



05

付 属 資 料



# ラサールロジポート投資法人の特徴

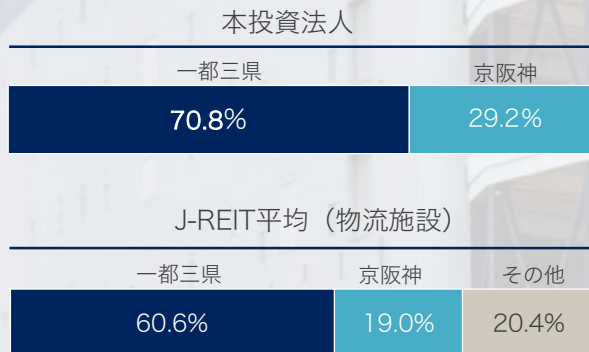
## 1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

- 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、長期中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

### 投資エリア比率<sup>(1)</sup>

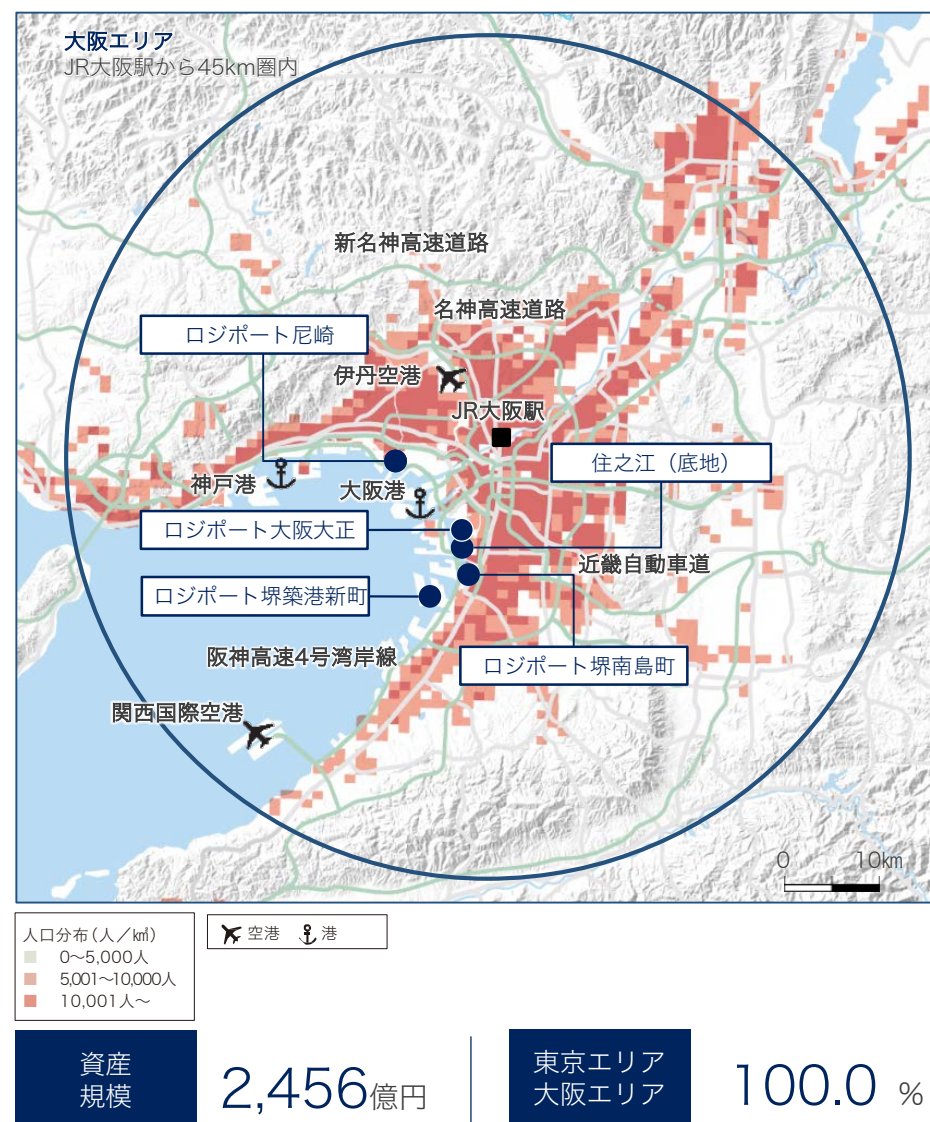
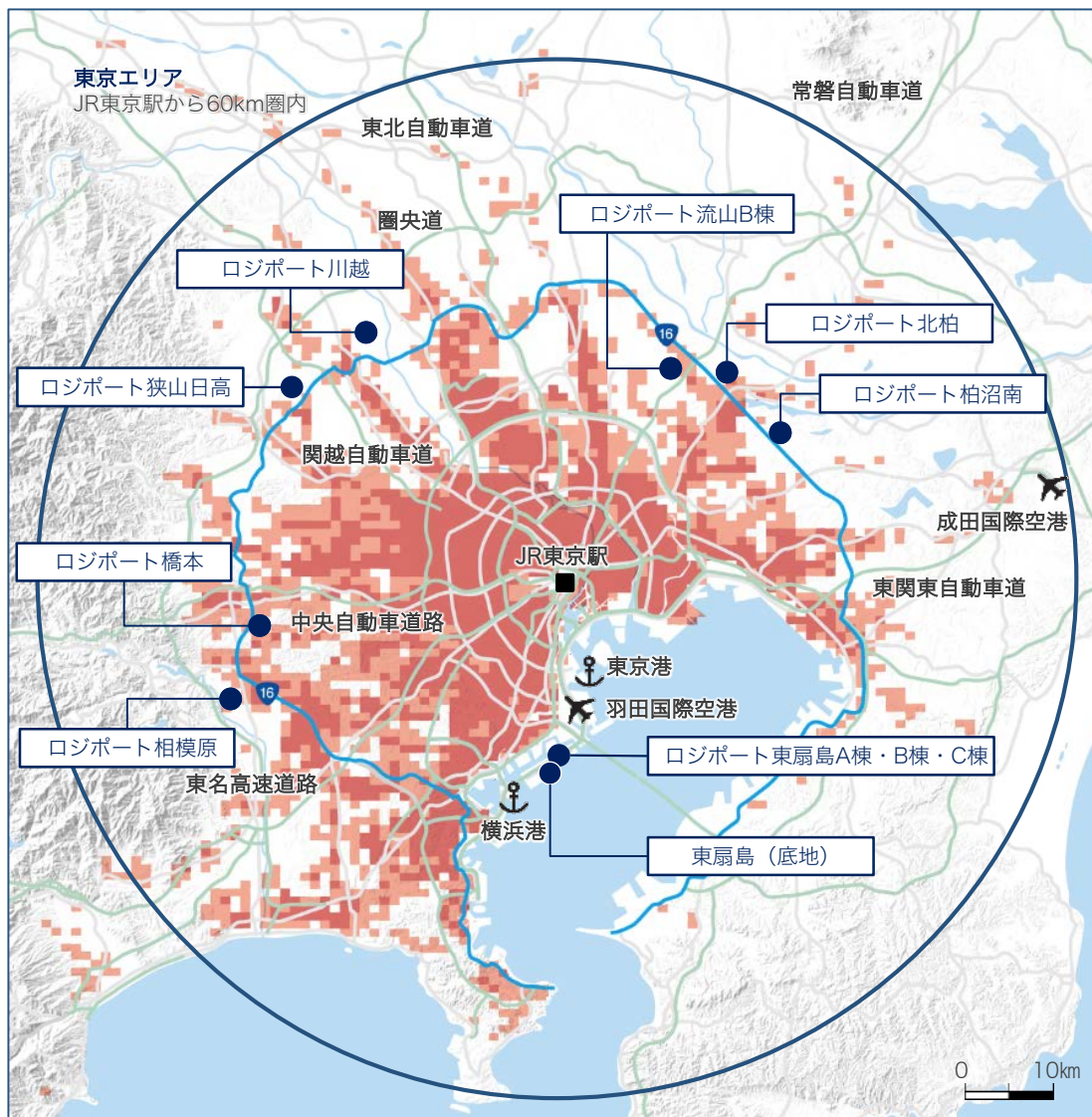


