







# ラサールロジポート投資法人の概要

# 本投資法人の特徴

消費経済のインフラとして高成長の続く 物流不動産への投資に特化した物流リートです。

東京エリア・大阪エリアの**物流適地**に所在する 大規模・高機能な物流施設に重点投資をします。

**ラサールグループのサポート**を活用した成長戦略によって、 投資主価値の持続的向上を目指します。

# ラサールロジポート投資法人の概要

■ ポートフォリオ概要

資産規模 (取得価格合計)

2,456 億円

物件数

16 物件

東京・大阪エリア(1)

100 %

稼働率 2019年9月末時点

98.1%

■ 財務健全性: AA- 格付け (JCR)

■ 分配金利回り: 4.0%

※1口当たり年間予想分配金(第8期・第9期)を11月19日の投資口価格で除して算出

■ 決算期: 2月/8月

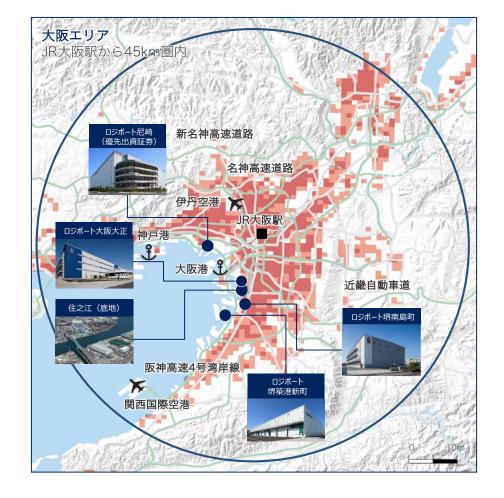
<sup>(1)「</sup>東京エリア」とは東京60km圏内(JR東京駅から60km圏内)の地域をいい、「大阪エリア」とは大阪45km圏内(JR大阪駅から45km圏内)の地域をいいます。

# 本投資法人の保有物件はすべて物流適地に立地

## ポートフォリオ・マップ

人口の集積する 消費地に近接 幹線道路への アクセス 24時間操業可能な 工業系用途地域 雇用確保の容易な 交通利便性





# ラサールグループの概要



# 世界有数の不動産投資顧問会社

### 運用資産規模

約678億米ドル (約7.3兆円)

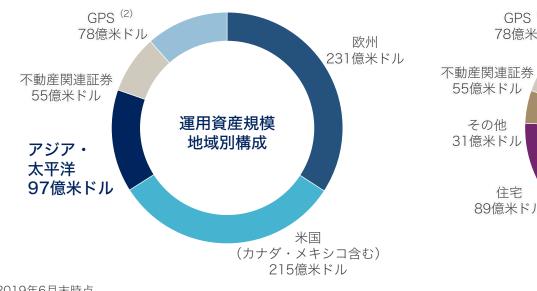
### グローバルネットワーク

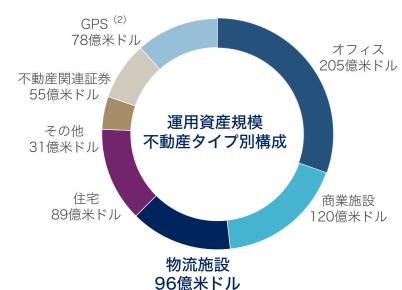
17か国/24拠点 従業員750名以上

### 投資家からの信任

400以上のプロ投資家

世界30か国の政府基金、年金 基金、保険会社及び事業会社等 を含む





- (1) 2019年6月末時点
- (2) Global Partners Solutions: Fund of funds

# ラサールグループは日本における物流不動産投資のパイオニア

■ 黎明期の2003年に参入し、国内大手デベロッパーに先駆けて市場開拓



(注) 2019年8月末日時点

(1) 開発予定物件を含む







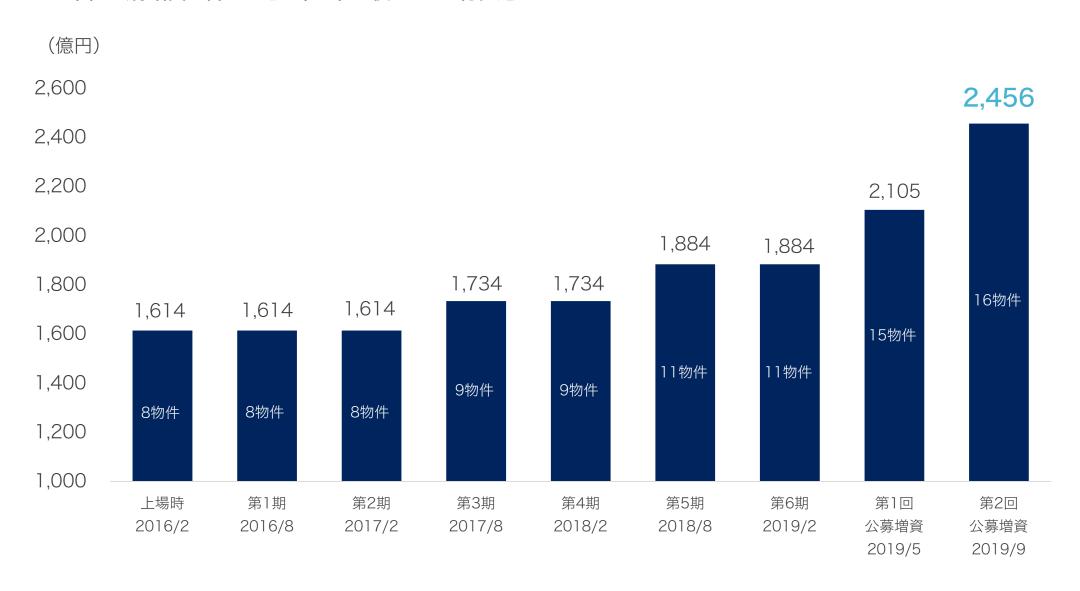






# 資産規模は順調に拡大

2回の公募増資を含む一連の取り組み後で2400億円超に



# 2019年4月より一連の取り組みを矢継ぎ早に実施



### 物件入替

ポートフォリオ強化と含み益の実現 (2019年4月15日発表)



## 2回の公募増資

成長資金を347億円調達 (2019年5月21日、9月4日発表)



## 外部成長の実現

7物件の取得と2物件の譲渡 (2019年4月15日、5月21日、9月4日発表)

### 運用

## 取得資産7物件計676億円



ロジポート大阪大正



ロジポート柏沼南



住之江 (底地)



ロジポート尼崎



ロジポート狭山日高



東扇島 (底地)



ロジポート堺築港新町

## 調達

借入による資金の調達他 241億円

増資による資金の調達 347億円

物件譲渡による資金の調達計 104億円



ロジポート平塚新町



ロジポート流山A棟

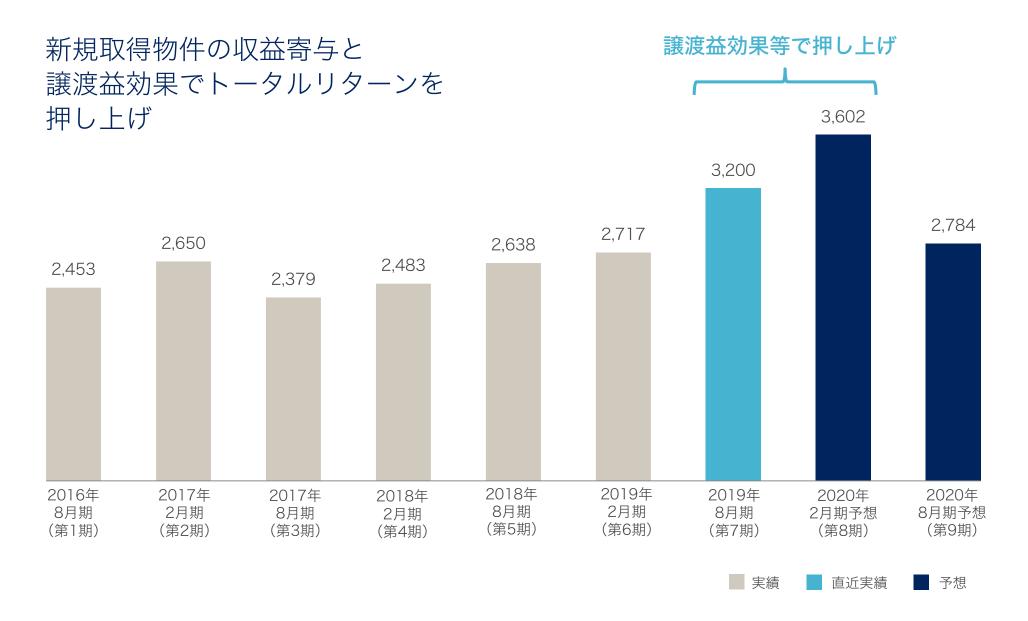
## 投資主に還元



譲渡益 16億円

# 一口当たり分配金の実績と予想

■ 一連の取り組みの成果

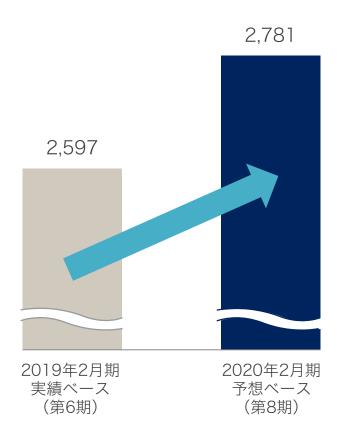


# アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現

■ DPUと1口当たりNAVを運用目標として強く意識

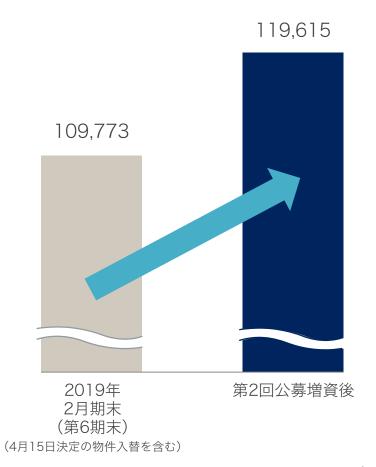
1口当たり巡航分配金(円)

