



# 目次

01 運用ハイライト P 3

02 第12期決算概要 P 12

03 ポートフォリオの現状 P 16

04 物流不動産マーケット P 26

05 付属資料 P 32

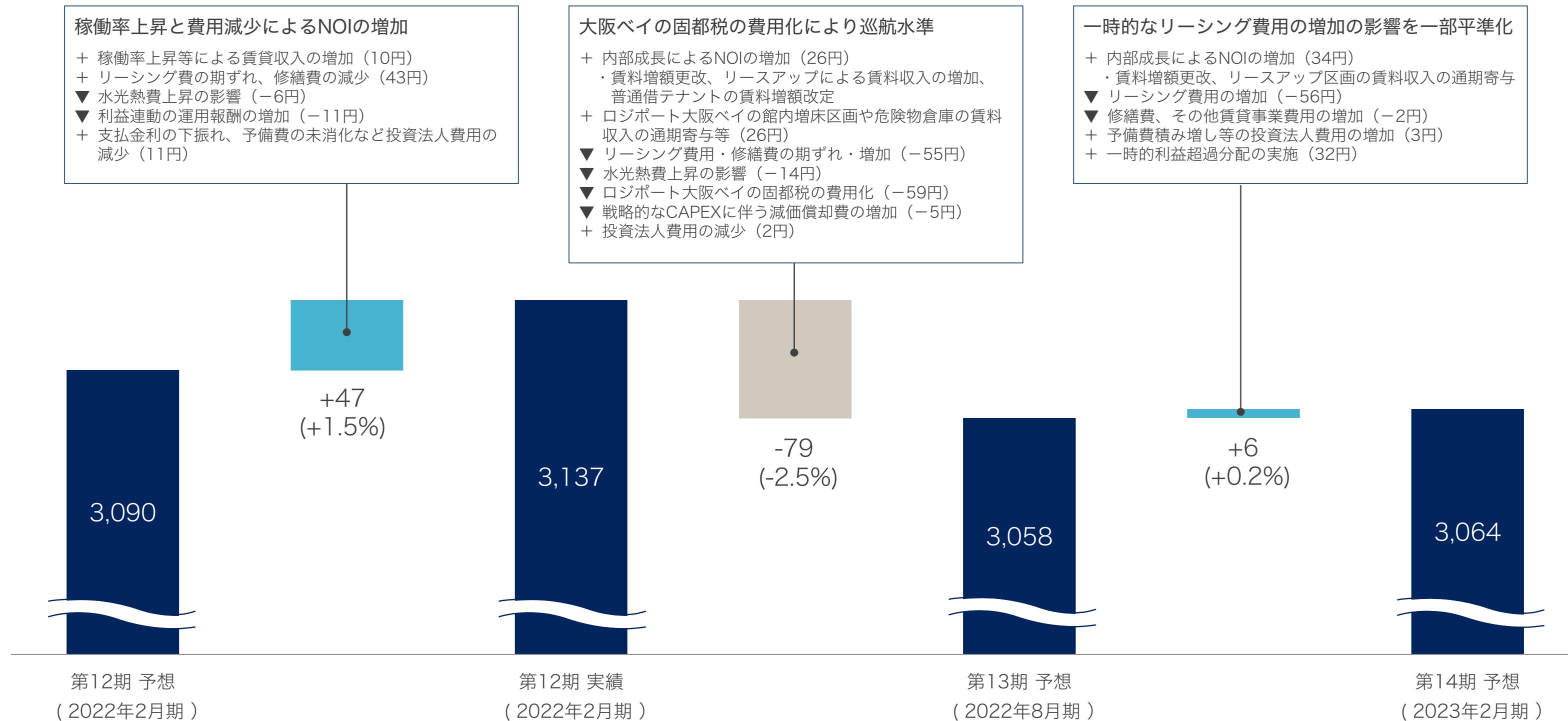
## 運用ハイライト

- 1 高稼働率の維持により、第12期（22/2期）の分配金は予想対比上振れで着地
- 2 パイプラインの規模は合計2,000億円超に拡大し、外部成長ポテンシャルが強化
- 3 本資産運用会社独自のソーシング活動が実を結び、新規5物件のバリューアップ投資案件の優先交渉権を獲得
- 4 高い賃料増額改定を達成し、力強い内部成長は持続。第13期（22/8期）以降も高い契約内定率により高稼働が継続
- 5 運用トラックレコードが評価され外部格付はAAへ格上げ。リファイナンスは好条件で完了し、財務体质は更に強化



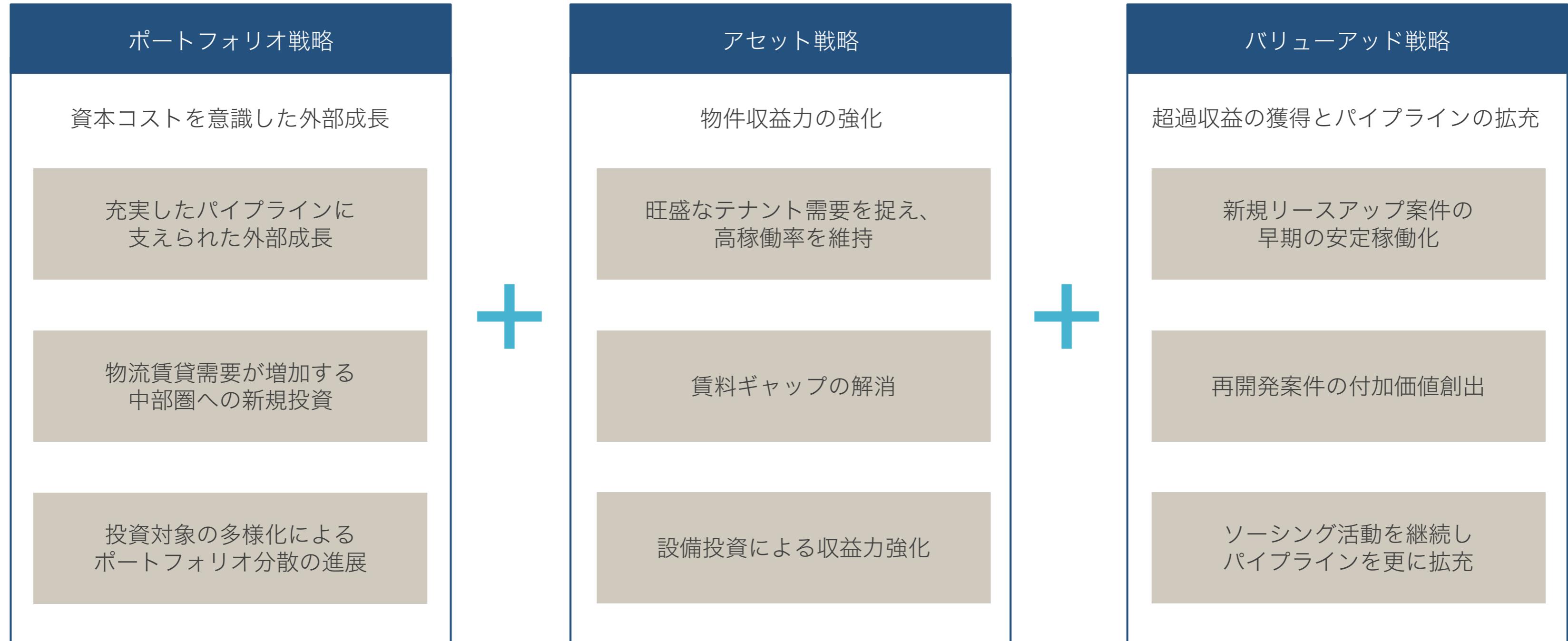
# 第12期は予想を上回る着地。来期以降も内部成長が継続する見込み

## 1口当たり分配金の推移



# 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2,000億円超に拡大

ポートフォリオ戦略 スポンサー開発案件とバリューアップ投資案件のラインアップが拡充し、今後の外部成長ポテンシャルが強化

スポンサー開発ファンド物件（9物件約90万m<sup>2</sup>）

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 4案件  
(スポンサー未公表)

New

バリューアップ投資案件（8物件約12万m<sup>2</sup>）  
(本資産運用会社独自のソーシング)

ウェアハウジング中 New  
愛西案件  
2021年7月竣工

リーシング中 New  
浦和美園案件  
2022年3月竣工

リースアップ案件 (非公表)  
2022年11月竣工予定

リーシング中 New  
入間案件  
2023年3月竣工予定

開発準備中  
松戸案件  
2024年竣工予定

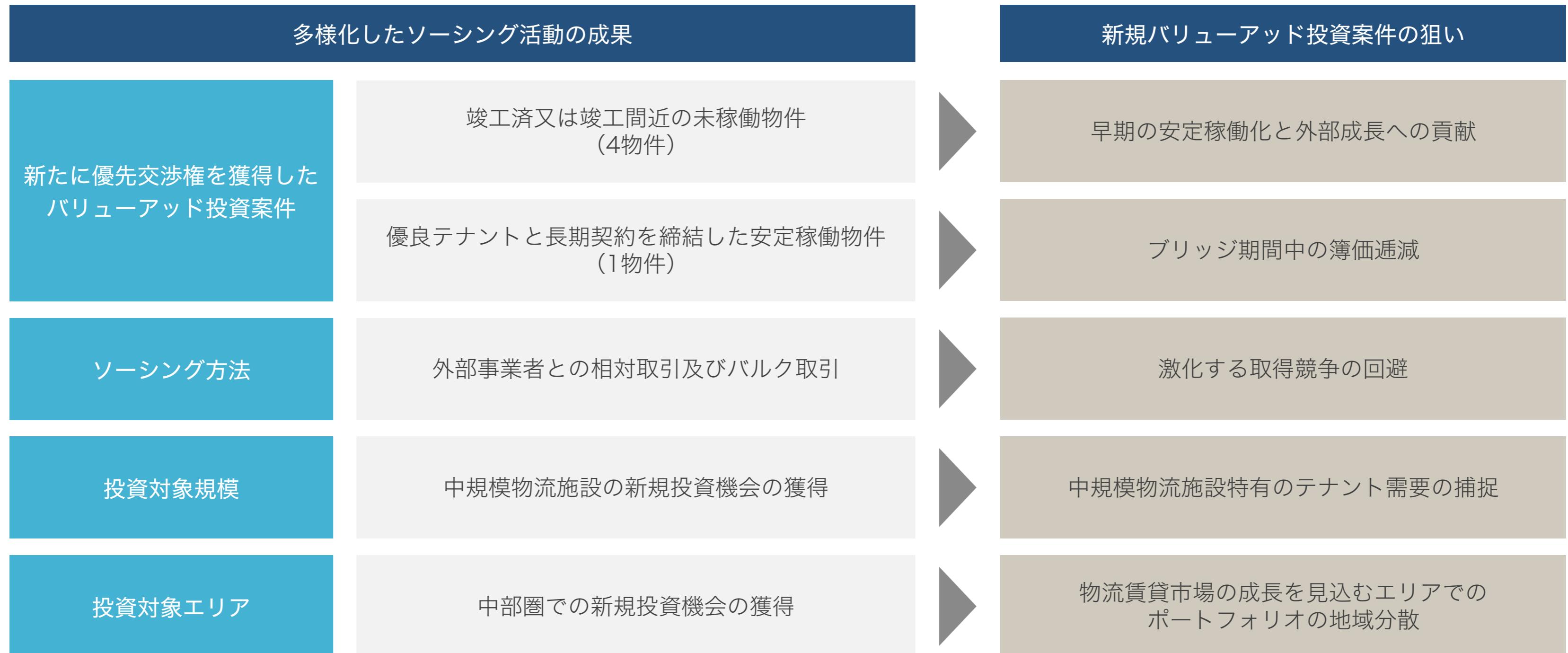
リースバック期間中  
東扇島（底地）

リーシング中 New  
リースアップ案件 (非公表)  
2022年11月竣工予定

New

# 多様化したソーシング活動の成果としてバリューアップ投資のパイプラインが拡充

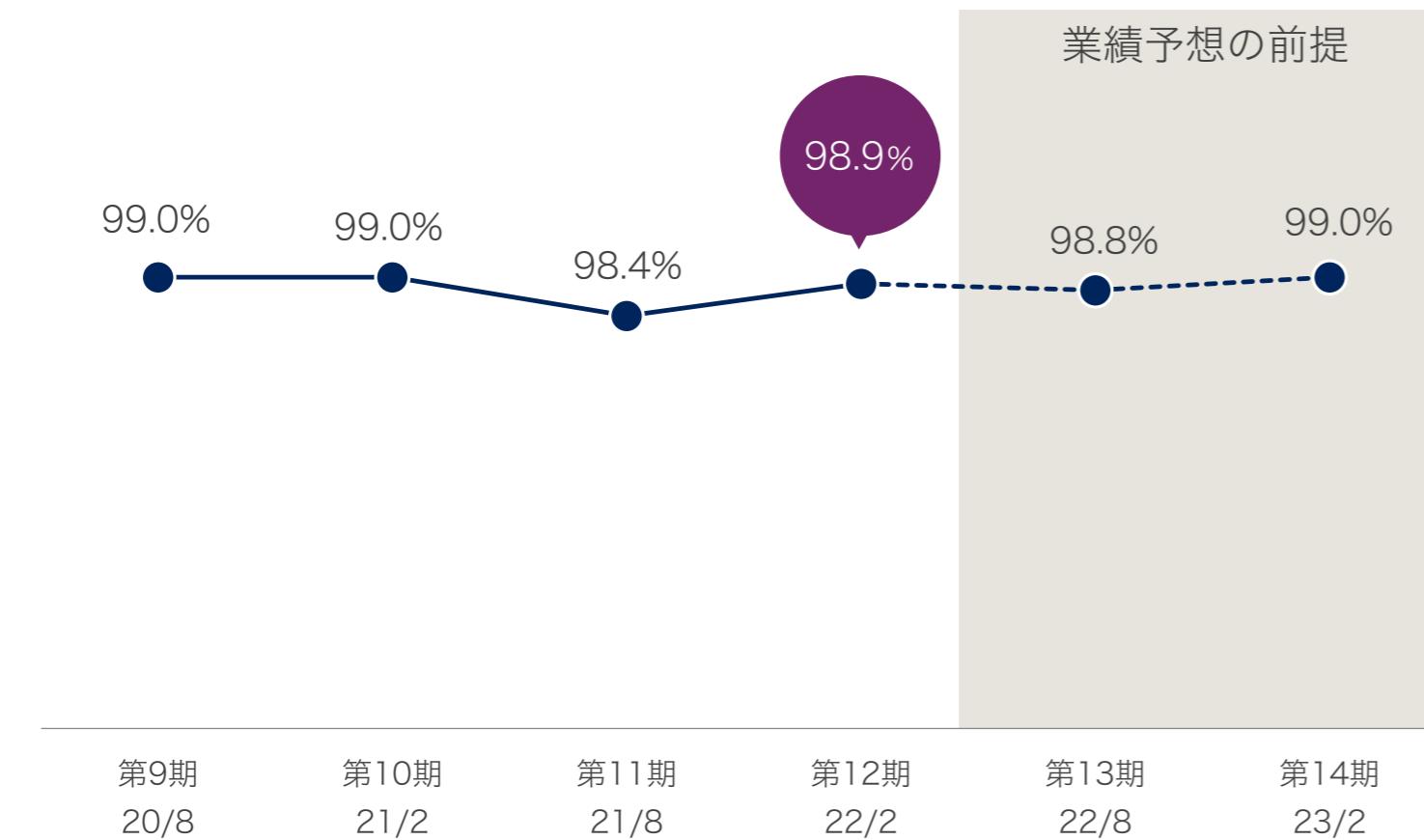
バリューアップ戦略 適正利回りでの取得を目指したソーシングの工夫と、超過収益と外部成長の早期実現を目指した取組み



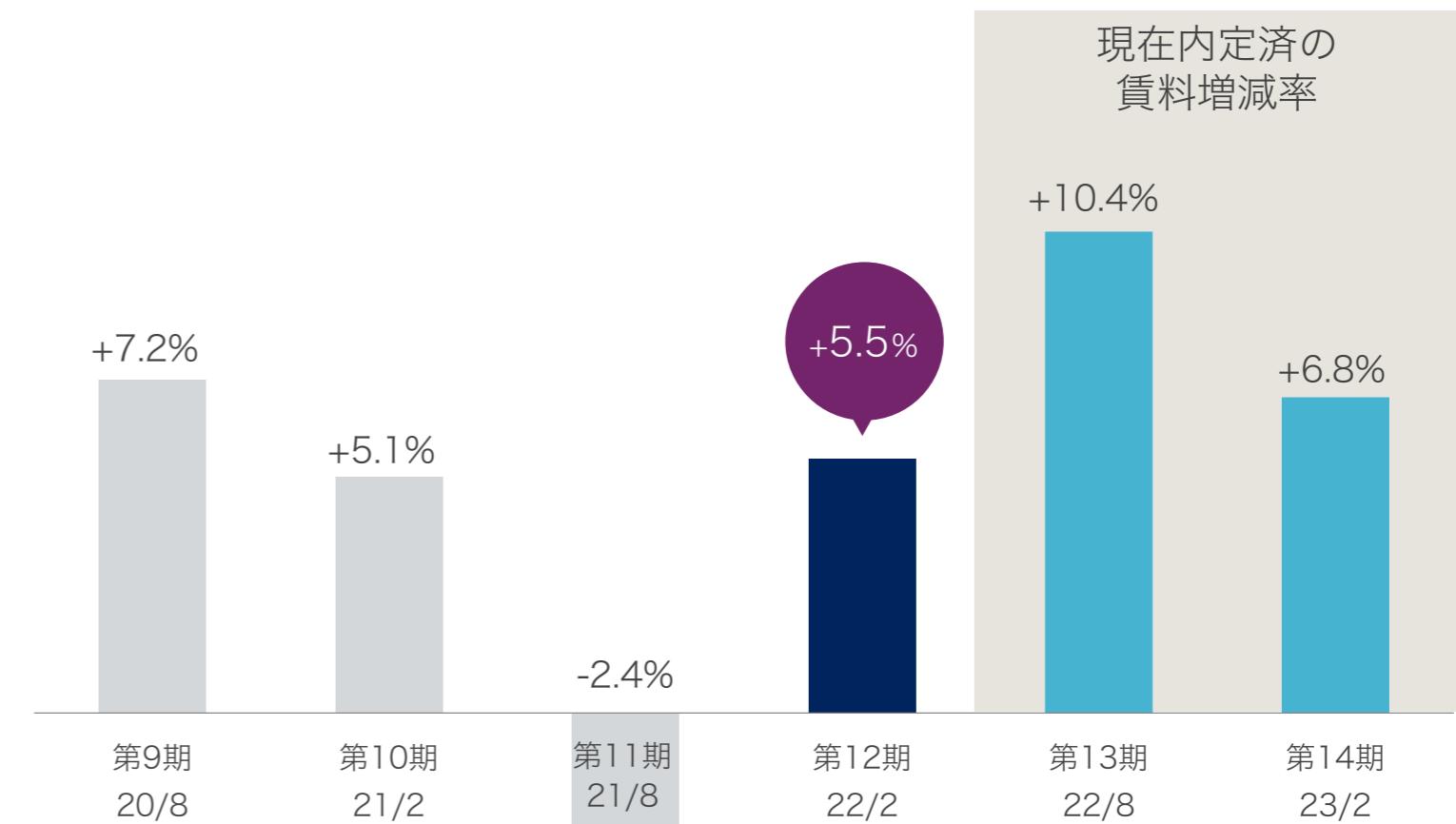
# 稼働率と賃料増額改定は予想を上回る着地。今後も賃料ギャップの解消は継続

アセット戦略 旺盛なテナント需要を捉えた専属リーシングチームとアセットマネジメントによる内部成長の実現

期中平均稼働率



賃料増減率（定期借家物件）



## 旺盛なテナント需要の捕捉と早期の契約内定により高稼働は継続

第12期（22/2期）は予想より短いダウンタイムでリテナントに成功し、予想を上回る稼働率を達成。退去が見込まれたテナントの契約継続も高稼働に寄与

第13期（22/8期）は既存テナントとの再契約により、全ての契約更改が内定済み。第14期（23/2期）も順調に契約更改が進捗し、年内満了の契約はほぼ再契約が内定済みであり、高稼働は継続見込み

## 予想を上回る賃料増額改定を達成

第12期は、再契約及び新規契約の両方で賃料ギャップが解消。特に国道16号線沿いの物件で高い賃料増額率を達成

第13期及び第14期は、賃料ギャップが大きい区画の契約更改が早期に内定し、高い賃料増額改定を達成。契約更改時のLED化工事や空調設備の導入も、早期の再契約合意を後押し

