

2016年8月期(第1期) 決算説明会資料

ラサールロジポート投資法人

2016年10月19日


LOGI PORT
HASHIMOTO

PRIME
LOGISTICS × LaSalle

目次

I.	第1期決算概要	3
II.	今後の成長への取り組み	8
III.	物流施設マーケットの見通し	17
IV.	Appendix	22





I. 第1期決算概要

第1期（2016年8月期）決算ハイライト

エクイティ

1口当たり分配金⁽¹⁾

第1期実績 2,453円

第2期予想 2,545円

第3期予想 2,202円

1口当たりNAV⁽²⁾

100,483円

アセット

期末資産規模
(取得価格総額)

8物件
1,614億円

保有資産
エリア比率

東京エリア
100%

稼働率

期中稼働率 97.0%

期末稼働率 97.5%

デット

期末有利子
負債残高

589.7億円

期末LTV⁽³⁾

34.2%

取得余力
(LTV45%まで)

約340億円

加重平均
調達金利

0.62%

信用格付け (JCR)

AA-
(安定的)

(注) 上表は2016年8月末時点

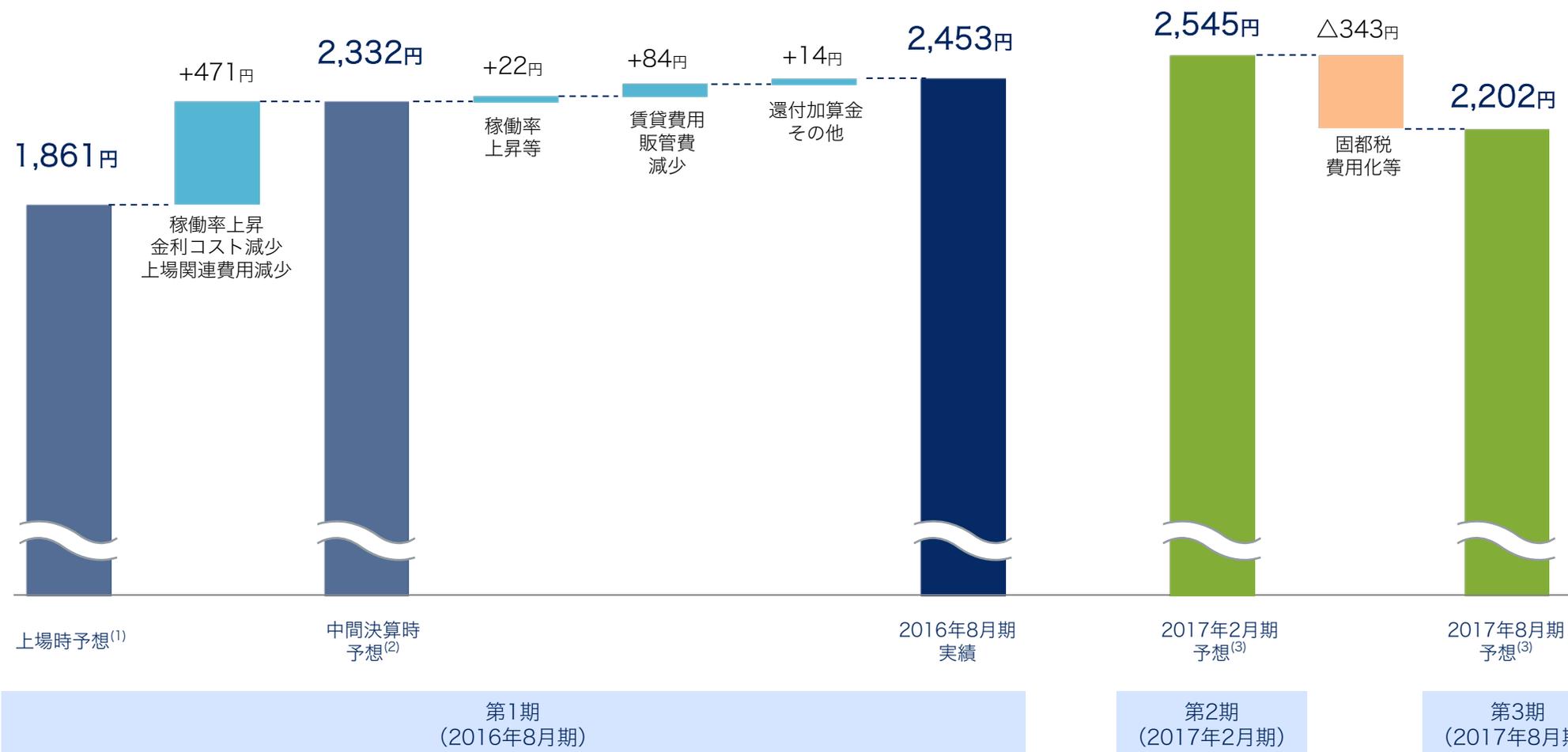
(1) 利益超過分配を含む

(2) (純資産額-剰余金+鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数

(3) 有利子負債残高 ÷ 総資産

第1期実績と予想分配金の比較および第2期・第3期の予想分配金

- 第1期（2016年8月期）は、稼働率上昇、賃貸費用・販管費の抑制等により、中間決算時予想対比+121円（+5.1%）
- 第2期（2017年2月期）の分配金は1口当たり2,545円、第3期（2017年8月期）の分配金は1口あたり2,202円と予想



(1) 2016年2月17日発表
 (2) 2016年5月18日発表
 (3) 2016年10月17日発表

第1期（2016年8月期）実績と予想の差異

	第1期 上場時予想 ⁽¹⁾	第1期中間 決算時予想 ⁽²⁾ (a)	第1期 実績 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益 (百万円)	4,892	5,105	5,130	+24
営業利益 (百万円)	2,886	3,053	3,171	+117
経常利益 (百万円)	1,840	2,367	2,498	+130
当期利益 (百万円)	1,839	2,366	2,496	+130
1口当たり分配金 (円) (DPU)	1,861	2,332	2,453	+121
うち1口当たり利益分配金 (円)	1,672	2,150	2,269	+119
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	189	182	184	+2

第1期実績と予想の差異
稼働率上昇等による営業収益の増加 +24百万円 (+22円)
賃貸事業費用減少による営業利益の増加 +71百万円 (+65円)
販管費減少による営業利益の増加 +21百万円 (+19円)
還付加算金等による経常利益の増加 +13百万円 (+14円)

(注) 上記括弧は1口当たり分配金に与える影響額
(注) 上記、「+」は利益（分配金）の増加、上記「△」は利益（分配金）の減少

(1) 2016年2月17日発表
(2) 2016年5月18日発表

第2期（2017年2月期）および第3期（2017年8月期）の業績予想

	第1期 実績 (a)	第2期 予想 ⁽¹⁾ (b)	差異 (b)-(a)	第3期 予想 ⁽¹⁾ (c)	差異 (c)-(b)	第2期予想と第1期実績の比較
営業収益 (百万円)	5,130	4,800	△330	4,783	△17	営業日数相違による利益への影響 △290百万円（△264円） 上場関連費用等一過性費用の利益への影響 +432百万円（+393円）
営業利益 (百万円)	3,171	2,853	△318	2,469	△384	2期目以降発生する販管費その他 △13百万円（△12円）
経常利益 (百万円)	2,498	2,626	+128	2,248	△378	
当期利益 (百万円)	2,496	2,625	+129	2,247	△378	
1口当たり分配金（円） (DPU)	2,453	2,545	+92	2,202	△343	第3期予想と第2期予想の比較
うち1口当たり利益分配金（円）	2,269	2,386	+117	2,043	△343	固都税費用化による利益への影響 △402百万円（△366円） 運用報酬減少による利益への影響 +74百万円（+67円） 稼働率の相違による利益への影響 △17百万円（△15円） リーシング費用増加その他の利益への影響 △32百万円（△29円）
うち1口当たり利益超過分配金（円）	184	159	△25	159	0	

(注) 第1期の実質的な営業日数は197日、第2期の営業日数は181日、第3期の営業日数は184日

(1) 2016年10月17日発表

(注) 上記括弧は1口当たり分配金に与える影響額
(注) 上記、"+"は利益（分配金）の増加、上記"△"は利益（分配金）の減少

II. 今後の成長への取り組み



投資主利益を考慮した外部成長で2020年までに資産規模3,000億円を目指す

- 本投資法人はラサールグループの旗艦コアファンドとして、物流施設の安定稼働物件を取得



- ラサールファンド⁽¹⁾での開発予定の11物件⁽²⁾

東京・大阪エリア 100%
 平均延床面積 47,674㎡
 延床面積合計 524,424㎡



2016年
 竣工物件
 3物件
 83,730㎡



2017年/2018年
 竣工予定物件
 8物件
 440,695㎡



2018年以降

ラサールファンドでは毎年、
 300~400億円の物流施設開発を継続予定

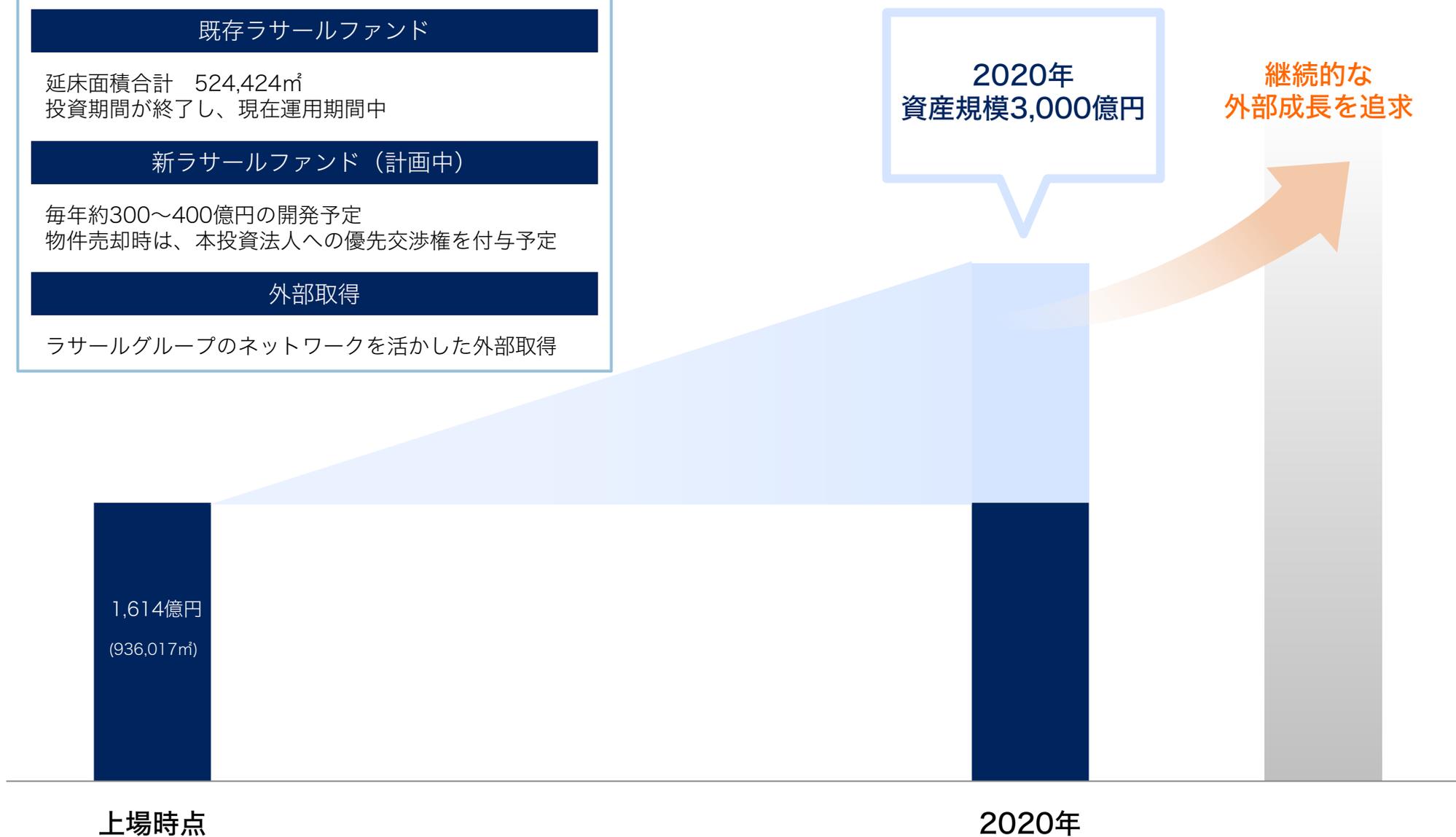
(1) 「ラサールファンド」とは、ラサールが組成、運用するファンドを表す

(2) 竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合がある。また、上記物件については、2016年10月19日現在、本投資法人が取得することが確定しているわけではない

スポンサーサポートを活用し継続的な外部成長を追求

■ スポンサーサポートによる複数の外部成長チャネルを活用

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
新ラサールファンド（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

