LaSalle Logiport REIT

2025年8月期（第19期） 決算説明資料
ラサールロジポート投資法人



2025年10月21日

目次

1	決算ハイライト/運用戦略	P 3
2	ポートフォリオ・マネジメント	P 11
3	資本戦略	P 14
4	アセット・マネジメント	P 18
5	バリューアッド戦略	P 22
6	バランスシート	P 26
7	1株当たり純利益（EPS）成長率の構成要素分解（Prototype）	P 28
8	付属資料	P 38

LaSalle Logiport REIT

1

決算ハイライト/運用戦略

第19期（2025/8期）運用ハイライト

1 ファンド指標

- 1口当たり分配金：3,910円（予想対比+2.1%）
- 1口当たり利益分配金：3,657円（予想対比+2.1%）
- 1口当たりNAV：166,711円（前期比+0.9%）
- 株主資本総還元率：8.7%（25/8期）

2 ポートフォリオ運営・内部成長

- 期中平均稼働率99.0%を達成。倉庫区画はほぼ満室稼働を維持し、26/8期も99%超を見込む
- 今後1年以内に契約満了が到来する区画の内定率は約7〜9割と順調に契約更改が進捗
- Same Storeベースの賃貸事業収入は過去2年間で年率+1.2%増

3 資本戦略

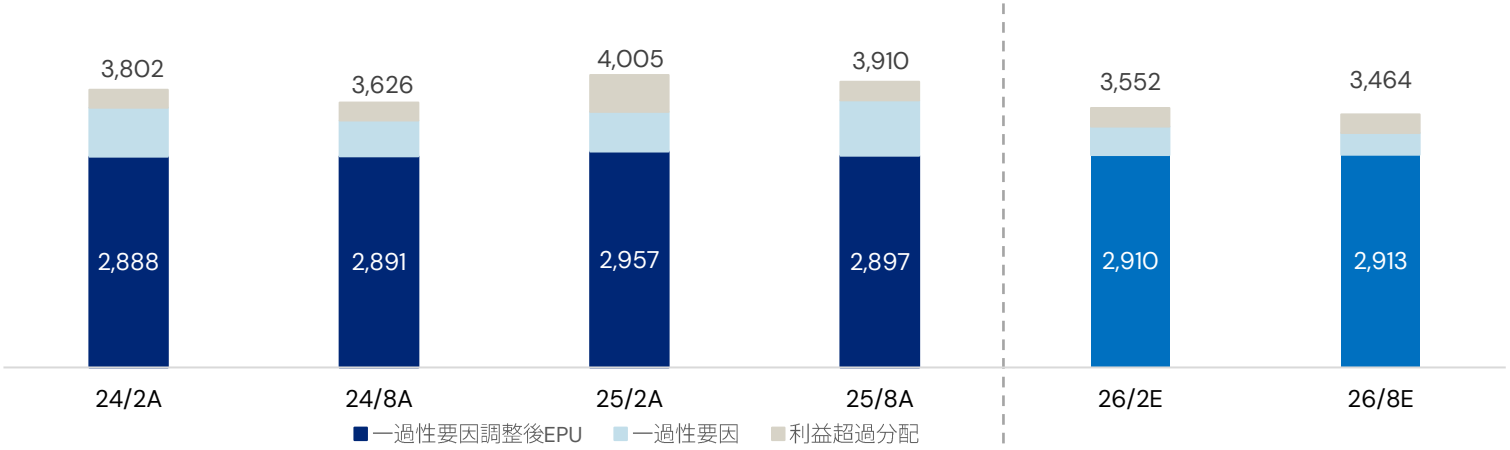
- LP流山B棟の第4回目の分割決済及びLP川越（30%）の決済が完了。過去4期の累積売却総額は214億円、26/8期までに追加で161億円の売却決済を予定
- 25/8期に21億円の自己投資口買付を実施。買付総額は101億円（対23/8期末発行済総投資口数の約3.9%）
- 資金配分の進捗は25/8期末で約4割、今後の自己投資口取得で約7割まで進捗見込み

4 バリューアッド戦略

- 第2号開発案件（松戸松飛台案件）の償還益約70百万円を計上
- 第4号開発案件として、北海道苫小牧に位置する危険物倉庫の開発プロジェクトに出資
- 複数のSPCで間接保有中の3物件（南港LC、八千代LC、沖縄糸満LC）を新規間接取得物件（仙台扇町LC）と合わせて効率化。本投資法人としての第2号メザニン投資を意思決定

DPU及び売却益等の一過性要因を除外した調整後EPUの推移

1口当たり分配金は凸凹があるものの一過性要因を除いた調整後利益は増加傾向。今後は資本効率の向上効果が加速



主な一過性要因調整

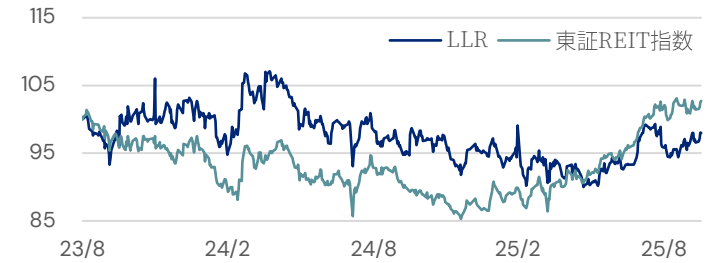
	24/2A	24/8A	25/2A	25/8A	26/2E	26/8E
売却益	流山B棟 (12.5%)	流山B棟 (12.5%)	流山B棟 (12.5%)	流山B棟(12.5%) 川越(30%)	川越 (70%)	狭山日高 (100%)
間接投資	住之江物流センター 償還益			松戸松飛台案件 償還益	個別SPCからLLHCへの 統合に伴う収益調整	SPC決算期毎の 不均等な固都税計上
その他一時的な 収入・費用調整		尼崎の原状回復費用 （一時収入）		東扇島A棟の違約金 （一時収入）	堺のリーシング費用 期ずれ調整	

現状分析と経営の方向性：資本コストや株価を意識した経営

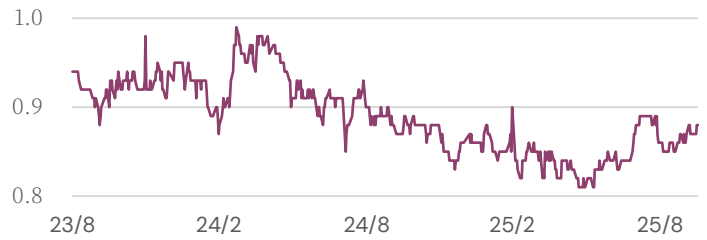
資本収益性の向上は進捗するものの市場評価が低迷。収益構成が複雑化し、恒常的な収益の成長性が見えにくいことが原因と分析

現状分析（資本収益性と市場評価）

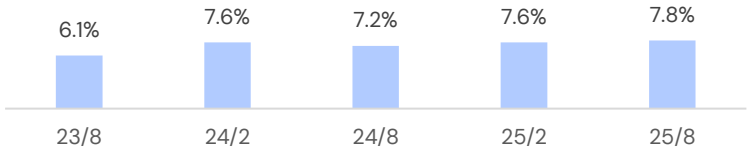
投資口価格



NAV倍率



ROE



経営の方向性

2025年の投資口価格は指数をアンダーパフォーム

▼

売却益等を除く恒常的な収益/分配金の成長性が必要

投資口価格が時価純資産価値を下回る状況が継続

▼

自己投資口取得を継続し、1口当たり収益の押上げを図る

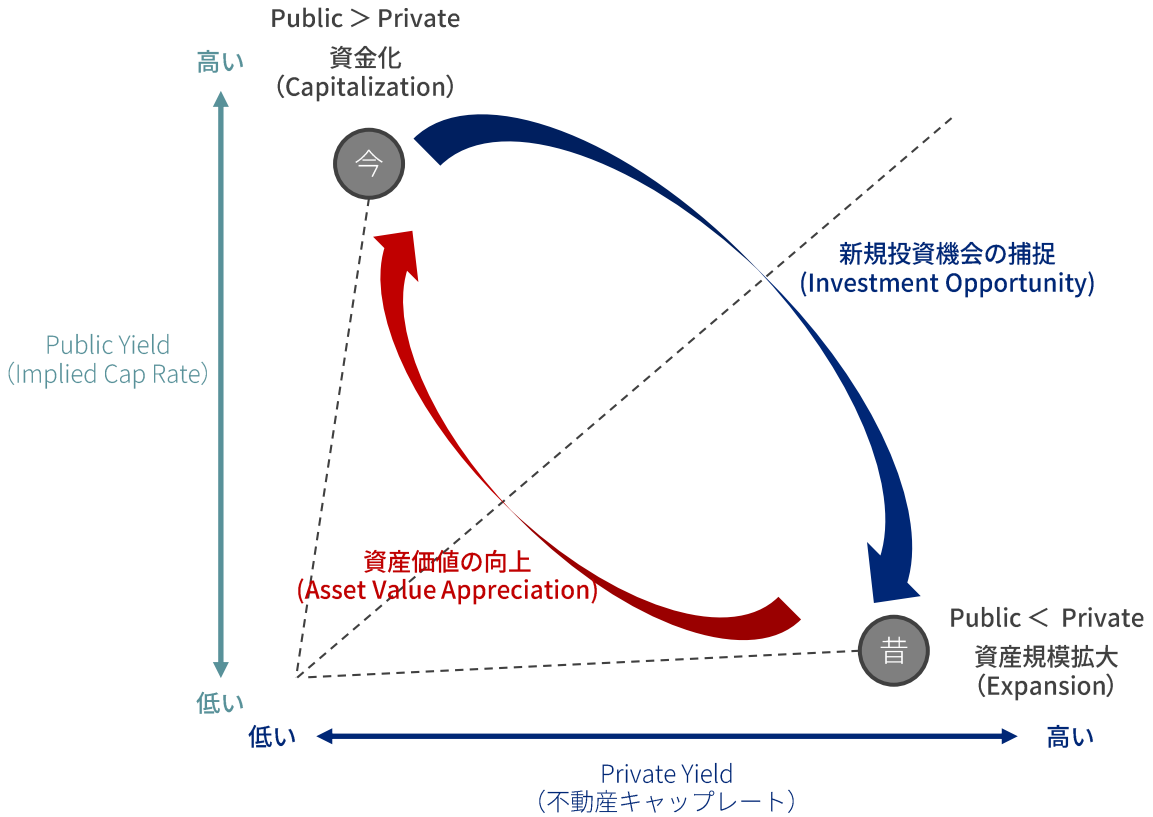
保有物件の賃料ギャップを源泉とした内部成長の追求

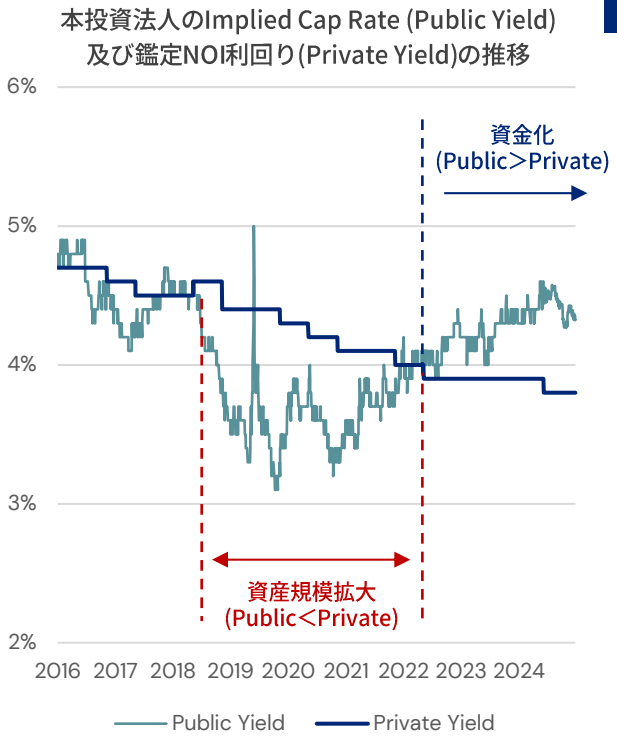
＋

ポートフォリオの収益力向上を目的とした物件売却を継続

不動産価格と株価のギャップを投資運用戦略の基幹として継続

ネガティブギャップが継続しているため「外部成長の話はまだ始められない」

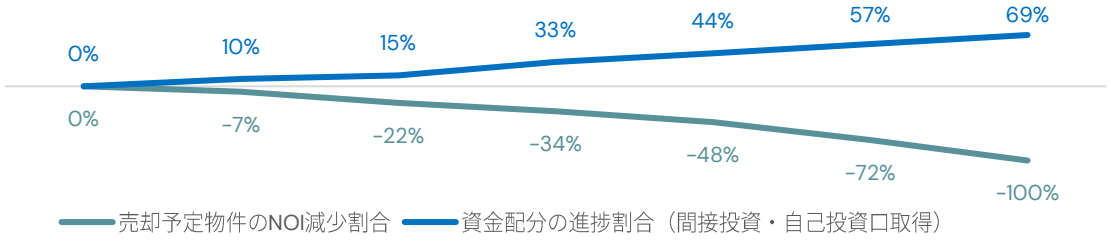




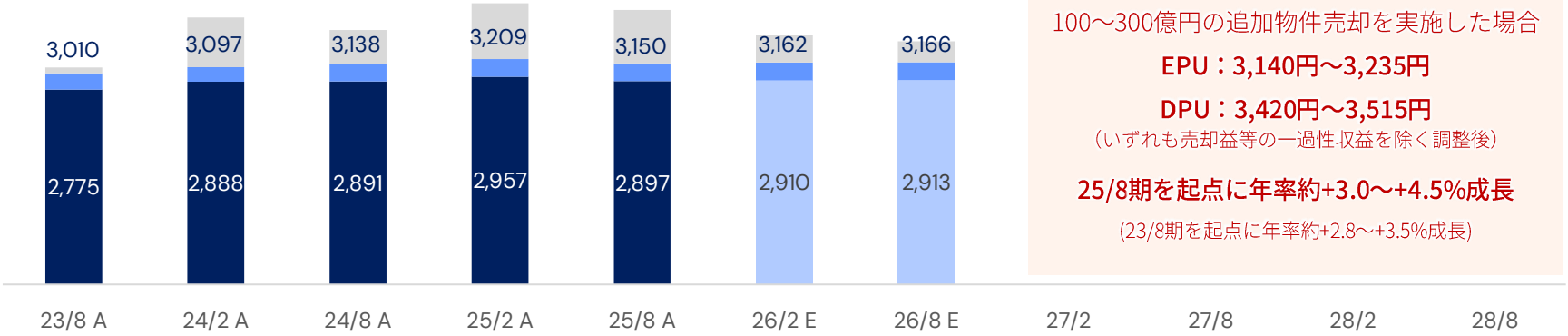
中期的なEPU/DPUガイダンス（一過性要因を除く調整後ベース）

2023年10月以降の運用戦略に基づく資金配分の進捗は約7割程度。今後は資本効率向上の効果が1口当たり収益を押し上げるフェーズへ

売却予定物件の決済と資金配分の進捗率



売却益等の一過性収益を除いた調整後EPU/DPU



ターミナル期（28/8期）のガイダンス

追加の物件売却を行わない前提

EPU：3,080円

DPU：3,360円

（いずれも売却益等の一過性収益を除く調整後）

25/8期を起点に年率約+2.5%成長

(23/8期を起点に年率約+2.5%成長)

100～300億円の追加物件売却を実施した場合

EPU：3,140円～3,235円

DPU：3,420円～3,515円

（いずれも売却益等の一過性収益を除く調整後）

25/8期を起点に年率約+3.0～+4.5%成長

(23/8期を起点に年率約+2.8～+3.5%成長)

