



目次

01	運用ハイライト	P 3
02	第10期決算概要	P 14
03	ポートフォリオの現状	P 19
04	物流施設マーケット	P 34
05	付属資料	P 41

A dark blue world map is centered in the background of the slide. The map shows the outlines of continents and oceans in a slightly lighter shade of blue.

01

運用ハイライト

運用ハイライト

アクティブ運用による投資主価値の向上を継続

- 1 第4回公募増資を通じて、ロジポート大阪ベイを400億円で取得
- 2 高稼働率の維持と内部成長により第10期（2021/2期）も増益増配を達成
- 3 約1,500億円相当のパイプラインに裏付けられた豊富な外部成長ポテンシャル
- 4 旺盛なテナント需要を捉え、第10期（2021/2期）の賃料増額率は+5.1%を達成
- 5 再開発案件第1号は、開発着手による付加価値創出のフェーズ

ロジポート大阪ベイを400億円で取得

第4回公募増資 昨年9月に続くグローバル・オフリングで240億円を調達

- 大型物流施設を相場実勢よりも高い利回りで取得し、鑑定評価額に対する含み益を獲得

鑑定NOI利回り
4.4%

含み益率
6.8%

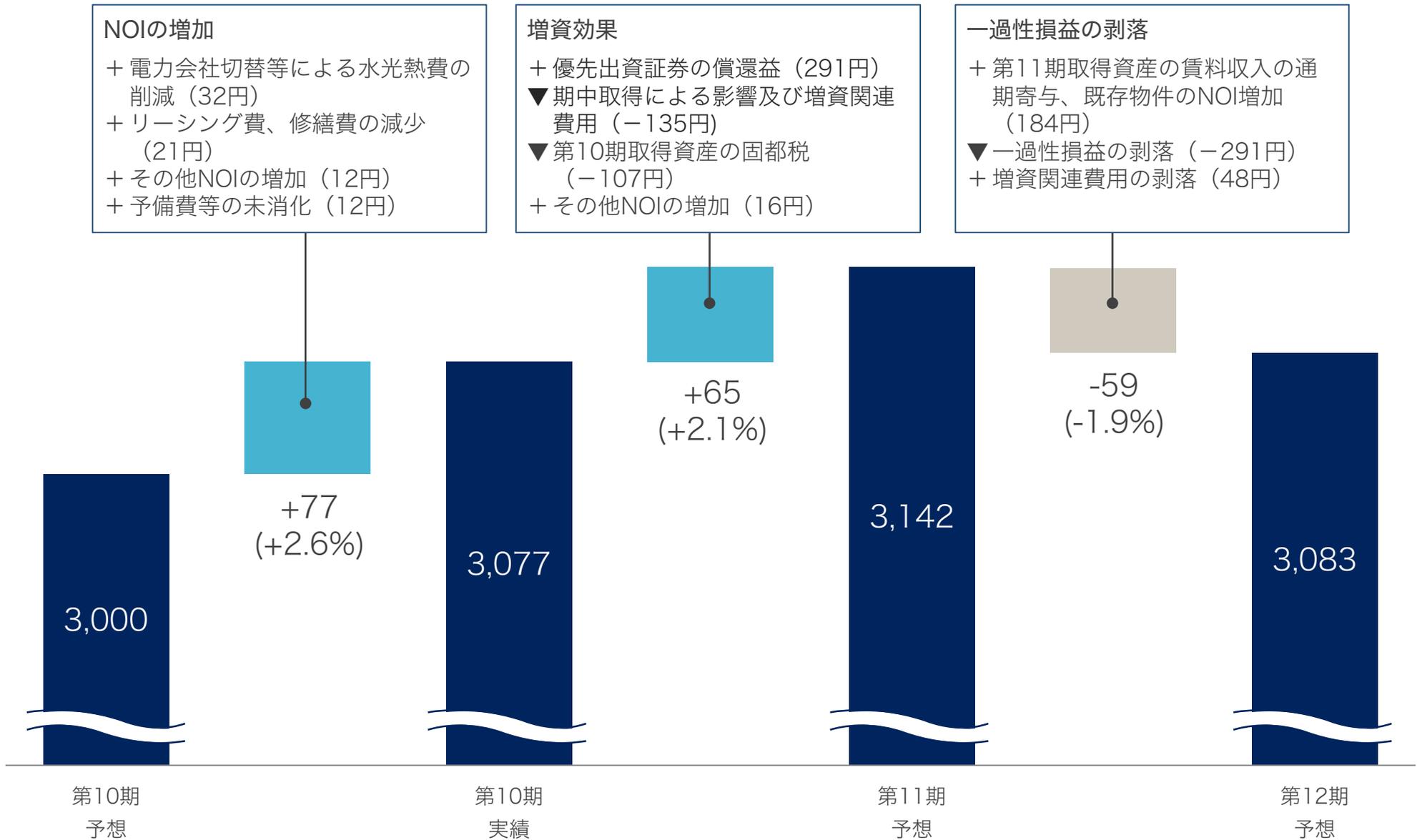
- リースアップ案件として出資先のSPCから本物件を取得することにより、SPCからの投資回収に伴う償還益を獲得

償還益（見込み）
5.1 億円
(1口当たり291円)

- 消費地への近接性で再注目され、賃料成長が見込まれる大阪湾岸エリアに立地し、内部成長ポテンシャルを有する

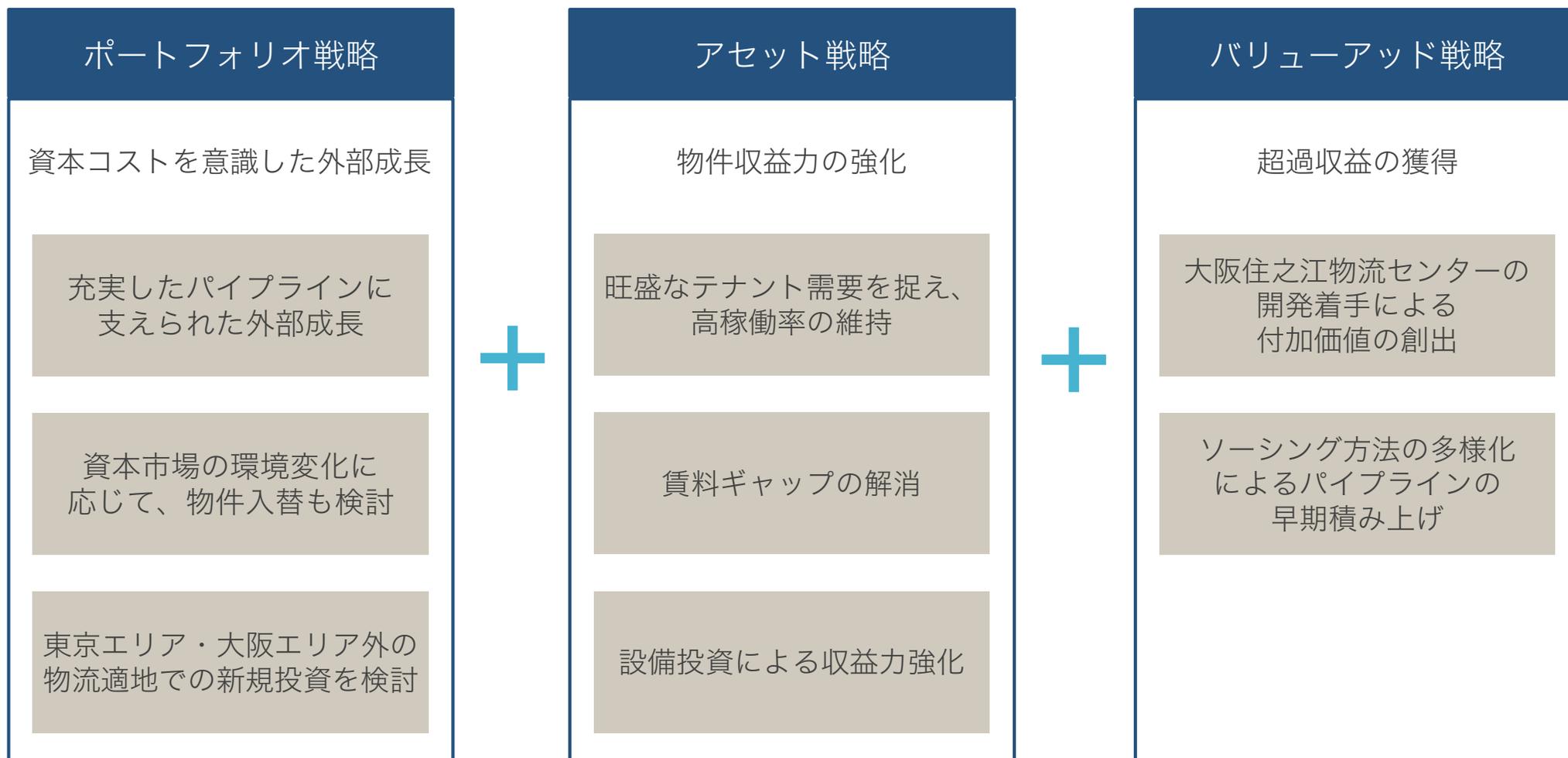
賃料ギャップ
9.6%

第10期は予想を上回る着地。公募増資効果で第11期も増益見通し 1口当たり分配金の推移



継続的な投資主価値の成長を可能とする運用戦略

年平均4%超の巡航DPU成長を目指す

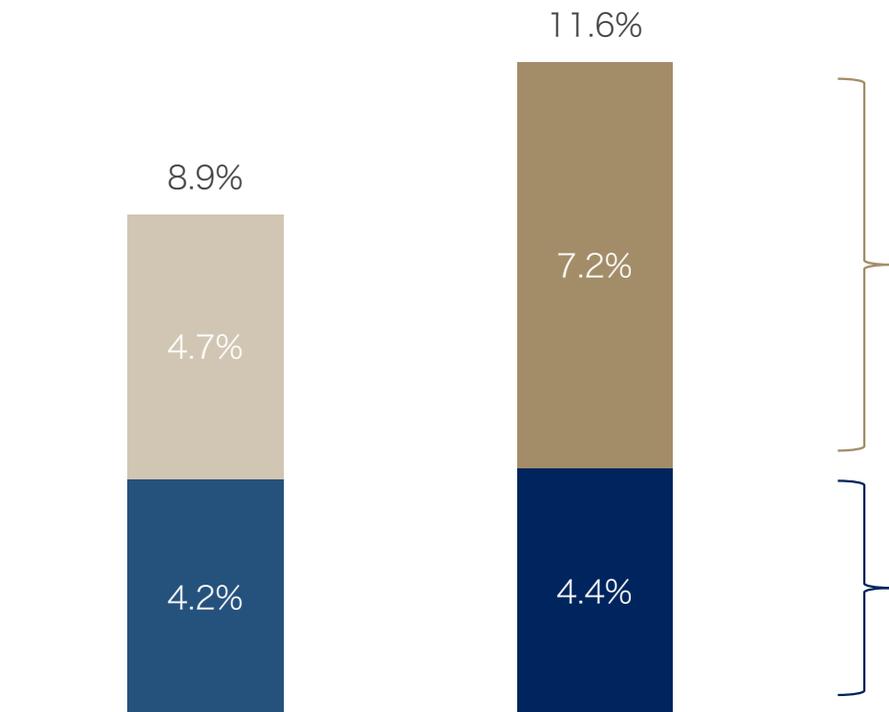


J-REIT市場平均を上回る投資主価値の創出と還元

アクティブ運用戦略が奏功し、超過収益の獲得により高いキャピタルリターンを実現

アクティブ運用戦略後のトータルリターン実績（過去6期、年率）

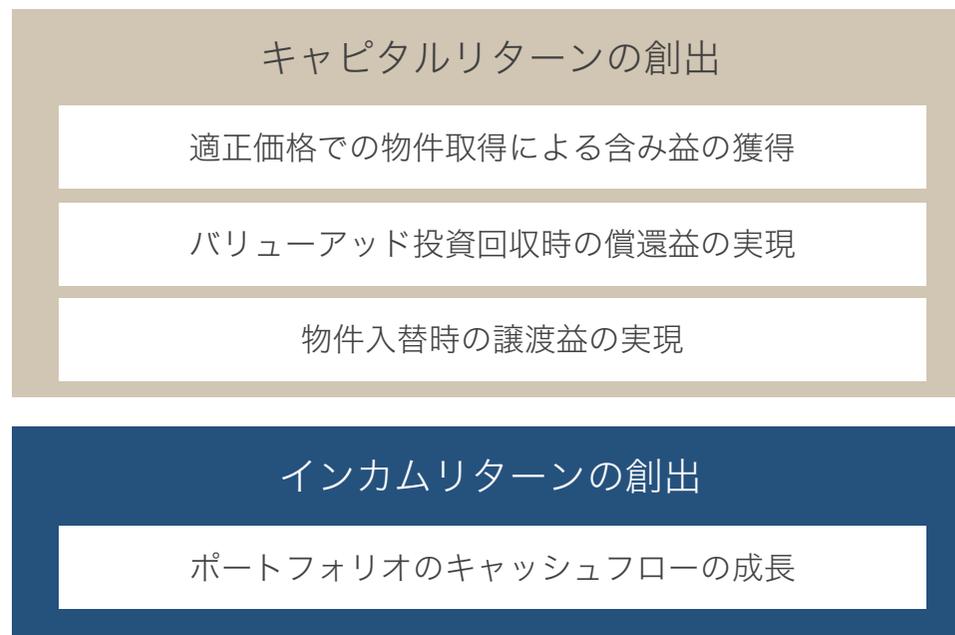
■ インカムリターン ■ キャピタルリターン



AJFI上市REIT
サブインデックス (2018年8月期以降、過去6期)
(2020年6月末時点確定値)

(注) AJFIはARES Japan Fund Indexを指します

今後もアクティブ運用戦略の遂行により、年平均4%超の巡航DPU成長を目指すと同時に、トータルリターンの創出を重視した運用を継続



約1,500億円相当の充実したパイプライン

ポートフォリオ戦略 継続的な物件取得機会に裏付けられた外部成長ポテンシャル

スポンサー開発案件

(5物件60万㎡)



AZ-COM Logistics Kyoto
2020年9月竣工



ロジポート加須
2021年7月竣工予定



(仮称) ロジポート神戸西
2021年11月竣工予定



(仮称) 松戸物流センター
2022年1月竣工予定

計画中

マルチテナント型1件
(スポンサー未公表)

安定的なインカム収益

再開発予定案件

開発SPCに出資



(仮称) 大阪住之江物流センター
2023年上半期竣工予定



東扇島 (底地)

バリューアッド投資による超過収益

(注) 「ロジポート加須」に係るCGは、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載CGの無断転載を禁止します。

ポートフォリオ稼働率は99.0%と上場来最高水準を維持

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

ポートフォリオ稼働率の推移（期中平均ベース）



活発なリーシング活動によって稼働維持

第10期は上場来最多の134,000㎡（定借契約）が満了を迎えたものの、再契約とテナント入替により稼働率維持に成功

稼働率は引き続き高位安定を想定

第11期は再契約の成約が100%内定

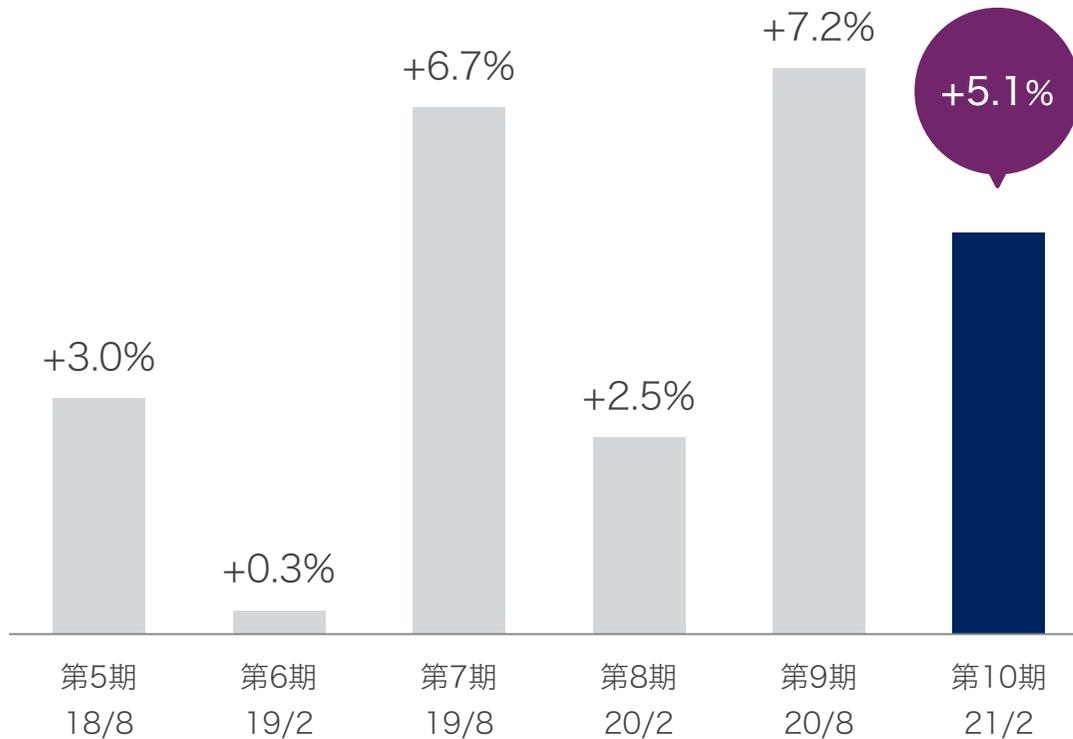
4月末に取得した大阪ベイは当初稼働率が82.3%であったが、6月には94.5%に上昇。当初空室の影響でポートフォリオ全体の稼働率は、第11期は98.1%と若干の低下を想定するが、第12期は98.6%への回復を想定

期中	期中	期中	期中	期中	期中
第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
18/8	19/2	19/8	20/2	20/8	21/2

増額改定のモメンタムに変化は見られず

アセット戦略 レントギャップの解消が順調に進展

賃料改定率（定期借家物件）の実績推移



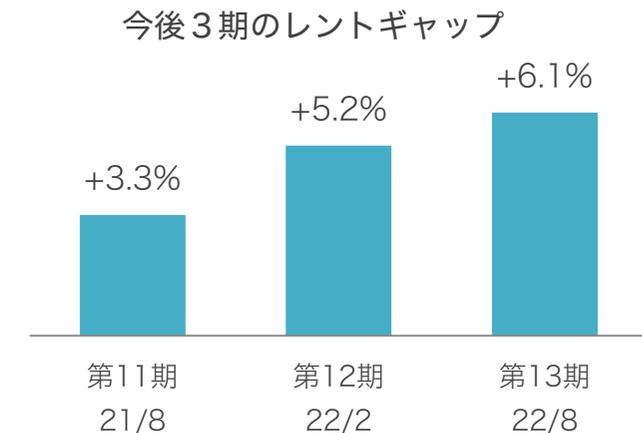
第10期も高い増額改定率を実現

本投資法人の物件が所在する国道16号線の各エリアを中心に、需給バランスのタイト化で市場賃料の上昇が継続

第10期の賃料改定では、4.6%の賃料ギャップを超過する**+5.1%の賃料増額を達成**

今後も増額改定の基調が続く見込み

第11期は+3.3%の増額を確保
(内定率100%)



