LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT®
Logiport REIT

第1期 資産運用報告

平成27年10月9日～平成28年8月31日

ラサールロジポート投資法人　東京都千代田区大手町二丁目1番1号　大手町野村ビル8階
http://lasalle-logiport.com/

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT®
Logiport REIT

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

Investment Philosophy

本投資法人の特徴

1 東京エリア･大阪エリアに所在する“プライム･ロジスティクス”への重点投資

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

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

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

3 強固な財務体質の構築

- 金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築
- 平成28年8月期末時点の総資産有利子負債比率は34.2%
  長期発行体格付はAA-（安定的）

PRIME LOGISTICS × LaSalle

決算サマリー

資産規模（取得価格合計）

1,614億円

1口当たり分配金

第1期確定

2,453円

第2期予想

2,545円

期末稼働率

97.5%

CONTENTS

投資法人の概要 …… 2
本投資法人の特徴 …… 8
ポートフォリオの概要 …… 20
Ⅰ. 資産運用報告 …… 30
Ⅱ. 貸借対照表 …… 48
Ⅲ. 損益計算書 …… 50
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 51
Ⅴ. 注記表 …… 52
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 58
Ⅶ. 監査報告書 …… 59
Ⅷ. キャッシュ･フロー計算書（参考情報） …… 60
組織図 …… 62
HPのご案内 …… 63
投資主インフォメーション …… 64

To our INVESTORS

ごあいさつ

投資主の皆様におかれては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

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

本投資法人は、平成28年2月17日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第1期（平成28年8月期）の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

ここに第1期の資産運用と決算の概況につきまして、ご報告申し上げます。

本投資法人は、東京エリア・大阪エリアに所在する大規模・高機能な物流施設への重点投資を基本方針として掲げており、上場時に8物件1,614億円の物流施設を取得し、運用を開始しました。第1期においては、きめ細かなテナント誘致活動によって、上場時点に95.7%であった稼働率を期末には97.5%に引き上げるとともに、賃貸事業費用の抑制に努め、着実に内部成長を実現しました。その運用成果として、営業収益5,130百万円、営業利益3,171百万円、経常利益2,498百万円、当期利益2,496百万円を計上しました。この結果、1口当たり分配金は2,453円となりました。

第2期以降においても、ラサールグループのグローバルな不動産投資の知見と日本の物流施設への豊富な開発・投資経験に支えられた運用力を活用することで、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長を目指し、投資主価値の向上に努めていく所存です。

今後ともご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

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

藤原 寿光

Financial HIGHLIGHTS

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

決算ハイライト

	第1期	第2期（予想）
営業収益	5,130百万円	4,800百万円
営業利益	3,171百万円	2,853百万円
経常利益	2,498百万円	2,626百万円
当期純利益	2,496百万円	2,625百万円
1口当たり分配金（合計）	2,453円	2,545円
1口当たり分配金（利益超過分配金を除く）	2,269円	2,386円
1口当たり利益超過分配金	184円	159円
期末物件数	8件	8件

ディールアワード2冠を達成

BEST DEAL OF 2015

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

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

J-REIT Deal of the Year

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

J-REIT市場では2年8カ月ぶりとなる1,000億円超の大型IPO。取得物件の質の高さも評価を集め、「全投資家参加」型のホットな案件となった。日銀の追加緩和という追い風を捉え、同市場を活気づけた（同社プレスリリースより一部抜粋）

Top INTERVIEW

トップインタビュー

“プライム・ロジスティクスへの重点投資”

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

上場までの経緯を教えてください。

ラサールグループは、世界17か国に拠点を構え、グローバルに展開する不動産専門の資産運用会社です。各国の投資家から約597億米ドル（平成28年6月末時点）の資金をお預かりしており、世界有数の運用資産規模を誇ります。日本においては、平成13年に進出して以来、物流施設、オフィス、商業施設、レジデンシャル、ホテルなどに1兆円を超える規模の投資実績があります。

グローバルにみると、ラサールグループの運用資産の約7割は、長期安定的なインカム収益の獲得を主目的とするコア型投資です。日本に根差した資産運用会社としてビジネスを発展させていく上でも、コア型投資商品であるJ-REITの組成は最優先の経営課題であり、数年をかけて周到に準備を進めてきたものです。

ラサールグループは物流施設以外にも多くの投資実績があるようですが、物流施設特化型のJ-REITとした理由を教えてください。

まず第一に、物流不動産のパイオニアとしてのラサールグループのノウハウが挙げられます。日本において物流不動産がまだ黎明期にあった2000年代前半、ラサールグループでは、その成長可能性にいち早く着目して投資を始めています。企業のサプライチェーン効率化のニーズが高まる中で、その受け皿となる先進的な物流施設が不足している点に注目し、これまでに延床面積にして約350万平米に及ぶ物流不動産の投資実績を積み重ねてきています。

この間、コア適格の投資対象として、物流不動産の認知度が急速に高まり、資金流入が加速しました。他方で、物流施設特化型のJ-REITは銘柄数がいまだに限られているのが現状です。ラサールグループとして、我々の物流不動産のノウハウをフル活用したJ-REITを組成し、新たな選択肢を投資家の皆様に提供したいと考え、物流施設特化型のJ-REITとしました。

IPOの際、投資家の反応はいかがでしたか。

ラサールグループの海外での知名度や約1,100億円を超えるオファリング規模も踏まえて、グローバル・オファリングとしました。久々の大型IPOということで注目度も高く、内外の投資家の皆様から高い関心が寄せられました。ローンチ以降、J-REIT市場だけでなく、資本市場全体のボラティリティが高まる難しい局面もありましたが、最終的には内外の機関投資家と個人投資家から約6倍の需要が集まり、「全員参加型」の結果となりました。プライム・ロジスティクスで構成されるポートフォリオのクオリティに加えて、ラサールの運用能力や今後の成長戦略を丹念にご説明したことで、エクイティストーリーを高くご評価いただいたものと考えております。お陰様で、トムソン・ロイター・マーケッツ「DealWatch Awards 2015」の不動産投資信託証券部門において”J-REIT Deal of the Year”、キャピタル・アイAwardsの不動産投資信託証券部門において”BEST DEAL OF 2015”の双方を受賞しました。大変名誉なことと感じています。

Top INTERVIEW

トップインタビュー

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

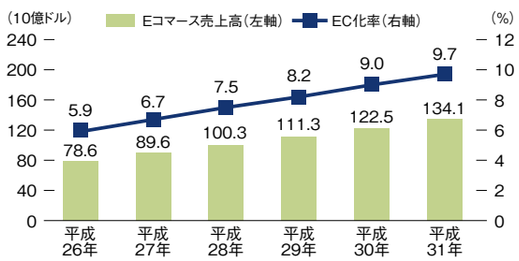
プライム・ロジスティクスについて詳しく教えてください。

物流適地にある優良物件のことをプライム・ロジスティクスと我々は呼んでいます。本投資法人では、中長期的に物件競争力や資産価値の維持・向上が可能なプライム・ロジスティクス物件に重点投資していく方針です。コア型投資として投資物件の長期保有を前提に運用していく上で、ポートフォリオのクオリティは、中長期的に運用成績を左右する要素だと考えています。

物流適地の要素としては、次の4つを重視しています。①人口稠密な消費地へのアクセス、②幹線道路やその結節点への近接、③24時間操業が可能であること、そして④公共交通機関による通勤が可能で、雇用確保が容易であることです。とくに最近は、庫内作業の人手不足がテナント各社の悩みの種となっているので、この点は重要性が増しています。

優良物件の基準としては、今日的な物流オペレーションを支えうる規模と機能性を備えているかを重視しています。具体的には、規模については、物流施設の集約統合の受け皿となりうる延床面積5,000坪以上を目安としています。機能面では、床荷重、有効天井高、柱間隔などが汎用性のあるスペックとなっているかを基準としています。在庫保管を目的とした従来からの保管型施設だけでなく、仕分け・配送効率性を重視する通過型施設や要冷商品を扱う冷凍冷蔵施設まで、幅広い物流機能を受け入れることができるためです。

Eコマース市場規模の拡大見込み



出所:eMarketer

ポートフォリオの特徴及び投資方針について、具体的に教えてください。

IPOポートフォリオは、メガ物流施設8物件で構成され、1,614億円の資産規模です。その何れもがプライム・ロジスティクスと呼ぶにふさわしい物件です。首都圏の大消費マーケットを取り囲む物流最前線である国道16号線や東京湾岸にすべて立地していることも特徴です。また、8物件のうち、7物件がマルチテナント型物流施設ですので、テナント分散も充分に図られています。テナント数は96社にもなり、上位10テナントの占める比率は全体の51%程度です。

今後の投資方針ですが、消費人口が集中している東京エリアと大阪エリアを重点的な投資対象と位置付けており、ポートフォリオの80%以上をこの両エリアに投資します。国際貿易港、空港や高速道路網が整備され、地域内物流から広域物流まで幅広い物流活動が集中していることもその理由です。また、先ほどから消費地、消費人口という用語を使っていますが、それは我々が消費物流を投資テーマとして重視していることと関わりがあります。消費物流は、安定性と成長性を兼ね備えているという魅力があります。消費物流の世界では、チェーンストア業界の再編・統合、ネット通販の著しい伸長やSPA(製造小売業)の台頭など、ダイナミックな構造変化が続いていますが、それらが物流施設のスペース需要を大きく牽引しています。

スポンサーであるラサールグループのサポートやノウハウの活用と、今後の成長戦略についてお聞かせください。

ラサールグループでは、本投資法人を旗艦ファンドとしてとして、その成長を全面的にサポートしていきます。スポンサーが日本の物流施設に特化した私募ファンドも運用していることから、本投資法人の位置付けについて、投資家の皆様からも多くの質問をいただきました。ラサールグループの中で、両者の位置付けは明確です。私募ファンドは、物流施設の開発案件に投資するハイリスク・ハイリターン型のファンドですが、それに対して本投資法人は、キャッシュ・フローの安定成長を運用目標としていますので、安定稼働物件への投資が基本です。この点で両者が競合することはありませんし、むしろ車の両輪として相乗効果を期待しています。