中期的なEPU成長の構成要素分解

資本効率向上の効果が内部成長・高収益投資による収益力の成長を加速度的に押上げ、同時に物件売却によるNOI剥落と金利上昇の影響を抑制

23/8期から中期ガイダンスのターミナル期（28/8期）までの4.5年間に亘る1口当たり純利益の成長率：+2.5%～+3.5%/年

内部成長：平均賃料増額率+7%を想定

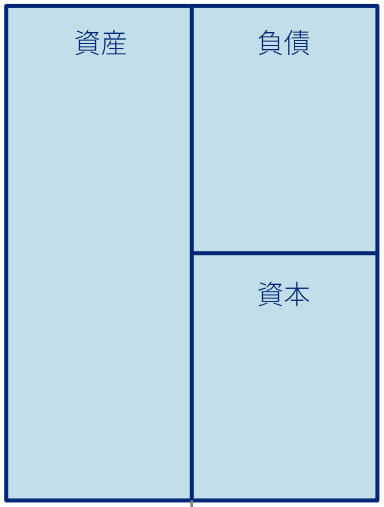
調整後EPUへの貢献：+3.1%～+4.1%/年（※）

物件売却：資産規模の約8～15%

売却による収益減：-1.4%～-2.6%/年（※）

間接投資等再投資：総額約110億円

調整後EPUへの貢献：+2.7%～+3.3%/年（※）



財務戦略：金利上昇の影響

平均負債コスト：+70bps（0.7%→1.4%）
（ベースレート想定：1.8%（2028年））

金利上昇の影響：-2.0%～-2.4%/年（※）

資本効率の向上

自己投資口取得：12～21%（対発行済総口数）

（※）買付規模により収益成長率の押上効果、又は収益下落率の抑制効果が非線形に働く
（詳細は別添資料ご参照）

稼働物件保有SPC	サイドカーファンド	開発SPC
長期安定的な高利回り投資	将来的な外部成長の柔軟性を確保	開発利益の追求

注(1)：各要素は自己投資口取得の買付口数によって非線形に変化するため、単純な合計値と成長率の数字は合わないことがあります。

株主資本総還元率（Total Payout on Equity）

継続的な物件売却と自己投資口取得により、現環境下の目標8%を上回る水準で推移する見込み

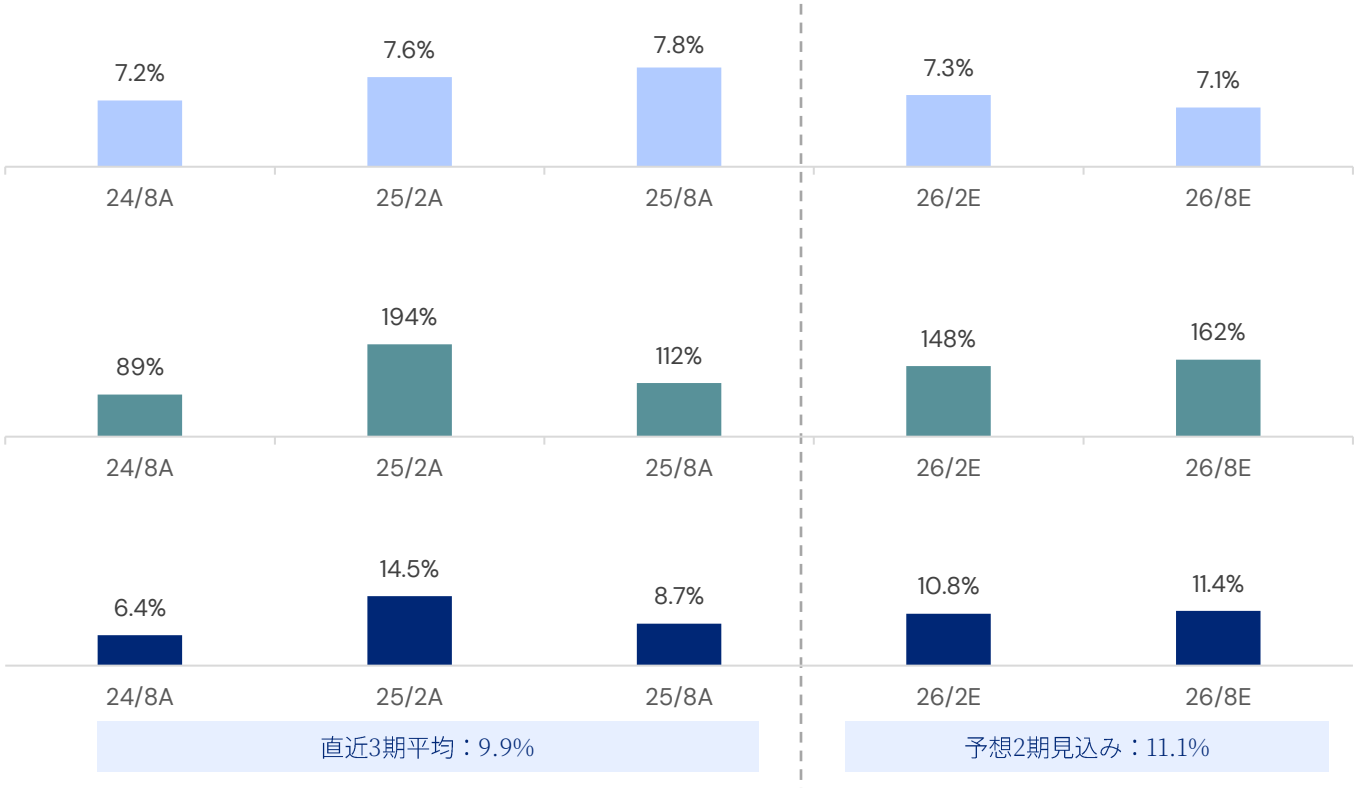
ROE(1)

×

総還元性向(2)

▼

株主資本総還元率
(Total Payout on Equity)



注(1)：分子を償却前当期純利益（FFO＋売却益等）、分母を簿価純資産（確定分配総額控除後の出資総額）として算出
注(2)：分子を分配総額＋自己投資口買付金額、分母を償却前当期純利益（FFO＋売却益等）として算出

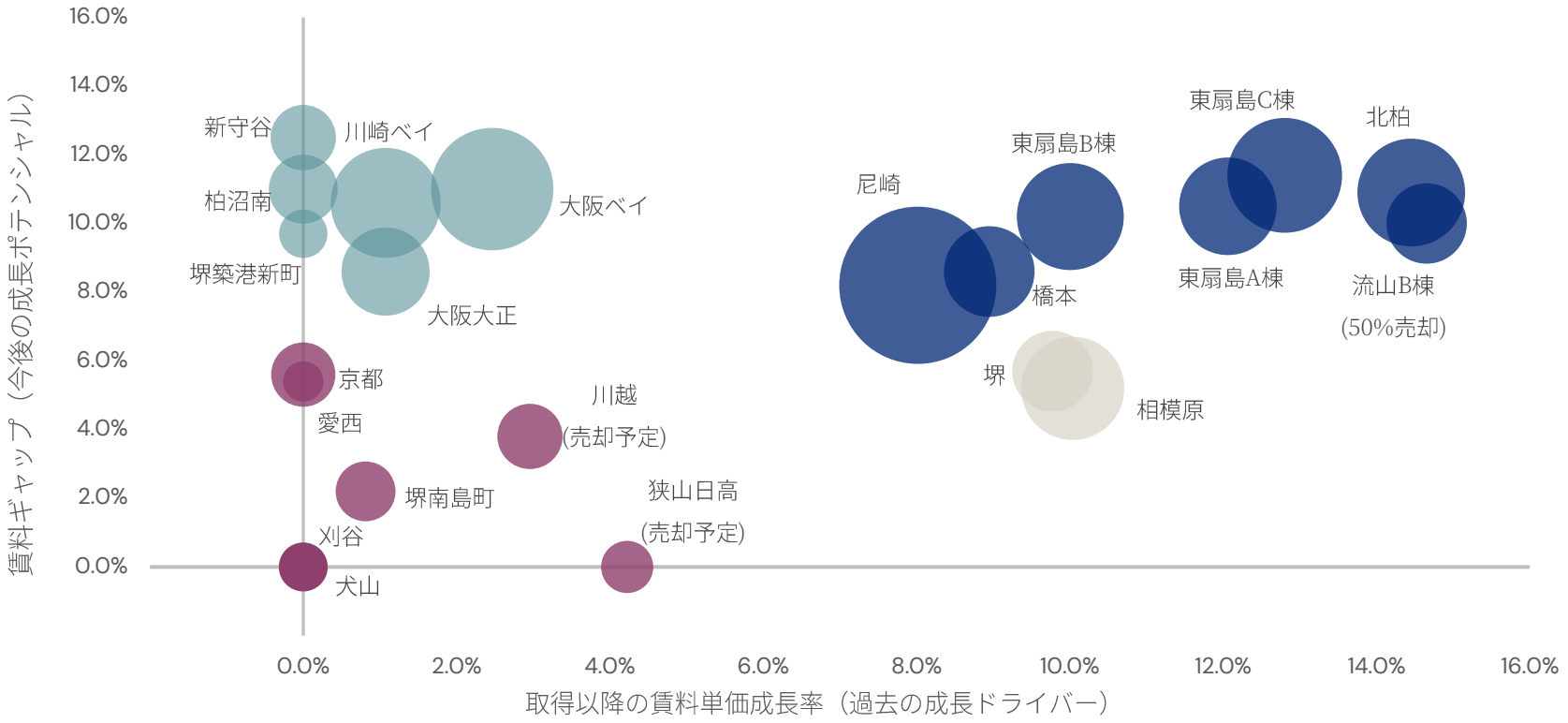
LaSalle Logiport REIT

2

ポートフォリオ・マネジメント

過去の成長牽引と今後の成長ポテンシャルに基づくポジショニング分布

過去の内部成長に貢献した物件の多くは引き続き賃料ギャップも大きく、引き続き成長を牽引する見込み



注(1)：グラフにおける各物件の円の大きさは、倉庫部分の賃貸可能面積を表しています。賃料ギャップは、25/8期末の各物件の平均賃料単価と、物件内最大賃料/所在エリア内新規開発物件の募集賃料等を勘案した本投資法人の考える賃料の差を表しています。東扇島は定借区画のみの現行賃料をもとにした賃料ギャップを算出しています。

内部成長力の向上を目指したポートフォリオ・マネジメント

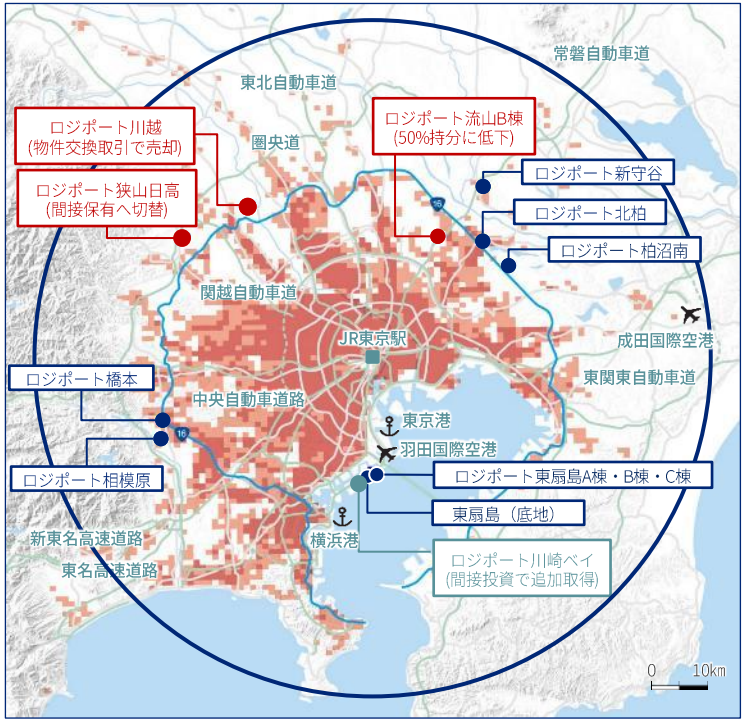
内部成長カーブの高い筋肉質なポートフォリオ構築を目指す

売却実績（意思決定済）	今後の潜在的な売却物件候補	
ロジポート流山B棟（50%） ロジポート川越 ロジポート狭山日高	ロジポート流山B棟 （追加50%持分）	追加売却候補物件 （MELとの協働除く(1)）
375億円 （帳簿価格合計308億円）	約175億円(2) （帳簿価格128億円）	約230億円

物件売却方針（基準）

1. 周辺の新規供給や今後の修繕/CAPEXへの投資効果等、中長期的な物件競争力の見通し
2. 物件交換取引や売却後の本投資法人による出資機会等、売却にかかる取引条件
3. 分散が維持される範囲内で立地の選択と集中を行い、長期安定的なキャッシュフロー創出よりも内部成長性を重視
4. 本投資法人の資本収益性向上のため、ポートフォリオの平均収益利回りを下回る物件を優先的な売却候補に選定

東京エリアのポートフォリオ・マネジメント



東京エリア：JR東京駅から60km圏内

注(1)： 三菱地所物流リート投資法人と協議中の資産流動化対象物件(P.56)は含みません。
注(2)： 2024年4月15日付で同準共有持分との物件交換を行う基本合意書を締結済み。但し、現時点では交換物件は特定されておらず、本投資法人は売却及び取得の義務は生じていません。また、売却済みのロジポート流山B棟の50%持分と同価格での売却が成立した場合の金額を記載しています。

LaSalle Logiport REIT

3

資本戦略

資金配分（キャピタルアロケーション）

分配総額を除く資金総額約416億円(1)のうち、投資実行の進捗率は60%。残りの40%は新たな自己投資口取得を含め2026/2期以降に順次実行

物件売却の取引総額

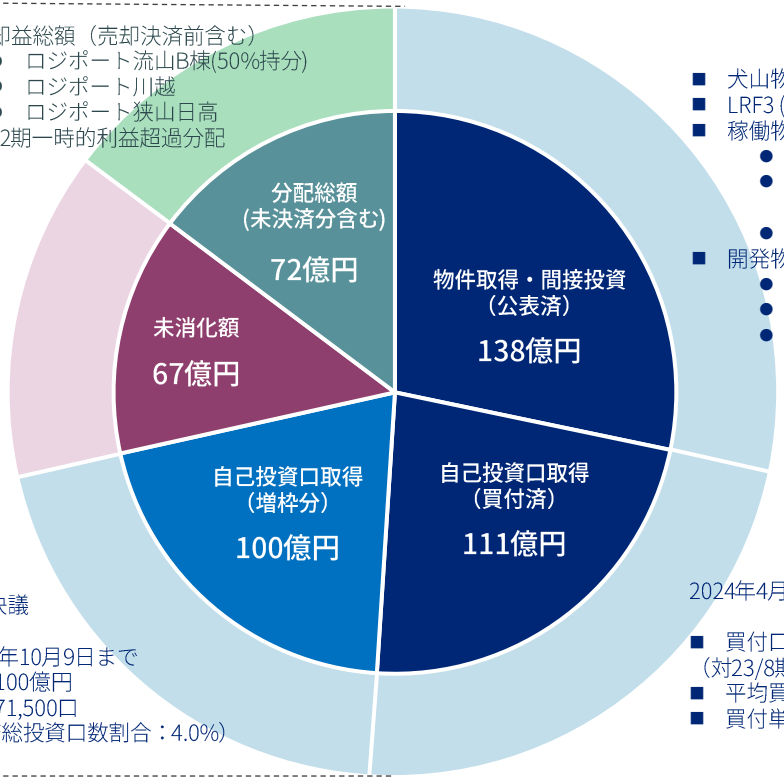
375億円

売却物件の帳簿価格

308億円

物件売却開始前フリーキャッシュ
(2023年8月期末)