再開発案件は付加価値創出のフェーズに移行

バリューアッド戦略 需給がタイト化する大阪湾岸エリアでの再開発から超過収益の獲得を目指す



豊富な手元流動性はアクティブ運用戦略に有効活用

財務戦略 公募増資とリファイナンスを通じて財務体質を強化

財務指標の変動

	今回 公募増資後	前回増資後 (2020年9月) 対比
総資産LTV	41.8 %	- 0.2 %
平均調達金利	0.54 %	± 0 %
平均残存年数	5.4 年	+ 0.6 年
待機資金	150 億円	+20 億円
借入による取得余力 (LTV45%まで)	200 億円	+20 億円

リファイナンス133億円（2021年2月）と今回公募増資の借入197億円（2021年4月）は従前と同水準の条件で調達

本投資法人のトラックレコードが評価され、日本格付研究所からの信用格付はアウトルックがAA-ポジティブに変更（2021年1月）

待機資金と借入による取得余力は、引き続きバリューアッド投資などの攻めに充当し、今後のアクティブ運用戦略に有効活用

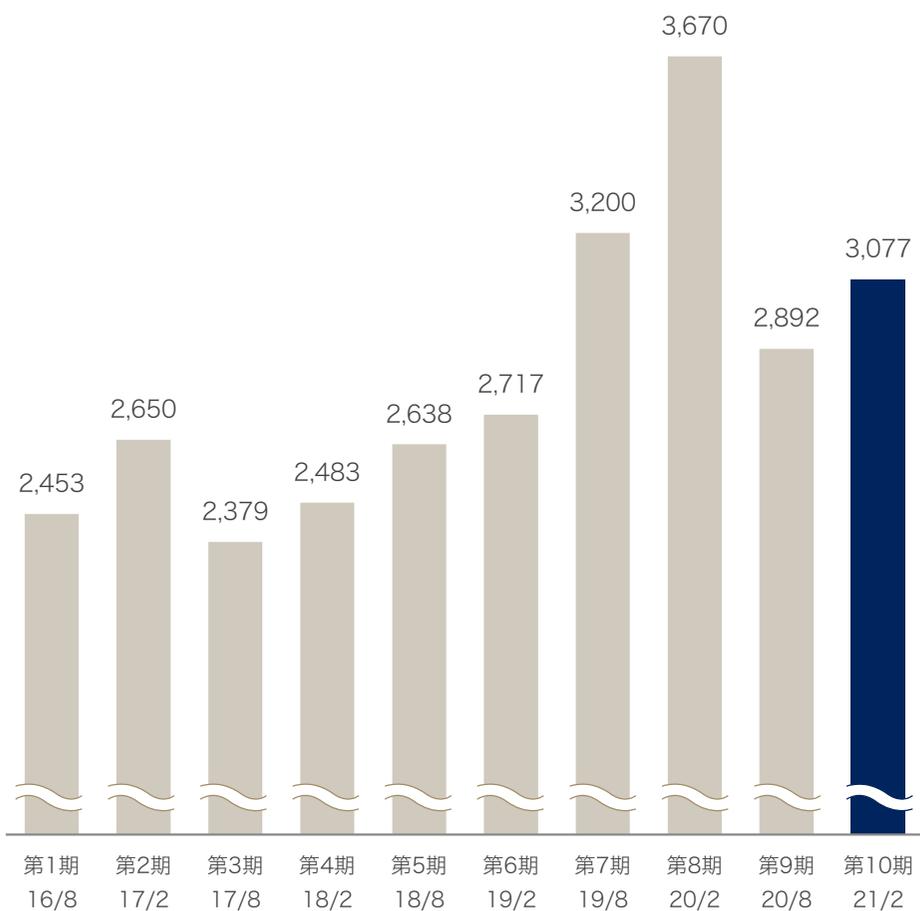
A dark blue world map is centered in the background of the slide. The map shows the outlines of continents and oceans in a lighter shade of blue.

02

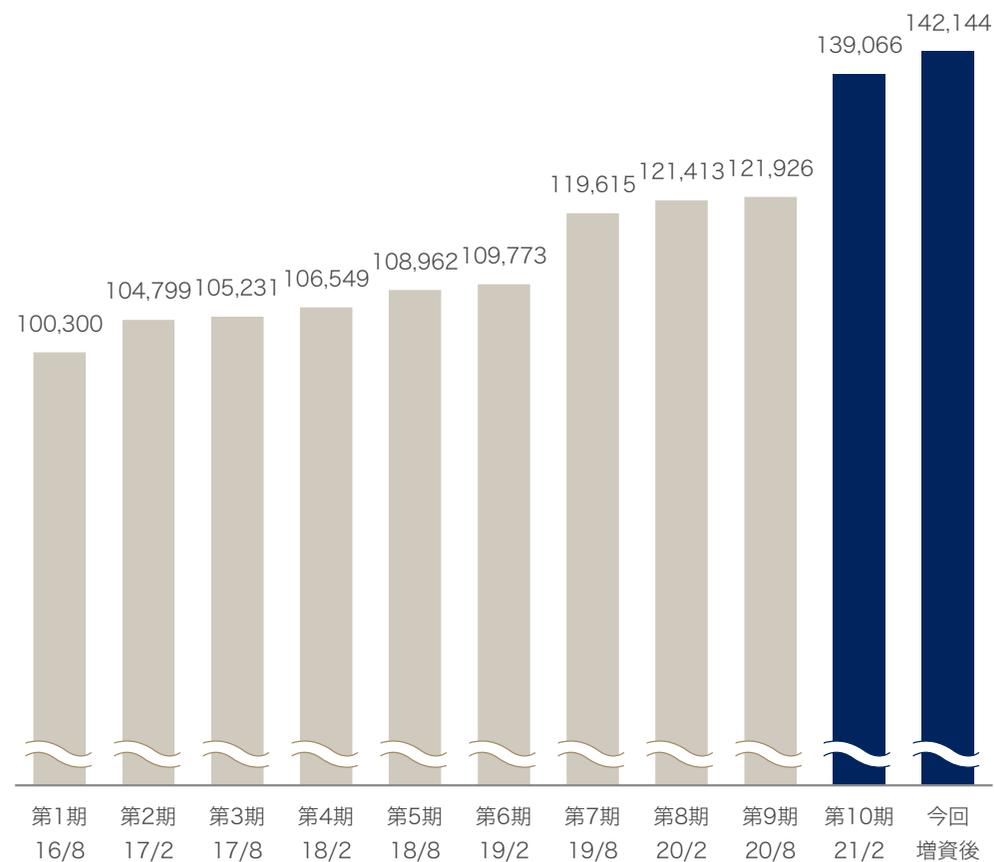
第 10 期 決算 概要

1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長

1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円）



1口当たりNAV（円）



2021年2月期（第10期）決算の概要

単位：百万円		第10期予想 (a)	第10期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第10期予想と第10期実績の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	9,556	9,504	-52	
	賃料共益費収入その他	9,071	9,096	25	
	水道光熱費収入	444	366	-78	電気使用量減少による影響
	不動産等売却益	39	41	2	
	不動産賃貸事業費用合計	3,083	2,901	-182	
	外注委託費	365	368	3	
	水道光熱費	466	335	-131	電気使用量減少及び電力会社切り替えによる影響
	リーシング費用	90	66	-24	再契約に伴うリーシング費用の減少
	修繕費	163	151	-12	CAPEXへの振替
	減価償却費	1,265	1,245	-20	CAPEXコストの減少
公租公課	662	665	3		
その他	69	67	-2		
営業収益 - 賃貸事業費用	6,473	6,603	130		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	7,698	7,805	107		
投資法人	資産運用報酬	1,111	1,147	36	業績連動の運用報酬の増加
	支払利息その他金融関連費用	547	549	2	
	投資口発行関連	106	101	-5	増資関連費用の予備費の未消化
	その他費用	125	93	-32	予備費の未消化及び、その他投資法人費用の減少
	控除対象外消費税	45	46	1	
投資法人費用	1,935	1,934	-1		
分配金その他	当期純利益	4,536	4,667	131	
	1口当たり分配金（円）	3,000	3,077	77	
	1口当たり利益分配金（円）	2,769	2,849	80	
	1口当たり利益超過分配金（円）	231	228	-3	
	LTV	42.4%	42.4%	0%	
期末物件数	18	18	-		

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2021年8月期（第11期）の業績予想

単位：百万円		第10期実績 (a)	第11期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第10期実績と第11期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	9,504	10,718	1,214	
	賃料共益費収入その他	9,096	9,744	648	第11期取得資産の影響
	水道光熱費収入	366	438	72	
	不動産等売却益	41	-	-41	住之江（底地）の売却益の剥落
	受取配当金	-	535	535	TMKへの優先出資証券からの受取配当金
	不動産賃貸事業費用合計	2,901	3,379	478	
	外注委託費	368	382	14	
	水道光熱費	335	409	74	
	リーシング費用	66	114	48	リーシング計画に基づく
	修繕費	151	99	-52	修繕計画に基づく
	減価償却費	1,245	1,386	141	第11期取得資産の影響
公租公課	665	915	250	第10期取得資産の固都税発生	
その他	67	72	5		
営業収益 - 賃貸事業費用	6,603	7,339	736		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	7,805	8,189	384		
投資法人	資産運用報酬	1,147	1,323	176	業績連動部分の変動
	支払利息その他金融関連費用	549	594	45	物件取得に伴う有利子負債の増加による影響
	投資口発行関連	101	87	-14	第3回公募増資と第4回公募増資の規模の違いによる差異
	その他費用	93	121	28	予備費及びESG関連費用の計上
	控除対象外消費税	46	-	-46	一過性費用の剥落
	投資有価証券償還損	-	15	15	償還予定の優先出資証券元本の付随費用を費用計上
	投資法人費用	1,934	2,141	207	
分配金その他	当期純利益	4,667	5,194	527	
	1口当たり分配金（円）	3,077	3,142	65	
	1口当たり利益分配金（円）	2,849	2,910	61	
	1口当たり利益超過分配金（円）	228	232	4	
	LTV	42.4%	42.0%	-0.4%	第10期取得資産の消費税還付による借入金の返済
期末物件数	18	19	1		

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

2022年2月期（第12期）の業績予想

単位：百万円		第11期予想 (a)	第12期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第11期予想と第12期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	10,718	10,538	-180	
	賃料共益費収入その他	9,744	10,113	369	第11期取得資産の通期寄与、危険物倉庫の賃料発生
	水道光熱費収入	438	424	-14	
	受取配当金	535	-	-535	一過性の損益の剥落
	不動産賃貸事業費用合計	3,379	3,418	39	
	外注委託費	382	389	7	
	水道光熱費	409	384	-25	
	リーシング費用	114	136	22	リーシング計画に基づく
	修繕費	99	92	-7	修繕計画に基づく
	減価償却費	1,386	1,427	41	第11期取得資産の通期寄与、CAPEX計画に基づく
公租公課	915	915	-		
その他	72	71	-1		
不動産賃貸事業損益	7,339	7,119	-220		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	8,189	8,547	358		
投資法人	資産運用報酬	1,323	1,309	-14	業績連動部分の変動
	支払利息その他金融関連費用	594	571	-23	一過性の損益の剥落
	投資口発行関連	87	31	-56	一過性の損益の剥落
	その他費用	121	128	7	投資主総会関連費用、予備費の計上
	投資有価証券償還損	15	-	-15	一過性の損益の剥落
投資法人費用	2,141	2,041	-100		
分配金その他	当期純利益	5,194	5,077	-117	
	1口当たり分配金（円）	3,142	3,083	-59	
	1口当たり利益分配金（円）	2,910	2,844	-66	
	1口当たり利益超過分配金（円）	232	239	7	
	LTV	42.0%	41.8%	-0.2%	第11期取得資産の消費税還付による借入金の返済
期末物件数	19	19	-		

(注) 管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なります

A dark blue world map is centered in the background of the slide. The map shows the outlines of continents and oceans in a slightly lighter shade of blue.

03

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

ラサールロジポート投資法人の各種指標⁽¹⁾

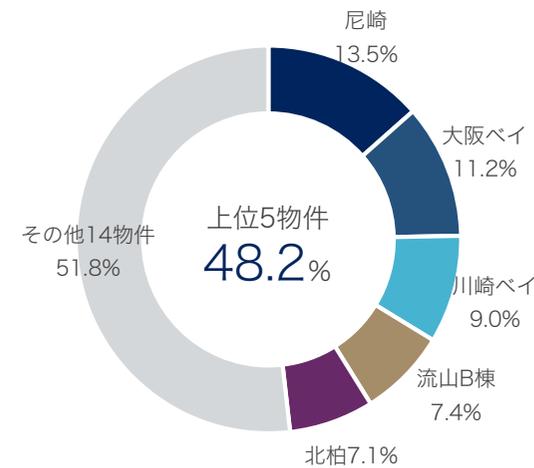
取得価格 3,578 億円	物件数 19 物件	稼働率 97.4 %	LTV ⁽²⁾ 41.8 %
鑑定評価額 4,011 億円	鑑定NOI利回り ⁽³⁾ 4.8 %	テナント数 ⁽⁴⁾ 169 件	信用格付(JCR) AA- ポジティブ

資産規模の推移

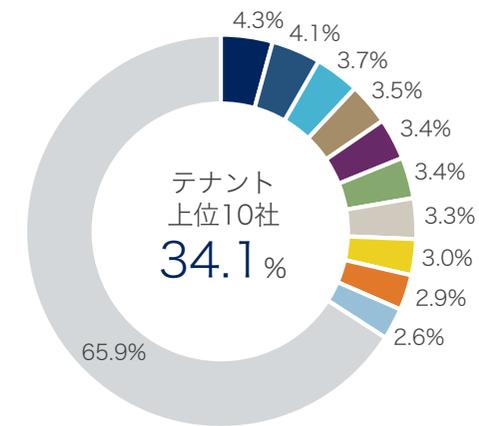


- (1) 2021年4月末時点で保有している19物件の2月末時点の数値にて計算
 (2) 第4回公募増資による発行済み投資口増加、物件取得完了、短期借入金返済後の数値
 (3) 底地1物件を除いた18物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (4) 名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は147件

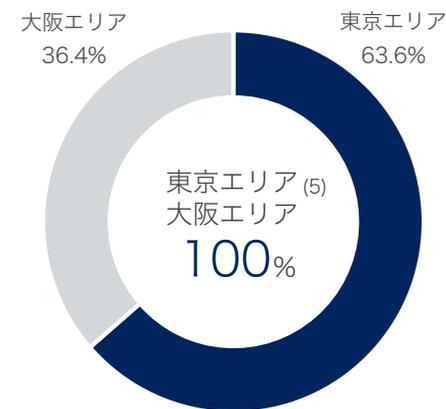
物件構成 (取得価格ベース)



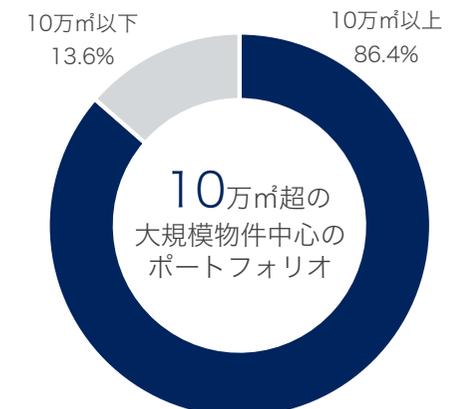
テナント分散状況 (面積ベース)



物件エリア比率 (取得価格ベース)



延床面積別比率⁽⁶⁾ (取得価格ベース)



- (5) 「東京エリア」とは、東京 60km 圏内 (JR東京駅から60km圏内) の地域、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内 (JR大阪駅から45km圏内) の地域
 (6) 底地1物件を除いた18物件にて計算

新規取得物件① ロジポート大阪ベイ

ロジポート大阪ベイの概要



取得価格	400億円
鑑定評価額	427億円
NOI利回り	4.4%
竣工年月	2018年2月
延床面積	139,551㎡
所在	大阪府大阪市
テナント数	11
契約率 ⁽¹⁾	94.5%



物件特性

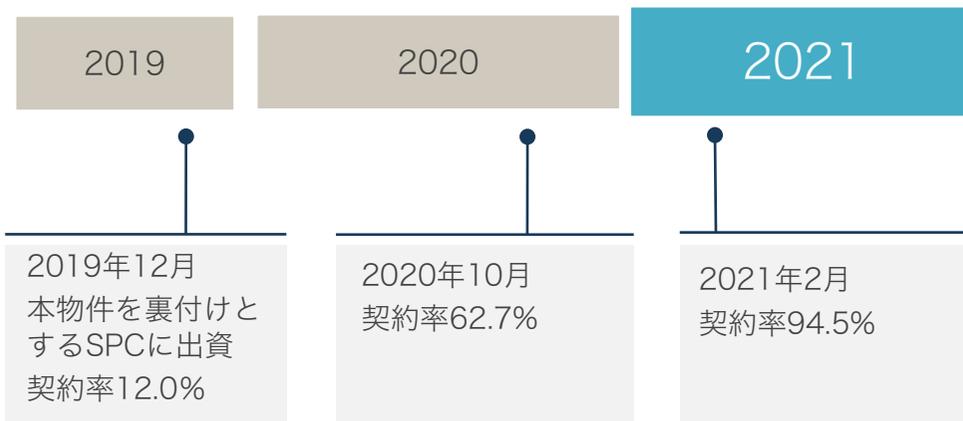
- 大阪港に近接する関西の中核物流エリアである大阪湾岸エリアに所在し、主要幹線道路へのアクセスに優れ、大阪都心部などの一大消費地向けの配送拠点として交通利便性の非常に高い立地
- 中央車路を挟んでワンフロア約1万坪の貸床面積を有するマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なダブルランプウェイや充分な天井高・床荷重などの昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様

