

2022年8月期（第13期）決算説明資料
ラサールロジポート投資法人

2022年10月17日



目次

1	運用ハイライト	P 3
2	第13期決算概要	P 13
3	ポートフォリオの現状	P 17
4	物流不動産マーケット	P 27
5	付属資料	P 33

運用ハイライト

- 1 高稼働率の維持により、第13期（22/8期）の分配金は予想対比若干の上振れ（+0.7%）で着地
- 2 パイプラインの規模は合計2,500億円超に継続拡大し、外部成長ポテンシャルが一層強化
- 3 本資産運用会社独自のソーシング活動の実績が積み上がり、バリューアッド投資案件のラインアップが更に拡充
- 4 力強いリーシング活動によって、第13期（22/8期）は+10.4%の賃料増額率（定借物件）を実現。第14期（23/2期）も高稼働と賃料増額の基調に変化なし
- 5 ポートフォリオの環境パフォーマンスは着実に向上。GRESBリアルエステイト評価において2年連続で5スターを獲得



13期は予想を上回る着地。来期以降も内部成長が継続する見込み

1口当たり分配金の推移

高稼働率の維持と費用減少によるNOIの増加

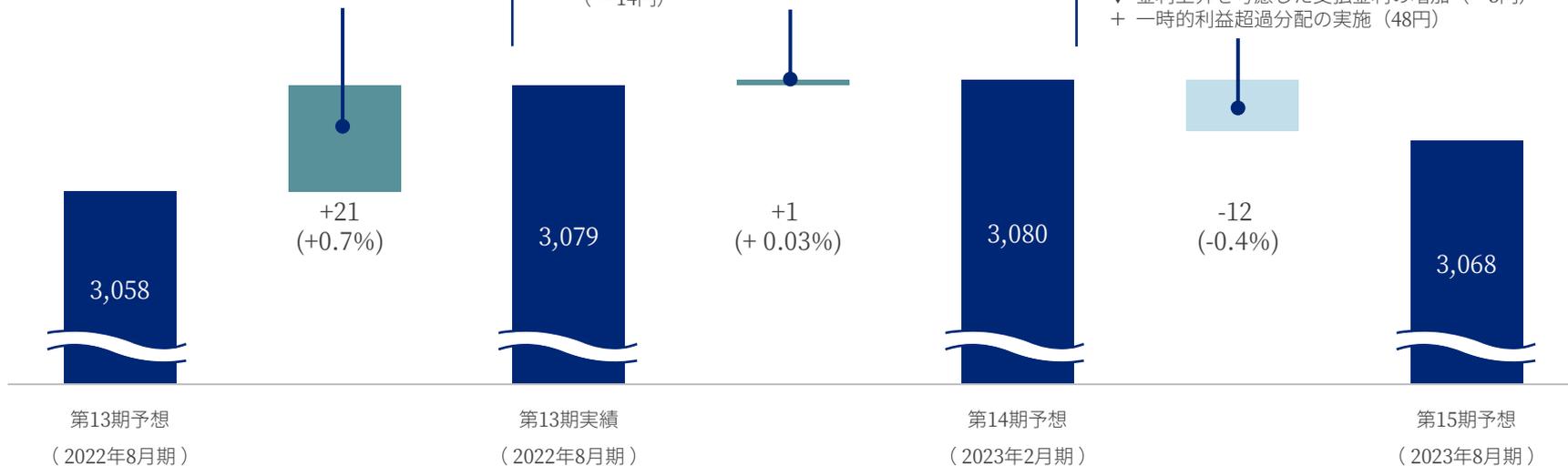
- + 駐車場収入の増加等による賃料収入の増加 (4円)
- + 修繕費用の減少 (4円)
- + リーシング費用の期ずれによる減少 (5円)
- + その他賃貸費用の減少 (5円)
- ▼ 利益連動の運用報酬の増加 (-5円)
- + 専門家報酬や予備費の未消化による投資法人費用の減少 (8円)

賃貸費用増加を内部成長でカバー

- + 内部成長によるNOIの増加 (50円)
 - ・ 賃料増額更改、リースアップによる賃料収入の増加
- ▼ 修繕費用の積み増し (-32円)
- + リーシング費用の減少 (2円)
- ▼ 水光熱費用の増加 (-3円)
- ▼ 戦略的なCAPEXに伴う減価償却費の増加 (-2円)
- ▼ 専門家報酬の積み増し等の投資法人費用の増加 (-14円)

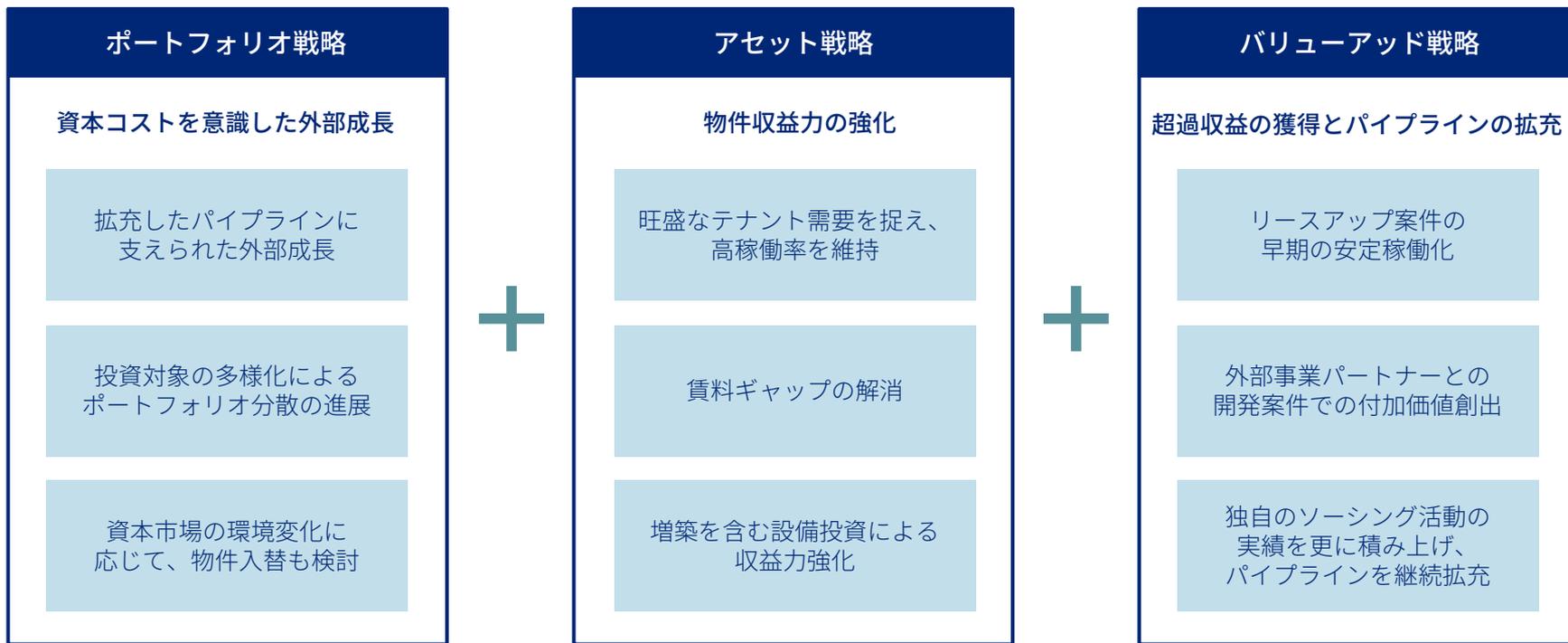
一時的なリーシング費用の増加の影響を一部平準化

- + 賃料増額更改によるNOIの増加 (11円)
- ▼ 稼働率98.4%を前提とした賃料収入 (-48円)
- + 修繕費用の減少 (32円)
- ▼ 一時的なリーシング費用の増加 (-78円)
- + 水光熱損益の改善等、その他NOIの増加 (2円)
- + 利益連動の運用報酬の減少、専門家報酬等の投資法人費用の減少 (26円)
- ▼ 金利上昇を考慮した支払金利の増加 (-5円)
- + 一時的利益超過分配の実施 (48円)



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



パイプライン規模は合計2,500億円超に継続拡大

豊富なパイプラインに裏付けられた外部成長ポテンシャルが一層強化

スポンサー開発物件 (10物件約100万㎡)



AZ-COM Logistics Kyoto
2020年9月竣工



ロジポート加須
2021年7月竣工



ロジポート神戸西
2021年11月竣工



松戸物流センター
2022年1月竣工



ロジポート名古屋
2023年7月竣工予定

計画中5案件
(スポンサー未公表)

バリューアード投資案件 (11物件約19万㎡) (本資産運用会社独自のソーシング)



愛西案件
2021年7月竣工



浦和美園案件
2022年3月竣工



刈谷案件
2022年11月竣工予定



犬山案件
2022年11月竣工予定



鴻巣案件
2023年1月竣工予定



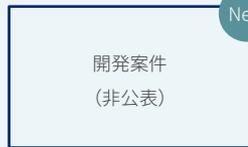
(仮称) 大阪住之江物流センター
2023年3月竣工予定



入間案件
2023年4月竣工予定



岩沼案件
2024年1月竣工予定



開発案件
(非公表)

2024年2月竣工予定



松戸案件
2024年9月竣工予定



東扇島 (底地)

バリューアッド投資のラインナップが更に充実

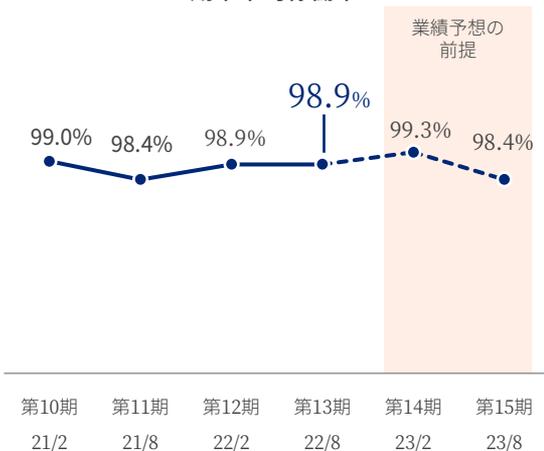
外部成長の早期実現に向けて付加価値創造が進捗

パイプラインの進捗状況			～2022年	2023年	2024年
リースアップ 案件	愛西案件	安定稼働済	2021年7月竣工済		
	浦和美園案件	リーシング中	2022年3月竣工済		
	刈谷案件	テナント内定済	11月竣工予定		
	犬山案件	テナント内定済	11月竣工予定		
	鴻巣案件	リーシング中		1月竣工予定	
	入間案件	リーシング中		4月竣工予定	
開発 案件	(仮称) 大阪住之江物流センター	開発中		3月竣工予定	
	岩沼案件	開発準備中			1月竣工予定
	非公表案件	テナント内定済 開発準備中			2月竣工予定
	松戸案件	開発準備中			9月竣工予定
計10物件／約19万㎡			約4.8万㎡	約9.4万㎡	約4.6万㎡