# 戦略的設備投資の取組み

## アセット戦略 収益性向上に繋がる設備投資

### 契約更改時のLED化工事

ロジポート流山B棟



イメージ図

2テナントの契約更改時に照明をLEDへ切替え。ポートフォリオ全体のLED化比率<sup>(1)</sup>は66%に上昇

賃貸面積	賃料増額率
約12,000m <sup>2</sup>	+15.2 %
約8,000m <sup>2</sup>	+11.8 %

### 従業員の快適性と満足度の向上の取組み

ロジポート相模原の休憩室の改裝



改裝前

改裝後

内装の改修、椅子・テーブル・充電機器等の新調により快適性を向上

### 駐車場スペースへの設備投資による収入増加

ロジポート川崎ベイ

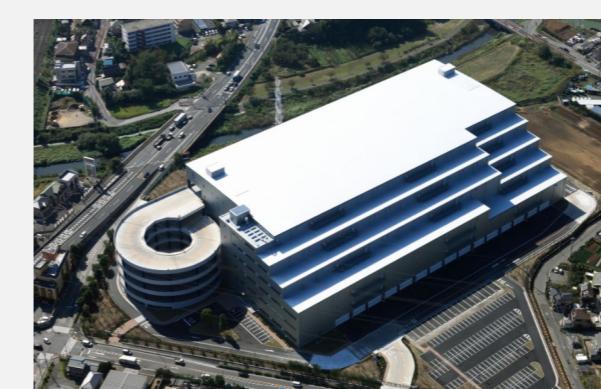


カーシェア事業者による駐車場使用の新規需要を捕捉し、276台の長期契約を締結。車両の加工作業のためのカーポートを設置し、作業利便性を向上

投資額	18 百万円
ROI	79 %
契約期間	10 年

### 未消化容積率を活用した増築（検討中）

ロジポート北柏



未消化容積を活用し、最大約2,200m<sup>2</sup>の増築が可能。危険物倉庫又は冷凍冷蔵倉庫の増築に関してテナント需要を精査中

(1) LED化比率は賃貸可能面積ベース

# 財務体質の更なる強化に向けた取組み

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

## 投資法人債及び借入金のリファイナンス

第12期（22/2期）に投資法人債（第1回債・第4回債）50億円及び借入金18.5億円の期日が到来し、**第3回グリーンボンド20億円の発行（6年債・クーポン0.25%）**及び新規借入金48.5億円の調達にてリファイナンス

返済・償還期日の分散化のため、リファイナンスを通じて平均調達年限を4.0年から7.4年に長期化

LTV  
41.7 %

平均借入年数  
7.9 年

平均残存年数  
4.8 年

平均調達金利  
0.55 %

固定化比率  
92.9 %

## 外部格付の変更（格上げ）

ポートフォリオのキャッシュフロー安定性向上及び堅実な財務運営の継続等、本投資法人の運用トラックレコードが評価され、2022年1月に日本格付研究所の信用格付が格上げ

信用格付  
AA (安定的)

## 豊富な手元流動性

新規投資機会の更なる捕捉のため、機動的な新規物件取得や新規バリューアップ投資の資金に活用予定

待機資金・借入余力<sup>(1)</sup>  
360 億円

(1) 総資産LTV 45%までの借入余力

# ESGの取組み

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

保有物件における環境評価認証の取得比率<sup>(1)</sup>は100%を達成



ロジポート大阪ベイがCASBEE  
不動産評価認証にて、最高評価  
**「Sランク★★★★★」**を2022年  
2月に獲得

WELL Health & Safety 認証の新規取得



7物件で新たにWELL Health &  
Safety 認証を2022年3月に取得。  
本認証は、建物を利用する人々の  
健康や快適な居住性を重視して環境  
性能に着目した建築物認証システム

千葉県柏市との災害協定の締結



柏市での災害発生時などにおいて、  
ロジポート北柏の一部を避難所と  
して提供するための協定書を2022年  
1月に締結。同物件は、非常用発電機  
など有事に備えた設備を有し、防災  
用品の備蓄も実施

グローバル従業員出資プログラムの設立（計画中）



ラサールグループの全世界の従業員に  
対して、本投資法人の投資口を取得す  
る機会を付与する従業員共同出資プロ  
グラムを計画中。出資に際してJLLが  
従業員向け借入を拠出する仕組みや、  
応募金額に応じて一部JLLの保有持分  
を移管する仕組みを計画中

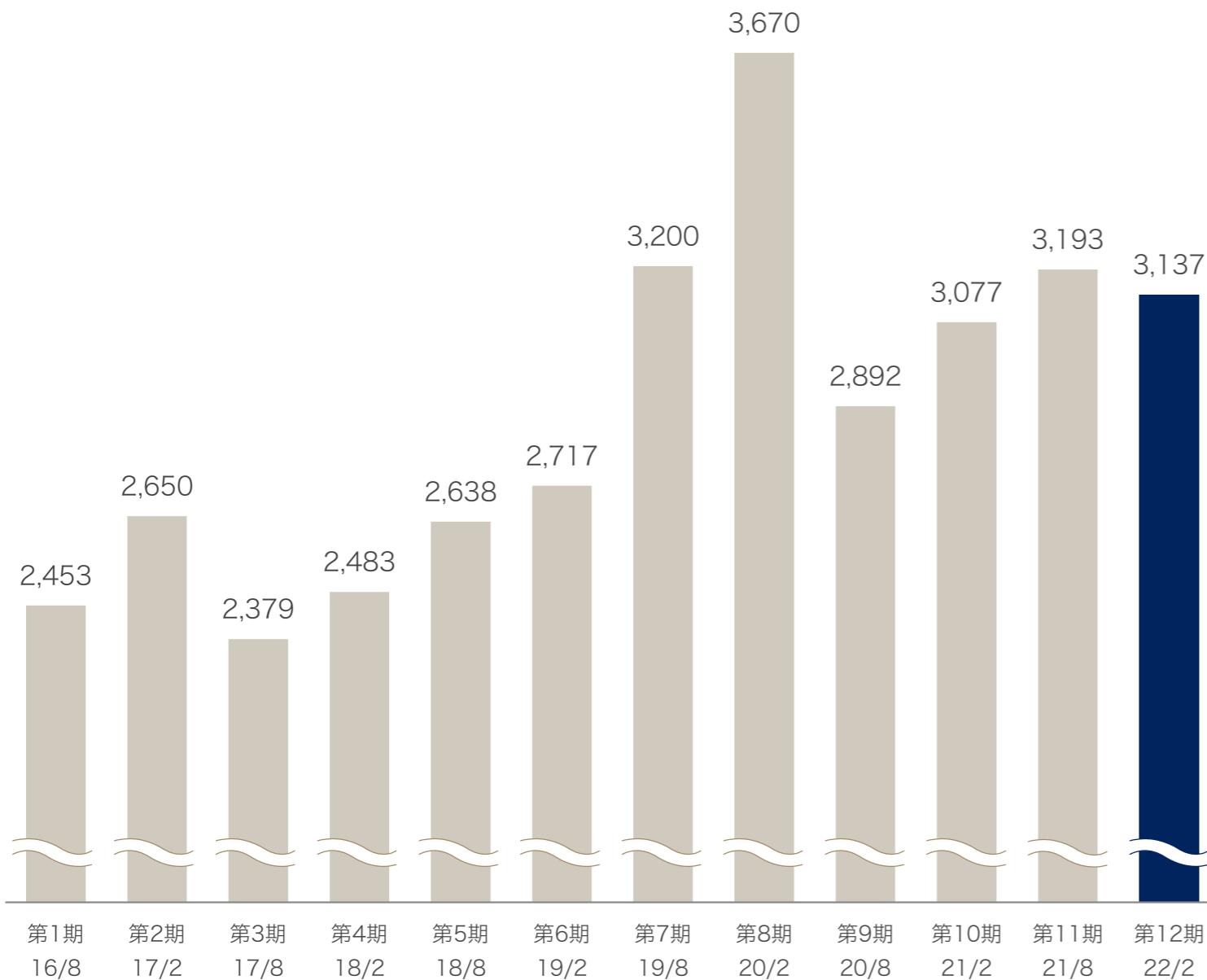
(1) 環境認証取得比率は延床面積ベースであり、底地を除く

02

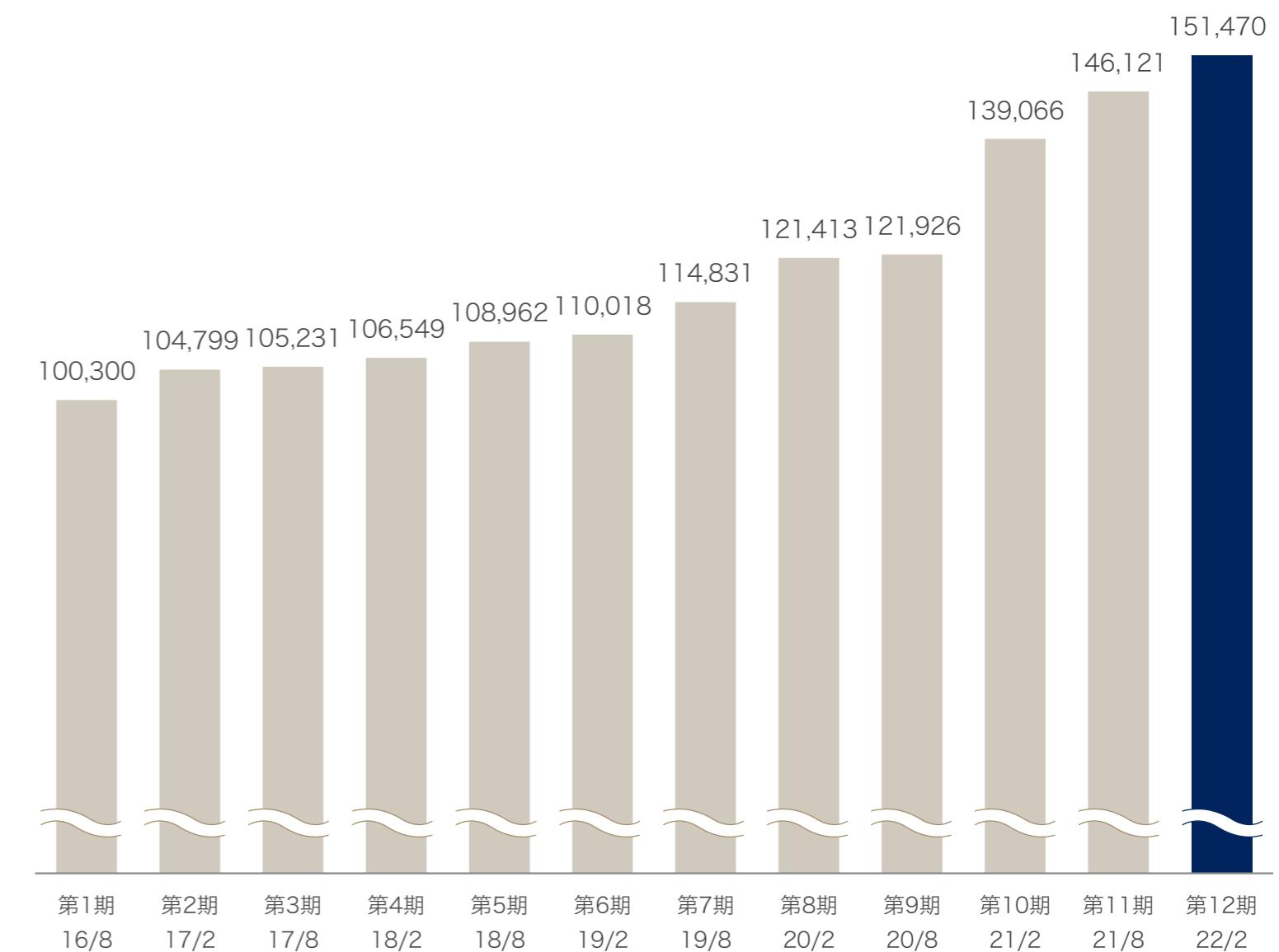
## 第12期決算概要

# 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2月期（第12期）の決算概要

## 2022年2月期（第12期）決算の予想と実績の比較

単位：百万円	第12期 (2022年2月期) 予想(a)	第12期 (2022年2月期) 実績(b)	差異 (b)-(a)
不動産賃貸事業収益	10,523	10,590	+67
不動産賃貸事業費用 <sup>(1)</sup>	1,976	1,960	-16
NOI	8,547	8,630	+83
減価償却費	1,420	1,419	-1
賃貸事業損益	7,126	7,210	+84
その他投資法人営業費用	1,444	1,453	+9
営業利益	5,680	5,756	+76
営業外費用	587	582	-5
経常利益	5,092	5,174	+82
当期純利益	5,091	5,174	+83
1口当たり分配金合計	3,090円	3,137円	+47円
1口当たり利益分配金	2,852円	2,899円	+47円
1口当たり利益超過分配金	238円	238円	-
LTV	41.8%	41.7%	-0.1%
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12期予想 vs 第12期実績）

単位：百万円	第12期 予想(a)	第12期 実績(b)	差異 (b)-(a)	内容
<b>不動産賃貸事業収益</b>				
・賃貸収入	10,005	10,018	+13	稼働率上昇、駐車場収入の増加
・水光熱費	397	446	+49	電気料金上昇の影響
<b>不動産賃貸事業費用</b>				
・水光熱費	348	407	+60	電気料金上昇の影響
・修繕費	112	74	-37	CAPEX等への振替による減少
・リーシング費用	160	115	-45	一部契約締結の13期への期ズレ
<b>その他投資法人営業費用</b>				
・運用報酬	1,321	1,341	+20	業績連動による増加
・その他	121	108	-13	予備費の一部未消化
<b>営業外費用</b>				
・支払利息	552	547	-5	想定金利の下振れ

# 2022年8月期（第13期）及び2023年2月期（第14期）の業績予想

## 2022年8月期（第13期）及び2023年2月期（第14期）の予想

単位：百万円	第12期 (2022年2月期) 実績(a)	第13期 (2022年8月期) 予想(b)	差異 (b)-(a)	第14期 (2023年2月期) 予想(c)	差異 (c)-(b)
不動産賃貸事業収益	10,590	10,694	+104	10,748	+54
不動産賃貸事業費用 <sup>(1)</sup>	1,960	2,200	+240	2,297	+97
NOI	8,630	8,494	-136	8,451	-43
減価償却費	1,419	1,434	+15	1,436	+2
賃貸事業損益	7,210	7,059	-151	7,014	-45
その他投資法人営業費用	1,453	1,432	-21	1,434	+2
営業利益	5,756	5,627	-129	5,579	-48
営業外費用	582	595	+13	595	-
経常利益	5,174	5,031	-143	4,984	-47
当期純利益	5,174	5,030	-144	4,982	-48
1口当たり分配金合計	3,137円	3,058円	-79円	3,064円	+6円
1口当たり利益分配金	2,899円	2,817円	-82円	2,791円	-26円
1口当たり利益超過分配金	238円	241円	+3円	273円	+32円
LTV	41.7%	41.8%	+0.1%	41.8%	-
期中平均稼働率	98.9%	98.8%	-0.1%	99.0%	+0.2%

(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12期 vs 第13期）

単位：百万円	第12期 実績(a)	第13期 予想(b)	差異 (b)-(a)	内容
不動産賃貸事業収益				
・賃貸収入	10,018	10,112	+94	稼働率上昇、賃料増額改定による収入の増加
不動産賃貸事業費用				
・水光熱費	407	443	+36	電気料金上昇の影響
・修繕費	74	128	+54	修繕計画に基づく計上
・リーシング費	115	160	+45	リーシング計画に基づく計上
・公租公課	898	1,011	+113	ロジポート大阪ベイの固都税発生

## 主な差異要因（第13期 vs 第14期）

単位：百万円	第13期 予想(b)	第14期 予想(c)	差異 (c)-(b)	内容
不動産賃貸事業収益				
・賃貸収入	10,112	10,176	+64	稼働率上昇、賃料増額改定による収入の増加
不動産賃貸事業費用				
・リーシング費	160	259	+99	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	1,320	1,309	-11	業績連動による減少
・その他費用	109	122	+13	予備費等の積み増し
一口当たり分配金				
・利益超過分配	241円	273円	+32円	一時的利益超過分配の実施

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

## 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<sup>(1)</sup>

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 <sup>(2)</sup>
3,578 億円	4,172 億円	19 物件	98.9 %	4.8 %

### Equity<sup>(1)</sup>

時価総額	一口当たりNAV	LTV	鑑定LTV	信用格付 (JCR)
2,943 億円	151,470 円	41.7 %	35.9 %	AA (安定的)

(1) 2022年2月末時点の数値にて計算

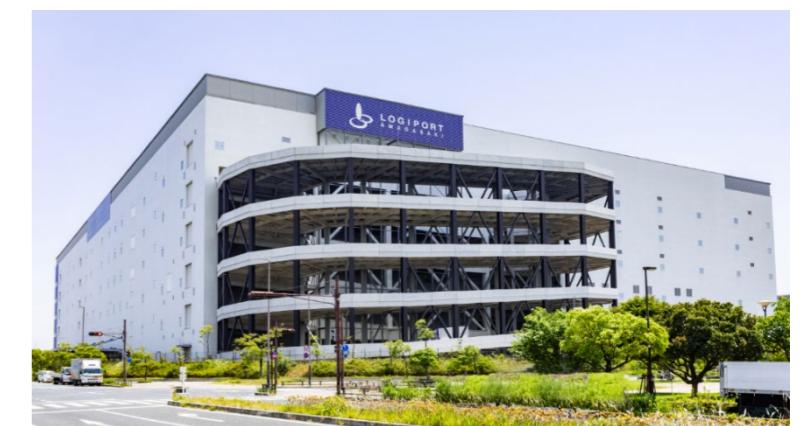
(2) 底地1物件を除いた18物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算



