

2024年2月期（第16期）決算説明資料
ラサールロジポート投資法人

2024年4月15日



目次

1	運用ハイライト	P 3
2	第16期決算概要	P 20
3	ポートフォリオの現状	P 24
4	物流不動産マーケット	P 41
5	付属資料	P 49

運用ハイライト

- 1 24/2期の1口当たり分配金は3,802円で着地（前期比+23%増）
25/8期まで売却益を継続分配し、巡航水準は約3,600円に増加
- 2 第2回物件入替取引を実行。ロジポート流山B棟の準共有持分
12.5%を追加売却し、売却資金を新規2物件の間接投資に充当
- 3 最大約60億円⁽¹⁾の自己投資口取得を決議。24/8期中にNAV倍率
0.9倍未満の投資口価格水準で買付を実施予定
- 4 新たにサイドカーファンドを組成し、約700億円のパイプライン
物件を運用。5年間の運用期間と投資余力約1,000億円を確保
- 5 倉庫区画はほぼ満床が継続し、賃料増額改定は+4%超を安定的
に達成。東扇島物件で普通借区画の大幅増額改定に合意。
金利上昇を吸収可能な収益構造に基づきALM⁽²⁾を遂行

注1：発行済投資口総数の最大約2.3%相当

注2：Asset Liability Management（資産負債の総合管理）



今期以降の予想分配金は巡航的に1口当たり約3,600円の水準で推移

2025年8期まで4期に亘り、毎期ロジポート流山B棟の準共有持分12.5%の売却益計上を継続

開発案件の利益や物件売却益により大幅増益

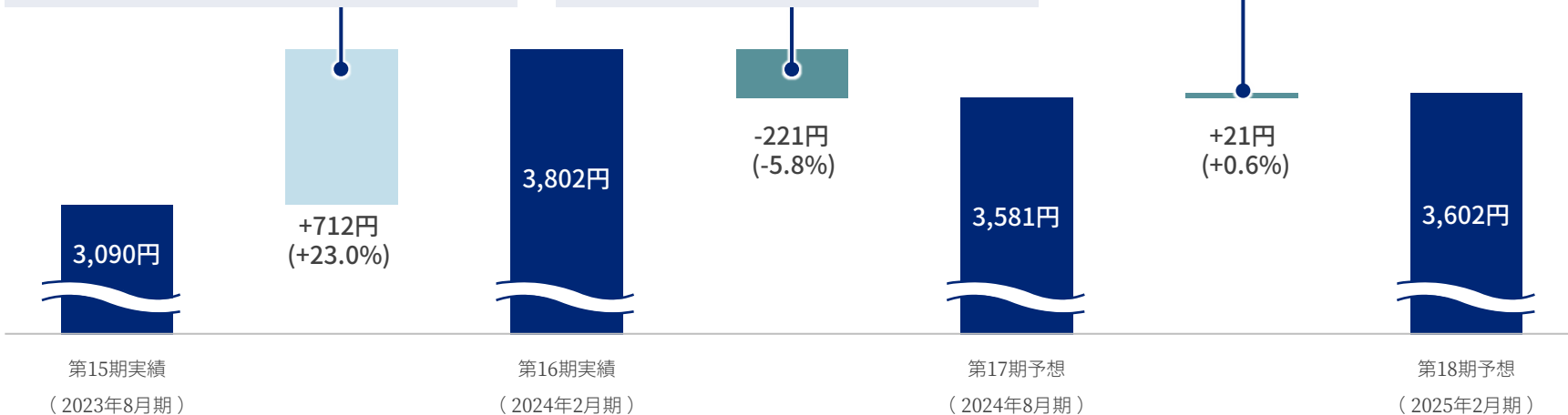
- + LP流山B棟の第1回目売却による売却益 (+594円)
- + 住之江案件の優先出資やブリッジファンドの匿名組合出資からの利益配当 (+260円)
- + 内部成長や公募増資で取得した3物件の通期寄与など営業収益の増加 (+154円)
- + リーシング費用の減少 (+59円)
- ▼ 収益連動の運用報酬の増加分やリーシング費用の減少に伴う一時的利益超過分配の剥落分 (-342円)
- ▼ リファイナンスの借入コスト増加及び投資法人費用の減少 (-13円)

増築や間接投資の収益貢献と売却益の継続計上

- ▼ 住之江案件の優先出資やブリッジファンドの匿名組合出資からの利益配当の剥落分 (-266円)
- + 稼働物件の間接投資やLP北柏の増築を含む内部成長の貢献 (+43円)
- ▼ 新規取得4物件の固都税費用化 (-30円)
- ▼ 修繕費用など賃貸事業費用の予算積増し (-27円)
- + 収益連動の運用報酬の減少分 (+74円)
- ▼ リファイナンス時の借入費用など予備的費用の積増し (-15円)

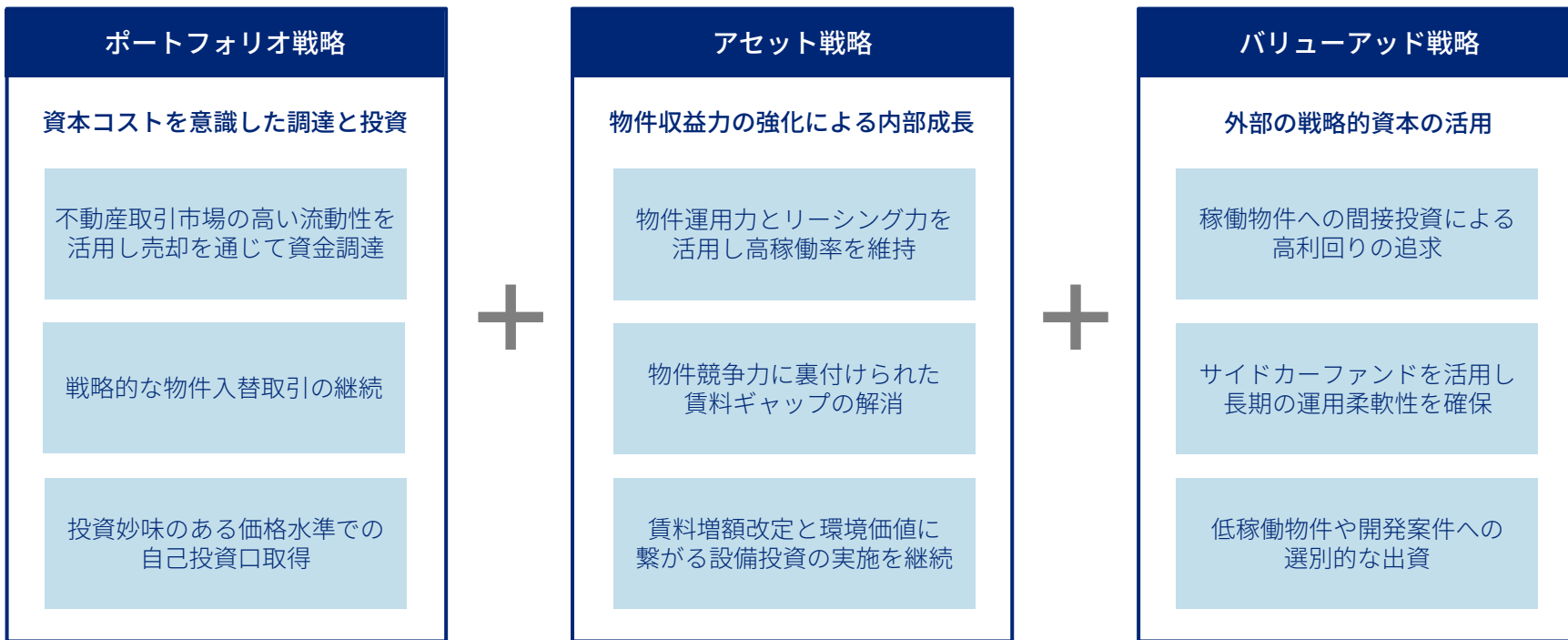
内部成長と売却益の継続で高い巡航水準が維持

- + 稼働物件の間接投資やLP北柏の増築に関する収益の通期寄与 (+21円)
- ▼ 保守的な稼働率想定による収入減 (-27円)
- + リーシング費や修繕費などの賃貸事業費用の減少 (+36円)
- ▼ 収益連動の運用報酬の増加やリファイナンス時の借入費用など予備的費用の積増し (-9円)



不透明な資本市場環境下でのアクティブ運用戦略

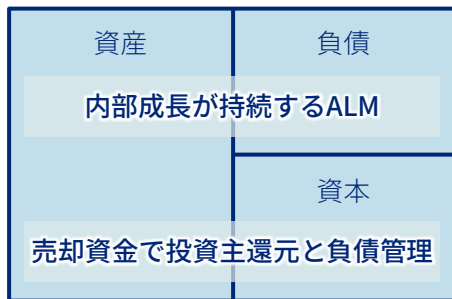
資本コストを考慮した最適な資金調達方法と投資主価値向上に資する資金使途を追求し、公募増資に頼らない成長戦略を継続遂行



不透明な資本市場環境下でのアクティブ運用戦略

本投資法人のバランスシートマネジメントを徹底しつつ、バランスシート外の経済圏を成長戦略に最大限活用

バランスシートマネジメント



内部成長の継続追求

(2年以内に約4割が契約満了／賃料増額機会を捕捉)



物件入替

(含み益の実現と資本コストを意識した資金調達)



セイムポート出資による配当収入の獲得

金利上昇・投資主還元を踏まえた財務運営

(金利の長期固定化とLTVコントロール)



投資主還元

(物件売却益の分割計上と自己投資口取得)



バランスシート外の戦略的資本の活用

成長戦略を下支えする バランスシート外の経済圏拡大

稼働物件
保有SPC

長期安定的な
高利回り投資

サイドカー
ファンド

将来的な外部成長の
柔軟性を5年間確保

開発SPC

開発利益の追求

足許の市場動向を踏まえた資金調達と配当政策の考え方

物件売却を通じた資金調達が資本コストの観点から適切と判断。分割決済による売却益の分割計上により、ペイアウトレシオが恒常的に増加

不動産取引市場と上場REIT市場のアービトラージを捕捉

上場REIT市場の資本コスト⁽¹⁾ > 現物不動産市場の取引利回り

4.1~4.4%⁽²⁾



3.8%⁽³⁾



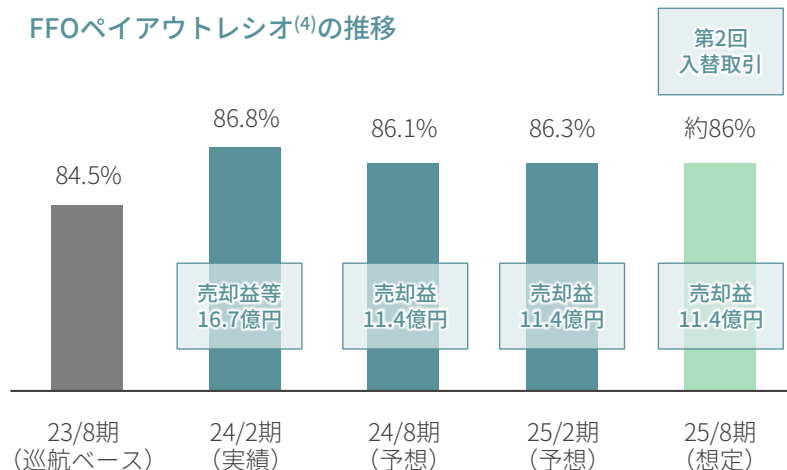
本投資法人の
インプライドNOI利回り
(2024年第1四半期)

LP流山B棟の売却利回り

インプライドNOI利回りに対して不動産取引利回りが大きく下回る現環境下では、物件売却が適切な資金調達手段の一つ

分割売却によるFFOペイアウトレシオの増加

FFOペイアウトレシオ⁽⁴⁾の推移



流山B棟の売却益を4期に亘り均等分配し、FFOペイアウトレシオは巡航的に約86%に上昇

注1：インプライドNOI利回り（LTVを維持かつ手元現金を使用しない公募増資を実施した場合の資本コスト）

注2：2024年1月4日~3月31日までの投資口価格（終値）140,900円~158,800円に基づく

注3：2023年8月期の実績賃貸NOI 666百万円を年換算かつ準共有持分37.5%に持分換算し、取引価格13,125百万円を除いて算出したNOI利回り

注4：FFOペイアウトレシオとは、業績予想にて公表した売却益等を利益分配と利益超過分配の合計値を純利益と減価償却費の合計値で除した数値（資本的支出の控除は考慮せず）

物件売却資金と待機資金の資金配分方針（キャピタルアロケーション）

2回分の売却資金使途。第3回以降の売却に関する基本合意書も締結。待機資金と合わせた約240億円を活用して投資主価値向上を図る

ロジポート流山B棟の売却資金

準共有持分12.5%の追加売却を本日決議し、合計50%の売却が確定

130 億円

第1回・第2回の売却資金の配分先 (売却益は全額分配されるため除く)

犬山物流センターの取得 33億円

稼働物件の間接投資
(南港・八千代・浦安・沖縄糸満) 36億円

自己投資口取得 最大60億円

第3回以降の潜在的な売却資金
(残り50%持分)

約130 億円⁽¹⁾

2024年2月期末待機資金

108 億円

サイドカーファンドへの
セიმボート出資

稼働物件への間接投資

外部事業パートナーとの
開発案件への出資

内部成長に資する
設備投資

投資主還元

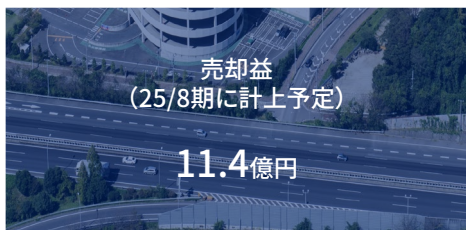
借入金の返済
(LTVコントロール)

注1：2024年4月15日付で、ロジポート流山B棟の準共有持分50%を現共同所有者に売却すると共に、同準共有持分との物件交換を行う基本合意書を締結済み。但し、現時点では交換物件は特定されておらず、本投資法人は売却及び取得の義務は生じていません。

第2回物件入替取引：ロジポート流山B棟の12.5%持分の追加売却

売却資金32億円のうち約8億円を浦安物流センター及び沖縄糸満物流センターの間接投資に充当（約24億円の資金が残余）

売却資産：LP流山B棟（12.5%持分）



取得資産：浦安物流センターを裏付不動産とするB号TK出資（49%持分）（2025年3月決済予定）



所在地	千葉県浦安市
竣工年月	2001年1月
延床面積	14,208㎡
稼働率	100%（テナント1社）



浦安プロパティーズ合同会社

<裏付不動産> 浦安物流センター	ノンリコース・ローン (シニア) 25.9億円	
	ノンリコース・ローン (メザニン) 11.0億円	
	A号TK出資（優先TK） 2.0億円	
	B号TK出資 51% 3.3億円	B号TK出資 49% 3.2億円

取得資産：沖縄糸満物流センターを裏付不動産とするB号TK出資（49%持分）（2024年5月決済予定）



所在地	沖縄県糸満市
竣工年月	2021年8月
延床面積	13,609㎡
稼働率	100%（テナント1社）



沖縄糸満プロパティーズ合同会社

<裏付不動産> 沖縄糸満 物流センター	ノンリコース・ローン (シニア) 33.3億円	
	ノンリコース・ローン (メザニン) 11.8億円	
	A号TK出資（優先TK） 6.0億円	
	B号TK出資 51% 5.3億円	B号TK出資 49% 5.2億円