その一環として、私募ファンドの開発物件を含む物件売却情報の提供契約をスポンサーと締結しています。我々は独立した資産運用会社として、本投資法人の投資主利益の最大化を唯一の尺度として投資判断をしていることは言うまでもありませんが、スポンサーとも連携を取りながら、様々な投資機会を捉えて外部成長に繋げていきたいと考えています。中期的な目標として、平成32年に3,000億円の資産規模を目標としています。もちろん、規模のための規模の追求ではなく、外部成長を通じて投資主価値の向上を図っていくことが目標です。また、リスク・リターンを慎重に見極める必要はありますが、開発案件に少数出資することで、開発利益を取り込みつつ、将来の外部成長機会を確保するというアイデアも検討しています。

ラサールグループは物流施設に精通した専属のリーシングチームを抱えており、本投資法人はリーシングのサポートも受けています。テナントとのコミュニケーションをグループ内で行い、日頃からの信頼関係を構築していることは、物件稼働率の維持や賃貸条件の適正化といった内部成長戦略を進める上で、強みになると考えています。

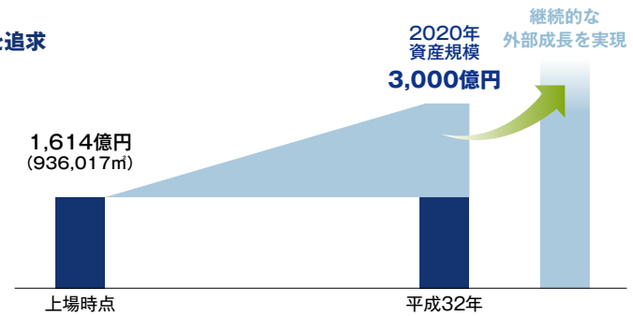
スポンサーサポートを活用し継続的な外部成長を追求

既存ラサールファンド
延床面積合計524,424㎡
投資期間が終了し、現在運用期間中

フィーダーファンド(計画中)
毎年約300~400億円の開発予定
物件売却時は、本投資法人への優先交渉権を付与予定

外部取得
ラサールグループのネットワークを活かした外部取得

(注)「ラサールファンド」とは、ラサールが組成、運用するファンドを表す



PROFILE

藤原 寿光

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

Features of LaSalle LOGIPORT REIT

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

1 東京エリア・大阪エリアに所在するプライム・ロジスティクスへの重点投資

保有資産（8物件）の
“プライム・ロジスティクス”比率 100%

■東京エリア比率	100%
■平均延床面積	117,002㎡
■期末稼働率	97.5%
■資産規模（取得価格合計）	1,614億円

■東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域

エリア別投資比率の目途

東京エリア 大阪エリア	合計80%以上
その他	20%

■“プライム・ロジスティクス”の3要素

1. 物流適地
2. 大規模
3. 高機能

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

■ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

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

AUM規模	約597億米ドル（平成28年6月末日時点）	グローバルネットワーク	17か国/24拠点 従業員700名以上 （平成28年6月末日時点）

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

事業規模	売上高 約52億米ドル（平成27年度） 時価総額 約72億米ドル（平成28年6月末日時点）	グローバルネットワーク	約80か国/事務所280箇所 従業員約6万人 （平成28年6月末日時点）

■ラサールグループの日本における豊富な物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績

累計開発実績	累計取得実績	一都三県での大規模開発シェア
約180万m²	約160万m²	約20%

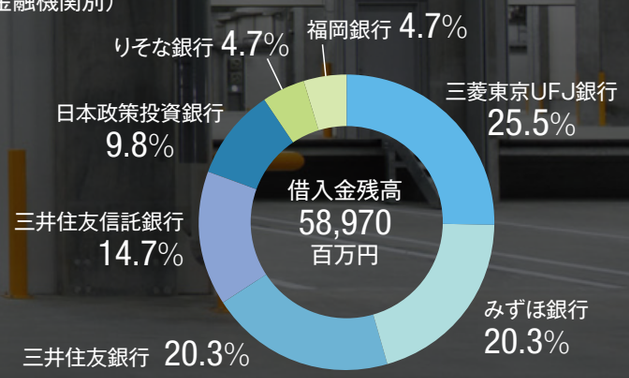
3 強固な財務体質の構築

有利子負債の状況
（平成28年8月期末時点）

総資産有利子負債比率（LTV）
34.2%

長期発行体格付
AA−（安定的）
（株式会社日本格付研究所）

有利子負債の内訳
（金融機関別）



Focus investment in PRIME LOGISTICS

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

1 東京エリア・大阪エリアに所在する プライム・ロジスティクスへの重点投資

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地に所在

❶ 消費地（人口集積地）への優れたアクセス
❷ 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接
❸ 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在
❹ 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易

大規模

❶ 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

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

■ 高機能であることの優位性

“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴

大型ランプウェイ等
上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能

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

柔軟な区画割
接車バース、垂直搬送機のレイアウト、防火区画の割付け等による、柔軟な区画割が可能な設計

オフィススペース
充分なオフィススペース

免震性能・耐震性能
免震性能又は高い耐震性能

上記の機能的特徴に加えて、本投資法人は、以下のような環境対策、エネルギー効率、セキュリティ対策及びアメニティの充実も考慮して投資を行います。

環境対策、エネルギー効率

再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル

断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁

廊下やトイレの照明自動点滅センサー

「CASBEE」におけるS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策

24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実

従業員が休憩時間等で利用できる食堂

従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア

最寄駅からの通勤用バスの運行

特集：プライム・ロジスティクス訪問「ロジポート相模原」

プライム・ロジスティクスの特徴について投資主の皆様により具体的にご理解いただくため、実際の物件に入居しているテナントの1日の作業の流れに密着してまいりました。

物流施設における業務とは

物流施設では、トラックで製品が運ばれてきてから再びお店や個人の自宅にトラックで配送されるまで、様々な工程があります。

入荷 → 保管 → ピッキング → 仕分け → 梱包 → 出荷

入　荷

工場で作られた製品を載せたトラックが物流センターに到着し、指定の入荷バースに接車します。ドライバーが荷物を降ろし、指定の場所に積み付けていきます。
LP相模原では、**大型ランプウェイ**を備えておりトラックが**テナントフロアに直接接車**できるため、非常に**効率よく**荷物の搬入を行うことができます。また、コンテナが着車可能な**ドックレベラー**も備えています。

保　管

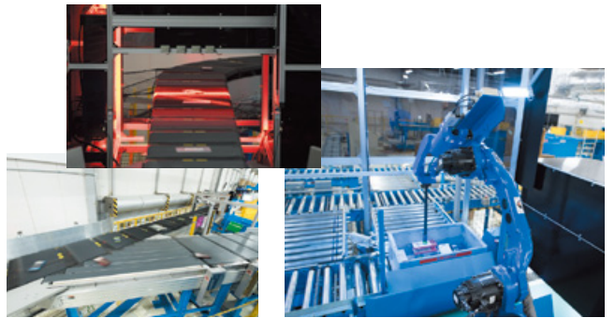
入荷を終えた製品は、一旦仮置きエリアに置かれます。入荷検品と同時に入庫ラベルが発行され、ラベルに保管場所の情報が記載されます。その後、各保管エリアに搬送されます。
LP相模原では、**天井高5.5m**以上と**充分な高さ**が確保されているため、大量の製品を格納する大型ラックが整然と並んでおり、**快適な保管作業**を実現しています。

ピッキング

顧客企業からのオーダーに基づいて、保管場所から商品を選定します。出荷箱や折りたたみコンテナなどの通い箱に製品を投入していきます。製品を入れた通い箱は、次工程に進むためベルトコンベアに載せられます。
LP相模原では、柔軟なレイアウトを実現可能とするため、**柱間隔が10m×10m**で設計されており、ピッキングもスムーズな流れで行われています。

仕分け

ピッキングされて流された製品群を、出荷単位ごとに分類する工程です。こちらのテナントでは、ベルトコンベアで製品1点1点を流し、スキャンでラベルを読み取ることで仕分けを行っていきます。ロボットアームによる仕分け工程もあり、機械化が進んでいます。
LP相模原は、このようなテナントの**自動化に対応**するため、**余裕を持った電気容量**で設計されています。



梱　包

梱包業務は、製品が汚損や破損しないようにすることが主目的ですが、梱包をすることでその後のハンドリングも容易になるメリットがあります。
LP相模原は、梱包作業等に従事する多くの方のために、**断熱性能の高い外壁**を使用したり、各種**アメニティを充実**させることで、**働く方が快適に過ごせる**よう配慮がなされています。

出　荷

仕分けの完了した荷物を出荷エリアに搬送し、バーコードのチェックにより出荷先ごとの単位に分けていきます。バースに接車しているトラックに荷物を積み込み、出荷先に向けてトラックが出発することで、一連の流れは完了です。
LP相模原では、倉庫床と高さを揃えた**トラックバース**を備え、効率的な入出荷作業を実現しています。

Growth strategy by SPONSOR SUPPORT

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

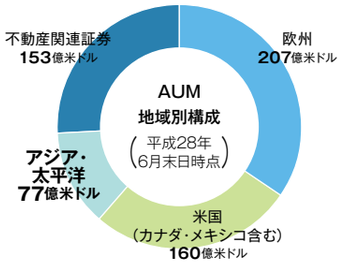
ラサールグループ及びJLLの概要

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

■ ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

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

AUM規模	グローバルネットワーク	投資家からの信任
約597億米ドル （平成28年6月末日時点）	17か国/24拠点 従業員700名以上 （平成28年6月末日時点）	320以上のプロ投資家 （世界31か国の政府基金、年金基金、保険会社及び事業会社等含む） （平成28年6月末日時点）