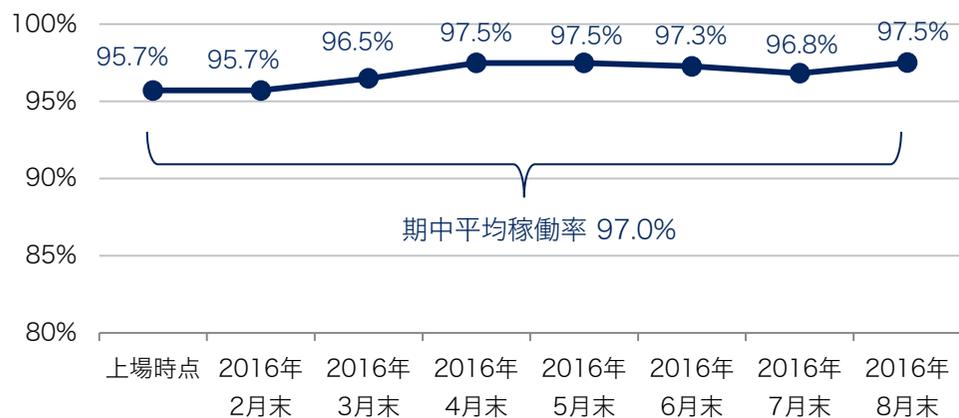


(注)「ラサールファンド」とは、ラサールが組成、運用するファンドを表す

第1期の内部成長実績

■ 稼働率・賃料単価上昇による内部成長を達成

稼働率 95.7%から97.5%まで上昇

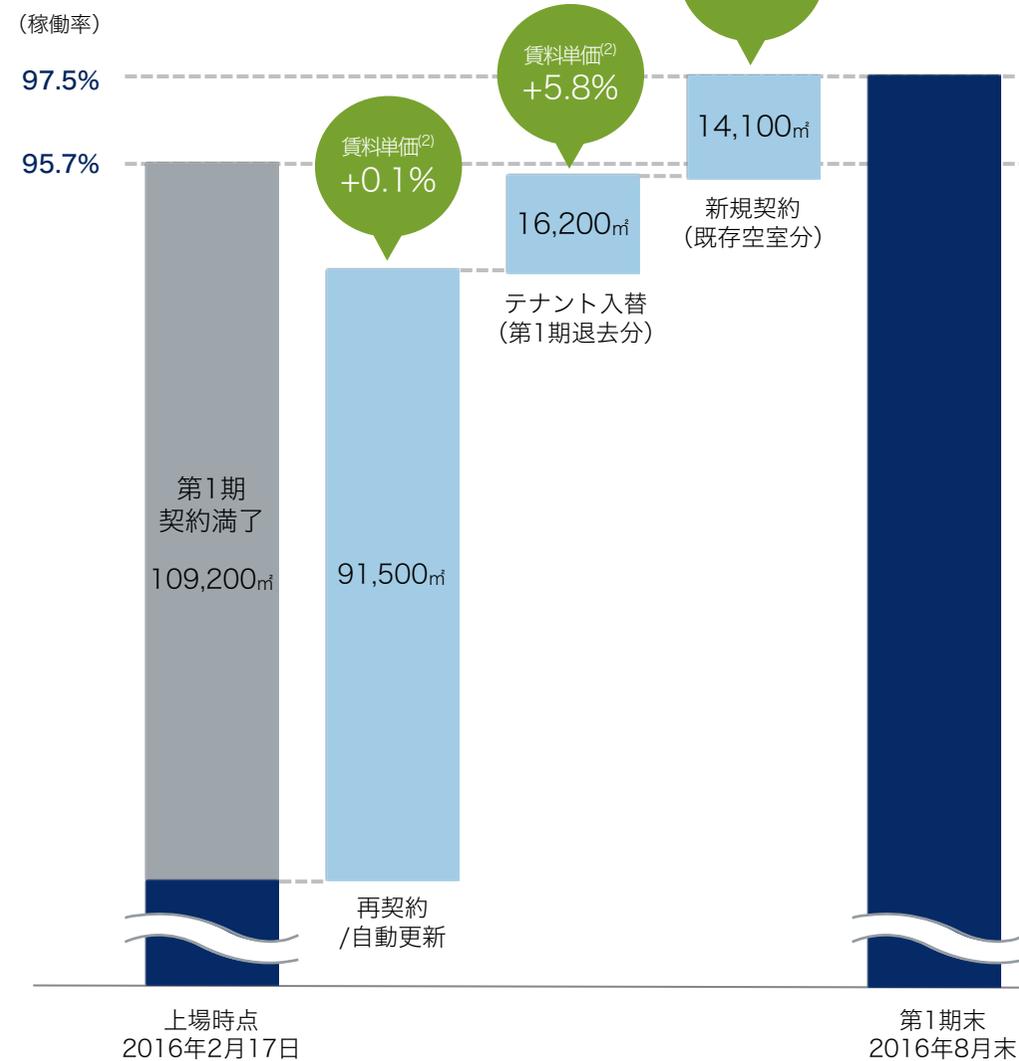


ポートフォリオ平均賃料単価⁽¹⁾ 月坪+7円上昇



(1) 倉庫部分のみ

第1期のリーシング実績



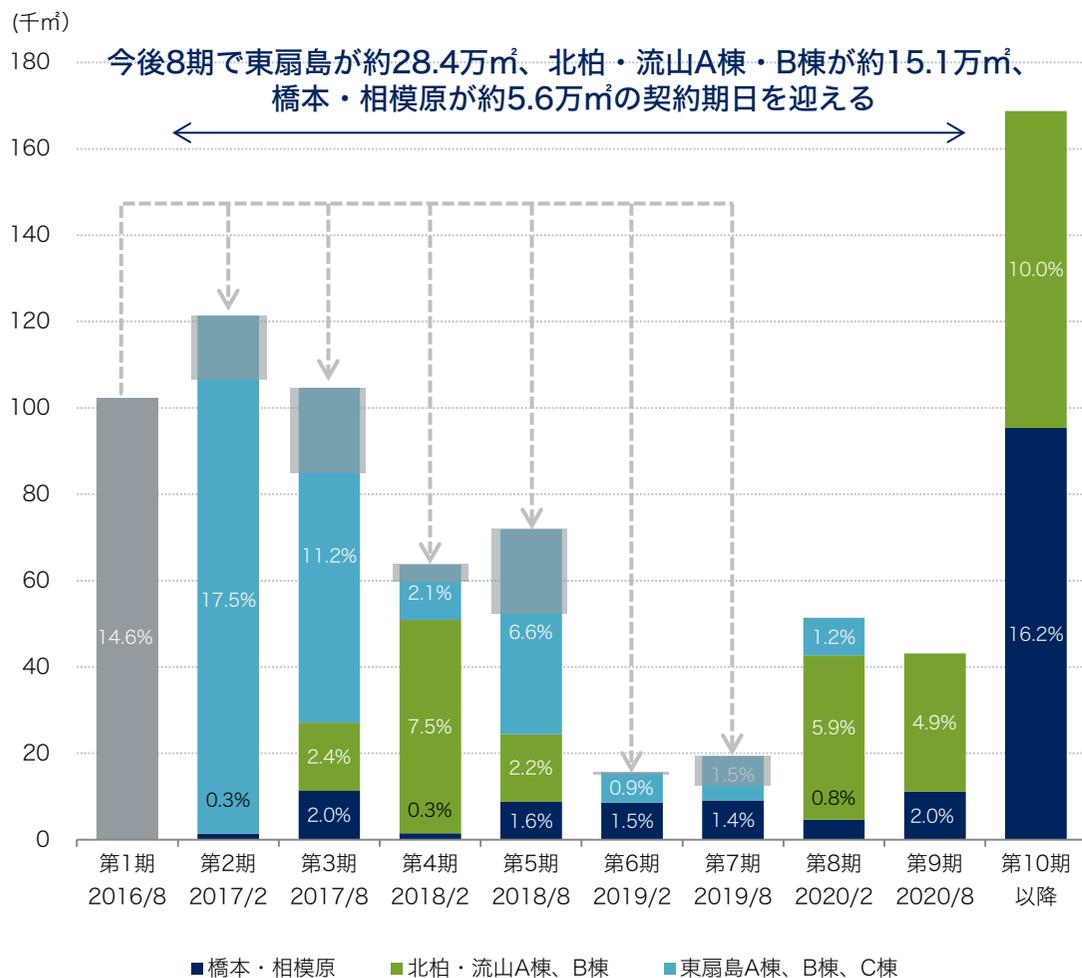
(2) 旧契約に対する増減率 (倉庫部分のみ、一時使用除く)

(3) 業績予想想定単価に対する増減率

賃貸期間満了時期と今後のアセットマネジメントプラン

■ 賃貸市場・物件固有要因を精査し、アクティブアセットマネジメントを遂行

賃貸期間満了／更新時期



(注) 上記パーセンテージは年間賃料に占める割合

東扇島3棟のアセットマネジメントプラン

- 短期、一時使用ニーズ取り込みによる空室損失の極小化
- テナントリレーションを通じた増床、減床ニーズの早期把握
- 賃料ギャップの大きい普通借家契約の解約時は、定期借家契約を新規テナントと早期締結し、市場賃料へ引き上げ
- 普通借家契約の賃貸条件改善（定期借家契約へ切替、解約条件改善）

北柏・流山A棟、流山B棟のアセットマネジメントプラン

- 賃貸期間満了／再契約の機会を捉えた賃料ギャップ（5%-9%）の縮小
- 近隣新規供給を踏まえて、前倒しの合意解約/再契約による賃貸借残存期間の長期化

橋本・相模原のアセットマネジメントプラン

- LP橋本（第1期末稼働率：92%）のリースアップ
- 足下の賃貸期間満了は限定的（平均残存期間約5年）

物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 1/3

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



物流適地

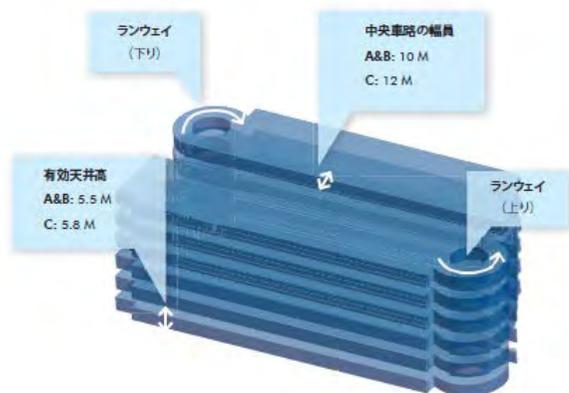
- ① 消費地へのアクセス
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

大規模

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

高機能

- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランプウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物