+7.1%



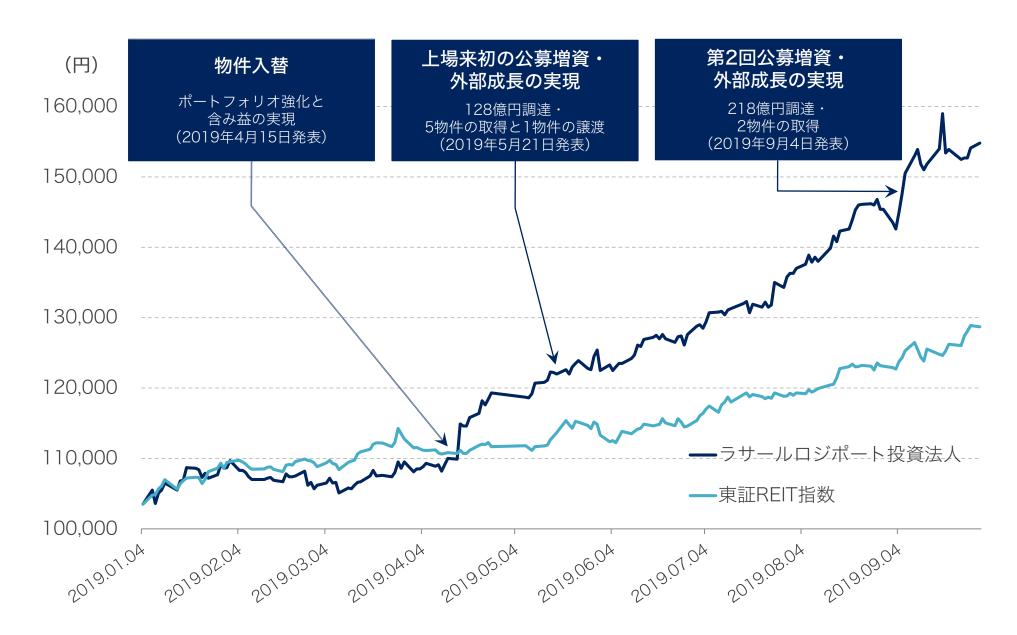
1口当たりNAV(円)

+9.0 %



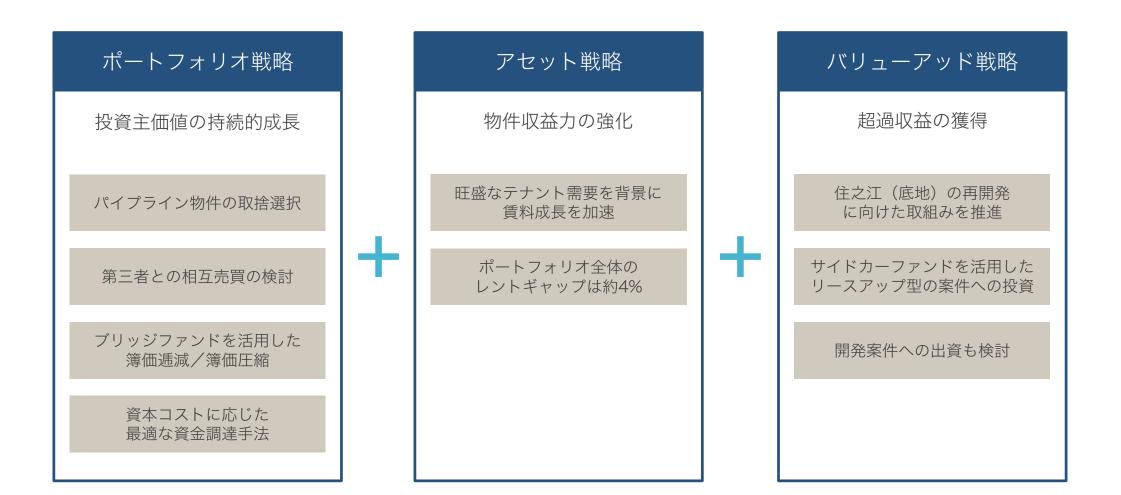
# 年初来の投資口価格の推移

■ 東証リート指数をアウトパフォーム



# 年率4%超のDPU成長を可能にする運用戦略

■ アクティブ運用の三本柱



# パイプライン物件を活用した多様な戦略的オプション

■ ポートフォリオ戦略 1.300億円の豊富なパイプライン

## インカム物件

## 再開発案件



ロジポート川崎ベイ 2019年5月竣工



ロジポート尼崎 2017年10月 物流施設へ改修完了



ロジポート堺 2017年4月竣工



住之江 (底地)



ロジポート新守谷 2019年8月竣工



京都案件 2020年9月 竣工予定

スポンサー公表済 計画中案件

> 神戸西案件 加須案件



東扇島 (底地)

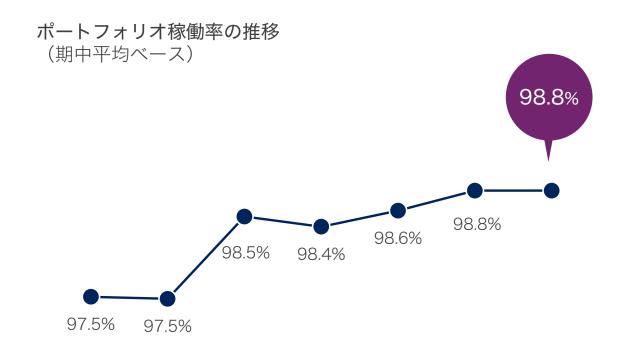
高収益物件を確保するため、 ブリッジファンドを活用した ユニークな取組みを検討

- 簿価逓減スキーム
- 第三者との相互売買
- 外部売却で生じる売却益を 活用した簿価圧縮

ブリッジファンドで運用中の ロジポート尼崎の残り持分は、 今年9月の取得分と同水準の 価格で本投資法人が追加取得 可能

# ポートフォリオ稼働率は98.8%と上場来最高水準を維持

■ アセット戦略 旺盛なテナント需要を内部成長に繋げる専属チームのリーシング活動



第1期 第2期 第3期 第4期 第5期 第6期 第7期 2016/8 2017/2 2017/8 2018/2 2018/8 2019/2 2019/8 館内増床のニーズに加えて、外部から の引き合いも力強く、倉庫区画はほぼ 満室稼働の状況

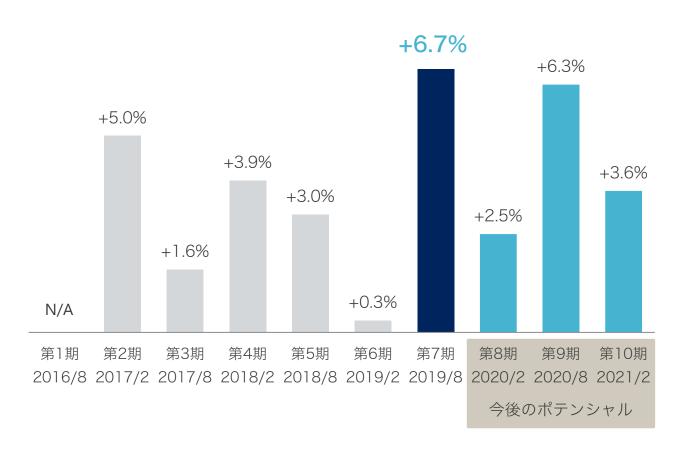
本投資法人の物件が所在するエリアは、 国道16号線の各エリアを中心として、 需給バランスのタイト化で、市場賃料 (スポット賃料) の上昇が継続

# 着実に賃料ギャップを解消

■ アセット戦略 将来の契約更改を積極的に前倒しで実施

## 賃料改定率 (定期借家物件)

これまでの実績と今後のポテンシャル



需給バランスのタイト化を受けて、前 期に目標賃料を上方改定。賃料増額が 順調に進展

第8期の内定済み増額事例

A社 相模原 9.000m +5.0% B社 北柏 8.000m +11.1%

第9期の内定済み増額事例

18,000m +3.3% C社 北柏

> レントギャップ (ポートフォリオ平均)

> > 約4%

# 再開発によるアップサイドの見込める底地案件を取得

■ バリューアッド戦略 超過収益の獲得を目指す本投資法人独自の取り組み

リースバック期間中

本投資法人は地代の 安定収益を享受

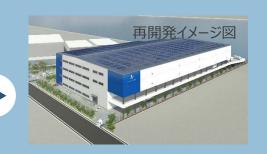
リースバック満了後 物流施設を再開発

本投資法人による 開発利益の享受

住之江 底地 案件







再開発イメージ図

- ロジポート大阪大正(安定稼働 済み) の近隣に所在
- 今後想定されるロジポート大阪 大正の増床ニーズの取込みを見 据えた再開発を検討

東扇島 底地 案件



リースバック期間 10年間 (5年目に中途解約可能)



- 冷凍冷蔵倉庫の一大集積地であ る東扇島に所在
- フロンガス規制への対応が迫ら れる上物所有者の建替需要を捉 え、冷蔵倉庫の再開発を検討

# 強固な財務体質の維持

## ■ 借入金の状況<sup>(1)</sup>

LTV (2)(3) 水準 42.4%

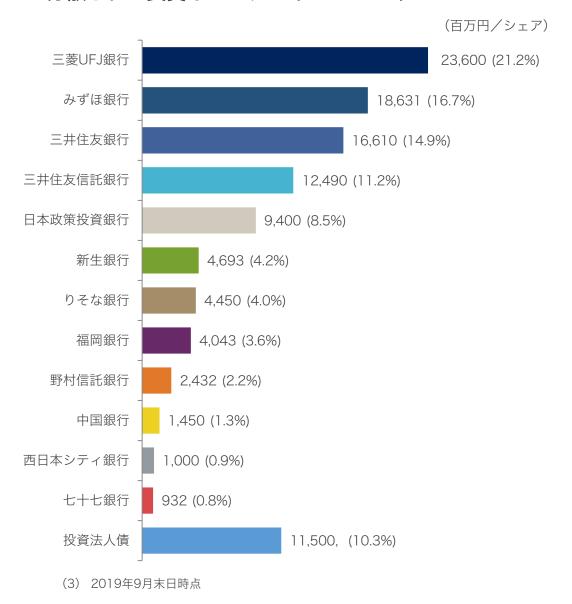
平均残存年数 4.8年

# 加重平均調達金利 0.55%

- (1) 2019年9月末日時点
- (2) 一連の取り組み後第2回公募増資による発行済み投資口数増加及び物件取得完了後の数値
- (3) 有利子負債/総資産
- 格付けの状況