稼働率は予想を上回る着地。賃料増額基調も継続

アセット戦略 旺盛なテナント需要を捉えた内部成長の実現

期中平均稼働率



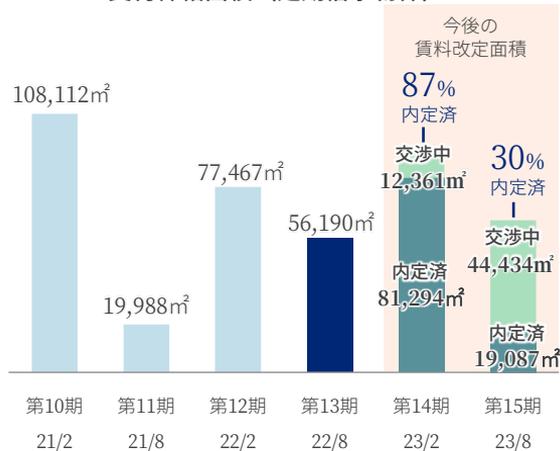
活発なリーシング活動により高稼働を維持

第13期は倉庫区画が計画通りの稼働を維持、事務所区画の新規契約により予想を上回る98.9%の稼働率を達成

第14期は定借物件における既存テナントとの再契約が順調に進んでいるため、高稼働率を想定

第15期は今後再契約の協議を開始するテナントについて一定のダウンタイムを見積もり、稼働率98.4%を想定

契約締結面積（定期借家物件）



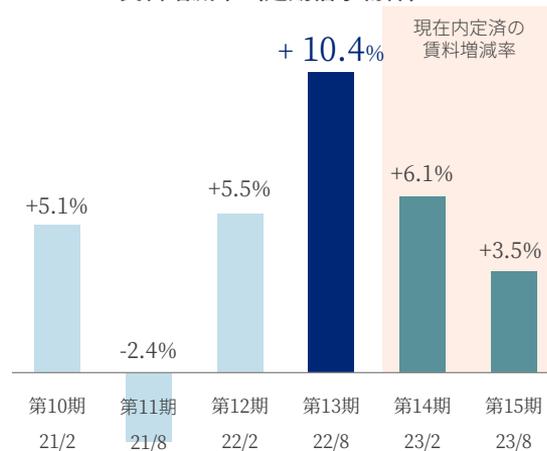
再契約の内定が順調に進む

第13期に契約期日を迎えた賃貸借契約は全て完了

第14期も既存テナントとの再契約が順調に進展。テナント入替も合わせた内定率は現時点で87%

第15期は5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）



賃料増額改定による賃料ギャップの解消が進展

第13期は、既存テナントとの契約更改において国道16号線沿いの物件を中心に高い賃料増額率を達成

第14期以降、現在内定済の区画にて増額改定が順調に進み、ポートフォリオ全体の賃料ギャップ4%も旺盛なテナント需要に支えられ今後解消が進展する見込み

戦略的設備投資の取組み

アセット戦略 テナントのニーズを捉えた設備投資による保有物件の収益性向上

力強い内部成長に貢献する戦略的設備投資

倉庫区画の快適性向上につながる空調設備導入や、電気代削減効果のある照明器具のLED化に本投資法人が追加投資する対価として、プラスアルファの賃料増額を実現

ロジポート東扇島C棟



ロジポート北柏



対象物件	契約形態	賃貸面積	増額率	改定日
ロジポート東扇島C棟	普通借家	約18,000㎡	+2.7%	2023年4月
ロジポート北柏	定期借家	約25,000㎡	+10.5%	2022年8月

未消化容積率を活用した敷地内の増築プロジェクト

ロジポート尼崎における危険物倉庫の増築プロジェクトが2021年9月に竣工し、それに続く第2弾として、ロジポート北柏にて増築プロジェクトを計画。館内の既存テナントの増床ニーズを捕捉し、冷凍冷蔵倉庫の建築に着手予定

ロジポート尼崎（危険物倉庫）



ロジポート北柏（冷凍冷蔵倉庫）



取得価格	448百万円	延床面積	約2,200㎡
延床面積	約1,990㎡	竣工予定時期	2024年5月
竣工	2021年9月		

強固な財務体質の維持

財務戦略 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

財務安定性の維持

第13期（2022/8期）は、期日が到来する有利子負債のリファイナンスは無く、本投資法人の財務体質は引き続き堅固
2023年2月に期日が到来する有利子負債151億円も、金利上昇等の金融環境を注視しつつリファイナンスに取組む予定

41.8%

LTV

35.7%

鑑定LTV

7.9年

平均借入年数

4.8年

平均残存年数

0.55%

平均調達金利

92.9%

固定化比率

40億円

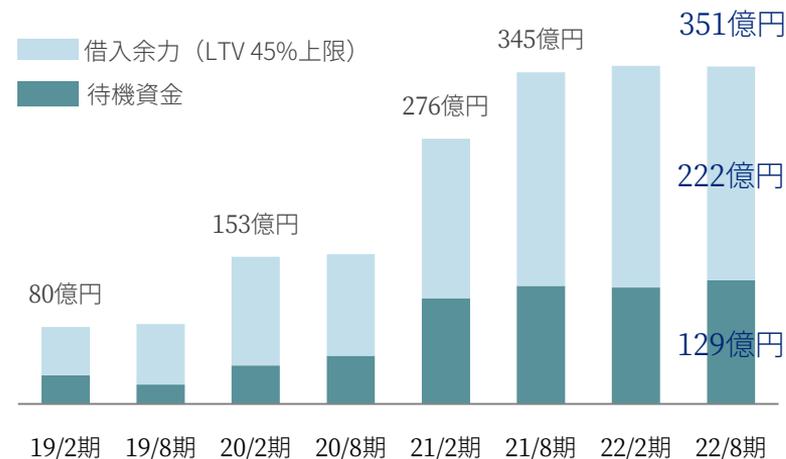
コミットメントライン
極度額

AA (安定的)

信用格付

手元流動性の向上

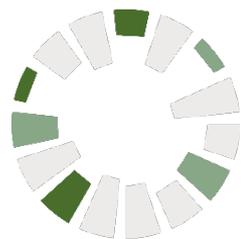
機動的な新規物件取得や新規バリューアッド投資の資金に活用予定



GRESBリアルエステイト評価で5スターを取得

ネットゼロカーボン達成に向けた取組みを推進し、ポートフォリオの環境パフォーマンスが着実に向上

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2022

相対評価のGRESBリアルエステイト評価において最高位の「5スター」を2年連続で獲得。絶対評価のトップクラスを示す「グリーンスター」を6年連続で獲得

BELS認証取得比率⁽¹⁾は100%を達成

BELS認証	認証取得物件数
★★★★★ ZEB	1 New
★★★★★ ZEB Ready	8
★★★★★	4
★★★★★	1
★★★★	2
★★★	2
★★	0
★	0
合計	18

底地を除く全18物件のうち、13物件でBELSの最高評価である「★★★★★」を獲得。さらにロジポート川崎ベイでは、本投資法人として初めて「ZEB」（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の最高評価⁽²⁾を獲得

CO₂排出量原単位 (t-CO₂/m²) の削減が着実に進捗



2030年までにポートフォリオのCO₂排出量を原単位ベースで2017年（基準年）対比30%削減する目標を前倒しで達成。ネットゼロカーボン戦略を推進し、今後も更なる削減を見込む

(1) 延床面積ベースであり、底地を除く

(2) 建築物省エネルギー性能表示制度において、評価はZEB（最高評価）、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の4段階で表示される

ポートフォリオの運用状況について

大口テナントの民事再生申請や電気料金上昇のNOIに与える影響は限定的

日本ロジステック社との取引状況

2022年8月30日に、ロジポート流山B棟に入居する日本ロジステック社が東京地裁へ民事再生法の適用を申請し、9月1日に民事再生手続開始の決定がなされた

日本ロジステック社はロジポート流山B棟の賃貸可能面積の43.7%（本投資法人の総賃貸可能面積の3.3%）を賃借しており、そのうち、自社利用が17%、第三者への転貸が83%である

民事再生手続が開始した場合、法律上、賃借人（テナント）が賃貸借契約の解除又は継続を選択する権利を有する

日本ロジステック社からは賃貸借契約の継続意向の表明があり、2022年10月の賃料も約定通り入金済み。現況を踏まえ、業績予想は現行契約の継続を前提としている

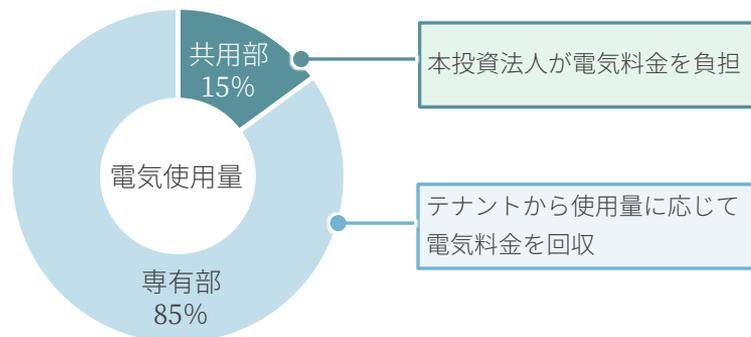
ロジポート流山B棟



ポートフォリオにおける電気料金上昇の影響

底地を除く全18物件のうち、シングルテナント型物流施設5物件は、テナントが電力会社と直接契約しているため、本投資法人は電気料金変動の影響は受けない

他方、マルチテナント型物流施設13物件は、本投資法人が電力会社から電力を調達し、館内に供給している。共用部の電気使用量（総電気使用量の15%）は本投資法人の負担となるが、残り85%を占めるテナント専有部の電気使用については、各テナントの電気使用量に応じて本投資法人が電気料金を回収しているため、電気料金上昇の影響は限定的である