ロジポート川崎ベイ



ロジポート橋本

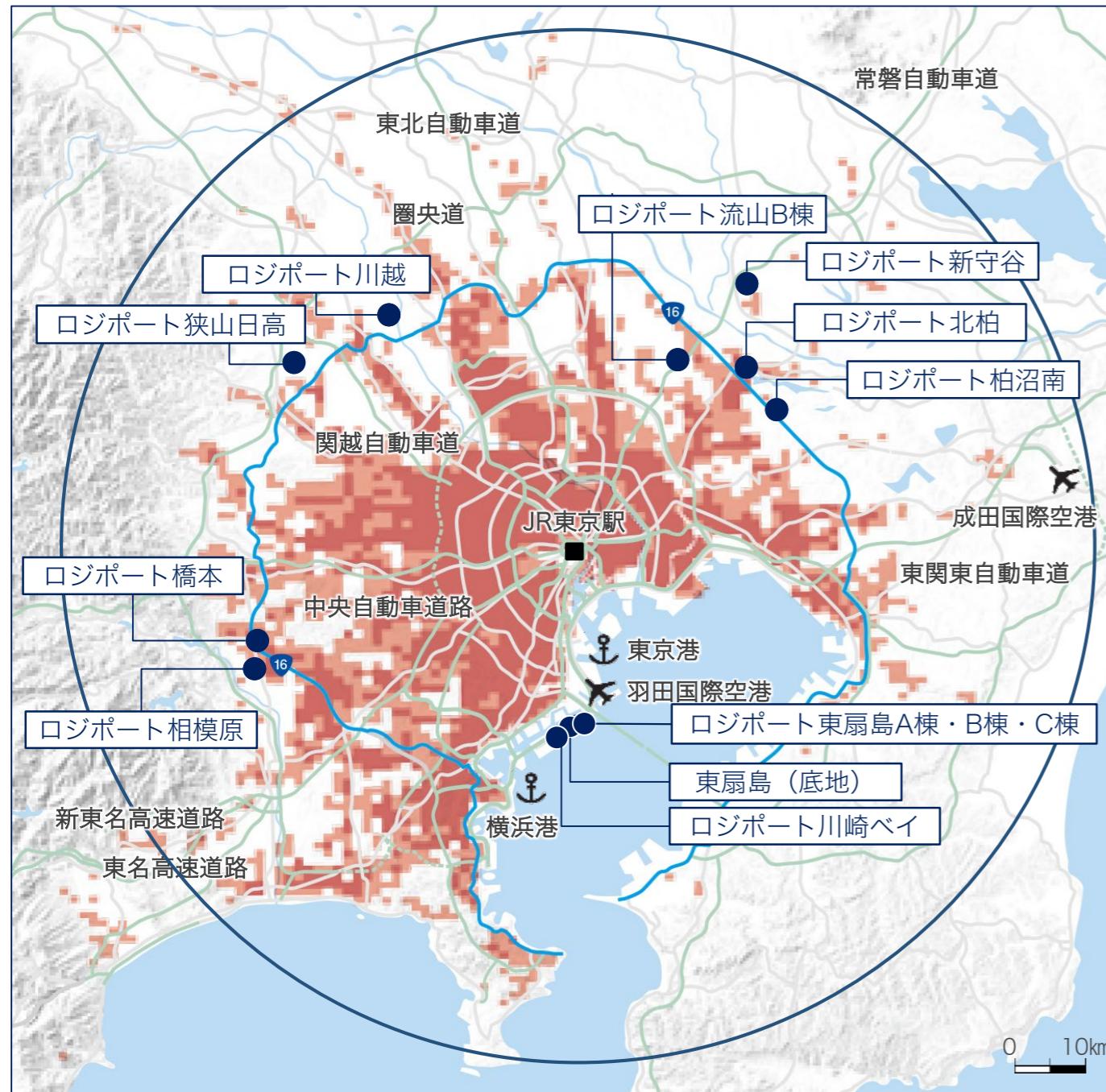


ロジポート尼崎

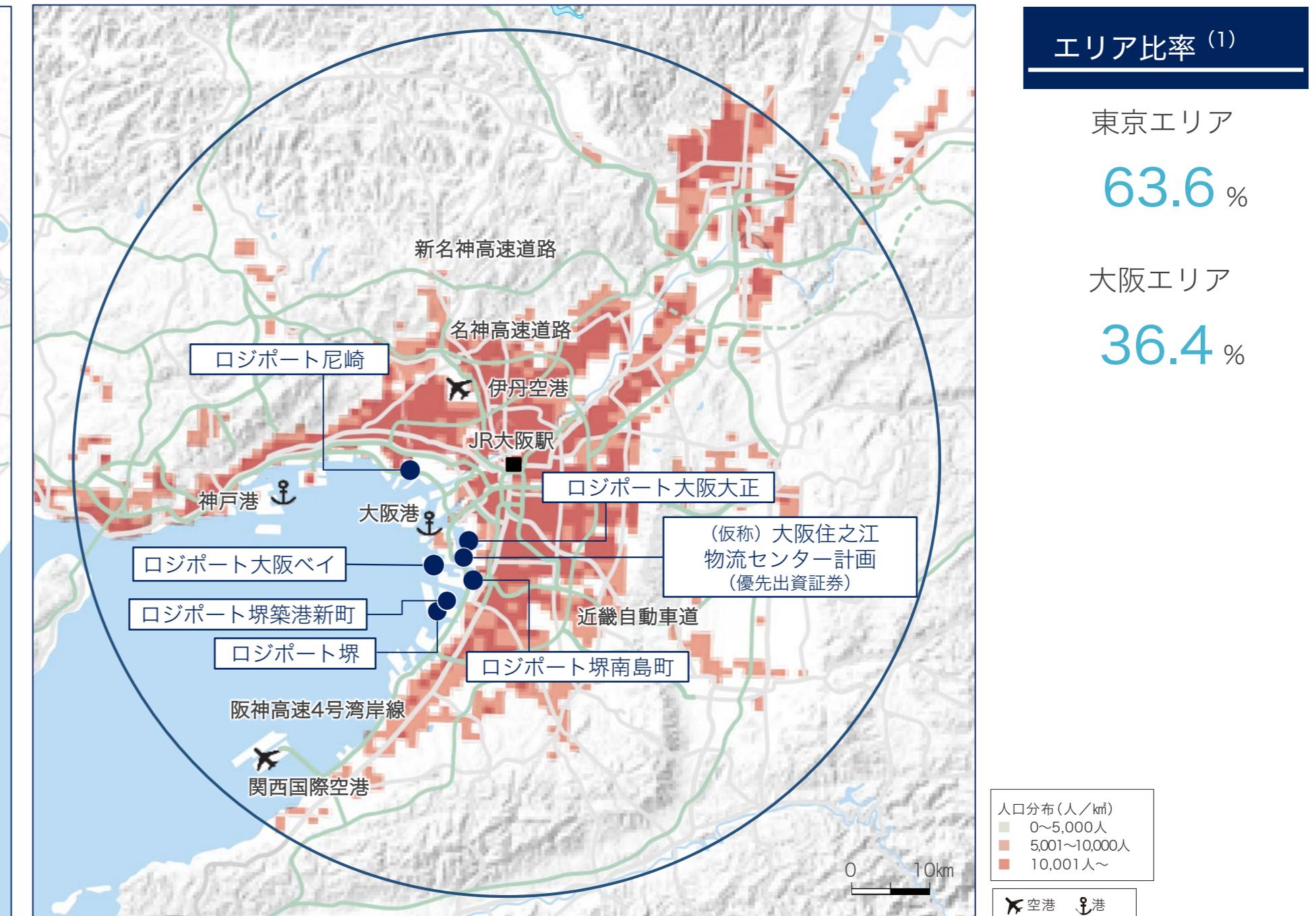
# 本投資法人の保有物件の所在地

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)



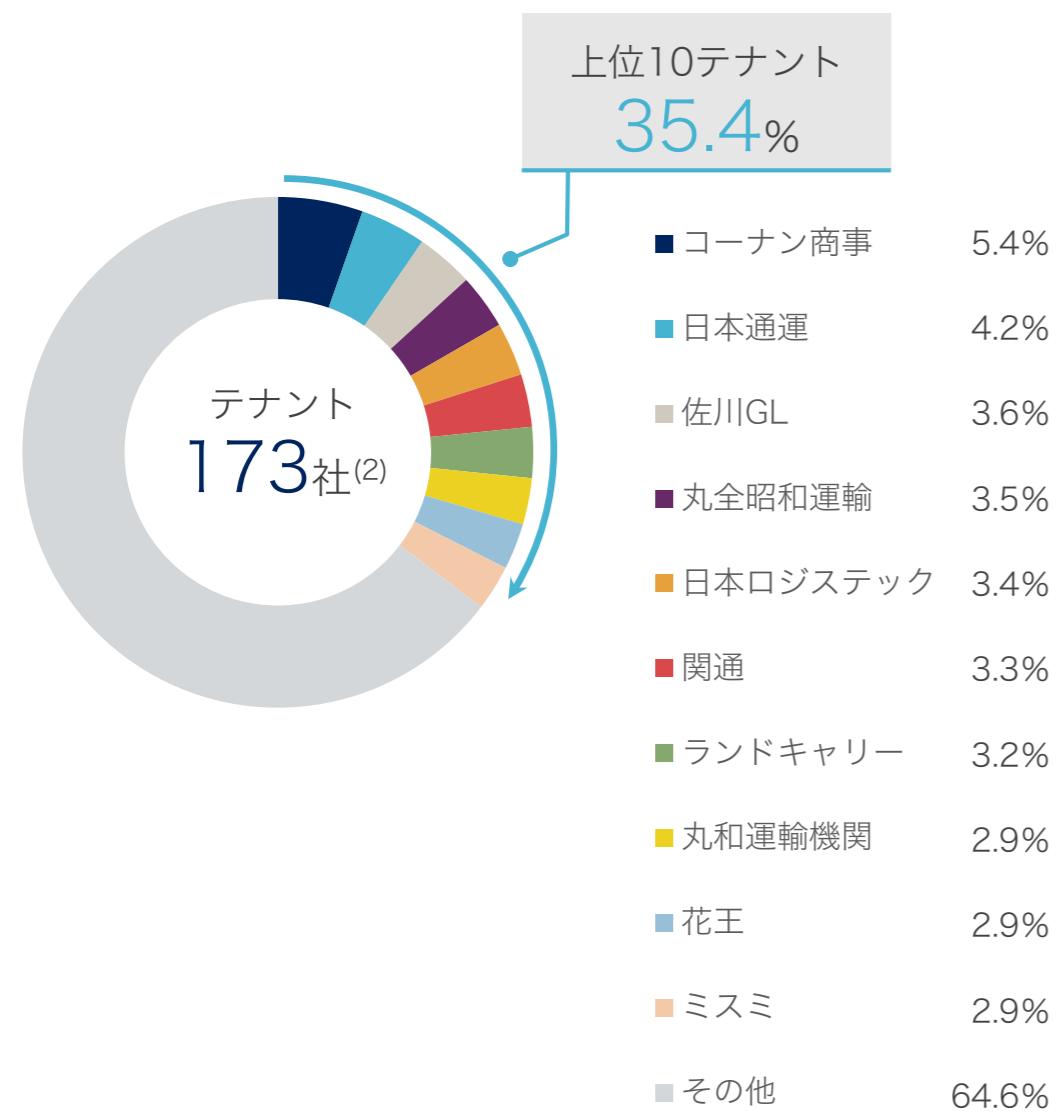
大阪エリア (JR大阪駅から45km圏内)



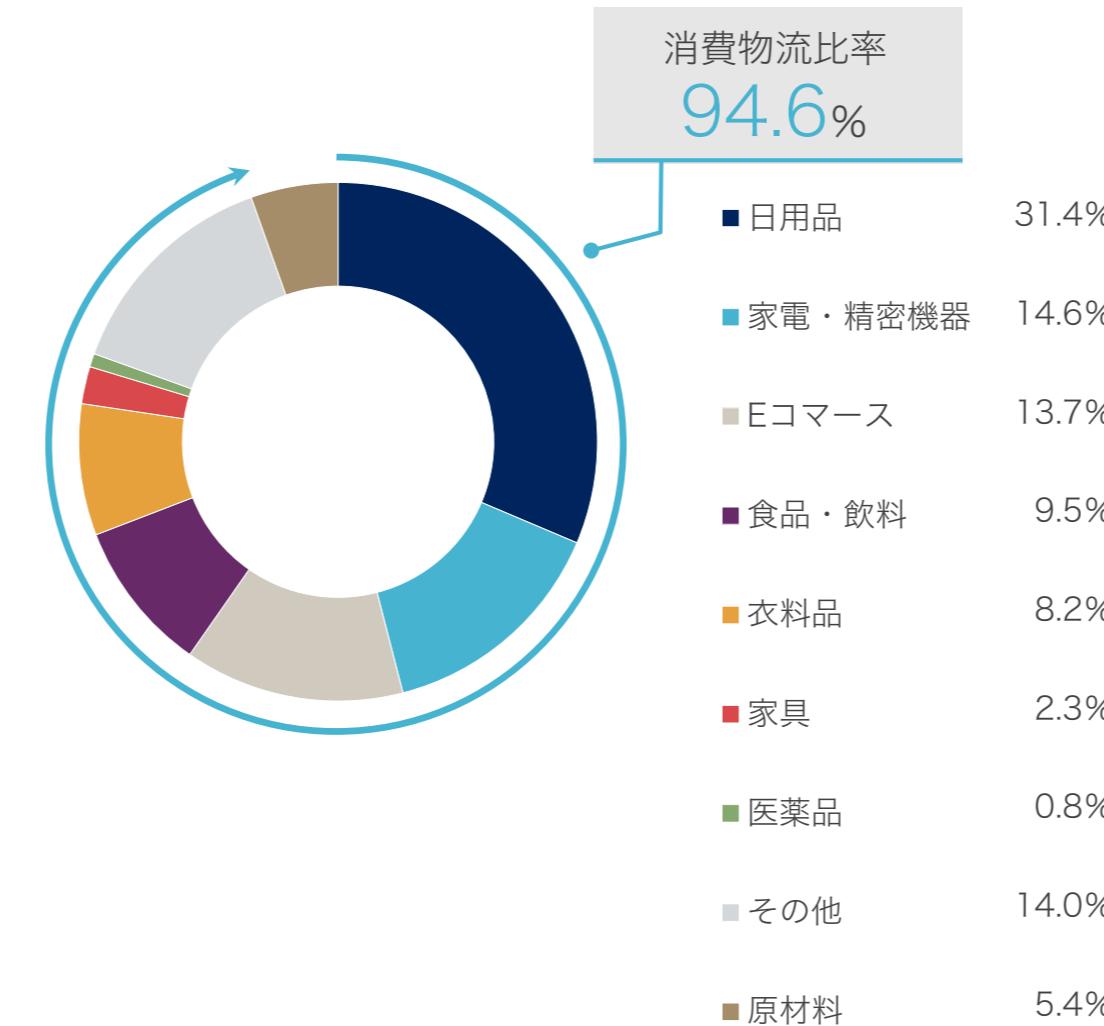
(1) 優先出資証券を除いた取得価格にて計算

# テナント分散の効いたポートフォリオ

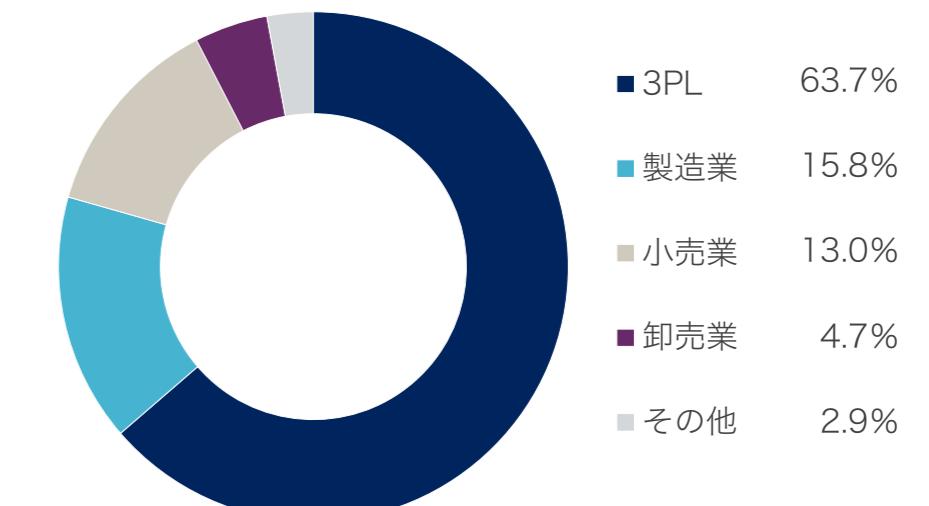
テナント分散状況<sup>(1)</sup>



エンドユーザーの業種比率<sup>(3)</sup>



テナント業態比率<sup>(3)</sup>



(注) 2022年2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3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



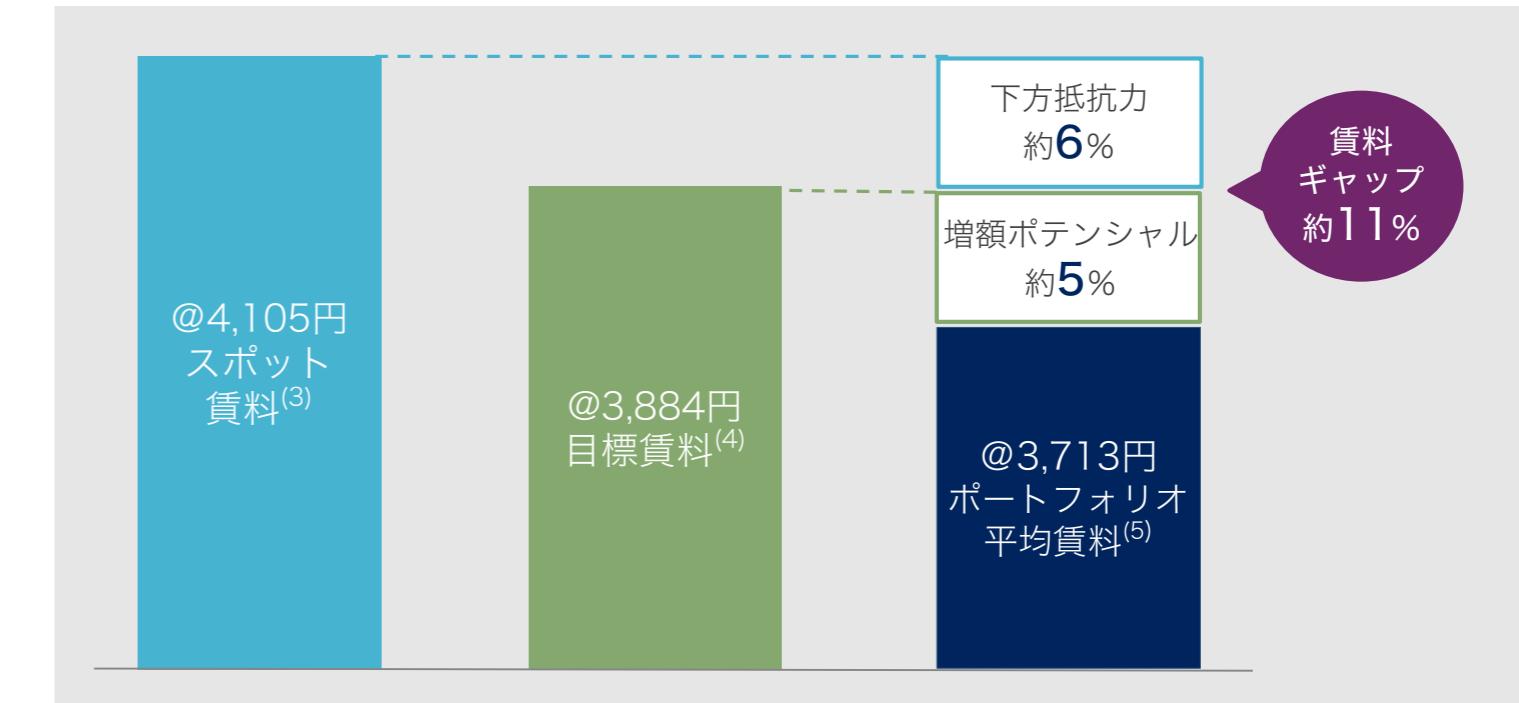
(1) 東証REIT指数は、本投資法人の2018年9月3日の投資口価格の終値を基準に指数化し、2022年3月31日まで計算  
(2) 上記グラフにおける本投資法人の主な取り組みは、公表時期または実施時期を記載

# 内部成長 物件運営実績①

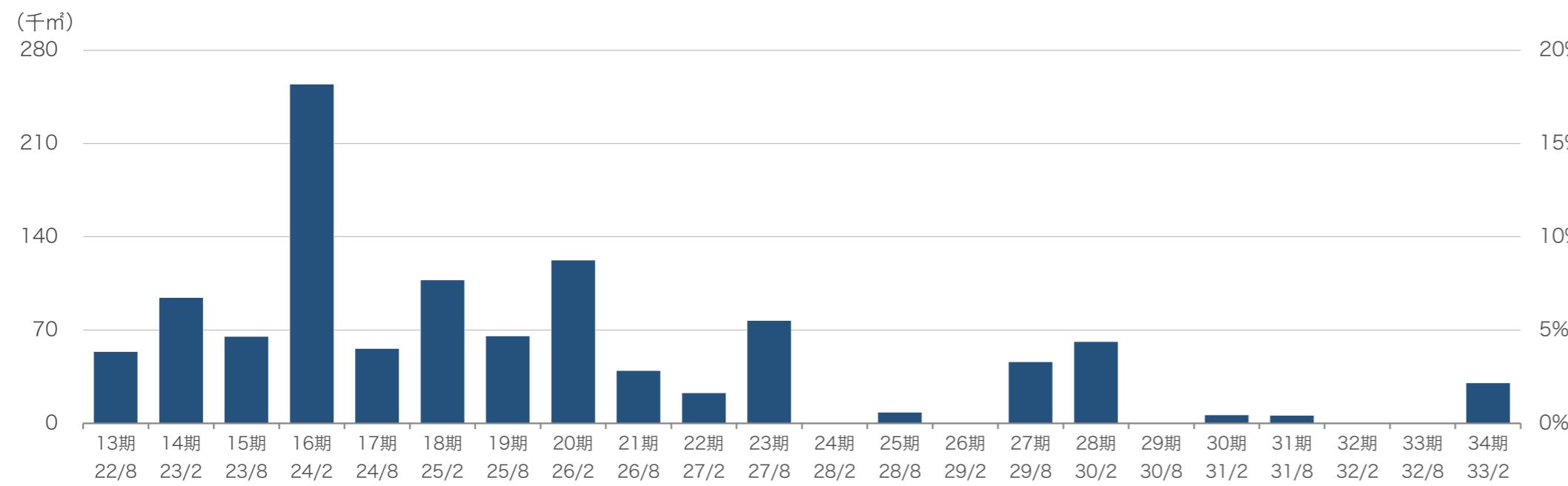
## 主要な物件運営指標



## 賃料ギャップ



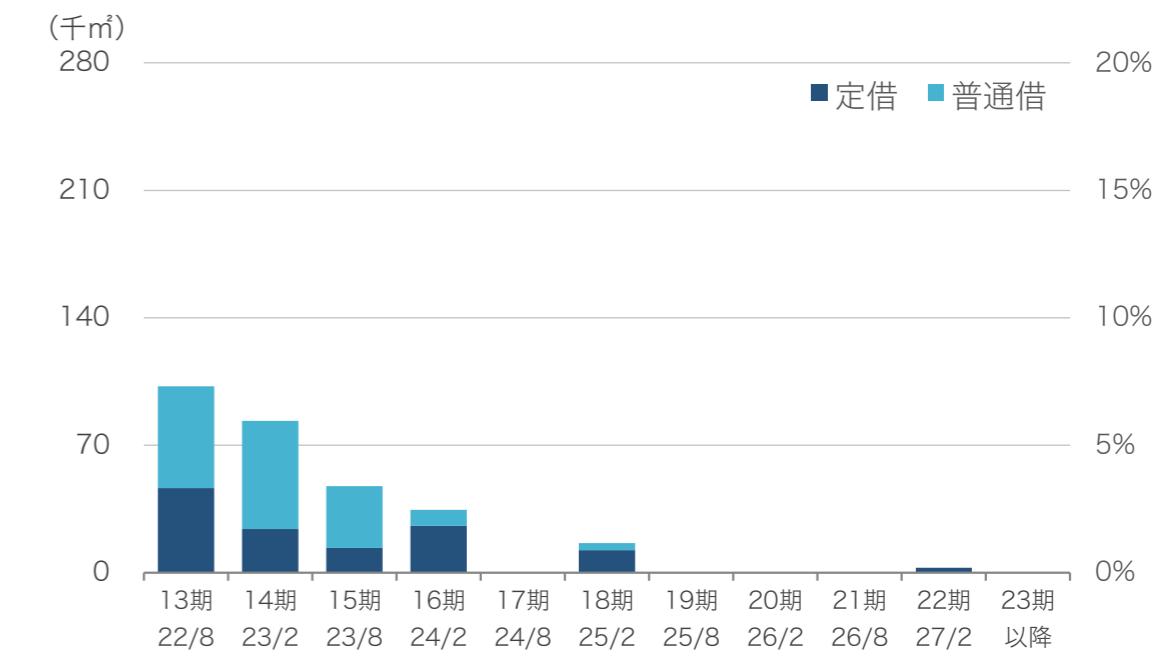
## 賃貸期間満了スケジュール（定期借家物件（15物件））<sup>(1)</sup>