信用格付業者 格付内容 株式会社日本格付研究所 (JCR) 長期発行体格付: **人人**-

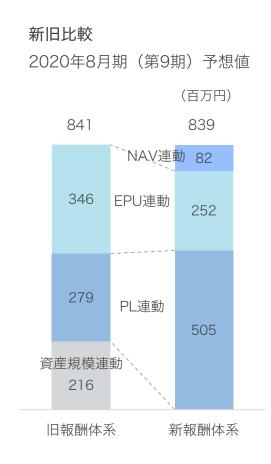
## ■ 分散された良質なバンクフォーメーション (3)



# DPUとNAVの成長を促す完全成果連動の報酬体系へ

■ ガバナンス 資産運用報酬体系の変更を投資主総会に付議

|            | 旧報酬体系                               | 新報酬体系                             |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 資産規模<br>連動 | 運用報酬  <br>総資産額 × 0.22%              | <b>廃止</b>                         |
| PL連動       | 運用報酬Ⅱ<br>経常CF <sup>(1)</sup> × 5.8% | (NOI + 売却損益) <sup>(2)</sup> × 10% |
| EPU連動      | (運用報酬Ⅰ + 運用報酬Ⅱ)<br>× EPU × 0.026%   | 当期純利益 × EPU × 0.002%              |
| NAV連動      |                                     | 新設 NAV×1口当たりNAV×0.6%              |
| 譲渡報酬       | 売買価格 × 1.0%                         | 廃止                                |



- (注)上記記載の各料率は、上限料率
- (1) 経常利益+減価償却費+繰延資産償却額-特定資産譲渡損益-評価損益
- (2) 営業収益 事業費用

# 外部機関から高評価を取得

■ ESGアップデート

GRESBリアルエステイト評価

CASBEE建築評価認証

TCFD提言







GRESBリアルエステイト評価の 最高位「Green Star」、 GRESBレーティングの 最高位「5スター」を取得

保有3物件において、 最高評価の **S**ランク★★★★★を取得

ラサールグループは、金融安定理 事会により設置された気候関連財 務情報開示タスクフォース (TCFD)による提言に賛同

# ラサールロジポート投資法人の取り組み

物流不動産の パイオニアである ラサールグループの ノウハウをフル活用

超過リターンを狙う アクティブ運用の 取組み

持続的な 分配金成長による 投資主価値向上



# 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

■ 東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域

エリア別投資比率の目途



(1) 「東京エリア」とは東京60km圏内(JR東京駅から60km圏内)の地域をいい、 「大阪エリア」とは大阪45km圏内(JR大阪駅から45km圏内)の地域をいいます。

### ■ "プライム・ロジスティクス"の特徴

### 物流適地

- ①消費地(人口集積地)へのアクセスに優れていること
- ②幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること
- ③24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること
- 4 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること

### 大規模

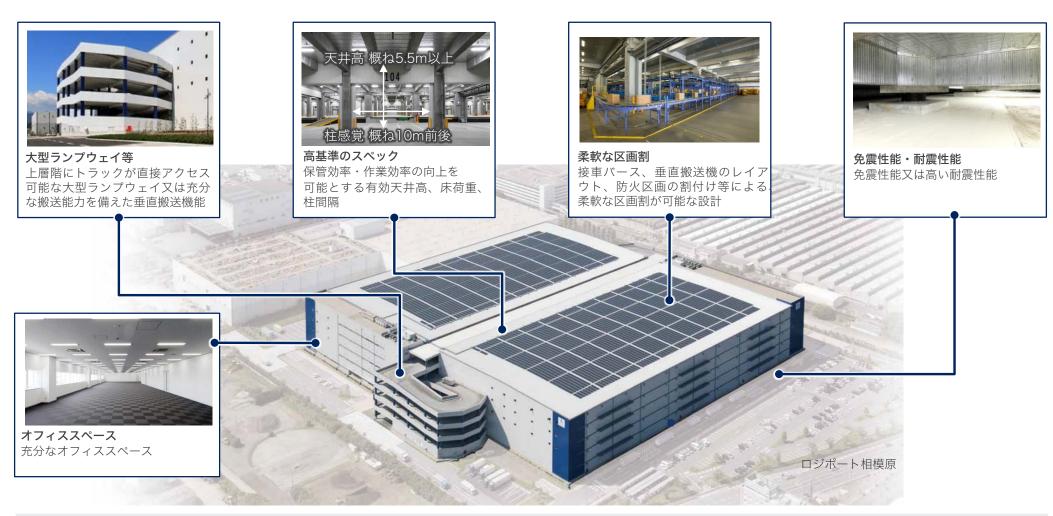
① 延床面積概ね16,500㎡以上

### 高機能

- ① 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m
- ② 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は 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



### 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



たサンドイッチパネル 自動点滅センサー の外壁





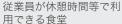
セキュリティ対策



防災センター

### アメニティの充実







ためのコンビニエンス ストア



バスの運行

## ロジポート橋本 (不動産信託受益権の準共有持分 55%)



取得価格(1) 21.200百万円 鑑定評価額(1) 23.100百万円 所在地 神奈川県相模原市 敷地面積 67.746.26m<sup>2</sup> 延床而積 145.801.69m<sup>2</sup> 竣工年月 2015年1月 鉄筋コンクリート造 構造 合金メッキ鋼板ぶき5

(1) 取得価格及び鑑定評価額は、信託 受益権の準共有持分割合(55%) に相当する金額を記載

- 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「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23.000m<sup>2</sup>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

## ロジポート北柏



| 取得価格  | 25,300百万円                     |
|-------|-------------------------------|
| 鑑定評価額 | 29,500百万円                     |
| 所在地   | 千葉県柏市                         |
| 敷地面積  | 49,462.95m <sup>2</sup>       |
| 延床面積  | 104,302.62m <sup>2</sup>      |
| 竣工年月  | 2012年10月                      |
| 構造    | 鉄筋コンクリート造<br>合金メッキ鋼板ぶき6<br>階建 |

### 物件特件

- 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

## ロジポート相模原 (不動産信託受益権の準共有持分 51%)



|       |          | 31707                         |
|-------|----------|-------------------------------|
|       | 取得価格 (1) | 23,020百万円                     |
|       | 鑑定評価額(1) | 25,500百万円                     |
|       | 所在地      | 神奈川県相模原市                      |
| -     | 敷地面積     | 94,197.27m <sup>2</sup>       |
| -     | 延床面積     | 200,045.57m <sup>2</sup>      |
| -     | 竣工年月     | 2013年8月                       |
| 1. 1. | 構造       | 鉄筋コンクリート造<br>合金メッキ鋼板ぶき5階<br>建 |
|       |          |                               |

(1) 取得価格及び鑑定評価額は、信託 受益権の準共有持分割合(51%) に相当する金額を記載

### 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IIC」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m²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

## ロジポート流山B棟



| 取得価格  | 26,600百万円                |
|-------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 29,800百万円                |
| 所在地   | 千葉県流山市                   |
| 敷地面積  | 59,233.95m <sup>2</sup>  |
| 延床面積  | 133,414.76m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 2008年7月                  |
| 構造    | 鉄骨造合金メッキ鋼板<br>ぶき5階建      |

### 物件特件

- 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

# ロジポート東扇島A棟・B棟・C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               |
|-------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 取得価格  | 19,000百万円                       | 19,120百万円                   | 23,700百万円                |
| 鑑定評価額 | 19,800百万円                       | 21,600百万円                   | 25,400百万円                |
| 所在地   | 神奈川県川崎市                         | 神奈川県川崎市                     | 神奈川県川崎市                  |
| 敷地面積  | 25,000.02m <sup>2</sup>         | 29,901.83m <sup>2</sup>     | 29,769.94m <sup>2</sup>  |
| 延床面積  | 100,235.67m <sup>2</sup>        | 117,546.26m <sup>2</sup>    | 116,997.14m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 1987年4月                         | 1991年4月                     | 2001年9月                  |
| 構造    | 鉄筋コンクリート造<br>陸屋根10階建(倉庫5階<br>建) | 鉄筋コンクリート造<br>陸屋根10階建(倉庫5階建) | 鉄筋コンクリート造<br>陸屋根6階建      |

### 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
- 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える

## (底地)



| 取得価格  | 1,189百万円                |
|-------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,540百万円                |
| 所在地   | 神奈川県川崎市                 |
| 敷地面積  | 11,472.36m <sup>2</sup> |

- 川崎市の湾岸部に位置し、川崎港の他、羽田空港、東京港等の物流インフラへのアクセスが良好 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・関越自動車道を
- 首都高速湾岸線「東扇島IC」から約1.4kmと湾岸道路へのアクセス性も高く、川崎市、東京都及 び横浜市などの一大消費地への配送拠点としてポテンシャルの高い地域
- テナントは、国内食品メーカー複数社によって発足した物流会社のF-LINE株式会社が冷凍冷蔵倉 庫として利用
- 事業用定期借地契約の契約期間内は安定した地代収入を享受し、将来的な再開発も視野にあり