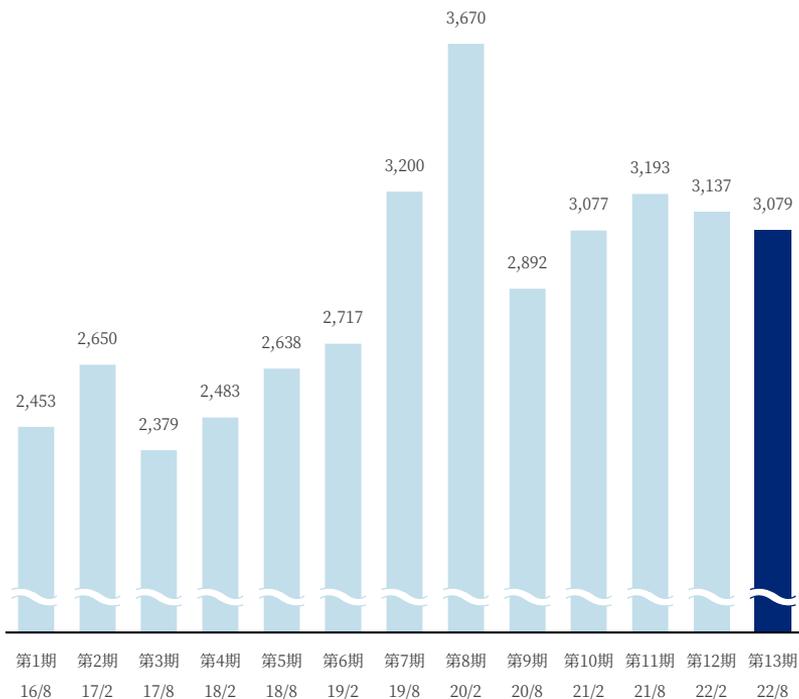


2

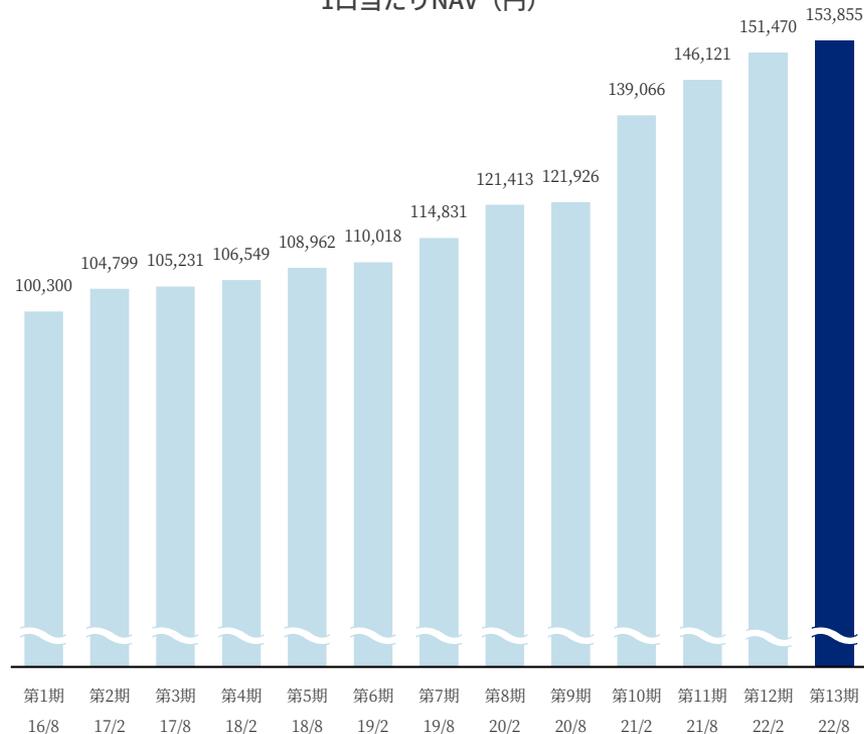
第13期決算概要

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）



2022年8月期（第13期）の決算概要

2022年8月期（第13期）決算の予想と実績の比較

単位：百万円	第13期 (2022年8月期) 予想 (a)	第13期 (2022年8月期) 実績 (b)	差異 (b) - (a)
不動産賃貸事業収益	10,694	10,784	+90
不動産賃貸事業費用 ⁽¹⁾	2,200	2,258	+58
NOI	8,494	8,525	+31
減価償却費	1,434	1,432	-2
賃貸事業損益	7,059	7,093	+34
その他投資法人営業費用	1,432	1,428	-4
営業利益	5,627	5,664	+37
営業外費用	595	595	0
経常利益	5,031	5,069	+38
当期純利益	5,030	5,068	+38
一口当たり分配金合計	3,058	3,079	+21
一口当たり利益分配金	2,817	2,839	+22
一口当たり利益超過分配金	241	240	-1
LTV	41.8%	41.8%	-
期中平均稼働率	98.8%	98.9%	+0.1%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

主な差異要因（第13期予想 vs 第13期実績）

単位：百万円	第13期 予想 (a)	第13期 実績 (b)	差異 (b) - (a)	
不動産賃貸事業収益				
• 賃貸収入	10,112	10,117	+5	事務所の稼働率増加、その他収入増加
• 水光熱費	456	538	+82	電気料金上昇の影響
不動産賃貸事業費用				
• 水光熱費	443	526	+83	電気料金上昇の影響
• 修繕費	128	99	-29	CAPEX等への振替
• リーシング費	160	150	-10	一部契約締結の14期への期ずれ
その他投資法人営業費用				
• 運用報酬	1,320	1,329	+9	業績連動による運用報酬の増加
• その他	109	96	-13	専門家報酬や予備費の一部未消化

2023年2月期（第14期）及び2023年8月期（第15期）の業績予想

2023年2月期（第14期）及び2023年8月期（第15期）の予想

単位：百万円	第13期 (2022年8月期) 実績(a)	第14期 (2023年2月期) 予想(b)	差異 (b) - (a)	第15期 (2023年8月期) 予想(c)	差異 (c) - (b)
不動産賃貸事業収益	10,784	10,866	+82	10,833	-33
不動産賃貸事業費用 ⁽¹⁾	2,258	2,309	+51	2,418	+109
NOI	8,526	8,557	+31	8,414	-143
減価償却費	1,432	1,440	+8	1,432	-8
賃貸事業損益	7,093	7,116	+23	6,982	-134
その他投資法人営業費用	1,428	1,456	+28	1,418	-38
営業利益	5,664	5,659	-5	5,563	-96
営業外費用	595	591	-4	599	+8
経常利益	5,069	5,068	-1	4,963	-105
当期純利益	5,068	5,066	-2	4,962	-104
一口当たり分配金合計	3,079	3,080	+1	3,068	-12
一口当たり利益分配金	2,839	2,838	-1	2,780	-58
一口当たり利益超過分配金	240	242	+2	288	+46
LTV	41.8%	41.9%	+0.1%	41.9%	-
期中平均稼働率	98.9%	99.3%	+0.4%	98.4%	-0.9%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

主な差異要因（第13期 vs 第14期）

単位：百万円	第13期 実績(a)	第14期 予想(b)	差異 (b) - (a)	
不動産賃貸事業収益				
・ 賃貸収入	10,117	10,213	+96	稼働率上昇、賃料増額改定による影響
不動産賃貸事業費用				
・ 修繕費	99	163	+64	修繕計画に基づく計上
・ リーシング費	150	145	-5	リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用				
・ 専門家報酬等	1,428	1,456	+28	専門家報酬の積み増し 業績連動による運用報酬の増加

主な差異要因（第14期 vs 第15期）

単位：百万円	第14期 予想(b)	第15期 予想(c)	差異 (c) - (b)	
不動産賃貸事業収益				
・ 賃貸収入	10,213	10,150	-63	稼働率98.4%を前提とした賃料収入
不動産賃貸事業費用				
・ 修繕費	163	109	-54	修繕計画に基づく計上
・ リーシング費	146	285	+140	リーシング計画に基づく計上
その他投資法人営業費用				
・ 運用報酬	1,338	1,309	-29	業績連動による運用報酬の減少
一口当たり分配金				
・ 利益超過分配	242	288	+46	一時的利益超過分配の実施

3

ポートフォリオの現状



ラサールロジポート投資法人の概要

- 1 東京エリア・大阪エリアに所在する“プライム・ロジスティクス”に重点投資
 - ・ポートフォリオは、東京エリア・大阪エリアに所在する大規模物流施設で構成
 - ・物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資によって、中長期にわたるポートフォリオの優位性を確保
- 2 ラサールグループの不動産の運用力を活用
 - ・不動産コア投資のリーディングカンパニーとしてのグローバルな知見の活用
 - ・日本の物流施設への豊富な開発・投資実績に支えられた運用力の活用

Asset ⁽¹⁾

取得価格	鑑定評価額	物件数	期中平均稼働率	鑑定NOI利回り ⁽²⁾
3,578 億円	4,209 億円	19 物件	98.9 %	4.8 %

Equity ⁽¹⁾

時価総額	一口当たりNAV
3,071 億円	153,855 円

Debt ⁽¹⁾

LTV	鑑定LTV	信用格付 (JCR)
41.8 %	35.7 %	AA (安定的)



