LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

2018年8月期（第5期） 決算説明会資料
ラサールロジポート投資法人

2018年10月16日

LOGIPORT Amagasaki

目次

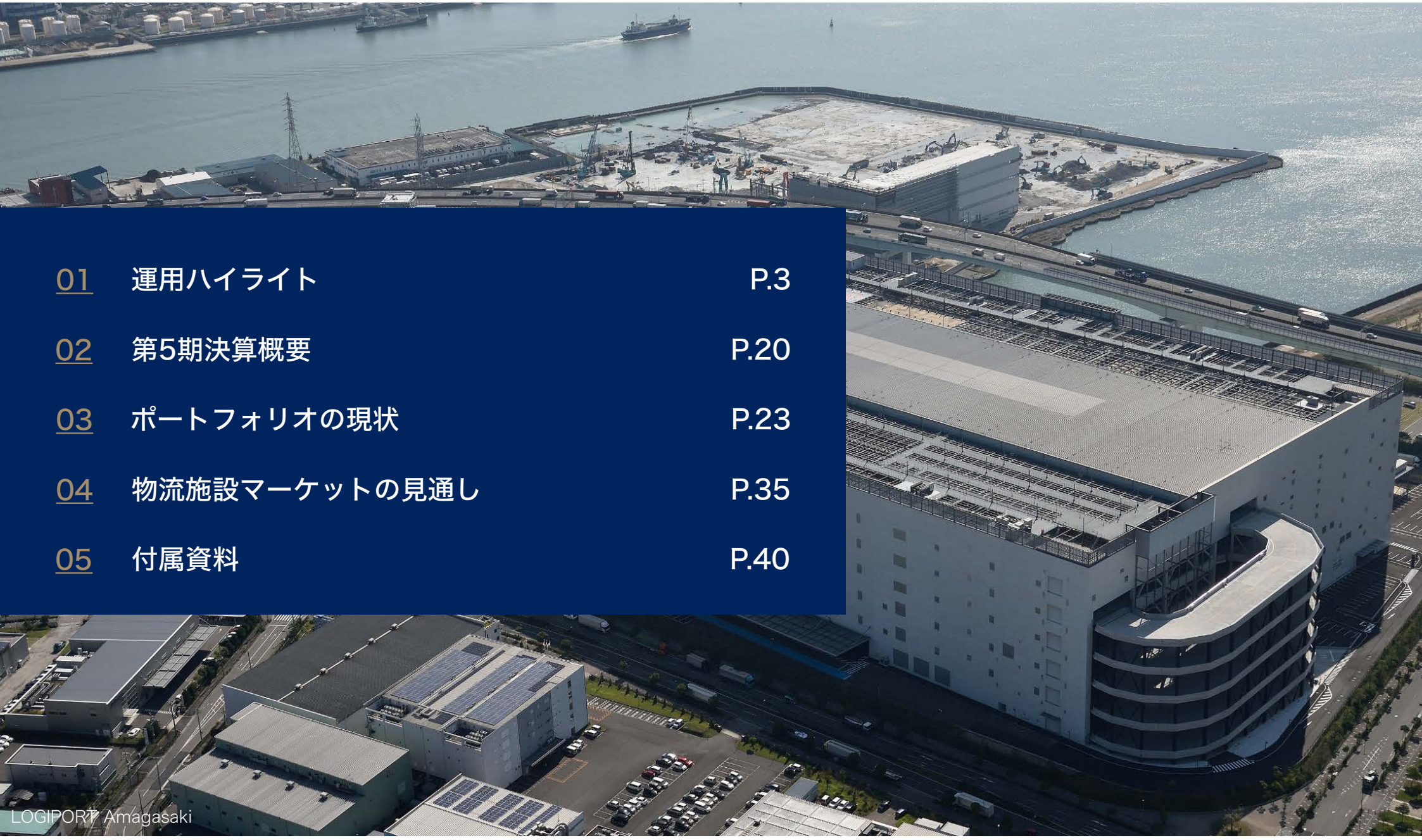
01 運用ハイライト P.3

02 第5期決算概要 P.20

03 ポートフォリオの現状 P.23

04 物流施設マーケットの見通し P.35

05 付属資料 P.40



LOGIPORT Amagasaki

01

運用ハイライト

LOGIPORT Hiratsuka-shinmachi

運用ハイライト

1

適正利回りでの厳選投資を通じて、一口当たり分配金を更に底上げ

- 3月に2物件150.5億円をNOI利回り4.8%で取得
- 一口当たり分配金は2,638円（前期比 +6.2%、当初予想比 +3.2 %）

2

安定感あるポートフォリオ運営によって、内部成長を着実に実現

- ポートフォリオ稼働率は98.6%（期中平均）の高水準を維持
- 定期借家物件の賃料改定では、+3.0%の増額を確保

3

市場環境が変化する中、持続的な成長に向けた新たな布石

- 優先交渉権物件は、6物件1000億円超に拡大
- 超過収益の獲得を目的とした新たな取組みとして、手許資金とLTV余力を活用し、私募資金と共同でバリューアッド案件に投資

着実な運用成果の積み重ねによる投資主価値の向上

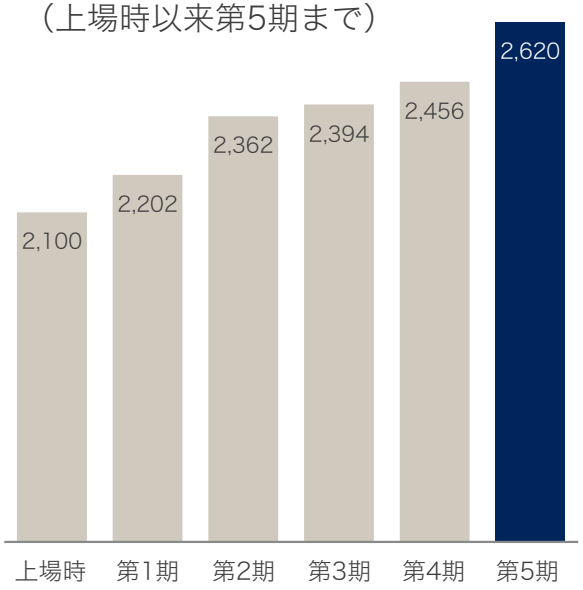
一口当たり分配金とNAVの成長

一時効果調整後の1口当たり分配金(1)（円）

年率

+9.1%

（上場時以来第5期まで）

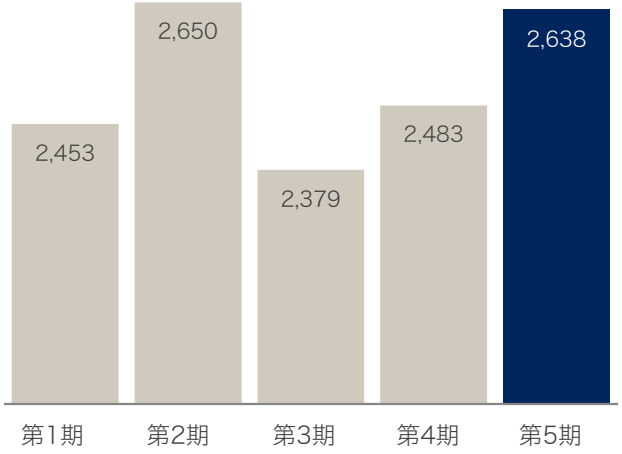


1口当たり分配金（円）

年率

+10.9%

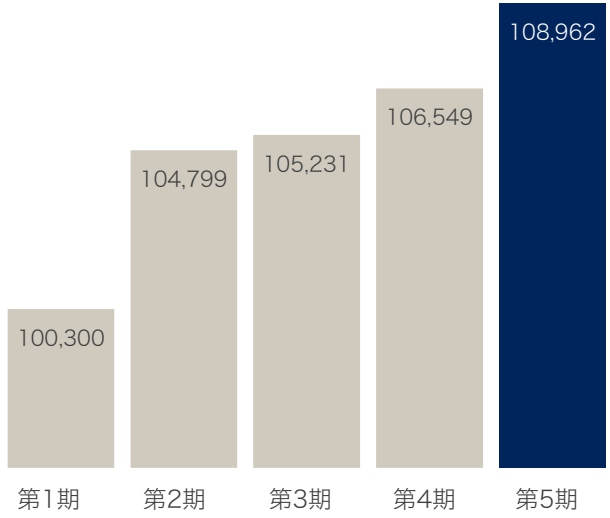
（第3期から第5期まで）



1口当たりNAV (2)（円）

第1期末比

+8.6%

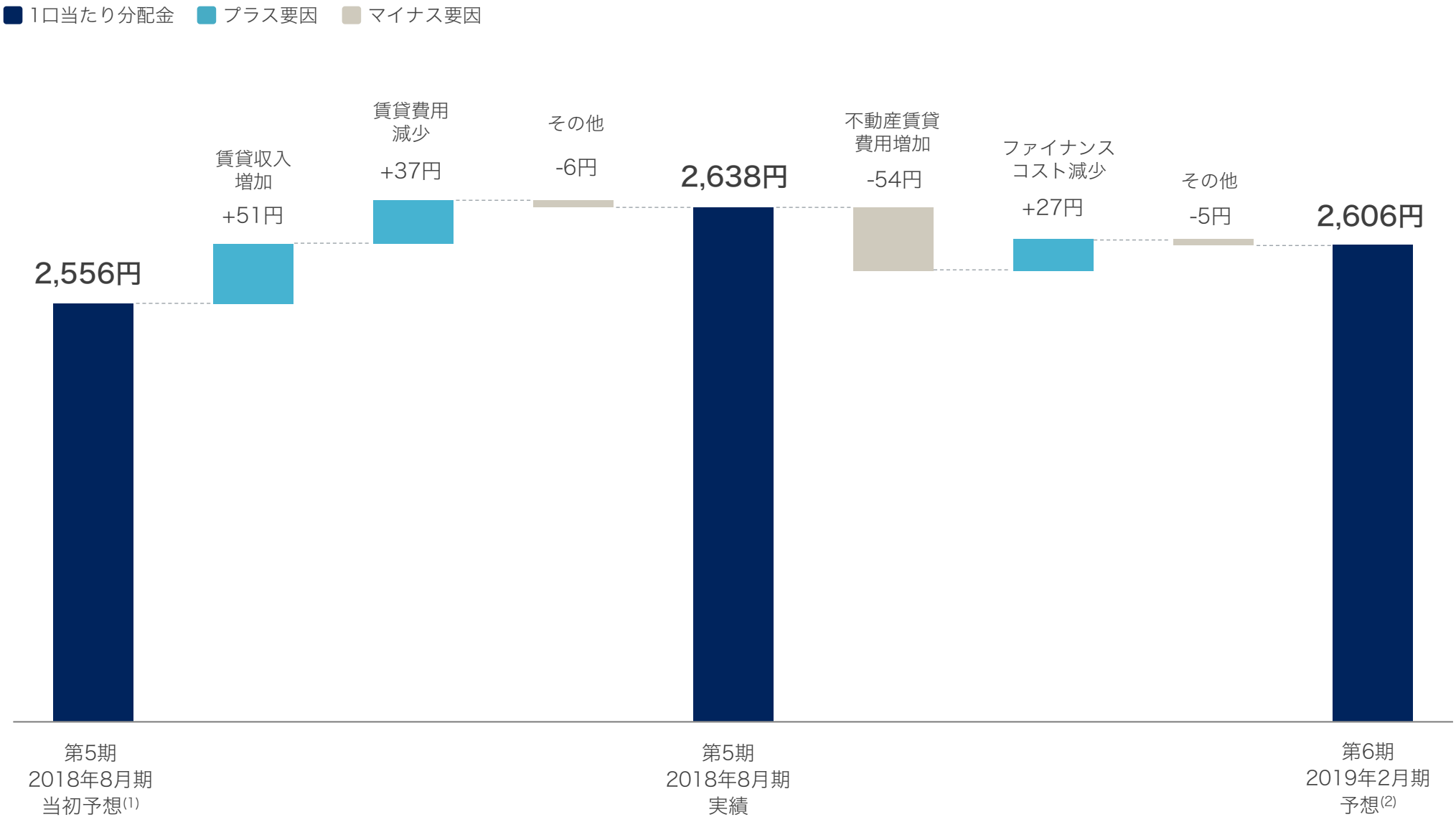


（1）一時効果調整後の1口当たり分配金における各期の意味は下記の通り
上場時：2016年2月17日発表の業績予想で使用した事業計画に基づく第3期予想
第1期 ：2016年10月18日発表の第3期予想
第2期 ：2017年4月14日発表の第3期予想から固定資産税等の一時効果を調整
第3期 ：第3期実績から固定資産税等の一時効果を調整
第4期 ：第4期実績から固定資産税等の一時効果を調整
第5期 ：第5期実績から固定資産税等の一時効果を調整

（2）（純資産額 – 分配予定金額 + 含み損益）÷ 期末発行済投資口数

稼働率の向上を主因として、第5期は予想比+3.2%で着地

1口当たり分配金の増減要因分析



(1) 2018年4月13日発表
(2) 2018年10月15日発表

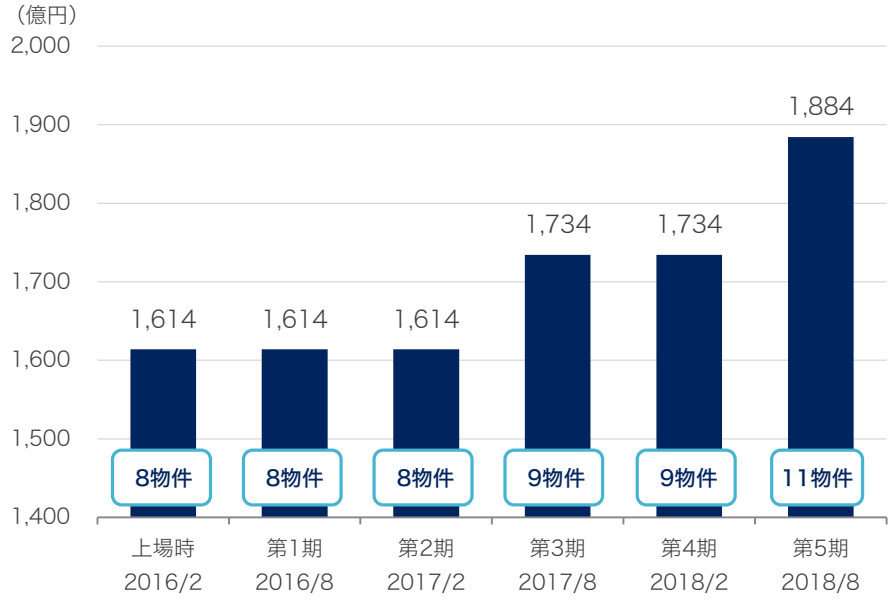
ポートフォリオの概要

ポートフォリオの概要(1)

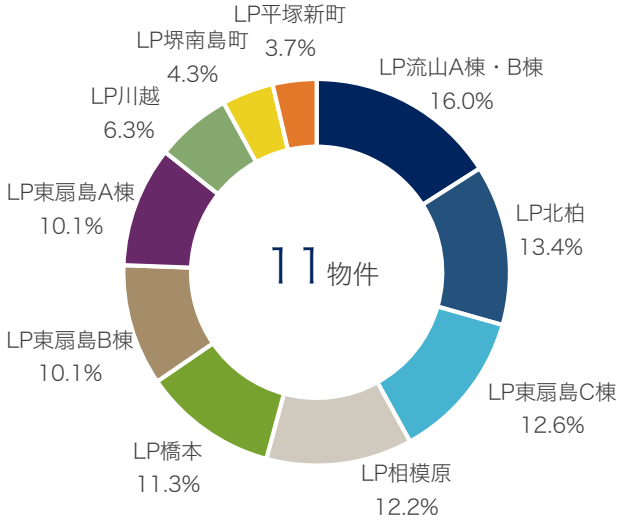
取得価格の合計	物件数	稼働率
1,884 億円	11 物件	98.8 %

鑑定NOI利回り(2)	延床面積合計	テナント数(3)
4.9 %	1,046,524㎡	112 件

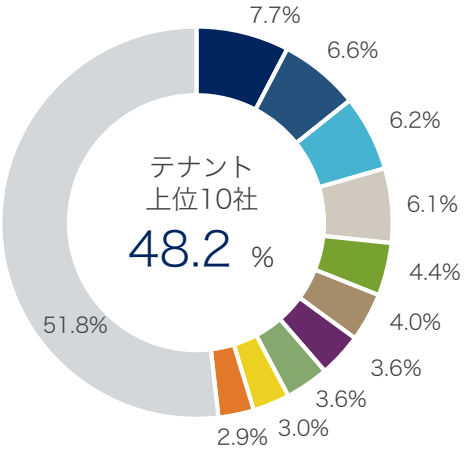
資産規模の推移



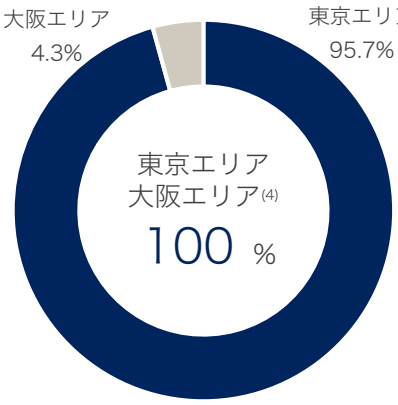
物件構成（取得価格ベース）



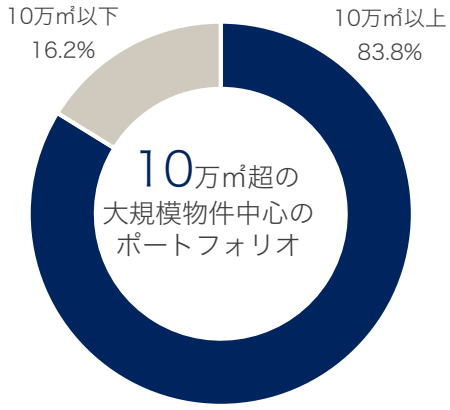
テナント分散状況（面積ベース）



物件エリア比率（取得価格ベース）



延床面積別比率（取得価格ベース）



(1) 2018年8月末日時点
(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
(3) 名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は100件
(4) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域

