



目次

01	運用ハイライト	P 3
02	第11期決算概要	P 12
03	ポートフォリオの現状	P 17
04	物流不動産マーケット	P 32
05	付属資料	P 37

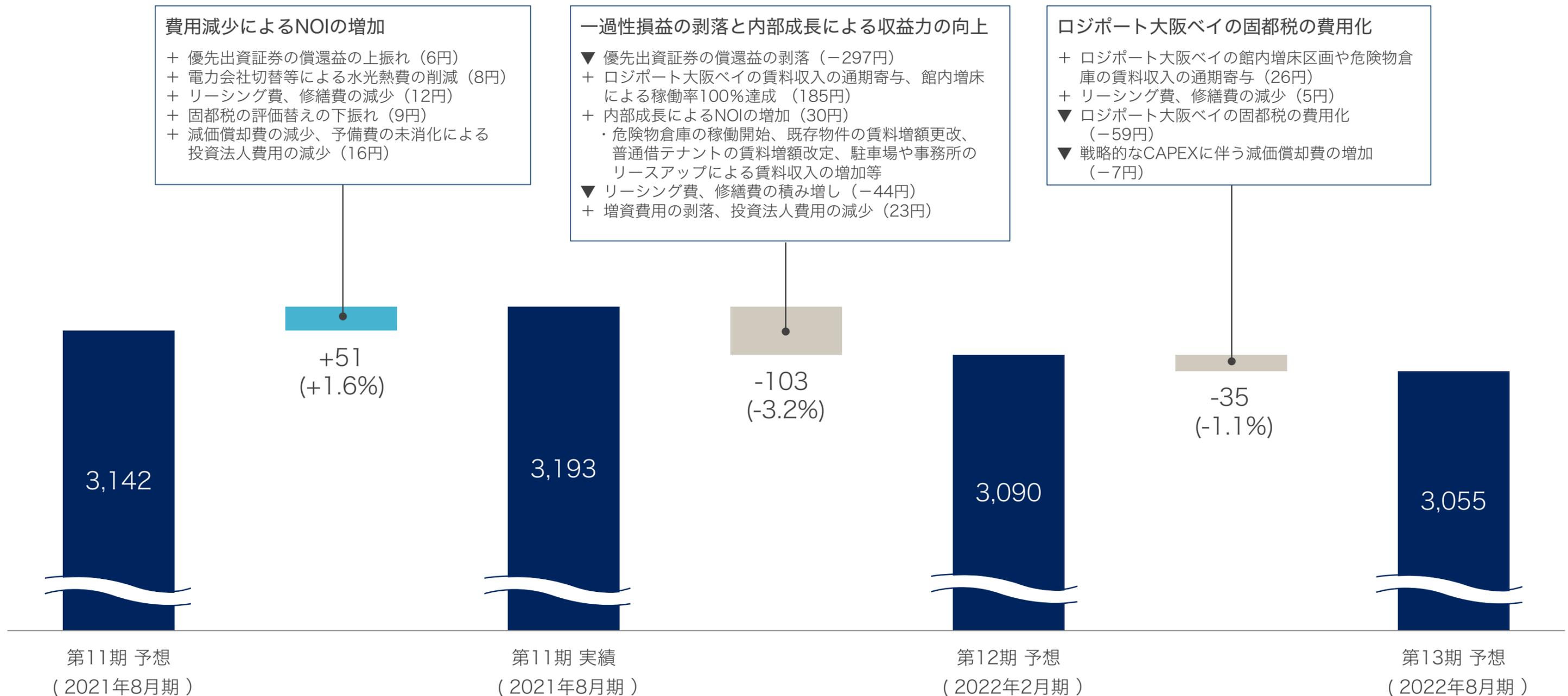
運用ハイライト

- 1 ロジポート大阪ベイの収益寄与及び超過収益の獲得により、第11期（2021/8期）も増益増配を達成
- 2 約1,500億円の豊富なスポンサーパイプラインに加えて、バリューアッド投資案件のソーシング活動の多様化により、外部事業パートナーとの共同開発案件の優先交渉権を獲得
- 3 ロジポート大阪ベイの早期満室稼働により高稼働率を維持。一部区画を除き賃料増額改定は順調に進捗
- 4 2021年のGRESBリアルエステイト評価にて5スターの評価を獲得



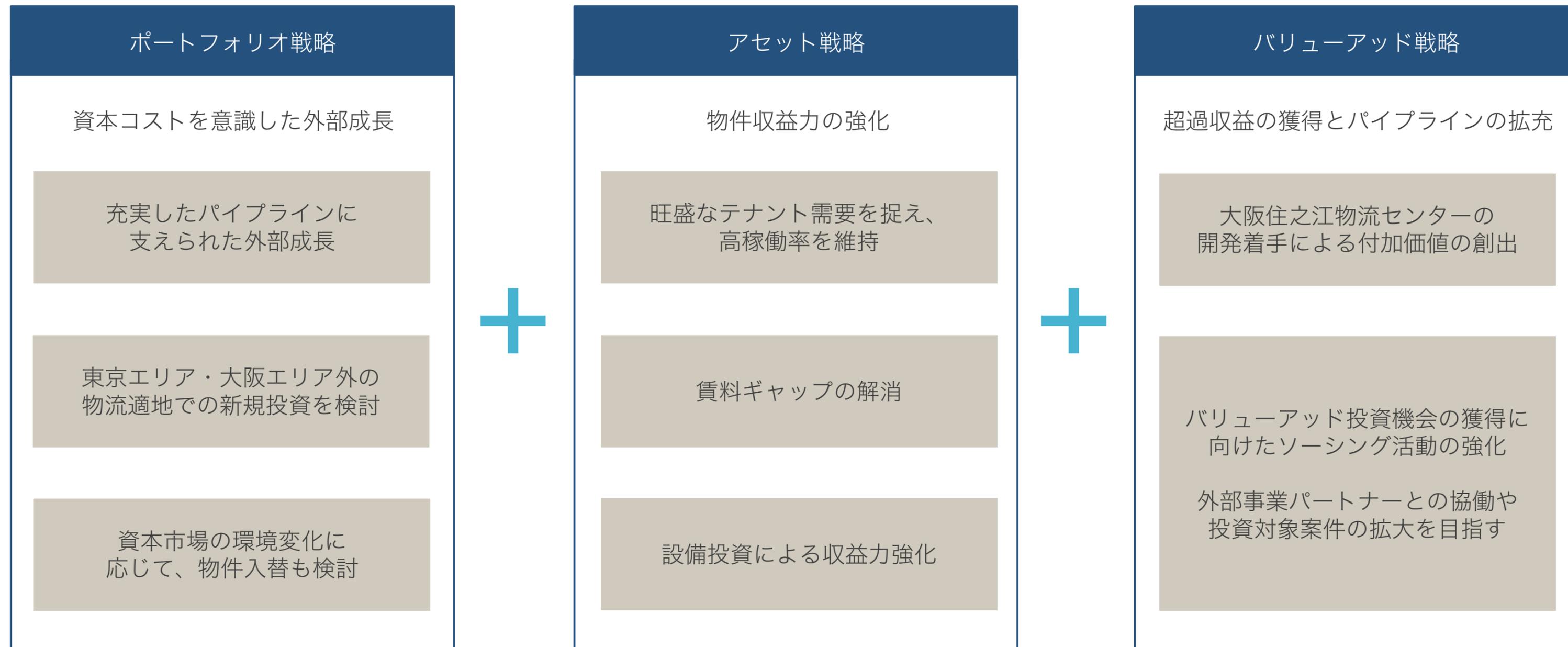
第11期は予想を上回る着地。高稼働率に支えられ、堅調な業績が続く見通し

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



約1,500億円相当の充実したパイプラインと新規投資案件の優先交渉権の獲得

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

スポンサー開発ファンド案件（7物件70万㎡）
（安定稼働後の取得候補物件）



AZ-COM Logistics Kyoto
2020年9月竣工



ロジポート加須
2021年7月竣工



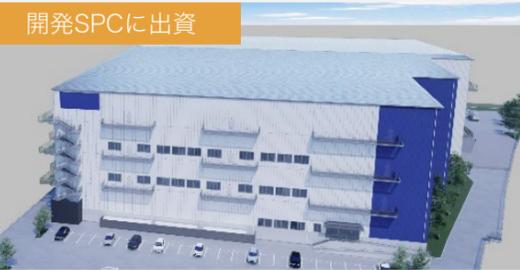
（仮称）ロジポート神戸西
2021年11月竣工予定



（仮称）松戸物流センター
2022年1月竣工予定

計画中 3案件
（スポンサー未公表）

バリューアッド投資案件
（本資産運用会社独自のソーシング）



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



新規優先交渉権獲得
松戸案件
2024年竣工予定



リースバック期間中
東扇島（底地）



外部事業パートナーとの協働
による中規模倉庫の再開発案件

開発SPCへの出資による
超過収益獲得の可能性

安定稼働後における
物件取得の優先交渉権

増加するバリューアッド投資機会を捉えるためソーシング活動を多様化

バリューアッド戦略 超過収益の獲得に加えて、バリューアッド投資を通じたパイプラインの更なる拡充を目指す

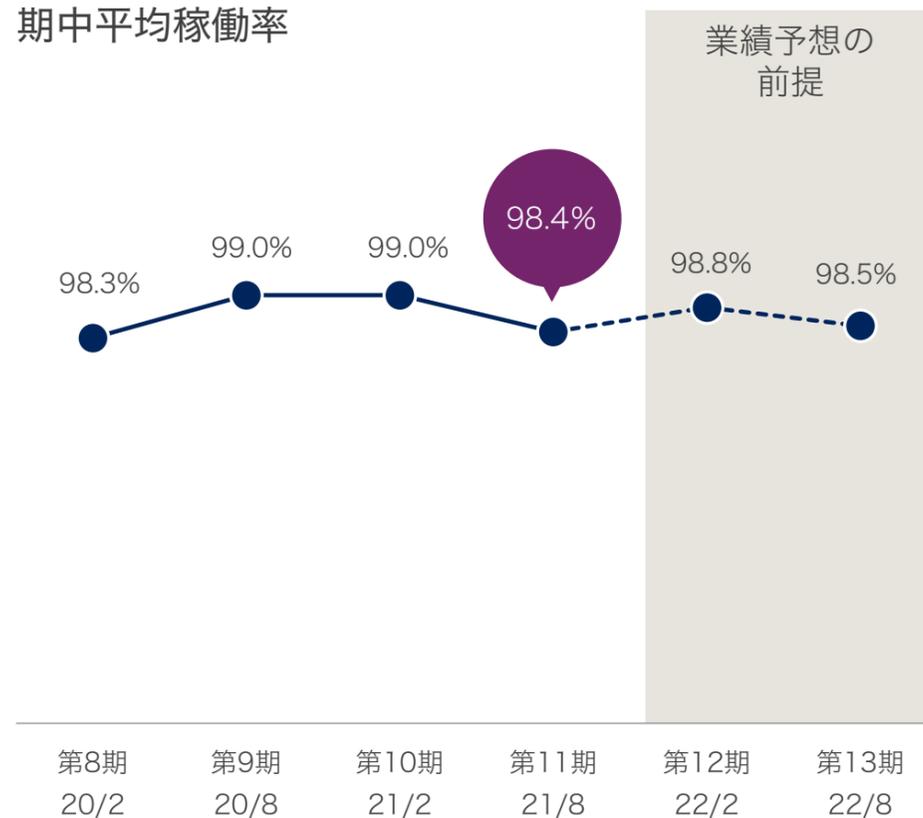
物流不動産市場への開発事業者の新規参入及び物流施設への投資資金の裾野拡大により、新規投資機会は増加傾向。ラサールグループの投資対象や従来のバリューアッド投資案件に限らず、より広範な投資機会を捕捉するべく、本資産運用会社による独自のソーシング活動を強化。



稼働率は予想を上回る着地。一部例外的な改定事例を除き、賃料増額基調は継続

アセット戦略 高稼働率の維持と内定済の改定区画の賃料増額改定の実現。今後も賃料ギャップの解消が進展する見込み

期中平均稼働率

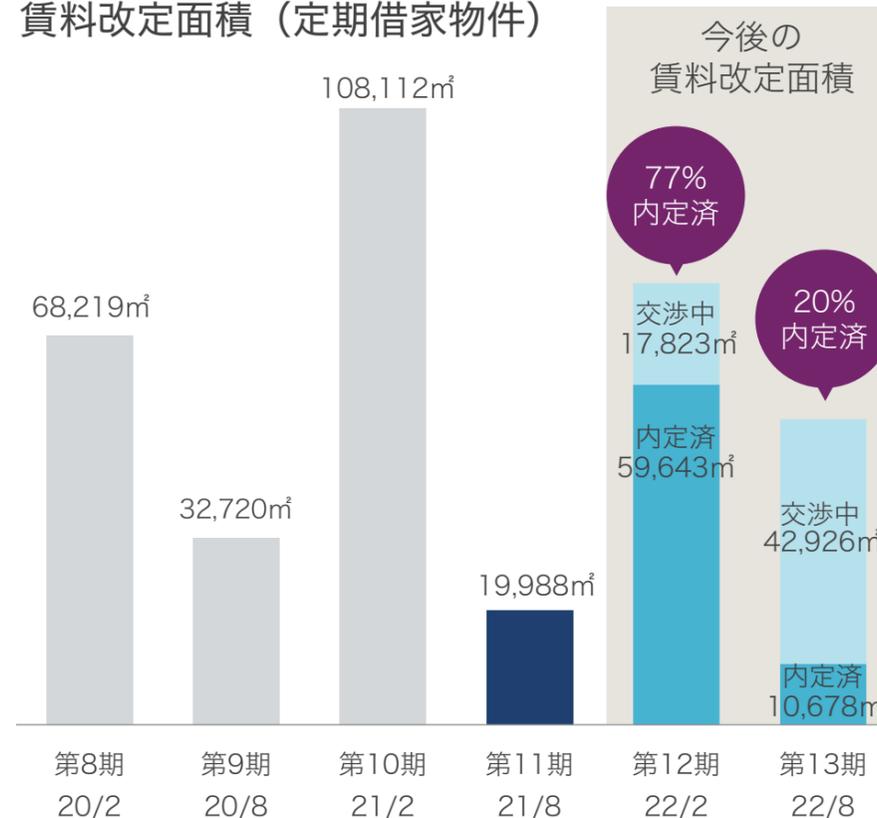


活発なリーシング活動によって高稼働を維持

新規取得物件の満室稼働の早期達成と、既存物件のダウンタイム無しでの契約更改により、期中平均稼働率は業績予想の98.1%を上回る98.4%で着地

第13期（22/8期）は今後再契約の協議を開始するテナントも存在するため、当該区画にて一定のダウンタイムを保守的に見積もり、98.5%の期中平均稼働率を想定

賃料改定面積（定期借家物件）

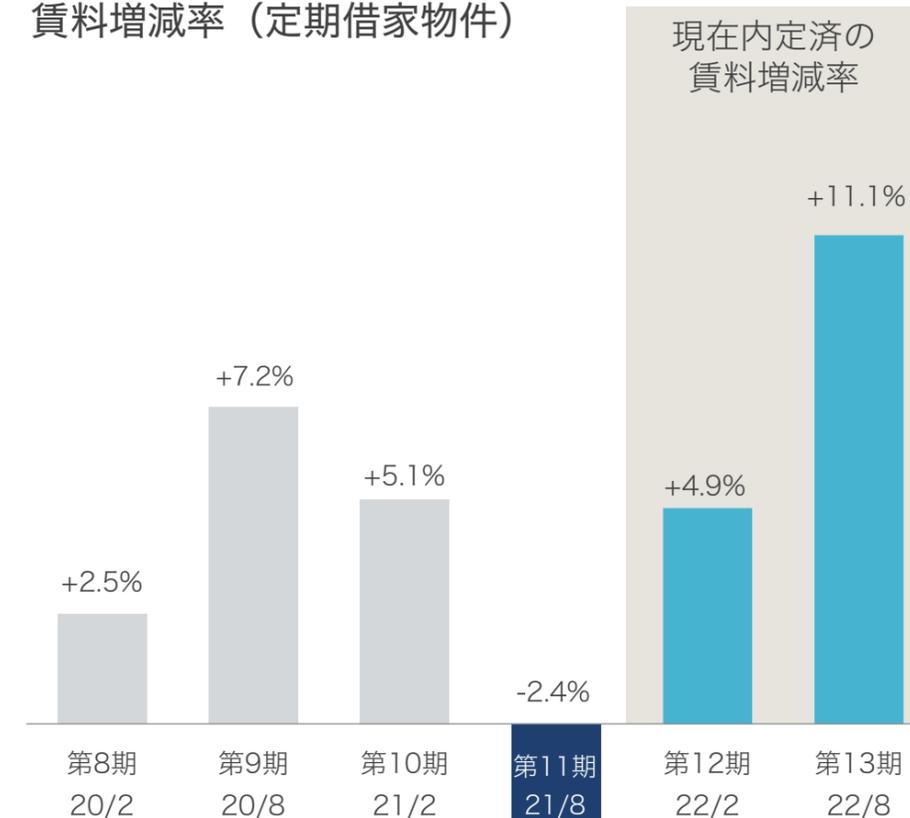


第11期は改定面積が僅少。第12期以降も順調に内定

第11期（21/8期）は賃貸借契約の満了が少なく、賃料改定面積は約2万㎡（4テナント）と、定期借家物件全体の僅か約1.6%に留まる水準

第12期（22/2期）も既存テナントとの再契約が順調に進展。テナント入替と合わせて内定率は現時点で77%。第13期（22/8期）も2テナントとの再契約が早期に内定済