113億円



- 売却益総額（売却決済前含む）
  - ロジポート流山B棟(50%持分)
  - ロジポート川越
  - ロジポート狭山日高
- 25/2期一時的利益超過分配

- 犬山物流センターの取得
- LRF3 (サイドカーファンド)への出資
- 稼働物件SPCへの出資
  - 名古屋/川崎ベイ
  - LLHC
    （南港/八千代/沖縄糸満/仙台扇町）
  - GK DL 狭山日高
- 開発物件SPCへの出資
  - 松戸案件（25/8期償還済）
  - 仙台泉案件
  - 苫小牧案件

2025年10月21日に決議

- 買付期間：2026年10月9日まで
- 買付上限金額：100億円
- 買付上限口数：71,500口
（対25/8期末発行済総投資口数割合：4.0%）

2024年4月16日以降の買付実績

- 買付口数：78,548口
（対23/8期末発行済総投資口数割合：4.2%）
- 平均買付単価：141,317円
- 買付単価のNAV倍率(2)：0.85倍

注(1)：分配総額を除く資金総額416億円は、資金総額(物件売却の取引総額375億円+物件売却開始前フリーキャッシュ113億円)から分配総額72億円を差し引いた金額です。
なお、売却物件の帳簿価格308億円＋同フリーキャッシュ113億円の421億円との差額は、分配総額に一時的利益超過分配約5億円を含むことによるものです。
注(2)：買付単価のNAV倍率は、2025年8月期末NAVPS（NAV Per Share）に基づき算出しています。

直近足許の市場環境及び資本コストを考慮した新規投資の考え方

物件売却による調達資金の活用方法

投資対象	本投資法人の資本コストを考慮した投資効果	投資スタンス
上場REIT（自己投資口）	直近足許では最もRisk Adjusted Returnが高い（即時的な収益押上げ効果が期待できる）	NAV倍率約0.9x未満の投資口価格水準で買付を継続
間接投資（エクイティ出資）	不動産を裏付けとした負債コスト対比でイールドスプレッドを確保できる蓋然性が高いが、足許は金利上昇と取得利回りの精査が肝要	中長期的な物件競争力を重視した選別投資（特に開発案件は慎重姿勢）
債権投資（メザニン等）	金利上昇局面では間接投資先のポートフォリオ分散として魅力的な投資対象	2025年10月に第2号案件を投資決定 金利上昇リスクの耐性強化も両立
不動産への直接投資	足許の現物取引市場での価格では、本投資法人の資本コストを上回る投資リターン機会は限定的	本投資法人の資本コストに対して不動産市場の取引価格が逆転している間は慎重姿勢を継続

自己投資口取得の決議内容と背景

資本効率の向上及び収益押し上げ効果に加え、市場認識と実態の乖離に着目して自己投資口取得を継続

2025年10月14日までの買付実績

買付総額：**111億円**

買付総口数：**78,548口**
（対23/8期末発行済総口数：**4.2%**）

平均買付単価：**141,317円**
（対25/8期末1口当たりNAV：**0.85倍**）

自己投資口取得の増枠（2025年10月の決議内容）

買付総額	買付期間
100億円（上限）	**2026年10月9日まで**
買付口数	買付価格目線
71,500口（上限） （対25/8期末発行済総口数：**4.0%**）	**NAV倍率約0.9倍未満**

足許の本投資法人の投資口価格水準が自己投資口取得に魅力的と考える理由

ポートフォリオの稼働率と市場空室率の乖離	ポートフォリオ稼働率：約99%	⟺	空室率（首都圏全体）：10%（例）
賃料増額ポテンシャルに対する認識の乖離	賃料ギャップ：約9%	⟺	高止まる供給と未消化空室に基づく市場賃料の下落圧力
恒常的な収益の成長性に対する認識の乖離	資本効率向上と内部成長の両立による1口当たり収益の成長見込み	⟺	分配金利回り：4.8% NAV倍率：0.86倍

注(1)：買付金額及び買付口数は、買付期間中に投資口が買付上限価格を超えて推移し続けた場合、上限に達しない場合、または買付が全く行われない場合があります。
注(2)：買付期間における各決算期末直前の5営業日は、東京証券取引所の自己株式等の取得に関するガイドラインに沿い、自己投資口の買付は実施されません。
注(3)：買付価格目線におけるNAV倍率は、2025年8月末時点NAVPS（NAV Per Share）に基づき買付実績NAV倍率も加味したNAV倍率を目安としています。本頁内のその他のNAV倍率は、25/8期末1口当たりNAVに基づいています。
注(4)：物流不動産市況の首都圏全体の空室率及び賃料動向は、シービーアールイー株式会社が行った首都圏の大型マルチテナント型物流施設の調査（Q2 2025）に基づくものです。
注(5)：賃料ギャップは、25/8期末の各物件の平均賃料単価と、物件内最大賃料/所在エリア内新規開発物件の募集賃料等を勘案した本投資法人の考える賃料の差を表しています。分配金利回り及びその下段に記載のNAV倍率は2025年10月14日終値の投資口価格に基づき、分配金利回りは当該時点における公表している26/2期の予想分配金に対する利回りを記載しています。

LaSalle Logiport REIT

4

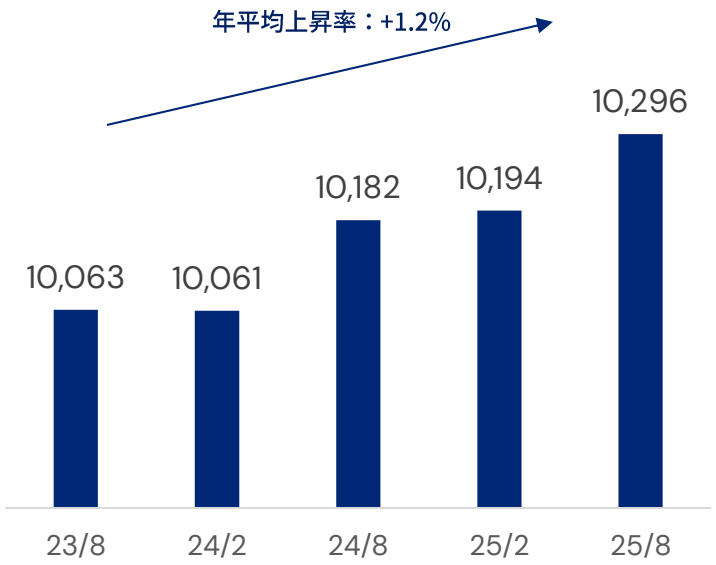
アセット・マネジメント

売却物件を除いたポートフォリオ収益の推移（Same Storeベース）

ロジポート流山B棟（50%持分）・ロジポート川越・ロジポート狭山日高を除き、23/8期に取得した3物件を通期寄与させた場合

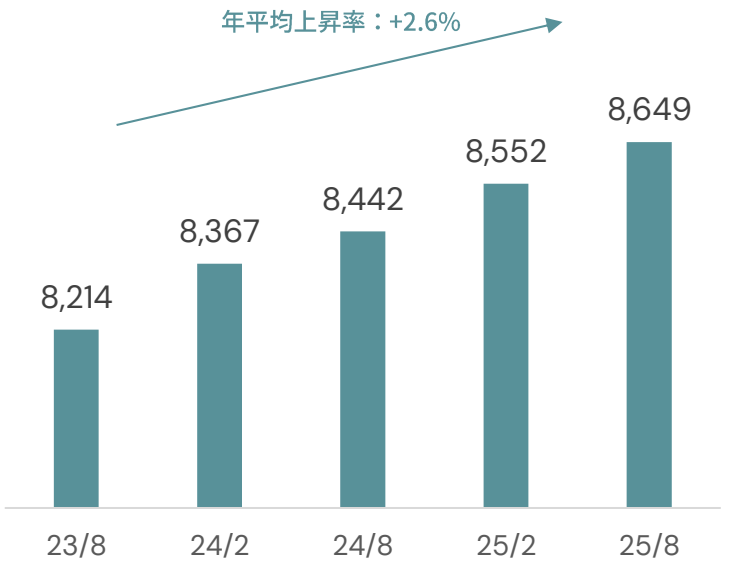
賃貸事業収入（Same Storeベース）

（単位：百万円）



NOI（Same Storeベース）

（単位：百万円）

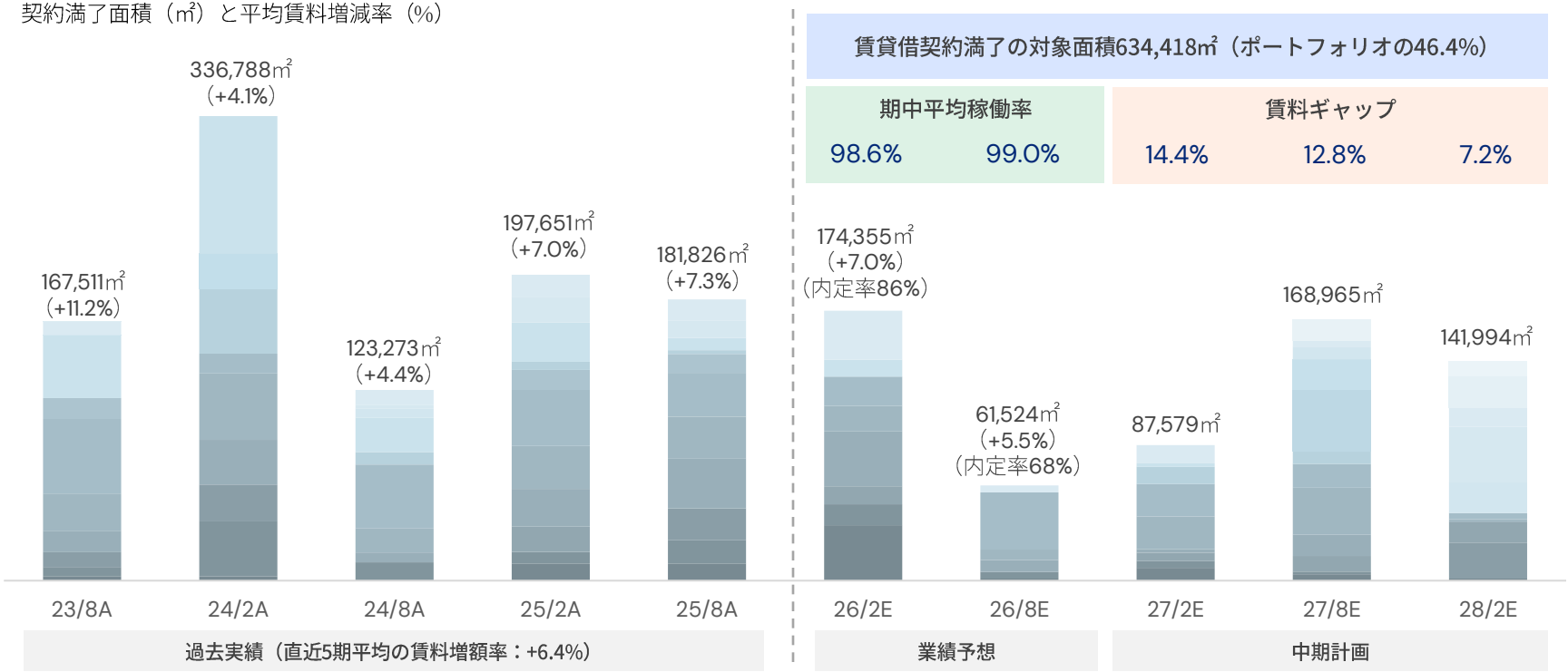


注(1)：23/8期はロジポート京都・愛西物流センター・刈谷物流センターの収入及び費用を通期寄与したものと想定した数値（固定資産税は費用化調整）であり、24/2期以降はロジポート流山B棟（50%持分相当）・ロジポート川越・ロジポート狭山日高を除いた数値であるため、財務諸表の数値とは異なります。

賃貸借契約満了スケジュールと賃料ギャップ

過去5期の賃料増額実績（平均+6.4%）は継続し、今後迎える契約更改時のアップサイドを捉えるべくアセットマネジメントに注力

契約満了面積（㎡）と平均賃料増減率（%）



注(1)：普通借の面積を含む
注(2)：賃料ギャップは、25/8期末の各物件の平均賃料単価と、物件内最大賃料/所在エリア内新規開発物件の募集賃料等を勘案した本投資法人の考える賃料の差を表しています。
注(3)：業績予想期間の賃料増減率は、内定区画のみ集計しています。

ロジポート東扇島A/B/C棟の内部成長実績とポテンシャル

ポートフォリオ賃貸可能面積の約2割を占め、分散されたテナントと短い契約年数で構成されるアップサイドポテンシャルを有する物件

過去の内部成長実績及び直近の増額事例

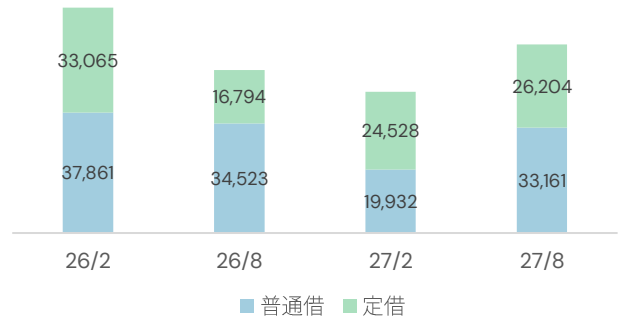
定借区画	過去3年間の平均賃料増額率 （対象面積：170,000㎡）	+5.8%
普通借区画	2025年に賃料増額に 合意した区画 （対象面積：101,470㎡）	+10.3%

従来は賃料改定が難しいとされた普通借区画でも大幅な賃料増額率を達成

B棟の区画（5,600㎡） 大幅な賃料増額を実現	+64.0% (25/8期より寄与)
B棟の区画（26,000㎡） 3年間に亘る段階的な賃料増額に合意	+9.4% (2025年～2027年)
C棟の区画（25,000㎡） 3年間に亘る段階的な賃料増額に合意	+15.0% (2025年～2027年)

賃料ギャップ(1)

	26/2	26/8	27/2	27/8
定借区画	22%	9%	14%	15%
普通借区画	25%	35%	38%	34%
契約更改対象面積	33,065 / 37,861	16,794 / 34,523	24,528 / 19,932	26,204 / 33,161
更改対象テナント数	26	11	24	23
ポートフォリオ面積割合	5.2%	3.8%	3.3%	4.3%



（27/8期までに合計16.5%の賃貸面積の更改時期が到来）

注(1)：賃料ギャップは、25/8期末の各物件の平均賃料単価と、物件内最大賃料/所在エリア内新規開発物件の募集賃料等を勘案した本投資法人の考える賃料の差を表しています。