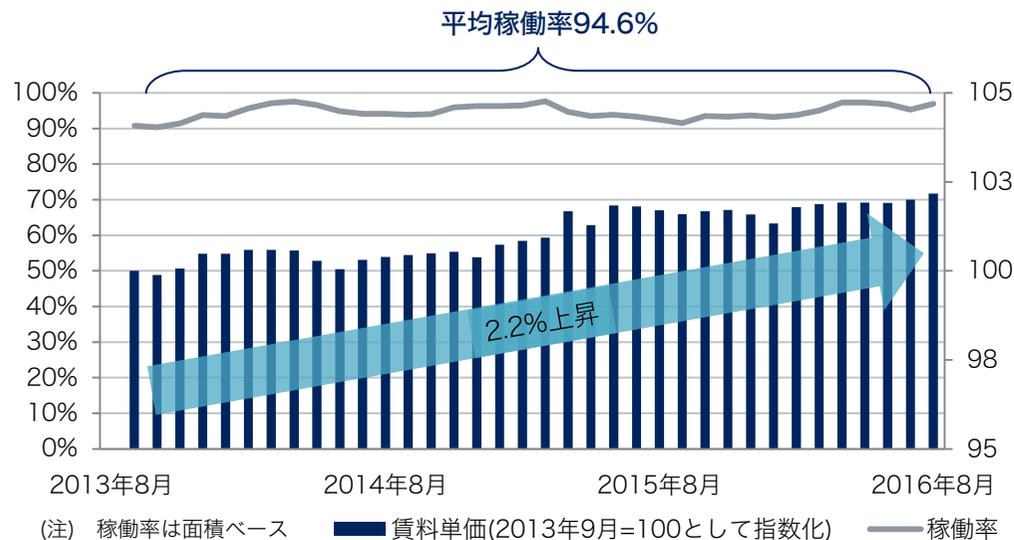


物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

■ 安定稼働の実績を積み重ね、賃料単価も上昇基調

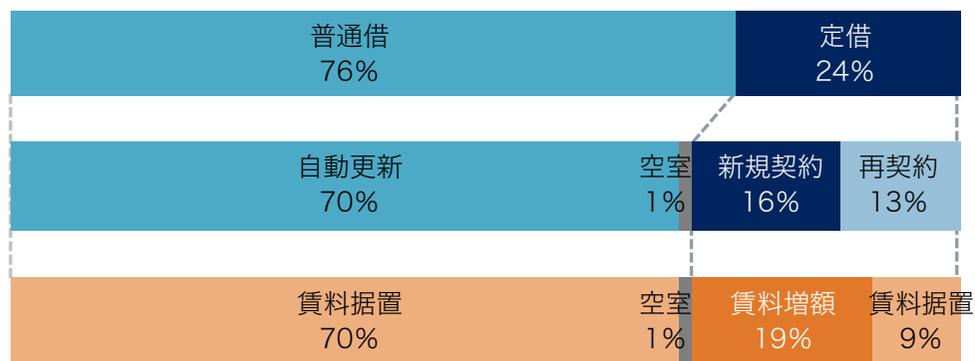
稼働率・賃料単価の推移

- 平均賃料単価は過去3年間で2.2%上昇



第1期のリース更改状況

- 普通借家契約の解約部分は、賃料増額の定期借家契約を締結

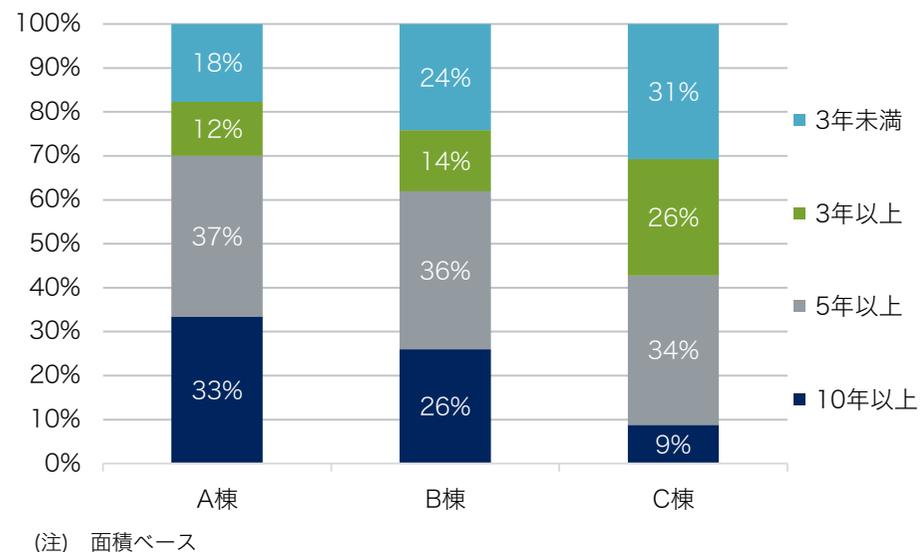


(注) 上記パーセンテージは第1期中に契約期日が到来した約106,000㎡ (一時使用は含まない・倉庫区画のみ) に占める割合

現テナントの平均入居期間

- 普通借家契約形態の契約が多いため平均契約期間は1.8年
- 現テナントの平均入居期間 (当初入居日から第1期末時点までの期間) は6.5年

■ 入居期間の内訳



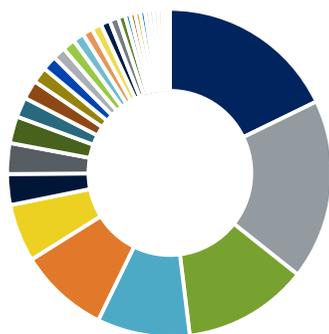
物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

■ テナント・荷主の分散、賃料ギャップの存在により、稼働が安定的

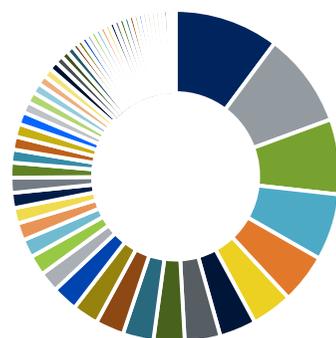
テナント・荷主構成

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

■ テナント企業の分散



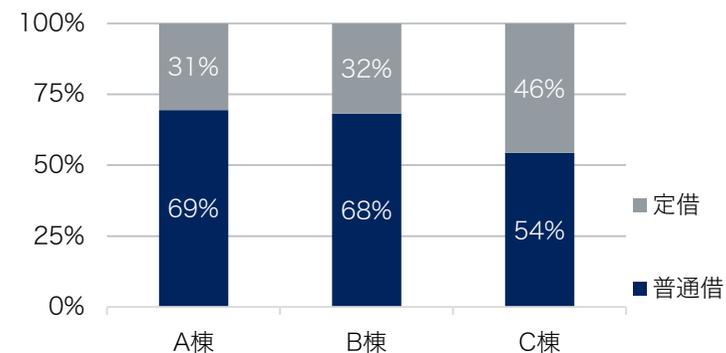
■ 荷主企業の分散



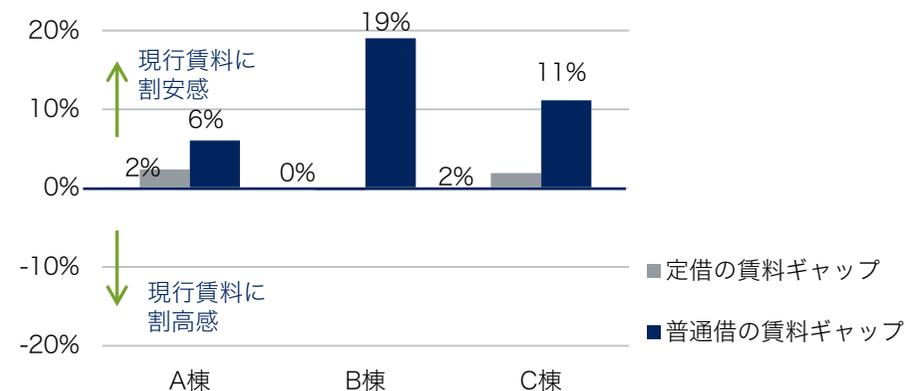
現行の賃料水準

- 現行の賃料ギャップは5%~20%
- 特に普通借家契約は賃料ギャップが大きいため移転動機に乏しく、契約期間は短いものの、実際の入居期間は長期間にわたる

■ 定期借家契約・普通借家契約の割合



■ 賃料ギャップ



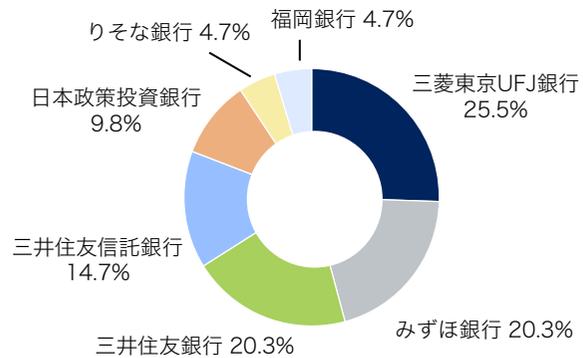
財務戦略 安定性と効率性の最適化

調達手法の多様化・分散化

借入残高 589.7 億円

取引金融機関 7 行

借入先分散状況



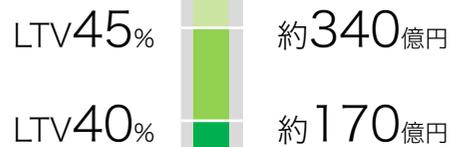
- ・ 調達先分散化
- ・ 調達手法多様化の一環として、早期の投資法人債の発行を検討中

財務体質・LTVコントロール

LTV 34.2 %

格付 (JCR) AA- (安定的)

取得余力



- ・ 機動的にLTVのコントロールを行い、外部成長をサポート

借入構造

平均借入残存年数 5.9 年

固定金利比率 81.0 %

加重平均調達金利 0.62 %

返済期限のスケジュール

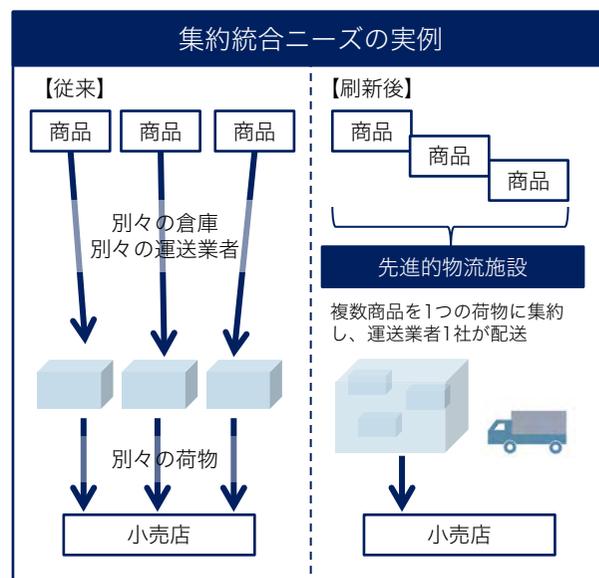
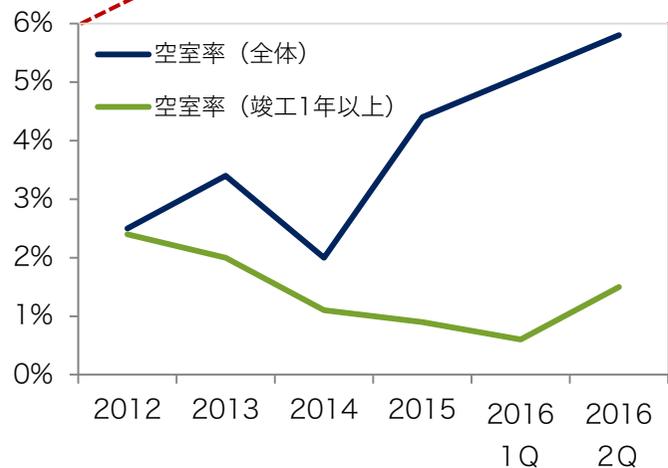
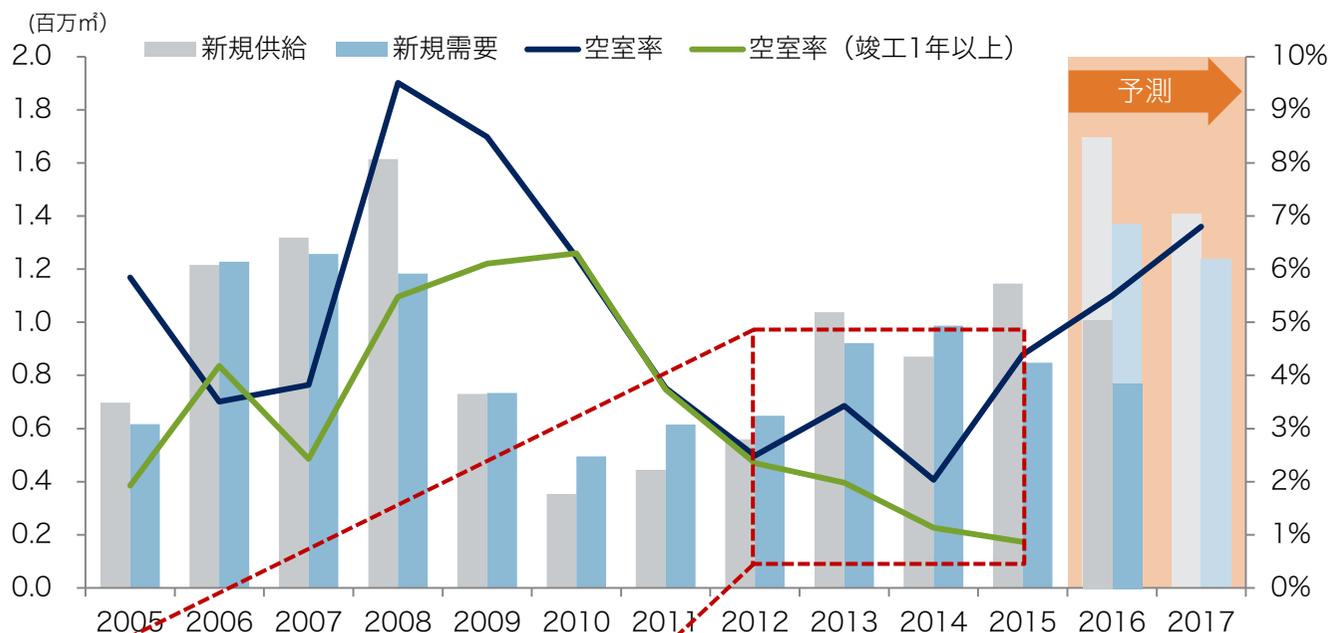


- ・ 金融環境を踏まえ、資金調達コストの効率性を確保
- ・ 変動金利の短・中期の借入を活用
- ・ 返済期限の分散化・平準化

III. 物流施設マーケットの見通し

首都圏の需給動向

首都圏の需給動向と中期予測 (1)



首都圏の需給動向と中期予測

- 2016年2Qの空室率は5.8%に上昇、竣工1年以上の空室率も1.5%に上昇
- リーシング期間が長期化し、竣工1年以上経過しても空室を抱えている一部の物件が空室率を押し上げている状況
- 一方で、既に安定稼働している先進的物流施設では、テナントの引き抜きによる二次空室は見られない
- 2016年・2017年で過去最大級の約260万㎡の需要が発生すると見込まれるものの、新規供給物件の影響により2017年の空室率は7%程度まで上昇するとCBREは推計

