

2025年2月期（第18期）決算説明資料
ラサールロジポート投資法人

2025年4月21日



目次

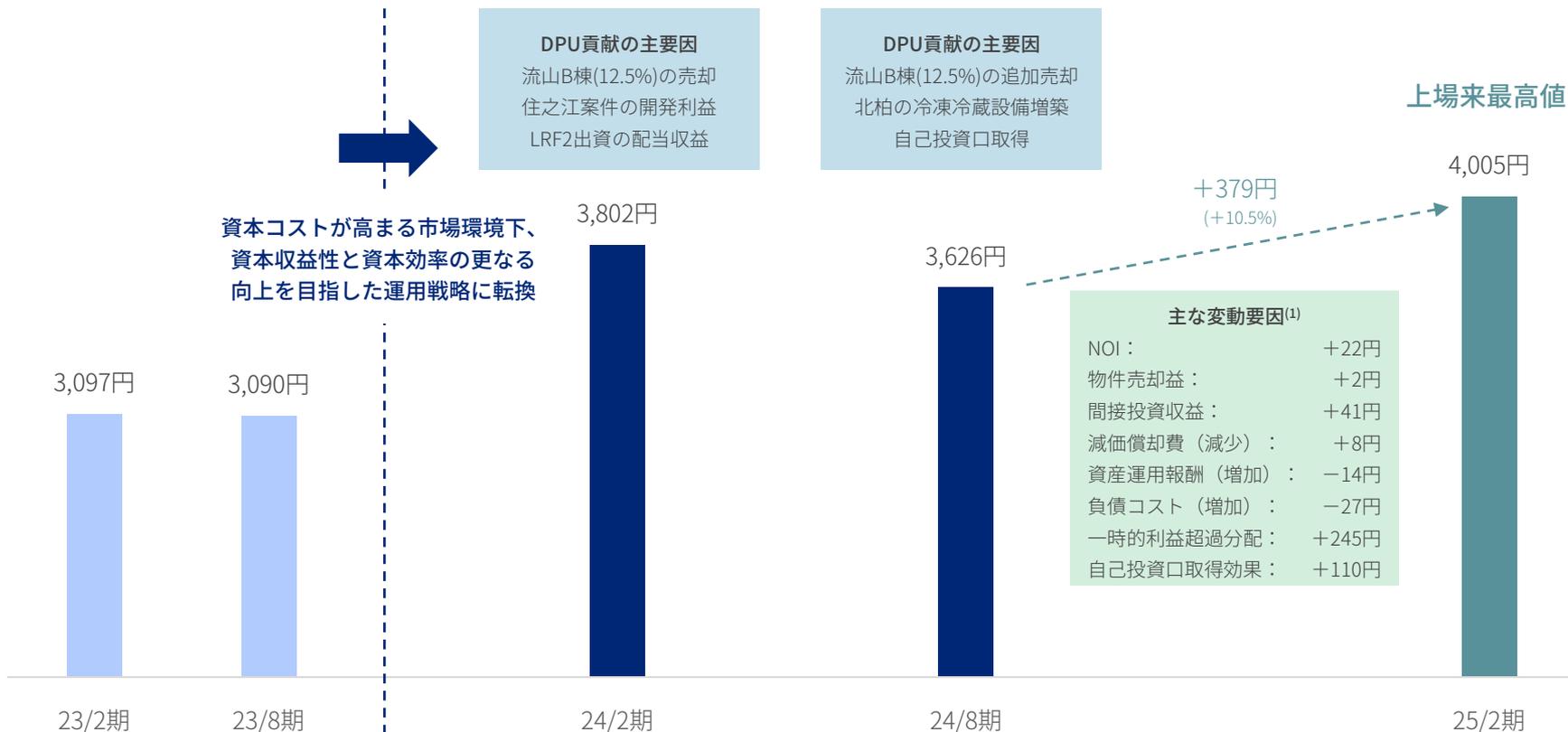
1	ファンド・パフォーマンス	P 3
2	企業価値向上に向けた戦略フレームワーク	P 8
3	ポートフォリオ・マネジメント	P 15
4	資本戦略	P 20
5	アセット・マネジメント	P 25
6	バリューアッド戦略	P 29
7	バランスシート	P 34
8	NZCに向けた取組み	P 36
9	付属資料	P 38

1

ファンド・パフォーマンス

1口当たり分配金：実績

過去3年の実績推移



注1：主な要因のみ抽出しているため差額合計値とは一致しない可能性があります

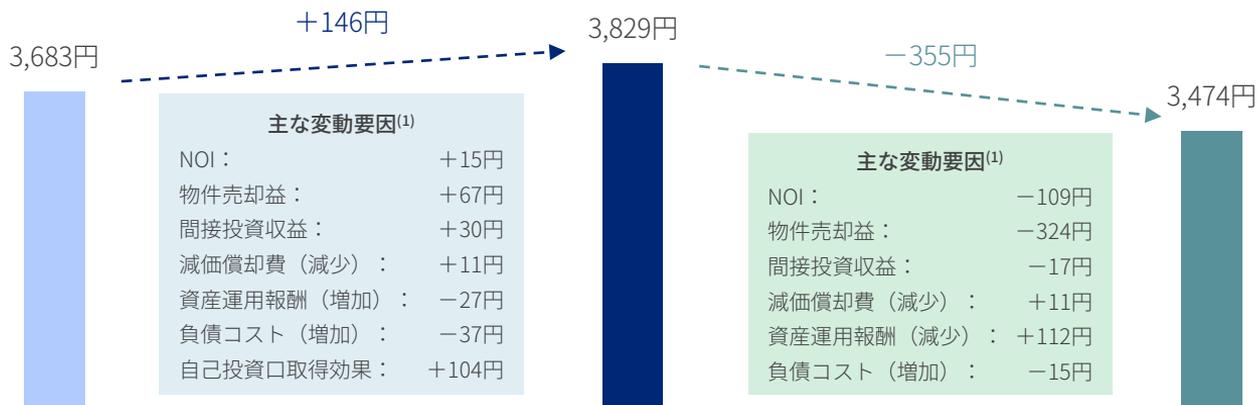
1口当たり分配金：予想

業績予想の前提条件の変更と今後の変動要因

自己投資口の買付進捗による前提変更
買付口数： 55,832口(3.0%)
ロジポート川越の売却持分の前倒し
25/8期売却持分： 10%増加(30%)
松戸松飛台案件の開発利益計上
開発利益に基づく償還益： 73百万円

ロジポート川越の売却持分の変更
26/2期売却持分： 10%減少(70%)

26/2期の業績予想に未反映の事項
(更なるアップサイド要因)



- 自己投資口取得の新規設定枠（上限40億円）の買付
- 潜在的な物件売却及び出資案件（協働案件等）

※ロジポート狭山日高の売却益は26/8期に計上予定

25/8期(予)
(前期公表値)

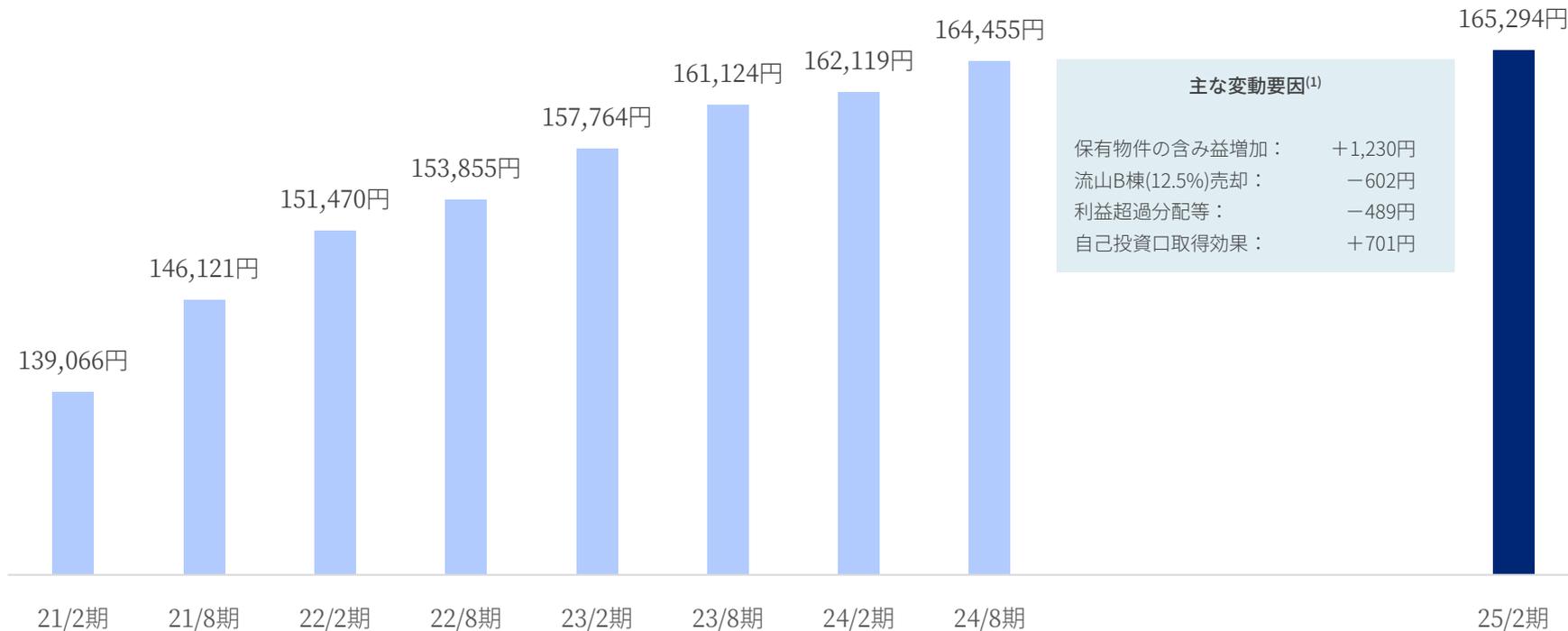
25/8期(予)
(今期公表値)

26/2期(予)