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

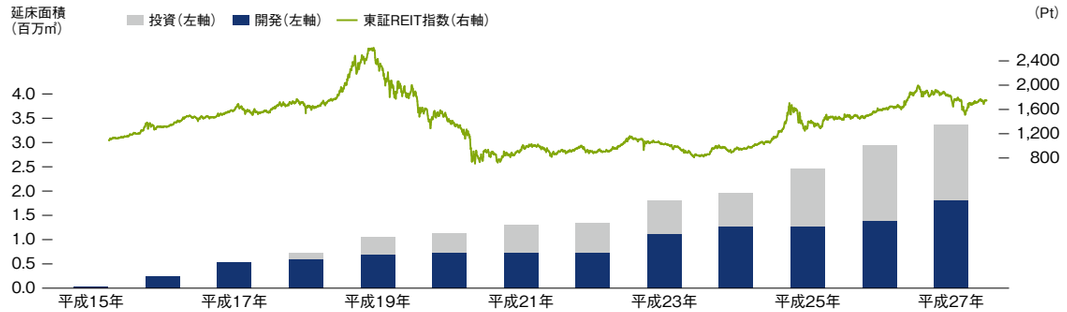
事業規模	グローバルネットワーク	不動産管理面積
売上高 約52億米ドル（平成27年度） 時価総額 約72億米ドル （平成28年6月末日時点）	約80か国/事務所280箇所 従業員約6万人 （平成28年6月末日時点）	約3億7,000万㎡ （平成28年6月末日時点）

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

豊富な開発・投資・リーシング実績(1)

累計開発実績(2)	約180万m²	リーシング実績	約210万m²
累計取得実績	約160万m²	一都三県での大規模開発シェア(3)	約20%

開発・投資面積（累積ベース）



（注1）平成28年9月末日時点
（注2）開発予定物件を含む
（注3）出所：CBRE。首都圏で民間会社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設（平成28年6月末時点）

日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとしての実績

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

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

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

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

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

※1 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載しています。
※2 上記の写真下の数値は、延床面積を表示しています。
※3 上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含みます。それらの物件について、今後取得できる保証はありません。
※4 建物の面積は確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合があります。
※5 建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合があります。

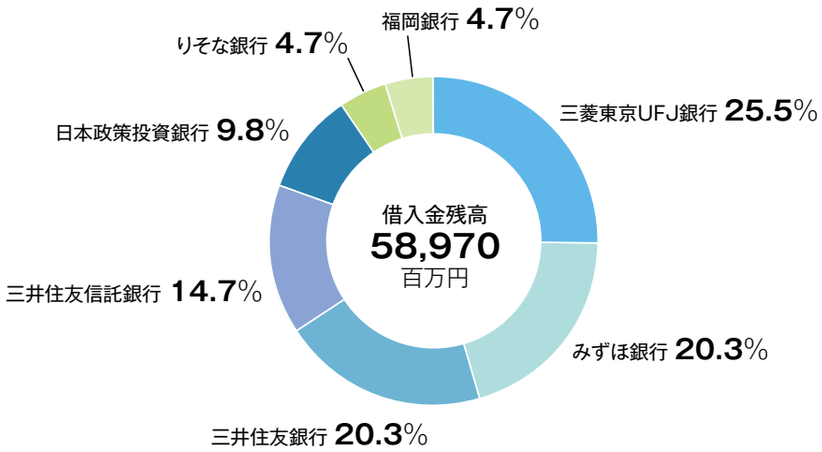
Financial STRUCTURE

3 強固な財務体質の構築

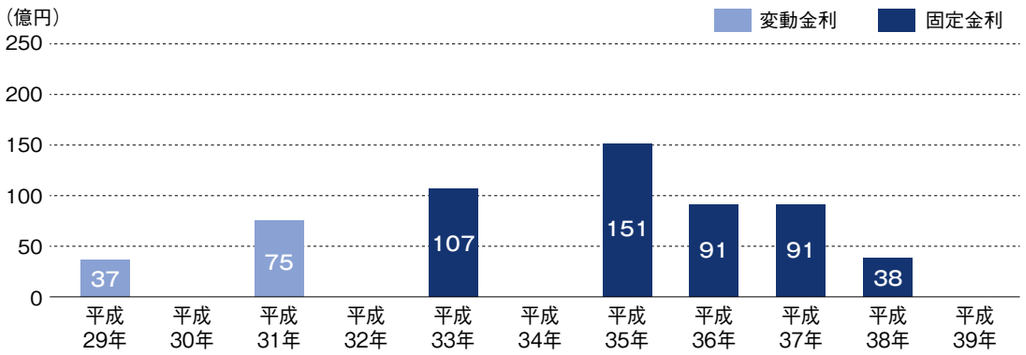
■ 有利子負債の状況（平成28年8月期末時点）

■総資産有利子負債比率（LTV）	34.2%
■長期発行体格付（株式会社日本格付研究所）	AA−（安定的）
■平均借入残存年数	5.9年
■固定金利比率	81.0%

■ 有利子負債の内訳（金融機関別）



■ 返済期限の分散状況



LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

財務諸表の解説

第1期（平成28年8月期）の決算内容を財務諸表（要旨）を用いて簡単にご説明します。

貸借対照表（要旨）

単位:百万円

科目	第1期	
資産の部		
流動資産	8,659	
うち現金及び預金（信託現金及び信託預金を含む）	8,511	A
その他の流動資産	148	
固定資産	163,779	
有形固定資産	163,442	B
投資その他の資産	337	
繰延資産	29	
資産合計	172,468	
負債・純資産の部		
流動負債	6,182	
短期借入金	3,690	C
その他	2,492	
固定負債	57,425	
長期借入金	55,280	C
信託預り敷金及び保証金	2,145	
負債合計	63,607	
投資主資本	108,860	
出資総額	106,363	D
剰余金	2,496	
純資産合計	108,860	
負債純資産合計	172,468	

損益計算書（要旨）

単位:百万円

科目	第1期	
営業収益	5,130	E
営業費用	1,958	F
賃貸事業費用	1,282	
その他	676	
営業利益	3,171	
営業外収益	8	
営業外費用	680	G
経常利益	2,498	
税引前当期純利益	2,498	
当期純利益	2,496	H
当期未処分利益	2,496	H

A 現預金

- 高稼働を維持したポートフォリオから順調にキャッシュ・フローが生成されています。
- 分配金（総額2,698百万円）支払後も十分なキャッシュを留保しており、財務の健全性を維持しています。

B 有形固定資産

- 東京エリアに所在するプライム・ロジスティクス8物件（資産規模161,440百万円）を取得し、運用を開始しました。
- 当期は減価償却により677百万円を費用化しており、当該減価償却費の30%にほぼ相当する202百万円を利益超過分配金として分配することとしました。

C 借入金

- 8物件の取得にあわせて総額68,038百万円の資金の借入れを実施しました。
- 複数の借入れを組み合わせ、返済期限の分散化と調達先の多様化を図りました。
- 短期借入金のうち、9,068百万円の期限前弁済を実施し、残りの3,690百万円は平成29年2月17日に返済期限を迎えるため、リファイナンスを予定しています。
- 長期借入金のうち返済期日が平成33年以降の借入金（総額47,740百万円）については、固定金利による借入れ及び金利スワップの活用による金利の固定化を実施しており、安定的な財務基盤を構築しています。

D 出資総額

- 公募増資及び第三者割当増資により、総額106,213百万円を調達し、当期末時点の出資総額は106,363百万円になりました。
- 利益超過分配金は、支払時に出資総額から控除されます。

E 営業収益

- 平成28年2月17日から運用を開始しており、実質的な資産運用期間は197日間です。
- 当期の平均稼働率は97.0%であり、期中を通じて高い稼働率を維持しました。

F 営業費用

- 8物件の取得に伴い、本投資法人が負担した固定資産税等相当額については、8物件の取得原価に算入しているため、当期の賃貸事業費用には含まれていません。
- 当期の減価償却費として677百万円を計上しており、当該減価償却費の30%にほぼ相当する202百万円を利益超過分配金として分配することとしました。
- 資産運用報酬として、600百万円を計上しています。

G 営業外費用

- IPOに関連する一時的な費用として、合計332百万円を計上しています。
- 借入れに関連する費用として、支払利息204百万円、融資関連費用132百万円を計上しています。

H 当期純利益・当期未処分利益

- 当期の運用成果である当期純利益のほぼ全額の2,495百万円を利益分配金として分配することとしました。

Commitment to SUSTAINABILITY

サステナビリティーへの取組み

■ ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、サステイナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステイナビリティ委員会を設置し、環境（E：Enviroment）、社会（S：Social）、ガバナンス（G：Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスに全社的に取り組んでいます。

国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

国連責任投資原則は、環境・社会・ガバナンスの課題を投資プロセスに組み込む行動原則で、2006年に当時の国連事務総長コフィー・アナン氏によって提唱されました。

ULI Greenprintの創設メンバー

ULI（アーバンランド研究所）は、不動産に関わる米国の非営利教育研究機関です。ULI Greenprint Center for Building Performanceを通じて、不動産の開発・運営に係るエネルギー消費の削減に取り組んでいます。

GRESBの構成メンバー

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

■ DBJ Green Building 認証の取得（4物件）

本投資法人では、保有する4物件についてDBJ Green Building認証を取得しました。

DBJ Green Building認証

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

評価ランク：★★★★★
ロジポート橋本

評価ランク：★★★★★
ロジポート相模原

評価ランク：★★★★
ロジポート北柏

評価ランク：★★★
ロジポート流山B棟

■ GRESBへの参加

GRESB Real Estate Assessment

GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象としたサステイナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」に、2016年度から参加しています。