賃料増減率（定期借家物件）



第11期の例外要因を除き賃料増額改定は順調に継続

第11期は高賃料単価の短期テナント退去に伴い、従前から増床ニーズがあった館内テナントと相場賃料で増床契約の締結を行った例外的な事象によりマイナスとなった

第12期以降、現在内定済の区画では、増額改定が順調に進展。ポートフォリオ全体の賃料ギャップ4%の解消は、旺盛なテナント需要に下支えられ今後も進展する見込み

戦略的設備投資による内部成長の取組み

アセット戦略 収益性向上に繋がる設備投資の進捗

危険物倉庫の増築

ロジポート尼崎



未消化容積率を活用した、敷地内の危険物倉庫の増築プロジェクト。2021年9月末に竣工し、契約済みのテナントは11月に入居開始予定

投資額	448 百万円
NOI利回り	14.0 %
償却後NOI利回り	11.0 %

普通借家契約の増額改定に繋がる資本的支出

ロジポート東扇島B棟



倉庫区画への空調設備導入、共用部改修と照明器具のLED化による快適性・環境性能の向上の対価として普通借家契約の賃料増額を実現

投資額	111 百万円
倉庫賃料単価	+6.7 %
改定日	2022年1月1日

自家消費用の太陽光発電設備の設置（計画）

ロジポート川崎ベイ



自家消費スキームを初めて採用。電気料金の削減と屋根貸し賃料の収受により、物件収益力の向上を目指す

発電容量	3.2 MW
竣工予定時期	2022年5月

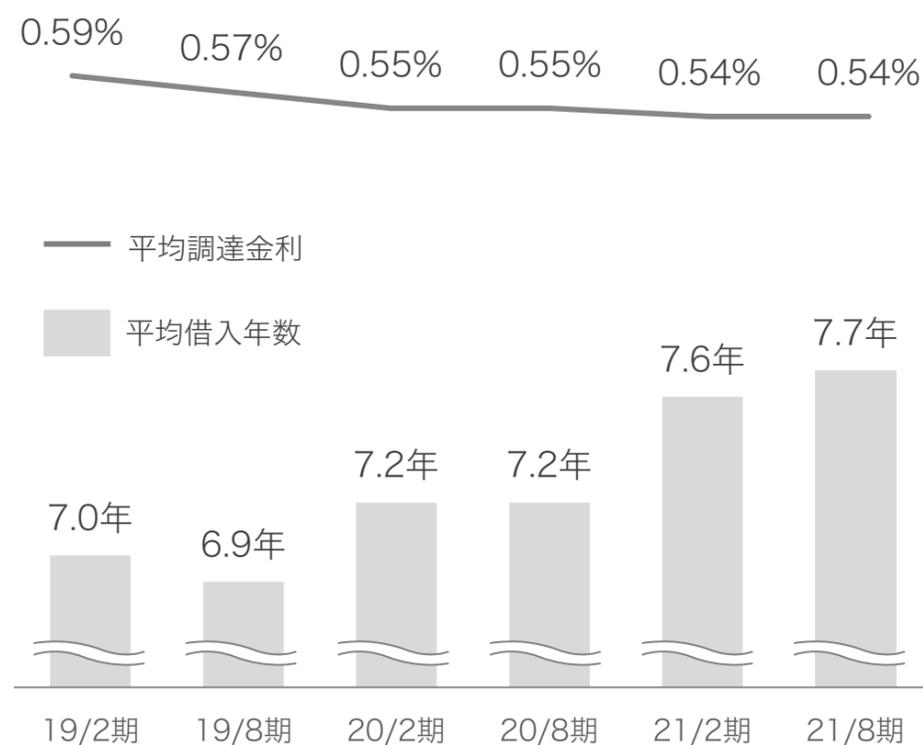
財務体質の強化にむけた取組み

財務戦略 強固な財務安定性と豊富な手元流動性を有効活用し、新規投資機会の捕捉を目指す

借入条件の向上

負債コストの削減及び年限長期化

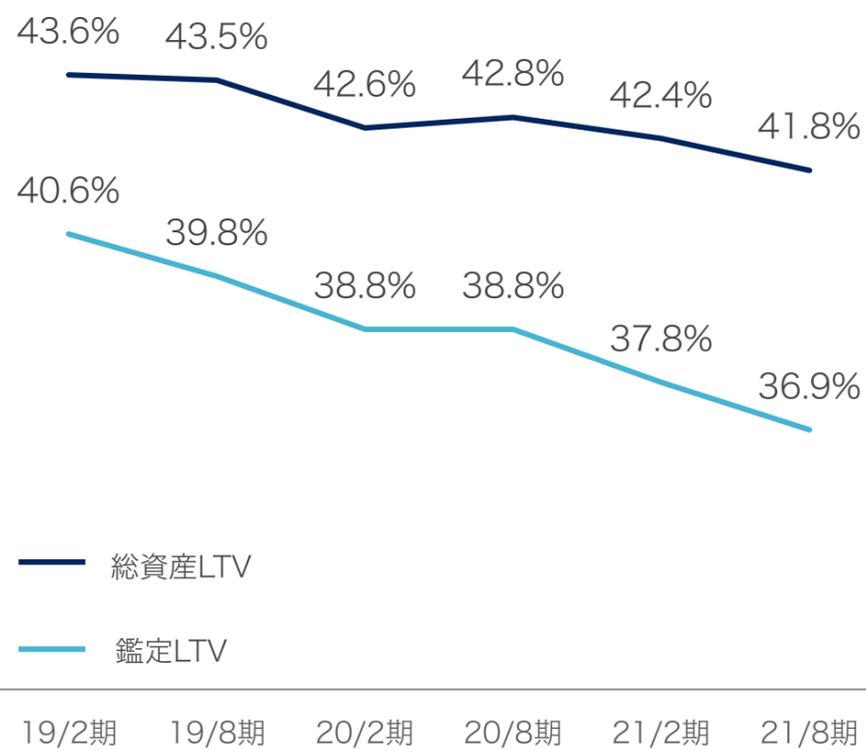
平均借入年数と平均調達金利の推移



財務安定性の向上

好環境下での公募増資の実施及び鑑定評価額の上昇によりLTVを逡減

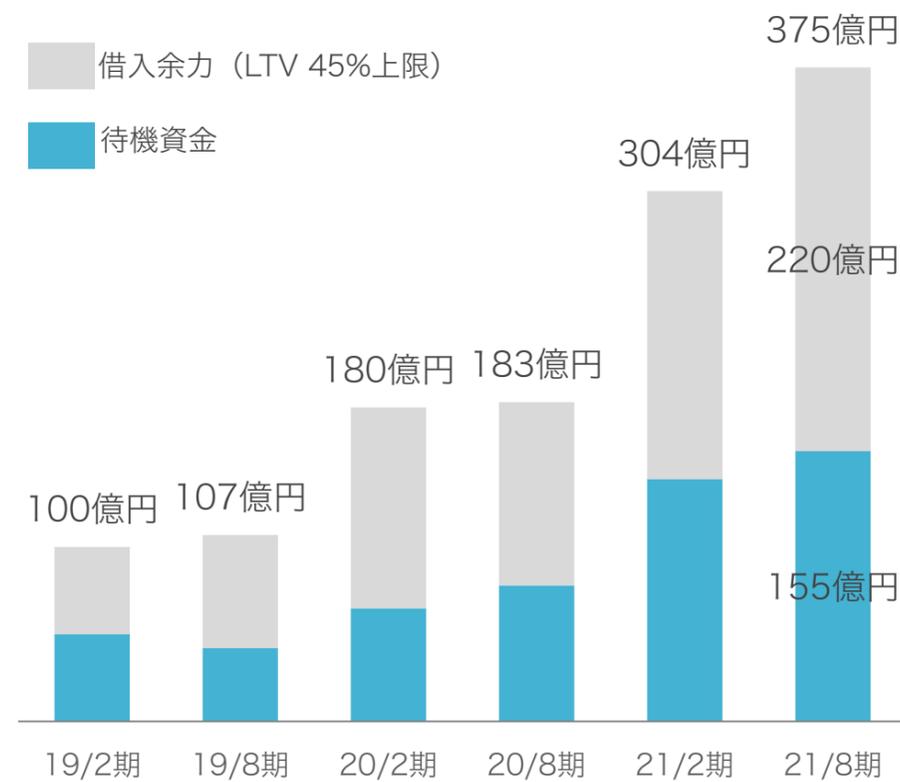
LTVの推移



手元流動性の向上

新規物件取得及びバリューアッド投資の新規出資を見据えた機動的な資金源を確保

取得余力（待機資金と借入余力）



ESGの取組みに関するアップデート

外部認証の評価向上及び環境・社会・ガバナンスの各種取組みの継続

GRESBリアルエステイト評価



GRESBリアルエステイト評価の
最高位「5スター」及び
「Green Star」の評価を取得

自家消費用の太陽光発電設備の設置（計画）

ロジポート川崎ベイ



屋上の空きスペースに太陽光発電設備を増設し、自家消費スキームの導入を計画。敷地内の再生可能エネルギー発電により、CO₂削減効果の取り込みを目指す

CASBEE不動産評価認証追加取得



保有2物件において、最高評価の
「Sランク★★★★★」を獲得。
環境評価認証を取得している物件の比率⁽¹⁾は93.2%に増加

社会とガバナンスに関する取組み

- **監督役員の増員**
女性監督役員の1名増員（次回投資主総会にて付議）
- **自治体との災害協定の締結**
ロジポート流山B棟を災害時における支援物資の物資集積・搬送拠点として提供する協定を自治体と締結

(1) 環境認証取得比率は延床面積ベースであり、底地を除く

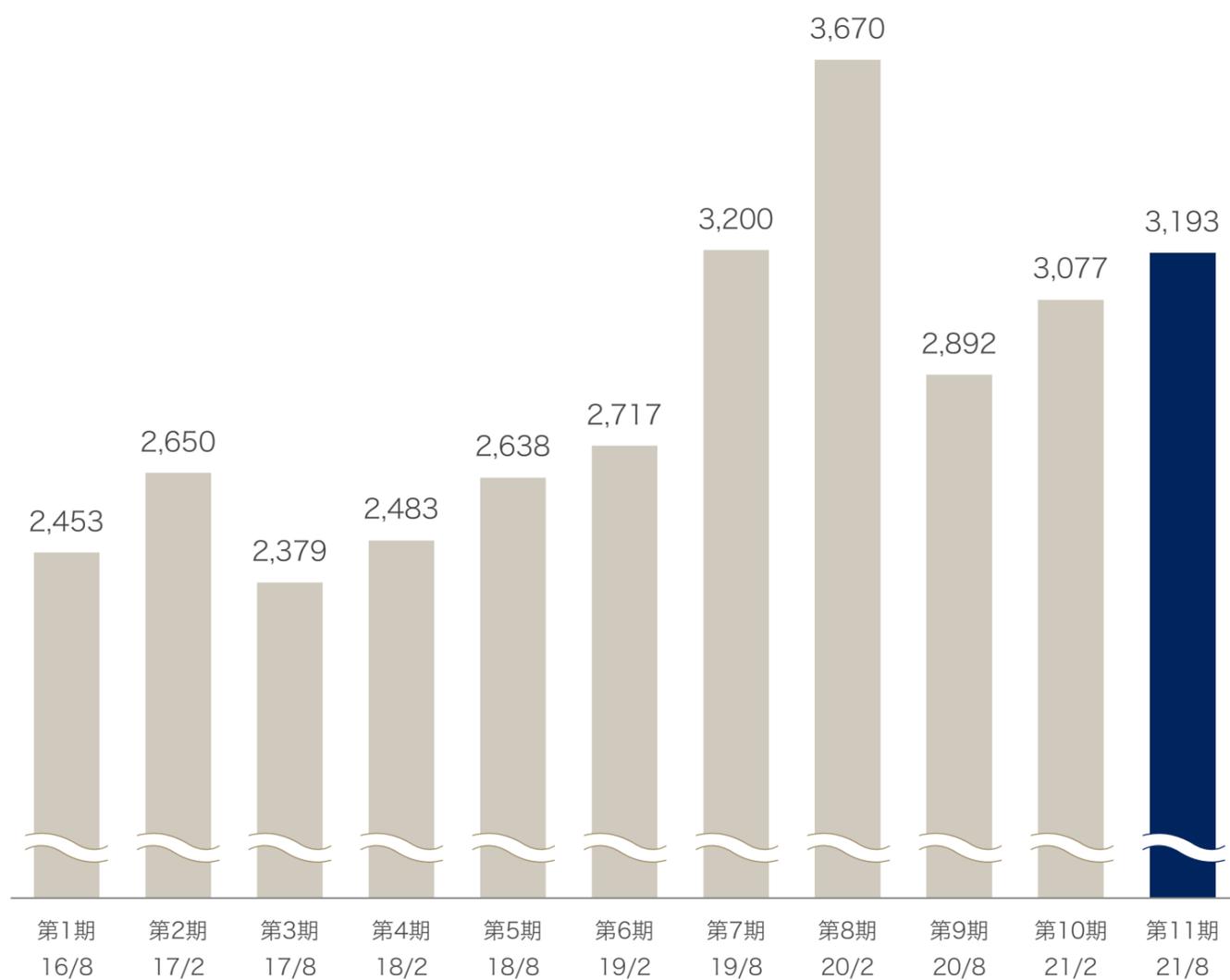
A dark blue world map is centered in the background of the slide. The map shows the outlines of continents and oceans in a slightly lighter shade of blue.

02

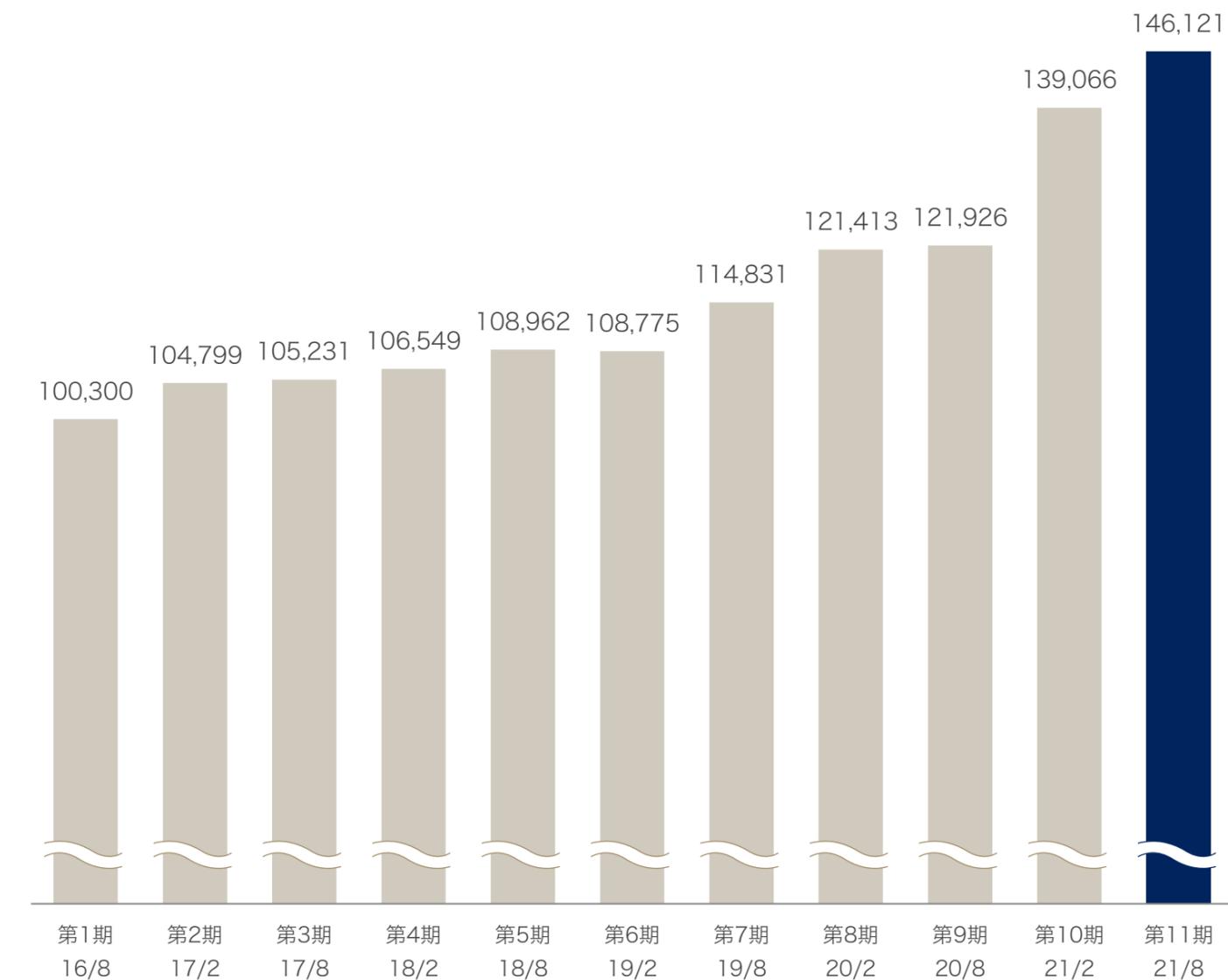
第 11 期 決算 概要

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8月期（第11期）決算の概要

単位：百万円		第11期予想 (a)	第11期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第11期予想と第11期実績の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	10,718	10,707	-11	
	賃料共益費収入その他	9,744	9,747	3	
	水道光熱費収入	438	414	-24	電力会社切り替えによる影響
	受取配当金	535	545	10	TMKの優先出資証券に係わる受取配当金の上振れ
	不動産賃貸事業費用合計	3,379	3,294	-85	
	外注委託費	382	386	4	
	水道光熱費	409	370	-39	電力会社切り替えによる影響
	リーシング費用	114	105	-9	
	修繕費	99	87	-12	一部CAPEXへの振替
	減価償却費	1,386	1,375	-11	
公租公課	915	897	-18	固都税の評価替えの下振れ	
その他	72	71	-1		
営業収益 - 賃貸事業費用	7,339	7,413	74		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	8,189	8,242	53		
投資法人	資産運用報酬	1,323	1,343	20	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	594	589	-5	借入金の期限前返済を前倒して実施したことによる金利削減
	投資口発行関連	87	83	-4	増資関連費用の予備費の未使用
	その他費用	121	94	-27	予備費の未消化、その他投資法人費用の減少
	投資有価証券償還損	15	15	-	
投資法人費用	2,141	2,123	-18		
分配金その他	当期純利益	5,194	5,287	93	
	1口当たり分配金（円）	3,142	3,193	51	
	1口当たり利益分配金（円）	2,910	2,962	52	
	1口当たり利益超過分配金（円）	232	231	-1	
	LTV	42.0%	41.8%	-0.2%	第10期取得資産の消費税借入金の一部の返済を前倒して実施
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

2022年2月期（第12期）の業績予想

単位：百万円		第11期実績 (a)	第12期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第11期実績と第12期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	10,707	10,523	-184	
	賃料共益費収入その他	9,747	10,126	379	第11期取得資産の通期寄与、危険物倉庫の賃料発生（3か月分）
	水道光熱費収入	414	396	-18	
	受取配当金	545	-	-545	一過性の損益の剥落（TMKからの受取配当金）
	不動産賃貸事業費用合計	3,294	3,397	103	
	外注委託費	386	387	1	
	水道光熱費	370	347	-23	
	リーシング費用	105	160	55	リーシング計画に基づく費用の積み増し
	修繕費	87	111	24	修繕計画に基づく費用の積み増し
	減価償却費	1,375	1,420	45	第11期取得資産の通期寄与、CAPEX計画に基づく積み増し
公租公課	897	897	-		
その他	71	71	-		
営業収益 - 賃貸事業費用	7,413	7,126	-287		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	8,242	8,547	305		
投資法人	資産運用報酬	1,343	1,321	-22	業績連動の運用報酬の減少
	支払利息その他金融関連費用	589	558	-31	一過性の損益の剥落（アレンジメントフィー）
	投資口発行関連	83	29	-54	一過性の損益の剥落（投資口交付費）
	その他費用	94	124	30	投資主総会関連費用、投資法人関連費用の予備費の計上
	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	2,123	2,033	-90		
分配金その他	当期純利益	5,287	5,091	-196	
	1口当たり分配金（円）	3,193	3,090	-103	
	1口当たり利益分配金（円）	2,962	2,852	-110	
	1口当たり利益超過分配金（円）	231	238	7	
	LTV	41.8%	41.8%	0.0%	
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

2022年8月期（第13期）の業績予想

単位：百万円		第12期予想 (a)	第13期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第12期予想と第13期予想の 差異要因
物件	不動産賃貸事業収益合計	10,523	10,587	64	
	賃料共益費収入その他	10,126	10,170	44	既存物件のNOI改善、危険物倉庫の賃料の通期寄与（6か月分）など
	水道光熱費収入	396	417	21	
	不動産賃貸事業費用合計	3,397	3,529	132	
	外注委託費	387	387	-	
	水道光熱費	347	378	31	
	リーシング費用	160	130	-30	リーシング計画に基づく費用の減少
	修繕費	111	121	10	修繕計画に基づく費用の積み増し
	減価償却費	1,420	1,439	19	CAPEX計画に基づく積み増し
	公租公課	897	1,003	106	第11期取得資産（ロジポート大阪ベイ）の固都税発生
その他	71	68	-3		
不動産賃貸事業損益	7,126	7,057	-69		
不動産賃貸NOI（売却損益、受取配当金除く）	8,547	8,496	-51		
投資法人	資産運用報酬	1,321	1,305	-16	業績連動の運用報酬の減少
	支払利息その他金融関連費用	558	570	12	リファイナンス関連費用の積み増し
	投資口発行関連	29	27	-2	
	その他費用	124	129	5	
投資法人費用	2,033	2,033	-		
分配金その他	当期純利益	5,091	5,023	-68	
	1口当たり分配金（円）	3,090	3,055	-35	
	1口当たり利益分配金（円）	2,852	2,814	-38	
	1口当たり利益超過分配金（円）	238	241	3	
	LTV	41.8%	41.8%	0.0%	
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 lighter shade of blue.

03

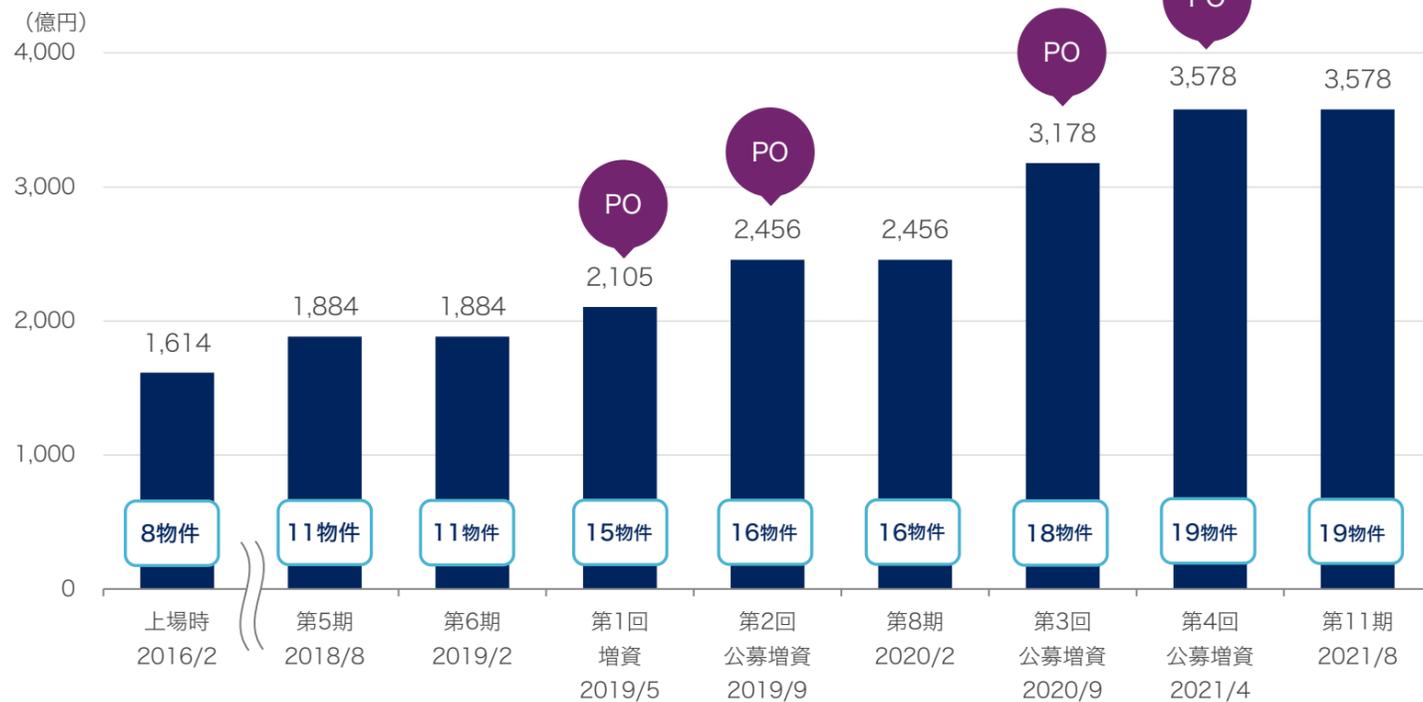
ポートフォリオの現状

ラサールロジポート投資法人の概要

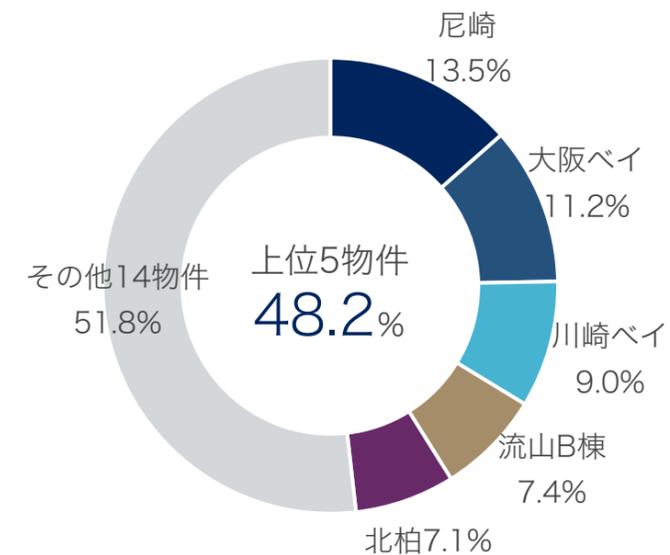
ラサールロジポート投資法人の各種指標⁽¹⁾



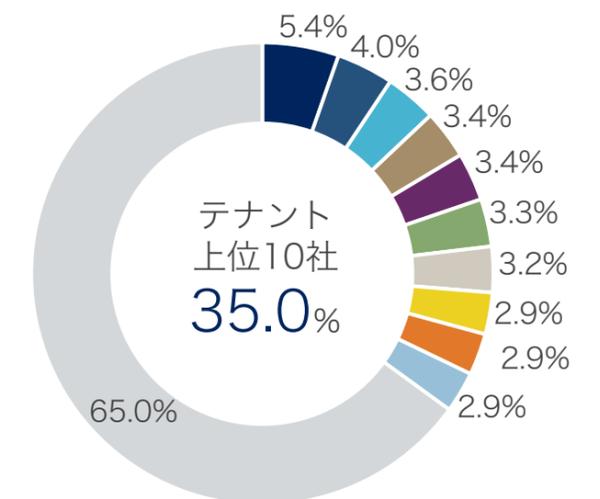
資産規模の推移



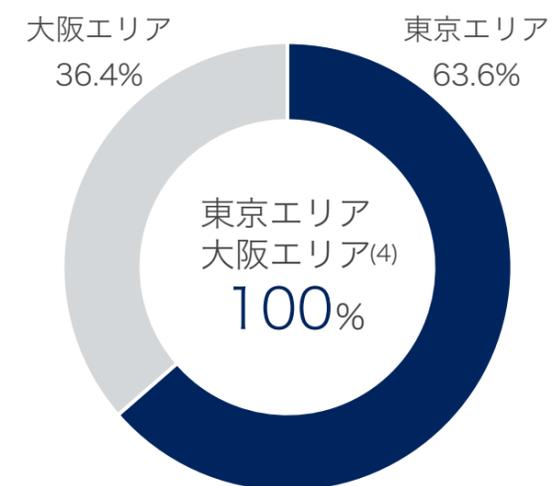
物件構成 (取得価格ベース)