注1：主な要因のみ抽出しているため差額合計値とは一致しない可能性があります

1口当たりNAV

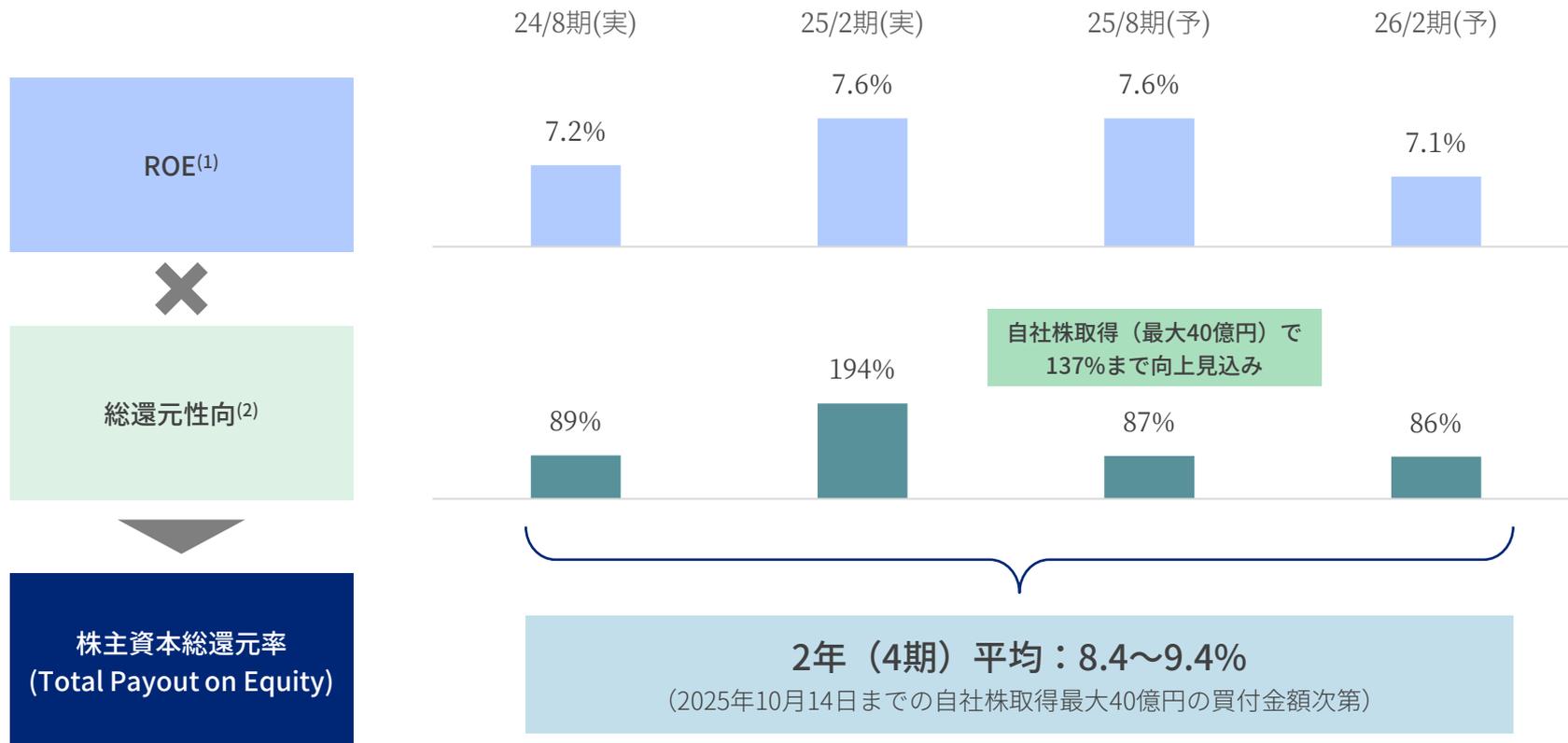
過去4年間の年平均成長率：+4.4%



注1：主な要因のみ抽出しているため差額合計値とは一致しない可能性があります

株主資本総還元率：資本効率向上の進捗

継続的な物件売却・自社株取得・間接投資の実施



注1：分子を償却前当期純利益（FFO+売却益等）、分母を簿価純資産（確定分配総額控除後の出資総額）として算出

注2：分子を分配総額+自社株買付金額、分母を償却前当期純利益（FFO+売却益等）として算出

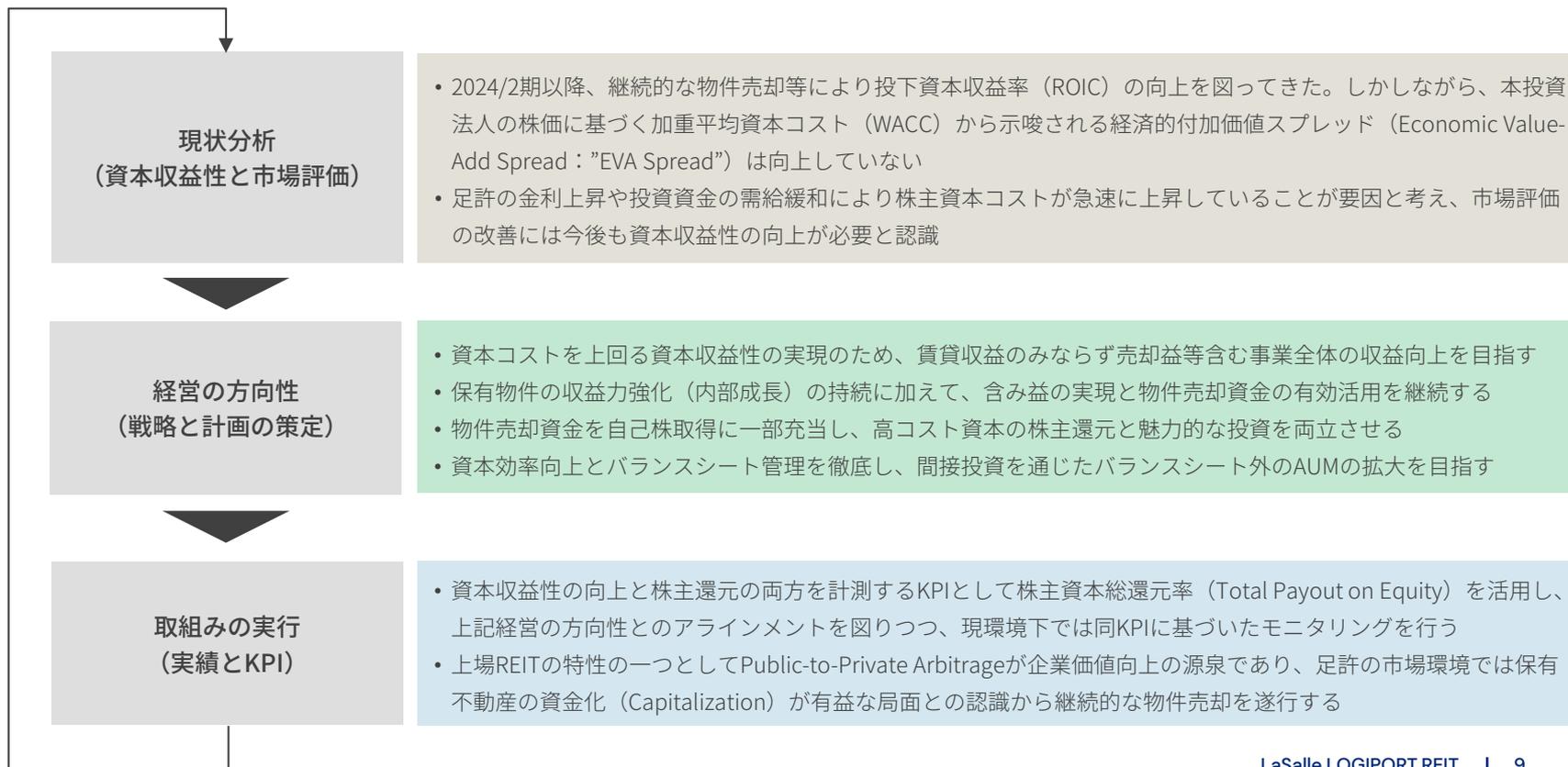
2

企業価値向上に向けた戦略フレームワーク

～ 「資本コストや株価を意識した経営」のアップデート～

「資本コストや株価を意識した経営」の継続

資本市場と不動産市場の環境認識（現状分析）を徹底し、環境変化などのフィードバックに基づいて経営の方向性を機動的にアップデート



現状分析：資本収益性と市場評価

投下資本収益率（ROIC⁽¹⁾）の向上を図るものの、資本コストの上昇速度がそれを上回るため、市場評価の改善には繋がっていないと分析

投下資本収益率（ROIC⁽¹⁾）は上昇するもEVA Spreadの改善は見られず



金利上昇局面で株主資本コスト⁽¹⁾が負債コストに先行して上昇



足許の資本コストを上回るには事業収益（賃貸収益＋間接投資収益＋売却益）と資本効率の向上（株主還元を通じた高コスト資本の返済/消却）が必要

注1：Return（分子）を営業利益＋利益超過分配と定義し、Invested Capital（分母）を出資総額＋有利子負債総額と定義して算出

注2：本ページの株主資本コストは、本投資法人のROICから負債コストを差し引いた残余収益が株主に帰属することから、投下資本の総額に対するエクイティ（払込資本）の割合（レバレッジ）を考慮して株主資本の収益性を算出した上で各取引日の時価総額と払込資本（簿価純資産）の割合（すなわちPBR）に基づいて示唆される前提で算出

経営の方向性：資本コストを意識した運用戦略の継続

資本収益性の向上と高収益資産の積み上げを目的としたバランスシート外の経済圏拡大

事業収益（賃貸収益＋投資収益＋売却益）の向上

内部成長の継続追求

（2年以内に約4割が契約満了／賃料増額機会を捕捉）



物件交換／ポートフォリオ入替

（含み益の実現と資本コストを意識した資金調達）



セイムポート出資による配当収入の獲得

バランスシートマネジメント



高コスト資本（エクイティ）の還元

金利上昇・投資主還元を踏まえた財務運営

（内部成長を支える財務戦略とLTVコントロール）



投資主還元

（物件売却益の分割計上と自己投資口取得の継続実施）



バランスシート外の戦略的資本の活用

成長戦略を下支えする
バランスシート外の経済圏拡大

稼働物件
保有SPC

長期安定的な
高利回り投資

サイドカー
ファンド

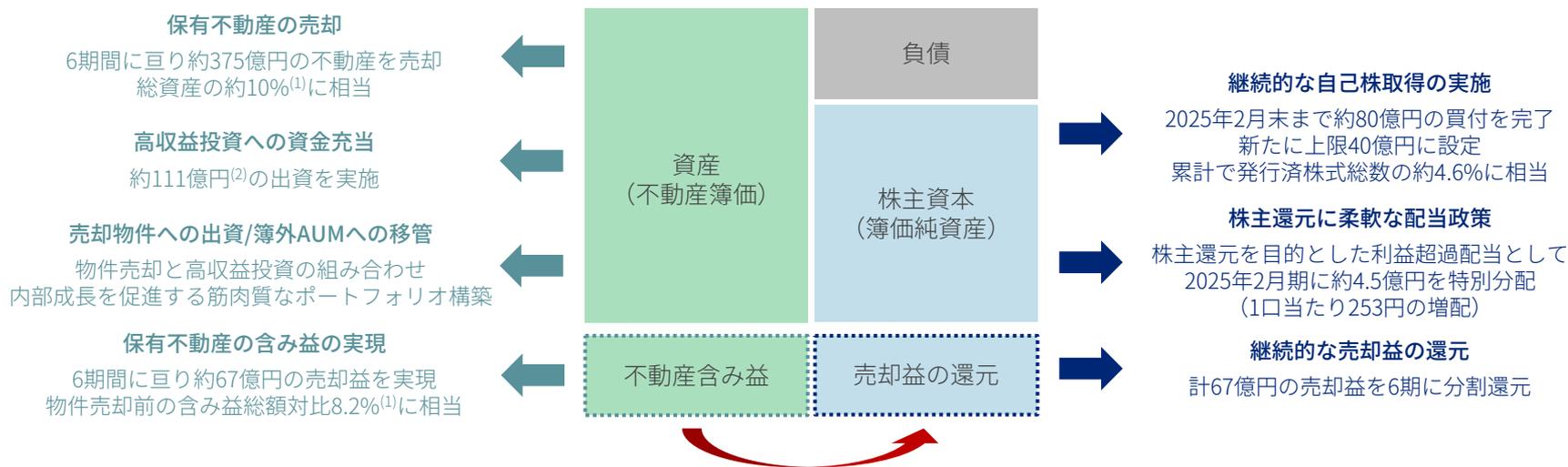
将来的な外部成長の
柔軟性を5年間確保

開発SPC

開発利益の追求

経営の方向性：事業収益と資本効率の向上を実現するバランスシート管理

資本コストが収益性を上回り、株式時価総額が不動産価値に基づく時価純資産（NAV）を下回る環境下での株主価値創造

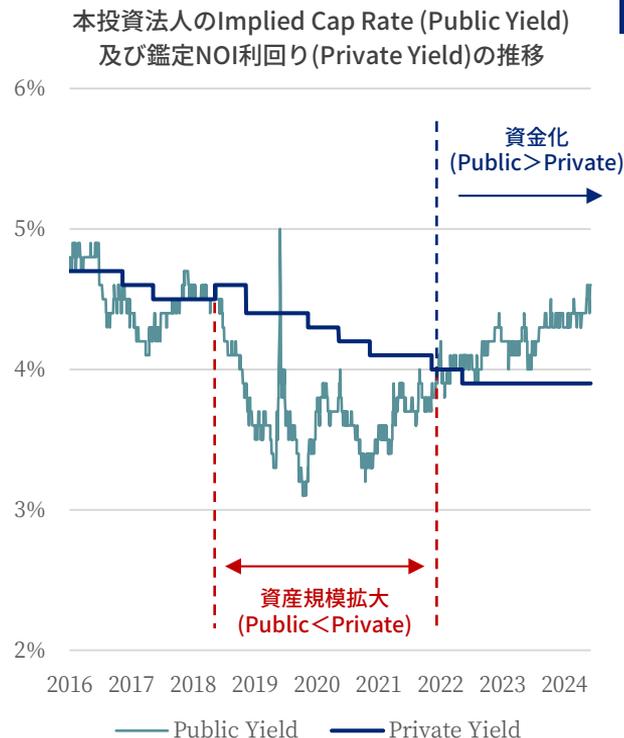
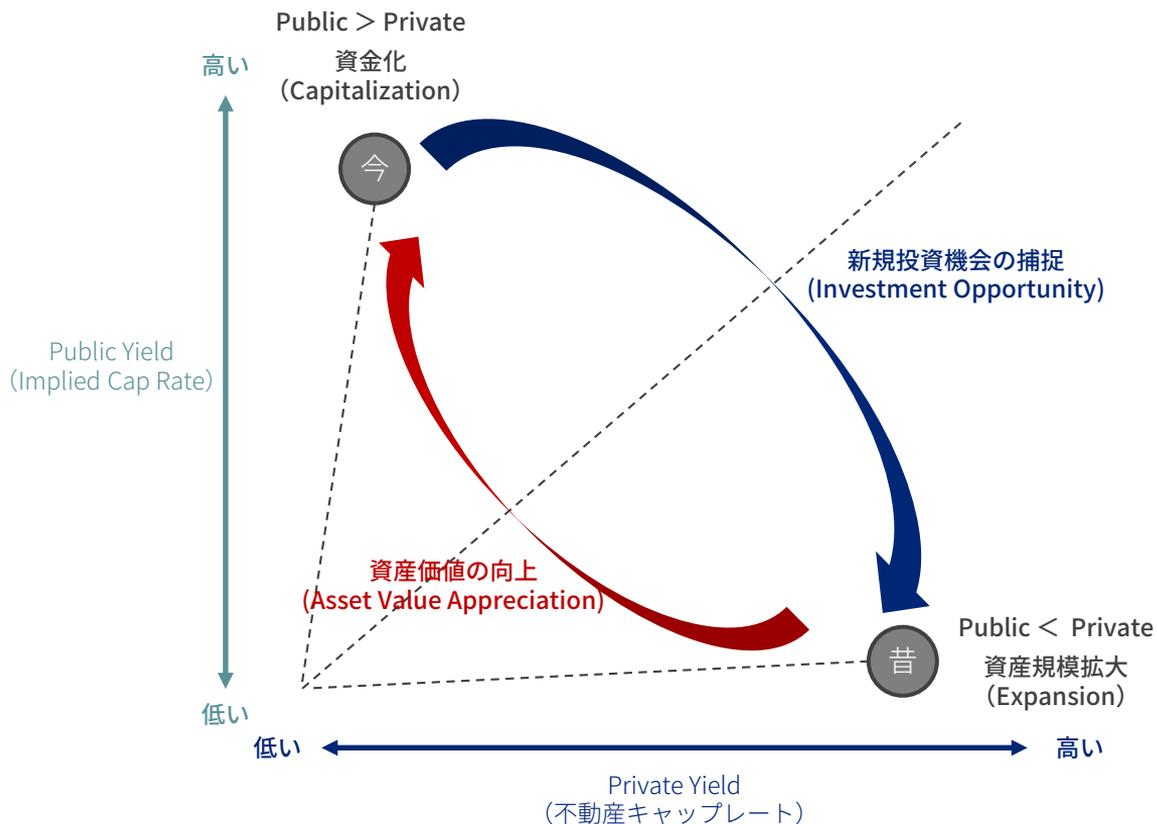


