここに第3期の資産運用と決算の概況につきまして、ご報告申し上げます。

本投資法人は、東京エリア・大阪エリアに所在する大規模・高機能な物流施設への重点投資を基本方針として掲げています。第3期には、「ロジポート川越」を約120億円で取得し、資産規模を9物件1,734億円へと成長させることができました。既存物件の賃貸実績も好調を持続しています。当期には賃貸面積にして129,800㎡に相当する賃貸借契約の新規締結や更新・再契約を通じて、98.5%という高稼働率（期中平均ベース）を達成しました。他方、上場時に取得した8物件に係る固定資産税等が当期から費用計上されるため、営業費用が増加しました。財務面においては、投資法人債（10年債）を35億円発行し、調達手法の多様化と借入年数の長期化を図っています。それらによって、営業収益5,234百万円、営業利益2,739百万円、経常利益2,430百万円、当期純利益2,429百万円を計上し、1口当たり分配金は2,379円という実績となりました。

今後も、ラサールグループのグローバルな不動産投資の知見と日本の物流施設への豊富な開発・投資経験に支えられた運用力を活用することで、キャッシュフローと資産価値の長期安定的な成長を通じ、投資主価値の向上に努めていく所存です。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

ラサールロジポート投資法人
執行役員
ラサールREITアドバイザーズ株式会社
代表取締役社長

藤原 寿光

Financial HIGHLIGHTS

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

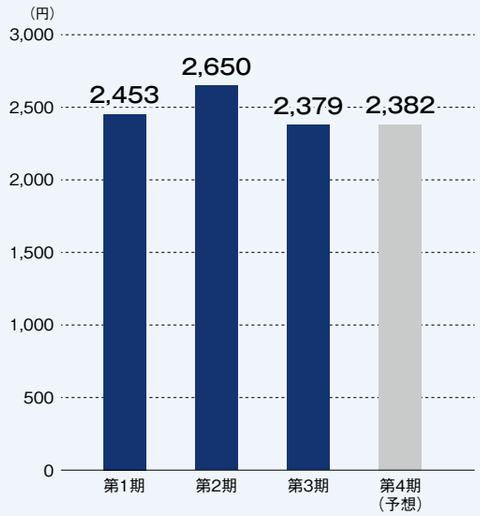
決算ハイライト

	第3期	第4期（予想）
営業収益	5,234百万円	5,159百万円
営業利益	2,739百万円	2,690百万円
経常利益	2,430百万円	2,434百万円
当期純利益	2,429百万円	2,433百万円
1口当たり分配金（合計）	2,379円	2,382円
1口当たり分配金（利益超過分配金を除く）	2,209円	2,211円
1口当たり利益超過分配金	170円	171円
期末物件数	9件	9件

分配金について

● 1口当たり分配金の推移

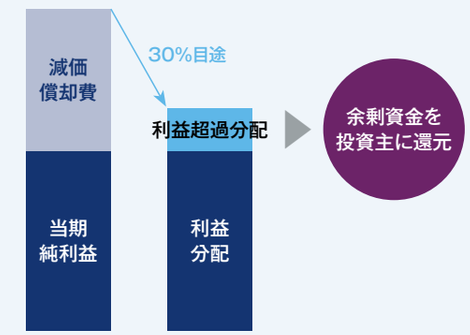
第3期からの分配金の減少は、主に上場時取得資産の固定資産税等の負担開始によるものです。



● 利益超過分配

物流施設の特性（減価償却費計上額に比して資本的支出必要額が少額に留まる傾向）を踏まえ、減価償却費相当額の手元資金をその時々の状況に応じて最適に配分する方針です。なお、減価償却費の30%相当額を目途として、原則毎期継続的に利益を超えた金銭の分配（利益超過分配）を実施する方針です。

イメージ図



LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

更なる成長の実現に向けて

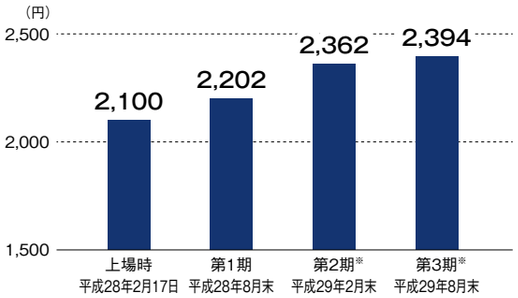
当期の運用ハイライトについてお聞かせください。

当期は期初にロジポート川越を取得し、外部成長による収益力の底上げを実現しました。一時効果調整後の1口当たり分配金は2,394円となり、前期の2,362円から半年で+1.4%の増加、前々期の2,202円からはこの1年間で+8.7%の増加となりました。またこれに続く第二弾として、新たに4物件250億円超の優先交渉権を取得しており、今後、これらの物件を順次取得することで、更なる成長を実現したいと考えています。

既存の物件ポートフォリオは、98.5%の期中平均稼働率を達成しており、ほぼフル稼働の状況です。旺盛なテナント需要にも支えられて、好調を持続しています。

財務面では、7月に変動金利借入れを期限前弁済し、期間10年の投資法人債を35億円発行しました。調達手法の多様化、金利の固定化、残存年数の長期化を一層推進し、金利環境変動の影響を受けにくい健全な財務体質となっています。

一時効果調整後の1口当たり分配金



※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

他の物流系REITとの差別化戦略について教えてください。

ラサールグループは、物流不動産の黎明期である2000年代初頭から大型物流施設の開発・運用をしてきたパイオニアの一社です。これまでに培ってきた物件運用のノウハウやテナントとの信頼関係は、新規参入プレーヤーにはないラサールの強みと考えています。

また、物流系REITの銘柄が増えてくる中、ラサールグループとして本投資法人の成長をより力強く後押しするため、本投資法人に物流施設を供給する開発型の新ファンドを組成しました。新ファンドは物流施設を開発し、安定稼働させたのちに本投資法人に物件を供給することになります。いわば本投資法人の成長エンジンとして機能することになり、こういった特徴は、他の物流系REITとの差別化要因になると考えています。

ラサールロジポート投資法人　執行役員
ラサールREITアドバイザーズ株式会社　代表取締役社長
藤原 寿光

PROFILE

平成6年、日本生命保険相互会社 入社。MGPA Japan LLC（現ブラックロック・ジャパン株式会社に事業譲渡）を経て、平成21年にラサールインベストメントマネージメント株式会社（現 ラサール不動産投資顧問株式会社）入社。平成25年、同社 執行役員。平成27年より本資産運用会社であるラサールREITアドバイザーズ株式会社に出向、代表取締役社長就任。

今後の外部成長について、中期計画の資産規模3,000億円達成にむけての展望はいかがでしょうか。

スポンサーのサポートを受けつつ、平成32年に資産規模3,000億円を達成したいと考えています。スポンサーでは、現在、首都圏と大阪圏のプライムエリアで8物件（延床面積で40万㎡規模）の物流施設の開発を進めており、来年にかけて順次竣工の予定です。また、今後3年間で新たに1,000～1,200億円規模の開発を進めていくことも発表しています。本投資法人では、スポンサーによる開発物件が竣工し、安定稼働した後に取得したいと考えています。

投資主へのメッセージをお願いします。

不動産市場の過熱感が伝えられる中、本投資法人では、優良物件への厳選投資と高稼働率の維持を通じて、着実に投資主価値の向上に努めてまいりますので、投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますと幸いです。

ラサールグループの魅力と強さ

ラサールREITアドバイザーズ株式会社
取締役 財務管理本部長
石田 大輔

ラサールグループについて教えてください。

ラサールグループは、不動産専門の資産運用会社で、世界80か国に約77,000人の従業員を擁する世界最大級の総合不動産サービス会社である「JLLグループ」の一員です。
運用資産残高は、平成29年6月末日時点で約590億米ドル（約6.7兆円）と、世界有数の規模を誇っており、米国、欧州、日本を含むアジア太平洋地域の不動産の投資・運用業務を行っています。
日本においては、平成13年の日本法人設立以来、物流施設、オフィス、商業施設などに、1兆円を超える投資実績があります。特に物流施設に関しては、開発案件を中心に豊富な投資・運用実績を有しており、日本において物流施設がマイナーな存在であった黎明期の2000年代初頭より継続的に投資・開発・運用の実績を重ね、これまでの累計投資面積は約360万㎡にのぼります。

ラサールグループにとって、ラサールロジポートREITの位置づけを教えてください。

世界的にはラサールは、長期安定的な賃料収入を得ることを目的としたコア型投資を得意とする投資顧問会社です。日本においても、コア型投資商品であるJ-REITの組成を最優先の経営課題として数年かけて準備を進め、平成28年2月に本投資法人は上場することができました。
本投資法人は、ラサールグループの日本の旗艦ファンドであり、ラサールグループを挙げてその成長を全面的にサポートしていく方針です。

新ラサールファンドについて教えてください。

新ラサールファンドは、スポンサーサポートの一環として、本投資法人の成長を強く意識して組成したファンドです。毎年400億円程度のペースで投資・開発を行う計画であり、開発された物件は、本投資法人に対して優先交渉権が付与される予定です。
新ラサールファンドに組み入れる物件として、既に総事業費で600億円規模となる開発素地を確保しておりますので、まずは順調な滑り出しと言えると思います。
中長期的には、新ラサールファンドから本投資法人への物件供給が本格化し、安定した外部成長を遂げる強力なエンジンとなることを期待しています。

ラサールREITアドバイザーズ株式会社
資産運用部部長
漆畑 利一

内部成長面で着実な実績を上げられているようですが、具体的な取り組みやラサール独自の強みについてお聞かせください。

まず我々にはスポンサーのリーシングチームという力強いリソースがあります。もともとスポンサーの開発案件のリーシングに尽力してきたリーシングチームであり、これまでにも素晴らしい成果を積み上げてきた実績があります。またテナントとなる3PLだけでなく、その後ろにいる荷主企業に直接アプローチできるネットワークは我々ラサールが過去15年にわたって築き上げてきた独自の強みと言えます。
リーシングチームとは毎週定期的にミーティングを開催し、リーシング戦略の策定に生かしています。また、そのミーティングを通じて物件周辺のマーケットの動きが把握できるため、我々の運用物件の競争力を見極めることができ、新規テナントのリーシング活動だけでなく既存テナントとの再契約交渉にも役立っています。
ただスポンサーのリーシングチームだけではマンパワー的な制限もありますので、アセットマネージャー自らが外部の仲介業者と直接接触して、リーシング活動に生かしています。イメージとして、スポンサーのリーシングチームが「深さ」をもたらし、外部の仲介業者を活用することで「広さ」を補完しています。