- (1) 2022年2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2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

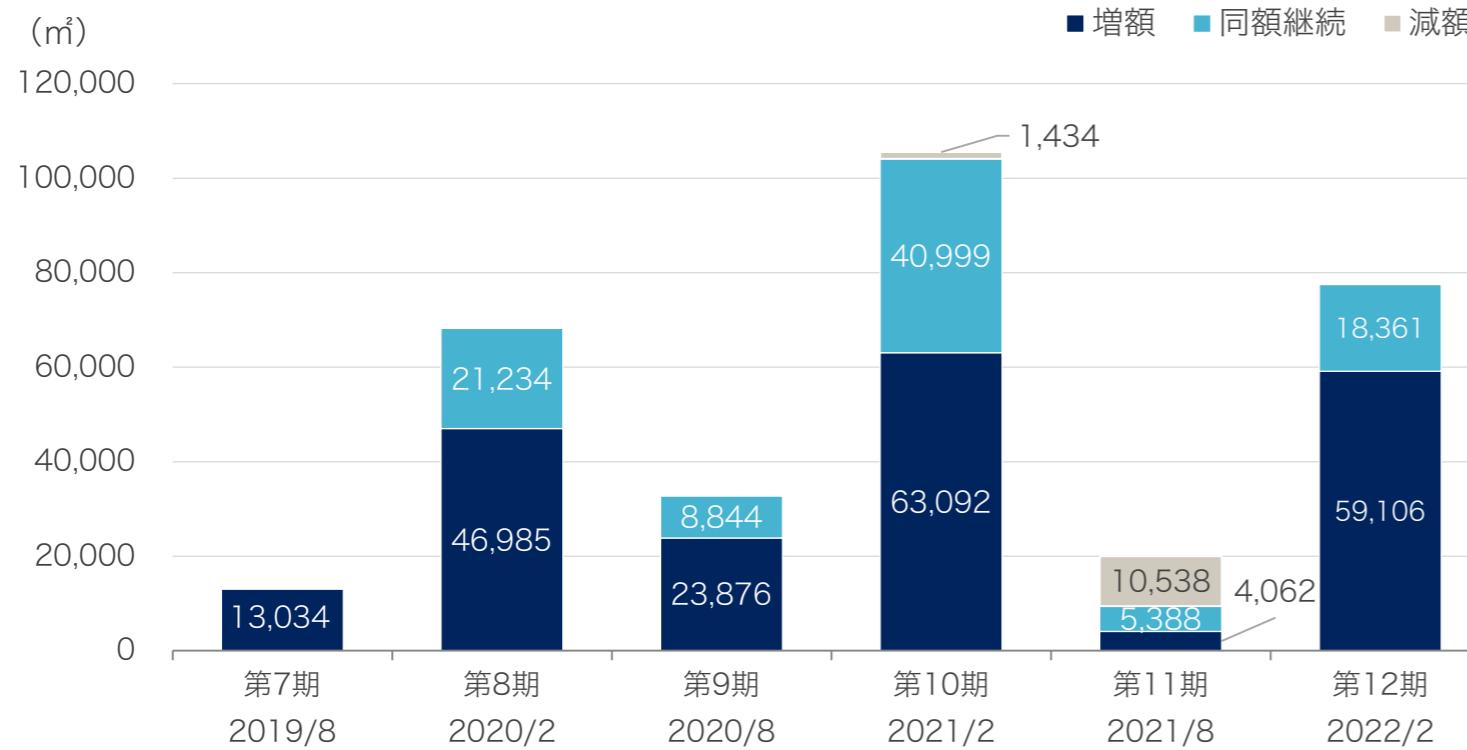
- (3) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価  
(4) マーケットレポートに基づき本資産運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価  
(5) 倉庫部分の賃料単価

## 賃貸期間満了スケジュール（ロジポート東扇島A,B,C棟）

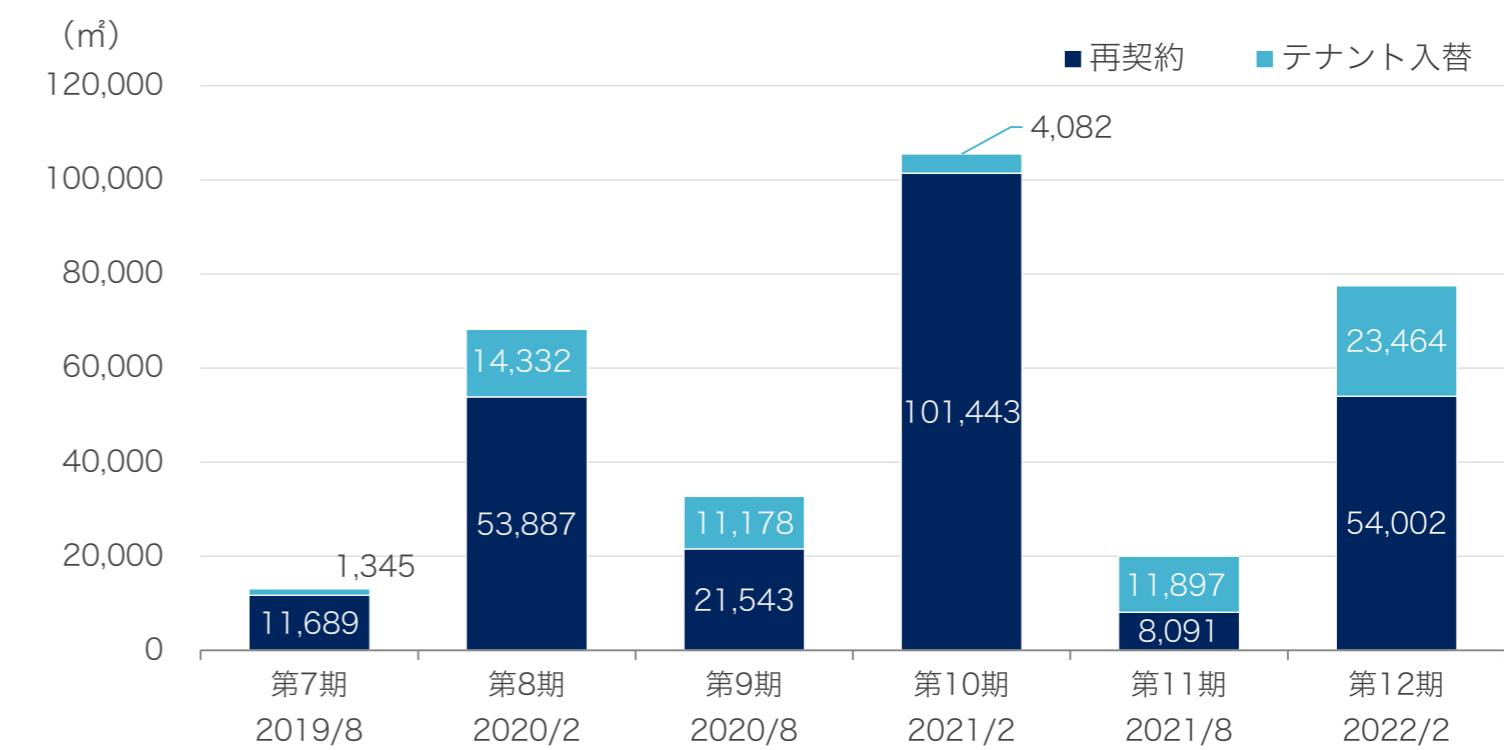


# 内部成長 物件運営実績② (定期借家物件)

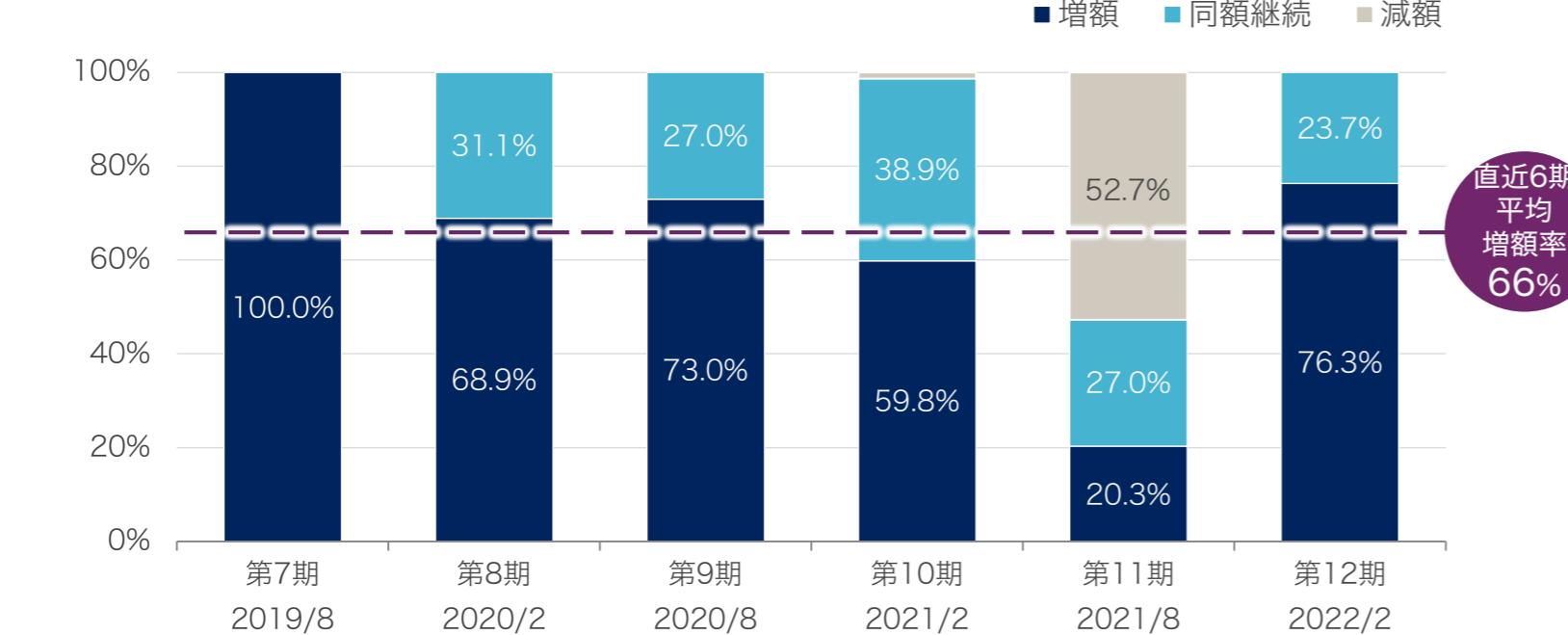
賃料改定実績の推移<sup>(1)</sup>



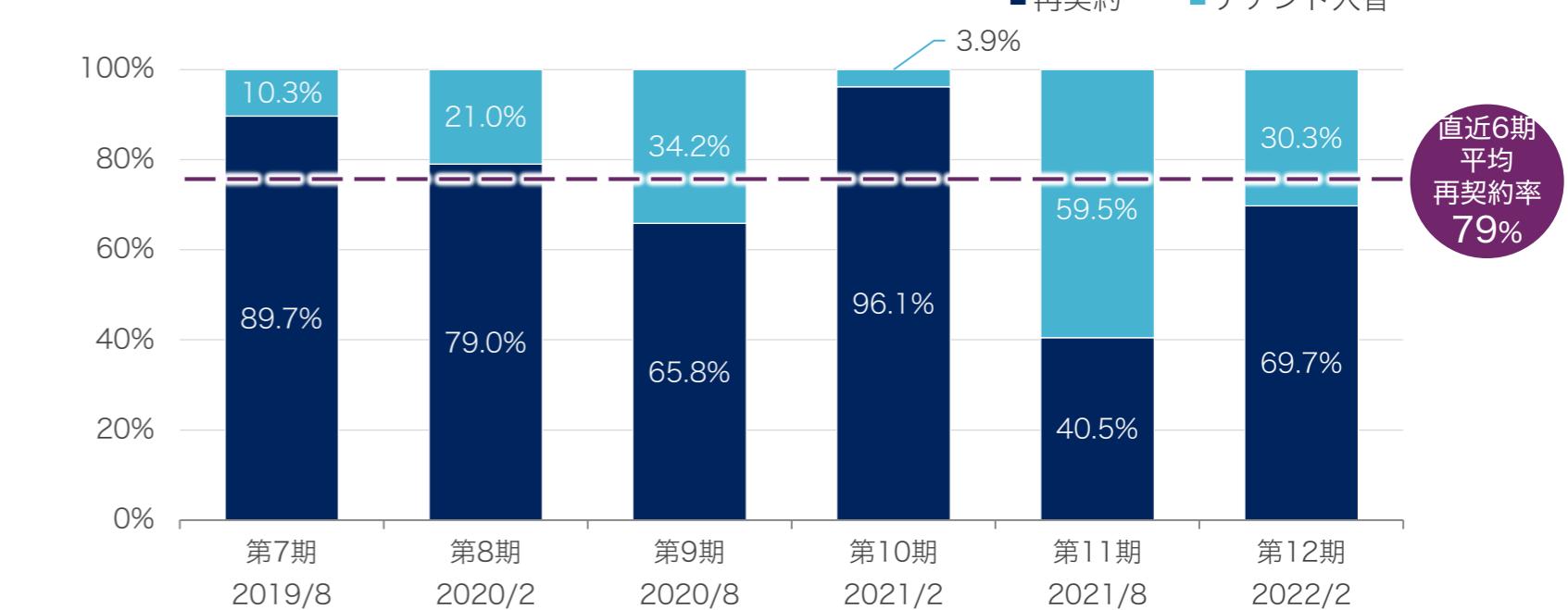
契約更改実績の推移<sup>(1)</sup>



賃料改定実績の割合の推移<sup>(1)</sup>



契約更改実績の割合の推移<sup>(1)</sup>



(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<sup>(1)</sup>

No.	物件名	所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>(2)</sup> (%)	稼働率 (%)	定借比率 <sup>(3)</sup> (%)	テナント数	賃貸借契約 残存年数 <sup>(4)</sup> (年)	PML値 <sup>(5)</sup> (%)
東京-1	ロジポート橋本 <sup>(6)</sup>	神奈川県相模原市	145,801	2015年1月	21,200	5.9	25,100	4.6	97.8	100.0	16	3.3	1.3
東京-2	ロジポート相模原 <sup>(6)</sup>	神奈川県相模原市	200,045	2013年8月	23,020	6.4	27,200	4.8	99.7	100.0	19	2.3	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	31,400	4.7	100.0	100.0	6	1.5	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	26,600	7.4	32,300	4.8	99.9	100.0	7	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	19,000	5.3	20,600	4.9	97.0	39.1	21	0.7	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	21,800	5.2	95.2	44.0	17	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	23,700	6.6	26,900	4.9	99.1	54.5	23	1.1	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	12,800	4.6	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	9,300	2.6	10,600	4.9	100.0	100.0	1	- <sup>(9)</sup>	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	6,640	4.5	100.0	100.0	1	- <sup>(9)</sup>	3.5
東京-13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	-	-	1,189	0.3	1,700	3.7	100.0	-	1	-	-
東京-14	ロジポート川崎ベイ <sup>(6)</sup>	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	5.7	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	8,580	2.4	9,760	4.9	100.0	100.0	1	- <sup>(9)</sup>	0.9

# ポートフォリオ一覧②<sup>(1)</sup>

No.	物件名	所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>(2)</sup> (%)	稼働率 (%)	定借比率 <sup>(3)</sup> (%)	テナント数	賃貸借契約 残存年数 <sup>(4)</sup> (年)	PML値 <sup>(5)</sup> (%)
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	9,170	4.8	100.0	100.0	1	- <sup>(9)</sup>	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	- <sup>(9)</sup>	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 <sup>(6)</sup>	大阪府大阪市	117,037	2018年2月	17,655	4.9	20,300	4.7	96.0	100.0	11	2.5	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	261,001	2017年10月 <sup>(7)</sup>	48,200	13.5	62,300	5.5	99.5	100.0	12	2.3	6.2
大阪-6	ロジポート堺 <sup>(6)</sup>	大阪府堺市	115,552	2017年3月	12,075	3.4	13,100	4.8	98.6	100.0	6	3.0	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	44,400	4.5	100.0	100.0	11	3.1	8.3
合計／平均			2,044,057		357,829	100.0	417,270	4.8	99.0	90.1	173 <sup>(8)</sup>	2.9	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2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（現東京海上ディーアール株式会社）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

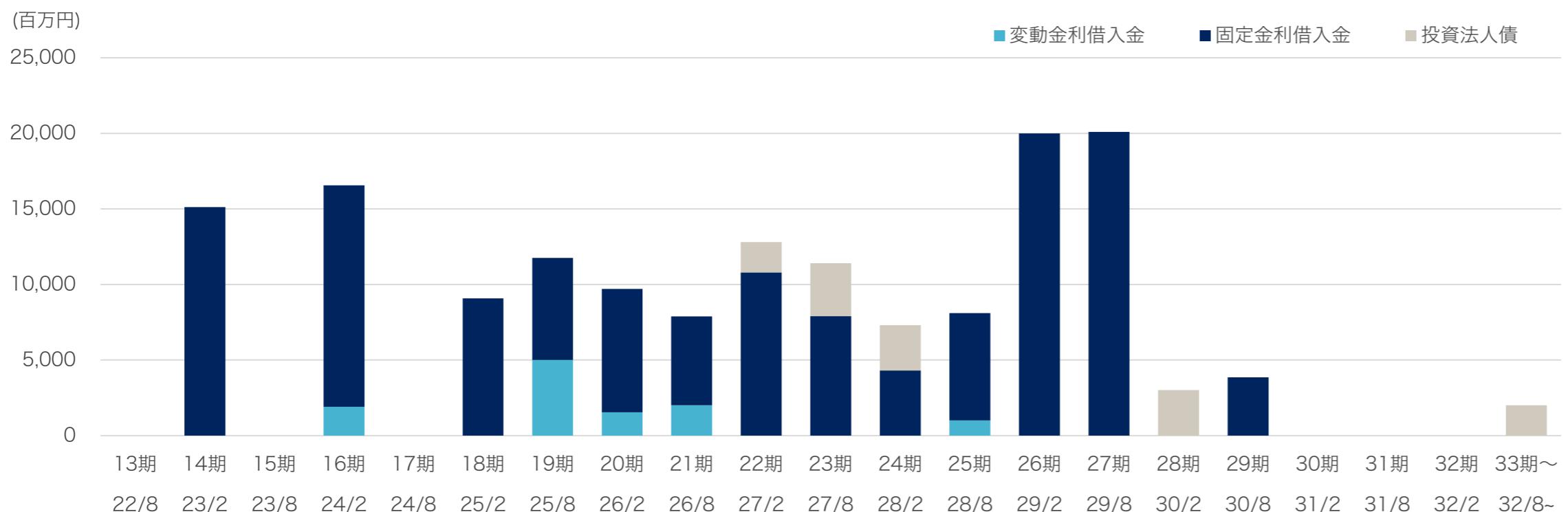
(9) テナントからの開示の承諾が得られていないため非開示

# 強固な財務体质

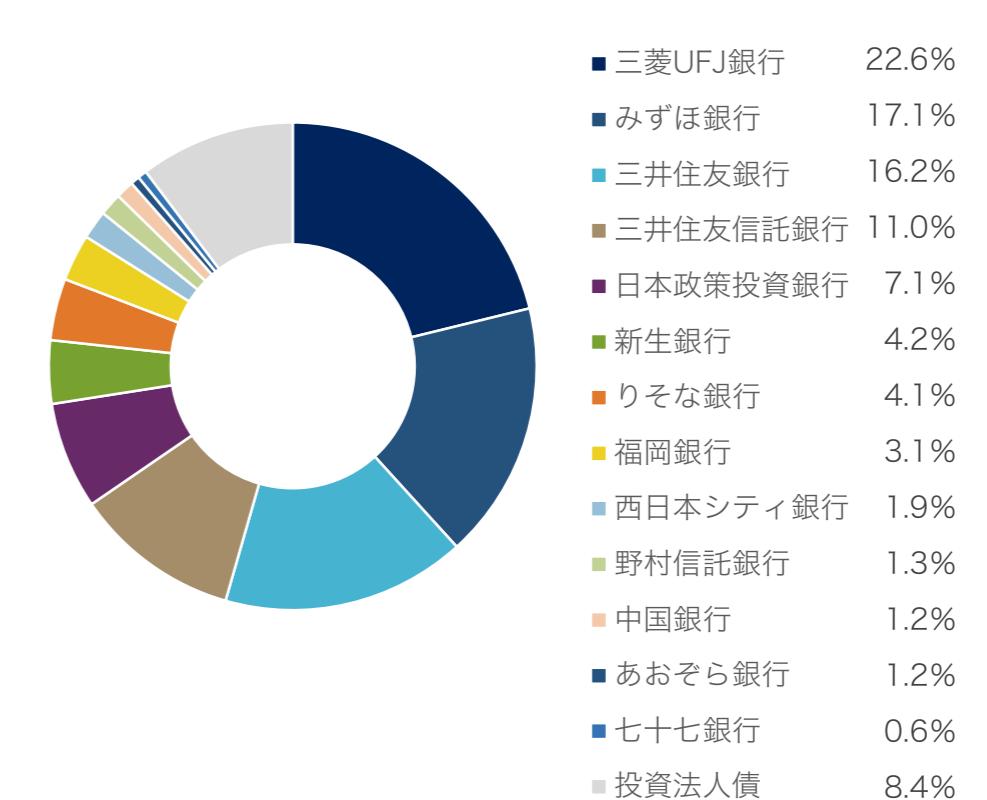
## 主要な財務指標

有利子負債残高 1,606 億円	LTV <sup>(1)</sup> 41.7 %	加重平均調達金利 0.55 %	コミットメントライン 極度額 40 億円	信用格付け AA (安定的) 株式会社日本格付研究所
投資法人債比率 8.4 %	鑑定LTV <sup>(1)</sup> 35.9 %	平均負債残存年数 <sup>(2)</sup> 4.8 年	平均負債年数 <sup>(2)</sup> 7.9 年	固定金利比率 <sup>(3)</sup> 92.9 %

