



# ラサールロジポート投資法人（3466） 補足説明資料

第3回公募増資、取得予定資産及び譲渡予定資産の概要  
2020年8月17日





# ディスクレームー

本資料は、東京証券取引所上場規程に従い2020年8月17日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本書の日付現在本投資法人及びラサール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。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本書の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 ラサールロジポート投資法人（コード番号：3466）

*This page is intentionally left blank*

# 目次

01 オファリング・ハイライト P 6

---

02 物流不動産マーケットの概況 P 22

---

03 付属資料 P 31

---



01

オファリング・ハイライト

# オフリング・ハイライト

## 1 アクティブ運用により投資主価値の向上を継続

- ・1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を加速
- ・資本コストを意識した適正利回りでの物件取得

## 2 需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得

- ・東京エリア・大阪エリアの優良物件を4物件取得予定
- ・スペース需給のタイトな消費地近接エリアに立地
- ・消費地近接立地を選好する消費物流荷物比率はさらに向上

## 3 COVID-19の発生後においても、堅調な内部成長を継続

- ・継続的な高稼働率・賃料増額改定を実現

## 4 超過収益を生むバリューアッド投資の積上げ

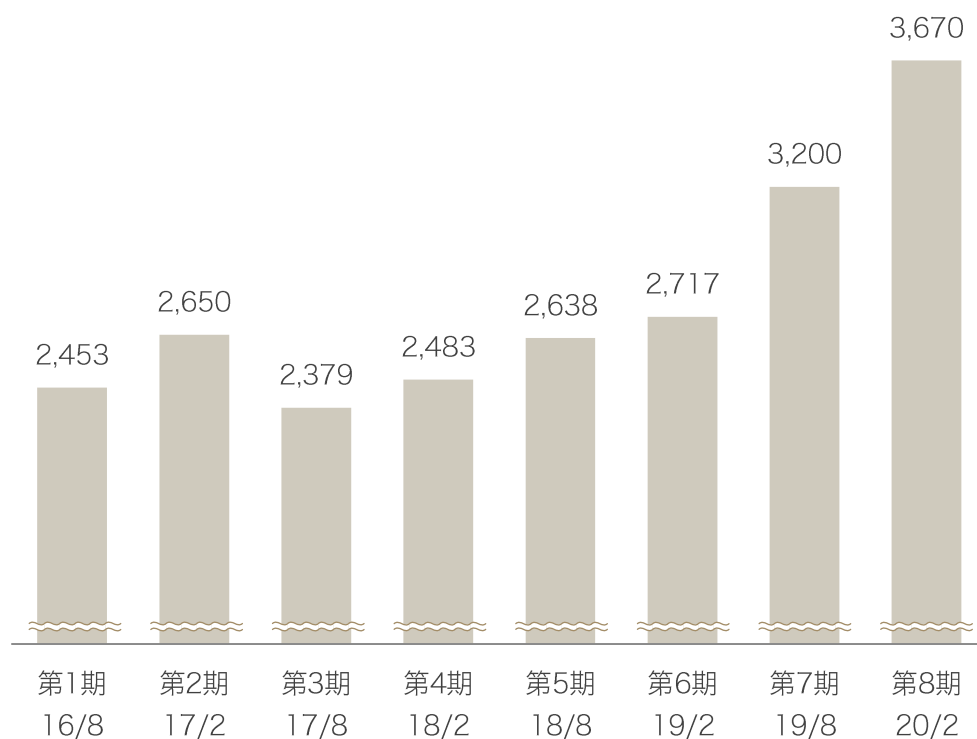
- ・超過収益を享受する本投資法人独自の投資戦略
- ・リースアップ案件第二弾 ロジポート大阪ベイにTMKを通じて間接投資
- ・住之江（底地）を開発SPCに譲渡し、再開発事業に着手

(\*) 各ページに記載の用語の定義については、42ページ以降の注釈をご参照ください。

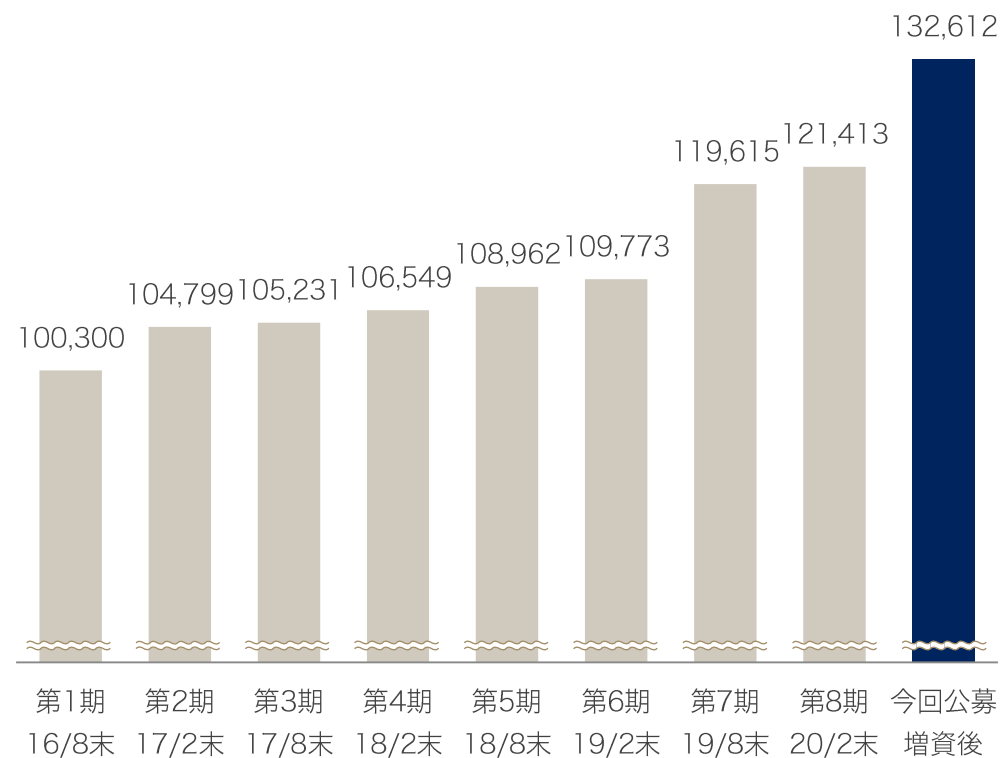
# 1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を加速

アクティブ運用により投資主価値の向上を継続

1口当たり分配金 (円)



1口当たりNAV (円)

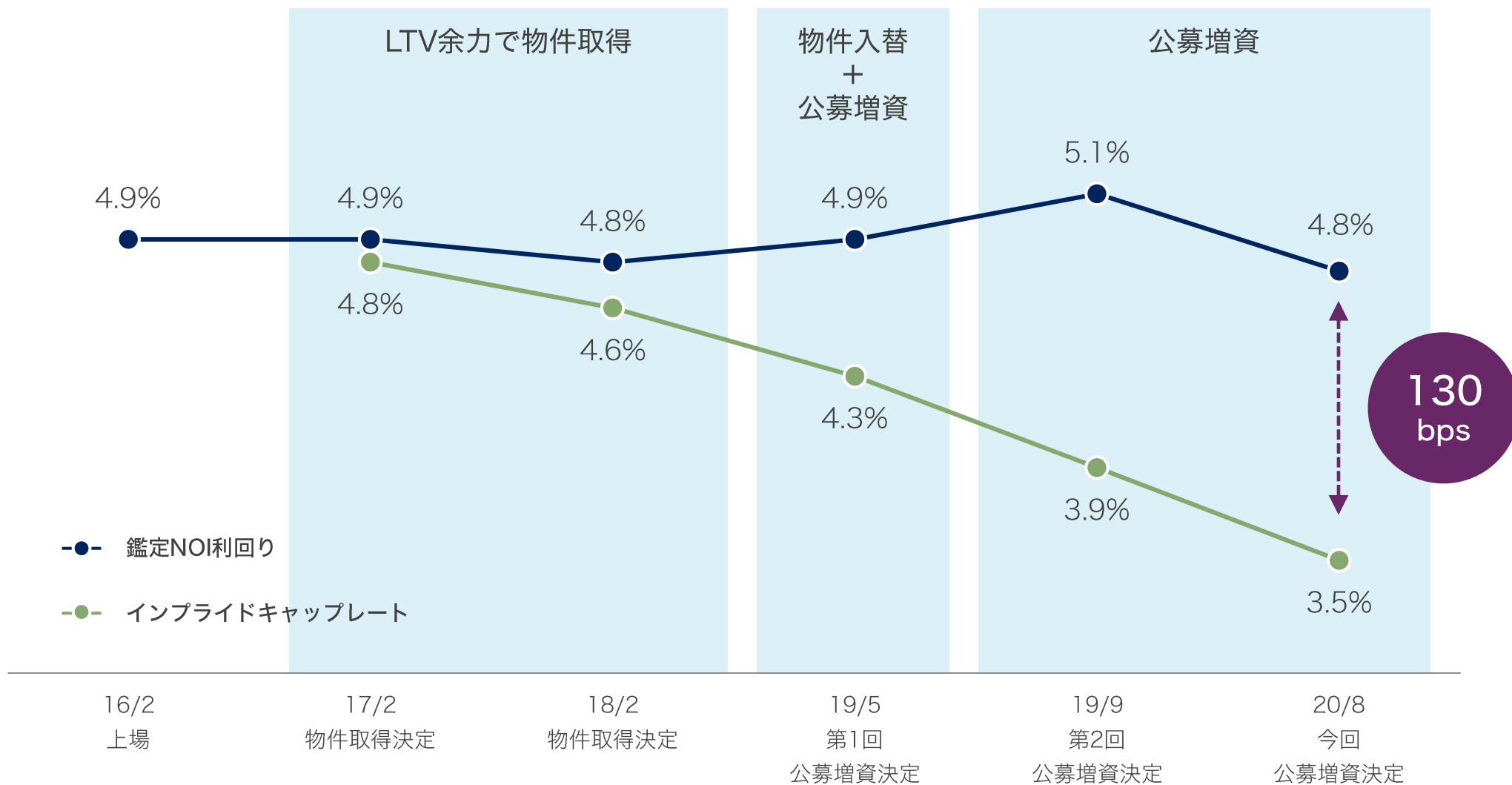




# 資本コストを意識した適正利回りでの物件取得

アクティブ運用により投資主価値の向上を継続

各時期の取得（予定）資産の鑑定NOI利回りとインプライドキャップレートの推移



# 東京エリア・大阪エリアの優良物件を4物件取得予定

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得

物流施設に対する旺盛な投資意欲が継続する中、アクティブ運用を通じた利回り確保の取組みによって、ポートフォリオの質を落とさずに東京エリア・大阪エリアの優良物件を適正利回りで取得予定

取得予定価格  
合計

764 億円

鑑定NOI  
利回り

4.8 %

平均築年数

1.9 年

賃料ギャップ

6.1 %

含み益率

9.7 %

## 取得予定資産



ロジポート川崎ベイ  
(準共有持分40%)  
取得予定価格：322億円



ロジポート尼崎 (追加取得)  
(準共有持分49%)  
取得予定価格：236億円



ロジポート新守谷  
取得予定価格：85億円

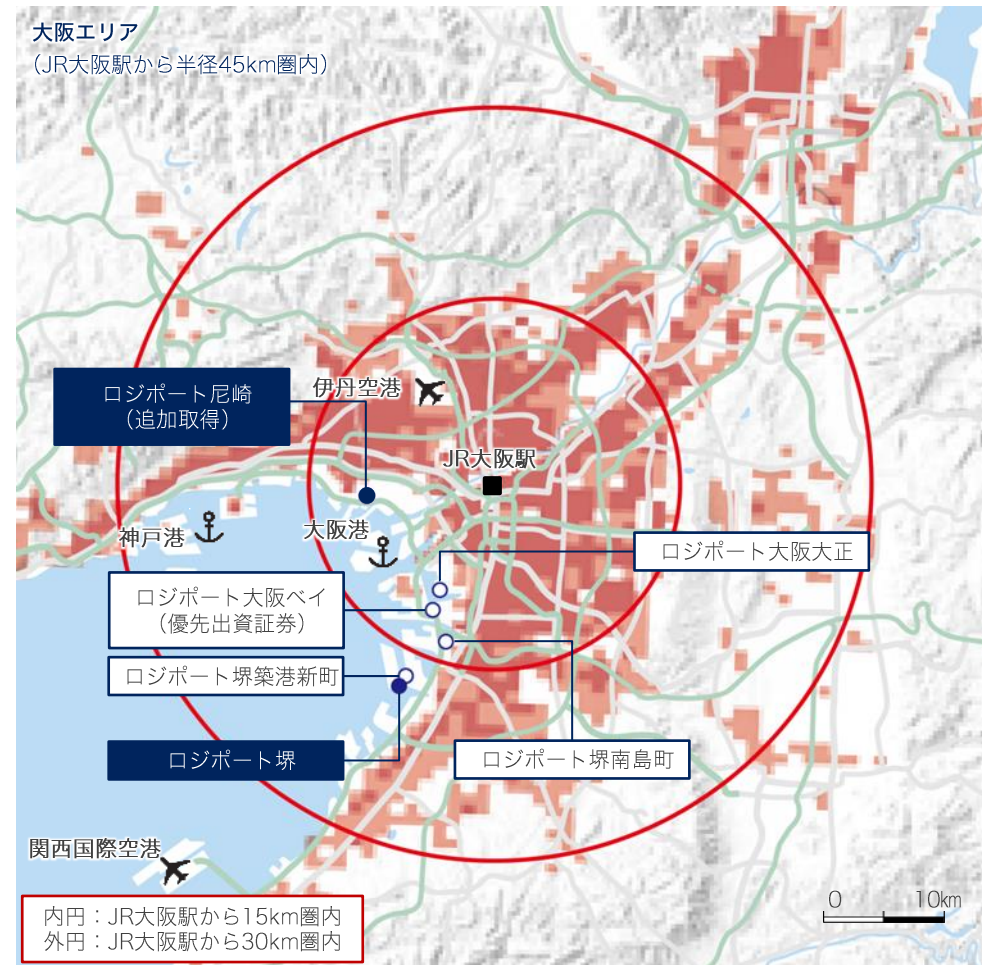
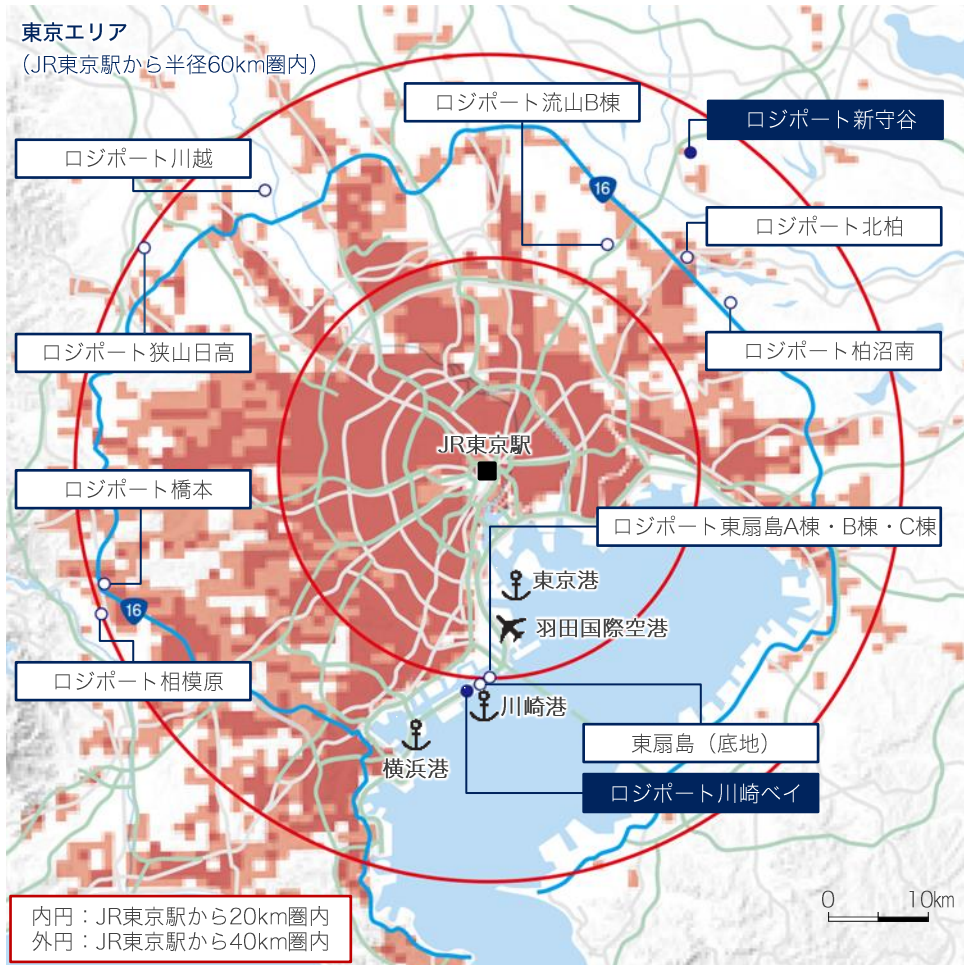