現環境下での「資本コストや株価を意識した経営」の方針
～資産から資本への資金配分による株主価値創造を目指す～

注1：ロジポート流山B棟売却前の2023/8期末時点の数値対比
注2：意思決定・公表済みの数値

上場REITとしての企業価値向上の源泉：Public-to-Private Arbitrage

現環境下でのバランスシートの左側から右側へ資金還流する意義は、環境に応じた持続的な企業価値向上を目指すこと



本投資法人のアクティブ運用戦略を支える柱

2018年以降のアクティブ運用戦略の枠組みに足許の資本市場環境を踏まえて「資本戦略」を追加した4本柱に整理

ポートフォリオ戦略

1. 不動産取引市場の高い流動性を活用した物件売却による資金調達と含み益の継続実現
2. 物件入替取引を通じた魅力的な間接投資機会の捕捉
3. 長期賃貸借契約の物件をバランスシート外に移管し、内部成長力を高めるための筋肉質なポートフォリオを構築

資本戦略

1. 相対的に高いRisk Adjusted Returnが達成可能な魅力的な投資機会としての自社株取得の継続実施
2. 資本効率の向上と高コスト資本の縮小を目的とした株主還元の実施
3. 私募市場での資金調達を活用したバランスシート外のAUM拡大

アセット戦略

1. ラサールグループの物件運用力と内製化されたリーシング力を活用し、ポートフォリオの高稼働率維持と賃料増額改定の実現
2. 大きな賃料ギャップ（約2割）を有し、短い賃貸借契約（WALE 1.3年）で構成されるロジポート東扇島ABC棟の内部成長ポテンシャル
3. 脱炭素の推進とエネルギー効率の向上によるNOI増加

バリューアッド戦略

1. バランスシート外のAUM拡大と間接投資
2. サイドカーファンド（LRF3）を活用した外部成長戦略の柔軟性確保
3. 第2号の開発案件（松戸松飛台物流センター）の投資回収による開発利益の実現
4. 金利上昇リスクをヘッジする債権投資（メザニン等）の検討

3

ポートフォリオ・マネジメント

ロジポート狭山日高の間接保有への切替え

売却益を実現しつつ、高収益投資機会の確保とバランスシート外の経済圏で継続運用

取引の意義と狙い

1 運用戦略に沿った継続的な含み益の実現

取引価格
70億円

売却益 (26/8期計上予定)
7.1億円 (1口当たり394円)

2 内部成長力の高いポートフォリオへの選択と集中

賃貸借契約年数
7年 (2031年満了)

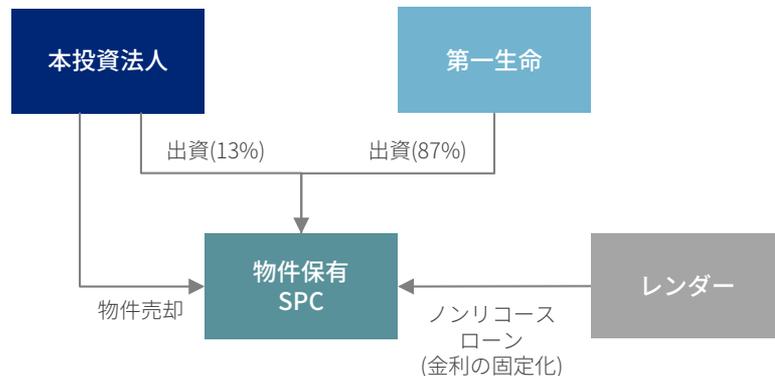
1テナントへの賃貸で
本投資法人取得時から継続入居
(2024年に契約更改)

3 売却先へのエクイティ出資による高収益投資機会の確保

Cash-on-cash Yield
約6%

金利上昇リスクをヘッジするため
ノンリコースローンの金利を
固定化予定

取引ストラクチャーと物件概要



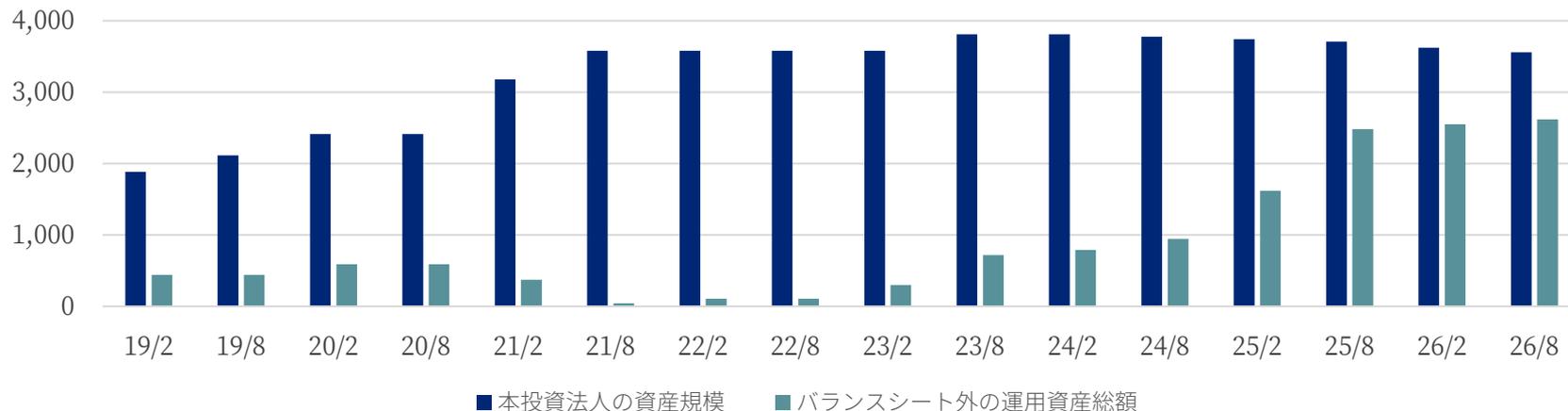
所在地	埼玉県日高市
竣工年月	2016年1月
延床面積	23,570㎡
鑑定評価額(25/2期)	6,840百万円
稼働率	100% (テナント1社)

本投資法人の”経済圏”の活用（バランスシート外の運用資産）

目的や共同投資者が多様化

バランスシート外での運用の狙い	組成実績と位置づけ	
1 外部成長戦略の柔軟性確保	LRF1/LRF2/LRF3	ブラインドプール型かつ資金コミットメントを確保し運用期間中にパイプライン拡大とバリュアアップを図る
2 高収益の投融資機会の捕捉	NYプロパティーズGK（南港/八千代） 沖縄糸満プロパティーズGK 等	運用期間に亘り安定した配当収益/利息収益を受受 賃貸借契約更改時期に市場賃料に引き上げアップサイドを狙う
3 私募投資家との長期の共同投資	GK DL狭山日高	本投資法人のポートフォリオ入替時に 物件譲渡先のSPCにて長期共同保有を目的とする

資産規模：億円

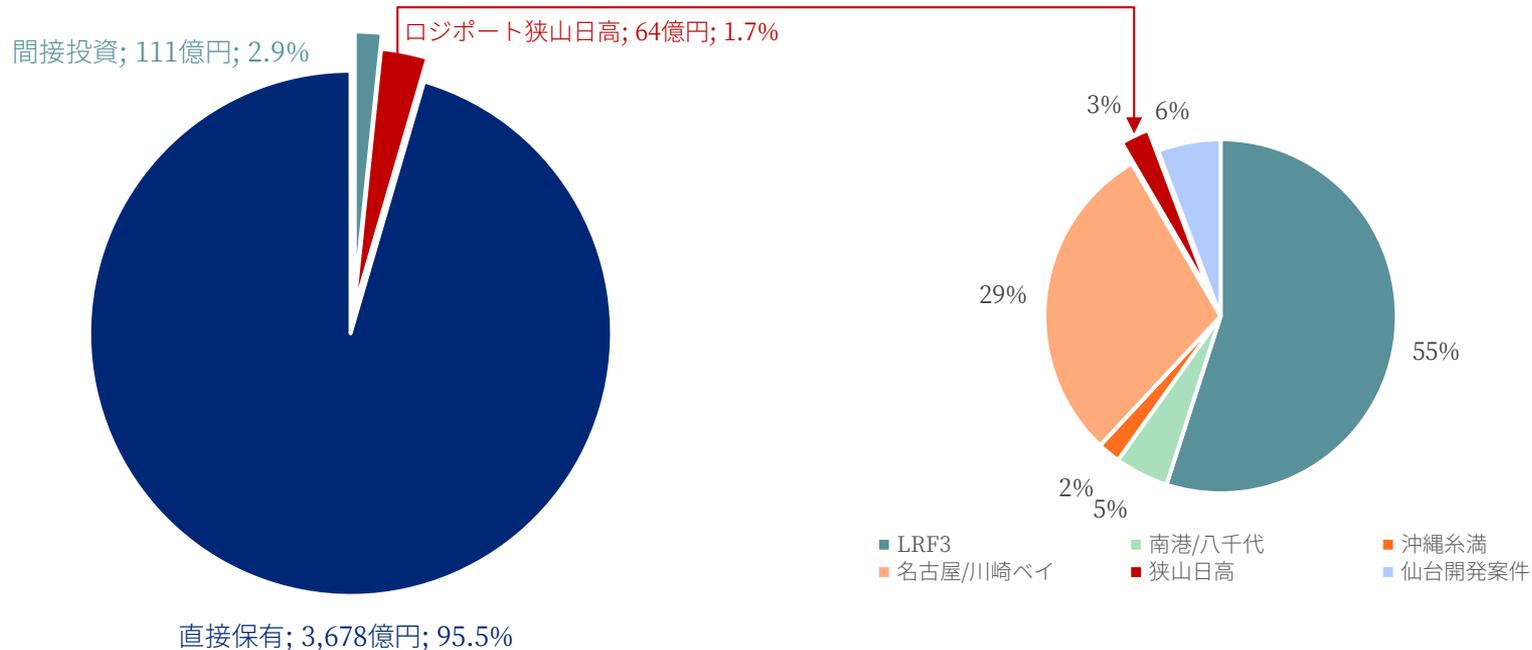


本投資法人の資産区分とバランスシート外の運用資産の概略

バランスシート外の運用資産残高は本投資法人の資産規模の約7割まで拡大

本投資法人の資産規模⁽¹⁾：3,854億円

間接投資先の運用資産規模：約2,600億円



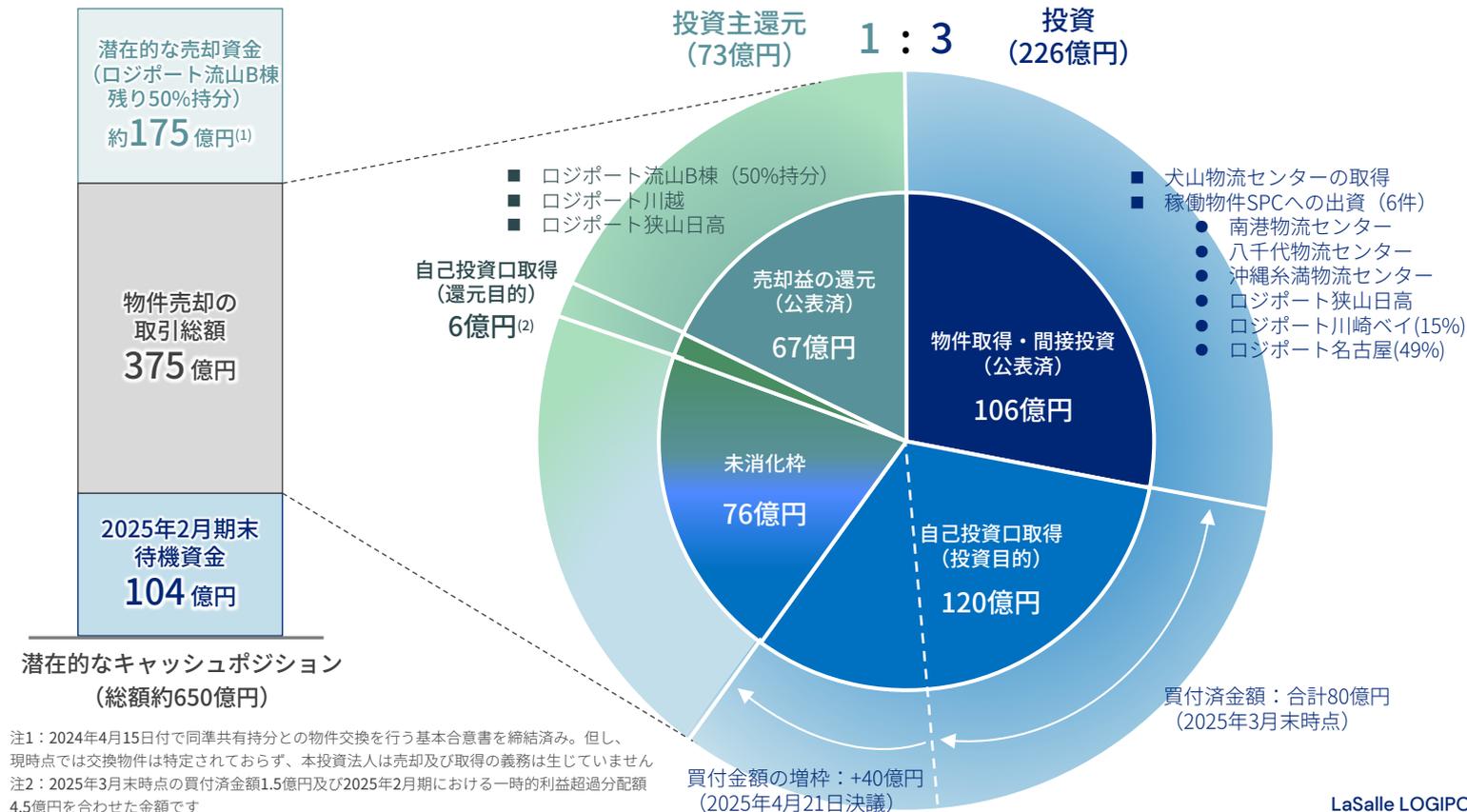
注1：直接保有の資産規模は、25/2期末時点の本投資法人が保有する不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格合計から売却予定のLP狭山日高の取得価格を除いた金額。
間接投資の残高は、本投資法人が保有する不動産対応証券（優先出資証券、特定社債、匿名組合出資持分）の取得価格（出資金額）合計