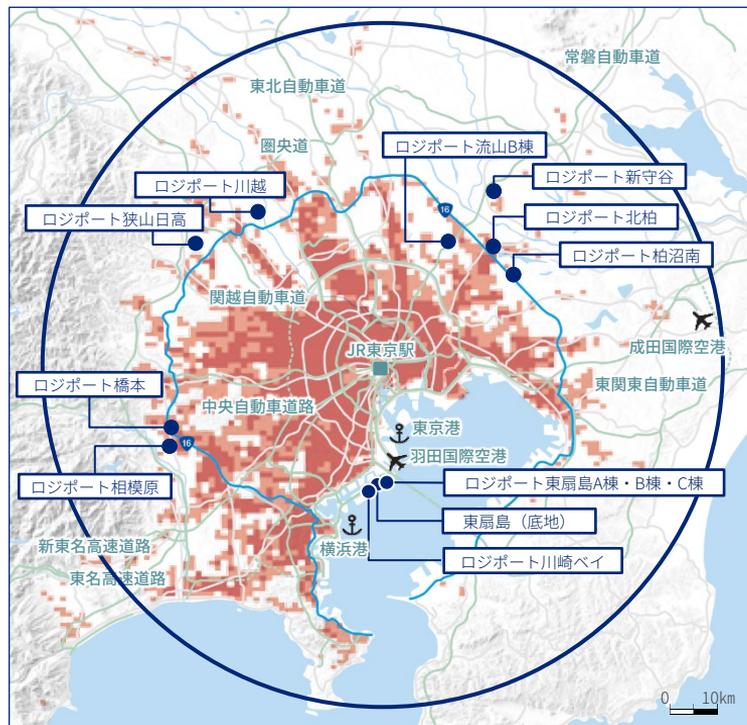
(1) 2022年8月末時点の数値にて計算

(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

本投資法人の保有物件の所在地

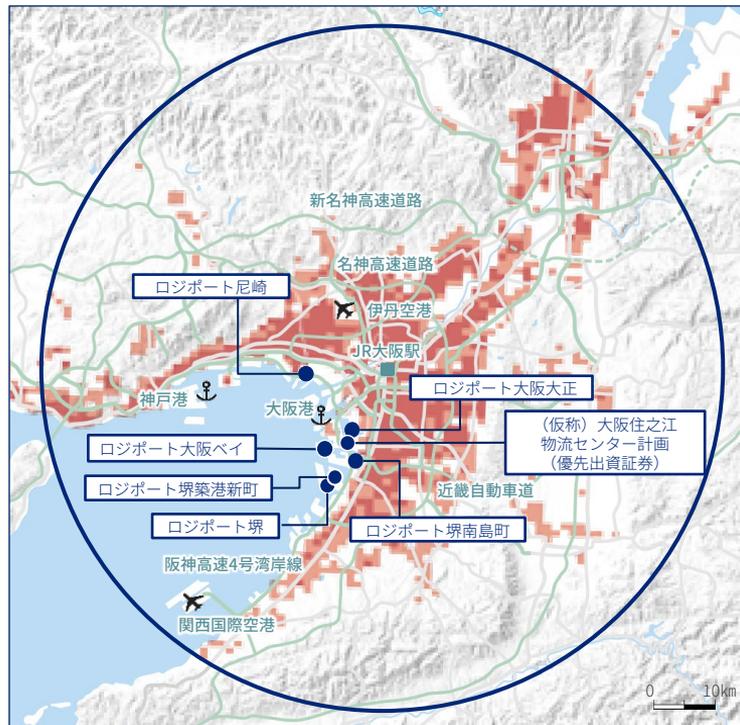
消費地に近接したポートフォリオ

東京エリア（JR東京駅から60km圏内）



(1) 優先出資証券を除いた取得価格にて計算

大阪エリア（JR大阪駅から45km圏内）



エリア比率⁽¹⁾

東京エリア

63.6%

大阪エリア

36.4%

人口分布（人／km²）

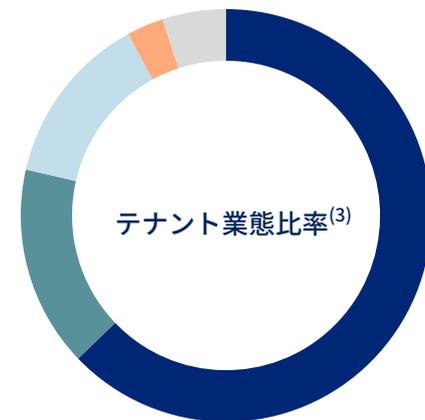
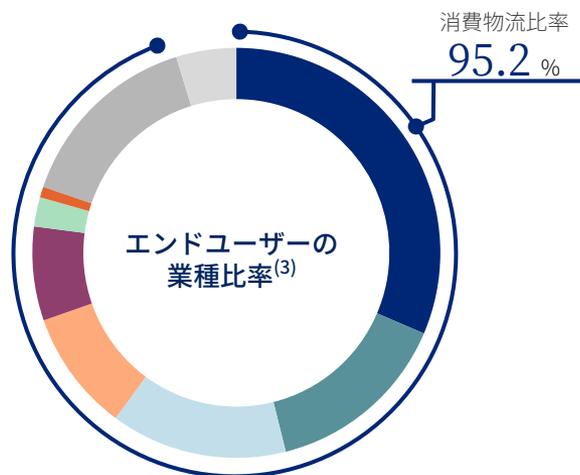
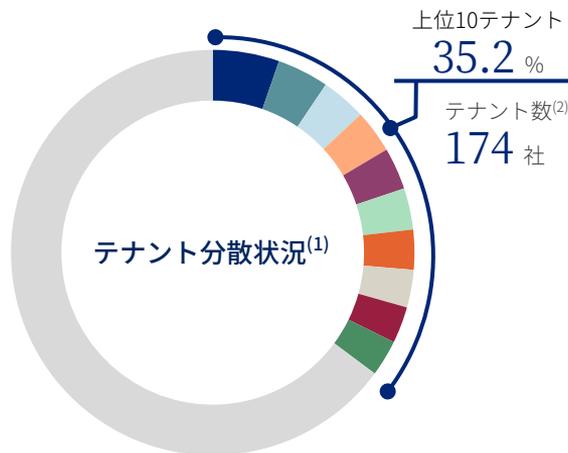
0～5,000人

5,001～10,000人

10,001人～

✈ 空港

テナント分散の効いたポートフォリオ



- コーナン商事 5.3%
- 日本通運 4.1%
- 佐川GL 3.6%
- 丸全昭和運輸 3.4%
- 日本ロジステック 3.3%
- 関通 3.3%
- ランドキャリア 3.2%
- 丸和運輸機関 3.0%
- エバラ物流 2.9%
- 花王 2.9%
- その他 64.8%

- 日用品 31.4%
- Eコマース 14.0%
- 衣料品 7.4%
- 医薬品 0.8%
- 原材料 4.8%
- 家電・精密機器 14.7%
- 食品・飲料 9.6%
- 家具 2.3%
- その他 15.0%

- 3PL 62.8%
- 小売業 13.5%
- 卸売業 2.9%
- その他 5.0%
- 製造業 15.8%

(注) 2022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

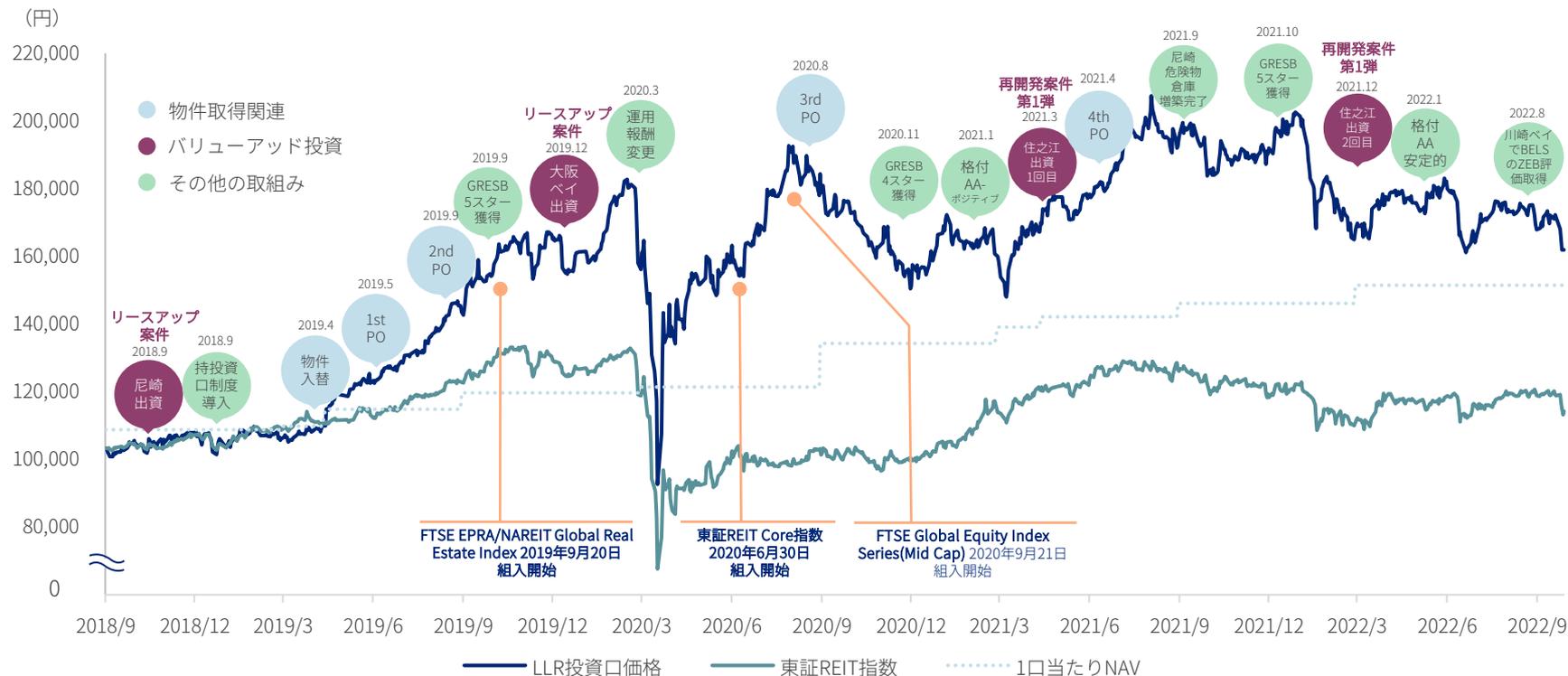
(1) 面積ベースで算出

(2) 底地を含む名寄せ前の件数 名寄せ後は153件

(3) 面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

本投資法人の投資口価格推移

2018年9月～2022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、2022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

主要な物件運営指標

ポートフォリオ⁽¹⁾
平均賃貸借契約期間

5.6年

ポートフォリオ⁽¹⁾
平均賃貸借残存期間

2.8年

定借物件⁽²⁾
平均賃貸借契約期間

6.5年

定借物件⁽²⁾
平均賃貸借残存期間

3.3年

東扇島3物件
平均賃貸借契約期間

2.1年

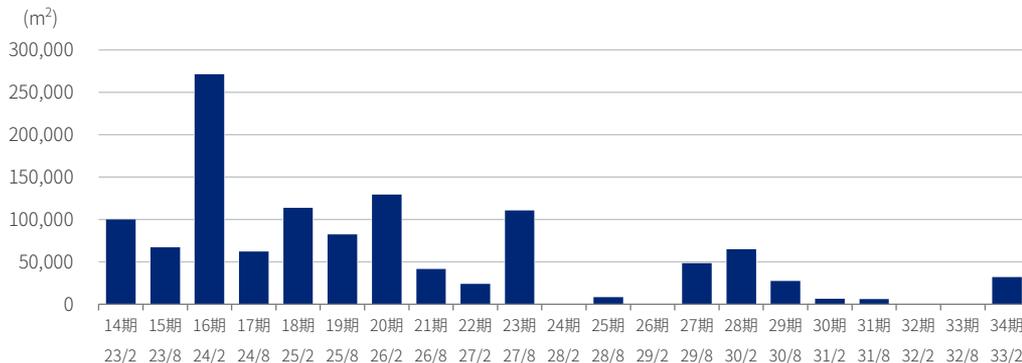
東扇島3物件
平均賃貸借残存期間

1.2年

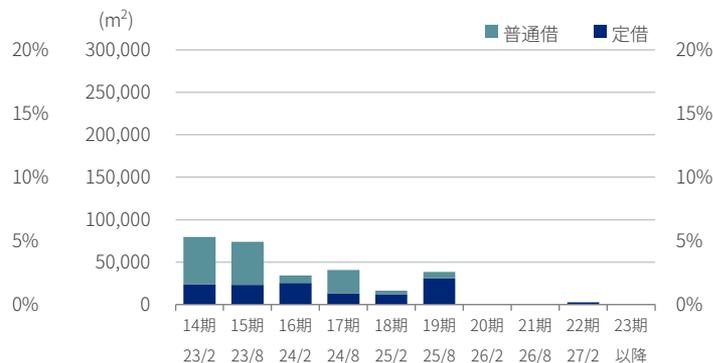
賃料ギャップ



賃貸期間満了スケジュール（定期借家物件（15物件））⁽²⁾



賃貸期間満了スケジュール（ロジポート東扇島A,B,C棟）



(1) 2022年8月末時点で保有している19物件の倉庫部分の面積にて計算

(2) 2022年8月末時点の保有物件の内、底地1物件及び東扇島3物件を除いた15物件の倉庫部分の定借契約面積を集計

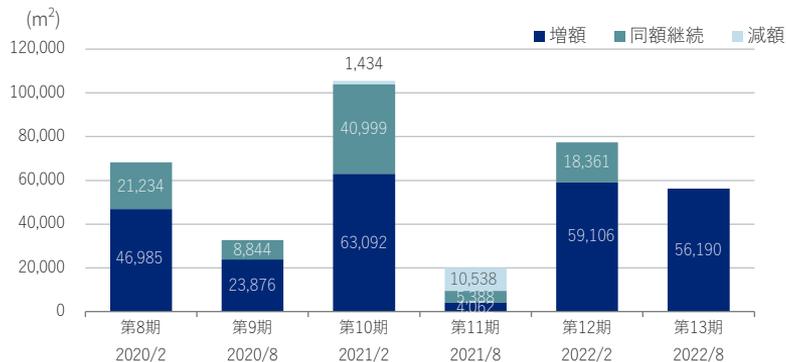
(3) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