災害リスクへの対策について教えてください。

基本的に災害を「起こさない」という対策だけでは不完全と考えていますし、「起きた時にどうするか?」を前提に立てることが重要だと思います。
最近はテナントの皆様も災害リスクに対する意識が高いため、非常に協力的です。この機を捉えて、物件の管理サイドとテナントとのコミュニケーションの場を増やしていきたいと思っています。
具体的には、一部の物件ではテナント側の防火管理者と管理サイドの防火管理者が集まる協議会を、例えば今までは年2回開催だったところを年4回の開催にしています。年1回の消防訓練も訓練の中身については過去の災害事例を参考にしながら改良を加えています。
また物件によっては建物内に備蓄品を保管して、有事の際にはテナントの皆様に提供できるような体制を取っています。

運用実績

■ 外部成長

優先交渉物件の取得に向けて準備進捗

安定稼働中の4物件 250億円超を確保

すべて東京エリア・大阪エリア(注)のプライム・ロジスティクス

(注)「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

スポンサーパイプラインの拡充

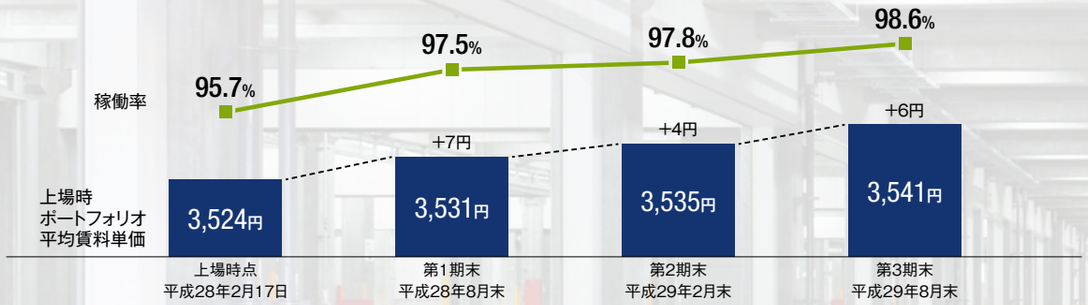
600億円相当の開発に新たに着手

本投資法人に**優先交渉権**を付与予定

■ 内部成長

稼働率とポートフォリオ平均賃料単価

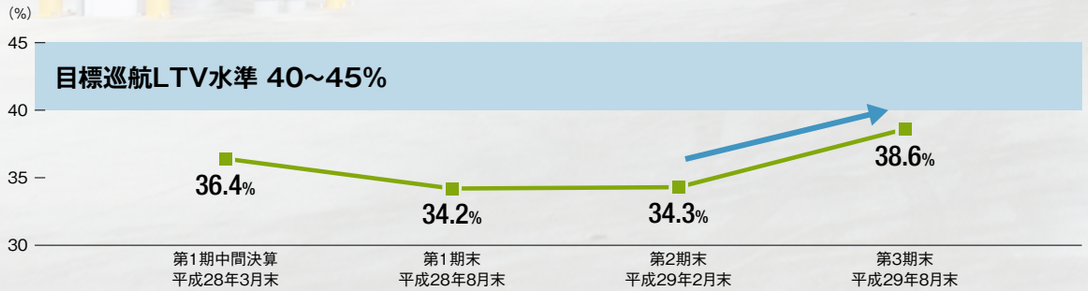
上場来順調に推移



■ 財務戦略

LTVコントロール

取得余力を戦略的に活用し、LTVを引き上げ



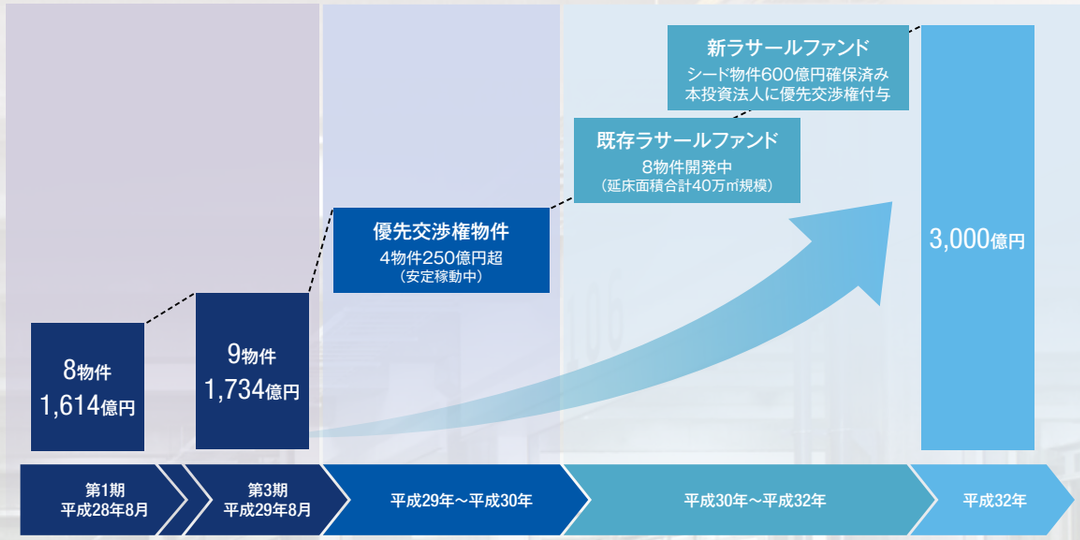
今後の成長戦略

■ 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

3つのチャ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

外部成長イメージ



■ 内部成長

高稼働率の維持

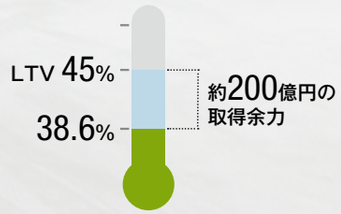
大量供給時代を迎えているものの、スポット賃料、持続可能な相場賃料との間に賃料ギャップがあり、テナント引き抜きへの抵抗力が強い

(注1) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
(注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
(注3) ロジポート川越を含む9物件の倉庫部分の賃料単価

■ 財務戦略

レバレッジ余力の活用

- 巡航LTV水準を40~45%に置き、レバレッジ余力を物件取得に活用
- 固定化・長期化・分散化を進展させ、更なる強固な財務体質を構築



Focus investment in PRIME LOGISTICS

東京エリア・大阪エリアに所在する プライム・ロジスティクスへの重点投資

■ エリア別投資比率の目途

東京・大阪エリア　合計80%以上

その他　20%以下

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地に所在

❶ 消費地（人口集積地）への優れたアクセス
❷ 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接
❸ 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在
❹ 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

大規模

❶ 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

❶ 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
❷ 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充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
❸ 柔軟な区画割が可能な設計
❹ 充分なオフィススペース
❺ 免震性能又は高い耐震性能による高い安全性

■ 高機能であることの優位性

“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

オフィススペース
充分なオフィススペース

免震性能・耐震性能
免震性能又は高い耐震性能

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

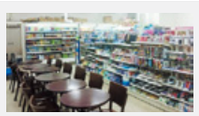
「CASBEE」におけるS及びAランク認証の取得

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

Growth strategy by SPONSOR SUPPORT

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

ラサールグループの不動産の運用力を活用

ラサールグループ及びJLLの概要

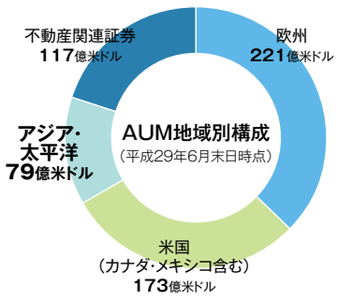
ラサールグループは、米国、欧州及びアジア太平洋地域において不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。

■ ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT　世界有数の不動産投資顧問会社

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

（平成29年6月末日時点）



JLL　世界最大級の総合不動産サービス会社
（ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社）

事業規模	グローバルネットワーク	時価総額
売上高（平成28年度） 約58億米ドル	約80か国 事務所280箇所 従業員約77,000人	約46億米ドル （ニューヨーク証券取引所上場）

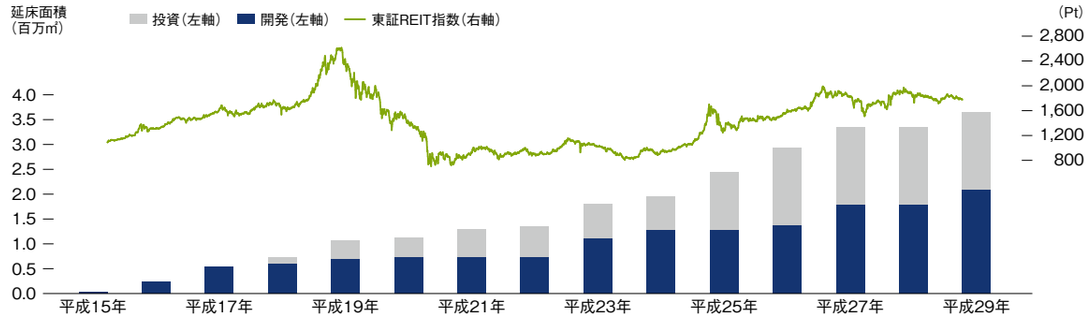
（平成28年12月末日時点）

■ ラサールグループの日本における豊富な物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績（注1）

累計開発実績（注2）（注3）	約206万m²	リーシング実績	約249万m²
累計取得実績（注3）	約160万m²	首都圏での大規模開発シェア（注4）	約18%

開発・投資面積（累積ベース）（注2）



（注1）平成29年9月末日時点
（注2）開発予定物件を含む
（注3）既に売却した資産を含む
（注4）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（平成29年6月末日時点）

日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとしての実績

■先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナー
平成15年日本市場参入。国内大手デベロッパーに先駆けて市場開拓

■業界黎明期に物流開発ファンド組成
業界黎明期である平成16年に、物流不動産特化型開発ファンドを組成

■日本初の内陸マルチテナント型物流施設※
平成18年日本初の内陸マルチテナント型物流施設（ロジポート柏）完成。業界をリード

■日本初の内陸駅近マルチテナント型物流施設※
平成24年日本初の内陸駅近マルチテナント型物流施設（ロジポート北柏）完成。業界をリード

※不動産投資会社及び不動産開発会社等により開発された賃貸型物流施設で、100,000㎡以上の大型物流施設

※1　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しています。
※2　上記の写真下の数値は、延床面積を表示しています。
※3　上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得決定しているものはなく、また今後取得できる保証はありません。
※4　建物の面積は確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合があります。
※5　建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合があります。