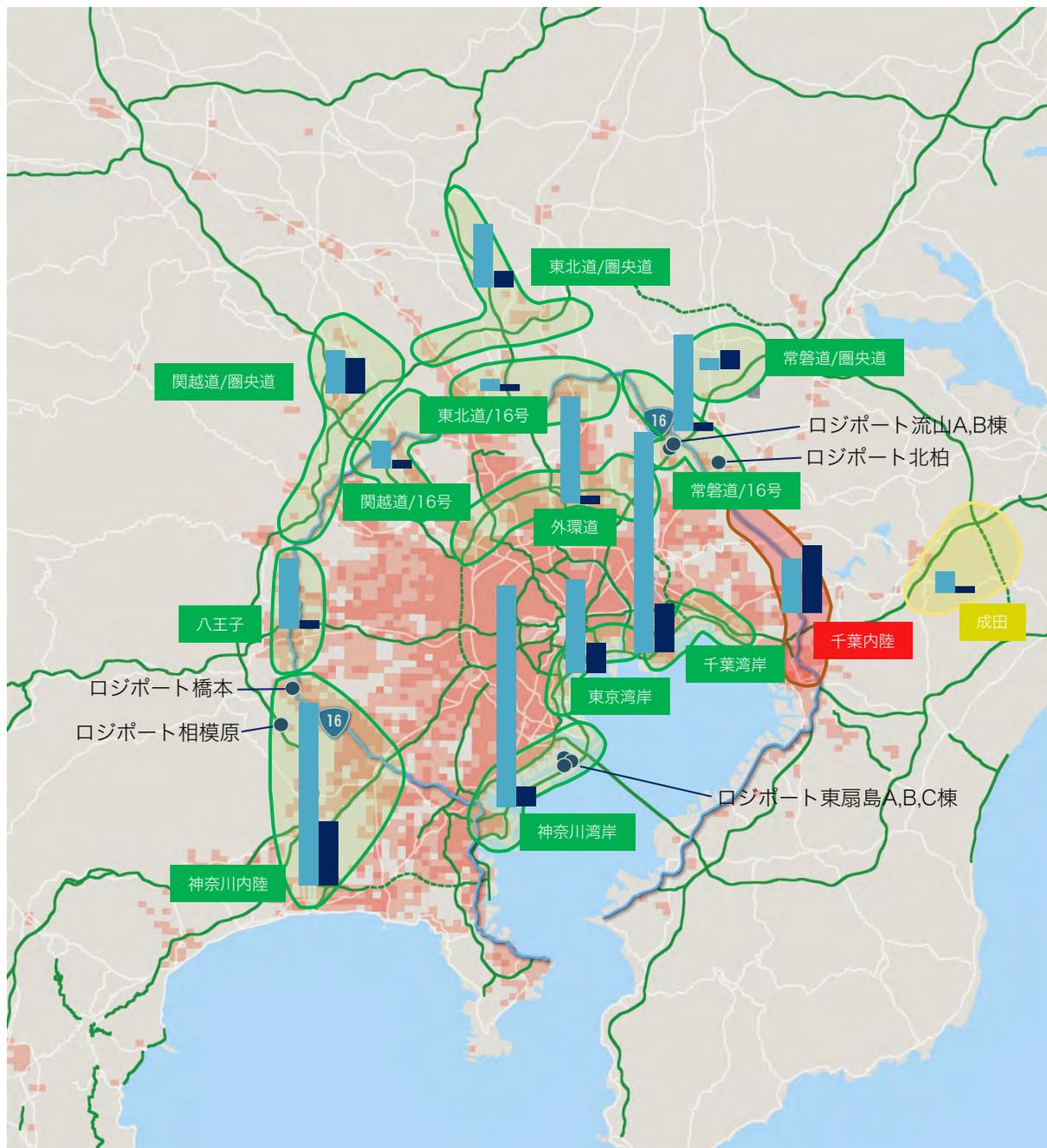
旺盛な需要を支える集約統合ニーズ

- 2016年2Qまでの新規需要は約78万㎡、2015年通年の需要量の90%以上が6カ月間で発生
- 旺盛な需要の源泉は、集約・統合ニーズによる従来の中小倉庫からの移転需要（左図ご参照）と、Eコマースの伸長による新規需要

出所：CBRE

(1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

首都圏のサブマーケット毎に異なる足下の空室率と供給見込



サブマーケット毎の空室率

- 概ね各サブマーケットともに足下の空室率は低水準
- 但し、新興エリア⁽¹⁾のうち、大量供給があった「千葉内陸」エリア、相対的に需要が弱い「成田」エリアは、他サブマーケットを大きく上回る空室率

空室率 ⁽²⁾ (2015年末時点)	需給環境
0~5%	需給逼迫
5~10%	需給均衡
10~15%	需給緩和懸念
15%~	需給緩和

今後の供給見込

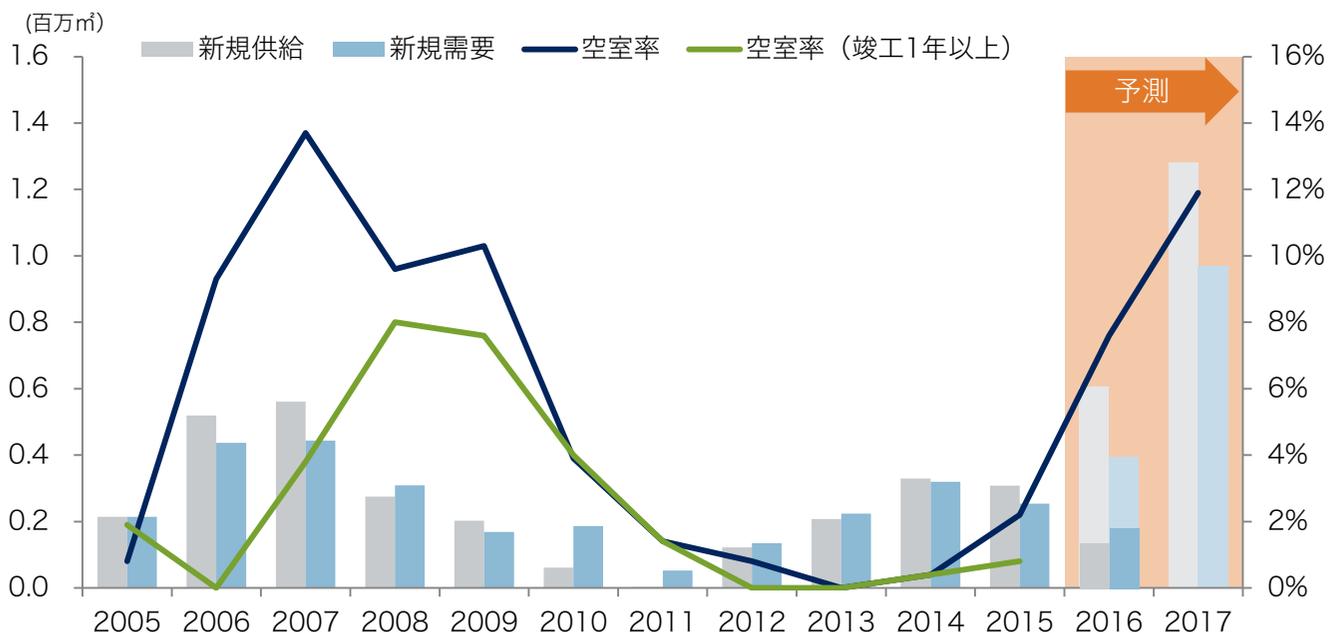
- 新興エリアの「千葉内陸」エリア、「関越道/圏央道」エリア、「常磐道/圏央道」エリアでは、既存ストックに対する供給量が多く見込まれる
- 「神奈川内陸」エリア、「東京湾岸」エリアや「千葉湾岸」エリアにおいて、相応の供給量が見込まれるが、既存ストックに対する比率は相対的に低い
- 「常磐道/16号」エリアは、2018年以降に大量の供給が計画されている

- 2015年末時点の既存ストック
- 2016年/2017年の供給見込
- 人口分布 (凡例はP24参照)

出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成
 (1) 既存ストックの集積が相対的に少ないサブマーケット
 (2) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

大阪圏の需給動向

大阪圏の需給動向と中期予測 (1)



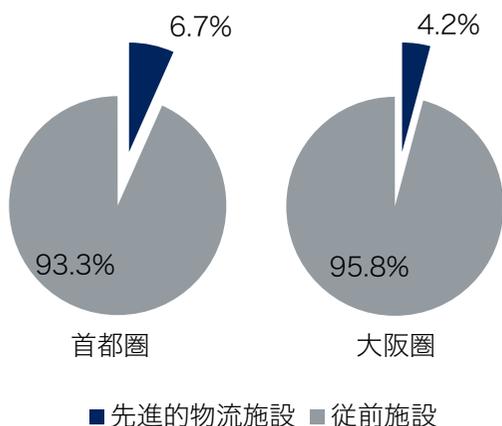
大阪圏の需給動向と中期予測

- 2016年2Qの空室率は1.9%に下落、竣工1年以上の空室率も0.7%に下落し、足下の空室率は低い
- 2017年において約128万㎡の大量供給が見込まれており、約97万㎡の需要が喚起されるものの、空室率は12%まで上昇するとCBREは推計

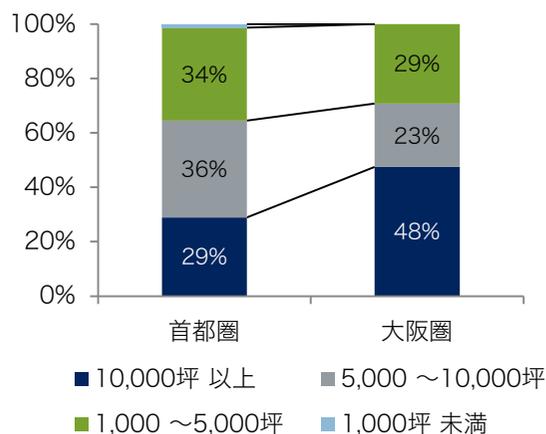
首都圏と大阪圏のリーシングマーケットの違い

- 先進的物流施設の比率は、首都圏の6.7%に対して大阪圏は4.2%であり、大阪圏の先進的物流施設に対する潜在需要の大きさがうかがえる
- 大阪圏の1テナント当たりの利用面積は1万坪以上が中心（48%）であり、首都圏の29%と比較すると、テナント需要が大型に偏重している
- 今後物流不動産開発者が大阪圏でのリーシング活動を本格化させていく中で、これまで喚起されていなかった中小の床需要のテナントニーズを掘り起こしていくことが課題

先進的物流施設(2)の比率の比較



1テナントあたりの利用面積比較

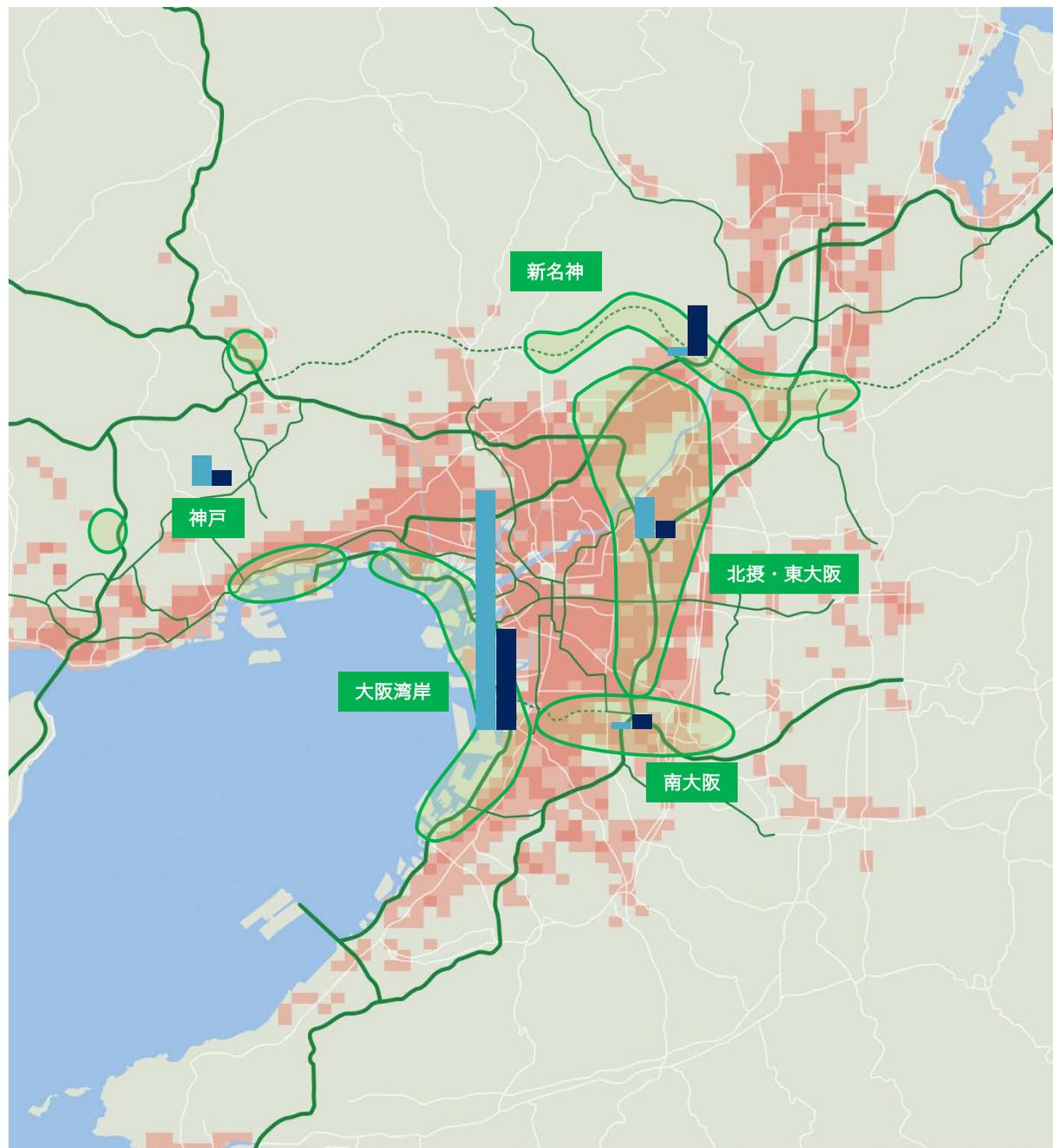


出所：いずれもCBRE

(1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

(2) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2015年3月末時点

大阪圏のサブマーケット毎に異なる足下の空室率と供給見込



サブマーケット毎の空室率

- 大阪圏ではこれまで「大阪湾岸」エリアに先進的物流施設の供給が一極集中しており、他サブマーケットにおける先進的物流施設の既存ストックは少ない
- 物流適地であるが先進的物流施設の既存ストックが少なかった「北摂・東大阪」エリアに加え、高速道路の開通等を見込んで、これまで物流適地とされていなかったエリアにまで開発が及んでいる