### 平均延床面積<sup>(1)</sup>



(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、本投資法人は2019年9月末、J-REITは2019年8月末日時点において取得が完了している物流施設（除く底地）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

# 保有物件の所在地

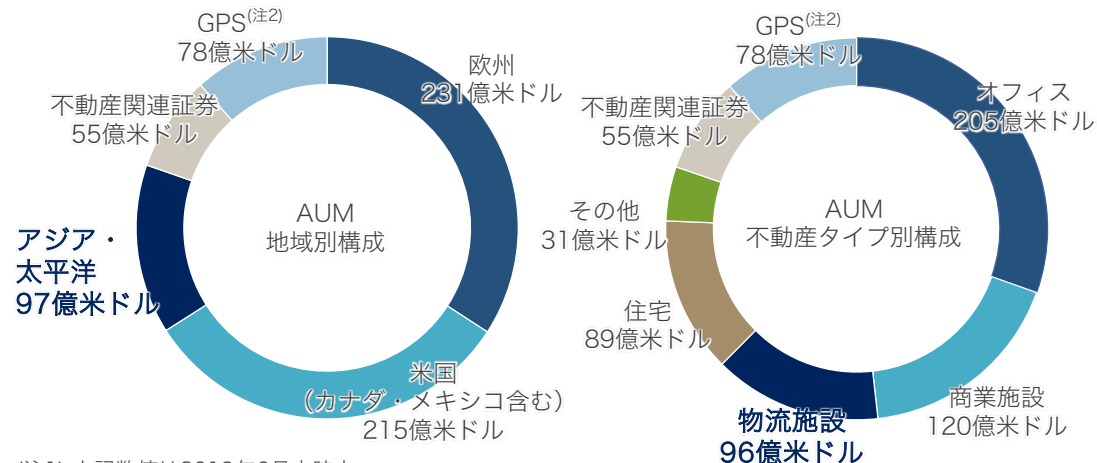


# ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



世界有数の不動産投資顧問会社

<b>AUM (運用資産残高) 規模</b>	<b>グローバルネットワーク</b>	<b>投資家からの信任</b>
約 <b>678</b> 億米ドル	<b>17</b> か国/ <b>24</b> 拠点 従業員 <b>750</b> 名以上	<b>400</b> 以上のプロ投資家 〔世界30か国の政府資金、 年金基金、保険会社 及び事業会社等含む〕



(注1) 上記数値は2019年6月末時点  
(注2) Global Partners Solutions : Fund of funds



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)

<b>事業規模</b>	<b>グローバルネットワーク</b>	<b>時価総額</b>
売上高 (2018年度) 約 <b>65</b> 億米ドル	約 <b>80</b> か国 従業員約 <b>90,000</b> 人	約 <b>58</b> 億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2018年12月末時点

## ■ ラサールグループの日本における物流施設の実績

豊富な開発・投資・リーシング実績<sup>(1)</sup>

累計開発実績 <sup>(2)</sup>	約 <b>235</b> 万m <sup>2</sup>
累計取得実績	約 <b>182</b> 万m <sup>2</sup>
リーシング実績	約 <b>351</b> 万m <sup>2</sup>
首都圏での 大規模開発シェア <sup>(3)</sup>	約 <b>17</b> %

## 開発・投資面積 (累積ベース)<sup>(2)</sup>



(1) 2019年8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m<sup>2</sup>以上の賃貸型物流施設 (2019年6月末時点)

# 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



(注) 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載

上記の写真下の数値は、延床面積を表示

上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含み、それらの物件について、今後取得できる保障はなし

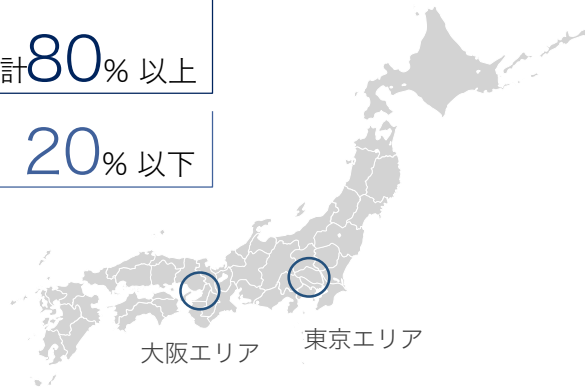
建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり

建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合あり

# 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

## ■ 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
- 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

## ロジポート橋本における「物流適地」の事例

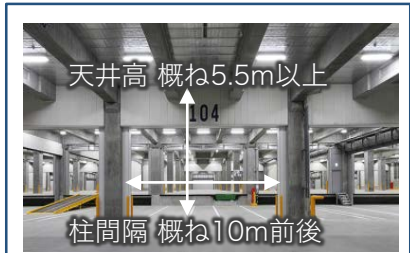


# “プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



## 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十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能



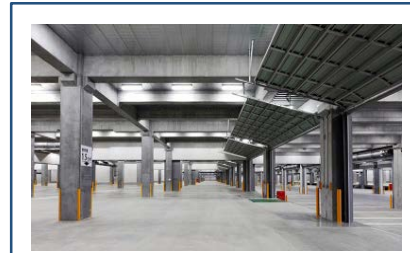
天井高 概ね5.5m以上

104

柱間隔 概ね10m前後

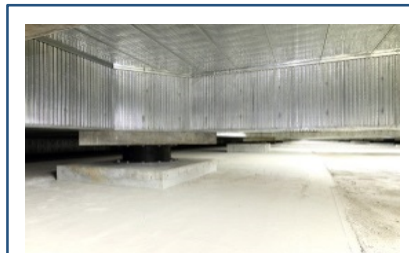
## 高基準のスペック

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



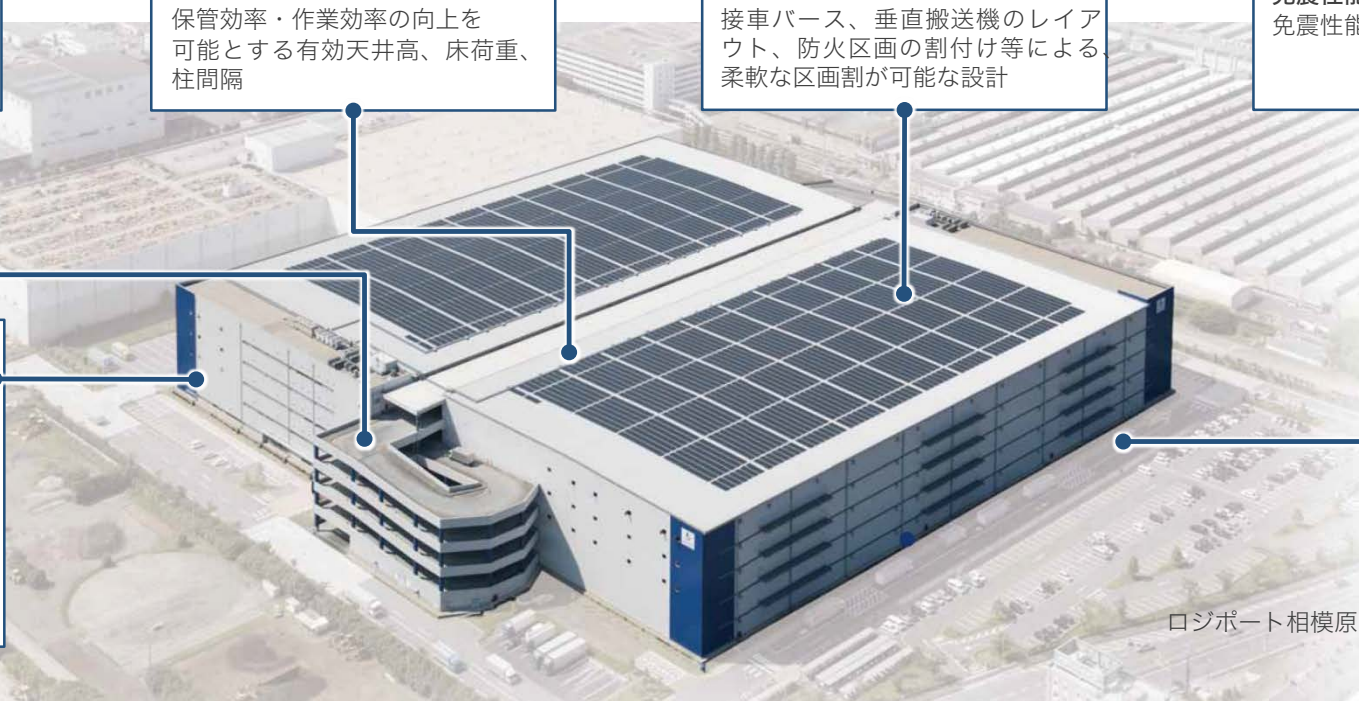
## 免震性能・耐震性能

免震性能又は高い耐震性能



## オフィススペース

十分なオフィススペース



ロジポート 相模原

## 環境、エネルギー効率、セキュリティ対策、充実したアメニティ

### 環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル



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

### 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



最寄駅からの通勤バスの運行



# ESGの取り組み①

## ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、2007年から、環境（E: Enviroment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスの採用が、投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サステ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するなど積極的に取り組んでいます。

### 【各種団体への参加】

- 国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

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



- ULI Greenprintの創設メンバー

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



ULI Greenprint Center for Building Performance

- GRESBの構成メンバー

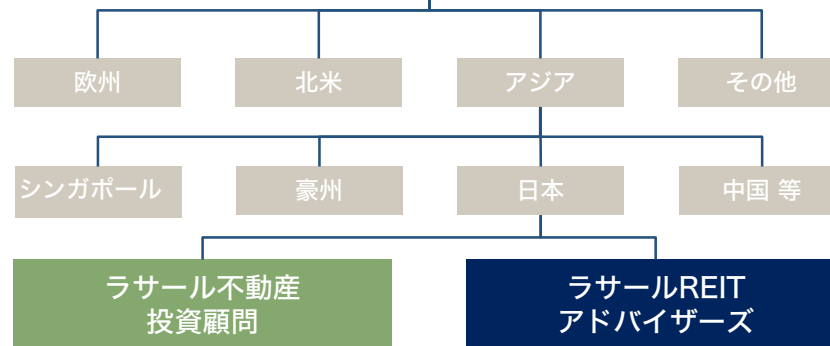
GRESBは、世界の主要な年金基金や資産運用会社によって組織された団体で、不動産のESGパフォーマンスの評価・測定をグローバルに推進しています。



### 【ESGの推進体制】

ラサール・グローバル・サステナビリティ・コミティー  
グローバルCEO及びグローバルサステナビリティオフィサーで構成

ラサール・サステナビリティ・タスクフォース  
世界各地のサステナビリティオフィサーで構成  
ESGのベストプラクティスに取り組む



### サステナビリティ推進委員会

取り組み内容：サステナビリティ方針・計画の策定  
2019年度の目標：BELS認証、CASBEE建築評価認証の取得

## ESGの取り組み②

### 本投資法人における取り組み

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

#### ■ GRESBリアルエステイト評価



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

#### ■ DBJ Green Building認証



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

#### ■ CASBEE建築評価認証



評価Sランク ★★★★★  
ロジポート橋本



評価Sランク ★★★★★  
ロジポート相模原



評価Sランク ★★★★★  
ロジポート北柏

CASBEE建築評価認証は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。CASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価するものです。

#### ■ SMBC環境配慮評価



SMBC環境評価配慮融資は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

#### ■ BELS評価



評価ランク ★★★★★  
ZEB Ready  
ロジポート堺南島町

BELSは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エネルギー収支ゼロを目指した建築物です。

#### ■ MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR



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

## ESGの取り組み③

### DTU（人口動態、技術革新、都市化）＋E（環境変化）

ラサールグループ（以下、「ラサール」）は6年前、不動産の長期的なトレンドについて集中的に分析を実施しました。その結果、ラサールは不動産需要の根源的なドライバーがどのように相互作用するかをより深く理解する為に、DTU（人口動態、技術革新、都市化）を切り口とする分析の枠組みを整備しました。ラサールの仮説では、これらの長期トレンドが短期的な不動産サイクルを凌駕し、今後の不動産市場を形成していくと考えています。

- 2016年に、ラサールは今後10年間以上にわたって不動産投資家が重要視する要素として、DTUの他、4つ目の長期的トレンドを追加しました。そのトレンドとは、不動産投資のリスク調整後リターンの上昇に寄与する、多岐にわたる環境要因（E-要因）です。
- E-要因には、省エネルギー、炭素排出量削減、気候変動、水と廃棄物の再生利用、環境に配慮した建築設計である事を証明する為のグリーンビル認証格付も含まれます。
- E-要因は、ポートフォリオと資産の投資分析において重視すべき要因です。不動産投資分析では、建物の持続可能性と弾力性への需要の高まりを見落としてはいけません。需要の増加は規制強化とビジネスニーズの双方から生じると考えています。
- ラサールは、政府や当局によるE-要因への認識の高まりを調査しています。国や地方自治体は、不動産はエネルギーと水の消費量の主要消費者であり、建物内での活動は、再利用可能な廃棄物を発生させていると考えています。その為、環境に配慮した建物の建設と運営は、炭素排出量の削減、水やエネルギーの省力化、再生利用できない廃棄物の発生を防ぐ大きな役割を果たすと考えられています。
- 仕事、社会交流、買い物、余暇、保管/流通、居住空間における持続可能な健全で柔軟な空間に対するテナントの優先度は高まっており、それらの各国におけるマーケットへの影響は様々です。
- 投資家がサステナビリティの取り組みからどのように恩恵を享受できるかを判断する為に、DTUの枠組みに環境変化の「E」を追加することを通じ、ラサールでは綿密な調査を継続していくとしています。