9物件2,000億円超の充実したパイプライン

外部成長　中期目標の資産規模3,000億円に向けてDPU成長を意識した厳選投資

優先交渉権対象物件

6物件
50万㎡

ロジポート尼崎
（稼働率35%）

柏案件
（稼働率100%）

堺案件①
（稼働率100%）

川越案件
（稼働率100%）

相模原案件
（内定率100%）

堺案件②
（内定率100%）

ラサール開発物件

3物件
45万㎡

ロジポート大阪大正
2018年3月竣工

ロジポート川崎ベイ
2019年5月竣工予定

情報提供対象
（既存ファンド）

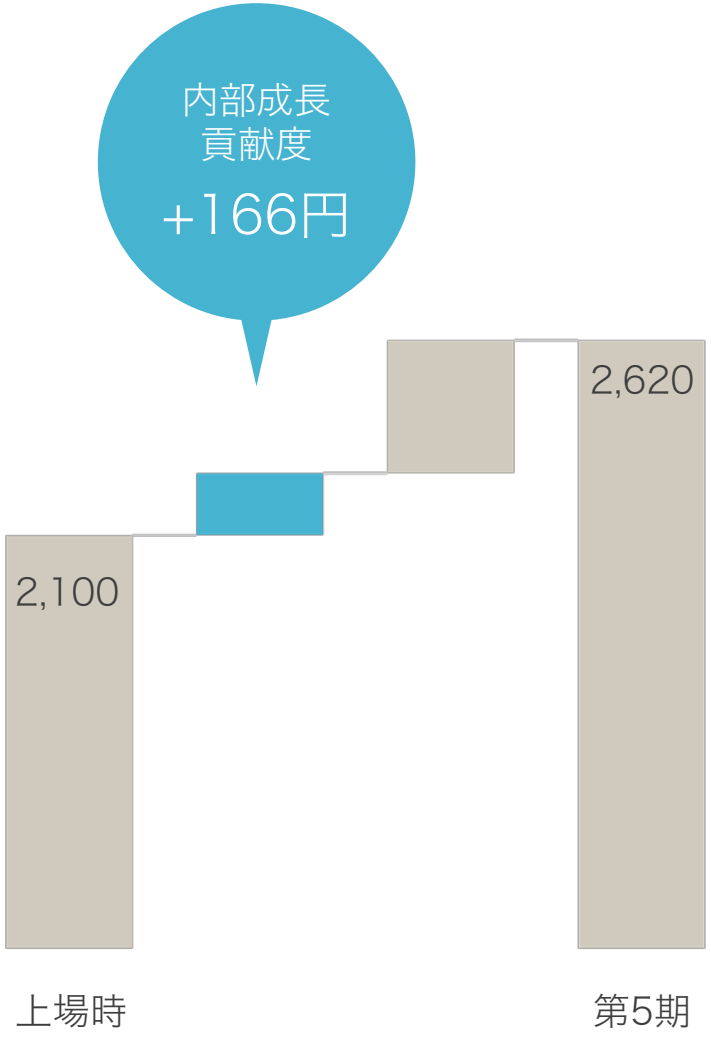
新守谷案件
2019年8月竣工予定

包括的優先交渉権
（フィーダーファンド）

（注）稼働率は契約ベースの数値（倉庫部分のみ、未入居含む）

稼働率向上と賃料単価増額の両面でDPU成長に寄与

内部成長　旺盛なテナント需要を背景に高稼働率の維持と賃料アップサイドのバランスを追求



一時効果調整後の1口当たり分配金

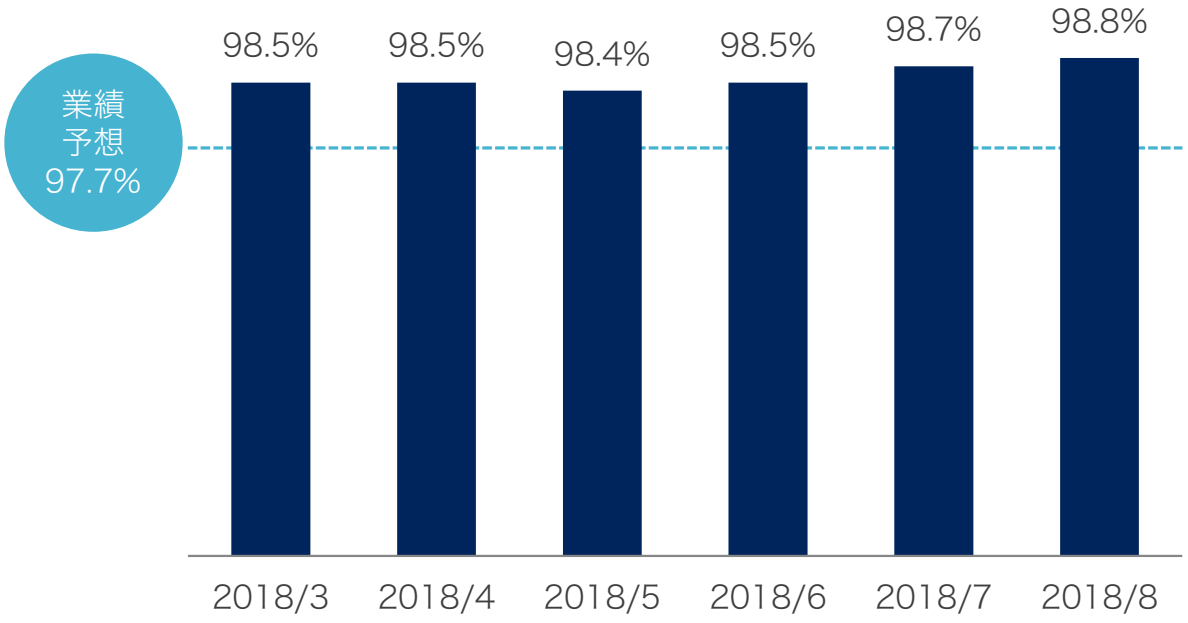
- 一時効果調整後のDPUは、上場時から第５期にかけて+520円増加。そのうち内部成長の効果は+166円で、寄与率は32%
- 内部成長の内訳を見てみると、稼働の向上で+123円、賃料単価の増額で+40円、不動産賃貸事業費用の削減等で+3円の効果

稼働 寄与度		賃料単価 寄与度
+123円	+	+40円
（寄与率24%）		（寄与率8%）

ポートフォリオ稼働率は98%超を維持

内部成長　旺盛なテナント需要を背景に高稼働率の維持と賃料アップサイドのバランスを追求

■　第5期のポートフォリオ稼働率推移



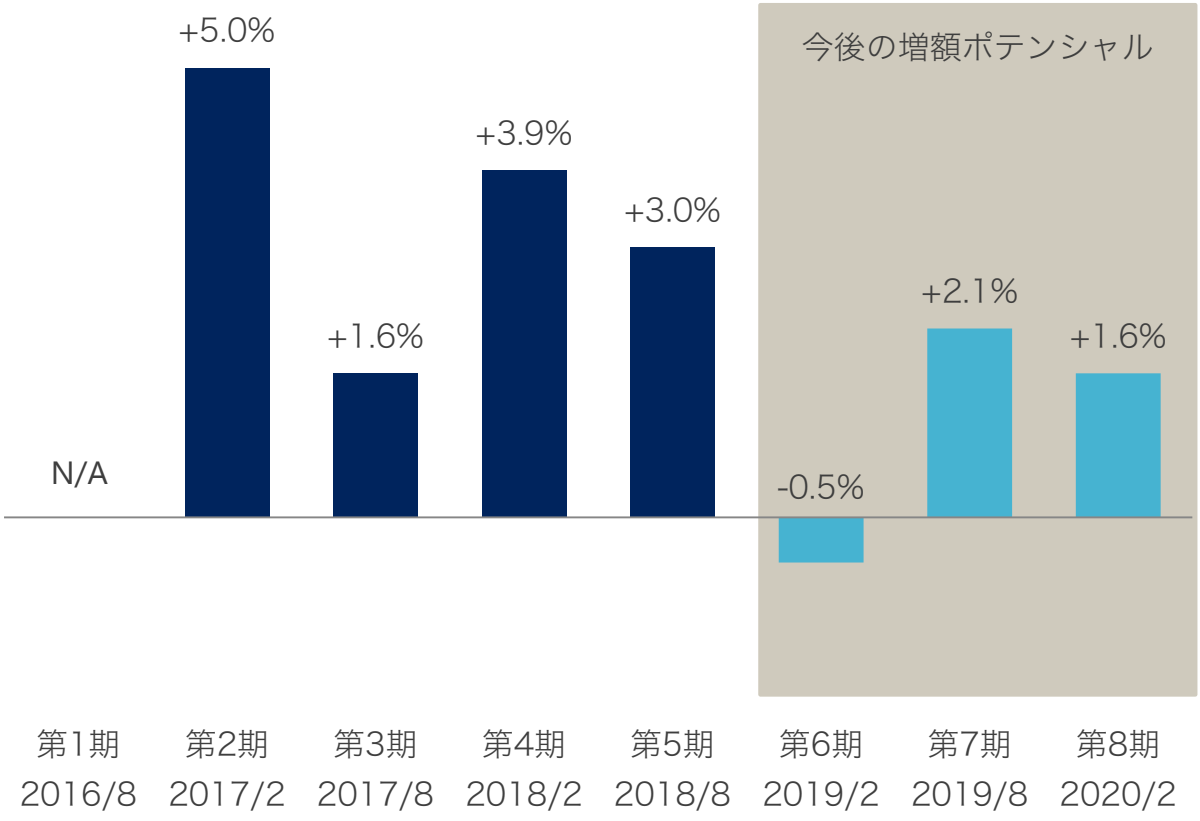
第5期の稼働率は、期中平均で98.6%を達成。事務所区画に一部空室が残るものの、**倉庫区画は稼働率99%超**でほぼ満室

東扇島3棟の普通借家契約は、89.1%の自動更新率。契約の終了した10.9%は、**定期借家契約化**してテナント入替に成功

定借物件の賃料改定　増額基調が続く

内部成長　旺盛なテナント需要を背景に高稼働率の維持と賃料アップサイドのバランスを追求

■　定期借家物件の賃料改定実績と今後の増額ポテンシャル



定期借家物件の賃料ギャップは、増額改定を通じて着実に縮小

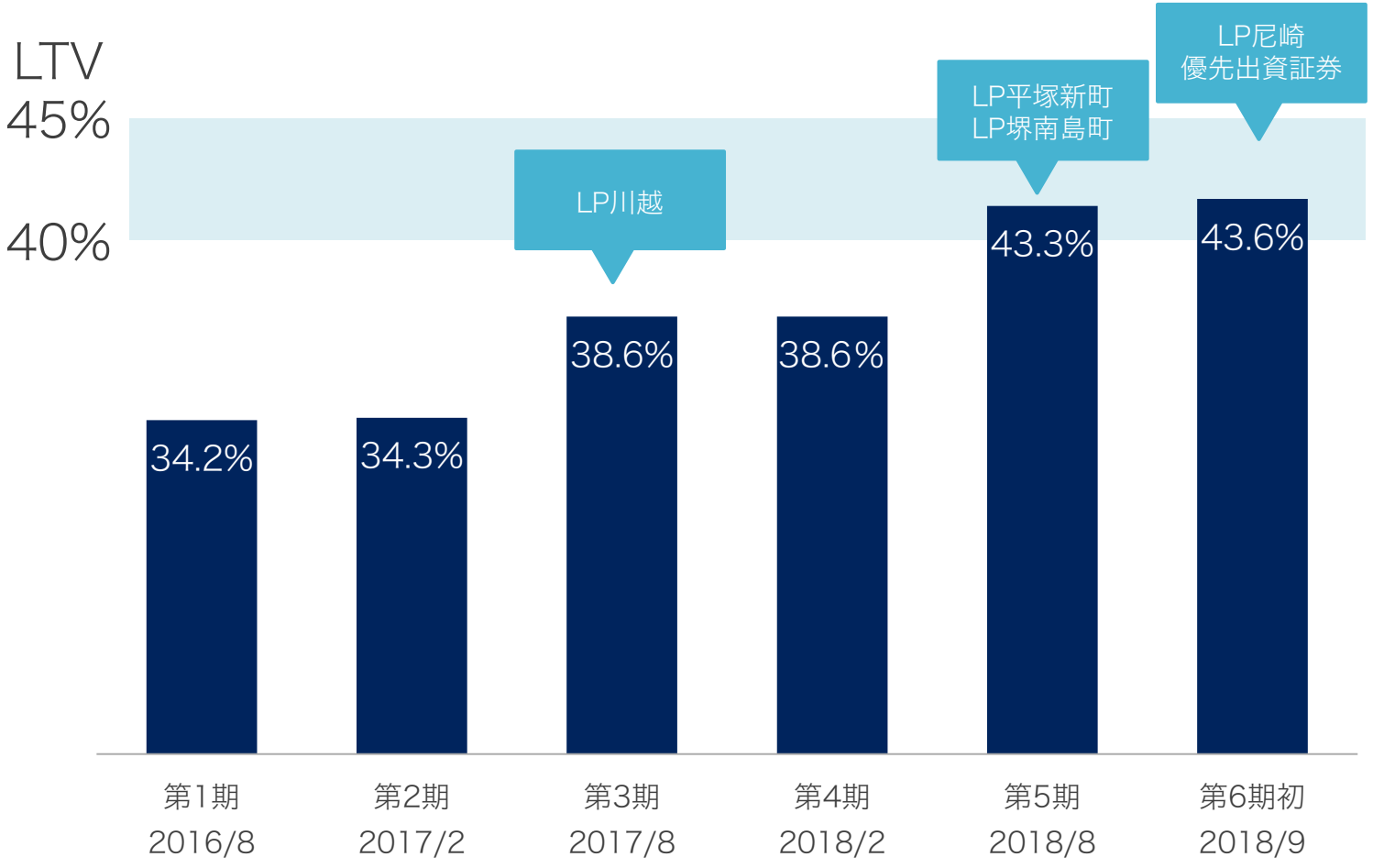
第6期は、賃料据置きでの改定がすでに内定

東扇島3棟の普通借家契約は、依然として賃料ギャップが約12%あり、アップサイドの余地

内部成長の原動力として、一定のダウンタイムを伴うテナント入替も含め、東扇島3棟の物件運営に今後注力

第6期には優先出資証券の取得にLTV余力を活用

財務運営　DPU底上げの戦略的取組みにLTV余力を充当

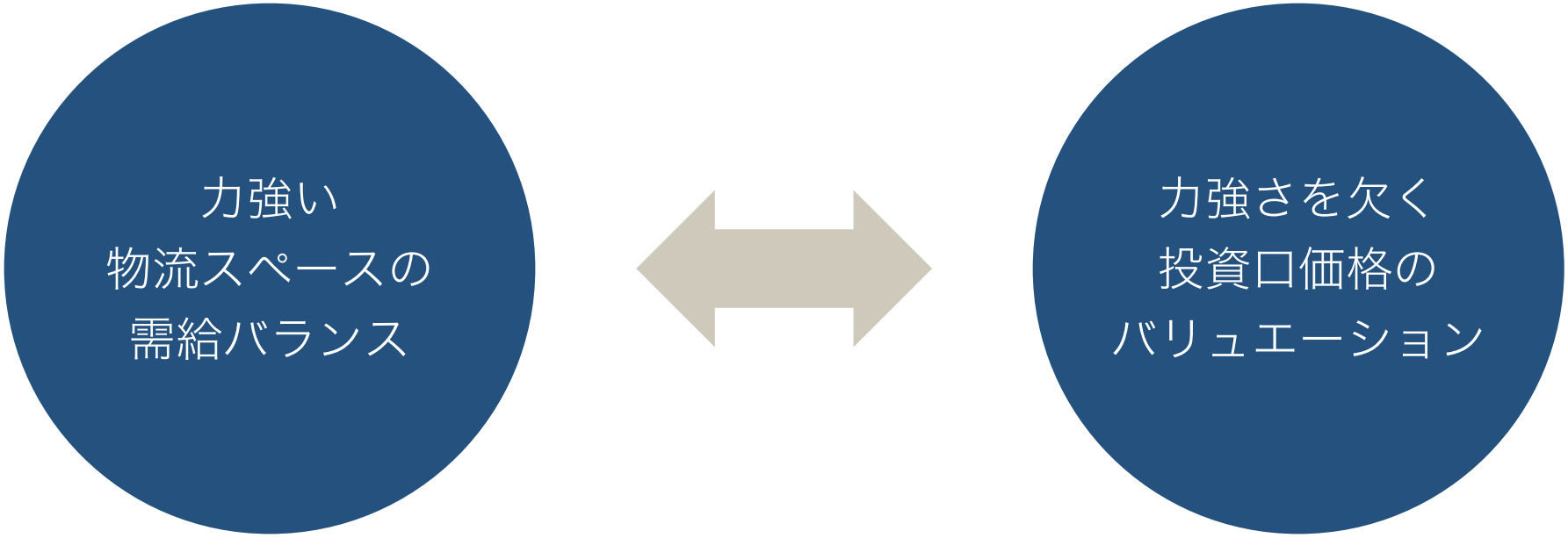


LTV比率は
巡航レンジの
40～45%を維持

LTV45%迄の
取得余力は
約50億円

物流ファンダメンタルズから乖離するリート市場のバリュエーション

物流リートセクターのアンダーパフォーマンス



物流施設の大量供給の中、高稼働率維持の実績

サプライチェーン効率化の取組みやEコマースの伸長に下支えされて、物流施設への床需要は成長が継続

過熱感ある私募取引に牽引されて、市場キャップレートがインプライドキャップレートを割込む水準に低下

安定性が高い反面、賃料の成長余地は限定的

豊富なパイプラインに裏打ちされた相次ぐ公募増資によって、投資口の需給軟化

市場環境の変化に適応した新たな取組み

物流リートの直面する循環的な環境変化と構造的な課題

DPU成長期待の低下

- 市場キャップレートが
  インプライド・キャップレートを
  割込む水準に低下
- 限定的な賃料成長の余地
- 相次ぐ公募増資による
  投資口の需給軟化

成長力の底上げに向けた
ラサールの取組み

- リーシングリスク等によって
  割安水準にある
  バリューアッド案件
- **リースアップ**による稼働率向上を
  原動力とする内部成長
- **私募資金の戦略的活用**による
  柔軟性ある資本政策