空室率 ⁽¹⁾ (2015年末時点)	需給環境
0~5%	需給逼迫
5~10%	需給均衡
10~15%	需給緩和懸念
15%~	需給緩和

今後の供給見込

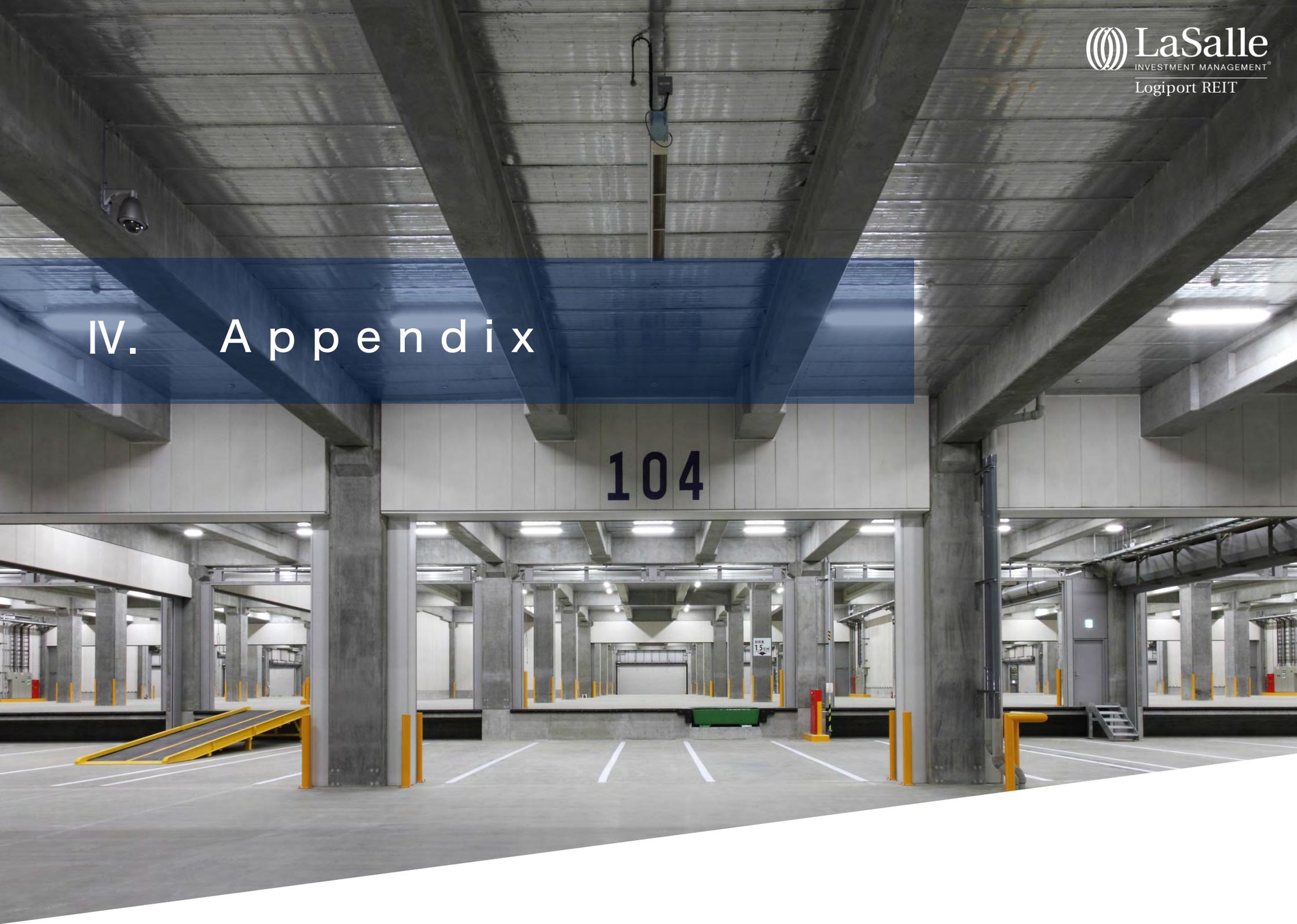
- 2016年以降の大阪圏の供給の特徴は下記2点
 - 従来からの「大阪湾岸」エリアでの供給に加え、これまで未開拓の新興エリアで、供給が見込まれること
 - 接道条件や工場コンバージョン案件といった個別物件の要因で難のある大型物件の供給が、複数計画されていること
- リーシングに苦戦する物件の賃料ダンピングが今後のリスク要因

- 2015年末時点の既存ストック
- 2016年/2017年の供給見込
- 人口分布 (凡例はP24参照)

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

IV. Appendix

104



ラサールロジポート投資法人の特徴

1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

- 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



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

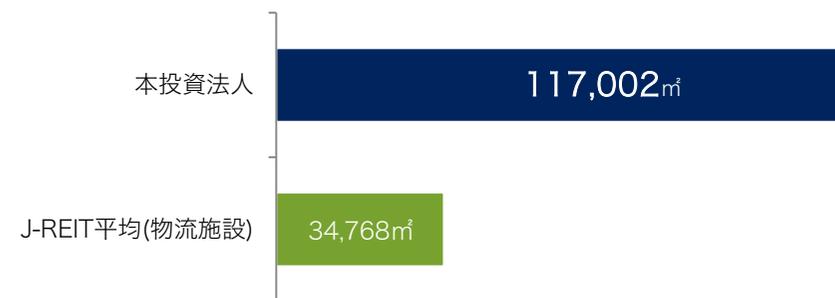
ポートフォリオ概要

資産規模	1,614 億円	東京エリア ⁽¹⁾	100 %
平均延床面積	117,002 m ²	物件数	8 件
NOI利回り ⁽²⁾	4.9 %	稼働率 ⁽³⁾	97.5 %

投資エリア比率

本投資法人	J-REIT平均（物流施設）		
一都三県 ⁽⁴⁾	一都三県	京阪神 ⁽³⁾	その他
100%	64.7%	20.3%	15.0%

平均延床面積⁽³⁾



ポートフォリオの立地



(1) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域
 (2) 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (3) 2016年8月末時点
 (4) 「一都三県・京阪神比率」は、2016年9月末時点でJ-REITによる取得が完了している物流施設（底地を資産として保有している場合を除く）の延床面積（全体）の総面積をベースに算出

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

■ 東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域

エリア別投資比率の目途



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

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地

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

大規模

- ① 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

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



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



世界有数の不動産投資顧問会社

AUM⁽¹⁾ 規模

約597億米ドル

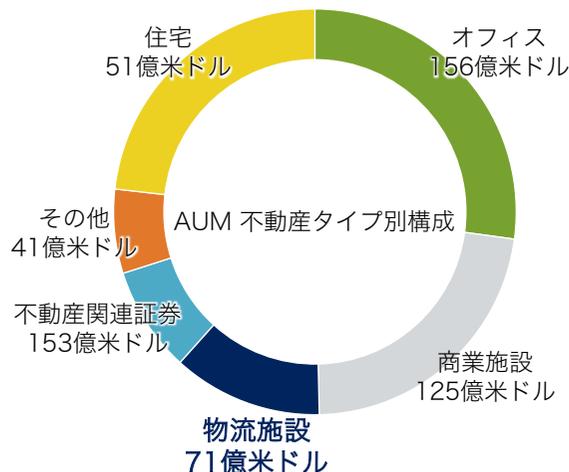
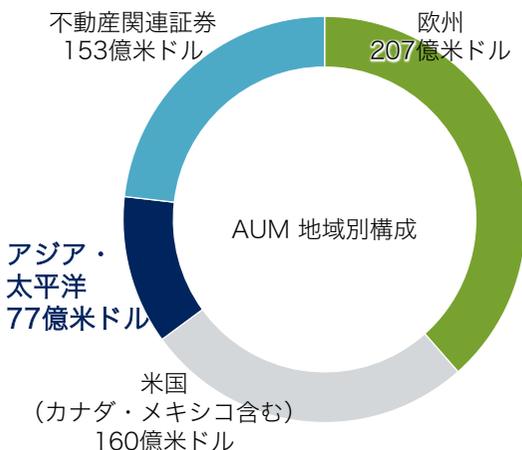
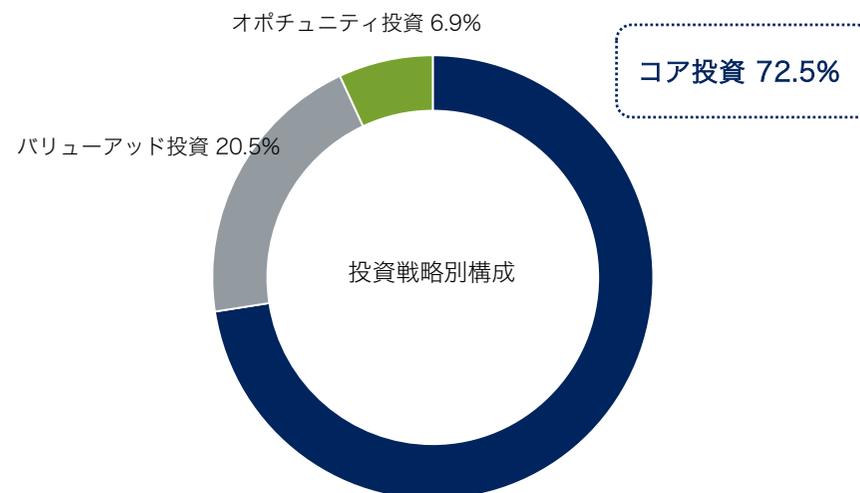
グローバルネットワーク

17か国/24拠点
従業員700名以上

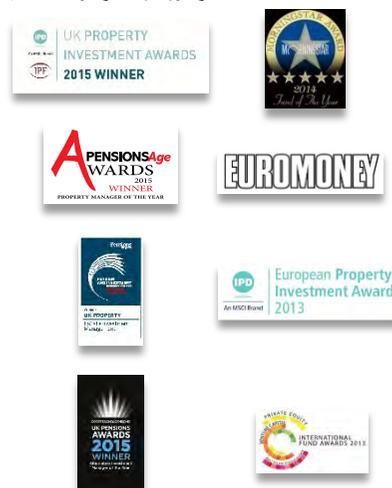
投資家からの信任

320以上のプロ投資家
〔世界31か国の政府資金、
年金基金、保険会社
及び事業会社等含む〕

不動産コア投資の比率が72.5%を占める



世界トップレベルのインベストメント・マネージャーとして
数々の賞を受賞



2013年～2015年の受賞例

- Professional Pensions UK Pensions Awards
- FT PIPA Awards
- Pensions Age Awards
- IPD Property Investment Awards
- Euromoney's Real Estate Poll
- Morningstar 2014 Fund of the Year
- International Fund Awards



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 (2015年度)
約52億米ドル
不動産管理面積
約3.7億㎡

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60,000人

時価総額

約72億米ドル
(ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 左側、上記数値は2016年6月時点

(注) 右側、上記比率はPublic Real Estate Securitiesの数値を分母から除外の上、試算

(1) 運用資産残高

ラサールグループは先進的物流施設の開発・投資のフロントランナー

■ ラサールグループの日本における物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績⁽¹⁾



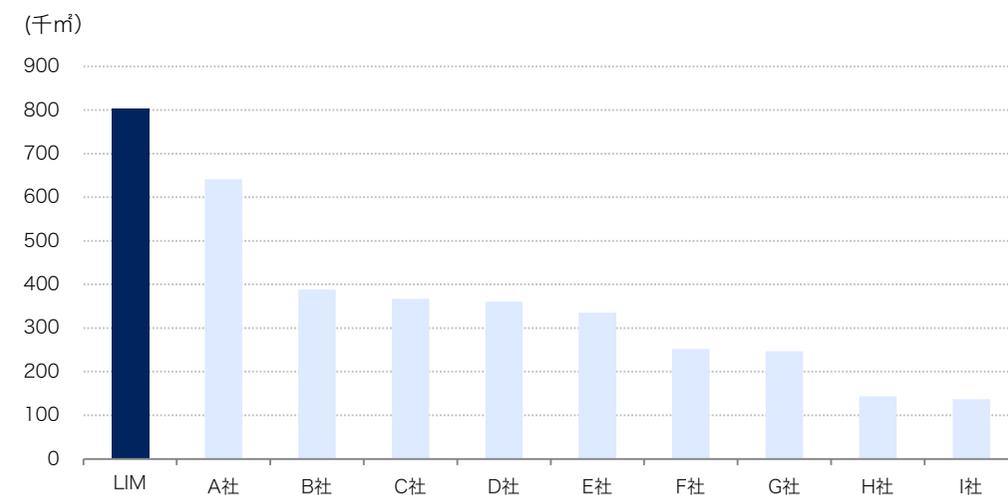
日本の大規模物流施設上位10物件のうち4件を開発

ランク	物件名	開発会社	開発	延床面積 (m ²)	竣工年月
1	MFLP日野	三井不動産	-	213,435	2015年10月
2	ロジポート相模原	ラサール不動産投資顧問	開発	200,046	2013年8月
3	旧ロジポート川崎	ラサール不動産投資顧問	開発	160,218	2008年1月
4	プロロジスパーク川島	プロロジス	-	157,721	2011年6月
5	GLP大阪	GLP (旧プロロジス)	-	155,931	2004年8月
6	DPL横浜大黒	大和ハウス工業	-	149,339	2014年3月
7	旧ロジポート柏	ラサール不動産投資顧問	開発	148,453	2006年6月
8	ロジポート橋本	ラサール不動産投資顧問	開発	145,802	2015年1月
9	プロロジスパーク大阪2	プロロジス	-	139,212	2007年5月
10	プロロジスパーク市川1	プロロジス	-	138,735	2008年10月