自己投資口取得の実施目的と買付の決議内容

投資妙味のある価格水準で買付を実施予定。買付期間終了後は買付金額相当の有利子負債を返済し、LTV低減を検討

実施目的

魅力的な投資（NAV倍率0.9x未満の価格水準）

即効性のあるDPU押上げ効果

一時的な取引需給悪化の吸収

決議内容

取得口数

43,000口（上限）
（発行済投資口数の2.3%）

取得金額

60億円（上限）

取得期間

2024年4月16日～7月31日

※取得期間中に投資口が買付上限価格を超えて推移し続けた場合、取得口数が上限に達せず、または取得が全く行われない場合があります

本投資法人の投資口価格推移及び買付価格の参考指標

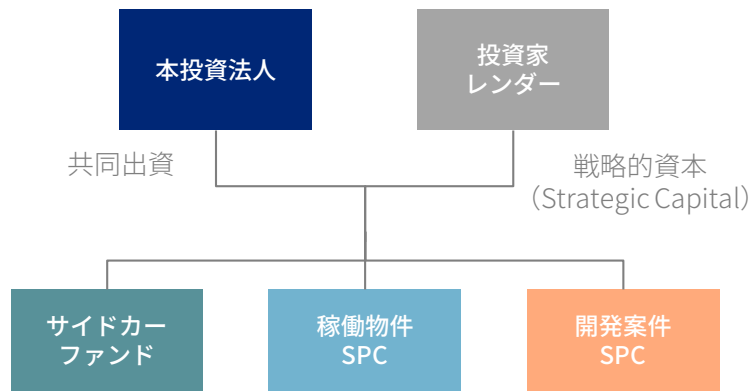


注1 : NAVPS (NAV Per Share) は2024年2月末時点。但し、ロジポート流山B棟の準共有持分を50%売却した前提の数値

注2 : ICRは、業績予想に基づくNOIを基準とした各投資口価格における本投資法人のインプライドNOI利回り。但し、ロジポート流山B棟の準共有持分を50%売却した前提の純有利子負債

戦略的資本（Strategic Capital）の活用による投資主価値向上

2018年以降の実績と信用力の蓄積により成長投資の幅が拡大し、調達金額・運用金額の増加とストラクチャーの柔軟性向上を実現



本投資法人はバリューアッド戦略の一環として2018年以降、低稼働物件や開発案件に投資する間接投資やブリッジファンドの組成を外部からの戦略的資本（Strategic Capital）と共同で行って参りました。このような戦略的資本を活用することで投資規模及び投資余力を増大させることが可能となると共に、本投資法人よりも低い資本コストでの資金調達により高リターンを追求することが可能です。外部成長が困難な現環境下、バランスシート外で本投資法人の成長と投資主価値向上を実現する重要な差別化要素です。

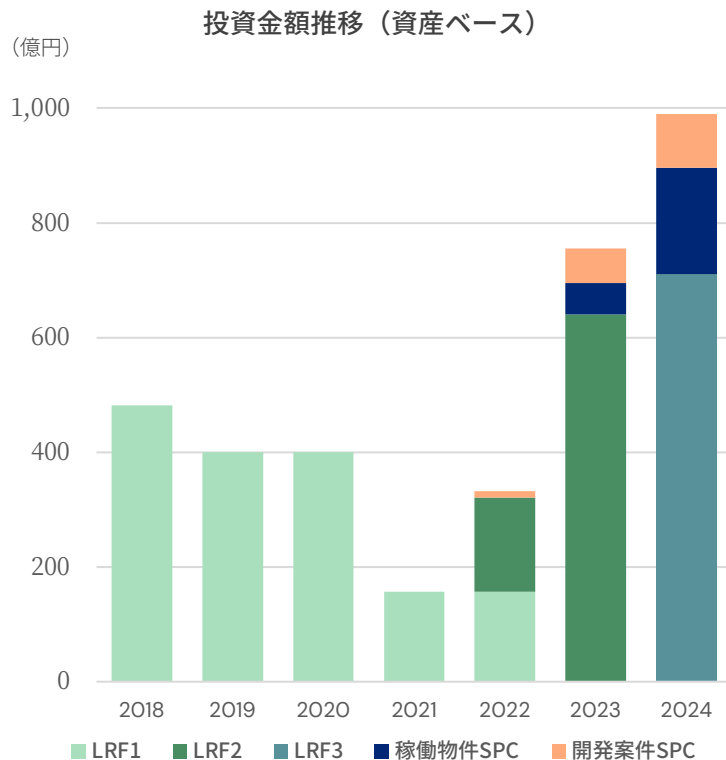
戦略的資本の活用意義

外部成長の柔軟性・新規投資機会の確保	AUM（投資金額） 約1,000億円	投資余力 約1,000億円
高利回りの獲得	想定リターン 8%+	加重平均資本コスト 約3% ⁽¹⁾
投資リスクの抑制	本投資法人の出資割合 10%～49%	本投資法人の出資総額 約68億円
投下資金の循環 (キャピタルリサイクル)	本投資法人による出資の利益総額 約17億円	投資回収済出資金額 約37億円

注1：加重平均資本コストとは、本投資法人が出資するサイドカーファンドまたは稼働物件SPCの資金調達における直近足許の目安水準であり、特定のファンドまたはSPCの数値ではなく、かつ今後同様のファンドまたはSPCを組成した場合の調達水準を約束するものではありません。

戦略的資本を活用したファンド/SPCの投資実績と投資手法分類

リスクは開発から稼働物件まで、ファンド属性は個別案件からブラインドプール型まで、多種多様な投資手法でAUMを拡大



LRFシリーズ（ブラインドプール型ファンド）			
	LRF 1	LRF 2	LRF 3
ファンド種別	開発ファンド	ブリッジファンド	サイドカーファンド
投資総額	約1,000億円	約900億円	約1,700億円
ファンド期間	ファンド清算済	ファンド清算済	5年間

稼働物件SPC（長期投資を前提とした間接投資）			
	第1号案件	第2号案件	第3号案件
組入物件	南港物流センター 八千代物流センター	浦安物流センター	沖縄糸満物流センター
資産規模	130億円	42億円	55億円
投資法人 出資額	27.4億円	3.2億円	5.2億円

開発案件SPC（外部事業パートナーとの共同開発）		
	松戸案件	仙台泉案件
出資額 (割合)	1.8億円 (33%)	4.8億円 (25%)
出資総額 (予定)	4.0億円	16.2億円

2024年2月に新規組成したサイドカーファンド：LRF3（第3号ファンド）

外部成長の柔軟性を今後5年間確保。新たに投資余力を約1,000億円確保し、スポンサー開発物件の取得や外部から物件ソーシングに活用

LRF3の概要

運用総額（2024年3月末時点）
7物件 / 710 億円

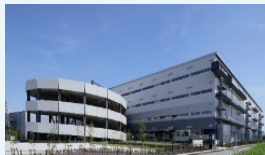
投資余力
約1,000 億円

運用期間
5年間（2029年2月まで）

本投資法人のセიმボート出資
12.3 億円 / 17.6%

本投資法人は組入れ資産の取得に関する
優先交渉権を確保

LRF3の運用物件（シードアセットと新規取得2物件）



ロジポート加須



鴻巣案件



浦和美園案件



入間案件



大阪住之江物流センター



岩沼案件



尼崎案件

パイプライン物件：総額2,000億円

サイドカーファンドでの運用物件約700億円を除くスポンサー開発物件及び外部事業パートナーとの開発案件

スポンサー開発物件 (9物件 約90万㎡)



ロジポート神戸西
2021年11月竣工



松戸物流センター
2022年1月竣工



ロジポート名古屋
2023年7月竣工



ロジポート多摩瑞穂
2024年6月竣工予定



ロジポート福岡粕屋
2024年8月竣工予定



東京東雲物流センター
2024年11月竣工予定



(仮称) 谷田部物流センター
2025年2月竣工予定



(仮称) 岩塚物流施設
2025年6月竣工予定



(仮称) 兵庫尼崎物流センター
2025年7月竣工予定

開発物件／底地物件

開発SPCで運用中



松戸案件
2024年9月竣工予定

開発SPCで運用中



仙台案件
2026年上半年竣工予定

本投資法人が保有



東扇島 (底地)

ポートフォリオの運用状況は堅調さを維持し内部成長は継続

ラサールグループの物件運用力とリーシング力を活用し、高稼働の維持と賃料ギャップの縮小を両立

	2024年2月期 (第16期)	2024年8月期 (第17期)	2025年2月期 (第18期)	
期中平均稼働率 (倉庫区画の 期中平均稼働率)	99.2% (99.9%)	99.1% (99.9%)	98.6% (99.5%)	第16期の実績、第17期・第18期の業績予想前 提は共に高稼働率が持続見込み
契約更改の 対象面積 ⁽¹⁾ (ポートフォリオの倉庫 区画に占める割合)	25.2万㎡ (17.0%)	6.0万㎡ (4.1%)	11.2万㎡ (7.6%)	第16期は通常期に比べて2倍以上の賃貸面積が 契約満了を迎えたものの、ラサールグループ のリーシング力を活用しテナント需要を捉え、 早期に100%内定率を達成
契約内定率 ⁽¹⁾ (契約内定済面積)	100%	82% (4.9万㎡)	41% (4.6万㎡)	第17期は大半がリーシング完了、第18期の内定 率も過去平均よりも堅調に進捗（翌期の内定率 は前期の決算発表時点で約2～3割が通例）
内定区画の 賃料増減率 ⁽¹⁾	+4.4%	+4.4%	+4.3%	ポートフォリオ全体の目標賃料に対する賃料 ギャップは約5%あり、今後も縮小を目指す。 市場賃料との賃料ギャップは約15%存在

注1：東扇島ABC棟及び東扇島底地を除く定借物件19物件

インフレ環境下にて内部成長ポテンシャルを有するポートフォリオ

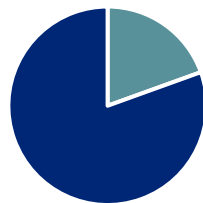
早期の賃料増額機会と物価上昇の耐性。東扇島物件の普通借区画も大幅な賃料増額改定に合意し、今後の内部成長ドライバーとなり得る

定借物件（19物件）

過去3年 平均賃料増額率	+5.1% (契約更改面積59万㎡)
賃貸借契約 残存年数	4.4年
賃料ギャップ	4~10% (現行賃料と目標賃料及びスポット賃料の差)
CPI連動条項 導入面積	約50,000㎡ (ロジポート大阪ベイの20年契約)
CPI連動条項	<ul style="list-style-type: none">・ 改定頻度：5年毎・ 算出式：消費者物価指数の年平均変化率を改定直前の賃料に乗じる・ アップサイドオンリー（前回改定対比で消費者物価指数の変化率がプラスの場合に適用）

賃貸可能面積割合

東扇島3物件
29万㎡
(19%)



定借19物件
118万㎡
(81%)

東扇島（ABC棟）

過去3年 平均賃料増額率	+6.6% (定借区画の契約更改面積16万㎡) (普通借区画の定借切替増額面積5万㎡)
賃貸借契約 残存年数	1.4年
普通借区画 賃料増額率	+19.3% (2024年以降改定合意済4区画/約4,800坪)
普通借区画 賃料改定条項 導入割合	99% (全普通借区画面積に対する割合)
普通借区画 賃料改定条項	<ul style="list-style-type: none">・ 契約更新時に協議の上、賃料改定可・ 賃貸借期間内に費用増、経済情勢や近隣相場の変動等に基づく諸事情により現行賃料が不相当と認められた場合改定可

不透明な金利市場を踏まえた財務運営

将来的な金利上昇を見据え長期・固定化を最大限維持。金利市場が落ち着けば借入コストと長期・固定化比率のバランスを検討

2024年2月のリファイナンス内容

2024年2月に120.6億円のリファイナンスを実施。借入年限を長期化しつつ、固定金利の比率が上昇。ベースレートの上昇により借入金利は増加するも、財務安定性は向上

	既存借入		新規借入
長期借入	90.6億円	▶	120.6億円
ブリッジローン ⁽¹⁾	30.0億円	▶	
金利固定化比率	75.1%	▶	100.0%
平均借入期間	6.3年	▶	7.8年
平均借入金利 (内ベースレート)	0.65% (0.22%)	▶	1.22% (0.89%)

当面の財務運営方針及び主要な財務指標

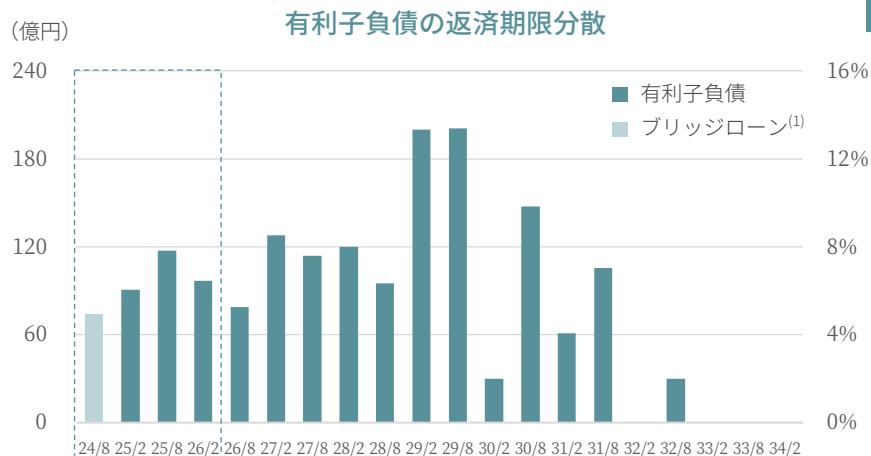
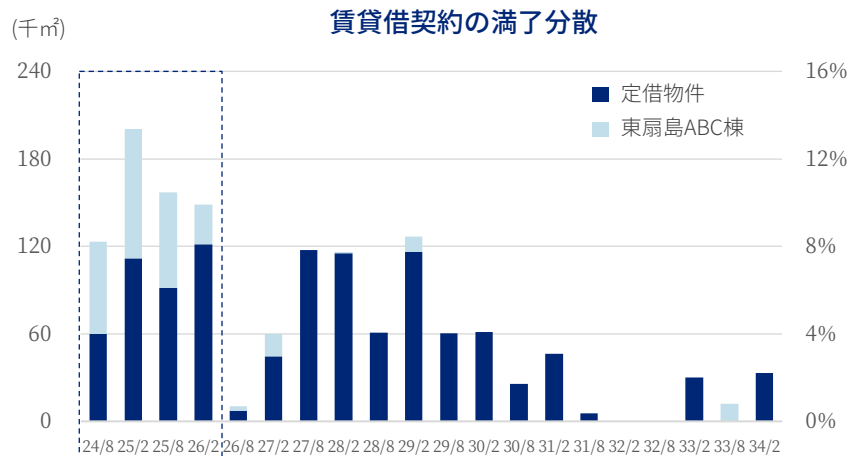
不透明な金利市場及び今後の金利上昇リスクを見据え、足許は借入コストを注視しつつ、有利子負債の平均借入年限及び固定化比率を維持する方針。自己投資口取得によりLTVが増加した場合は、LTVコントロールを検討

LTV	41.9% (対総資産)	34.8% (対鑑定評価額)
平均借入年限	7.9年 (ブリッジローン含むと7.6年)	
金利固定化比率	90.7% (ブリッジローン含むと86.8%)	
平均残存年数	4.5年 (ブリッジローン含むと4.2年)	
平均借入金利	0.64% (ブリッジローン含むと0.63%)	

注1：ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得（3物件、231億円）の一部に充当するため、2023年7月6日に借入実行した2024年6月28日を期限とする総額104億円の借入金のことを指します（2024年2月末時点の残高は74億円）

本投資法人の収益構造とALMに関する分析

借換金額を上回る賃貸借契約満了面積と金利上昇を上回る賃料増額率により、収益構造的に借入コスト上昇は吸収可能と試算



2年以内の契約満了面積
63万㎡
(ポートフォリオの42.5%)

×

賃料増額率の前提
5~10%

2年以内に期限到来する
有利子負債：305億円
(総額の18.7%)⁽²⁾

×

借換金利上昇の前提
+30~60bps

賃料収入の成長率試算値：1.1~2.1% (年率)