バリューアッド投資による超過収益「アルファ」の獲得

アクティブ不動産運用を強みとするラサール・グループの運用力を活用

スポンサーパイプラインモデル

スポンサーの開発案件をリートが竣工・安定稼働後に取得する棲み分けモデル

本投資法人向けに物流施設を開発するラサールグループのフィーダーファンドから包括的な優先交渉権

＋

バリューアッド投資

リースアップ案件

再開発を前提とした底地案件やセール&リースバック案件

メザニン債権

バリューアップによる価値向上や開発利益を本投資法人が享受するラサールならではの取組み

スポンサーからの安定稼働物件の取得を基軸としつつ、総資産の**10%を限度**として、超過収益の獲得を目的とするバリューアッド案件に投資

ラサール・グループでは、私募ファンド運用において、バリューアッド案件の投資実績は豊富

アップサイドのある大型物流施設に割安な価格で投資

ロジポート尼崎　バリューアッド投資の第一弾

- 大阪湾岸の物流適地に所在するリースアップ途中（稼働率35.3%）の大型物流施設
- 本投資法人が少数出資するTMKが外部売主から取得

鑑定NOI利回り

5.5%

安定稼働時の
本件TMKからの
優先出資配当見込額

50円

（DPU換算）

本件TMKへの出資額

12億円

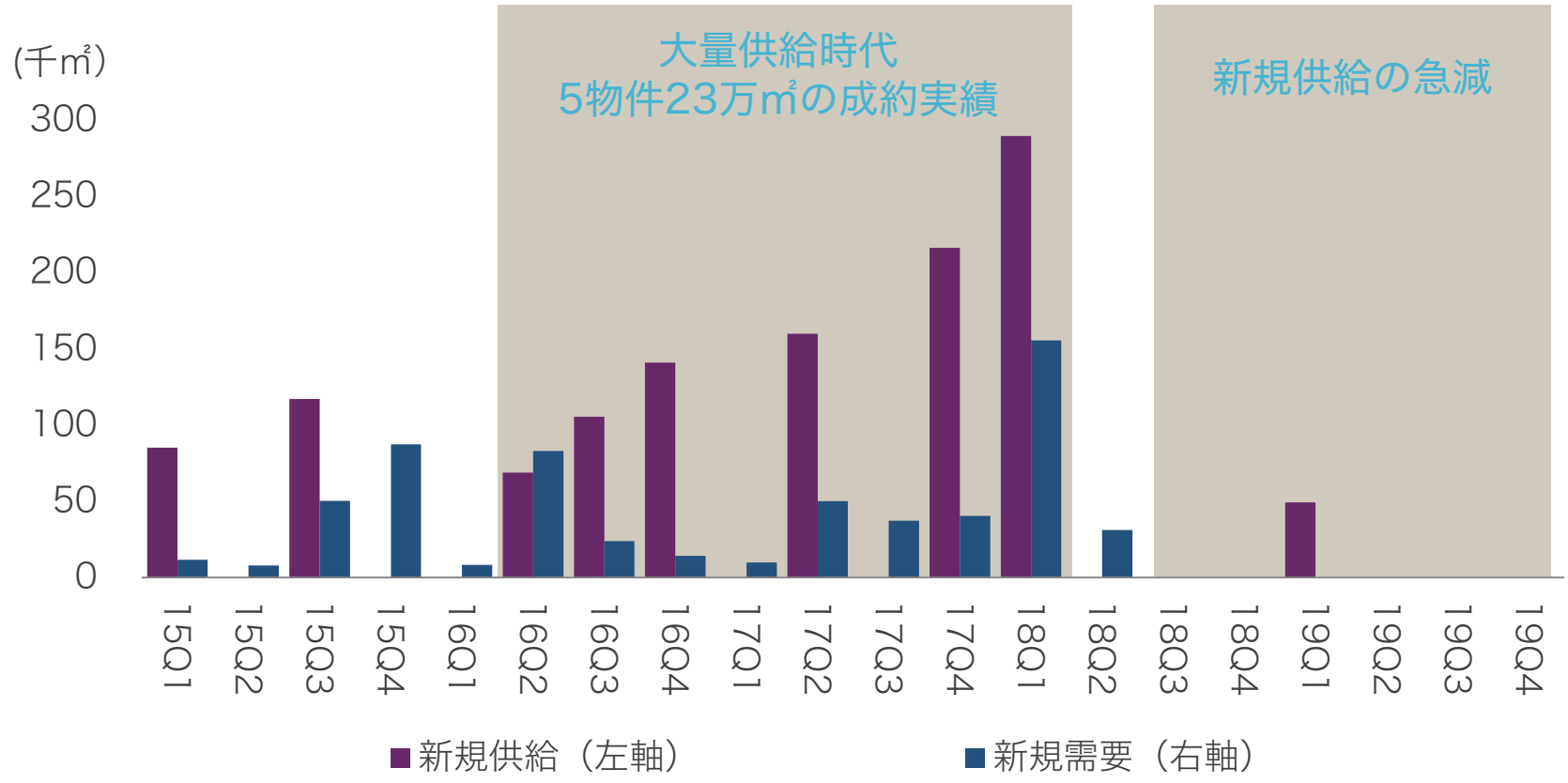
（出資比率11.4%）

新規供給の急減によって、リーシング環境は好転へ

ロジポート尼崎　大阪湾岸エリアにおけるラサールグループの豊富なリーシング実績

新規供給急減の好機を捉え、「適正賃料」でテナント需要を喚起

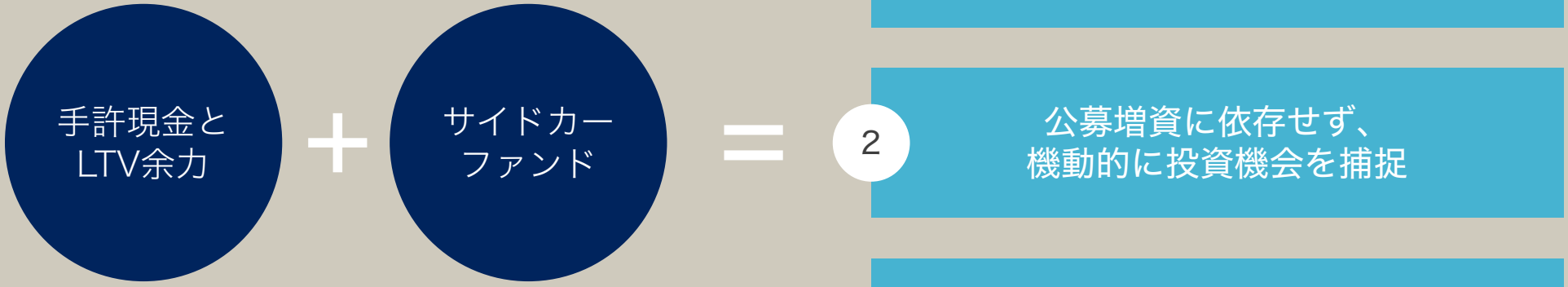
■ 大阪湾岸エリアの需給バランス



私募資金の戦略的活用による柔軟な資本政策

サイドカーファンドとの共同投資によるSPCを通じた物件取得

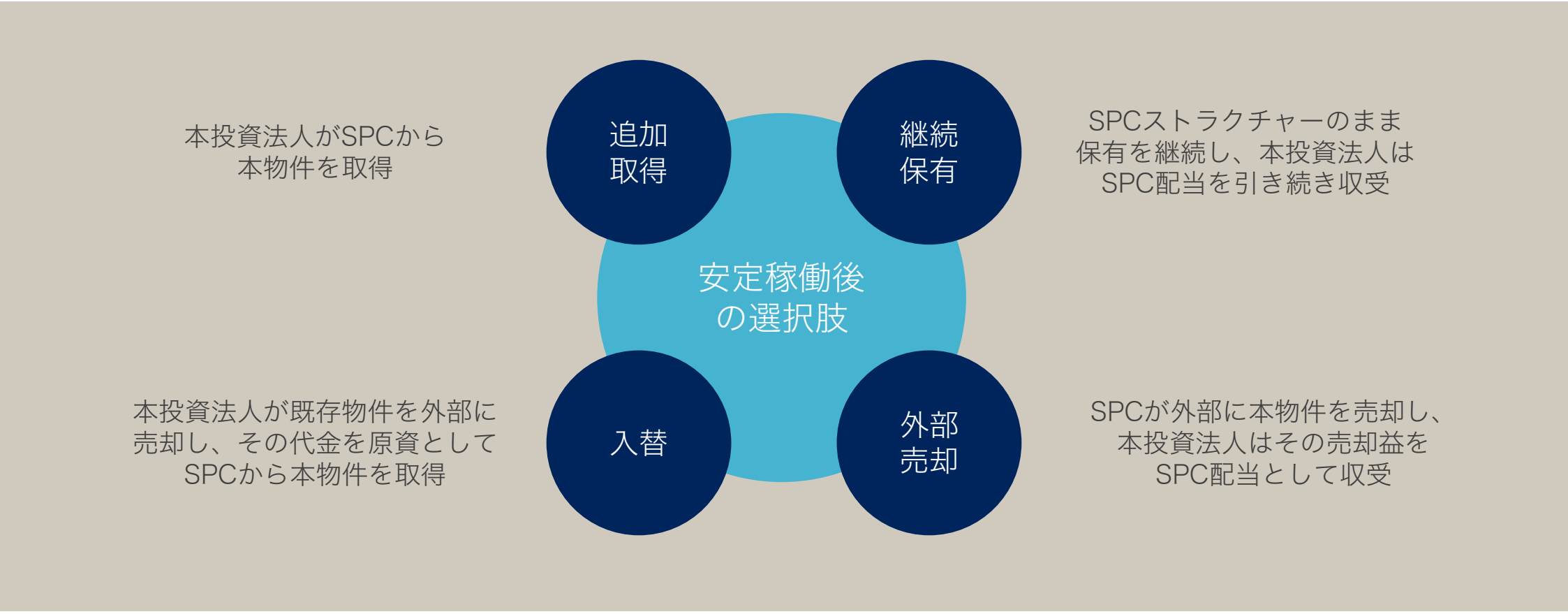
- 本投資法人との共同投資に特化した私募ファンド（＝サイドカー）を新たに組成
- バリューアッド案件に1,000億円程度を投資



ポートフォリオマネジメントの選択肢が充実

サイドカーファンドとの共同投資によるSPCを通じた物件取得

■ リースアップ後は、資本市場・金融市場の環境を踏まえて、ポートフォリオを最適化



02

第５期決算概要

LOGIPORT Sakai-minamijimacho

2018年8月期（第5期）決算の概要

	単位：百万円	第5期期首予想 (a)	第5期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第5期実績と期首予想の差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,608	5,663	55	
	賃料共益費収入その他	5,314	5,358	44	稼働率上昇（期中平均97.7%⇒98.6%）
	水道光熱費収入	293	305	12	単価上昇・稼働率上昇に伴う増加
	不動産賃貸事業費用合計	1,889	1,846	-43	
	外注委託費(1)	320	296	-24	テナント再契約によるリーシング費用抑制
	水道光熱費	280	298	18	単価上昇・稼働率上昇に伴う増加
	修繕費	110	98	-12	予備的な修繕の未実施
	減価償却費	685	685	-	
	公租公課	445	431	-14	固都税評価額の増加を保守的に見積もりしていたため
	その他(1)	47	35	-12	
	不動産賃貸事業損益	3,720	3,816	96	
	不動産賃貸NOI	4,405	4,502	97	
投資法人	資産運用報酬	655	676	21	利益連動部分の増加
	支払利息その他金融関連費用	340	342	2	
	その他損益	116	101	-15	販管費の抑制（予備費未使用）
	投資法人費用	1,111	1,119	8	
分配金その他	当期純利益	2,606	2,696	89	
	1口当たり分配金	2,556	2,638	82	
	1口当たり利益分配金	2,370	2,452	82	
	1口当たり利益超過分配金	186	186	-	
	LTV	43.3%	43.3%	0.0%	
	期末物件数	11	11	-	

(1)　管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2019年2月期（第6期）の業績予想

単位：百万円		第5期実績 (a)	第6期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第5期実績と第6期予想の差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	5,663	5,649	-14	
	賃料共益費収入その他	5,358	5,359	1	期中平均稼働率98.6%⇒98.5%だが、賃料単価上昇により増加
	水道光熱費収入	305	289	-16	季節的要因
	不動産賃貸事業費用合計	1,846	1,894	48	
	外注委託費(1)	296	304	8	
	水道光熱費	298	278	-20	季節的要因
	修繕費	98	125	27	修繕計画に基づく
	減価償却費	685	689	4	
	公租公課	431	431	-	
	その他(1)	35	64	29	ESG関連支出その他
	不動産賃貸事業損益	3,816	3,755	-61	
	不動産賃貸NOI	4,502	4,444	-58	
投資法人	資産運用報酬	676	681	5	
	支払利息その他金融関連費用	342	312	-30	一時費用の剥落
	その他損益	101	99	-2	
	投資法人費用	1,119	1,093	-26	
分配金その他	当期純利益	2,696	2,660	-36	
	1口当たり分配金	2,638	2,606	-32	
	1口当たり利益分配金	2,452	2,418	-34	
	1口当たり利益超過分配金	186	188	2	
	LTV	43.3%	43.6%	0.4%	
	期末物件数	11	11	-	

(1)　管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

03

ポートフォリオの現状

LOGIPORT Amagasaki

ロジポート尼崎　概要①

ロジポート尼崎

所在地	兵庫県尼崎市
取得価格	1,221百万円 (約11.4%)
参考価格 (1)	1,447百万円
NOI利回り (2)	5.5%

竣工年月 (3)	2009年4月
稼働率 (4)	35.3%
延床面積	258,704㎡
敷地面積	124,169㎡

物流適地
- 本物件から尼崎末広ICまで約200mと、高速道路へのアクセスが良好であり大阪中心部に加えて、関西広域圏へのアクセスに優れた交通利便性が高い
- 阪神電鉄出屋敷駅からバスで約10分の距離に立地。また、阪神武庫川線東鳴尾駅から自転車等でアクセス可能であり、従業員の雇用確保が期待できる

大規模
- 延床面積85,000坪超、1フロアの賃貸可能面積10,000坪超と、テナントの大規模な集約・統合ニーズに対応可能

高機能
- 天井高6.0m超、床荷重は1.5t/㎡ (1階部分)、0.8t/㎡ (2~6階部分）柱間隔は約16m × 約16m。ランプウェイで上層階までの各階にアクセス可能
- 空調設備付の充分なオフィススペースや、従業員が休憩時間に利用できるカフェテリアなど快適な空間を提供

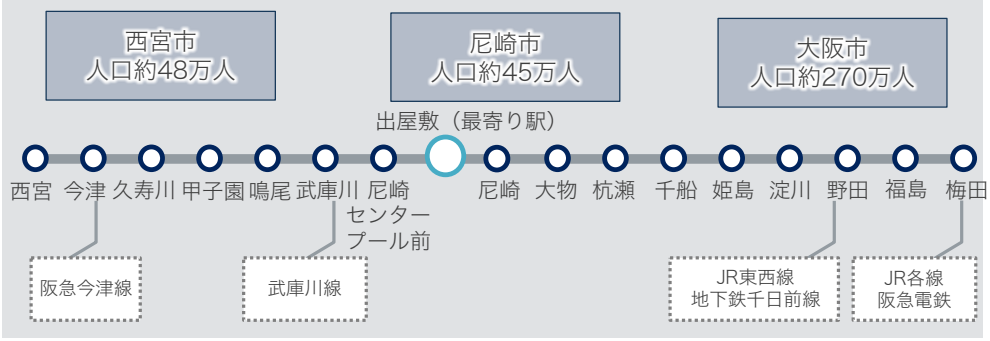
(1)　TMKが取得した本物件の鑑定評価書及び本資産運用会社が提供した資料に基づき谷澤総合鑑定所が算定した概算価格
(2)　TMKが取得した本物件の鑑定評価書記載の鑑定NOIを、TMKの取得価格で除して計算
(3)　ロジポート尼崎は、前所有者が工場から倉庫への改修工事を実施し、2017年10月に当該改修工事が完了
(4)　稼働率は、2018年9月末日時点の契約ベースの稼働率を記載

ロジポート尼崎　概要②

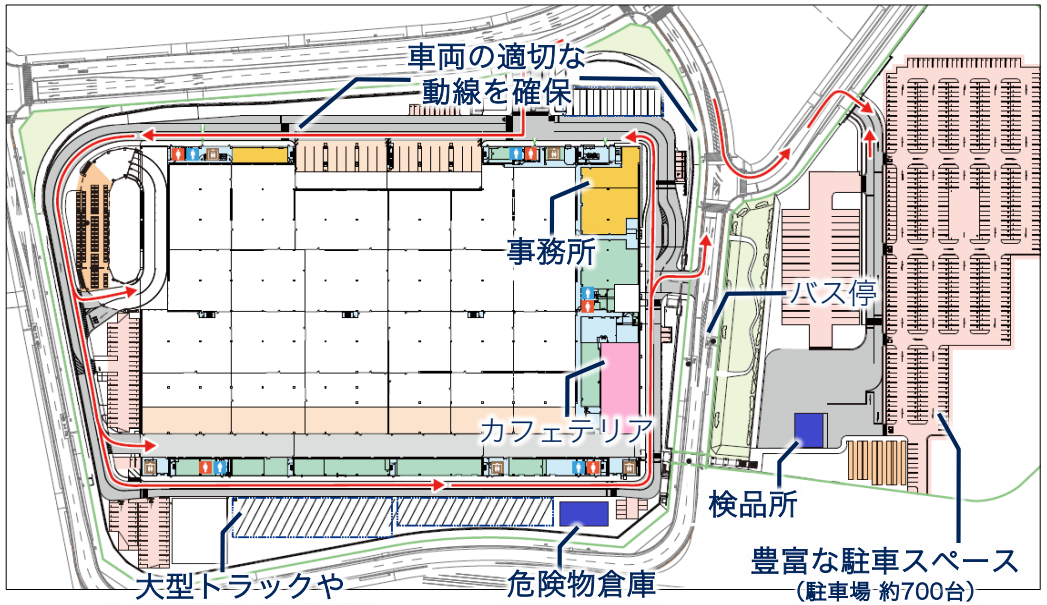
関西圏への広域アクセスが可能な好立地

阪神電車沿線の市町村人口 (1)

人口密集地に近接するロジポート尼崎は、従業員の確保に適した物流適地



効率的かつ安全なオペレーションが可能なレイアウト



テナントニーズを満たす建物設備

ワイドスパン・高い天井高により
柔軟なレイアウトに対応

アメニティ空間を充実し、働く人々に
良好な住環境を提供

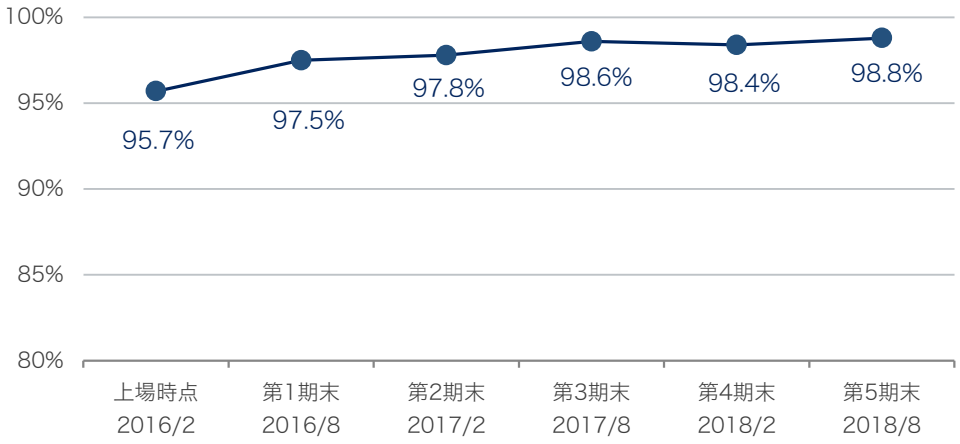
高い天井高を備えた倉庫と事務所を
併設し、小規模ニーズに対応

約300㎡の危険物対応倉庫を完備

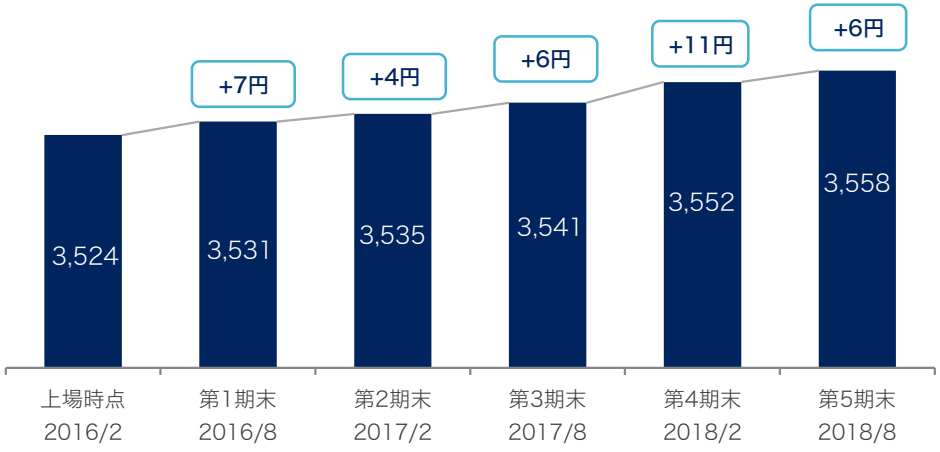
(1)　大阪府及び兵庫県の公表データに基づき記載（2016年10月1日時点）

内部成長 物件運営実績①

稼働率の推移

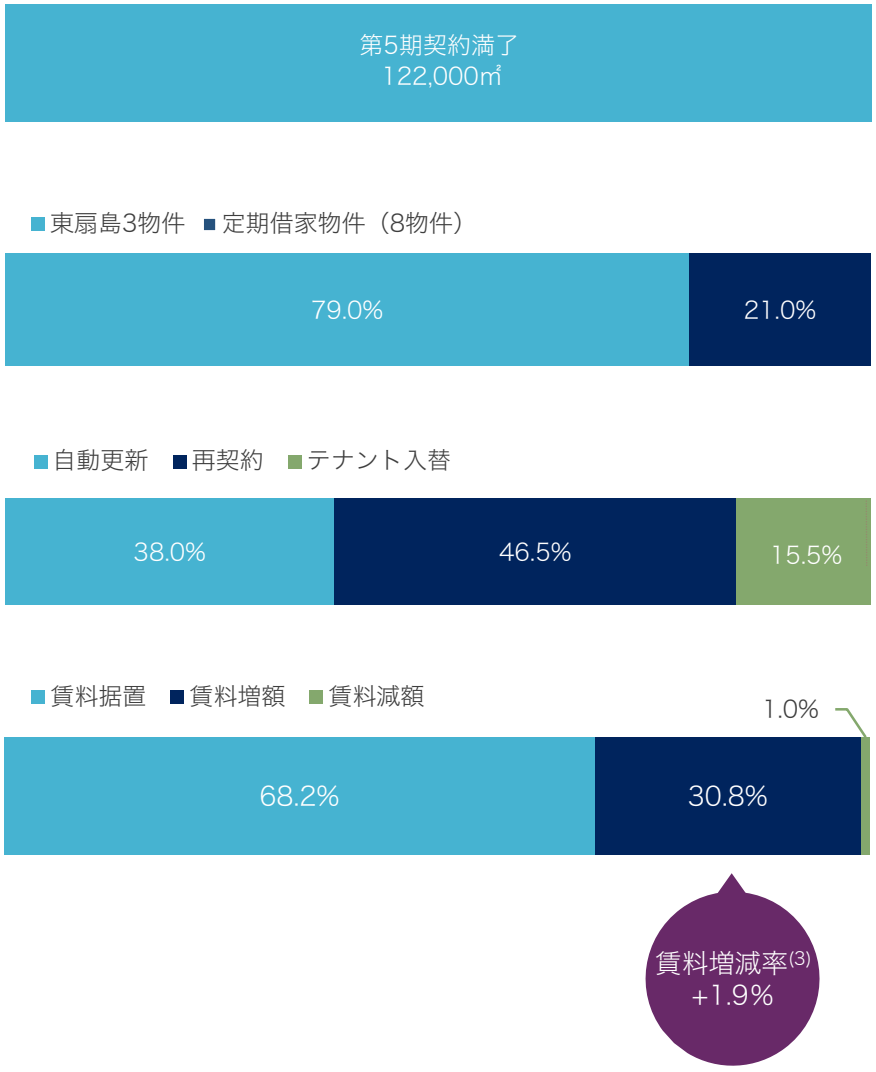


平均賃料単価（上場時ポートフォリオ）(1)の推移



リーシング実績(2)