LaSalle Logiport REIT

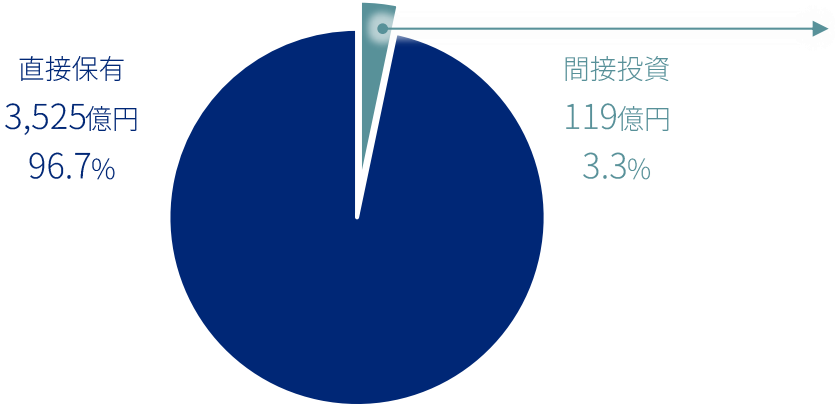
5

バリューアッド戦略

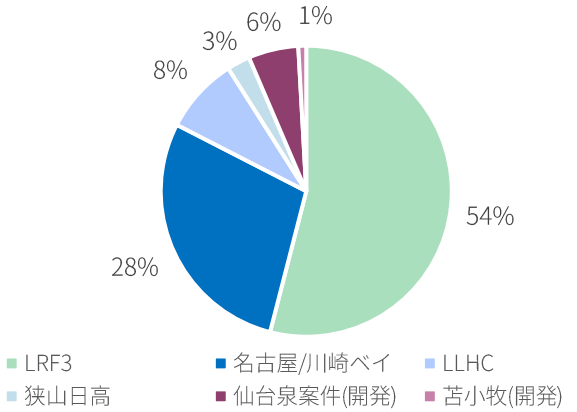
本投資法人の”経済圏”の活用（バランスシート外の運用資産）

バランスシート外の運用資産残高は本投資法人の資産規模の約7割。目的や共同投資者が多様化

バランスシート外での運用の狙い	組成実績と位置づけ	
1 外部成長戦略の柔軟性確保	LRF1/LRF2/LRF3	ブラインドプール型かつ資金コミットメントを確保し 運用期間中にパイプライン拡大とバリューアップを図る
2 高収益の投融資機会の捕捉	LLHC(南港/八千代/沖縄糸満/仙台扇町)	運用期間に亘り安定した配当収益/利息収益を収受 賃貸借契約更改時期に市場賃料に引き上げアップサイドを狙う
3 私募投資家との長期の共同投資	GK DL狭山日高	本投資法人のポートフォリオ入替時に 物件譲渡先のSPCにて長期共同保有を目的とする



本投資法人の資産規模(1)：3,644億円



間接投資先の運用資産規模：約2,700億円

注(1)：直接保有の資産規模は、25/8期末時点の本投資法人が保有する不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格合計から売却予定物件(LP川越70%、LP狭山日高)の取得価格を除いた金額。間接投資の残高は、本投資法人が保有及び保有予定の不動産対応証券（優先出資証券、特定社債、匿名組合出資持分）の取得価格（出資金額）合計

複数の稼働物件保有SPCの再編

仙台の新築物件への新規間接投資と併せて既存の稼働物件保有SPCを集約し再編。収益増加と安定性向上を図る

案件概要



運用総額
4 物件 / 約 230億円

想定リターン
特定社債: 3M TIBOR +6.5%
優先出資: 約8%

運用期間
5年間（2030年12月まで）

本投資法人の投融資額
特定社債: 30億円 / 100%
優先出資: 8.3億円 / 49%


南港物流センター


八千代物流センター


沖縄糸満物流センター

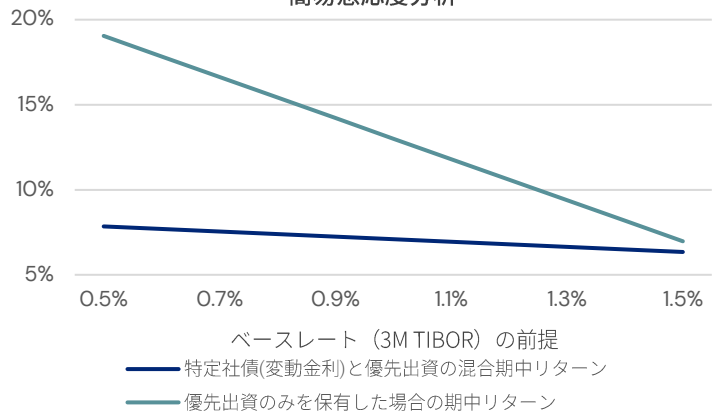


仙台扇町物流センター

取組み意義

1. 資本コストを上回る金利・配当収入の増加
2. 複数物件の統合・集約による資金調達条件の良化
3. 特定社債の変動金利化による金利上昇時の収益向上とリスクヘッジの両立

ベースレート（3M TIBOR）に対する期中リターンの簡易感応度分析



注(1)：期中リターンとは、本投資法人のLLHC特定目的会社への特定社債・優先出資証券の取得割合に基づき想定した期中の受取利息・受取配当金（キャッシュベース）を、当該特定目的会社のキャピタルストラクチャーの加重平均資本コストに基づいて試算した数値であり、実際の受取利息・受取配当金を保証するものではありません。

開発案件への出資：第2号案件の投資回収及び第4号案件への投資開始

開発案件への出資からの継続的な投資回収・収益貢献を実現。第4号案件では高付加価値を提供する賃貸型危険物倉庫に投資

第4号案件

本投資法人出資額

合計**2.2**億円(予定)

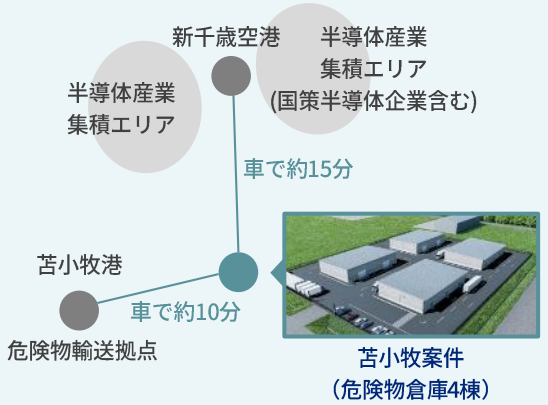
2027年上半期
竣工予定

苫小牧市所在の危険物倉庫への投資

高付加価値物流施設
「賃貸型危険物倉庫」

急成長の半導体産業が牽引する
旺盛な危険物倉庫需要

需要拠点に近く交通至便な
戦略的立地



2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
第1号案件（住之江）		**第2号案件（松戸松飛台）**	**第3号案件（仙台泉）**	
2021年　出資開始 2023年　投資回収(5.1億円)/開発利益(4.5億円)		2022年　出資開始 2025年　投資回収(4.0億円)/開発利益(73百万円)	2023年　出資開始(合計15.4億円予定) 2026年　建物竣工予定	

LaSalle Logiport REIT

6

バランスシート

強固な財務体質を堅持

短期ブリッジローン（74億円）をパーマネント化し、金利を長期固定化と返済期限を分散化。金利上昇リスクへの耐性を強化

主要な財務指標	
LTV(1)	35.0% （総資産有利子負債比率：43.2%）
金利固定化比率	94.1%
平均借入金利	0.83%
平均借入年限	7.6年 （平均残存年数：3.6年）

2025年のリファイナンス及び前期からの変化	
LTV	同水準を維持 （当面は物件売却や自己投資口取得による自然微増）
固定化比率	7.3%上昇 （ブリッジローンの返済に伴い金利固定化）
負債年限	7.3年から7.6年に長期化 （ブリッジローンの返済に伴い返済期限の分散）

注(1)：「LTV（Loan-to-value）」の通り不動産の時価を反映した資産価値に基づき、適切に財務リスクを評価できる鑑定評価額に基づく比率をLTVと定義

LaSalle
Logiport REIT

7-1

1株当たり純利益（EPS）成長率の構成要素分解（Prototype）

資本効率の向上による1株あたり収益の押上げ効果（原理）

$$\text{EPSの成長率 (\%)} = \frac{(1 - y\,\%)}{(1 - x\,\%)} - 1$$

※自己株取得による株数減少：x％
※物件売却による収益減少：y％

◆ 収益の減少割合よりも多くの自己株を消却すれば、1株あたりの利益は増加する

足許の本投資法人の事業計画における収益構成要素（利益構成）に適用する場合

- 保有物件の収益増加：+ a％
- 物件売却による収益減少：- b％
- 物件売却資金の再投資：+ c％

資産	負債
	資本

- 負債コストの増加：- d％
- 自己株取得割合：- x％
  （対発行済株式総数）

$$\text{EPSの成長率 (\%)} = \frac{(1 + a\% - b\% + c\% - d\%)}{(1 - x\,\%)} - 1 = \frac{a\% - b\% + c\% - d\% + x\%}{(1 - x\,\%)}$$

※利益成長を押し上げる効果
※資本効率の向上効果

◆ 物件売却や負債コストの増加による収益減少幅を抑制しつつ、内部成長や再投資による収益貢献を加速度的に押し上げる効果がある

EPS成長の構成要素分解の考え方

3つのステップに分けて簡易計算（近似化）

1　投下資本利益率（ROIC）の増減として比較の土俵を統一化

A　B　C　ΔNOPAT × $ROIC_0$ ＝ ΔROIC

D ⇢ D′　Δk_d ：金利コストの増加率

$-\Delta k_d \div DM$ ＝ ΔROIC ・・・アンレバードベースに換算

2　資本収益性（ROE）とレバレッジに基づいてエクイティベースに換算

ΔROIC × EM ＝ ΔROE ・・・ROEの増減に換算

ΔROE÷ROE_0 ＝ ΔEPS ・・・EPSの増減率に換算

※上記により負債コストを考慮したEPS増減率に換算される

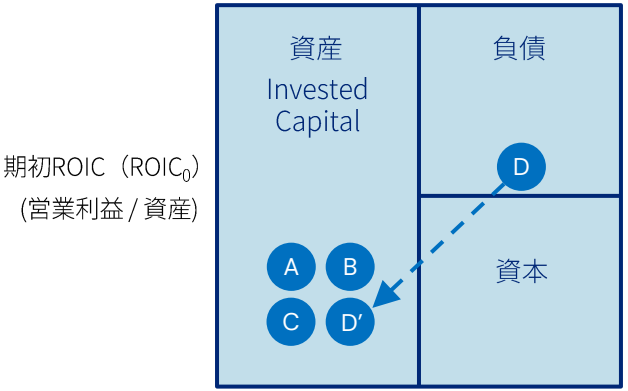
3　資本効率向上の押上げ効果を加算（株数減少による非線形な押上げ効果）

各構成要素がそれぞれ消却株数割合（x%）に応じて押上げ/緩和される

$$\Delta EPS' = \frac{\Delta EPS_A + \frac{x}{4}}{(1-x)} + \frac{\Delta EPS_B + \frac{x}{4}}{(1-x)} + \frac{\Delta EPS_C + \frac{x}{4}}{(1-x)} + \frac{\Delta EPS_D + \frac{x}{4}}{(1-x)}$$

※上記は4つの要素分解のため、x%分の押上げ効果を均等に割り振った場合

ROIC/ROEのバランスシート前提



期初ROIC（$ROIC_0$）
(営業利益 / 資産)

負債コスト（K_d）
(支払利息 / 負債)

期初ROE（ROE_0）
(純利益 / 資本)

資本効率向上
（株数減少 x%）

◆ 資本のレバレッジ倍率（EM）＝ 資産÷資本

◆ 負債のレバレッジ倍率（DM）＝ 資産÷負債

EPS成長の構成要素分解（簡易計算例）

仮に純利益総額の成長率が一定であっても、自己投資口取得による資本効率の向上効果が1口当たり純利益を押し上げる

A 保有物件の内部成長（p.32）

- 営業利益の増加率：+9.0%（年率+2.2%）
- 純利益の増加率：+10.8%（年率+2.6%）
- **EPSの増加率：+15.7%（年率+3.7%）**

B 物件売却による収益減少（p.33）

- 営業利益の減少率：-8.0%（年率-2.1%）

（資産規模の8%に相当する物件売却を実施する場合）

- 純利益の減少率：-8.0%（年率-2.1%）
- **EPSの減少率：-5.7%（年率-1.5%）**

C 物件売却資金の再投資による収益貢献（p.34）

- 営業利益の増加率：+6.0%（年率+1.5%）

（物件売却資金の約3分の1を再投資した場合）

- 純利益の増加率：+6.0%（年率+1.5%）
- **EPSの増加率：+10.2%（年率+2.5%）**

各施策を実行する計算期間4年とした場合



D 負債コストの増加（p.35）

- 平均負債コストの増加：+0.50%
- 純利益の減少率：-8.5%（年率-2.2%）
- **EPSの減少率：-6.3%（年率-1.6%）**

自己株取得

- **発行済口数の減少率：12.0%**

各構成要素の合算

- 純利益の増加率：0.3%（10.8% - 8.0% + 6.0% - 8.5%）
- 発行済口数の減少率：-12.0%（EPSにプラス寄与）
- **EPSの増加率：+14.0%（年率+3.3%）**

◆ 上記各要素における純利益の増減率とEPSの増減率の差が資本効率の向上効果

EPS成長を構成する各要素の算出式（簡易計算例）

A 内部成長

内部成長をROICの向上に置き換え、利益成長率と資本効率の向上効果からEPS成長率を簡易計算

保有物件の収益成長前提（Same Storeベース）

- 賃貸事業収入：+7%成長（+14.0億円 / 200億円）
- NOI：+8%成長（+12.8億円/ 160億円）
- 営業利益：+9%成長（+10.8億円 / 120億円）

ROICの上昇から算出される利益成長率

- ROICの上昇：+0.28%（3.1% × +9%）
- ROEの上昇：+0.49%（+0.28% × 1.8x）
- 純利益の増加率：+10.8%（+0.49% ÷ 4.5%）

資本効率向上の効果（自己株取得により12%の株数が減少する場合）

- 利益増加の押し上げ効果：+3.0%（12% ÷ 4） ※ 12%を4つの構成要素で均等に割り振ると仮定
- EPSの成長率：+15.7%　※（10.8% + 3.0%） / （1 – 12%）
- **EPSの年平均成長率：+3.7%（4年間の施策と仮定）**

ROIC/ROEのバランスシート前提

ROIC前提：3.1%
(120億円 / 3,900億円)



ROE前提：4.5%
(100億円 / 2,200億円)

◆ 資本のレバレッジ倍率：1.8x
（3,900億円÷2,200億円）

EPS成長を構成する各要素の算出式（簡易計算例）

B 物件売却による収益減少

物件売却による利益減少率に、資本効率向上の効果を加味してEPS成長率を簡易計算

物件売却による収益減少

- 売却資産（帳簿価格ベース）の減少：-8.0%
- 営業利益の減少率：-8.0%

（※ポートフォリオ利回りと同利回りの物件を売却すると仮定）

ROICの変動から算出される利益増減率

- ROICの増減：0.0%

（※ポートフォリオ利回りと同利回りの物件売却の場合、ROICは不変）

- ROEの増減：0.0%（ROICの増減によるROEの増減はゼロ）
- 純利益の減少率：-8.0%（営業利益の減少率と等しい）

資本効率向上の効果（自己株取得により12%の株数が減少する場合）

- 利益減少の抑制効果：+3.0%（12% ÷ 4） ※ 12%を4つの構成要素で均等に割り振ると仮定
- EPSの成長率：-5.7%　※（-8.0% + 3.0%） / （1 – 12%）
- **EPSの年平均成長率：-1.5%（4年間の施策と仮定）**

ROIC/ROEのバランスシート前提



ROIC前提：3.1%
(120億円 / 3,900億円)

ROE前提：4.5%
(100億円 / 2,200億円)

◆ 負債のレバレッジ倍率：2.3x
（3,900億円÷1,700億円）

EPS成長を構成する各要素の算出式（簡易計算例）

C 物件売却資金の再投資による収益貢献

物件売却資金の再投資による利益増加率に、資本効率向上の効果を加味してEPS成長率を簡易計算

物件売却資金の再投資による収益貢献

- 売却資産の約3分の1を再投資する場合の金額：100億円
（※3,900億円の8%の3分の1 ）
- 再投資の想定収益利回り：6%
（※減価償却後かつ間接費用後の営業利益ベースの収益利回り）