(4) 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

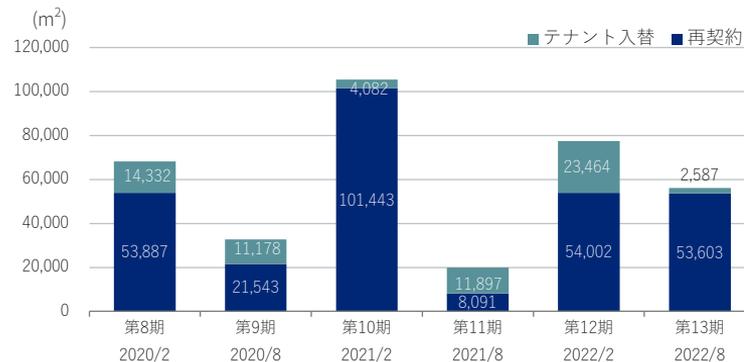
(5) 倉庫部分の賃料単価

内部成長 物件運営実績② (定期借家物件)

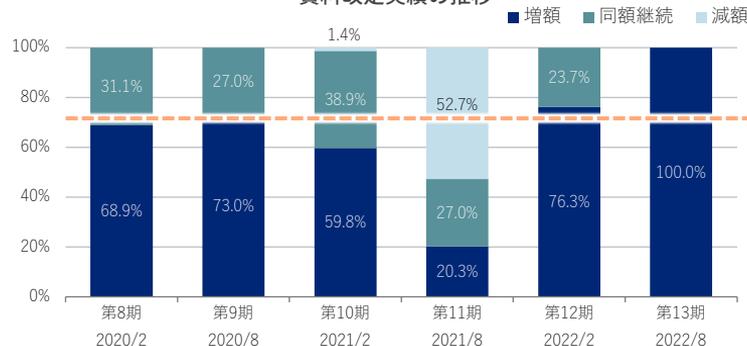
賃料改定実績の推移⁽¹⁾



契約更改実績の推移⁽¹⁾

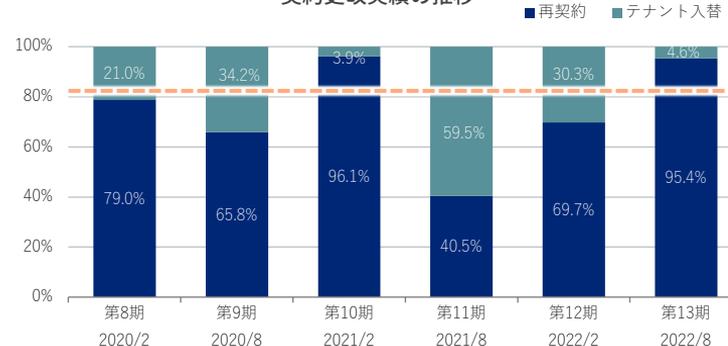


賃料改定実績の推移⁽¹⁾



6期平均
増額率
70%

契約更改実績の推移⁽¹⁾



6期平均
再契約率
81%

(1) 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)

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 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (百万円)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	定借比率 ⁽³⁾ (%)	テナント数	賃貸借契約 残存年数 ⁽⁴⁾ (年)	PML値 ⁽⁵⁾ (%)
東京-1	ロジポート橋本 ⁽⁶⁾	神奈川県 相模原市	145,801	2015年1月	21,200	5.9	25,200	4.5	100.0	100.0	17	3.0	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	23,020	6.4	27,400	4.6	99.7	100.0	18	1.8	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	2012年10月	25,300	7.1	31,900	4.8	100.0	100.0	6	3.1	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	26,600	7.4	32,300	5.0	99.9	100.0	7	3.0	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	19,000	5.3	20,700	4.9	96.9	47.7	20	0.9	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	19,120	5.3	22,100	5.2	95.2	44.2	17	1.2	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	23,700	6.6	27,600	4.9	99.3	54.8	24	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	11,950	3.3	12,900	4.6	99.9	100.0	4	2.3	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	2018年7月	9,300	2.6	10,800	4.9	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	2016年1月	6,430	1.8	6,700	4.4	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	3.5
東京-13	東扇島 (底地)	神奈川県川崎市	-	-	1,189	0.3	1,720	3.7	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	32,200	9.0	36,160	4.3	99.9	100.0	14	5.5	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	8,580	2.4	10,000	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 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価 (百万円)	NOI利回り ⁽²⁾ (%)	稼働率 (%)	定借比率 ⁽³⁾ (%)	テナント数	賃貸借契約 残存年数 ⁽⁴⁾ (年)	PML値 ⁽⁵⁾ (%)
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	2016年10月	8,150	2.3	9,390	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	4,160	1.2	5,040	5.5	100.0	100.0	1	-(9)	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 ⁽⁶⁾	大阪府大阪市	117,037	2018年2月	17,655	4.9	20,900	4.7	100.0	100.0	12	2.1	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	261,007	2017年10月 ⁽⁷⁾	48,200	13.5	62,500	5.3	99.5	100.0	12	1.8	6.2
大阪-6	ロジポート堺 ⁽⁶⁾	大阪府堺市	115,552	2017年3月	12,075	3.4	13,100	4.8	98.7	100.0	6	2.6	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	40,000	11.2	44,500	4.3	100.0	100.0	11	2.6	8.3
		合計/平均	2,044,063		357,829	100.0	420,910	4.8	99.3	90.6	174 ⁽⁸⁾	2.8	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	-	-	501	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 2022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月付東京海上ディール株式会社作成の「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

強固な財務体質

主要な財務指標

有利子負債
1,606 億円
投資法人負債比率
8.4 %

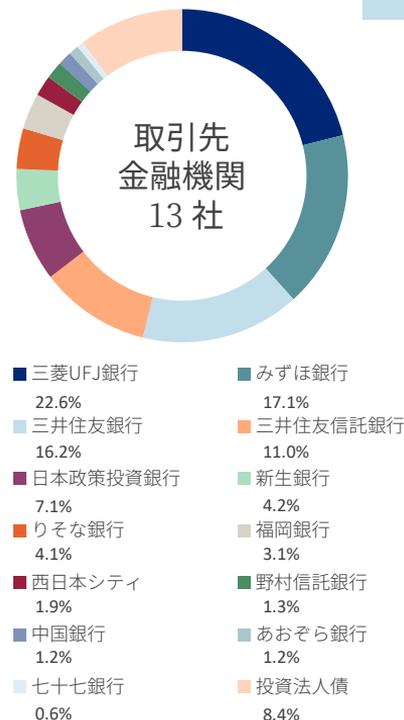
LTV ⁽¹⁾
41.8 %
鑑定LTV ⁽¹⁾
35.7 %

加重平均調達金利
0.55 %
平均負債残存年数 ⁽²⁾
4.4 年

コミットメントライン
極度額 40 億円
平均負債年数 ⁽²⁾
7.9 年

信用格付
AA (安定的)
株式会社日本格付研究所
固定金利比率 ⁽³⁾
92.9 %

有利子負債の返済期限



(1) 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
 (2) 借入金および投資法人債を負債として算出
 (3) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

4

物流不動産マーケット

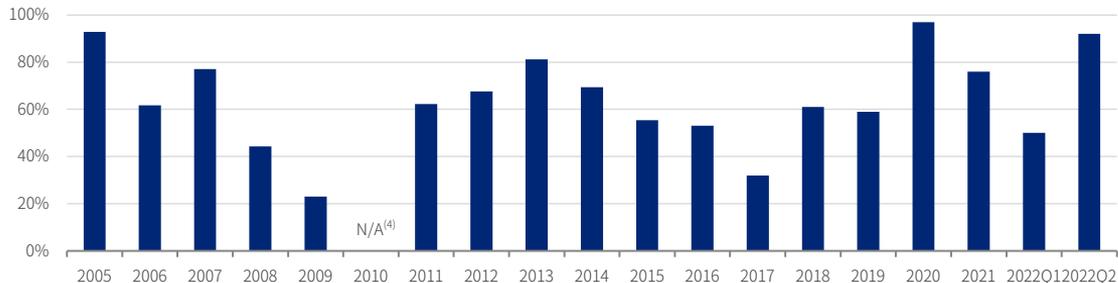
首都圏の物流不動産マーケット

スペース需給の動向と中期予測⁽¹⁾



(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

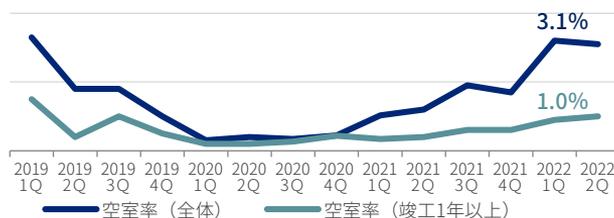
大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