第5期に契約満了となった122,000㎡の更改状況



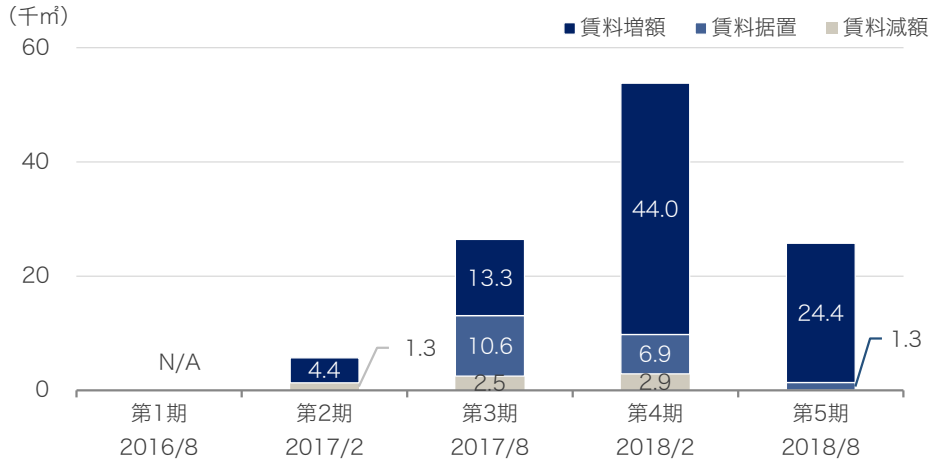
(1) 上場時点で保有する8物件の倉庫部分の賃料単価が対象

(2) 第5期中に契約期日が到来した面積に占める割合（倉庫部分のみ、一時使用除く）
(3) 旧契約に対する増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）

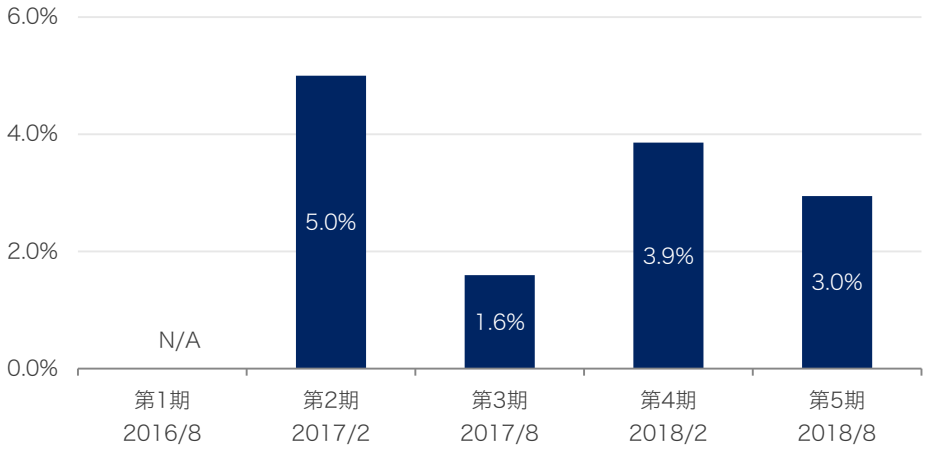
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（8物件）(1)

賃料改定実績の推移(2)

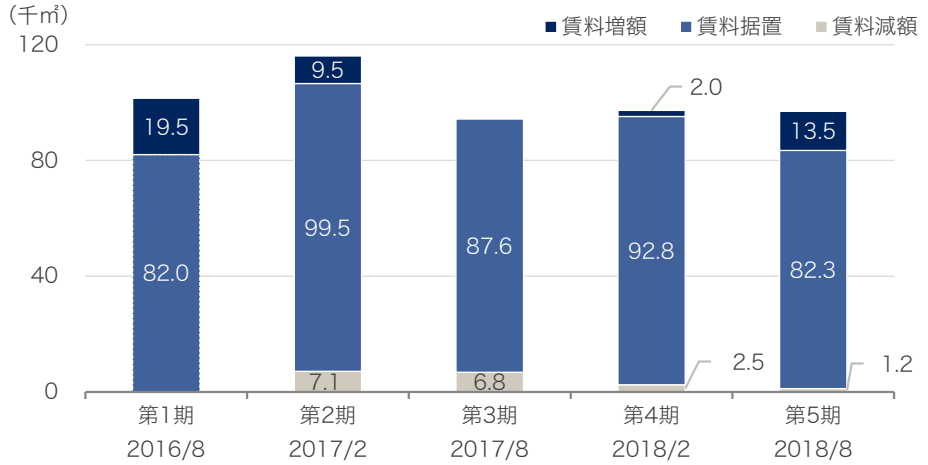


賃料改定による賃料増減率(3)

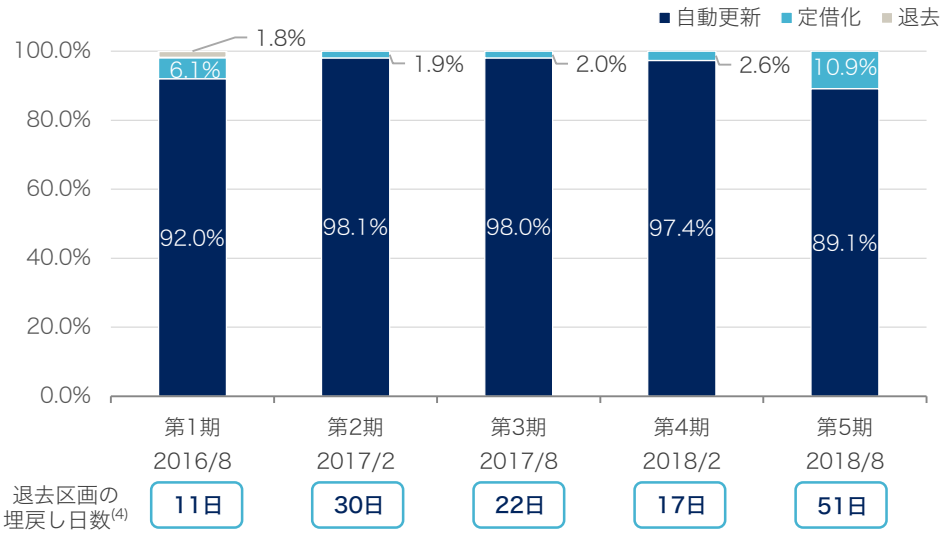


東扇島3物件

賃料改定実績の推移(2)



普通借契約の更新実績(2)

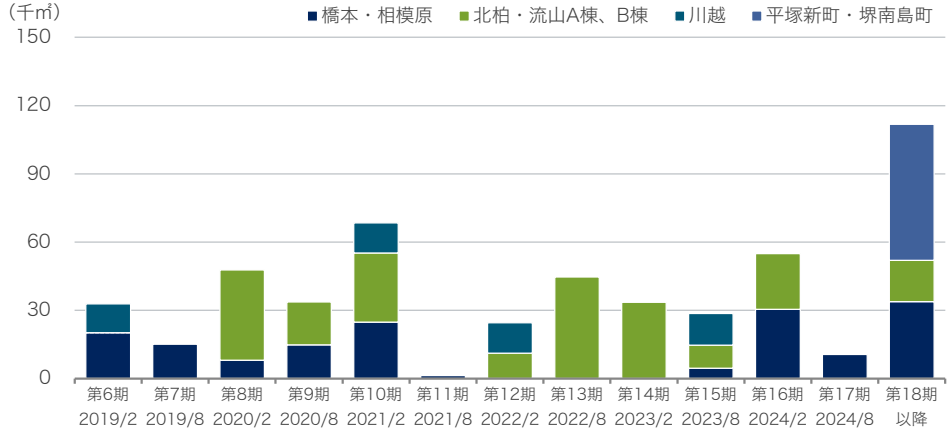


(1) 第5期末時点で保有物件の内、ロジポート東扇島A棟・B棟・C棟を除いた8物件
(2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）
(3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）
(4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

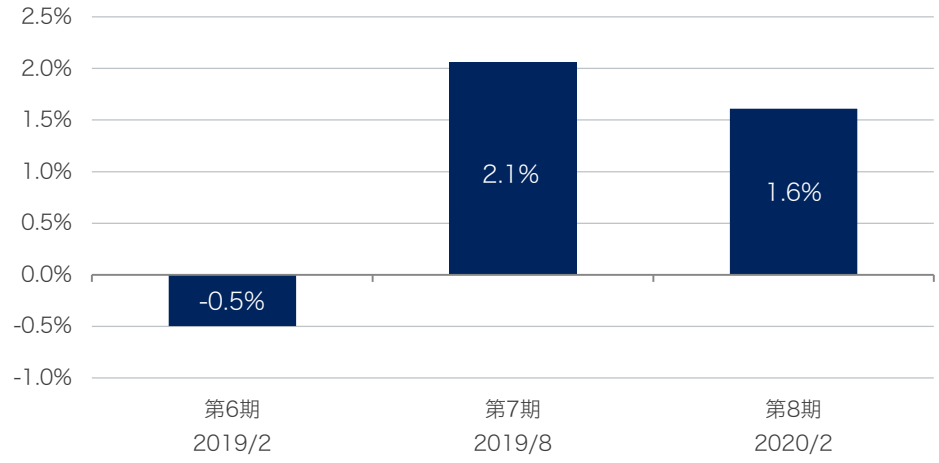
今後のリーシング戦略

定期借家物件（8物件）

賃貸期間満了スケジュール

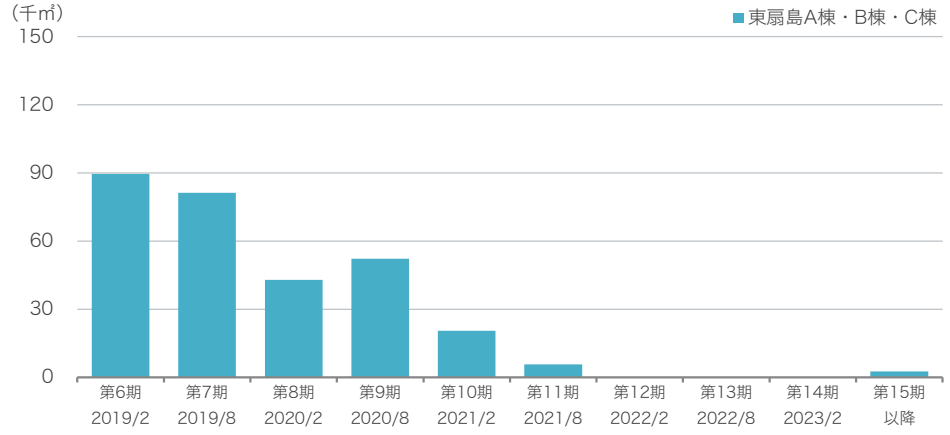


今後満了を迎える賃料(1)の増額ポテンシャル

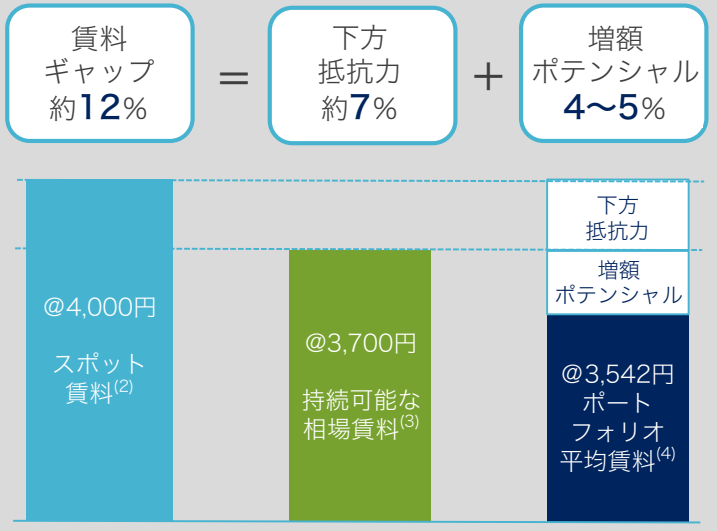


東扇島3物件

賃貸期間満了スケジュール



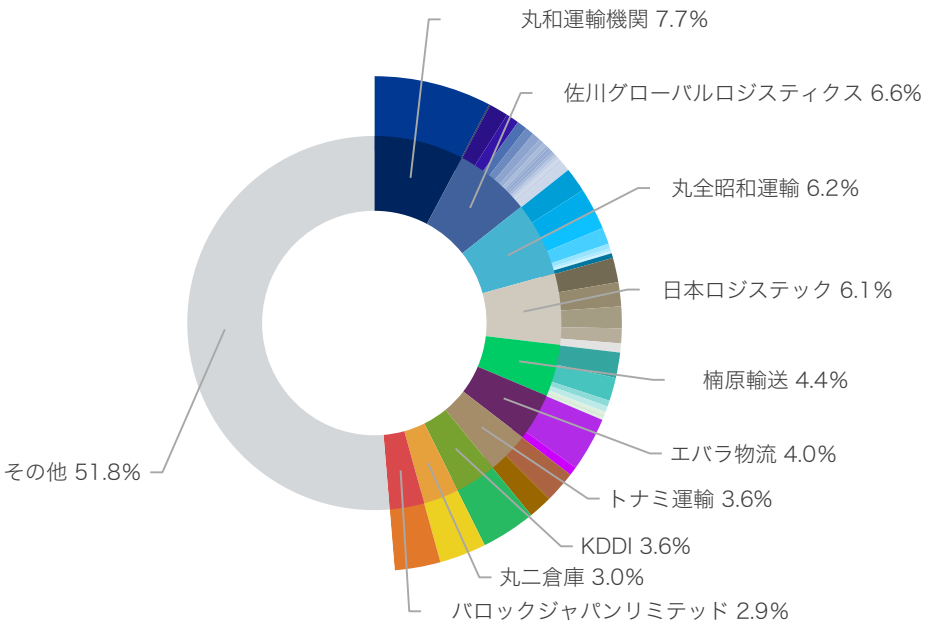
賃料ギャップ



(1) 既存物件（東扇島3物件除く）の定借契約・倉庫のみを集計
(2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
(3) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価
(4) 倉庫部分の賃料単価

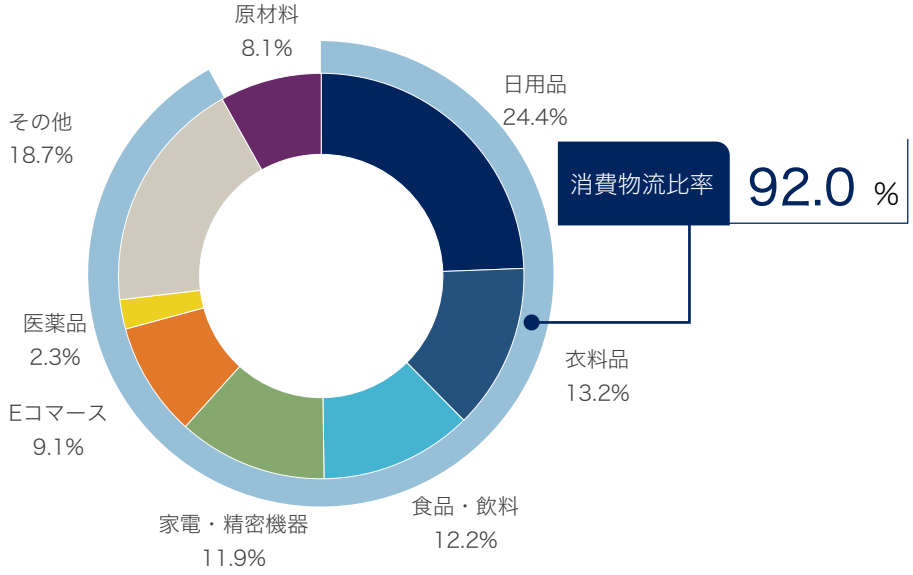
分散の効いたポートフォリオ

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

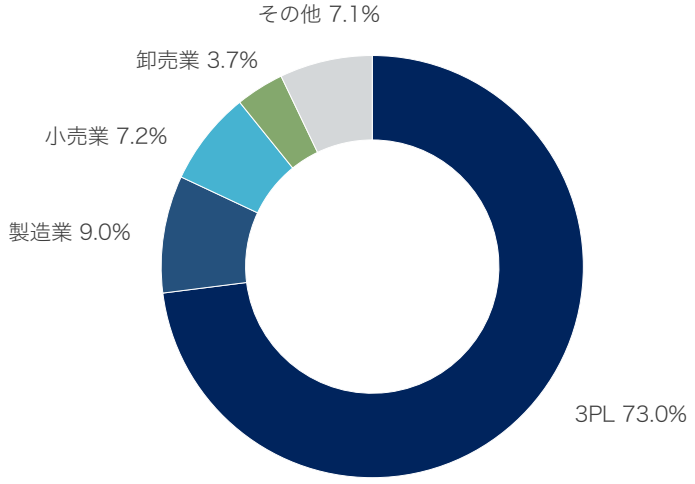


上位5社	31.0 %
上位10社	48.2 %
総テナント数	112 件(2)

エンドユーザーの業種比率(3)



テナント業態比率(3)



(注) 数値は2018年8月末時点
(1) 面積ベースで算出
(2) 名寄せ前の件数　名寄せ後は100件
(3) 面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

稼働率実績の詳細

稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率				テナント数(1)	賃貸借契約平均残存年数(1)	定借比率(1)
		2016年3月末時点	2018年3月末時点	2018年8月末時点(1)	2016年3月末からの差異			
東京-1	LP橋本	90.1%	100.0%	100.0%	+9.9 pt	15	3.5年	100.0%
東京-2	LP相模原	97.9%	98.1%	99.7%	+1.8 pt	18	3.8年	100.0%
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	100.0%	-	8	3.5年	100.0%
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.9%	99.9%	+0.2 pt	8	2.9年	100.0%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	96.9%	96.8%	+1.3 pt	23	1.0年	35.8%
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	95.4%	95.1%	+0.7 pt	16	1.0年	38.6%
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	97.7%	98.7%	+3.5 pt	17	1.0年	47.4%
東京-9	LP川越	-	100.0%	100.0%	-	4	2.8年	100.0%
東京-10	LP平塚新町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
大阪-1	LP堺南島町	-	100.0%	100.0%	-	1	-(2)	100.0%
ポートフォリオ全体		96.5%	98.5%	98.8%	+2.3 pt	112(3)	2.6年	78.0%
LLR-1	LP尼崎（優先出資証券）	-	-	35.3%	-	6	5.0年	100.0%

(1) LLR-1は2018年9月末時点で集計
(2) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示
(3) 名寄せ前の件数

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（%）	竣工年月	NOI利回り(2)（%）	PML値(3)（%）
東京－1	ロジポート橋本(4)	神奈川県相模原市	145,801	212	229	11.3	2015年1月	4.6	1.3
東京－2	ロジポート相模原(4)	神奈川県相模原市	200,045	230	253	12.2	2013年8月	4.8	0.5
東京－3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	286	13.4	2012年10月	4.6	0.9
東京－4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35	40	1.9	2008年7月	5.2	1.6
東京－5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	289	14.1	2008年7月	4.7	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	10.1	1987年4月	5.1	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	10.1	1991年4月	5.7	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	12.6	2001年9月	5.0	6.3
東京－9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	122	6.3	2011年1月	4.8	4.4
東京－10	ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	29,067	69	70	3.7	2016年5月	4.8	5.2
大阪－1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	83	4.3	2016年10月	4.8	6.5
		合計／平均	1,046,524	1,884	2,030	100.0		4.9	3.2
LLR－1	ロジポート尼崎（優先出資証券）	兵庫県尼崎市	258,704	12.2	14.4	-	2009年4月(5)	5.5	5.6

(1) 鑑定評価は2018年8月末時点、LLR-1は2018年9月時点の優先出資証券の参考価格を記載
(2) NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して計算、LLR-1はTMKの取得価格を使用
(3) PML値は、2018年2月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「11物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載、LLR-1は2018年9月時点の数値を使用
(4) 「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
(5) 2017年10月に工場から物流施設への改修工事が完了

財務運営　第5期・第6期の取組

強固な財務体質の構築 (1)