■ CASBEEの取得

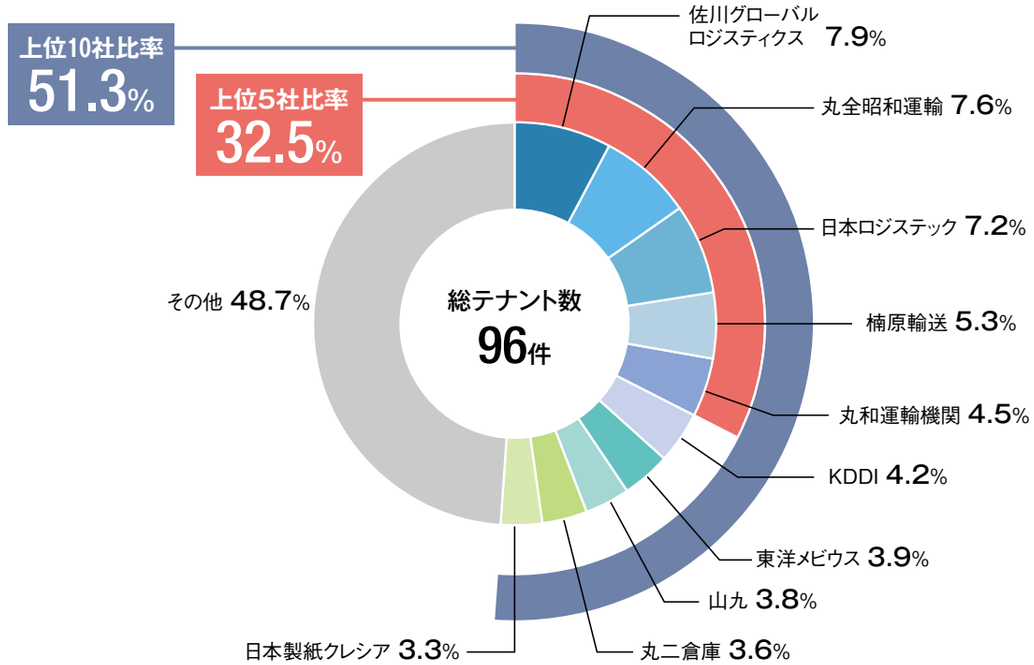
CASBEE建築評価認証

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

ポートフォリオデータ

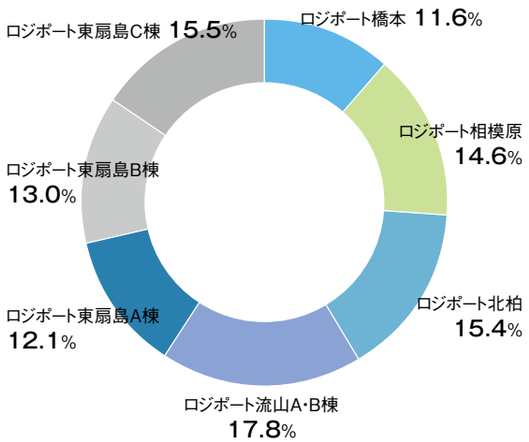
■ テナント状況

テナント構成比率（貸床面積ベース）

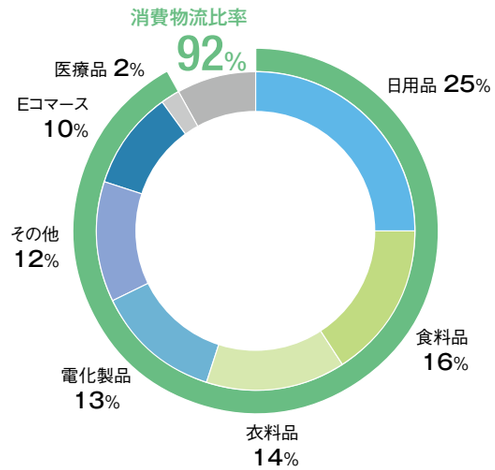


■ ポートフォリオ分散及び消費物流テナント等による安定的なキャッシュ・フローの創出

年間賃料構成比率



エンドユーザーの業種比率（年間賃料ベース）



Overview of PORTFOLIO

■ ポートフォリオマップと人口集積

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

取得資産一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積（㎡）	取得価格（億円）	鑑定評価額（億円）	投資比率（%）	築年数（年）	NOI利回り（%）	稼働率（%）	PML値（%）
東京-1	ロジポート橋本	神奈川県相模原市	145,801	212	221	13.1	2	4.6	92.1	1.3
東京-2	ロジポート相模原	神奈川県相模原市	200,045	230	243	14.3	3	4.8	97.9	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	265	15.7	4	4.7	100.0	0.9
東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35	37	2.2	8	5.3	100.0	1.6
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	270	16.5	8	4.8	99.7	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	190	11.8	29	5.3	97.0	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	206	11.8	25	5.9	94.4	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	244	14.7	15	5.2	99.0	6.3
	合計／平均		936,017	1,614	1,676	100.0	11	5.0	97.5	3.2

（注1）延床面積、取得価格及び鑑定評価額は、単位未満を切り捨てて記載しています。
（注2）鑑定評価は2016年8月時点
（注3）NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオの特色

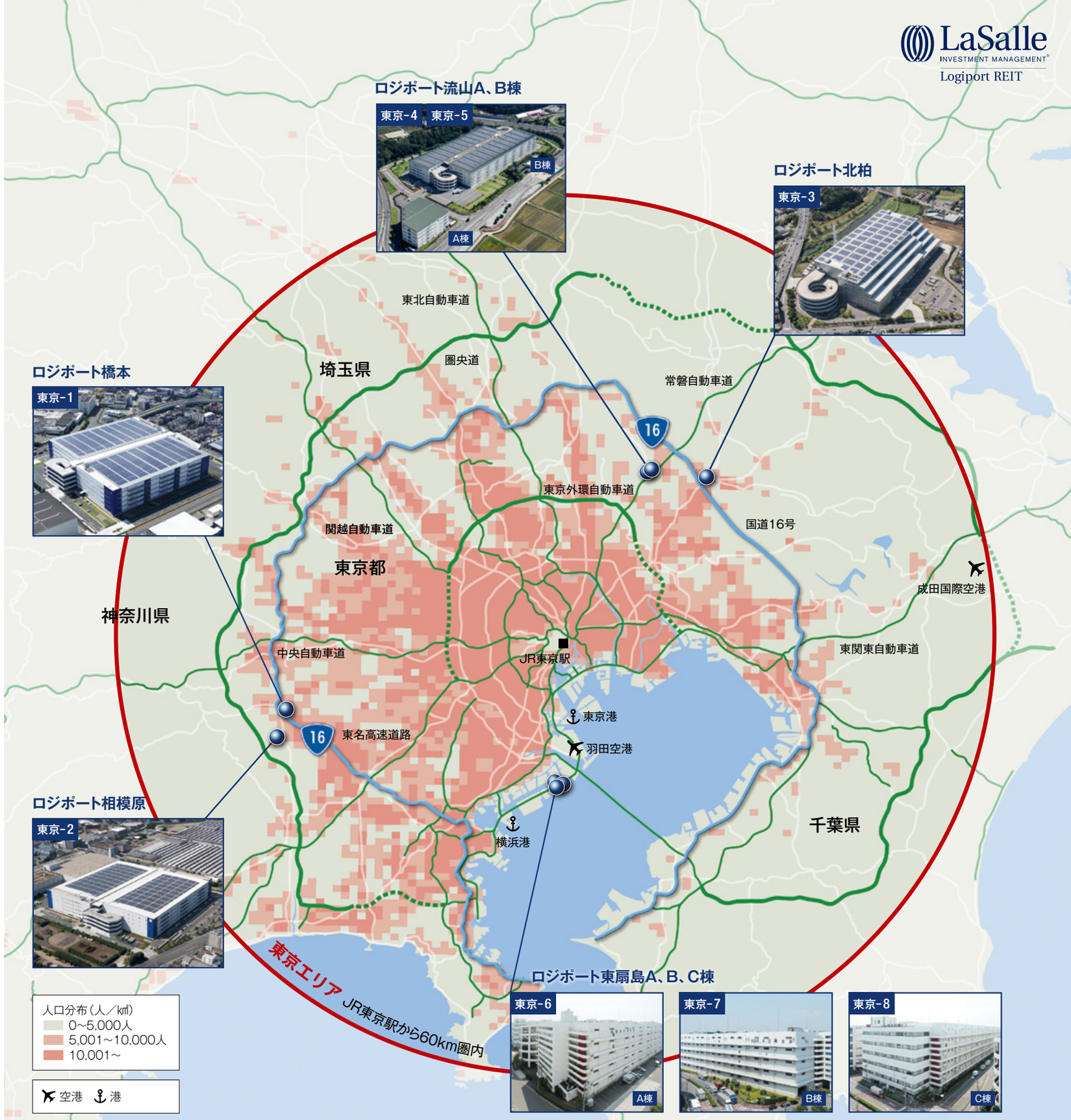
投資エリア比率

本投資法人	
一都三県比率	100%

J-REIT平均（物流施設）	
一都三県比率	64.7%
京阪神比率	20.3%
その他比率	15.0%

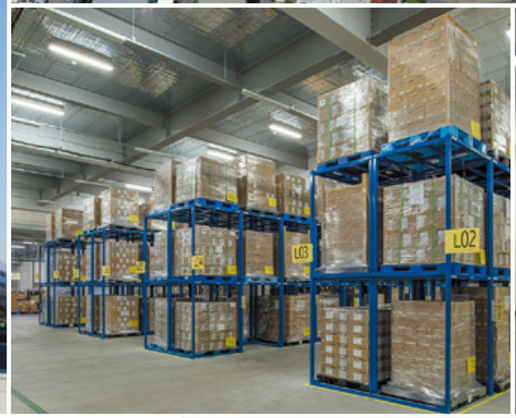
平均延床面積

本投資法人	J-REIT平均（物流施設）
117,002㎡	34,768㎡



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

Overview of PORTFOLIO



東京-1 ロジポート橋本

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　免震　築浅

（不動産信託受益権の準共有持分 55%）

取得価格	21,200百万円
鑑定評価額	22,100百万円
所在地	神奈川県相模原市緑区大山町4番7号
敷地面積	67,746.26㎡
延床面積	145,801.69㎡