# 投資主利益と透明性を重視したガバナンス体制

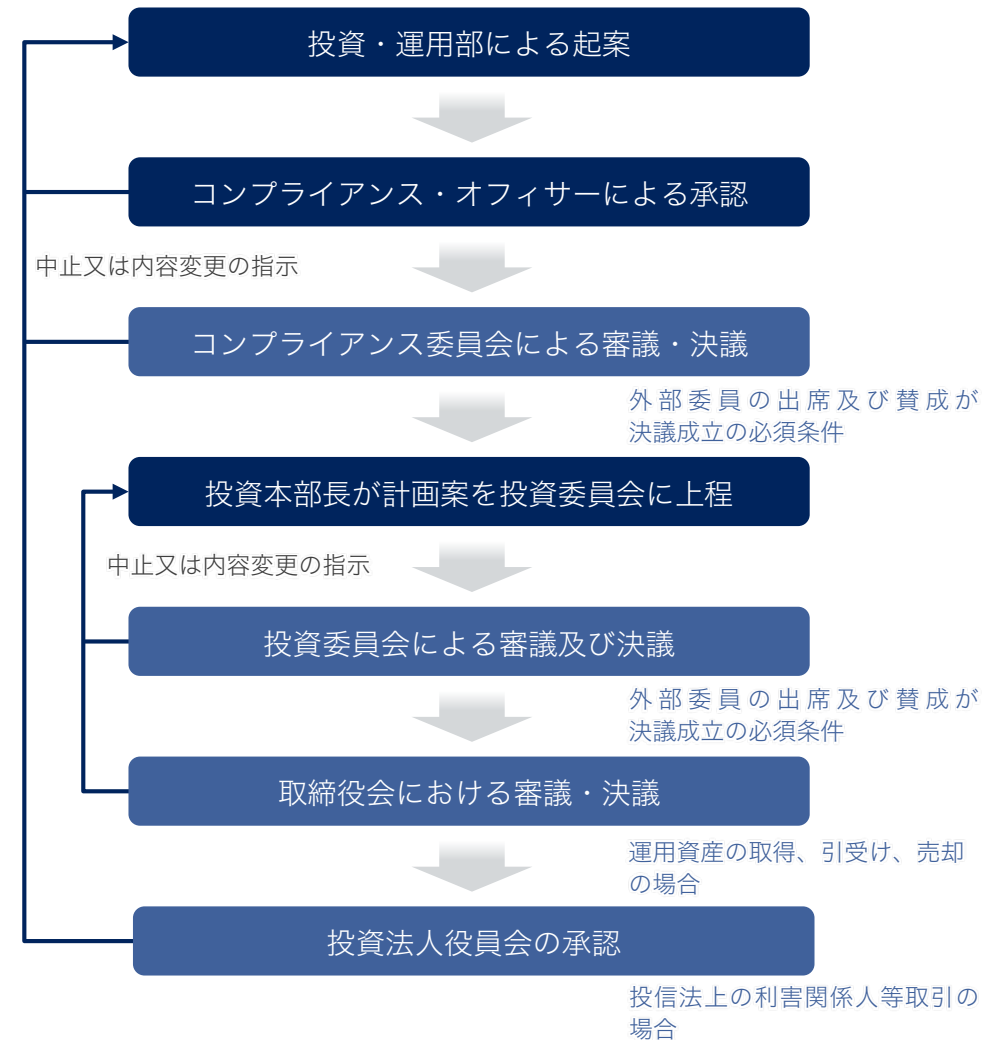
## ■ 投資主価値と連動した運用報酬体系

資産運用会社の運用報酬体系（案）	
<b>期中運用報酬</b>	
(1) 運用報酬Ⅰ：	NOI（売却損益含む）× 10%（上限料率）
(2) 運用報酬Ⅱ：	税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.002%（上限料率）
(3) 運用報酬Ⅲ：	調整後NAV × 直前期の1口当たりNAV × 0.6%（上限料率）
<b>取得報酬</b>	
(4) 不動産関連資産を取得した場合の売買価格 × 1.0%（上限料率）	
<b>合併報酬</b>	
(5) 新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額 × 1.0%（上限料率）	

## ■ 投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

47,700口保有	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセიმポート出資の状況
持投資口会制度	投資主と資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進
自己投資口取得の体制	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を制定済

## ■ 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー



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

# 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

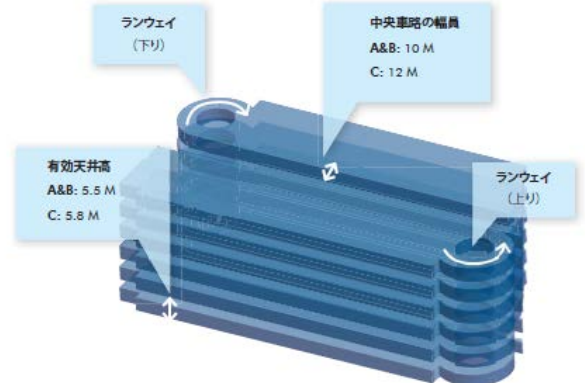
- ① 消費地へのアクセス  
一大消費地である東京中心部、横浜市、川崎市へのアクセスが良好
- ② 幹線道路（結節点）へ近接  
首都高速道路湾岸線の東扇島出入口に近接し、羽田空港、東京港、横浜港といった物流ハブ機能へのアクセスが容易
- ③ 24時間運営可能な工業系用途  
周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地、24時間稼働が可能
- ④ 公共交通機関から徒歩でのアクセス  
川崎駅、横浜駅からのバス停に近接（徒歩1分）、豊富なバス便（平日計120便以上）

### 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

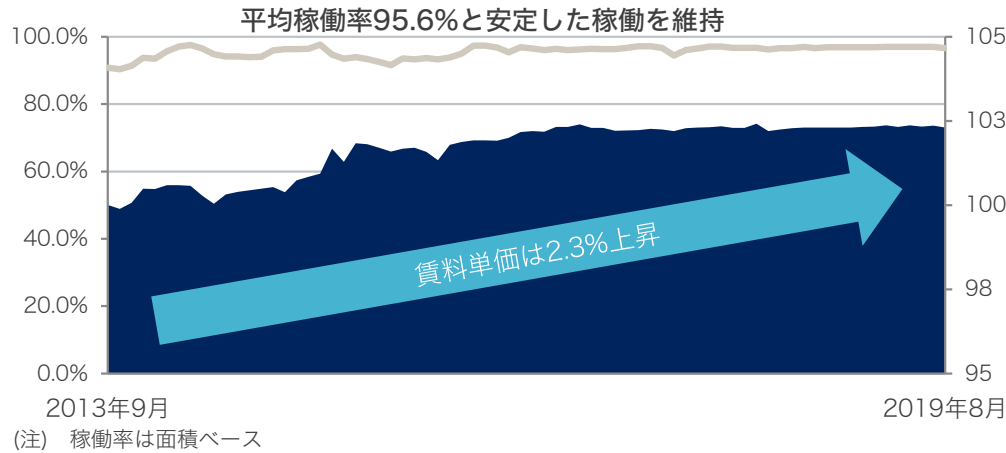
- ① 天井高5.5mから5.8m、床荷重は1㎡あたり1.66t、柱間隔は10m以上
- ② 2つの大型ランプウェイを備え、各階にトラックが直接アクセス可能
- ③ 最少200坪台から柔軟な区画割が可能
- ④ 空調設備付の十分なオフィススペースを確保
- ⑤ RC造の高い耐震性能を備えた建物