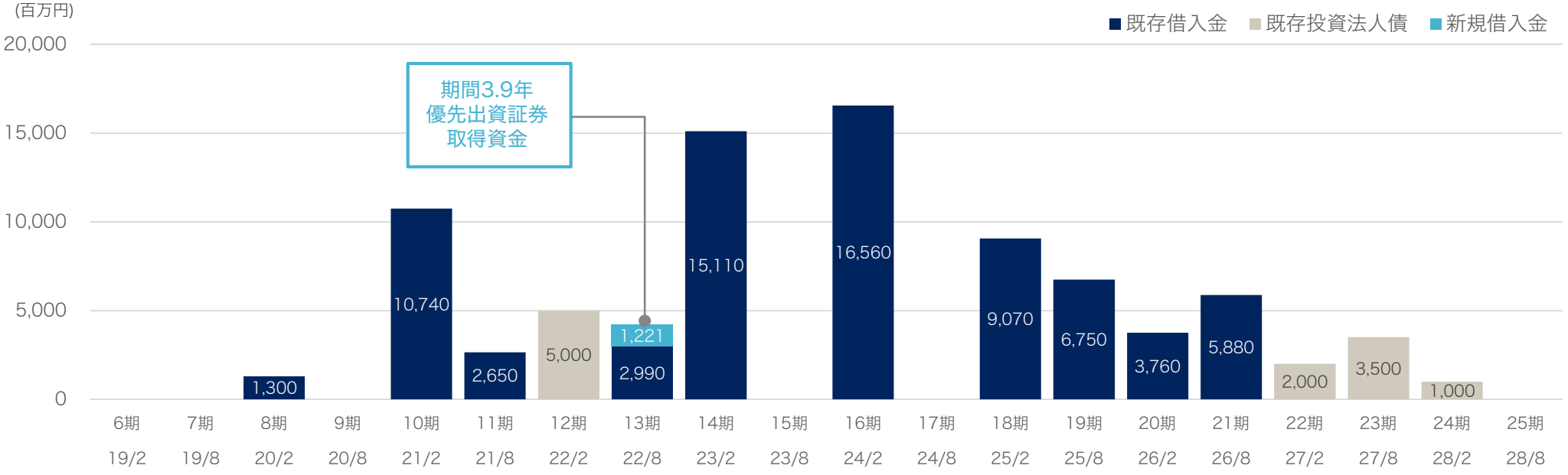
有利子負債残高	LTV (2)	加重平均調達金利	借入先金融機関
875.3 億円	43.6 %	0.59 %	11 社

投資法人債比率	平均負債残存年数 (3)	平均負債年数 (3)	固定金利比率 (4)
13.1 %	5.1 年	7.0 年	91.9 %

信用格付の状況

AA-
（株式会社日本格付研究（JCR））

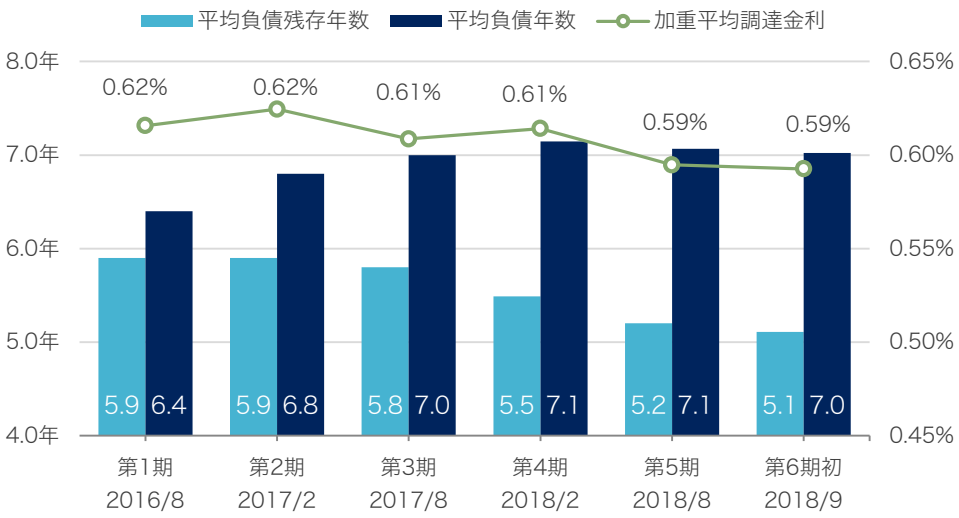
有利子負債の返済期限



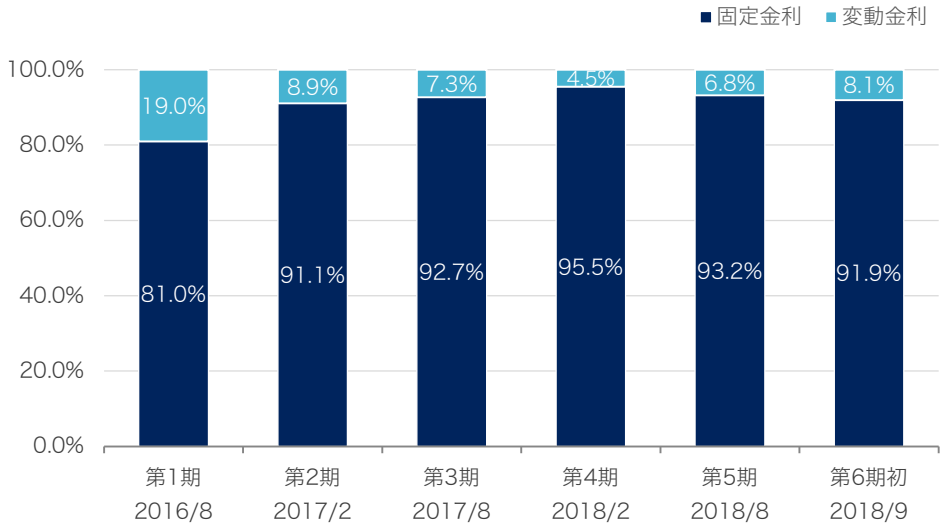
(1)　2018年9月末日時点
(2)　「LTV」は有利子負債÷総資産にて算出
(3)　借入金および投資法人債を負債として算出
(4)　「固定金利比率」は金利が固定化されている有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

財務運営　長期化・固定化の進展とLTVコントロール

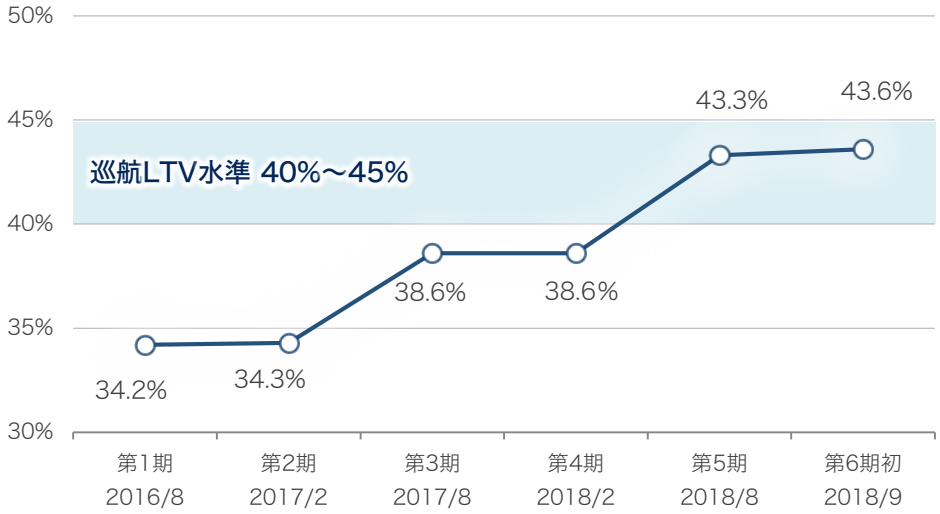
資金調達コストの抑制と負債期間の長期化を推進



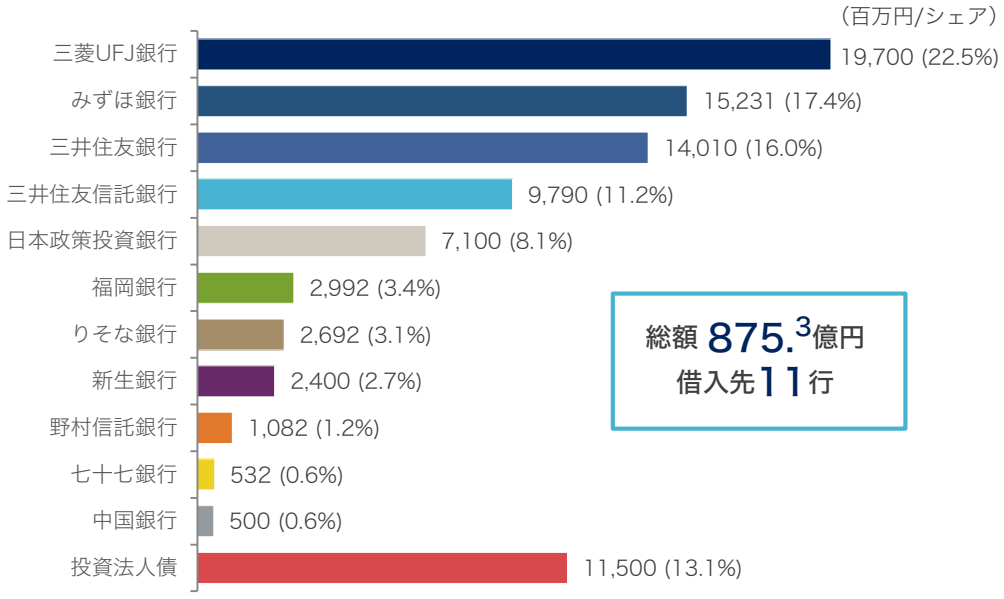
金利の固定化の推進



LTVコントロール



金融機関取引状況



Memo

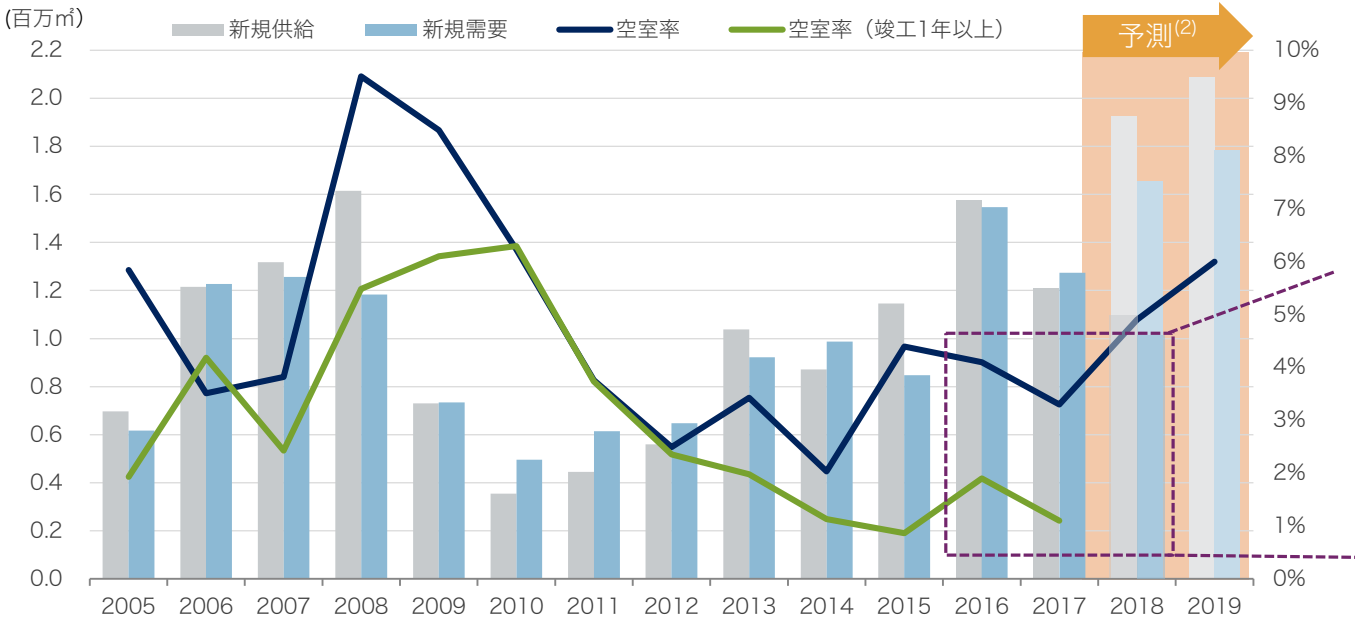
04

物流施設マーケットの見通し

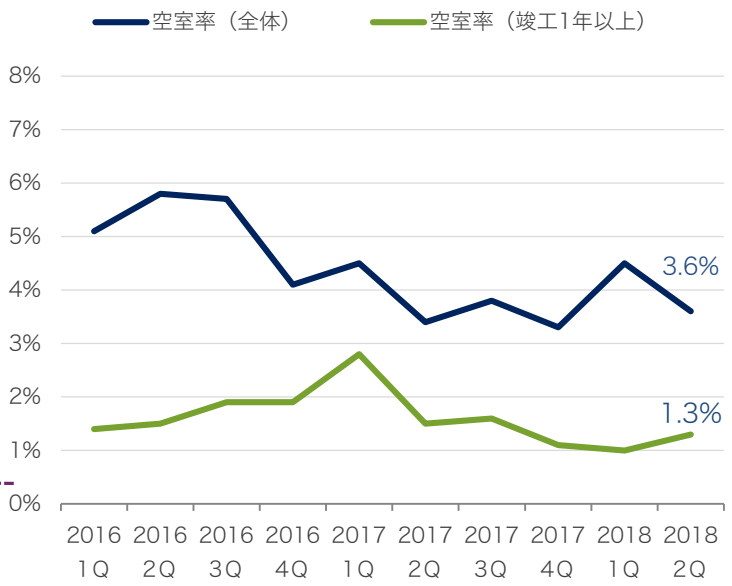
LOGIPORT Hashimoto

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)

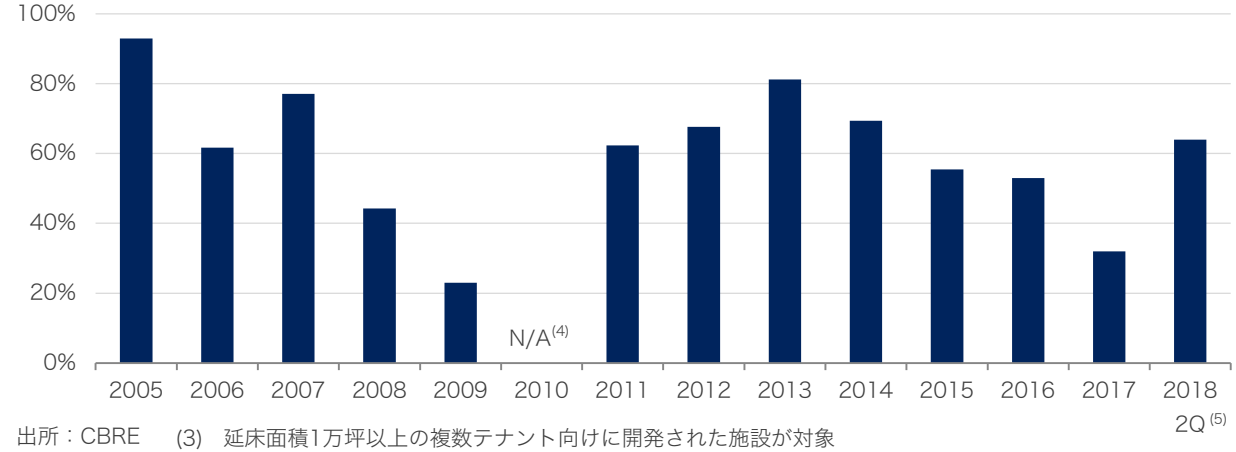


直近空室率



出所：CBRE　(1)　延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2)　薄い色の棒グラフは予測値、濃い色のグラフは2018年1月～6月の実績値

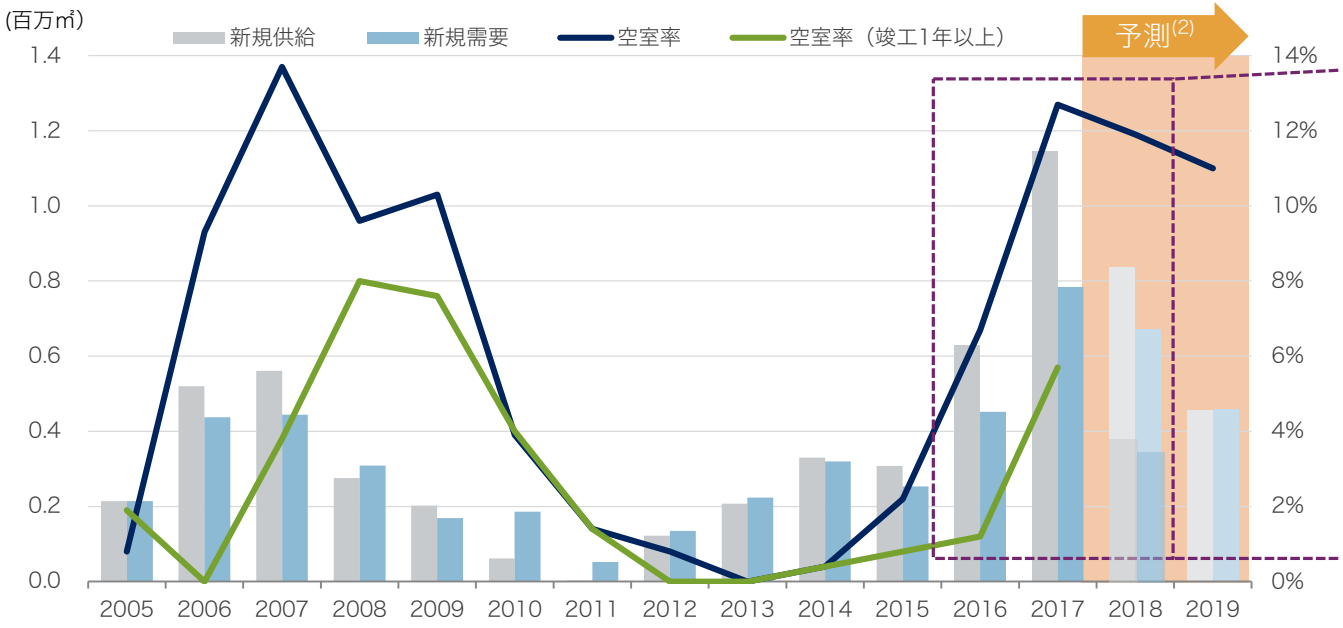
大型マルチテナント型施設(3)の竣工時稼働率の推移



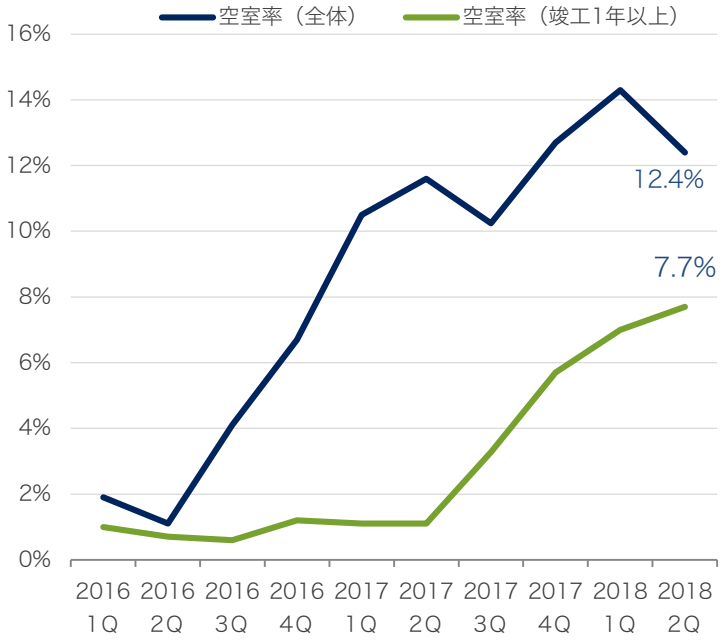
出所：CBRE　(3)　延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4)　対象となる供給がないため集計対象外
(5)　2018年1月～6月の累計

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)