純利益の成長率試算値：1.1~3.5% (年率)

注1：ブリッジローンは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得（3物件、231億円）の一部に充当するため2023年7月6日に借入実行した2024年6月28日を期限とする74億円の借入金
注2：割合計算の分母・分子共にブリッジローンを除く

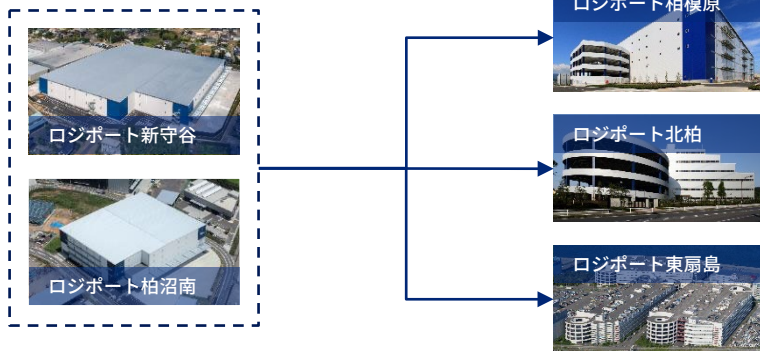
ESGの取組み

太陽光発電において自家消費型スキームとオフサイトPPAスキームを導入し、CO2排出量と電気料金削減の両立を目指す

オフサイトPPA（保有物件間の再エネ電力供給）

ロジポート新守谷及びロジポート柏沼南の屋根に太陽光発電設備を設置し、本投資法人が保有する他5物件に託送供給する基本合意書を締結

再生可能エネルギー由来の電力を
他の保有物件に安定供給



太陽光発電容量
合計4.3MW

CO2削減効果
年間約370万kwh

電気料金の削減効果
21百万円/期⁽¹⁾

注1：ロジポート北柏及びロジポート東扇島B棟の2物件における2022年の年間電気使用量の実績に基づき、本オフサイトPPAの取組みを通じた買電単価に置き換えた場合に想定される電気代削減金額を試算

自家消費スキームによる電気料金及びCO2排出量削減

2022年7月に、ロジポート川崎ベイの屋根に自家消費用の太陽光発電設備を設置。第16期は館内の電気使用量の約31%を自家消費で賄い、電気料金削減に貢献



屋根の約半分は屋根貸し賃料を収受（固定買取価格制度）
残り半分に自家消費用の太陽光発電設備を設置

太陽光発電容量
合計3.2MW

CO2削減効果
16期 約55万kwh

電気料金の削減効果
16期 6百万円⁽²⁾

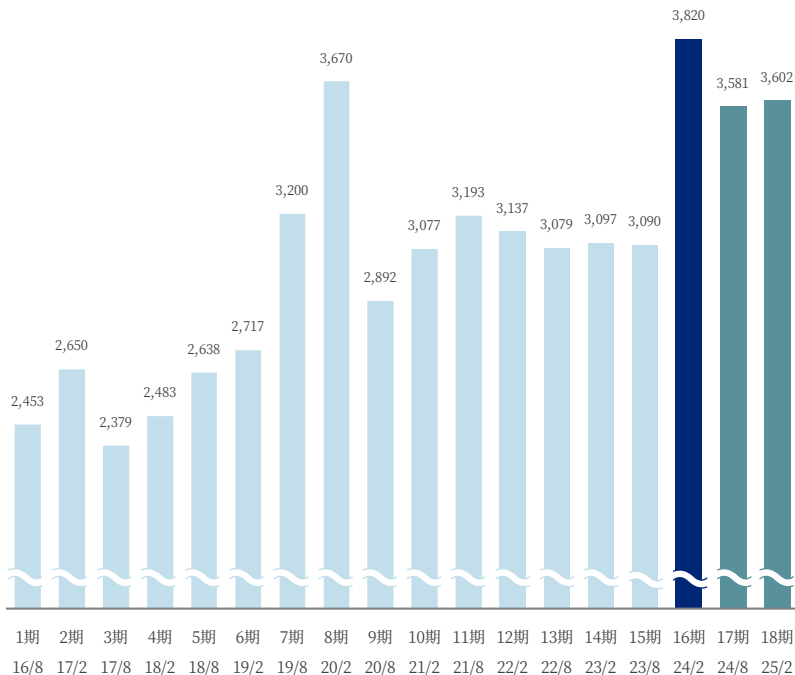
注2：自家消費型スキームの買電単価と通常の電力料金単価との差額を、自家消費電力量の実績値に基づいて算出

2

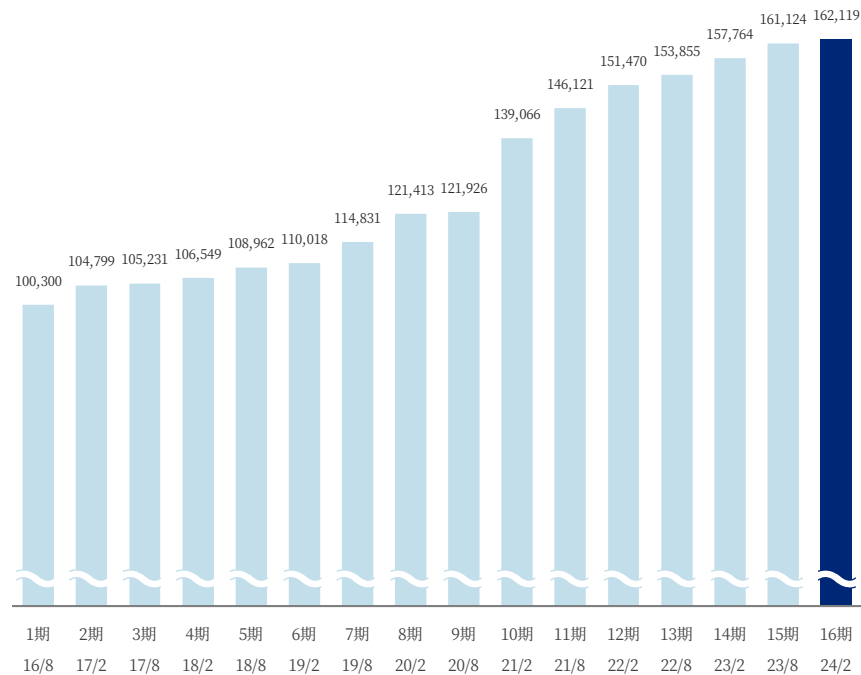
第16期決算概要

1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長

1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円）



1口当たりNAV（円）



2024年2月期（第16期）の決算概要

2023年8月期（第15期）と2024年2月期（第16期）の比較

単位：百万円	第15期 (2023年8月期) 実績 (a)	第16期 (2024年2月期) 実績 (b)	差異 (b) - (a)
不動産賃貸事業収益	11,215	11,426	+211
譲渡益	-	1,147	+1,147
受取配当金	-	532	+532
受取利息	-	20	+20
不動産賃貸事業費用 ⁽¹⁾	2,541	2,302	-239
NOI	8,674	9,124	+450
NOI+譲渡益・受取配当・受取利息	8,674	10,823	+2,149
減価償却費	1,468	1,539	+71
その他投資法人営業費用	1,463	1,929	+466
営業利益	5,741	7,354	+1,613
営業外費用	652	715	+63
経常利益	5,090	6,641	+1,551
当期純利益	5,089	6,640	+1,551
1口当たり分配金合計	3,090	3,802	+712
1口当たり利益分配金	2,725	3,555	+830
1口当たり利益超過分配金	365	247	-118
LTV	42.1%	41.9%	-0.2%
期中平均稼働率	99.0%	99.2%	+0.2%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

主な差異要因（第15期実績vs 第16期実績）

単位：百万円	第15期 実績 (a)	第16期 実績 (b)	差異 (b) - (a)
不動産賃貸事業収益			
・譲渡益	-	1,147	+1,147 LP流山B棟の売却益
・受取配当金	-	532	+532 開発案件の利益、稼働物件SPCからの配当
・受取利息	-	20	+20 稼働物件SPCからの社債利息
・水光熱費	619	538	-81 保守的に想定していた電気料金の低下
不動産賃貸事業費用			
・水光熱費	591	488	-103 保守的に想定していた電気料金の低下
・リーシング費	292	181	-111 リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用			
・運用報酬	1,342	1,762	+420 業績運動による運用報酬の増加
一口当たり分配金			
・利益超過分配	365	247	-118 リーシング費増加に対応した一時的利益超過分配の剥落

2024年8月期（第17期）及び2025年2月期（第18期）の業績予想

2024年8月期（第17期）及び2025年2月期（第18期）の予想

単位：百万円	第16期 (2024年2月期) 実績 (a)	第17期 (2024年8月期) 予想 (b)	差異 (b) - (a)	第18期 (2025年2月期) 予想 (c)	差異 (c) - (b)
不動産賃貸事業収益	11,426	11,511	+85	11,339	-172
譲渡益	1,147	1,137	-10	1,144	7
受取配当金	532	25	-508	75	+50
受取利息	20	69	+49	89	+20
不動産賃貸事業費用 ⁽¹⁾	2,302	2,486	+184	2,347	-139
NOI	9,124	9,025	-99	8,992	-33
NOI+譲渡益・受取配当・利息	10,823	10,256	-567	10,301	+45
減価償却費	1,539	1,537	-2	1,519	-18
その他投資法人営業費用	1,929	1,793	-136	1,804	+11
営業利益	7,354	6,925	-429	6,977	+52
営業外費用	715	694	-21	700	+6
経常利益	6,641	6,231	-410	6,276	+45
当期純利益	6,640	6,229	-411	6,275	+46
1口当たり分配金合計	3,802	3,581	-221	3,602	+21
1口当たり利益分配金	3,555	3,335	-220	3,359	+24
1口当たり利益超過分配金	247	246	-1	243	-3
LTV	41.9%	42.0%	+0.1%	42.1%	+0.1%
期中平均稼働率	99.2%	99.1%	-0.1%	98.6%	-0.5%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

主な差異要因（第16期 vs 第17期）

単位：百万円	第16期 実績 (a)	第17期 予想 (b)	差異 (b) - (a)
営業収入			
・賃料収入の増加	10,889	10,917	+28 物件入替と内部成長効果
・受取配当金	532	25	-508 開発案件とLRF2からの配当の剥落 稼働物件SPCからの配当の発生
・受取利息	20	69	+49 第2回目取得の社債からの利息の発生
不動産賃貸事業費用			
・修繕、リーシング費	326	372	+46 修繕、リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用			
・運用報酬	1,762	1,622	-140 業績連動による運用報酬の減少
営業外費用			
・支払利息	657	689	+32 リファイナンスによる金利コスト上昇

主な差異要因（第17期 vs 第18期）

単位：百万円	第17期 予想 (b)	第18期 予想 (c)	差異 (c) - (b)
営業収入			
・賃料収入の減少	10,917	10,784	-133 稼働率98.6%を前提とした賃料収入
・受取配当金	25	75	+50 稼働物件SPCからの配当金の発生
・受取利息	69	89	+20 第2回目取得の社債からの利息の発生
不動産賃貸事業費用			
・修繕、リーシング費	372	300	-72 修繕、リーシング計画に基づく計上
営業外費用			
・支払利息	689	697	+8 リファイナンスによる金利コスト上昇

3

ポートフォリオの現状



ラサールロジポート投資法人の概要

- 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大規模物流施設で構成
 - ・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
- 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

Asset ⁽¹⁾

取得価格	鑑定評価額	物件数	期中平均稼働率	鑑定NOI利回り ⁽²⁾
3,808 億円	4,591 億円	23 物件	99.2 %	4.7 %

Equity ⁽¹⁾

時価総額	一口当たりNAV
2,632 億円	162,119 円

Debt ⁽¹⁾

LTV	鑑定LTV	信用格付 (JCR)
41.9 %	34.8 %	AA (安定的)