## ロジポート川越



| 取得価格  | 11,950百万円                        |
|-------|----------------------------------|
| 鑑定評価額 | 12,200百万円                        |
| 所在地   | 埼玉県川越市                           |
| 敷地面積  | 34,768.45m <sup>2</sup>          |
| 延床面積  | 50,742.47m <sup>2</sup>          |
| 竣工年月  | 2011年1月                          |
| 構造    | 鉄筋コンクリート造<br>鉄筋造合金メッキ鋼板<br>ぶき4階建 |

### 物件特性

- 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、関越自動車道、圏央道、首 都高速自動車道へのアクセスも良好
- JR川越線「川越」駅、JR高崎線「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)

## ロジポート柏沼南



| 取得価格  | 9,300百万円                |
|-------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 10,400百万円               |
| 所在地   | 千葉県柏市                   |
| 敷地面積  | 20,910.91m <sup>2</sup> |
| 延床面積  | 40,878.58m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 2018年7月                 |
| 構造    | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ<br>き4階建     |

### 物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、千葉県、埼玉県を含む首都圏全域を見据え た広域管轄配送拠点としての交通利便性に優れた立地
- 大型物流拠点が集積する「沼南工業団地」内に立地しており、365日24時間の稼働が可能で 物流効率化を実現できる環境
- 全館LED照明、緑化駐車場を整備し、環境や省エネルギーに配慮した物流施設

## ロジポート堺南島町



| 取得価格  | 8,150百万円                |
|-------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 8,510百万円                |
| 所在地   | 大阪府堺市                   |
| 敷地面積  | 15,352.06m <sup>2</sup> |
| 延床面積  | 30,696.61m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 2016年10月                |
| 構造    | 鉄骨造合金メッキ鋼板<br>ぶき4階建     |

### 物件特性

- 一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好であり、阪神高速6号大和川線の開通により 関西圏広域管轄拠点としても好立地
- 阪神高速4号湾岸線「三宝IC」まで約1.6km、阪神高速6号大和川線「鉄砲IC」まで約 0.5kmと高速道路へのアクセスも良好
- 堺市中心部に位置し、南海本線「七道」駅から徒歩約10分と従業員確保に優れた立地
- 充分な垂直搬送機能、高水準な建物仕様を備える

# ロジポート狭山日高



| 取得価格  | 6,430百万円                |
|-------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,560百万円                |
| 所在地   | 埼玉県日高市                  |
| 敷地面積  | 19,679.91m²             |
| 延床面積  | 23,570.37m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 2016年1月                 |
| 構造    | 鉄骨造合金メッキ鋼板<br>ぶき2階建     |

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、圏央道「狭山日高IC」より約2.5kmの距離に位置し、 東京都内の消費地をはじめ、多摩地区、埼玉中心部を含む広域管轄拠点として機能できる立地
- 物件の基本性能は十分な汎用性を備え、幅広いテナントに対応できる仕様。また、貨物用エレ ベーター3基、垂直搬送機2基を備え、十分なトラックバースが設置され高い配送利便性を有す る施設

## ロジポート堺築港新町



| 取得価格  | 4,160百万円                |
|-------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,600百万円                |
| 所在地   | 大阪府堺市                   |
| 敷地面積  | 17,837.83m <sup>2</sup> |
| 延床面積  | 20,428.39m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 2018年8月                 |
| 構造    | 鉄骨造合金メッキ鋼板<br>ぶき2階建     |

### 物件特性

- 阪神高速道路湾岸線「石津IC」から約3kmの位置に所在し、湾岸部を縦断する高速道路及び 主要幹線道路へのアクセスが良く、大阪港・堺泉北港へ近接しており、広域輸送が可能な拠
- 工業地域に所在するため、24時間稼働や多頻度配送などの事業運営が可能

## ロジポート大阪大正 (不動産信託受益権の準共有持分 62.5%)



| _ | … 注 ・     |                               |  |  |
|---|-----------|-------------------------------|--|--|
|   | 取得価格(1)   | 17,655百万円                     |  |  |
|   | 鑑定評価額 (1) | 18,640百万円                     |  |  |
|   | 所在地       | 大阪府大阪市                        |  |  |
|   | 敷地面積      | 55,929.57m <sup>2</sup>       |  |  |
|   | 延床面積      | 117,037.14m <sup>2</sup>      |  |  |
|   | 竣工年月      | 2018年2月                       |  |  |
| 1 | 構造        | 鉄筋コンクリート造合<br>金メッキ鋼板ぶき4階<br>建 |  |  |

(1) 取得価格及び鑑定評価額は、信託 受益権の準共有持分割合(62.5%) に相当する金額を記載

### 物件特性

- 難波・心斎橋エリアへ5km圏内、梅田エリアへ10km圏内と大阪中心部への迅速な配送をは じめ、関西広域圏の巨大消費マーケットを効率的にカバーし、物流の効率化・最適化に貢献 できる好立地
- 最寄駅のJR大阪環状線及び大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正」駅からのバスの運行本数が多 く、住宅地も近接していることから、従業員の雇用環境も良好

## 住之江(底地)



| 取得価格  | 4,330百万円                |
|-------|-------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,620百万円                |
| 所在地   | 大阪府大阪市                  |
| 敷地面積  | 25,571.41m <sup>2</sup> |

### 物件特性

- 阪神高速15号堺線「玉出IC」約2.5kmに位置し、大阪港のほか周辺都市へのアクセスが良好。 大阪市内有数の物流エリアであり、市内を中心とした一大消費地を背後に抱え近郊都市部への 集配送が可能
- 周辺は倉庫や事業所等が集積する産業立地エリアであり、24時間稼働及び多頻度配送等が可能
- テナントは、株式会社三井E&Sパワーシステムズが工場として利用

# ロジポート尼崎 (不動産信託受益権の準共有持分 51%)



|   | 取得価格(1)  | 24,582百万円                          |
|---|----------|------------------------------------|
|   | 鑑定評価額(1) | 27,600百万円                          |
|   | 所在地      | 兵庫県尼崎市                             |
|   | 敷地面積     | 124,169.55m <sup>2</sup>           |
|   | 延床面積     | 258,704.56m <sup>2</sup>           |
|   | 竣工年月     | 2009年4月(2017年10月工場から物流施設への改修工事が完了) |
|   | 構造       | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建                |
| 4 |          |                                    |

(1) 取得価格及び鑑定評価額は、信託 受益権の準共有持分割合(51%)に相当する 金額を記載

### 物件特性

- 一大消費地である大阪市内に加えて、関西圏広域へのアクセスが可能な尼崎市に立地
- 阪神高速5号湾岸線「尼崎末広IC」まで約0.2kmとアクセスが良好
- 阪神電鉄「出屋敷」駅からバスで約10分の距離に立地。阪神武庫川線「東鳴尾」駅から自転車等でアクセスが可能であり、従業員の雇用確保が期待できる
- 延床面積258,000㎡超の国内最大規模の大型物流施設
- ランプウェイ、高水準な建物水準を備え、柔軟な区画割(最大1フロア6区画)が可能な設計

# ポートフォリオ一覧 (1)

| No.   | 物件名                     | 所在地      | 延床面積<br>(㎡) | 取得価格<br>(億円) | 鑑定評価 <sup>(2)</sup><br>(億円) | 投資比率<br>(%) | 竣工年月       | NOI利回り <sup>(3)</sup><br>(%) | PML値 <sup>(4)</sup><br>(%) |
|-------|-------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------|------------|------------------------------|----------------------------|
| 東京-1  | ロジポート橋本 <sup>(5)</sup>  | 神奈川県相模原市 | 145,801     | 212          | 231                         | 8.6         | 2015年1月    | 4.6                          | 1.3                        |
| 東京-2  | ロジポート相模原 <sup>(5)</sup> | 神奈川県相模原市 | 200,045     | 230          | 255                         | 9.4         | 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          | 295                         | 10.3        | 2012年10月   | 4.6                          | 0.9                        |
| 東京-5  | ロジポート流山B棟               | 千葉県流山市   | 133,414     | 266          | 298                         | 10.8        | 2008年7月    | 4.8                          | 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          | 198                         | 7.7         | 1987年4月    | 5.0                          | 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          | 216                         | 7.8         | 1991年4月    | 5.6                          | 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          | 254                         | 9.6         | 2001年9月    | 4.9                          | 6.3                        |
| 東京-9  | ロジポート川越                 | 埼玉県川越市   | 50,742      | 119          | 122                         | 4.9         | 2011年1月    | 4.7                          | 4.4                        |
| 東京-11 | ロジポート柏沼南                | 千葉県柏市    | 40,878      | 93           | 104                         | 3.8         | 2018年7月    | 5.1                          | 1.6                        |
| 東京-12 | ロジポート狭山日高               | 埼玉県日高市   | 23,570      | 64           | 65                          | 2.6         | 2016年1月    | 4.6                          | 3.5                        |
| 東京-13 | 東扇島(底地)                 | 神奈川県川崎市  | -           | 11           | 15                          | 0.5         | -          | 3.9                          | -                          |
| 大阪-1  | ロジポート堺南島町               | 大阪府堺市    | 30,696      | 81           | 85                          | 3.3         | 2016年10月   | 4.8                          | 6.5                        |
| 大阪-2  | ロジポート堺築港新町              | 大阪府堺市    | 20,428      | 41           | 46                          | 1.7         | 2018年8月    | 5.3                          | 7.6                        |
| 大阪-3  | ロジポート大阪大正(5)            | 大阪府大阪市   | 117,037     | 176          | 186                         | 7.2         | 2018年2月    | 4.6                          | 8.4                        |
| 大阪-4  | 住之江 (底地)                | 大阪府大阪市   | -           | 43           | 46                          | 1.8         | -          | 4.4                          | -                          |
| 大阪-5  | ロジポート尼崎 <sup>(5)</sup>  | 兵庫県尼崎市   | 258,704     | 245          | 276                         | 10.0        | 2009年4月(6) | 5.3                          | 5.7                        |
|       |                         | 合計/平均    | 1,460,401   | 2,456        | 2,693                       | 100.0       |            | 4.9                          | 2.7                        |

<sup>(1) 2019</sup>年9月末日時点で保有している16物件を記載

<sup>(2)</sup> 鑑定評価は2019年8月末時点(第2回公募増資で取得した物件については、2019年7月末時点)