4

資本戦略

物件売却資金の配分方針（キャピタルアロケーション）

新規投資と投資主還元は、当初設定した2:1を超える割合で進捗



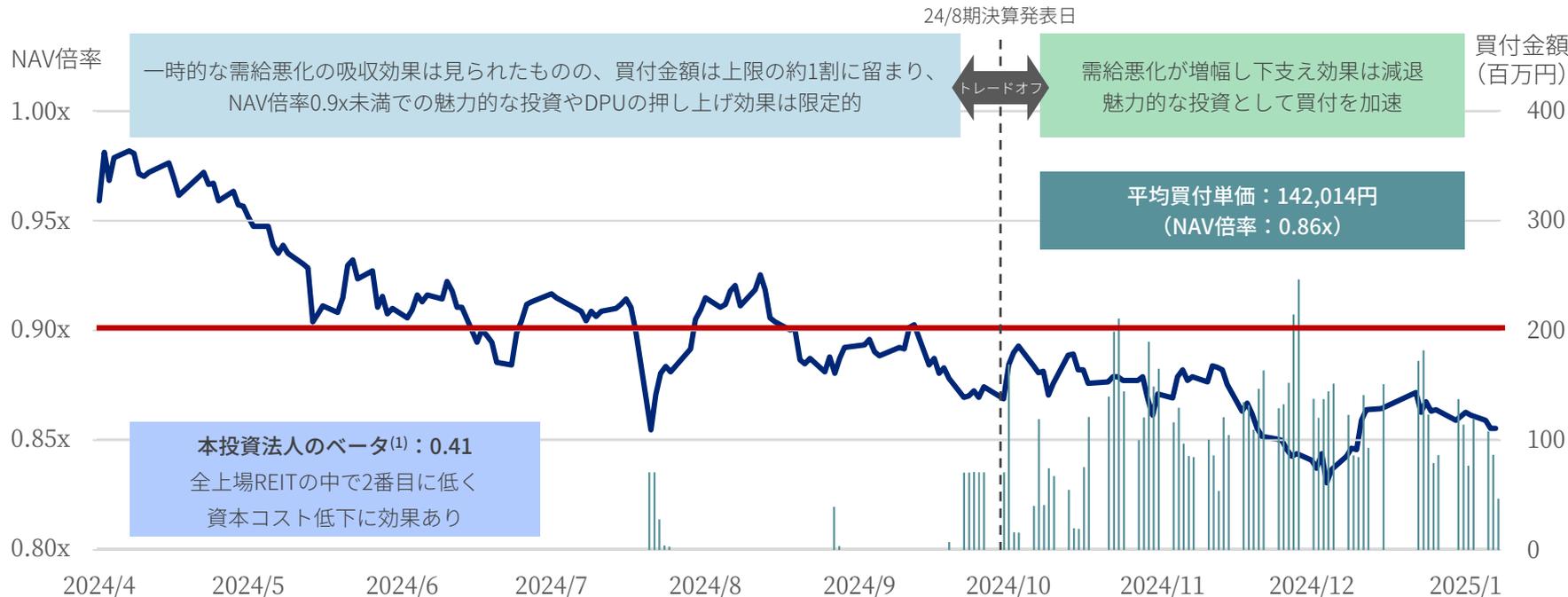
直近足許の市場環境及び資本コストを考慮した新規投資の考え方

物件売却による調達資金の活用方法

投資対象	本投資法人の資本コストを考慮した投資効果	投資スタンス
上場REIT (自己投資口)	直近足許では最もRisk Adjusted Returnが高い (投資/執行リスクが低く、価格も魅力的)	NAV倍率0.9x未満の投資口価格で 買付を継続実施
間接投資 (エクイティ出資)	不動産を裏付けとした負債コスト対比で イールドスプレッドを確保できる蓋然性が高いが、 足許は金利上昇と取得利回りの精査が肝要	中長期的な物件競争力を重視した選別投資 (特に開発案件は慎重姿勢)
債権投資 (メザニン等)	金利上昇局面では間接投資先の ポートフォリオ分散として魅力的な投資対象	第2号投資案件をソーシング中
不動産への直接投資	足許の現物取引市場での価格では、本投資法人の 資本コストを上回る投資リターン機会は限定的	上場REITの資本コストと不動産取引市場の バランスが変わるまで慎重姿勢

2024年4月15日以降の自己投資口取得に関する効果の検証

自己投資口取得を投資として位置付けることが様々な局面を想定した場合に有益と分析



投資口取引の需給悪化局面が一時的であれば自己投資口取得のアナウンスメント効果は発揮されるものの、同局面が長期化する場合はその効果は急速に減退
自己投資口取得を投資と位置づけた買付条件を持続させ、魅力的な投資口価格での積極的な買付とDPU押し上げ効果を両立する方が望ましいものと思料

注1：出所はブルームバーク（過去2年間の週次データから算出され、時間と共に市場平均ベータに収れんしていくとの前提に基づき修正されるベータ値）。2025年3月31日時点

5

アセット・マネジメント

ポートフォリオの運用状況は堅調さを維持し内部成長は継続

ラサールグループの物件運用力とリーシング力を活用し、高い内定率と賃料増減率を達成。東扇島物件は普通借区画の賃料増額に成功

	2025年2月期（第18期）	2025年8月期（第19期）	2026年2月期（第20期）
ポートフォリオ全体			
期中平均稼働率 (カック内は倉庫区画のみ)	99.1% (99.9%)	98.9% (99.7%)	98.5% (99.3%)
契約更改の内定区画 ⁽¹⁾ 賃料増減率	+7.1%	+7.7%	+7.7%
定借物件（19物件）			
契約更改の対象面積 (ポートフォリオに占める面積割合)	10.4万㎡ (7.1%)	9.4万㎡ (6.5%)	11.9万㎡ (8.2%)
契約更改の内定区画 賃料増減率	+6.5% (内定率99%)	+6.8% (内定率86%)	+7.5% (内定率41%)
東扇島ABC棟			
契約更改内定済の面積 ⁽²⁾ (ポートフォリオに占める面積割合)	1.8万㎡ (1.2%)	11.3万㎡ (7.8%)	0.1万㎡ (0.1%)
契約更改の内定区画 ⁽³⁾ 賃料増減率	+9.7%	+8.5%	+15.8%

注1：東扇島底地を除く22物件の倉庫区画を対象。東扇島ABC棟の普通借区画は賃料改定を行った区画のみを対象

注2：東扇島ABC棟は賃料改定に合意した区画のみを対象

注3：普通借は賃料改定に合意した区画のみを対象

ロジポート東扇島A/B/C棟の内部成長実績とポテンシャル

ポートフォリオ賃貸可能面積の約2割を占め、分散されたテナントと短い契約年数で構成される特徴的な物件

物件特性		面積割合（ポートフォリオの約2割を構成）
WALE	1.3年	<p>面積割合（ポートフォリオの約2割を構成）</p> <ul style="list-style-type: none"> A棟(定借), 43,984㎡ A棟(普通借), 36,037㎡ B棟(定借), 49,247㎡ B棟(普通借), 46,891㎡ C棟(定借), 59,906㎡ C棟(普通借), 50,826㎡
賃料ギャップ	A棟：23% B棟：30% C棟：22%	
テナント分散	テナント数：27社 荷主企業数：82社	

過去の内部成長実績及び直近の増額事例	
過去3年間の平均賃料増額率 (定借区画：165,000㎡/普通借区画：27,000㎡)	+7.8%
定借：普通借 賃貸可能面積割合	53%：47% (153,000㎡：133,000㎡)

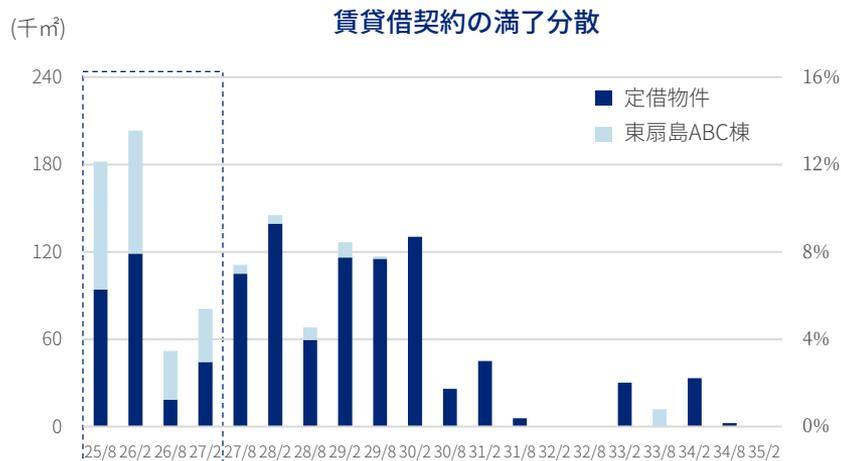
※定借への切替を継続しつつ、普通借区画での賃料増額交渉を実施中



普通借区画の賃料増額事例	
2025年に賃料増額の改定を合意した区画	対象面積 101,470㎡ (7テナント) +10.3%
B棟の区画(26,000㎡)にて2025年4月以降3年間に亘る段階的な賃料増額に合意	+9.4% (3年後)
C棟の区画(25,000㎡)にて2025年4月以降3年間に亘る段階的な賃料増額に合意	+15.0% (3年後)

本投資法人の収益構造とALMに関する分析

賃貸借契約の満了面積の一時的な減少ならびに足元の急激な短期金利の上昇に伴い、慎重な資産負債管理が必要な局面

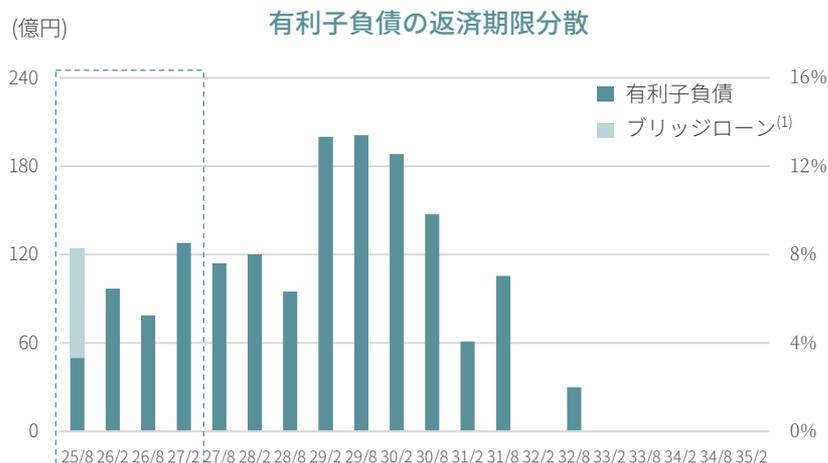


2年以内の契約満了面積
52万㎡
(ポートフォリオの35.6%)



賃料増額率の前提
+5~10%

賃料収入の成長率試算値：0.9~1.8% (年率)



2年以内に期限到来する
有利子負債：354億円
(総額の21.6%)⁽²⁾



借換金利上昇の前提
+50~80bps

純利益の成長率試算値：0.2~2.4% (年率)

注1：ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得の一部に充当するため2023年7月6日に借入実行し、2024年6月28日に再度借り入れた2025年6月30日を期限とする74億円の借入金

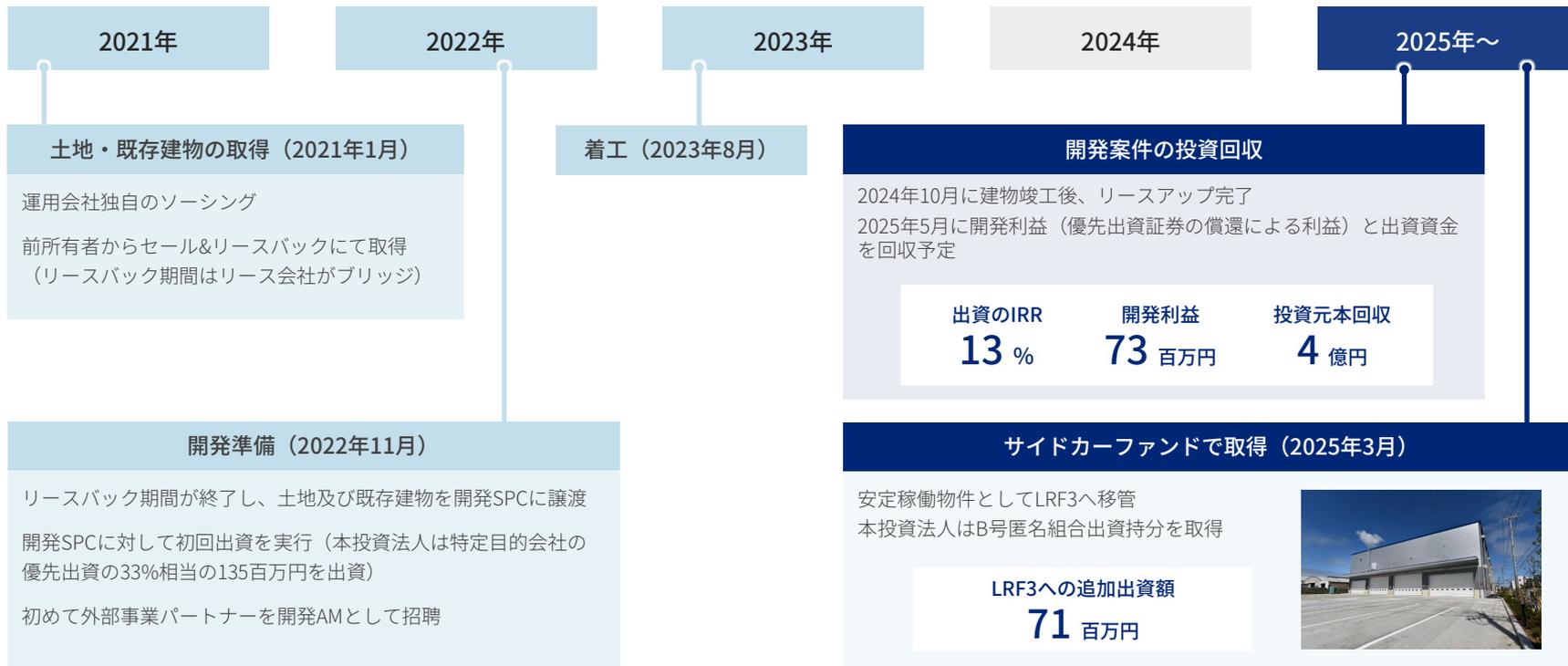
注2：割合計算の分母・分子共にブリッジローンを除く

6

バリューアッド戦略

第2号開発案件：松戸松飛台物流センター

2021年のセール&リースバックから4年間でスケジュール通り安定稼働化し、2025年8月期に開発利益の計上と投資回収を予定



足元の環境踏まえた投資対象：メザニン債権への投資

金利上昇局面における投融資の収益分散を図る

運用ガイドラインの一部変更／投融資実績

NYプロパティーズ特定目的会社	
＜裏付け資産＞ 八千代物流センター 南港物流センター	ノンリコース・ローン (シニア) 83.0億円
	ノンリコース・ローン (メザニン) 14.0億円
 	特定社債 20.0億円
優先出資 51% 7.6億円	優先出資 (49%) 7.3億円