ROICの変動から算出される利益増減率

- ROICの上昇：+0.15%（100億円 × 6% ÷ 3,900億円）
- ROEの上昇：+0.27%（+0.15% × 1.8x）
- 純利益の増加率：+6.0%（+0.27% ÷ 4.5%）

資本効率向上の効果（自己株取得により12%の株数が減少する場合）

- 利益減少の抑制効果：+3.0%（12% ÷ 4） ※ 12%を4つの構成要素で均等に割り振ると仮定
- EPSの成長率：+10.2%　※（6.0% + 3.0%） /（1 – 12%）
- **EPSの年平均成長率：+2.5%（4年間の施策と仮定）**

ROIC/ROEのバランスシート前提



ROIC前提：3.1%
(120億円 / 3,900億円)

ROE前提：4.5%
(100億円 / 2,200億円)

◆ 負債のレバレッジ倍率：2.3x
（3,900億円÷1,700億円）

EPS成長を構成する各要素の算出式（簡易計算例）

D 負債コストの増加

負債コストをROICの低下に置き換え、利益減少率と資本効率の向上効果からEPS成長率を簡易計算

負債コストの増加

- 負債コストの増加：+0. 50%

ROICの減少に置き換え、純利益の減少率を算出

- ROICの低下：-0.22%（-0.50% ÷ 2.3x）
- ROEの低下：-0.39%（-0.22% × 1.8x）
- 純利益の成長率：-8.5%（-0.39% ÷ 4.5%）

資本効率向上の効果（自己株取得により12%の株数が減少する場合）

- 利益減少の抑制効果：+3.0%（12% ÷ 4）※ 12%を4つの構成要素で均等に割り振ると仮定
- EPSの成長率：-6.3%　※（-8.5% + 3.0%）/（1 – 12%）
- **EPSの年平均成長率：-1.6%（4年間の施策と仮定）**

ROIC/ROEのバランスシート前提



ROIC前提：3.1%
(120億円 / 3,900億円)

ROE前提：4.5%
(100億円 / 2,200億円)

◆ 負債のレバレッジ倍率：2.3x
（3,900億円÷1,700億円）

LaSalle
Logiport REIT

7-2

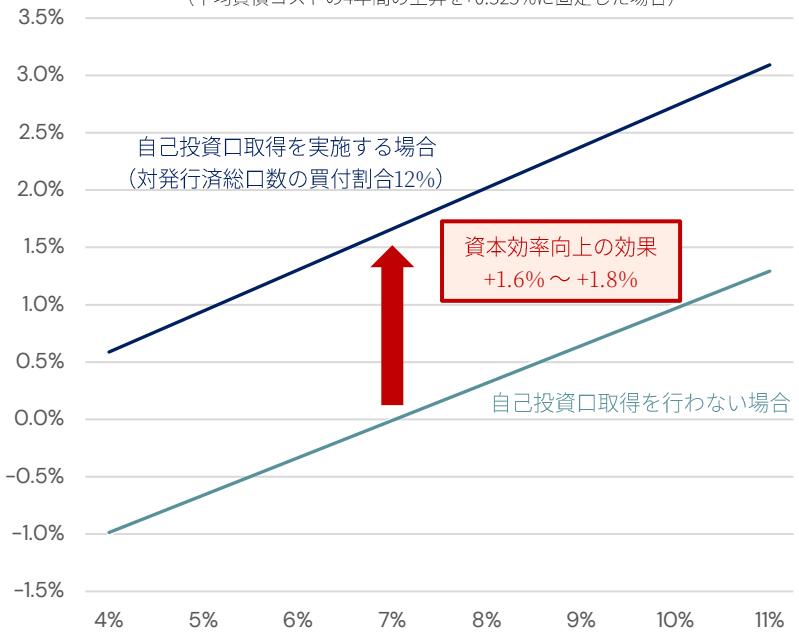
資本効率の向上がもたらすALMへの効果

賃料増額率と負債コスト上昇率のEPS成長に対する感応度分析

自己投資口取得による資本効率の向上は、資産負債の総合管理（ALM）の損益分岐点を押し上げる効果があるものと試算

賃料増額率に対するEPS成長率の感応度

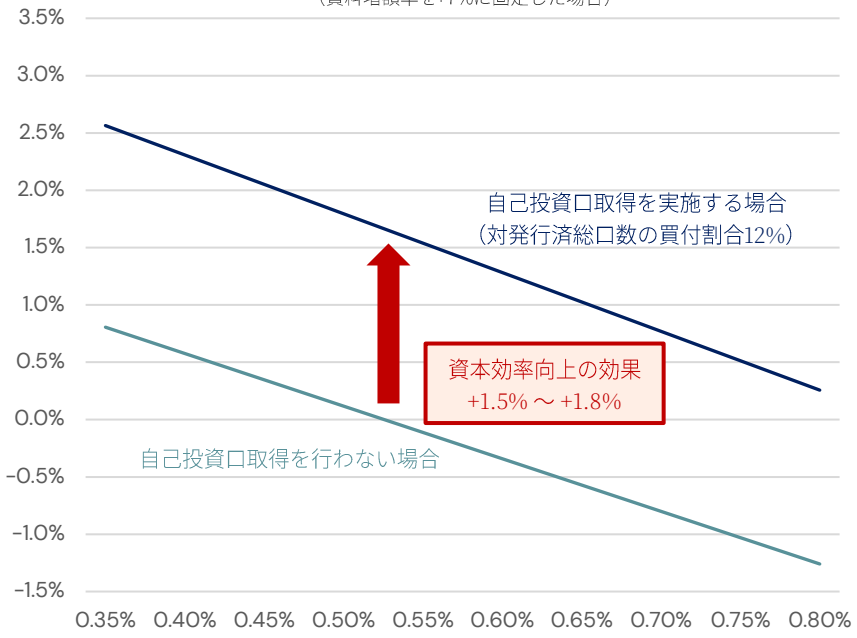
（平均負債コストの4年間の上昇を+0.525%に固定した場合）



賃料増額率(%)
（年間にポートフォリオ面積の17.5%が契約更改する場合）

平均負債コスト増加に対するEPS成長率の感応度

（賃料増額率を+7%に固定した場合）



4年間の平均負債コストの増加(%)

上記分析の前提条件：
賃料増額率と営業利益の増加率の関係：賃貸事業費用の固定費用比率は20%（減価償却費除く）、運用報酬などの間接費用は全て変動費用と仮定（オペレーションレバレッジ約1.6倍）
自己投資口取得の対発行済総口数割合（12%）のうち半分が内部成長の押上げと負債コスト増加の抑制に寄与するものと想定してEPS成長率を算出
バランスシートの想定はセクション7-1の簡易計算例と同じく負債1,700億円・資本2,200億円・Invested Capital（資産）3,900億円の割合で算出

LaSalle Logiport REIT

8

付属資料



LaSalle Logiport REIT

第19期決算概要

2025年8月期の決算概要及び2026年2月期・2026年8月期の業績予想

2025年2月期（第18期）と2025年8月期（第19期）の実績比較

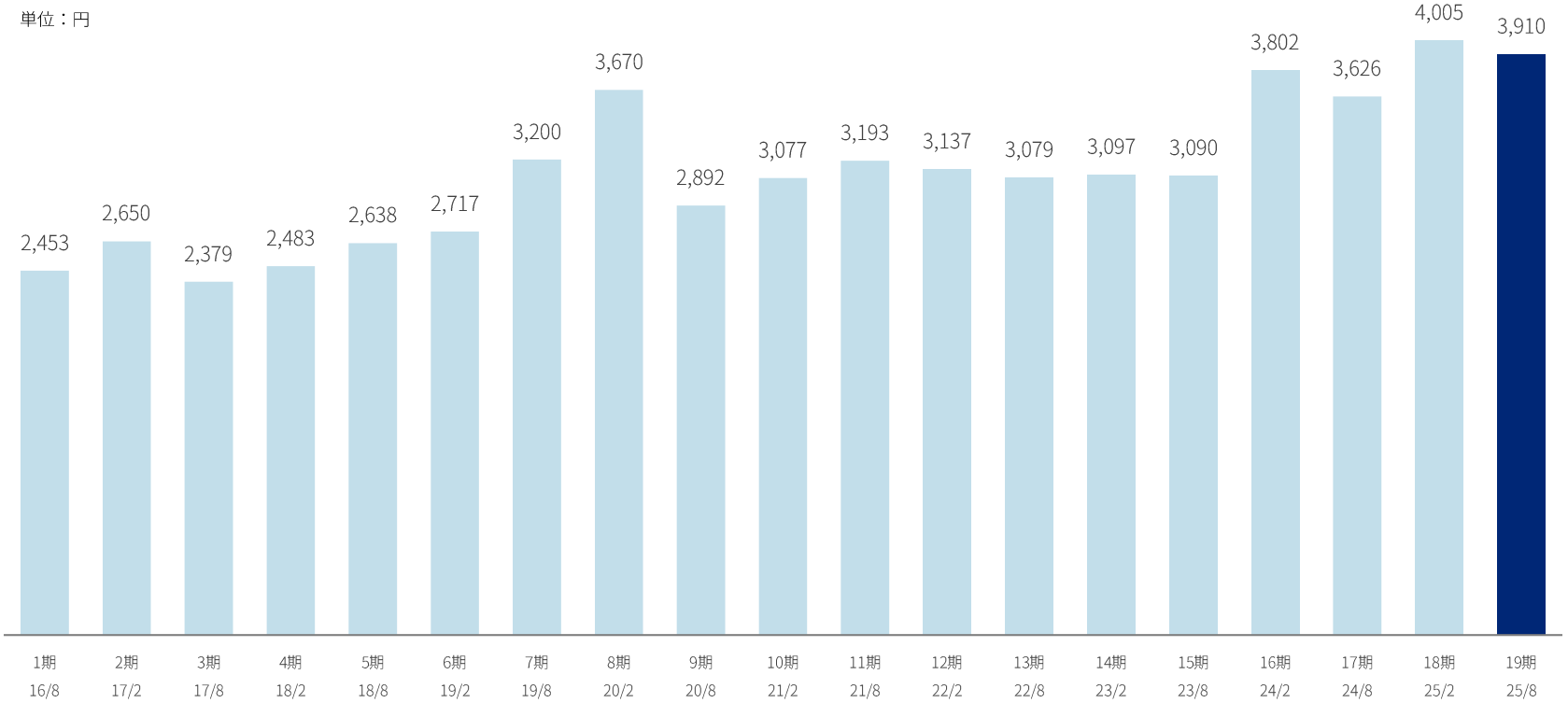
単位：百万円	第18期 (2025年2月期) 実績 (a)	第19期 (2025年8月期) 実績(b)	差異 (b) - (a)
不動産賃貸事業収益	11,443	11,427	-15
売却益	1,143	1,565	+422
受取配当金	81	152	+70
受取利息	89	90	+1
不動産賃貸事業費用 (1)	2,300	2,323	+22
NOI	9,142	9,103	-38
NOI+譲渡益・受取配当・利息	10,456	10,912	+455
減価償却費	1,524	1,514	-10
その他投資法人営業費用	1,868	1,970	+102
営業利益	7,063	7,426	+363
営業外費用	737	881	+144
経常利益	6,338	6,568	+229
当期純利益	6,337	6,567	+229
1口当たり分配金合計（円）	4,005	3,910	-95
1口当たり利益分配金	3,500	3,657	+157
1口当たり利益超過分配金	505	253	-252
LTV (2)	35.0%	35.0%	+0.0pt
総資産有利子負債比率 (2)	43.0%	43.2%	+0.2pt
期中平均稼働率	99.1%	99.0%	-0.1pt
資本的支出	483	299	-183

2026年2月期（第20期）及び2026年8月期（第21期）の予想

単位：百万円	第19期 (2025年8月期) 実績(a)	第20期 (2026年2月期) 予想(b)	差異 (b) - (a)	第21期 (2026年8月期) 予想(c)	差異 (c) - (b)
不動産賃貸事業収益	11,427	11,209	-217	11,099	-110
売却益	1,565	1,000	-565	737	-262
受取配当金	152	67	-84	68	+1
受取利息	90	97	+6	112	+15
不動産賃貸事業費用 (1)	2,323	2,342	+19	2,344	+2
NOI	9,103	8,866	-236	8,754	-112
NOI+譲渡益・受取配当・利息	10,912	10,031	-880	9,672	-359
減価償却費	1,514	1,484	-30	1,461	-23
その他投資法人営業費用	1,970	1,806	-164	1,700	-106
営業利益	7,426	6,740	-686	6,511	-229
営業外費用	881	914	+32	952	+38
経常利益	6,568	5,826	-741	5,558	-267
当期純利益	6,567	5,825	-742	5,557	-267
1口当たり分配金合計（円）	3,910	3,552	-358	3,464	-88
1口当たり利益分配金	3,657	3,300	-357	3,211	-89
1口当たり利益超過分配金	253	252	-1	253	+1
LTV (2)	35.0%	35.4%	+0.4pt	35.6%	+0.2pt
総資産有利子負債比率 (2)	43.2%	44.0%	+0.8pt	44.7%	+0.7pt
期中平均稼働率	99.0%	98.6%	-0.4pt	99.0%	+0.4pt
資本的支出	299	840	+540	667	-172

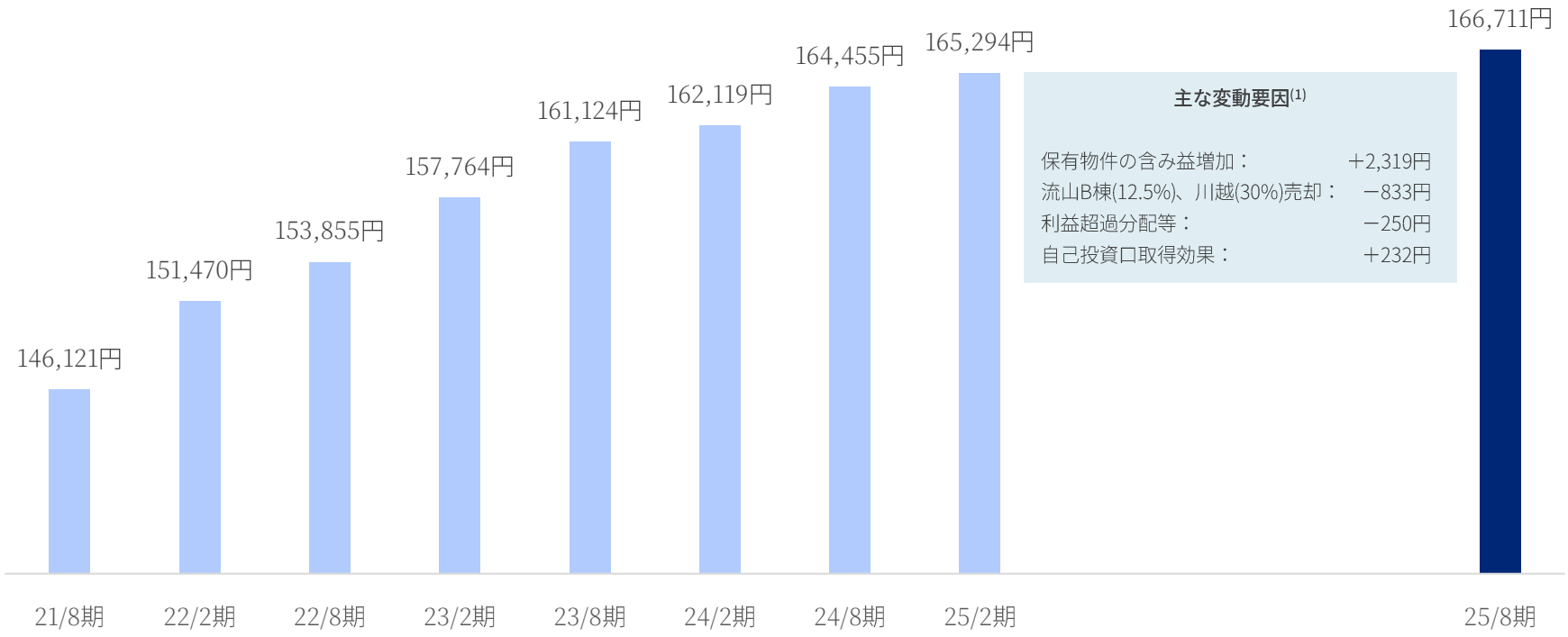
注(1)：減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用
注(2)：LTVは有利子負債÷総資産（鑑定評価額ベース）、総資産有利子負債比率は有利子負債÷総資産（簿価ベース）にて算出