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

物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応
- ターミナル駅である「橋本」駅から徒歩圏にあり、背後に商業施設や住宅を抱える恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たりの賃貸面積が23,000㎡を上回る建物規模、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

Overview of PORTFOLIO

東京-2 ロジポート相模原

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　免震　築浅

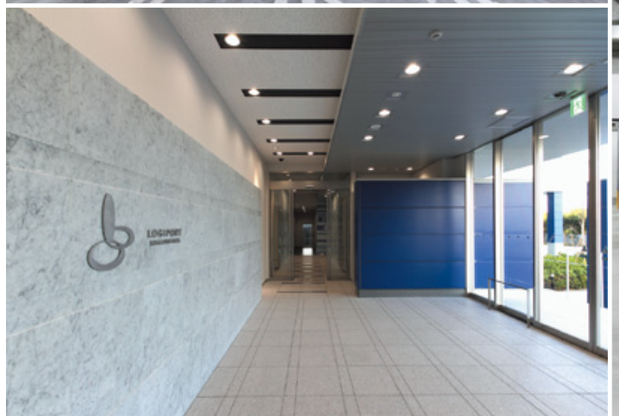
（不動産信託受益権の準共有持分 51%）

取得価格	23,020百万円
鑑定評価額	24,300百万円
所在地	神奈川県相模原市中央区田名3700番3
敷地面積	94,197.27㎡
延床面積	200,045.57㎡

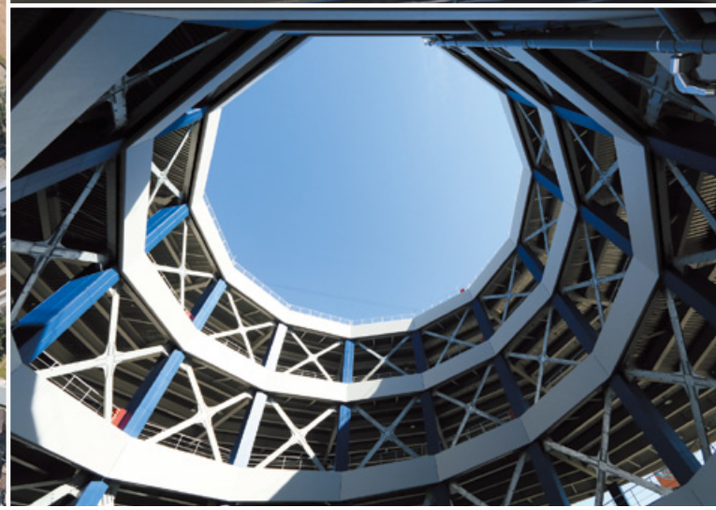
（注）鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。

物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応
- 周辺に広大な住宅地を擁し、雇用環境に優れる
- 延床面積20万㎡超の首都圏最大規模の大型物流施設
- ランプウェイ、高水準な建物仕様及び免震性能を備える



Overview of PORTFOLIO



東京-3 ロジポート北柏

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　築浅

取得価格	25,300百万円
鑑定評価額	26,500百万円
所在地	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1
敷地面積	49,462.95㎡
延床面積	104,302.62㎡

物件特性

- 首都圏向け大型配送拠点の集積地である柏市に立地
- 主要幹線道路である国道6号及び16号に至近であり、常磐自動車道「柏IC」まで約6kmと、配送拠点としての交通利便性に優れる
- JR常磐線「北柏」駅から徒歩6分に立地し、バス便も充実しており、周辺に住宅地を擁する恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たり最大18,000㎡で、高水準な建物仕様を備える

東京-4 東京-5 ロジポート流山　A棟、B棟

プライム・ロジスティクス

	東京-4 ロジポート流山A棟	東京-5 ロジポート流山B棟
取得価格	3,500百万円	26,600百万円
鑑定評価額	3,710百万円	27,000百万円
所在地	千葉県流山市南492	千葉県流山市谷66-1
敷地面積	9,243.95㎡	59,233.95㎡
延床面積	17,673.87㎡	133,414.76㎡

物件特性

- 常磐自動車道「流山IC」に至近であり、「三郷Jct」を経由して、首都高速自動車道へ接続することにより首都圏全域へのアクセスに優れる
- 主要幹線道路である国道16号の利用により広域配送にも対応可能
- A棟は、充分な垂直搬送機能を備え、保管ニーズに最適な建物仕様を備える
- B棟は、ランプウェイ、延床面積13万㎡超の建物規模、高水準な建物仕様を備える

ポートフォリオの概要
Overview of PORTFOLIO

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

東京-6 東京-7 東京-8 ロジポート東扇島　A棟、B棟、C棟

プライム・ロジスティクス

	東京-6 ロジポート東扇島A棟	東京-7 ロジポート東扇島B棟	東京-8 ロジポート東扇島C棟
取得価格	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円
鑑定評価額	19,000百万円	20,600百万円	24,400百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島18-2	神奈川県川崎市川崎区東扇島15	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2
敷地面積	25,000.02㎡	29,901.83㎡	29,769.94㎡
延床面積	100,235.67㎡	117,546.26㎡	116,997.14㎡

物件特性

- 首都高速湾岸線「東扇島IC」、横浜港、東京港、羽田空港等の主要交通インフラに近接
- 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの、一大消費地に近接
- 周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地
- 平成30年度に川崎港臨港道路東扇島水江町線が開通予定
- 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える

1. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期 自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日
営業収益	(百万円)	5,130
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	5,130
営業費用	(百万円)	1,958
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,282
営業利益	(百万円)	3,171
経常利益	(百万円)	2,498
当期純利益	(百万円)	2,496
総資産額	(百万円)	172,468
(対前期比)	(%)	—
純資産額	(百万円)	108,860
(対前期比)	(%)	—
有利子負債額	(百万円)	58,970
出資総額	(百万円)	106,363
発行済投資口の総口数	(口)	1,100,000
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	98,964
分配金総額	(百万円)	2,698
うち利益分配金総額	(百万円)	2,495
うち利益超過分配金総額	(百万円)	202
1口当たり分配金	(円)	2,453
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,269
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	184
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.4
(年換算値)(注5)	(%)	2.6
自己資本利益率(注4)	(%)	2.4
(年換算値)(注5)	(%)	4.4
期末自己資本比率(注4)	(%)	63.1
(対前期増減)	(%)	—
配当性向(注4)	(%)	100.0
【その他参考情報】		
当期運用日数	(日)	197
期末投資物件数	(件)	8
総賃貸可能面積(注6)	(㎡)	699,030
期末テナント数	(件)	96
期末稼働率(注7)	(%)	97.5
減価償却費	(百万円)	677
資本的支出額	(百万円)	85
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	4,524
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	3,173
1口当たりFFO(注4)	(円)	2,885
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	34.2

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

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

(注5)第1期については実質的な運用日数197日(平成28年2月17日から平成28年8月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。
(注6)信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
(注7)信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

② 投資環境と運用実績

マクロ経済を取り巻く環境は、英国の欧州連合離脱問題を契機に円高基調が鮮明になったことに加えて、外需も力強さを欠く展開が続きました。平成28年第2四半期には、輸出が依然として弱含んだほか、企業の設備投資も2四半期連続で減少しました。ただし、雇用の増加や賃金の引上げが緩やかながらも持続する中で、個人消費は安定的に推移し、日本経済はプラス成長を維持しています。政策面では、日本銀行が金融緩和の新たな枠組みを導入したことによって、低金利環境の持続に対する期待が高まったほか、政府が平成28年8月に大型経済対策を発表するなど、経済政策の積極化が一段と明確になっています。J-REIT市場は、資本市場全体の変動性が高まる中で、安定的な分配金を求める国内機関投資家の買い姿勢が継続して投資口価格が概ね堅調に推移しました。不動産投資市場では、優良不動産の利回りが平成20年金融危機以降の最低水準にありますが、低金利が継続する中で債券よりも高い利回りを生む不動産への投資需要が継続しました。物流施設市場では、首都圏の一部で新規供給は高水準にありますが、引き続きサードパーティロジスティクスやEコマース事業者からの需要が旺盛であり、需給バランスは概ね均衡しています。近畿圏では新規供給が比較的に少なかったため、空室率の減少基調が継続しました。

このような状況下、本投資法人においては、平成28年2月17日に8物件(取得価格合計161,440百万円)を取得し、運用を開始しました。当営業期間(平成27年10月9日から平成28年8月31日まで)における実質運用期間は、平成28年2月17日から平成28年8月31日までの197日間となります。

本投資法人が当期末において保有する資産は当該8物件(賃貸可能面積699,030㎡)であり、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は97.5%と良好な稼働状況で運営されており、テナント数は96テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、平成28年2月16日を払込期日とする公募増資及び平成28年3月15日を払込期日とする公募に伴う第三者割当増資により、それぞれ101,601百万円、4,612百万円を調達し、当期末時点の出資総額は106,363百万円となりました。

また、当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを実施する一方、第三者割当による投資口の発行の手取金及び消費税還付金を返済資金として期限前弁済を行い、当期末の借入金残高は58,970百万円となりました。資金の借入れに際しては、複数の借入れを組み合わせ、返済期日の分散化と調達先の多様化を図りました。また、固定金利借入れ、金利スワップの活用による金利の固定化により長期の借入金（返済期日が平成33年以降のもの）の支払金利を固定化する一方、短期の借入金（返済期日が平成31年以前のもの）を組み合わせることで、財務基盤の安定化と柔軟性の確保を目指しました。