ロジポート堺  
(準共有持分50%)  
取得予定価格：120億円

# スペース需給のタイトな消費地近接エリアに立地

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得

## 保有資産及び取得予定資産の所在地



取得予定資産  
保有資産

人口分布(人/km<sup>2</sup>)  
 0~5,000人  
 5,001~10,000人  
 10,001人~

資産規模  
3,178 億円

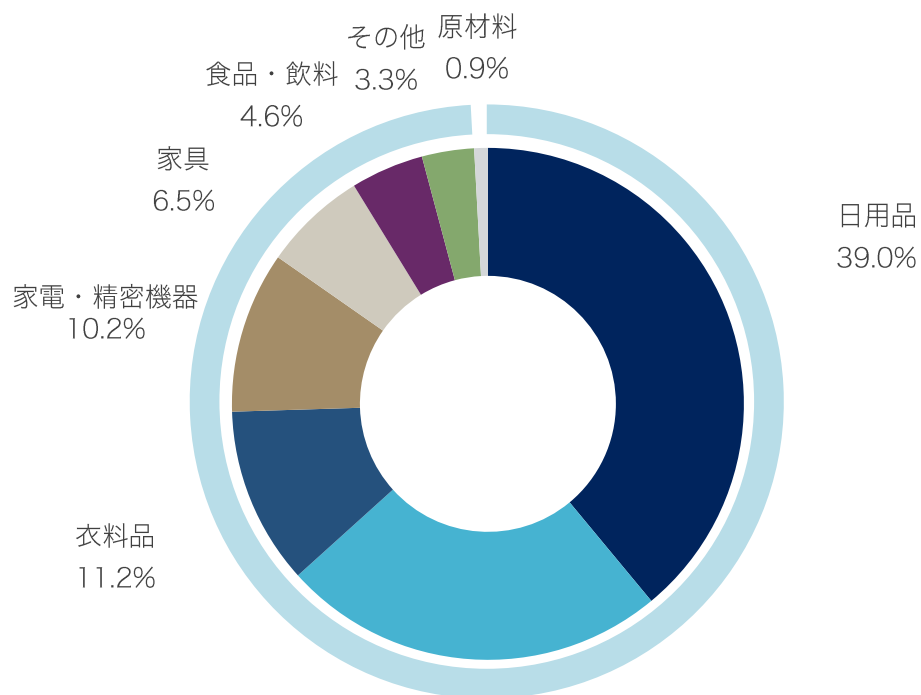
東京エリア  
大阪エリア  
100.0%

# 消費地近接立地を選好する消費物流荷物比率はさらに向上

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得

景気動向に関わらず需要が安定していることに加え、多頻度小口配送やECの伸長による成長性を兼ね備えている消費物流荷物の比率が上昇

取得予定資産

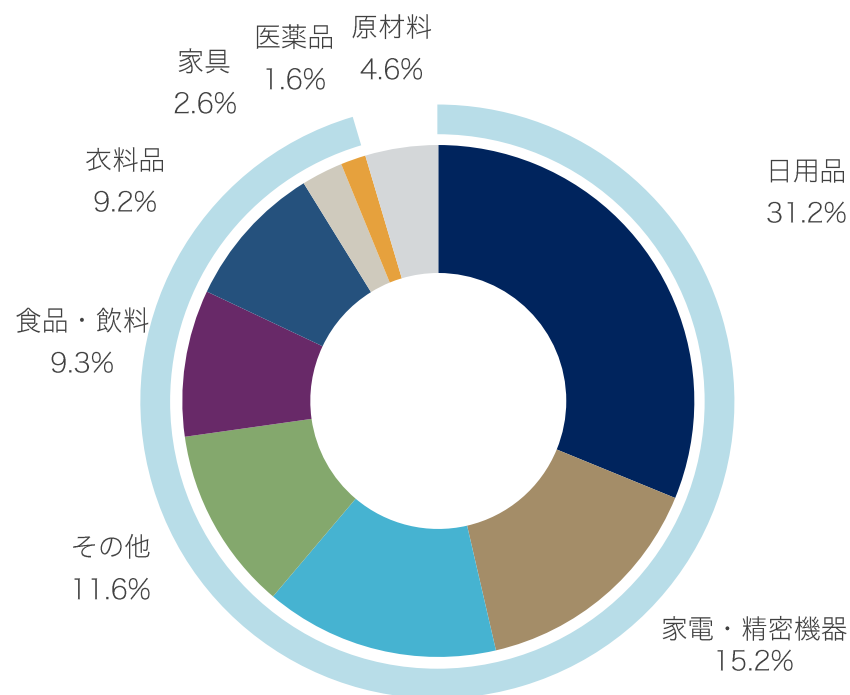


EC  
24.3%

消費物流荷物比率

99.1 %

ポートフォリオ全体（今回公募増資後）



EC  
14.8%

消費物流荷物比率

95.4 %

# 取得予定資産 ロジポート川崎ベイ (不動産信託受益権の準共有持分40%)

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得



## 物件特性

- 川崎港を中心に羽田空港・東京港・横浜港など複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、東京都心部、川崎市及び横浜市などの一大消費地向けの配送拠点としてポテンシャルの高い立地
- 中央車路を挟んで1フロア約1.5万坪の貸床面積を有する国内最大規模のマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なランプウェイや十分な天井高・床荷重などの昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様

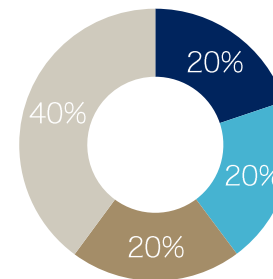
## 物件概要

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 取得予定価格 | 32,200百万円         |
| 鑑定評価額  | 34,160百万円         |
| NOI利回り | 4.3%              |
| 所在地    | 神奈川県川崎市川崎区東扇島7番地1 |
| 敷地面積   | 134,831.45㎡       |
| 延床面積   | 289,164.66㎡       |
| 竣工年月   | 2019年5月           |
| 構造     | SRC造,S造/地上5階建     |
| テナント数  | 9                 |
| 施工者    | 株式会社大林組           |
| 稼働率    | 99.7%             |
| PML値   | 3.3%              |

## 物件地図

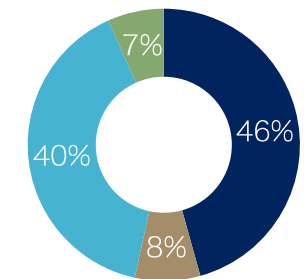


## テナント比率 (2020年6月末日時点)



■ 3PL ■ 製造業  
■ 小売業 ■ 卸売業

## 荷物比率 (2020年6月末日時点)



■ 日用品 ■ 家電・精密機器  
■ EC ■ その他

# 取得予定資産 ロジポート川崎ベイ（不動産信託受益権の準共有持分40%）

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得



## 賃料増額のアップサイド

- 神奈川湾岸エリアは首都圏全体と比較して既存ストックに対する供給量が低水準であり、2015年以降首都圏全体を下回る空室率で推移している。エリアの募集賃料の上昇率は首都圏全体を大きく上回って推移しており、今後は神奈川湾岸エリアの賃料相場が上昇することが期待される

## 立地競争力向上のアップサイド

- 川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁開通（2023年度予定）によって、川崎市街地へのアクセスが大きく改善し、本物件が所在する東扇島エリアの立地競争力が向上するものと期待される

## テナント層拡大のアップサイド

- 需要の減少している旅客便と異なり貨物便の需要は引き続き堅調であり、2020年3月に開始した羽田空港の国際貨物便の増便によって、時間優先度の高い高付加価値貨物の増加が予想される。これに伴って、従来は工業系中間財のニーズが多かった東扇島エリアで、賃料負担力の高い貨物の物流ニーズが高まると期待される

## 神奈川湾岸エリア

### 市場規模

260 万㎡

（首都圏全体の14%）

### 空室率

0.4%

### 羽田空港利用 テナント比率

39.9%

(\*) 「羽田空港利用テナント比率」とは、本物件のテナントのうち、羽田空港を経由する貨物を取り扱うテナントの2020年6月末日時点における比率（倉庫部分の賃貸面積ベース）をいいます。

# 取得予定資産 ロジポート尼崎 (追加取得/不動産信託受益権の準共有持分49%)

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得



## 物件特性

- 一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路へのアクセスに優れ、交通利便性が非常に高い立地
- 延床面積25万㎡超の大型物流センターであり、各階へのアクセスが可能なランプウェイや危険物倉庫を備え、多様な貨物に対応可能な仕様
- 容積率未消化のため、テナント需要のある危険物倉庫の増築を検討中

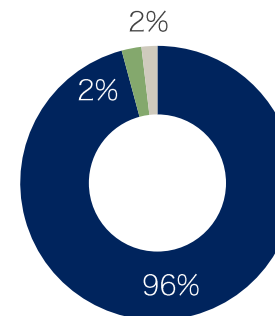
## 物件概要

|        |             |
|--------|-------------|
| 取得予定価格 | 23,618百万円   |
| 鑑定評価額  | 27,800百万円   |
| NOI利回り | 5.3%        |
| 所在地    | 兵庫県尼崎市扇町20番 |
| 敷地面積   | 124,169.55㎡ |
| 延床面積   | 259,004.56㎡ |
| 竣工年月   | 2017年10月*   |
| 構造     | S造/地上7階建    |
| テナント数  | 13          |
| 施工者    | 株式会社竹中工務店   |
| 稼働率    | 99.7%       |
| PML値   | 6.2%        |

## 物件地図

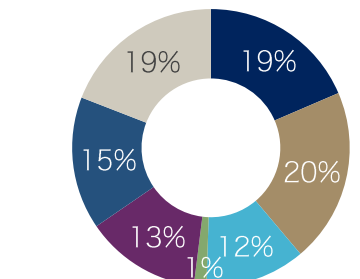


## テナント比率 (2020年6月末日時点)



■ 3PL ■ その他  
■ 卸売業

## 荷物比率 (2020年6月末日時点)



■ 日用品 ■ 家電・精密機器  
■ EC ■ その他  
■ 食品・飲料 ■ 衣料品  
■ 家具

(\*) 工場から物流施設への改修工事が完了した時点を記載しています。

# 取得予定資産 ロジポート新守谷

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得



## 物件概要

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| 取得予定価格 | 8,580百万円                    |
| 鑑定評価額  | 9,110百万円                    |
| NOI利回り | 4.9%                        |
| 所在地    | 茨城県つくばみらい市<br>筒戸字馬場1114番地30 |
| 敷地面積   | 35,193.24㎡                  |
| 延床面積   | 37,089.81㎡                  |
| 竣工年月   | 2019年7月                     |
| 構造     | S造/地上2階建                    |
| テナント数  | 1                           |
| 施工者    | サンエス建設株式会社                  |
| 稼働率    | 100.0%                      |
| PML値   | 0.9%                        |

## 物件地図

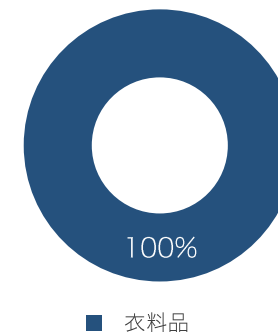
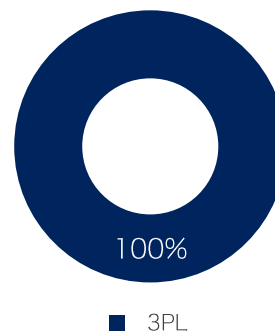


## 物件特性

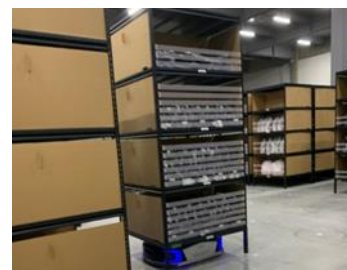
- 都心部に加えて首都圏へのアクセスが広域的に可能な立地であり、千葉県北西部や埼玉県中東部への地域配送利便性も高い立地
- 最寄駅である「新守谷」駅から徒歩圏内にあり、周辺には住宅地があり人口の集積もみられることから、雇用が確保しやすく希少性が高い
- 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、複数テナントの入居対応可能

テナント比率 (2020年6月末日時点)

荷物比率 (2020年6月末日時点)



## ロジポート新守谷のロボティクス事例 (倉庫内運搬の自動化)



大型物流施設は広大な倉庫スペースや床荷重、十分な電気容量、平滑な床面といったロボティクス導入のために必要な基本仕様を備えている



# 取得予定資産 ロジポート堺 (不動産信託受益権の準共有持分50%)

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得



## 物件特性

- 大型物流施設の集積地に位置しており、高速道路及び主要幹線道路へのアクセスに優れ、広域輸送が可能な拠点性を有し、また大消費地である大阪中心市街地近傍立地として交通利便性が良好な立地
- 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、1Fは天井高・床荷重ともに高水準で保管効率がが高く、重量物の保管にも対応可能。2Fは天井高が高く、倉庫内が無柱空間となっているため、柔軟なレイアウトが可能
- 大手EC業者や大手消費財メーカーが主要テナントとして入居し、消費者向けの配送拠点として施設を利用している

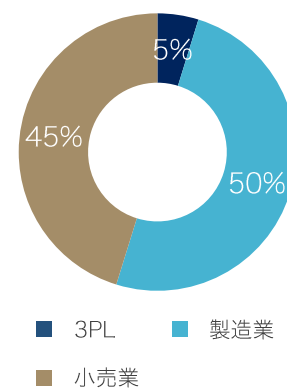
## 物件概要

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 取得予定価格 | 12,075百万円             |
| 鑑定評価額  | 12,800百万円             |
| NOI利回り | 4.8%                  |
| 所在地    | 大阪府堺市西区<br>築港新町2丁7番地9 |
| 敷地面積   | 100,160.84㎡           |
| 延床面積   | 115,552.35㎡           |
| 竣工年月   | 2017年3月               |
| 構造     | S造/地上2階建              |
| テナント数  | 5                     |
| 施工者    | 株式会社大林組               |
| 稼働率    | 98.5%                 |
| PML値   | 8.7%                  |

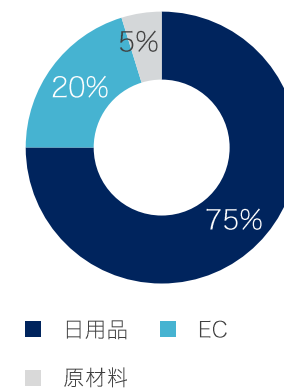
## 物件地図



## テナント比率 (2020年6月末日時点)



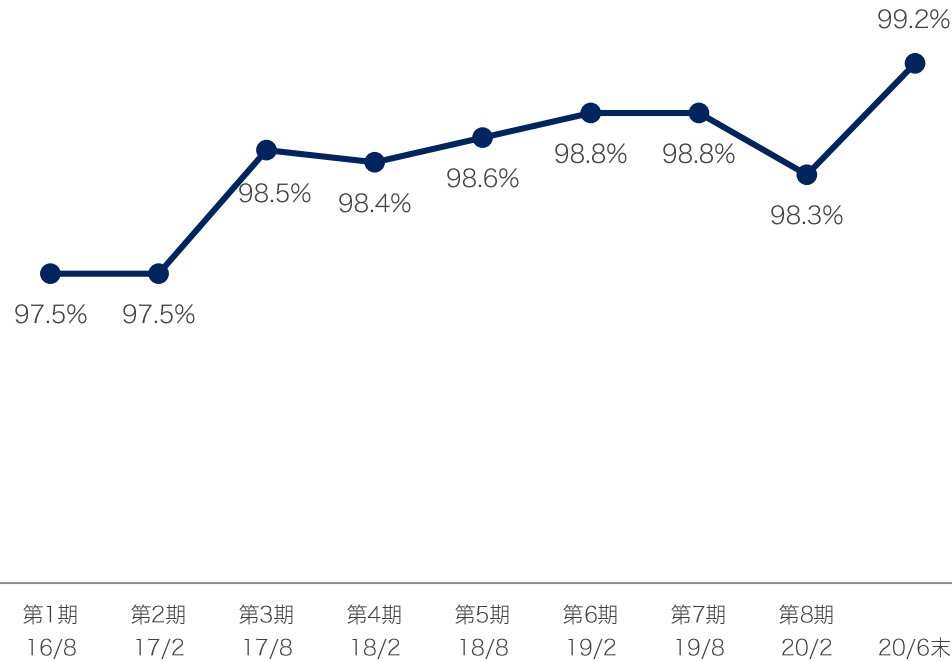
## 荷物比率 (2020年6月末日時点)