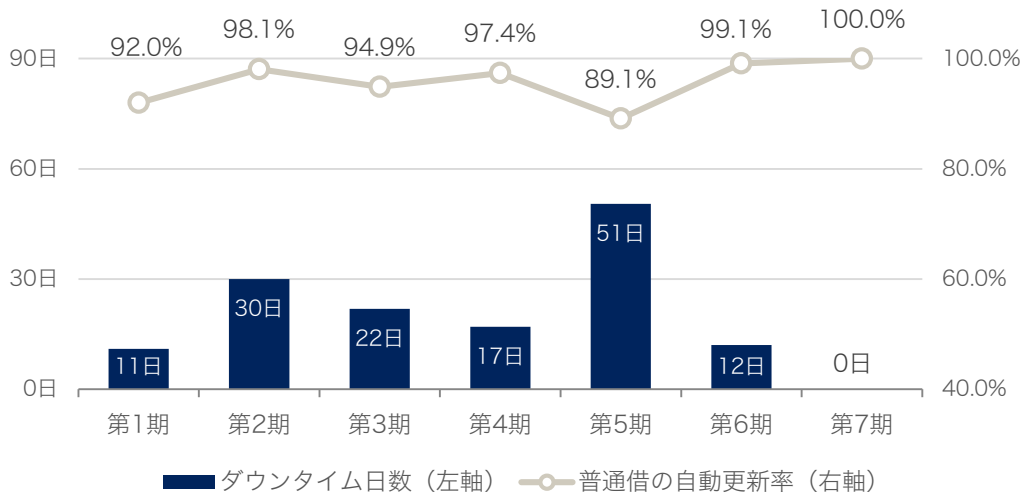
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 2/3

## ■ 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



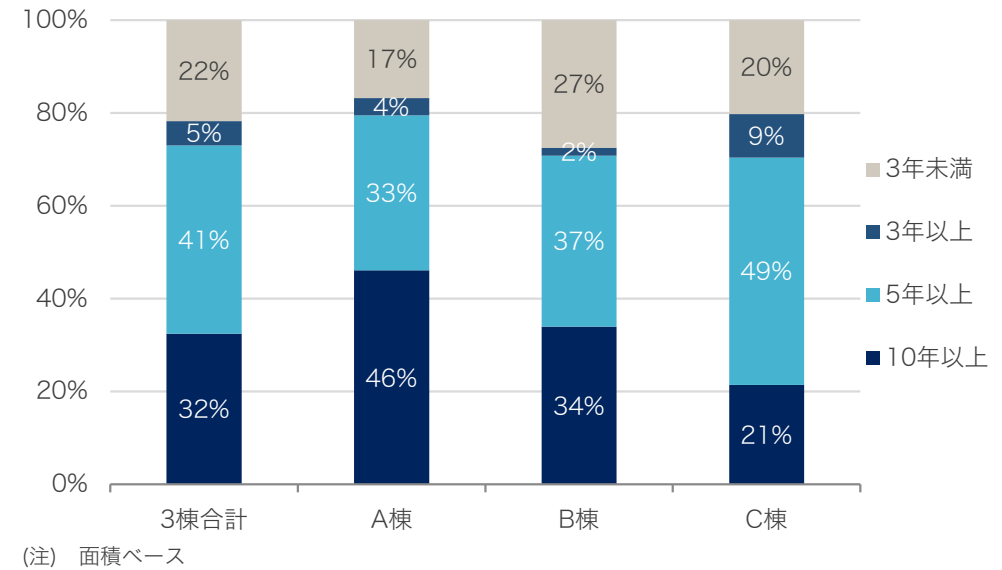
### 普通借家契約の自動更新率と解約時に空室となるダウンタイム期間



### 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2.1年
- 現テナントの平均入居期間（当初入居日から第7期末時点までの期間）は8.8年

### ■ 入居期間の内訳



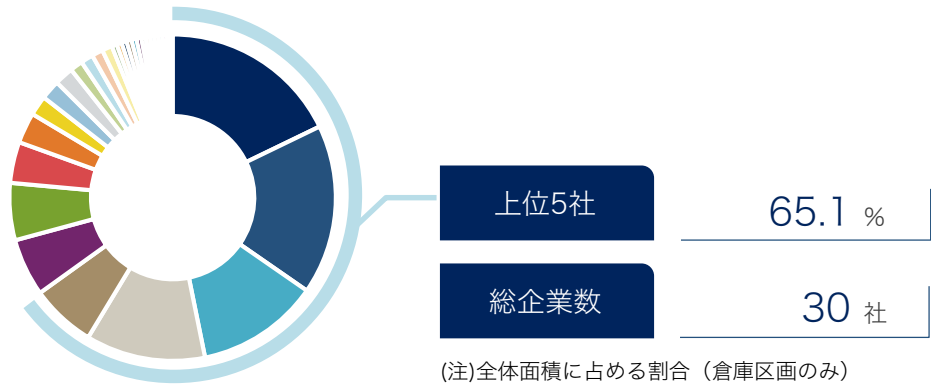
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴 3/3