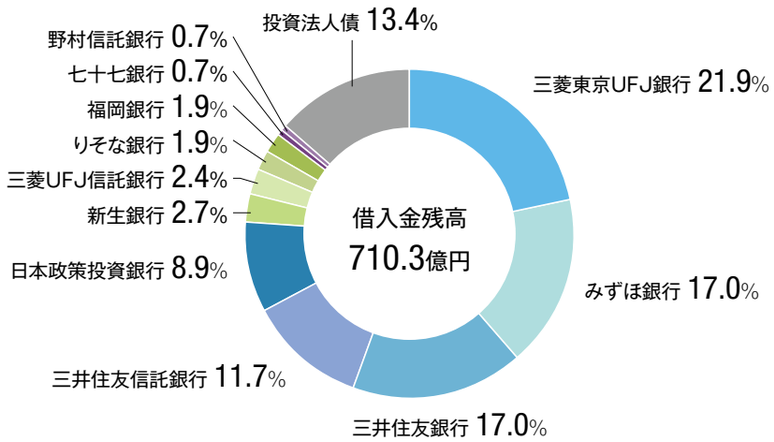
Financial STRUCTURE

強固な財務体質の構築（平成29年8月末日時点）

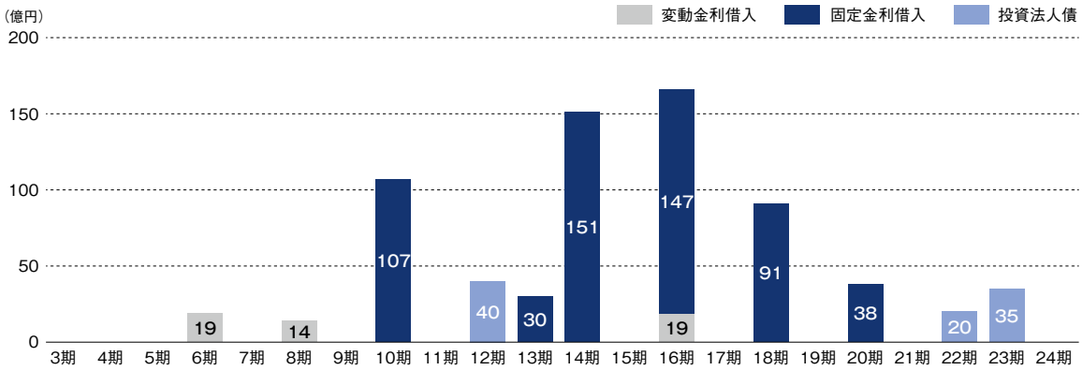
■ 有利子負債の状況

■総資産有利子負債比率（LTV） 38.6%	■長期発行体格付（株式会社日本格付研究所） AA−（安定的）
■平均借入残存年数 5.8年	■固定金利比率 92.7%

■ 有利子負債の内訳（金融機関別）



■ 返済期限の分散状況



LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

財務諸表の解説

第3期（平成29年8月期）の決算内容を財務諸表（要旨）を用いて簡単にご説明します。

貸借対照表（要旨）

単位:百万円

科目	第3期	
資産の部		
流動資産	8,891	
うち現金及び預金（信託現金及び信託預金を含む）	8,608	A
その他の流動資産	283	
固定資産	174,871	
有形固定資産	174,484	B
投資その他の資産	386	
繰延資産	78	
資産合計	183,842	
負債・純資産の部		
流動負債	2,326	
短期借入金	−	C
その他	2,326	
固定負債	73,098	
投資法人債	9,500	C
長期借入金	61,530	C
信託預り敷金及び保証金	2,068	
負債合計	75,425	
投資主資本	108,416	
出資総額	105,986	D
剰余金	2,430	
純資産合計	108,416	
負債純資産合計	183,842	

損益計算書（要旨）

単位:百万円

科目	第3期	
営業収益	5,234	E
営業費用	2,495	F
賃貸事業費用	1,810	
その他	685	
営業利益	2,739	
営業外収益	0	
営業外費用	308	
経常利益	2,430	
税引前当期純利益	2,430	
当期純利益	2,429	G
当期末処分利益	2,430	G

A 現預金

- 高稼働を維持したポートフォリオから引き続き順調にキャッシュ・フローが生成されています。
- 第3期の分配金（総額2,616百万円）支払後も充分なキャッシュを留保しており、財務の健全性を維持しています。

B 有形固定資産

- 当期においてロジポート川越（11,950百万円）を取得し、資産規模は173,390百万円となりました。
- 当期は減価償却により625百万円を費用化しており、当該減価償却費の30%にほぼ相当する187百万円を利益超過分配として分配することとしました。

C 借入金・投資法人債

- 当期において13,790百万円の新規の長期借入れを行い、ロジポート川越の取得及び短期借入金1,690百万円の期限前弁済を行いました。
- 当期において3,500百万円の投資法人債を発行し、長期借入金3,540百万円の期限前弁済を行いました。。
- 上記の結果、当期末における有利子負債残高は71,030百万円、総資産有利子負債比率（LTV）は38.6%となりました。

D 出資総額

- 第2期の利益超過分配金174百万円の支払を行った結果、純額で出資総額は105,986百万円となりました。
- 利益超過分配金は、支払時に出資総額から控除されます。

E 営業収益

- 当期の平均稼働率は98.5%、当期末のポートフォリオ全体の稼働率は98.6%となり、良好な稼働率を維持しています。
- 当期のポートフォリオの平均賃料単価は、上場時から17円上昇し、3,541円となりました。

F 営業費用

- 当期の減価償却費として625百万円を計上しており、当該減価償却費の30%にほぼ相当する187百万円を利益超過分配として分配することとしました。
- 資産運用報酬として590百万円を計上しています。

G 当期純利益・当期末処分利益

- 当期の運用成果である当期純利益及び前期繰越利益のほぼ全額の2,430百万円を利益分配金として分配することとしました。

Commitment to SUSTAINABILITY

サステイ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、サステイ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・サステイナビリティ委員会を設置し、環境（E：Enviroment）、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。

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。

■ DBJ Green Building認証の取得（4物件）

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イナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」において、最高位の「Green Star」の評価を取得いたしました。

■ CASBEEの取得

CASBEE建築評価認証

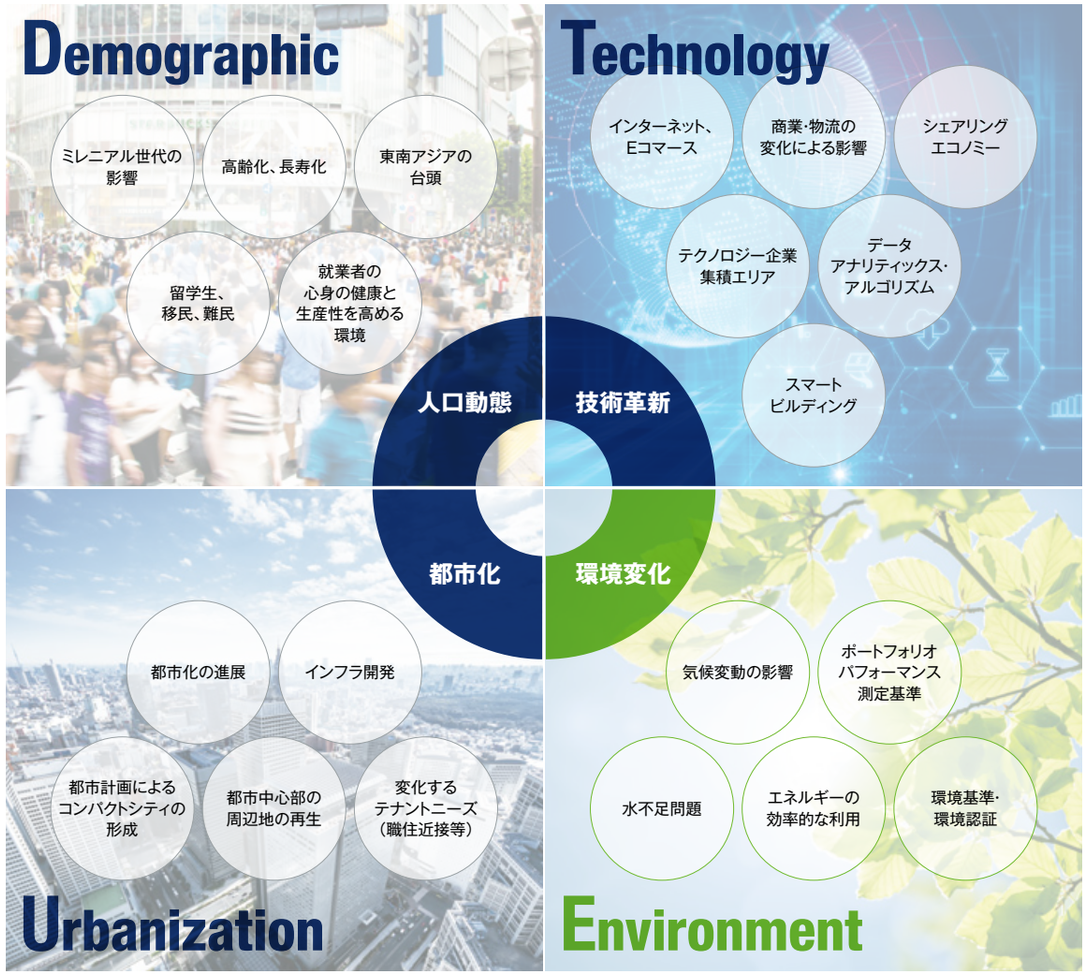
建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

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、サステイナビリティへの取り組みの一環として、5年前より不動産の長期的な動向について分析を行っています。その結果、ラサールは、DTU調査プログラムを策定しました。これは、不動産の長期的な動向を、Demographic（人口動態）、Technology（技術革新）、Urbanization（都市化）の3つの要因から分析するプログラムです。

■上記のDTU調査プログラムに、さらにEnvironment（環境変化）を加えることで、投資家がサステイナビリティへの取組みからどのようなメリットを得ることができるかを、より広く分析します。