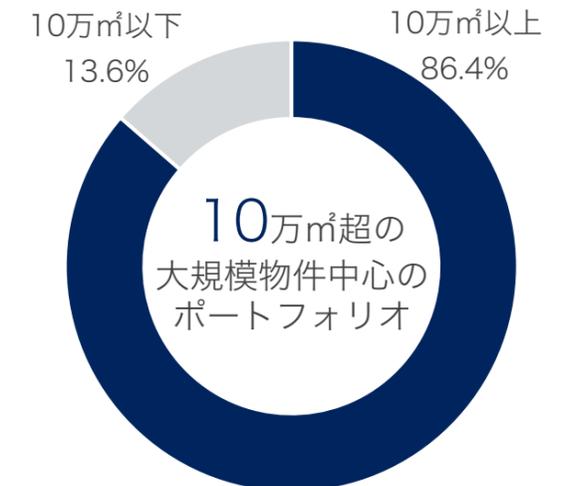
テナント分散状況 (面積ベース)



物件エリア比率 (取得価格ベース)



延床面積別比率⁽⁵⁾ (取得価格ベース)

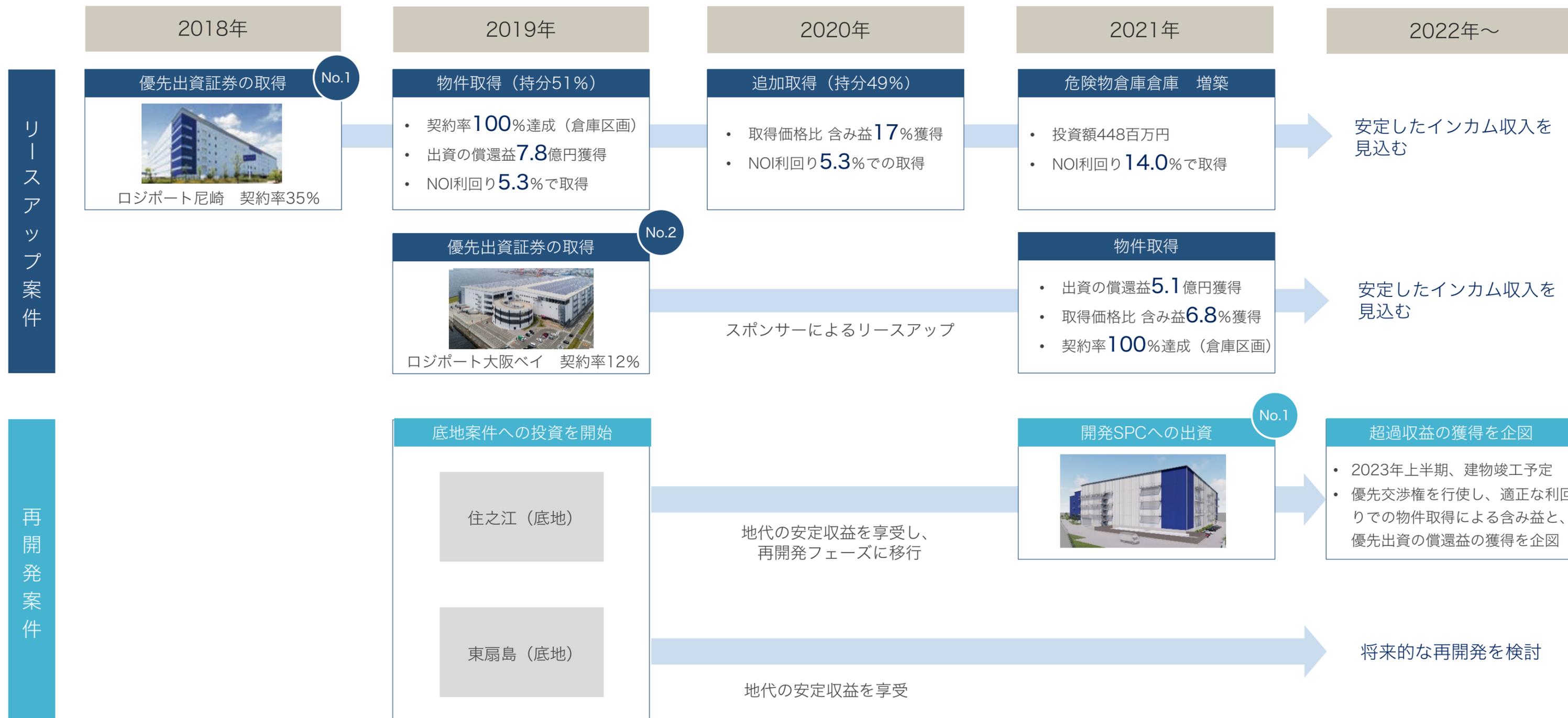


(1) 2021年8月末時点で保有している19物件の数値にて計算
 (2) 底地1物件を除いた18物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算
 (3) 名寄せ前の件数を記載。名寄せ後は148件

(4) 「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
 (5) 底地1物件を除いた18物件にて計算

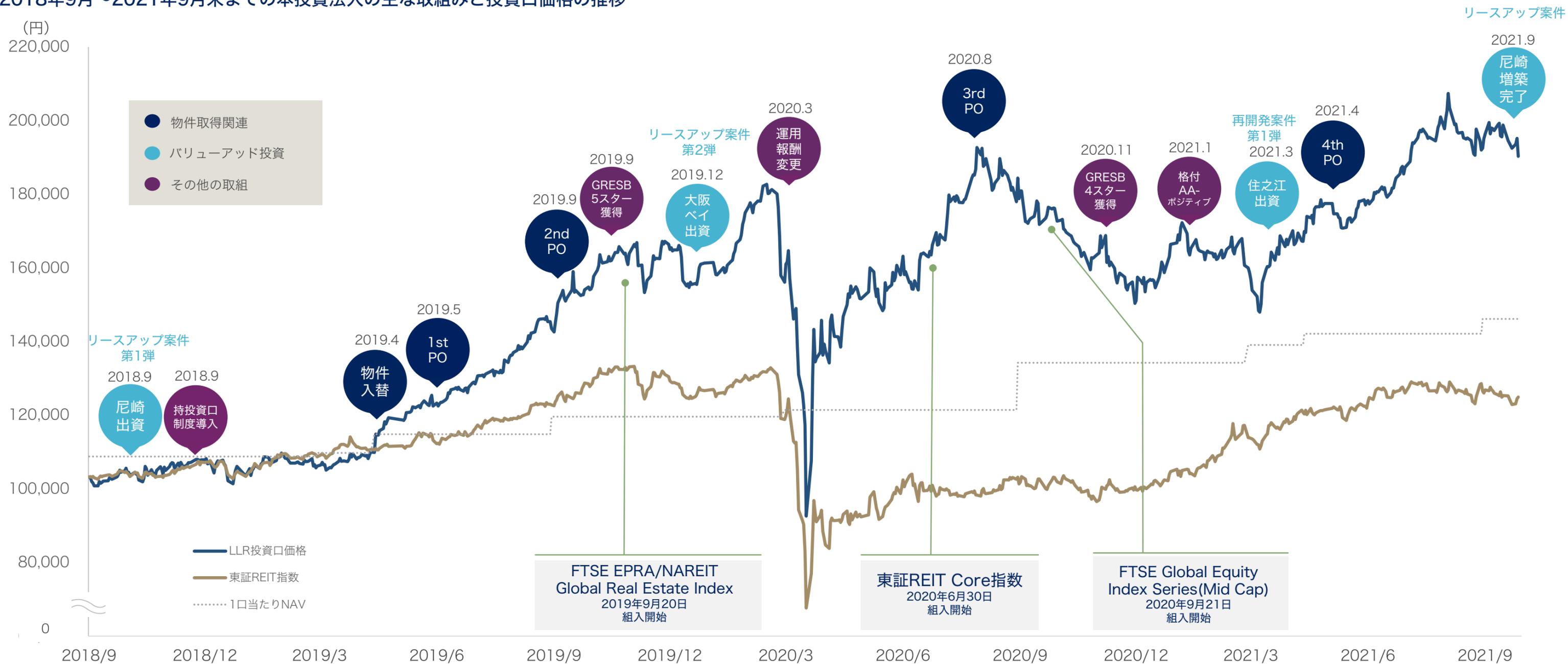
バリューアッド投資のトラックレコード

リースアップ案件と再開発案件の取組実績



本投資法人の投資口価格推移

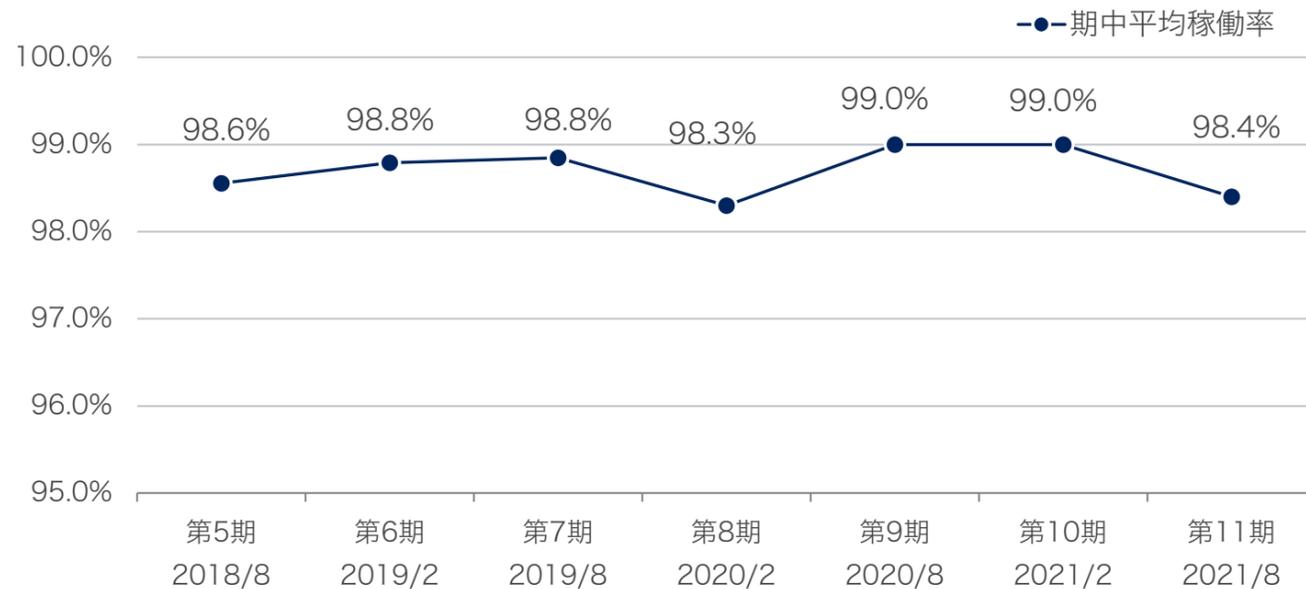
2018年9月～2021年9月末までの本投資法人の主な取組みと投資口価格の推移



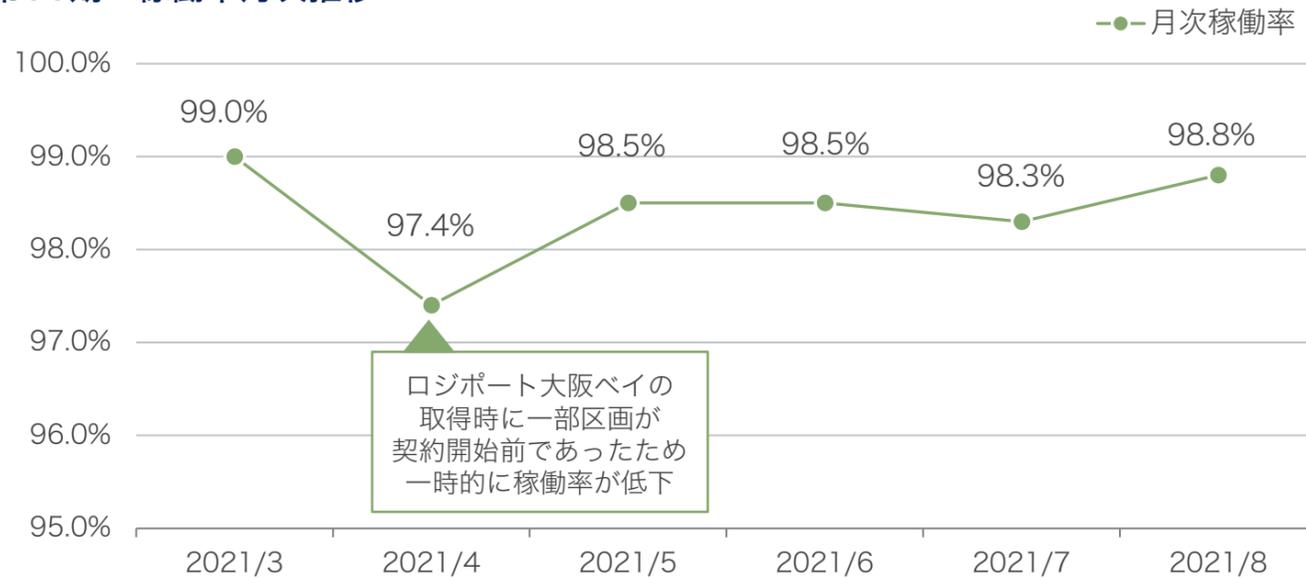
(1) 東証REIT指数は、本投資法人の2018年9月3日の投資口価格の終値を基準に指数化し、2021年9月30日まで計算
 (2) 上記グラフにおける本投資法人の主な取組みは、公表時期または実施時期を記載