## ■ 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

- 柔軟な区画割により、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



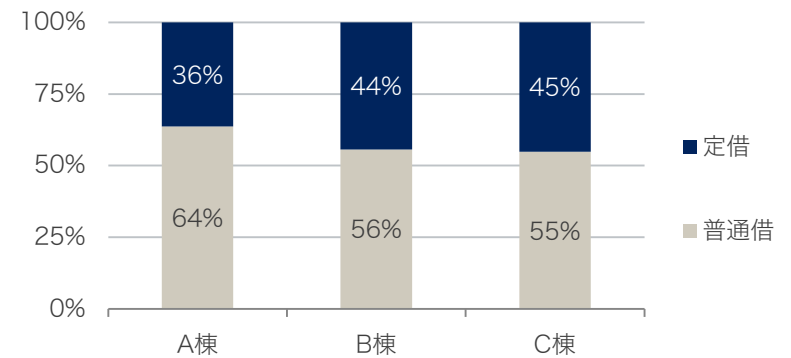
### ■ 荷主企業の分散



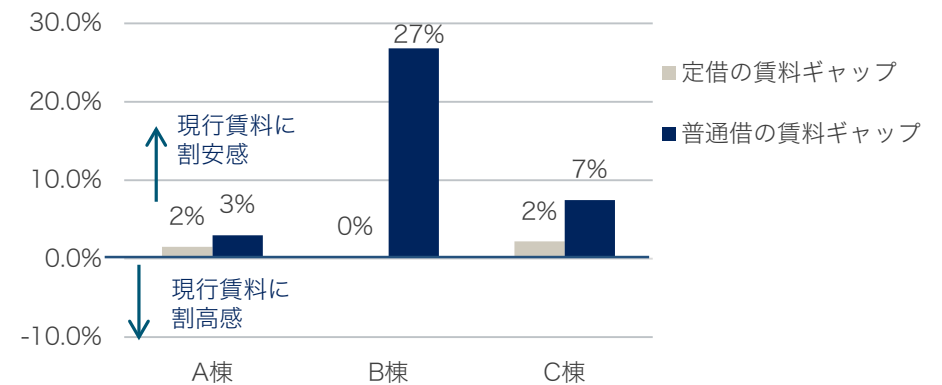
### 現行の賃料水準

- 現行の賃料ギャップは0%～27%
- 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

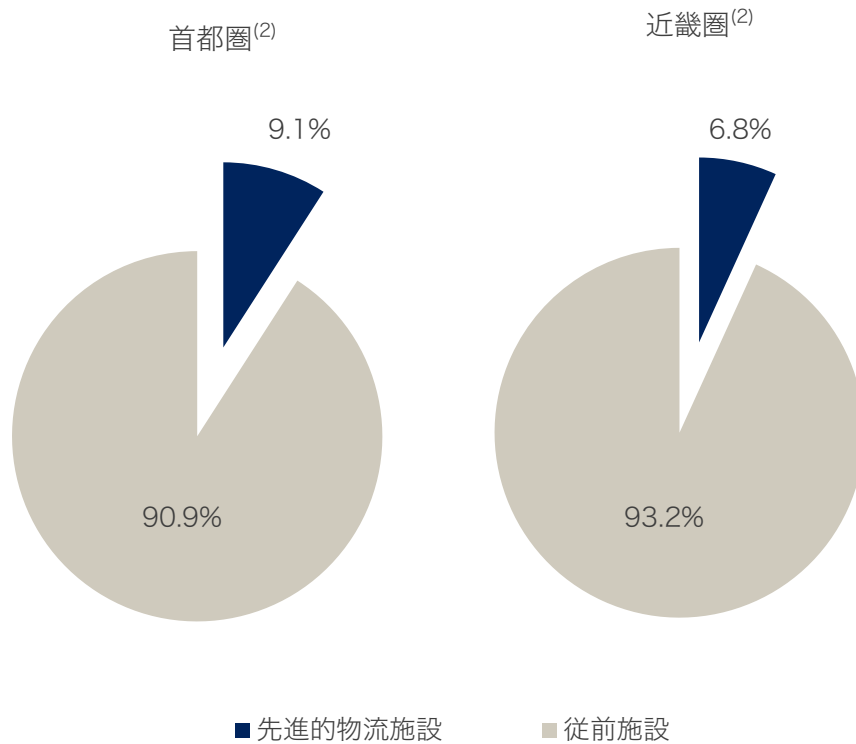


### ■ 賃料ギャップ

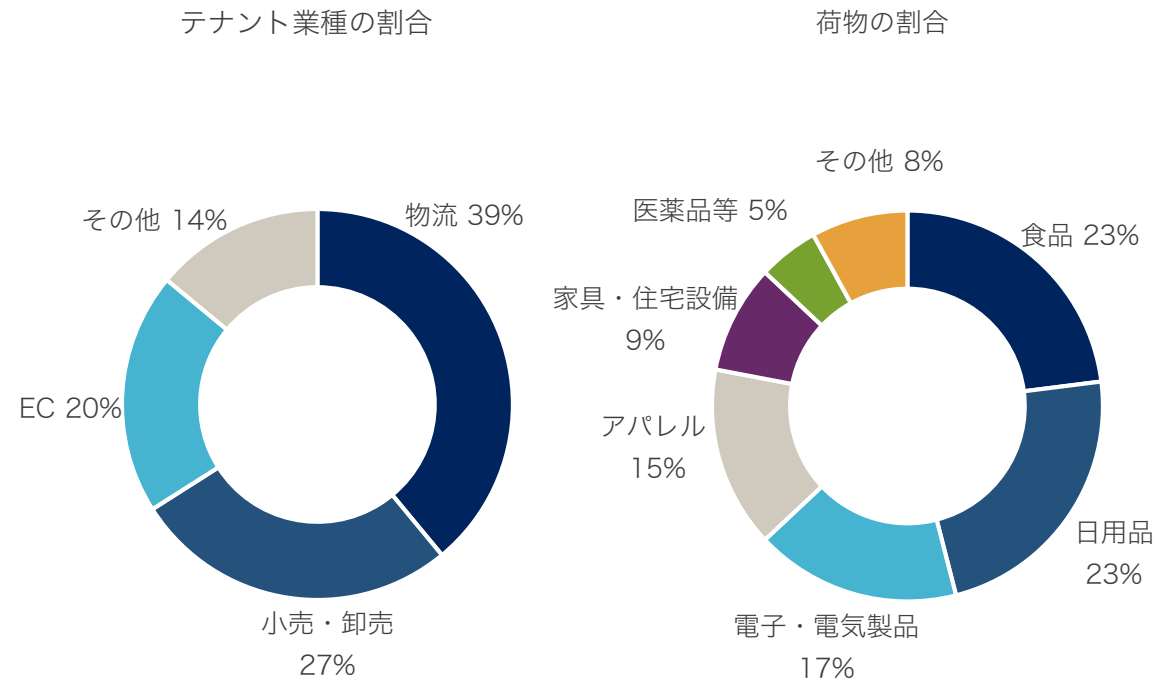


# 物流不動産のストックと荷物

先進的物流施設<sup>(1)</sup>の比率の比較



首都圏大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>のテナント・荷物の種類



出所：いずれもCBRE

(1) 延床面積10,000㎡以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2018年3月末時点

(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県

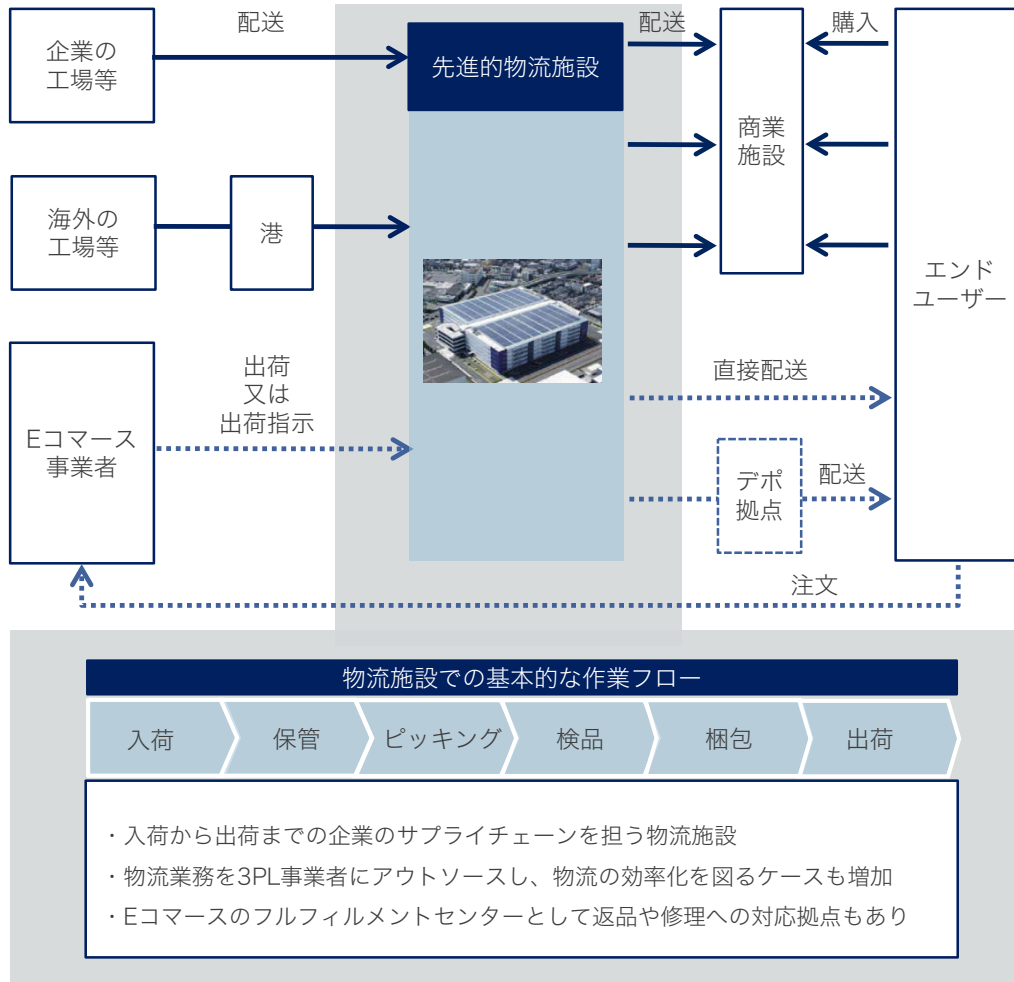
(3) 首都圏の延床10,000㎡以上のマルチ型物流施設



# 物流不動産に対する具体的なニーズ

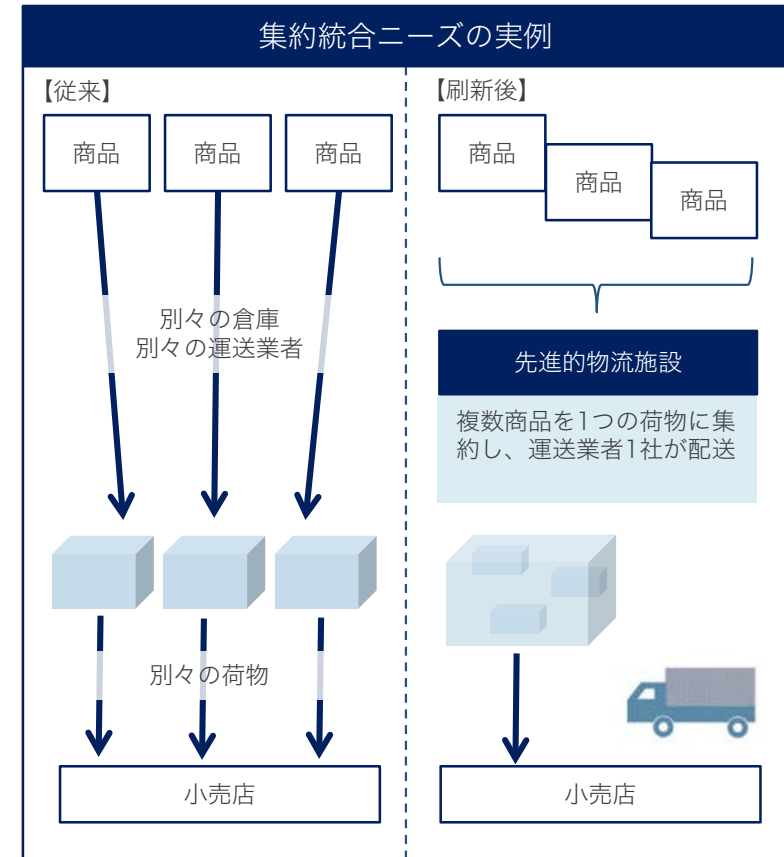
## 先進的な物流施設の役割

- 現在の物流においては、従来の保管機能が中心の倉庫から、仕分・加工・配送等の業務が効率的に行える施設に需要が高まっている



## 集約統合ニーズの拡大

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



# (ご参考) ポートフォリオ全体の賃料単価・稼働率に対するDPUの感応度分析

## 稼働率・単価変動によるDPUへの影響の試算

		稼働率						
		-3.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%
賃料単価	-5.0%	-362	-317	-273	-228	-184	-139	-95
	-4.0%	-318	-273	-228	-183	-138	-93	-48
	-3.0%	-273	-228	-182	-137	-91	-46	-1
	-2.0%	-229	-183	-137	-91	-45	1	46
	-1.0%	-185	-138	-92	-46	1	47	93
	0.0%	-141	-94	-47	0	47	94	141
	1.0%	-96	-49	-2	46	93	140	188
	2.0%	-52	-4	43	91	139	187	235
	3.0%	-8	40	89	137	185	233	282
	4.0%	36	85	134	182	231	280	329
5.0%	81	130	179	228	277	326	376	

## 稼働率・単価変動によるDPU変動率の試算

		稼働率						
		-3.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.0%
賃料単価	-5.0%	-13.0%	-11.4%	-9.8%	-8.2%	-6.6%	-5.0%	-3.4%
	-4.0%	-11.4%	-9.8%	-8.2%	-6.6%	-4.9%	-3.3%	-1.7%
	-3.0%	-9.8%	-8.2%	-6.6%	-4.9%	-3.3%	-1.7%	0.0%
	-2.0%	-8.2%	-6.6%	-4.9%	-3.3%	-1.6%	0.0%	1.7%
	-1.0%	-6.6%	-5.0%	-3.3%	-1.6%	0.0%	1.7%	3.4%
	0.0%	-5.1%	-3.4%	-1.7%	0.0%	1.7%	3.4%	5.1%
	1.0%	-3.5%	-1.8%	-0.1%	1.6%	3.3%	5.0%	6.7%
	2.0%	-1.9%	-0.2%	1.6%	3.3%	5.0%	6.7%	8.4%
	3.0%	-0.3%	1.5%	3.2%	4.9%	6.7%	8.4%	10.1%
	4.0%	1.3%	3.1%	4.8%	6.6%	8.3%	10.1%	11.8%
5.0%	2.9%	4.7%	6.4%	8.2%	10.0%	11.7%	13.5%	

(注) 分配金への影響金額の試算は資産運用会社にて試算した数値の増加額を2019年9月末時点の発行済投資口総数で除した金額を記載  
いずれも目標又は計画から試算される数値であり、その実現を保証するものではない

# ファンドサマリー

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

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