- E（環境変化）要因には、気候変動の影響、省エネルギー、資源の再生利用、CO_2排出量削減、建物の環境基準や環境認証などが含まれます。
- 現在不動産投資において、規制強化やビジネスニーズにより、建物の持続可能性や環境変化への適応性などのE（環境変化）要因が重要視されています。
- 国や地方自治体も、建物のエネルギー消費性能について重要視しています。E（環境変化）要因に配慮した建物の建築や運営は、エネルギーの効率的な利用に大きな役割を果たすと考えられます。



Overview of PORTFOLIO

ポートフォリオマップ

本投資法人の取得資産は、全て東京エリアに所在する「プライム・ロジスティクス」です。

■ 取得資産一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価額 (億円)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)
東京-1	ロジポート橋本	神奈川県 相模原市	145,801	212	224	12.2	3	4.6	100.0	1.3
東京-2	ロジポート相模原	神奈川県 相模原市	200,045	230	248	13.3	4	4.8	99.6	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	104,302	253	276	14.6	5	4.6	100.0	0.9
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	5.2	100.0	1.6
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	4.8	99.8	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	100,235	190	195	11.0	30	5.3	96.9	6.5
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	6.1	95.5	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	116,997	237	250	13.7	16	5.3	97.7	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	50,742	120	121	6.9	7	4.9	100.0	4.4
	合計／平均		986,760	1,734	1,844	100.0	12	5.0	98.6	3.4

(注1) 平成29年8月末日時点
(注2) 延床面積及び鑑定評価額は、単位未満を切り捨てて記載しています。
(注3) PML値は、平成29年2月付の報告に基づき記載しています。
(注4) NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「ロジポート橋本」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(55%)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しています。
(注6) 「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(51%)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しています。

出所：人口分布については、平成22年10月1日時点で実施された平成22年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成22年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「2分の1(500m)地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成

■ ポートフォリオの特色

投資エリア比率

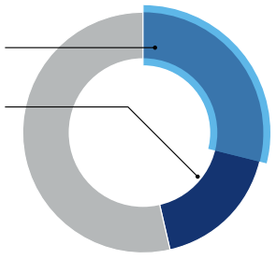
本投資法人	J-REIT平均(物流施設)		
一都三県比率 100%	一都三県比率 62.4%	京阪神比率 20.9%	その他比率 16.7%

平均延床面積

本投資法人	J-REIT平均(物流施設)
109,640㎡	36,187㎡

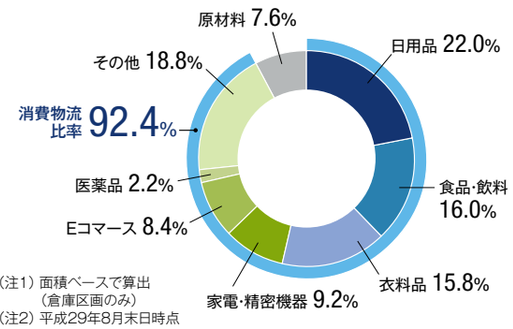
テナント分散状況(注1)

上位5社 29.1%
上位10社 46.4%
総テナント数(注3) 110件



(注1) 面積ベースで算出
(注2) 平成29年8月末日時点
(注3) 名寄せ前の件数、名寄せ後は100件

エンドユーザーの業種比率(注1)



(注1) 面積ベースで算出(倉庫区画のみ)
(注2) 平成29年8月末日時点

ポートフォリオの概要

Overview of PORTFOLIO

東京-1 ロジポート橋本

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　免震　築浅

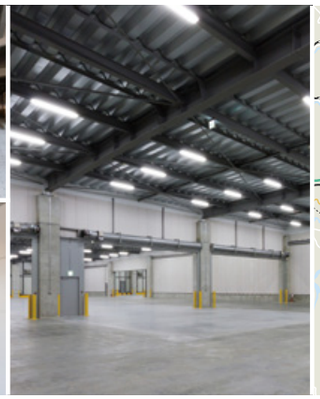
（不動産信託受益権の準共有持分 55%）

取得価格	21,200百万円
鑑定評価額	22,400百万円
所在地	神奈川県相模原市緑区大山町4番7号
敷地面積	67,746.26㎡
延床面積	145,801.69㎡

（注）鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。

物件特性

- 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



ポートフォリオの概要

Overview of PORTFOLIO

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

東京-2 ロジポート相模原

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　免震　築浅

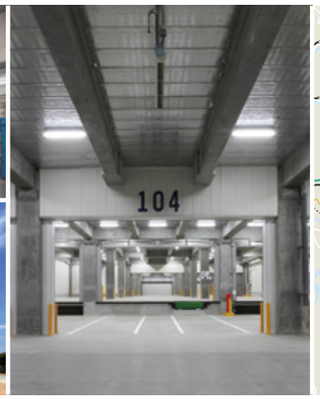
（不動産信託受益権の準共有持分 51%）

取得価格	23,020百万円
鑑定評価額	24,800百万円
所在地	神奈川県相模原市中央区田名3700番3
敷地面積	94,197.27㎡
延床面積	200,045.57㎡

（注）鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。

物件特性

- 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



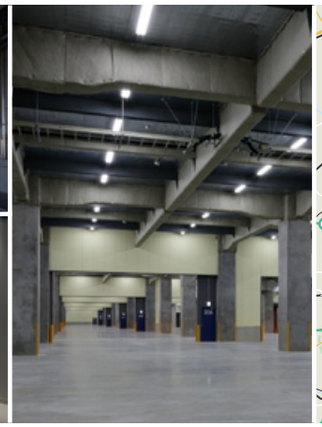
東京-3 ロジポート北柏

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　築浅

取得価格	25,300百万円
鑑定評価額	27,600百万円
所在地	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1
敷地面積	49,462.95㎡
延床面積	104,302.62㎡

物件特性

- 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



東京-4 東京-5 ロジポート流山　A棟、B棟

プライム・ロジスティクス

	東京-4 ロジポート流山A棟	東京-5 ロジポート流山B棟
取得価格	3,500百万円	26,600百万円
鑑定評価額	3,840百万円	27,900百万円
所在地	千葉県流山市南492	千葉県流山市谷66-1
敷地面積	9,243.95㎡	59,233.95㎡
延床面積	17,673.87㎡	133,414.76㎡

物件特性

- 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
- A棟は、充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
- B棟は、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

Overview of PORTFOLIO

東京-6 東京-7 東京-8 ロジポート東扇島　A棟、B棟、C棟

プライム・ロジスティクス

	東京-6 ロジポート東扇島A棟	東京-7 ロジポート東扇島B棟	東京-8 ロジポート東扇島C棟
取得価格	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円
鑑定評価額	19,500百万円	21,300百万円	25,000百万円
所在地	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
敷地面積	25,000.02㎡	29,901.83㎡	29,769.94㎡
延床面積	100,235.67㎡	117,546.26㎡	116,997.14㎡

物件特性

- 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
- 平成35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

Overview of PORTFOLIO

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

東京-9 ロジポート川越

プライム・ロジスティクス

取得価格	11,950百万円
鑑定評価額	12,100百万円
所在地	埼玉県川越市芳野台3-5-1
敷地面積	34,768.45㎡
延床面積	50,742.47㎡

物件特性

- 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
- 周辺は物流施設や工場等の集積地、24時間稼働が可能
- 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. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期 自 平成27年10月 9 日 至 平成28年 8 月31日	第2期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	第3期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
営業収益	(百万円)	5,130	4,853	5,234
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	5,130	4,853	5,234
営業費用	(百万円)	1,958	1,896	2,495
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,282	1,172	1,810
営業利益	(百万円)	3,171	2,956	2,739
経常利益	(百万円)	2,498	2,740	2,430
当期純利益	(百万円)	2,496	2,739	2,429
総資産額	(百万円)	172,468	172,144	183,842
(対前期比)	(%)	—	△0.2	6.8
純資産額	(百万円)	108,860	108,901	108,416
(対前期比)	(%)	—	0.0	△0.4
有利子負債額	(百万円)	58,970	58,970	71,030
出資総額(注1)	(百万円)	106,363	106,161	105,986
発行済投資口の総口数	(口)	1,100,000	1,100,000	1,100,000
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	98,964	99,001	98,560
分配金総額	(百万円)	2,698	2,915	2,616
うち利益分配金総額	(百万円)	2,495	2,740	2,429
うち利益超過分配金総額	(百万円)	202	174	187
1口当たり分配金	(円)	2,453	2,650	2,379
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,269	2,491	2,209
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	184	159	170
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.4	1.6	1.4
(年換算値)(注6)	(%)	2.6	3.2	2.8
自己資本利益率(注5)	(%)	2.4	2.5	2.2
(年換算値)(注6)	(%)	4.4	5.0	4.4
期末自己資本比率(注5)	(%)	63.1	63.3	59.0
(対前期増減)	(%)	—	0.2	△4.3
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数	(日)	197	181	184
期末投資物件数	(件)	8	8	9
総賃貸可能面積(注7)	(㎡)	699,030	699,028	752,117
期末テナント数	(件)	96	96	100
期末稼働率(注8)	(%)	97.5	97.8	98.6
減価償却費	(百万円)	677	583	625
資本的支出額	(百万円)	85	58	67
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(百万円)	4,524	4,263	4,049
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円)	3,173	3,322	3,055
1口当たりFFO(注5)	(円)	2,885	3,020	2,777
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%)	34.2	34.3	38.6

(注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しています。
(注2)本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日(平成27年10月9日)から平成28年8月末日までです。
(注3)営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注4)特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注5)以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年2月17日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年2月17日)時点の純資産額を使用しています。
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100 なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費−不動産等売却益+不動産等売却損
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債÷期末総資産額×100

(注6)第1期については実質的な運用日数197日(平成28年2月17日から平成28年8月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。
(注7)信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
(注8)信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成27年10月9日に出資金150百万円(1,500口)で設立されました。その後、本投資法人は、平成28年2月16日を払込期日として公募による新投資口(1,050,800口)の発行を実施し、平成28年2月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード3466)。また、平成28年3月15日に、上記公募に伴う第三者割当による新投資口(47,700口)の発行を実施しました。この度、平成29年8月期(第3期)の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,100,000口となっています。