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⁾

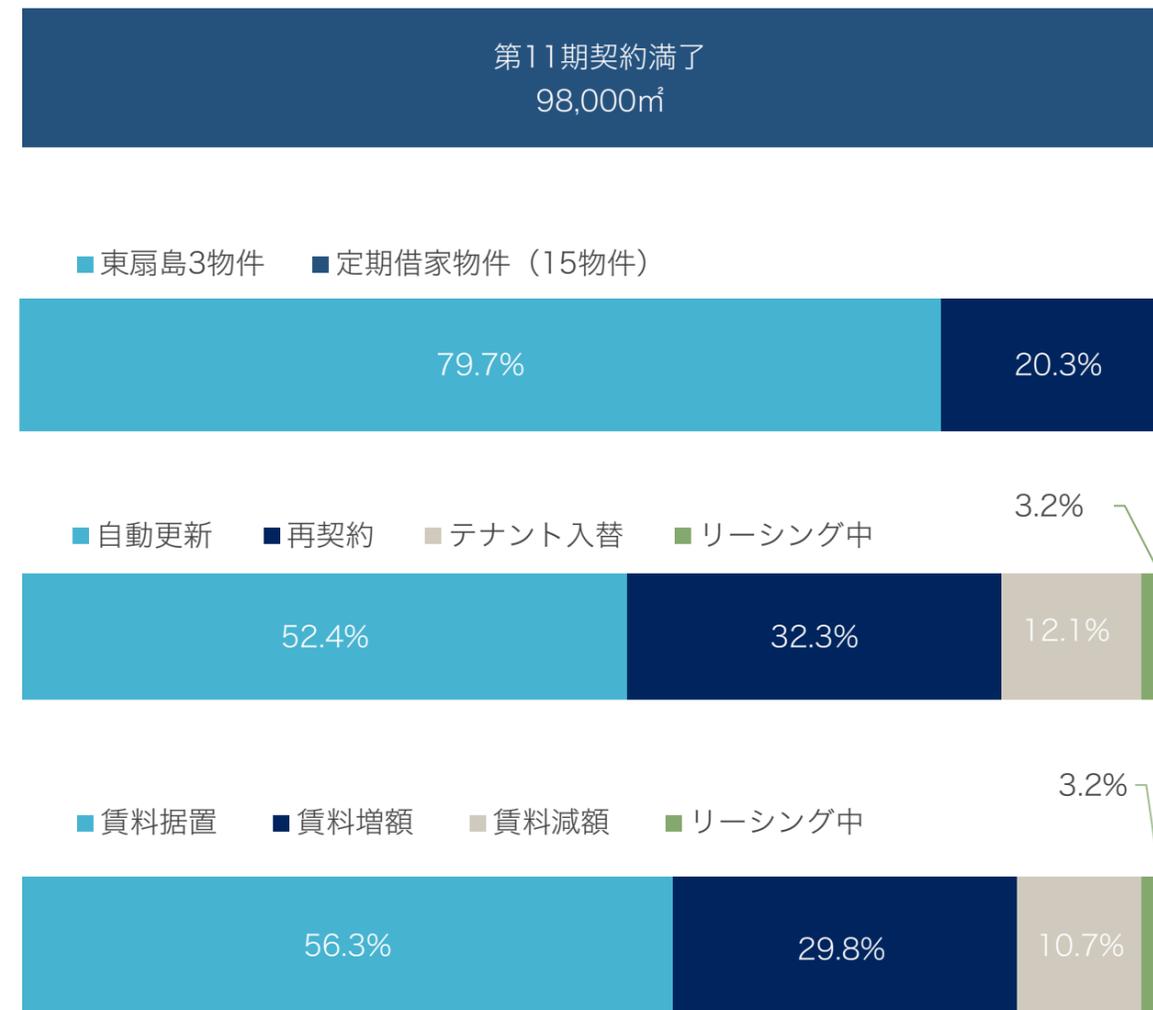


第11期 稼働率月次推移⁽¹⁾



第11期リーシング実績⁽²⁾

第11期に契約満了となった約98,000㎡の更改状況



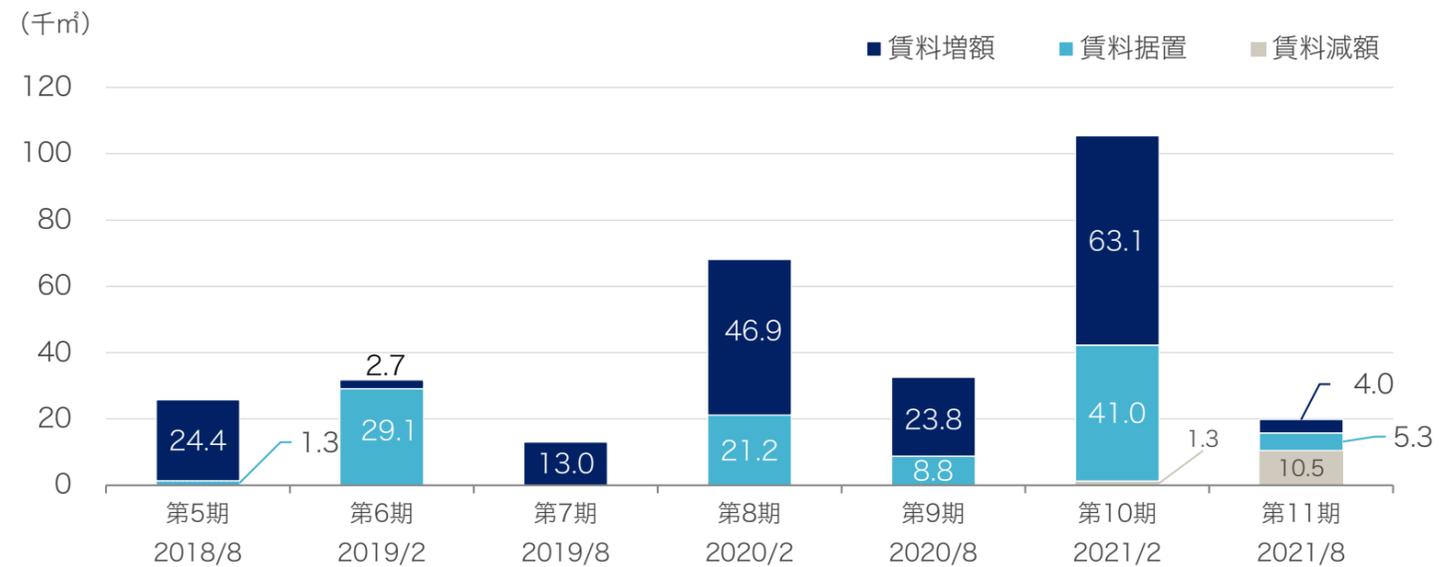
(1) ポートフォリオ全体（持ち分考慮後）の数値を記載

(2) 第11期中に契約満了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）

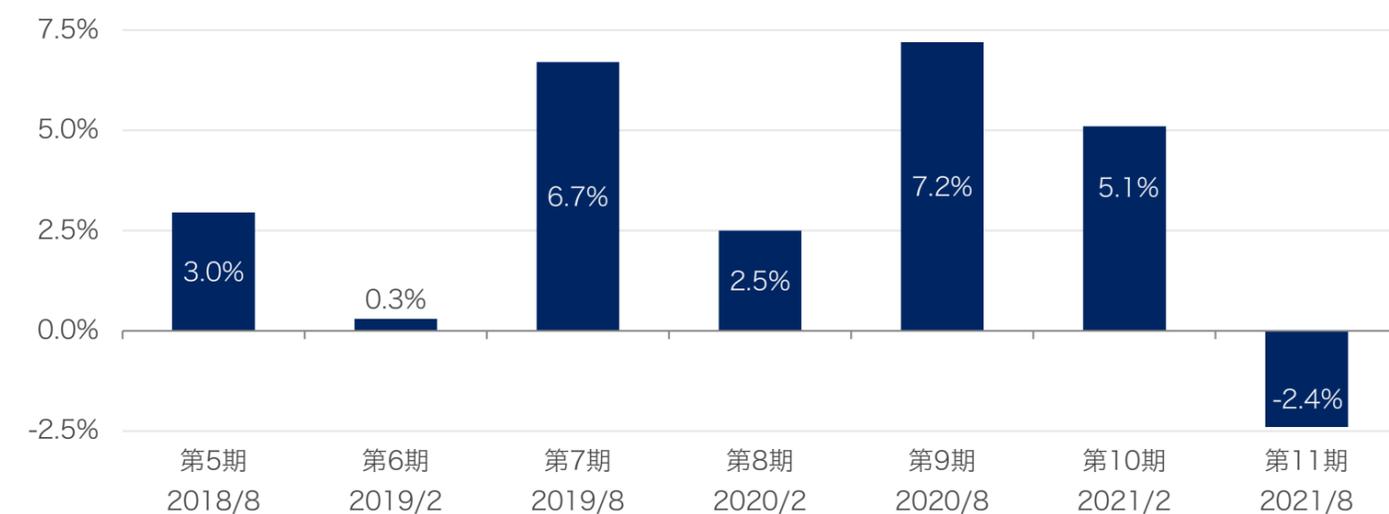
内部成長 物件運営実績②

定期借家物件（15物件）⁽¹⁾

賃料改定実績の推移⁽²⁾



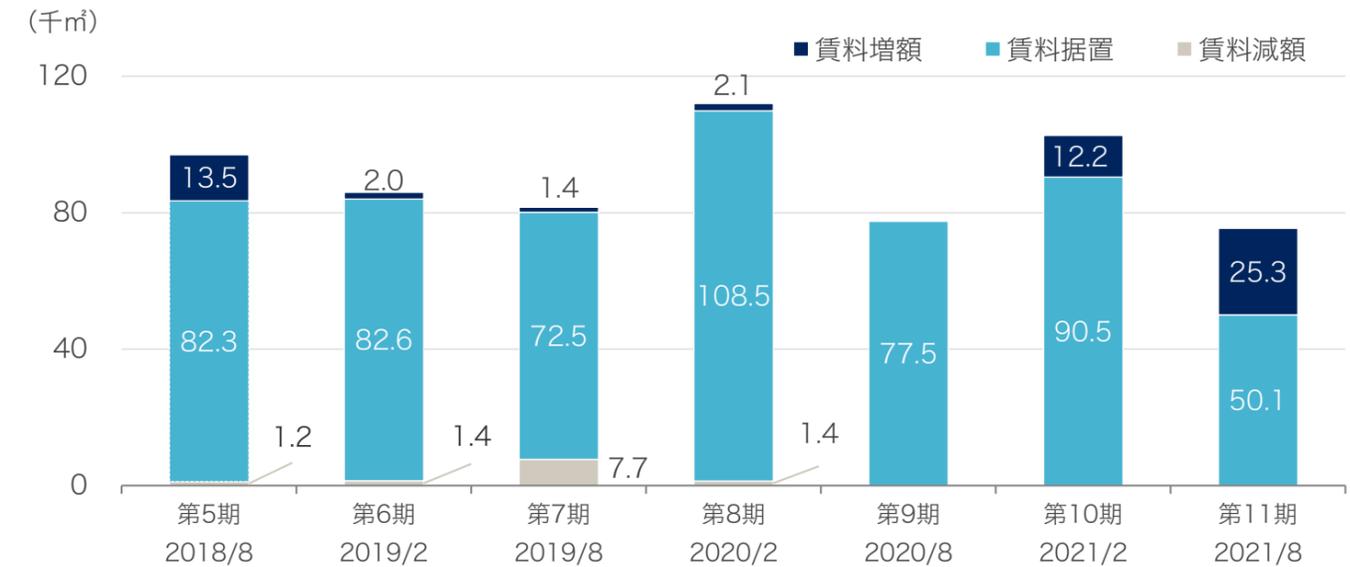
賃料改定による賃料増減率⁽³⁾



(1) 第11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15物件の倉庫部分の定借契約を集計
 (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）

東扇島3物件

賃料改定実績の推移⁽²⁾



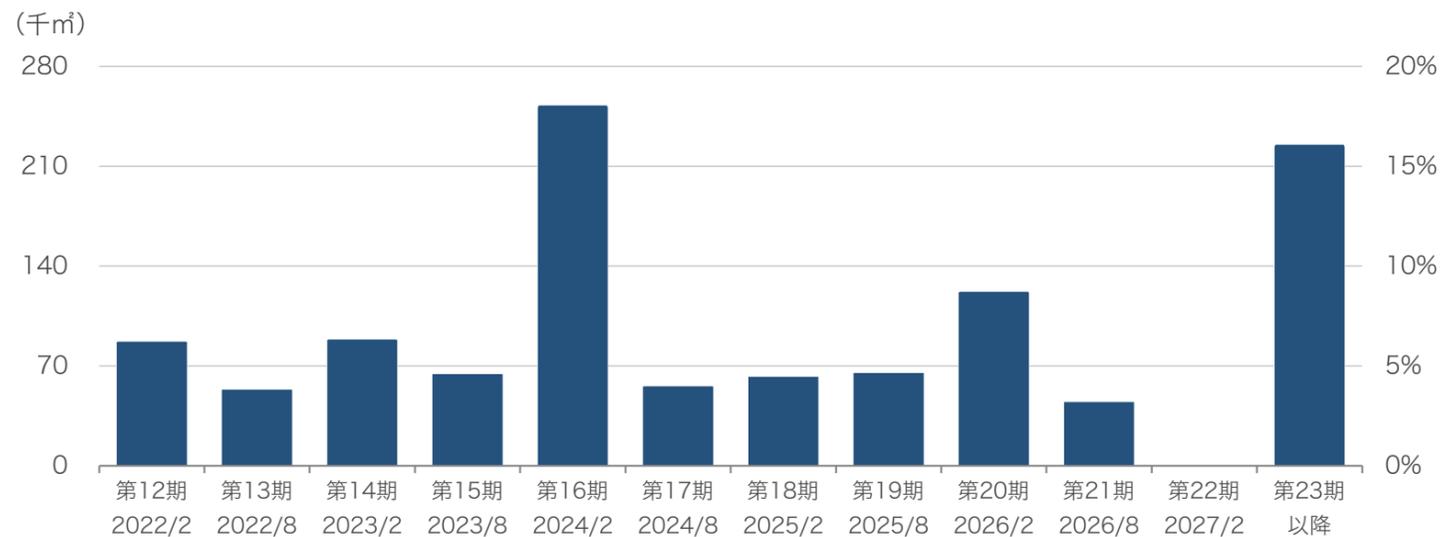
普通借家契約の更新実績⁽²⁾



今後のリーシング戦略

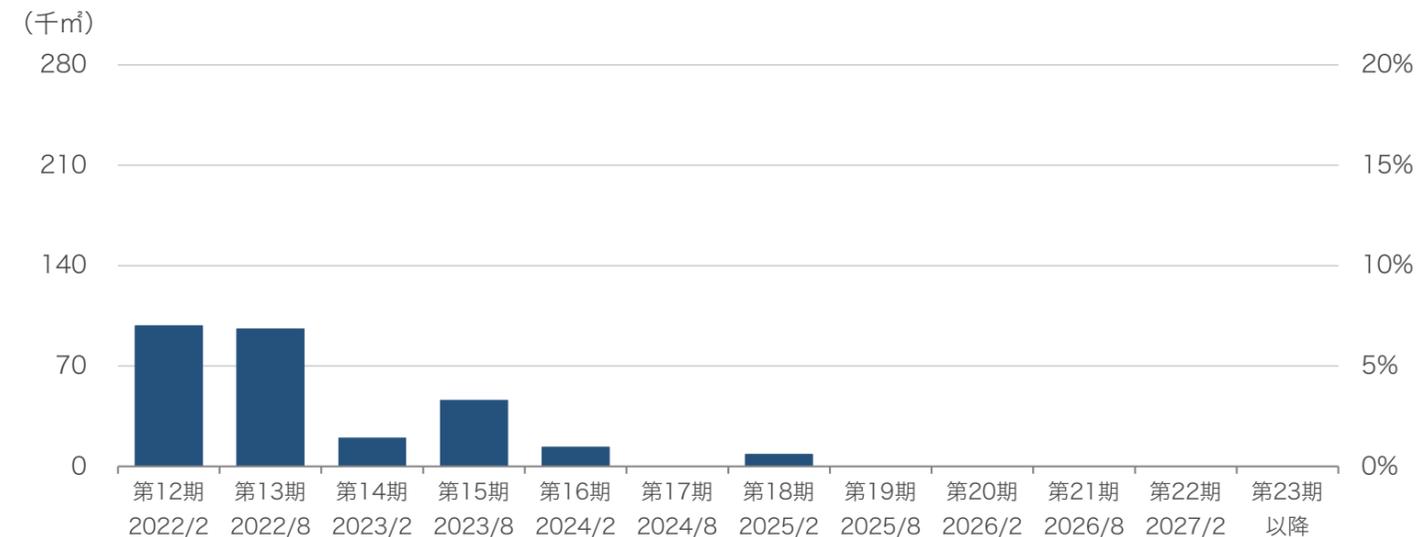
定期借家物件（15物件）⁽¹⁾

賃貸期間満了スケジュール

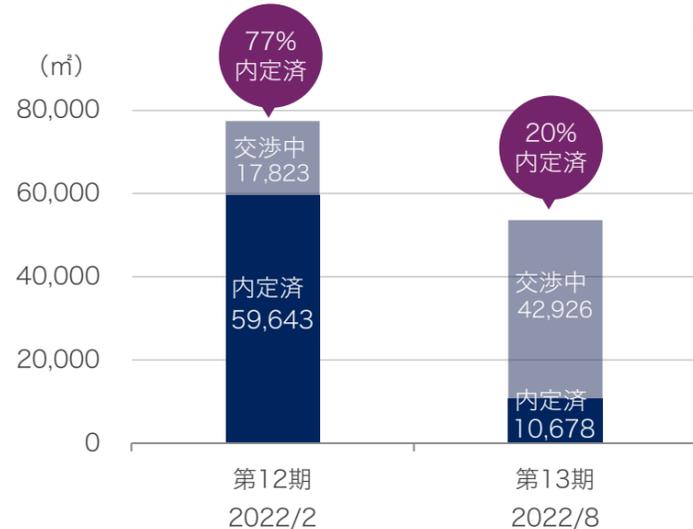


東扇島3物件

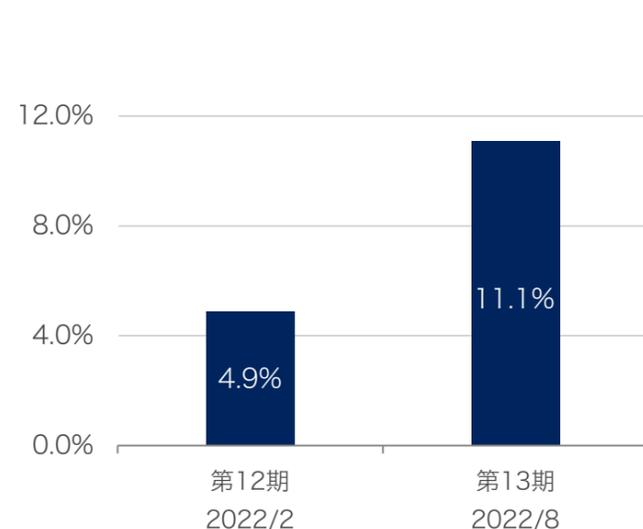
賃貸期間満了スケジュール



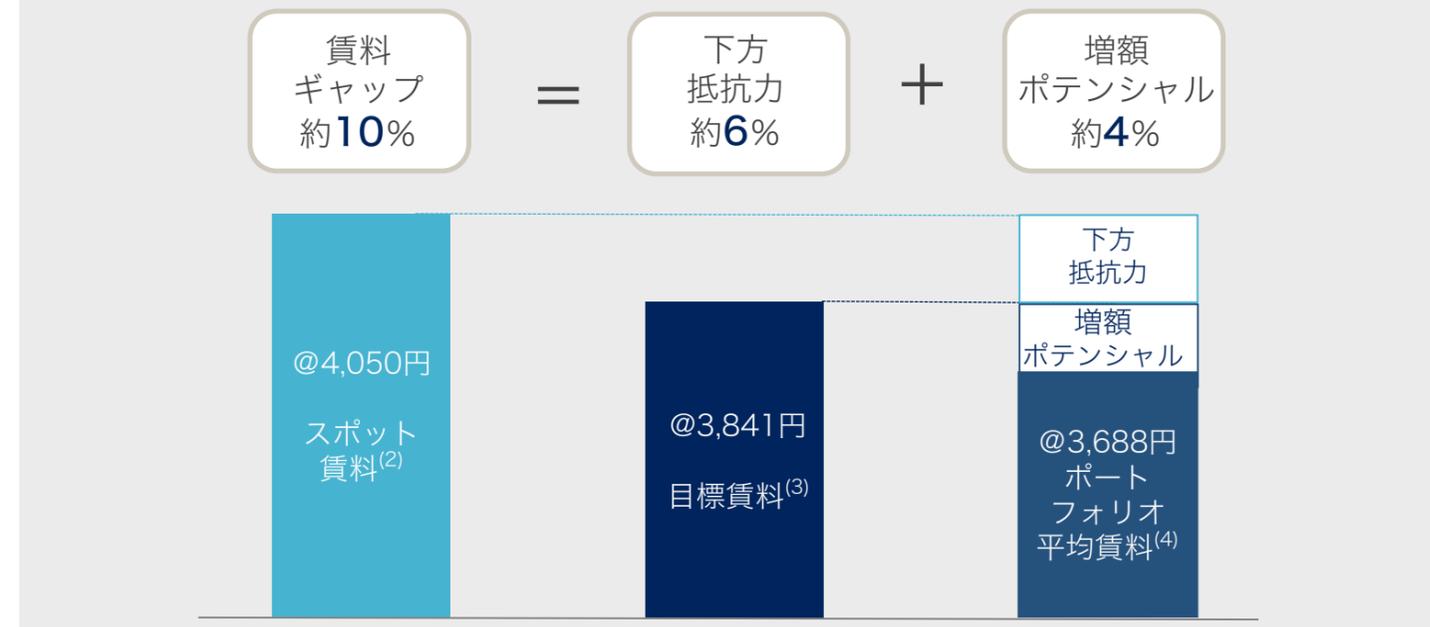
今後の賃料改定面積



現在内定済の賃料増減率



賃料ギャップ



(1) 第11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

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	244	4.6	100.0	100.0	16	3.2	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	266	4.8	99.7	100.0	19	2.4	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	304	4.6	100.0	100.0	6	2.0	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	314	4.9	99.9	100.0	8	2.5	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	206	5.0	97.0	39.0	21	0.8	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	218	5.4	95.3	44.6	18	0.8	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	266	4.9	95.9	43.5	18	1.2	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	128	4.7	100.0	100.0	4	1.8	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	351	4.3	99.9	100.0	13	6.2	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	95	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	81	2.3	89	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	41	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	176	4.9	197	4.7	96.0	100.0	11	2.8	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	602	5.3	99.5	100.0	12	2.8	6.2
大阪-6	ロジポート堺 ⁽⁶⁾	大阪府堺市	115,552	2017年3月	120	3.4	128	4.8	98.6	100.0	6	1.6	8.7
大阪-7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	139,551	2018年2月	400	11.2	429	4.4	100.0	100.0	11	3.4	8.3
		合計/平均	2,042,060		3,578	100.0	4,076	4.8	98.8	89.4	169 ⁽⁸⁾	3.1	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8月末時点で保有している19物件及び優先出資証券の数値を記載

(2) 鑑定NOIを取得価格で除して計算

(3) 賃料ベースで計算

(4) 面積ベースで計算

(5) 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

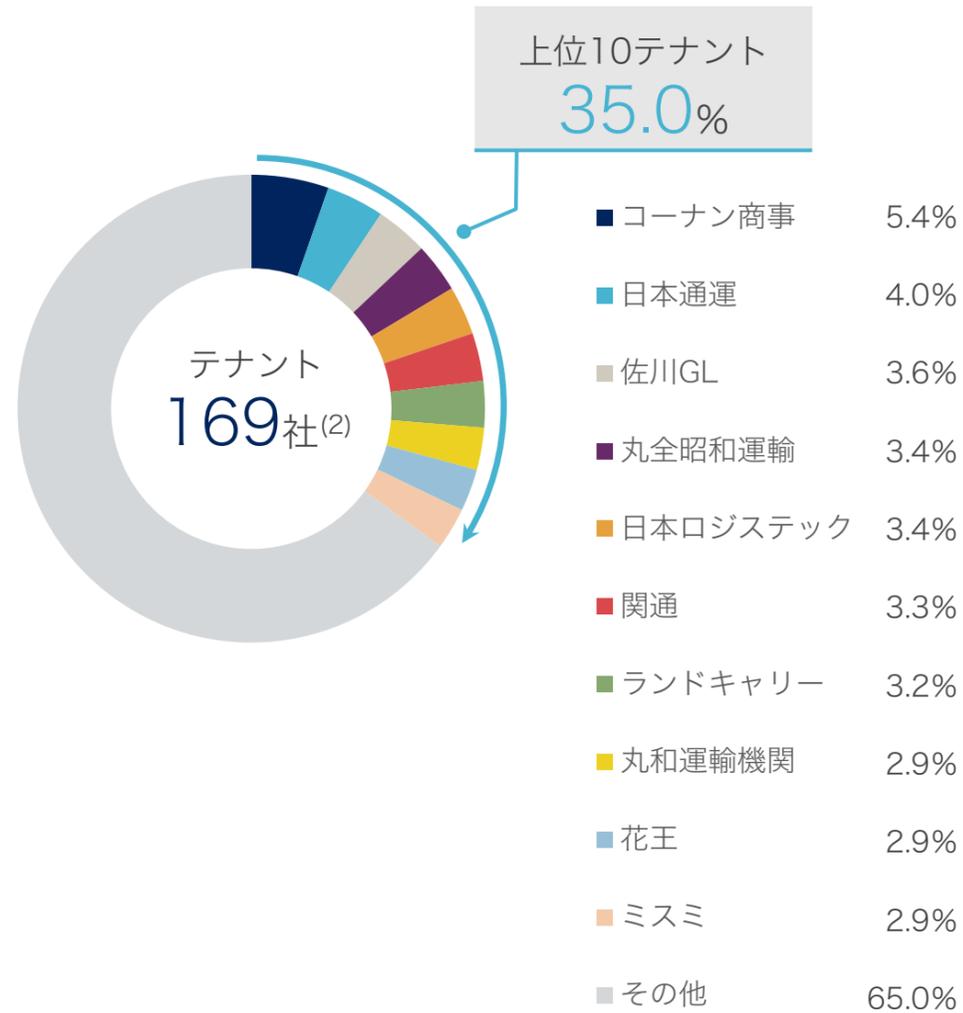
(7) 登記簿上の新築年月（2009年4月）でなく、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月を記載