<sup>(3)</sup> NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して計算

<sup>(4)</sup> PML値は、2019年8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「14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

<sup>(5) 「</sup>ロジポート橋本」「ロジポート相模原」「ロジポート大阪大正」「ロジポート尼崎」の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

<sup>(6) 2017</sup>年10月に工場から物流施設への改修工事が完了

# 稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

| No    | ₩m /# <del>-</del> | 稼働率       |          |           |         | テナント <sup>(2)</sup> | 賃貸借契約                         | 定借比率 <sup>(2) (4)</sup>         |
|-------|--------------------|-----------|----------|-----------|---------|---------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| No.   | 物件名                | ①2016年3月末 | 2019年2月末 | ②2019年9月末 | 2-1     | ナノフトロ               | 平均残存<br>年数 <sup>(2) (3)</sup> | <b>走旧</b> 比 <del>奔[[]] []</del> |
| 東京-1  | ロジポート橋本            | 90.1%     | 100.0%   | 99.8%     | +9.7 pt | 15                  | 3.2年                          | 100.0%                          |
| 東京-2  | ロジポート相模原           | 97.9%     | 99.7%    | 99.7%     | +1.8 pt | 18                  | 3.0年                          | 100.0%                          |
| 東京-3  | ロジポート北柏            | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | -       | 8                   | 2.5年                          | 100.0%                          |
| 東京-5  | ロジポート流山B棟          | 99.7%     | 99.9%    | 99.9%     | +0.2 pt | 8                   | 1.9年                          | 100.0%                          |
| 東京-6  | ロジポート東扇島A棟         | 95.5%     | 96.8%    | 96.7%     | +1.2 pt | 22                  | 0.6年                          | 36.0%                           |
| 東京-7  | ロジポート東扇島B棟         | 94.4%     | 95.2%    | 95.2%     | +0.8 pt | 18                  | 0.8年                          | 44.0%                           |
| 東京-8  | ロジポート東扇島C棟         | 95.2%     | 98.7%    | 98.9%     | +3.7 pt | 18                  | 1.2年                          | 45.0%                           |
| 東京-9  | ロジポート川越            | -         | 100.0%   | 100.0%    | -       | 4                   | 2.0年                          | 100.0%                          |
| 東京-11 | ロジポート柏沼南           | -         | -        | 100.0%    | -       | 1                   | _(5)                          | 100.0%                          |
| 東京-12 | ロジポート狭山日高          | -         | -        | 100.0%    | -       | 1                   | _(5)                          | 100.0%                          |
| 東京-13 | 東扇島(底地)            | -         | -        | 100.0%    | -       | 1                   | -                             | -                               |
| 大阪-1  | ロジポート堺南島町          | -         | 100.0%   | 100.0%    | -       | 1                   | _(5)                          | 100.0%                          |
| 大阪-2  | ロジポート堺築港新町         | -         | -        | 100.0%    | -       | 1                   | _(5)                          | 100.0%                          |
| 大阪-3  | ロジポート大阪大正          | -         | -        | 99.9%     | -       | 10                  | 4.1年                          | 100.0%                          |
| 大阪-4  | 住之江 (底地)           | -         | -        | 100.0%    | -       | 1                   | -                             | -                               |
| 大阪-5  | ロジポート尼崎            | -         | -        | 98.2%     | -       | 12                  | 3.1年                          | 100.0%                          |
| ポー    | -トフォリオ全体           | 96.5%     | 98.8%    | 98.9%     | +2.4 pt | 139(6)              | 2.8年                          | 84.8%                           |

<sup>(1)</sup> 稼働率は、2019年9月末日の数値にて計算(ロジポート尼崎は契約済・未入居分の面積を含めた数値)

<sup>(2)</sup> テナント数は、2019年9月末日時点で保有している16物件の2019年8月末時点の数値にて計算面積ベースで計算

<sup>(3)</sup> 面積ベースで計算

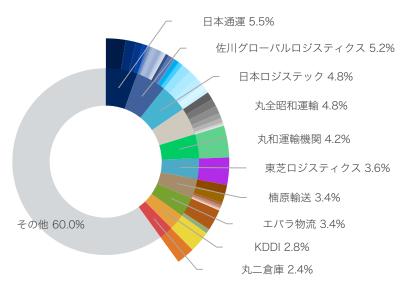
<sup>(4)</sup> 賃料ベースで計算

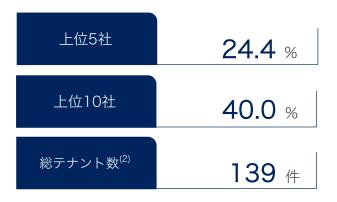
<sup>(5)</sup> テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

<sup>(6)</sup> 名寄せ前の件数

# 分散の効いたポートフォリオ

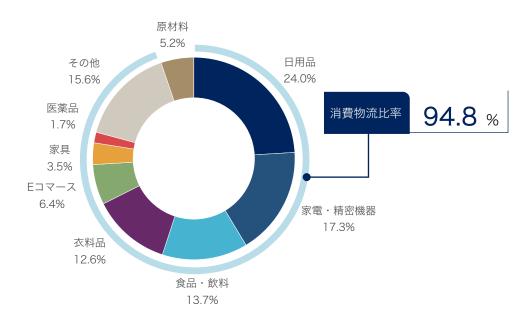
### テナント分散状況(1) (外円は上位10テナントのエンドユーザーの分散状況)



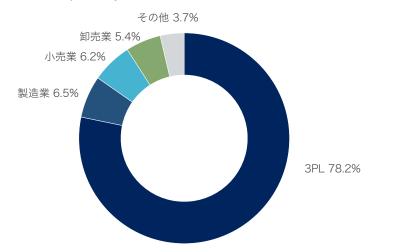


- (注) 2019年9月末日時点で保有している底地を除く14物件の2019年8月末時点の数値にて計算
- (1) 面積ベースで算出
- 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は127件
- (3) 面積ベースで算出(倉庫区画のみ)

### エンドユーザーの業種比率(3)



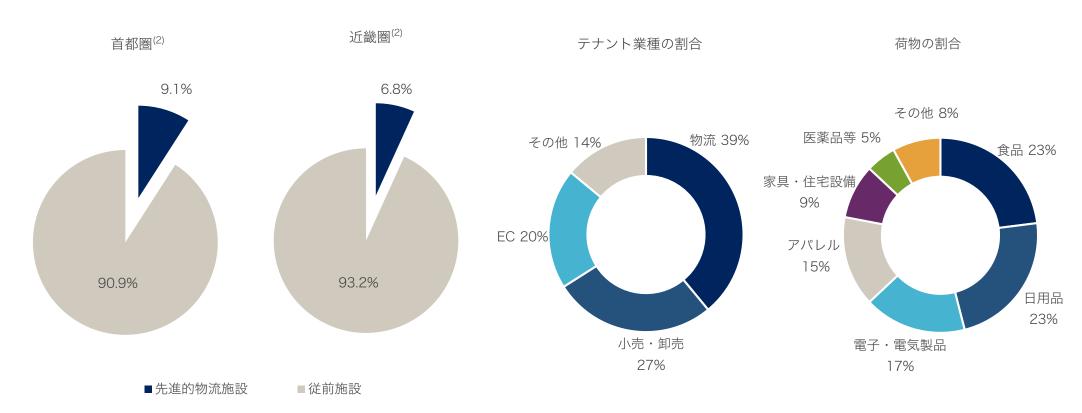
### テナント業態比率(3)



# 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

(3) 首都圏の延床10,000㎡以上のマルチ型物流施設

<sup>(1)</sup> 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。2018年3月末時点

<sup>「</sup>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

# 2020年2月期(第8期)の業績予想

|        | 単位:百万円                 | 第7期実績<br>(a) | 第8期予想<br>(b) | 差異<br>(b) - (a) | 第7期実績と第8期予想の<br>差異要因                        |
|--------|------------------------|--------------|--------------|-----------------|---|
|        | 不動産賃貸事業収益合計            | 6,942        | 8,624        | 1,682           |   |
|        | 賃料共益費収入その他             | 5,674        | 6,768        | 1,094           | 第7期取得資産の通期寄与                                |
|        | 水道光熱費収入                | 313          | 356          | 43              | 第8期取得資産の影響                                  |
|        | 固定資産税等還付金              | 9            | -            | -9              | 一過性の損益の剥落                                   |
|        | 不動産等売却益                | 945          | 734          | -211            | 売却持分相違に伴うもの                                 |
|        | 受取配当金                  | -            | 765          | 765             | TMKによる尼崎売却に伴う優先出資証券への配当金                    |
| 物      | 不動産賃貸事業費用合計            | 1,985        | 2,446        | 461             |   |
| 件      | 外注委託費                  | 332          | 450          | 118             | 積極的な契約更改に伴うリーシング費用積み増し                      |
|        | 水道光熱費                  | 312          | 366          | 54              | 第7期取得資産の通期寄与                                |
|        | 修繕費                    | 90           | 204          | 114             | 第8期取得資産の影響<br>戦略的な修繕費用の積み増し                 |
|        | 減価償却費                  | 729          | 923          | 194             | 取品のならに負用の値が増し<br>ロジポート流山A棟、ロジポート平塚新町売却に伴い公租 |
|        | 公租公課                   | 477          | 449          | -28             | 公課は減少、第7期・第8期取得資産は固都税ブースト効果                 |
|        | その他                    | 43           | 52           | 9               | により固都税が費用に計上されない                            |
|        | 営業収益 - 賃貸事業費用          | 4,957        | 6,178        | 1,221           |   |
|        | 不動産賃貸NOI(売却損益、受取配当金除く) | 4,740        | 5,602        | 862             |   |
|        | 資産運用報酬                 | 772          | 918          | 146             | 資産規模拡大、業績連動部分の増加                            |
| 投      | 支払利息その他金融関連費用          | 353          | 408          | 55              | 有利子負債増加に伴うもの                                |
| 資      | 投資口発行関連                | 19           | 41           | 22              | 第2回公募増資に伴うもの                                |
| 法      | その他費用                  | 94           | 114          | 20              | 第2回公券増員に伴うもの<br>                            |
| 人      | 控除対象外消費税               | 29           | 25           | -4              | 売却持分相違に伴うもの                                 |
|        | 投資法人費用                 | 1,268        | 1,508        | 240             |   |
|        | 当期純利益                  | 3,687        | 4,668        | 981             |   |
| 分      | 1口当たり分配金(円)            | 3,200        | 3,602        | 402             |   |
| 配      | 1口当たり利益分配金(円)          | 3,048        | 3,424        | 376             |   |
| 金<br>そ | 1口当たり利益超過分配金(円)        | 152          | 178          | 26              |   |
| の他     | LTV                    | 43.5%        | 42.4%        | -1.1%           | 増資時想定投資口価格を上回る発行価格で決定し、<br>借入金が減少           |
|        | 期末物件数                  | 17           | 16           | -               |   |