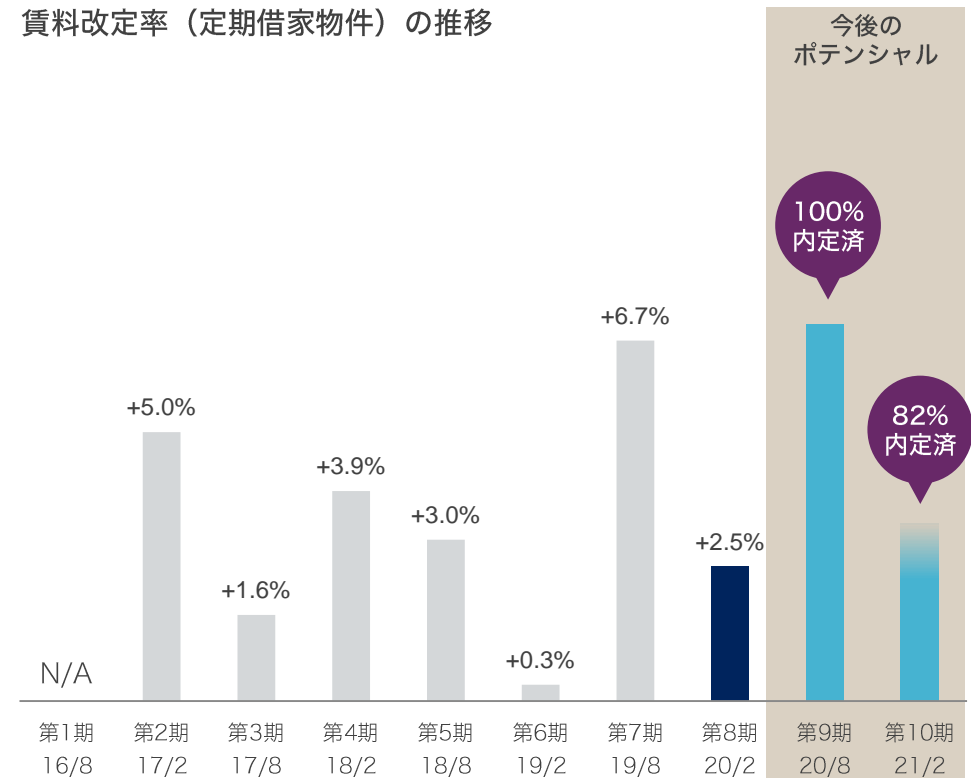
# 継続的な高稼働率・賃料増額改定を実現

COVID-19の発生後においても、堅調な内部成長を継続

ポートフォリオ稼働率の推移



賃料改定率（定期借家物件）の推移



賃料回収率

100%

解約件数

0件

支払猶予を認め  
た賃貸面積

0.3%

(総賃貸面積比)

# 超過収益を享受する本投資法人独自の投資戦略

超過収益を生むバリューアッド投資の積上げ

バリューアッド投資を通じた超過収益獲得を目指す独自のモデルで高成長を追求

低稼働時に取得後、リーシングによる  
バリューアップを図る案件



ロジポート尼崎  
(2018年9月優先出資証券取得)



ロジポート大阪ベイ  
(2019年12月優先出資証券取得)

底地取得後、再開発による  
開発利益の享受を図る案件



住之江（底地）  
(2019年6月取得)



東扇島（底地）  
(2019年6月取得)

リースアップ案件第一弾 ロジポート尼崎の優先出資証券を低稼働時に取得し、1年以内にリースアップを完了して本投資法人が取得

バリューアッド投資の実行

リースアップ案件第一弾としてTMKへの優先出資を実行

- TMKを通じた間接投資によりリスクを低減し投資口の希薄化を防ぐ
- 優先交渉権を獲得し、安定稼働後の取得機会を確保

早期リーシングによるバリューアップ

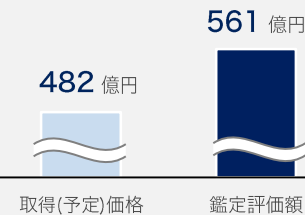
ラサールグループのリーシング力を活用し、早期安定稼働を実現

2018年9月 35% → 2019年8月 100%

超過収益の獲得

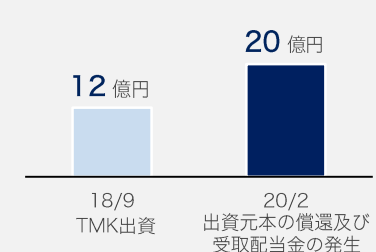
含み益の獲得

鑑定評価額対比割安な価格での物件取得により含み益を獲得



TMKによるアップサイドの実現

リースアップによる物件価値向上のメリットをTMK出資を通じて獲得



# リースアップ案件第二弾 ロジポート大阪ベイにTMKを通じて間接投資

## 超過収益を生むバリューアッド投資の積上げ



### 南港プロパティTMKの優先出資証券

|           |          |
|-----------|----------|
| 取得価格      | 1,134百万円 |
| 本投資法人出資比率 | 11.4%    |

### 裏付不動産の概要

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 所在地   | 大阪府大阪市住之江区<br>南港中1丁目4-130 |
| 敷地面積  | 69,908.85㎡                |
| 延床面積  | 139,551.94㎡               |
| 竣工年月  | 2018年2月                   |
| 構造    | S造/4階建                    |
| テナント数 | 7                         |
| 施工者   | 前田建設工業株式会社                |
| 長期契約率 | 35.8%                     |
| PML値  | 9.5%                      |



### 投資概要

- 2019年12月、スポンサーであるラサールグループの運営するTMKが、長期契約率12.0%と低迷していた本物件を第三者より取得。本投資法人は、当該TMKの発行する優先出資証券のうち、その11.4%に相当する11.3億円を出資

### 短期目標

戦略的な賃料設定によって、早期のリースアップを目指す

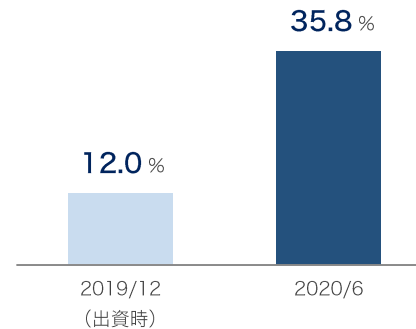
稼働率向上による  
付加価値

### 中期目標

賃料をマーケット水準に順次引き上げることによる内部成長を目指す

賃料アップサイド  
実現による付加価値

### 長期契約率の進捗



### 物件競争力の強化に向けた施設改善のための追加投資を実施予定

- 事務所区画の増設
- マルチテナント運用に必要なセキュリティ設備追加
- トラック進入路の勾配緩和
- トラックドライバー用の休憩室設置
- トラック動線の改善

# 住之江（底地）を開発SPCに譲渡し、再開発事業に着手

超過収益を生むバリューアッド投資の積上げ

開発SPCによる再開発に着手する一方、スポンサーによるリーシングを実施し、再開発・安定稼働後に優先交渉権を行使することにより、適正利回りで優良物件を取得することを企図



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

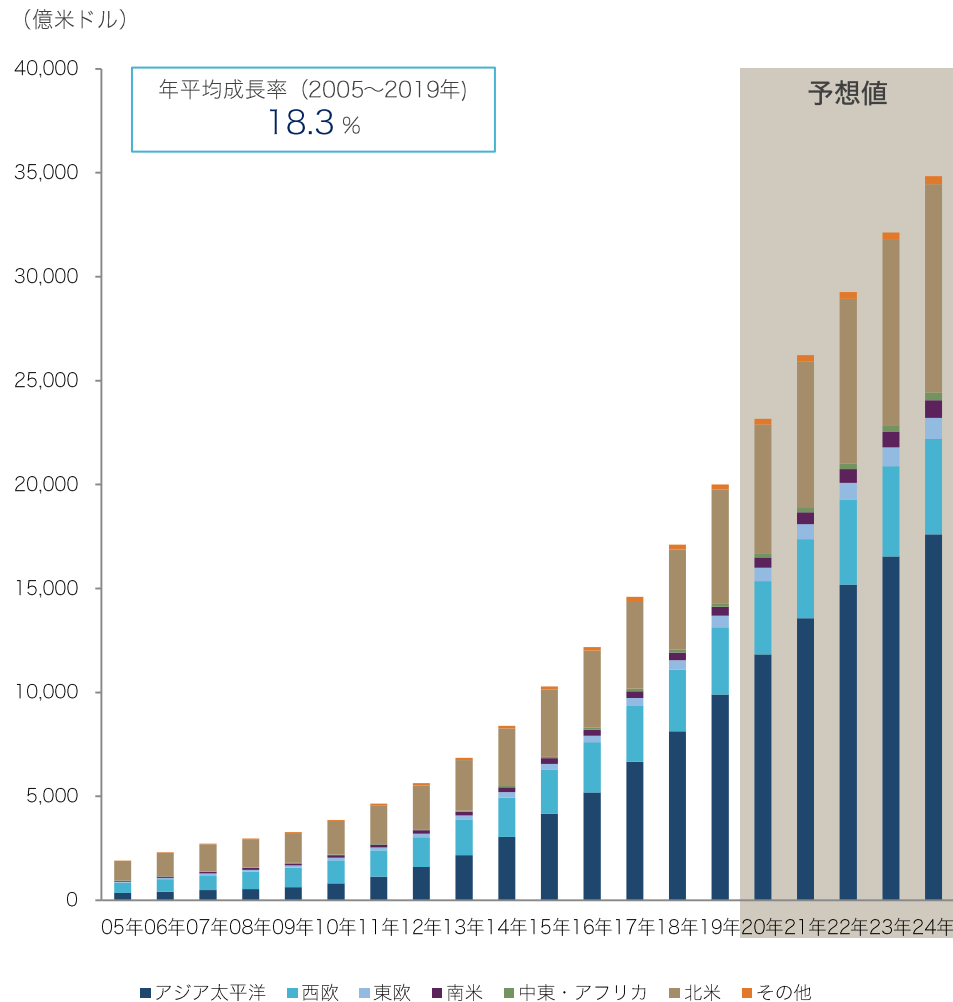
02

## 物流不動産マーケットの概況

# 物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大①

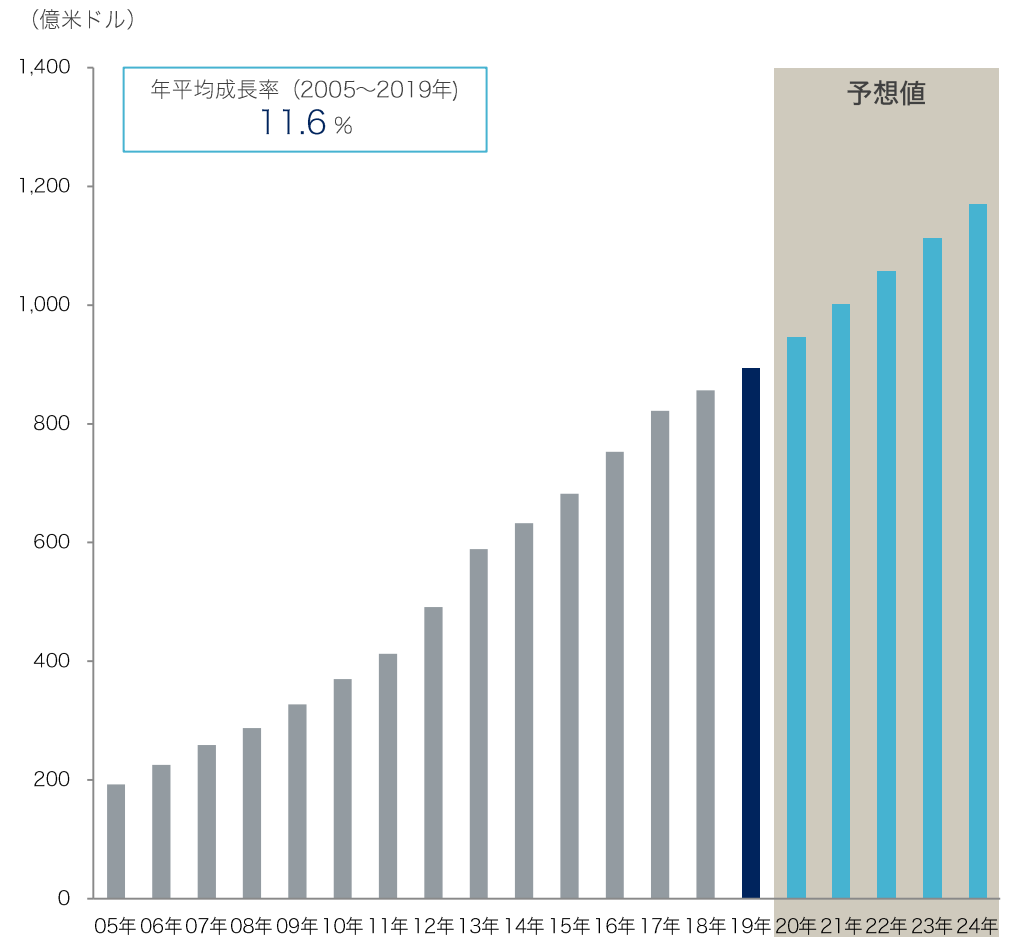
COVID-19の影響でEC化がさらに加速する可能性

世界におけるEC市場規模の推移



出所：Euromonitor International (2020年1月)

日本におけるEC市場規模の推移

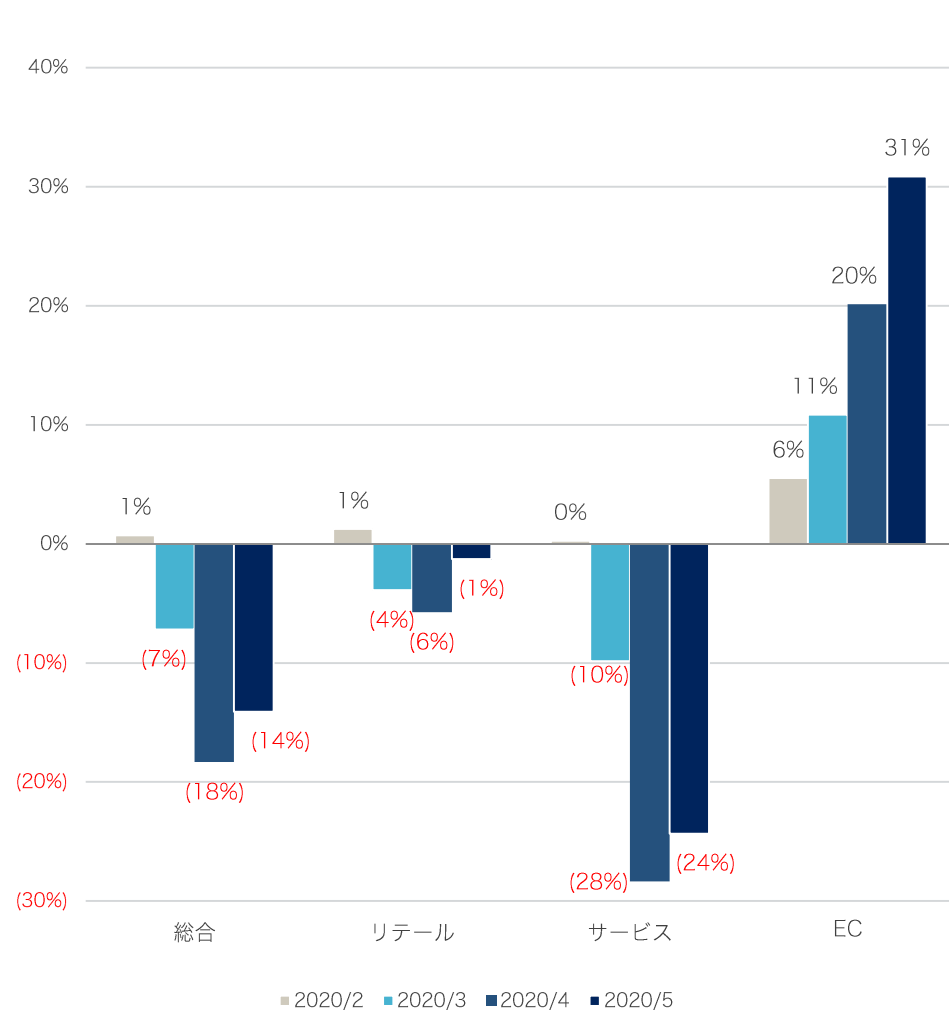


出所：Euromonitor International (2020年1月)