(8) 名寄せ前の件数を記載

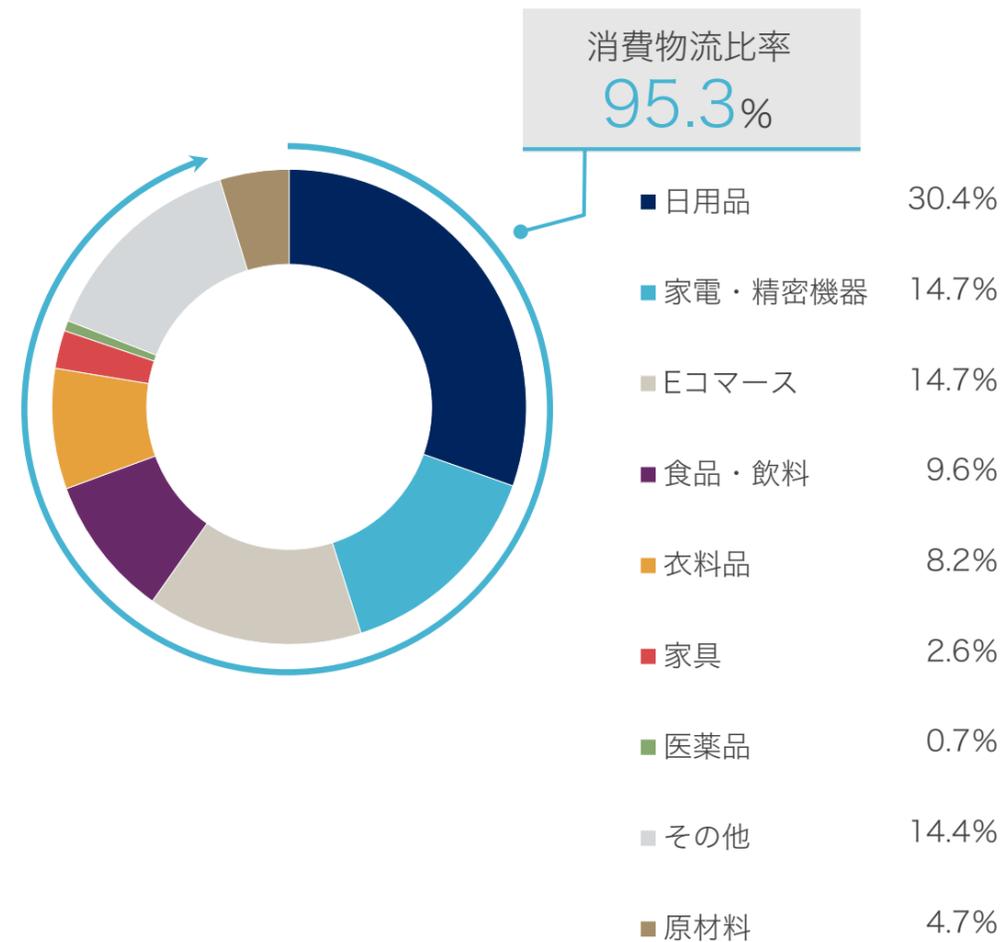
(9) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

分散の効いたポートフォリオ

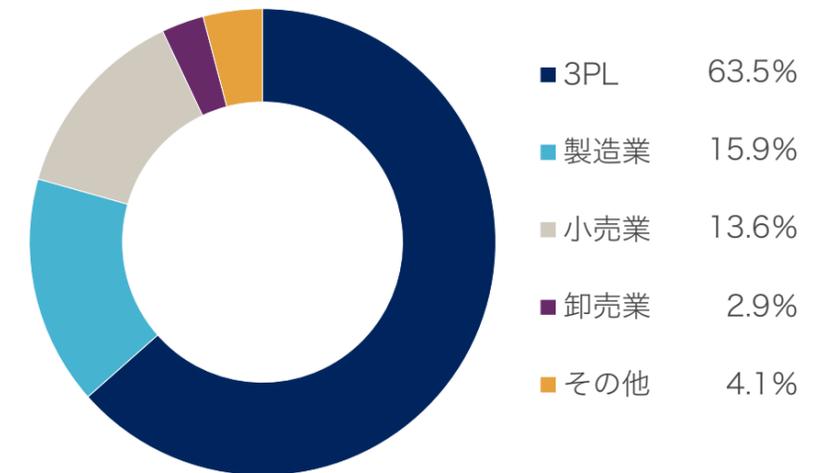
テナント分散状況⁽¹⁾



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8月末日時点で保有している底地を除く18物件の数値にて計算

(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148件

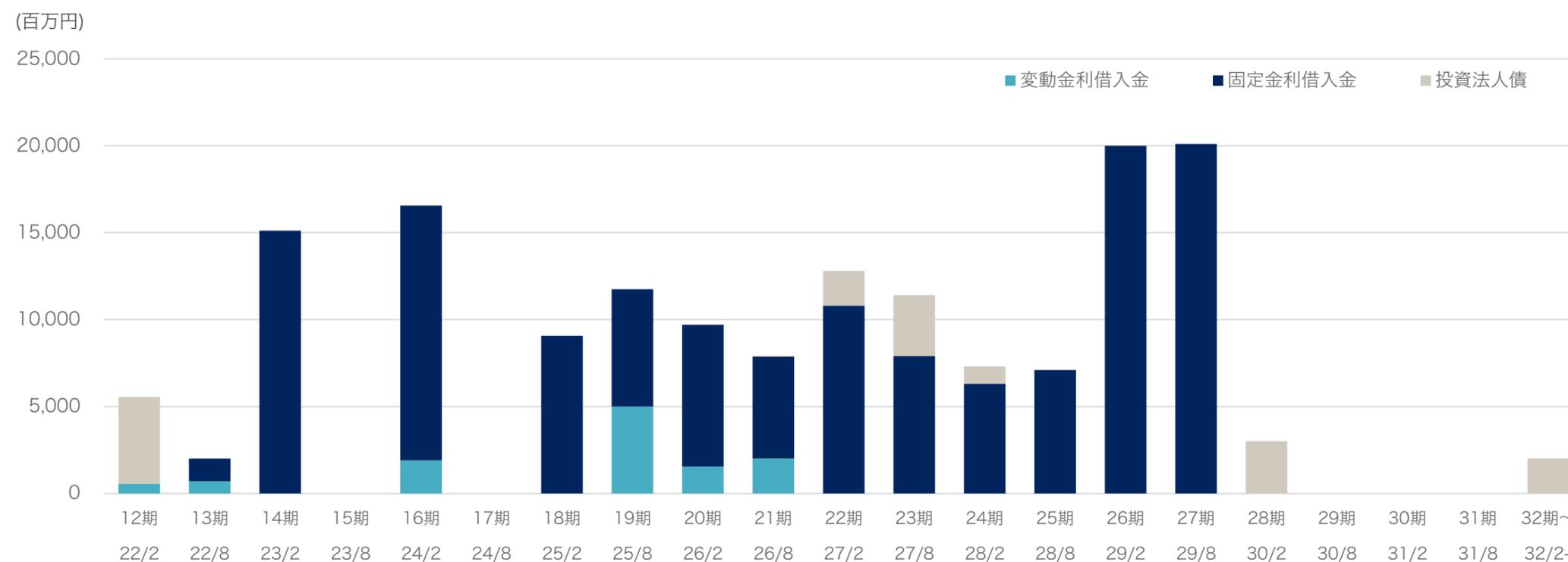
(3) 面積ベースで算出 (倉庫区画のみ)

強固な財務体質の構築

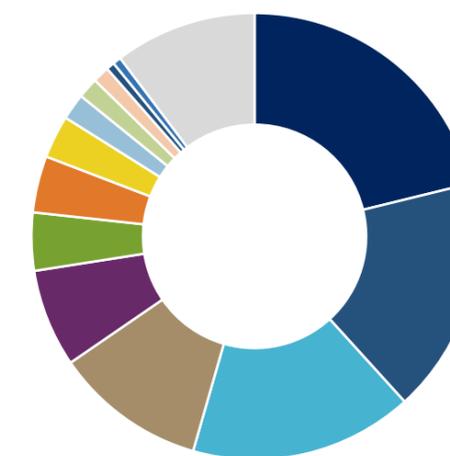
主要な財務指標⁽¹⁾



有利子負債の返済期限⁽¹⁾



取引先金融機関 13 社



三菱UFJ銀行	21.2%
みずほ銀行	17.1%
三井住友銀行	16.2%
三井住友信託銀行	11.0%
日本政策投資銀行	7.1%
新生銀行	4.2%
りそな銀行	4.1%
福岡銀行	3.1%
西日本シティ銀行	1.9%
野村信託銀行	1.5%
中国銀行	1.2%
あおぞら銀行	0.6%
七十七銀行	0.6%
投資法人債	10.3%

(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

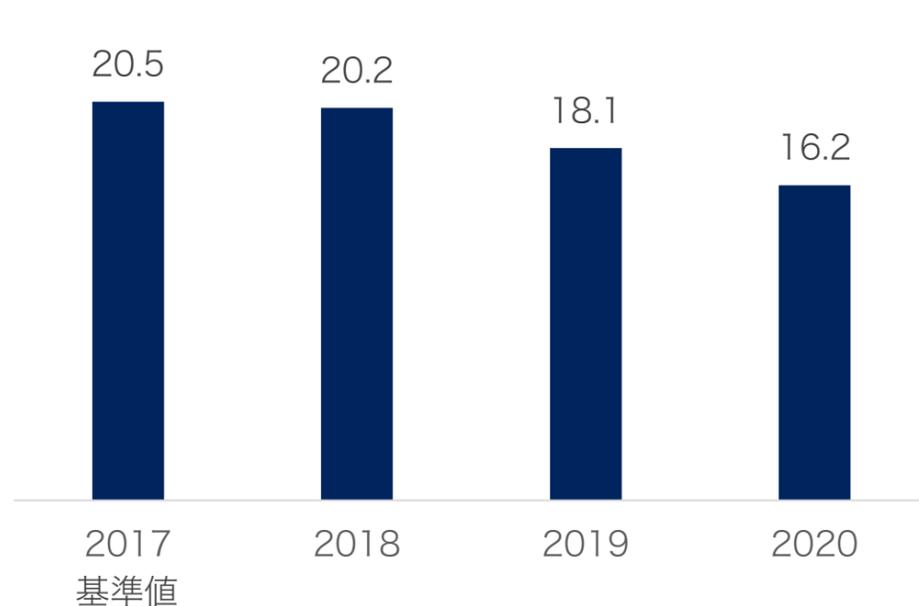
本投資法人のCO₂排出削減に向けた取組み

エネルギー効率化の進捗報告

建物のCO₂総排出原単位の削減

2020年、本投資法人ではCO₂排出原単位を16.2kg-CO₂/m²まで大幅に削減し、2017年の基準値比で20.9%減を達成。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、2020年はテナントの事業活動によるCO₂排出量が一時的に抑制された可能性はあるものの、本投資法人の進めるエネルギー効率化が成果として現れたものと考えられる。

(kg-CO₂/m²)

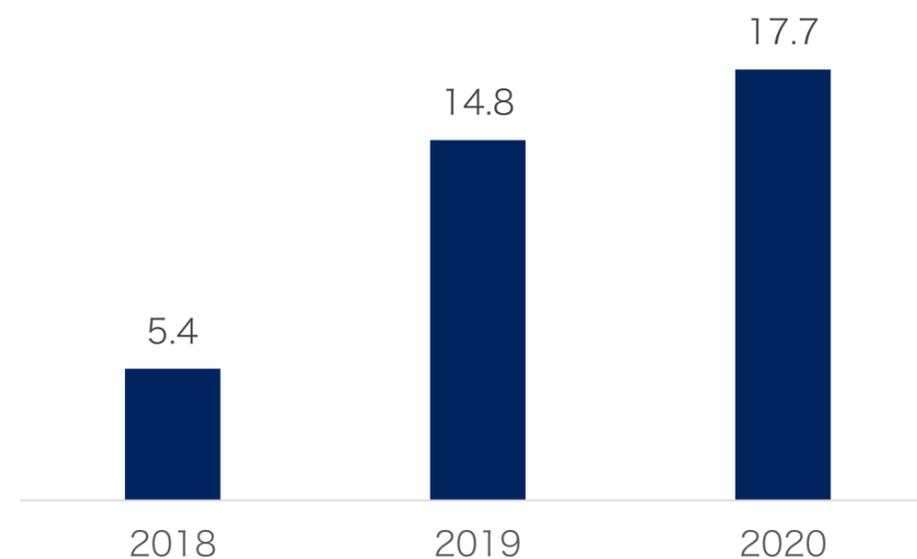


(注) 「建物のCO₂総排出原単位」は、オーナーとテナントのそれぞれに起因するCO₂排出量を合計した、建物全体での実績を対象

敷地内の太陽光発電設備導入

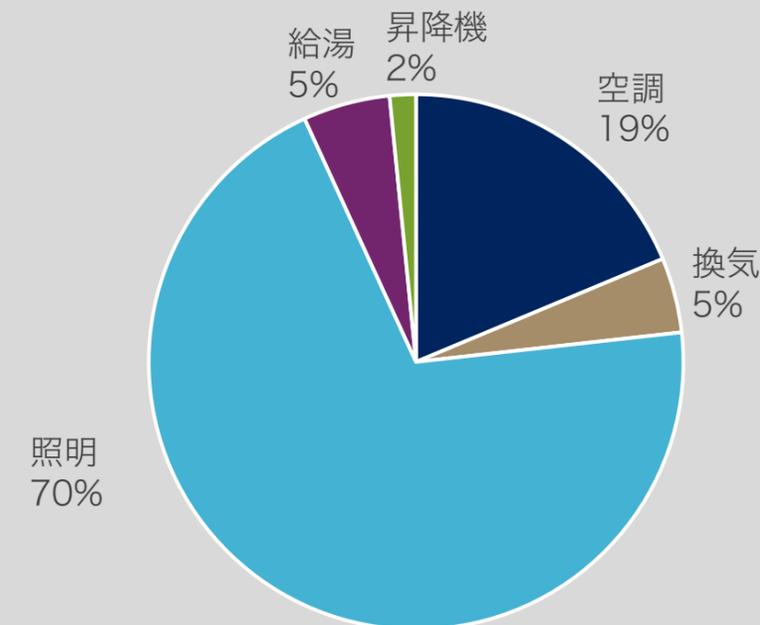
本投資法人では、屋根上への太陽光発電設備の設置を順次進めており、その発電容量はポートフォリオ全体で合計25.8MWにまで拡大。2020年の発電量実績は17.7GWhとなり、ポートフォリオ全体の総エネルギー消費量の31.3%を占める。

(GWh)



用途別のエネルギー消費比率

本投資法人の保有物件のデータによると、物流施設におけるエネルギー消費の70%が照明によるものであり、それに次ぐ19%を占める空調に大差をつけている。なお、テナントの設置した設備は本データの対象外であり、建物全体での用途別のエネルギー消費はこれと異なる可能性がある。



(注) BELS (Building-Housing Energy-Efficiency Labelling System)の認証を取得した11物件の評価書による

ラサールグループは2050年までのネットゼロカーボン（NZC）達成にコミット

グローバルベースのネットゼロカーボン戦略（NZC戦略）を現在策定中

ULI Greenprintのネットゼロカーボン目標

2020年、ラサールグループは米国の不動産研究機関 Urban Land Institute (ULI) のGreenprint Center が掲げるネットゼロ目標に賛同を表明。これは、パリ協定や気候変動に関する政府間パネル（IPCC）の報告書における1.5°Cシナリオに沿ったもので、不動産の運営に伴って排出されるCO₂（オペレーショナル・カーボン）のうち、オーナーに起因するものを2050年までに実質ゼロとする目標である。

ラサールグループでは、世界各国で運用するポートフォリオの全てにおいて、この目標に取り組むことを表明し、現在、グローバルでNZC戦略と2030年の中間目標の策定を進めている。



本投資法人の目標設定に向けた考え方

本投資法人は竣工済の不動産を投資対象としていることから、オペレーショナル・カーボンを2050年までにネットゼロとする目標に取り組む。

本投資法人では、オーナーの排出するオペレーショナル・カーボンの削減のみならず、テナントとの協働により、建物全体のCO₂総排出量削減を目指す。

今後のバリューアッド戦略の一環として、再開発案件に取り組む場合、建設時に発生するエンボディード・カーボンの削減も視野に入れたネットゼロ戦略の見直しを行う予定。

主要なモニタリング指標:

エネルギー消費原単位 (kWh/m²/年)
CO₂排出原単位 (kg-CO₂/m²/年)
太陽光発電設備導入容量 (MW)
LED照明導入率 (LED照明設置面積の割合)

CO₂排出量ネットゼロに向けた課題

テナント・エンゲージメント：倉庫内におけるテナントの事業活動に起因するCO₂排出は、オーナーのコントロール外ではあるが、ポートフォリオ全体の総CO₂排出量の約80%を占めると推定される。今後、労働環境の改善を目的とした倉庫内空調や自動化技術・ロボットの導入が進むことで、テナントの事業活動によるCO₂排出量は更なる増加が見込まれる。このため、CO₂排出量削減を実現する上で、テナントとの協働が不可欠である。

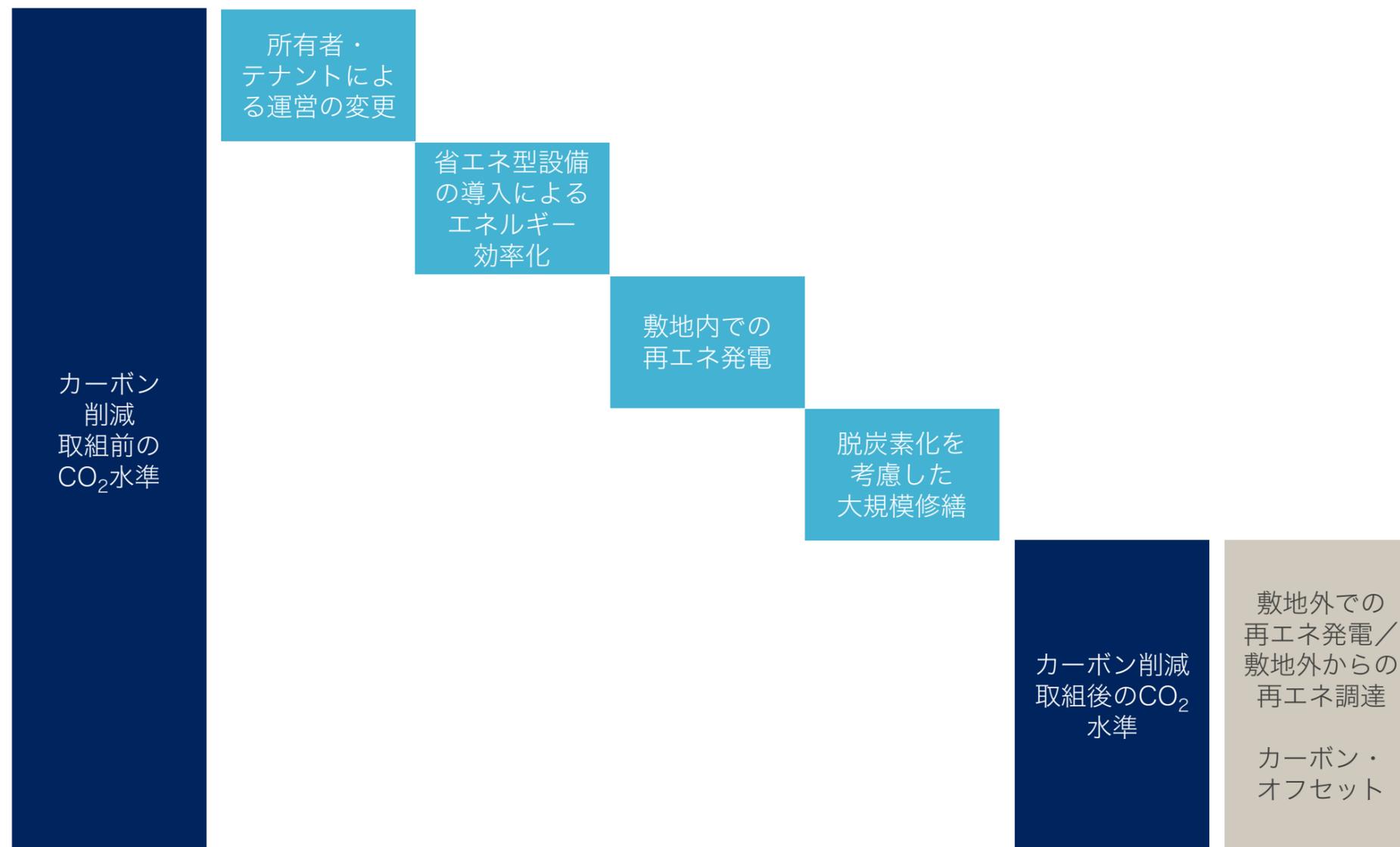
業界標準の不在：商業用不動産の分野では、ネットゼロの定義に関するグローバルスタンダードがまだ存在しない。ラサールグループでは、業界団体や関係者への働き掛けを続ける方針。

規制動向：政府による政策転換や規制強化によっては、NZC戦略の見直しを迫られる可能性がある。

経済的影響：カーボン削減に必要な追加的な設備投資やコスト負担については、収支への影響を精査しつつ、慎重な判断が求められる。

エネルギー効率化と敷地内の再生可能エネルギー発電に重点を置いた取組み

ラサールグループではエネルギー・ヒエラルキーに基づいたNZC戦略を進める方針



本投資法人はエネルギー・ヒエラルキーの優先順位に従い、エネルギー効率化と敷地内の再生可能エネルギー発電に重点を置いたCO₂排出削減に取り組む。

物件運営の改善：省エネ診断において推奨される運営の最適化を継続。

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

敷地内での再生可能エネルギー発電：太陽光発電の設置は、本投資法人のCO₂排出削減において主要な役割を担う。これまでは固定価格買取制度を前提とした屋根貸しスキームを採用していたが、今後は自家消費スキームへのシフトによって、CO₂排出量削減効果を取込む。

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

CO₂排出削減に関する外部認証とモニタリング

BELS認証およびCRREMツール

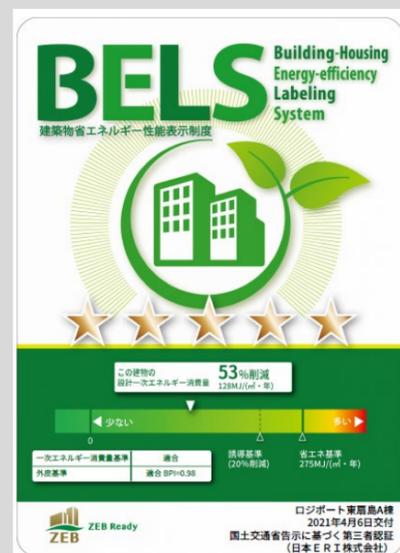
BELS評価認証

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）は、国土交通省の定めたガイドラインに基づき、建築物の省エネルギー性能を評価する第三者認証制度。本投資法人では、保有物件の省エネルギー性能について、その透明性と信頼性を確保するため、第三者認証の取得を推進している。