(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

直近空室率

2022年2Qは新規供給52万㎡に対し新規需要50万㎡。新規需要は安定しているものの、2022年Q1の大量供給の影響により足許空室率は緩やかに上昇



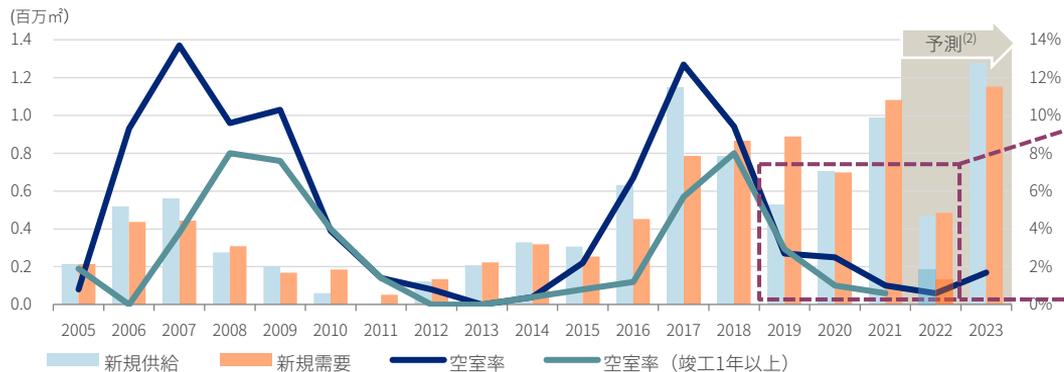
2022年6月末時点空室率 **3.1%** (築1年以上1.0%)

2022年供給量予測 約 **351** 万㎡

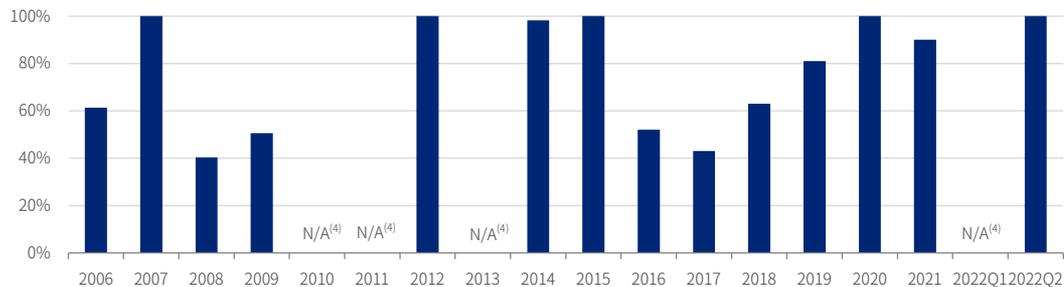
2023年供給量予測 約 **344** 万㎡

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⁾



大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



直近空室率

2022年Q2は新規供給、新規需要が122万㎡で均衡。足許空室率は、特定の大型物件の竣工により2020年に上昇するも2021年で再び低下。以低水準で推移し、需給の逼迫が更に進展



2022年6月末時点空室率 **1.6%** (築1年以上0.6%)

2022年供給量予測 約 **47** 万㎡

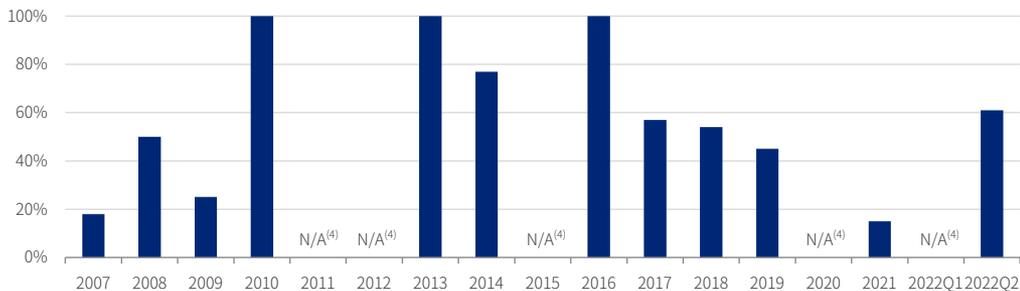
2023年供給量予測 約 **127** 万㎡

名古屋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⁾



大型マルチテナント型施設⁽³⁾の竣工時稼働率の推移



直近空室率

2022年Q2は新規供給49万㎡に対し、新規需要31万㎡と供給過多。過去最大の供給により足許空室率（全体）は12.3%と上昇したが、2022年Q2の新規需要は年間予測を超過。需要は堅調

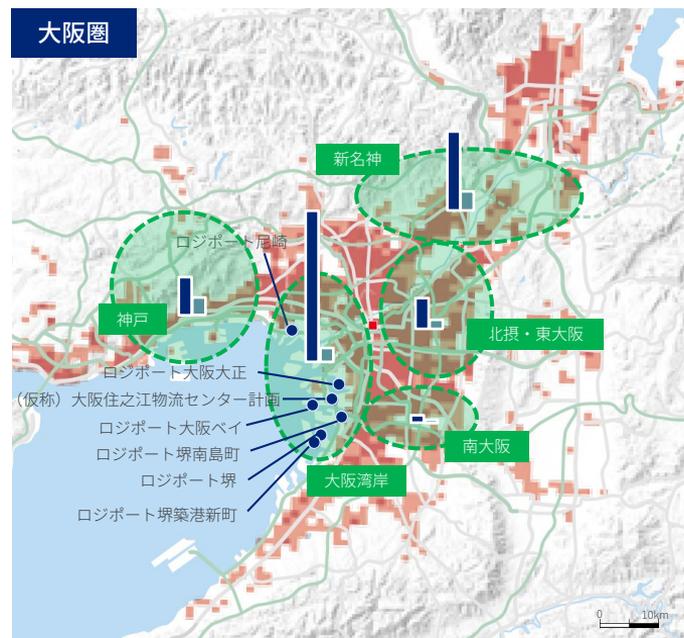
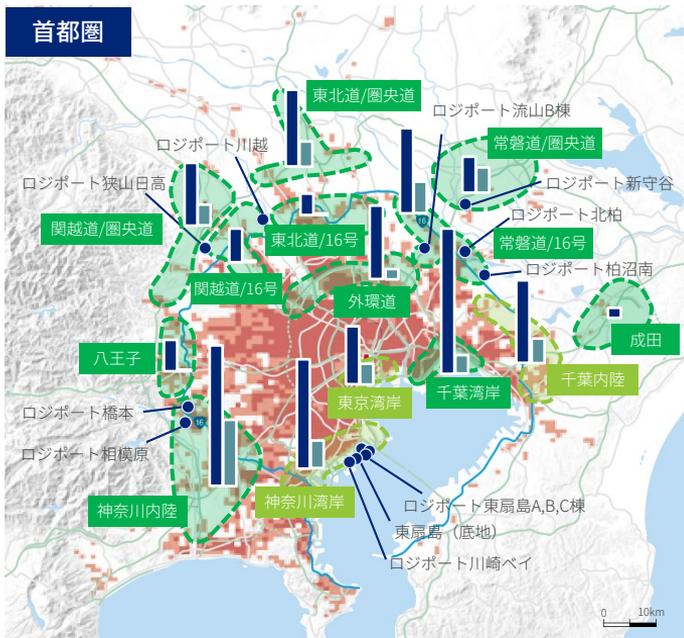


2022年6月末時点空室率 **12.3%**（築1年以上2.5%）

2022年供給量予測 約 **57** 万㎡

2023年供給量予測 約 **52** 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⁾ (2022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

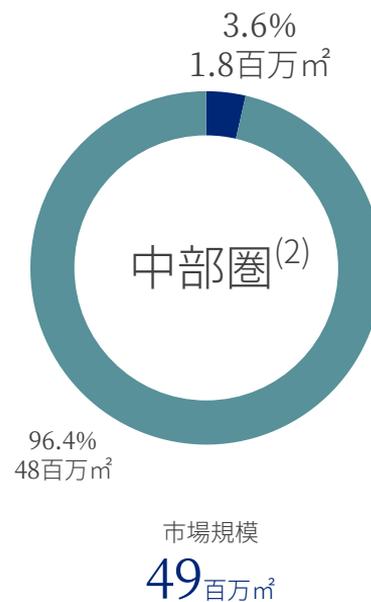
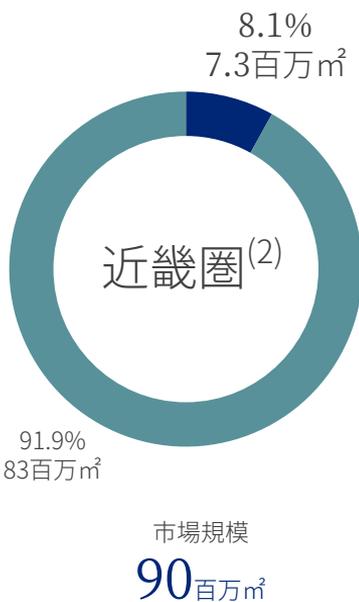
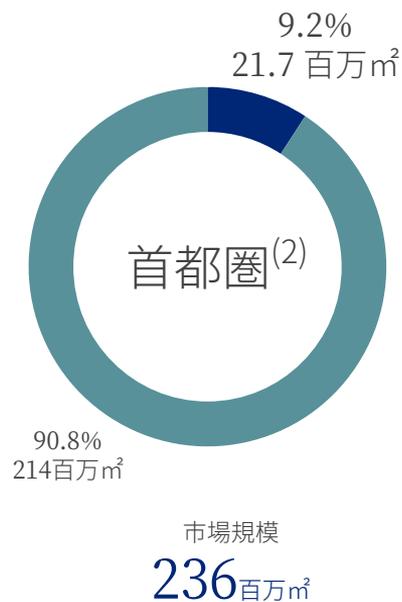
■ 2022年2Q時点の既存ストック
■ 2022年/2023年の供給見込

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

出所：CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成
 (1) 延床面積5,000㎡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



■ 先進的物流施設

■ 従前施設

出所：CBRE

(1) 延床面積10,000m²以上で、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。2021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、「中部圏」とは愛知県をいいます



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

グローバルネットワーク

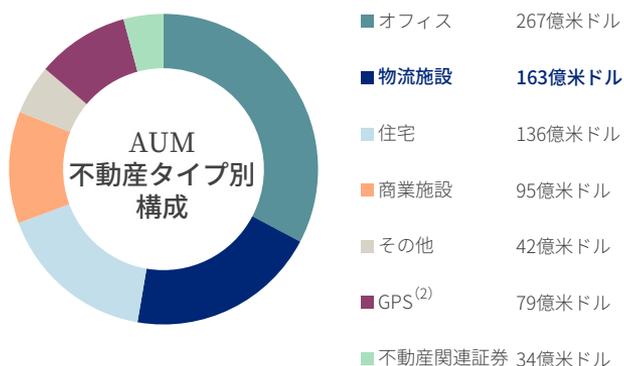
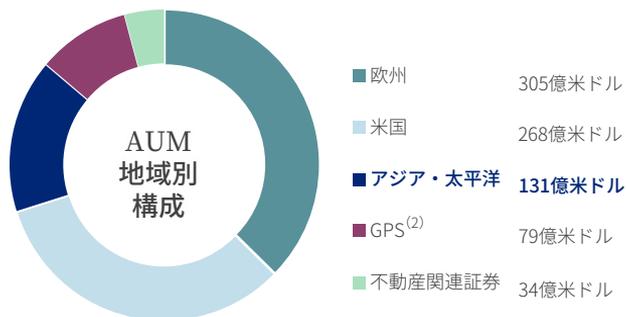
15カ国・23拠点