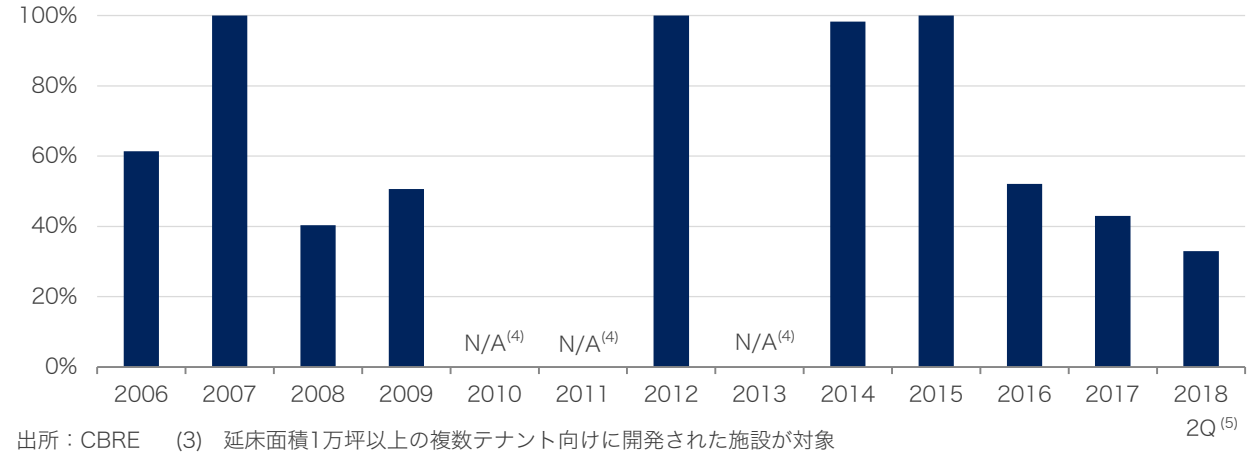


直近空室率



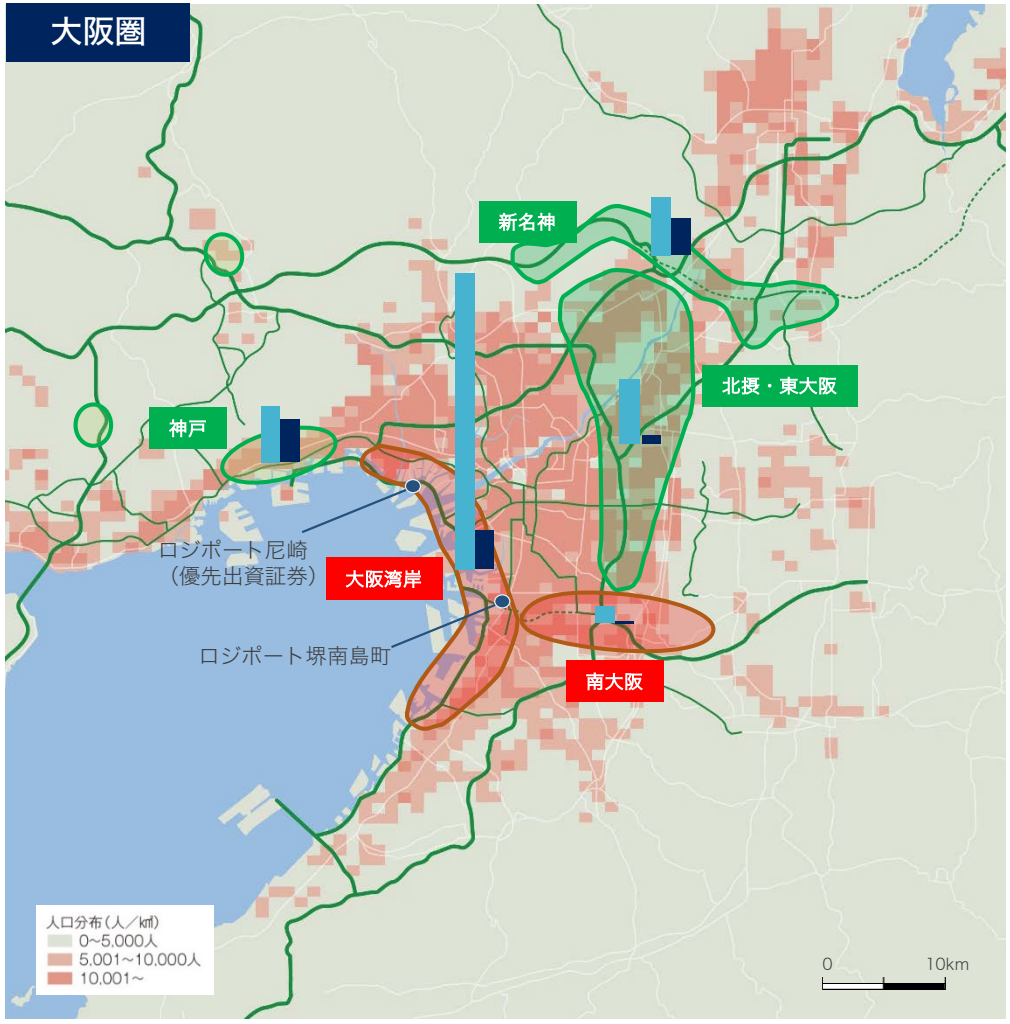
出所：CBRE　(1)　延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2)　薄い色の棒グラフは予測値、濃い色のグラフは2018年1月～6月の実績値

大型マルチテナント型施設(3)の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE　(3)　延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4)　対象となる供給がないため集計対象外
(5)　2018年1月～6月の累計

首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



空室率 (1)（2018年2Q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

2018年2Q時点の既存ストック
2018年/2019年の供給見込

出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成
(1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

Memo

05

付　属　資　料

LOGIPORT Sagamihara

ラサールロジポート投資法人の概要

本投資法人の特徴

1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

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

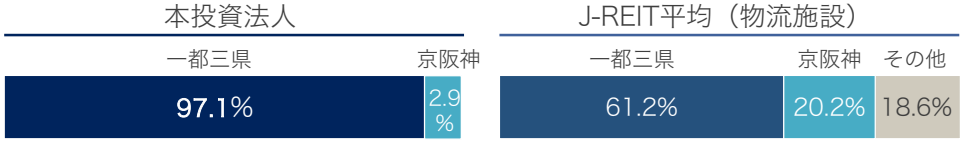
2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

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

ポートフォリオ概要(1)

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

投資エリア比率(3)

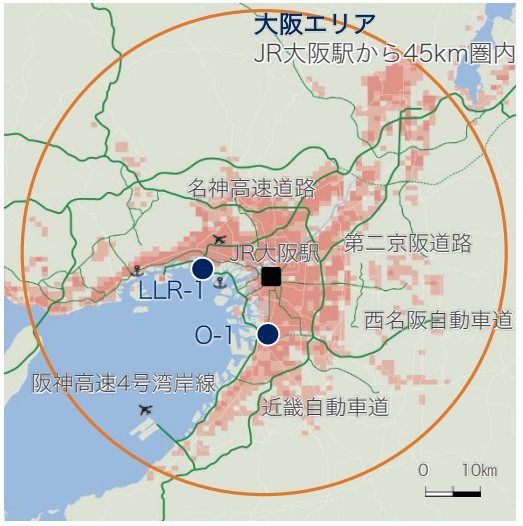


平均延床面積(3)

(1) 2018年8月末日時点
(2) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算
(3) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、2018年9月末日時点で本投資法人及びJ-REITによる取得が完了している物流施設（底地を資産として保有している場合を除く）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

ポートフォリオの立地

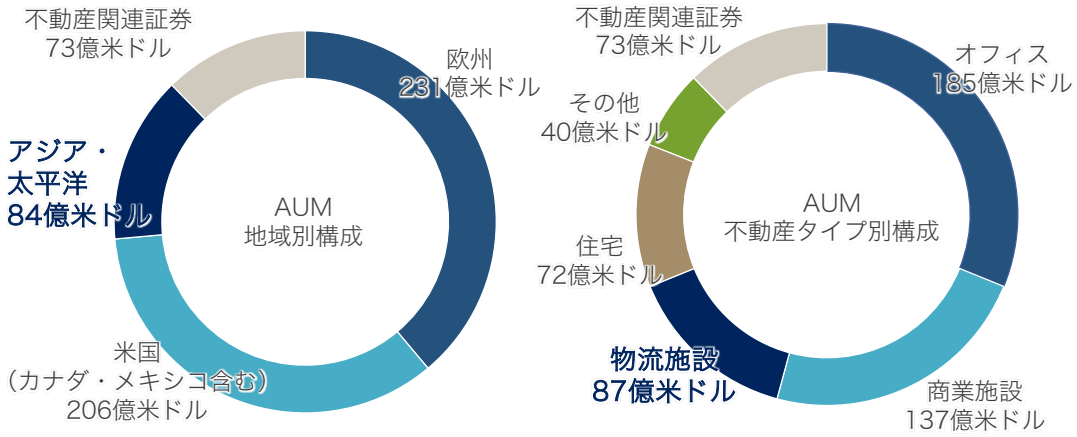
番号	名称
T-1	ロジポート橋本
T-2	ロジポート相模原
T-3	ロジポート北柏
T-4	ロジポート流山A棟
T-5	ロジポート流山B棟
T-6	ロジポート東扇島A棟
T-7	ロジポート東扇島B棟
T-8	ロジポート東扇島C棟
T-9	ロジポート川越
T-10	ロジポート平塚新町
O-1	ロジポート堺南島町
LLR-1	ロジポート尼崎（優先出資証券）



ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

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595億米ドル	17か国／24拠点 従業員700名以上	400以上のプロ投資家 世界25か国の政府資金、年金基金、保険会社及び事業会社等含む



(注) 上記数値は2018年6月末時点

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（2017年度） 約58億米ドル	約80か国 事務所300箇所 従業員約82,000人	約68億米ドル （ニューヨーク証券取引所上場）

(注) 上記数値は2017年12月末時点

■ ラサールグループの日本における物流施設の実績

豊富な開発・投資・リーシング実績 (1)

累計開発実績 (2)	約 209 万m²
累計取得実績	約 182 万m²
リーシング実績	約 299 万m²
首都圏での大規模開発シェア (3)	約 17 %

開発・投資面積（累積ベース） (2)

(1) 2018年9月末日時点
(2) 開発予定物件を含む
(3) 出所： CBRE。首都圏で民間会社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設（2018年6月末時点）

ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績

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

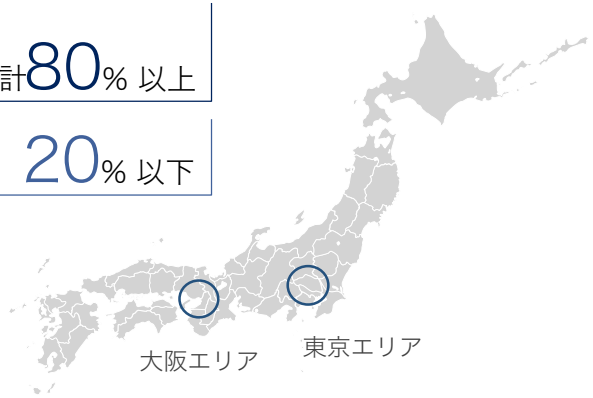
(注)上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

■ 東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域

エリア別投資比率の目途

東京エリア 大阪エリア (1)	合計80% 以上
その他	20% 以下



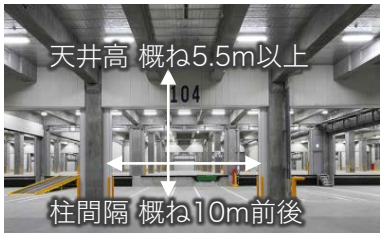
(1)「大阪エリア」とは、大阪 45km 圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地	① 消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること ② 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること ③ 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること ④ 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること
大規模	① 延床面積概ね16,500㎡以上
高機能	① 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m ② 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は充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 充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

“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

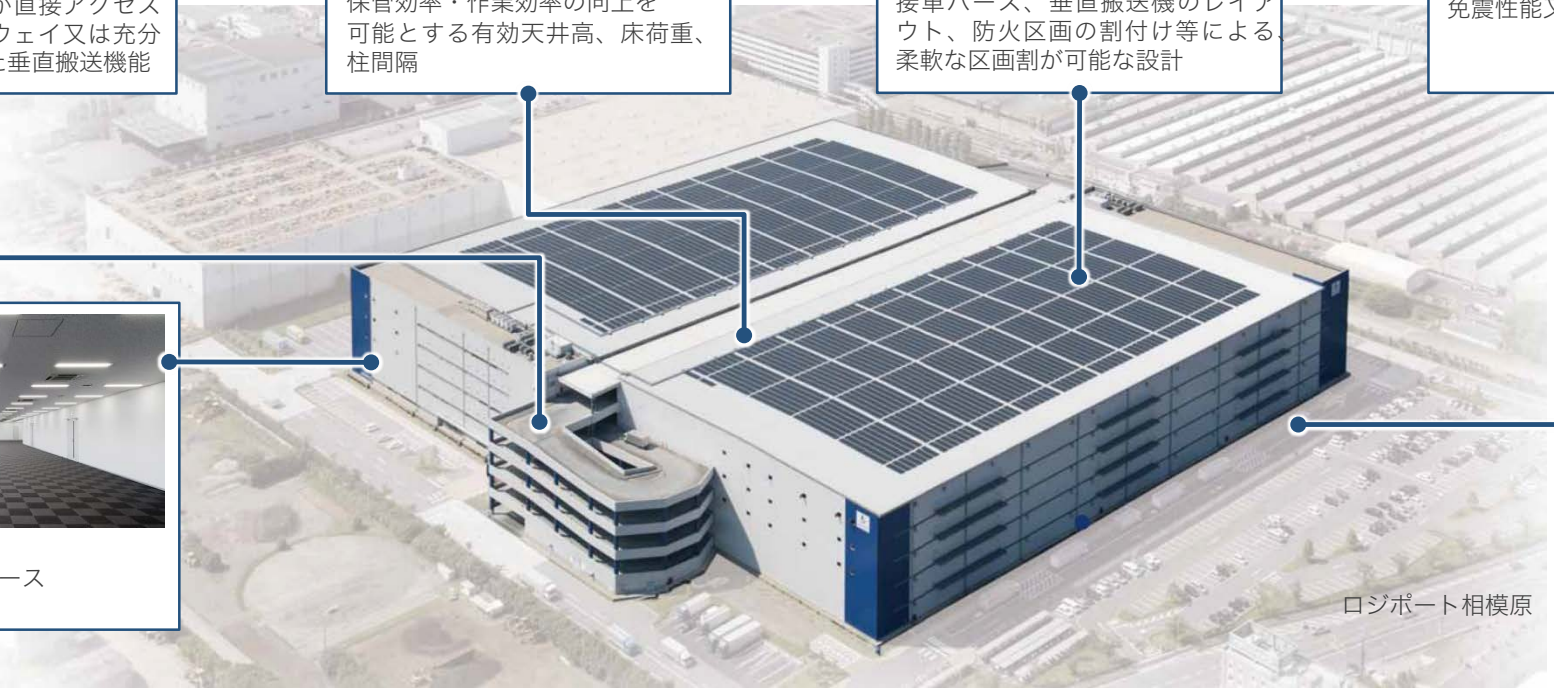


高基準のスペック
保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔

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

免震性能・耐震性能
免震性能又は高い耐震性能

オフィススペース
充分なオフィススペース



ロジポート相模原

環境、エネルギー効率、セキュリティ対策、充実したアメニティ

環境対策、エネルギー効率

再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル

断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁

廊下やトイレの照明自動点滅センサー

「CASBEE」における新築／既存のS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策

24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実

従業員が休憩時間等で利用できる食堂

従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア

最寄駅からの通勤用バスの運行

ESGの取り組み

ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、サステ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: 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）

PRI Principles for Responsible Investment

■ ULI Greenprintの創設メンバー

ULI Greenprint Center for Building Performance

■ GRESBの構成メンバー

GRESB REAL ESTATE

本投資法人における取り組み

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

■ GRESBリアルエステイト評価への参加

GRESB 2018

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」の評価を取得しました。

■ 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 2016

DBJ Green Building認証

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

評価ランク：★★★★★
ロジポート橋本

評価ランク：★★★★★
ロジポート相模原

評価ランク：★★★★
ロジポート北柏

評価ランク：★★★
ロジポート流山B棟

■ CASBEE建築評価認証の取得

CASBEE 不動産 2018

CASBEE建築評価認証

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

■ BELS評価の取得

BELS

BELS評価

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

■ SMBC環境配慮評価の取得

SMBC ECO

SMBC環境評価

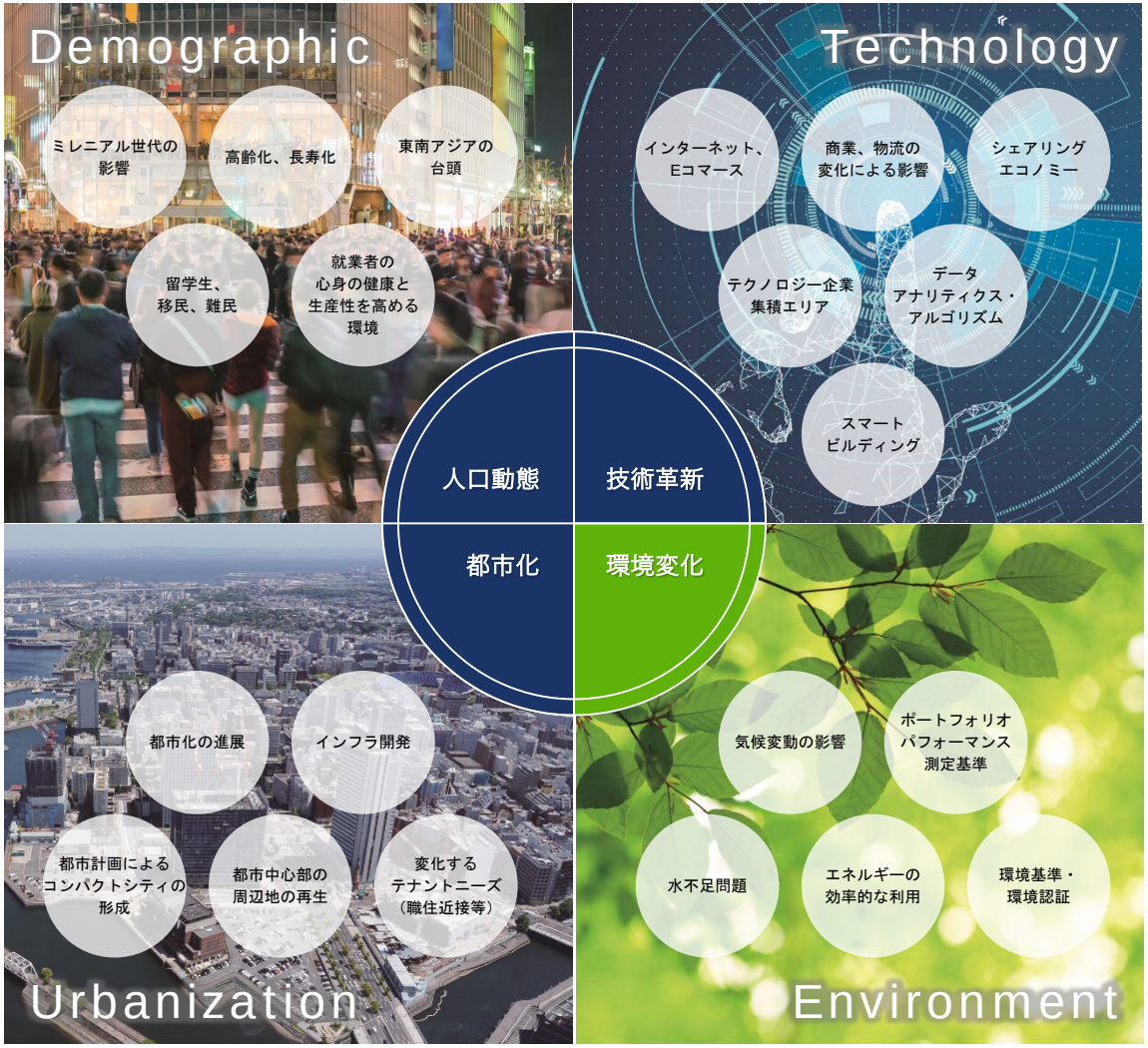
「SMBC環境評価配慮融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