1口当たり分配金の継続的な成長



1口当たりNAV

過去4年間の年平均成長率：+3.4%



注(1)：主な要因のみ抽出しているため差額合計値とは一致しない可能性があります。

LaSalle Logiport REIT

ポートフォリオの現状



ラサールロジポート投資法人の概要

1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

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

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







Asset (1)

取得価格	鑑定評価額	物件数	稼働率	鑑定NOI利回り(2)
3,673 億円	4,516 億円	23 物件	99.0 %	4.7 %

Equity (1)

時価総額	一口当たりNAV
2,560 億円	166,711 円

Debt (1)

LTV	総資産有利子負債比率	信用格付（JCR）
35.0 %	43.2 %	AA（安定的）

注(1)：2025年8月末時点の数値にて計算
注(2)：底地1物件を除いた22物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

ロジポート橋本における「物流適地」の事例



ポートフォリオの構築方針

エリア別投資比率の目途

東京エリア
大阪エリア
合計 ＞80%

その他地域 ＜20%



投資比率の目途

プライム・ロジスティクス ＞80%　その他 ＜20%

“プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地

1. 消費地（人口集積地）へのアクセスに優れている
2. 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接している
3. 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在する
4. 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易

大規模

1. 延床面積概ね16,500㎡以上

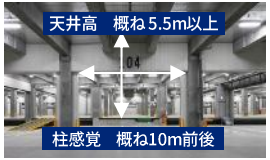
高機能

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



オフィススペース
充分なオフィススペース



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



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



免震性能・耐震性能
免震性能又は高い耐震性能



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

テナントニーズに応える良質な物流施設

環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自動点滅センサー



「CASBEE」における新築／既存のS及びAランク認証の取得

アメニティの充実とセキュリティ対策



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用バスの運行

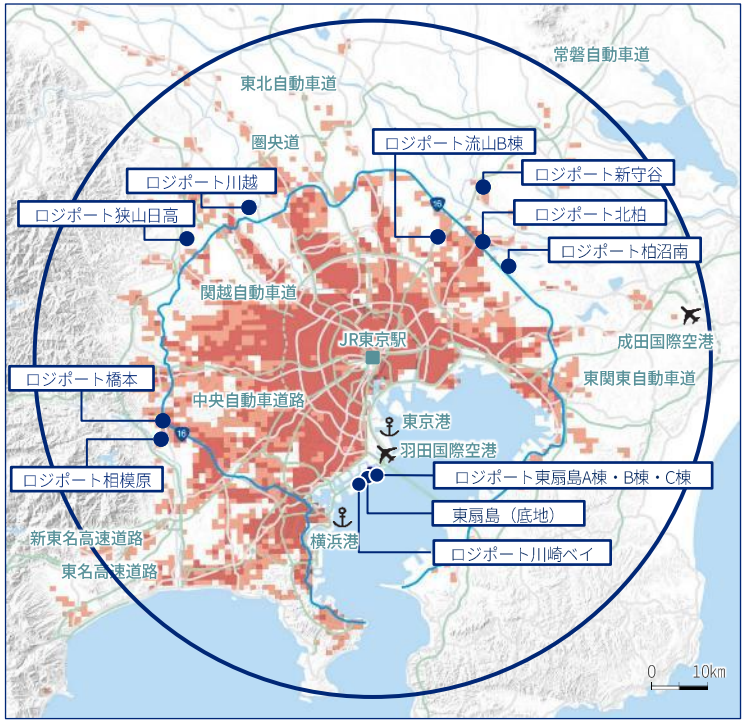


24時間365日稼働の防災センター

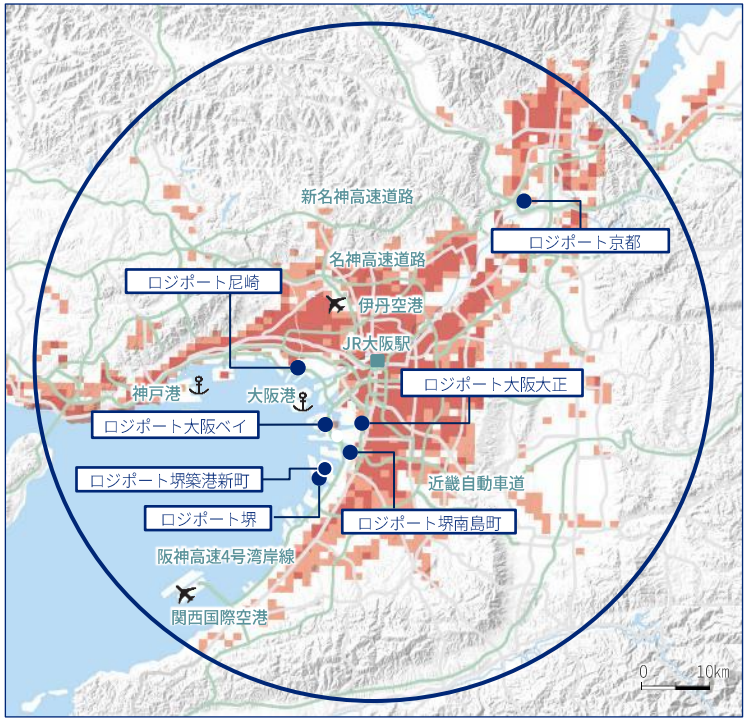
本投資法人の主な保有資産の所在地

消費地に近接したポートフォリオ

東京エリア（JR東京駅から60km圏内）



大阪エリア（JR大阪駅から45km圏内）



エリア比率 (1)

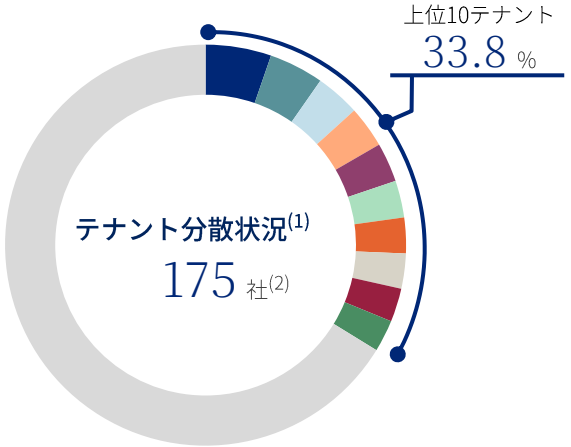
東京エリア
57.4 %

大阪エリア
39.0 %

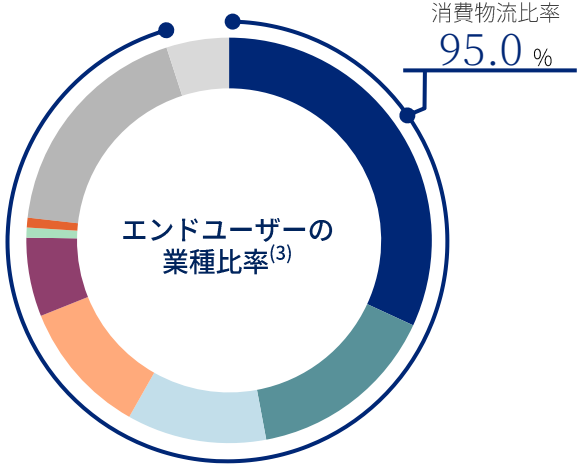
その他
3.6 %

注(1)：2025年8月末時点で保有している物件の取得価格にて計算

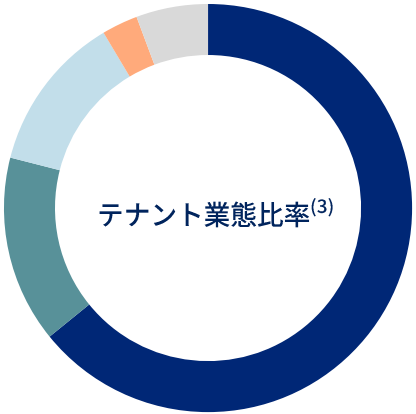
テナント分散の効いたポートフォリオ



- コーナン商事 5.3%
- 日本通運 4.4%
- 佐川GL 3.6%
- 丸全昭和運輸 3.4%
- ランドキャリー 3.2%
- 丸和運輸機関 3.0%
- 花王 2.9%
- ミスミ 2.8%
- 関通 2.7%
- 関西丸和ロジスティクス 2.6%
- その他 66.2%



- 日用品 31.9%
- 家電・精密機器 15.2%
- Eコマース 11.1%
- 食品・飲料 10.7%
- 衣料品 6.3%
- 医薬品 0.8%
- 家具 0.8%
- その他 18.2%
- 原材料 5.0%



- 3PL 64.1%
- 製造業 14.8%
- 小売業 12.5%
- 卸売業 2.9%
- その他 5.7%

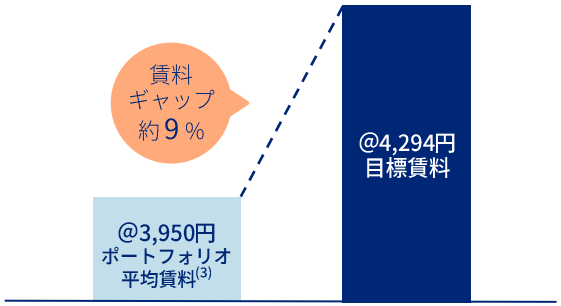
注(1)：2025年8月末時点で保有している底地を除く22物件の数値にて計算
注(2)：面積ベースで算出
注(3)：底地を含む名寄せ前の件数　名寄せ後は151件
注(4)：面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

内部成長　物件運営実績①

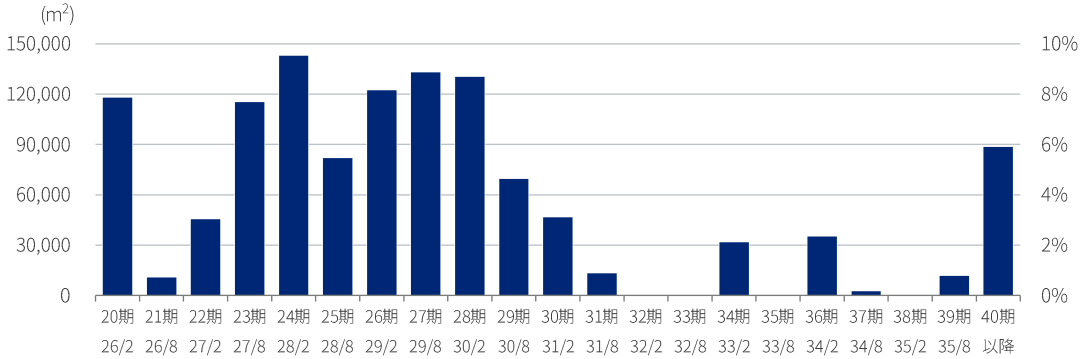
主要な物件運営指標

ポートフォリオ(1) 平均賃貸借契約期間	定借物件(2) 平均賃貸借契約期間	東扇島3物件 平均賃貸借契約期間
6.5 年	7.4 年	2.6 年
ポートフォリオ(1) 平均賃貸借残存期間	**定借物件(2) 平均賃貸借残存期間**	**東扇島3物件 平均賃貸借残存期間**
3.7 年	4.2 年	1.6 年

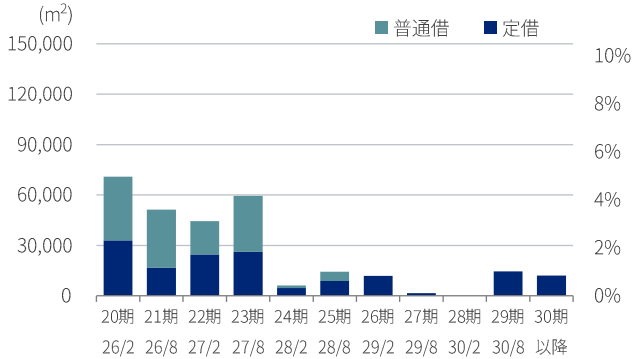
賃料ギャップ



賃貸期間満了スケジュール（定期借家物件（19物件））(2)



賃貸期間満了スケジュール（ロジポート東扇島A,B,C棟）

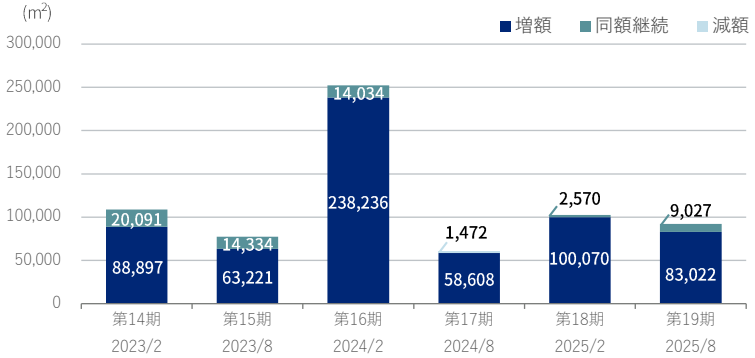


注(1)：2025年8月末時点で保有している23物件の倉庫部分の面積にて計算
注(2)： 2025年8月末時点の保有物件の内、底地1物件及び東扇島3物件を除いた19物件の倉庫部分の定借契約面積を集計

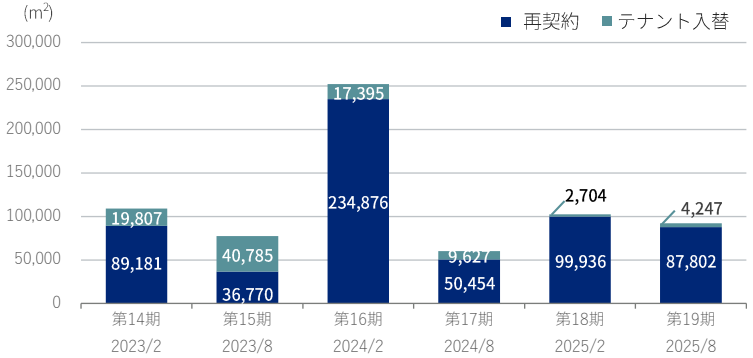
(3) 倉庫部分の賃料単価(東扇島は定借区画のみ)

内部成長　物件運営実績②（定期借家物件）

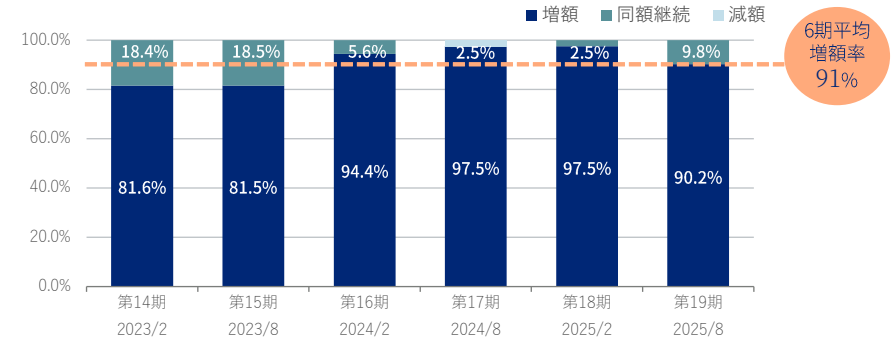
賃料改定実績の推移(1)