AUM（運用資産残高）規模

81.7億米ドル

投資家からの信任

30カ国・500投資家以上



JLL

世界最大級の総合不動産サービス会社（LaSalle Investment Management Inc.の親会社）

総売上高

約194億米ドル

グローバルネットワーク

約80カ国

時価総額
(NY証券取引所上場)

約136億米ドル

(1) 上記数値はLaSalleは2022年6月末時点、JLLは2021年12月末日時点

(2) Global Partner Solutions : Fund of funds

物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資方針

ロジポート橋本における「物流適地」の事例



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

東京エリア
大阪エリア

合計 > 80%

その他地域

< 20%



“プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地

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

大規模

1. 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

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

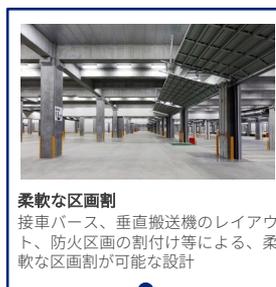
“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴



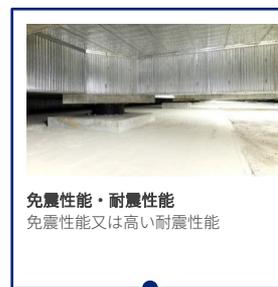
オフィススペース
充分なオフィススペース



高基準のスペース
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お設計



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減センサー



「CASBEE」における新築/既存のS及びAランク認証の取得

アメニティの充実とセキュリティ対策



従業員が休憩時間等で利用できる食堂



従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア



最寄駅からの通勤用バスの運行



24時間365日稼働の防災センター

物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴①

倉庫兼本社機能を有していた背景から事務所面積の割合が大きく構造的に事務所の空室が存在するも、倉庫部分は100%稼働



竣工年月	1987年4月
賃貸可能面積（倉庫5階・事務所10階）	85,282㎡
うち事務所面積	5,261㎡
事務所面積の割合	6.2%

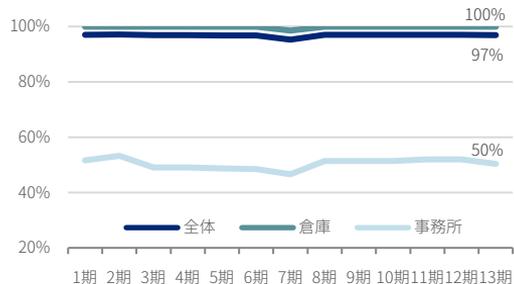


竣工年月	1991年4月
賃貸可能面積（倉庫5階・事務所10階）	103,731㎡
うち事務所面積	7,572㎡
事務所面積の割合	7.3%

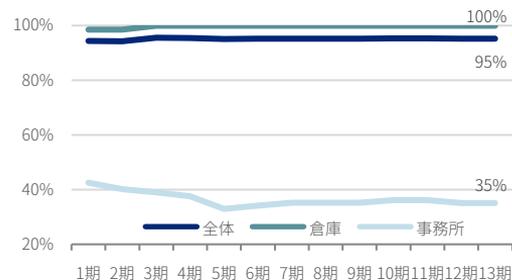


竣工年月	2001年9月
賃貸可能面積（倉庫6階・事務所6階）	114,925㎡
うち事務所面積	4,193㎡
事務所面積の割合	3.6%

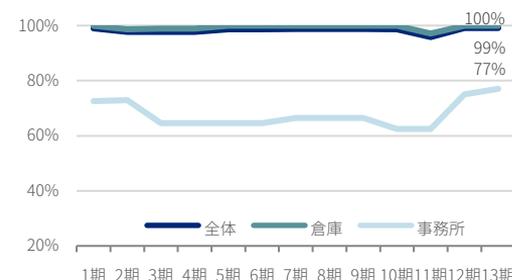
期末時点稼働率の推移



期末時点稼働率の推移



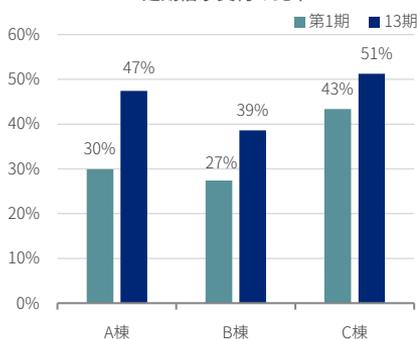
期末時点稼働率の推移



物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴②

物件取得時から定借化が進んでいる。まだ賃料ギャップ解消の余地があり、継続的に賃料単価を上昇させる方針

定期借家契約の比率



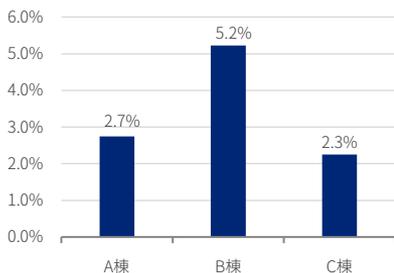
賃料改定面積の推移⁽¹⁾



倉庫区画の賃料ギャップ (第13期末時点)



賃料単価の増加率 (第1期から第13期)⁽²⁾



普通借家契約の更新・定借化の推移⁽¹⁾



普通借家契約の増額改定事例

普通借家契約の契約更新時に照明のLED化や共用部改修等の設備投資を実施し、賃料増額改定を達成

	対象面積	賃料単価
A棟	約16,000㎡	+ 2.9 %
A棟	約7,000㎡	+ 2.8 %
B棟	約5,000㎡	+ 4.3 %
B棟	約26,000㎡	+ 6.7 %
B棟	約1,000㎡	+ 2.8 %
C棟	約18,000㎡	+ 2.7 %

(1) 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)
 (2) 倉庫の更改面積をベースに計算、第1期末時点及び第13期末時点の空室は含まない
 (3) 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)

物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴③

物流倉庫の需要が高いエリアに所在し、分散の効いたテナント構成を構築



東京駅・東京中心部
まで約20km

東京港 (大井埠頭)
まで約18km

羽田空港
まで約9km

空室率の推移



出所：CBRE
(1) 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

立地競争力を維持しているエリア

- 東扇島が立地する神奈川湾岸エリアは、3PL事業者の他に冷凍冷蔵事業者や港湾物流事業者による強い需要がある立地。特に、国内外の冷凍冷蔵食材の加工及び保管需要が強い特色があり、ドライ倉庫に加えて多くの冷凍冷蔵倉庫が立地している点が特徴的
- 神奈川湾岸エリアの空室率の上昇は既存物件によるものではなく、複数の新規供給物件が竣工したことによるもの

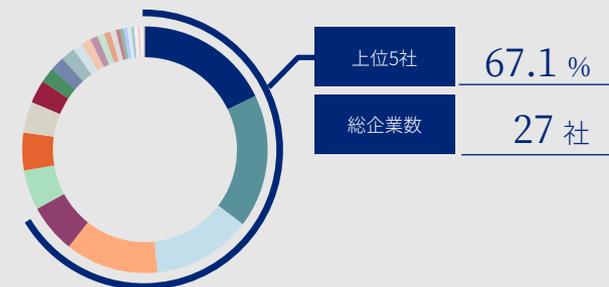
川崎市街地へのアクセス改善

- 2027年度に開通が予定されている川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁により、川崎港海底トンネルに加えて川崎市街地へのアクセスが向上し、将来的に川崎エリアと同等の立地競争力が見込まれる

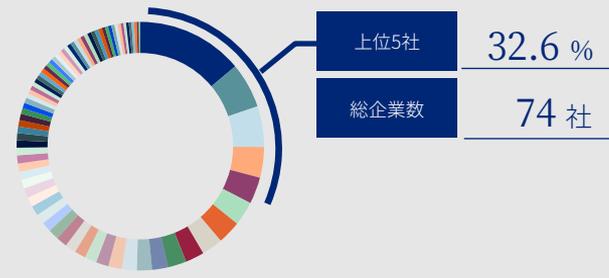
テナント・荷主構成

ロジポート東扇島は柔軟な区画割により、分散したテナント・荷主で構成される。3PL事業者に代表される大口テナントは複数の荷主の荷物を取り扱い、一般的に入居期間が長く、継続的な需要が見込まれる

■ テナント企業の分散



■ 荷主企業の分散



ESGの取組み (1) 基本の方針

ESG基本方針

ESG目標

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

ESG推進体制

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1回
主な課題	<ul style="list-style-type: none">・ 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・廃棄物量に関するモニタリング・ 保有物件レベルでの取組み方針の策定

サステナビリティ研修

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、定期的に契約社員を含む役職員を対象とした研修を実施しています。また、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、オンライン研修を受講できる仕組みも導入しています。

人事評価へのESG要素の組み込み

全役職員を対象として、ESG項目を目標管理制度における年次目標の一つとして設定するよう求めています。その達成度は賞与査定に反映されるほか、優れた取組みは社内表彰の対象にもなります。

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。



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。



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。



Net Zero Emissions

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



ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050



Net Zero Asset Managers Initiative

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

2022年は、相対評価のGRESBリアルエステイト評価において最高位の「5スター」を2年連続で獲得。
また、絶対評価のトップクラスを示す「グリーンスター」を6年連続で獲得



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。2022年8月末日現在、保有物件の100%で環境認証・評価を取得しています。
2022年8月にはロジポート川崎ベイで、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の最高評価である「ZEB」の評価⁽¹⁾を取得しました。

外部環境認証
取得率

100%

(1) 評価はZEB（最高評価）、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の4段階で表示

認証 / 評価名	物件数	延床面積	比率	
CASBEE 評価認証		16	1,717,808 m ²	84.0%
BELS ZEB		18	2,044,063 m ²	100.0%

グリーンボンドの発行

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します。

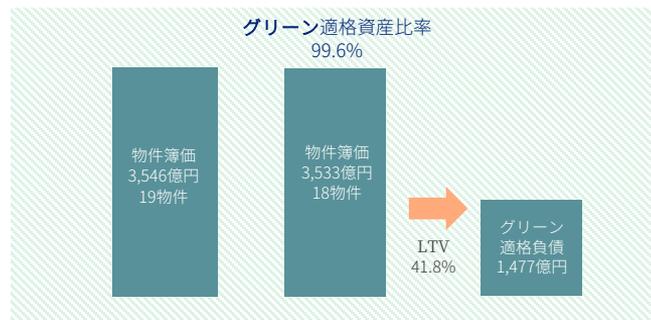
グリーンボンドの発行状況

	発行日	償還期日	発行額	利率
第6回債	2020年2月20日	2030年2月20日	30億円	0.590%
第7回債	2021年2月16日	2036年2月15日	20億円	0.760%
第8回債	2022年2月10日	2028年2月10日	20億円	0.250%

(注) 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)