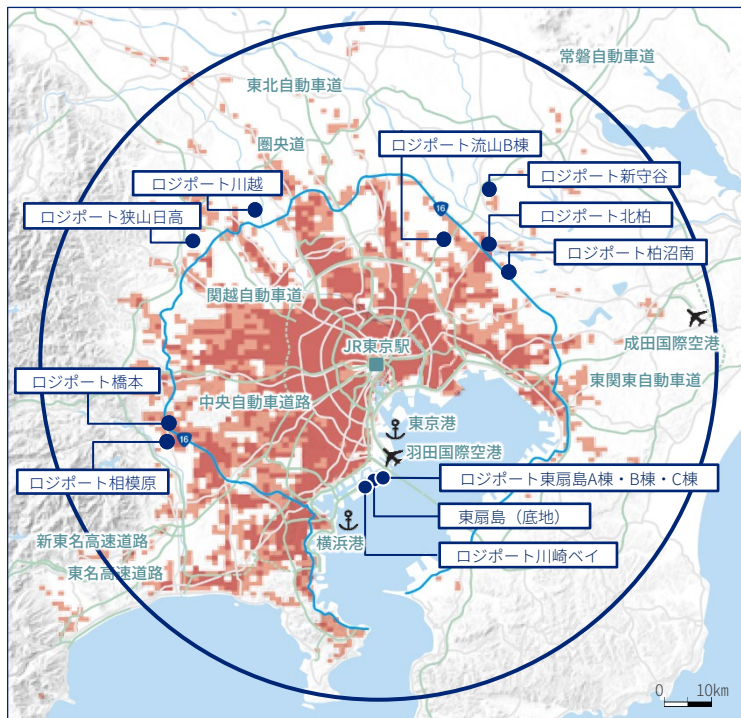
(1) 2024年2月末時点の数値にて計算

(2) 底地1物件を除いた22物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算

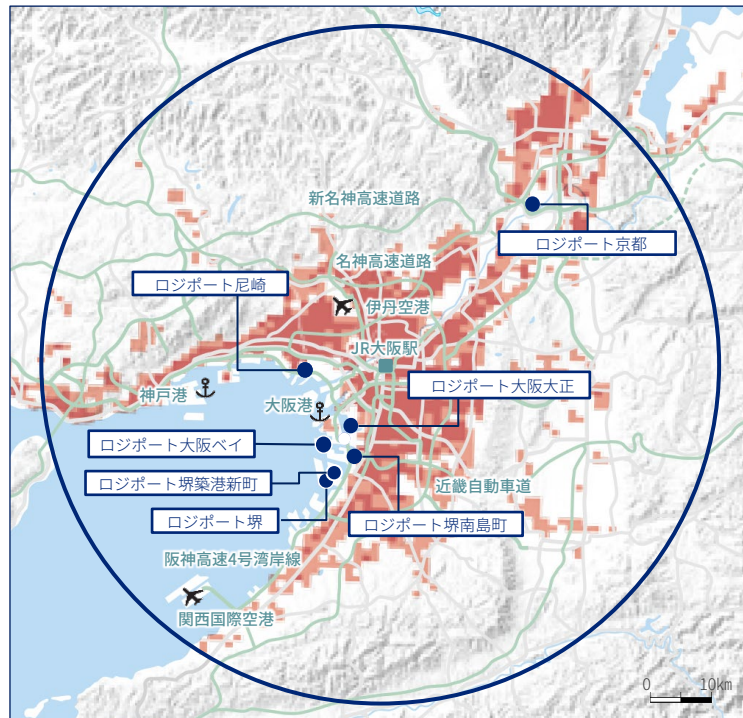
本投資法人の主な保有資産の所在地

消費地に近接したポートフォリオ

東京エリア（JR東京駅から60km圏内）



大阪エリア（JR大阪駅から45km圏内）



エリア比率⁽¹⁾

東京エリア

58.9%

大阪エリア

37.6%

その他

3.5%

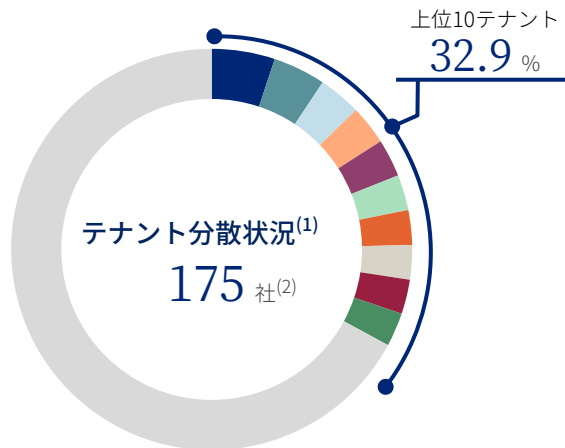
人口分布（人／km²）

- 0～5,000人
- 5,001～10,000人
- 10,001人～

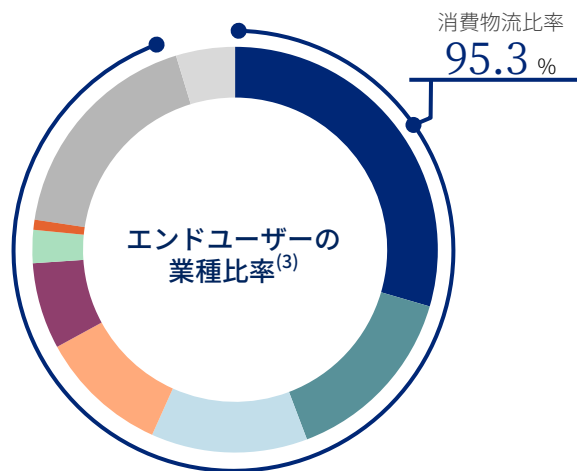
✈️ 空港 🚢 港

(1) 2024年2月末時点で保有している物件の取得価格にて計算

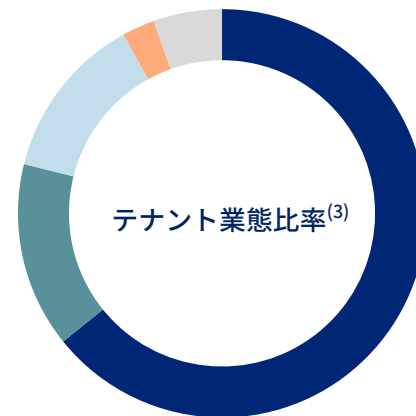
テナント分散の効いたポートフォリオ



■ コーナン商事 5.1%	■ 日本通運 4.2%
■ 佐川GL 3.4%	■ 関通 3.2%
■ ランドキャリア 3.0%	■ エバラ物流 2.9%
■ UTロジスティクス 2.8%	■ 丸和運輸機関 2.8%
■ 花王 2.8%	■ ミスミ 2.7%
■ その他 67.1%	



■ 日用品 29.5%	■ 家電・精密機器 14.7%
■ Eコマース 12.5%	■ 食品・飲料 10.3%
■ 衣料品 6.9%	■ 家具 2.6%
■ 医薬品 0.8%	■ その他 17.9%
■ 原材料 4.7%	



■ 3PL 64.2%	■ 製造業 14.7%
■ 小売業 13.1%	■ 卸売業 2.6%
■ その他 5.4%	

(注) 2024年2月末日時点で保有している底地を除く22物件の数値にて計算

(1) 面積ベースで算出

(2) 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は153件

(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

内部成長 物件運営実績①

主要な物件運営指標

ポートフォリオ⁽¹⁾
平均賃貸借契約期間

6.5 年

ポートフォリオ⁽¹⁾
平均賃貸借残存期間

3.9 年

定借物件⁽²⁾
平均賃貸借契約期間

7.4 年

定借物件⁽²⁾
平均賃貸借残存期間

4.4 年

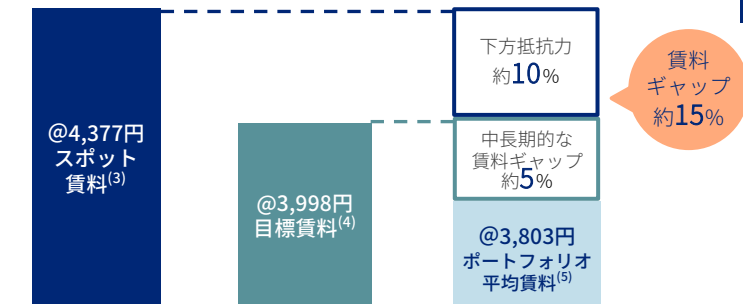
東扇島3物件
平均賃貸借契約期間

2.6 年

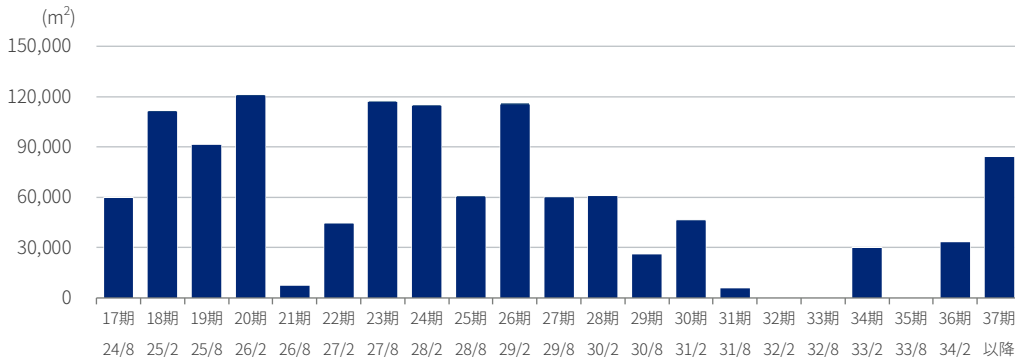
東扇島3物件
平均賃貸借残存期間

1.4 年

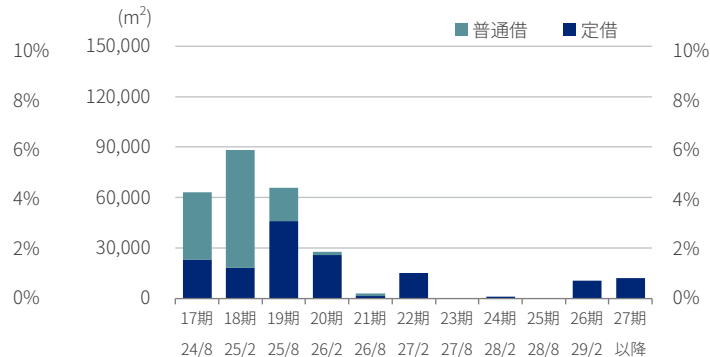
賃料ギャップ



賃貸期間満了スケジュール（定期借家物件（19物件））⁽²⁾



賃貸期間満了スケジュール（ロジポート東扇島A,B,C棟）



(1) 2024年2月末時点で保有している23物件の倉庫部分の面積にて計算

(2) 2024年2月末時点の保有物件の内、底地1物件及び東扇島3物件を除いた19物件の倉庫部分の定借契約面積を集計

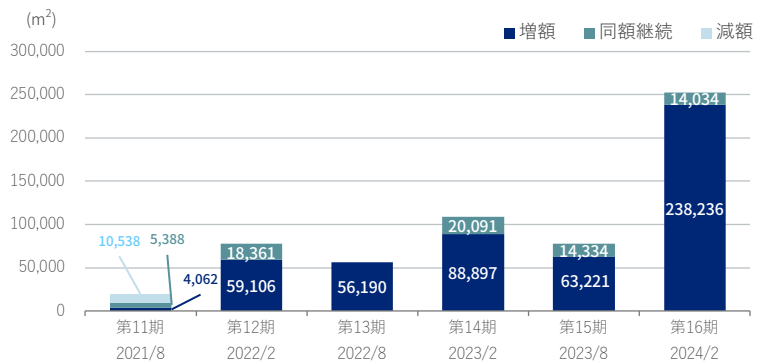
(3) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(4) マーケットレポートに基づき本資産運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価

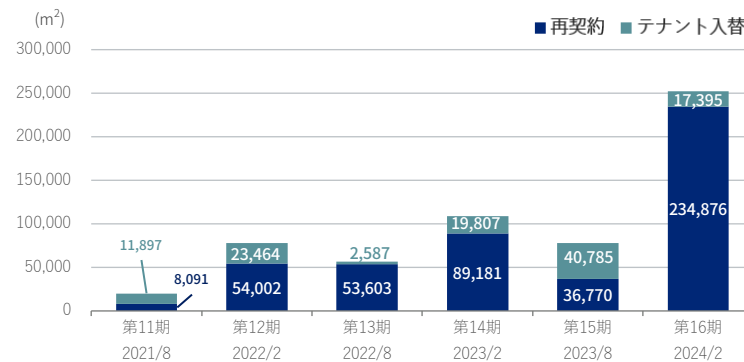
(5) 倉庫部分の賃料単価

内部成長 物件運営実績②（定期借家物件）

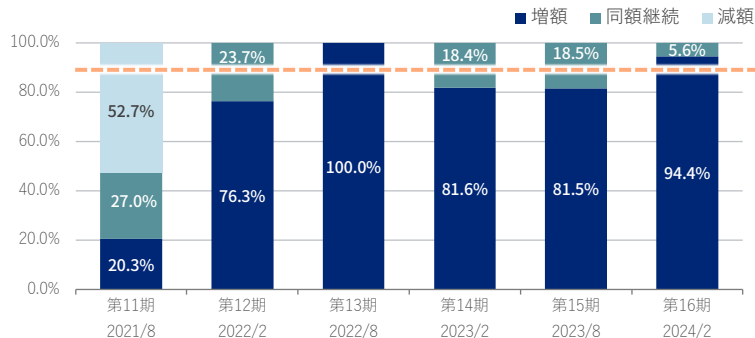
賃料改定実績の推移⁽¹⁾



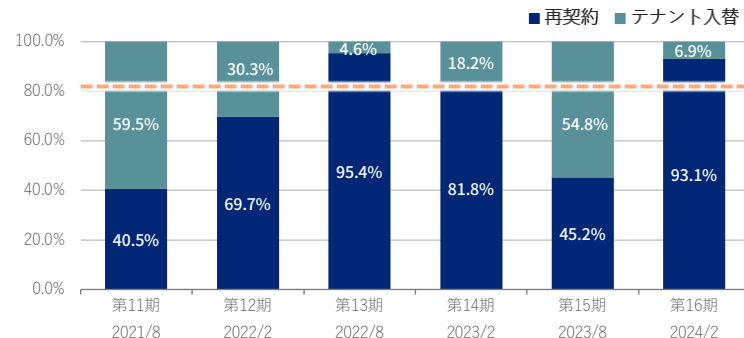
契約更改実績の推移⁽¹⁾



賃料改定実績の推移⁽¹⁾



契約更改実績の推移⁽¹⁾



(1) 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）

ポートフォリオ一覧① (1)

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	持分割合 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (百万円)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	定借比率 ⁽³⁾ (%)	テナント 数	賃貸借契約 残存年数 ⁽⁴⁾ (年)	PML値 ⁽⁵⁾ (%)
東京-1	ロジポート橋本 ⁽⁶⁾	神奈川県 相模原市	145,801	2015年1月	55	21,200	5.6	27,100	4.4	100.0	100.0	17	1.8	1.3
東京-2	ロジポート相模原 ⁽⁶⁾	神奈川県 相模原市	200,045	2013年8月	51	23,020	6.0	29,800	4.6	99.5	100.0	19	2.5	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	104,302	2012年10月	100	25,300	6.6	33,900	4.9	100.0	100.0	6	3.2	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟 ⁽⁶⁾	千葉県 流山市	133,414	2008年7月	87.5	23,275	6.1	29,575	5.0	99.9	100.0	8	2.7	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	100,235	1987年4月	100	19,000	5.0	20,200	4.8	96.2	56.2	18	1.4	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	117,546	1991年4月	100	19,120	5.0	23,000	5.2	95.7	56.5	20	2.0	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	116,997	2001年9月	100	23,700	6.2	28,300	4.9	98.9	57.6	21	0.8	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	50,742	2011年1月	100	11,950	3.1	12,900	4.5	99.9	100.0	4	2.1	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県 柏市	40,878	2018年7月	100	9,300	2.4	10,900	4.9	100.0	100.0	1	-(9)	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県 日高市	23,570	2016年1月	100	6,430	1.7	6,870	4.4	100.0	100.0	1	-(9)	3.5
東京-13	東扇島(底地)	神奈川県 川崎市	-	-	100	1,189	0.3	1,890	3.4	100.0	-	1	-	-
東京-14	ロジポート川崎ベイ ⁽⁶⁾	神奈川県 川崎市	289,164	2019年5月	40	32,200	8.5	37,000	4.2	99.8	100.0	11	5.0	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	37,089	2019年7月	100	8,580	2.3	10,600	4.9	100.0	100.0	1	-(9)	0.9

ポートフォリオ一覧② (1)

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	持分割合 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (百万円)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	定借比率 ⁽³⁾ (%)	テナント 数	賃貸借契約 残存年数 ⁽⁴⁾ (年)	PML値 ⁽⁵⁾ (%)
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	2016年10月	100	8,150	2.1	9,860	4.8	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	2018年8月	100	4,160	1.1	5,120	5.5	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 ⁽⁶⁾	大阪府大阪市	117,037	2018年2月	62.5	17,655	4.6	21,600	4.6	99.8	100.0	12	5.9	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	261,007	2017年10月 ⁽⁷⁾	100	48,200	12.7	62,700	5.3	99.1	100.0	13	2.7	6.2
大阪-6	ロジポート堺 ⁽⁶⁾	大阪府堺市	115,552	2017年3月	50	12,075	3.2	13,600	4.8	99.0	100.0	5	2.4	8.7
大阪-7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	2018年2月	100	40,000	10.5	46,400	4.2	100.0	100.0	11	9.3	8.3
大阪-8	ロジポート京都	京都府八幡市	37,399	2020年9月	100	13,015	3.2	13,100	3.9	100.0	100.0	1	12.1	6.6
その他-1	愛西物流センター	愛知県愛西市	13,700	2021年7月	100	4,045	1.1	4,430	4.2	100.0	100.0	1	3.1	4.0
その他-2	刈谷物流センター	愛知県刈谷市	20,981	2022年11月	100	6,045	1.6	6,830	4.3	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	2.0
その他-3	犬山物流センター	愛知県犬山市	10,363	2022年11月	100	3,270	0.9	3,480	4.2	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	1.2
合計/平均			2,126,507			380,879	100.0	459,155	4.7	99.2	92.3	175 ⁽⁶⁾	3.9	3.0

不動産対応証券

LLR-4	ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1TMK 優先出資証券（松戸案件）	185
LLR-6	ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント2TMK 優先出資証券（仙台案件）	475
LLR-7	NYプロパティーズTMK 優先出資証券（南港物流センター、八千代物流センター）	563
LLR-8	NYプロパティーズTMK 特定社債（南港物流センター、八千代物流センター）	1,400
LLR-9	LRF3プロパティーズGK 匿名組合出資持分（7物件 ⁽¹⁰⁾ ）	1,230

- (1) 2024年2月末時点で保有している23物件及び2023年3月末時点で保有している不動産対応証券の数値を記載
- (2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
- (3) 賃料ベースで計算
- (4) 面積ベースで計算
- (5) 2023年9月付の東京海上ディール(株)作成の「地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—22物件」より記載
- (6) 取得価格及び鑑定評価額は、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
- (7) 登記簿上の新築年月（2009年4月）でなく、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月を記載
- (8) 名寄せ前の件数を記載
- (9) 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
- (10) 7物件：ロジポート加須、大阪住之江物流センター、鴻巣案件、入間案件、浦和美園案件、岩沼案件、尼崎案件