② 投資環境と運用実績

世界の政治情勢や金融市場では大きな変動要因がなく、比較的に安定して推移しました。米国、欧州、中国を中心に世界経済が成長基調を維持する中、日本経済及び資本市場も良好に推移しました。平成29年第2四半期の実質GDPが年率換算2.5%増と成長ペースが高まり、個人消費を中心とした内需主導の成長トレンドが明確になりました。特に、雇用市場の逼迫状態が継続し、さらに政府が家計重視の財政政策を継続したことも消費を支えたと考えられます。資本市場では、日本銀行がイールドカーブ・コントロールによって低金利を継続し、株式市場も全般的に良好に推移しました。ただし、J-REIT市場では「毎月分配型」投資信託の資金流出を背景に需給が悪化し、投資口価格が軟調に推移しました。さらに、金融庁が地方銀行等に対してリスク管理の強化の方針を示し、低金利政策の長期化が銀行の収益性を圧迫するという懸念を再認識させました。物流施設市場では新規供給量が高水準で推移する中、首都圏においては旺盛な新規需要が供給を吸収し、全般的には安定的に推移しました。ただし、首都圏及び近畿圏における一部のエリアではフリーレントの引き上げ等による競争の激化が見られました。実物不動産投資市場では、債券に対する不動産のイールドスプレッドが高水準で推移し続けており、国内投資家を中心に旺盛な投資意欲が継続しました。また、資本市場全体が良好に推移する中で、不動産市場では都心辺縁部における大型取引も見受けられ、投資マインドの改善が確認されました。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有9物件(取得価格合計173,390百万円、賃貸可能面積752,117㎡)の運用を着実に行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は98.6%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は100テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

③ 資金調達の概要

当期において本投資法人は、平成29年7月13日付で発行した第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）3,500百万円を原資の一部として、長期借入金3,540百万円の期限前弁済に充当しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は71,030百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は38.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR （株式会社日本格付研究所）	長期発行体格付	AA−	安定的
	債券格付（注）	AA−	—

（注）第1回、第2回及び第3回無担保投資法人債に対する格付です。

④ 業績及び分配の概要

当期の運用期間は、平成29年3月1日から平成29年8月31日までの184日間であり、当期における営業収益は5,234百万円、営業利益は2,739百万円、経常利益は2,430百万円、当期純利益は2,429百万円となりました。

また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,209円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができるものとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却費625百万円の100分の30にほぼ相当する187百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は170円となりました（注3）。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持･向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。
（注2）一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金水準は、対象となる計算期間の減価償却費の100分の40に相当する金額を目途とします。
（注3）各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急･早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は199百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることになります。

（3）増資等の状況

本投資法人の設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（注1）（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年10月 9 日	私募設立	1,500	1,500	150,000	150,000	（注2）
平成28年 2 月16日	公募増資	1,050,800	1,052,300	101,601,852	101,751,852	（注3）
平成28年 3 月15日	第三者割当	47,700	1,100,000	4,612,113	106,363,965	（注4）
平成28年11月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	1,100,000	△202,400	106,161,565	（注5）
平成29年 5 月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	1,100,000	△174,900	105,986,665	（注6）

（注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しています。
（注2）1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注3）1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,690円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価額96,690円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。なお、この第三者割当増資による手取金は、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。
（注5）平成28年10月18日開催の本投資法人役員会において、第1期（平成28年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり184円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。
（注6）平成29年4月14日開催の本投資法人役員会において、第2期（平成29年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり159円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高･最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第1期 自 平成27年10月 9 日 至 平成28年 8 月31日	第2期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	第3期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
最高	109,200円	112,800円	114,500円
最低	98,600円	104,300円	101,800円

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成28年2月17日です。

（4）分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしています。

期別		第1期 自 平成27年10月 9 日 至 平成28年 8 月31日	第2期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	第3期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
当期未処分利益総額	（千円）	2,496,616	2,740,324	2,430,209
利益留保額	（千円）	716	224	309
金銭の分配金総額	（千円）	2,698,300	2,915,000	2,616,900
（1口当たり分配金）	（円）	（2,453）	（2,650）	（2,379）
うち利益分配金総額	（千円）	2,495,900	2,740,100	2,429,900
（1口当たり利益分配金）	（円）	（2,269）	（2,491）	（2,209）
うち出資払戻総額	（千円）	202,400	174,900	187,000
（1口当たり出資払戻額）	（円）	（184）	（159）	（170）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	（千円）	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（円）	—	—	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	（千円）	202,400	174,900	187,000
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（円）	（184）	（159）	（170）

（注）本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「（2）当期の資産の運用の経過　④ 業績及び分配の概要」をご参照ください。

（5）今後の運用方針

① 想定される将来動向

日本経済においては個人消費が引き続き需要を牽引し、成長基調が継続する見通しです。雇用の増加と緩やかな賃金上昇が家計所得を支えると予想されます。さらに、政府が推進する「同一労働同一賃金」、教育無償化等の提言等は、安倍政権が家計重視の政策を強化していることを示しており、短中期的に消費の増加に貢献すると期待されます。欧米では政策金利の引き上げに対する観測が高まる中、為替相場では円安圧力が生まれることにより、日本企業の輸出の増加や海外事業の収益性改善とい

う効果が期待されます。消費税が平成31年10月に引き上げられる可能性が高まったことにより、2年後の消費者マインドの減退が懸念されるものの、税収の使途や雇用市場の強さが平成26年に税率が引き上げられた際とは異なることから、消費への悪影響が前回並みに起こるリスクは限定的だと考えられます。また、日本銀行総裁の任期満了を平成30年4月に迎えるものの、黒田総裁が再任されるかどうかに拘らず、低金利政策が継続する可能性が高い状況です。物流施設市場では、首都圏及び近畿圏で新規供給が平成30年に一段と増加する見通しであり、市場全体では空室率の上昇が予想されるものの、競争激化は一部エリアに限定される見通しです。低金利による運用難が継続する中、実物不動産投資市場では旺盛な投資需要が継続するとともに、短中期的に投資家層が年金基金や事業会社等へ広がり、流動性が高まると予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境のもと、本投資法人は以下のような運用を行い、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長による投資主価値の向上を図ります。

外部成長戦略としては、ラサールグループ（注1）から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報取得能力を最大限活用し、資産規模の拡大を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド（注2）の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを有しています。ラサールグループでは、本投資法人及びラサールファンドの投資対象を明確に分けた投資戦略により、本投資法人の外部成長の実現を図ります。具体的には、本投資法人は安定稼働化したコアアセット（注3）に投資し、ラサールファンドは開発物件及び低稼働物件を中心に投資します。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント（注4）を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しているためキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組んでまいります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。

（注1）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点（平成29年6月末日時点）において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。
（注2）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。
（注3）「コアアセット」とは、キャッシュ・フローの変動が相対的に小さく、今後中長期にわたって安定した収入の確保が見込める不動産をいいます。
（注4）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

（6）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

（1）出資の状況

期別		第1期（平成28年8月31日）	第2期（平成29年2月28日）	第3期（平成29年8月31日）
発行可能投資口総口数	（口）	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	1,100,000	1,100,000	1,100,000
出資総額（注）	（百万円）	106,363	106,161	105,986
投資主数	（人）	13,650	11,539	10,252

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（2）投資口に関する事項

平成29年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	220,678	20.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	140,268	12.75
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	105,033	9.54
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,332	4.66
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS（注1）	46,200	4.20
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	30,834	2.80
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	18,833	1.71
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	14,271	1.29
SIX SIS LTD.	13,069	1.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	10,651	0.96
合計	651,169	59.19

（注1）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。上記中の投資口数（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。
（注2）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3)役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）（注3）
執行役員	藤原　寿光	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	柴田　堅太郎	柴田･鈴木･中田法律事務所　パートナー 株式会社東和エンジニアリング　社外取締役	1,800
	西内　幸士	西内公認会計士事務所　代表 株式会社アカウンティング･マネジメント･サービス 代表取締役 株式会社DAホールディングス　取締役（非常勤）	1,800
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	12,700

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。
（注2）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
（注3）執行役員及び監督役員については当期において支給した額を記載しています。また、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬（1,500千円）及び平成29年7月の投資法人債発行に係る「監査人からの引受事務幹事会社への書簡」作成業務の報酬（2,700千円）を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任の場合については、投信法の定めに従い、また、不再任の場合については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
	株式会社三井住友銀行

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)投資法人の資産の構成

資産の種類	地域（注1）	第2期 平成29年2月28日現在 保有総額（百万円）（注2）	第2期 資産総額に対する比率(%)（注3）	第3期 平成29年8月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第3期 資産総額に対する比率(%)（注3）
信託不動産	東京エリア	162,917	94.6	174,484	94.9
	大阪エリア	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—
信託不動産　合計		162,917	94.6	174,484	94.9
預金･その他の資産		9,227	5.4	9,357	5.1
資産総額計		172,144	100.0	183,842	100.0

（注1）「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60㎞圏内（JR東京駅から60㎞圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45㎞圏内（JR大阪駅から45㎞圏内）の地域をいいます。
（注2）「保有総額」は、各決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)主要な保有資産

平成29年8月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率(%)（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	主たる用途
ロジポート橋本（注4）	21,313	130,162	130,162	100.0	11.4	物流施設
ロジポート相模原（注5）	23,182	180,971	180,234	99.6	13.4	物流施設
ロジポート北柏	25,437	100,349	100,349	100.0	14.5	物流施設
ロジポート流山A棟	3,522	18,172	18,172	100.0	16.0（注6）	物流施設
ロジポート流山B棟	26,613	112,684	112,484	99.8		物流施設
ロジポート東扇島A棟	19,188	85,281	82,602	96.9	11.5	物流施設
ロジポート東扇島B棟	19,290	103,731	99,075	95.5	12.4	物流施設
ロジポート東扇島C棟	23,841	114,925	112,282	97.7	14.4	物流施設
ロジポート川越	12,094	53,088	53,088	100.0	6.5	物流施設
合計	174,484	899,366 752,117	888,452 741,564	98.8 98.6	100.0	

（注1）「賃貸可能面積」は、平成29年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、平成29年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
（注3）「稼働率」は、平成29年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）「ロジポート橋本」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
（注5）「ロジポート相模原」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
（注6）「ロジポート流山A棟」の対総不動産賃貸事業収益比率は、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、「ロジポート流山B棟」の対総不動産賃貸事業収益比率と合算して記載しています。