<sup>(</sup>注) 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

# 2020年8月期(第9期)の業績予想

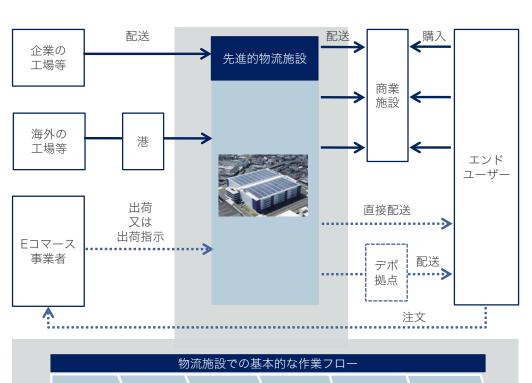
|                                      | 単位:百万円          | 第8期予想<br>(a) | 第9期予想<br>(b) | 差異<br>(b) - (a) | 第8期予想と第9期予想の<br>差異要因 |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|----------------------|
|                                      | 不動産賃貸事業収益合計     | 8,624        | 7,317        | -1,307          |                      |
|                                      | 賃料共益費収入その他      | 6,768        | 6,949        | 181             | 第8期取得物件の通期寄与         |
|                                      | 水道光熱費収入         | 356          | 368          | 12              | 第0知以特別什の超期司子         |
|                                      | 不動産等売却益         | 734          | -            | -734            | 一過性の損益の剥落            |
|                                      | 受取配当金           | 765          | -            | -765            | 一旭日の損益の利洛            |
|                                      | 不動産賃貸事業費用合計     | 2,446        | 2,456        | 10              |                      |
| 物                                    | 外注委託費           | 450          | 353          | -97             | 積み増したリーシング費用の剥落      |
| 件                                    | 水道光熱費           | 366          | 381          | 15              |                      |
|                                      | 修繕費             | 204          | 74           | -130            | 積み増した修繕費の剥落          |
|                                      | 減価償却費           | 923          | 924          | 1               |                      |
|                                      | 公租公課            | 449          | 666          | 217             | 固都税ブースト効果の剥落         |
|                                      | その他             | 52           | 55           | 3               |                      |
|                                      | 不動産賃貸事業損益       | 6,178        | 4,861        | -1,317          |                      |
|                                      | 不動産賃貸NOI        | 5,602        | 5,786        | 184             |                      |
|                                      | 資産運用報酬          | 918          | 842          | -76             | 業績連動部分の変動            |
| 投                                    | 支払利息その他金融関連費用   | 408          | 381          | -27             |                      |
| 資                                    | 投資口発行関連         | 41           | 7            | -34             | 第2回公募増資に関する一過性の費用の剥落 |
| 法                                    | その他費用           | 114          | 109          | -5              |                      |
| 人                                    | 控除対象外消費税        | 25           | -            | -25             | 一過性の損益の剥落            |
|                                      | 投資法人費用          | 1,508        | 1,341        | -167            |                      |
|                                      | 当期純利益           | 4,668        | 3,518        | -1,150          |                      |
| 分                                    | 1口当たり分配金(円)     | 3,602        | 2,784        | -818            |                      |
| 配金                                   | 1口当たり利益分配金(円)   | 3,424        | 2,581        | -843            |                      |
| ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1口当たり利益超過分配金(円) | 178          | 203          | 25              |                      |
| の他                                   | LTV             | 42.4%        | 42.4%        | 0.0%            |                      |
|                                      | 期末物件数           | 16           | 16           | -               |                      |

<sup>(</sup>注) 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

## 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



保管 ピッキング 入荷

検品

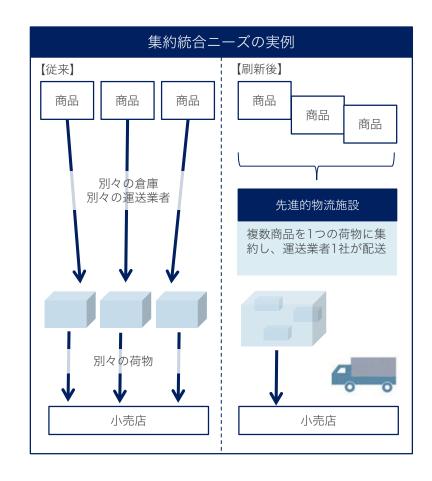
梱包

出荷

- ・入荷から出荷までの企業のサプライチェーンを担う物流施設
- ・物流業務を3PL事業者にアウトソースし、物流の効率化を図るケースも増加
- ・Eコマースのフルフィルメントセンターとして返品や修理への対応拠点もあり

#### 集約統合ニーズの拡大

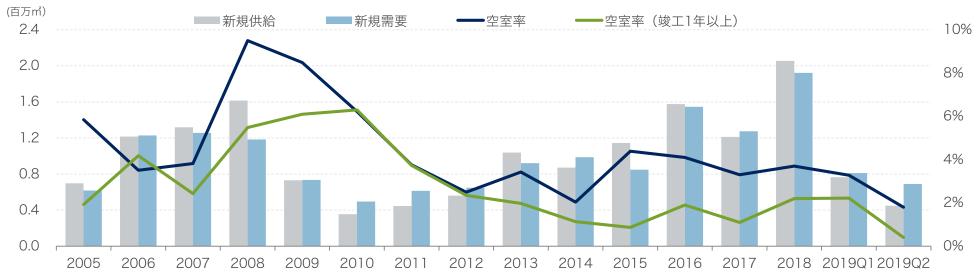
• 旺盛な需要の源泉は、集約・統合ニーズによる従来型の中小倉庫からの 移転需要(左図ご参照)と、Eコマースの伸長による新規需要



## 物流マーケットの見通し

### 需給と空室率の推移(1)

## ■ 首都圏



## ■ 大阪圏



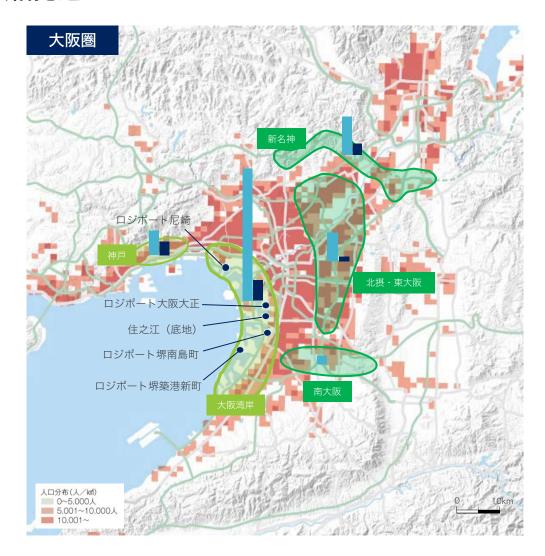
出所: CBRE

<sup>(1)</sup> 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

## 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 <sup>(1)</sup> (2019年2Q時点) | 需給環境   |
|--------------------------------|--------|
| 0~5%                           | 需給逼迫   |
| 5~10%                          | 需給均衡   |
|                                | 需給緩和懸念 |
| 15%~                           | 需給緩和   |



2019年2Q時点の既存ストック 2019年/2020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

### ESGの取り組み①

### 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、2007年から、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の採用が、投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、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するなど積極的に取り組んでいます。

#### 【各種団体への参加】

■ 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。



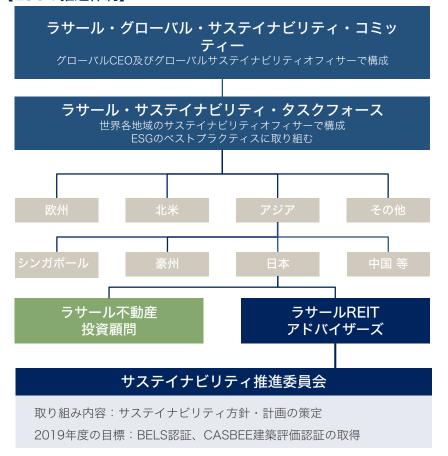
**Building Performance** 

■ GRESBの構成メンバー

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



#### 【ESGの推進体制】



## ESGの取り組み②

### 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。

■ CASBFF不動産評価認証

■ GRFSBリアルエステイト評価





評価Sランク ★★★★★

ロジポート橋本



ロジポート相模原



評価Sランク **★★★★**★

ロジポート北柏

GRESBリアルエステイト評価は、不動産セク ターの環境・社会・ガバナンス(以下 「ESG」といいます。) 配慮を測る年次のべ ンチマークです。2019年に実施された評価に おいて、最高位の「Green Star」の評価を取 得し、「GRESBレーティング」においては、 「5スター」の評価を取得しました。

CASBEEは、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。

CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用する ことを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利 用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価するもので

■ DBJ Green Building認証







評価ランク ★★★★★ 評価ランク ★★★★★ ロジポート橋本 ロジポート相模原

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産 を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産("Green Building") の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコア リングモデルにより評点化を行い、時代の要請に応える優れた不動産を選定するもの です。