LRF3 プロパティーズ合同会社 保有物件一覧

	ロジポート加須	浦和美園案件	鴻巣案件	入間案件	大阪住之江 物流センター	岩沼案件	尼崎案件
							
稼働状況	安定稼働済	安定稼働済	リーシング中	安定稼働済	安定稼働済	リーシング中	安定稼働済
組入時期	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年3月
所在	埼玉県加須市	埼玉県さいたま市	埼玉県鴻巣市	埼玉県入間市	大阪府大阪市	宮城県岩沼市	兵庫県尼崎市
敷地面積	53,016㎡	1,854㎡	16,722㎡	6,240㎡	23,872㎡	24,439㎡	5,354㎡
延床面積	115,550㎡	3,701㎡	34,399㎡	12,743㎡	49,668㎡	26,341㎡	10,996㎡
竣工年月	2021年7月	2022年2月	2023年1月	2023年4月	2023年3月	2024年1月	2024年3月
構造	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/2階建	S造/4階建
テナント数	12	1	0	1	2	1	1
稼働率	99.5%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	50.0%	100.0%
PM会社	(株) ザイマックス	CBRE (株)	(株) ザイマックス	(株) ザイマックス	CBRE (株)	CBRE (株)	CBRE (株)

NYプロパティーズ特定目的会社 保有物件一覧

南港物流センター



所在地	大阪府大阪市
竣工年月	2007年6月
敷地面積	19,260㎡
延床面積	40,767㎡
稼働率	100%

八千代物流センター



所在地	千葉県八千代市
竣工年月	2008年5月
敷地面積	11,564㎡
延床面積	15,006㎡
稼働率	100%

NYプロパティーズ特定目的会社 (2024年3月 第2回決済後) ⁽¹⁾

<裏付け資産> 八千代物流センター (100%持分)	ノンリコース・ローン (シニア) ⁽²⁾ 59.8億円
	ノンリコース・ローン (メザニン) 10.0億円
南港物流センター (60%持分)	特定社債 14.0億円

優先出資 51% 5.8億円	優先出資 (49%) 5.6億円
----------------------	------------------------

本投資法人は特定社債及び
優先出資の49%持分を取得

(1) 南港物流センターの40%持分は、2024年7月に追加取得予定
(2) 消費税ローン142百万円を含む

開発プロジェクト 出資案件一覧

松戸案件



- ・首都圏の大消費地を目前に控えた位置にあり、2018年に東京外環自動車道（三郷南JCT～高谷JCT間）が開通したことで広域配送の利便性が大幅に向上したエリア。
- ・東京外環自動車道「松戸IC」まで至近で、首都圏中心部への配送、高速道路網を利用した首都圏広域への配送に優れた立地

所在地	千葉県松戸市	敷地面積	約7,500㎡
着工年月	2023年11月	延床面積（予定）	約9,200㎡
竣工年月（予定）	2024年9月	構造（予定）	鉄骨造、地上2階建
出資内容	出資総額 4億円（本投資法人の出資割合：約33%） 第1回目 2022年11月 135百万円 第2回目 2023年11月 50百万円 第3回目 2024年4～5月 90百万円（上限） 第4回目 2024年8～10月 125百万円（上限）		

仙台案件



- ・宮城県は仙台市周辺に物流施設が集積する東北地方最大の物流集積地
- ・東北地方全域を見据えた物流拠点として仙台市を中心に拠点を構築する企業が多い
- ・近年は2024年問題への対応として拠点分散化のニーズが東北エリアにおいても増加している。

所在地	宮城県仙台市	敷地面積	約26,000㎡
着工年月（予定）	2024年下半年	延床面積（予定）	約50,000㎡
竣工年月（予定）	2026年上半年	構造（予定）	鉄骨造、地上4階建
出資内容	出資総額 16億円（本投資法人の出資割合：約25%） 第1回目 2023年7月 475百万円 第2回目 2024年9月 165百万円（上限） 第3回目 2025年4月 305百万円（上限） 第4回目 2026年2月 670百万円（上限）		

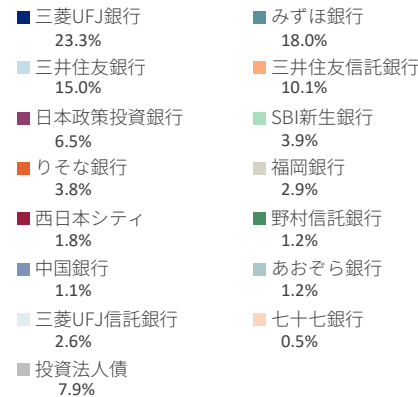
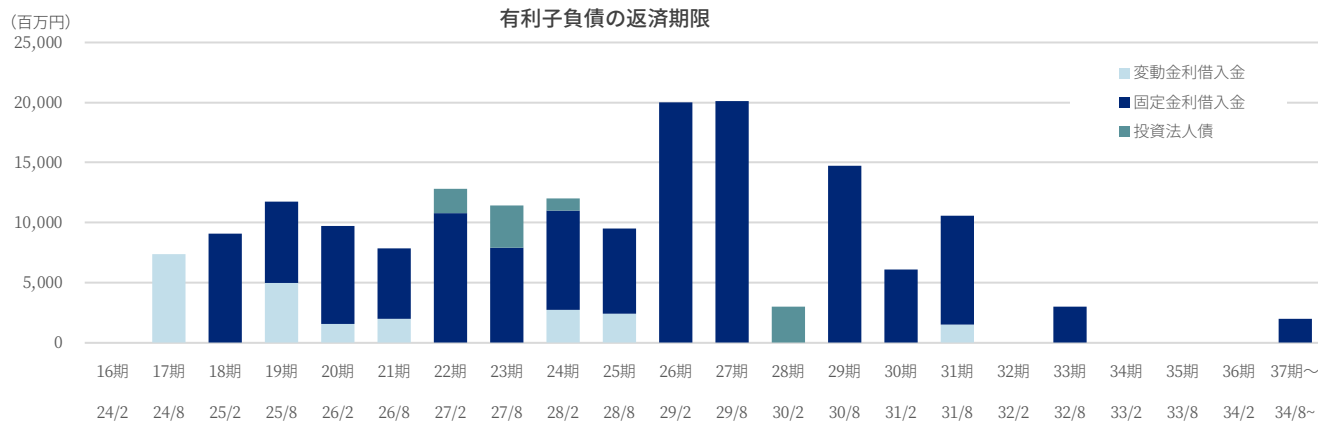
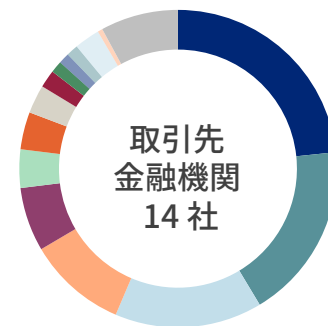
物件入替取引、各種取組のスケジュール

		16期 (2024/2期)	17期 (2024/8期)	18期 (2025/2期)	19期 (2025/8期)
ロジポート流山B棟の持分譲渡	売却価格合計 175億円	12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円	12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円	12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円	12.5%持分 売却資金：32.4億円 売却益：11.4億円 New
八千代物流センター 南港物流センター への間接投資	拠出金額合計 27.4億円	八千代物流センター 南港物流センター(20%) 拠出資金：11.9億円	南港物流センター(40%) 拠出資金：7.7億円	南港物流センター(40%) 拠出資金：7.7億円	
沖縄糸満物流センター 浦安物流センターへの 間接投資	拠出金額合計 8.4億円		沖縄糸満物流センター (100%) 拠出資金：5.2億円 New		浦安物流センター (100%) 拠出資金：3.2億円 New
LRF3の組成 (サイドカーファンド)	拠出金額合計 12.3億円	LRF3の組成 (サイドカーファンド) 拠出資金：11.55億円 New	尼崎物流センター の追加取得 拠出資金：0.75億円 New		
LRF2からの物件取得 (ブリッジファンド)	取得価格 32.7億円	犬山物流センター 取得価格：32.7億円			
自己投資口の取得	取得金額 最大60億円		自己投資口の取得 取得金額：最大 60億円 New		

強固な財務体質

主要な財務指標（ブリッジローンを含む）⁽¹⁾

有利子負債	LTV ⁽²⁾	加重平均調達金利	コミットメントライン	信用格付
1,710 億円	41.9 %	0.63 %	極月額 40 億円	AA (安定的) 株式会社日本格付研究所
投資法人負債比率	鑑定LTV ⁽²⁾	平均負債残存年数 ⁽³⁾	平均負債年数 ⁽³⁾	固定金利比率 ⁽⁴⁾
7.9 %	34.8 %	4.2 年	7.6 年	86.8 %



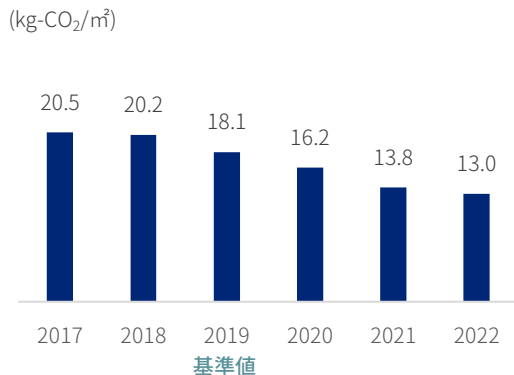
(1) ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得（3物件、231億円）の一部に充当するため、2023年7月6日に借入実行し、2024年6月28日を期限とする74億円の借入金
 (2) LTVは有利子負債÷総資産、鑑定LTVは有利子負債÷総資産（時価ベース）にて算出
 (3) 借入金および投資法人債を負債として算出
 (4) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

本投資法人のCO2排出削減に向けた取組み

エネルギー効率化の進捗報告

建物のCO2総排出原単位の削減

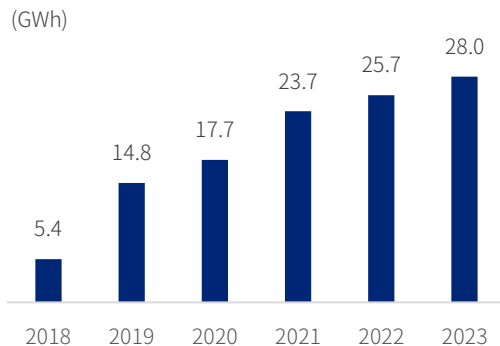
2022年、本投資法人ではCO₂排出原単位を13.0kg-CO₂/m²まで大幅に削減し、2019年の基準値比で28.3%減を達成。本投資法人の進めるエネルギー効率化が成果として現れたものと考えられる。さらに2030年までに50%削減を目指す。



(注) 「建物のCO₂総排出原単位」は、オーナーとテナントのそれぞれに起因するCO₂排出量を合計した、建物全体での実績を対象

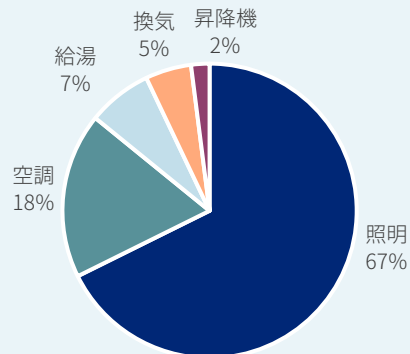
敷地内の太陽光発電設備導入

本投資法人では、屋根上への太陽光発電設備の設置を順次進めており、全23物件のポートフォリオのうち14物件に設置。2023年の発電量実績は28.0GWhとなり、ポートフォリオ全体の総エネルギー消費量の43.6%を占める。



用途別のエネルギー消費比率

本投資法人の保有物件のデータによると、物流施設におけるエネルギー消費の67%が照明によるものであり、それに次ぐ18%を占める空調に大差をつけている。なお、テナントの設置した設備は本データの対象外であり、建物全体での用途別のエネルギー消費はこれと異なる可能性がある。



(注) BELS (Building-Housing Energy-Efficiency Labelling System) の認証を取得した21物件の評価書による

ラサールグループは2050年までのネットゼロカーボン（NZC）達成にコミット

ULI Greenprintのネットゼロカーボン目標

2020年、ラサールグループは米国の不動産研究機関 Urban Land Institute (ULI) のGreenprint Centerが掲げるネットゼロ目標に賛同を表明。これは、パリ協定や気候変動に関する政府間パネル（IPCC）の報告書における1.5°Cシナリオに沿ったもので、不動産の運営に伴って排出されるCO₂（オペレーショナル・カーボン）のうち、オーナーに起因するものを2050年までに実質ゼロとする目標である。

ラサールグループでは、世界各国で運用するポートフォリオの全てにおいて、この目標に取り組むことを表明。



本投資法人の目標設定に向けた考え方

本投資法人は竣工済の不動産を投資対象としていることから、オペレーショナル・カーボンを2050年までにネットゼロとする目標に取り組む。

本投資法人では、オーナーの排出するオペレーショナル・カーボンの削減のみならず、テナントとの協働により、建物全体のCO₂総排出量削減を目指す。

今後のバリューアッド戦略の一環として、再開発案件に取り組む場合、建設時に発生するエンボディード・カーボンの削減も視野に入れたネットゼロ戦略の見直しを行う予定。

主要なモニタリング指標：

エネルギー消費原単位 (kWh/m²/年)

CO₂排出原単位 (kg-CO₂/m²/年)

太陽光発電設備導入容量 (MW)

LED照明導入率 (LED照明設置面積の割合)

CO₂排出量ネットゼロに向けた課題

テナント・エンゲージメント：倉庫内におけるテナントの事業活動に起因するCO₂排出は、オーナーのコントロール外ではあるが、ポートフォリオ全体の総CO₂排出量の約80%を占めると推定される。今後、労働環境の改善を目的とした倉庫内空調や自動化技術・ロボットの導入が進むことで、テナントの事業活動によるCO₂排出量は更なる増加が見込まれる。このため、CO₂排出量削減を実現する上で、テナントとの協働が不可欠である。

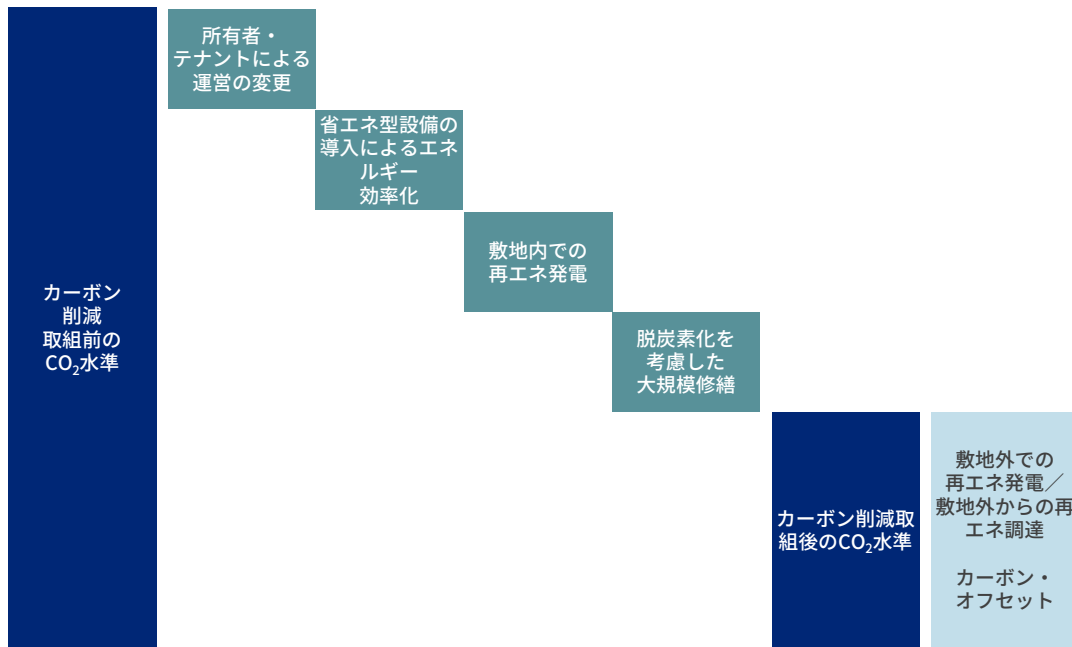
業界標準の不在：商業用不動産の分野では、ネットゼロの定義に関するグローバルスタンダードがまだ存在しない。ラサールグループでは、業界団体や関係者への働き掛けを続ける方針。