超過収益の獲得

償還益 (見込み)	優先出資証券 IRR ⁽²⁾	賃料ギャップ
5.1 億円	27.7 %	9.6 %

バリューアッド投資の軌跡

出資以降、約 **110,000**㎡の賃貸借契約の締結



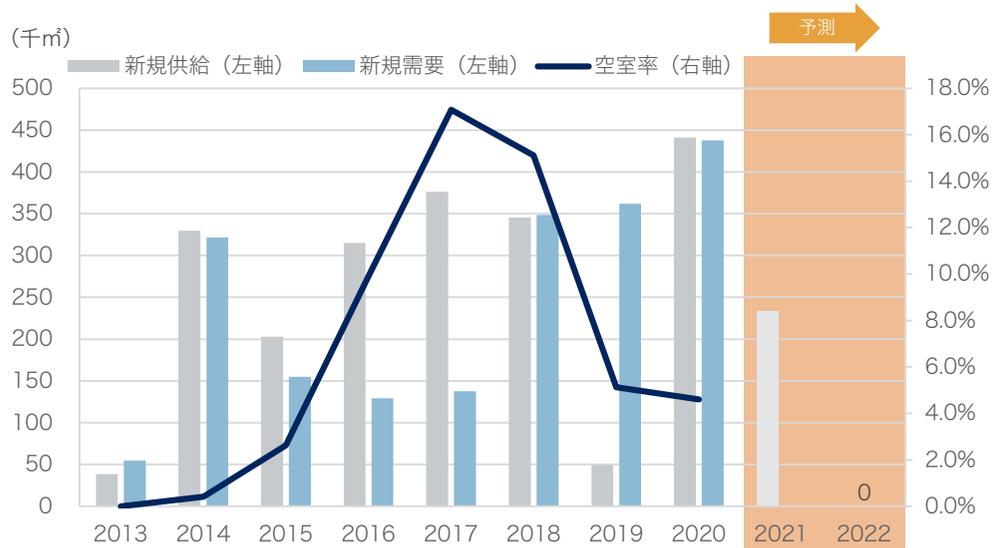
(1) 2021年2月末時点の契約率

(2) 2019年12月25日に優先出資証券を取得した後、2021年6月30日に優先出資証券の元本償還を受け、

2021年7月31日に受取配当金から付随費用を控除した償還益5.1億円（見込み）が発生するとした前提に基づいた投資期間の内部収益率（年率）の見込値を記載

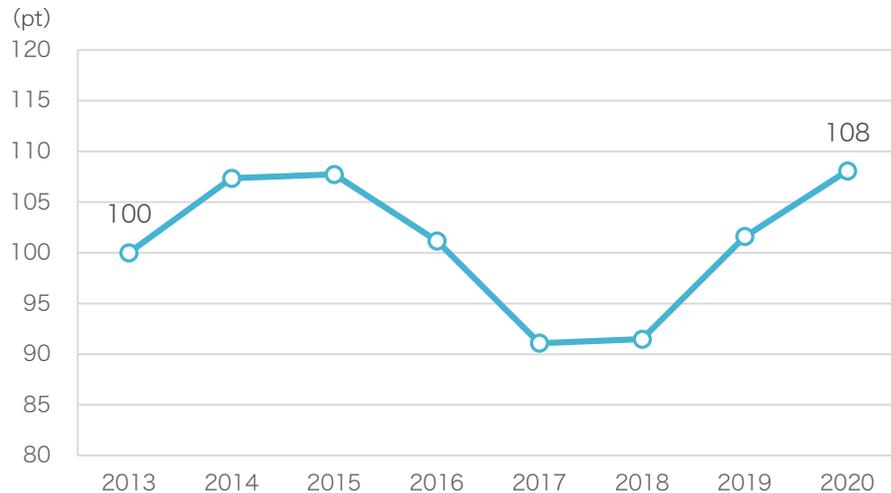
新規取得物件② 賃料成長が見込まれる大阪湾岸エリアに立地

大阪湾岸エリアの需給と空室率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年Q4）」

大阪湾岸エリアの成約賃料単価指数の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年Q4）」

賃料単価上昇傾向にある大阪湾岸エリア

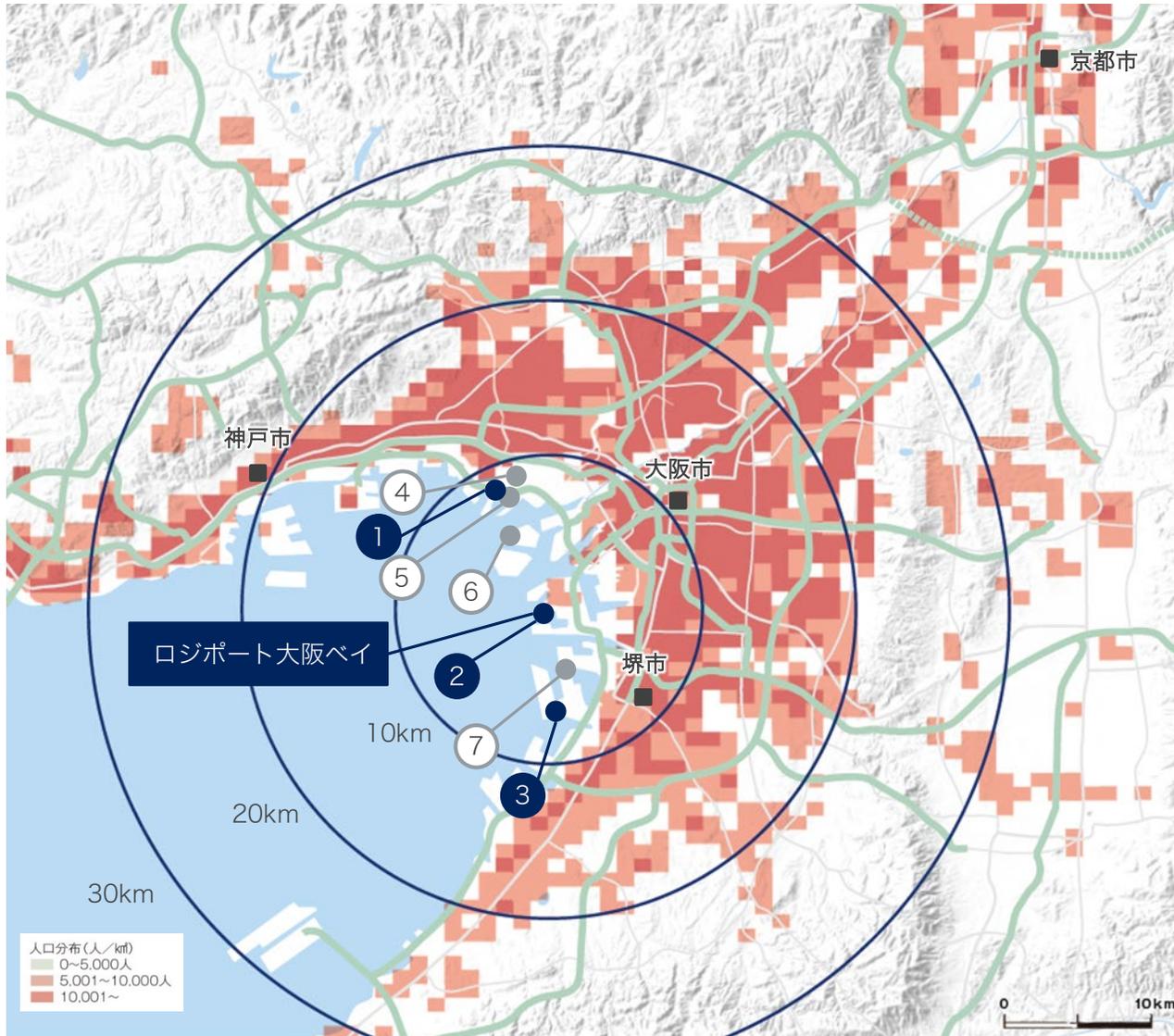
- 大阪湾岸エリアは2016年、2017年の大量供給により空室率は20%近くまで上昇したが、2019年に新規供給が大きく減少する一方で、Eコマースを中心とした消費者向けの物流ニーズが堅調に創出された。結果として、空室率は大きく低下し、2020年末の成約賃料単価指数は2013年以降のボトムの2017年末対比で約19%上昇し、2015年と同程度の水準まで回復した
- 大阪湾岸エリアの2021年の新規供給は、2020年の約半分の水準に留まる見込みであり、テナント内定率は100%である。また、2022年の新規供給の予定はなく、ほぼ空スペースがない状態である。上記のことから、今後も大阪湾岸エリアにおける賃料単価上昇傾向は継続する見込みが高いと本投資法人は考える

成約賃料
単価指数
+ 19%
(2017年末比)

2021年の新規供給
テナント内定率
100%
(2020年末時点)

新規取得物件③ テナント層の拡大する大阪湾岸エリア

大阪湾岸エリアに主要Eコマース業者の事業拠点が集積



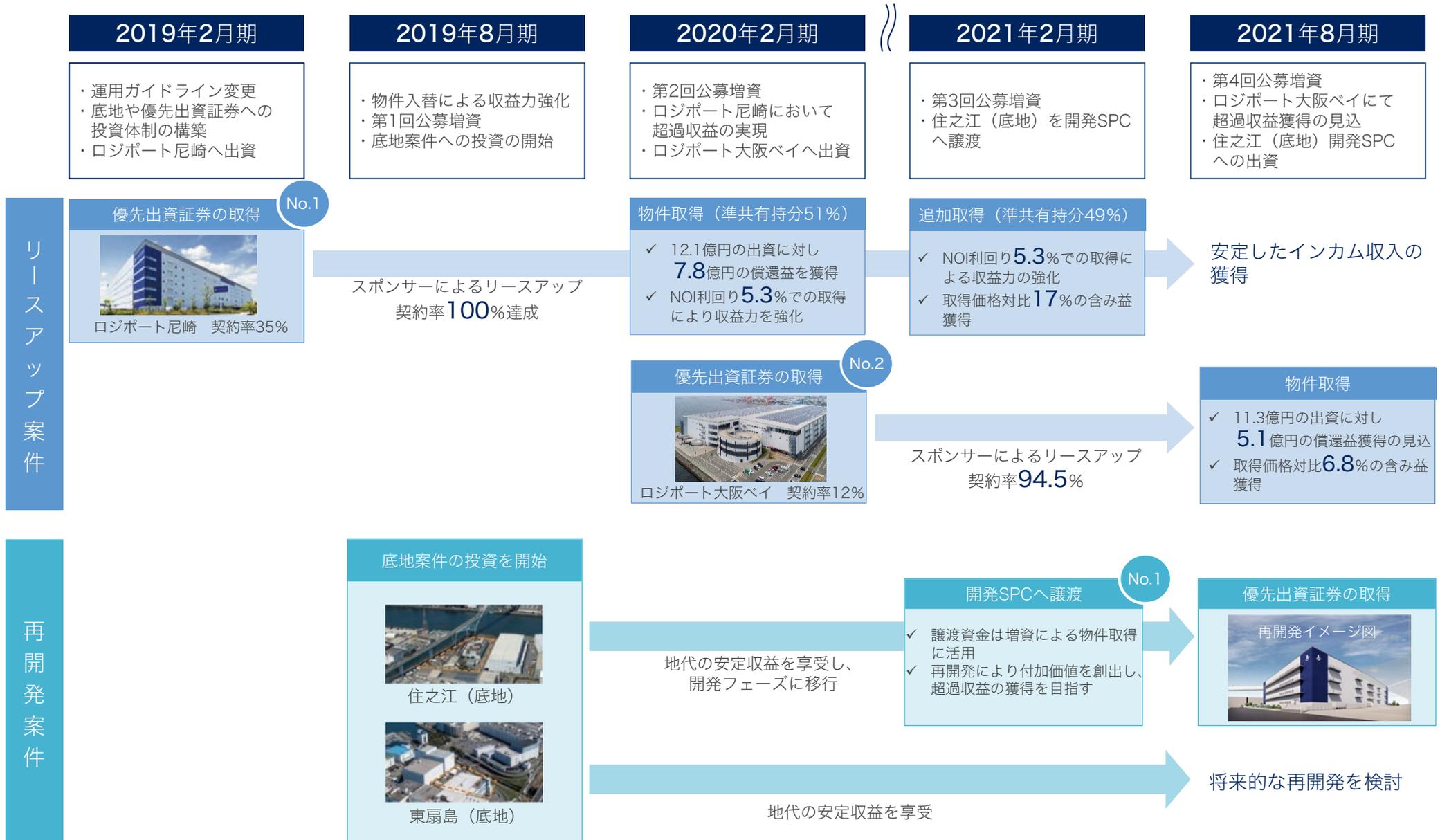
- 大阪湾岸エリアは、従来は海上貨物を保管する倉庫が多く集積するエリアであったが、近年はその消費地への近接性に着目し、消費地へのラストマイル拠点としての再評価が進んでいる
- その再評価の結果、主要Eコマース業者や大手小売店の物流拠点の開設が相次いでおり、消費者向けの物流ニーズが増加傾向にある
- また、冷凍冷蔵倉庫の需要の高まりにより、西日本最大規模の輸入港である大阪港から荷揚げした冷凍冷蔵食品を格納し、消費地へ配送する機能を担う物流施設のニーズも高まっている
- ロジポート大阪ベイは大阪湾岸エリアの中心部に所在しており、自動車30分圏でカバーできる人口は210万人に及び、消費地向けの配送拠点として交通利便性の非常に高い立地である

① 楽天 (※)	④ モノタロウ
② Amazon (※)	⑤ Amazon
③ Amazon (※)	⑥ アスクル
(※) 本投資法人保有物件	⑦ Amazon

出所：CBRE「対象エリアにおける物流施設マーケット動向（大阪湾岸エリア）」を基に本資産運用会社にて作成。人口分布については、2015年10月1日時点で実施された平成27年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「2分の1（500m）地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成

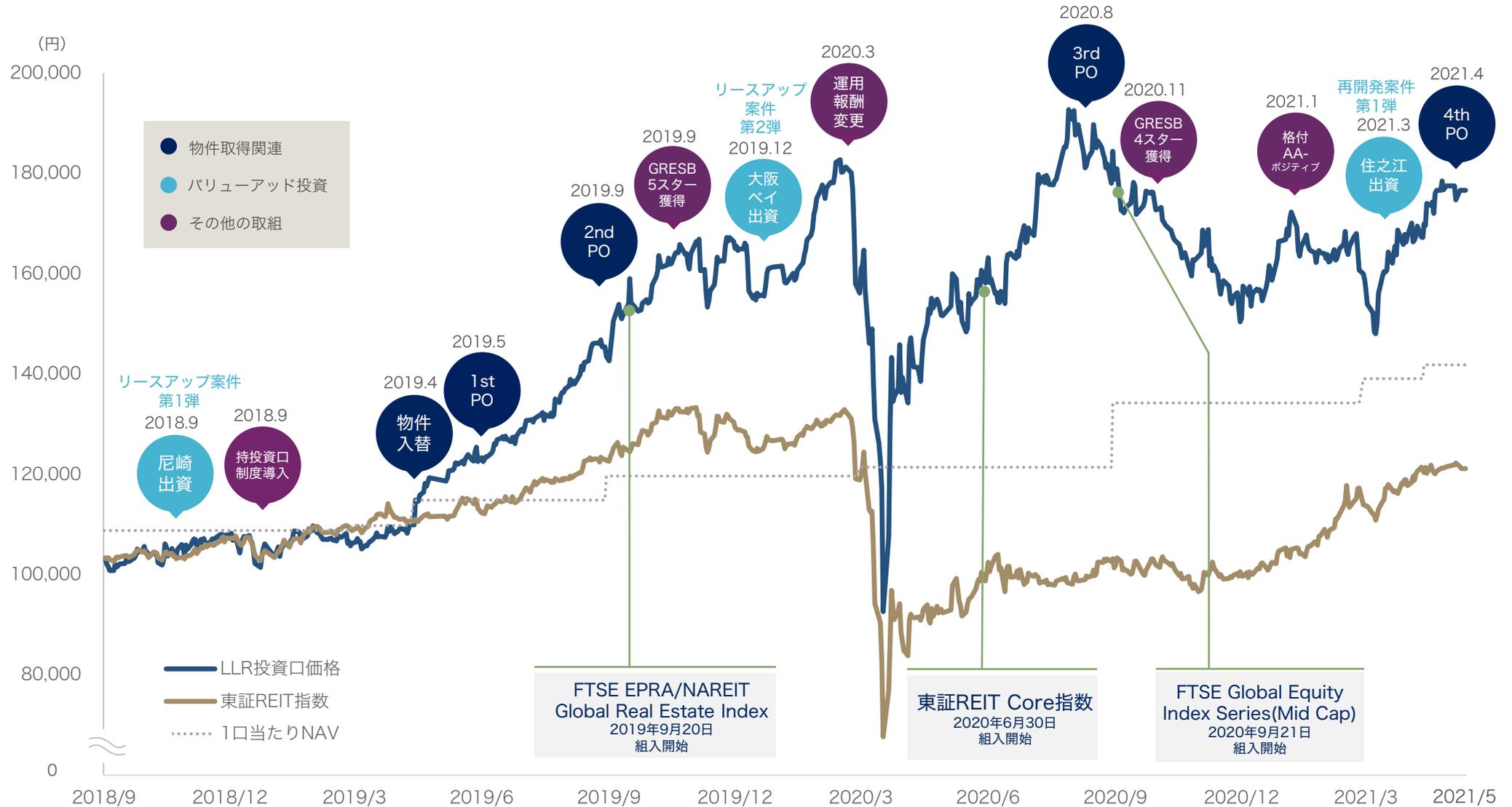
バリューアッド投資のトラックレコード

リースアップ案件と再開案件の取組実績



投資口価格の推移と流動性の拡大

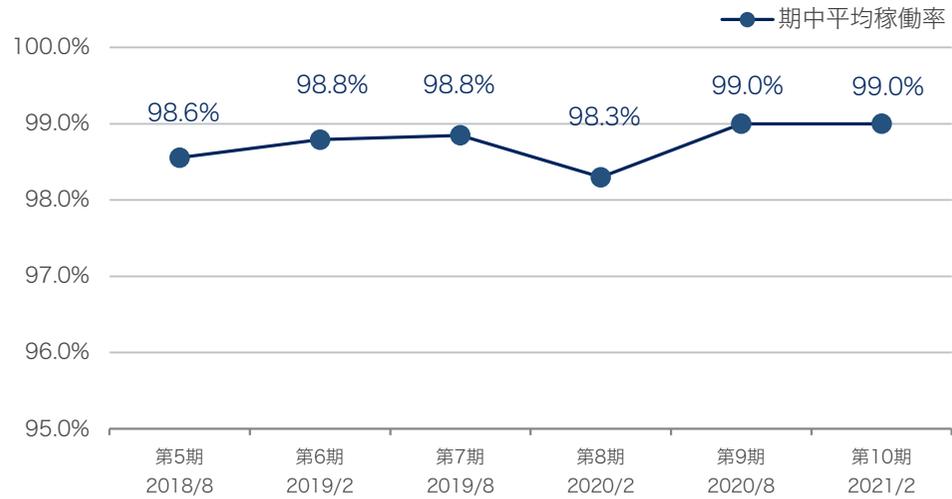
2018年9月～2021年5月までの本投資法人の主な取組みと投資口価格の推移



(1) 東証REIT指数は、本投資法人の2018年9月3日の投資口価格の終値を基準に指数化し、2021年5月14日まで計算
 (2) 上記グラフにおける本投資法人の主な取組みは、公表時期または実施時期を記載