## 有利子負債の返済期限<sup>(1)</sup>



## 取引先金融機関 13 社



(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

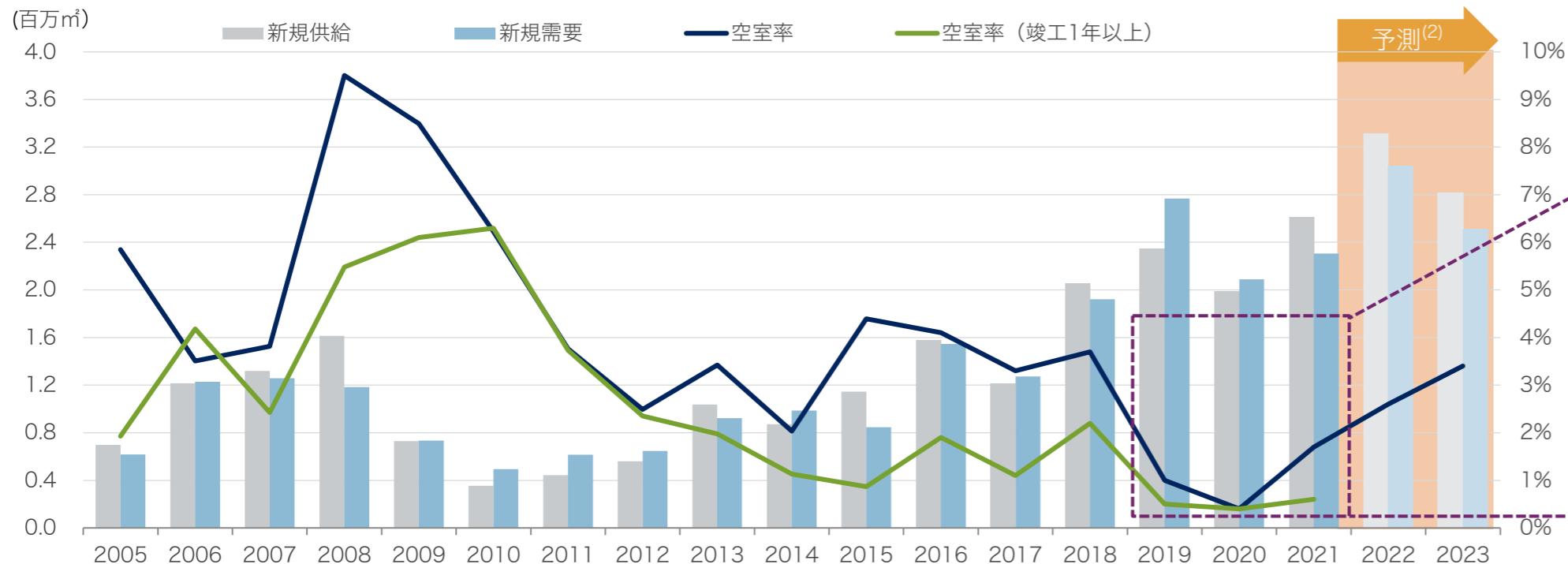
(3) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

04

## 物流不動産マーケット

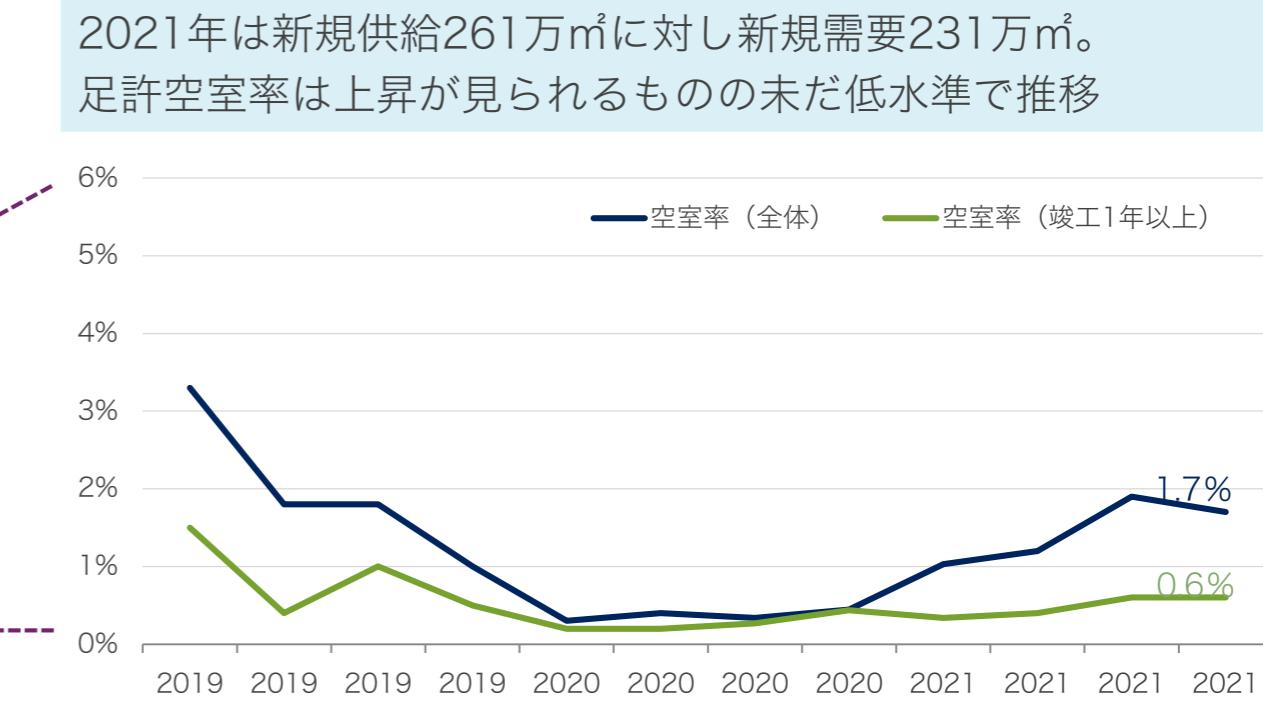
# 首都圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

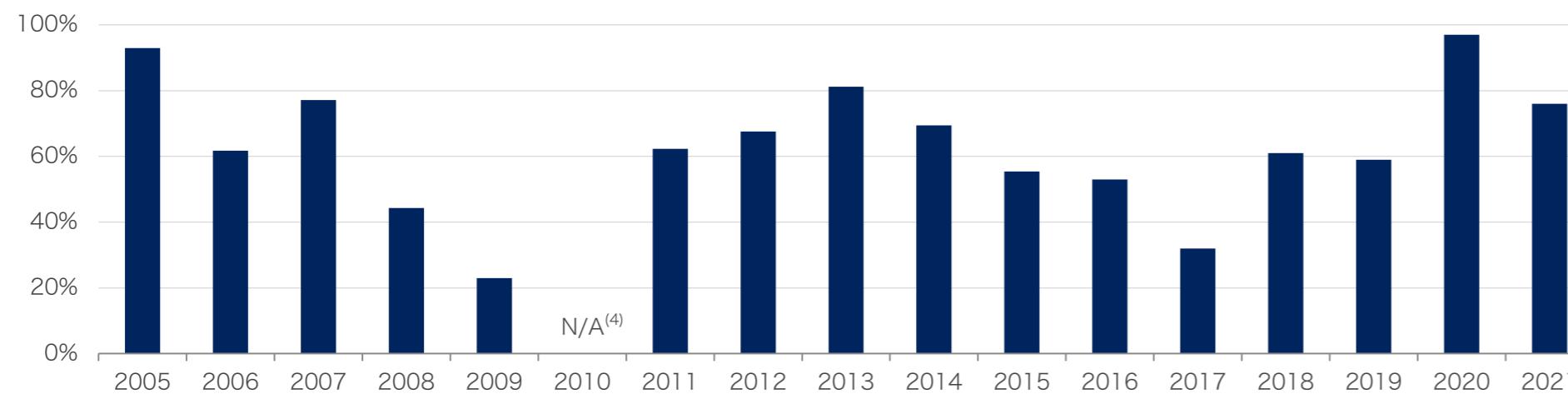


出所：CBRE  
(1) 延床面積5,000m<sup>2</sup>以上の賃貸物流施設が対象  
(2) 薄い色の棒グラフは予測値

## 直近空室率



## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移

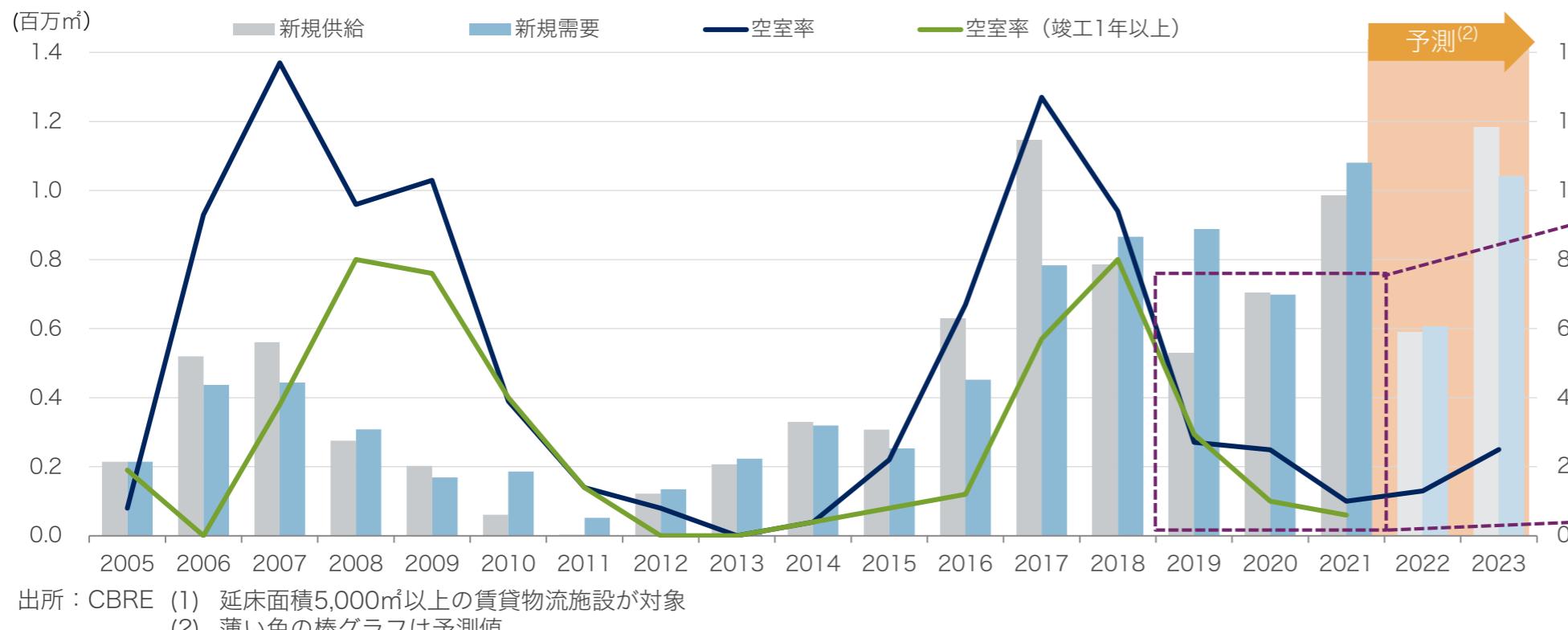


出所：CBRE  
(3) 延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された施設が対象  
(4) 対象となる供給がないため集計対象外

2021年12月末時点空室率 1.7 % (築1年以上0.6%)  
2022年供給量予測 約 332 万m<sup>2</sup>  
2023年供給量予測 約 281 万m<sup>2</sup>

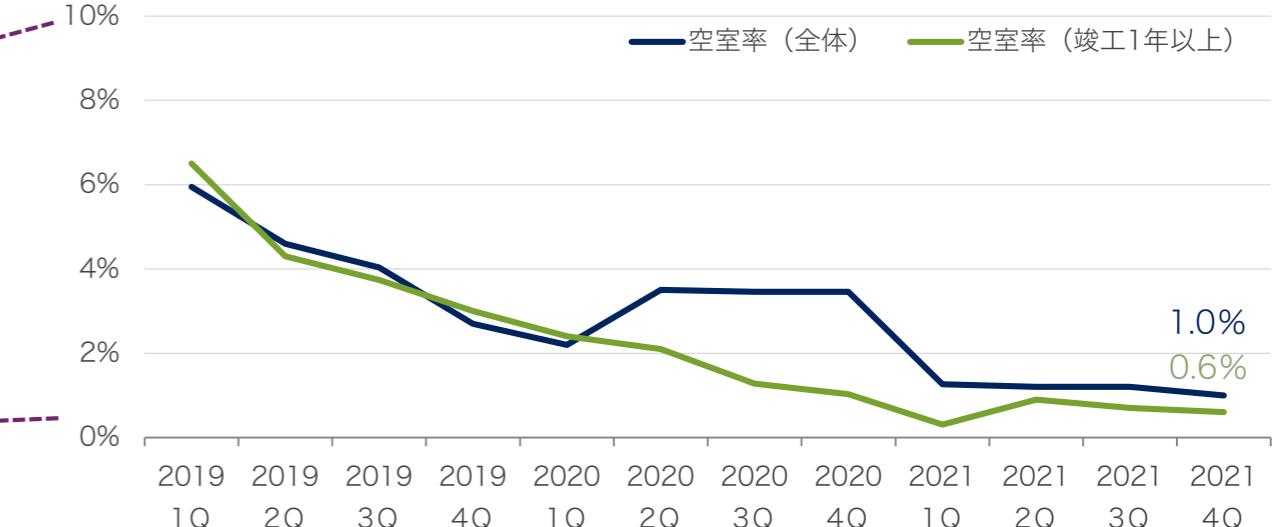
# 大阪圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

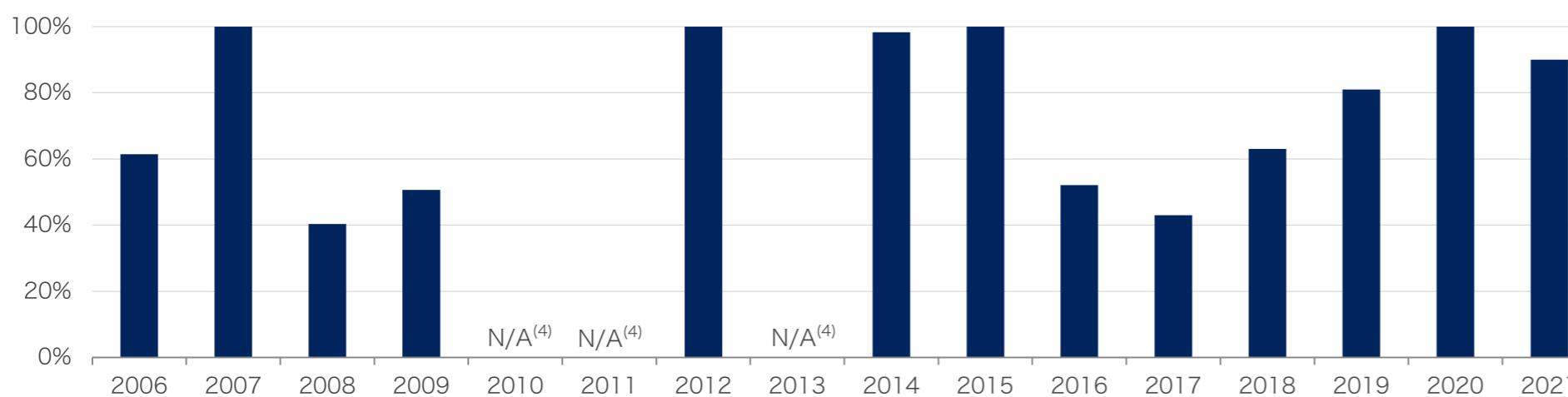


## 直近空室率

2021年は新規供給99万m<sup>2</sup>に対し、新規需要108万m<sup>2</sup>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<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移



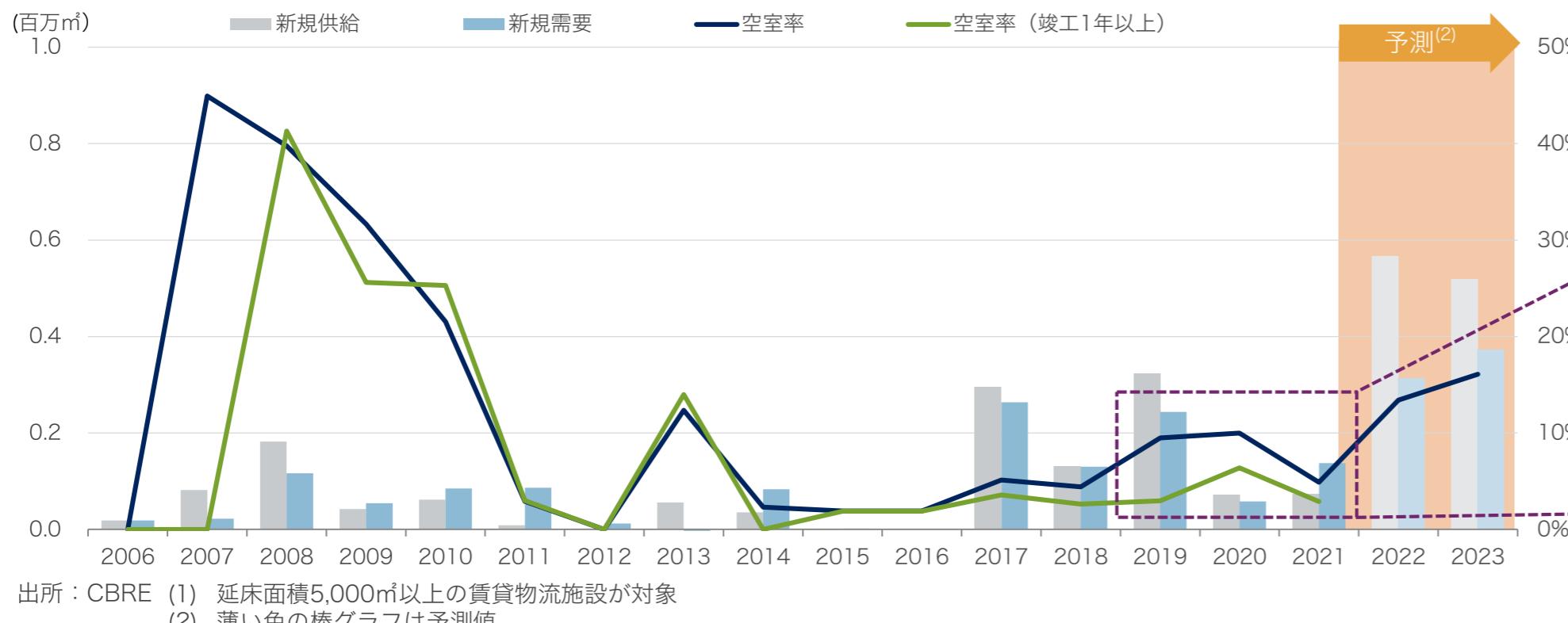
2021年12月末時点空室率 1.0 % (築1年以上0.6%)