エネルギー使用と気候変動

目標およびKPI

ポートフォリオの電気使用量・GHG排出量について、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。さらに、定性的目標（プロセス）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	2019年	2020年 ⁽²⁾	2021年 ⁽²⁾	基準年比
電気使用量	kWh/m ²	39.43	36.74	34.14	31.59	-19.9%
ガス使用量	kWh/m ²	4.27	3.31	3.55	2.45	-42.6%
水道使用量	ℓ/m ²	77.24	62.72	60.00	57.43	-25.6%
CO2排出量 ⁽³⁾		0.020	0.018	0.016	0.014	-31.6%
Scope 1	t-CO2/m ²	0.0008	0.0006	0.0006	0.0004	-42.5%
Scope 2		0.020	0.018	0.016	0.029	-30.7%
Scope 3		-	-	-	0.012	
廃棄物総量 ⁽⁴⁾	kg	84,457	79,611	109,304	8,073,910	
リサイクル量	kg	-	-	-	5,820,682	
リサイクル率	%	-	-	-	72.1	

(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年実績よりEY新日本有限責任監査法人の第三者保証を取得（2020年は廃棄物を除く、2021年は廃棄物を含む）

(3) 2021年実績よりScope 2とScope 3を区別して開示。ただし基準年比については2021年のScope 2とScope 3を前年同様区別しないで合算した数値で計算

(4) 2021年実績より共用部に加えて入手可能なテナントによる廃棄物およびリサイクル対象の廃棄物を追加

取組み事例

敷地内の太陽光発電設備導入

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
(延床面積ベース) **67** %



ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

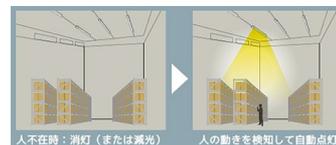
ロジポート川崎ベイは、自家消費用太陽光発電設備設置の取組みが評価され、最高評価「ZEB」を取得



LED化率 **69** %

ポートフォリオの賃貸可能面積に占める割合

(注)2022年8月末日時点



センサー付LED照明の導入

グリーンリース比率 **28** %

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12月末日時点



ESGの取組み (4) 社会への取組み

社会 (Social)

人権の尊重

ラサールの定める「人権に関する基本方針」に基づき、いかなる人権の侵害も許容しません。

児童労働、奴隷労働、違法なギャンブルや違法薬物等の違法行為から収入を稼得し、または特定の個人、企業、産業、国家もしくは反社会的勢力との金融取引に関する政府による制裁や法規制上の制限に違反する投資やテナントは、社会的責任に反するものとし、これを取引対象から除外しています。

テナントへの取組み

サステナビリティ・ガイド



災害に備えた備蓄倉庫



コミュニティへの貢献

自治体との災害協定の締結



テナント満足度調査

年1回実施し、調査結果をPM会社やBM会社とも共有することで、今後のテナント満足度向上やエンゲージメント活動に活用

防災訓練・消火訓練



災害備蓄品の寄付



休憩室改修



COVID-19対策



クリーンキャンペーンへの参加



資産運用会社の従業員への取組み事例

ダイバーシティ (2021年12月末時点)

- 女性役員比率 38.9%
- 女性管理職比率 20.0%

研修プログラム (2021年度)

- セキュリティ意識向上研修
- 語学研修
- 新入社員向けオンボーディング研修
- リーダーシップ、多様性、後継者育成に関する各種研修 (任意研修)

資格保有状況保有率 (2021年12月末時点)

- 宅地建物取引士 66.7%
 - 不動産証券化協会認定マスター 86.7%
- 一定の公的資格取得支援制度有り

従業員満足度調査 (2021年度)

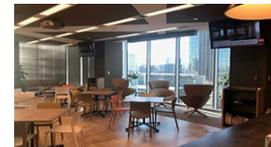
- 全役員を対象に「従業員のウェル・ビーイング、帰属意識向上を目的とした調査」を実施

福利厚生

- 充実した休暇制度
- 在宅勤務規程、柔軟な働き方を促進
- 従業員持投資口会の補助
- 健康に配慮した飲料の提供

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・エクイティ&インクルージョン (DEI)

ラサールグループのアジア太平洋地域において、多様性・平等性・インクルージョン (DEI) の促進のため、帰属意識向上のためのプログラム設計等各種プランが設けられています。

国際チャリティーデー
木づかいプロジェクト
知育パズルづくりへの参加



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イムポート出資
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

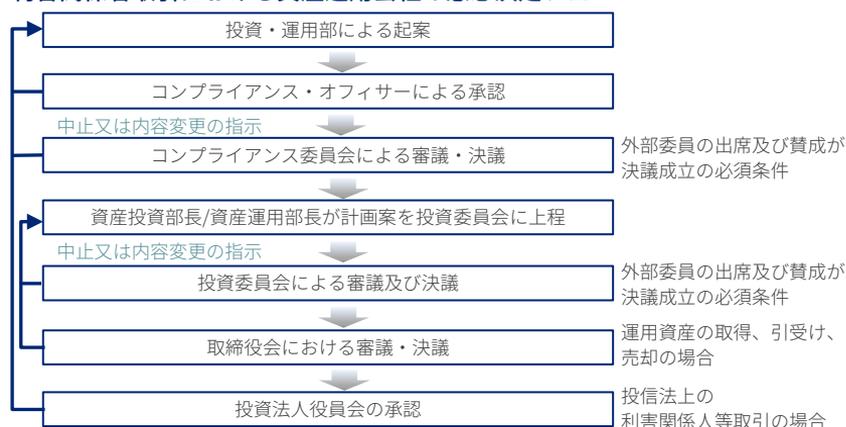
内部監査における社外専門家の活用 (資産運用会社)

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を確保し、新たなリスク及び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
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
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
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
監督役員	竹永 理英	不動産鑑定士として不動産実務に精通、本資産運用会社の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、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こととしています。



ファンドサマリー

	12期	13期
営業収益	10,590 百万円	10,784 百万円
賃貸NOI	8,630 百万円	8,525 百万円
NOI利回り (取得価格ベース)	4.86%	4.73%
減価償却費	1,419 百万円	1,432 百万円
償却後NOI	7,210 百万円	7,093 百万円
償却後利回り (取得価格ベース)	4.06%	3.93%
運用報酬	1,341 百万円	1,329 百万円
営業利益	5,756 百万円	5,664 百万円
支払利息・融資関連費用等	553 百万円	568 百万円
当期純利益	5,174 百万円	5,068 百万円
分配金総額	5,599 百万円	5,496 百万円
1口当たり分配金	3,137 円	3,079 円
1口当たり利益分配金	2,899 円	2,839 円
利益超過分配	238 円	240 円
FFO	6,593 百万円	6,500 百万円
1口当たりFFO	3,694 円	3,641 円
FFOペイアウトレシオ	84.9%	84.6%
資本的支出	1,099 百万円	389 百万円
AFFO	5,494 百万円	6,111 百万円
1口当たりAFFO	3,078 円	3,424 円
AFFOペイアウトレシオ	101.9%	89.9%
総資産	385,248 百万円	384,155 百万円
有利子負債	160,620 百万円	160,620 百万円
総資産LTV (簿価ベース)	41.7%	41.8%
総資産LTV (時価ベース)	35.9%	35.7%
純資産額	214,385 百万円	213,854 百万円
1口当たり純資産	120,104 円	119,806 円
ROE	4.8%	4.7%

	12期	13期
取得価格	357,829 百万円	357,829 百万円
有形固定資産簿価	355,680 百万円	354,637 百万円
不動産鑑定評価額	417,270 百万円	420,910 百万円
含み益	61,589 百万円	66,272 百万円
含み益率	17.3%	18.7%
NAV	270,375 百万円	274,631 百万円
1口当たりNAV	151,470 円	153,855 円
期末発行済投資口総数	1,785,000 口	1,785,000 口
投資口価格 (権利付最終日)	169,800 円	175,200 円
時価総額 (権利付最終日時点)	303,093 百万円	312,732 百万円
分配金利回り	3.73%	3.49%
NAV倍率	1.12倍	1.14倍
PBR	1.41倍	1.46倍

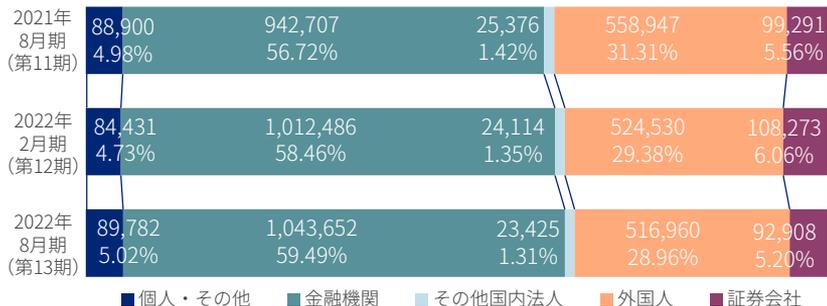
1. FFO = 当期純利益 + 減価償却費
2. FFOペイアウトレシオ = 分配総額 ÷ FFO
3. AFFO = FFO - 資本的支出
4. AFFOペイアウトレシオ = 分配総額 ÷ AFFO
5. 総資産LTV (簿価) = 有利子負債 ÷ 総資産
6. 総資産LTV (時価) = 有利子負債 ÷ (総資産 - 有形固定資産簿価 + 不動産鑑定評価額)
7. ROE = 当期純利益 (年換算) ÷ 純資産額
8. NAV = 純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益
9. 分配金利回り = 1口当たり分配金 (年換算) ÷ 投資口価格
10. NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口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

投資主の状況

第13期末（2022年8月末時点）⁽¹⁾⁽²⁾

所有者別投資口数の推移

(1,785,000 口)



所有者別投資主数

	投資主数	比率
個人・その他	8,609	92.46%
金融機関	160	1.71%
その他国内法人	233	2.50%
外国人	289	3.10%
証券会社	20	0.21%
合計	9,311	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 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	372,656	20.87
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	324,745	18.19
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	89,909	5.03
4 NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	2.58
5 SMBC日興証券株式会社	35,580	1.99
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	31,871	1.78
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	28,893	1.61
8 GOVERNMENT OF NORWAY	20,457	1.14
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,103	1.12
10 三菱UFJ信託銀行株式会社	19,751	1.10
合計	990,165	55.47

注意事項

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

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

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性及び完全性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。当該データ・指標等には、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が含まれます。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本決算発表資料開示日現在における評価と異なる可能性があります。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、将来の事項は一定の前提に基づく現時点での判断にとどまり、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。本投資法人の投資口への投資については、投資口の価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。また、信用取引等には、元本を超える損失が生じるおそれがあります。投資にあたっては、各証券会社等より交付される、契約締結前交付書面または目論見書等の内容を十分によくお読みください。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<https://lasalle-logiport.com/>）に訂正版を掲載する予定です。但し、本資料の内容の更新や訂正の義務を負うものではありません。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。