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

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

# 物件別賃貸事業収支①

当決算期（2019年3月1日～2019年8月31日）

（単位：千円）

	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山A棟	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	ロジポート 川越
第7期中の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	606,474	733,482	766,724	828,912	600,436	663,409	766,085	347,629	
賃貸事業収入	562,969	658,550	688,356	765,525	543,676	577,389	689,846	320,917	
その他賃貸事業収入	43,505	74,931	78,368	63,386	56,760	86,019	76,238	26,711	
②不動産賃貸事業費用合計	193,121	244,940	305,685	332,855	165,806	221,534	255,218	109,160	
外注委託費	20,149	32,333	30,682	30,671	39,851	38,760	51,859	17,642	
水道光熱費	29,114	46,707	65,000	50,081	20,663	32,184	42,745	20,912	
公租公課	53,307	59,521	72,324	60,494	40,189	61,149	59,539	26,251	
損害保険料	945	1,113	1,208	1,625	1,103	1,381	1,471	526	
修繕費	9,519	16,077	13,083	17,100	9,978	14,715	7,612	2,035	
減価償却費	74,942	67,984	90,780	146,097	51,386	71,788	89,918	41,194	
その他賃貸事業費用	5,142	21,203	32,605	26,784	2,633	1,553	2,071	598	
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	413,353	488,542	461,039	47,510	448,546	434,630	441,875	510,867	238,468
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	488,296	556,626	551,819	67,009	575,145	486,016	513,664	600,785	279,663

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

## 物件別賃貸事業収支②

当決算期（2019年3月1日～2019年8月31日）

（単位：千円）

	ロジポート 平塚新町	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高	東扇島 (底地)	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町	ロジポート 大阪大正	住之江 (底地)
第7期中の運用日数	184	82	82	82	184	62	82	82
①不動産賃貸事業収益合計							88,633	
賃貸事業収入							83,064	
その他賃貸事業収入							5,569	
②不動産賃貸事業費用合計							24,299	
外注委託費							3,367	
水道光熱費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,943	非開示
公租公課							35	
損害保険料							106	
修繕費							126	
減価償却費							14,307	
その他賃貸事業費用							1,411	
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	86,408	95,307	57,871	13,077	151,573	12,871	64,334	45,069
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	105,143	113,327	68,330	13,077	182,555	15,522	78,642	45,069

（注）「ロジポート平塚新町」「ロジポート柏沼南」「ロジポート狭山日高」「東扇島（底地）」「ロジポート堺南島町」「ロジポート堺築港新町」「住之江（底地）」は、テナントから開示の承諾が得られていないため非開示

# 損益計算書及び貸借対照表

## 損益計算書

(単位：千円)

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

## 貸借対照表

(単位：千円)