開発・投資面積（累積ベース）⁽²⁾



大規模物流施設の開発力は業界NO.1（首都圏の延床面積10万m²以上）



(1) 2016年9月末日時点

(2) 開発予定物件を含む

(3) 出所：CBRE。首都圏で民間会社により開発された延床面積10万m²以上の賃貸型物流施設（2016年6月末時点）

出所：いずれもCBRE

(注) 上記数値は2016年6月時点において竣工している物件を集計
2016年9月末時点の施設保有者の開示資料によりCBRE作成

ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績

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



■ 開発物件 ■ 投資物件 ■ 物流開発ファンド組成

サステナビリティへの取り組み

ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、サステ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・サステナビリティ委員会を設置し、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスに全社的に取り組んでいます。

■ 国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

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。



ULI Greenprint Center for Building Performance

■ GRESBの構成メンバー

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



本投資法人における取り組み

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

■ DBJ Green Building認証の取得

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



DBJ Green Building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調査への参加



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建築評価認証の取得



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。

ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価 ⁽¹⁾ (億円)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 (%)	テナント数 (件)
	東京-1	ロジポート 橋本 ⁽³⁾	神奈川県 相模原市	145,801	212	221	13.1	2	4.6	92.1	1.3	14
	東京-2	ロジポート 相模原 ⁽³⁾	神奈川県 相模原市	200,045	230	243	14.3	3	4.8	97.9	0.5	16
	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	0.9	10
	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	1.6	1
	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	8
	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	22
	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	18
	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	17
合計／平均				936,017	1,614	1,676	100.0	11	5.0	97.5	3.2	106

(1) 鑑定評価は2016年8月時点

(2) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、取得済の信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

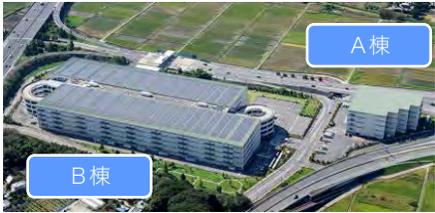
ポートフォリオ概要 1/2

物件名	ロジポート橋本 ⁽²⁾	ロジポート相模原 ⁽²⁾	ロジポート北柏	ロジポート流山 A棟
				
所在地	神奈川県相模原市緑区大山町4番7号	神奈川県相模原市中央区田名3700番3	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1	千葉県流山市南492
最寄駅/IC	圏央道:相模原IC及び相模原愛川IC	圏央道:相模原IC及び相模原愛川IC	JR常磐線 北柏駅 徒歩6分 常磐自動車道 柏IC	常磐自動車道:流山IC
取得価格	21,200百万円	23,020百万円	25,300百万円	3,500百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.6%	4.8%	4.7%	5.3%
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
階数	5階建	5階建	6階建	5階建
延床面積	145,801.69㎡	200,045.57㎡	104,302.62㎡	17,673.87㎡
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 十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
主なテナント	KDDI株式会社 日本梱包運輸倉庫株式会社	株式会社エス・ブイ・デー 株式会社丸和運輸機関	株式会社バロックジャパンリミテッド 丸二倉庫株式会社	株式会社丸和運輸機関

(1) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算

(2) 「ロジポート橋本」「ロジポート相模原」の取得価格は、取得済の信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載

ポートフォリオ概要 2/2

物件名	ロジポート流山 B棟	ロジポート東扇島 A棟	ロジポート東扇島 B棟	ロジポート東扇島 C棟
				
所在地	千葉県流山市谷66-1	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
最寄駅/IC	常磐自動車道:流山IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	首都高速湾岸線:東扇島IC	首都高速湾岸線:東扇島IC
取得価格	26,600百万円	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.8%	5.3%	5.9%	5.2%
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき	鉄筋コンクリート造 陸屋根	鉄筋コンクリート造 陸屋根	鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数	5階建	10階建 (倉庫5階建)	10階建 (倉庫5階建)	6階建
延床面積	133,414.76㎡	100,235.67㎡	117,546.26㎡	116,997.14㎡
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <ul style="list-style-type: none"> ■ 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの、一大消費地に近接 <ul style="list-style-type: none"> ■ 周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地 ■ 2018年度に川崎港臨港道路東扇島水江町線が開通予定 <ul style="list-style-type: none"> ■ 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える 		
主なテナント	日本ロジステック株式会社 日本製紙クレシア株式会社	東洋メビウス株式会社 株式会社富士商行	佐川グローバルロジスティクス株式会社 丸全昭和運輸株式会社	楠原運輸株式会社 山九株式会社

(1) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して計算

稼働率実績の詳細

稼働率の実績と定借比率・賃貸借契約平均残存年数

No.	物件名	稼働率			テナント数	賃貸借契約平均残存年数	定借比率	POINT
		2016年3月末時点	2016年8月末時点	差異				
東京-1	LP橋本	90.1%	92.1%	① +2.0 Pt	14	5.4年	100.0%	① 契約件数：3件 契約面積：1,471㎡（持分換算後） 賃料単価：業績予想想定単価に対して+4.9%
東京-2	LP相模原	97.9%	97.9%	-	16	5.3年	100.0%	
東京-3	LP北柏	100.0%	100.0%	-	10	2.4年	100.0%	
東京-4	LP流山A棟	100.0%	100.0%	-	1	-(1)	100.0%	
東京-5	LP流山B棟	99.7%	99.7%	-	8	3.7年	100.0%	② 契約件数：8件 契約面積：7,116㎡ 賃料単価：業績予想想定単価に対して+6.3%
東京-6	LP東扇島A棟	95.5%	97.0%	+1.5 Pt	22	0.5年	30.5%	
東京-7	LP東扇島B棟	94.4%	94.4%	② +0.0 Pt	18	0.7年	31.8%	
東京-8	LP東扇島C棟	95.2%	99.0%	+3.8 Pt	17	1.1年	45.6%	
ポートフォリオ全体		96.5%	97.5%	+1.0 Pt	96 ⁽²⁾	2.8年	74.3%	

(1) 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

(2) 同一のテナントが複数の物件を賃借している場合、1テナントとして算出

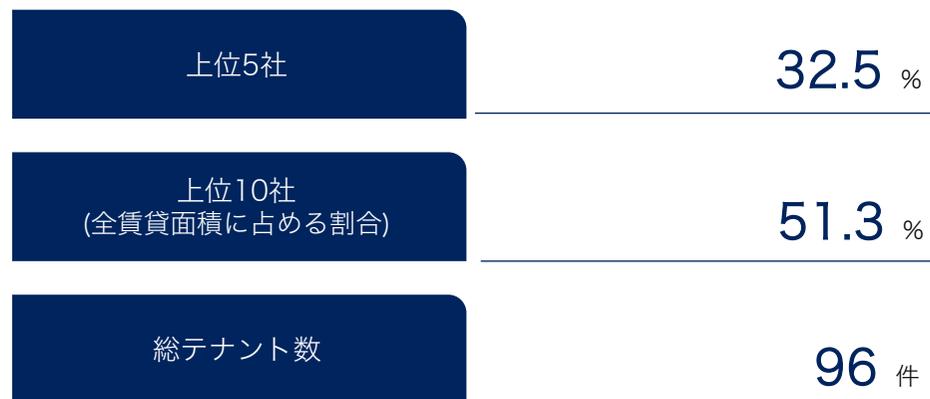
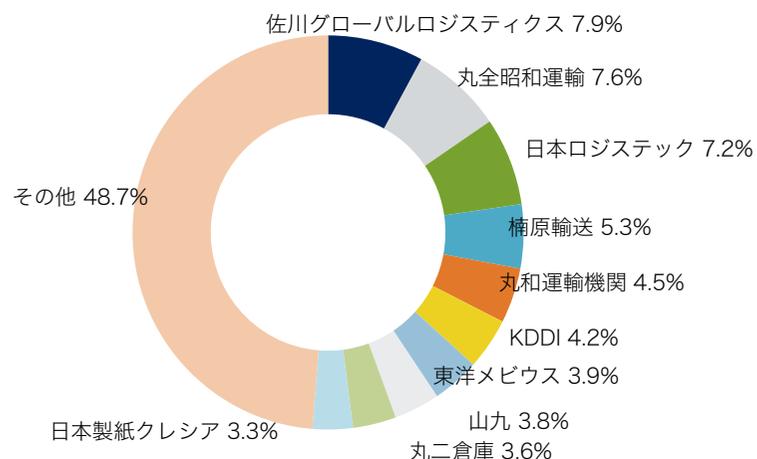
(注) 賃料単価は倉庫区画についてのみ