ESGの取り組み

ＤＴＵ（人口動態、技術革新、都市化）＋Ｅ（環境変化）

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

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



投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

■ 投資主価値と連動した運用報酬体系

資産運用会社の運用報酬体系

期中運用報酬

（1） 運用報酬Ⅰ：
直前期の期末総資産額 × 0.22%（上限料率）

（2） 運用報酬Ⅱ：
（直前期の経常利益＋減価償却費＋繰延資産償却額－特定資産の譲渡損益－評価損益）× 5.8%　（上限料率）

（3） （運用報酬Ⅰ＋運用報酬Ⅱ）× 調整後EPU × 0.026%
（上限料率）

取得/譲渡報酬

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

合併報酬

（5） 新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額 × 1.0%（上限料率）

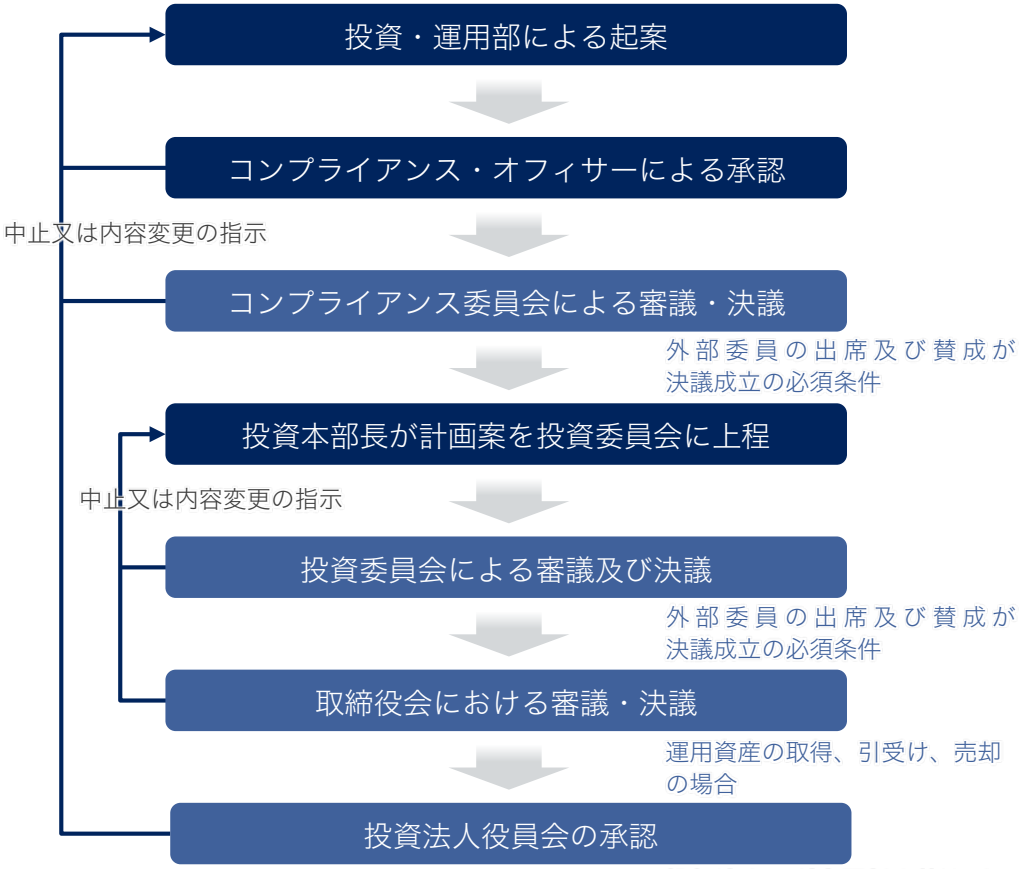
■ 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

発行済投資口数の約4%をラサールグループ及びJLLによってセイムボート出資として保有

■ 持投資口制度の導入

投資主と資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進

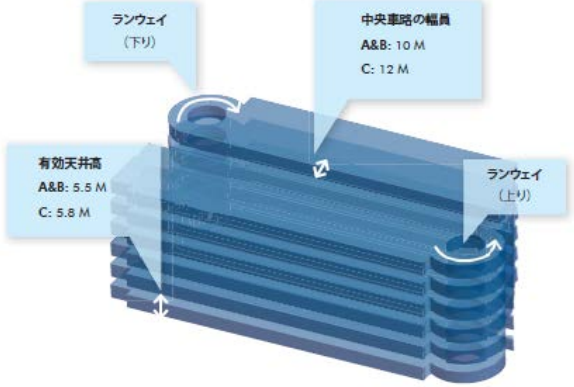
■ 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



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

物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴　1/3

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



物流適地

① 消費地へのアクセス
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好

② 幹線道路（結節点）へ近接
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易

③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能

④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

大規模

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

高機能

① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上

② 2つの大型ランプウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能

③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能

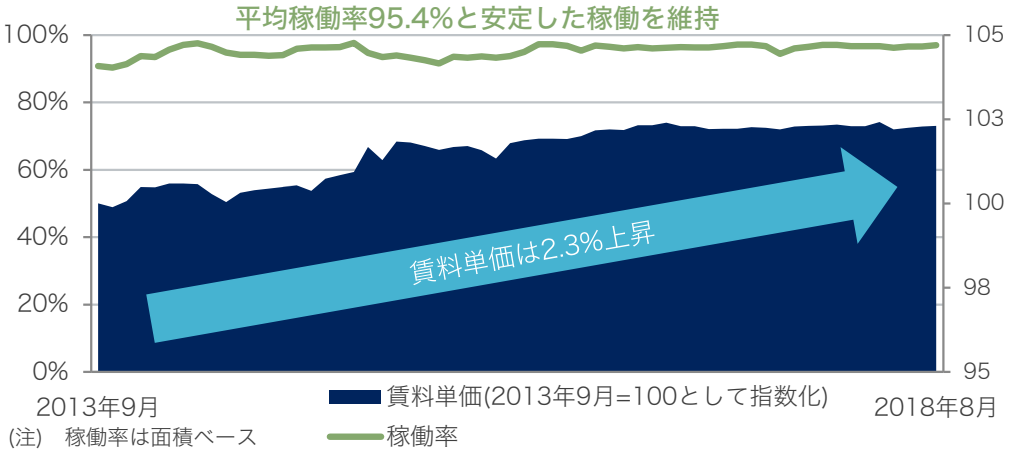
④ 空調設備付の充分なオフィス スペースを確保

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

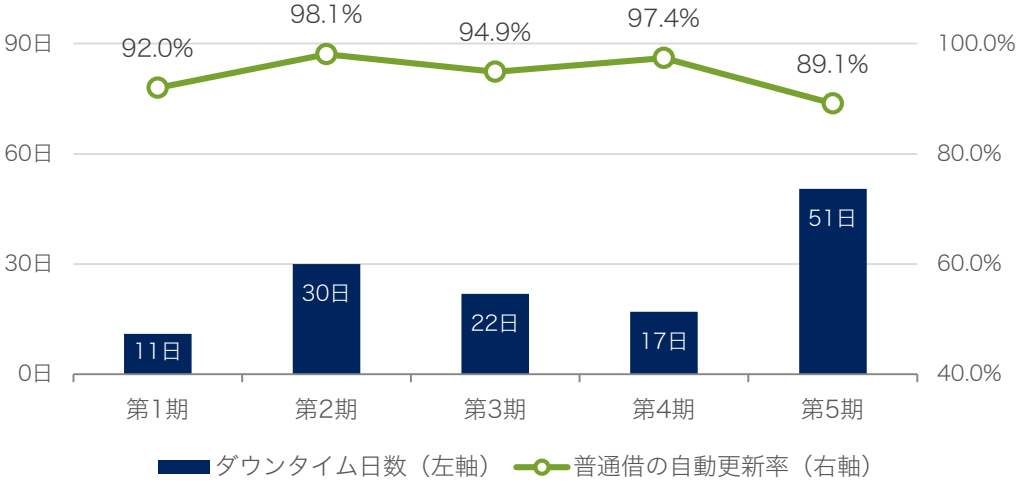
■ 安定稼働の実績を積み重ね、賃料単価も上昇基調

稼働率・賃料単価の推移



(注)　稼働率は面積ベース

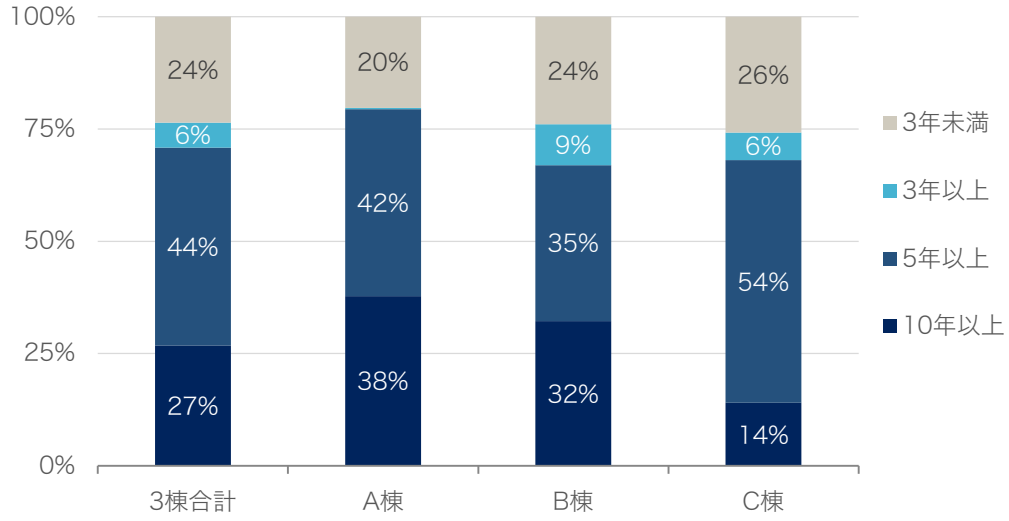
普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



現テナントの平均入居期間

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

■ 入居期間の内訳



(注)　面積ベース

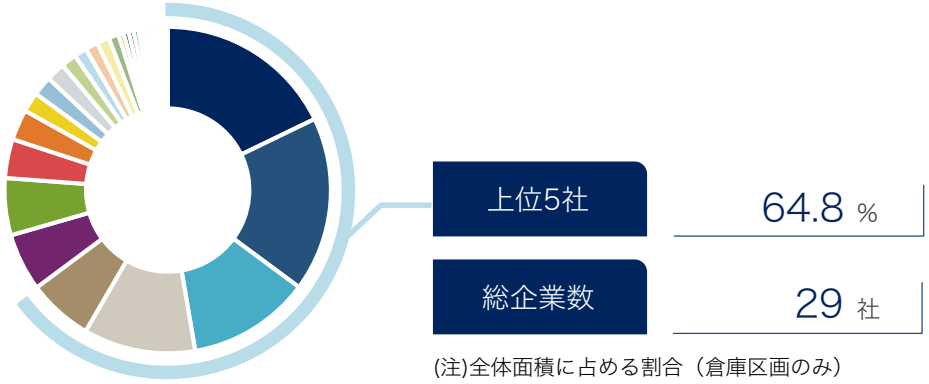
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴　3/3

■ テナント・荷主の分散、賃料ギャップの存在により、稼働が安定的

テナント・荷主構成

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

■ テナント企業の分散



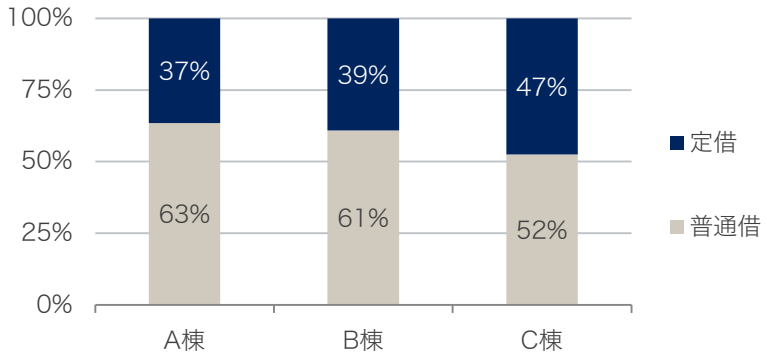
(注)全体面積に占める割合（倉庫区画のみ）

■ 荷主企業の分散

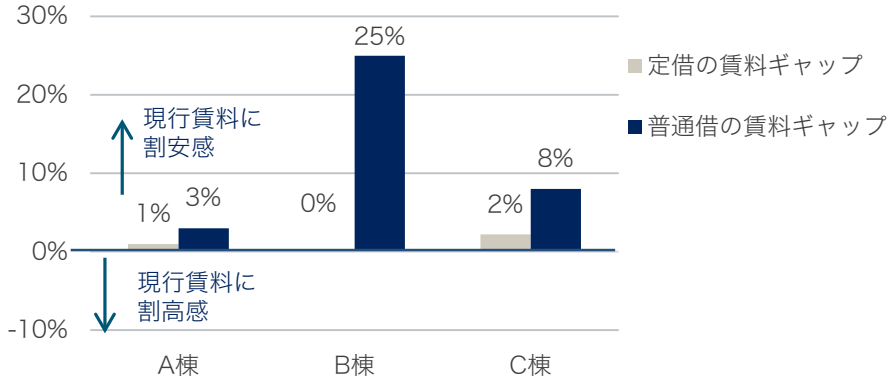
現行の賃料水準

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

■ 定期借家契約・普通借家契約の割合

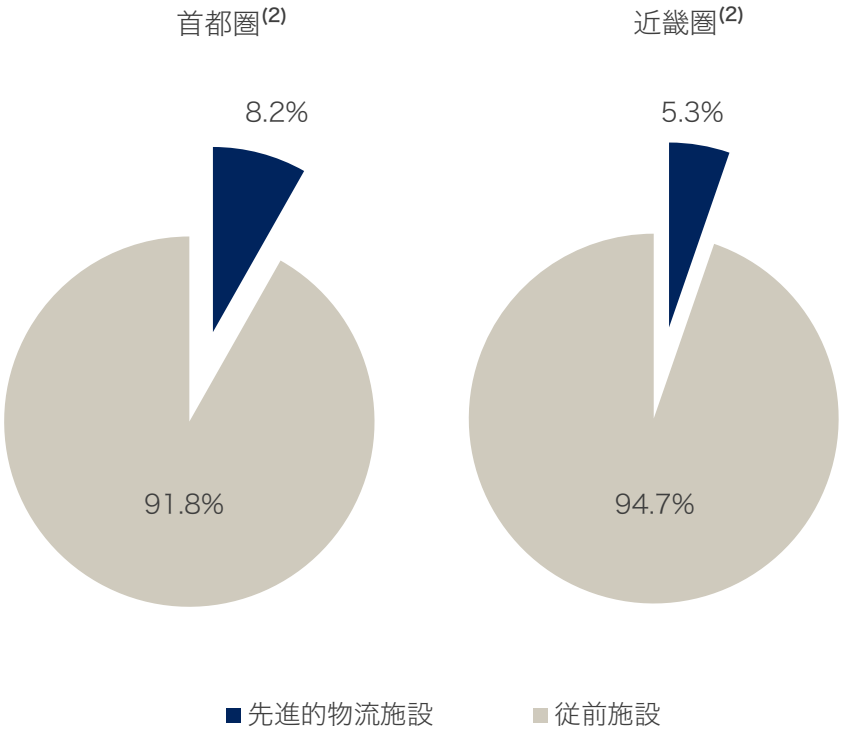


■ 賃料ギャップ

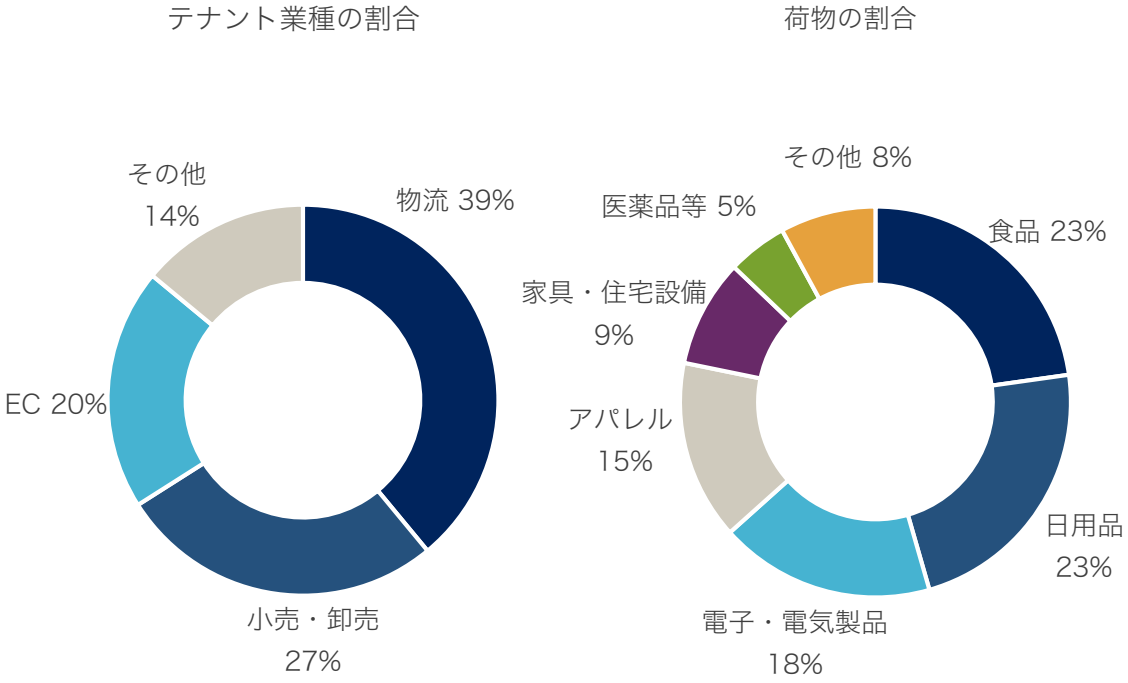


物流不動産のストックと荷物

先進的物流施設(1)の比率の比較



首都圏大型マルチテナント型施設(3)のテナント・荷物の種類

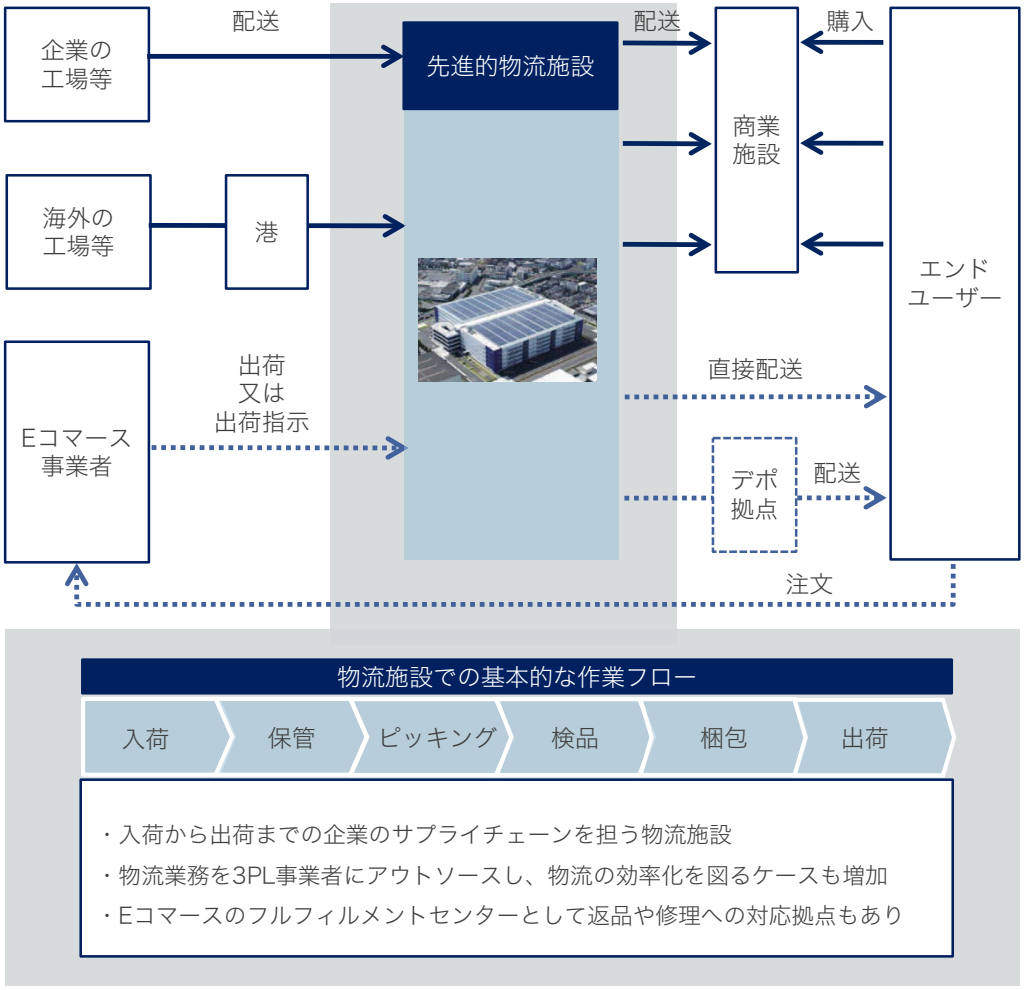


出所：いずれもCBRE
(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2017年3月末時点
(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県
(3) 首都圏の延床10,000㎡以上のマルチ型物流施設