本投資法人は特定社債及び
優先出資の49%持分を保有

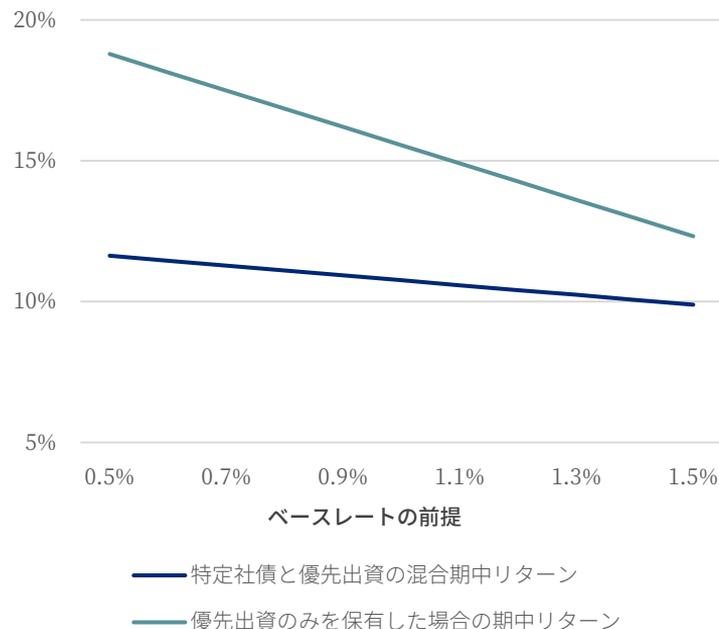
2024年8月23日 運用ガイドラインを一部変更

ポートフォリオ構築方針に
不動産関連負債性資産への投資
を想定した記載を追加

メザニン債権への投資目的

- ① 金利上昇リスクのヘッジ
- ② 投資総額の増大
(REITが過半以上を保有可能)
- ③ 金利収益のアップサイド捕捉
(但し、変動金利の場合)

短期金利に対する期中リターンの簡易感応度分析



注1：期中リターンとは、本投資法人のNYプロパティーズ特定目的会社への特定社債・優先出資証券の取得割合に基づき想定した期中の受取利息・受取配当金（キャッシュベース）を、当該特定目的会社のキャピタルストラクチャーの加重平均資本コストに基づいて試算した数値であり、実際の受取利息・受取配当金を保証するものではありません

間接投資の進捗

LRF3へ追加で11億円の出資を実行。ロジポート名古屋への間接投資とロジポート川崎ベイ（15%）の間接的な追加取得を実施

LRF3（サイドカーファンド）への追加出資

運用総額（2025年3月末時点）

10 物件 / 約 1,400 億円

投資余力

約 300 億円

運用期間

5年間（2029年2月まで）

本投資法人のセイムポート出資

23 億円 / 17.6%

追加取得物件

2024年12月3日



ロジポート名古屋
(51%持分)

2025年3月19日



浦安物流センター

2025年3月19日



松戸松飛台物流センター

名古屋川崎プロパティーズGKへの出資

運用総額

2 物件 / 約 800 億円

想定リターン

約7%

運用期間

5年間（2030年6月まで）

本投資法人のセイムポート出資

37 億円 / 49%

運用資産（2物件）

出資（予定）
2025年6月30日



ロジポート名古屋
(49%持分)

分割出資（予定）
第1回：2025年6月30日（4.5%）
第2回：2025年10月31日（10.5%）



ロジポート川崎ベイ
(15%持分)

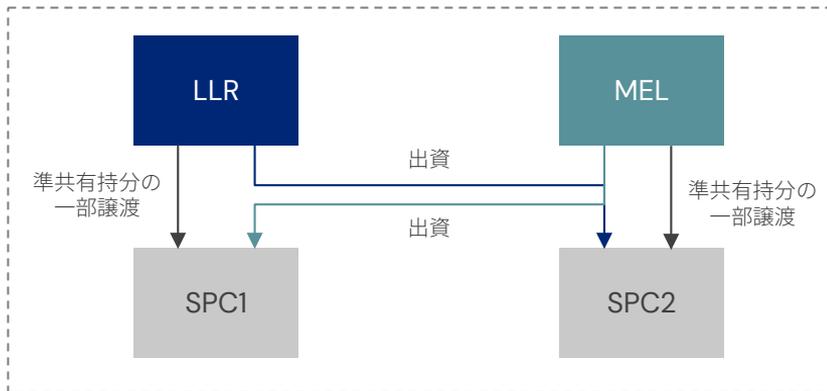
三菱地所物流リート投資法人との保有物件の流動化に関する協働

2025年4月17日に協働に関する協定書を資産運用会社間で締結。今後、具体的な対象物件選定と出資に関して協議開始

協働に関する協定書の合意事項

- 1 両投資法人が準共有持分の形式で共同保有する物件に関する流動化について実施を検討すること
- 2 上記の流動化を行う際の譲渡先となるSPC（特別目的会社）に対して出資を行うことを検討すること

取引ストラクチャーのイメージ



上記各社が同一物件の準共有者として準共有者間協定書を締結予定

両投資法人が準共有持分の形式で共同保有する物件⁽¹⁾



ロジポート相模原
(本投資法人の保有持分: 51%)



ロジポート橋本
(本投資法人の保有持分: 55%)



ロジポート大阪大正
(本投資法人の保有持分: 62.5%)



ロジポート川崎ベイ
(本投資法人の直接保有持分: 40%)
(本投資法人の間接保有持分⁽²⁾: 15%)

注1：今後、両投資法人において流動化の対象となる具体的な物件の選定並びに売却や出資に関する条件及びタイミングの検討を行って参ります

注2：2025年4月21日に本投資法人が匿名組合出資持分の取得することを決定した名古屋川崎プロパティーズ合同会社にて、対象不動産を2回の分割決済で取得する予定です。それに伴う本投資法人の匿名組合出資持分の第1回の取得は2025年6月30日（準共有持分4.5%相当）、第2回の取得は2025年10月31日（準共有持分10.5%相当）を予定しています

7

バランスシート

本投資法人の財務体質及び不透明な金利市場とALMを踏まえた財務運営方針

本投資法人の収益構造を踏まえたALMに沿った財務戦略を遂行

主要な財務指標

LTV ⁽¹⁾	35.0%
総資産有利子負債比率	43.0%
平均借入年限	7.6年 (ブリッジローン含むと7.3年)
金利固定化比率	90.7% (ブリッジローン含むと86.8%)
平均残存年数	3.8年 (ブリッジローン含むと3.7年)
平均借入金利	0.76% (ブリッジローン含むと0.75%)

当面の財務運営方針

LTV	当面は現状の水準を維持 (物件売却や自己投資口取得で著しく上昇した場合、ALMの観点も考慮しLTVの低減も検討)
負債年限	償還期限の分散化が維持される範囲で短期化を検討
固定化比率	長期負債で9割以上を目標 (ブリッジローンは金利市場の不透明性を踏まえた一時的な調達とし、時期を見てパーマネント化)

注1: 「LTV (Loan-to-value)」の通り不動産の時価を反映した資産価値に基づき、適切に財務リスクを評価できる鑑定評価額に基づく比率をLTVと定義

注2: ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得の一部に充当するため2023年7月6日に借入実行し、2024年6月28日に再度借り入れた2025年6月30日を期限とする74億円の借入金

8

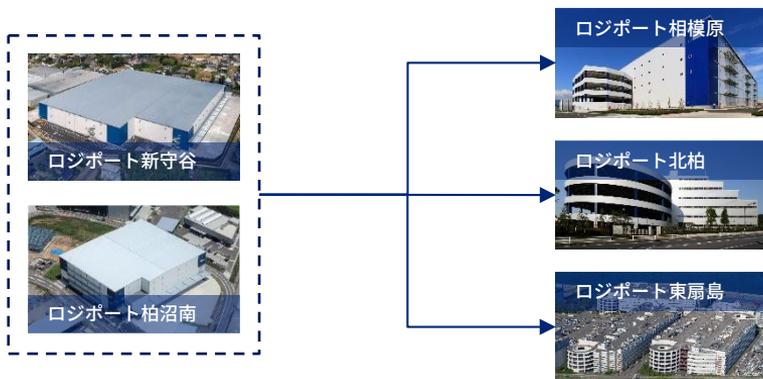
NZCに向けた取組み

電気料金及び温室効果ガスの削減の取組み

エネルギーヒエラルキーに基づき、保有物件のエネルギー効率化とCO2排出削減の両立を継続

オフサイトPPA（保有物件間の再生可能エネルギー電力供給）

再生可能エネルギー由来の電力を保有2物件の屋上で発電し、他の5物件に安定供給する仕組みを構築し稼働開始



稼働開始時期	ロジポート柏沼南（2024年10月） ロジポート新守谷（2025年2月）
太陽光発電容量	合計4.3 MW
CO2削減効果	年間約420万kWh
電気料金の削減効果	21百万円/期 ⁽¹⁾
電力供給会社	四国電力株式会社

注1：ロジポート北柏及びロジポート東扇島B棟の2物件における2023年10月からの一年間の電気使用量の実績に基づき、本オフサイトPPAの取組みを通じた買電単価に置き換えた場合に想定される電気代削減金額を試算





第18期決算概要

2025年2月期の決算概要及び2025年8月期・2026年2月期の業績予想

2024年8月期（第17期）と2025年2月期（第18期）の実績比較

単位：百万円	第17期 (2024年8月期) 実績 (a)	第18期 (2025年2月期) 実績 (b)	差異 (b) - (a)
不動産賃貸事業収益	11,548	11,443	-104
売却益	1,138	1,143	+4
受取配当金	26	81	+55
受取利息	68	89	+20
不動産賃貸事業費用 ⁽¹⁾	2,447	2,300	-146
NOI	9,101	9,142	+41
NOI+譲渡益・受取配当・利息	10,334	10,456	+121
減価償却費	1,540	1,524	-15
その他投資法人営業費用	1,807	1,868	+60
営業利益	6,987	7,063	+76
営業外費用	682	737	+55
経常利益	6,308	6,338	+30
当期純利益	6,307	6,337	+30
1口当たり分配金合計（円）	3,626	4,005	+379
1口当たり利益分配金	3,379	3,500	+121
1口当たり利益超過分配金	247	505	+258
LTV ⁽²⁾	34.5%	35.0%	+0.5pt
総資産有利子負債比率 ⁽²⁾	42.1%	43.0%	+0.9pt
期中平均稼働率	99.2%	99.1%	-0.1pt