規制動向：政府による政策転換や規制強化によっては、NZC戦略の見直しを迫られる可能性がある。

経済的影響：カーボン削減に必要な追加的な設備投資やコスト負担については、収支への影響を精査しつつ、慎重な判断が求められる。

エネルギー効率化と敷地内の再生可能エネルギー発電に重点を置いた取組み

ラサールグループではエネルギー・ヒエラルキーに基づいたNZC戦略を進める方針



本投資法人はエネルギー・ヒエラルキーの優先順位に従い、エネルギー効率化と敷地内の再生可能エネルギー発電に重点を置いたCO₂排出削減に取り組む。

物件運営の改善：省エネ診断において推奨される運営の最適化を継続。

エネルギー効率化：物流施設におけるエネルギー消費の大半は照明によるため、節電効果の高い照明のLED化に注力。

敷地内での再生可能エネルギー発電：太陽光発電の設置は、本投資法人のCO₂排出削減において主要な役割を担う。これまでは固定価格買取制度を前提とした屋根貸しスキームを採用していたが、今後は自家消費スキームへのシフトによって、CO₂排出量削減効果を取込む。

敷地外からの再生可能エネルギー調達：再生可能エネルギー由来の電力や非化石証書の購入は、コスト上昇要因となる。本投資法人は、再生可能エネルギー電力市場の動向を注視し、最適な選択肢の検討。

CO2排出削減に関する外部認証とモニタリング

BELS認証およびCREEMツール

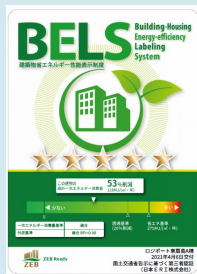
BELS評価認証

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）は、国土交通省の定めたガイドラインに基づき、建築物の省エネルギー性能を評価する第三者認証制度。本投資法人では、保有物件の省エネルギー性能について、その透明性と信頼性を確保するため、第三者認証の取得を推進している。

BELSの5スター評価

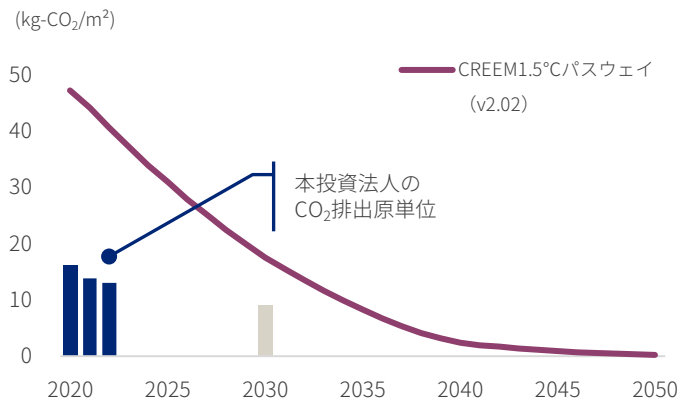
16物件

全23物件のポートフォリオのうち、16物件で5スターの認証を取得。5スターの物件は、国の定めるエネルギー消費量の基準値から40%以上の削減を実現



CRREMの脱炭素経路

Carbon Risk Real Estate Monitor（CRREM）は、商業用不動産を対象とし、パリ協定の2°C目標（更には1.5°Cの努力目標）と整合する、科学的手法に基づく脱炭素経路を開発・提供。本投資法人は、CRREM 1.5°Cの脱炭素経路をベンチマークとして、ポートフォリオのCO₂排出原単位を計測することで、2050年までのネットゼロカーボンの目標達成に向けた検証を行う。

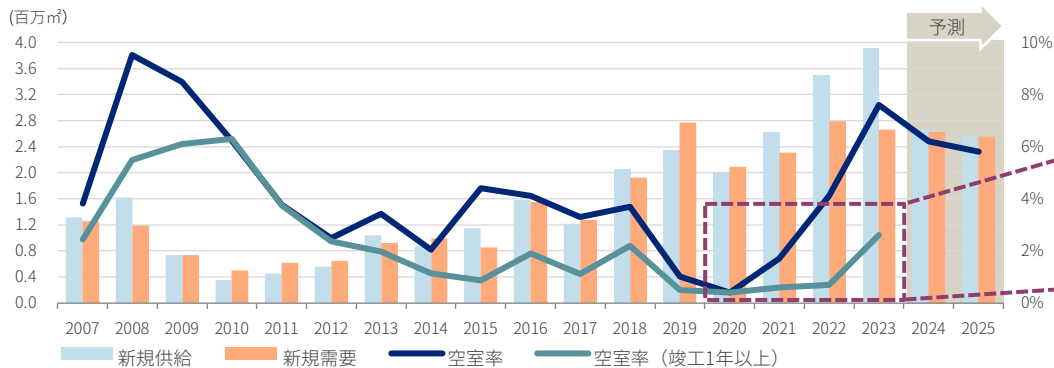


4

物流不動産マーケット

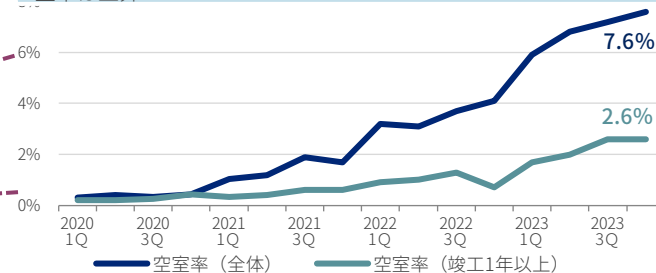
首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

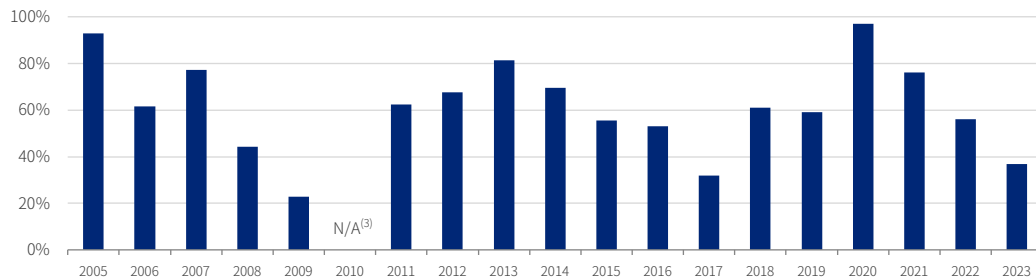


直近空室率

2023年3-4Qは新規供給134万㎡に対し新規需要99万㎡と供給過多。需要も堅調だが2023年1-2Qの過去最大の供給により足許空室率は上昇



大型マルチテナント型施設⁽²⁾の竣工時稼働率の推移



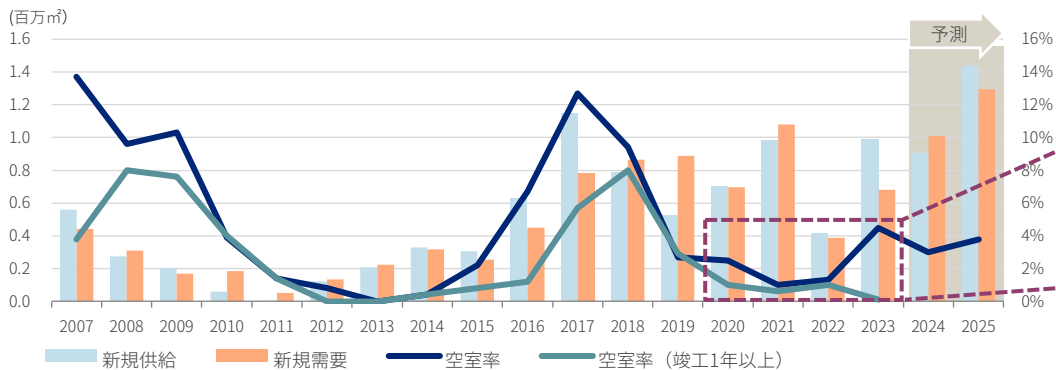
2023年12月末時点空室率 **7.6%** (築1年以上2.6%)

2024年供給量予測 約 **267** 万㎡

2025年供給量予測 約 **256** 万㎡

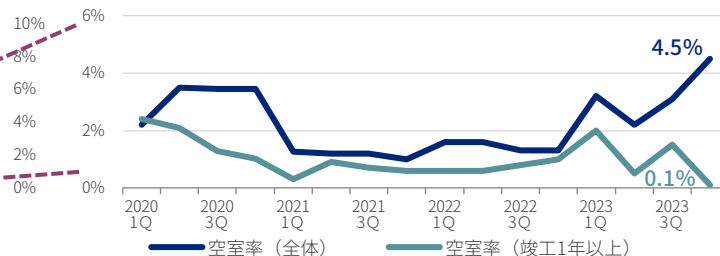
大阪圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

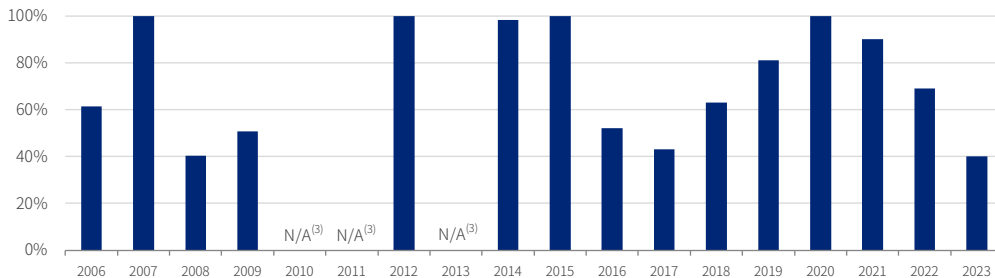


直近空室率

2023年3-4Qは新規供給49万㎡に対し新規需要27万㎡と供給過多。足許空室率は一時上昇するも低水準で推移



大型マルチテナント型施設⁽²⁾の竣工時稼働率の推移



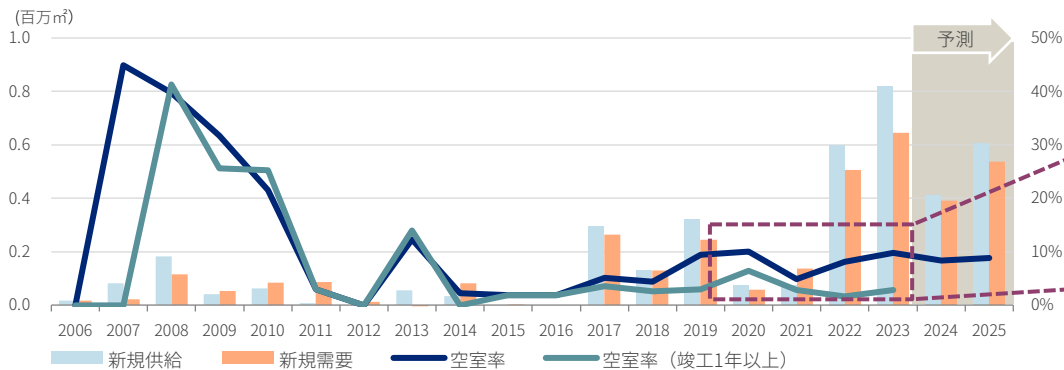
2023年12月末時点空室率 4.5% (築1年以上0.1%)

2024年供給量予測 約 91 万㎡

2025年供給量予測 約 144 万㎡

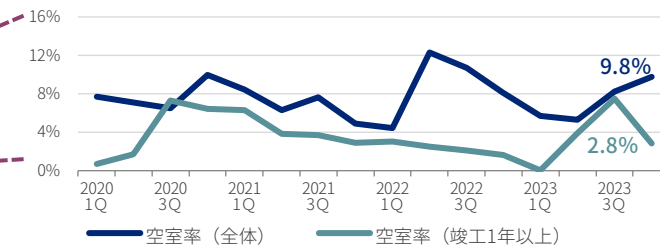
名古屋圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

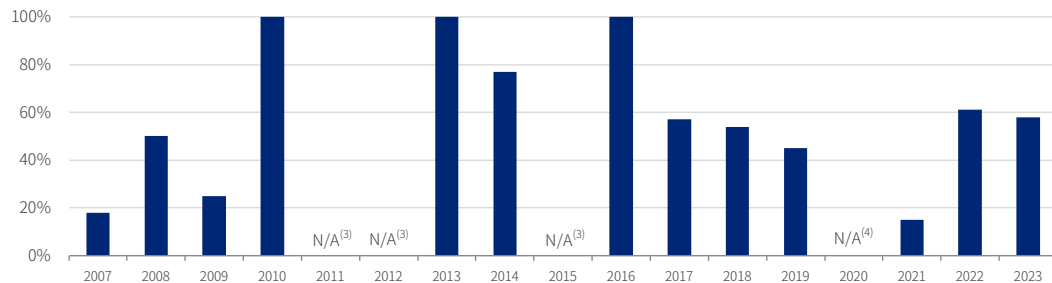


直近空室率

2023年3-4Qは新規供給54万㎡に対し、新規需要39万㎡と供給過多。足許空室率は9.8%へ上昇



大型マルチテナント型施設⁽²⁾の竣工時稼働率の推移



2023年12月末時点空室率 **9.8%** (築1年以上2.8%)

2024年供給量予測 約 **41** 万㎡

2025年供給量予測 約 **60** 万㎡

需要拡大が見込まれる中部圏への投資

愛西物流センター



取得価格	4,045百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	愛知県愛西市
延床面積	13,700㎡
竣工年月	2021年7月

刈谷物流センター



取得価格	6,045百万円
NOI利回り	4.3%
所在地	愛知県刈谷市
延床面積	20,981㎡
竣工年月	2022年11月

犬山物流センター



取得価格	3,270百万円
NOI利回り	4.2%
所在地	愛知県犬山市
延床面積	10,363㎡
竣工年月	2022年11月



Eコマース事業者や3PLによる拠点再編需要及び底堅いメーカーの生産需要増加が見込まれる中部圏

物流企業の拠点整備

3PLやEコマース事業者が首都圏・大阪圏での拠点整備が進み、中部圏での業務効率化に向けた拠点再編・集約移転需要の動きが活発化している他、老朽化した物流倉庫の建替のための移転需要なども見られ、中部圏での物流倉庫の拠点整備が期待される

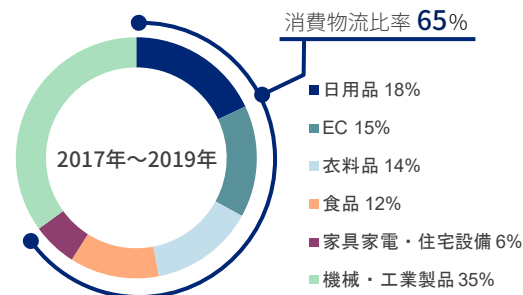
交通利便性の向上

伊勢湾岸道路や新名神高速道路等の開通により、高速道路網が整備され交通利便性が向上。物流拠点を増やす事業者にとって良好な環境であること

工業物流の需要増加

中部圏は、国内最大の製造品出荷額を誇る中京工業地帯に位置することから製造業の工業物流のニーズも強いエリア。近年は日本の製造業の国内回帰や在庫積み増しの動きも見られ、製造業が集積する中部圏において製造物流のニーズの増加も見込まれる