内部成長 物件運営実績①

ポートフォリオ稼働率の推移⁽¹⁾



第10期 稼働率月次推移⁽¹⁾



(1) ポートフォリオ全体（持ち分考慮後）の数値を記載
 (2) 第10期中に契約期日が到来した面積に占める割合（倉庫部分のみ、一時使用除く）

第10期リーシング実績⁽²⁾

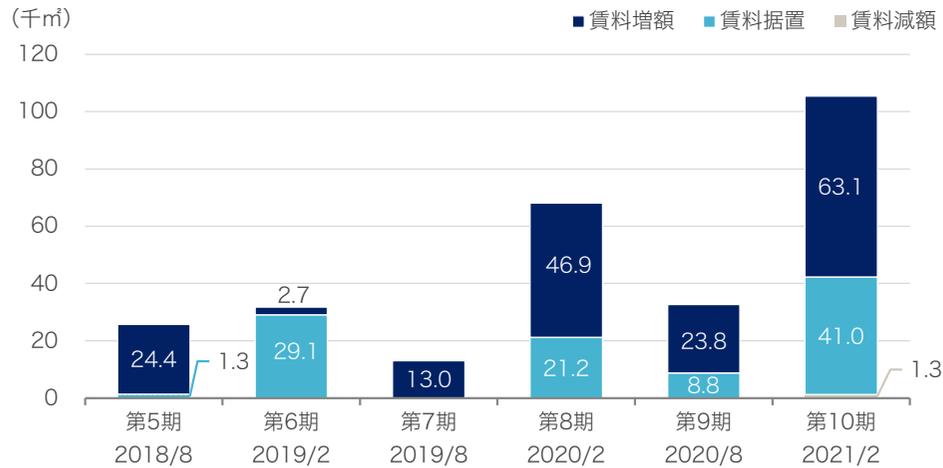
第10期に契約満了となった約210,000㎡の更改状況



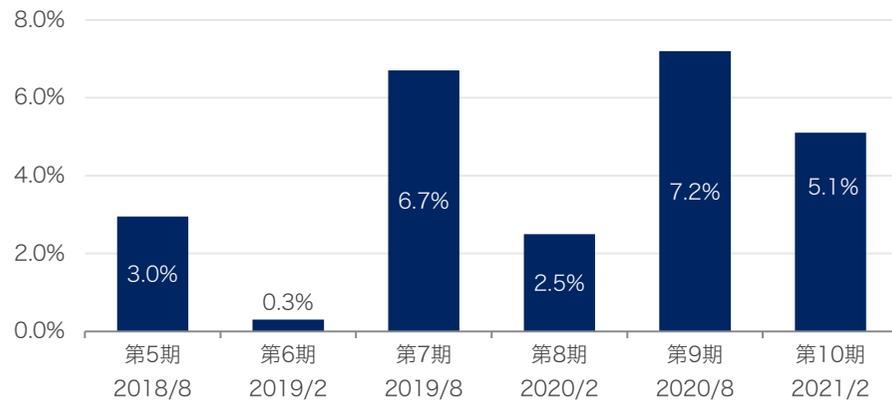
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（14物件）⁽¹⁾

賃料改定実績の推移⁽²⁾

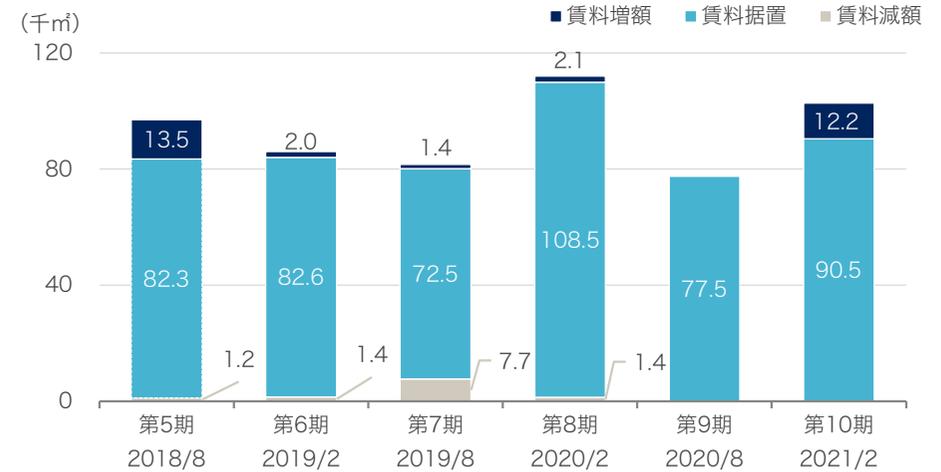


賃料改定による賃料増減率⁽³⁾



東扇島3物件

賃料改定実績の推移⁽²⁾



普通借家契約の更新実績⁽²⁾



更新区画の埋戻し日数⁽⁴⁾

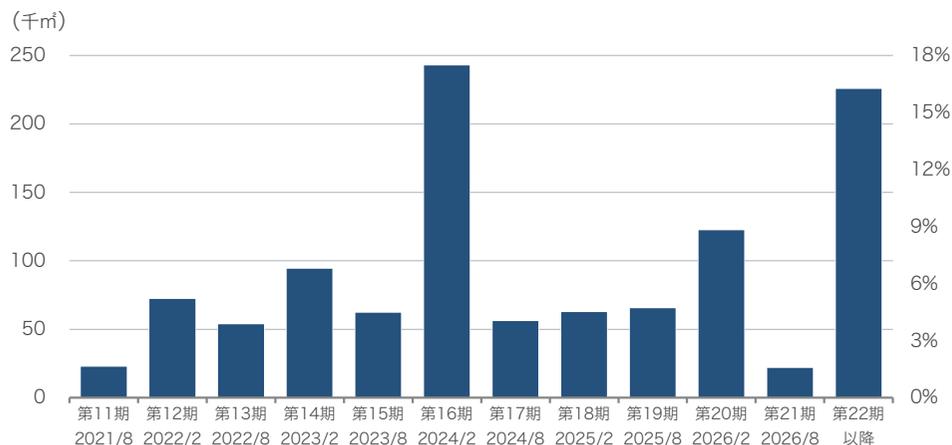
51日 12日 0日 0日 0日 0日

- (1) 第10期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14物件
- (2) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）
- (3) 各期中に契約期日が到来した契約の旧契約に対する賃料増減率（倉庫部分のみ、一時使用除く）
- (4) 当期又は当期以前に退去があり空室となっていた区画の内、後継テナントが入居するまでの期間の平均（倉庫部分のみ）

今後のリーシング戦略

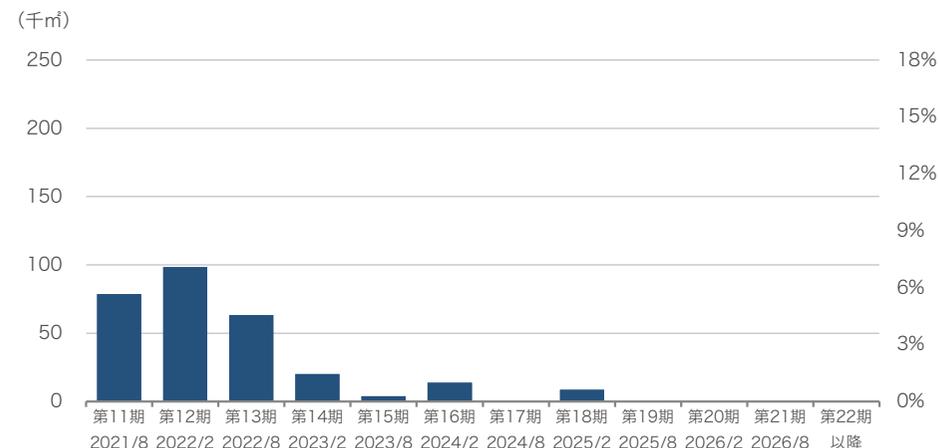
定期借家物件（15物件）⁽¹⁾

賃貸期間満了スケジュール

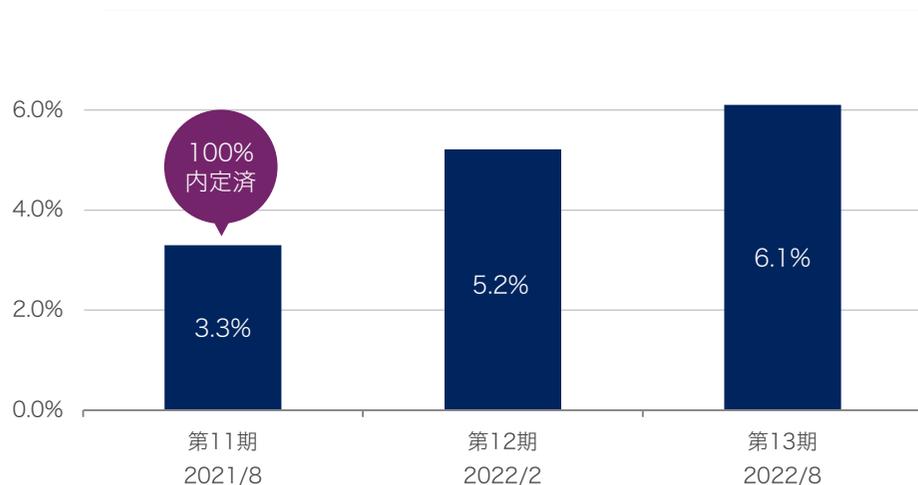


東扇島3物件

賃貸期間満了スケジュール



今後満了を迎える賃料⁽¹⁾の増額ポテンシャル



賃料ギャップ



- (1) 2021年4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15物件の倉庫部分の定借契約を集計
- (2) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
- (3) マーケットレポートに基づき本資産運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価
- (4) 倉庫部分の賃料単価

内部成長 収益性の向上を支える具体的な取組内容

危険物倉庫の増築

- 容積率未消化部分を活用して、敷地内に危険物倉庫を増築し、追加収入の獲得を目指す

ロジポート尼崎



取得予定価格 **457**百万円
 想定NOI利回り **13.7**%
 時期 2021年9月

マーケット動向を捉えたリーシング活動

- 需給のタイト化による市場賃料の上昇を捉えて、再契約及び新規リーシングにおいて賃料単価の増加を達成

ロジポート橋本 他



	対象面積	賃料単価
橋本	8,000㎡以上	+ 11.1 %
相模原	8,000㎡以上	+ 6.1 %
流山B	7,000㎡以上	+ 9.1 %

太陽光パネルの設置

- 太陽光パネルを屋上に設置。売電事業者からの賃料収入による増収を実現

ロジポート堺築港新町

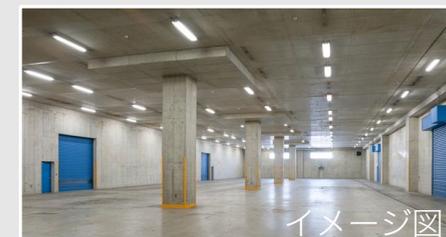


取得価格 **214** 百万円
 想定NOI利回り **9.7** %
 時期 2020年9月

LED照明の導入を利用した賃料増額改定

- LED照明の導入による電気代削減の対価として、普通借家契約の賃料増額を実現

ロジポート東扇島A棟・B棟



	対象面積	賃料単価
A棟	16,000㎡以上	+ 2.9 %
A棟	7,000㎡以上	+ 2.8 %
B棟	5,000㎡以上	+ 4.3 %

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	取得価格 (億円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (億円)	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	212	5.9	238	4.6	99.9	100.0	16	3.6	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	230	6.4	259	4.8	99.7	100.0	19	2.9	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	2012年10月	253	7.1	302	4.6	100.0	100.0	6	2.5	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	2008年7月	266	7.4	311	4.9	99.9	100.0	8	2.7	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	1987年4月	190	5.3	202	5.0	97.0	38.8	23	1.0	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	1991年4月	191	5.3	217	5.4	95.3	44.6	18	0.9	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	237	6.6	264	4.9	98.6	44.9	18	0.9	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	2011年1月	119	3.3	125	4.7	100.0	100.0	4	2.0	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	2018年7月	93	2.6	105	5.1	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	64	1.8	66	4.6	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	3.5
東京-13	東扇島(底地)	神奈川県川崎市	-	-	11	0.3	16	3.8	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	322	9.0	349	4.3	99.7	100.0	11	6.7	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	85	2.4	93	4.9	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	0.9

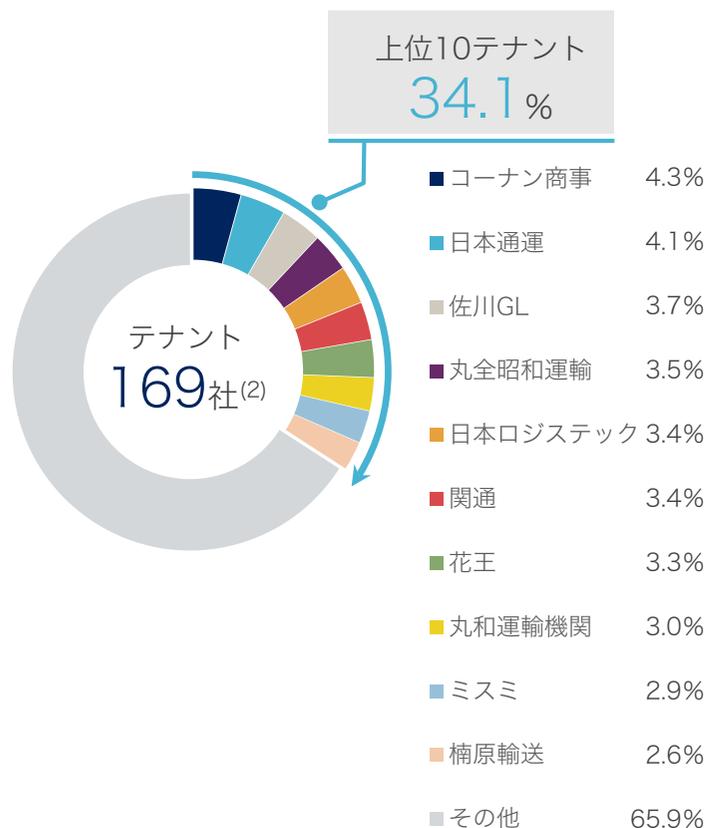
ポートフォリオ一覧②⁽¹⁾

No.	物件名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (億円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (億円)	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	82	2.3	87	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	42	1.2	50	5.6	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	177	4.9	193	4.7	96.0	100.0	11	3.3	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	259,004	2017年10月 ⁽⁷⁾	482	13.5	578	5.3	99.7	100.0	13	3.1	6.2
大阪-6	ロジポート堺 ⁽⁶⁾	大阪府堺市	115,552	2017年3月	121	3.4	128	4.8	98.5	100.0	5	1.9	8.7
大阪-7	新規取得資産 ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	2018年2月	400	11.2	427	4.4	82.3	100.0	11	3.9	8.3
合計/平均			2,042,060		3,578	100.0	4,011	4.8	97.4	89.3	169 ⁽⁸⁾	3.4	3.1
LLR-3	(仮称) 大阪住之江物流 センター計画 (優先出資証券)	大阪府大阪市	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-

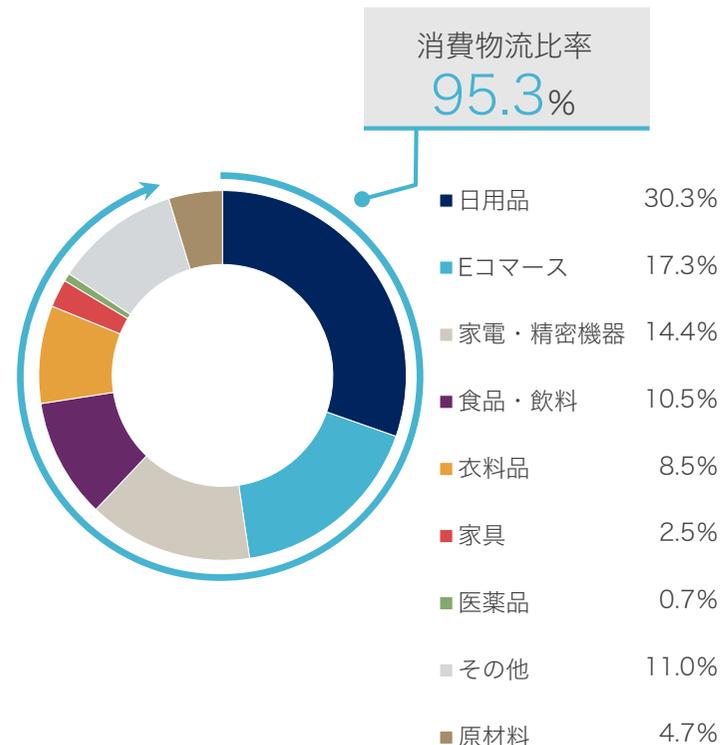
- (1) 2021年4月末時点で保有している19物件の2月末時点の数値及び優先出資証券の3月末時点の数値を記載
(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
(3) 賃料ベースで計算
(4) 面積ベースで計算
(5) 2021年3月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「18物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載
(6) 取得価格及び鑑定評価額は、準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載
(7) 登記簿上の新築年月（2009年4月）でなく、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月を記載
(8) 名寄せ前の件数を記載
(9) 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