2025年8月期（第19期）及び2026年2月期（第20期）の予想

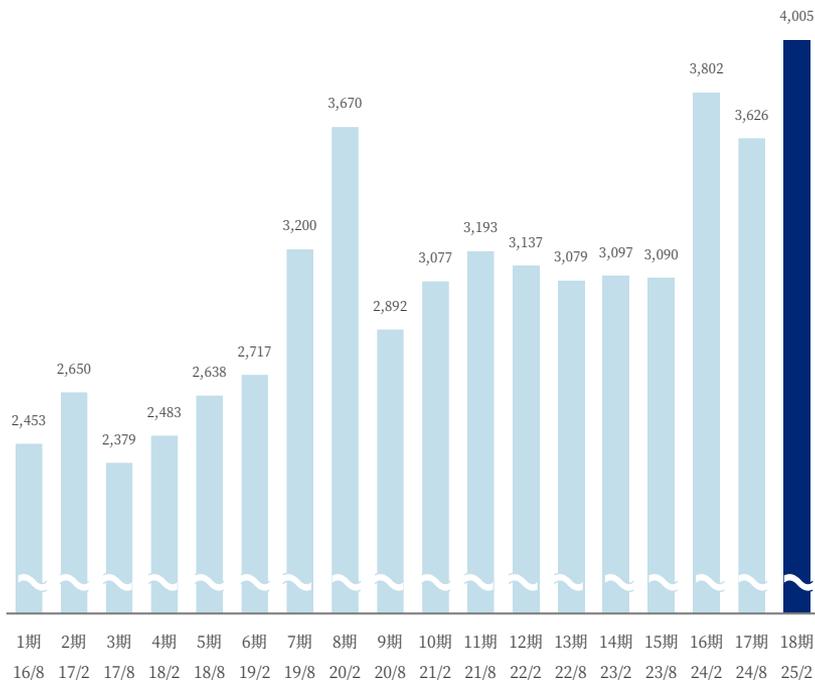
単位：百万円	第18期 (2025年2月期) 実績 (b)	第19期 (2025年8月期) 予想 (b)	差異 (b) - (a)	第20期 (2026年2月期) 予想 (c)	差異 (c) - (b)
不動産賃貸事業収益	11,443	11,403	-39	11,097	-306
売却益	1,143	1,551	+408	965	-585
受取配当金	81	127	+45	93	-33
受取利息	89	90	+0	90	-
不動産賃貸事業費用 ⁽¹⁾	2,300	2,378	+77	2,269	-108
NOI	9,142	9,025	-117	8,827	-197
NOI+譲渡益・受取配当・利息	10,456	10,794	+337	9,976	-817
減価償却費	1,524	1,491	-33	1,471	-19
その他投資法人営業費用	1,868	1,980	+112	1,791	-188
営業利益	7,063	7,321	+258	6,713	-608
営業外費用	737	834	+96	860	+26
経常利益	6,338	6,487	+149	5,852	-635
当期純利益	6,337	6,486	+149	5,851	-635
1口当たり分配金合計（円）	4,005	3,829	-176	3,474	-355
1口当たり利益分配金	3,500	3,582	+82	3,231	-351
1口当たり利益超過分配金	505	247	-258	243	-4
LTV ⁽²⁾	35.0%	35.1%	+0.1%	35.3%	+0.2%
総資産有利子負債比率 ⁽²⁾	43.0%	43.1%	+0.1%	43.2%	+0.1%
期中平均稼働率	99.1%	98.9%	-0.2%	98.5%	-0.4%

(1) 減価償却費を除いた不動産賃貸事業費用

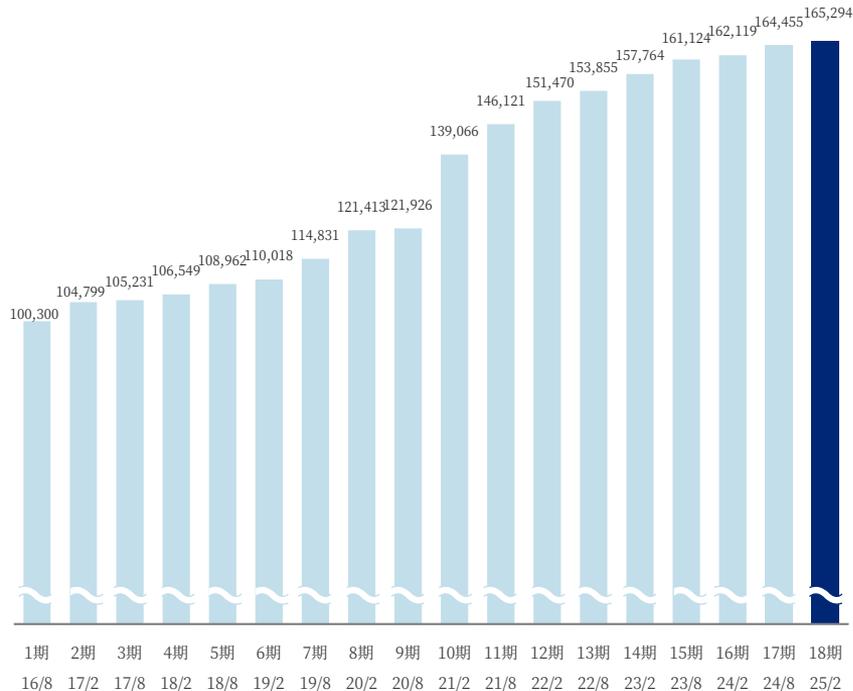
(2) LTVは有利子負債÷総資産（鑑定評価額ベース）、総資産有利子負債比率は有利子負債÷総資産（簿価ベース）にて算出

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）



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

- 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
- 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	稼働率	鑑定NOI利回り ⁽²⁾
3,742 億円	4,569 億円	23 物件	99.2 %	4.7 %

Equity ⁽¹⁾

時価総額	一口当たりNAV
2,667 億円	165,294 円

Debt ⁽¹⁾

LTV	総資産有利子負債比率	信用格付 (JCR)
35.0 %	43.0 %	AA (安定的)

(1) 2025年2月末時点の数値にて計算

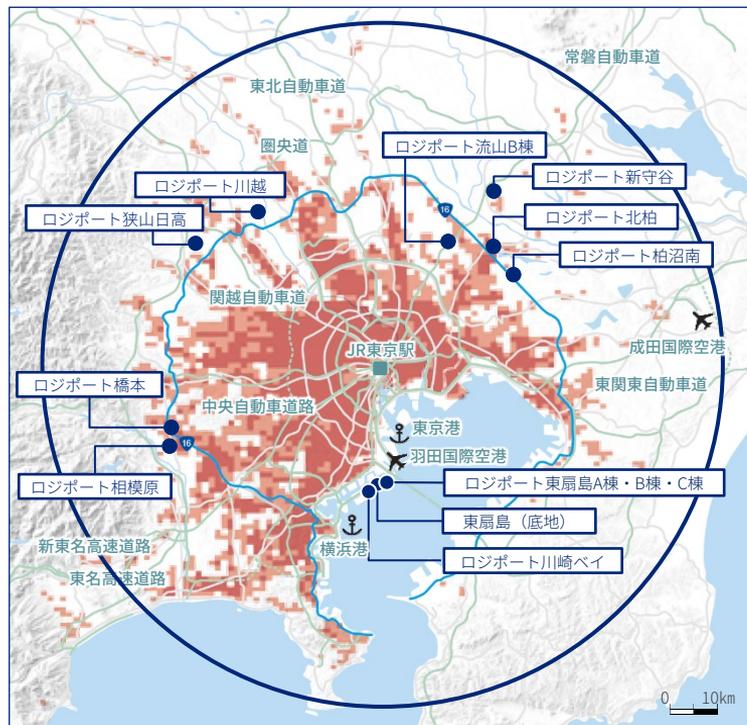
(2) 底地1物件を除いた22物件の鑑定NOIを取得価格で除して計算



本投資法人の主な保有資産の所在地

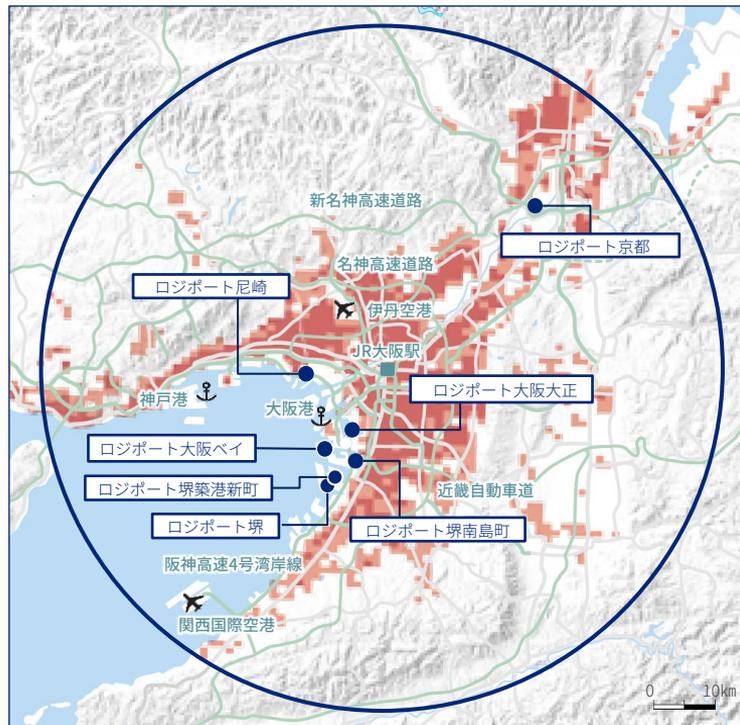
消費地に近接したポートフォリオ

東京エリア（JR東京駅から60km圏内）



(1) 2025年2月末時点で保有している物件の取得価格にて計算

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

58.1%

大阪エリア

38.3%

その他

3.6%

人口分布（人／km²）

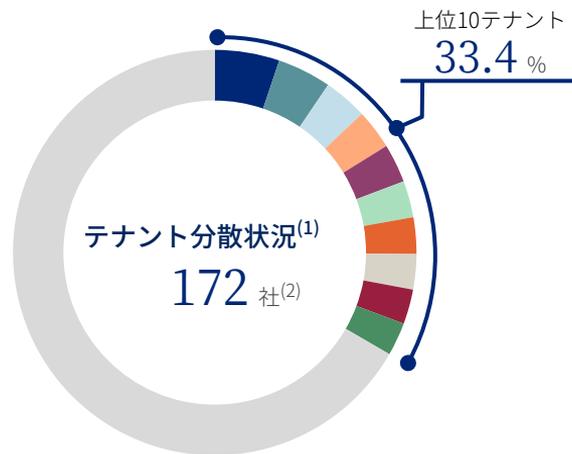
0～5,000人

5,001～10,000人

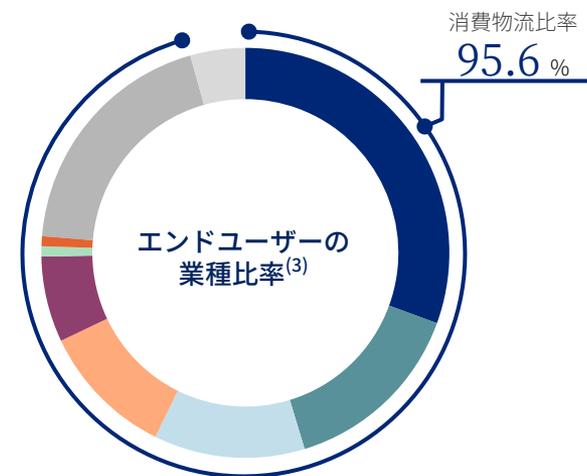
10,001人～

✈️ 空港 🚢 港

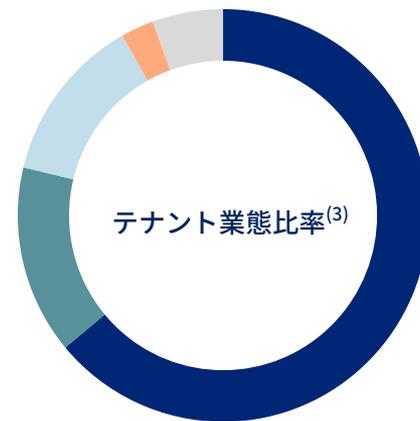
テナント分散の効いたポートフォリオ



■ コーナン商事 5.2%	■ 日本通運 4.3%
■ 佐川GL 3.5%	■ 関通 3.2%
■ ランドキャリア 3.1%	■ 丸和運輸機関 2.9%
■ エバラ物流 2.9%	■ 花王 2.8%
■ ミスミ 2.8%	■ 丸全昭和運輸 2.7%
■ その他 66.6%	



■ 日用品 30.6%	■ 家電・精密機器 14.7%
■ Eコマース 12.0%	■ 食品・飲料 10.7%
■ 衣料品 6.8%	■ 医薬品 0.8%
■ 家具 0.8%	■ その他 19.3%
■ 原材料 4.4%	



■ 3PL 63.9%	■ 製造業 14.8%
■ 小売業 13.1%	■ 卸売業 2.6%
■ その他 5.6%	

(注) 2025年2月末日時点で保有している底地を除く22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149件

(3) 面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

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

6.4 年

ポートフォリオ⁽¹⁾
平均賃貸借残存期間

3.7 年

定借物件⁽²⁾
平均賃貸借契約期間

7.4 年

定借物件⁽²⁾
平均賃貸借残存期間

4.3 年

東扇島3物件
平均賃貸借契約期間

2.6 年

東扇島3物件
平均賃貸借残存期間

1.3 年

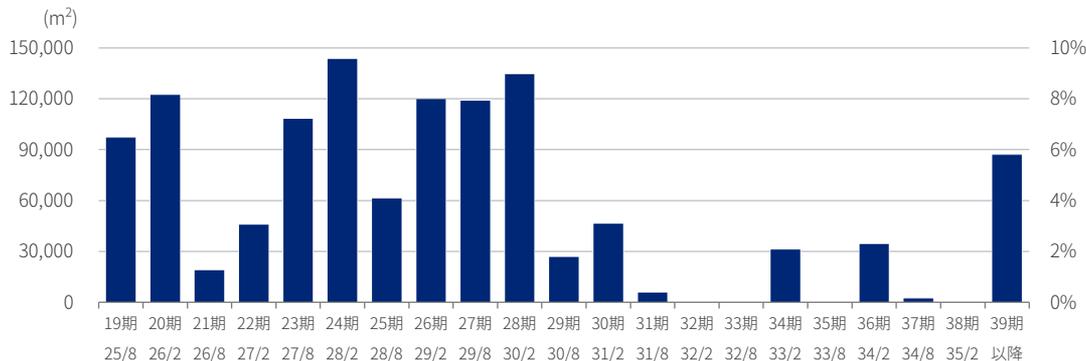
賃料ギャップ

賃料
ギャップ
約14%

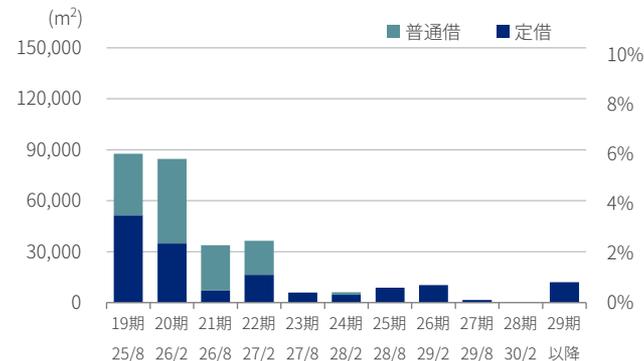
@3,852円
ポートフォリオ
平均賃料⁽⁴⁾

@4,373円
スポット
賃料⁽³⁾

賃貸期間満了スケジュール（定期借家物件（19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) 2025年2月末時点で保有している23物件の倉庫部分の面積にて計算

