



LASALLE  
INVESTMENT ADVISORS™

Real estate experience. Investment expertise.

第5期(2008年4月期)  
決算説明会資料

2008年6月

LASALLE  
JAPAN REIT INC®

# ラサール ジャパン投資法人概要

投資法人名	ラサール ジャパン投資法人(2008年1月16日、イーアセット投資法人から商号変更)
上場	2005年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
証券コード	8974
資産運用会社名	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
資産運用会社株主	ラサール インベストメント マネージメント株式会社 (100%)
物件数	21物件(オフィス:10物件、商業施設:5物件、住居:6物件) (2008年4月30日時点)
取得価格合計	1,199億円(2008年4月30日時点)
発行済投資口数	120,500口(2008年4月30日時点)
時価総額	419億円(2008年4月30日時点)

# 目次

<b>1. 第5期 運用報告ハイライト</b>	<b>P4</b>
<b>2. 今後の成長戦略</b>	<b>P12</b>
<b>3. ポートフォリオ概要</b>	<b>P25</b>
<b>4. 第5期決算詳細</b>	<b>P30</b>
<b>5. ラサール ジャパン投資法人の概況</b>	<b>P36</b>

## ご参考資料

グローバル不動産市場におけるラサールインベストメントマネジメントグループの取り組み



# 1. 第5期運用報告 ハイライト

## 第5期 運用報告ハイライト

外部成長	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ イオンモールむさし村山ミュー(384億円)取得</li><li>▪ イオンモール神戸北(192億円)取得</li></ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 賃上げ契約更改及びテナント入替えによる契約金額増5.1百万円/月額</li><li>▪ 期末稼働率98.8%(前期末比+3.5%)</li><li>▪ バリューアップ工事の実施1.9億円</li></ul>
財務状況	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 第三者割当増資228億円を実施(2007年11月19日払込)</li><li>▪ 借入金362億円(2007年11月20日実行)</li><li>▪ 格付け A-(R&amp;I)の取得(2008年3月14日取得)</li></ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 第5期分配金13,807円 (第5期 期首予想比 +707円)</li></ul>

# 当期実績及び業績予想

## 第5期の当期実績及び業績予想

項目	第5期実績			予想	
	2008年4月期 (実績)	2008年4月期 (予想)	予実差異(%)	2008年10月期 (第6期)	2009年4月期 (第7期)
営業収益	3,951 百万円	3,844 百万円	107 百万円 (+2.8%)	3,794 百万円	3,784 百万円
営業利益	2,287 百万円	2,215 百万円	72 百万円 (+3.3%)	1,943 百万円	1,954 百万円
経常利益	1,664 百万円	1,580 百万円	84 百万円 (+5.3%)	1,266 百万円	1,025 百万円
当期純利益	1,663 百万円	1,579 百万円	84 百万円 (+5.3%)	1,265 百万円	1,024 百万円
1口当たり分配金	13,807 円	13,100 円	707 円 (+5.4%)	10,500 円	8,500 円
1口当たりFFO	20,195 円	19,341 円	854 円 (+4.4%)	16,493 円	14,562 円

## 主要財務諸表

項目	2007年10月期 (第4期)	2008年4月期 (第5期)	増減
期末総資産額(百万円)	70,674	130,568	59,894
期末物件数	20	21	1
期末有利子負債額(百万円)	36,500	70,200	33,700
期末純資産額(NAV)(百万円)	31,357	54,920	23,563
期末発行済出資口数(口)	63,500	120,500	57,000
1口当たり純資産額(円)	493,823	455,768	-38,055
NOI(百万円)	1,769	3,144	1,375
DSCR(倍)	9.1	6.5	-2.6
FFOペイアウトレシオ(%)	69.9	68.4	-1.5
期末有利子負債比率(%)	51.6	53.8	2.2