分散の効いたポートフォリオ

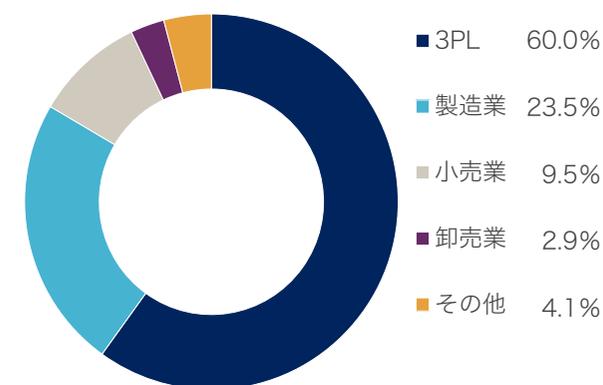
テナント分散状況⁽¹⁾



エンドユーザーの業種比率⁽³⁾



テナント業態比率⁽³⁾



(注) 2021年4月末日時点で保有している底地を除く18物件の2021年2月末の数値にて計算

(1) 面積ベースで算出

(2) 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は147件

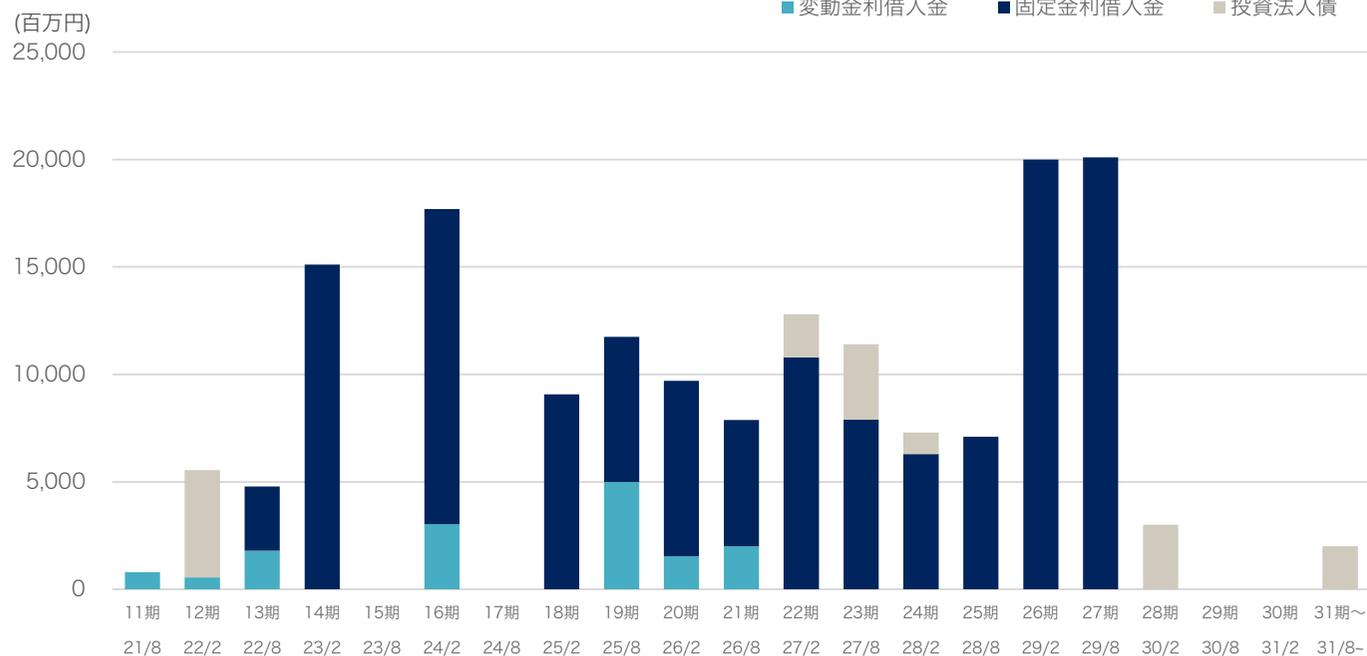
(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

財務運営

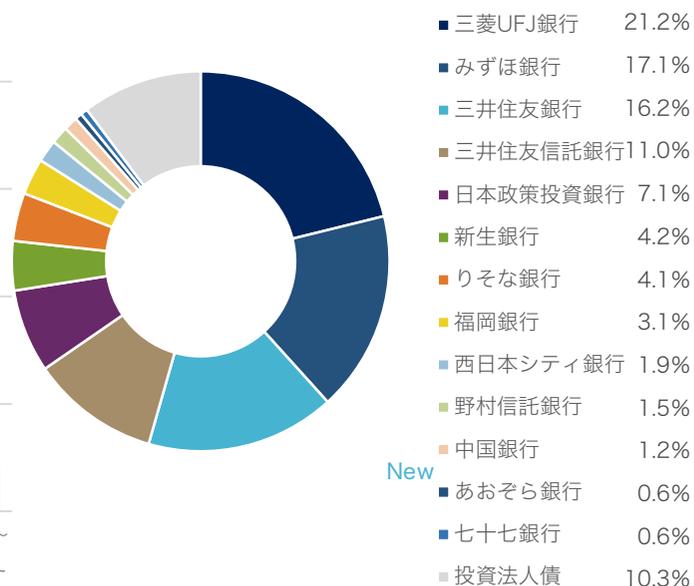
強固な財務体質の構築 ⁽¹⁾



有利子負債の返済期限 ⁽¹⁾



取引先金融機関 13 社



- (1) 第4回公募増資による発行済み投資口増加、物件取得完了、短期借入金返済後の数値
 (2) LTVは有利子負債÷総資産、鑑定LTVは有利子負債÷総資産（時価ベース）にて算出
 (3) 借入金および投資法人債を負債として算出
 (4) 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

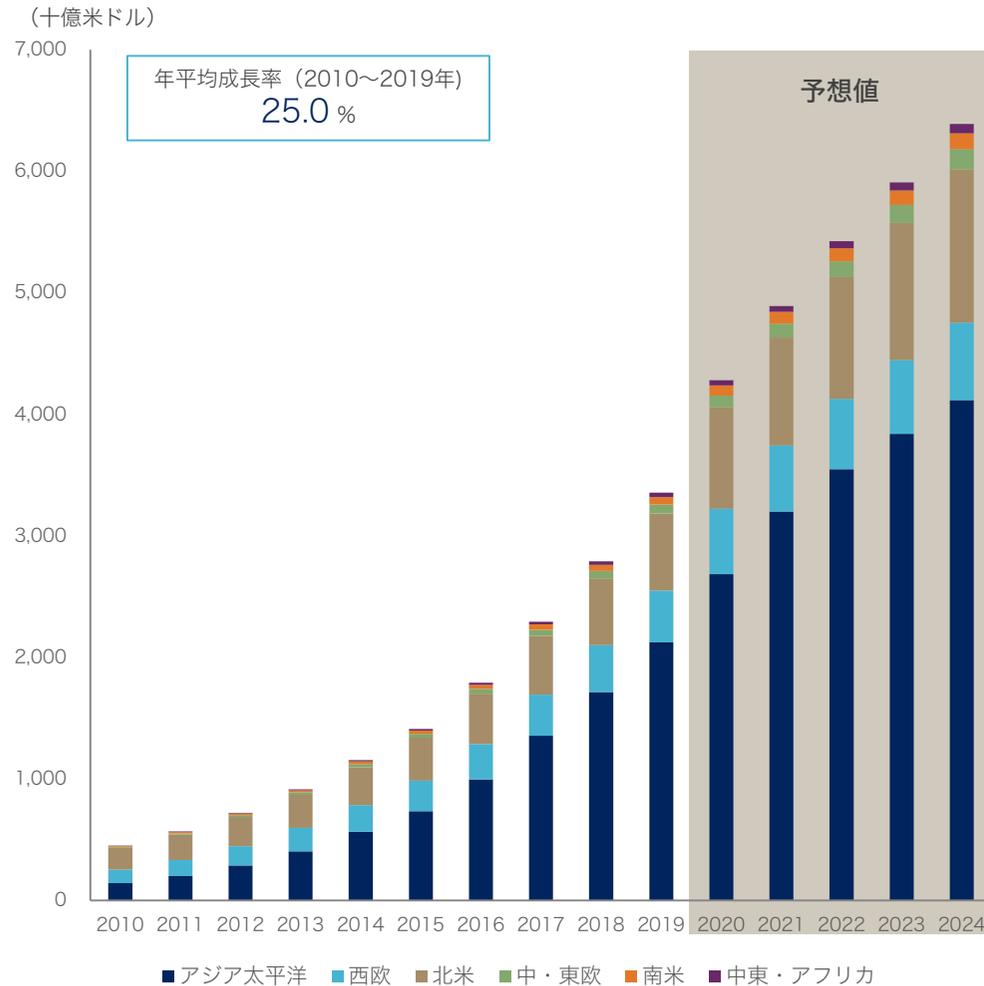


04

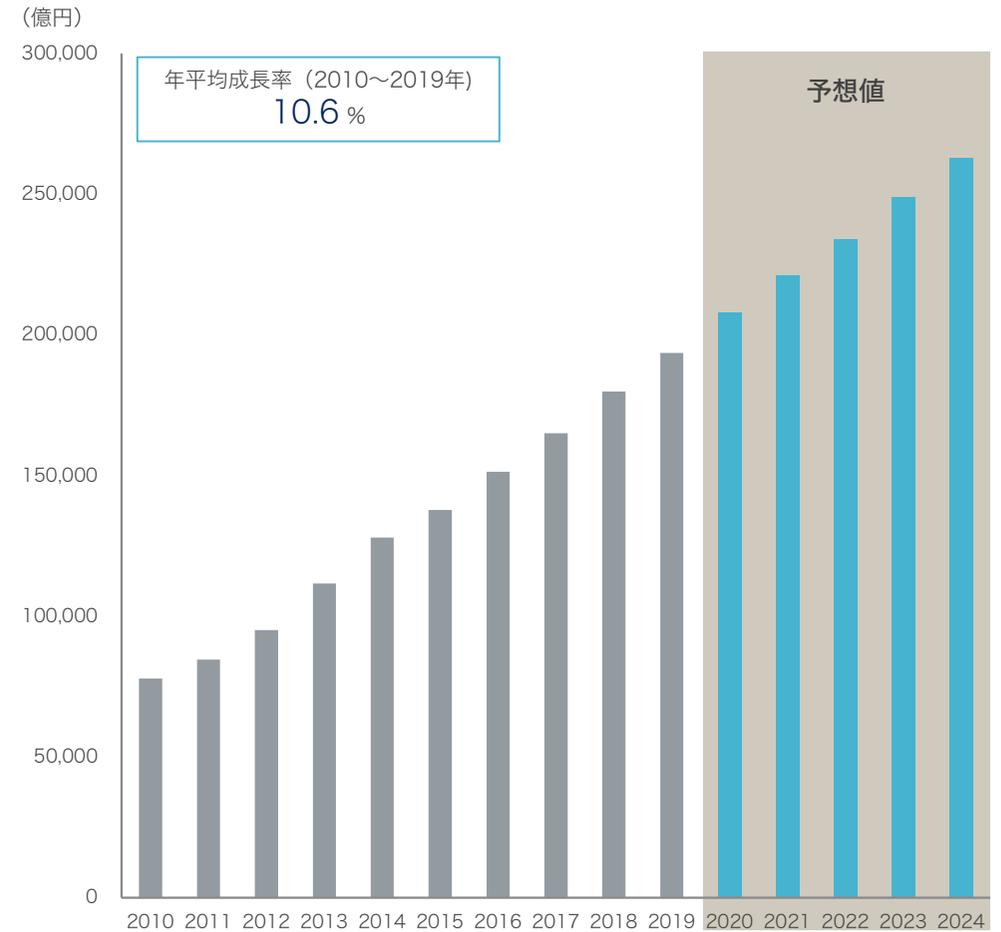
物流施設マーケット

物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大①

世界におけるEC市場規模の推移



日本におけるEC市場規模の推移

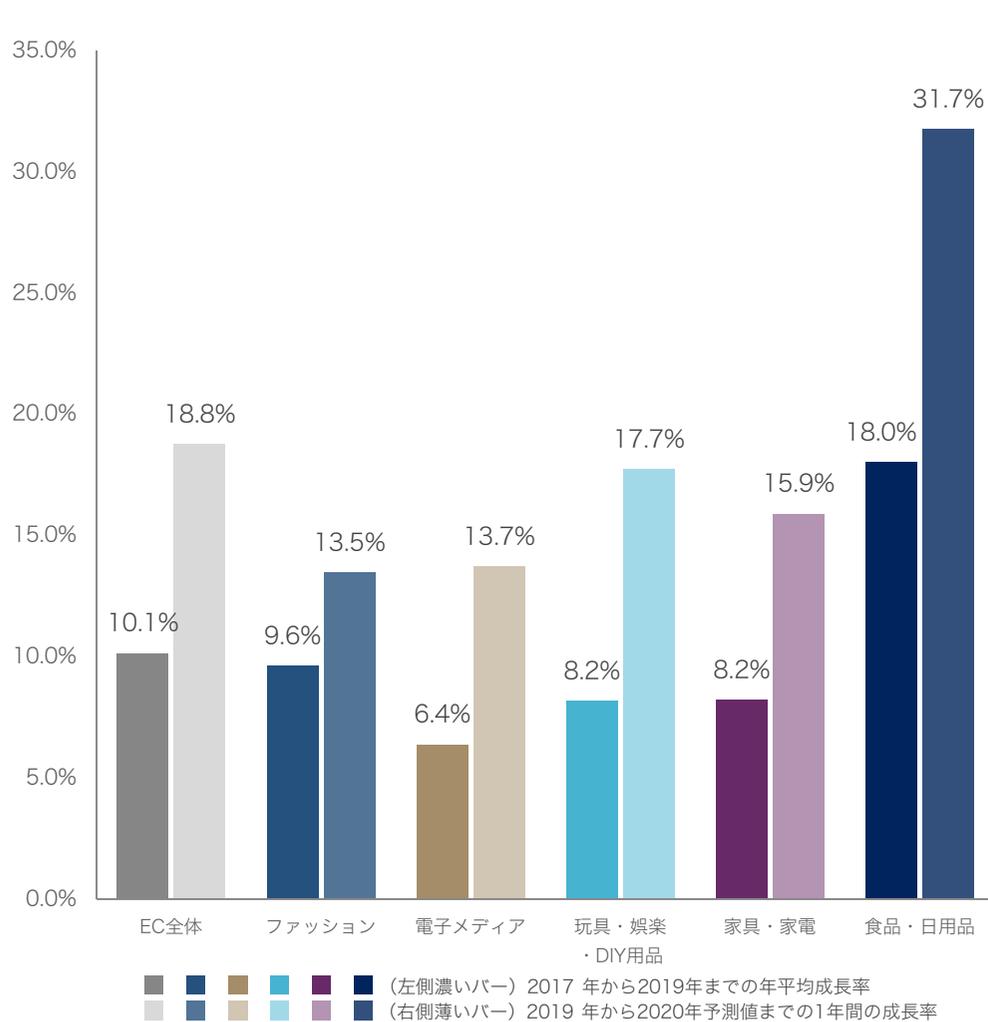


出所：eMarketer (2021年2月)

出所：2010年から2019年までは、経済産業省 商務情報政策局 情報経済課「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）、2020年から2024年までの予想値は、株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」（2020年12月）
LaSalle LOGIPORT REIT

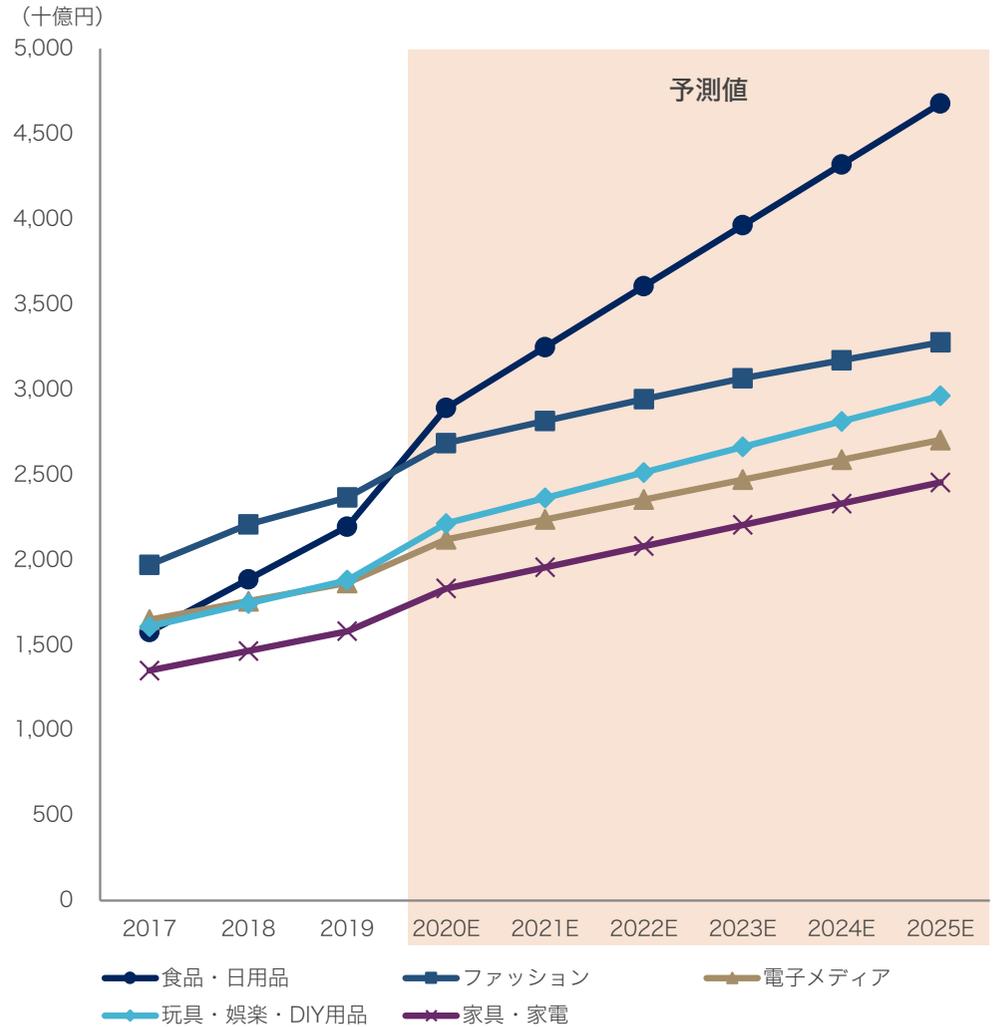
物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大②