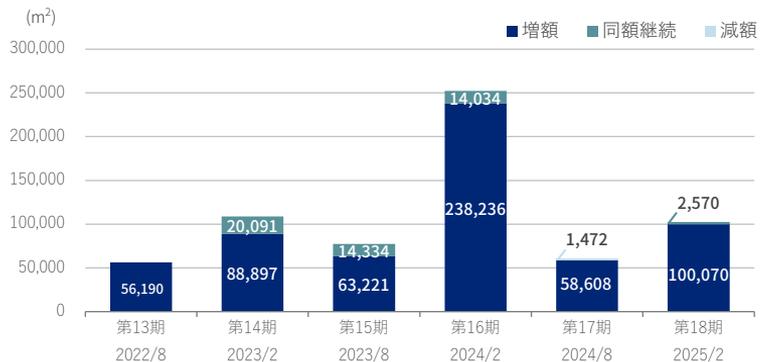
(2) 2025年2月末時点の保有物件の内、底地1物件及び東扇島3物件を除いた19物件の倉庫部分の定借契約面積を集計

(3) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価

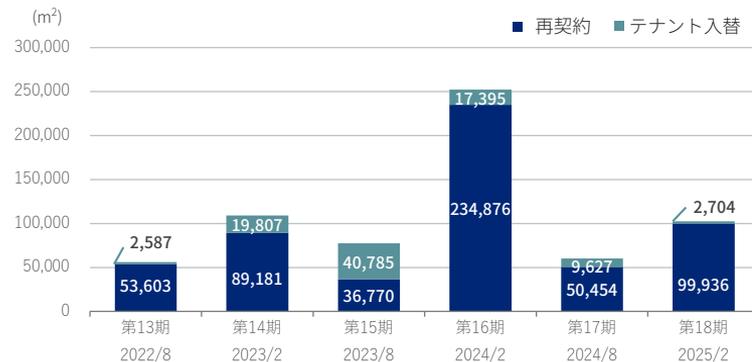
(4) 倉庫部分の賃料単価

内部成長 物件運営実績② (定期借家物件)

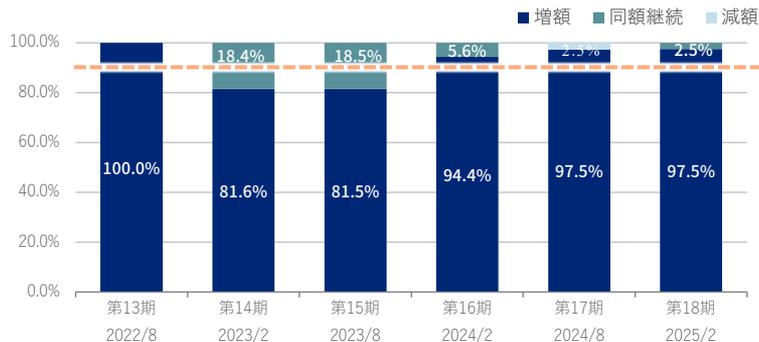
賃料改定実績の推移⁽¹⁾



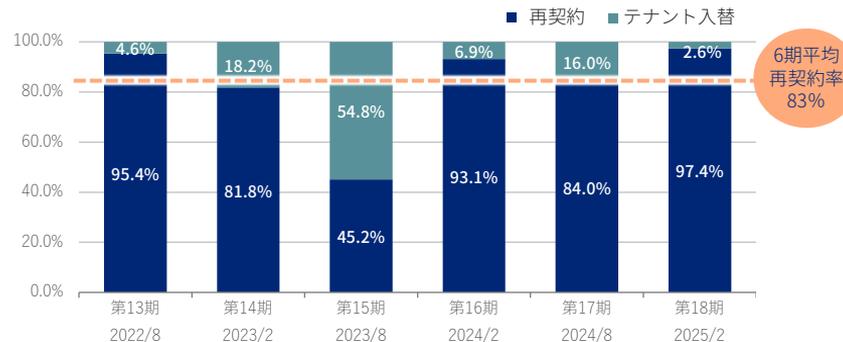
契約更改実績の推移⁽¹⁾



賃料改定実績の推移⁽¹⁾



契約更改実績の推移⁽¹⁾



(1) 各期中に契約期日が到来した契約のうち契約更改があった面積 (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	持分割合 (%)	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	55	21,200	5.7	27,300	4.5	100.0	100.0	17	1.3	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	51	23,020	6.2	30,100	4.6	99.5	100.0	18	2.6	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	106,326	2012年10月	100	25,300	6.8	35,800	5.2	100.0	100.0	6	3.8	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟 ⁽⁶⁾	千葉県 流山市	133,414	2008年7月	62.5	16,625	4.4	21,812	4.9	99.9	100.0	9	2.7	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	100,235	1987年4月	100	19,000	5.1	20,200	4.8	96.5	56.5	18	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	100	19,120	5.1	23,300	5.1	95.8	56.8	21	1.8	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	100	23,700	6.3	28,300	4.8	98.8	58.4	20	1.3	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	50,742	2011年1月	100	11,950	3.2	12,900	4.5	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	100	9,300	2.5	10,900	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	100	6,430	1.7	6,840	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	-	-	100	1,189	0.3	2,300	3.3	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	40	32,200	8.6	37,040	4.2	99.7	100.0	10	4.2	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	37,089	2019年7月	100	8,580	2.3	10,500	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	持分割合 (%)	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	100	8,150	2.2	9,870	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	100	4,160	1.1	5,210	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	62.5	17,655	4.7	21,600	4.6	99.8	100.0	12	5.6	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⁾	100	48,200	12.9	64,900	5.3	98.8	100.0	11	3.6	6.2
大阪-6	ロジポート堺 ⁽⁶⁾	大阪府堺市	115,552	2017年3月	50	12,075	3.2	14,000	4.8	99.2	100.0	5	2.8	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	100	40,000	10.7	46,300	4.2	100.0	100.0	11	8.7	8.3
大阪-8	ロジポート京都	京都府八幡市	37,399	2020年9月	100	13,015	3.5	13,100	3.9	100.0	100.0	1	11.1	6.6
その他-1	愛西物流センター	愛知県愛西市	13,700	2021年7月	100	4,045	1.1	4,440	4.2	100.0	100.0	1	2.1	4.0
その他-2	刈谷物流センター	愛知県刈谷市	20,981	2022年11月	100	6,045	1.6	6,810	4.3	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	2.0
その他-3	犬山物流センター	愛知県犬山市	10,363	2022年11月	100	3,270	0.9	3,470	4.2	100.0	100.0	1	- ⁽⁹⁾	1.2
合計/平均			2,128,531			374,229	100.0	456,992	4.7	99.2	92.2	172 ⁽⁸⁾	3.7	3.0

不動産対応証券

LLR-4	ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1TMK 優先出資証券 (松戸松飛台物流センター)	400
LLR-6	ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント2TMK 優先出資証券 (仙台案件)	570
LLR-7	NYプロパティーズTMK 優先出資証券 (南港物流センター、八千代物流センター)	735
LLR-8	NYプロパティーズTMK 特定社債 (南港物流センター、八千代物流センター)	2,000
LLR-9	LLRF3プロパティーズGK 匿名組合出資持分 (8物件 ⁽¹⁰⁾)	2,166
LLR-10	沖繩糸満プロパティーズGK B号匿名組合出資持分 (沖繩糸満物流センター)	520

(1) 2025年2月末時点で保有している23物件及び不動産対応証券の数値を記載

(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) 2023年9月付の東京海上ディーアール(株)作成の「地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—22物件」より記載

(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

(10) 8物件：ロジポート加須、大阪住之江物流センター、鴻巣物流センター、入間物流センター、浦和美園物流センター、岩沼物流センター、尼崎物流センター、ロジポート名古屋

LRF3 プロパティーズ合同会社 保有物件一覧



	ロジポート 加須	大阪住之江 物流センター	鴻巣 物流センター	入間 物流センター	浦和美園 物流センター	岩沼 物流センター	尼崎 物流センター	ロジポート 名古屋	松戸松飛台 物流センター	浦安 物流センター
組入時期	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年3月	2024年12月	2025年3月	2025年3月
所在地	埼玉県加須市	大阪府大阪市	埼玉県鴻巣市	埼玉県入間市	埼玉県 さいたま市	宮城県岩沼市	兵庫県尼崎市	愛知県名古屋市	千葉県松戸市	千葉県浦安市
敷地面積	53,016㎡	25,571㎡	16,722㎡	6,240㎡	1,854㎡	24,439㎡	5,354㎡	157,042㎡	7,566㎡	5,951㎡
延床面積	115,542㎡	49,554㎡	34,399㎡	12,743㎡	3,701㎡	26,341㎡	10,996㎡	335,449㎡	8,860㎡	14,208㎡
竣工年月	2021年7月	2023年3月	2023年1月	2023年4月	2022年2月	2024年1月	2024年2月	2023年7月	2024年9月	2001年1月
構造	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/4階建	S造/2階建	S造/4階建	SRC造/4階建	S造/2階建	RC造/6階建
テナント数	12	2	0	1	1	1	1	11	1	1
稼働率	99.3%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	50.4%	100.0%	80.3%	100.0%	100.0%

NYプロパティーズ特定目的会社 保有物件一覧

稼働物件SPC

南港物流センター



所在地	大阪府大阪市
竣工年月	2007年6月
敷地面積	19,260㎡
延床面積	40,767㎡
稼働率	100%

八千代物流センター



所在地	千葉県八千代市
竣工年月	2008年5月
敷地面積	11,564㎡
延床面積	15,006㎡
稼働率	100%

NYプロパティーズ特定目的会社 (2025年2月末時点)

<裏付け資産> 八千代物流センター (100%持分)	ノンリコース・ローン (シニア) ⁽¹⁾ 84.9億円
	ノンリコース・ローン (メザニン) 14.0億円
南港物流センター (100%持分)	特定社債 20.0億円
	優先出資 51% 7.6億円
	優先出資 49% 7.3億円

本投資法人は特定社債及び
優先出資の49%持分を取得

(1) 消費税ローン142百万円を含む

出資公表案件 保有物件一覧

稼働物件SPC

沖縄糸満物流センター



- ・「那覇港」を始め「那覇空港」、沖縄自動車道等の重要インフラの集積地
- ・沖縄本島中南部の西海岸側は、人口や事業所が多く物流が多いエリア
- ・糸満市は「国際物流拠点産業集積地域」に指定されており、物流拠点としてインセンティブがある立地

所在地	沖縄県糸満市	敷地面積	6,679㎡
竣工年月	2021年8月	延床面積	13,609㎡
稼働率	100% (テナント1社)	構造	鉄骨造、地上4階建

出資内容	出資総額 5.2億円 (B号匿名組出資持分の49.5%) 2024年5月 520百万円		
------	------------------------------------------------	--	--

開発SPC

仙台案件



- ・宮城県は仙台市周辺に物流施設が集積する東北地方最大の物流集積地
- ・東北地方全域を見据えた物流拠点として仙台市を中心に拠点を構築する企業が多い
- ・近年は2024年問題への対応として拠点分散化のニーズが東北エリアにおいても増加している

所在地	宮城県仙台市	敷地面積	約26,000㎡
着工年月	2024年9月	延床面積 (予定)	約50,000㎡
竣工年月 (予定)	2026年上半年	構造 (予定)	鉄骨造、地上4階建

出資内容	出資予定総額 15.45億円 (優先出資証券の約25%)		
	第1回目	2023年7月	475百万円
	第2回目	2024年9月	95百万円
	第3回目	2025年9～11月	305百万円 (上限)
	第4回目	2026年2～4月	670百万円 (上限)

スポンサー開発物件

総額約2,000億円

スポンサーの物流開発ファンドの開発物件（公表ベース）



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



ロジポート多摩瑞穂
2024年6月竣工



ロジポート福岡粕屋
2024年8月竣工



東京東雲物流センター
2024年11月竣工



ロジポートつくば
2025年2月竣工



(仮称) 岩塚物流施設
2025年6月竣工予定



ロジポート尼崎2
2025年7月竣工予定

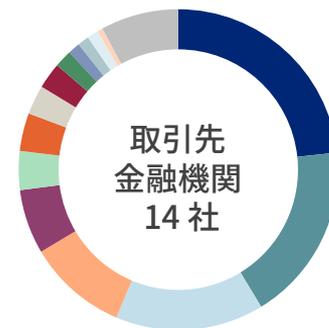


(仮称) 船橋西浦物流センター
2026年10月竣工予定

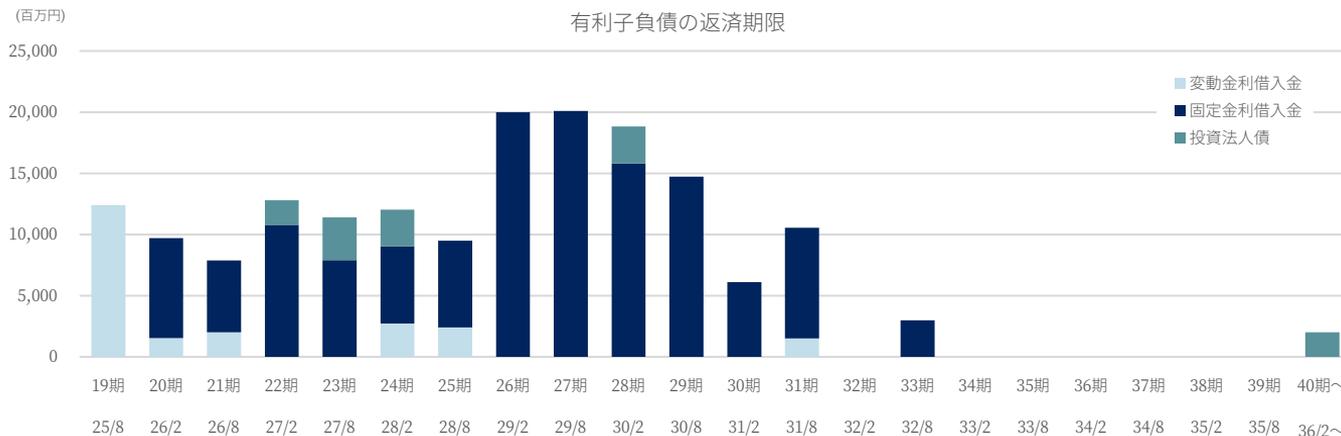
強固な財務体質

主要な財務指標（ブリッジローンを含む）⁽¹⁾

有利子負債	LTV ⁽²⁾	加重平均調達金利	コミットメントライン	信用格付
1,710 億円	35.0 %	0.75 %	極月額 40 億円	AA (安定的) 株式会社日本格付研究所
投資法人債比率	総資産有利子負債比率 ⁽²⁾	平均負債残存年数 ⁽³⁾	平均負債年数 ⁽³⁾	固定金利比率 ⁽⁴⁾
7.9 %	43.0 %	3.7 年	7.3 年	86.8 %