BELSの5スター評価

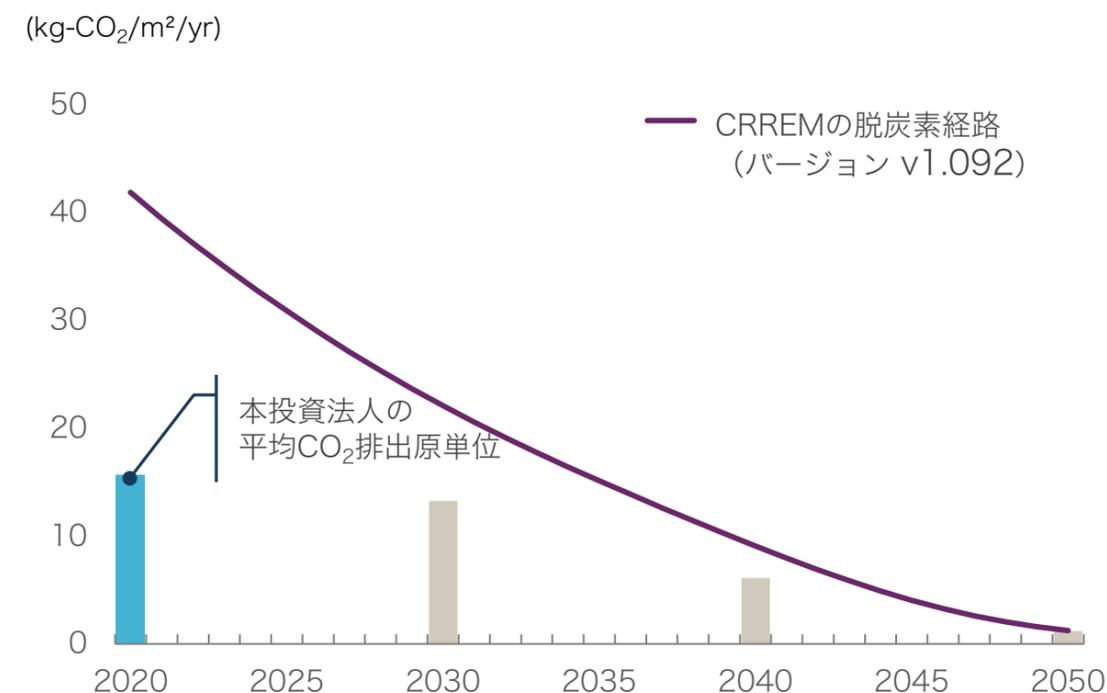
7物件

全18物件のポートフォリオのうち、7物件で5スターの認証を取得。5スターの物件は、国の定めるエネルギー消費量の基準値から40%以上の削減を実現



CRREMの脱炭素経路

Carbon Risk Real Estate Monitor（CRREM）は、商業用不動産を対象とし、パリ協定の2°C目標（更には1.5°Cの努力目標）と整合する、科学的手法に基づく脱炭素経路を開発・提供。本投資法人は、CRREM 1.5°Cの脱炭素経路をベンチマークとして、ポートフォリオのCO₂排出原単位を計測することで、2050年までのネットゼロカーボンの目標達成に向けた検証を行う。



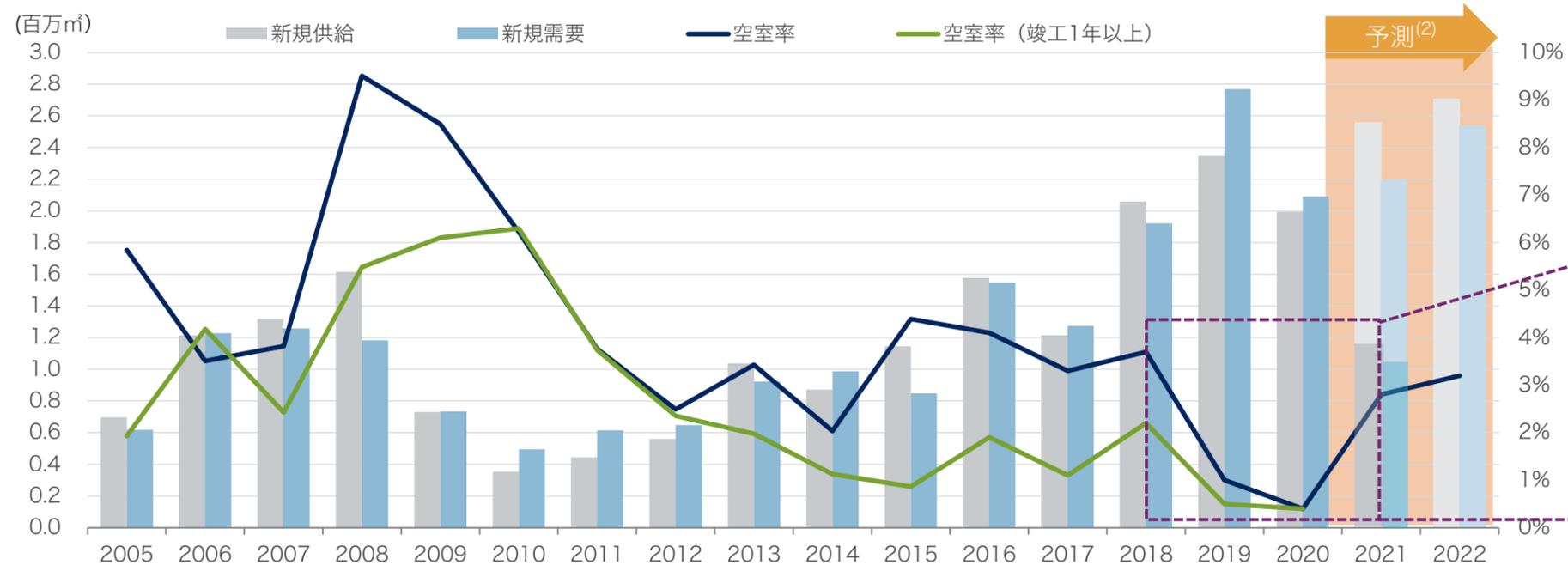


04

物流不動産マーケット

首都圏の物流不動産マーケット

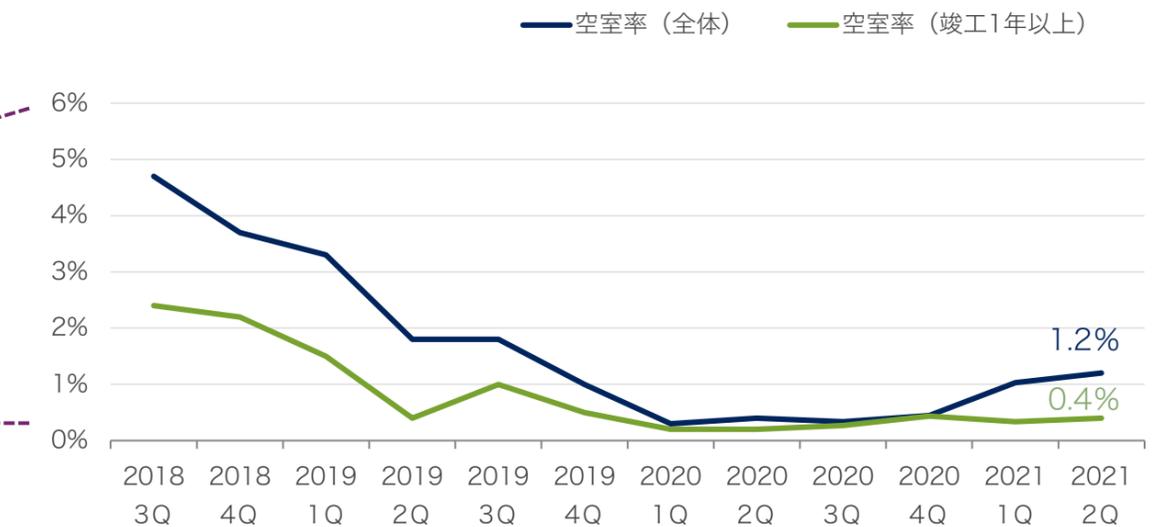
スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



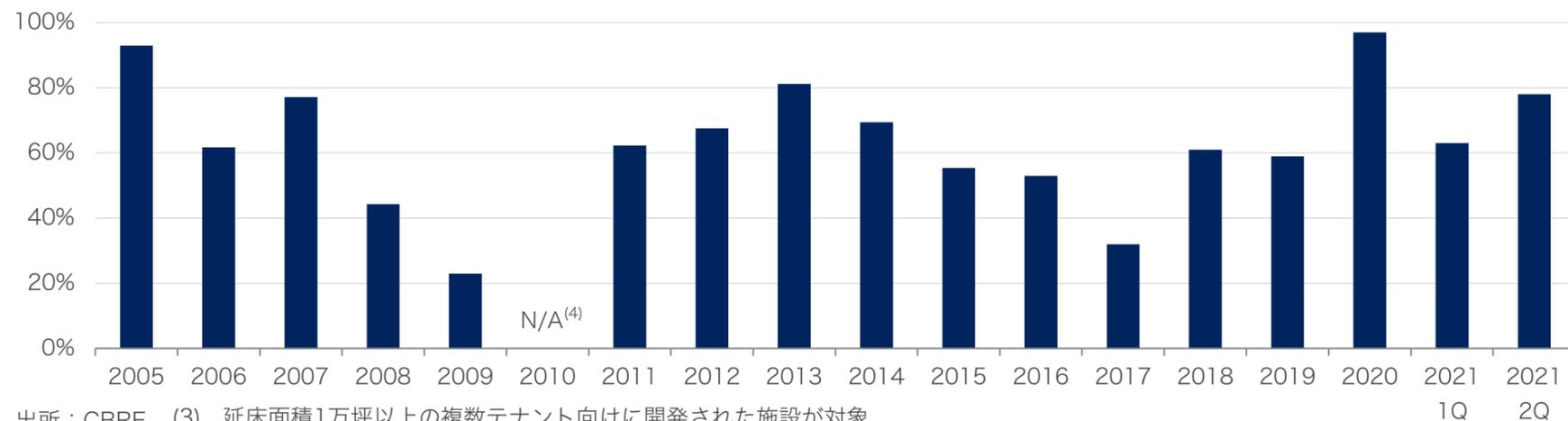
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率

2021年2Qは新規供給118万㎡に対し新規需要102万㎡と順調に進捗、足許空室率も低水準で推移



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

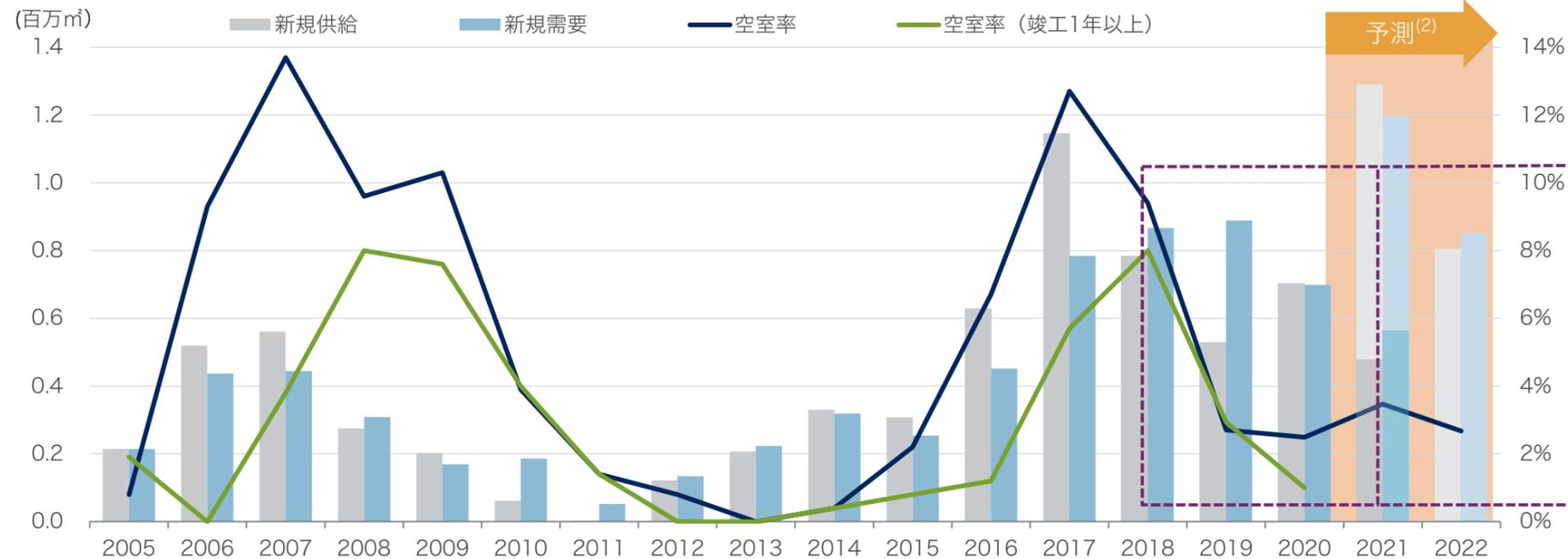
2021年6月末時点空室率 **1.2** % (築1年以上0.4%)

2021年供給量予測 約 **255** 万㎡

2022年供給量予測 約 **270** 万㎡

大阪圏の物流不動産マーケット

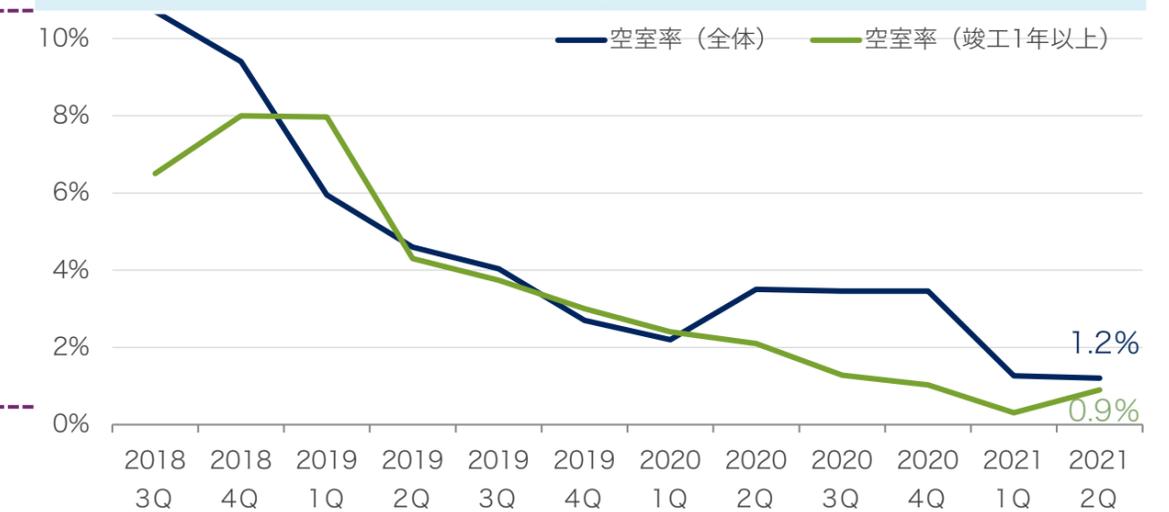
スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



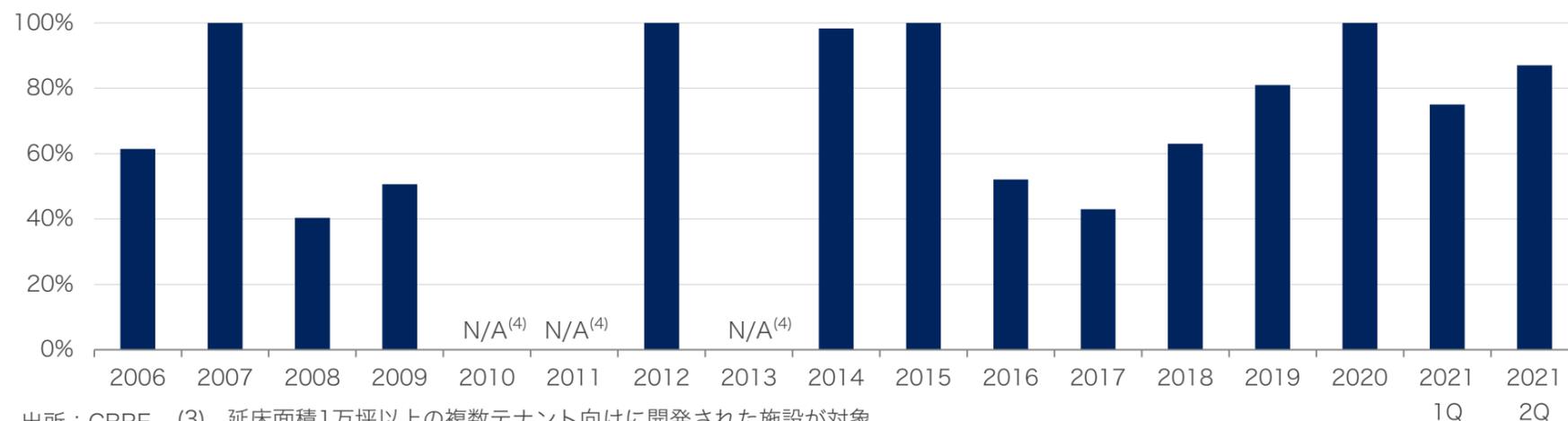
出所：CBRE (1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
 (2) 薄い色の棒グラフは予測値

直近空室率

2021年2Qは新規供給46万㎡に対し、新規需要55万㎡と需要超過。足許空室率は、特定の大型物件の竣工により2020年にわずかに上昇するも2021年で再び低下



大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



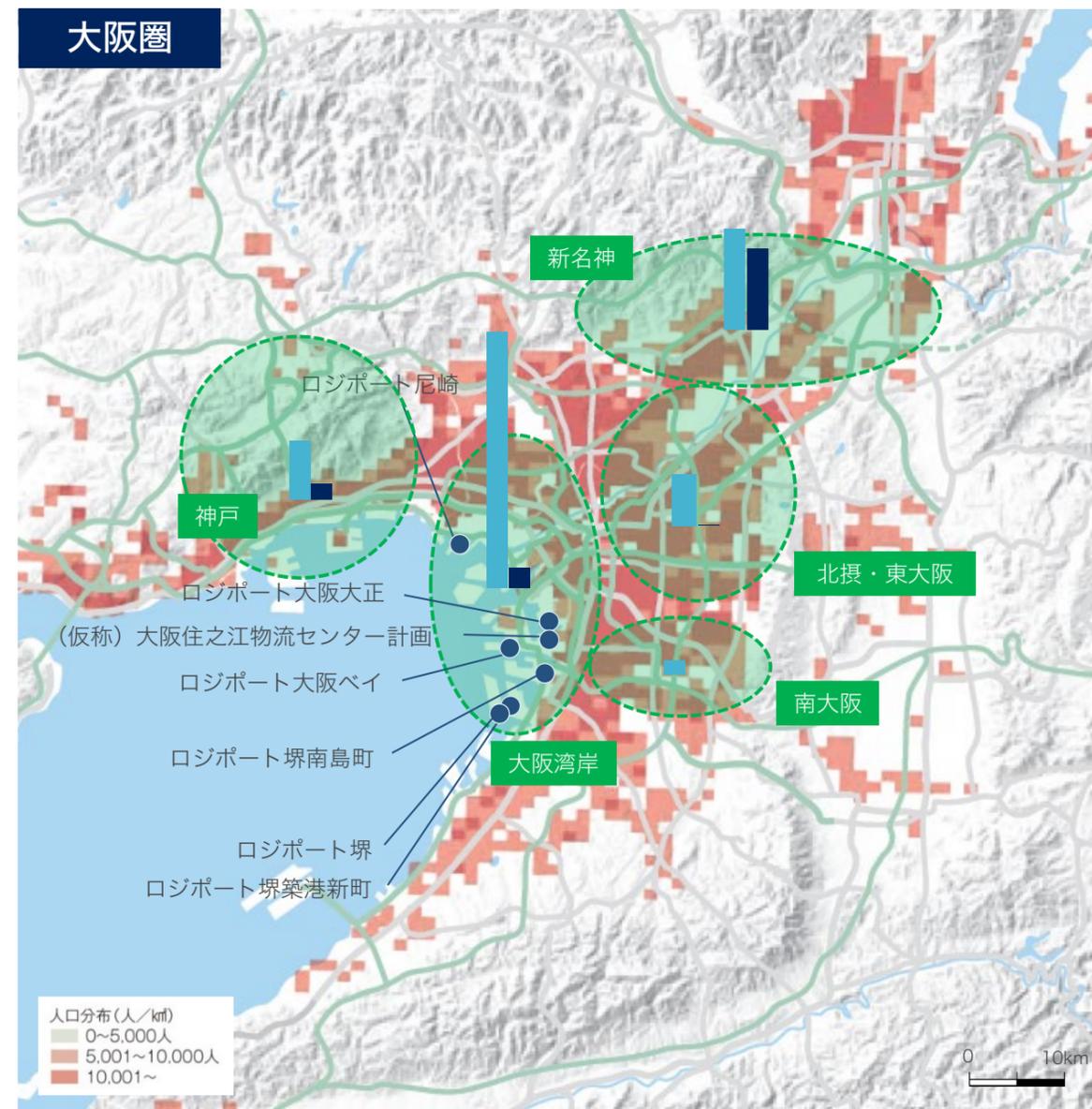
出所：CBRE (3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象
 (4) 対象となる供給がないため集計対象外

2021年6月末時点空室率 **1.2%** (築1年以上0.9%)

2021年供給量予測 約 **129万㎡**

2022年供給量予測 約 **80万㎡**

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⁾ (2021年 2Q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