2022年供給量予測 約 59 万m<sup>2</sup>

2023年供給量予測 約 118 万m<sup>2</sup>

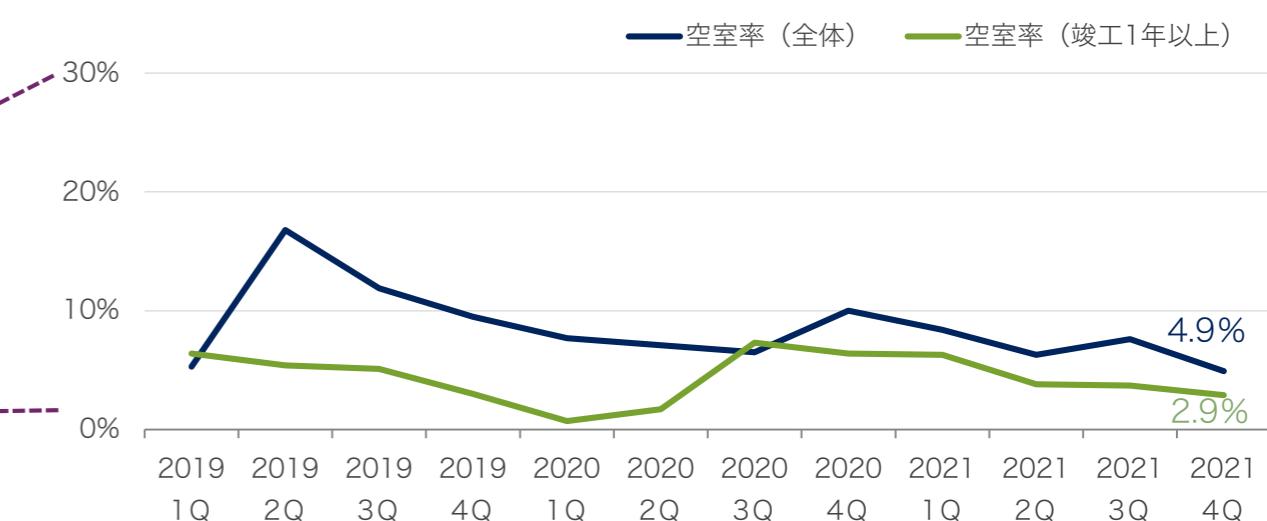
# 名古屋圏の物流不動産マーケット

## スペース需給の動向と中期予測<sup>(1)</sup>

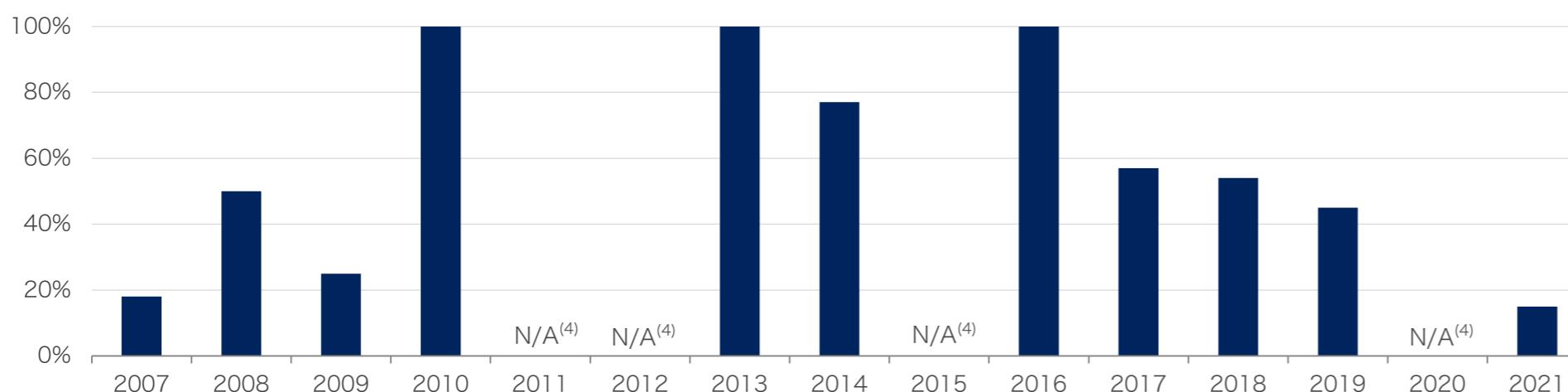


## 直近空室率

2021年は新規供給7万m<sup>2</sup>に対し、新規需要14万m<sup>2</sup>と需要超過。足許空室率は低下するも、2022・2023年は過去最大の新規供給により上昇する予測



## 大型マルチテナント型施設<sup>(3)</sup>の竣工時稼働率の推移

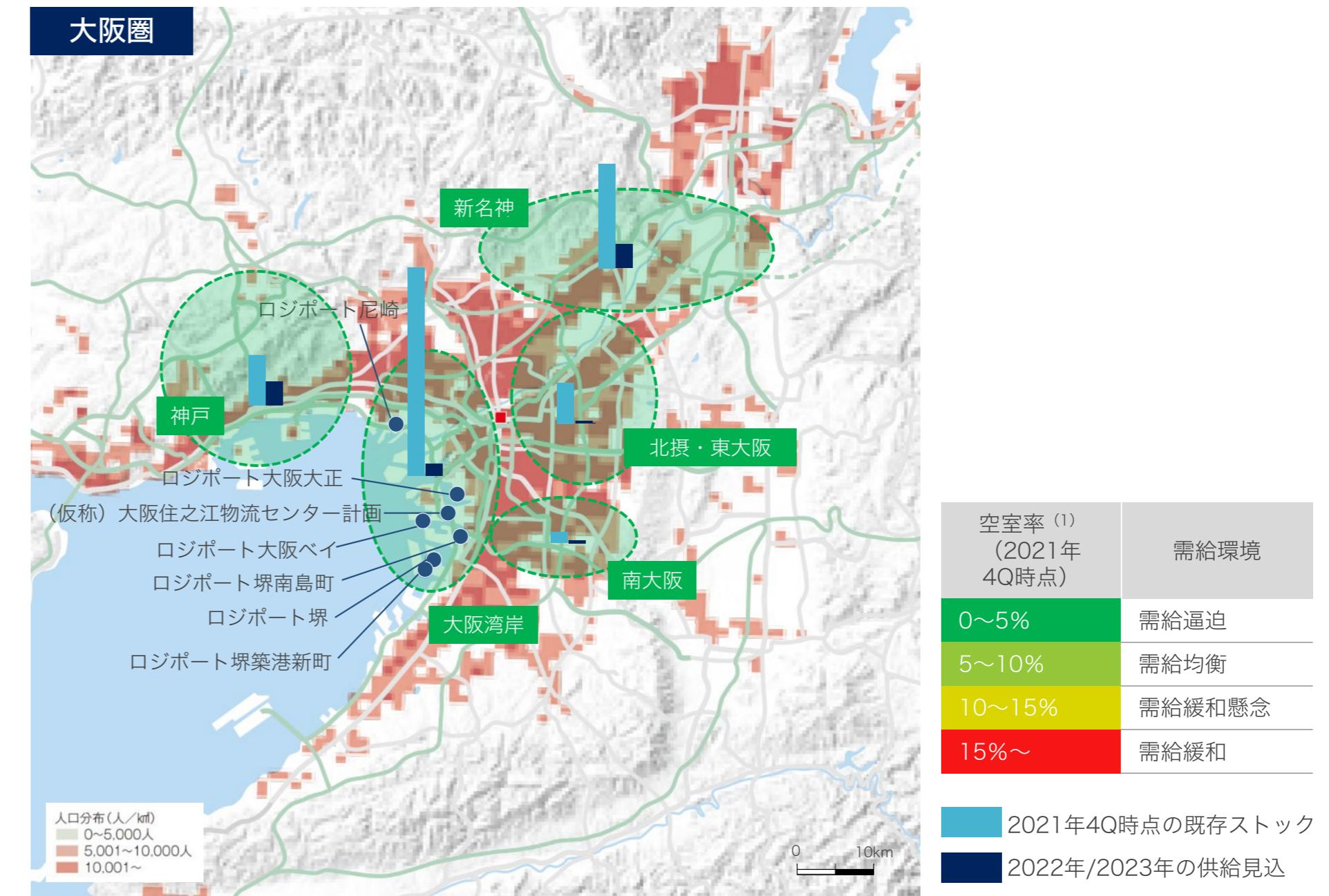
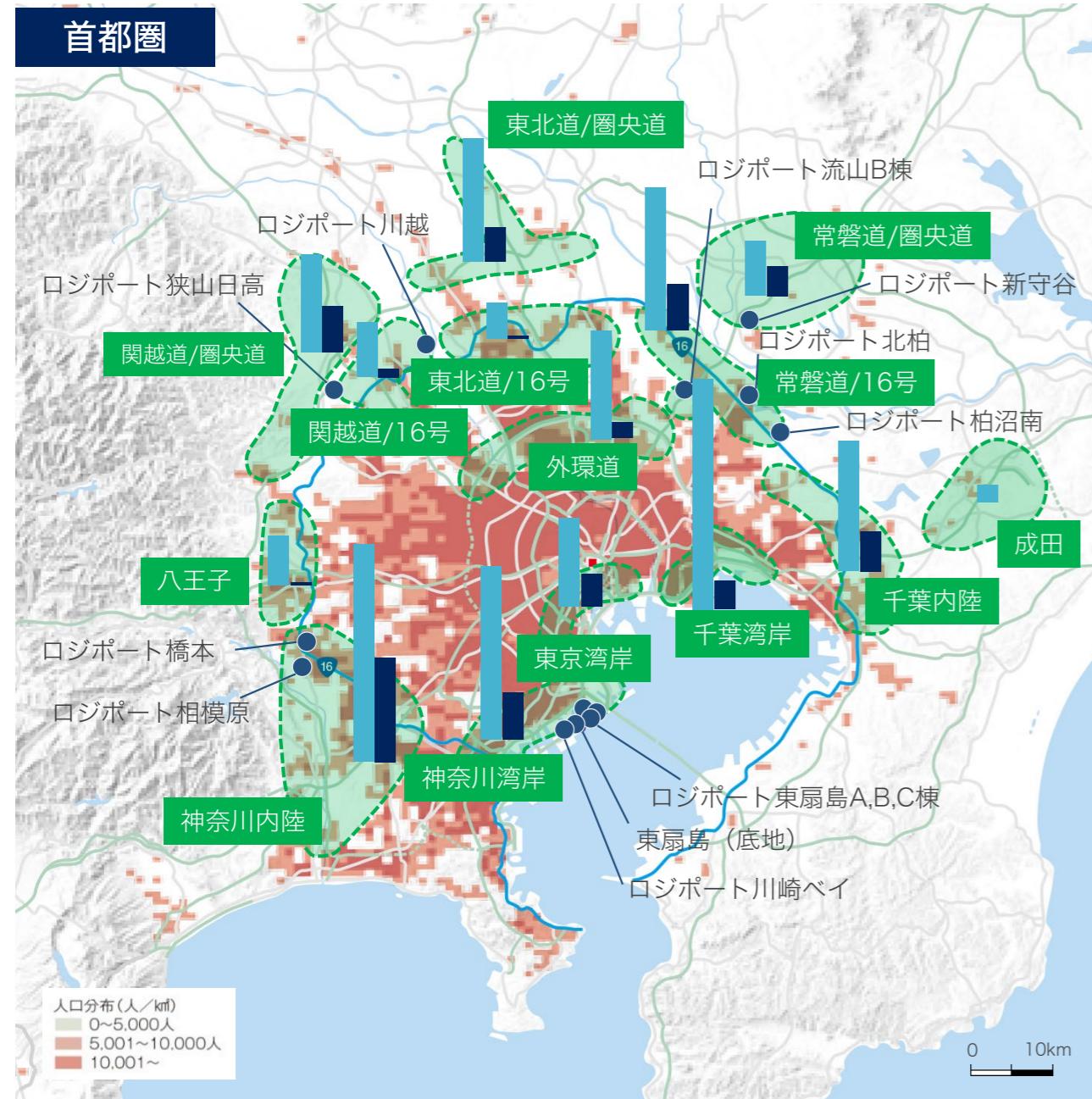


2021年12月末時点空室率 4.9% (築1年以上2.9%)

2022年供給量予測 約 57 万m<sup>2</sup>

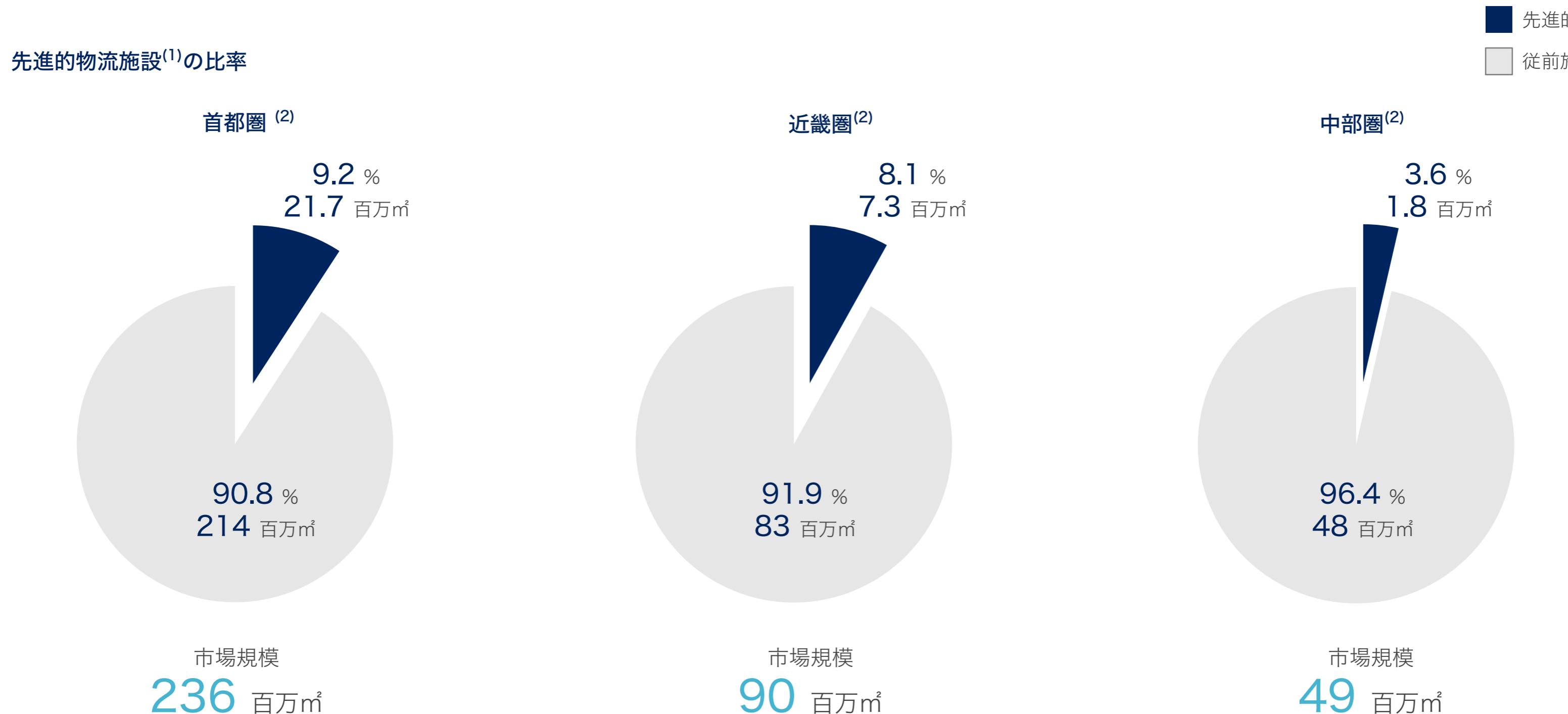
2023年供給量予測 約 52 万m<sup>2</sup>

# 首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率と供給見込



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5,000m<sup>2</sup>以上の賃貸物流施設が対象

# 物流不動産ストックの状況



出所：CBRE

(1) 延床面積10,000m<sup>2</sup>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

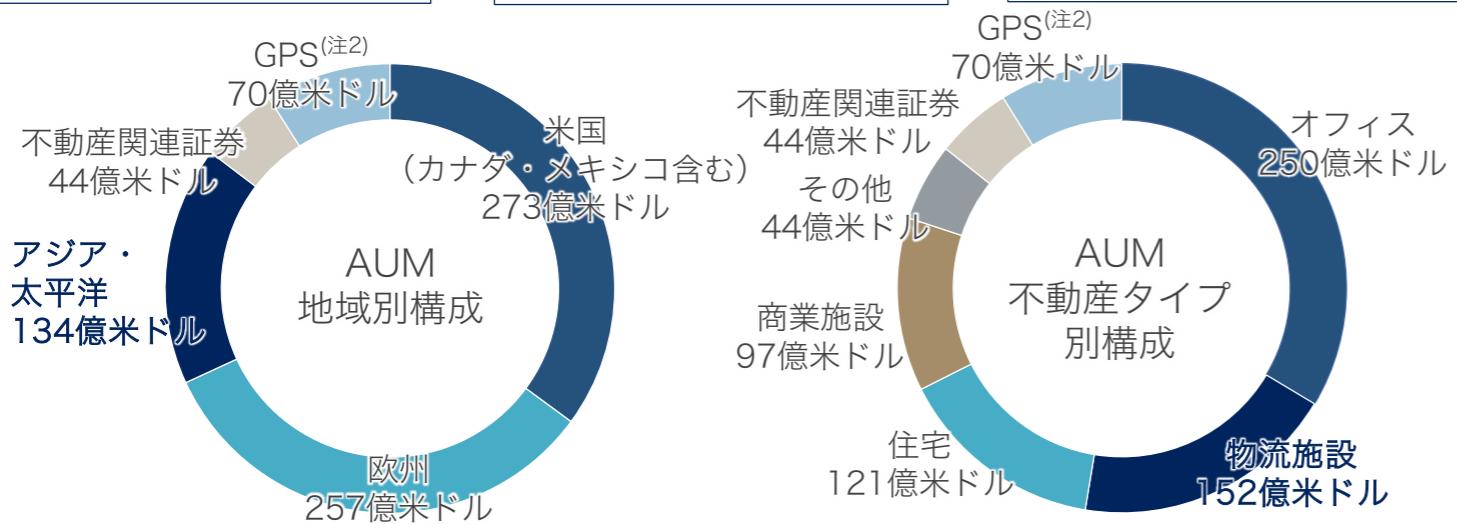
(2) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、「近畿圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県、「中部圏」とは愛知県