中部圏 大型マルチ型物流施設の荷物種類⁽¹⁾



(1) 中部圏における大型マルチ型物流施設に入居するテナントが取り扱う荷物の種類
出所：CBRE 名古屋物流マーケット情報～LMTの未来像

中部圏最大のマルチテナント型物流施設のロジポート名古屋が竣工

竣工時点で既に約192,000㎡の契約が締結済みであり、契約率66%を達成。中部圏マーケットの旺盛な需要を捉える



周辺エリアの特性

- 名古屋市中村区に所在し、「名古屋駅」から約4.8kmと名古屋市中心部に近接することから、大規模都市型物流センターとして高い希少性のマルチテナント型物流施設
- 名古屋高速5号万場線「烏森IC」から約2.2kmと高速道路網へのアクセスにも優れ、東海エリア全体への広域配送拠点に加えて、首都圏と関西圏との中継拠点になる立地
- 名古屋市営地下鉄東山線・JR関西本線・近鉄名古屋線「八田駅」から徒歩8分で通勤が可能であるため、交通利便性も高く雇用確保に適している



エントランス



コミュニティスペース



休憩エリア

ニーズに応えるアメニティ

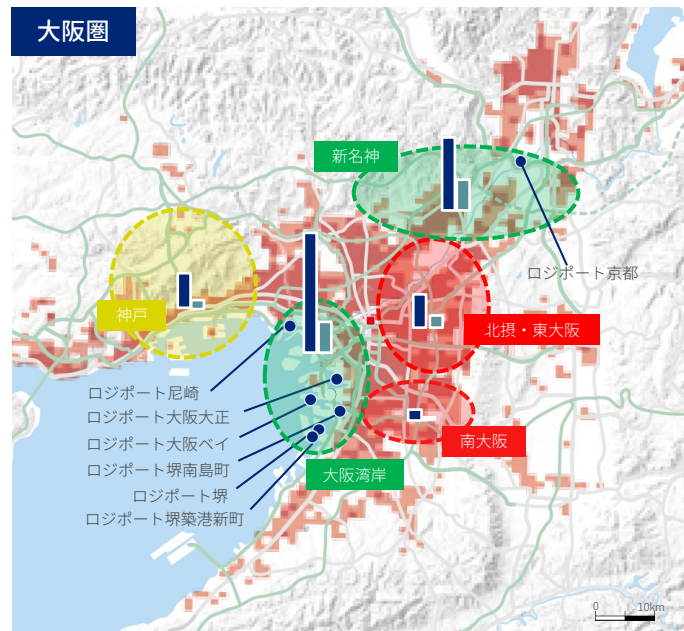
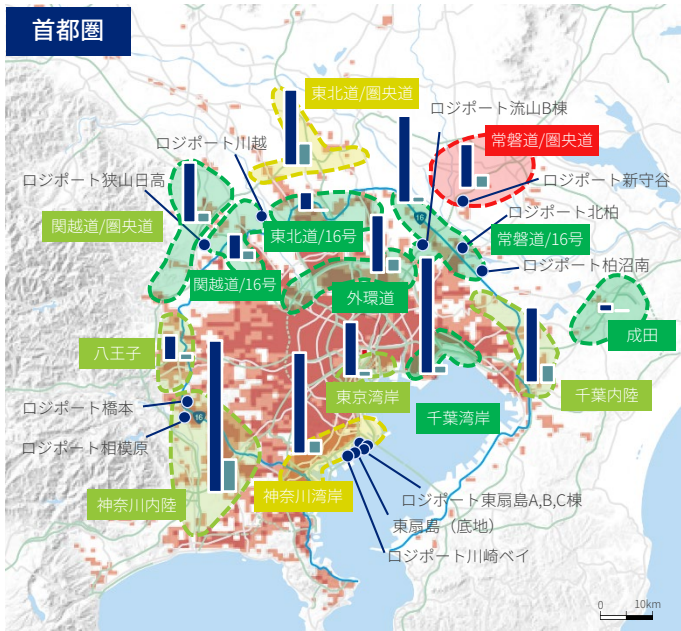
- 休憩室・売店・貸会議室・シャワー室・コインランドリーを完備し、施設内で働く方々に快適な環境を提供
- 画像認識AIによるトラックパースの満空表示システムの導入、ドライバー控室の設置等、トラックドライバーに快適で効率的な環境を提供

ESGへの高い意識

- 省エネ効果の高いLED照明や雨水再利用による灌漑システムの活用により、環境負荷低減にも配慮
- 今後、本施設の屋根面を活用し、東急不動産を発電事業者とする太陽光発電事業を予定しており、ZEBの評価認証を取得予定
- 地域に根差した人と人をつなぐ物流施設を目指し、「LOGIPORT TOWN」のコンセプトのもと、施設周辺の歩道の拡幅や、地域の皆様も使用できる広場の整備やベンチを設置

所在地	愛知県名古屋市
敷地面積	157,042㎡
延床面積	354,743㎡
竣工年月	2023年7月
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、制震構造
階数	地上4階建て
設計監理監修	株式会社日立建設設計
設計施工	清水建設株式会社
環境認証	CASBEE建築（新築）Sランク、BELS 5つ星

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⁾ (2023年4Q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

■ 2023年4Q時点の既存ストック
■ 2024年/2025年の供給見込

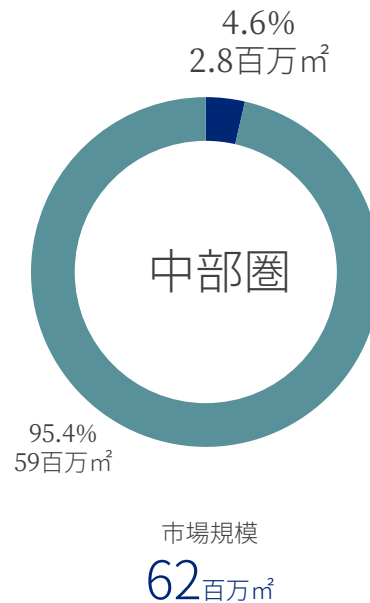
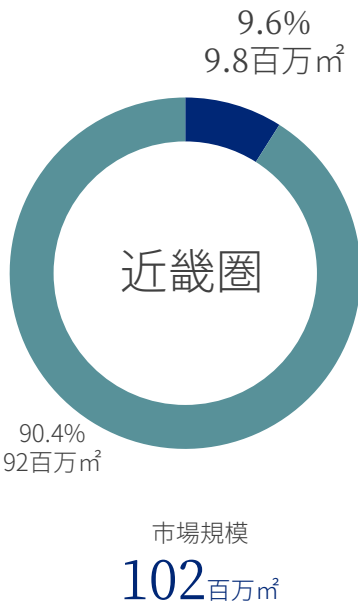
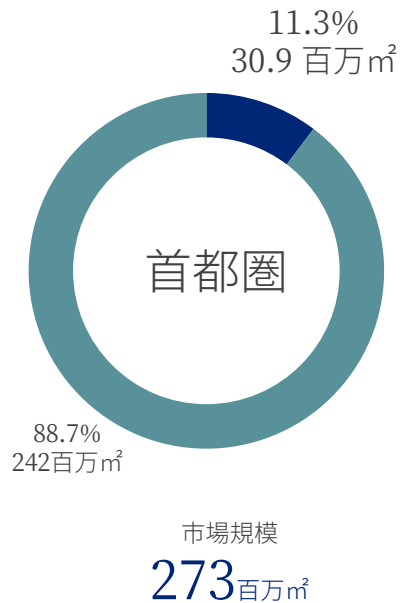
人口分布 (人/km²)

- 0~5,000人
- 5,001~10,000人
- 10,001人~

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㎡以上の真貨物流施設が対象

物流不動産ストックの状況

先進的物流施設⁽¹⁾の比率



■ 先進的物流施設 ■ 従前施設

出所：CBRE

(1) 延床面積10,000m²以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2023年3月末時点

5

付属資料



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® 世界有数の不動産投資顧問会社

グローバルネットワーク

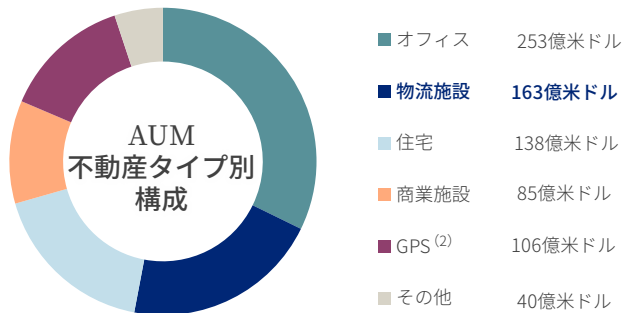
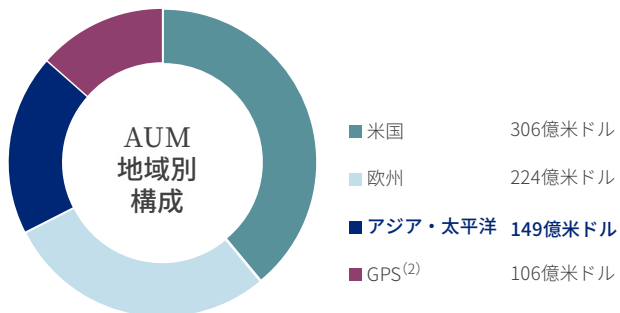
14カ国・24拠点

AUM（運用資産残高）規模

785億米ドル

投資家からの信任

30カ国以上・500投資家以上



世界最大級の総合不動産サービス会社（ラサール不動産投資顧問の親会社）

総売上高

209億米ドル

グローバルネットワーク

80カ国超

従業員数

103,000名超

(1) 上記数値はLaSalle、JLLとも2022年12月末日時点

(2) Global Partner Solutions：Fund of funds

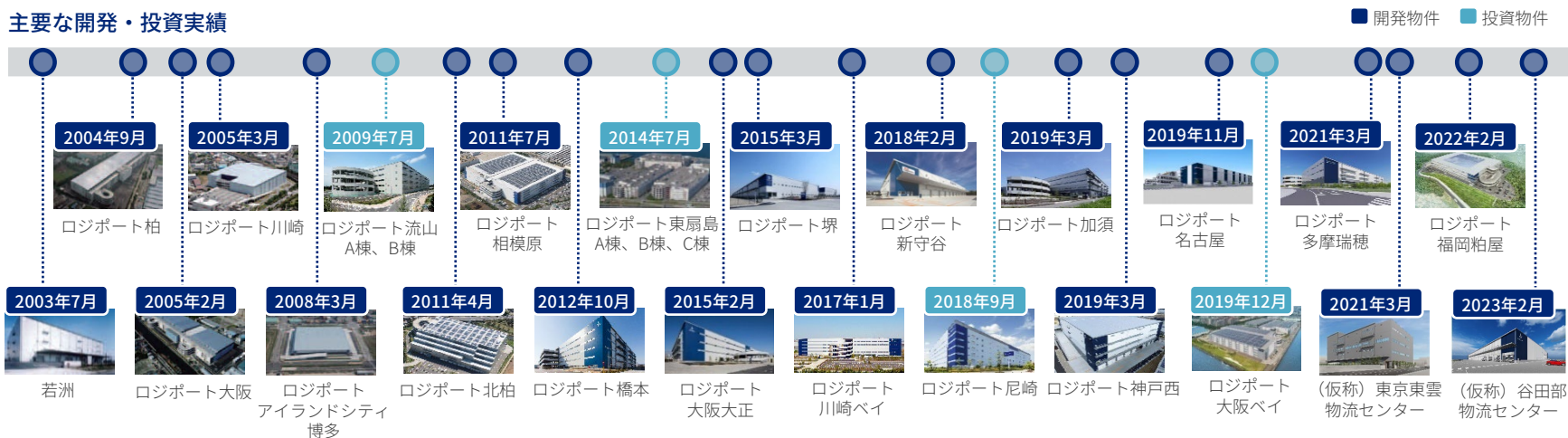
ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績

ラサールグループの日本における物流施設の実績⁽¹⁾

累計開発実績⁽²⁾⁽³⁾ 累計投資実績 リーシング実績

約 318 万㎡ 約 202 万㎡ 約 572 万㎡

主要な開発・投資実績



(1) 2024年2月末日時点
 (2) 開発予定物件を含む
 (3) 建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて計算しており、登記上の面積と一致しない場合あり
 (4) 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
 上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含み、それらの物件について、今後取得できる保障はなし
 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あり

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

ロジポート橋本における「物流適地」の事例



ポートフォリオの構築方針

エリア別投資比率の目的



投資比率の目的



“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
2. 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接している
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
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

大規模

1. 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

1. 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m
2. 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
3. 柔軟な区画割が可能な設計
4. 十分なオフィススペース
5. 免震性能又は高い耐震性能による高い安全性

“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



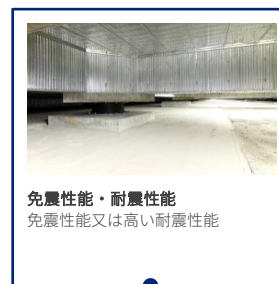
オフィススペース
充分なオフィススペース



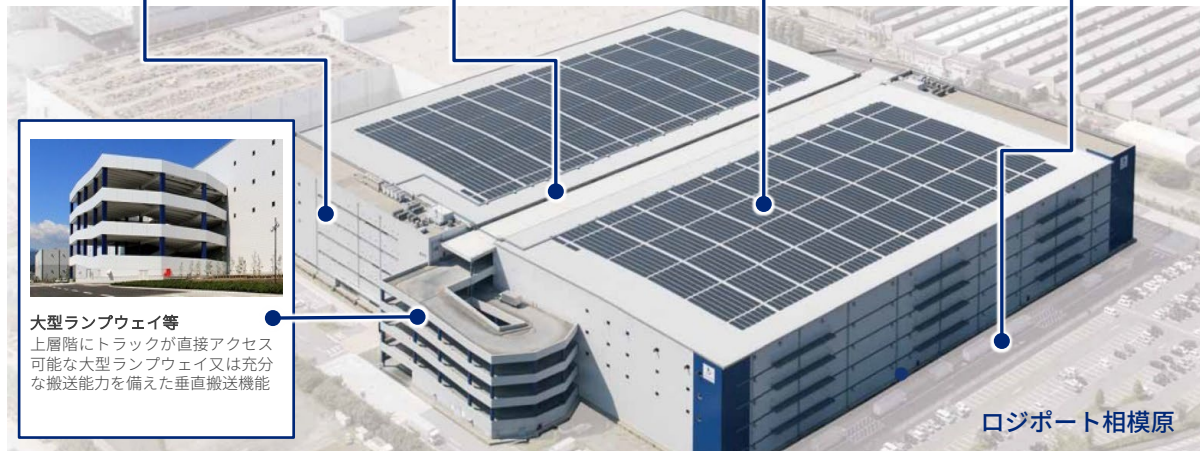
高標準のスペース
保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



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



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

ロジポート相模原

テナントニーズに応える良質な物流施設

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

アメニティの充実とセキュリティ対策



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



24時間365日稼働の防災センター

ESGの取組み (1) 基本の方針

ESG基本方針

ESG目標

- ・ 事業活動による環境負荷の軽減
- ・ 保有物件の環境負荷の軽減
- ・ 各種環境規制の超過達成
- ・ サステナブルな不動産投資を先見性あるアイデアでリードし、イノベーションを推進
- ・ サステナビリティに配慮した保有物件の運用に向けて、ステークホルダーと協働

ESG推進体制

ESG委員会

委員長	資産運用会社 代表取締役社長
メンバー	資産投資部長、資産運用部長、財務部長、企画管理部長、 コンプライアンス・オフィサー、実務担当者
頻度	年1回
主な課題	<ul style="list-style-type: none">・ ESGの推進に関する基本方針の策定及び改定に係る審議・ ESGの推進に関する戦略、目標又は計画の策定及び改定に係る審議等・ ESGに関するリスクに係る検討及び当該リスクの管理状況に係るモニタリング・ 本委員会における審議事項等の取締役会への報告・ 当社グループにおけるESGの推進に関する活動との連携