(3)不動産等組入資産明細

平成29年8月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
ロジポート橋本（注3）	神奈川県相模原市	信託受益権	130,162	21,313	22,400
ロジポート相模原（注4）	神奈川県相模原市	信託受益権	180,971	23,182	24,800
ロジポート北柏	千葉県柏市	信託受益権	100,349	25,437	27,600
ロジポート流山A棟	千葉県流山市	信託受益権	18,172	3,522	3,840
ロジポート流山B棟	千葉県流山市	信託受益権	112,684	26,613	27,900
ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	信託受益権	85,281	19,188	19,500
ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	信託受益権	103,731	19,290	21,300
ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	信託受益権	114,925	23,841	25,000
ロジポート川越	埼玉県川越市	信託受益権	53,088	12,094	12,100
合計			899,366 752,117	174,484	184,440

（注1）「賃貸可能面積」は、平成29年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による平成29年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注3）「ロジポート橋本」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
（注4）「ロジポート相模原」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

	第2期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日				第3期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日			
不動産等の名称	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
ロジポート橋本（注3）	14	95.2	556	11.5	15	100.0	597	11.4
ロジポート相模原（注4）	16	99.6	720	14.9	18	99.6	699	13.4
ロジポート北柏	10	100.0	754	15.5	9	100.0	758	14.5
ロジポート流山A棟	1	100.0	840（注5）	17.3（注5）	1	100.0	838（注5）	16.0（注5）
ロジポート流山B棟	8	99.8			8	99.8		
ロジポート東扇島A棟	23	97.1	598	12.3	22	96.9	602	11.5
ロジポート東扇島B棟	16	94.2	627	12.9	16	95.5	646	12.4
ロジポート東扇島C棟	17	97.7	754	15.6	17	97.7	751	14.4
ロジポート川越	—	—	—	—	4	100.0	340	6.5
合計	105	97.8 97.8	4,853	100.0	110	98.8 98.6	5,234	100.0

（注1）「テナント総数」は、各決算日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
（注2）「稼働率」は、各決算日現在における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「ロジポート橋本」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
（注4）「ロジポート相模原」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
（注5）「ロジポート流山A棟」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、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対総不動産賃貸事業収益比率については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率と各々合算して記載しています。

(4)再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5)公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6)その他資産の状況

① 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

② 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	28,690,000	28,690,000	△254,754
合計		28,690,000	28,690,000	△254,754

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注3）当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(7)国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額（百万円）(注)		
					総額	当期支払額	既支払総額
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	電気設備高圧ケーブル改修工事	自 平成29年 9 月 至 平成30年 2 月	26	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2)期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は67百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費127百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額（百万円）(注)
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	屋上避雷針更新工事	平成29年 7 月	9
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	サイン取替工事	平成29年 7 月	8
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	スプリンクラーヘッド更新工事	平成29年 8 月	7
その他の資本的支出					41
合計					67

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第2期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	第3期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
資産運用報酬(注)	633,517	590,925
資産保管･一般事務手数料	23,600	27,377
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	53,344	53,178
合計	724,062	685,082

(注) 第3期の資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(119,500千円)があります。

(2)借入状況

平成29年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成29年2月17日	1,690	—	—	平成29年11月16日（注5）	期限一括	(注3)	無担保無保証
	計		1,690	—					
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年2月17日	530	—	0.28000%	平成31年2月18日（注6）	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		530	—					
	株式会社三井住友銀行		530	—					
	三井住友信託銀行株式会社		530	—					
	株式会社りそな銀行		708	—					
	株式会社福岡銀行		708	—					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年2月17日	1,540	1,540	0.42000%	平成33年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	1,540	1,540	0.41323%	平成33年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,540	1,540					
	三井住友信託銀行株式会社		1,540	1,540					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行		750	750					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月17日	3,080	3,080	0.42000%	平成33年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年2月17日	3,170	3,170	0.68000%	平成35年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	3,100	3,100	0.67680%	平成35年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,100	3,100					
	三井住友信託銀行株式会社		3,020	3,020					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月17日	2,720	2,720	0.68000%	平成35年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年2月17日	2,870	2,870	0.79000%	平成36年2月19日	期限一括	(注2)	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	2,530	2,530	0.76155%	平成36年2月19日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,530	2,530					
	三井住友信託銀行株式会社		1,130	1,130					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年2月17日	4,160	4,160	0.89000%	平成37年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	2,080	2,080	0.88680%	平成37年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,080	2,080					
	三井住友信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成28年2月17日	1,510	1,510	0.98000%	平成38年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	900	900	0.93127%	平成38年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社りそな銀行	平成29年3月1日	—	100	0.21977%	平成30年9月3日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		—	100					
	株式会社新生銀行		—	1,200					
	株式会社七十七銀行		—	250					
	野村信託銀行株式会社		—	250					
	株式会社りそな銀行	平成29年3月1日	—	100	0.24477%	平成31年9月2日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		—	100					
	株式会社新生銀行		—	700					
	株式会社七十七銀行		—	250					
	野村信託銀行株式会社		—	250					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成29年3月1日	—	1,690	0.42945%	平成34年3月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	400					
	株式会社福岡銀行		—	400					
	株式会社三井住友銀行	平成29年3月1日	—	1,900	0.38977%	平成35年9月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成29年3月1日	—	2,300	0.47128%	平成35年9月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,900					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,400					
計			51,280	61,530					
合計			52,970	61,530					

（注1）変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第6位を四捨五入して表示しています。また、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た借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
（注2）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。
（注3）資金使途は、短期借入金の返済資金です。
（注4）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用並びに短期借入金の返済資金です。
（注5）平成29年3月1日に、全額期限前弁済しています。
（注6）平成29年7月14日に、全額期限前弁済しています。

（3）投資法人債の状況

平成29年8月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成29年2月15日	4,000	4,000	0.260%	平成34年2月15日	期限一括	（注1）	（注2）
第2回無担保投資法人債	平成29年2月15日	2,000	2,000	0.580%	平成39年2月15日	期限一括	（注1）	（注2）
第3回無担保投資法人債	平成29年7月13日	—	3,500	0.650%	平成39年7月13日	期限一括	（注3）	（注2）

（注1）資金使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）資金使途は、長期借入金の返済資金です。

（4）短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

（5）新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
ロジポート川越	平成29年3月1日	11,950	—	—	—	—
合計		11,950		—	—	—

(注)「取得価格」は、売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3)特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	鑑定評価機関	価格時点
取得	ロジポート川越	平成29年3月1日	信託受益権	11,950	12,000	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年2月15日
合計				11,950	12,000		

(注1)「取得価格」は、売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。
(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
賃貸仲介手数料	41,706	ラサール不動産投資顧問株式会社	38,261	91.7

(注)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(ラサールREITアドバイザーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7. 経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8. その他

(1)お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

(2)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4)金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成29年2月28日）	当期（平成29年8月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,538,137	3,963,564
信託現金及び信託預金	4,075,991	4,644,814
営業未収入金	106,999	155,349
前払費用	86,727	89,583
繰延税金資産	0	16
未収消費税等	—	38,115
その他	176	58
流動資産合計	8,808,032	8,891,502
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,363,816	57,196,460
減価償却累計額	△1,260,220	△1,885,276
信託建物（純額）	52,103,595	55,311,184
信託構築物	7,729	10,225
減価償却累計額	△285	△611
信託構築物（純額）	7,444	9,614
信託工具、器具及び備品	80	80
減価償却累計額	△10	△16
信託工具、器具及び備品（純額）	70	63
信託土地	110,806,002	119,164,088
有形固定資産合計	162,917,112	174,484,950
投資その他の資産		
長期前払費用	344,194	376,854
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	354,194	386,854
固定資産合計	163,271,307	174,871,805
繰延資産		
創立費	26,204	22,547
投資法人債発行費	38,764	56,180
繰延資産合計	64,968	78,728
資産合計	172,144,308	183,842,035

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成29年2月28日）	当期（平成29年8月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	115,061	233,796
短期借入金	1,690,000	—
未払金	738,202	643,457
未払費用	869	4,018
未払法人税等	609	934
未払消費税等	100,750	—
前受金	820,072	877,885
その他	615,052	566,750
流動負債合計	4,080,617	2,326,843
固定負債		
投資法人債	6,000,000	9,500,000
長期借入金	51,280,000	61,530,000
信託預り敷金及び保証金	1,881,801	2,068,317
固定負債合計	59,161,801	73,098,317
負債合計	63,242,419	75,425,161
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	106,363,965	106,363,965
出資総額控除額	△202,400	△377,300
出資総額（純額）	106,161,565	105,986,665
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,740,324	2,430,209
剰余金合計	2,740,324	2,430,209
投資主資本合計	108,901,889	108,416,874
純資産合計	※1 108,901,889	※1 108,416,874
負債純資産合計	172,144,308	183,842,035

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） 自　平成28年９月１日 至　平成29年２月28日		当期 自　平成29年３月１日 至　平成29年８月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,411,877	※1	4,783,212
その他賃貸事業収入	※1	441,141	※1	451,340
営業収益合計		4,853,019		5,234,552
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,172,581	※1	1,810,152
資産運用報酬		633,517		590,925
資産保管･一般事務手数料		23,600		27,377
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		53,344		53,178
営業費用合計		1,896,643		2,495,234
営業利益		2,956,375		2,739,317
営業外収益				
受取利息		41		40
還付加算金		20		—
営業外収益合計		62		40
営業外費用				
支払利息		179,774		199,019
投資法人債利息		783		14,234
創立費償却		3,656		3,656
投資法人債発行費償却		524		3,497
融資関連費用		31,434		88,040
営業外費用合計		216,174		308,448
経常利益		2,740,264		2,430,909
税引前当期純利益		2,740,264		2,430,909
法人税、住民税及び事業税		615		940
法人税等調整額		40		△15
法人税等合計		656		925
当期純利益		2,739,607		2,429,984
前期繰越利益		716		224
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,740,324		2,430,209

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	106,363,965	—	106,363,965	2,496,616	2,496,616	108,860,581	108,860,581
当期変動額							
利益超過分配		△202,400	△202,400			△202,400	△202,400
剰余金の配当				△2,495,900	△2,495,900	△2,495,900	△2,495,900
当期純利益				2,739,607	2,739,607	2,739,607	2,739,607
当期変動額合計	—	△202,400	△202,400	243,707	243,707	41,307	41,307
当期末残高	※1 106,363,965	△202,400	106,161,565	2,740,324	2,740,324	108,901,889	108,901,889

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	106,363,965	△202,400	106,161,565	2,740,324	2,740,324	108,901,889	108,901,889
当期変動額							
利益超過分配		△174,900	△174,900			△174,900	△174,900
剰余金の配当				△2,740,100	△2,740,100	△2,740,100	△2,740,100
当期純利益				2,429,984	2,429,984	2,429,984	2,429,984
当期変動額合計	—	△174,900	△174,900	△310,115	△310,115	△485,015	△485,015
当期末残高	※1 106,363,965	△377,300	105,986,665	2,430,209	2,430,209	108,416,874	108,416,874