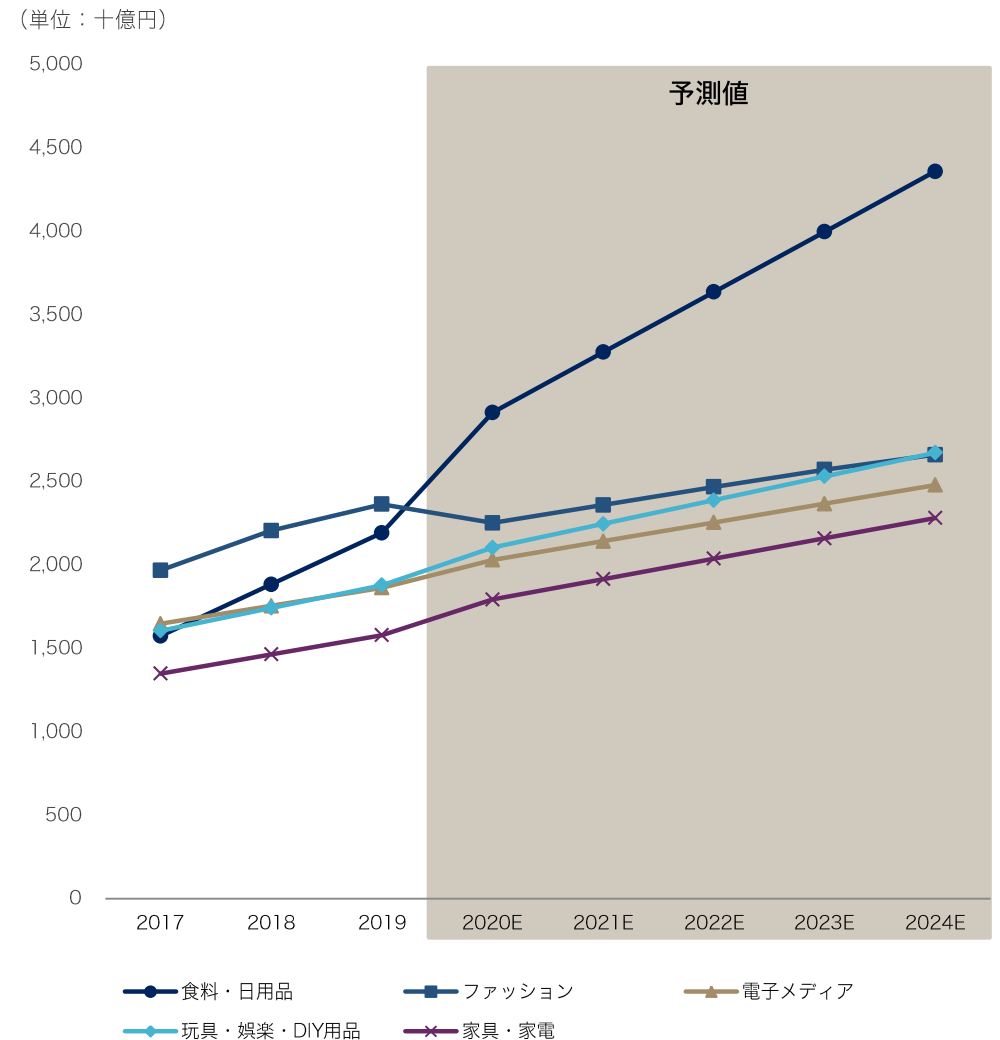
# 物流施設に対する堅調な需要を支えるEC市場の継続的な拡大②

COVID-19の影響により足許でECは大きく拡大。長期的にも食料・日用品を中心にさらに伸長する見込み

前年同月比の国内消費動向の短期的な変化



ECの国内販売高推移の長期見通し（品目別）



出所：株式会社ジェーシービー/株式会社ナウキャスト 「JCB消費NOW」

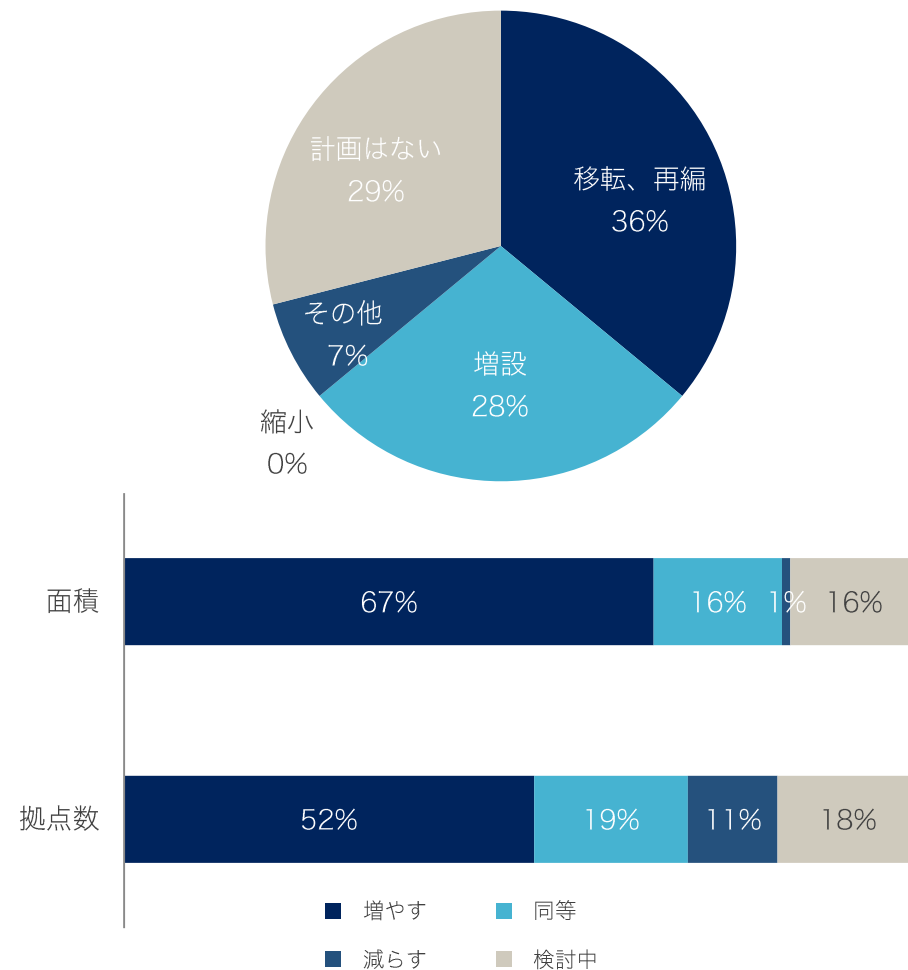
出所：Statista（2020年6月）



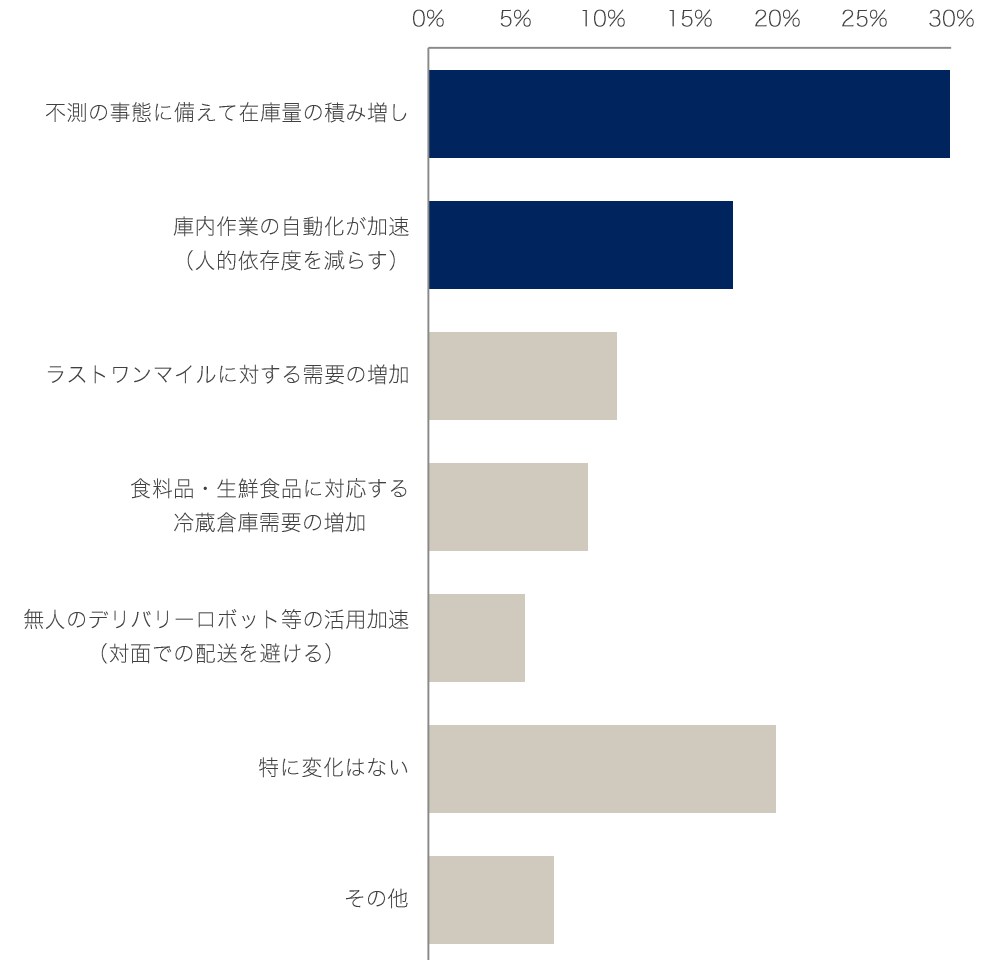
# COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット①

COVID-19発生以後も、倉庫の移転・再編や増設は引き続き検討されており、不測の事態を見据えて在庫量を積み増す動きが出ている

企業の今後の倉庫の新設・移転などの計画



COVID-19の拡大が物流に与える中長期的な変化、影響

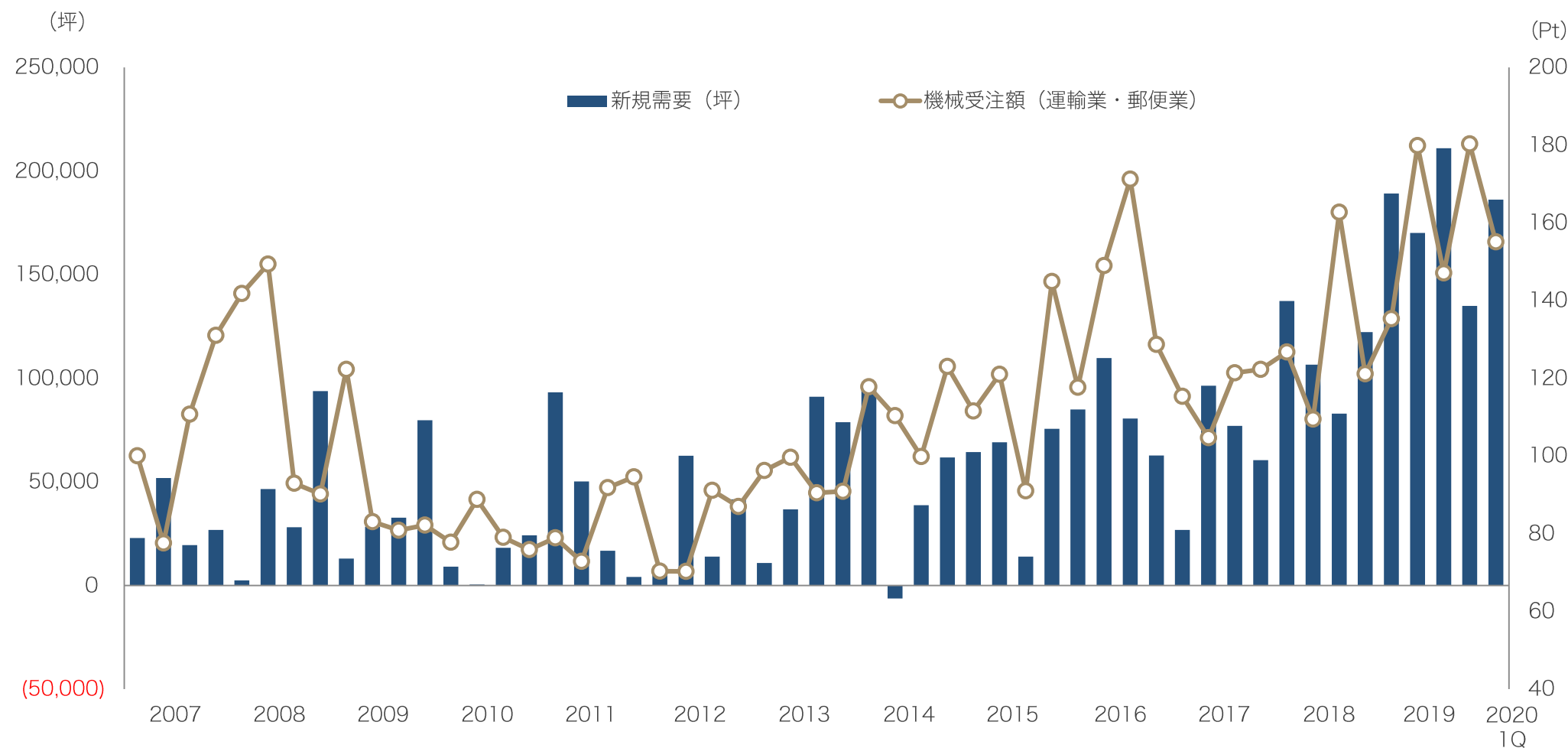


出所：CBRE 「自動化投資を加速する物流業界 物流施設利用に関するテナント調査2020」  
 (\*) 調査実施期間は、2020年3月4日～2020年3月19日。有効回答数は、336社。(内訳：物流業242社、荷主企業94社。)

## COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット②

本投資法人が投資対象とする大規模かつ高機能な物流施設は、COVID-19の発生を経て今後さらに拡大が見込まれる省人化・自動化投資需要の取り込みが可能

物流施設の新規需要と機械受注額（運輸業・郵便業）の推移

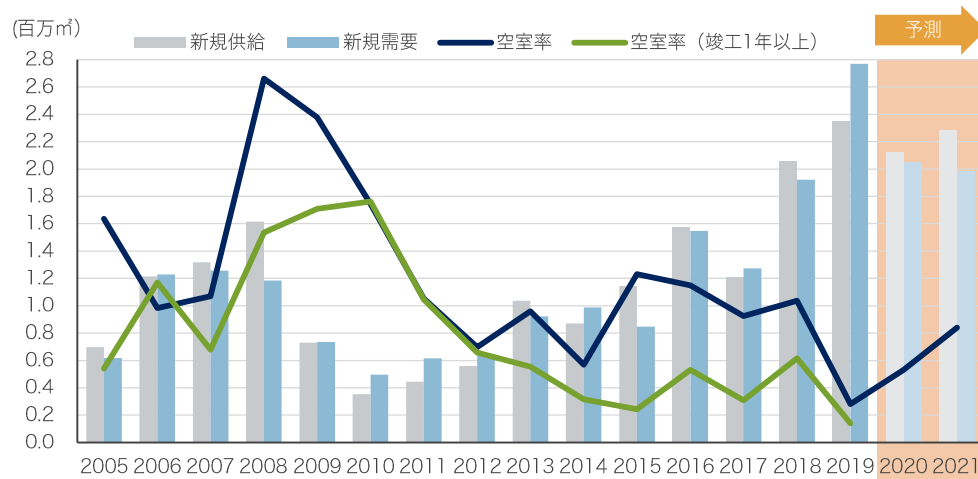


出所：物流施設の新規需要についてはCBRE作成のデータ、機械受注額（運輸業・郵便業）については内閣府経済社会総合研究所「機械受注統計調査報告」を基に本資産運用会社にて作成

# COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット③

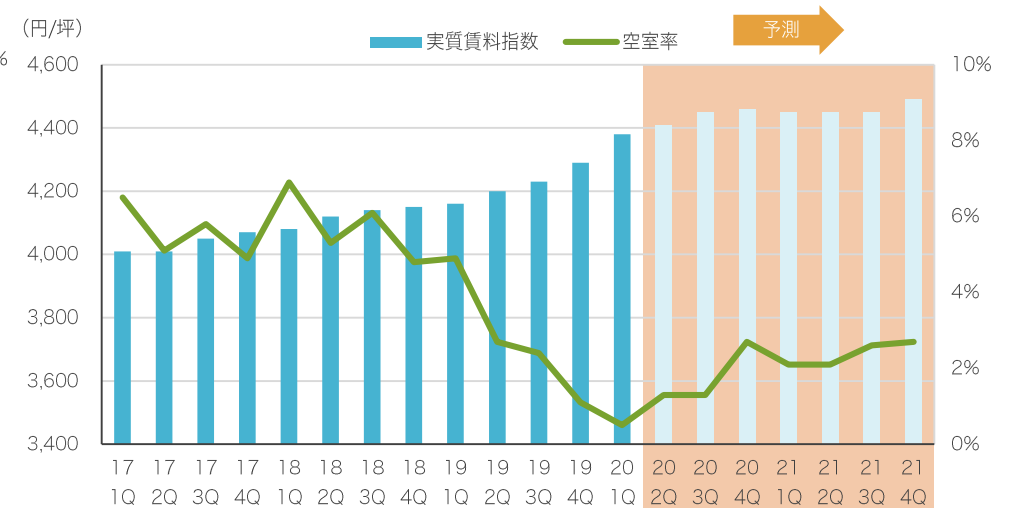
## 首都圏

### スペース需給の動向と中期予測



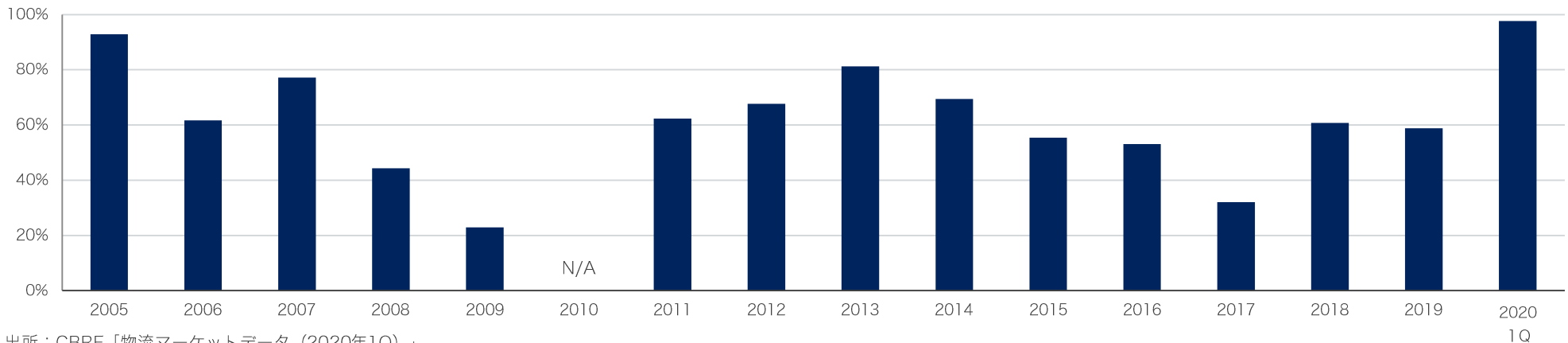
出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