# 商業施設2物件取得の背景

## 商業施設を取り巻く環境

- 消費の伸び悩み
- 消費者選考の変化
  - 「量・モノ」「クオリティ・コト」+「品揃え・施設との整合性」
- ゼネラリスト(GMS、デパートメントストア)などの苦戦と専門店・専門スーパーの善戦
- 投資家は施設形態により選別的に投資を行う
  - 業態によって異なる集客力

## 投資法人の取得判断要素

- 地域一番店かどうか
  - 地域一番店であることが商業施設の優位性を確保する決め手
- 今後の競合出店の可能性があるかどうか
  - 地域一番店の優位性を覆す最大の脅威は、隣接地にさらに大きな店舗が出現すること
- 築年数が浅く長期安定的な収益が期待できる物件かどうか

- 消費者がモノを選別する姿勢が強くなればなるほど、商品アイテムを充実させなくては消費者のニーズに応えることはできないが、専門店が集積している超大型のショッピングセンターであれば可能
- 街づくり三法により今後の新規大型出店は困難となるため、既存の大型SCにとっては有利な状況
- 築1年というほぼ新築に近い物件であり、当面の維持コストは極めて低廉に推移している。日本でも有数な商業デベロッパーであるイオンモールとの長期マスターリース契約であり、且つ9年間は現行賃料維持で解約不能という投資法人のポートフォリオ収支の基礎となる安定収益を維持することが可能と認識

モール型SC2物件は長期的に競争力が高いと判断して取得

# 新規取得物件

## イオンモールむさし村山ミュージー

### ■ 好立地

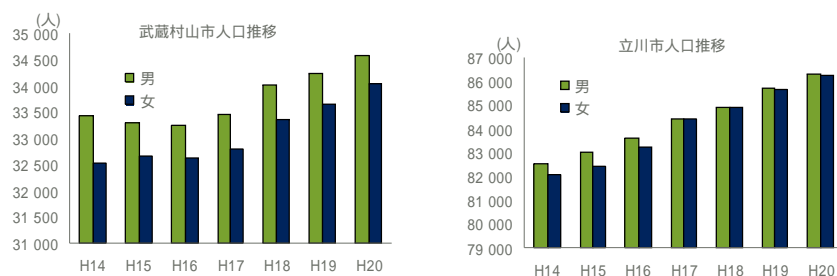
- 経済基盤が特に優れる首都圏に立地。武蔵村山市、立川市にまたがるが、東西に伸びる新青梅街道、南北に伸びる八王子武蔵村山線への接続が良好なため周辺都市からのアクセスが可能。駐車場は四方からのアクセス可能な約4,000台を収容。バス停を敷地内に誘致、公共交通機関によるアクセスも充実。武蔵村山市、立川市は今後も人口増が見込まれる

### ■ 優良テナント

- ジャスコをはじめ、伊勢丹との合併効果が期待される三越、12スクリーンを有するワーナー・マイカル・シネマズ、その他魅力ある180の専門店が出店し優れた競争力を維持

### ■ 施設優位性

- 2006年10月竣工、地上5階建の築浅物件。店舗部分は3層からなる開放感のある回遊性の高い構造。店舗面積は約21,000坪と都内最大級



マーケットレポートでは、基本商圏を半径10km(国分寺、秋川、所沢、八王子、日野)、車で25分、43万世帯に居住する160万人との広域設定  
本物件の実績は、当該レポート想定売上を上回って推移

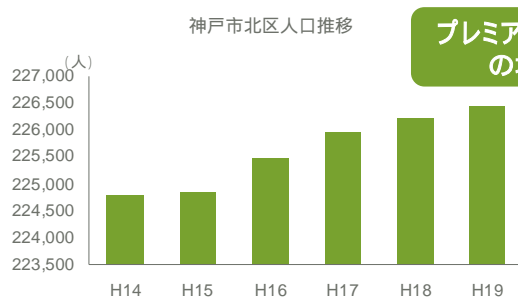
所在地	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3
地積	137,507.50m <sup>2</sup>
延床面積	137,466.97m <sup>2</sup>
規模	鉄骨造陸屋根5階建
竣工	2006年10月16日
取得日	2007年11月20日
取得価格	384億円