05

## 付 屬 資 料

# 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<sup>™</sup> 世界有数の不動産投資顧問会社



(注1) 上記数値は2021年12月末時点

(注2) Global Partner Solutions : Fund of funds

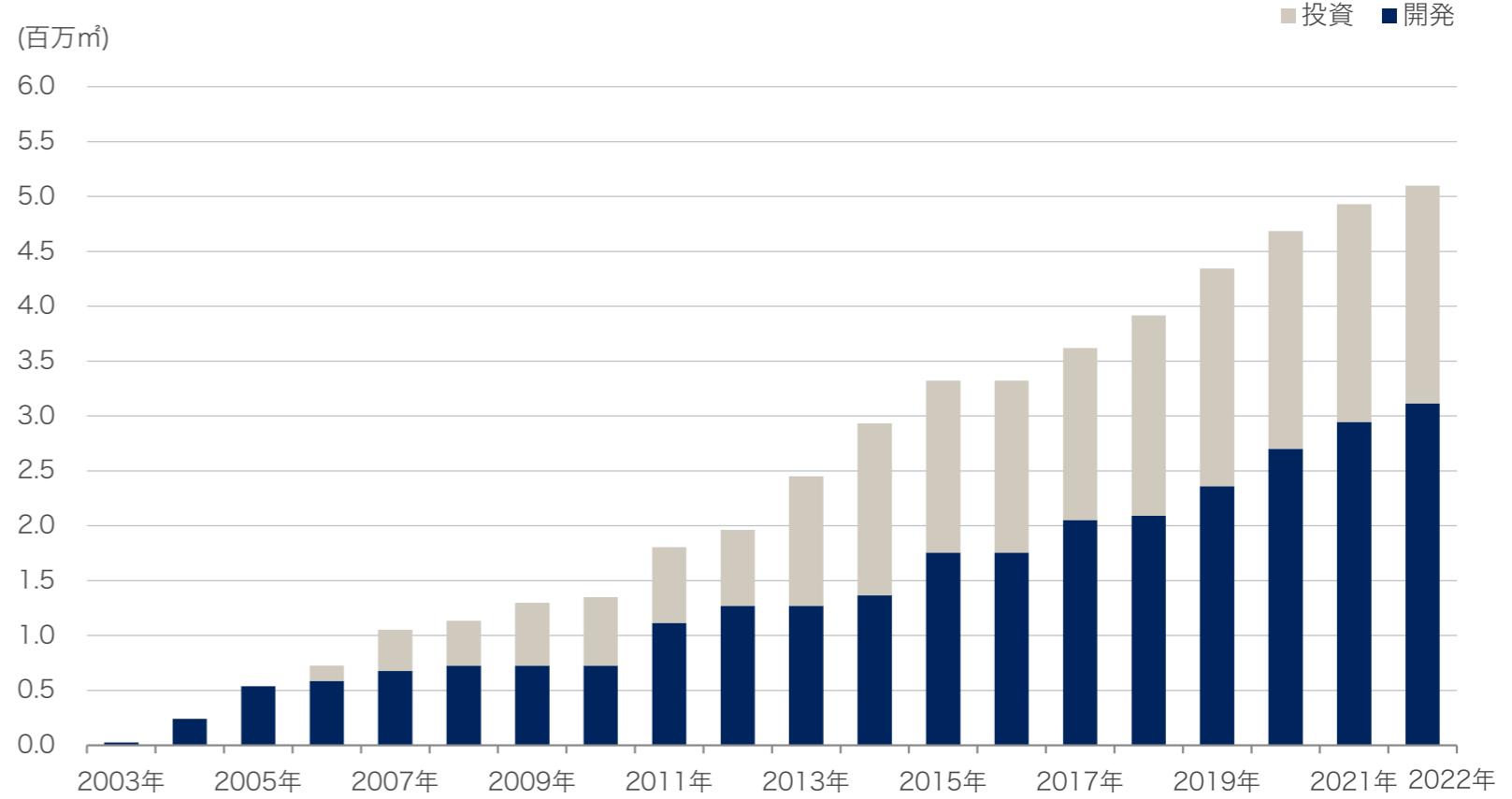


(注) 上記数値は2021年12月末時点

## ■ ラサールグループの日本における物流施設の実績<sup>(1)</sup>



## 開発・投資面積（累積延床ベース）<sup>(2)</sup>



(1) 2022年2月末日時点

(2) 開発予定物件を含む

# 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い

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

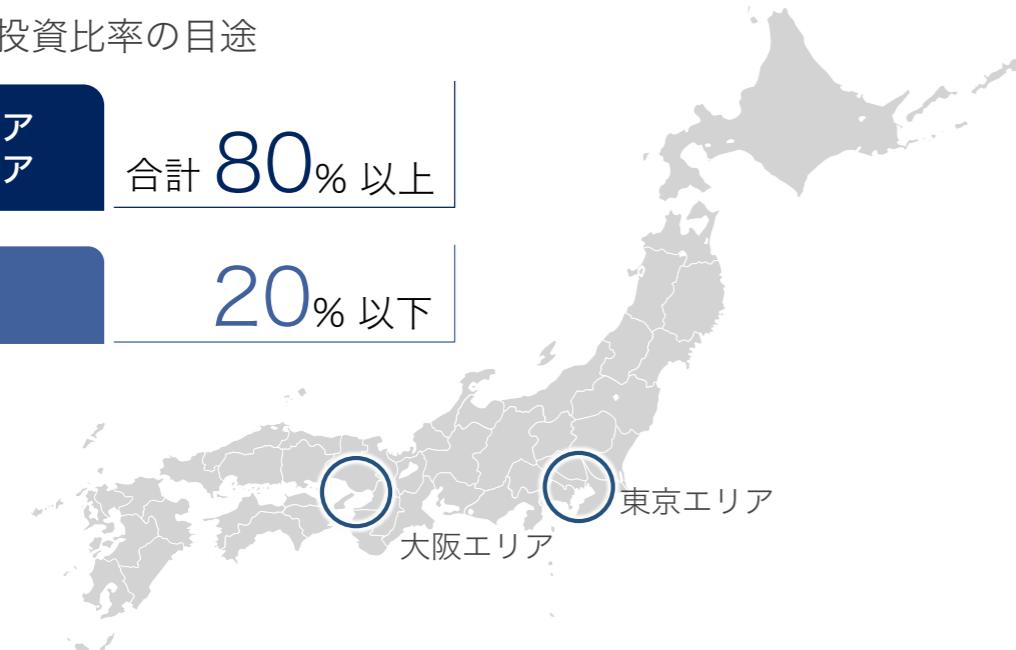
エリア別投資比率の目途

東京エリア  
大阪エリア

合計 80% 以上

その他

20% 以下



## “プライム・ロジスティクス”的特徴

### 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16,500m<sup>2</sup>以上

### 高機能

- ① 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/m<sup>2</sup>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・ロジスティクス”の機能的特徴



## 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

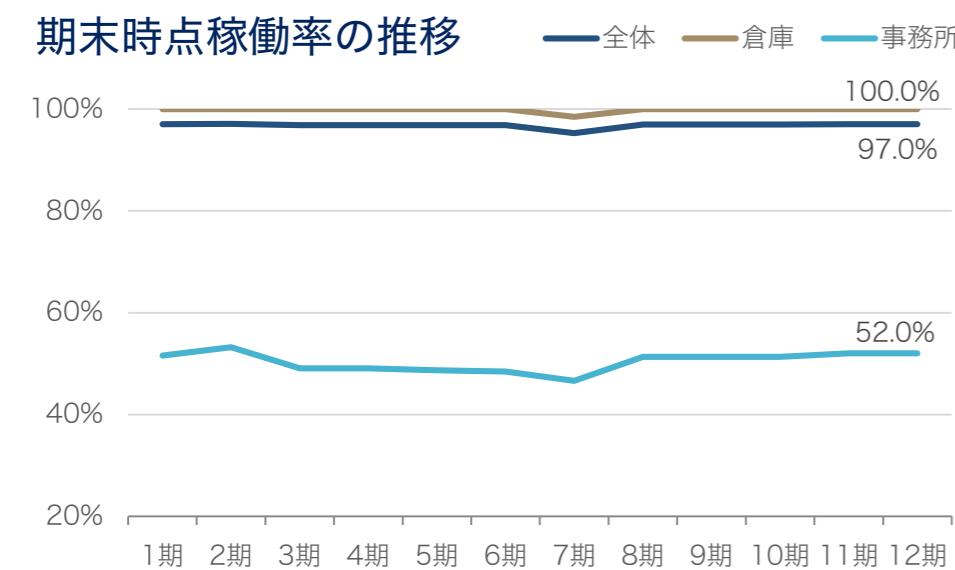
# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴①

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

ロジポート東扇島A棟



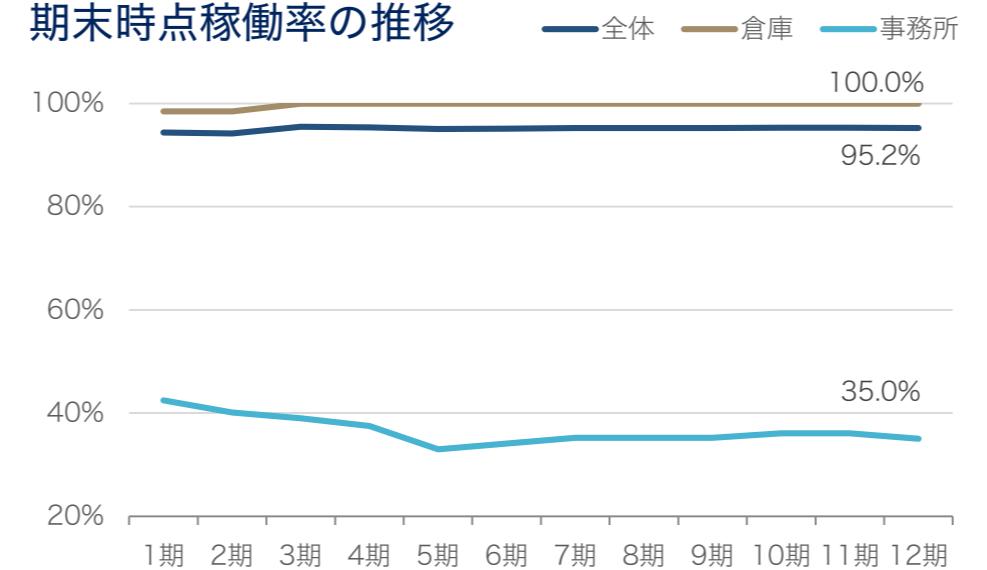
竣工年月	1987年4月
賃貸可能面積（倉庫5階・事務所10階）	85,282m <sup>2</sup>
うち事務所面積	5,261m <sup>2</sup>
事務所面積の割合	6.2%



ロジポート東扇島B棟



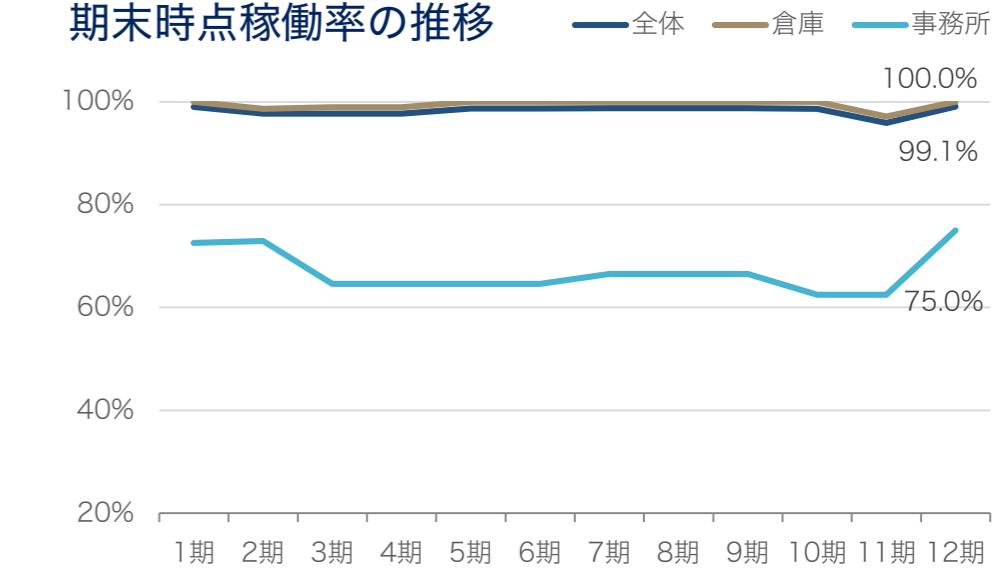
竣工年月	1991年4月
賃貸可能面積（倉庫5階・事務所10階）	103,731m <sup>2</sup>
うち事務所面積	7,572m <sup>2</sup>
事務所面積の割合	7.3%



ロジポート東扇島C棟

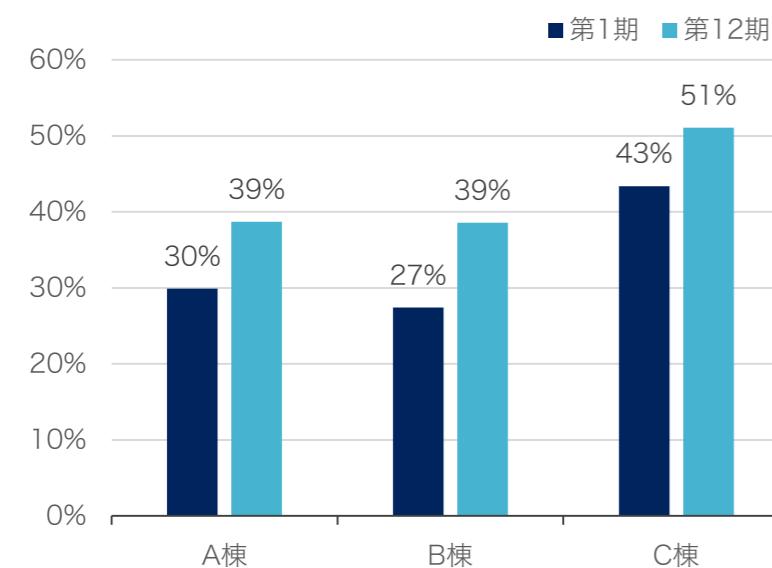


竣工年月	2001年9月
賃貸可能面積（倉庫6階・事務所6階）	114,925m <sup>2</sup>
うち事務所面積	4,193m <sup>2</sup>
事務所面積の割合	3.6%

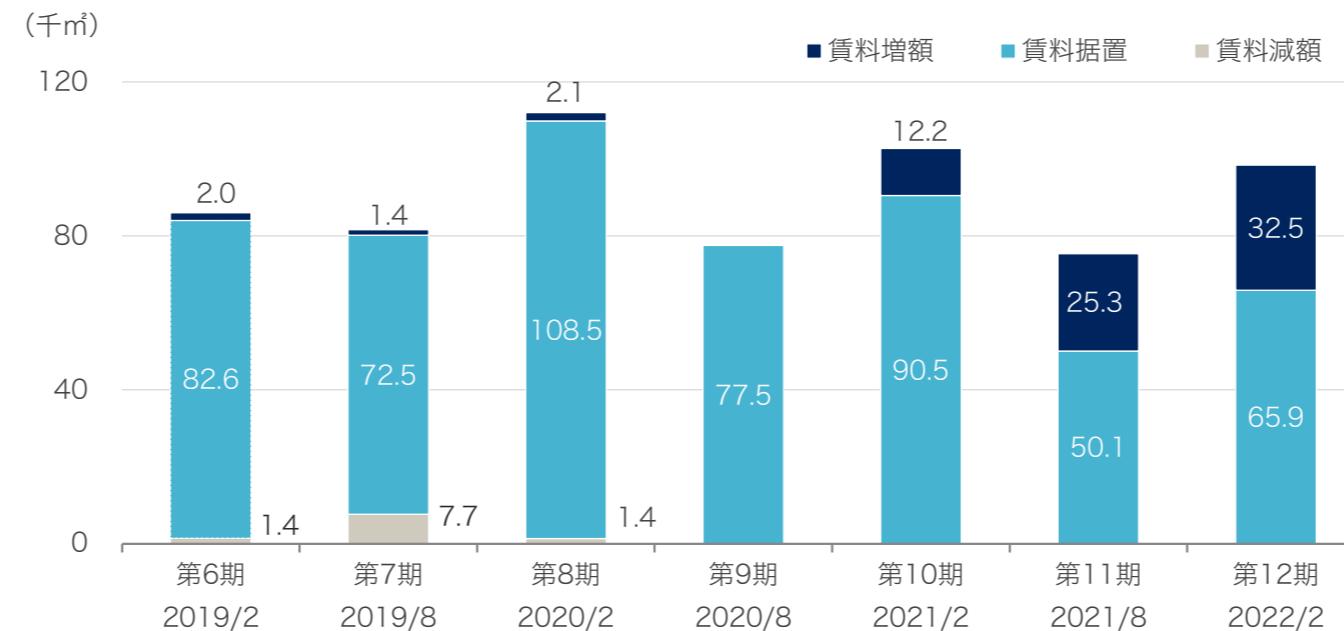


# 物件クローズアップ：ロジポート東扇島の特徴②

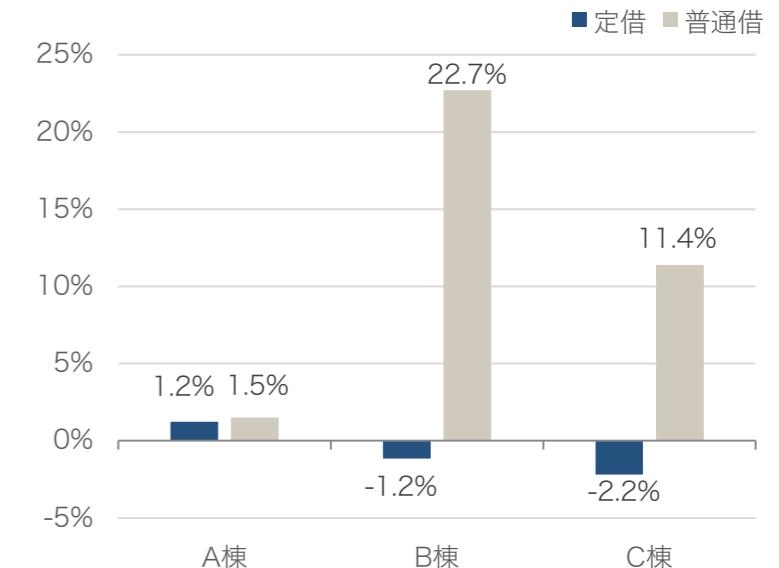
定期借家契約の比率



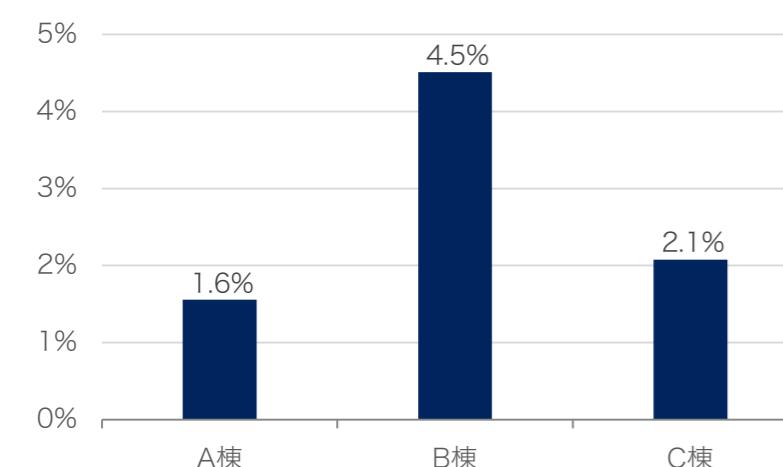
賃料改定面積の推移<sup>(1)</sup>



賃料ギャップ（第12期末時点）



賃料単価の増加率（第1期から第12期）<sup>(2)</sup>



普通借家契約の更新・定借化の推移<sup>(1)</sup>



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
約16,000m <sup>2</sup>	+ 2.9 %
約7,000m <sup>2</sup>	+ 2.8 %
約1,000m <sup>2</sup>	+ 2.8 %
約26,000m <sup>2</sup>	+ 6.7 %
約5,000m <sup>2</sup>	+ 4.3 %

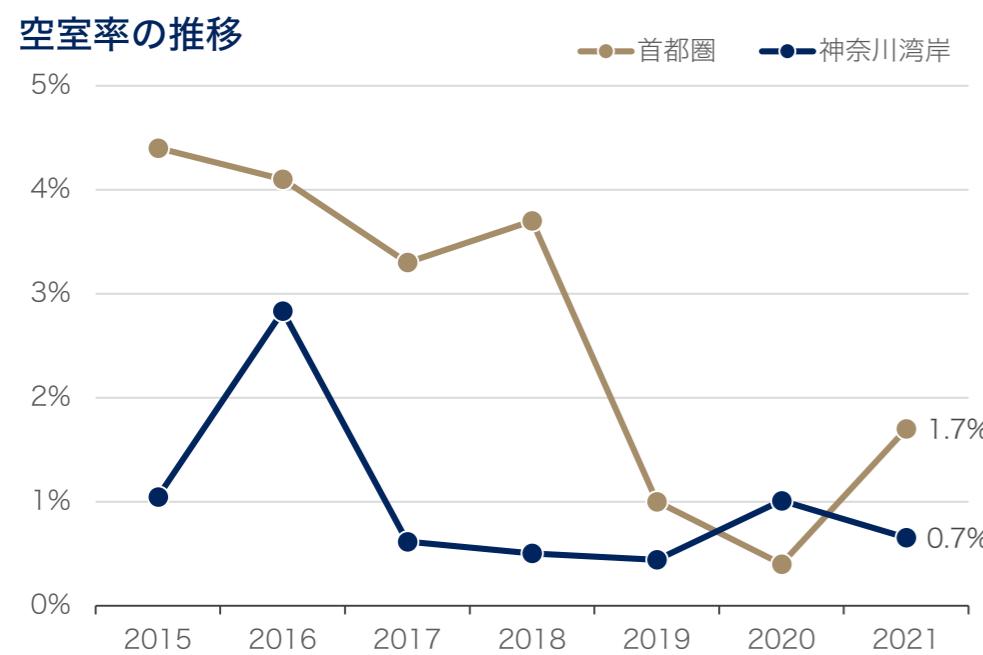
(1) 各期中に契約期日が到来した面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(2) 倉庫の更改面積をベースに計算、第1期末時点及び第12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