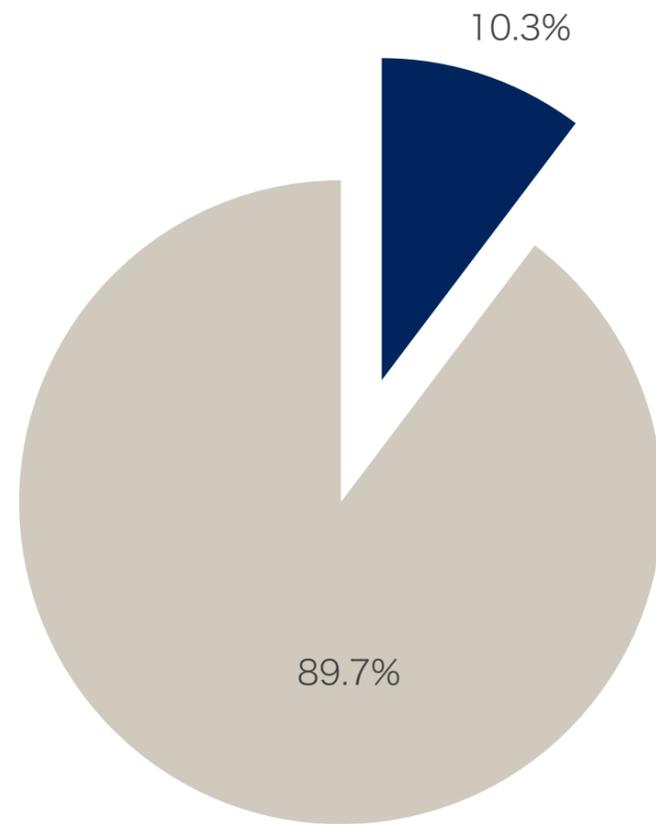
■ 2021年2Q時点の既存ストック
■ 2021年/2022年の供給見込

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5,000m²以上の賃貸物流施設が対象

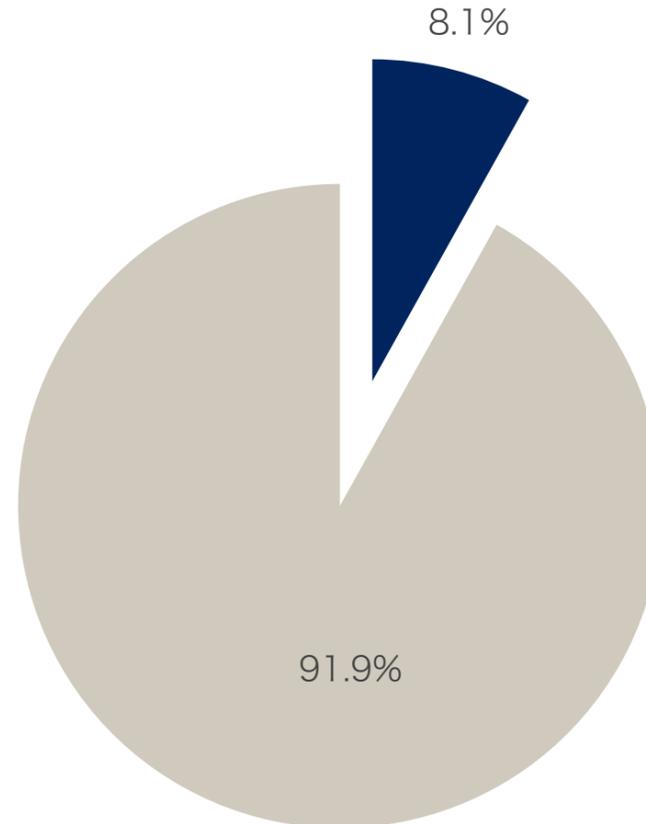
物流不動産ストックの状況

先進的物流施設⁽¹⁾の比率

首都圏⁽²⁾



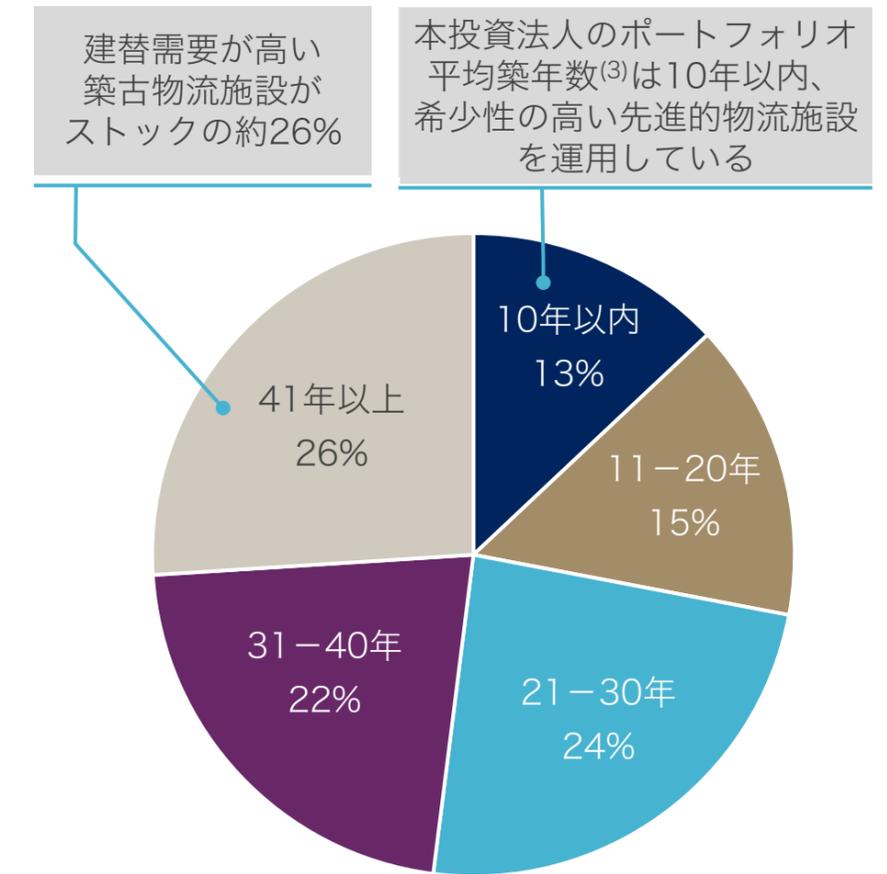
近畿圏⁽²⁾



■ 先進的物流施設 ■ 従前施設

倉庫の築年別割合 (推計)

全国



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



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⁾



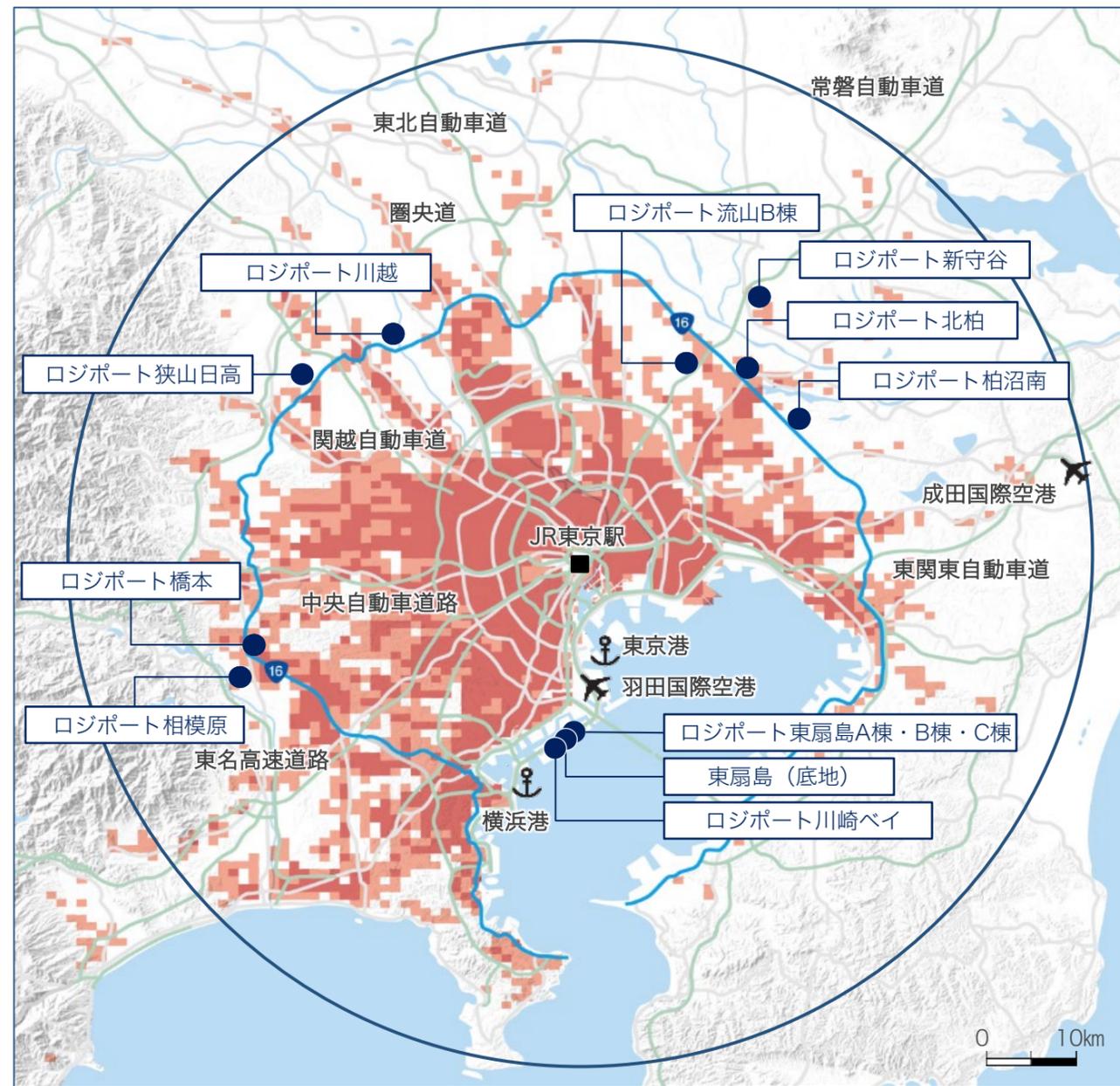
平均延床面積⁽¹⁾



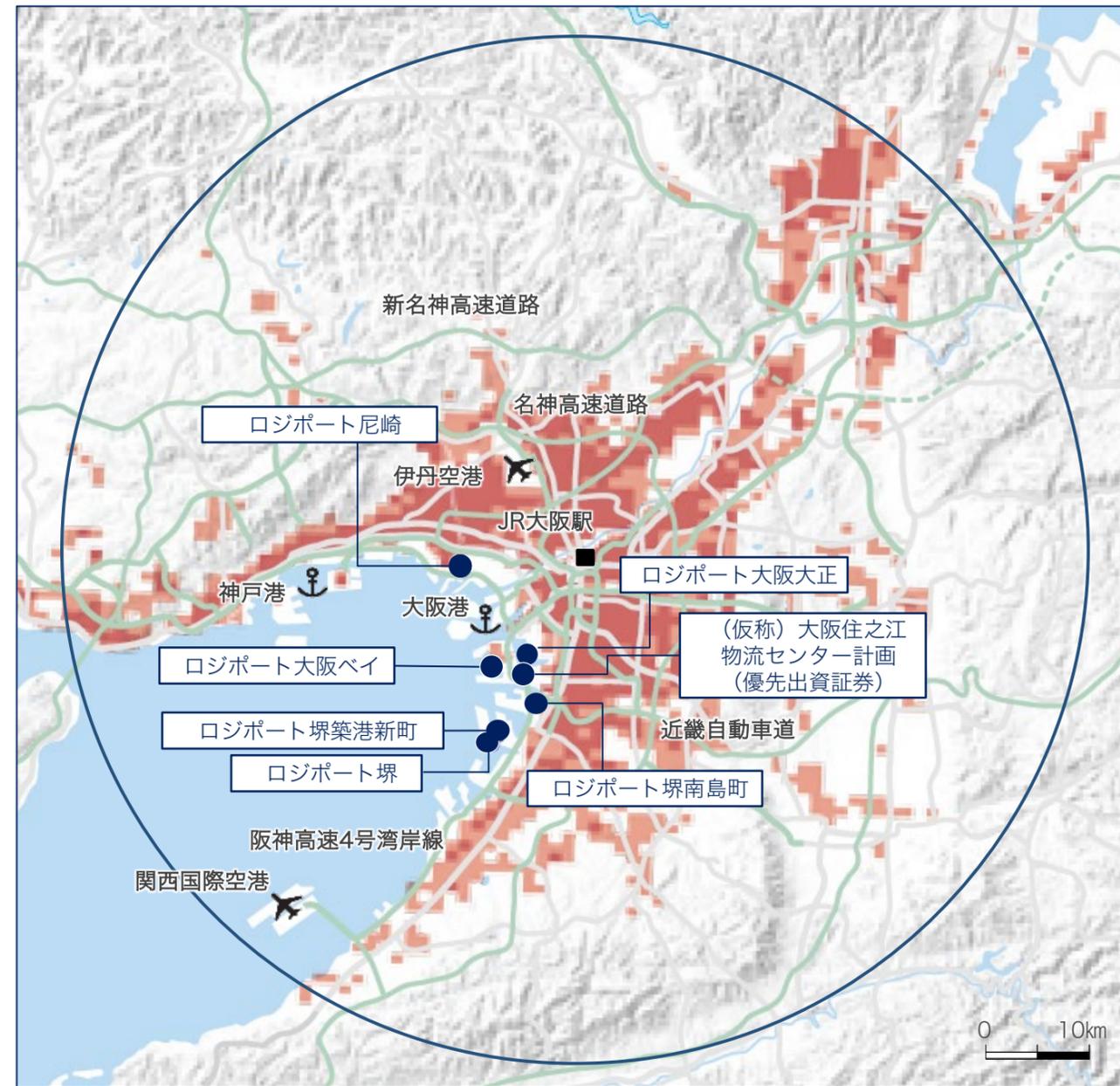
(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、2021年8月末時点において取得が完了している物流施設（除く底地）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

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）



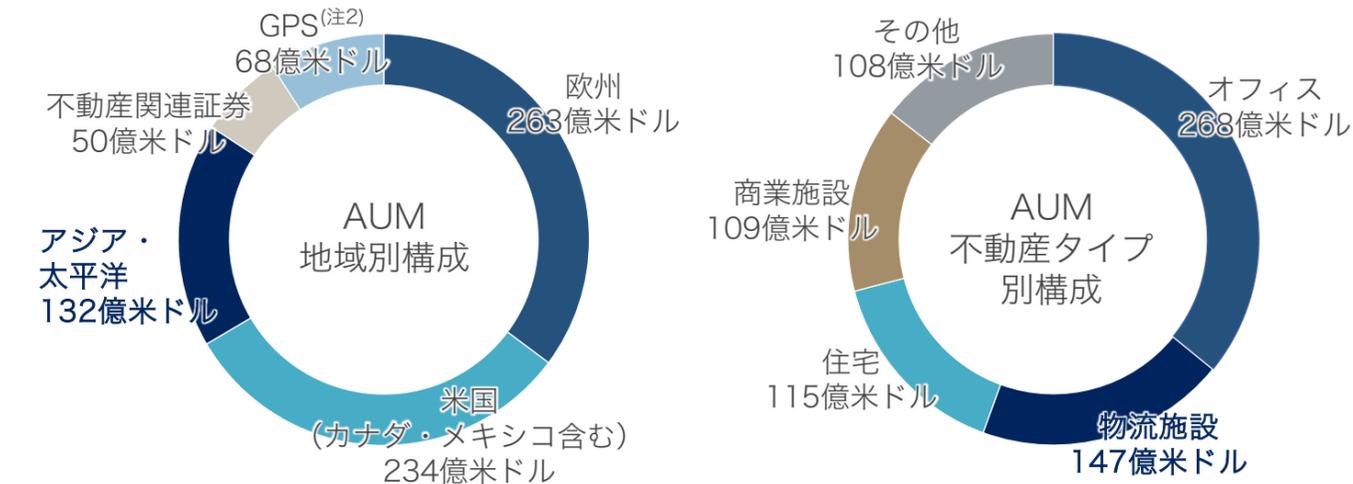
物件数 ⁽¹⁾	19 物件
資産規模 ⁽¹⁾	3,578 億円
東京エリア・大阪エリア	100%



(1) 優先出資証券を除く

ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

LaSalle™ 世界有数の不動産投資顧問会社



(注1) 上記数値は2021年6月末時点
(注2) Global Partner Solutions : Fund of funds

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



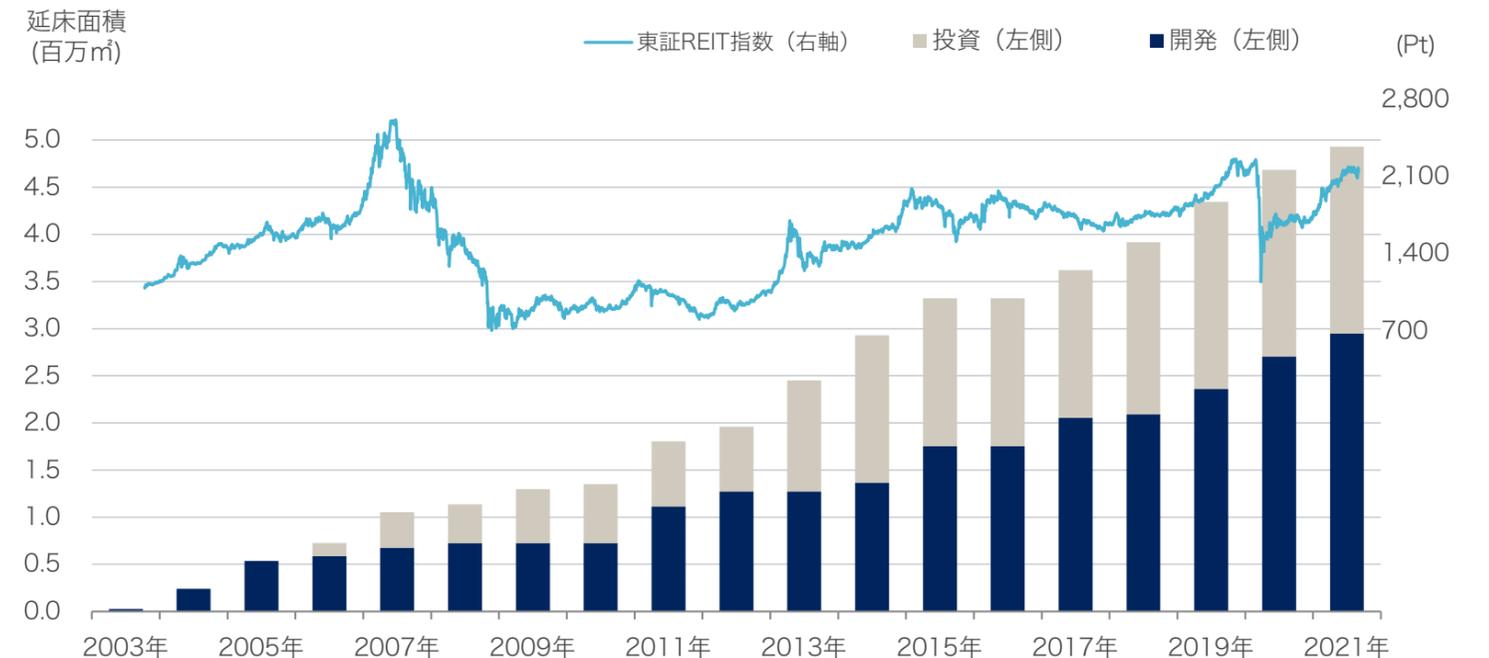
(注) 上記数値は2020年12月末時点

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)



開発・投資面積 (累積ベース) (2)



(1) 2021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m²以上の賃貸型物流施設 (2021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

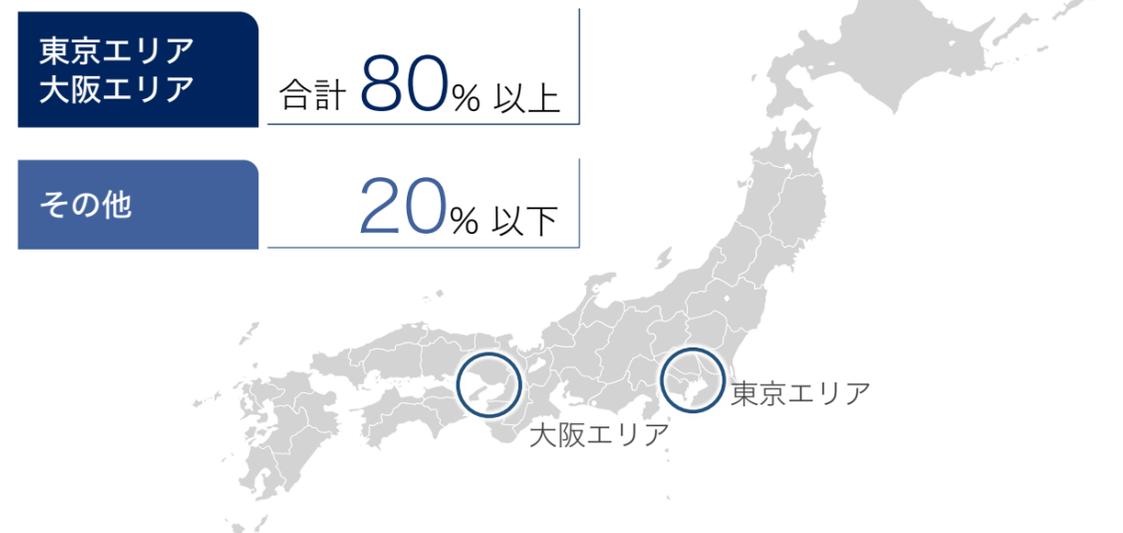


(注) 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載
 上記の写真下の数値は、延床面積を表示
 上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含み、それらの物件について、今後取得できる保障はなし
 建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合あり
 建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合あり