上記の結果、当期末における総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は34.2%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

④ 業績及び分配の概要

当期の実質運用期間は、資産取得日の平成28年2月17日から平成28年8月31日までの197日間であり、当期における営業収益は5,130百万円、営業利益は3,171百万円、経常利益は2,498百万円、当期純利益は2,496百万円となりました。

また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,269円となりました。

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

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却費677百万円の100分の30にほぼ相当する202百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は184円となりました（注3）。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持･向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。
（注2）一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金水準は、対象となる計算期間の減価償却費の100分の40に相当する金額を目途とします。
（注3）各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急･早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は194百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることになります。

（3）増資等の状況

本投資法人の設立以降平成28年8月31日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年10月 9 日	私募設立	150,000	150,000	1,500	1,500	（注1）
平成28年 2 月16日	公募増資	101,601,852	101,751,852	1,050,800	1,052,300	（注2）
平成28年 3 月15日	第三者割当	4,612,113	106,363,965	47,700	1,100,000	（注3）

（注1）1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注2）1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,690円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注3）1口当たり発行価額96,690円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。なお、この第三者割当増資による手取金は、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第1期 自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日
最高	109,200円
最低	98,600円

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

（4）分配金等の実績

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

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

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

（5）今後の運用方針

① 想定される将来動向

世界の主要先進諸国では低金利下で緩やかな成長を継続する見通しです。ただし、短期的には米国の金利引き上げや大統領選挙のような不確定要因を控えており、経済の不透明性は継続すると考えられます。ただし、積極的な金融･財政政策が継続することによって、日本経済は個人消費を中心に底堅く推移すると予想されます。不動産投資市場では、低金利の長期化を背景として旺盛な投資意欲が持続するほか、資本市場のボラティリティ上昇も安定インカムを生む不動産への投資需要を支えるものと想定されます。ただし、経済および資本市場に関する不確実性が長期化する場合には、優良な不動産への投資意欲が一段と高まり、一方で地方の低グレード不動産への投資意欲が弱含む可能性がある点には留意が必要です。不動産施設市場では、先進的物流施設に対するテナントの旺盛な賃借意欲が引き続き見込まれますが、平成29年に向けて新規供給が増加する中でエリア別の需給バランスの格差がより鮮明になることが予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

（注1）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点（平成28年6月末日時点）において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。
（注2）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。
（注3）「コアアセット」とは、キャッシュ・フローの変動が相対的に小さく、今後中長期にわたって安定した収入の確保が見込める不動産をいいます。
（注4）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

（6）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

（1）出資の状況

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

（2）投資口に関する事項

平成28年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	169,503	15.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	97,035	8.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	83,007	7.54
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS	46,200	4.20
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	41,541	3.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	41,107	3.73
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	24,574	2.23
MSIP CLIENT SECURITIES	16,277	1.47
BNYML-NON TREATY ACCOUNT	16,254	1.47
SIX SIS LTD.	15,192	1.38
合計	550,690	50.06

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

(3)役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）（注3）
執行役員	藤原　寿光	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	柴田　堅太郎	柴田･鈴木･中田法律事務所　パートナー	3,000
	西内　幸士	西内公認会計士事務所　代表 株式会社ダヴィンチ･ホールディングス 取締役（非常勤） 株式会社ダヴィンチ･アドバイザーズ 取締役（非常勤） 株式会社アカウンティング･マネジメント･サービス 代表取締役	3,000
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	10,000

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。
（注2）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
（注3）執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬（1,500千円）を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営･会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)投資法人の財産の構成

平成28年8月31日現在における本投資法人の財産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等（注1）	第1期 平成28年8月31日現在	
		保有総額（百万円）（注2）	資産総額に対する比率（%）（注3）
信託不動産	東京エリア	163,442	94.8
	大阪エリア	—	—
	その他	—	—
信託不動産　合計		163,442	94.8
預金･その他の資産		9,026	5.2
資産総額計		172,468	100.0

（注1）「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60㎞圏内（JR東京駅から60㎞圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45㎞圏内（JR大阪駅から45㎞圏内）の地域をいいます。
（注2）「保有総額」は、平成28年8月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)主要な保有資産

平成28年8月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注6）	主たる用途
ロジポート橋本（注4）	21,460	130,165	119,903	92.1	11.4	物流施設
ロジポート相模原（注5）	23,314	180,971	177,133	97.9	14.4	物流施設
ロジポート北柏	25,614	100,349	100,349	100.0	15.9	物流施設
ロジポート流山A棟	3,561	18,172	18,172	100.0	17.6（注6）	物流施設
ロジポート流山B棟	26,853	112,684	112,388	99.7		物流施設
ロジポート東扇島A棟	19,252	85,281	82,735	97.0	12.4	物流施設
ロジポート東扇島B棟	19,387	103,731	97,901	94.4	13.2	物流施設
ロジポート東扇島C棟	23,996	114,925	113,774	99.0	15.2	物流施設
合計	163,442	846,281 699,030	822,358 681,606	97.2 97.5	100.0	

（注1）「賃貸可能面積」は、平成28年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、平成28年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
（注3）「稼働率」は、平成28年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「ロジポート橋本」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
（注5）「ロジポート相模原」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
（注6）「ロジポート流山A棟」の対総不動産賃貸事業収益比率は、エンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、「ロジポート流山B棟」の対総不動産賃貸事業収益比率と合算して記載しています。

（3）不動産等組入資産明細

平成28年8月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
ロジポート橋本（注3）	神奈川県相模原市	信託受益権	130,165	21,460	22,100
ロジポート相模原（注4）	神奈川県相模原市	信託受益権	180,971	23,314	24,300
ロジポート北柏	千葉県柏市	信託受益権	100,349	25,614	26,500
ロジポート流山A棟	千葉県流山市	信託受益権	18,172	3,561	3,710
ロジポート流山B棟	千葉県流山市	信託受益権	112,684	26,853	27,000
ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	信託受益権	85,281	19,252	19,000
ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	信託受益権	103,731	19,387	20,600
ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	信託受益権	114,925	23,996	24,400
合計			846,281 699,030	163,442	167,610

（注1）「賃貸可能面積」は、平成28年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による平成28年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注3）「ロジポート橋本」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
（注4）「ロジポート相模原」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第1期（平成27年10月9日～平成28年8月31日）			
	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
ロジポート橋本（注3）	14	92.1	584	11.4
ロジポート相模原（注4）	16	97.9	739	14.4
ロジポート北柏	10	100.0	815	15.9
ロジポート流山A棟	1	100.0	900（注5）	17.6（注5）
ロジポート流山B棟	8	99.7		
ロジポート東扇島A棟	22	97.0	637	12.4
ロジポート東扇島B棟	18	94.4	675	13.2
ロジポート東扇島C棟	17	99.0	777	15.2
合計	106	97.2 97.5	5,130	100.0

（注1）「テナント総数」は、平成28年8月31日時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
（注2）「稼働率」は、平成28年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）「ロジポート橋本」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
（注4）「ロジポート相模原」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
（注5）「ロジポート流山A棟」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、エンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率と各々合算して記載しています。

（4）再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

（5）公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6)その他資産の状況

① 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

② 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	28,690,000	28,690,000	△397,332
合計		28,690,000	28,690,000	△397,332

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

(7)国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額(百万円)(注)		
					総額	当期支払額	既支払総額
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	機械警備 システム更新	自 平成28年10月 至 平成29年 2 月	25	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2)期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は85百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費24百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額(百万円)(注)
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	A棟消防点検是正工事	平成28年 3 月	22
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	消火栓ホース更新	平成28年 7 月	7
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	消火栓ホース更新	平成28年 7 月	7
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	受水槽更新	平成28年 7 月	7
その他の資本的支出					38
合計					85

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第1期 自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日
資産運用報酬(注)	600,537
資産保管・一般事務手数料	25,882
役員報酬	6,000
その他費用	43,733
合計	676,153

(注)資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(1,614,400千円)があります。

(2)借入状況

平成28年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	671	0.25617%	平成29年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	671					
	株式会社三井住友銀行		—	671					
	三井住友信託銀行株式会社		—	671					
	株式会社りそな銀行		—	502					
	株式会社福岡銀行		—	502					
	計		—	3,690					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	1,130	0.29968%	平成31年2月18日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,130					
	株式会社三井住友銀行		—	1,130					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,130					
	株式会社りそな銀行		—	1,510					
	株式会社福岡銀行		—	1,510					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	1,540	0.42000%	平成33年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	—	1,540	0.41323%	平成33年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,540					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,540					
	株式会社りそな銀行		—	750					
	株式会社福岡銀行		—	750					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月17日	—	3,080	0.42000%	平成33年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	3,170	0.68000%	平成35年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	—	3,100	0.67680%	平成35年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	3,100					
	三井住友信託銀行株式会社		—	3,020					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成28年2月17日	—	2,720	0.68000%	平成35年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	2,870	0.79000%	平成36年2月19日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	—	2,530	0.76155%	平成36年2月19日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	2,530					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,130					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	4,160	0.89000%	平成37年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	—	2,080	0.88680%	平成37年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	2,080					
	三井住友信託銀行株式会社		—	750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月17日	—	1,510	0.98000%	平成38年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月17日	—	900	0.93127%	平成38年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	900					
	三井住友信託銀行株式会社		—	450					
	計		—	55,280					
合計			—	58,970					

(注1)変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注2)資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

(3)投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4)短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円)(注3)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
ロジポート橋本(注1)	平成28年 2 月17日	21,200	—	—	—	—
ロジポート相模原(注2)	平成28年 2 月17日	23,020	—	—	—	—
ロジポート北柏	平成28年 2 月17日	25,300	—	—	—	—
ロジポート流山A棟	平成28年 2 月17日	3,500	—	—	—	—
ロジポート流山B棟	平成28年 2 月17日	26,600	—	—	—	—
ロジポート東扇島A棟	平成28年 2 月17日	19,000	—	—	—	—
ロジポート東扇島B棟	平成28年 2 月17日	19,120	—	—	—	—
ロジポート東扇島C棟	平成28年 2 月17日	23,700	—	—	—	—
合計		161,440		—	—	—