品目別国内EC市場規模の成長率（2020年11月時点）



出所：Statista（2020年11月）

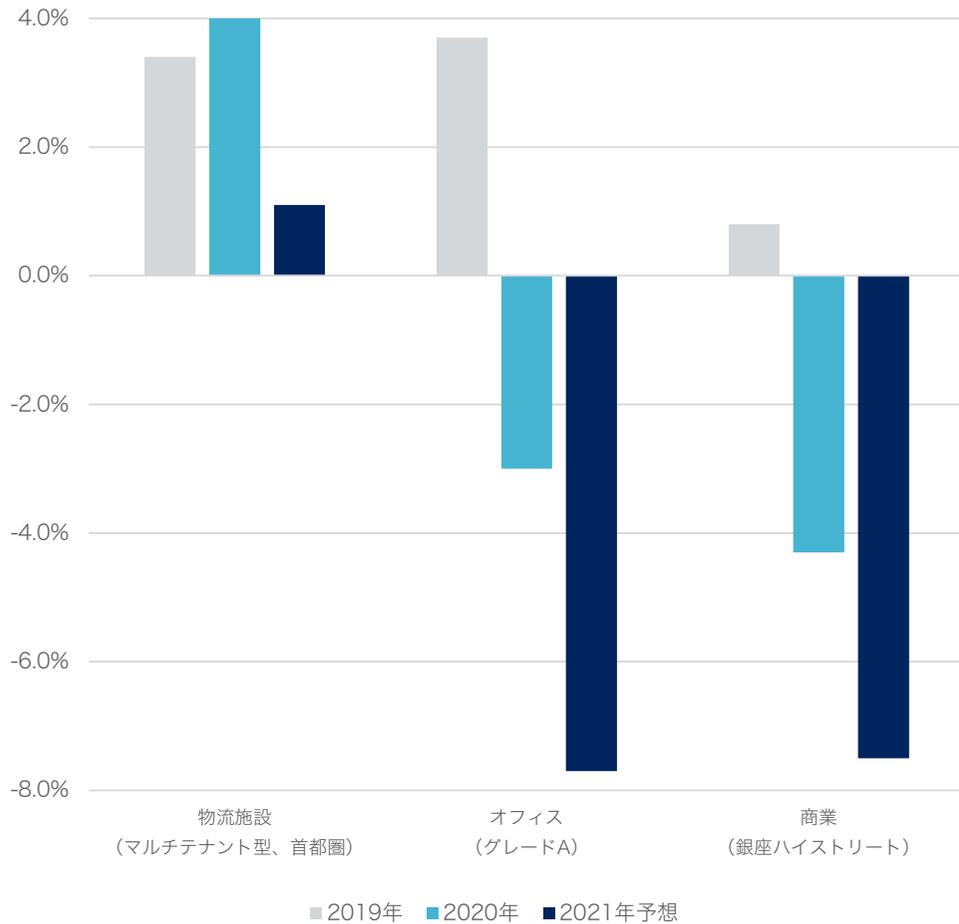
ECの国内販売高推移の長期見通し（品目別）（2020年11月時点）



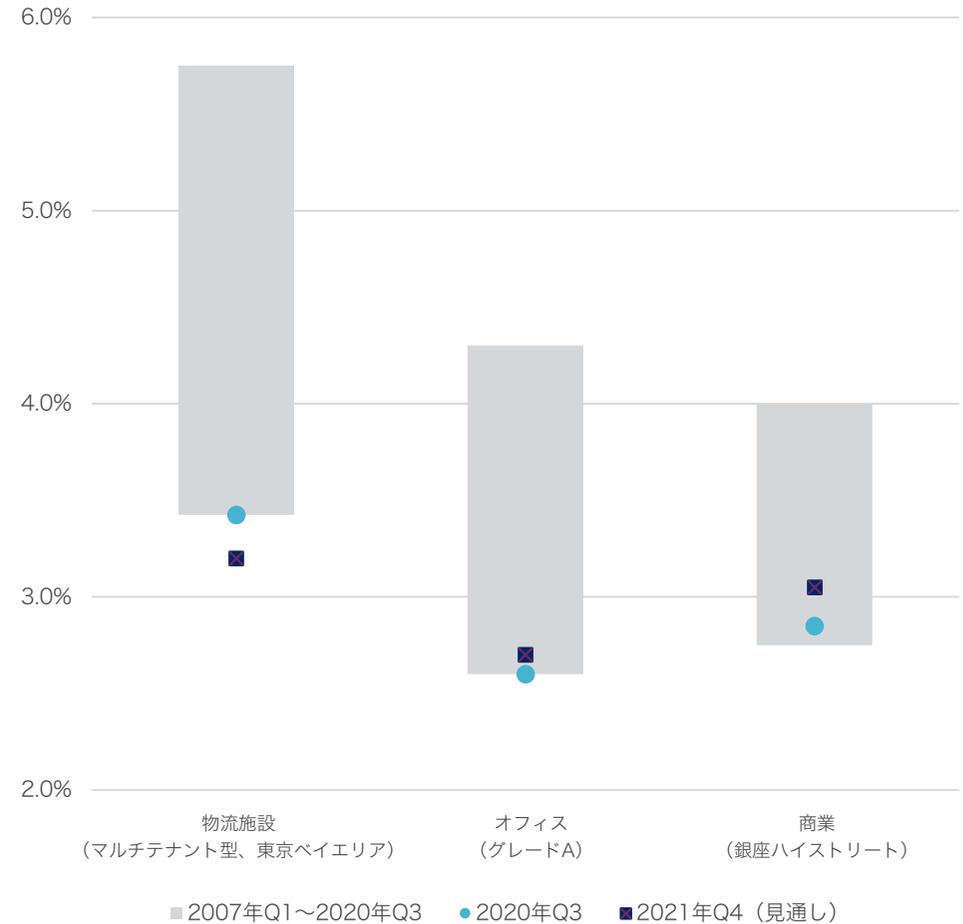
出所：Statista（2020年11月）

堅調な物流不動産マーケット

首都圏の主要アセットタイプの賃料予測（対前年比）

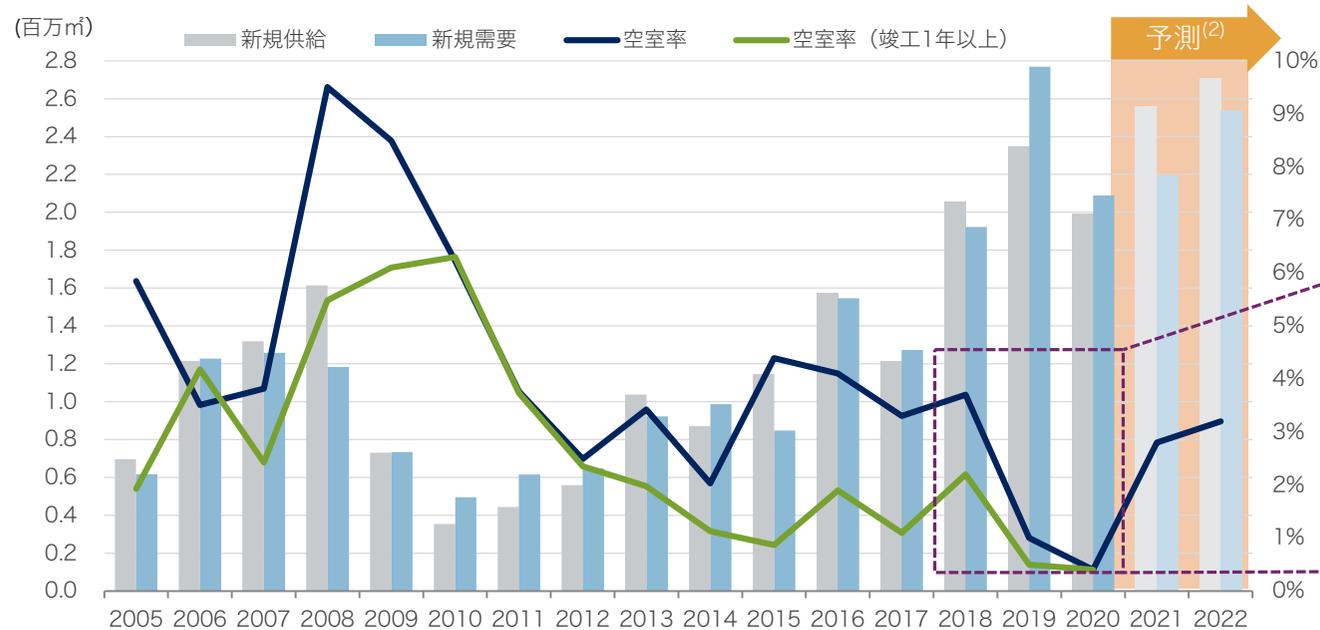


首都圏プライムアセットの利回りの見通し



首都圏の物流不動産マーケット

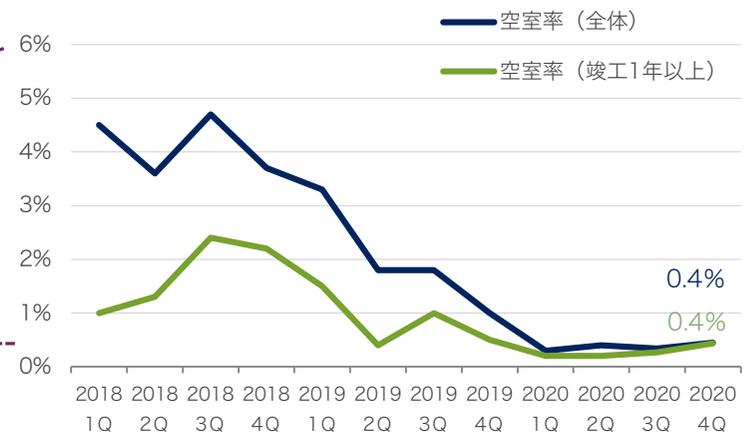
スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率

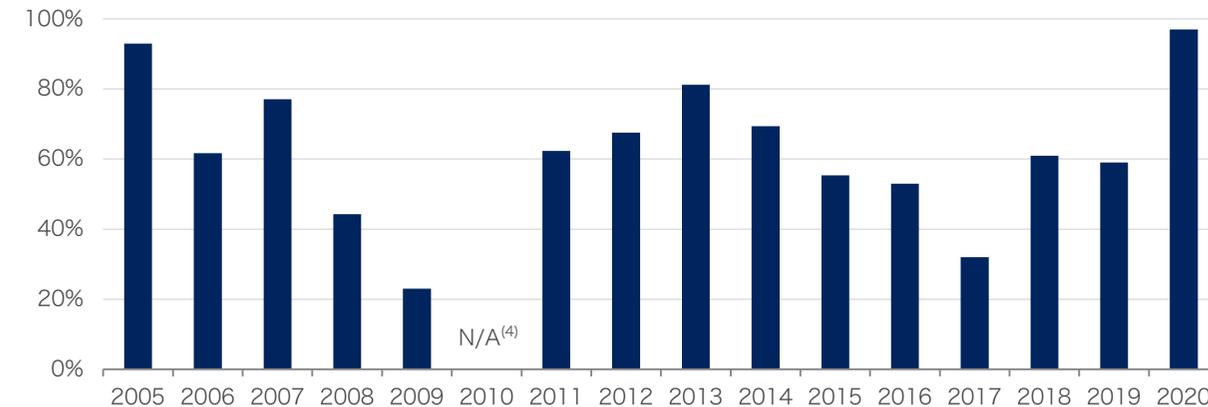
2020年は新規供給208万㎡に対し新規需要218万㎡と需要超過となり足許空室率も歴史的な低水準



出所：CBRE

2020年12月末時点 **0.4%**
(築1年以上は0.4%)
2021年供給量 約 **255** 万㎡
2022年供給量 約 **270** 万㎡

大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移

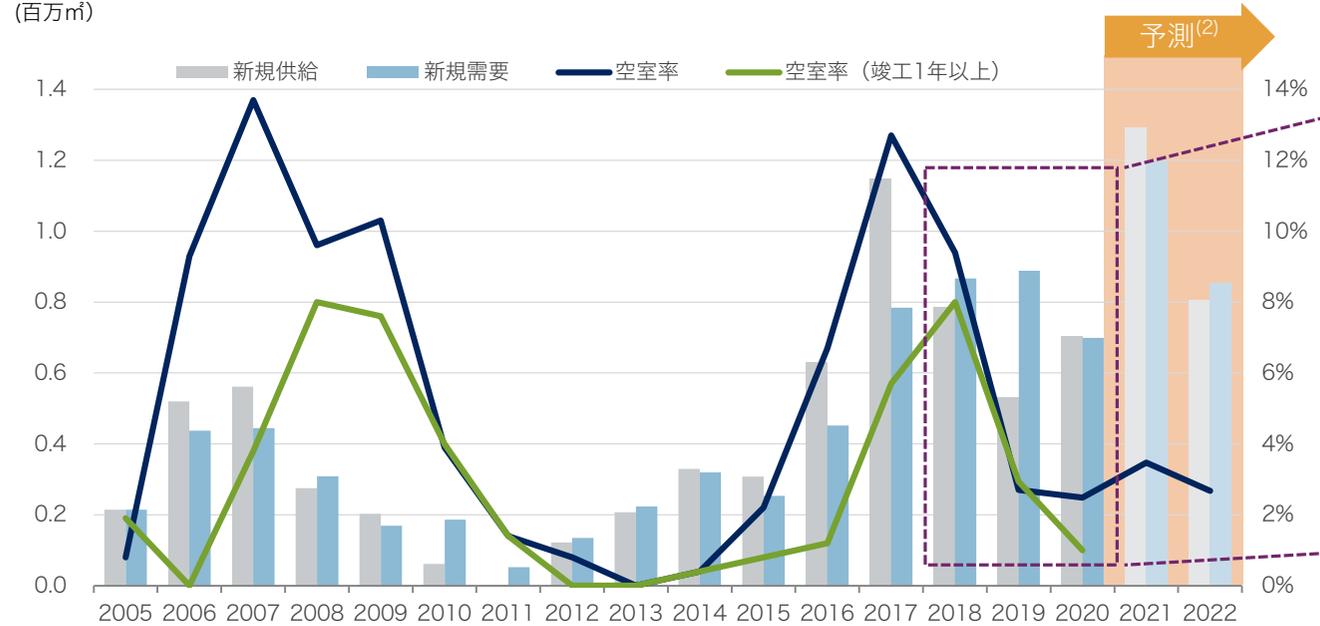


出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

大阪圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾

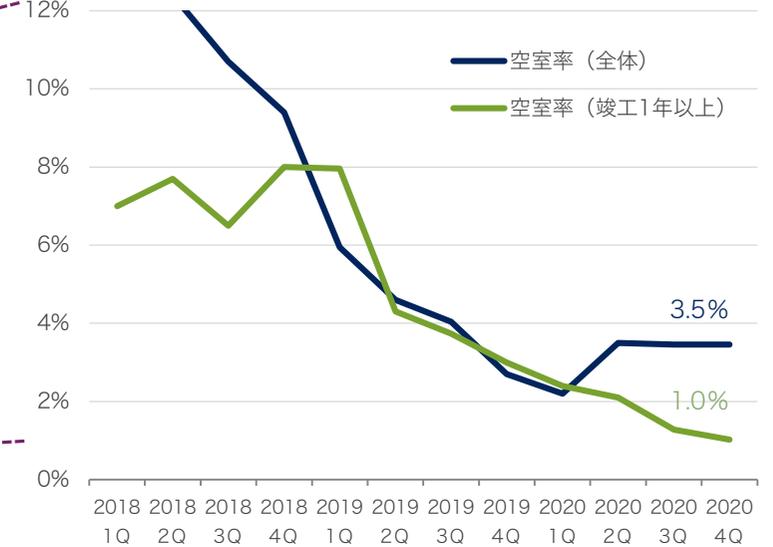
(百万㎡)



出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率

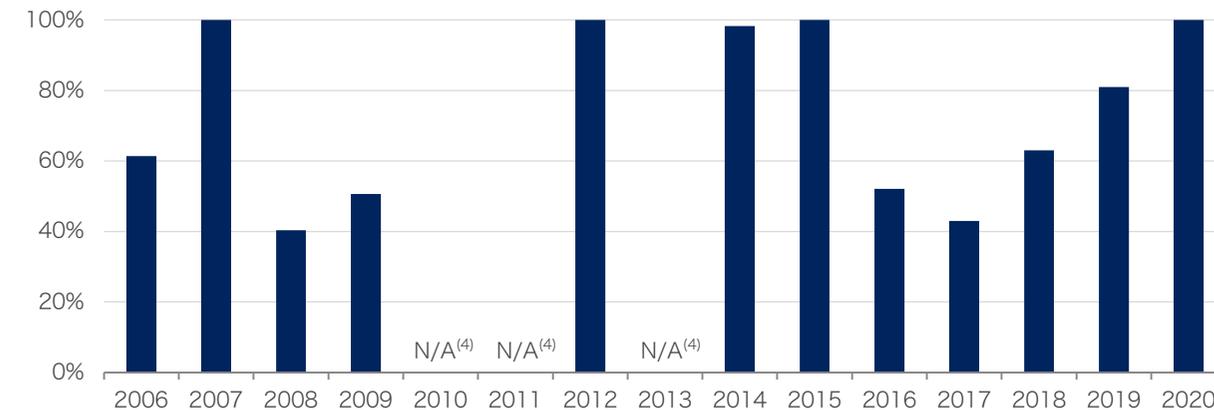
2020年供給74万㎡に対し需要73万㎡とわずかに供給超過。
Q2で空室率上昇するが、要因は特定の大型物件の竣工。



出所：CBRE

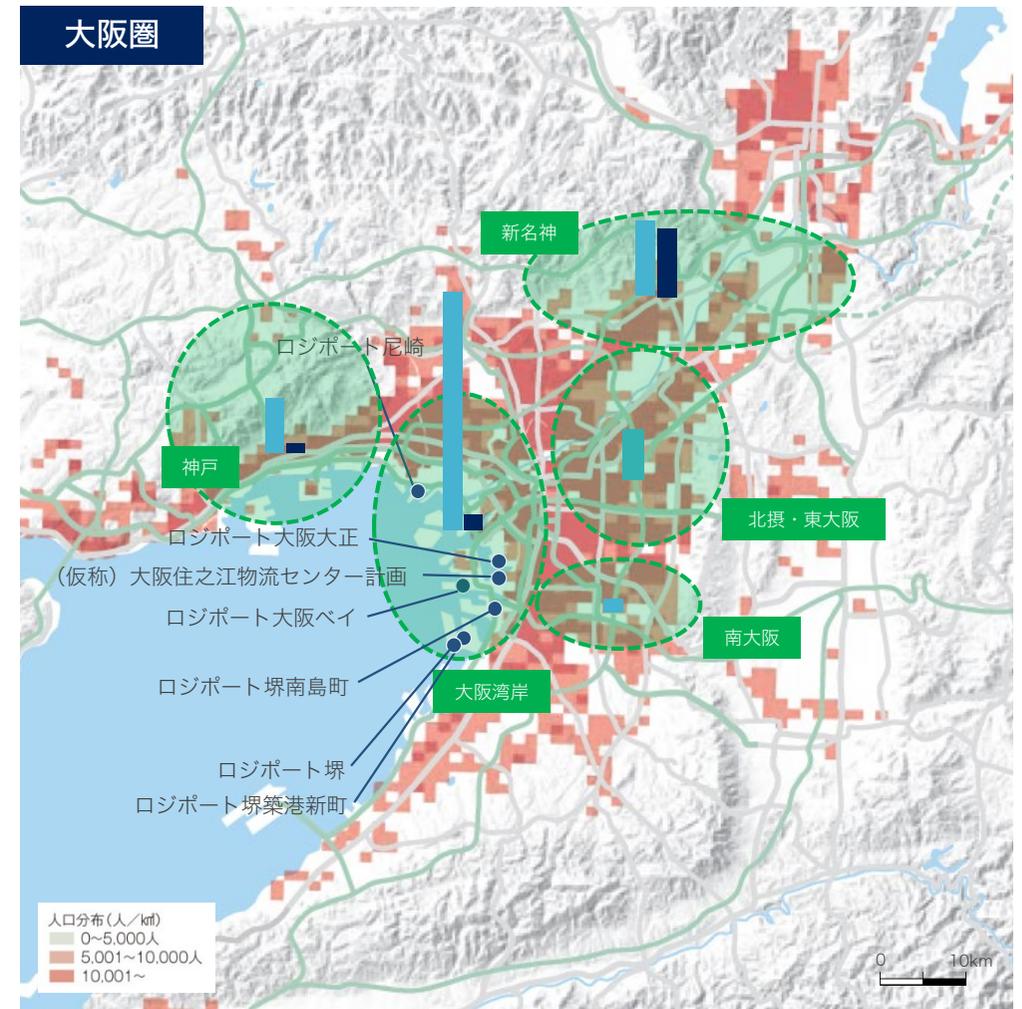
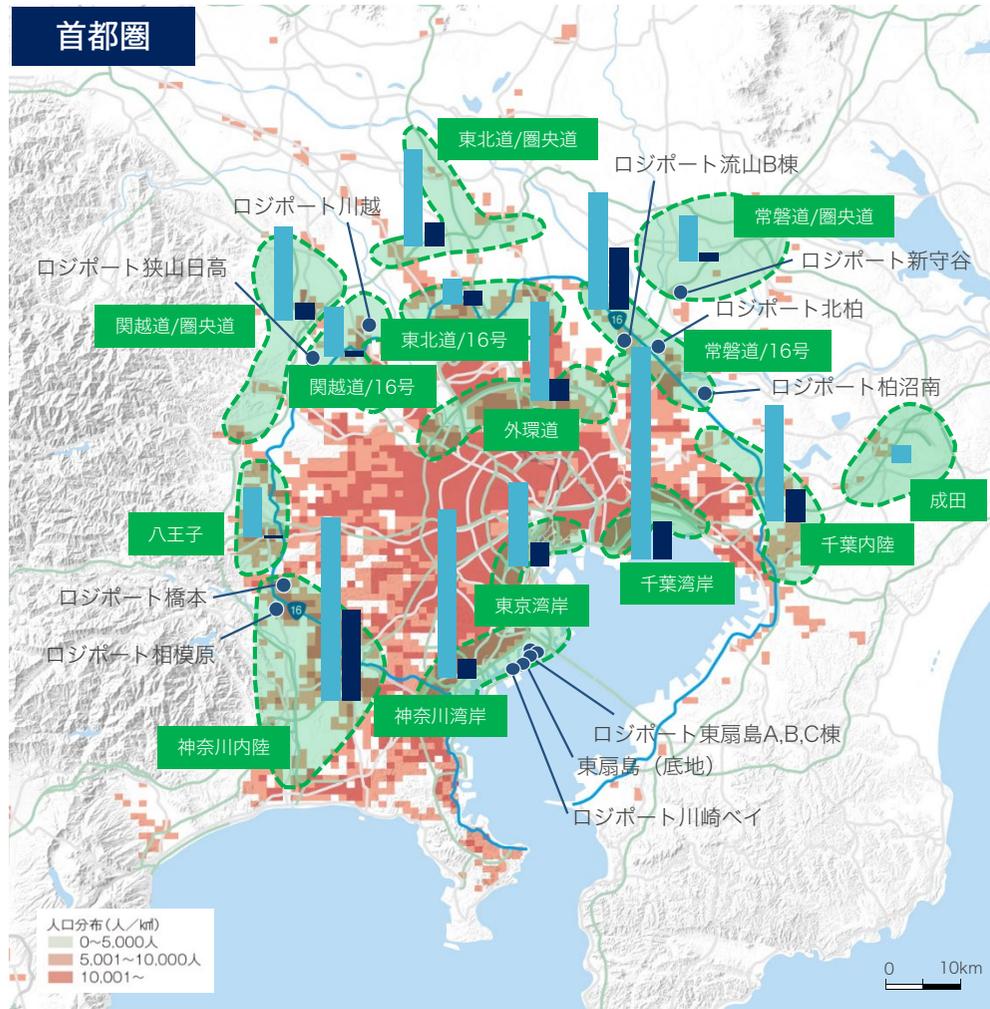
2020年12月末時点 **3.5%**
(築1年以上は1.0%)
2021年供給量 約 **129** 万㎡
2022年供給量 約 **80** 万㎡