### 実質賃料指数及び空室率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

### 大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移

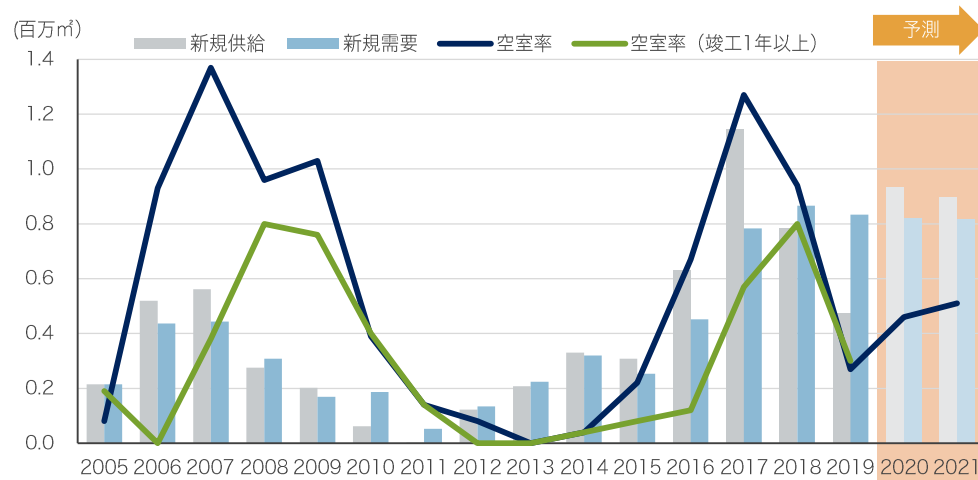


出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

# COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット④

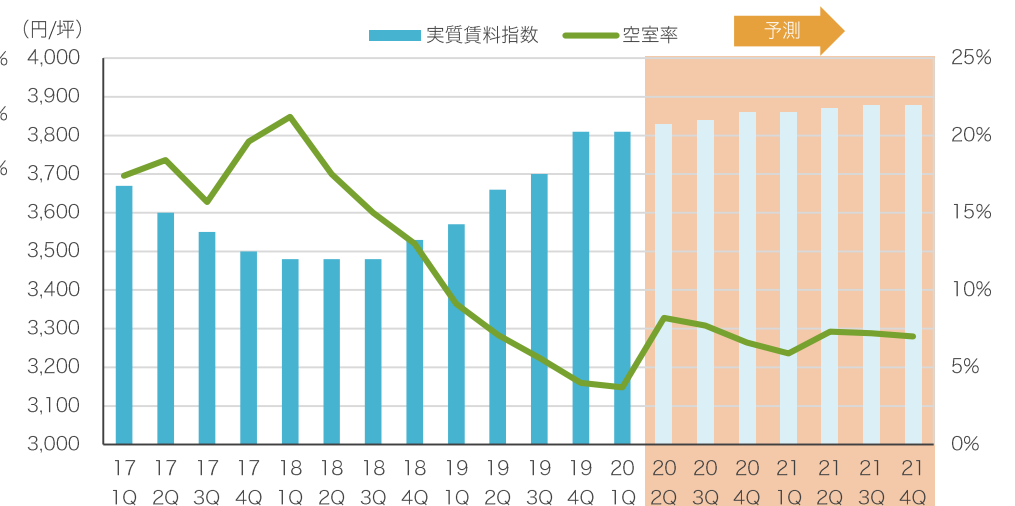
## 大阪圏

### スペース需給の動向と中期予測



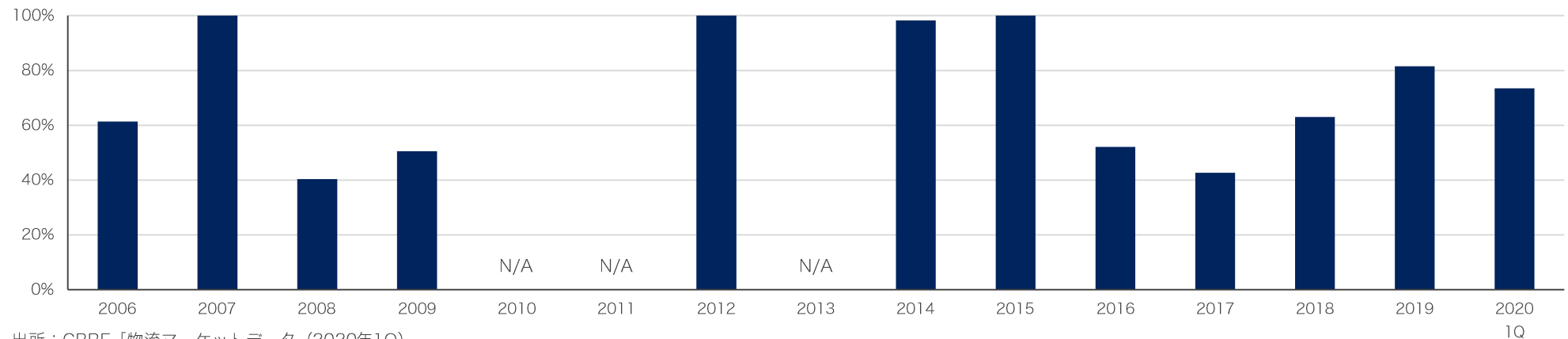
出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

### 実質賃料指数及び空室率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

### 大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移

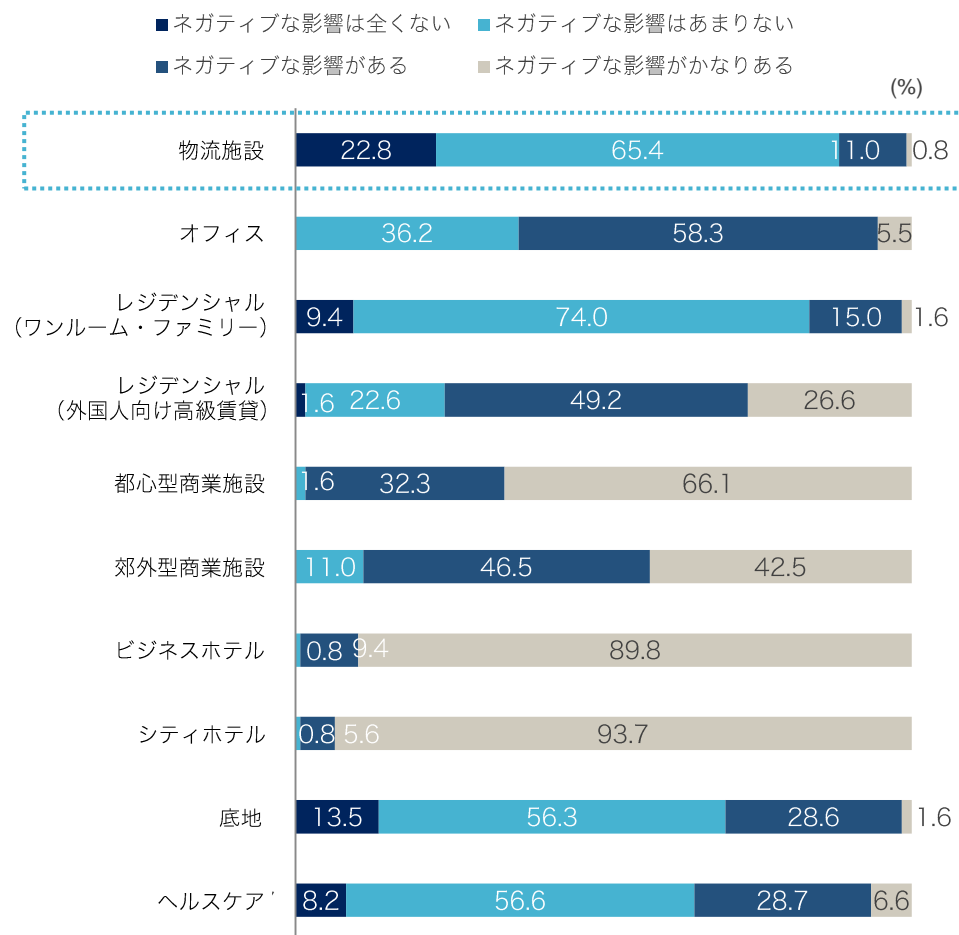


出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

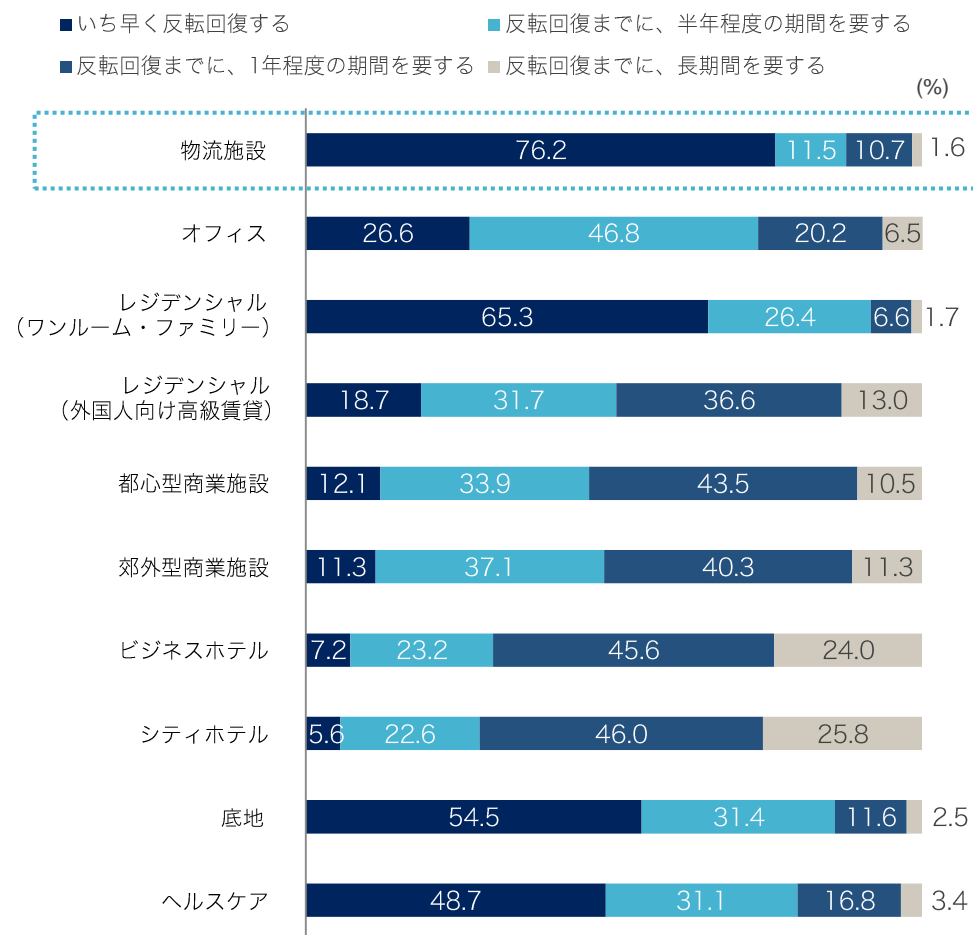
# アセットクラス別不動産投資市場調査（不動産投資関係者対象）

物流施設に対するネガティブな見方は限定的

## 今後1年間でCOVID-19が各アセットに与える影響



## COVID-19の流行が収束した場合の各アセットの見通し



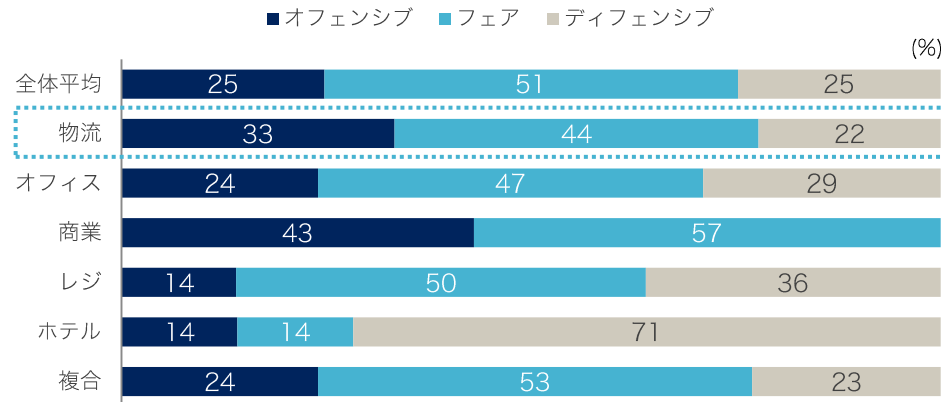
出所：一般財団法人日本不動産研究所「新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産投資市場に及ぼす影響について」（2020年5月26日）

(\*) 調査時点は、2020年4月1日。調査対象はアセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金不動産、不動産賃貸など193社。本調査の有効回答数は其々129社、127社。

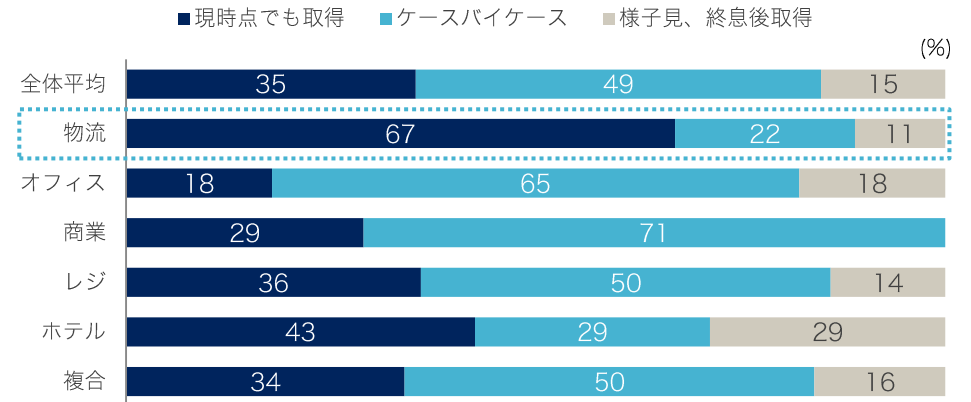
# アセットクラス別投資スタンス調査（物件取得担当者対象）

物流施設に対するネガティブな見方は限定的

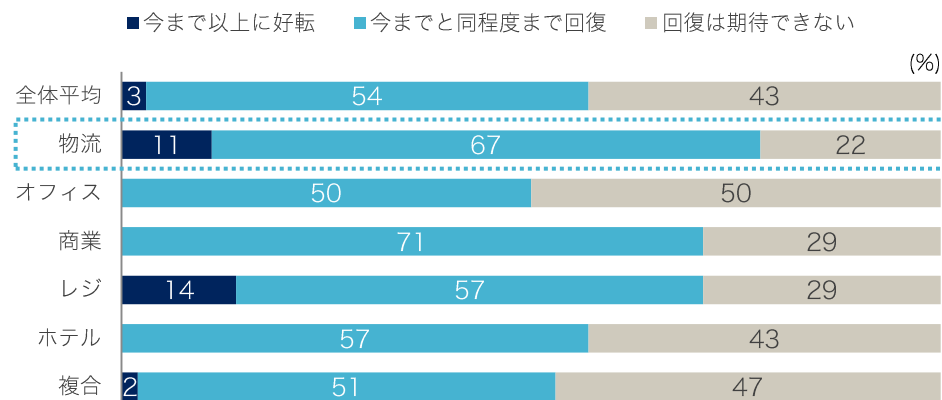
## 現在の不動産取引市場をどう見るか



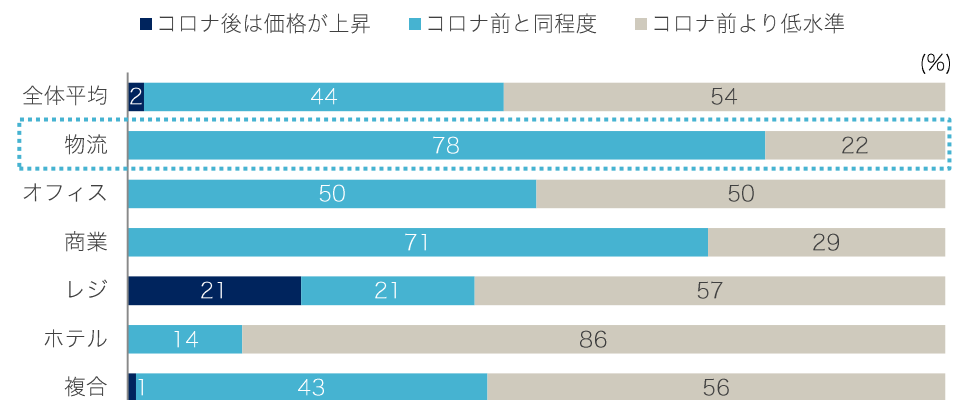
## 取得意欲について



## COVID-19終息後の不動産取引市場について



## COVID-19終息後の不動産価格について



出所：大和不動産鑑定株式会社「新型コロナウイルス顧客アンケート集計結果について」（2020年6月8日）

(\*) 調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日。調査対象は大和不動産鑑定株式会社顧客の物件取得担当者（回答数 173社（184名））  
四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

A dark blue world map is centered in the background of the slide. The continents are rendered in a slightly lighter shade of blue, creating a subtle silhouette effect against the darker background.