(注) 東扇島3棟は加重平均

本投資法人のポートフォリオの特徴

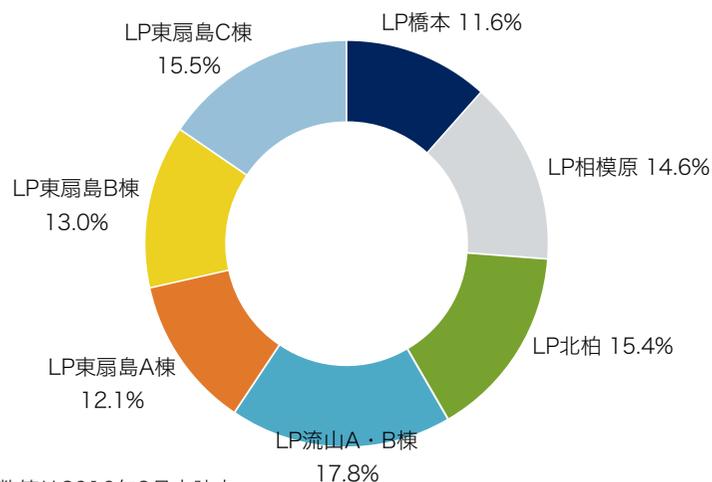
■ テナント概況⁽¹⁾

テナント構成比率

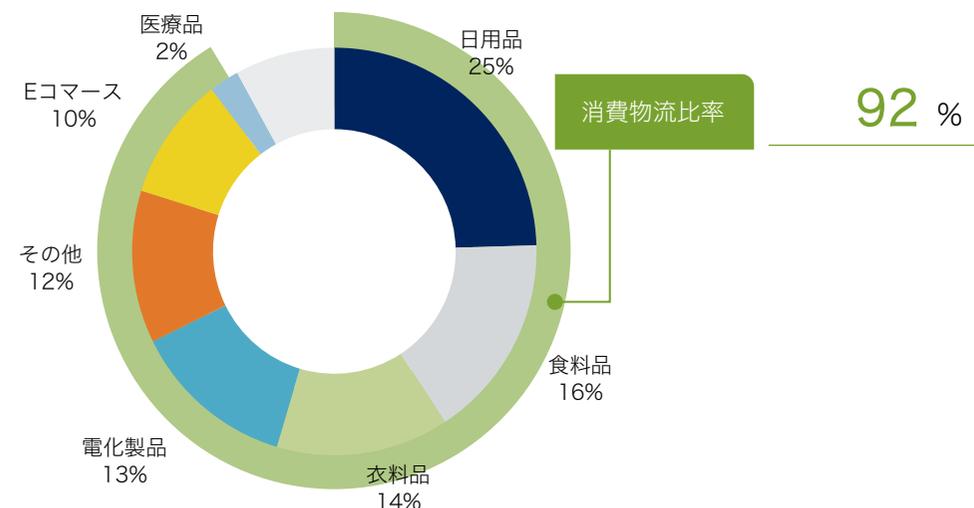


■ ポートフォリオ分散及び消費物流テナント等による安定的なキャッシュ・フローの創出

年間賃料構成比率



エンドユーザーの業種比率⁽²⁾



(注) 上記数値は2016年8月末時点

(1) 貸床面積ベースで算出

(2) 年間賃料ベースで算出

“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



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



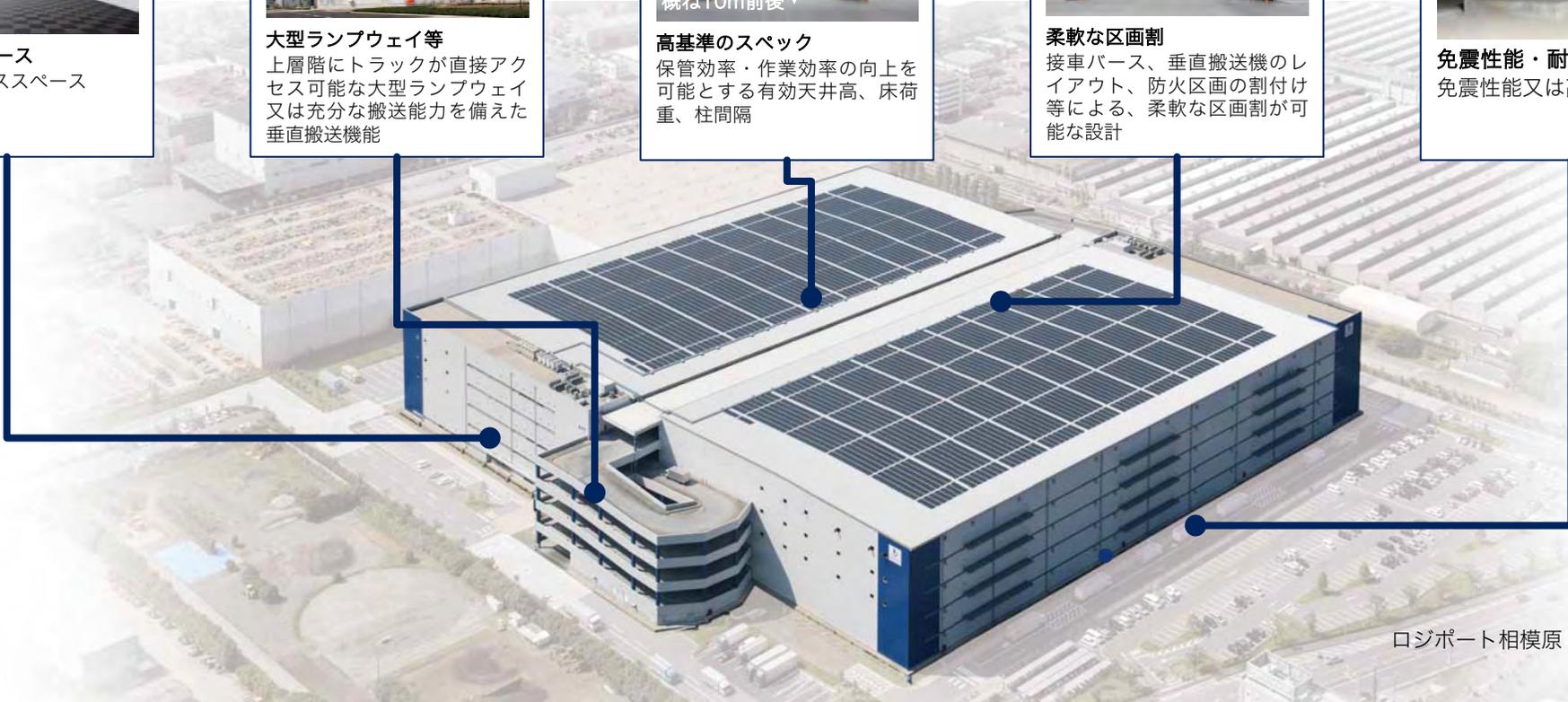
高基準のスペック
 保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔



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



免震性能・耐震性能
 免震性能又は高い耐震性能



ロジポート相模原

環境対策、エネルギー効率

セキュリティ対策

アメニティの充実



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



24時間365日稼働の防災センター



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



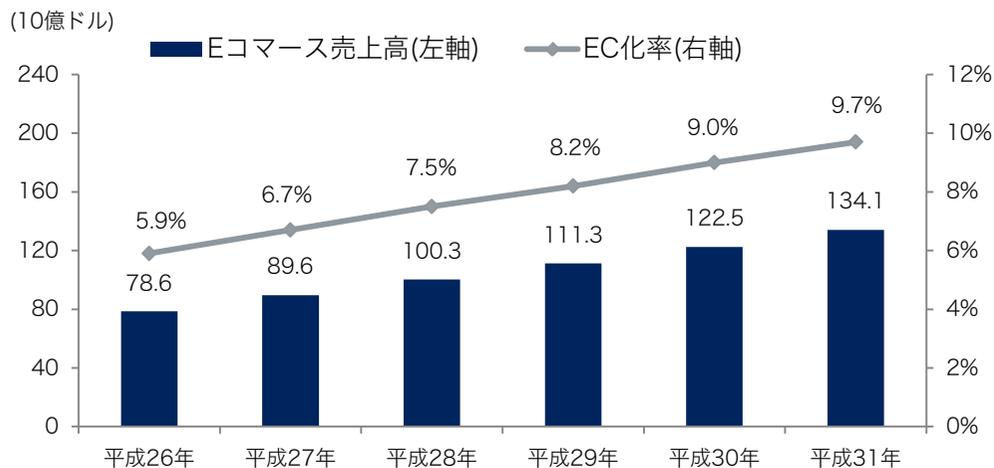
従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用バスの運行

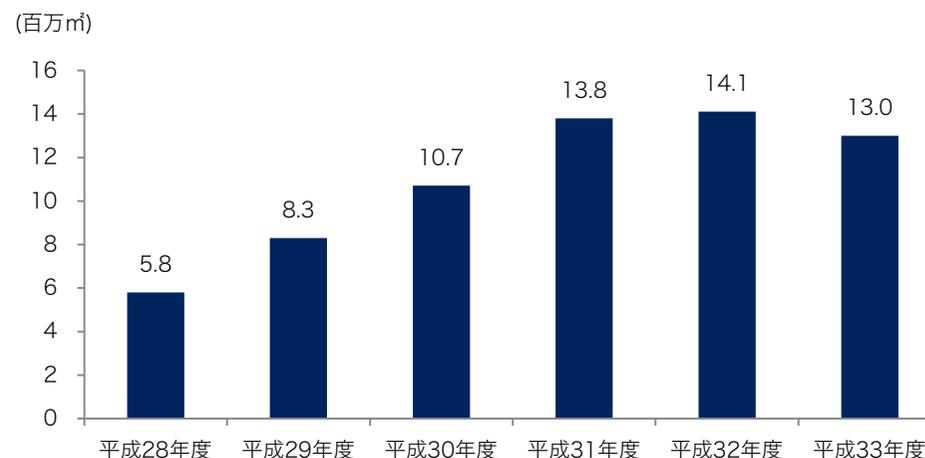
物流施設マーケット概況

ECマース市場規模の拡大見込み



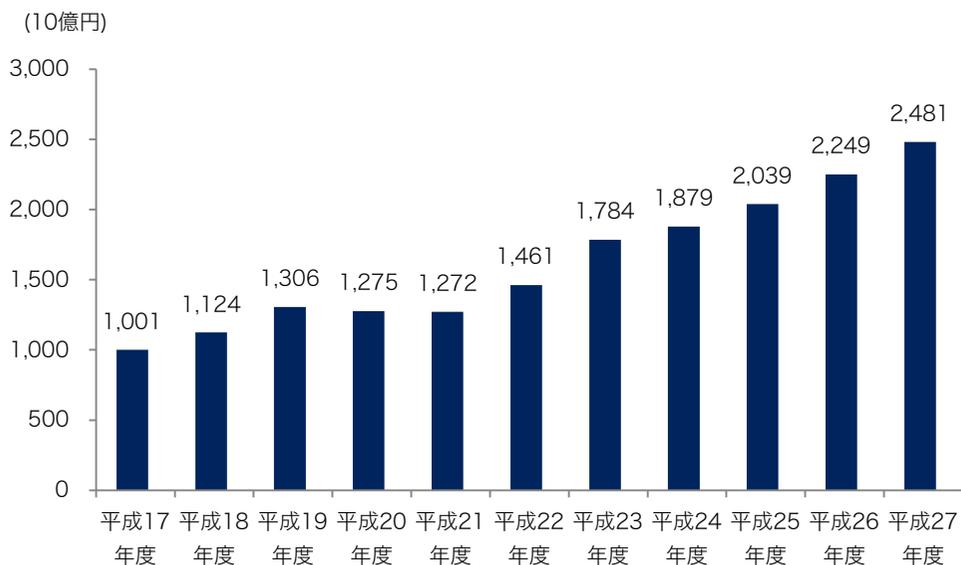
出所：eMarketer

建替時期を迎える物流施設の推移



出所：国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社にて作成
 ※建築物について、その経済的耐用年数を50年と想定し、各年度において当該経済的耐用年数を迎える倉庫の床面積の合計を記載

3PL市場規模の拡大推移



出所：CBRE

物件別賃貸事業収支

■ 当決算期 (2015年10月9日～2016年8月31日)

(単位：千円)

	ロジポート橋本	ロジポート相模原	ロジポート流山 A棟	ロジポート流山 B棟
不動産賃貸事業収益	584,079	739,840	900,503	
賃貸事業収入	542,486	686,922	828,364	
その他賃貸事業収入	41,593	52,918	72,139	
不動産賃貸事業費用	142,560	164,842	270,131	
外注委託費	20,800	36,310	32,299	
水道光熱費	28,405	37,086	51,870	
損害保険料	1,119	1,328	2,017	
修繕費	1,988	920	10,690	
減価償却費	87,031	78,679	170,213	
その他賃貸事業費用	3,215	10,518	3,040	
不動産賃貸事業損益	441,518	574,997	71,632	558,739
賃貸NOI	528,550	653,677	96,939	703,645
	ロジポート北柏	ロジポート東扇島 A棟	ロジポート東扇島 B棟	ロジポート東扇島 C棟
不動産賃貸事業収益	815,428	637,302	675,716	777,268
賃貸事業収入	727,698	581,818	603,959	716,025
その他収入	87,729	55,483	71,756	61,242
賃貸事業費用	204,626	129,421	159,350	211,904
外注委託費	32,716	47,053	48,754	66,052
水道光熱費	61,073	17,418	27,520	38,737
損害保険料	1,494	1,371	1,723	1,821
修繕費	1,679	2,958	2,783	3,454
減価償却費	105,035	58,709	77,281	100,313
その他賃貸事業費用	2,626	2,178	1,287	1,526
不動産賃貸事業損益	610,801	507,881	516,366	565,363
賃貸NOI	715,837	566,590	593,647	665,676

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

損益計算書及び貸借対照表

■ 損益計算書

(単位：百万円)

科目	実績
営業収益	5,130
賃貸事業収入	4,687
その他賃貸事業収入	442
営業費用	1,958
賃貸事業費用	1,282
資産運用報酬	600
資産保管・一般事務手数料	25
役員報酬	6
その他営業費用	43
営業利益	3,171
営業外収益	8
受取利息	0
還付加算金	7
営業外費用	680
支払利息	204
創立費償却	6
投資口交付費	9
投資口公開関連費用	322
融資関連費用	132
その他	5
経常利益	2,498
税引前当期純利益	2,498
当期純利益	2,496
当期末処分利益	2,496

■ 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	実績
流動資産	8,659
現金及び預金	4,244
信託現金及び信託預金	4,266
その他の流動資産	148
固定資産	163,779
有形固定資産	163,442
投資その他の資産	337
繰延資産	29
創立費	29
資産合計	172,468
流動負債	6,182
営業未払金	103
短期借入金	3,690
未払金	1,085
未払消費税等	158
前受金	815
その他の流動負債	329
固定負債	57,425
長期借入金	55,280
信託預り敷金及び保証金	2,145
負債合計	63,607
投資主資本合計	108,860
出資総額	106,363
剰余金	2,496
純資産合計	108,860
負債純資産合計	172,468

借入金の状況

■ 借入金一覧 (2016年8月末時点)

(百万円)

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ^(注3)	摘要
短期	三菱東京UFJ銀行	3,690	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.20%を加えた利率 ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2017年 2月17日	無担保 無保証
	みずほ銀行					
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
	りそな銀行					
福岡銀行						
長期	三菱東京UFJ銀行	7,540	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.25%を加えた利率 ⁽¹⁾	2016年 2月17日	2019年 2月18日	無担保 無保証
	みずほ銀行					
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
	りそな銀行					
福岡銀行						
長期	みずほ銀行	6,120	0.41% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
	りそな銀行					
	福岡銀行					
長期	みずほ銀行	9,220	0.68% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
長期	みずほ銀行	6,190	0.76% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2024年 2月19日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					

区分	借入先	残高	利率	借入日	返済期限 ^(注3)	摘要
長期	みずほ銀行	4,910	0.89% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2025年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
長期	みずほ銀行	2,250	0.93% ⁽²⁾	2016年 2月17日	2026年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
長期	三菱東京UFJ銀行	1,540	0.42% (固定金利)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行					
長期	日本政策投資銀行	3,080	0.42% (固定金利)	2016年 2月17日	2021年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	3,170	0.68% (固定金利)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
長期	日本政策投資銀行	2,720	0.68% (固定金利)	2016年 2月17日	2023年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	2,870	0.79% (固定金利)	2016年 2月17日	2024年 2月19日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	4,160	0.89% (固定金利)	2016年 2月17日	2025年 2月17日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行	1,510	0.98% (固定金利)	2016年 2月17日	2026年 2月17日	無担保 無保証

(1) 全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp>) を参照

(2) 変動金利による借入金については、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ている。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載

(3) 元本及び利息の返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とする

投資主の状況

■ 第1期末（2016年8月末）時点の投資主状況

所有者別投資主数・投資口数

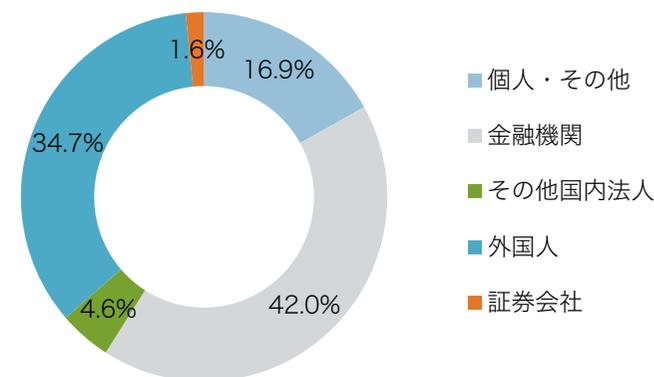
	第1期末（2016年8月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	13,015	95.3%	186,399	16.9%
金融機関	77	0.5%	462,336	42.0%
その他国内法人	366	2.6%	51,058	4.6%
外国人	164	1.2%	382,455 ⁽¹⁾	34.7%
証券会社	28	0.2%	17,752	1.6%
合計	13,650	100.0%	1,100,000	100.0%