大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



空室率 ⁽¹⁾ (2020年4Q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

■ 2020年4Q時点の既存ストック
 ■ 2021年/2022年の供給見込

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



05

付属資料

ラサールロジポート投資法人の特徴

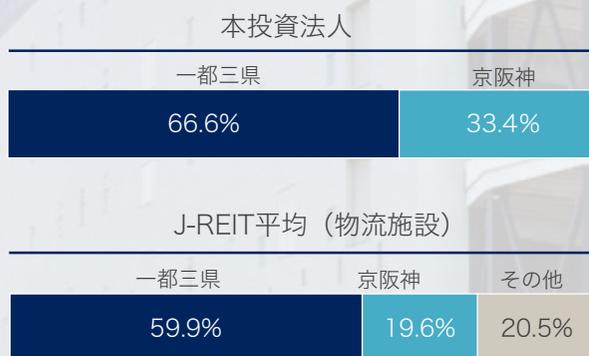
1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資

- 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、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

投資エリア比率⁽¹⁾



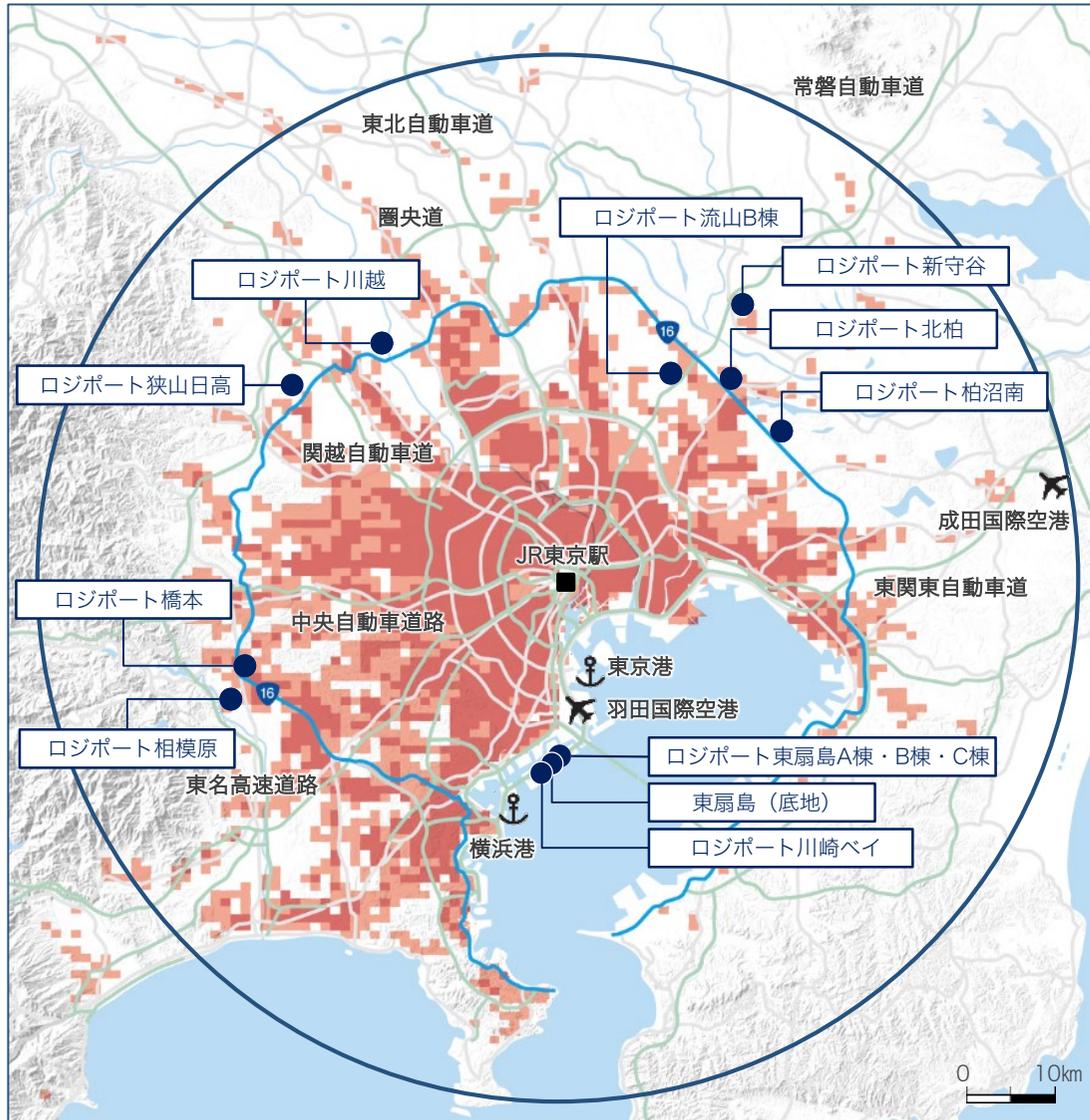
平均延床面積⁽¹⁾



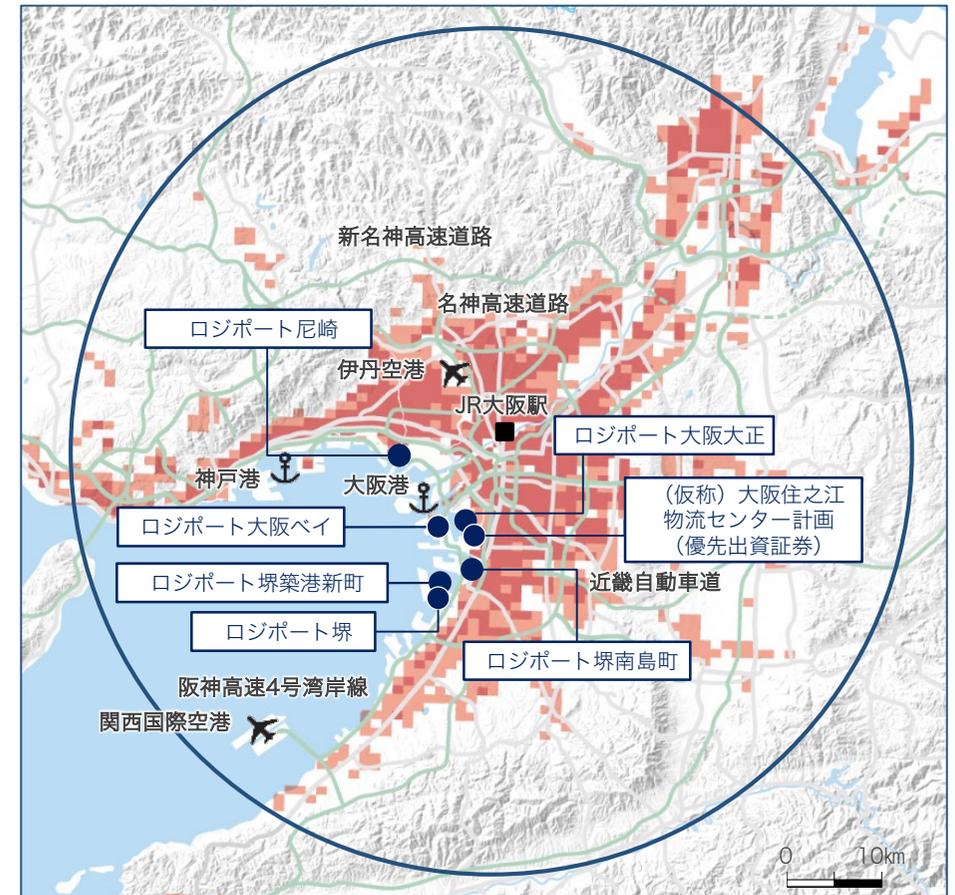
(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、本投資法人は2021年4月末日時点、J-REIT平均は2021年2月末時点において取得が完了している物流施設（除く底地）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

本投資法人の保有物件の所在地

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）

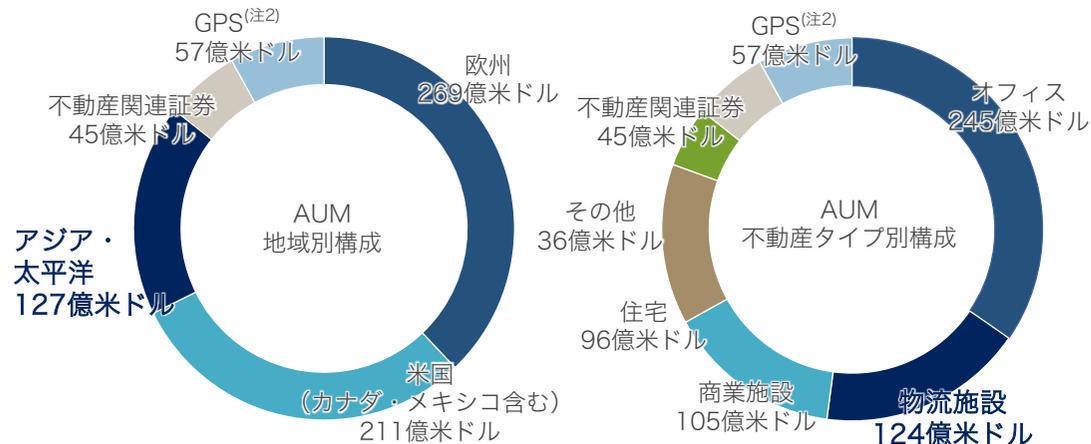


資産規模	3,578億円	東京エリア 大阪エリア	100%
------	---------	----------------	------

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



AUM (運用資産残高) 規模	グローバルネットワーク	投資家からの信任
約 709 億米ドル	15 か国/ 22 拠点 従業員 850 名以上	500 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2020年12月末時点
(注2) Global Partner Solutions : Fund of funds



事業規模	グローバルネットワーク	時価総額
売上高 (2020年度) 約 61 億米ドル	約 80 か国 従業員約 91,000 人	約 76 億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

(注) 上記数値は2020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⁽¹⁾

累計開発実績 ⁽²⁾	約 284 万m ²
累計取得実績	約 198 万m ²
リーシング実績	約 401 万m ²
首都圏での 大規模開発シェア ⁽³⁾	約 15 %

開発・投資面積 (累積ベース)⁽²⁾



(1) 2021年2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㎡以上の賃貸型物流施設 (2020年12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

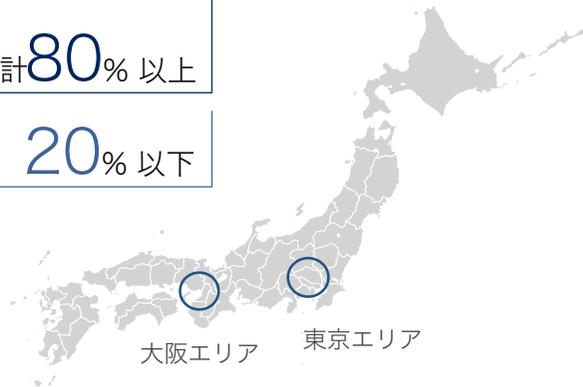
建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり

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
充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



最寄駅からの通勤用バスの運行

ESGの取組み①

ESG基本方針

Investing in Our Future

本投資法人では、環境(E: Environment)、社会(S: Social)、ガバナンス(G: Governance)に関わるベスト・プラクティスの実践は、投資主価値の持続的な向上に資するものであり、本投資法人の掲げる基本理念であるキャッシュフローと資産価値の長期安定的な成長を通じた投資主価値の向上にも合致すると考えている

ESG目標

本投資法人の掲げる基本理念を具体化するため、本投資法人の資産運用会社であるラサールREITアドバイザーズ株式会社は、ラサールグループ（以下「ラサール」という）の一員として、ラサールの定める「ESG基本方針」（英文のみ）に基づき、次のESG目標の実現に努めている

- ・ 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）に署名した。PRIによる年次評価（2020年）において、「戦略とガバナンス」「不動産」の各分野で、最高位のA+の評価を獲得



国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

ラサールは、2018年に国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）に署名し、その不動産ワーキンググループのメンバーとして、サステイナブルな投資慣行の推進に取り組む



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

ラサールは、金融安定理事会によって設置された気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同を2019年に表明。気候関連リスクへのエクスポージャーについての情報開示に取り組んでいく



ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050

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



ESGの取組み②

外部認証・評価

保有物件の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・評価の取得を進めている。2021年4月末日現在、保有物件の74.8%（延床面積ベース）で環境認証・評価を取得。この比率を2025年までに100%とすることを目指す

保有物件認証・評価

認証・評価名	物件数 ^(注1)	延床面積 (㎡)	比率 (延床面積ベース)
CASBEE 評価認証 ^(注2)	15	1,527,952	74.8%
BELS	11	1,076,966	52.7%
合計 ^(注3)	15	1,527,952	74.8%

(注1) 底地除く

(注2) 新築物件を対象とする「CASBEE-建築（新築）」と竣工後1年以上経過した物件を対象とする「CASBEE-不動産」の双方を含む

(注3) 同一物件に対する重複を除く

その他評価・認証

- GRESBリアルエステイト評価



- SMBC環境配慮評価



- MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR



グリーンボンド

本投資法人は、グリーンボンドの調達資金を、適格クライテリアに満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、またはそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当する方針

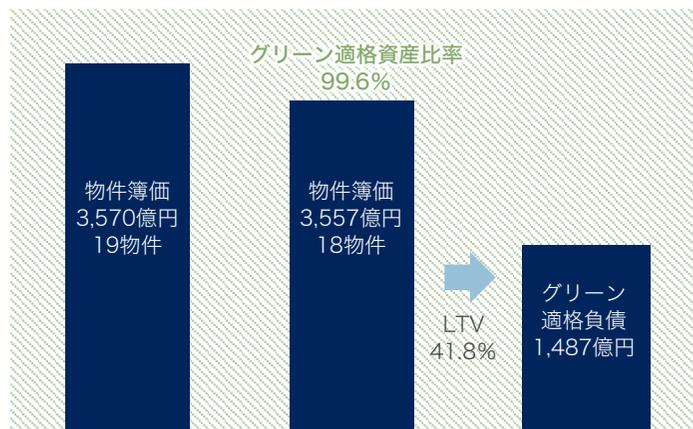
グリーンボンドの発行状況

発行額	利率	発行日	償還期日
30億円	0.59%	2020年2月20日	2030年2月20日
20億円	0.76%	2021年2月16日	2036年2月15日

※上記はグリーン適格資産の取得資金に充当した借入金の期限前返済資金に全額充当済み

グリーン適格資産

保有資産におけるグリーン適格資産比率は99.6%（今回公募増資後）とJ-REITトップクラス



ESGの取組み③

環境 (E)

気候変動

資産価値の長期安定的な成長を通じて投資主価値の向上を目指す本投資法人にとって、社会や産業の構成に大きなインパクトを与える気候変動は自らの事業活動と密接に関連し避けて通ることのできない重要なリスクであると認識し、主に消費電力の使用量削減を通じて温室効果ガス（GHG）の削減に寄与することで、自らの成長と持続可能な社会の実現の両立を目指す

目標およびKPI

ポートフォリオのGHG排出量について、延床面積ベースのCO₂排出原単位を定量的目標（KPI）としてモニタリングを行い、2030年までに2017年対比原単位ベース30%の削減を目指す（2021年に目標を設定）。さらに上記のKPIに加えて、定性的（プロセス）目標として未導入物件へのLED照明の導入、エンジニアリングレポートの中長期修繕計画（12年）や管理会社による工事計画書（5年）に基づく高効率な省エネ型設備への更新によるGHG排出量の削減を目指す

取組み事例

LED照明の導入



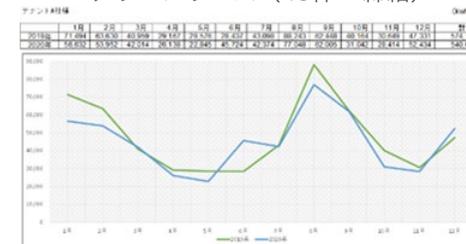
太陽光発電パネルの導入



人感センサー付き照明の導入



グリーンリース（49件^(注)締結）



テナントとの間で電気使用量を共有し、省エネルギー化に向けて協力体制を構築
(注)2021年4月末日時点

社会 (S)