03

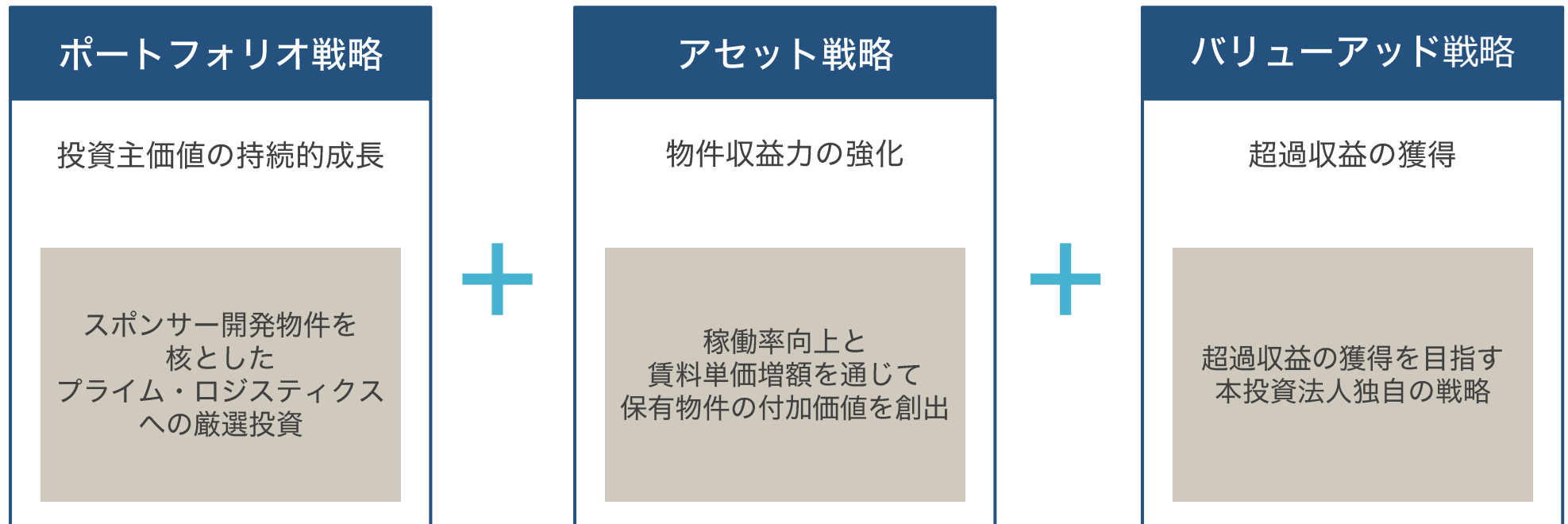
付属資料

# ポートフォリオの変遷

|                       | 2020年2月期末 | アクティブ運用によるポートフォリオの変遷 |             | 今回<br>公募増資後 |
|-----------------------|-----------|----------------------|-------------|-------------|
|                       |           | 今回公募増資               |             |             |
|                       |           | 取得予定資産               | 譲渡予定資産      |             |
| 物件数 (物件)              | 16        | 4                    | 1           | 18          |
| 取得/譲渡 (予定) 価格合計 (百万円) | 245,686   | 76,473               | 4,330/4,620 | 317,829     |
| 鑑定評価額合計 (百万円)         | 271,190   | 83,870               | 4,620       | 350,440     |
| 含み益/譲渡差額 (百万円)        | 25,947    | 6,437                | 45          | 32,340      |
| 鑑定NOI利回り (%)          | 4.9       | 4.8                  | -           | 4.9         |
| 償却後利回り (%)            | 4.1       | 3.9                  | 4.4         | 4.1         |
| 稼働率 (%)               | 99.1      | 99.5                 | 100.0       | 99.2        |
| 平均築年数 (年)             | 11.4      | 1.9                  | -           | 9.1         |
| 総資産LTV (%)            | 42.6      | -                    | -           | 42.2        |
| 1口当たりNAV (円)          | 121,413   | -                    | -           | 132,612     |
| 上位5物件比率 (%)           | 50.1      | -                    | -           | 49.1        |
| 総テナント社数 (社)           | 142       | 28                   | 1           | 156         |
| 投資エリア比率 (東京)          | 76.0      | 53.3                 | -           | 71.6        |
| 投資エリア比率 (大阪)          | 24.0      | 46.7                 | 100.0       | 28.4        |



# 本投資法人のアクティブ運用戦略



# 充実したパイプライン

## ポートフォリオ戦略

安定的なインカム収益を生む安定稼働物件と、超過収益を生むバリューアッド投資との組み合わせで、投資利回りを確保

### 安定稼働物件

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>取得予定資産</p>  <p>ロジポート川崎ベイ<br/>2019年5月竣工</p> | <p>取得予定資産</p>  <p>ロジポート新守谷<br/>2019年8月竣工</p> | <p>取得予定資産</p>  <p>ロジポート堺<br/>2017年4月竣工</p> |
|  <p>京都案件<br/>2020年9月竣工予定</p>                 |  <p>ロジポート加須<br/>2021年5月竣工予定</p>             | <p>スポンサー<br/>計画中案件</p> <p>神戸西案件<br/>その他 2件</p>  |

スポンサーパイプラインモデルによる  
安定的なインカム収益



### リースアップ案件

|   |
|---|
| <p>取得予定資産</p>  <p>ロジポート尼崎</p>  |
| <p>出資済み</p>  <p>ロジポート大阪ベイ</p> |

バリューアッド投資による超過収益

### 再開発予定案件

|   |
|---|
| <p>譲渡予定資産</p>  <p>住之江 (底地)</p> |
| <p>保有</p>  <p>東扇島 (底地)</p>    |

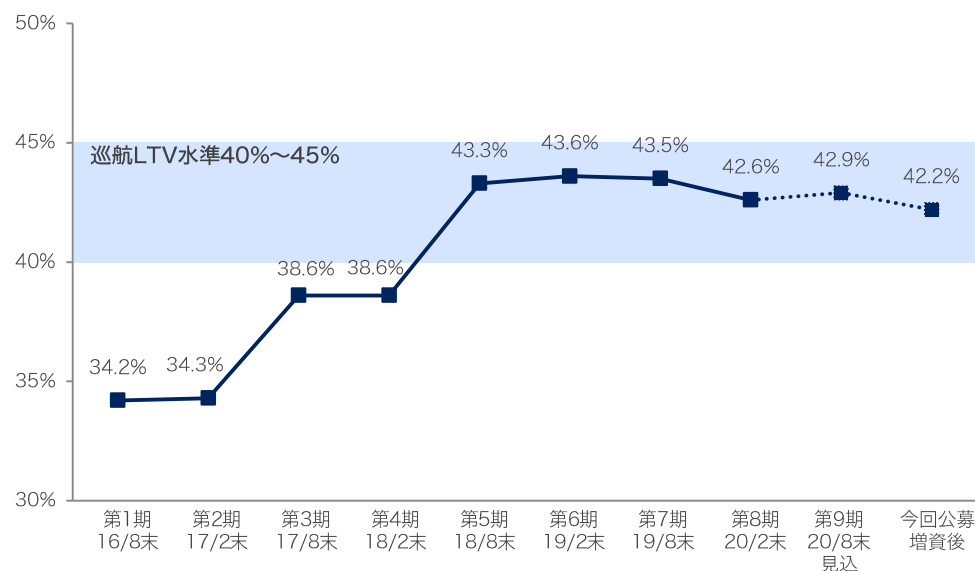
(\*) 「京都案件」及び「ロジポート加須」に係るCGは、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載CGの無断転載を禁止します。

# 強固な財務体質の構築とLTVコントロール

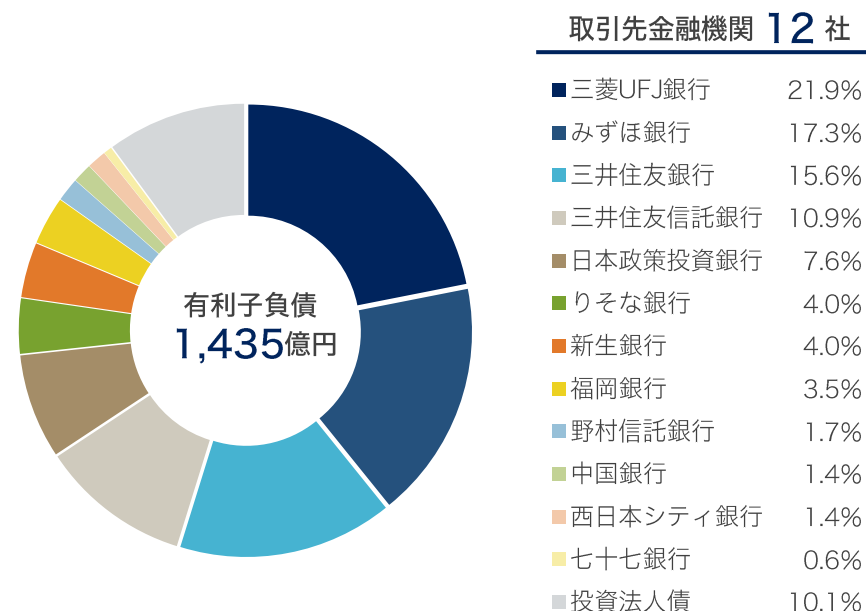
## 財務運営の状況（今回公募増資後）



## LTVコントロール



## 有利子負債の調達先の分散状況（今回公募増資後）



(\*) 「信用格付」は、2020年8月17日時点の長期発行体格付を記載しています。

# 投資主利益と一致したガバナンス体制

## 新資産運用報酬体系を2020年8月期に導入

- 資産規模連動型の報酬を廃止し、1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を促す完全成果連動の報酬体系を導入

|            | 新報酬体系                                  |
|------------|--|
| PL連動       | NOI (売却損益含む) × 10%<br>(上限料率)           |
| EPU連動      | 税引前当期純利益 × 調整後EPU ×<br>0.002% (上限料率)   |
| 1口当たりNAV連動 | 調整後NAV × 直前期の1口当たりNAV ×<br>0.6% (上限料率) |

## その他の本投資法人の取組み

### セイムポート出資

ラサールグループ及びジョーンズラングラサールリンク  
による本投資法人への47,700口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加入

### 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

# ESGの取組み①

## ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、ESGに関わるベストプラクティスの実践が、投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サステナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステナビリティ委員会を設置し、ESGの取組みを積極的に推進

### 各種団体への参加

#### 国連責任投資原則(PRI)

ラサールは、2009年にPRIに署名しました。2019年のPRI年次アセスメントでは、戦略とガバナンスの分野で3年連続A+の評価を獲得しました。



#### ULI Greenprint

ラサールでは、ULI Greenprintを通じて、473物件のエネルギー消費データをモニタリングしています。



#### GRESB

2019年のGRESBリアルエステイト評価にラサールの運用する147億ドル相当のファンドが参加しました。



#### 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

ラサールは、2019年にTCFDへの賛同を表明しました。



#### 国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

ラサールは、UNEP FIのメンバーとして、その不動産ワーキンググループと共に、透明性が高く、持続可能な投資行動を推進しています。



### ESG推進体制

#### グローバルトップによるESGの推進

- ラサールグループのグローバルCEOがグローバル・サステナビリティ委員会の委員長を務め、専任のグローバルESG責任者（グローバル・サステナビリティ・オフィサー）と共に、ESGを全社的に推進しています。
- ラサールグループでは、グローバルESG責任者と各地域のESG責任者の指揮の下、投資プロセスに組み込まれたESG要素を日々の投資・運用行動において実践しています。

# ESGの取組み②

## 本投資法人における取組み

### 第三者機関の評価・認証

#### GRESBリアルエステイト評価



#### DBJ Green Building認証



評価ランク ★★★★★  
ロジポート橋本



評価ランク ★★★★★  
ロジポート相模原

#### CASBEE建築認証



評価Sランク  
★★★★★  
ロジポート橋本



評価Sランク  
★★★★★  
ロジポート相模原



評価Sランク  
★★★★★  
ロジポート北柏

#### BELS評価



評価Sランク  
★★★★★  
ロジポート堺南島町

#### SMBC環境配慮評価



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



### グリーンボンド

- 2020年2月、本投資法人として初のグリーンボンドを発行しました。サステナビリティの取組みを推進すると共に、投資家層の拡充及び資金調達手法の多様化を図ります。

|      |   |
|------|---|
| 名称   | ラサールロジポート投資法人第6回無担保投資法人債<br>(特定投資法人債間限定同順位特約付)<br>(グリーンボンド) |
| 年限   | 10年   |
| 利率   | 0.590%  |
| 発行額  | 30億円  |
| 発行日  | 2020年2月20日  |
| 償還期日 | 2030年2月20日  |
| 格付   | AA- (株式会社日本格付研究所)   |

### ジェンダーダイバーシティ

- 本資産運用会社の意思決定機関の構成員延べ14名のうち、女性が延べ5名を占めています。

取締役会：2名  
投資委員会：2名  
コンプライアンス委員会：1名

# ポートフォリオ一覧（今回公募増資後）

| 物件番号  | 物件名称                | 所在地        | 延床面積              | 持分比率         | 取得<br>(予定)<br>価格 | 鑑定<br>評価額        | 投資比率  | 築年数  | NOI利回り | PML値 |
|-------|---------------------|------------|-------------------|--------------|------------------|------------------|-------|------|--------|------|
|       |                     |            | (m <sup>2</sup> ) | (%)          | (百万円)            | (百万円)            | (%)   | (年)  | (%)    | (%)  |
| 東京-1  | ロジポート橋本             | 神奈川県相模原市   | 145,801           | 55.0         | 21,200           | 23,300           | 6.7   | 5.5  | 4.6    | 1.3  |
| 東京-2  | ロジポート相模原            | 神奈川県相模原市   | 200,045           | 51.0         | 23,020           | 25,500           | 7.2   | 6.9  | 4.8    | 0.5  |
| 東京-3  | ロジポート北柏             | 千葉県柏市      | 104,302           | 100.0        | 25,300           | 29,500           | 8.0   | 7.7  | 4.6    | 0.9  |
| 東京-5  | ロジポート流山B棟           | 千葉県流山市     | 133,414           | 100.0        | 26,600           | 30,200           | 8.4   | 11.9 | 4.8    | 2.3  |
| 東京-6  | ロジポート東扇島A棟          | 神奈川県川崎市    | 100,235           | 100.0        | 19,000           | 19,800           | 6.0   | 33.2 | 5.0    | 6.5  |
| 東京-7  | ロジポート東扇島B棟          | 神奈川県川崎市    | 117,546           | 100.0        | 19,120           | 21,600           | 6.0   | 29.2 | 5.5    | 6.2  |
| 東京-8  | ロジポート東扇島C棟          | 神奈川県川崎市    | 116,997           | 100.0        | 23,700           | 25,700           | 7.5   | 18.8 | 4.9    | 6.3  |
| 東京-9  | ロジポート川越             | 埼玉県川越市     | 50,742            | 100.0        | 11,950           | 12,200           | 3.8   | 9.5  | 4.7    | 4.4  |
| 東京-11 | ロジポート柏沼南            | 千葉県柏市      | 40,878            | 100.0        | 9,300            | 10,400           | 2.9   | 2.0  | 5.1    | 1.6  |
| 東京-12 | ロジポート狭山日高           | 埼玉県日高市     | 23,570            | 100.0        | 6,430            | 6,570            | 2.0   | 4.5  | 4.6    | 3.5  |
| 東京-13 | 東扇島（底地）             | 神奈川県川崎市    | -                 | 100.0        | 1,189            | 1,570            | 0.4   | -    | 3.8    | -    |
| 東京-14 | 取得予定資産<br>ロジポート川崎ベイ | 神奈川県川崎市    | 289,164           | 40.0         | 32,200           | 34,160           | 10.1  | 1.1  | 4.3    | 3.3  |
| 東京-15 | 取得予定資産<br>ロジポート新守谷  | 茨城県つくばみらい市 | 37,089            | 100.0        | 8,580            | 9,110            | 2.7   | 0.9  | 4.9    | 0.9  |
| 大阪-1  | ロジポート堺南島町           | 大阪府堺市      | 30,696            | 100.0        | 8,150            | 8,510            | 2.6   | 3.7  | 4.8    | 6.5  |
| 大阪-2  | ロジポート堺築港新町          | 大阪府堺市      | 20,428            | 100.0        | 4,160            | 4,720            | 1.3   | 1.9  | 5.3    | 7.6  |
| 大阪-3  | ロジポート大阪大正           | 大阪府大阪市     | 117,037           | 62.5         | 17,655           | 18,700           | 5.6   | 2.4  | 4.6    | 8.4  |
| 大阪-5  | 取得予定資産<br>ロジポート尼崎   | 兵庫県尼崎市     | 259,004           | 51.0<br>49.0 | 24,582<br>23,618 | 28,300<br>27,800 | 15.2  | 2.7  | 5.3    | 6.2  |
| 大阪-6  | 取得予定資産<br>ロジポート堺    | 大阪府堺市      | 115,552           | 100.0        | 12,075           | 12,800           | 3.8   | 3.3  | 4.8    | 8.7  |
| 合計/平均 |                     |            | 1,902,508         |              | 317,829          | 350,440          | 100.0 | 9.1  | 4.9    | 2.7  |

# ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

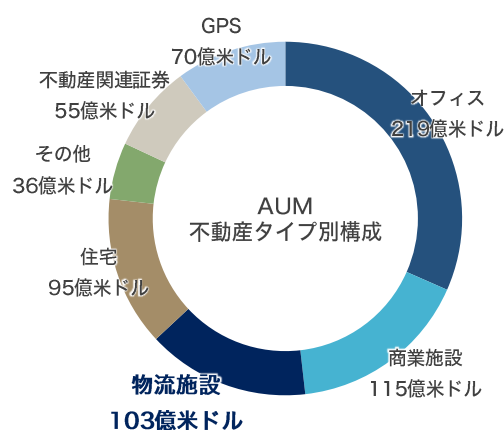
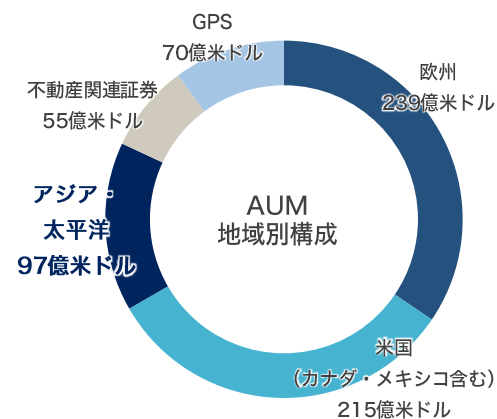


世界有数の不動産投資顧問会社

**AUM (運用資産残高) 規模**  
約 **695** 億米ドル

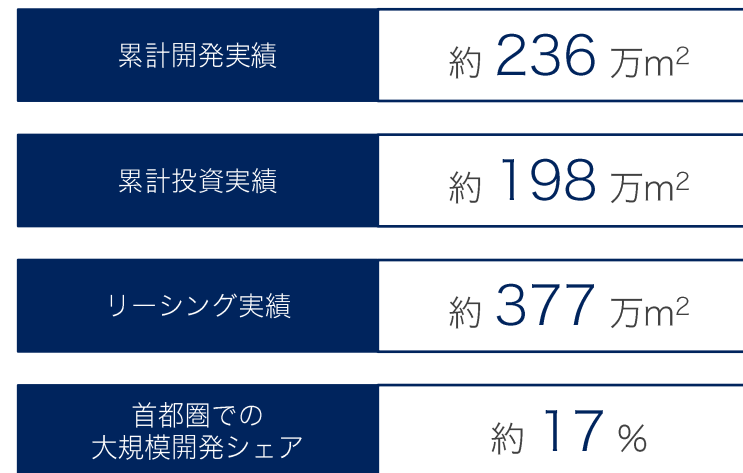
**グローバルネットワーク**  
17 か国 / 24 拠点  
従業員 **800** 名以上

**投資家からの信任**  
450 以上のプロ投資家  
(世界30か国の政府資金、年金基金、保険会社及び事業会社等含む)



## 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



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)

**事業規模**  
売上高 (2019年度)  
約 **71** 億米ドル

**グローバルネットワーク**  
約 **80** か国  
従業員約 **93,000** 人

**時価総額**  
約 **90** 億米ドル  
(ニューヨーク証券取引所上場)

## 開発・投資面積 (累積ベース)





# 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



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

# 注記 (1/8)

## 8ページ

- (\*) 「**アクティブ運用**」とは、安定稼働物件を長期保有するといった受け身の運用ではなく、ポートフォリオレベル、アセットレベルで付加価値創出の機会を発見し、収益力強化に積極的に結び付けていく本投資法人の運営手法を総称したものです。以下同じです。
- (\*) 「**各期末の「1口当たりNAV」**」とは、各期末の純資産総額から分配金額を減算し、各期末の保有資産の含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。以下同じです。**今回公募増資後の「1口当たりNAV」**は、2020年2月期末の純資産総額から2020年2月期の分配金額を減算し、2020年2月期末の保有資産の含み益を加えた金額に今回公募増資における発行価額の総額並びに取得予定資産の含み益を加え、2020年8月17日に決定した「住之江（底地）」（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡後による含み益の減少を加味した金額を、今回公募増資後の発行済投資口総数で除した見込額をいいます。「今回公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本件第三者割当における発行価額の総額を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2020年7月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。
- (\*) 「**今回公募増資後**」とは、今回公募増資に係る払込み、本借入れの実行、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡が全て完了した時点をいいます。以下同じです。
- (\*) 「**今回公募増資**」とは、2020年8月17日（月）開催の本投資法人役員会決議に基づいて行われる、公募による新投資口発行（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集並びに国内一般募集に伴って行われるオーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）を総称していいます。
- (\*) 「**含み益**」とは、各資産の各期末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額（取得予定資産については取得時の鑑定評価額と取得予定価格に諸費用等を加えて試算した価格との差額）の総額をいいます。取得予定資産の「**鑑定評価額**」は、「ロジポート川崎ベイ（準共有持分40%）」及び「ロジポート新守谷」については、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し、2020年6月30日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を使用し、「ロジポート尼崎（準共有持分49%）」及び「ロジポート堺（準共有持分50%）」については、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し、2020年6月30日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を使用しています。
- (\*) 「**本借入れ**」とは、本投資法人が、今回公募増資に伴い、取得予定資産の取得資金に充当するために予定している借入れをいいます。以下同じです。本借入れの金額は、本募集等における手取金の額等を勘案したうえ、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。

## 9ページ(1/2)

- (\*) 「**鑑定NOI利回り**」は、各時点において取得予定であった資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点におけるこれらの資産の鑑定NOI利回りの平均値をい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出に際しては、底地を除いています。
- (\*) 「**インプライドキャップレート**」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。  
インプライドキャップレート = [対象となる物件の鑑定NOIの合計額 / {本投資法人の投資口の時価総額 + 有利子負債総額 + 信託預かり敷金及び保証金総額 - (現金及び預金 + 信託現金及び信託預金)}]
- (\*) 「**鑑定NOI**」とは、各時点における不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。
- (\*) **2017年2月物件取得決定時点及び2018年2月物件取得決定時点のインプライドキャップレート**の計算においては、それぞれ以下の数値を使用しています。  
鑑定NOIの合計額：2017年2月物件取得決定時点及び2018年2月物件取得決定時点で保有する資産に係る鑑定NOIの合計額を使用しています。  
本投資法人の投資口の時価総額：2017年2月28日及び2018年2月28日の終値を基に計算しています。  
有利子負債総額：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額を使用しています。  
信託預かり敷金及び保証金総額：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の信託預かり敷金及び保証金総額を使用しています。  
現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を使用しています。
- (\*) **第1回公募増資決定時点のインプライドキャップレート**の計算においては、以下の数値を使用しています。  
鑑定NOIの合計額：2019年5月21日時点で保有する資産に加えて、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了したものと計算しています。  
本投資法人の投資口の時価総額：2019年5月21日の終値を基に計算しています。  
有利子負債総額：2019年2月期末（第6期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した時点の有利子負債総額を使用しています。  
信託預かり敷金及び保証金総額：2019年2月期末（第6期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了し各信託預かり敷金及び保証金が増減したものと計算しています。  
現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年2月期末（第6期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」の譲渡代金を加算し、「ロジポート堺築港新町」の取得代金及び2019年2月期に係る分配金を減算した上で、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート堺築港新町」の信託預かり敷金及び保証金見合いの現金を加減した金額を使用しています。

# 注記 (2/8)

## 9ページ(2/2)

(\*) 第2回公募増資決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2019年9月4日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2019年9月4日の終値を基に計算しています。

有利子負債総額：2019年8月期末（第7期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した時点の有利子負債総額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2019年8月期末（第7期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」の取得により、各信託預かり敷金及び保証金が増減したものと計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年8月期末（第7期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート平塚新町」の信託預かり敷金及び保証金見合いの現金、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡代金、「ロジポート堺築港新町」の取得代金、並びに借入金の期限前弁済1,390百万円を加減した金額を使用しています。

(\*) 今回公募増資決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2020年2月末日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2020年7月17日の終値を基に計算しています。

有利子負債総額：2020年2月期末（第8期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2020年2月期末（第8期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額を使用しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2020年2月期末（第8期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を使用しています。

(\*) 「第1回公募増資」とは、2019年5月21日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいい、「第2回公募増資」とは、2019年9月4日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。

(\*) グラフにおける「130bps」とは、今回公募増資決定時点における「イールドギャップ」を意味します。「イールドギャップ」とは、各時点において取得予定であった資産又は取得予定資産に係る鑑定NOI利回り（小数第2位を四捨五入した後の数値）から、同時点におけるインプライドキャップレート（小数第2位を四捨五入した後の数値）を控除した数値をいいます。

## 10ページ

(\*) 「東京エリア」とは、東京60km圏内（JR東京駅から半径60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から半径45km圏内）の地域をいいます。以下同じです。

(\*) 「平均築年数」とは、各取得予定資産の築年数を取得予定価格で加重平均して算出した取得予定資産の数値をいいます。

(\*) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日）から2020年6月30日までの期間を算出しています。

(\*) 「賃料ギャップ」とは、各取得予定資産に係る現行賃料単価と鑑定評価賃料単価の差額を、現行賃料単価で除して算出した数値を、取得予定資産の倉庫部分の賃貸面積で加重平均して算出した数値をいいます。

以下に記載のとおり、本投資法人が鑑定評価賃料単価に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。

(\*) 取得予定資産に係る「現行賃料単価」とは、取得予定資産の各テナントと2020年6月末日時点で有効に締結済みの賃貸借契約に記載された倉庫部分の賃料相当額を基に、倉庫部分の賃貸面積で加重平均して算出された1坪当たりの月額賃料単価（フリーレント、その他一時的な賃料の減額等は考慮していません。）をいいます。

(\*) 「鑑定評価賃料単価」とは、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。なお、鑑定評価賃料単価は、各取得予定資産につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに各取得予定資産の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、各取得予定資産について、鑑定評価賃料単価に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、鑑定評価賃料単価は各不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。

(\*) 「含み益率」とは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「含み益率」= (各取得予定資産の鑑定評価額の総額 - 各取得予定資産の取得予定価格の総額) / 各取得予定資産の取得予定価格の総額

(\*) 「鑑定評価額」は、42頁の「含み益」に係る注記に記載の鑑定評価額を使用しています。

## 11ページ

(\*) 「取得予定資産及び保有資産の所在地」の地図は、それぞれ東京エリアと大阪エリアの概略地図であり、本投資法人の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産の所在地を示したものです。

(\*) 「資産規模」は、今回公募増資後における保有資産の取得（予定）価格（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の合計をいいます。

# 注記 (3/8)

## 12ページ

- (\*) 「消費物流」とは、製品や商品の出荷から、物流施設・小売店を経由し、又は、物流施設のみを経由して小売店を経由せずに消費者へ運送する物流をいいます。以下同じです。
- (\*) 「消費物流荷物」とは、保有資産のテナントが取り扱う荷物のうち、原材料等の生産財以外の消費財をいい、「消費物流荷物比率」とは、対象物件のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、各物件の倉庫部分に係る賃貸面積の合計に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合を算出し、小数第2位を四捨五入した数値をいいます。以下同じです。
- (\*) 取得予定資産における消費物流荷物比率は、2020年6月末日時点の数値です。また、今回公募増資後のポートフォリオ全体における消費物流荷物比率は、保有資産については2020年2月期末時点の数値、取得予定資産については2020年6月末日時点の数値を合算して算出しています。
- (\*) グラフは、取得予定資産及び今回公募増資後におけるポートフォリオ全体について、各物件のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて「日用品」、「EC」、「衣料品」、「家電・精密機器」、「家具」、「食品・飲料」、「医薬品」、「その他」及び「原材料」の各項目に分類した上で、各物件の倉庫部分に係る賃貸面積の合計に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数第2位を四捨五入）を示したものです。

## 13ページ、15ページ、16ページ、17ページ

- (\*) 「テナント比率」とは、当該物件のテナントの業種を分類した上で、当該物件の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該業種のテナントへの倉庫部分に係る賃貸面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。
- (\*) 「荷物比率」とは、当該物件のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、当該物件の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。
- (\*) 「3PL（サードパーティロジスティクス）」とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。以下同じです。
- (\*) 「NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (\*) 「延床面積」は、賃貸対象外の附属建物の面積を除いています。
- (\*) 「稼働率」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (\*) 「PML値」は当該物件に係る「地震リスク評価報告書」によるものです。

## 14ページ

- (\*) 「神奈川湾岸エリア」とは、川崎市川崎区、横浜市鶴見区、神奈川区、中区及び金沢区並びに横須賀市をいいます。
- (\*) 「市場規模」は、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」ということがあります。）の調査に基づく神奈川湾岸エリアの中大型物流施設の2019年の供給量（賃貸面積）のストックの合計を記載しています。
  - (\*) 「中大型物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設をいいます。
- (\*) 「空室率」は、CBREの調査に基づく神奈川湾岸エリアの中大型物流施設の空室面積を同社調査に基づく貸室面積で除した2019年12月31日時点の数値です。

## 18ページ

- (\*) 「COVID-19」とは、新型コロナウイルス感染症をいいます。以下同じです。
- (\*) 「ポートフォリオ稼働率の推移」のグラフのうち、第1期から第8期までの数値はポートフォリオの期中平均稼働率の推移を示しており、2020年6月末の数値は2020年6月末日時点のポートフォリオの稼働率を示しています。
  - (\*) 「期中平均稼働率」とは、本投資法人の各期に含まれる各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期に含まれる各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合につき、各期毎に平均した数値です。
    - (\*) 2020年6月末日時点のポートフォリオの稼働率は、取得予定資産を含めた数値を記載しています。
  - (\*) 「定期借家物件」とは、各期における保有資産のうち、「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」、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」を除く物件をいいます。但し、第10期については、取得予定資産を含みます。
  - (\*) 「賃料改定率」とは、各期中に定期賃貸借契約の更新等により賃料を改定した際の当該契約に係る賃料増減率（各期に賃料改定がされた物件の倉庫部分に係る月額賃料の変動分相当額／改定前の倉庫部分に係る月額賃料の総額）を、各契約に係る倉庫部分の賃貸面積で加重平均して得られる数値をいいます。
  - (\*) 「賃料改定率（定期借家物件）の推移」のグラフにおける「内定済」には、「内定率」に該当する数値を記載しています。「内定率」とは、各期において定期賃貸借契約の賃貸借期間が満了する契約に係る倉庫部分の賃貸面積のうち、2020年7月末日時点において新たな契約の締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済みの定期賃貸借契約に係る倉庫部分の賃貸面積の割合をいいます。
  - (\*) 「賃料回収率」、「解約件数」及び「支払猶予を認めた賃貸面積」は、2020年1月1日から2020年6月末日までの期間における各保有資産の貸室部分の集計値を記載しており、取得予定資産を含めた数値を記載しています。「支払猶予を認めた賃貸面積」は、2020年6月末日時点におけるポートフォリオの総賃貸面積に対する割合を記載しています。
  - (\*) 月額賃料増額及び賃貸借期間の延長に合意しつつ、現行月額賃料を1年間半額に減額する旨合意した事例が1件ありました。

# 注記 (4/8)

## 19ページ

- (\*) 「**超過収益**」とは、リースアップ案件、底地の再開発案件等、物件のバリュアアップ（価値向上）や開発利益により本投資法人が得られる収益を意味します。以下同じです。
- (\*) 「**リースアップ案件**」とは、リーシング活動により、資産の稼働率を上昇させる取組みを行うことにより、物件の価値向上を目指す案件をいいます。以下同じです。
- (\*) 「**バリューアッド投資**」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の案件や、再開発や増築余地のある案件に投資を行い、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントにより付加価値を創出して超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。以下同じです。
- (\*) 「**ラサールグループ**」とは、2019年12月末日時点において、運用資産残高が約695億米ドルであり、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点において機関投資家を中心としたプロ投資家に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社であるラサールインベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心とする企業グループをいいます。以下同じです。
- (\*) 「**TMK**」とは、特定目的会社を意味します。以下同じです。
- (\*) 「**ラサールグループのリーシング力を活用し、早期安定稼働を実現**」内の数値は、倉庫区画の稼働率を記載しています。
- (\*) 「**含み益の獲得**」には、以下の金額を記載しています。
  - (\*) 「**取得（予定）価格**」については、「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分51%の取得価格（24,582百万円）及び「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分49%に係る取得予定価格（23,618百万円）の合計額（482億円）を記載しています。
  - (\*) 「**鑑定評価額**」については、「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分51%に係る2020年2月期末時点における鑑定評価額（28,300百万円）及び不動産信託受益権の準共有持分49%に係る2020年6月30日を価格時点とする鑑定評価額（27,800百万円）の合計額（561億円）を記載しています。

## 20ページ

- (\*) 本投資法人は、「ロジポート大阪ベイ」の取得に係る優先交渉権を付与されていますが、2020年8月17日現在、その取得を決定しているものではありません。また、本投資法人は、将来において、優先交渉権の内容を変更し、優先交渉権の行使の期間が満了し、また優先交渉権を放棄することがあります。したがって、本物件について、その取得が保証されているものではありません。
- (\*) 「**長期契約**」とは、期間1年以上の賃貸借契約を意味し、「**長期契約率**」とは、倉庫部分に係る賃貸可能面積に対する長期契約を締結済みの賃貸借契約に係る倉庫部分の賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 21ページ

- (\*) 「**リースバック期間**」とは、本投資法人が取得した底地の売主が、譲渡と同時に当該底地を本投資法人から賃借する期間をいいます。
- (\*) 「**開発SPC**」とは、建物及び土地の開発及び保有を目的とするSPC（特別目的会社）をいいます。
- (\*) 本投資法人は、2020年8月17日現在、開発SPCへの出資を決定しておらず、また開発後の物件の取得に係る優先交渉権の取得につき何ら決定していません。将来において、その出資又は取得が保証されているものでもありません。