出所：CBRE

(1) 延床面積5,000m<sup>2</sup>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

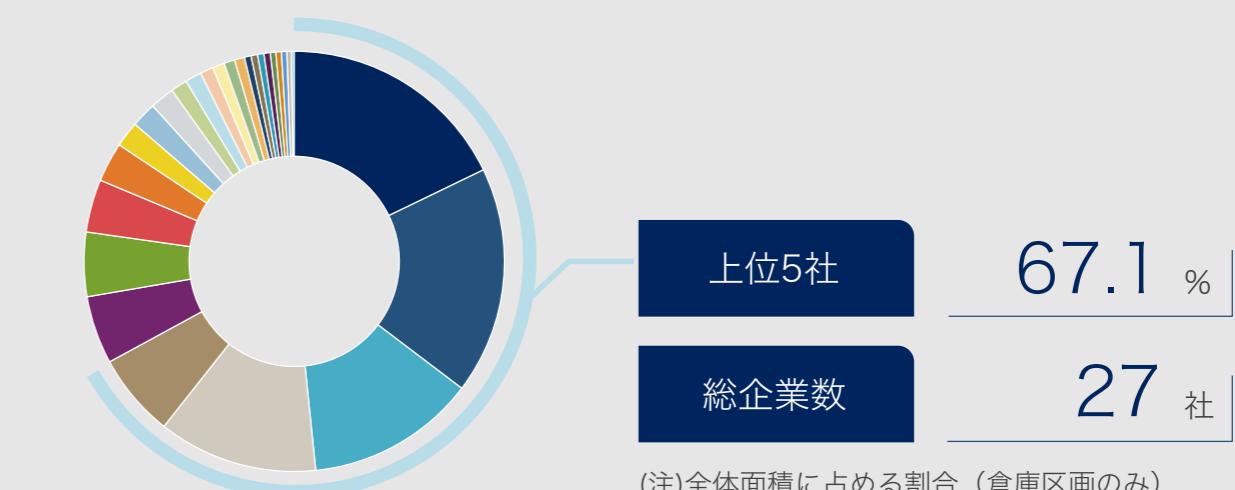
## 川崎市街地へのアクセス改善

- 2023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

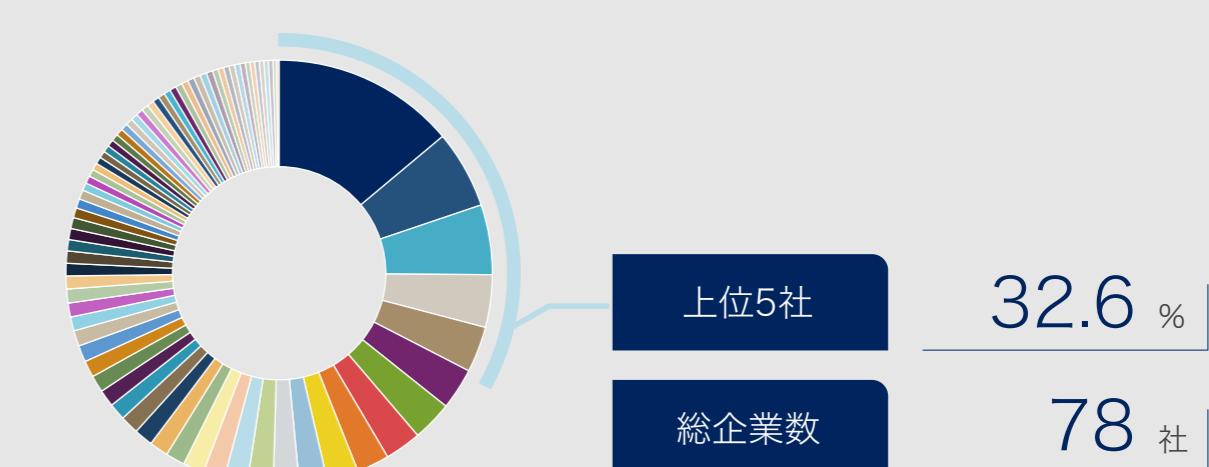
ロジポート東扇島は柔軟な区画割により、分散したテナント・荷主で構成される。3PL事業者に代表される大口テナントは複数の荷主の荷物を取り扱い、一般的に入居期間が長く、継続的な需要が見込まれる

### ■ テナント企業の分散



(注)全体面積に占める割合（倉庫区画のみ）

### ■ 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推進体制

### サステイ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	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・気候変動リスクの分析・評価とモニタリング</li><li>・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</li><li>・保有物件レベルでの取組み方針の策定</li></ul>

### サステイナビリティ研修

アジア太平洋地域サステイ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、サステイ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きます。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組んでいます。



### 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

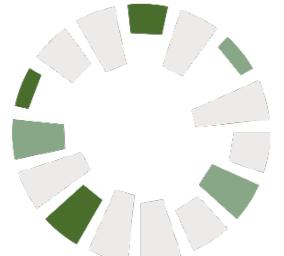


Net Zero Asset Managers Initiative



# 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リアルエスティート評価 「5スター」・「Green Star」を取得



GRESB

★★★★★ 2021

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」を取得了しました。

## 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。2022年2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。

外部環境認証  
取得率  
100 %

認証・評価名	物件数	延床面積	比率
CASBEE 評価認証 <sup>(注)</sup>	18 物件	2,044,057 m <sup>2</sup>	100.0 %
BELS	17 物件	1,754,893 m <sup>2</sup>	85.9 %

(注) 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

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。

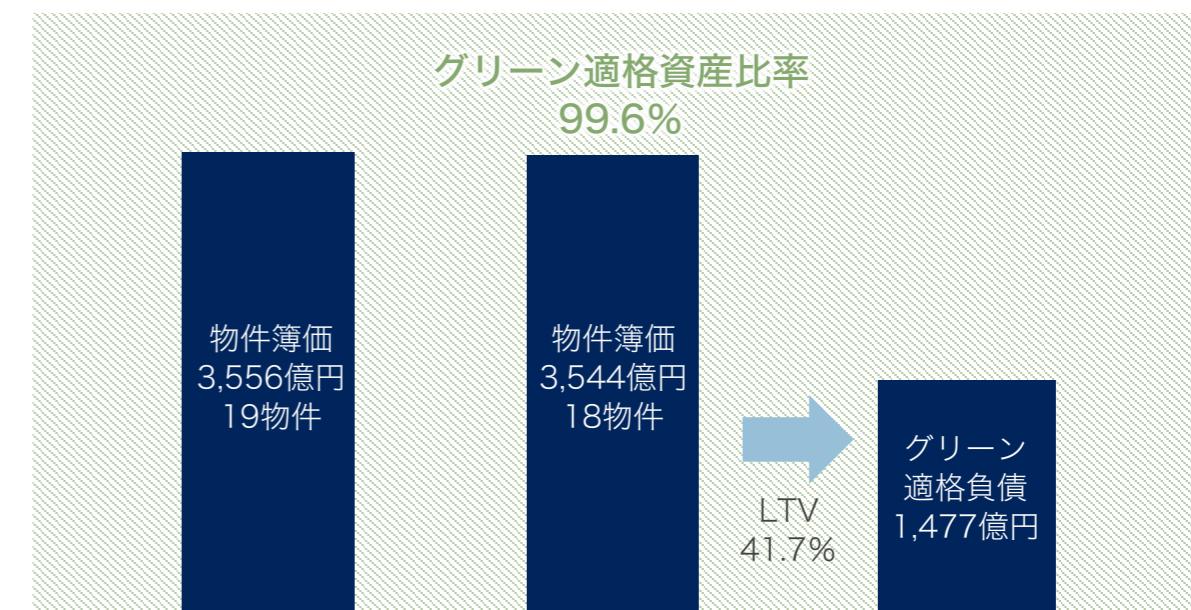
### グリーンボンドの発行状況

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

### 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。

### 敷地内の太陽光発電設備導入



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 (延床面積ベース) **67%**



### エネルギーパフォーマンス実績

項目	原単位 <sup>(1)</sup>	2017年※基準年	2018年	2019年	2020年 <sup>(2)</sup>	基準年比
電気使用量	kWh/m <sup>2</sup>	39.43	39.88	36.74	34.14	-13.4%
ガス使用量	kWh/m <sup>2</sup>	4.27	3.47	3.31	3.55	-16.9%
水道使用量	ℓ /m <sup>2</sup>	77.24	75.57	62.72	60.00	-22.3%
CO2排出量	t-CO2/m <sup>2</sup>	0.020	0.020	0.018	0.016	-20.9%
Scope 1	t-CO2/m <sup>2</sup>	0.001	0.001	0.001	0.001	-16.8%
Scope 2	t-CO2/m <sup>2</sup>	0.020	0.020	0.018	0.016	-20.5%
廃棄物	kg/m <sup>2</sup>	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

#### グリーンリース比率 20%

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



新型空調設備への改修

#### 省エネ診断

第三者機関より省エネ対策の提案を含んだレポートを取得し、日常の運用で対応可能な省エネ施策を実行



人感センサー付照明の導入



#### LED化率 66%

ポートフォリオの賃貸可能面積に占める割合

(注)2022年2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、奴隸労働、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

#### サステイナビリティ・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。

#### 休憩室改修



#### 防災訓練・消火訓練



#### COVID-19対策



#### 災害備蓄品の寄付



#### 教育プログラムへの参加協力



### 資産運用会社の従業員への取組み

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ます。また、優秀な人材を惹きつけ維持することで市場における競争力と優位性を保ち、クライアントに対して最高水準のサービス提供を行います。

#### ダイバーシティ (2021年12月末時点)

- |          |       |
|----------|-------|
| ・女性役職員比率 | 38.9% |
| ・女性管理職数  | 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)

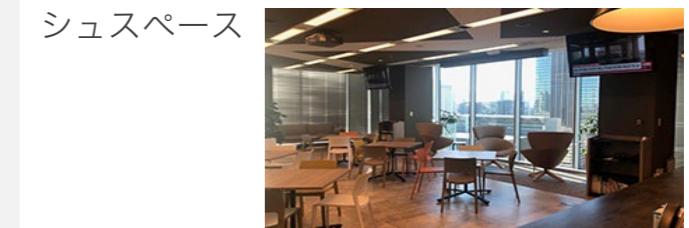
- 全役職員を対象に「従業員のウェルビーイング、帰属意識向上を目的とした調査」を実施

#### 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
- 従業員による持投資口会の補助
- 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) 委員会の設置

2020年ラサールグループのアジア太平洋地域において、ダイバーシティ&インクルージョン委員会（現「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン委員会」）を新設しました。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。

# 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

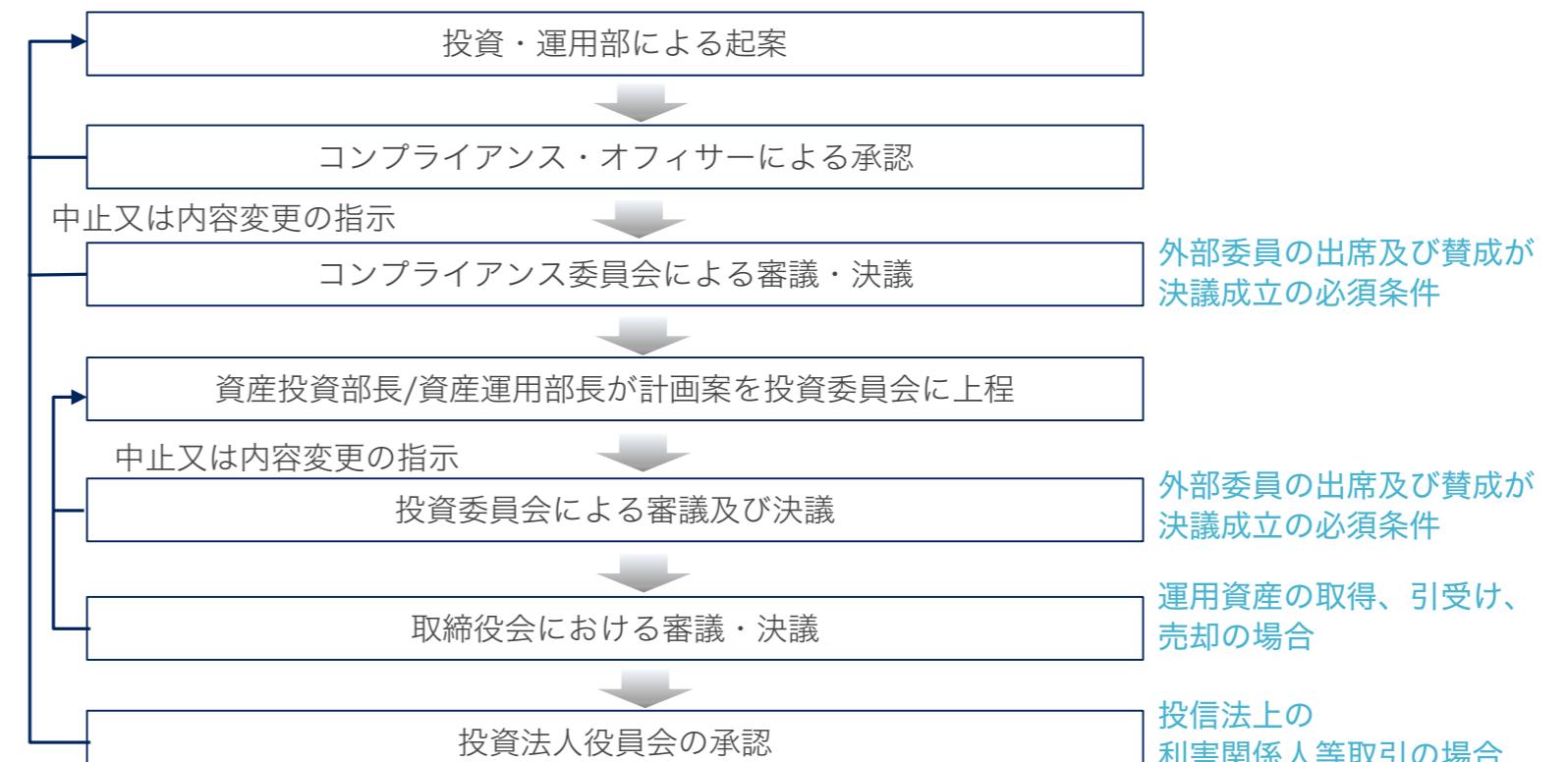
### 内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

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の確保し、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	2021年2月期・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	- (2021年12月就任)

### 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。
- 投資家がサスティ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

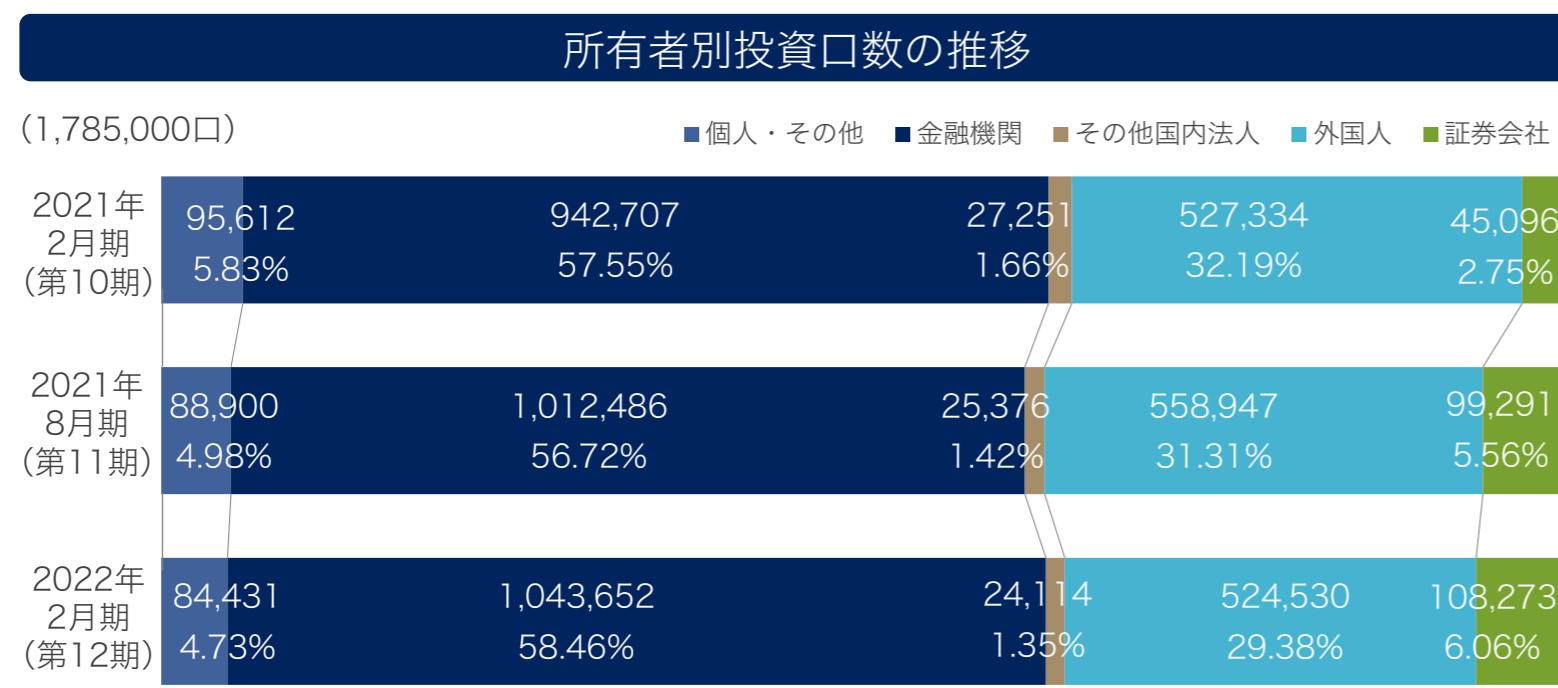
	11期	12期
営業収益	10,707 百万円	10,590 百万円
賃貸NOI	8,242 百万円	8,630 百万円
NOI利回り（取得価格ベース）	4.57%	4.86%
減価償却費	1,375 百万円	1,419 百万円
償却後NOI	6,867 百万円	7,210 百万円
償却後利回り（取得価格ベース）	3.81%	4.06%
運用報酬	1,343 百万円	1,341 百万円
営業利益	5,974 百万円	5,756 百万円
支払利息・融資関連費用等	589 百万円	553 百万円
当期純利益	5,287 百万円	5,174 百万円
分配金総額	5,699 百万円	5,599 百万円
1口当たり分配金	3,193 円	3,137 円
1口当たり利益分配金	2,962 円	2,899 円
利益超過分配	231 円	238 円
FFO	6,662 百万円	6,593 百万円
1口当たりFFO	3,732 円	3,694 円
FFOペイアウトレシオ	85.5%	84.9%
資本的支出	383 百万円	1,099 百万円
AFFO	6,278 百万円	5,494 百万円
1口当たりAFFO	3,517 円	3,078 円
AFFOペイアウトレシオ	90.8%	101.9%
総資産	385,675 百万円	385,248 百万円
有利子負債	161,320 百万円	160,620 百万円
総資産LTV（簿価ベース）	41.8%	41.7%
総資産LTV（時価ベース）	36.9%	35.9%
純資産額	214,911 百万円	214,385 百万円
1口当たり純資産	120,398 円	120,104 円
ROE	4.9%	4.8%

	11期	12期
取得価格	357,829 百万円	357,829 百万円
有形固定資産簿価	356,074 百万円	355,680 百万円
不動産鑑定評価額	407,690 百万円	417,270 百万円
含み損益	51,615 百万円	61,589 百万円
含み損益率	14.5%	17.3%
NAV	260,827 百万円	270,375 百万円
1口当たりNAV	146,121 円	151,470 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）	197,700 円	169,800 円
時価総額（権利付最終日時点）	352,894 百万円	303,093 百万円
分配金利回り	3.20%	3.73%
NAV倍率	1.35倍	1.12倍
PBR	1.64倍	1.41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12期末（2022年2月末時点）<sup>(1)(2)</sup>



所有者別投資主数

第12期末（2022年2月末時点）

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	8,774	92.45%	84,431	4.73%
金融機関	161	1.69%	1,043,652	58.46%
その他国内法人	238	2.50%	24,114	1.35%
外国人	295	3.10%	524,530	29.38%
証券会社	22	0.23%	108,273	6.06%
合計	9,490	100.0%	1,785,000	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）	337,940	18.93%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	283,550	15.88%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	91,734	5.13%
4	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	63,065	3.53%
5	NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS <sup>(3)</sup>	46,200	2.58%
6	SMBC日興証券株式会社	42,818	2.39%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	29,377	1.64%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	28,264	1.58%
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	25,752	1.44%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	23,193	1.29%
	合計	971,893	54.44%

# 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いれておりません。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、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いれていません。

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。