■ SMBC環境配慮評価



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。

■ BELS評価





評価ランク ★★★★★ ZEB Ready ロジポート堺南島町

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。

ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) と は、省エネルギーに努め、太陽光発電等によ りエネルギーを創ることで、年間で消費する 建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エ ネルギー収支ゼロを目指した建築物です。

■ MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR



MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCRは、三菱UFJリサーチ&コンサルティング 株式会社が株式会社日本格付研究所のサポー トのもと、ESGに対する取り組みを評価しス コアリングを付与するものです。

### ESGの取り組み③

### 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(F-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牛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 牛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。



## ファンドサマリー

|               | 6期(実績)<br>  | 7期(実績)      |
|---------------|-------------|-------------|
| 営業収益          | 5,792 百万円   | 6,942 百万円   |
| 賃貸NOI         | 4,620 百万円   | 4,740 百万円   |
| 減価償却費         | 688 百万円     | 729 百万円     |
| 償却後NOI        | 3,931 百万円   | 4,011 百万円   |
| 運用報酬          | 705 百万円     | 772 百万円     |
| 営業利益          | 3,100 百万円   | 4,064 百万円   |
| 支払利息・融資関連費用等  | 313 百万円     | 353 百万円     |
| 当期純利益         | 2,783 百万円   | 3,687 百万円   |
| 分配金総額         | 2,988 百万円   | 3,872 百万円   |
| 資本的支出         | 150 百万円     | 129 百万円     |
| FFO           | 3,471 百万円   | 4,416 百万円   |
| AFFO          | 3,321 百万円   | 4,287 百万円   |
| 取得価格          | 188,440 百万円 | 211,573 百万円 |
| 有形固定資産簿価      | 188,101 百万円 | 211,292 百万円 |
| 不動産鑑定評価額      | 203,920 百万円 | 231,790 百万円 |
| 含み損益          | 15,818 百万円  | 20,497 百万円  |
| 含み損益率         | 8.4%        | 9.7%        |
| 有利子負債         | 87,531 百万円  | 97,661 百万円  |
| 純資産額          | 108,190 百万円 | 121,775 百万円 |
| 総資産           | 200,670 百万円 | 224,693 百万円 |
| 総資産LTV(簿価ベース) | 43.6%       | 43.5%       |
| 総資産LTV(時価ベース) | 40.4%       | 39.8%       |
| 期末発行済投資口総数    | 1,100,000 🗆 | 1,210,000 □ |
| NAV           | 121,020 百万円 | 138,401 百万円 |
|               |             |             |

|                         | 6期(実績)      | 7期(実績)      |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 1口当たり分配金                | 2,717 円     | 3,200 円     |
| 1口当たり利益分配金              | 2,530 円     | 3,048 円     |
| 利益超過分配                  | 187 円       | 152円        |
| 1口当たりAFFO               | 3,019 円     | 3,544 円     |
| 1口当たりNAV <sup>(注)</sup> | 109,773 円   | 119,615円    |
| 1口当たり純資産                | 98,355 円    | 100,640 円   |
| 投資口価格(権利付最終日)           | 108,200 円   | 146,800 円   |
| 時価総額 (権利付最終日時点)         | 119,020 百万円 | 177,628 百万円 |
| 分配金利回り                  | 5.06%       | 4.32%       |
| PBR                     | 1.10倍       | 1.46倍       |
| NAV倍率                   | 0.98倍       | 1.28倍       |
| ROE                     | 5.1%        | 6.1%        |
| AFFOペイアウトレシオ            | 90.0%       | 90.3%       |
|                         |             |             |

- FFO=当期純利益+減価償却費
- AFFO=FFO-資本的支出
- 総資産LTV(簿価ベース)=有利子負債÷総資産額
- 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)
- NAV=純資産額 分配予定金額 + 含み損益
- 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算)÷投資口価格
- PBR(株価純資産倍率) =投資口価格÷1口当たり純資産額
- NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
- ROE=当期純利益(年換算)÷純資産額
- AFFOペイアウトレシオ=分配総額÷AFFO 10.

<sup>(</sup>注) 「1口当たりNAV」は、6期実績は2019年4月15日決定の物件入替が完了した後の数値を計算し、7期実績は「第2回公募増資後」の2019年9月末に保有している16物件を基に計算

## 物件別賃貸事業収支①

### 当決算期(2019年3月1日~2019年8月31日)

(単位:千円)

|                  | ロジポート   | ロジポート   | ロジポート   | ロジポート  | ロジポート   | ロジポート   | ロジポート   | ロジポート   | ロジポート   |
|------------------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                  | 橋本      | 相模原     | 北柏      | 流山A棟   | 流山B棟    | 東扇島A棟   | 東扇島B棟   | 東扇島C棟   | 川越      |
| 第7期中の運用日数        | 184     | 184     | 184     | 184    | 184     | 184     | 184     | 184     | 184     |
| ①不動産賃貸事業収益合計     | 606,474 | 733,482 | 766,724 | 828,   | 912     | 600,436 | 663,409 | 766,085 | 347,629 |
| 賃貸事業収入           | 562,969 | 658,550 | 688,356 | 765,   | 525     | 543,676 | 577,389 | 689,846 | 320,917 |
| その他賃貸事業収入        | 43,505  | 74,931  | 78,368  | 63,3   | 86      | 56,760  | 86,019  | 76,238  | 26,711  |
| ②不動産賃貸事業費用合計     | 193,121 | 244,940 | 305,685 | 332,   | 355     | 165,806 | 221,534 | 255,218 | 109,160 |
| 外注委託費            | 20,149  | 32,333  | 30,682  | 30,6   | 571     | 39,851  | 38,760  | 51,859  | 17,642  |
| 水道光熱費            | 29,114  | 46,707  | 65,000  | 50,0   | 081     | 20,663  | 32,184  | 42,745  | 20,912  |
| 公租公課             | 53,307  | 59,521  | 72,324  | 60,4   | -94     | 40,189  | 61,149  | 59,539  | 26,251  |
| 損害保険料            | 945     | 1,113   | 1,208   | 1,6    | 25      | 1,103   | 1,381   | 1,471   | 526     |
| 修繕費              | 9,519   | 16,077  | 13,083  | 17,1   | 00      | 9,978   | 14,715  | 7,612   | 2,035   |
| 減価償却費            | 74,942  | 67,984  | 90,780  | 146,   | 097     | 51,386  | 71,788  | 89,918  | 41,194  |
| その他賃貸事業費用        | 5,142   | 21,203  | 32,605  | 26,7   | '84     | 2,633   | 1,553   | 2,071   | 598     |
| ③不動産賃貸事業損益(=①-②) | 413,353 | 488,542 | 461,039 | 47,510 | 448,546 | 434,630 | 441,875 | 510,867 | 238,468 |
| ④賃貸NOI(=③+減価償却費) | 488,296 | 556,626 | 551,819 | 67,009 | 575,145 | 486,016 | 513,664 | 600,785 | 279,663 |

<sup>(</sup>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

## 物件別賃貸事業収支②

#### 当決算期(2019年3月1日~2019年8月31日)

(単位:千円)

|         |                     |                               |  |  |  |        | (丰瓜・111)  |
|---------|---------------------|-------------------------------|--|--|--|--------|---|
| ロジポート   | ロジポート               | ロジポート                         | 東扇島  | ロジポート  | ロジポート  | ロジポート  | 住之江   |
| 平塚新町    | 柏沼南                 | 狭山日高                          | (底地)   | 堺南島町 (1)   | 堺築港新町  | 大阪大正   | (底地)  |
| 184     | 82                  | 82                            | 82   | 184  | 62   | 82     | 82  |
|         |                     |                               |  |  |  | 88,633 |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 83,064 |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 5,569  |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 24,299 |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 3,367  |   |
| 非開示     | 非開示                 | 非開示                           | 非開示  | 非開示  | 非開示  | 4,943  | 非開示   |
|         |                     |                               |  |  |  | 35     |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 106    |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 126    |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 14,307 |   |
|         |                     |                               |  |  |  | 1,411  |   |
| 86,408  | 95,307              | 57,871                        | 13,077   | 151,573  | 12,871   | 64,334 | 45,069  |
| 105,143 | 113,327             | 68,330                        | 13,077   | 182,555  | 15,522   | 78,642 | 45,069  |
|         | 平塚新町 184 非開示 86,408 | 平塚新町 柏沼南<br>184 82<br>非開示 非開示 | 平塚新町     柏沼南     狭山日高       184     82     82       非開示     非開示     非開示       86,408     95,307     57,871 | 平塚新町     柏沼南     狭山日高     (底地)       184     82     82       非開示     非開示     非開示       86,408     95,307     57,871     13,077 | 平塚新町     柏沼南     狭山日高     (底地)     堺南島町 (1)       184     82     82     82     184       非開示     非開示     非開示     非開示     非開示       86,408     95,307     57,871     13,077     151,573 | Y      | 平塚新町     柏沼南     狭山日高     (底地)     堺南島町 (1)     堺楽港新町     大阪大正       184     82     82     82     184     62     82       24     24     24     24     24     83,064     5,569     5,569       24     299     3,367     35     4,943     35       106     126     126     14,307     151,573     12,871     64,334       86,408     95,307     57,871     13,077     151,573     12,871     64,334 |