## 23ページ

- (\*) 「**世界におけるEC市場規模の推移**」のグラフは、Euromonitor Internationalが調査した世界の各地域の電子商取引（EC）の小売の取引額（消費税を除き、またインフレーションによる影響を除いています。以下本項目において「市場規模」といいます。）を示したものです。Euromonitor Internationalの調査は、各国について実施した調査結果と、Euromonitor Internationalが一定の前提（当該国の消費文化及び発展度合い等）を基に構築した定式に基づき市場規模を推測したものが含まれます。なお、グラフ内の「**取引額**」は、各年の直近年における単一の換算レートを用いて現地通貨から米ドルに換算しており、当該年における換算レートの変動による影響は考慮していません。
- (\*) 「**日本におけるEC市場規模の推移**」のグラフは、Euromonitor Internationalが調査した日本の電子商取引（EC）の小売の取引額（消費税を除き、またインフレーションによる影響を除いています。以下本項目において「市場規模」といいます。）を示したものです。Euromonitor Internationalの調査は、各国について実施した調査結果と、Euromonitor Internationalが一定の前提（当該国の消費文化及び発展度合い等）を基に構築した定式に基づき市場規模を推測したものが含まれます。なお、グラフ内の「**取引額**」は、日本の直近年における単一の換算レートを用いて日本円から米ドルに換算しており、当該年における換算レートの変動による影響は考慮していません。
- (\*) **2020年から2024年までの数値**は、Euromonitor Internationalが、統計的手法及び需給モデル並びに各国の市場の観測を組み合わせた方法を基にした予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (\*) 「**年平均成長率**」とは、世界の各地域又は日本の電子商取引（EC）の市場規模の2005年から2019年までの複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出したものをいいます。

# 注記 (5/8)

## 24ページ

- (\*) 「前年同月比の国内消費動向の短期的な変化」のグラフは、JCBのクレジットカードの利用情報のうち、無作為に抽出された国内の会員約100万人分の情報を基に、2015年4月の消費水準を100とし各月の消費量を指数化したもののうち、2020年2月から2020年5月までの各月の消費量につき、それぞれ前年同月からの増減割合を示したものです。
- (\*) 「総合」とは、当該会員約100万人分の情報に基づき、JCBのクレジットカードを利用して行われた消費全体を表す指数を意味します。
- (\*) 「リテール」とは、「総合」に含まれる消費のうち、物販に限定したものを表す指数を意味します。
- (\*) 「サービス」とは、「総合」に含まれる消費のうち、サービス業のみに限定したものを表す指数を意味します。
- (\*) 「EC」とは、「総合」に含まれる消費のうち、電子商取引（いかなる小売業者に対する消費であるかは問いません。）を表す指数を意味します。
- (\*) 「ECの国内販売高推移の長期見通し（品目別）」のグラフは、Statistaが各国の統計情報、第三者機関の調査結果及び専門家との面談に基づき算出した日本における電子商取引（EC）による販売高（消費税を含みますが、運送費用は含みません。）の推移を示したものです。
- (\*) 本項目における「EC」は、電子的な方法により企業が商品を消費者に対して販売することをいい、コンピューター及びモバイル端末経由で商品を購入することを含みます。また、音楽・電子書籍等の電子的媒体に係る取引、航空券等の電子的に提供されるサービスに係る取引、企業間の取引、中古品の取引及び消費者間の取引を含みません。
- (\*) 取引額は、Statistaによって設定された換算レートを用いて米ドルから日本円に換算しており、換算レートの変動による影響は考慮していません。本グラフにおける換算レートは1ドル=112.17円です。
- (\*) 2020年から2024年までの数値は、Statistaが市場傾向の分析と統計的・数学的な予測技術を組み合わせた方法に基づき算出した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

## 25ページ

- (\*) 「企業の今後の倉庫の新設・移転などの計画」の円グラフは、CBREが、日本において物流施設（自社所有又は賃貸を問いません。）を利用する企業（物流業者及び荷主企業）に対して実施したWebアンケートのうち、倉庫の新設・移転の計画の有無に係る質問に対する回答数を割合で示したものです。棒グラフは、倉庫の新設・移転の計画があると回答した企業に対する、面積及び拠点数のそれぞれの増減に係る質問に対する回答数を割合で示したものです。調査実施期間は、2020年3月4日から2020年3月19日であり、有効回答数は、336社（内訳：物流業者242社、荷主企業94社）です。
- (\*) 「COVID-19の拡大が物流に与える中長期的な変化、影響」のグラフは、CBREが、日本において物流施設（自社所有又は賃貸を問いません。）を利用する企業（物流業者及び荷主企業）に対して実施したWebアンケートのうち、COVID-19の拡大により中長期的に変化・影響があると思われる項目に係る質問に対する回答数（複数選択可）を割合で示したものです。調査実施期間は、2020年3月4日から2020年3月19日であり、有効回答数は、336社（内訳：物流業者242社、荷主企業94社）です。
- (\*) 本アンケートは緊急事態宣言が発令された2020年4月7日より前の時点に行われたものです。

## 26ページ

- (\*) グラフ中の物流施設の新規需要とは、CBREにおいて算出した、2007年第1四半期（2007年1月1日から2007年3月末日まで）から2020年第1四半期（2020年1月1日から2020年3月末日まで）の各四半期における首都圏の物流施設の新規需要を坪数により示したものです。調査対象となる物流施設の範囲と新規需要の算出方法はCBREの独自の調査に基づくものです。
- (\*) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。以下同じです。
- (\*) グラフ中の機械受注額（運輸業・郵便業）については、内閣府経済社会総合研究所の機械受注統計調査における、2007年第1四半期（2007年1月1日から2007年3月末日まで）から2020年第1四半期（2020年1月1日から2020年3月末日まで）までの各四半期における、運輸業者及び郵便業者が需要者として機械製造業者に対して発注した設備用機械類の金額の推移を示したものです。調査対象は、機械等を製造する企業のうち主要なもの280社であり、当該業者からの回答に基づき、受注金額を集計しています。なお、調査対象機種は、原動機、重電機、電子・通信機械、産業機械、工作機械、鉄道車両、道路車両、航空機及び船舶であり、運輸業者及び郵便業者が物流施設における倉庫作業の省人化・自動化の目的で発注した設備用機械の受注金額を示すものではありません。
- (\*) 「需要者」とは、調査対象企業に対して直接注文を行った者をいいます。但し、代理店、建設業者又はリース業者を通じて注文する場合には、当該機械を最終的に需要する者を「需要者」としています。

## 27ページ、28ページ

- (\*) 「スペース需給の動向と中期予測」のグラフは、首都圏及び大阪圏の中大型施設の新規供給、新規需要及び空室率を表したものです。
- (\*) 「大阪圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。以下同じです。
- (\*) 「中大型施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設をいい、物流会社が保有する賃貸用物流施設は含まれません。
- (\*) 「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積の合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- (\*) 「空室率」とは、CBREの調査に基づく賃貸物流施設の空室面積を同社調査に基づく貸室面積で除した値です。空室率は、各年の集計では、各年12月末日時点において集計した結果を記載しています。各四半期の集計では、3月末、6月末、9月末及び12月末時点での集計結果を記載しています。なお、「空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まず、「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- (\*) 「実質賃料指数及び空室率の推移」のグラフは、首都圏及び大阪圏の大型マルチテナント型施設の実質賃料指数及び空室率を表したものです。
- (\*) 「大型マルチテナント型施設」とは、延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された物流施設をいいます。以下同じです。
- (\*) 「実質賃料指数」とは、調査時点で新規契約を締結する場合に想定される1坪あたりの賃料（共益費を含みます。）をいいます。当該数値は、契約期間及びフリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基にCBREが算出した指数です。
- (\*) 「大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移」のグラフは、首都圏及び大阪圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移を表したものです。

# 注記 (6/8)

## 29ページ

- (\*) 調査対象はアセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金不動産、不動産賃貸など193社であり、ここではかかる調査対象を「不動産投資関係者」と総称しています。以下同じです。
- (\*) 「今後1年間でCOVID-19が各アセットに与える影響」のグラフは、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資関係者193社を対象として実施したアンケートのうち、今後1年間の市場動向を念頭においたCOVID-19の各アセットに及ぼす影響に係る質問に対する回答数を割合で示したものです。調査時点は、2020年4月1日であり、本調査の有効回答数は、129社です。
- (\*) 「COVID-19の流行が収束した場合の各アセットの見通し」のグラフは、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資関係者193社を対象として実施したアンケートのうち、COVID-19の流行が収束したと仮定した場合における各アセットの見通しに係る質問に対する回答数を割合で示したものです。調査時点は、2020年4月1日であり、本調査の有効回答数は、127社です。

## 30ページ

- (\*) 「現在の不動産取引市場をどう見るか」のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、現在の不動産取引市場をどう見るかとの質問に対する回答数を割合で示したものです。
- (\*) 「取得意欲について」のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、取得意欲についての質問に対する回答数を割合で示したものです。
- (\*) 「COVID-19終息後の不動産取引市場について」のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、COVID-19終息後の不動産取引市場についての質問に対する回答数を割合で示したものです。
- (\*) 「COVID-19終息後の不動産価格について」のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、COVID-19終息後の不動産価格についての質問に対する回答数を割合で示したものです。
- (\*) 調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日であり、回答数は173社（184名）です。
- (\*) 四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

## 32ページ(1/2)

- (\*) 「取得/譲渡（予定）価格合計」とは、2020年2月期末、取得予定資産及び今回公募増資後については取得（予定）価格を記載しており、譲渡予定資産については左側に取得価格、右側に譲渡予定価格を記載しています。
- (\*) 「鑑定評価額合計」は、以下の金額を記載しています。
  - (\*) 2020年2月期末の「鑑定評価額合計」は、同期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計額を記載しています。
  - (\*) 取得予定資産の「鑑定評価額合計」は、42頁の「含み益」に係る注記に記載の鑑定評価額の合計額を記載しています。
  - (\*) 譲渡予定資産の「鑑定評価額合計」は、譲渡予定資産に係る2020年2月期末時点の鑑定評価額を記載しています。
  - (\*) 今回公募増資後の「鑑定評価額合計」は、2020年2月期末時点の「鑑定評価額合計」と取得予定資産の「鑑定評価額合計」の合計額から譲渡予定資産の「鑑定評価額」を控除した金額を記載しています。
- (\*) 「含み益/譲渡差額」は、譲渡予定資産については譲渡差額を記載し、それ以外については含み益を記載しています。
  - (\*) 「譲渡差額」は、譲渡予定価格と2020年2月期末時点の譲渡予定資産の帳簿価格との差額をいいます。
- (\*) 「鑑定NOI利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しており、算出に際しては、底地を除いています。
  - (\*) 2020年2月期末及び今回公募増資後における「鑑定NOI利回り」は、各時点における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における鑑定NOI利回りの平均値をいいます。
  - (\*) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を当該資産の取得予定価格で加重平均した、各時点における取得予定資産の鑑定NOI利回りの平均値をいいます。
- (\*) 「償却後利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - (\*) 2020年2月期末及び今回公募増資後における「償却後利回り」は、各時点における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における償却後利回りの平均値をいいます。
  - (\*) 取得予定資産の「償却後利回り」は、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得予定価格に対する比率を各取得予定資産の取得予定価格で加重平均した、各取得予定資産の償却後利回りの平均値をいいます。
  - (\*) 譲渡予定資産の「償却後利回り」は、譲渡予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得価格に対する比率を記載しています。

# 注記 (7/8)

## 32ページ(2/2)

- (\*) 「稼働率」及び「平均築年数」は、取得予定資産、譲渡予定資産及び今回公募増資後の数値については、2020年6月30日時点の数値を基に記載しています。
- (\*) 「総資産LTV」とは、総資産のうち借入金及び投資法人債等の有利子負債の占める割合をいい、以下、単に「LTV」ということがあります。以下同じです。
- (\*) 今回公募増資後のLTVは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (\*) 今回公募増資後のLTV =  $(\text{今回公募増資後の有利子負債総額} / \text{今回公募増資後の総資産見込額}) \times 100$
- (\*) 「今回公募増資後の有利子負債総額」は、2020年2月期末（第8期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入れの実行を前提とした、2020年2月期末から今回公募増資後までの有利子負債増減額（以下「本有利子負債増減額」といいます。）を加除した数値を指します。但し、最終的な本借入れによる借入金の額は、今回公募増資における手取金の額等を勘案した上、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。「今回公募増資後の総資産見込額」には、今回公募増資における発行価額の総額を含むものとして計算しています。
- (\*) 「今回公募増資における発行価額の総額」は、42頁の「各期末の1口当たりNAV」に係る注記に記載の見込額を使用しています。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが当該記載の数値よりも高くなることがあります。また、実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは表中に記載の数値よりも低くなる場合があります。
- (\*) 「上位5物件比率」及び「投資エリア比率」は、取得（予定）価格ベースで算出しています。
- (\*) 「総テナント社数」は、名寄せ前の数値を記載しています。なお、「ロジポート尼崎」のテナント13社は、2020年2月期末時点及び取得予定資産の総テナント社数の双方に計上されているため、今回公募増資後のテナント数は、重複する当該13社を除外して算出しており、2020年2月期末時点及び取得予定資産の総テナント数を合計し、譲渡予定資産のテナント数を控除した数値とは必ずしも一致しません。

## 33ページ

- (\*) 「ポートフォリオ戦略」とは、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの強化と含み益の実現を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「アセット戦略」とは、稼働率の向上と賃料単価増額を通じて保有物件の付加価値を創出する本投資法人の独自の戦略をいいます。

## 34ページ

- (\*) 「京都案件」、「ロジポート加須」、「スポンサー計画中案件」及び「ロジポート大阪ベイ」については、2020年8月17日現在、その取得を決定しているものではありません。これらの物件について、本投資法人による取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。
- (\*) 「スポンサーパイプラインモデル」とは、スポンサーの開発案件を安定稼働後に取得する外部成長戦略をいいます。

## 35ページ

- (\*) 「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利」、「投資法人債比率」、「鑑定LTV」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」及び「固定金利比率」は、42頁の「各期末の1口当たりNAV」に係る注記に記載の「今回公募増資における発行価額の総額」及び本借入れの実行を前提に算定した今回公募増資後の数値の見込額です。実際の今回公募増資における発行価額の総額が見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も変動することがあります。その場合、当該数値（見込額）の前提となる最終的な本借入れによる借入金の額が変動し、その結果「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利」、「投資法人債比率」、「鑑定LTV」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」及び「固定金利比率」は上記と異なる数値となる場合があります。
- (\*) 「信用格付」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (\*) 「加重平均調達金利」とは、各有利子負債に係る調達金利を有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- (\*) 「コミットメントライン」とは、本投資法人が2020年2月28日付で締結した、株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケーション方式のコミットメントライン契約をいいます。コミットメント期間は2020年3月1日から2021年2月28日までです。
- (\*) 「投資法人債比率」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に対する発行済投資法人債の総額の比率をいいます。
- (\*) 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 鑑定LTV =  $(\text{今回公募増資後の有利子負債総額} / (\text{今回公募増資後の総資産見込額} + \text{今回公募増資後における保有資産に係る含み益の合計額})) \times 100$
- (\*) 本投資法人は、LTVにつき、原則として60%を上限としますが、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。本投資法人がLTVにつき当面の水準とする40%~45%の水準を「巡航LTV水準」ということがあります。
- (\*) 「平均負債残存年数」は、2020年9月4日時点における今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の返済期限までの年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (\*) 「平均負債年数」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の当初調達日から返済期限までの年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (\*) 「固定金利比率」とは、今回公募増資後の固定金利の有利子負債総額を、今回公募増資後の有利子負債総額で除した値をいいます。

## 36ページ

- (\*) 資産運用報酬の計算における「1口当たりNAV」とは、各計算期間の直前の決算期末日におけるNAVを当該計算期間の直前の決算期末日における発行済投資口数で除して得られる値をいいます。当該計算期間の直前の計算期間において、投資口の分割又は併合、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行により発行済投資口数が変動した場合には、規約において定められる調整がなされます。



# 注記 (8/8)

## 40ページ

- (\*) 「**累積開発実績**」とは、2020年2月末日時点までにラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドにおいて開発済みの物流施設及び今後開発予定の物流施設に係る延床面積の累計をいいます。
- (\*) 「**累積投資実績**」とは、2020年2月末日時点までにラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドにおいて投資及び取得した物流施設（既に売却した物流施設を含みます。）の延床面積の累計をいいます。但し、ラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドが過去に投資、取得及び開発した物流施設を再度投資及び取得した場合の当該物流施設の延床面積の累計を除外しています。
- (\*) 「**リーシング実績**」とは、2020年2月末日時点までにラサールグループによるリーシングの結果として賃貸された累計の延床面積をいいます。
- (\*) 「**延床面積**」は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記簿上の面積と一致しない場合があります。
- (\*) 「**豊富な開発・投資・リーシング実績**」に記載の**各数値**は、開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点としています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に譲渡した資産を含みます。「**首都圏での大規模開発シェア**」とは、CBRE「物流マーケットデータ（2019年12月末日時点）」を基に本資産運用会社にて算定した数値であり、1987年～2019年12月までに竣工した物件で、首都圏で民間会社上位10社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設の延床面積の合計に占める、ラサールグループにより開発された延床面積の、2019年12月末日時点における割合を表しています。共同開発物件については、各民間会社において重複して計上しています。

## 41ページ

- (\*) 開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点としています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に譲渡した資産も含みます。