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~79年 構築物 10~20年 工具、器具及び備品 6年	有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~79年 構築物 10~20年 工具、器具及び備品 6年
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期は該当ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は50,089千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日		当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,959,491	賃料収入	4,302,668
共益費収入	452,386	共益費収入	480,543
計	4,411,877	計	4,783,212
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	258,777	水道光熱費収入	295,057
駐車場収入	117,019	駐車場収入	126,663
その他賃貸収入	65,344	その他賃貸収入	29,619
計	441,141	計	451,340
不動産賃貸事業収益合計	4,853,019	不動産賃貸事業収益合計	5,234,552
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	265,093	外注委託費	301,195
水道光熱費	232,373	水道光熱費	280,081
損害保険料	9,835	公租公課	402,188
修繕費	58,398	損害保険料	9,471
減価償却費	583,252	修繕費	127,811
その他賃貸事業費用	23,627	減価償却費	625,388
不動産賃貸事業費用合計	1,172,581	その他賃貸事業費用	64,014
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	3,680,438	不動産賃貸事業費用合計	1,810,152
		C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	3,424,399

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 1,100,000口	発行済投資口の総口数 1,100,000口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産) (単位:千円)	(繰延税金資産) (単位:千円)
未払事業税損金不算入額 0	未払事業税損金不算入額 16
繰延税金資産合計 0	繰延税金資産合計 16
繰延税金資産の純額 0	繰延税金資産の純額 16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(単位:%)	(単位:%)
法定実効税率 31.74	法定実効税率 31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.74	支払分配金の損金算入額 △31.73
その他 0.02	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(自 平成28年9月1日　至 平成29年2月28日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,538,137	4,538,137	—
(2)信託現金及び信託預金	4,075,991	4,075,991	—
資産計	8,614,128	8,614,128	—
(3)短期借入金	1,690,000	1,690,000	—
(4)投資法人債	6,000,000	6,012,800	12,800
(5)長期借入金	51,280,000	51,885,042	605,042
負債計	58,970,000	59,587,842	617,842
(6)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4)投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(5)長期借入金

元利金の合計額(特例処理の対象とされている借入金については当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額)を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(6)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,690,000	28,690,000	※	※

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は(5)長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,881,801

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	4,538,137
信託現金及び信託預金	4,075,991

（注4）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,690,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	2,000,000
長期借入金	—	3,540,000	—	10,740,000	—	37,000,000
合計	1,690,000	3,540,000	—	10,740,000	4,000,000	39,000,000

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	3,963,564	3,963,564	—
（2）信託現金及び信託預金	4,644,814	4,644,814	—
資産計	8,608,378	8,608,378	—
（3）投資法人債	9,500,000	9,556,100	56,100
（4）長期借入金	61,530,000	62,109,434	579,434
負債計	71,030,000	71,665,534	635,534
（5）デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

（4）長期借入金

元利金の合計額（特例処理の対象とされている借入金については当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額）を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,690,000	28,690,000	※	※

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は（4）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,068,317

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,963,564
信託現金及び信託預金	4,644,814

（注4）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	5,500,000
長期借入金	—	1,900,000	1,400,000	10,740,000	2,990,000	44,500,000
合計	—	1,900,000	1,400,000	10,740,000	6,990,000	50,000,000

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29年2月28日）（ご参考）

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
163,442,126	△525,013	162,917,112	172,210,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）期中増減額のうち、主な減少額は減価償却費（583,252千円）です。
（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年2月期（第2期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31日）

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
162,917,112	11,567,837	174,484,950	184,440,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件（12,126,163千円）の取得であり、主な減少額は減価償却費（625,388千円）です。
（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年8月期（第3期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［関連当事者との取引に関する注記］

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29年2月28日）（ご参考）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容（注2）	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	短期借入金の返済	671,313	短期借入金	—
				長期借入金の返済	599,469	長期借入金	7,420,530
				支払利息	30,787	未払利息	—
				融資関連費用	3,732	前払費用	7,527
						長期前払費用	40,067

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容（注2）	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の借入れ	1,400,000	長期借入金	8,290,000
				長期借入金の返済	530,530		
				支払利息	32,905	未払利息	—
				融資関連費用	5,082	前払費用	10,082
						長期前払費用	49,061

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

［1口当たり情報に関する注記］

前期（ご参考） 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日		当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日	
1口当たり純資産額	99,001円	1口当たり純資産額	98,560円
1口当たり当期純利益	2,490円	1口当たり当期純利益	2,209円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日		当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日	
当期純利益（千円）	2,739,607	当期純利益（千円）	2,429,984
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,739,607	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,429,984
期中平均投資口数（口）	1,100,000	期中平均投資口数（口）	1,100,000

［重要な後発事象に関する注記］

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29年2月28日）（ご参考）

a. 資産の取得

本投資法人は、平成29年3月1日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、新規取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	取得先
東京エリア	東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	11,950	ロジフィーダー1合同会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「a. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得及び関連費用の一部及び借入金の期限前弁済に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注5）（注6）	借入実行日	借入方法	返済期限（注7）	返済方法（注8）	担保
長期	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	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	平成29年3月1日	左記借入先を貸付人とする平成29年2月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	平成30年9月3日	期限一括	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	1,400	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.1875%を加えた利率	平成29年3月1日	左記借入先を貸付人とする平成29年2月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	平成31年9月2日	期限一括	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注2）	2,990	0.42945%（固定金利）	平成29年3月1日	左記借入先を貸付人とする平成29年2月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	平成34年3月1日	期限一括	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注3）	1,900	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.3325%を加えた利率	平成29年3月1日	左記借入先を貸付人とする平成29年2月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	平成35年9月1日	期限一括	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注4）	5,600	0.47128%（固定金利）	平成29年3月1日	左記借入先を貸付人とする平成29年2月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	平成35年9月1日	期限一括	無担保無保証

（注1）協調融資団は、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、野村信託銀行株式会社より組成されます。
（注2）協調融資団は、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社より組成されます。
（注3）協調融資団は、株式会社三井住友銀行より組成されます。
（注4）協調融資団は、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社より組成されます。
（注5）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
（注6）利払日は、平成29年5月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び元本返済期限です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（ただし、初回は借入実行日とします。）の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）のうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、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）でご確認ください。
（注7）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します。
（注8）上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31日）

該当事項はありません。

（単位：円）

	前期（ご参考） 自 平成28年９月１日 至 平成29年２月28日	当期 自 平成29年３月１日 至 平成29年８月31日
Ⅰ 当期未処分利益	2,740,324,515	2,430,209,201
Ⅱ 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	174,900,000	187,000,000
Ⅲ 分配金の額	2,915,000,000	2,616,900,000
（投資口1口当たり分配金の額）	（2,650）	（2,379）
うち利益分配金	2,740,100,000	2,429,900,000
（うち1口当たり利益分配金）	（2,491）	（2,209）
うち利益超過分配金	174,900,000	187,000,000
（うち1口当たり利益超過分配金）	（159）	（170）
Ⅳ 次期繰越利益	224,515	309,201

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針を踏まえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,740,100,000円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である583,252,821円の100分の30にほぼ相当する額として算定される174,900,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針を踏まえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,429,900,000円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である625,388,806円の100分の30にほぼ相当する額として算定される187,000,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

（注）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。また、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

独立監査人の監査報告書

平成29年10月13日

ラサールロジポート投資法人
役員会　御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　太田英男

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　山口陳志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ラサールロジポート投資法人の平成29年３月１日から平成29年８月31日までの第３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,740,264	2,430,909
減価償却費	583,252	625,388
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	524	3,497
受取利息	△41	△40
支払利息	180,558	213,254
営業未収入金の増減額（△は増加）	△26,599	△48,349
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△149,170
前払費用の増減額（△は増加）	△19,081	△2,855
長期前払費用の増減額（△は増加）	△17,251	△32,659
営業未払金の増減額（△は減少）	12,032	118,734
未払金の増減額（△は減少）	△359,162	△115,782
未払消費税等の増減額（△は減少）	△58,100	10,305
前受金の増減額（△は減少）	4,475	57,812
その他	△1,300	117
小計	3,043,226	3,114,818
利息の受取額	41	40
利息の支払額	△179,688	△210,105
法人税等の支払額	△1,848	△615
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,861,730	2,904,137
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△46,445	△12,172,188
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	44,915	165,769
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△34,150	△85,051
敷金及び保証金の回収による収入	117	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,563	△12,091,470
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,690,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,690,000	△1,690,000
長期借入れによる収入	—	13,790,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△3,540,000
投資法人債の発行による収入	5,960,711	3,479,086
利益分配金の支払額	△2,489,548	△2,736,628
利益超過分配金の支払額	△201,754	△174,686
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,730,592	9,127,770
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	95,575	△59,561
現金及び現金同等物の期首残高	7,522,727	7,618,302
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,618,302	※1 7,558,740

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項目	前期（ご参考） 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	当期 自 平成29年 3 月 1 日 至 平成29年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考）
自 平成28年 9 月 1 日
至 平成29年 2 月28日

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（平成29年2月28日）	（単位：千円）
現金及び預金	4,538,137
信託現金及び信託預金	4,075,991
使途制限付信託預金（注）	△995,826
現金及び現金同等物	7,618,302