# 新規取得物件

## イオンモール神戸北

- 神戸三田プレミアム・アウトレットとの相乗効果
  - アウトレットモールの広範囲な集客がイオンモールの集客に寄与
  - アウトレットモールはさらに増設余地があり、集客力はさらに増大可能
- 周辺住宅地の開発・販売進行中
  - 周辺住宅地開発はさらに進んでおり、神戸市北区の人口増は継続の見込み
- イオンモール神戸北の開発余地
  - 未利用地が約5千㎡あり、今後の開発によって、収益拡大が可能



所在地	兵庫県神戸市北区上津第八丁目2番地1
地積	173,565.50m <sup>2</sup>
延床面積	128,031.55m <sup>2</sup>
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
竣工	2006年11月15日
取得日	2007年11月20日
取得価格	192億円

# 内部成長実績

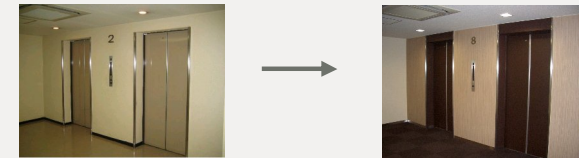
## 賃料の増加

- 第5期契約更改テナント及び入替えテナントへの交渉を通じ9件の賃上げを達成
- 合計月額5.1百万円の収益増につながる契約を締結
- 対象オフィス:都心オフィスビル4物件
  - 新三ビル
  - 35山京ビル
  - 渋谷ウエストビル
  - 内神田ビル

## バリューアップおよびコスト削減

- CAPEX工事によるバリューアップ
  - 堀川通四条ビル(空調設備更新、72百万)
  - サザン水戸ビル(共用部改修、50百万)
  - 成田TTビル(照明器具更新、14百万)

サザン水戸ビル  
の実施例



- オフィスビルの電力供給を新規事業者に切り替えたことによるコスト削減の実現

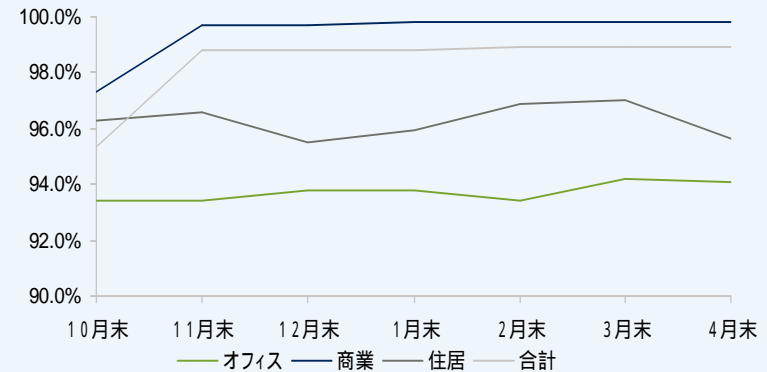
## 売上歩合制賃料 980万円獲得

ラポルト青山売上歩合制賃料



## 稼働率の上昇

第5期末稼働率98.8%(前期末比+3.5%)



# 財務の状況

## ■ R&Iから発行体格付の取得 (2008年3月14日)

格付け:A - (新規)

格付けの方向性:安定的

格付の理由:

ポートフォリオの主軸であるイオンモール2物件を

- 希少性が高い超大型施設
- 信用力および施設運営力の高いテナントと長期契約を締結
- 賃料水準も適正な範囲に収まっている

と評価。また、物件取得ルートとしてラサールグループが持つ広範なネットワークを活用する点も評価している

		第3期末	第4期末	第5期末
<b>調達額</b>		<b>315億円</b>	<b>365億円</b>	<b>702億円</b>
内訳	短期借入	60億円	255億円	617億円
	長期借入	255億円	110億円	85億円
内訳	変動金利	60億円	25億円	362億円
	固定金利 (キャップ購入分含)	255億円	340億円	340億円
<b>調達先</b>		<b>14社</b>	<b>14社</b>	<b>15社</b>
メガバンク		2社	2社	3社
信託銀行		3社	3社	3社
地銀		3社	3社	3社
その他銀行(あおぞら銀行、 新銀行東京、新生銀行、 りそな銀行)		4社	4社	4社
生損保		2社	2社	2社
<b>発行体格付</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1社</b>
R&I				A -
<b>LTV</b>		<b>48.0%</b>	<b>51.6%</b>	<b>53.8%</b>
<b>FFOペイアウトレシオ</b>		<b>73.7%</b>	<b>69.9%</b>	<b>68.4%</b>



## 2. 今後の成長戦略

# ラサールの強みを活用した成長戦略



# 成長戦略サマリー

## 外部成長 戦略

- LIMとLIA(LJR)との間でサポート契約の締結
- “ウェアハウススキーム”に向けた準備
- オフィス・商業施設に関する開発力・リサーチ力といったスポンサーの強みを最大限に活用
- 賃料上昇ポテンシャルの高い中規模オフィス “クラスA-”への投資

## 内部成長 戦略

- 賃料UP・売上歩合制賃料UP・稼働率UPを通じた収入増加への取り組み
- PMの集約及びスポンサースケールメリットの追求によるコスト削減の徹底
- 顧客満足度向上による稼働率の安定化

## 財務戦略

- メガバンクを中心としたバンクフォーメーションによる安定的な財務体質の構築
- 2008年9月および11月のリファイナンスの確実な遂行
- LTV・長短比率・固定変動比率の改善・マチュリティー分散

## IRその他

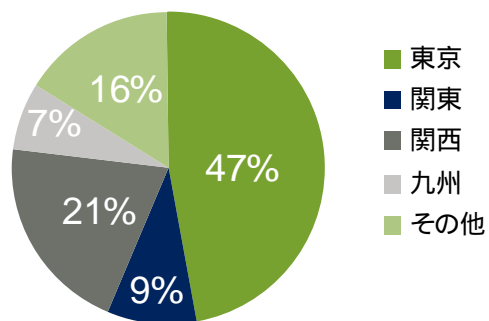
- 決算説明会后、国内投資家向けに1 on 1 meetingの実施
- 海外IRを積極的に実施し、優良な海外投資家層の拡大