(注1) 取得した信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。
(注2) 取得した信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。
(注3)「取得価格」は、売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注3)	鑑定評価額(百万円)(注4)	鑑定評価機関	価格時点
取得	ロジポート橋本(注1)	平成28年2月17日	信託受益権	21,200	22,100	森井総合鑑定株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート相模原(注2)	平成28年2月17日	信託受益権	23,020	24,000	森井総合鑑定株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート北柏	平成28年2月17日	信託受益権	25,300	25,600	シービーアールイー株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート流山A棟	平成28年2月17日	信託受益権	3,500	3,700	シービーアールイー株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート流山B棟	平成28年2月17日	信託受益権	26,600	26,600	シービーアールイー株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート東扇島A棟	平成28年2月17日	信託受益権	19,000	19,000	シービーアールイー株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート東扇島B棟	平成28年2月17日	信託受益権	19,120	20,000	シービーアールイー株式会社	平成27年11月15日
	ロジポート東扇島C棟	平成28年2月17日	信託受益権	23,700	24,300	シービーアールイー株式会社	平成27年11月15日
合計				161,440	165,300		

(注1) 取得した信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。
(注2) 取得した信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。
(注3)「取得価格」は、売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。
(注4) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、PwCあらた有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成27年10月9日から平成28年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ5件であり、当該取引については、PwCあらた有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、通貨の種別、利息の受払の別、想定元本、約定利率、取引期間、その他当該金利スワップ取引の内容に関することについての調査を委託しています。

(4)利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
賃貸仲介手数料	2,316	ラサール不動産投資顧問株式会社	672	29.0

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

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8. その他

(1)お知らせ

① 投資主総会

当期において、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
平成27年11月27日	規約一部変更の件 執行役員1名選任の件 監督役員2名選任の件	本投資法人の規約の一部変更、執行役員1名の選任及び監督役員2名の選任を行いました。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結･変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
平成27年10月13日	資産保管委託契約の締結	本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を、三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約の締結	本投資法人の会計事務等に係る一般事務を、三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産運用に係る業務を、ラサールREITアドバイザーズ株式会社に委託しました。
	地位承継に関する覚書及び投資主名簿等管理事務委託手数料に関する覚書の締結	ラサールREITアドバイザーズ株式会社が三井住友信託銀行株式会社との間で締結した平成27年10月6日付「投資主名簿等管理事務委託契約書」における、ラサールREITアドバイザーズ株式会社の地位を本投資法人に承継するとともに、委託事務手数料について合意しました。
平成27年11月27日	(「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」に関する)覚書の締結	投資主名簿等管理事務委託契約について、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(マイナンバー法)に係る個人番号関係事務等を三井住友信託銀行株式会社に追加委託しました。
	資産運用委託契約の第1変更契約書及び委託業務報酬に関する覚書の締結	ラサールREITアドバイザーズ株式会社と本投資法人との間で締結した平成27年10月13日付「資産運用委託契約書」に規定する、運用報酬の料率及び支払時期を変更しました。
平成28年 1 月 7 日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受等に関する一般事務を引受会社(※)に委託しました。

(※)国内における引受会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン･スタンレー証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社です。また、海外における引受会社は、Nomura International plc、Morgan Stanley & Co. International plc、Mizuho International plc及びMerrill Lynch Internationalです。

(2)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4)金額及び比率の端数処理

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

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

（単位：千円）

	当期 （平成28年8月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,244,719
信託現金及び信託預金	4,266,658
営業未収入金	80,400
前払費用	67,645
繰延税金資産	41
その他	63
流動資産合計	8,659,527
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	53,309,846
減価償却累計額	△677,203
信託建物（純額）	52,632,643
信託構築物	3,459
減価償却累計額	△56
信託構築物（純額）	3,403
信託工具、器具及び備品	80
減価償却累計額	△3
信託工具、器具及び備品（純額）	77
信託土地	110,806,002
有形固定資産合計	163,442,126
投資その他の資産	
長期前払費用	326,943
敷金及び保証金	10,117
投資その他の資産合計	337,061
固定資産合計	163,779,187
繰延資産	
創立費	29,860
繰延資産合計	29,860
資産合計	172,468,575

（単位：千円）

	当期 （平成28年8月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	103,029
短期借入金	3,690,000
未払金	1,085,571
未払法人税等	1,842
未払消費税等	158,850
前受金	815,597
その他	327,569
流動負債合計	6,182,459
固定負債	
長期借入金	55,280,000
信託預り敷金及び保証金	2,145,534
固定負債合計	57,425,534
負債合計	63,607,993
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	106,363,965
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,496,616
剰余金合計	2,496,616
投資主資本合計	108,860,581
純資産合計	※1 108,860,581
負債純資産合計	172,468,575

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		当期 自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1	4,687,275
その他賃貸事業収入	※1	442,863
営業収益合計		5,130,139
営業費用		
賃貸事業費用	※1	1,282,837
資産運用報酬		600,537
資産保管･一般事務手数料		25,882
役員報酬		6,000
その他営業費用		43,733
営業費用合計		1,958,991
営業利益		3,171,147
営業外収益		
受取利息		205
還付加算金		7,844
営業外収益合計		8,049
営業外費用		
支払利息		204,153
創立費償却		6,718
投資口交付費		9,902
投資口公開関連費用		322,146
融資関連費用		132,826
その他		5,000
営業外費用合計		680,748
経常利益		2,498,448
税引前当期純利益		2,498,448
法人税、住民税及び事業税		1,873
法人税等調整額		△41
法人税等合計		1,832
当期純利益		2,496,616
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,496,616

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Logiport REIT

当期（自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	106,363,965			106,363,965	106,363,965
当期純利益		2,496,616	2,496,616	2,496,616	2,496,616
当期変動額合計	106,363,965	2,496,616	2,496,616	108,860,581	108,860,581
当期末残高	※1　106,363,965	2,496,616	2,496,616	108,860,581	108,860,581

[継続企業の前提に関する注記]

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日
該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～79年 構築物　20年 工具、器具及び備品　6年
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は702,673千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

[貸借対照表に関する注記]

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

[損益計算書に関する注記]

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	4,206,273
共益費収入	481,001
計	4,687,275
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	276,434
駐車場収入	119,427
その他賃貸収入	47,001
計	442,863
不動産賃貸事業収益合計	5,130,139
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	283,988
水道光熱費	261,841
損害保険料	10,877
修繕費	24,473
減価償却費	677,263
その他賃貸事業費用	24,393
不動産賃貸事業費用合計	1,282,837
C. 不動産賃貸事業損益（A−B）	3,847,301

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,100,000口

[税効果会計に関する注記]

当期 (平成28年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)	(単位:千円)
未払事業税損金不算入額	41
繰延税金資産合計	41
繰延税金資産の純額	41
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)
法定実効税率	32.31
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.28
その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日
該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

当期(自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません。(注2)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,244,719	4,244,719	—
(2)信託現金及び信託預金	4,266,658	4,266,658	—
資産計	8,511,377	8,511,377	—
(3)短期借入金	3,690,000	3,690,000	—
(4)長期借入金	55,280,000	55,917,008	637,008
負債計	58,970,000	59,607,008	637,008
(5)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)短期借入金

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

(4)長期借入金

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

(5)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

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

(単位:千円)

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

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,145,534

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	4,244,719
信託現金及び信託預金	4,266,658

(注4)借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,690,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	7,540,000	—	10,740,000	37,000,000
合計	3,690,000	—	7,540,000	—	10,740,000	37,000,000

[賃貸等不動産に関する注記]

当期（自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
—	163,442,126	163,442,126	167,610,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権8物件の取得（164,034,318千円）、主な減少額は減価償却費（677,263千円）です。
（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年8月期（第1期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

当期（自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容（注2）	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	短期借入金の借入れ	1,510,000	短期借入金	671,313
				短期借入金の返済	838,686		
				長期借入金の借入れ	8,020,000	長期借入金	8,020,000
				支払利息	33,073	未払利息	—
				融資関連費用	4,062	前払費用	7,527
						長期前払費用	43,800

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

[1口当たり情報に関する注記]

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日	
1口当たり純資産額	98,964円
1口当たり当期純利益	3,779円 （2,283円）

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）（660,547口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年2月17日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（1,093,462口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日	
当期純利益（千円）	2,496,616
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,496,616
期中平均投資口数（口）	660,547

[重要な後発事象に関する注記]

当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日
該当事項はありません。

（単位：円）

	当期 自　平成27年10月９日 至　平成28年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	2,496,616,937
Ⅱ　利益超過分配金加算額	
出資総額控除額	202,400,000
Ⅲ　分配金の額	2,698,300,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,453)
うち利益分配金	2,495,900,000
（うち1口当たり利益分配金）	(2,269)
うち利益超過分配金	202,400,000
（うち1口当たり利益超過分配金）	(184)
Ⅳ　次期繰越利益	716,937

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,495,900,000円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である677,263,181円の100分の30にほぼ相当する額として算定される202,400,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

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

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

独立監査人の監査報告書

平成28年10月18日

ラサールロジポート投資法人
役員会　御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　太田英男

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　山口健志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ラサールロジポート投資法人の平成27年10月９日から平成28年８月31日までの第１期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以　上