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還等のために留保されている信託預金です。

当期
自 平成29年 3 月 1 日
至 平成29年 8 月31日

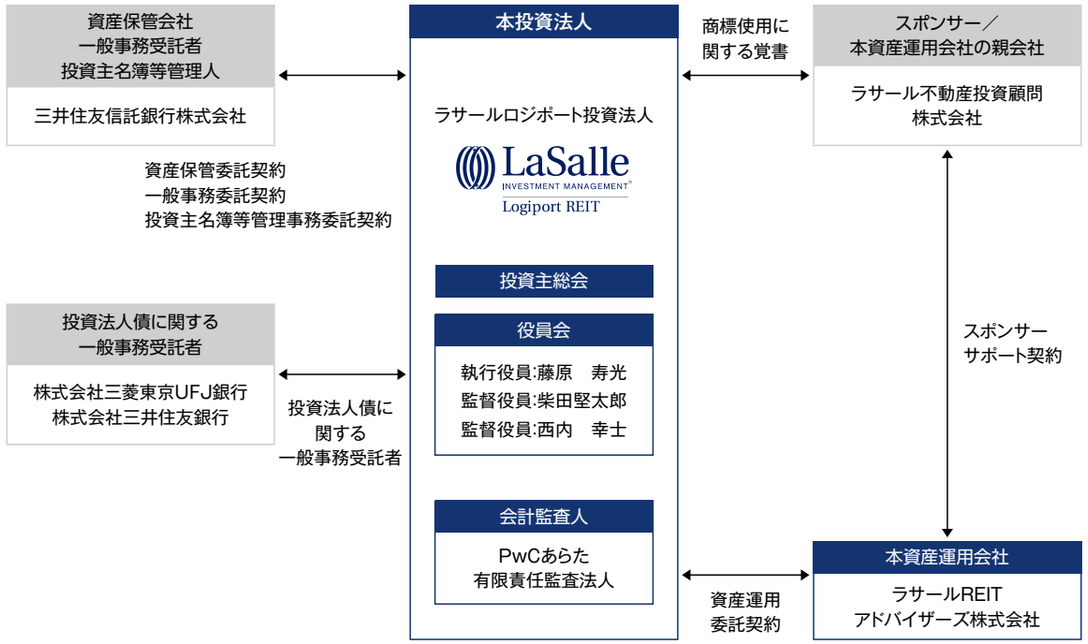
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（平成29年8月31日）	（単位：千円）
現金及び預金	3,963,564
信託現金及び信託預金	4,644,814
使途制限付信託預金（注）	△1,049,638
現金及び現金同等物	7,558,740

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還等のために留保されている信託預金です。

本投資法人・本資産運用会社の概要

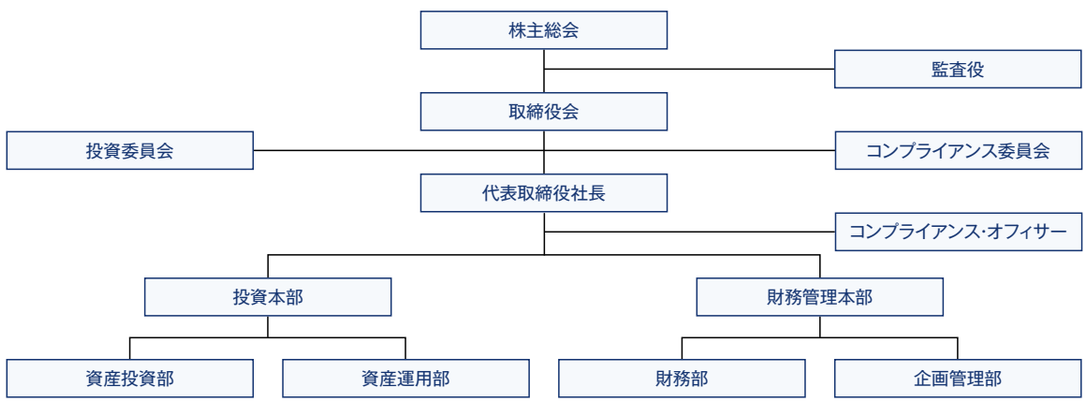
■ 本投資法人の仕組図



■ 本資産運用会社の概況

商　　号	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
設立年月日	平成14年3月18日
資　本　金	164.5百万円(平成29年8月末日現在)
株 主 構 成	ラサール不動産投資顧問株式会社　100%

金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2863号
宅地建物取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第97862号
取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第92号

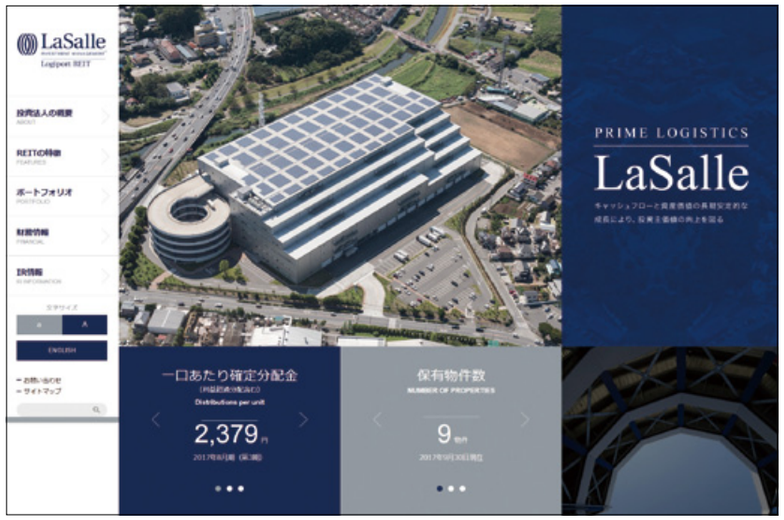


投資主インフォメーション

■ ホームページのご案内

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めており、様々なコンテンツをご用意しています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

URL　http://lasalle-logiport.com/



特徴や戦略を分かりやすく説明

本投資法人の特徴や、成長戦略等について、チャートや表を用いて分かりやすく説明しております。

モバイル対応

スマートフォンからも快適にアクセスいただけるよう、全ページモバイル対応化しており、端末ごとに最適化された画面で情報を取得いただけます。

用語解説

リーシング …… テナントに対して営業活動を行い、空室区画に誘致して稼働率を高める活動。

NOI …… Net Operating Incomeの略。
物件の収入(賃料)から、実際に発生した経費(管理費、固定資産税など)のみを控除し、会計上の費用である減価償却費は考慮せずに算出する物件の収益。

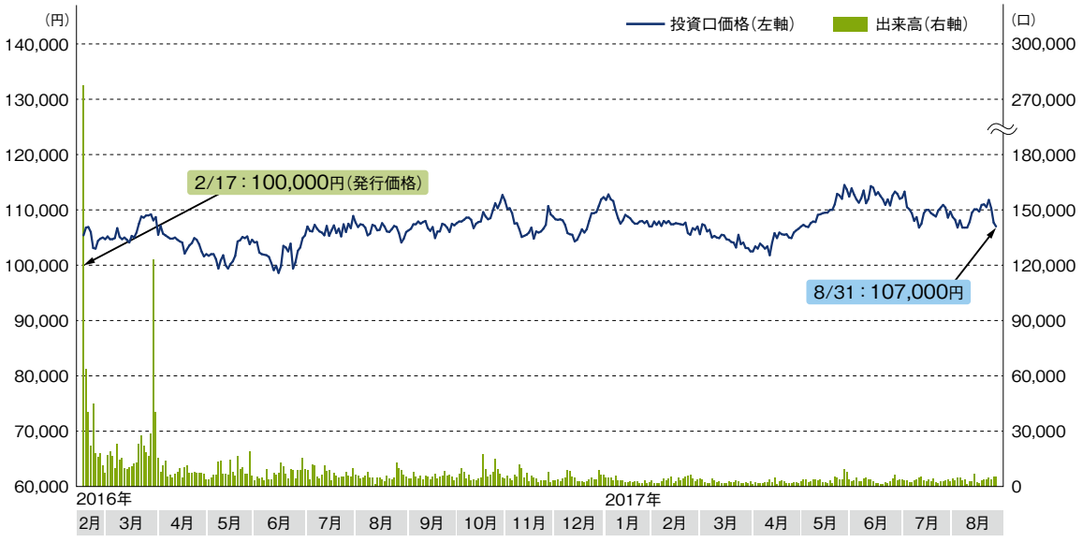
サステイナビリティ … 「持続可能性」を意味する。
企業分野では、利益を上げるだけでなく環境保護を含めた社会的責任を果たすことで、将来においても事業を存続できる可能性を持ち続けるという意味で用いられる。

LTV …… Loan To Valueの略。総資産有利子負債比率。
借入金等や投資法人債の有利子負債額を総資産で割った比率。値が小さいほど、安全性が高いとされる一方、値が大きい場合、レバレッジ効果の高い運営を行っているという見方もある。

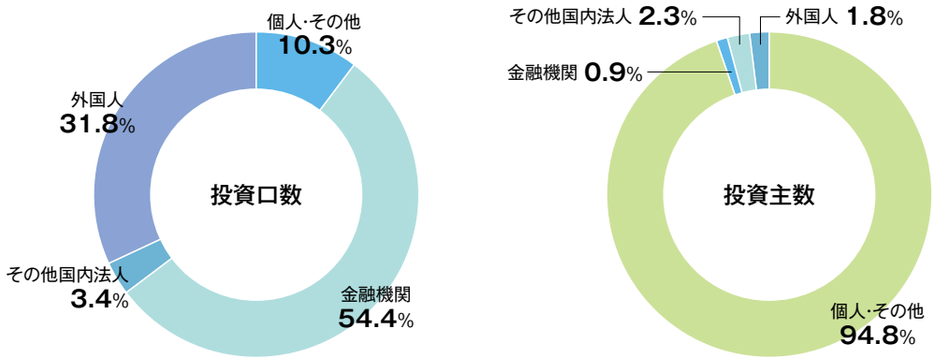
3PL …… 3rd Party Logisticsの略。
荷主企業の物流部門を専門的に請け負う企業。

投資主インフォメーション

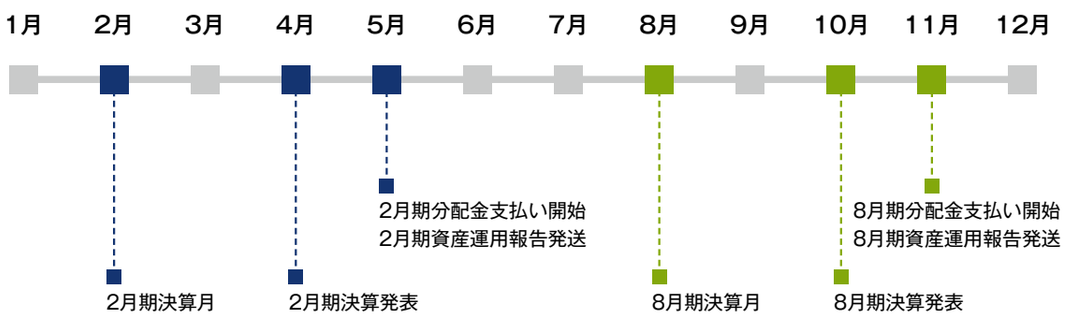
■ 投資口価格の推移



■ 投資主の状況



■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(証券コード:3466)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031 受付時間:9:00～17:00(土・日・祝日を除きます。)

分配金について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

■「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様
➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031