本資産運用会社にとっての社会的責任とは、従業員の福利向上と社会全体の利益に立脚して、意思決定をし、行動に移すことである。本資産運用会社は、最高水準の企業倫理を貫くとともに、従業員、ビジネスパートナーや地域社会の福祉・健康・安全性を高める取り組みを継続していく

テナントの安心・安全



災害に備えた備蓄倉庫



新型コロナウイルス感染症予防対策

コミュニティへの貢献



防災協力事業所登録



災害備蓄品の寄付

従業員満足度調査の実施

従業員とのコミュニケーションの一環として2020年度にはPeople Survey（コロナ環境下での従業員向け調査）を全役職員を対象に2020年5月及び11月に実施

ESGの取組み④

ガバナンス (G)

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

期中運用報酬

- (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）

取得報酬

- (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）

合併報酬

- (5) 新設合併また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

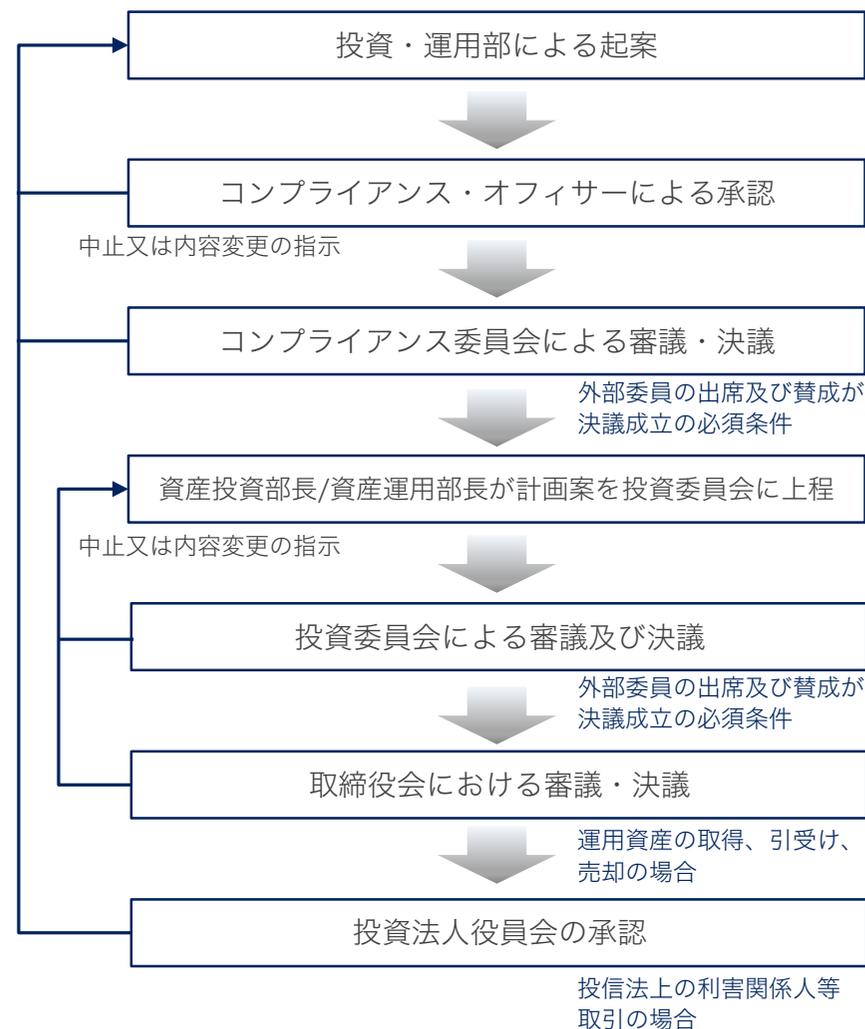
持投資口会制度

スポンサー及び資産運用会社の役員・従業員が対象
スポンサー代表取締役、資産運用会社常勤役員全員が参加

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。さらに、一定の場合においては、投信法の規定に基づき、投資法人役員会の承認を得ることとしています。

ESGの取組み⑤

DTU（人口動態、技術革新、都市化）+ E（環境変化）

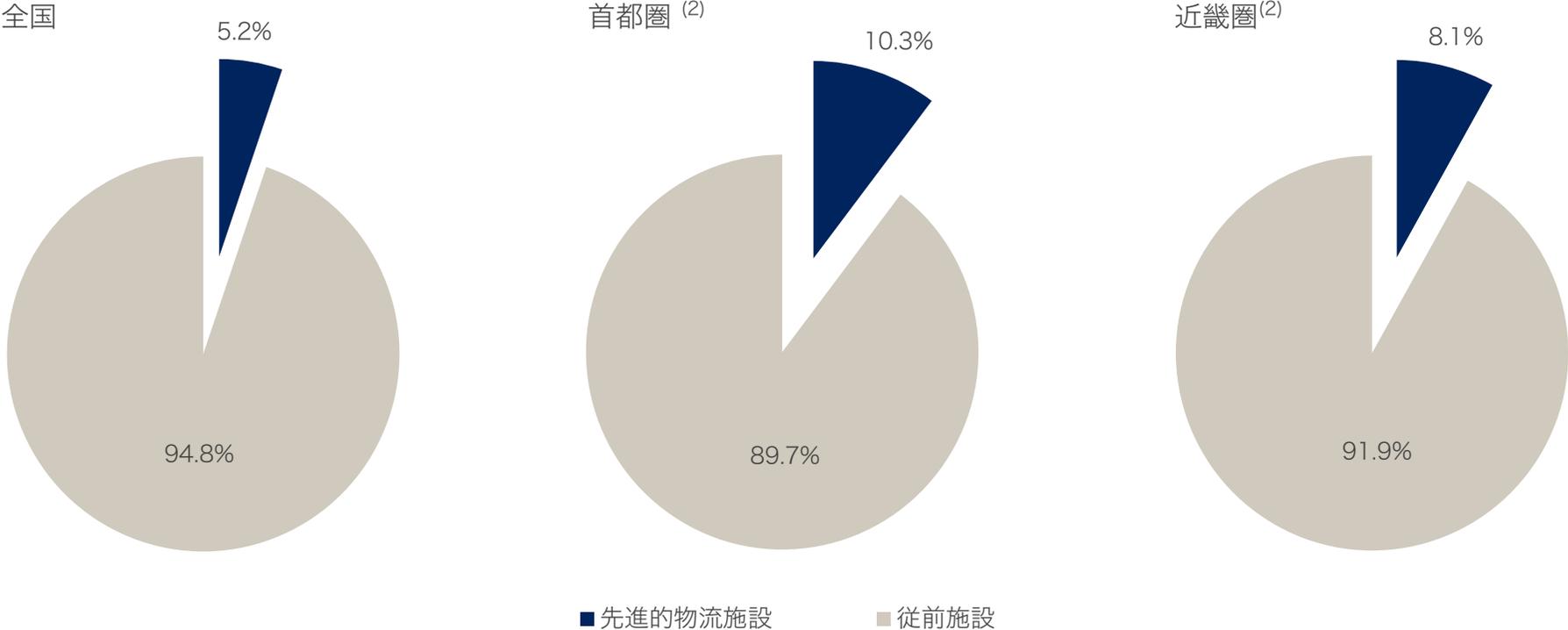
ラサールグループ（以下、「ラサール」）は6年前、不動産の長期的なトレンドについて集中的に分析を実施しました。その結果、ラサールは不動産需要の根源的なドライバーがどのように相互作用するかをより深く理解する為に、DTU（人口動態、技術革新、都市化）を切り口とする分析の枠組みを整備しました。ラサールの仮説では、これらの長期トレンドが短期的な不動産サイクルを凌駕し、今後の不動産市場を形成していくと考えています。

- 2016年に、ラサールは今後10年間以上にわたって不動産投資家が重要視する要素として、DTUの他、4つ目の長期的トレンドを追加しました。そのトレンドとは、不動産投資のリスク調整後リターンの向上に寄与する、多岐にわたる環境要因（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こととしています。



物流不動産のストック

先進的物流施設⁽¹⁾の比率の比較



出所：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。2020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

ファンドサマリー

	9期	10期
営業収益	7,430 百万円	9,504 百万円
賃貸NOI	5,956 百万円	7,805 百万円
減価償却費	930 百万円	1,245 百万円
償却後NOI	5,026 百万円	6,560 百万円
運用報酬	877 百万円	1,147 百万円
営業利益	4,066 百万円	5,316 百万円
支払利息・融資関連費用等	395 百万円	549 百万円
当期純利益	3,663 百万円	4,667 百万円
分配金総額	3,941 百万円	5,040 百万円
資本的支出	402 百万円	315 百万円
FFO	4,594 百万円	5,912 百万円
AFFO	4,191 百万円	5,596 百万円
取得価格	245,686 百万円	317,829 百万円
有形固定資産簿価	244,714 百万円	316,463 百万円
不動産鑑定評価額	271,640 百万円	358,420 百万円
含み損益	26,925 百万円	41,956 百万円
含み損益率	11.0%	13.3%
有利子負債	112,244 百万円	146,344 百万円
純資産額	143,202 百万円	190,874 百万円
総資産	262,435 百万円	345,529 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.81%	4.95%
償却後利回り（取得価格ベース）	4.06%	4.16%
総資産LTV（簿価ベース）	42.8%	42.4%
総資産LTV（時価ベース）	38.8%	37.8%
期末発行済投資口総数	1,363,000 口	1,638,000 口
NAV	166,185 百万円	227,790 百万円

	9期	10期
1口当たり分配金	2,892 円	3,077 円
1口当たり利益分配金	2,688 円	2,849 円
利益超過分配	204 円	228 円
1口当たりAFFO	3,075 円	3,417 円
1口当たりNAV	134,228 円	142,144 円
1口当たり純資産	105,064 円	116,528 円
投資口価格（権利付最終日）	181,100 円	168,000 円
時価総額（権利付最終日時点）	246,839 百万円	275,184 百万円
分配金利回り	3.17%	3.69%
PBR	1.72倍	1.44倍
NAV倍率	1.49倍	1.21倍
ROE	5.1%	4.9%
AFFOペイアウトレシオ	94.0%	90.1%

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） = 有利子負債 ÷ 総資産額
4. 総資産LTV（時価） = 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」について、第9期は第3回公募増資後、第10期は第4回公募増資後の発行済み投資口数の増加と物件取得が完了した数値で算出

物件別賃貸事業収支

当決算期（2020年9月1日～2021年2月28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	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高
第10期の運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	620,134	716,278	768,152	762,806	607,319	665,193	764,352	342,406		
賃貸事業収入	579,966	665,947	698,161	701,427	549,743	579,759	690,116	320,578		
その他賃貸事業収入	40,167	50,330	69,990	61,379	57,576	85,433	74,236	21,828		
②不動産賃貸事業費用合計	191,284	209,522	272,020	260,775	192,569	228,865	271,202	121,378		
外注委託費	20,038	32,359	32,613	29,049	44,192	42,224	54,451	17,884		
水道光熱費	23,830	29,541	48,390	37,012	15,711	24,646	24,877	16,545	非開示	非開示
公租公課	53,116	59,380	72,282	51,990	41,755	63,011	61,374	26,175	(注)	(注)
損害保険料	836	962	1,202	1,410	1,107	1,389	1,466	524		
修繕費	7,735	6,198	17,698	7,005	25,013	20,721	34,107	9,352		
減価償却費	75,309	68,590	94,932	130,340	62,389	75,231	93,532	41,824		
その他賃貸事業費用	10,417	12,490	4,900	3,966	2,399	1,640	1,392	9,070		
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	428,849	506,755	496,132	502,031	414,750	436,328	493,150	221,027	191,142	120,264
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	504,159	575,345	591,064	632,371	477,139	511,559	586,682	262,852	227,181	141,188

	東扇島 (底地)	ロジポート 川崎ベイ	ロジポート 新守谷	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)	ロジポート 尼崎	ロジポート 堺
第10期の運用日数	181	178	178	181	181	181	2	181	178
①不動産賃貸事業収益合計		779,578				476,472		1,614,895	355,532
賃貸事業収入		751,423				453,897		1,526,013	340,184
その他賃貸事業収入		28,155				22,574		88,882	15,348
②不動産賃貸事業費用合計		162,370				169,824		480,694	88,341
外注委託費		23,673				18,940		53,875	16,151
水道光熱費	非開示	25,755	非開示	非開示	非開示	15,729	非開示	61,003	12,705
公租公課	(注)	-	(注)	(注)	(注)	55,621	(注)	93,052	-
損害保険料		1,446				1,285		1,498	1,006
修繕費		500				1,450		21,293	163
減価償却費		107,296				71,708		223,270	53,617
その他賃貸事業費用		3,697				5,088		26,699	4,697
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	22,254	617,208	174,218	144,577	85,670	306,647	△1,460	1,134,200	267,191
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	22,254	724,505	208,974	175,565	109,974	378,355	△1,460	1,357,470	320,808

(注) 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9期末実績 2020/8期	第10期末実績 2021/2期
営業収益	7,430,967	9,504,012
賃貸事業収入	6,865,424	8,836,520
その他賃貸事業収入	565,543	625,892
不動産等売却益	-	41,599
営業費用	3,364,271	4,187,687
賃貸事業費用	2,404,952	2,901,472
資産運用報酬	877,040	1,147,746
資産保管・一般事務手数料	32,996	37,439
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	33,682	85,428
営業利益	4,066,696	5,316,324
営業外収益	4,055	2,760
受取利息	72	115
未払分配金戻入	3,608	549
保険解約返戻金	-	2,094
還付加算金	375	-
営業外費用	406,197	650,923
支払利息	277,674	347,220
投資法人債利息	35,589	35,167
創立費償却	3,656	609
投資口交付費償却	7,280	19,344
投資法人債発行費償却	6,612	6,695
投資口公開関連費用	-	81,965
融資関連費用	75,384	159,919
経常利益	3,664,554	4,668,161
税引前当期純利益	3,664,554	4,668,161
法人税等合計	859	1,076
当期純利益	3,663,695	4,667,085
前記繰越利益	277	229
当期末処分利益	3,663,973	4,667,314

貸借対照表

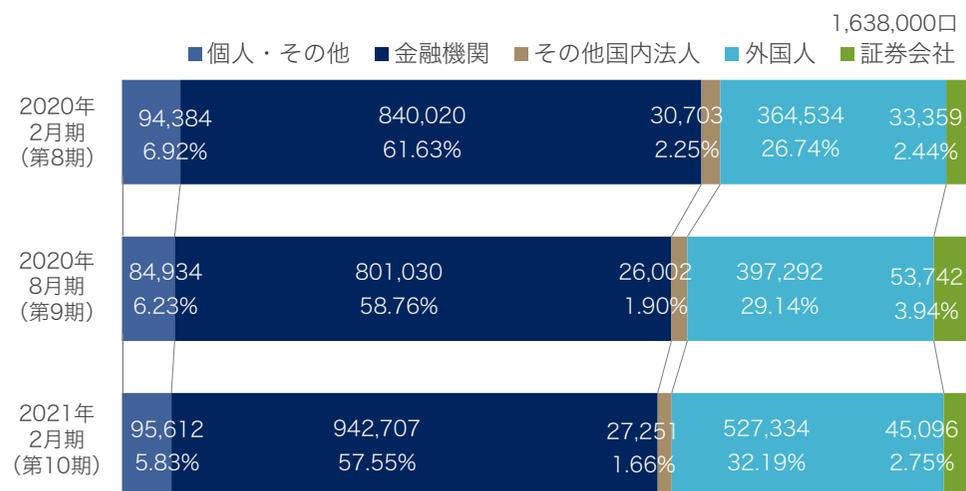
(単位：千円)

科目	第9期末実績 2020/8期	第10期末実績 2021/2期
流動資産	16,000,555	26,916,425
現金及び預金	10,141,366	17,259,071
信託現金及び信託預金	5,337,272	6,458,138
その他の流動資産	521,916	3,199,214
固定資産	246,348,204	318,465,858
有形固定資産	244,714,698	316,463,289
投資その他の資産	1,633,505	2,002,569
繰延資産	86,389	147,220
創立費	609	-
投資口交付費	27,068	80,110
投資法人債発行費	58,712	67,109
資産合計	262,435,148	345,529,503
流動負債	17,067,850	10,421,947
営業未払金	230,297	303,928
短期借入金	-	800,000
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,390,000	550,000
未払金	1,225,438	1,523,733
未払消費税等	478,631	-
前受金	1,327,702	1,683,103
その他の流動負債	415,779	561,181
固定負債	102,164,849	144,233,193
投資法人債	14,500,000	11,500,000
長期借入金	84,354,000	128,494,000
信託預り敷金及び保証金	3,310,849	4,239,193
負債合計	119,232,699	154,655,140
投資主資本合計	143,202,449	190,874,363
出資総額 ⁽¹⁾	139,538,476	186,207,049
剰余金	3,663,973	4,667,314
純資産合計	143,202,449	190,874,363
負債純資産合計	262,435,148	345,529,503

投資主の状況

(2021年2月末日時点)

所有者別投資口数の推移



所有者別投資主数

	第10期末 (2021年2月末日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,341	92.69%	95,612	5.83%
金融機関	153	1.51%	942,707	57.55%
その他国内法人	276	2.73%	27,251	1.66%
外国人	285	2.82%	527,334	32.19%
証券会社	22	0.21%	45,096	2.75%
合計	10,077	100.0%	1,638,000	100.0%

(1) 比率は小数第3位以下を切り捨て

(2) スポンサー保有47,700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

主な投資主 (上位10社)

	名称	投資口数	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	296,989	18.13%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	279,181	17.04%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	79,167	4.83%
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	51,696	3.15%
5	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	2.82%
6	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	33,859	2.06%
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	23,572	1.43%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	23,286	1.42%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,881	1.21%
10	SMBC日興証券株式会社	18,401	1.12%
	合計	872,232	53.24%

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。

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受けています。今後、新型コロナウイルス感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、本投資法人の保有資産を取り巻く環境に重大な悪影響が生じる可能性があります。但し、新型コロナウイルス感染症の影響及びその拡大の速度と悪影響の状況を正確に予測することが困難であるため、かかる新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大の予測を含まずに、本資料を作成しています。したがって、本資料の内容は、新型コロナウイルス感染症が長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。その点をご考慮の上、本資料をご検討くださいますようお願い申し上げます。

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。かつ新型コロナウイルス感染症の拡大による不確実性が高まっていることから、当該鑑定評価額等に依拠するにあたっては十分な注意を要します。また、当該鑑定評価において、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大による影響が十分に考慮されていない可能性があることを前提に本資料をご検討頂く必要があります。

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。本資料に含まれる将来の予想や業績に関する記述は、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大による悪影響がないことを前提としており、新型コロナウイルス感染症が長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。

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。