ESG研修

アジア太平洋地域サステナビリティ統括責任者と共同で、定期的に契約社員を含む役員を対象とした研修を実施しています。また、ESGに関する意識向上とベスト・プラクティス共有を図るため、オンライン研修を受講できる仕組みも導入しています。

人事評価へのESG要素の組み込み

全役職員を対象として、ESG項目を目標管理制度における年次目標の一つとして設定するよう求めています。その達成度は賞与査定に反映されるほか、優れた取組みは社内表彰の対象にもなります。

ESGイニシアティブへの賛同

責任投資原則(PRI)

ラサールは、2009年に責任投資原則 (PRI) に署名。PRIによる年次評価 (2021年) において、「投資・スチュワードシップポリシー」で、5つ星評価を含む高いスコアを獲得しました。



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

本資産運用会社として、2022年12月に気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) への賛同を表明。気候変動課題に関する取組みと情報開示の充実を今後も図ってまいります。



Net Zero Emissions

ラサールは、右記のイニシアティブに参加しており、ラサールが全世界で運用する物件が排出する二酸化炭素を2050年までに実質ゼロとすることを表明しています。

BBP Climate Commitment



Net Zero Asset Managers Initiative



Climate Challenge (BCC)



ULI Greenprint commitment



ESGの取組み (2) 外部認証の取得、グリーンファイナンスの推進

GRESBリアルエステイト評価 「5スター」・「Green Star」を取得

2023年は、相対評価のGRESBリアルエステイト評価において最高位の「5スター」を3年連続で獲得しました。また、絶対評価のトップクラスを示す「グリーンスター」を7年連続で獲得しました。



G R E S B
★★★★★ 2023

外部環境認証の積極的な取得

保有物件の環境性能に関する透明性や信頼性を高めるため、環境認証・評価の取得を推進。底地を除く保有物件の99.5%で環境認証・評価を取得しています（2024年2月末日時点）
ロジポート川崎ベイでは、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の最高評価である「ZEB」の評価⁽¹⁾を取得しています。

外部環境認証
取得率

99.5 %

(1) 評価はZEB（最高評価）、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の4段階で表示

認証 / 評価名	物件数	延床面積	比率
----------	-----	------	----

CASBEE評価認証・BELS



21

2,116,144 ㎡

99.5%

グリーンボンドの発行

グリーンボンドの調達資金を、適格クライテリアに満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、またはそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当します。

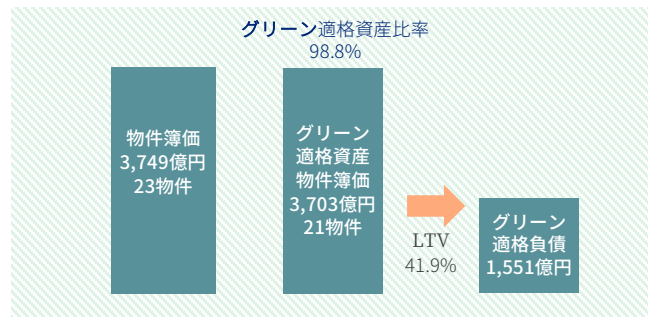
グリーンボンドの発行状況

	発行日	償還期日	発行額	利率
第6回債	2020年2月20日	2030年2月20日	30億円	0.590%
第7回債	2021年2月16日	2036年2月15日	20億円	0.760%
第8回債	2022年2月10日	2028年2月10日	20億円	0.250%

(注) 上記はグリーン適格資産の取得資金に充当した借入金の期限前返済資金に全額充当済み

グリーン適格資産

保有資産におけるグリーン適格資産比率は98.8%とJ-REITトップクラス。



ESGの取組み (3) 環境への取組み

環境 (Environmental)

目標およびKPI

2030年目標

電気使用量	CO2排出量 ⁽¹⁾	水資源 ⁽¹⁾	廃棄物
全物件の使用量 データ把握	50 % 削減	16 % 削減	廃棄物の削減 リサイクル率向上

(1) 2019年対比原単位ベース

エネルギーパフォーマンス実績

	原単位 ⁽¹⁾	2019年 ※基準年	2020年 ⁽²⁾	2021年 ⁽²⁾	2022年
電気使用量	kWh/m ²	36.74	34.14	31.59	31.75
ガス使用量	kWh/m ²	3.31	3.55	2.45	2.31
CO2排出量Total ⁽³⁾		18,093	16,179	13,771	12,978
原単位増減率(基準年比)		-	-10.58%	-23.89%	-28.27%
Scope 1	kg-CO2/ m ²	0.5951	0.6372	0.4418	0.4159
Scope 2		17.928	16.044	28.767	27.177
Scope 3		-	-	12.182	11.505
水道使用量	L/m ²	62.72	60.00	57.43	55.57
原単位増減率(基準年比)		-	-4.33%	-8.43%	-11.40%
廃棄物総量 ⁽⁴⁾	kg	79,611	109,304	8,073,910	9,436,396
リサイクル率	%	-	-	72.1	72.8

(1) 対象面積は、対象期間中の売却物件を含む面積であり、持分は考慮前の数値

(2) 2020年実績よりEY新日本有限責任監査法人の第三者保証を取得（2020年は廃棄物を除く、2021年は廃棄物を含む）

(3) 2021年実績よりScope 2とScope 3を区別して開示。ただし基準年比については2021年のScope 2とScope 3を前年同様区別しないで合算した数値で計算

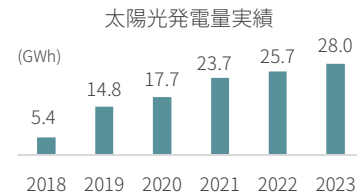
(4) 2021年実績より共用部に加えて入手可能なテナントによる廃棄物およびリサイクル対象の廃棄物を追加

取組み事例

敷地内の太陽光発電設備導入

太陽光発電パネル
導入物件数 **14** 物件

ポートフォリオ比率
(延床面積ベース) **68** %



ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

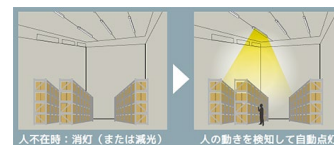
ロジポート川崎ベイは、自家消費用太陽光発電設備設置の取組みが評価され、最高評価「ZEB」を取得



LED化率 **81** %

ポートフォリオの賃貸可能面積に
占める割合

(注)2024年3月末日時点

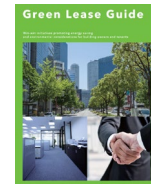


センサー付LED照明の導入

グリーンリース比率 **57** %

テナントとの間で電気使用量を共有し
省エネルギー化に向けて協力体制を
構築

(注)2023年12月末日時点



ESGの取組み (4) 社会への取組み

社会 (Social)

人権の尊重

ラサールの定める「人権に関する基本方針」に基づき、いかなる人権の侵害も許容しません。
児童労働、奴隷労働、違法なギャンブルや違法薬物等の違法行為から収入を稼得し、または特定の個人、企業、産業、国家もしくは反社会的勢力との金融取引に関する政府による制裁や法規制上の制限に違反する投資やテナントは、社会的責任に反するものとし、これを取引対象から除外しています。

テナントへの取組み

サステナビリティ・ガイド



災害に備えた備蓄倉庫



コミュニティへの貢献

自治体との災害協定の締結

施設を災害時における支援物資の物資集積・搬送拠点などとして提供する協定を自治体と締結

テナント満足度調査

3年に1回実施し、調査結果をPM会社やBM会社とも共有することで、今後のテナント満足度向上やエンゲージメント活動に活用

休憩室改修



WELL Health & Safety 認証



防災訓練・消火訓練



災害備蓄品の寄付



クリーンキャンペーンへの参加



資産運用会社の従業員への取組み事例

ダイバーシティ (2023年12月末時点)

- 女性役員比率 38.1%
- 女性管理職比率 20.0%

従業員満足度調査 (2023年度)

- 全役職員を対象に年1回実施、定期的なPulse Surveyを年2回実施

研修プログラム (2023年度)

- 情報セキュリティ意識向上研修
- コーチング研修
- 語学研修
- 新入社員向けオンボーディング研修

福利厚生

- 充実した休暇制度
- 在宅勤務規程、柔軟な働き方を促進
- 従業員持投資口会の補助
- 健康に配慮した飲料の提供等

資格保有状況保有率 (2023年12月末時点)

- 宅地建物取引士 52.9%
 - 不動産証券化協会認定マスター 70.6%
- 一定の公的資格取得支援制度有り

オフィスの快適性 (カフェテリア)

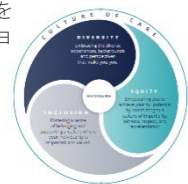
コミュニケーションの促進、リフレッシュスペース



ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン (DEI)

ラサールグループのアジア太平洋地域において、以下の方針を推進するためにダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン委員会が設置されています。

- チャリティー&コミュニティ (地域コミュニティへの貢献)
- ダイバーシティ&インクルージョン (多様性の受容と相互尊重による成長)
- ウェルビーイング (心身の健康と満ち足りた生活への志向)



ESGの取組み (5) ガバナンスへの取組み

ガバナンス (Governance)

投資主価値と連動した運用報酬体系

- (1) 運用報酬Ⅰ：
NOI (売却損益含む) × 10% (上限料率)
- (2) 運用報酬Ⅱ：
税引前当期純利益×調整後EPU × 0.002% (上限料率)
- (3) 運用報酬Ⅲ：
調整後NAV×直前期の1口当たりNAV × 0.6% (上限料率)
- (4) 運用報酬Ⅳ (取得報酬)：
不動産関連資産を取得した場合の売買価格 × 1.0% (上限料率)
- (5) 運用報酬Ⅴ (合併報酬)：
新設合併または吸収合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 1.0% (上限料率)

投資主とラサールグループの利益アラインメントの強化

47,700口保有	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセიმポート出資
持投資口会制度	スポンサー及び資産運用会社の役員・従業員が対象
自己投資口取得の体制	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を制定済

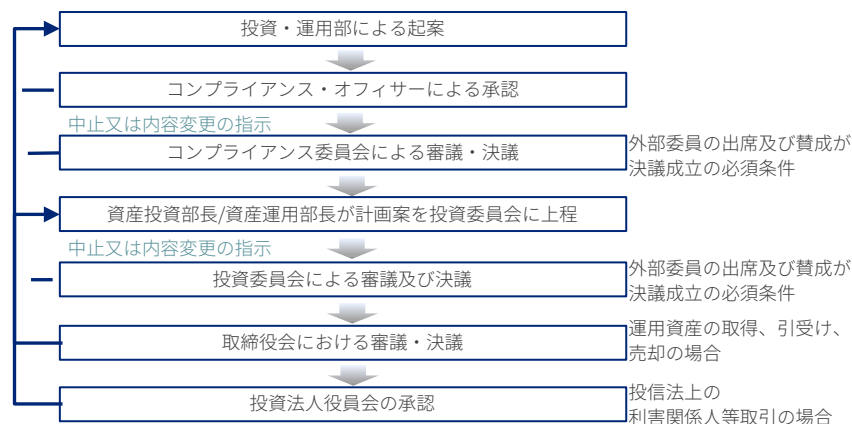
内部監査における社外専門家の活用 (資産運用会社)

本資産運用会社では内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性を確保し、新たなリスク及び複雑なリスクへの対応を図っています。

投資法人役員会の構成

役職名	氏名	選任理由
執行役員	地紙 平	不動産投資、運用及び財務等の経験・見識
監督役員	柴田 堅太郎	弁護士として企業法務を始めとする各種関係法令への精通
監督役員	西内 幸士	公認会計士として会計・税務への精通、不動産取引の実務経験
監督役員	竹永 理英	不動産鑑定士として不動産実務に精通、本資産運用会社の投資委員会の外部委員の経験

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



ファンドサマリー

	15期	16期
営業収益	11,215 百万円	13,124 百万円
賃貸NOI	8,674 百万円	9,124 百万円
NOI利回り (取得価格ベース)	4.52%	4.80%
減価償却費	1,468 百万円	1,539 百万円
償却後NOI	7,205 百万円	7,584 百万円
償却後利回り (取得価格ベース)	3.75%	3.99%
運用報酬	1,342 百万円	1,762 百万円
運用報酬 I	757 百万円	945 百万円
運用報酬 II	399 百万円	687 百万円
運用報酬 III	187 百万円	131 百万円
営業利益	5,741 百万円	7,354 百万円
支払利息・融資関連費用等	601 百万円	658 百万円
当期純利益	5,089 百万円	6,640 百万円
分配金総額	5,772 百万円	7,102 百万円
1口当たり分配金	3,090 円	3,802 円
1口当たり利益分配金	2,725 円	3,555 円
利益超過分配	365 円	247 円
FFO	6,558 百万円	8,179 百万円
1口当たりFFO	3,511 円	4,378 円
FFOペイアウトレシオ	88.0%	86.8%
資本の支出	461 百万円	428 百万円
AFFO	6,097 百万円	7,751 百万円
1口当たりAFFO	3,264 円	4,150 円
AFFOペイアウトレシオ	94.7%	91.6%
総資産	406,070 百万円	408,022 百万円
有利子負債	171,020 百万円	171,020 百万円
総資産LTV (簿価ベース)	42.1%	41.9%
総資産LTV (時価ベース)	35.1%	34.8%

	15期	16期
純資産額	225,031 百万円	225,899 百万円
1口当たり純資産	120,466 円	120,931 円
ROE	4.5%	5.9%
取得価格	380,934 百万円	380,879 百万円
有形固定資産簿価	376,118 百万円	375,114 百万円
不動産鑑定評価額	457,840 百万円	459,155 百万円
含み損益	81,721 百万円	84,040 百万円
含み損益率	21.7%	22.4%
NAV	300,980 百万円	302,838 百万円
1口当たりNAV	161,124 円	162,119 円
期末発行済投資口総数	1,868,000 口	1,868,000 口
投資口価格 (権利付最終日)	151,100 円	145,000 円
時価総額 (権利付最終日時点)	282,254 百万円	270,860 百万円
分配金利回り	4.06%	5.26%
NAV倍率	0.94倍	0.89倍
PBR	1.25倍	1.20倍

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

投資主の状況

第16期末（2024年2月末時点）⁽¹⁾⁽²⁾

所有者別投資口数の推移

(1,868,000口)

期	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社
2023年 2月期 (第14期)	88,878 4.97%	1,107,764 62.05%	23,280 1.30%	474,377 26.57%	90,701 5.08%
2023年 8月期 (第15期)	95,308 5.10%	1,150,733 61.60%	24,816 1.32%	501,052 26.82%	96,091 5.14%
2024年 2月期 (第16期)	106,955 5.72%	1,148,180 61.46%	25,728 1.37%	500,483 26.79%	86,654 4.63%

■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ その他国内法人 ■ 外国人 ■ 証券会社

所有者別投資主数

	投資主数	比率(%)
個人・その他	10,988	93.57
金融機関	162	1.37
その他国内法人	283	2.40
外国人	292	2.48
証券会社	18	0.15
合計	11,743	100.0

(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て

(2) スポンサー保有47,700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。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

主な投資主（上位10社）

	名 称	投資口数	比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	421,220	22.54
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	363,333	19.45
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	95,080	5.08
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	2.47
5	SMBC日興証券株式会社	43,353	2.32
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	32,652	1.74
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	25,561	1.36
8	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	21,997	1.17
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,577	1.10
10	明治安田生命保険相互会社	20,276	1.08
	合計	1,090,249	58.36

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。）の正確性及び完全性について、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。当該データ・指標等には、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が含まれます。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本決算発表資料開示日現在における評価と異なる可能性があります。

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、将来の事項は一定の前提に基づく現時点での判断にとどまり、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（<https://lasalle-logiport.com/>）に訂正版を掲載する予定です。但し、本資料の内容の更新や訂正の義務を負うものではありません。

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。