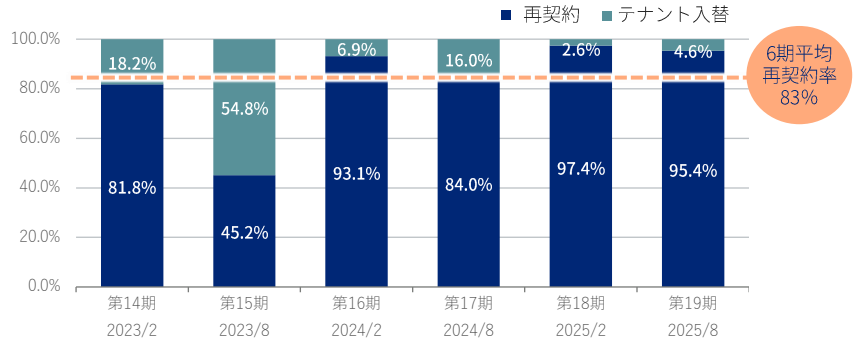
契約更改実績の推移(1)



賃料改定実績の推移(1)



契約更改実績の推移(1)



注(1)：各期中に契約期日が到来した契約のうち契約更改があった面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

ポートフォリオ一覧① (1)

No.	物件名	所在地	延床面積（㎡）	竣工年月	持分割合（%）	取得価格（百万円）	投資比率（%）	鑑定評価（百万円）	NOI利回り(2)（%）	稼働率（%）	定借比率(3)（%）	テナント数	賃貸借契約残存年数(4)（年）	PML値(5)（%）
東京－1	ロジポート橋本(6)	神奈川県相模原市	145,801	2015年1月	55	21,200	5.8	27,700	4.5	98.0	100.0	17	1.6	1.3
東京－2	ロジポート相模原(6)	神奈川県相模原市	200,045	2013年8月	51	23,020	6.3	30,500	4.7	99.5	100.0	17	2.8	0.5
東京－3	ロジポート北柏	千葉県柏市	106,326	2012年10月	100	25,300	6.9	36,100	5.2	100.0	100.0	6	4.3	0.9
東京－5	ロジポート流山B棟(6)	千葉県流山市	133,414	2008年7月	50	13,300	3.6	17,750	5.0	99.9	100.0	9	2.2	2.3
東京－6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	1987年4月	100	19,000	5.2	20,200	4.8	95.9	58.7	19	1.6	6.5
東京－7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	1991年4月	100	19,120	5.2	23,900	5.3	95.9	56.0	22	2.1	6.2
東京－8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	2001年9月	100	23,700	6.5	28,500	4.8	99.0	58.0	21	1.1	6.3
東京－9	ロジポート川越(6)	埼玉県川越市	50,742	2011年1月	70	8,365	2.3	9,050	4.5	99.9	100.0	4	2.6	4.4
東京－11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	2018年7月	100	9,300	2.5	10,900	4.9	100.0	100.0	1	-(9)	1.6
東京－12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	2016年1月	100	6,430	1.8	6,840	4.4	100.0	100.0	1	-(9)	3.5
東京－13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	-	-	100	1,189	0.3	2,310	3.3	100.0	-	1	-	-
東京－14	ロジポート川崎ベイ(6)	神奈川県川崎市	289,164	2019年5月	40	32,200	8.8	37,040	4.2	99.8	100.0	11	3.7	3.3
東京－15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	37,089	2019年7月	100	8,580	2.3	10,500	4.9	100.0	100.0	1	-(9)	0.9

ポートフォリオ一覧② (1)

No.	物件名	所在地	延床面積（㎡）	竣工年月	持分割合（%）	取得価格（百万円）	投資比率（%）	鑑定評価（百万円）	NOI利回り(2)（%）	稼働率（%）	定借比率(3)（%）	テナント数	賃貸借契約残存年数(4)（年）	PML値(5)（%）
大阪－1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	2016年10月	100	8,150	2.2	9,870	4.8	100.0	100.0	1	-(9)	6.5
大阪－2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	2018年8月	100	4,160	1.1	5,210	5.5	100.0	100.0	1	-(9)	7.6
大阪－3	ロジポート大阪大正(6)	大阪府大阪市	117,037	2018年2月	62.5	17,655	4.8	21,600	4.6	99.8	100.0	12	5.1	8.4
大阪－5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	261,007	2017年10月(7)	100	48,200	13.1	65,100	5.3	98.7	100.0	11	3.3	6.2
大阪－6	ロジポート堺(6)	大阪府堺市	115,552	2017年3月	50	12,075	3.3	14,300	4.9	99.2	100.0	5	4.3	8.7
大阪－7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	2018年2月	100	40,000	10.9	46,500	4.2	100.0	100.0	11	8.7	8.3
大阪－8	ロジポート京都	京都府八幡市	37,399	2020年9月	100	13,015	3.5	13,100	3.9	100.0	100.0	1	10.6	6.6
その他－1	愛西物流センター	愛知県愛西市	13,700	2021年7月	100	4,045	1.1	4,420	4.2	100.0	100.0	1	1.6	4.0
その他－2	刈谷物流センター	愛知県刈谷市	20,981	2022年11月	100	6,045	1.6	6,810	4.3	100.0	100.0	1	-(9)	2.0
その他－3	犬山物流センター	愛知県犬山市	10,363	2022年11月	100	3,270	0.9	3,470	4.2	100.0	100.0	1	-(9)	1.2
		合計／平均	2,128,531			367,319	100.0	451,670	4.7	99.0	92.2	175(8)	3.7	3.0

不動産対応証券

LLR-6	ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント2TMK 優先出資証券（仙台案件）	570
LLR-7	NYプロパティーズTMK 優先出資証券（南港物流センター、八千代物流センター）	735
LLR-8	NYプロパティーズTMK 特定社債（南港物流センター、八千代物流センター）	2,000
LLR-9	LRF3プロパティーズGK B号匿名組合出資持分（10物件(10)）	2,210
LLR-10	沖縄糸満プロパティーズGK B号匿名組合出資持分（沖縄糸満物流センター）	514
LLR-11	名古屋川崎プロパティーズGK B号匿名組合出資持分（ロジポート名古屋、ロジポート川崎ベイ）	3,256
LLR-12	HKプロパティーズTMK 優先出資証券（苫小牧案件）	51

(1) 2025年8月末時点で保有している23物件及び不動産対応証券の数値を記載
(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
(3) 賃料ベースで計算
(4) 面積ベースで計算
(5) 2023年9月付の東京海上ディーアール(株)作成の「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－22物件」より記載
(6) 取得価格及び鑑定評価額は、準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載
(7) 登記簿上の新築年月（2009年4月）でなく、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月を記載
(8) 名寄せ前の件数を記載
(9) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示
(10) 10物件：ロジポート加須、大阪住之江物流センター、鴻巣物流センター、入間物流センター、浦和美園物流センター、岩沼物流センター、尼崎物流センター、ロジポート名古屋、松戸松飛台物流センター、浦安物流センター

LRF3 プロパティーズ合同会社　保有物件一覧

運用総額（2025年8月末時点）	運用期間	本投資法人のセイムボート出資	投資余力
10 物件 / 約 1,400 億円	5年間（2029年2月まで）	23 億円 / 17.6%	約 300 億円

	ロジポート加須	大阪住之江物流センター	鴻巣物流センター	入間物流センター	浦和美園物流センター	岩沼物流センター	尼崎物流センター	ロジポート名古屋（51%持分）	松戸松飛台物流センター	浦安物流センター
										
組入時期	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年3月	2024年12月	2025年3月	2025年3月
所在地	埼玉県加須市	大阪府大阪市	埼玉県鴻巣市	埼玉県入間市	埼玉県さいたま市	宮城県岩沼市	兵庫県尼崎市	愛知県名古屋市	千葉県松戸市	千葉県浦安市
敷地面積	53,016㎡	25,571㎡	16,722㎡	6,240㎡	1,854㎡	24,439㎡	5,354㎡	157,042㎡ (1)	7,566㎡	5,951㎡
延床面積	115,542㎡	49,554㎡	34,399㎡	12,743㎡	3,701㎡	26,341㎡	10,996㎡	335,449㎡ (1)	8,860㎡	14,208㎡
竣工年月	2021年7月	2023年3月	2023年1月	2023年4月	2022年2月	2024年1月	2024年2月	2023年7月	2024年9月	2001年1月
構造	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/2階建	S造/4階建	SRC造/4階建	S造/2階建	RC造/6階建
テナント数	12	2	1	1	1	1	1	14	1	1
稼働率	99.4%	100.0%	73.6%	100.0%	100.0%	50.4%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%

注(1)：建物全体の数値を記載
注(2)：テナント数及び稼働率は契約ベース

LLHC特定目的会社　保有物件一覧

仙台扇町物流センター



所在地	宮城県仙台市
敷地面積	6,730㎡
延床面積	13,776㎡
竣工年月	2025年9月
稼働率	100%

南港物流センター



所在地	大阪府大阪市
敷地面積	19,260㎡
延床面積	40,722㎡
竣工年月	2007年6月
稼働率	100%

八千代物流センター



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

沖縄糸満物流センター



所在地	沖縄県糸満市
敷地面積	6,679㎡
延床面積	13,609㎡
竣工年月	2021年8月
稼働率	100%

LLHC特定目的会社（2025年12月予定）

＜裏付け資産＞

仙台扇町物流センター（100%持分）

南港物流センター（100%持分）

八千代物流センター（100%持分）

沖縄糸満物流センター（100%持分）

ノンリコース・ローン（シニア、メザニン）(1) 175.3億円

特定社債A 18.0億円

特定社債B 30.0億円

優先出資 51% 8.7億円

優先出資 49% 8.3億円

本投資法人は特定社債B及び優先出資の49%持分を取得

(1) 消費税ローンを除く

出資公表案件　保有物件一覧

名古屋川崎プロパティーズGK

ロジポート名古屋（49%持分）



ロジポート川崎ベイ



	ロジポート名古屋（49%持分）	ロジポート川崎ベイ
所在地	愛知県名古屋市	神奈川県川崎市
敷地面積	157,042㎡ (1)	134,831㎡ (1)
延床面積	335,449㎡ (1)	289,164㎡ (1)
竣工年月	2023年7月	2019年5月
稼働率	84.5% (2)	99.8%
出資内容	出資予定総額　37億円（B号匿名組合出資持分の約49%） 第1回　2025年6月　3,256百万円 第2回　2025年10月　444百万円	

開発SPC

仙台案件



苫小牧案件



	仙台案件	苫小牧案件
所在地	宮城県仙台市	北海道苫小牧市
敷地面積	約26,000㎡	約12,000㎡
延床面積（予定）	約50,000㎡	約4,000㎡ (3)
着工年月	2024年9月	2026年上半期
竣工年月（予定）	2026年上半期	2027年上半期
出資内容	出資予定総額　15.45億円 （優先出資証券の約25%） 第1回　2023年7月　475百万円 第2回　2024年9月　95百万円 第3回　2025年9-11月　305百万円 第4回　2026年2-4月　670百万円	出資予定総額　2.2億円 （優先出資証券の約22%） 第1回　2025年8月　51百万円 第2回　2026年1-4月　39百万円 第3回　2026年8-11月　35百万円 第4回　2026年12月-2027年3月　95百万円

注(1)：建物全体の数値を記載
注(2)：契約ベース
注(3)：建物は危険物倉庫４棟及び事務所棟４棟となる想定であり、延床面積はその合計を記載

三菱地所物流リート投資法人との保有物件の流動化に関する協働

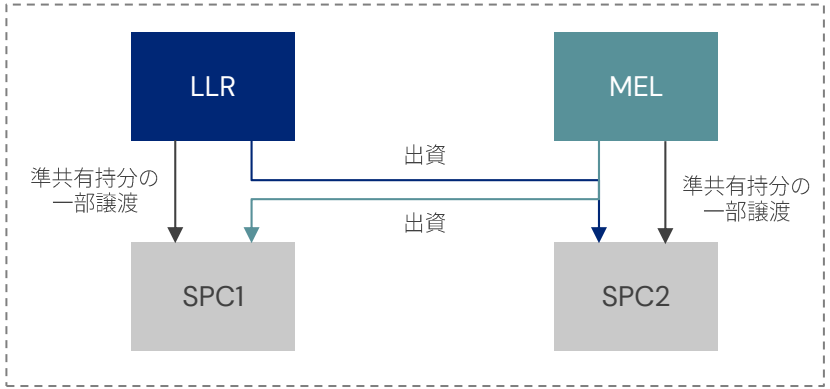
2025年4月17日に協働に関する協定書を資産運用会社間で締結。具体的な対象物件選定と出資に関して協議中

協働に関する協定書の合意事項

1 両投資法人が準共有持分の形式で共同保有する物件に関する流動化について実施を検討すること

2 上記の流動化を行う際の譲渡先となるSPC（特別目的会社）に対して出資を行うことを検討すること

取引ストラクチャーのイメージ



上記各社が同一物件の準共有者として準共有者間協定書を締結予定

両投資法人が準共有持分の形式で共同保有する物件(1)



ロジポート相模原
(本投資法人の保有持分:51%)



ロジポート橋本
(本投資法人の保有持分:55%)



ロジポート大阪大正
(本投資法人の保有持分:62.5%)



ロジポート川崎ベイ
(本投資法人の直接保有持分:40%)
(本投資法人の間接保有持分(2):15%)

注(1)： 2025年4月21日に本投資法人が匿名組合出資持分の取得することを決定した名古屋川崎プロパティーズ合同会社にて、対象不動産を2回の分割決済で取得する予定です。それに伴う本投資法人の匿名組合出資持分の第1回の取得は2025年6月30日（準共有持分4.5%相当）に完了、第2回の取得は2025年10月31日（準共有持分10.5%相当）を予定しています。