<sup>(</sup>注)「ロジポート平塚新町」「ロジポート柏沼南」「ロジポート狭山日高」「東扇島(底地)」「ロジポート堺南島町」「ロジポート堺築港新町」「住之江(底地)」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)

|              |           | (丰田・川川)   |
|--------------|-----------|-----------|
| 科目           | 第6期実績     | 第7期実績     |
|              | 2019/2期   | 2019/8期   |
| 営業収益         | 5,792,458 | 6,942,330 |
| 賃貸事業収入       | 5,206,141 | 5,483,767 |
| その他賃貸事業収入    | 586,316   | 513,295   |
| 不動産等売却益      | -         | 945,267   |
| 営業費用         | 2,692,001 | 2,877,633 |
| 賃貸事業費用       | 1,860,667 | 1,985,716 |
| 資産運用報酬       | 705,203   | 772,387   |
| 資産保管・一般事務手数料 | 28,141    | 29,145    |
| 役員報酬         | 3,600     | 3,600     |
| 会計監査人報酬      | 10,000    | 10,500    |
| その他営業費用      | 84,389    | 76,284    |
| 営業利益         | 3,100,457 | 4,064,697 |
| 営業外収益        | 707       | 54        |
| 受取利息         | 47        | 54        |
| 還付加算金        | 659       | -         |
| 営業外費用        | 316,839   | 376,358   |
| 支払利息         | 230,646   | 243,788   |
| 投資法人債利息      | 25,963    | 26,786    |
| 創立費償却        | 3,656     | 3,656     |
| 投資口交付費償却     | -         | 2,053     |
| 投資法人債発行費償却   | 5,656     | 5,656     |
| 投資口公開関連費用    | -         | 17,573    |
| 融資関連費用       | 50,917    | 76,843    |
| 経常利益         | 2,784,324 | 3,688,393 |
| 税引前当期純利益     | 2,784,324 | 3,688,393 |
| 法人税等合計       | 1,021     | 703       |
| 当期純利益        | 2,783,302 | 3,687,689 |
| 前期繰越利益       | 439       | 741       |
| 当期末処分利益      | 2,783,741 | 3,688,431 |

### 貸借対照表

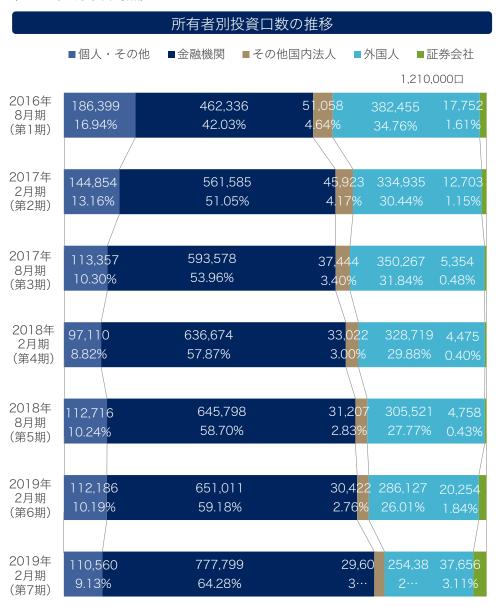
(単位:千円)

| 科目            | 第6期実績<br>2019/2期 | 第7期実績<br>2019/8期 |
|---------------|------------------|------------------|
| ·<br>流動資産     | 10,866,616       | 11,646,648       |
| 現金及び預金        | 6,828,982        | 6,744,682        |
| 信託現金及び信託預金    | 3,745,887        | 4,236,219        |
| その他の流動資産      | 291,745          | 665,744          |
| 固定資産          | 189,734,938      | 212,964,396      |
| 有形固定資産        | 188,101,244      | 211,292,178      |
| 投資その他の資産      | 1,633,694        | 1,672,218        |
| 繰延資産          | 69,258           | 82,530           |
| 創立費           | 11,578           | 7,922            |
| 投資口交付費        | -                | 22,584           |
| 投資法人債発行費      | 57,679           | 52,023           |
| 資産合計          | 200,670,813      | 224,693,574      |
| 流動負債          | 3,864,931        | 6,017,624        |
| 営業未払金         | 169,693          | 190,204          |
| 短期借入金         | -                | 1,930,000        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,300,000        | 1,300,000        |
| 未払金           | 821,304          | 890,527          |
| 未払消費税等        | 143,084          | -                |
| 前受金           | 978,731          | 1,051,574        |
| その他の流動負債      | 452,117          | 655,316          |
| 固定負債          | 88,615,175       | 96,900,743       |
| 投資法人債         | 11,500,000       | 11,500,000       |
| 長期借入金         | 74,731,000       | 82,931,000       |
| 信託預り敷金及び保証金   | 2,384,175        | 2,469,743        |
| 負債合計          | 92,480,106       | 102,918,368      |
| 投資主資本合計       | 108,190,706      | 121,775,206      |
| 出資総額(1)       | 105,406,965      | 118,086,775      |
| 剰余金           | 2,783,741        | 3,688,431        |
| 純資産合計         | 108,190,706      | 121,775,206      |
| 負債純資産合計       | 200,670,813      | 224,693,574      |

<sup>(1)</sup> 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

(2019年8月末日時点)



| 所有者別投資主数 |        |                  |           |        |  |  |
|----------|--------|------------------|-----------|--------|--|--|
|          |        | 第7期末(2019年8月末時点) |           |        |  |  |
|          | 投資主数   | 比率               | 投資口数      | 比率     |  |  |
| 個人・その他   | 9,922  | 94.38%           | 110,560   | 9.13%  |  |  |
| 金融機関     | 121    | 1.15%            | 777,799   | 64.28% |  |  |
| その他国内法人  | 253    | 2.40%            | 29,603    | 2.44%  |  |  |
| 外国人      | 196    | 1.86%            | 254,382   | 21.02% |  |  |
| 証券会社     | 20     | 0.19%            | 37,656    | 3.11%  |  |  |
| 合計       | 10,512 | 100.0%           | 1,210,000 | 100.0% |  |  |

|    | 王な投資王(上位10社)   |         |        |  |  |
|----|--|---------|--------|--|--|
|    | 名 称  | 投資口数    | 比率     |  |  |
| 1  | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                                | 271,629 | 22.44% |  |  |
| 2  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                                  | 249,520 | 20.62% |  |  |
| 3  | 野村信託銀行株式会社(投信口) 51,424 4.24%                             |         |        |  |  |
| 4  | NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup> 46,200 |         |        |  |  |
| 5  | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                                | 34,593  | 2.85%  |  |  |
| 6  | STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 14,844       |         |        |  |  |
| 7  | 楽天損害保険株式会社   | 14,244  | 1.17%  |  |  |
| 8  | SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT                             | 12,986  | 1.07%  |  |  |
| 9  | ) SMBC日興証券株式会社 12,1                                      |         | 1.00%  |  |  |
| 10 | 株式会社八十二銀行 12,028 0.99%                                   |         |        |  |  |
|    | 合計   | 719,645 | 59.47% |  |  |

- (1) 比率は小数第3位以下を切り捨て
- 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。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

## 投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

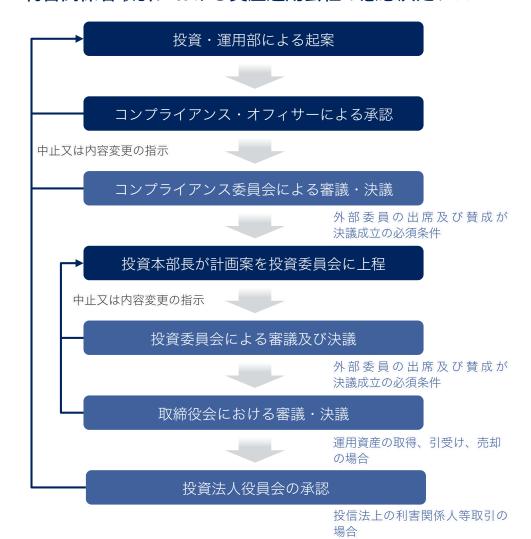
■ DPUとNAVの成長を促す完全成果連動の報酬体系へ

|            | 旧報酬体系                                    | 新報酬体系                             |  |
|------------|--|-----------------------------------|--|
| 資産規模<br>連動 | 運用報酬  <br>総資産額 × 0.22%                   | <b>廃</b><br>止                     |  |
| PL連動       | 運用報酬Ⅱ<br>経常CF <sup>(2)</sup> × 5.8%      | (NOI + 売却損益) <sup>(3)</sup> × 10% |  |
| EPU連動      | (運用報酬   + 運用報酬<br>   )<br>× EPU × 0.026% | 当期純利益 × EPU × 0.002%              |  |
| NAV連動      |  | 新 NAV×1口当たりNAV× 0.6%              |  |
| 譲渡報酬       | 売買価格 × 1.0%                              | <b>廃</b>                          |  |

- (1) 上記記載の各料率は、上限料率
- (2) 経常利益+減価償却費+繰延資産償却額-特定資産譲渡損益-評価損益
- (3) 営業収益 事業費用
- 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

| 47,700口保有  | ラサールグループ及びJLLによる<br>本投資法人へのセイムボート出資 |
|------------|-------------------------------------|
| 持投資口会制度    | 投資主と資産運用会社及びスポンサーの<br>役職員との利害の一致の促進 |
| 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<br>び消却に関する規定を制定  |

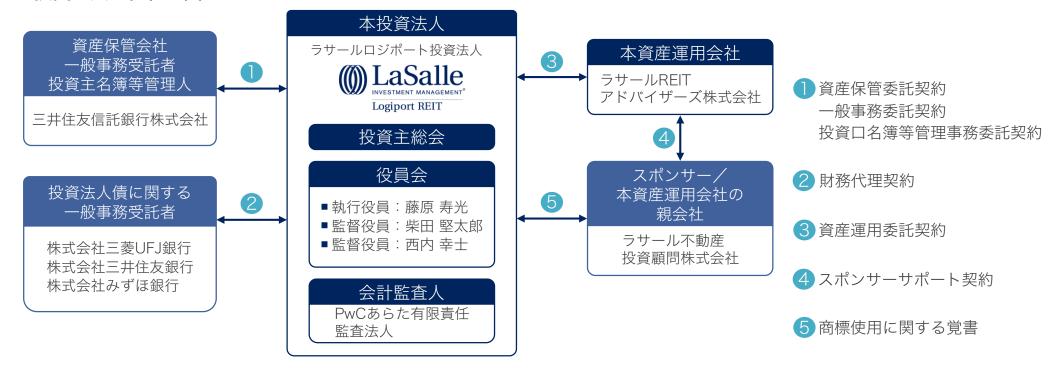
■ 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



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。

### 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 |

# Memo

# Memo

## 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お読みください。

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。