(1) スポンサー保有46,200口を含む

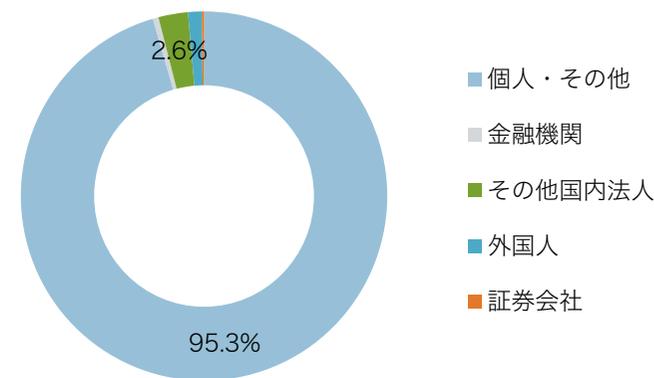
主な投資主

	投資口数	比率
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 SECURITIE	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%

投資口数



投資主数



最適なキャッシュ・マネジメント

■ 減価償却費相当額の手元資金の配分方針

有利子負債の返済

強固な財務体質構築

新規物件取得資金への充当

成長力強化

修繕や資本的支出への活用

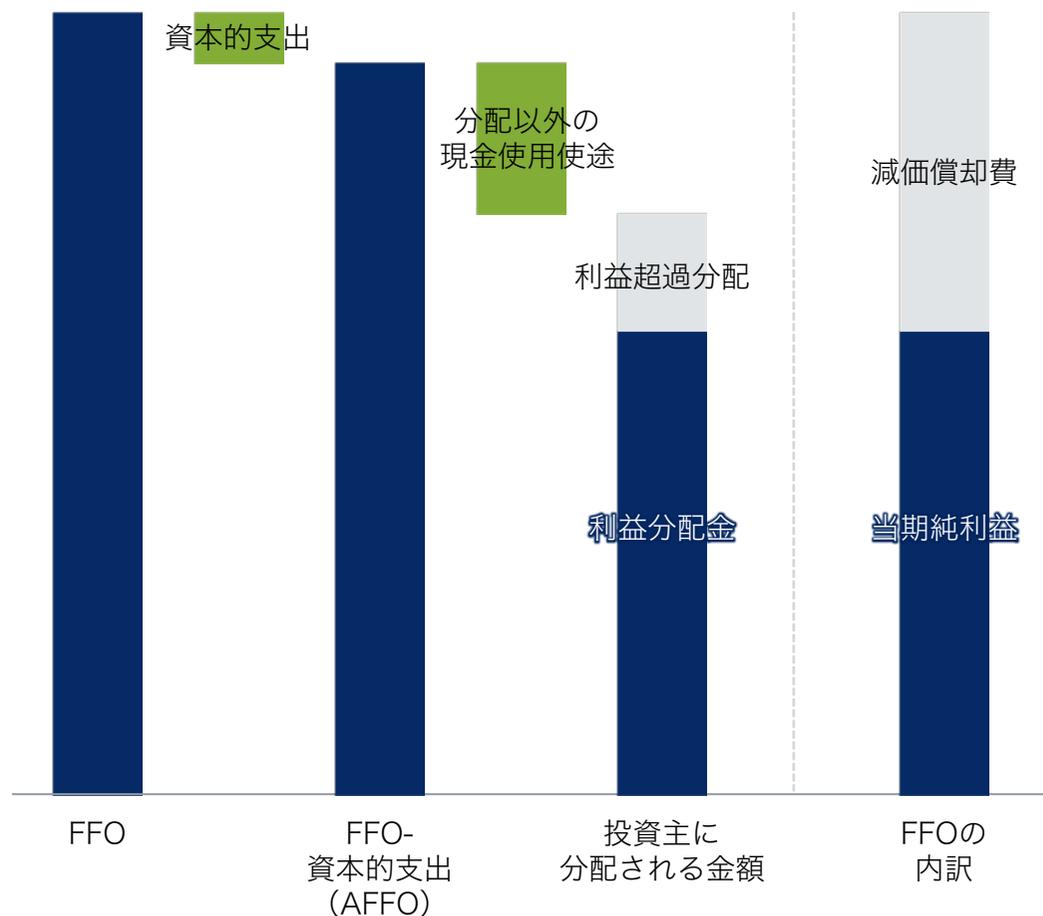
保有物件の競争力の維持・強化

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

目途（対減価償却費）

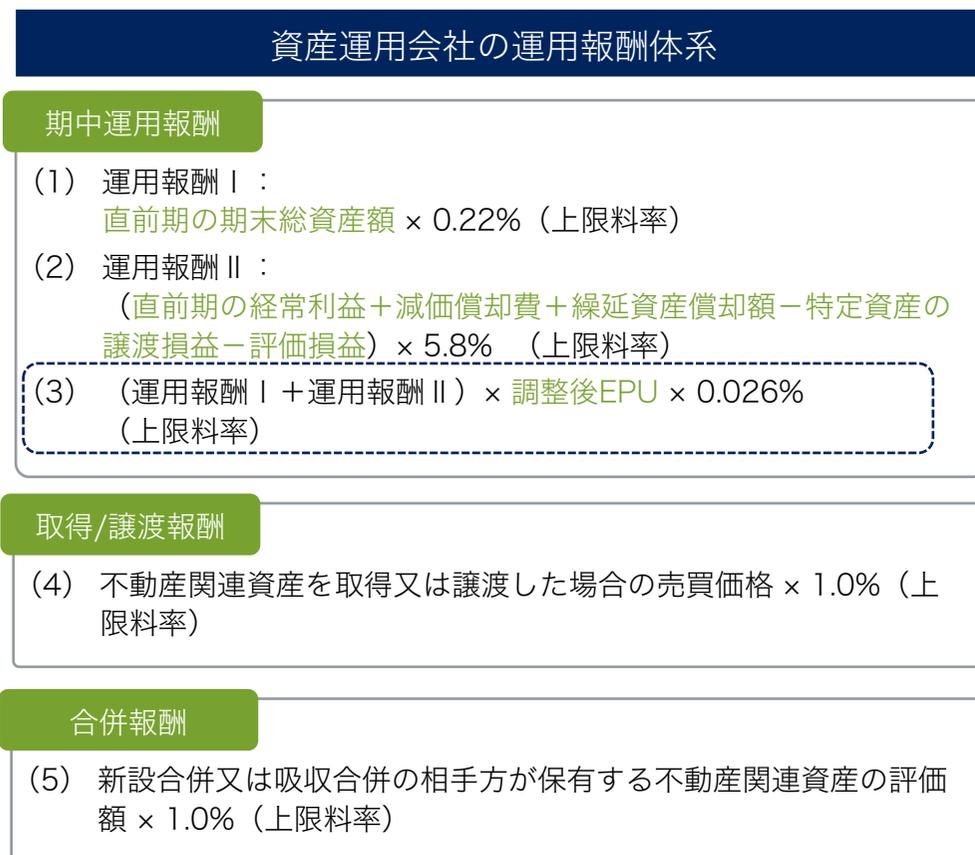
- 継続的利益超過分配…30%
- 継続的利益超過分配
+ 一時的利益超過分配…40%

■ 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

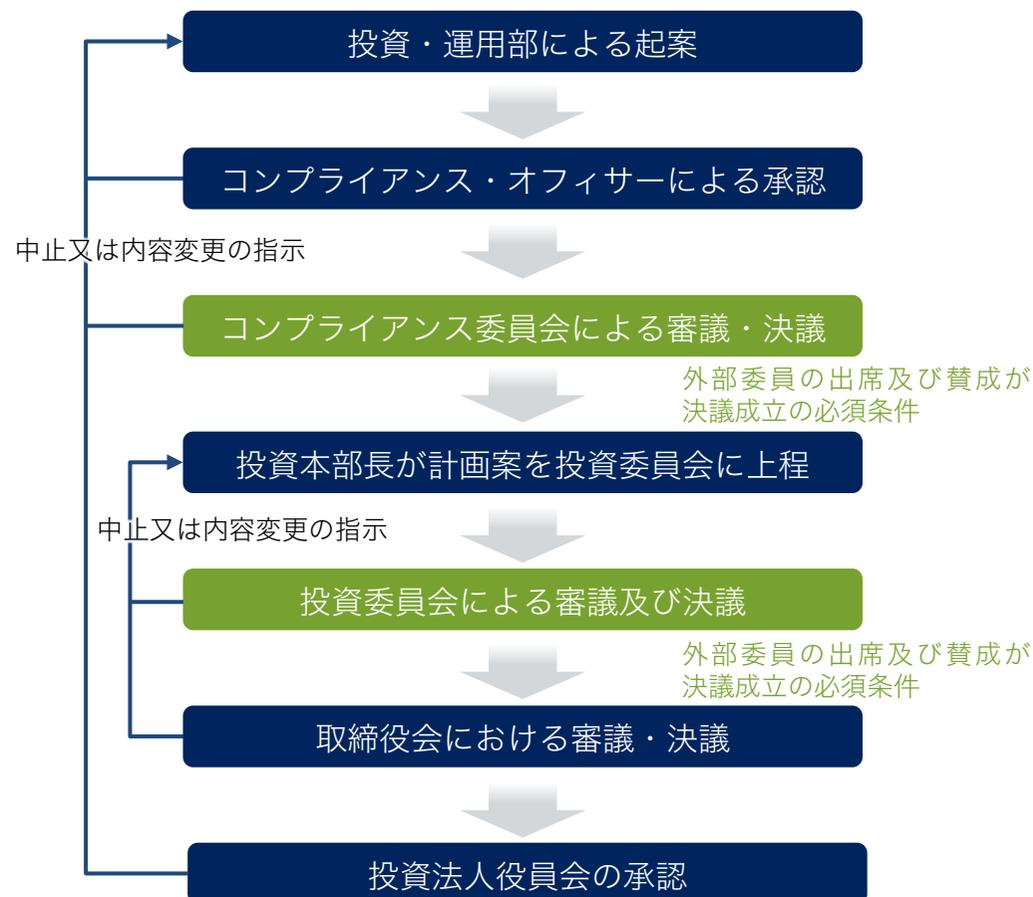
■ 投資主価値と連動した運用報酬体系



■ 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

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

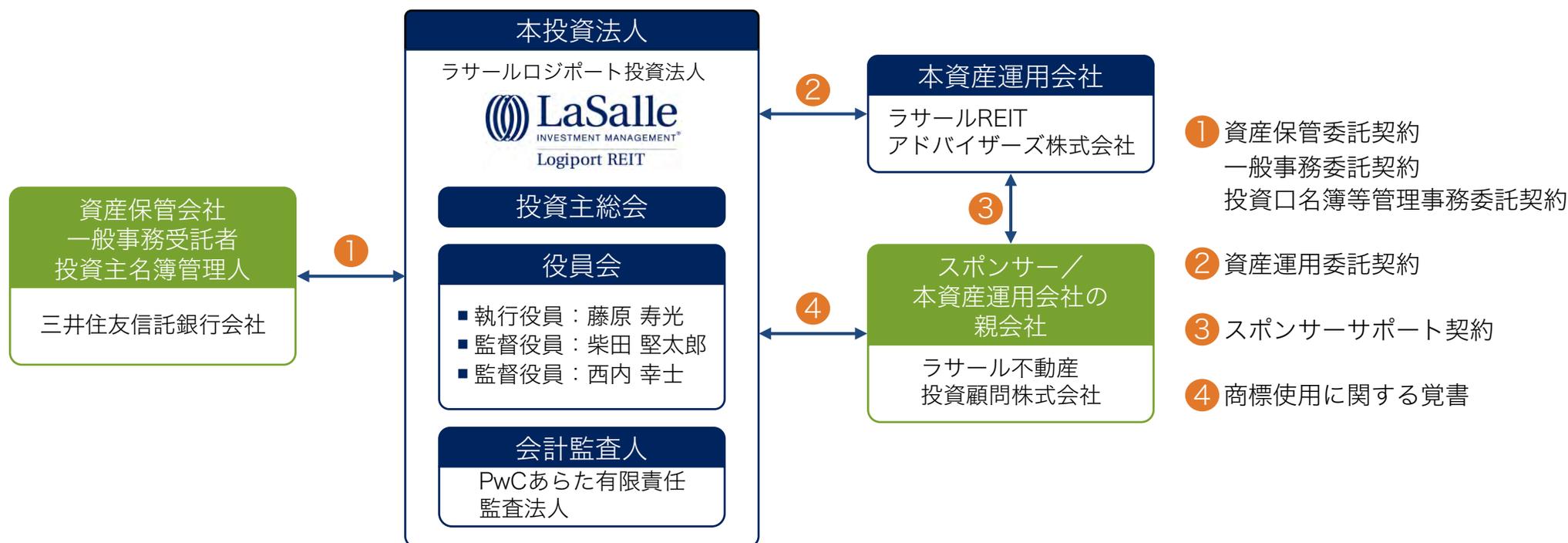
■ 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



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

本投資法人の仕組み

■ 投資法人の仕組み図



■ 資産運用会社の概要

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

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ラサールロジポート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<http://lasalle-logiport.com/>）に訂正版を掲載する予定です。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。