スポンサー開発物件

総額約2,000億円

スポンサーの物流開発ファンドの開発物件（公表ベース）



ロジポート神戸西
2021年11月竣工



松戸物流センター
2022年1月竣工



ロジポート多摩瑞穂
2024年6月竣工



ロジポート福岡粕屋
2024年8月竣工



東京東雲物流センター
2024年11月竣工



ロジポートつくば
2025年2月竣工



ロジポート名古屋2
2025年6月竣工



ロジポート尼崎2
2025年7月竣工



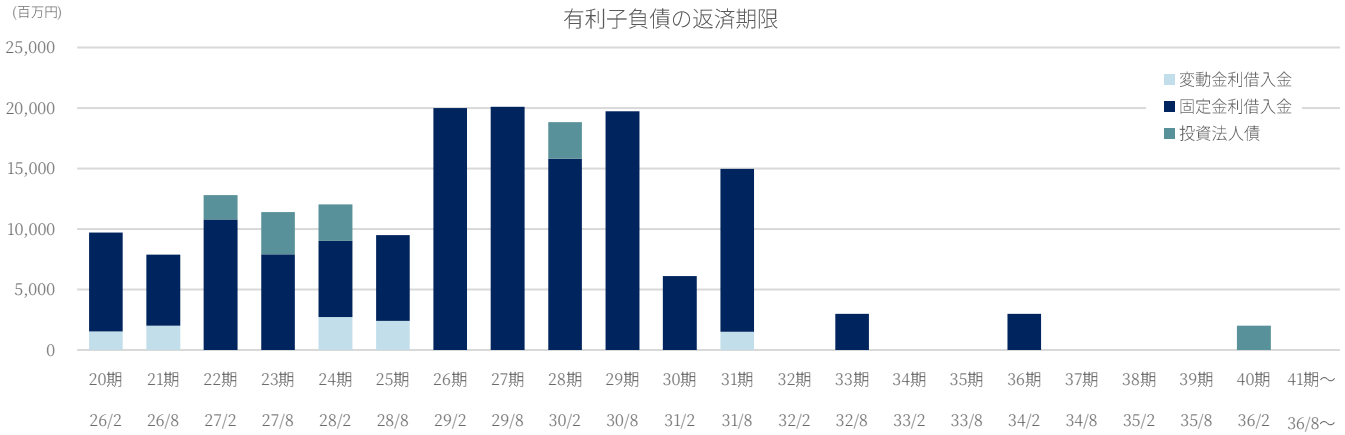
（仮称）船橋西浦物流センター
2026年10月竣工予定

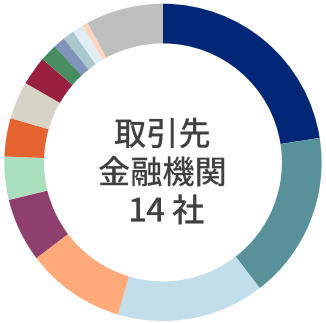
強固な財務体質

主要な財務指標

有利子負債	LTV (1)	加重平均調達金利	コミットメントライン	信用格付
1,710 億円	35.0 %	0.83 %	極度額 40 億円	AA (安定的) 株式会社日本格付研究所

投資法人債比率	総資産有利子負債比率 (1)(2)	平均負債残存年数 (2)	平均負債年数 (2)	固定金利比率 (3)
7.9 %	43.2 %	3.6 年	7.6 年	94.1 %

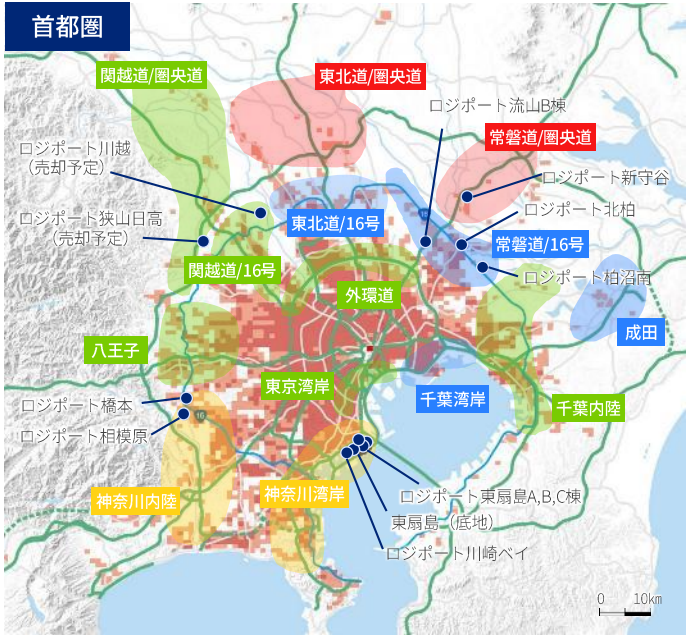


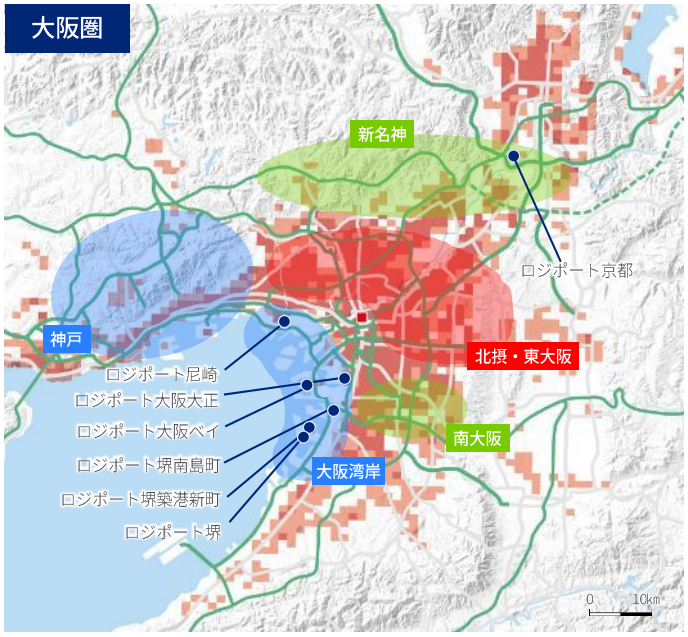


- 三菱UFJ銀行 22.5%
- みずほ銀行 17.0%
- 三井住友銀行 15.0%
- 三井住友信託銀行 10.1%
- 日本政策投資銀行 6.5%
- 三菱UFJ信託銀行 4.4%
- SBI新生銀行 3.9%
- りそな銀行 3.8%
- 福岡銀行 2.9%
- 西日本シティ銀行 1.8%
- 野村信託銀行 1.2%
- あおぞら銀行 1.2%
- 中国銀行 1.1%
- 七十七銀行 0.5%
- 投資法人債 7.9%

注(1)： LTVは有利子負債÷（総資産－有形固定資産簿価＋不動産鑑定評価額）、総資産有利子負債比率は有利子負債÷総資産にて算出
注(2)：借入金および投資法人債を負債として算出
注(3)：金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率





空室率 (1)（2025年Q2時点）	需給環境
5%以下	需給逼迫
5%超10%以下	需給均衡
10%超15%以下	需給緩和懸念
15%超～	需給緩和

人口分布（人／㎢）
- 0～5,000人
- 5,001～10,000人
- 10,001人～

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

LaSalle Logiport REIT

その他

ESGの取組み（1）基本的方針

ESG基本方針

ESG目標

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

ESG推進体制

ESG委員会

委員長	資産運用会社　代表取締役社長
メンバー	資産投資部長、資産運用部長、ファンドマネジメント部長、財務部長、コンプライアンス・オフィサー、実務担当者
頻度	年1回
主な課題	• ESGの推進に関する基本方針の策定及び改定に係る審議 • ESGの推進に関する戦略、目標又は計画の策定及び改定に係る審議等 • ESGに関するリスクに係る検討及び当該リスクの管理状況に係るモニタリング • 本委員会における審議事項等の取締役会への報告 • 当社グループにおけるESGの推進に関する活動との連携

ESG研修

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

人事評価へのESG要素の組み込み

全役職員を対象として、ESG項目を目標管理制度における年次目標の一つとして設定するよう推進。その達成度は賞与査定に反映されるほか、優れた取組みを社内表彰。

ESGイニシアティブへの賛同

責任投資原則(PRI)

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

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

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

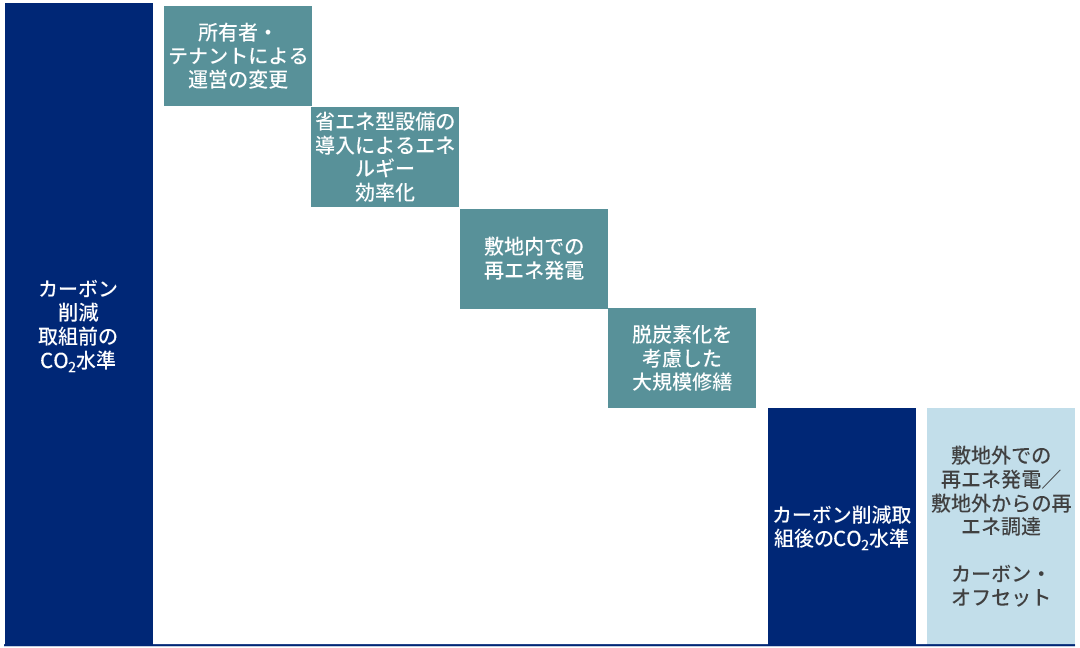
Net Zero Emissions

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

Net Zero Asset Managers Initiative

ULI Greenprint commitment

ESGの取組み（2）エネルギー・ヒエラルキーに基づいたNZC戦略



本投資法人はエネルギー・ヒエラルキーの優先順位に従い、エネルギー効率化と敷地内の再生可能エネルギー発電に重点を置いたCO_2排出削減に取組む。

物件運営の改善：省エネ診断において推奨される運営の最適化を継続。

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

敷地内での再生可能エネルギー発電：太陽光発電の設置は、本投資法人のCO_2排出削減において主要な役割を担う。これまでは固定価格買取制度を前提とした屋根貸しスキームを採用していたが、今後は自家消費スキームへのシフトによって、CO_2排出量削減効果を取込む。

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

ESGの取組み（3）外部評価の取得

GRESBリアルエステイト評価　「セクターリーダー」に初選出

2025年のGRESBリアルエステイト評価において、産業施設セクター（上場）における**「グローバル・セクターリーダー」**・**「アジア・セクターリーダー」**に初選出。また、最高位の**「5スター」**を5年連続、**「グリーンスター」**を8年連続で獲得。

GRESB REAL ESTATE sector leader 2025

CDP気候変動プログラム「A-」スコアを取得

世界的な環境情報開示システムを運営する国際環境非営利団体であるCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）の気候変動プログラムにおいて、2024年度に**「A-」スコア**を取得。

CDP Discloser 2024

FTSE4Good Index Seriesに初選定

ESGの優れた取組みを行っている企業が構成銘柄に選定され、サステイナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されるESG投資の代表的指数である**FTSE4Good Index Series**に初選定。

FTSE4Good

環境認証・評価の積極的な取得

環境性能に関する透明性や信頼性を高めるため、環境認証・評価の取得を推進し、底地を除く保有物件の**100%**がCASBEE又はBELSを取得
（2025年8月末日現在）

CASBEE 不動産 2025

BELS

ファンドサマリー

	18期	19期
営業収益	12,757 百万円	13,236 百万円
賃貸NOI	9,142 百万円	9,103 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.9%	4.9%
減価償却費	1,524 百万円	1,514 百万円
償却後NOI	7,617 百万円	7,589 百万円
償却後利回り（取得価格ベース）	4.1%	4.1%
運用報酬	1,697 百万円	1,797 百万円
運用報酬　I	912 百万円	952 百万円
運用報酬　II	648 百万円	710 百万円
運用報酬　III	136 百万円	133 百万円
営業利益	7,063 百万円	7,426 百万円
支払利息・融資関連費用等	729 百万円	866 百万円
当期純利益	6,337 百万円	6,567 百万円
分配金総額	7,251 百万円	7,021 百万円
1口当たり分配金	4,005 円	3,910 円
1口当たり利益分配金	3,500 円	3,657 円
1口当たり利益超過分配金	505 円	253 円
FFO	7,862 百万円	8,082 百万円
1口当たりFFO	4,342 円	4,500 円
FFOペイアウトレシオ	92.2%	86.9%
資本的支出	483百万円	299百万円
AFFO	7,379 百万円	7,782 百万円
1口当たりAFFO	4,075 円	4,333 円
AFFOペイアウトレシオ	98.3%	90.2%
総資産	398,053 百万円	395,479 百万円
有利子負債	171,020 百万円	171,020 百万円
LTV	35.0%	35.0%
総資産有利子負債比率	43.0%	43.2%

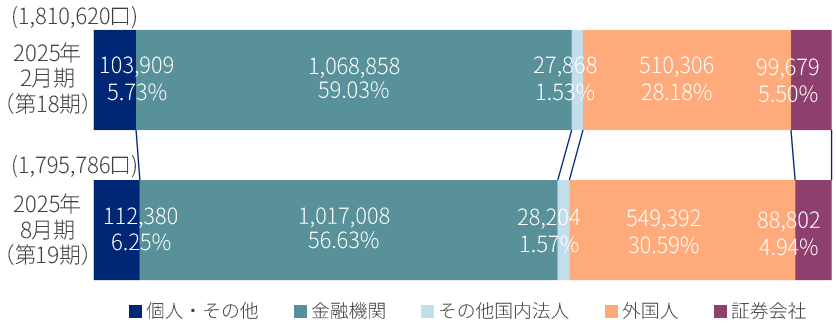
	18期	19期
純資産額	216,527 百万円	213,791 百万円
1口当たり純資産	119,587 円	119,051 円
取得価格	374,229 百万円	367,319 百万円
有形固定資産簿価	366,983 百万円	359,060 百万円
不動産鑑定評価額	456,992 百万円	451,670 百万円
含み損益	90,008 百万円	92,609 百万円
含み損益率	24.5%	25.8%
NAV	299,285 百万円	299,378 百万円
1口当たりNAV	165,294 円	166,711 円
期末発行済投資口総数	1,810,620 口	1,795,786 口
投資口価格（期末時点）	147,300 円	142,600 円
時価総額（期末時点）	266,704 百万円	256,079 百万円
分配金利回り	5.5%	5.5%
NAV倍率	0.89倍	0.86倍
PBR	1.23倍	1.20倍

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

投資主の状況

第19期末（2025年8月末時点）(1)(2)

所有者別投資口数の推移



所有者別投資主数

	投資主数	比率(%)
個人・その他	12,664	93.99
金融機関	149	1.10
その他国内法人	300	2.22
外国人	340	2.52
証券会社	20	0.14
合計	13,473	100.0

主な投資主（上位10社）

	名　　称	投資口数	比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	359,917	20.04
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	316,983	17.65
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	97,433	5.42
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS(3)	46,200	2.57
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	31,479	1.75
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	29,881	1.66
7	LEGAL+GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	27,252	1.51
8	JPモルガン証券株式会社	25,709	1.43
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,846	1.38
10	HSBC HONG KONG-TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES	24,234	1.34
	合計	983,934	54.79

注(1)：比率は小数第3位以下を切り捨て
注(2)：スポンサー保有47,700口を含む
注(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

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
本資料には、ラサールロジポート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。
本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性及び完全性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。当該データ・指標等には、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が含まれます。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本決算発表資料開示日現在における評価と異なる可能性があります。
本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、将来の事項は一定の前提に基づく現時点での判断にとどまり、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。本投資法人の投資口への投資については、投資口の価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。また、信用取引等には、元本を超える損失が生じるおそれがあります。投資にあたっては、各証券会社等より交付される、契約締結前交付書面または目論見書等の内容を十分によくお読みください。
今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（https://lasalle-logiport.com/）に訂正版を掲載する予定です。但し、本資料の内容の更新や訂正の義務を負うものではありません。
本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。