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

エリア別投資比率の目途



“プライム・ロジスティクス”の特徴

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

- 大規模**
- ① 延床面積概ね16,500㎡以上

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

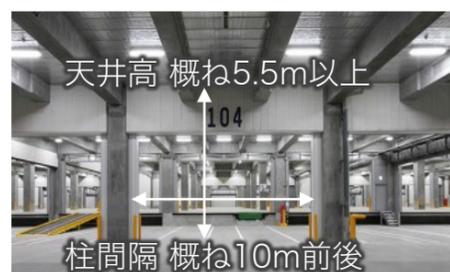
ロジポート橋本における「物流適地」の事例



“プライム・ロジステックス”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



天井高 概ね5.5m以上
104
柱間隔 概ね10m前後

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



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



免震性能・耐震性能
免震性能又は高い耐震性能



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



ロジポート相模原

テナントニーズに応える良質な物流施設

環境対策、エネルギー効率



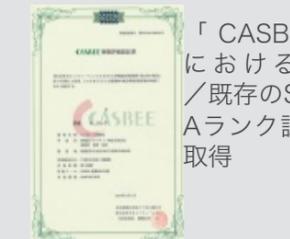
再生可能エネルギー活用
のための太陽光パネル



断熱性・水密性に優れた
サンドイッチパネルの外壁



廊下やトイレの照明自
動点滅センサー



「CASBEE」
における新築
/既存のS及び
Aランク認証の
取得

アメニティの充実



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

セキュリティ対策



最寄駅からの通勤用
バスの運行



24時間365日稼働の
防災センター

ESGの取組み (1) 基本的方針

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ます。

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、ラサールグループの一員として、ラサールグループの定める「ESG基本方針」（英文のみ）に基づき、次のESG目標の実現に努めます。

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

ESGイニシアティブへの賛同

責任投資原則(PRI)

ラサールは、2009年に責任投資原則（PRI）に署名。PRIによる年次評価（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+の評価を獲得しました。



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きます。



ESG推進体制

サステナビリティ推進委員会

委員長	資産運用会社 代表取締役社長
メンバー	資産投資部長、資産運用部長、エネルギー管理企画推進者、実務担当者
頻度	年一回
主な議題	・ ラサールがグローバルに推進するESG戦略を踏まえた目標の設定 ・ 気候変動リスクの分析・評価とモニタリング ・ エネルギー消費量・GHG排出量・水使用量・廃棄物量に関わるモニタリング ・ 保有物件レベルでの取り組み方針の策定

サステナビリティ研修

本資産運用会社では、サステナビリティに関する意識向上とベストプラクティス共有を図るため、ラサールのアジア太平洋地域サステナビリティ統括責任者と共同で、毎年、全役職員を対象とした研修を実施しています。なお、2020年度の研修への役職員の参加率は100%です。

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んでいます。



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) 外部認証の取得、グリーンファイナンスの推進

GRESBリアルエステイト評価 「5スター」・「Green Star」を取得



環境データの開示、DBJ Green Building 認証の取得、就労環境の整備、コミュニティサービスへの参加等の取組みを積極的に実践してきたことが GRESB より高く評価され、5段階で評価される「GRESB レーティング」においては最高位の「5スター」の評価及び「Green Star」を取得しました。

外部環境認証の積極的な取得

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・評価の取得を推進。2021年8月末日現在、保有物件の93.2%（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%とすることを目指します。

2025年目標
100%

認証・評価名	物件数 (注1)	延床面積	比率
CASBEE 評価認証(注2)	17 物件	1,902,509 m ²	93.2 %
BELS	11 物件	1,076,966 m ²	52.7 %

(1) 底地除く
(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

グリーンボンドの発行

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

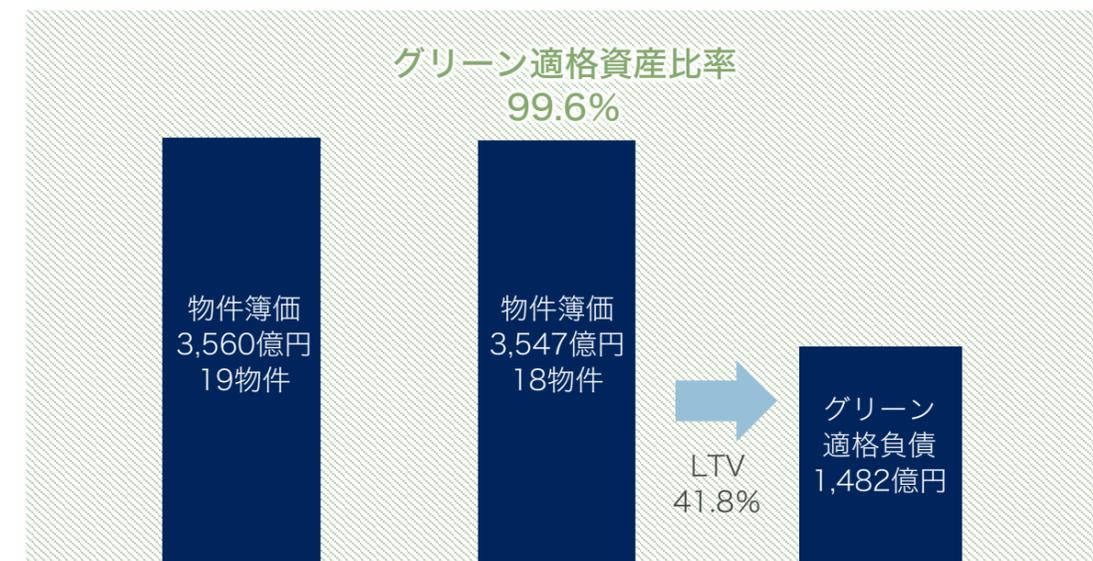
グリーンボンドの発行状況

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%とJ-REITトップクラス



ESGの取組み (3) 環境への取組み

環境 (Environmental)

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します。

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%の削減を目指します。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さらなるGHG排出量の削減を目指します。

エネルギーパフォーマンス実績

項目	原単位 ⁽¹⁾	2017年※基準年	2018年	2019年	2020年 ⁽²⁾	基準年比
電気使用量	kWh/m ²	39.43	39.88	36.74	34.14	-13.4%
ガス使用量	kWh/m ²	4.27	3.47	3.31	3.55	-16.9%
水道使用量	ℓ/m ²	77.24	75.57	62.72	60.00	-22.3%
CO ₂ 排出量		0.020	0.020	0.018	0.016	-20.9%
Scope 1	t-CO ₂ /m ²	0.001	0.001	0.001	0.001	-16.8%
Scope 2		0.020	0.020	0.018	0.016	-20.5%
廃棄物	kg/m ²	0.09	0.08	0.07	0.07	-18.0%

(1) 対象面積は、対象期間中の売却物件を含む面積であり、持分は考慮前の数値

(2) 2020年の実績は、EY新日本有限責任監査法人の第三者保証を取得（廃棄物を除く）

取組み事例



太陽光発電パネルの導入

太陽光発電パネル
導入物件数 **12 物件**

ポートフォリオ比率 **67.1%**
(延床面積ベース)



新型空調設備への改修



人感センサー付き照明の導入



LED照明の導入

**グリーン
リース 20.3%**

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8月末日時点

ESGの取組み (4) 社会への取組み

社会 (Social)

基本方針

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・安全性を高める取組みを継続していきます。

コミュニティへの貢献



自治体との災害協定の締結



災害備蓄品の寄付



防災協力事業所登録

テナントの安心・安全

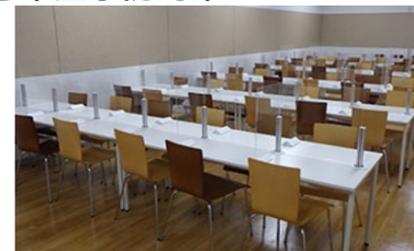


災害に備えた備蓄倉庫

新型コロナウイルス感染症予防対策



共用部の消毒



パーティションの設置

Google社の「Mind the Gap」プログラム

Mind the Gapは、Google社が取組んでいる女子中高生を対象とした情報科学を知る機会を提供するプログラムです。ラサルグループは、NPO法人BLUE FOR JAPANを通じて、児童養護施設の高校生のMind the Gapへの参加に協力しました。



資産運用会社の従業員への取組み

資産運用会社は、業員が全ての活動の基盤となっています。多様性を尊重し、個々人の能力を評価してこれに報い、将来の課題に対応するスキルを成長させ、従業員の健康と幸福を育む、そのような組織・職場文化の創造を目指しています。

ダイバーシティ (2020年12月末時点)

- ・女性役職員比率 35.3%
- ・女性管理職数 25.0%

従業員満足度調査 (2020年度)

- ・全役職員を対象に「コロナ環境下での従業員向け調査」を2回実施

研修プログラム (2020年度)

- ・セキュリティ意識向上研修
- ・対人マネジメント基礎研修
- ・サステナビリティ研修
- ・新入社員向けオンボーディング研修

福利厚生

- ・充実した休暇制度
- ・従業員による持投資口会の補助
- ・健康に配慮した飲料の提供

資格保有状況保有率 (2020年12月末時点)

- ・宅地建物取引士 64.3%
- ・不動産証券化協会認定マスター 85.7%
- 一定の公的資格取得支援制度有り

オフィスの快適性 (カフェテリア)

コミュニケーションの促進、リフレッシュスペース



ダイバーシティ&インクルージョン委員会の設置

2020年ラサルグループのアジア太平洋地域において、以下の基本方針を推進するダイバーシティ&インクルージョン委員会を新設しました。

- ・チャリティー&コミュニティ (地域コミュニティへの貢献)
- ・ダイバーシティ&インクルージョン (多様性の受容と相互尊重による成長)
- ・ウェルビーイング (心身の健康と満ち足りた生活への志向)

ESGの取組み (5) ガバナンスへの取組み

ガバナンス (Governance)

投資主価値と連動した運用報酬体系

- (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）
- (4) 運用報酬Ⅳ（取得報酬）：
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）
- (5) 運用報酬Ⅴ（合併報酬）：
新設合併または吸収合併の相手方の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

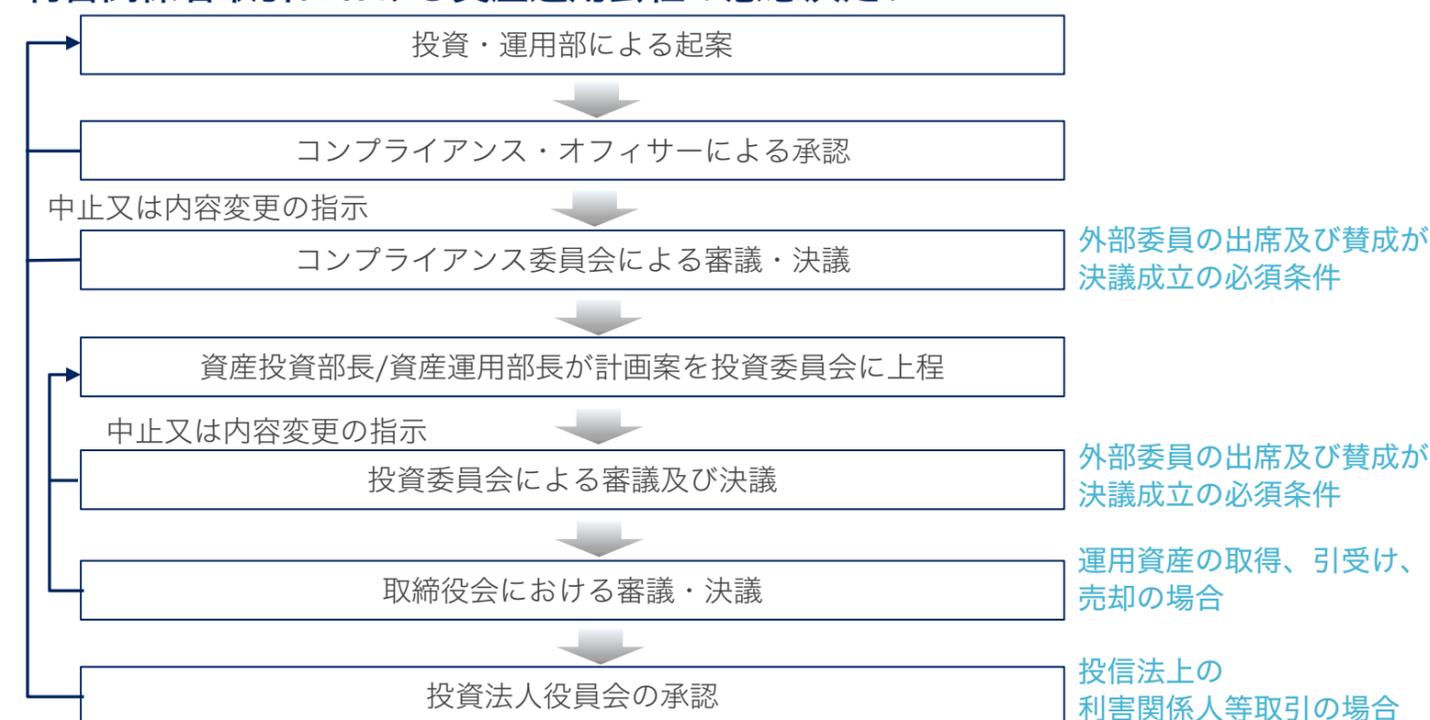
内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

本資産運用会社では内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性の確保とともに、新しいリスクまたは複雑なリスクへの対応を図っています。

投資法人役員会の構成

役職名	氏名	選任理由	2021年8月期 役員会への出席率
執行役員	藤原 寿光	不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験・見識、法人役員経験	100%
監督役員	柴田 堅太郎	弁護士として企業法務を始めとする各種関係法令への精通	100%
監督役員	西内 幸士	公認会計士として会計・税務への精通、不動産取引の実務経験	100%
監督機能の強化を図るため、監督役員1名の増員を2021年11月開催予定の投資主総会に付議			
監督役員候補	竹永 理英	不動産鑑定士として不動産実務に精通。ラサールREITアドバイザーズ投資委員会の外部委員の経験	-

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



ESGの取組み (6) DTU+E

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。



ファンドサマリー

	10期	11期
営業収益	9,504 百万円	10,707 百万円
賃貸NOI	7,805 百万円	8,242 百万円
減価償却費	1,245 百万円	1,375 百万円
償却後NOI	6,560 百万円	6,867 百万円
運用報酬	1,147 百万円	1,343 百万円
営業利益	5,316 百万円	5,974 百万円
支払利息・融資関連費用等	549 百万円	589 百万円
当期純利益	4,667 百万円	5,287 百万円
分配金総額	5,040 百万円	5,699 百万円
資本的支出	315 百万円	383 百万円
FFO	5,912 百万円	6,662 百万円
AFFO	5,596 百万円	6,278 百万円
取得価格	317,829 百万円	357,829 百万円
有形固定資産簿価	316,463 百万円	356,074 百万円
不動産鑑定評価額	358,420 百万円	407,690 百万円
含み損益	41,956 百万円	51,615 百万円
含み損益率	13.3%	14.5%
有利子負債	146,344 百万円	161,320 百万円
純資産額	190,874 百万円	214,911 百万円
総資産	345,529 百万円	385,675 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.95%	4.57%
償却後利回り（取得価格ベース）	4.16%	3.81%
総資産LTV（簿価ベース）	42.4%	41.8%
総資産LTV（時価ベース）	37.8%	36.9%
期末発行済投資口総数	1,638,000 口	1,785,000 口
NAV	227,790 百万円	260,827 百万円

	10期	11期
1口当たり分配金	3,077 円	3,193 円
1口当たり利益分配金	2,849 円	2,962 円
利益超過分配	228 円	231 円
1口当たりAFFO	3,417 円	3,517 円
1口当たりNAV	142,144 円	146,121 円
1口当たり純資産	116,528 円	120,398 円
投資口価格（権利付最終日）	168,000 円	197,700 円
時価総額（権利付最終日時点）	275,184 百万円	352,894 百万円
分配金利回り	3.69%	3.20%
PBR	1.44倍	1.64倍
NAV倍率	1.21倍	1.35倍
ROE	4.9%	4.9%
AFFOペイアウトレシオ	90.1%	90.8%

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
4. 総資産LTV（時価） = 有利子負債 ÷ (総資産 - 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
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 (2021年3月1日～2021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11期の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	634,529	719,714	774,541	765,943	612,137	671,617	757,392	341,523		
賃貸事業収入	590,141	666,417	697,381	708,159	555,019	584,415	684,969	319,122		
その他賃貸事業収入	44,387	53,296	77,159	57,783	57,117	87,201	72,423	22,401		
②不動産賃貸事業費用合計	194,035	225,792	258,528	287,893	180,530	216,370	244,587	117,317		
外注委託費	20,376	32,441	31,637	29,832	39,294	43,977	56,873	18,292		
水道光熱費	26,289	32,864	48,898	34,719	15,780	25,206	23,264	16,622	非開示	非開示
公租公課	52,919	59,278	72,614	51,058	40,346	61,397	61,059	26,046	(注)	(注)
損害保険料	819	964	1,210	1,421	1,118	1,404	1,475	526		
修繕費	4,596	8,649	5,293	7,921	13,932	11,656	5,684	12,916		
減価償却費	75,505	68,989	95,643	134,272	66,765	68,700	93,210	42,290		
その他賃貸事業費用	13,527	22,602	3,230	28,668	3,292	4,028	3,018	623		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	440,493	493,921	516,013	478,049	431,606	455,246	512,805	224,205	191,311	120,652
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	515,999	562,911	611,656	612,322	498,371	523,947	606,016	266,495	227,349	141,605

	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	ロジポート 尼崎	ロジポート 堺	ロジポート 大阪ベイ
第11期の運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	124
①不動産賃貸事業収益合計		799,850				473,456	1,629,123	351,472	632,497
賃貸事業収入		773,036				447,637	1,532,201	336,380	602,074
その他賃貸事業収入		26,814				25,819	96,922	15,092	30,422
②不動産賃貸事業費用合計		251,491				167,871	545,448	155,510	177,174
外注委託費		23,896				18,961	53,971	17,731	15,897
水道光熱費	非開示	23,333	非開示	非開示	非開示	17,907	68,023	13,355	23,997
公租公課	(注)	89,650	(注)	(注)	(注)	55,425	178,343	42,377	-
損害保険料		1,483				1,331	1,866	1,087	1,209
修繕費		361				1,428	12,346	465	1,393
減価償却費		107,369				71,800	224,677	53,650	125,094
その他賃貸事業費用		5,397				1,016	6,219	26,841	9,581
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	22,254	548,359	156,160	144,618	91,496	305,584	1,083,675	195,962	455,322
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	22,254	655,728	190,915	175,663	115,799	377,385	1,308,352	249,612	580,417

(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10期実績 2021/2期	第11期実績 2021/8期
営業収益	9,504,012	10,707,830
賃貸事業収入	8,836,520	9,478,817
その他賃貸事業収入	625,892	683,684
受取配当金	-	545,328
不動産等売却益	41,599	-
営業費用	4,187,687	4,733,067
賃貸事業費用	2,901,472	3,294,760
資産運用報酬	1,147,746	1,343,952
資産保管・一般事務手数料	37,439	40,778
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	85,428	37,975
営業利益	5,316,324	5,974,763
営業外収益	2,760	2,791
受取利息	115	126
未払分配金戻入	549	1,040
保険解約戻戻金	2,094	-
還付加算金	-	1,624
営業外費用	650,923	688,924
支払利息	347,220	388,194
投資法人債利息	35,167	43,507
創立費償却	609	-
投資口交付費償却	19,344	27,650
投資法人債発行費償却	6,695	7,115
投資口公開関連費用	81,965	55,615
融資関連費用	159,919	151,094
投資有価証券償還損	-	15,747
経常利益	4,668,161	5,288,630
税引前当期純利益	4,668,161	5,288,630
法人税等合計	1,076	1,063
当期純利益	4,667,085	5,287,566
前期繰越利益	229	652
当期末処分利益	4,667,314	5,288,218

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第10期実績 2021/2期	第11期実績 2021/8期
流動資産	26,916,425	28,318,666
現金及び預金	17,259,071	19,293,300
信託現金及び信託預金	6,458,138	7,324,224
その他の流動資産	3,199,214	1,701,138
固定資産	318,465,858	357,184,174
有形固定資産	316,463,289	356,074,444
投資その他の資産	2,002,569	1,109,730
繰延資産	147,220	172,256
投資口交付費	80,110	112,262
投資法人債発行費	67,109	59,994
資産合計	345,529,503	385,675,097
流動負債	10,421,947	12,237,669
営業未払金	303,928	321,876
短期借入金	800,000	700,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	550,000	1,850,000
未払金	1,523,733	1,828,471
前受金	1,683,103	1,896,741
その他の流動負債	561,181	640,579
固定負債	144,233,193	158,526,026
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	128,494,000	142,270,000
信託預り敷金及び保証金	4,239,193	4,756,026
負債合計	154,655,140	170,763,696
投資主資本合計	190,874,363	214,911,400
出資総額 ⁽¹⁾	186,207,049	209,623,183
剰余金	4,667,314	5,288,218
純資産合計	190,874,363	214,911,401
負債純資産合計	345,529,503	385,675,097

(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

第11期末（2021年8月末時点）⁽¹⁾⁽²⁾

所有者別投資口数の推移



所有者別投資主数

	第11期末（2021年8月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,076	92.48%	88,900	4.98%
金融機関	165	1.68%	1,012,486	56.72%
その他国内法人	255	2.59%	25,376	1.42%
外国人	296	3.01%	558,947	31.31%
証券会社	22	0.22%	99,291	5.56%
合計	9,814	100.0%	1,785,000	100.0%

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）	320,859	17.97%
2 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	280,145	15.69%
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	84,242	4.71%
4 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	62,175	3.48%
5 NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS	46,200	2.58%
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	41,366	2.31%
7 SMBC日興証券株式会社	37,444	2.09%
8 三菱UFJ信託銀行株式会社	25,752	1.44%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	25,329	1.41%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	19,802	1.10%
合計	943,314	52.84%

(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

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。

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（<https://lasalle-logiport.com/>）に訂正版を掲載する予定です。但し、本資料の内容の更新や訂正の義務を負うものではありません。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。