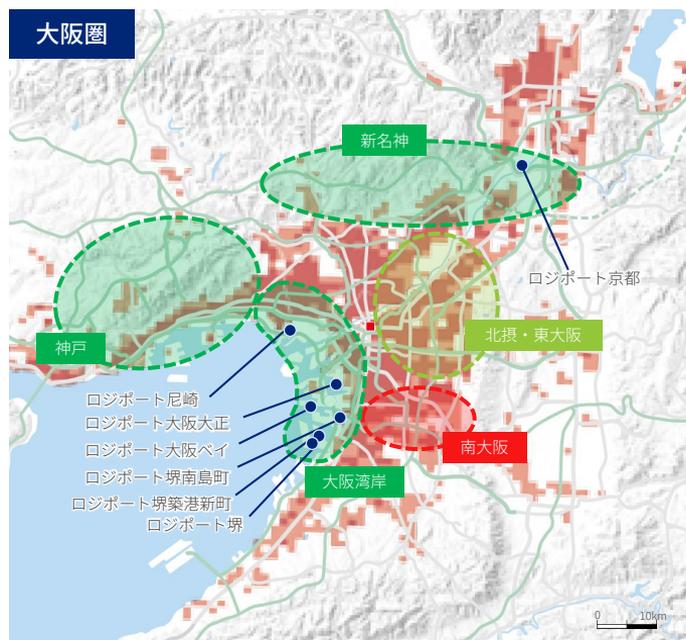
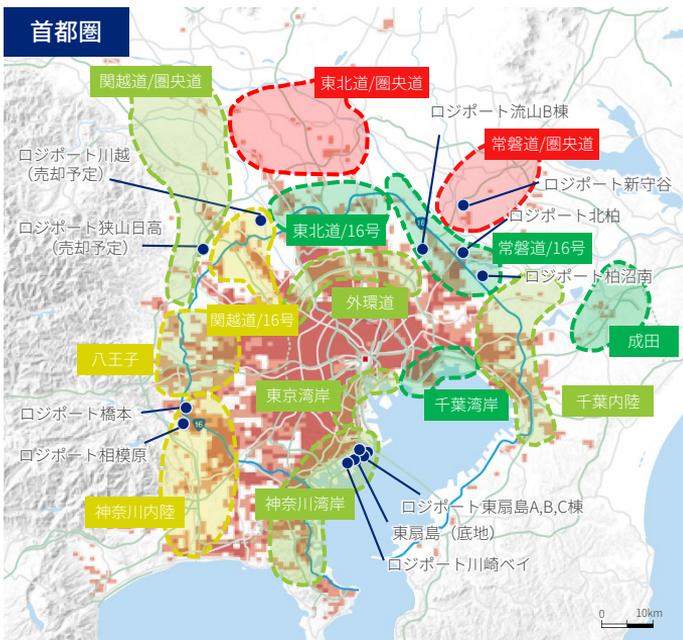


■ 三菱UFJ銀行	23.3%	■ みずほ銀行	18.0%
■ 三井住友銀行	15.0%	■ 三井住友信託銀行	10.1%
■ 日本政策投資銀行	6.5%	■ SBI新生銀行	3.9%
■ りそな銀行	3.8%	■ 福岡銀行	2.9%
■ 三菱UFJ信託銀行	2.6%	■ 西日本シティ銀行	1.8%
■ 野村信託銀行	1.2%	■ あおぞら銀行	1.2%
■ 中国銀行	1.1%	■ 七十七銀行	0.5%
■ 投資法人債	7.9%		



(1) ブリッジローンとは、2023年6月23日付で公表した新規物件取得の一部に充当するため2023年7月6日に借入実行し、2024年6月28日に再度借り入れた2025年6月30日を期限とする74億円の借入金
 (2) LTVは有利子負債÷(総資産－有形固定資産簿価＋不動産鑑定評価額)、総資産有利子負債比率は有利子負債÷総資産にて算出
 (3) 借入金および投資法人債を負債として算出
 (4) 金利を固定している有利子負債残高÷有利子負債残高合計で算出

首都圏・大阪圏サブマーケット毎の空室率



空室率 ⁽¹⁾ (2024年Q4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

人口分布 (人/k㎡)

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



その他

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

ESG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、ファンドマネジメント部長、財務部長、コンプライアンス・オフィサー、実務担当者
頻度	年1回
主な課題	<ul style="list-style-type: none">・ ESGの推進に関する基本方針の策定及び改定に係る審議・ ESGの推進に関する戦略、目標又は計画の策定及び改定に係る審議等・ ESGに関するリスクに係る検討及び当該リスクの管理状況に係るモニタリング・ 本委員会における審議事項等の取締役会への報告・ 当社グループにおけるESGの推進に関する活動との連携

ESG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員を対象とした研修を実施。また、ESG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。

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推進。その達成度は賞与査定に反映されるほか、優れた取組みを社内表彰。

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 (2021年) において、「投資・スチュワードシップポリシー」で、5つ星評価を含む高いスコアを獲得。



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

本資産運用会社として、2022年12月に気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) への賛同を表明。気候変動課題に関する取組みと情報開示の充実を今後も図る。



Net Zero Emissions

ラサールは、下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。

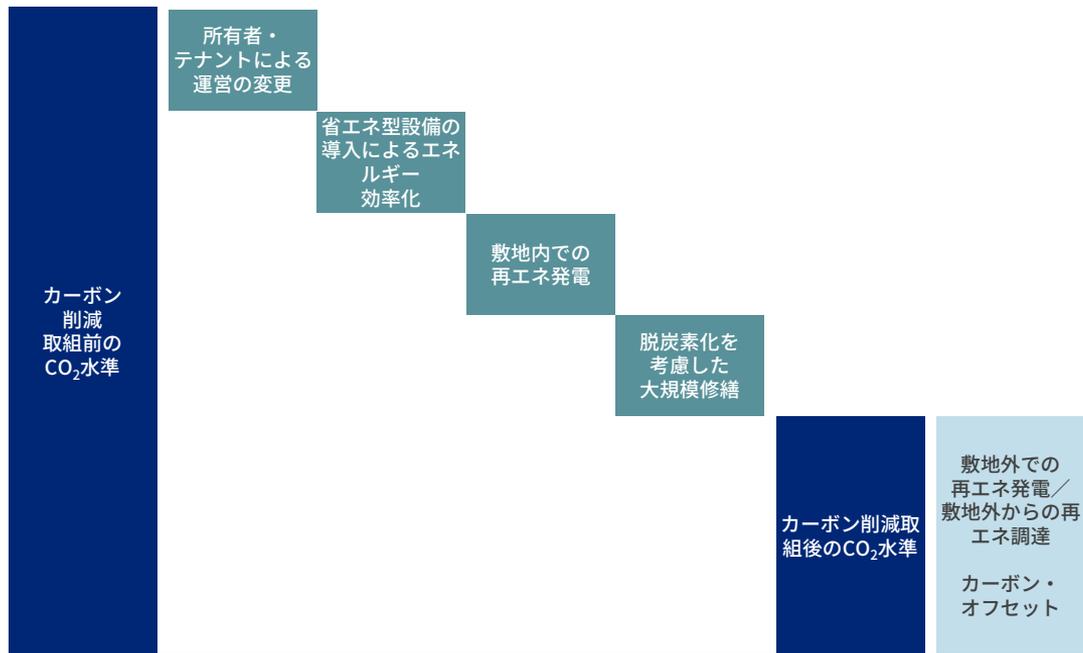
Net Zero Asset Managers Initiative



ULI Greenprint commitment



ESGの取組み (2) エネルギー・ヒエラルキーに基づいたNZC戦略



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

物件運営の改善：省エネ診断において推奨される運営の最適化を継続。

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

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

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

ESGの取組み (3) 外部評価の取得

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

2024年に相対評価のGRESBリアルエステイト評価において最高位の「5スター」を4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7年連続で獲得。



FTSE4Good Index Seriesに初選定

ESGの優れた取組みを行っている企業が構成銘柄に選定され、サステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されるESG投資の代表的指数であるFTSE4Good Index Seriesに初選定。



FTSE4Good

CDP気候変動プログラム「A-」スコアを取得

世界的な環境情報開示システムを運営する国際環境非営利団体であるCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）の気候変動プログラムにおいて、2024年度に「A-」スコアを取得。



環境認証・評価の積極的な取得

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・評価の取得を推進し、底地を除く保有物件の100%がCASBEE又はBELSを取得（2025年2月末日現在）



ファンドサマリー

	17期	18期
営業収益	12,782 百万円	12,757 百万円
賃貸NOI	9,101 百万円	9,142 百万円
NOI利回り (取得価格ベース)	4.8%	4.9%
減価償却費	1,540 百万円	1,524 百万円
償却後NOI	7,560 百万円	7,617 百万円
償却後利回り (取得価格ベース)	4.0%	4.1%
運用報酬	1,651 百万円	1,697 百万円
運用報酬 I	902 百万円	912 百万円
運用報酬 II	616 百万円	648 百万円
運用報酬 III	132 百万円	136 百万円
営業利益	6,987 百万円	7,063 百万円
支払利息・融資関連費用等	678 百万円	729 百万円
当期純利益	6,307 百万円	6,337 百万円
分配金総額	6,768 百万円	7,251 百万円
1口当たり分配金	3,626 円	4,005 円
1口当たり利益分配金	3,379 円	3,500 円
1口当たり利益超過分配金	247 円	505 円
FFO	7,848 百万円	7,862 百万円
1口当たりFFO	4,204 円	4,342 円
FFOペイアウトレシオ	86.2%	92.2%
資本的支出	383 百万円	483 百万円
AFFO	7,594 百万円	7,379 百万円
1口当たりAFFO	4,068 円	4,075 円
AFFOペイアウトレシオ	89.1%	98.3%
総資産	406,617 百万円	398,053 百万円
有利子負債	171,020 百万円	171,020 百万円
LTV	34.5%	35.0%
総資産有利子負債比率	42.1%	43.0%

	17期	18期
純資産額	224,928 百万円	216,527 百万円
1口当たり純資産	120,492 円	119,587 円
取得価格	377,554 百万円	374,229 百万円
有形固定資産簿価	371,257 百万円	366,983 百万円
不動産鑑定評価額	460,095 百万円	456,992 百万円
含み損益	88,837 百万円	90,008 百万円
含み損益率	23.9%	24.5%
NAV	306,997 百万円	299,285 百万円
1口当たりNAV	164,455 円	165,294 円
期末発行済投資口総数	1,866,753 口	1,810,620 口
投資口価格 (期末時点)	146,500 円	147,300 円
時価総額 (期末時点)	273,479 百万円	266,704 百万円
分配金利回り	4.9%	5.5%
NAV倍率	0.89倍	0.89倍
PBR	1.22倍	1.23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. LTV = 有利子負債 ÷ (総資産 - 有形固定資産簿価 + 不動産鑑定評価額)
6. 総資産有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 総資産
7. NAV = 純資産額 - 分配予定金額 + 含み損益
8. 分配金利回り = 1口当たり分配金 (年換算) ÷ 投資口価格
9. NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
10. 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18期末（2025年2月末時点）⁽¹⁾⁽²⁾

所有者別投資口数の推移

(1,810,620口)

期	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社
2024年 2月期 (第16期)	106,955 5.72%	1,148,180 61.46%	25,728 1.37%	500,483 26.79%	86,654 4.63%
2024年 8月期 (第17期)	104,278 5.58%	1,122,173 60.11%	25,981 1.39%	543,108 29.09%	71,213 3.81%
2025年 2月期 (第18期)	103,909 5.73%	1,068,858 59.03%	27,868 1.53%	510,306 28.18%	99,679 5.50%

■個人・その他 ■金融機関 ■その他国内法人 ■外国人 ■証券会社

所有者別投資主数

	投資主数	比率(%)
個人・その他	11,907	93.91
金融機関	154	1.21
その他国内法人	286	2.25
外国人	313	2.46
証券会社	18	0.14
合計	12,678	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）	388,083	21.43
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	330,513	18.25
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	94,077	5.19
4 NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS ⁽³⁾	46,200	2.55
5 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	33,780	1.86
6 JPモルガン証券株式会社	30,715	1.69
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	30,099	1.66
8 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	28,698	1.58
9 SMBC日興証券株式会社	25,702	1.41
10 明治安田生命保険相互会社	23,221	1.28
合計	1,031,088	56.94

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。