物流不動産に対する具体的なニーズ

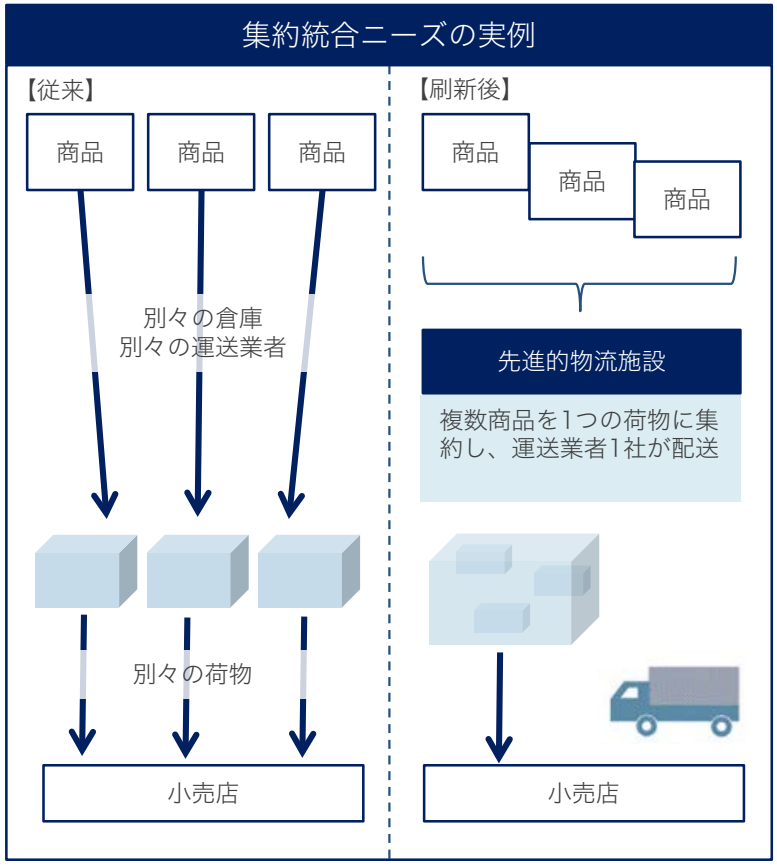
先進的な物流施設の役割

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



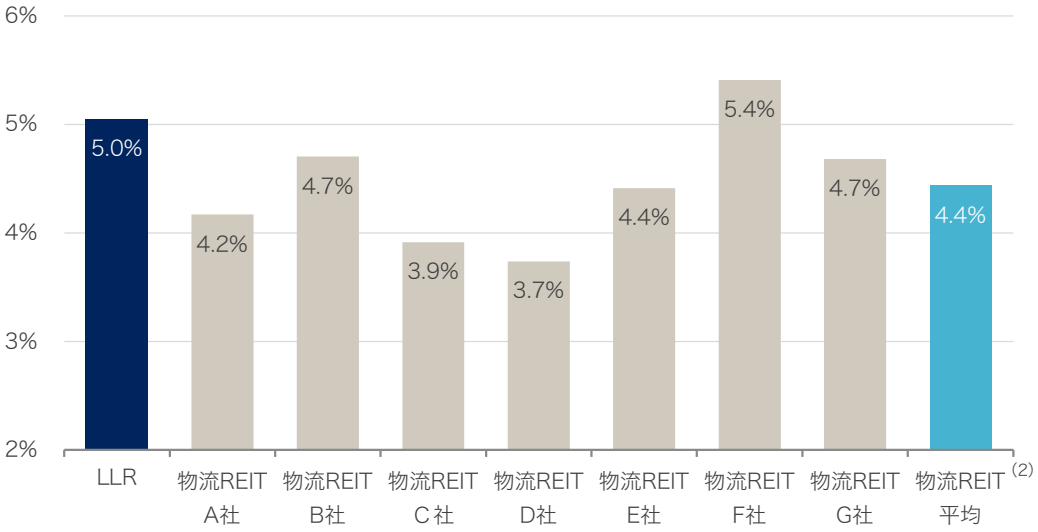
集約統合ニーズの拡大

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

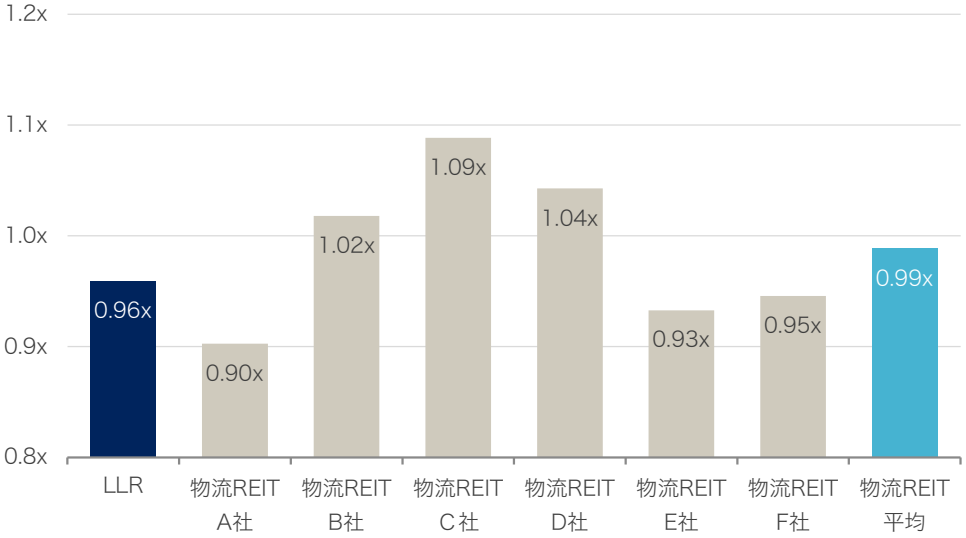


（ご参考）J-REITの物流特化型銘柄のバリュエーション

分配金利回り (1)



P/NAV倍率



投資口価格の推移 (3)

(1) 分配金利回りは各社開示の直近予想（又は固都税の影響を考慮した巡行期の予想分配金）の2倍から算出
(2) LLRを除いた物流REIT各社の単純平均（以下同じ）
(3) 2016年2月17日時点の本投資法人の投資口価格の終値を100%とした2018年9月末日までの相対的な投資口価格の推移
出所：ブルームバーグ

（ご参考）ポートフォリオ全体の賃料単価・稼働率に対するDPUの感応度分析

稼働率・単価変動によるDPUへの影響の試算

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

稼働率・単価変動によるDPU変動率の試算

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

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

ファンドサマリー

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

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

1. FFO＝当期純利益+減価償却費-不動産売却損益
2. AFFO＝FFO-資本的支出
3. NOI利回り＝賃貸NOI（年換算）÷取得価格
4. 償却後利回り＝賃貸NOI-減価償却（年換算）÷取得価格
5. 総資産LTV（簿価ベース）＝有利子負債÷総資産額
6. 総資産LTV（時価ベース）＝有利子負債÷（総資産額-有形固定資産簿価+不動産鑑定評価額）
7. NAV=純資産額 – 分配予定金額 + 含み損益
8. 分配金利回り＝1口当たり分配金（年換算）÷投資口価格
9. PBR(株価純資産倍率）＝投資口価格÷1口当たり純資産額
10. NAV倍率＝投資口価格÷1口当たりNAV
11. ROE(株価収益率)＝当期純利益（年換算）÷純資産額
12. AFFOペイアウトレシオ＝分配総額÷AFFO

物件別賃貸事業収支

当決算期（2018年3月1日～2018年8月31日）

（単位：千円）

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

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

損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

（単位：千円）

科目	第4期実績 2018/2期	第5期実績 2018/8期
営業収益	5,251,985	5,663,743
賃貸事業収入	4,790,438	5,179,266
その他賃貸事業収入	461,547	484,477
営業費用	2,445,640	2,620,386
賃貸事業費用	1,736,382	1,846,869
資産運用報酬	618,816	676,123
資産保管・一般事務手数料	28,889	27,150
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	47,952	56,643
営業利益	2,806,345	3,043,356
営業外収益	298	42
受取利息	41	42
還付加算金	257	-
営業外費用	261,968	345,713
支払利息	191,433	231,312
投資法人債利息	23,519	26,786
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	4,925	5,656
融資関連費用	38,433	78,301
経常利益	2,544,675	2,697,686
税引前当期純利益	2,544,675	2,697,686
当期純利益	2,543,602	2,696,927
前記繰越利益	309	711
当期末処分利益	2,543,911	2,697,639

貸借対照表

（単位：千円）

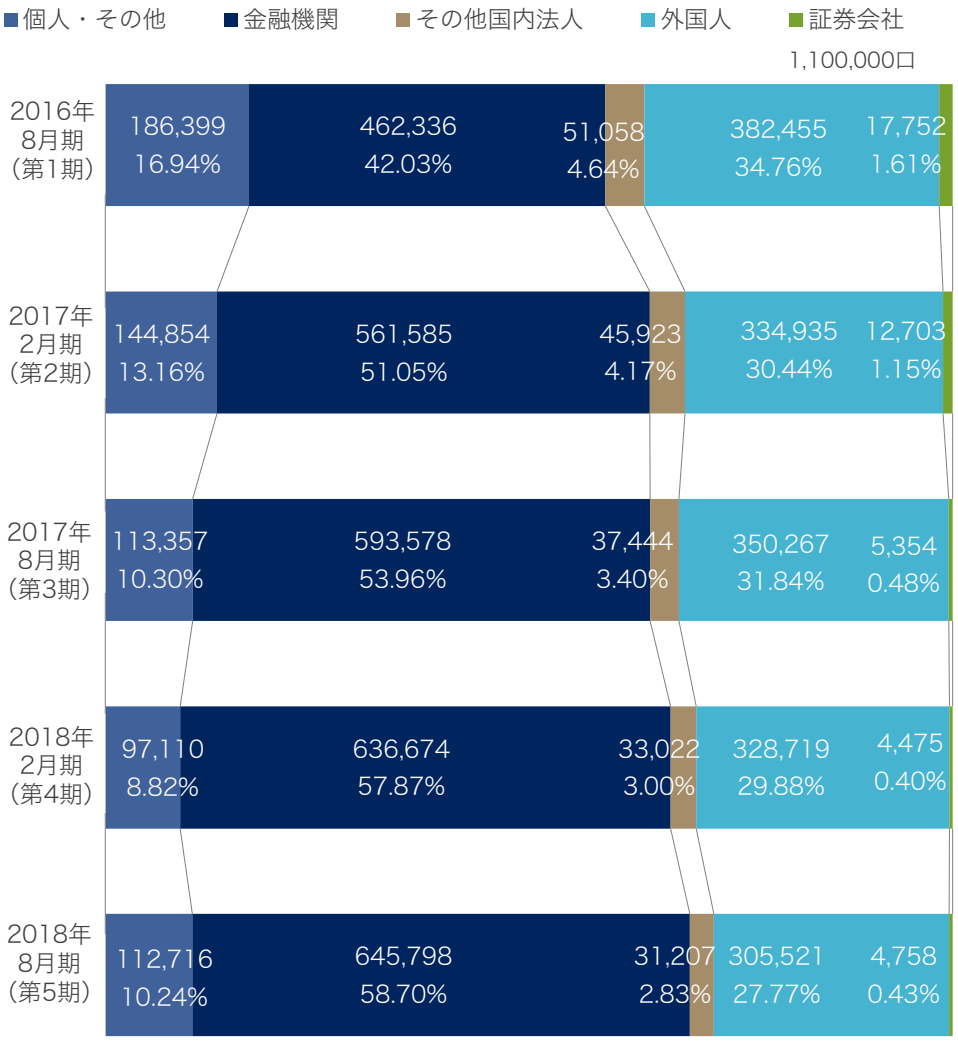
科目	第4期実績 2018/2期	第5期実績 2018/8期
流動資産	9,469,888	10,208,860
現金及び預金	4,565,339	5,858,660
信託現金及び信託預金	4,651,951	3,860,404
その他の流動資産	252,595	489,793
固定資産	174,284,502	189,085,998
有形固定資産	173,937,899	188,639,035
投資その他の資産	346,602	446,963
繰延資産	87,883	78,570
創立費	18,891	15,234
投資法人債発行費	68,991	63,335
資産合計	183,842,273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

(1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載

投資主の状況

（2018年8月末日時点）

所有者別投資口数の推移



所有者別投資主数

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

主な投資主（上位10社）

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

(1)　比率は小数第3位以下を切り捨て
(2)　スポンサー保有46,200口を含む
(3)　Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.（JLLの子会社）の所有する本投資法人の投資口の保管。右記中の投資口数（46,200口）の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有

最適なキャッシュ・マネジメント

■ 減価償却費相当額の手元資金の配分方針

有利子負債の返済

強固な財務体質構築

新規物件取得資金への充当

成長力強化

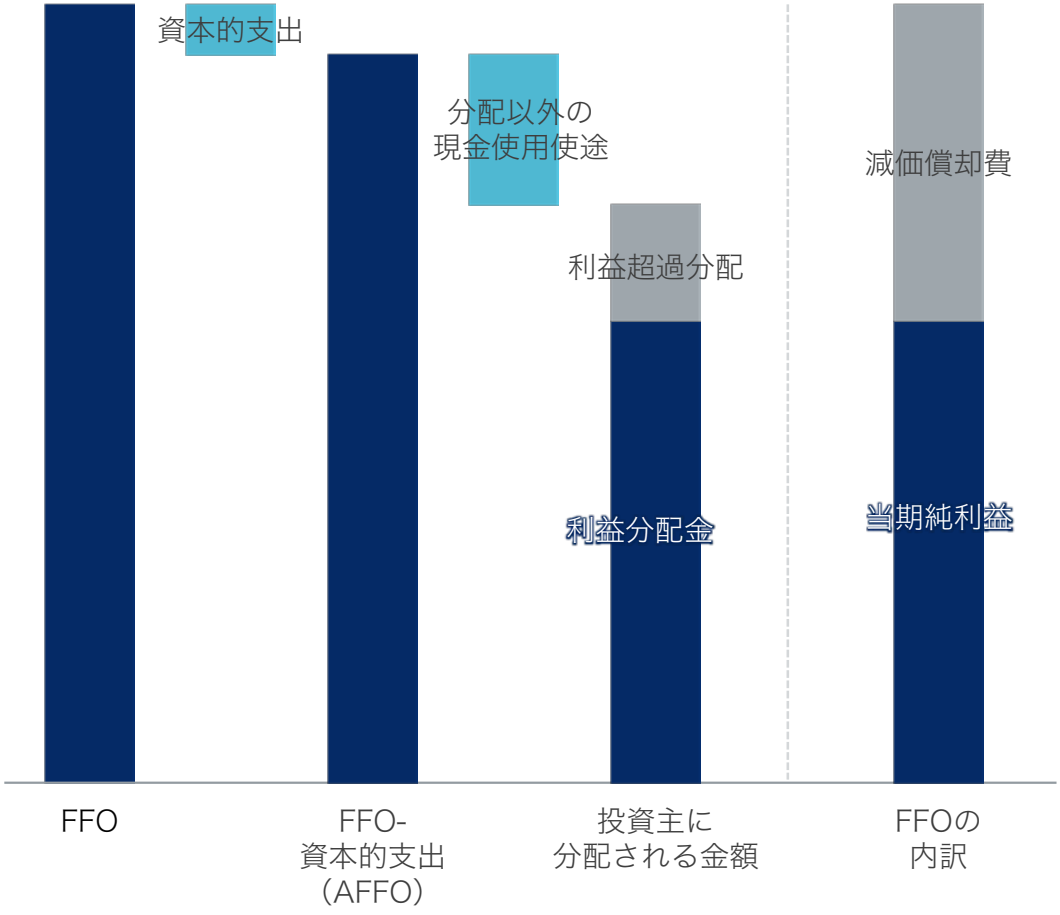
修繕や資本的支出への活用

保有物件の競争力の維持・強化

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

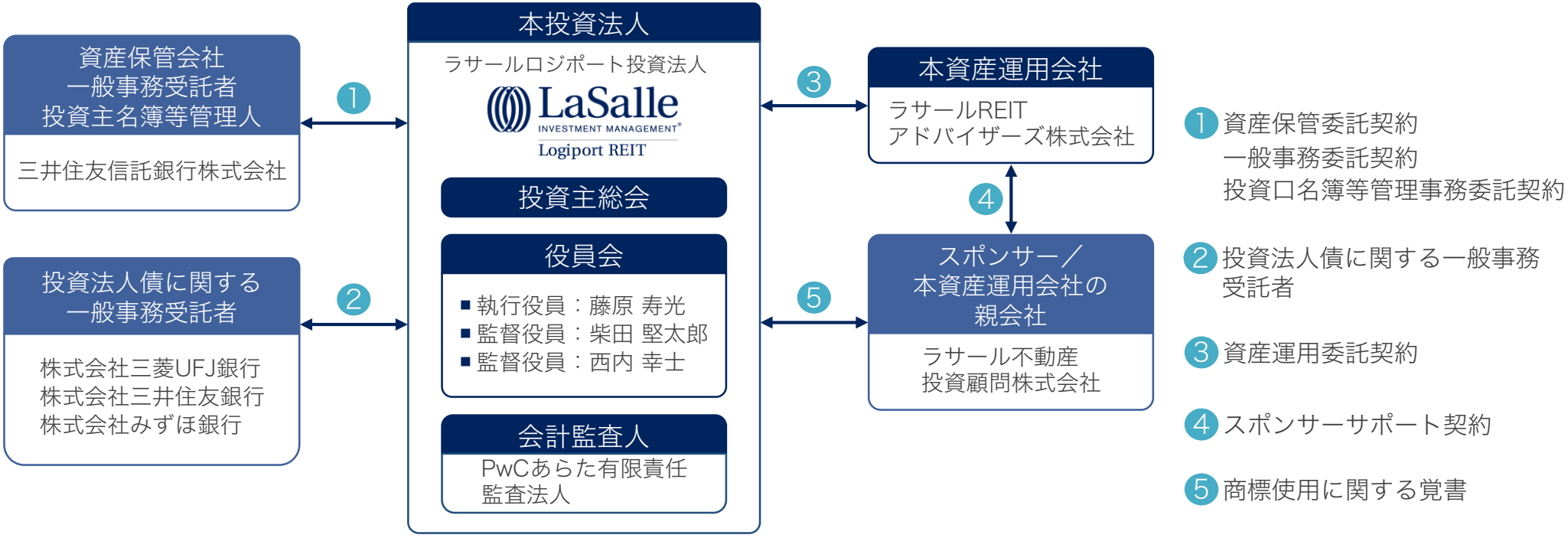
目途（対減価償却費）
- 継続的利益超過分配…30%
- 継続的利益超過分配
  + 一時的利益超過分配…40%

■ 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



本投資法人の仕組み

■ 投資法人の仕組み図



■ 資産運用会社の概要

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

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
本資料には、ラサールロジポート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。
本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。
本投資法人の投資口への投資については、投資口の価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。また、信用取引等には、元本を超える損失が生じるおそれがあります。投資にあたっては、各証券会社等より交付される、契約締結前交付書面または目論見書等の内容を十分によくお読みください。
今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（http://lasalle-logiport.com/）に訂正版を掲載する予定です。
本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。