（単位：千円）

	当期 自 平成27年10月9日　至 平成28年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	2,498,448
減価償却費	677,263
創立費償却	6,718
投資口交付費	9,902
受取利息	△205
支払利息	204,153
営業未収入金の増減額（△は増加）	△80,400
前払費用の増減額（△は増加）	△67,645
長期前払費用の増減額（△は増加）	△326,943
営業未払金の増減額（△は減少）	103,029
未払金の増減額（△は減少）	1,083,105
未払消費税等の増減額（△は減少）	158,850
前受金の増減額（△は減少）	815,597
創立費の支払額	△36,579
その他	1,414
小計	5,046,710
利息の受取額	205
利息の支払額	△204,153
法人税等の支払額	△31
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,842,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△164,116,923
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,577,342
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,367
敷金及び保証金の差入による支出	△10,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△162,644,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	12,758,000
短期借入金の返済による支出	△9,068,000
長期借入れによる収入	55,280,000
投資口の発行による収入	106,354,062
財務活動によるキャッシュ・フロー	165,324,062
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,522,727
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1　7,522,727

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

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項目	当期 自　平成27年10月 9 日 至　平成28年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

当期
自　平成27年10月 9 日
至　平成28年 8 月31日

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

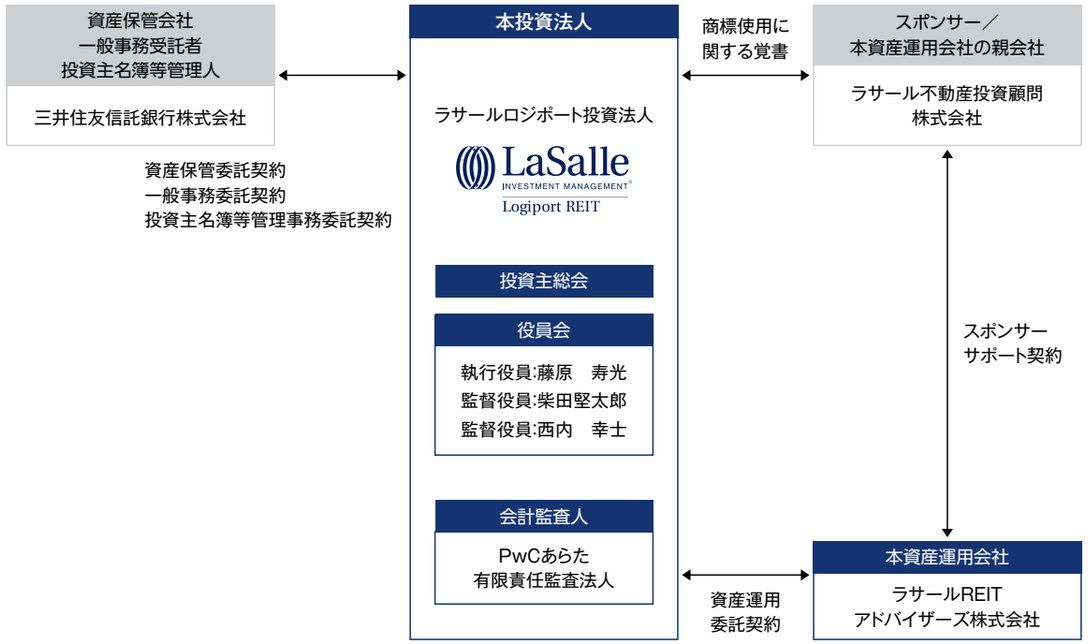
（平成28年8月31日）　（単位：千円）

現金及び預金	4,244,719
信託現金及び信託預金	4,266,658
使途制限付信託預金（注）	△988,650
現金及び現金同等物	7,522,727

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

本投資法人・本資産運用会社の概要

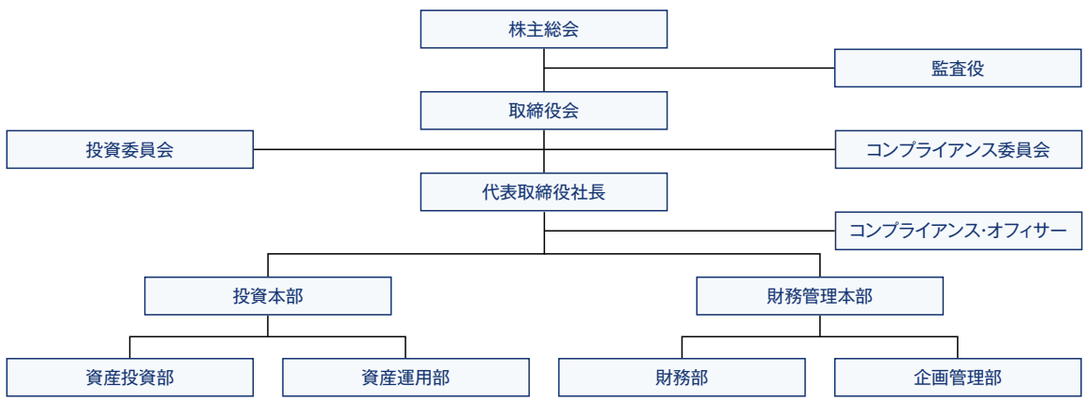
■ 本投資法人の仕組図



■ 本資産運用会社の概況

商　　号	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
設立年月日	平成14年3月18日
資　本　金	164.5百万円(平成28年8月末日現在)
株主構成	ラサール不動産投資顧問株式会社　100%
役　　員	取締役5名(常勤取締役3名) 監査役1名

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



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

URL　http://lasalle-logiport.com/

特徴や戦略をわかりやすく説明

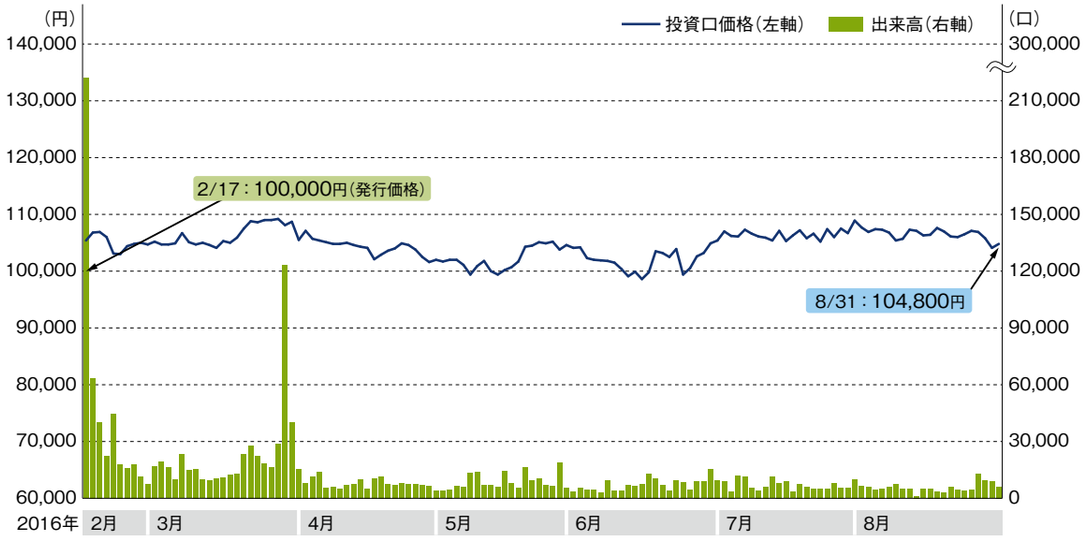
本投資法人の特徴や、成長戦略等について、チャートや表を用いてわかりやすく説明しております。
個別物件の詳細についても、1物件ごとに詳細情報と地図をご確認いただけます。

モバイル対応

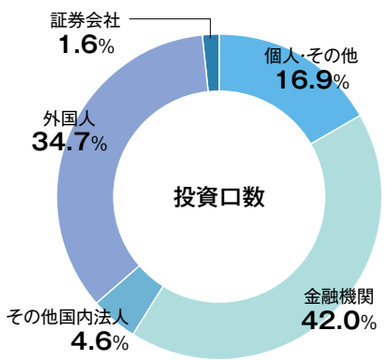
スマートフォンからも快適にアクセスいただけるよう、全ページモバイル対応化しており、端末ごとに最適化された画面で情報を取得いただけます。

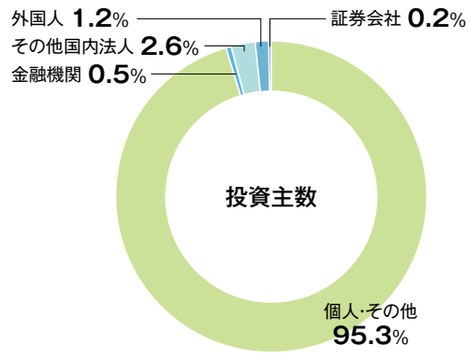
投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

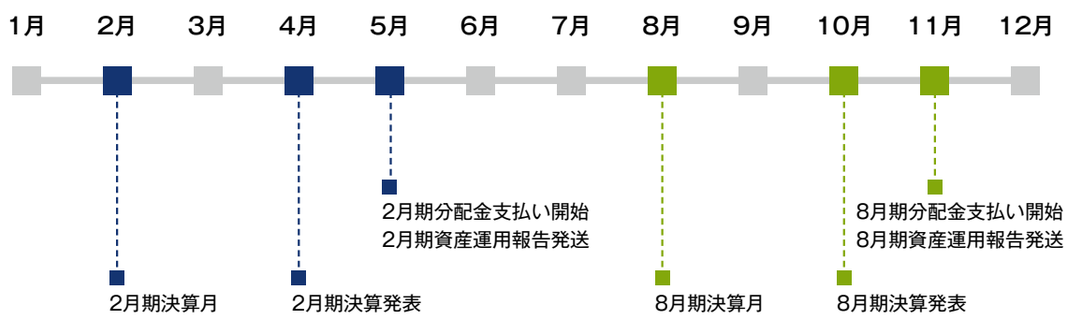


■ 投資主の状況





■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

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

分配金について

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

住所等の変更手続きについて

住所･氏名･届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

■「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります

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

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

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

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

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031