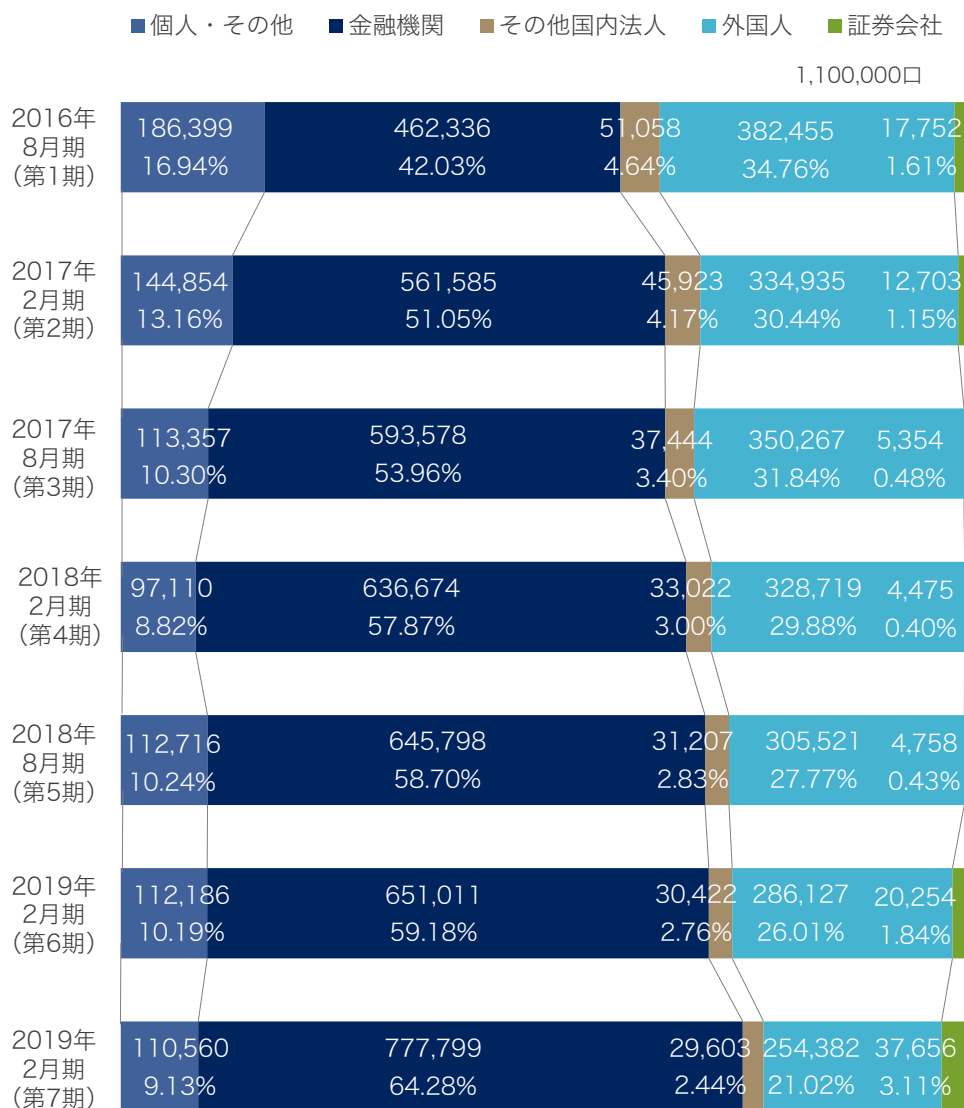
科目	第6期実績 2019/2期	第7期実績 2019/8期
流動資産	10,866,616	11,646,648
現金及び預金	6,828,982	6,744,682
信託現金及び信託預金	3,745,887	4,236,219
その他の流動資産	291,745	665,744
固定資産	189,734,938	212,964,396
有形固定資産	188,101,244	211,292,178
投資その他の資産	1,633,694	1,672,218
繰延資産	69,258	82,530
創立費	11,578	7,922
投資口交付費	-	22,584
投資法人債発行費	57,679	52,023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

(1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載

# 投資主の状況

(2019年8月末時点)

## 所有者別投資口数の推移



(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て

(2) スポンサー保有46,200口を含む

(3) Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. (JLLの子会社) の所有する本投資法人の投資口の保管。上記中の投資口数 (46,200口) の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有

## 所有者別投資主数

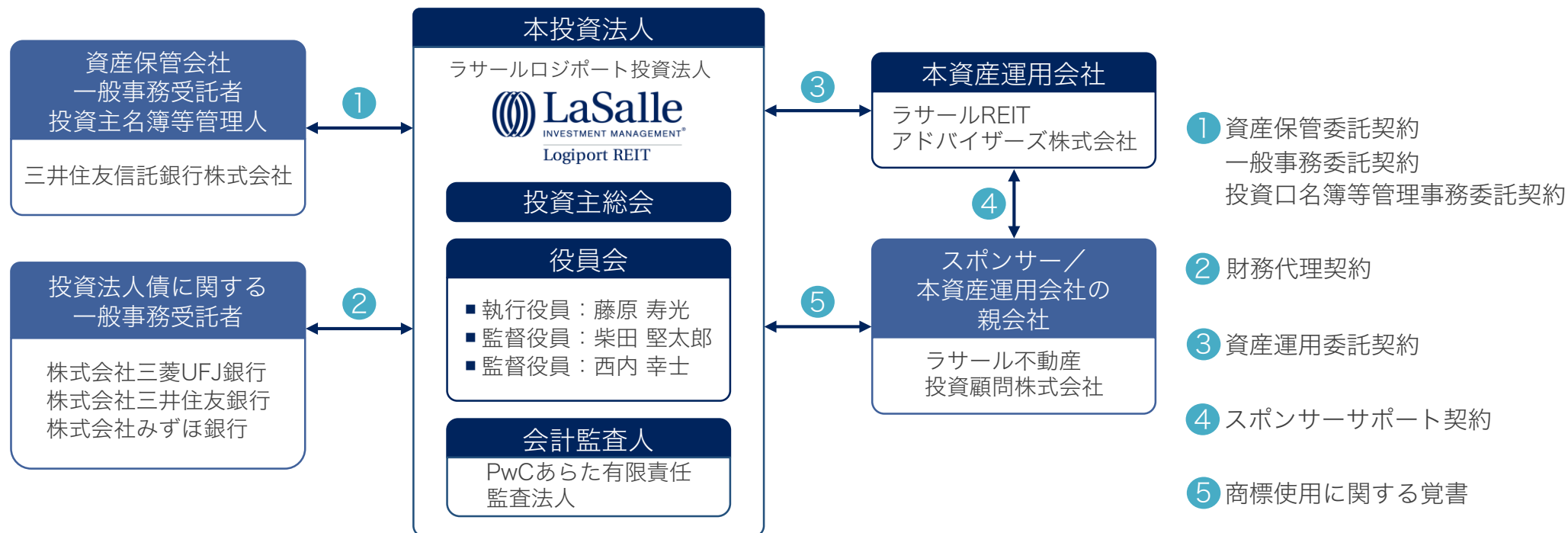
	第7期末 (2019年8月末時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,922	94.38%	110,560	9.13%
金融機関	121	1.15%	777,799	64.28%
その他国内法人	253	2.40%	29,603	2.44%
外国人	196	1.86%	254,382	21.02%
証券会社	20	0.19%	37,656	3.11%
合計	10,512	100.0%	1,210,000	100.0%

## 主な投資主 (上位10社)

	名称	投資口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	271,629	22.44%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	249,520	20.62%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	51,424	4.24%
4	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup>	46,200	3.81%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	34,593	2.85%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,844	1.22%
7	楽天損害保険株式会社	14,244	1.17%
8	SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT	12,986	1.07%
9	SMBC日興証券株式会社	12,177	1.00%
10	株式会社八十二銀行	12,028	0.99%
	合計	719,645	59.47%

# 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。

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（<http://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。