# ラサールの豊富な物件パイプライン

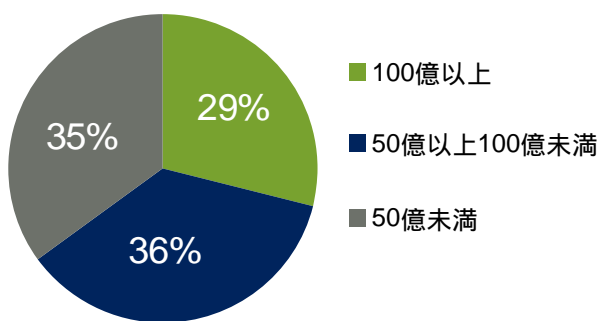
## ■ ラサール インベストメント マネージメントでの情報入手

- 1ヶ月平均約120件
- 仲介・売主より直接入手
- アセット規模は10億-1,000億円以上と幅広い
- アセットタイプ・地域ともにバリエーション有り

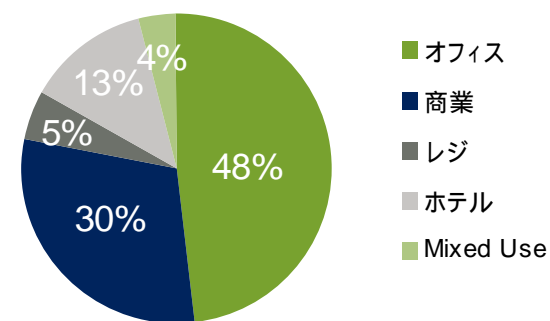
## ■ 地域別割合



## ■ 規模別割合

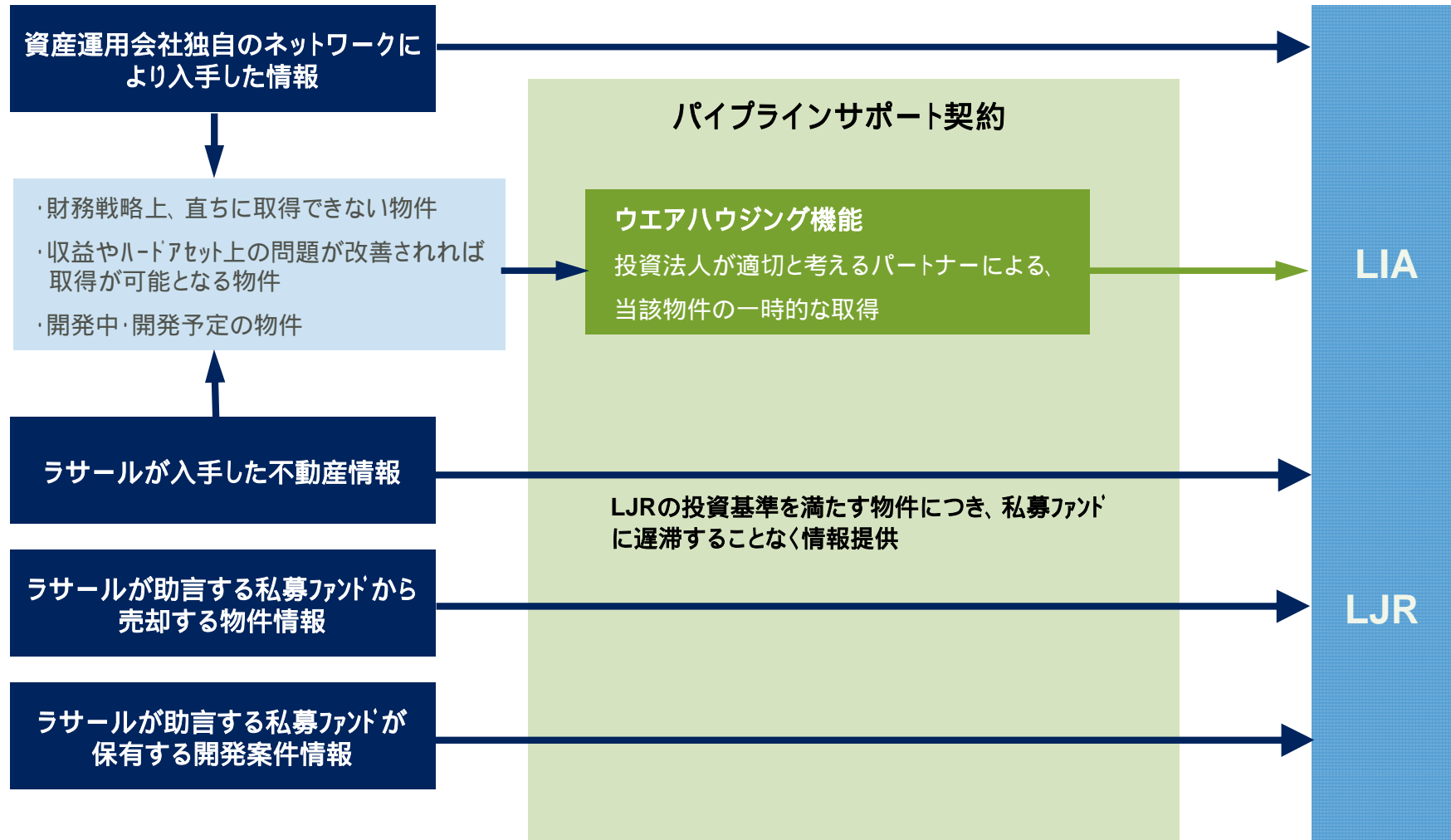


## ■ アセット別割合



2008年4月末現在

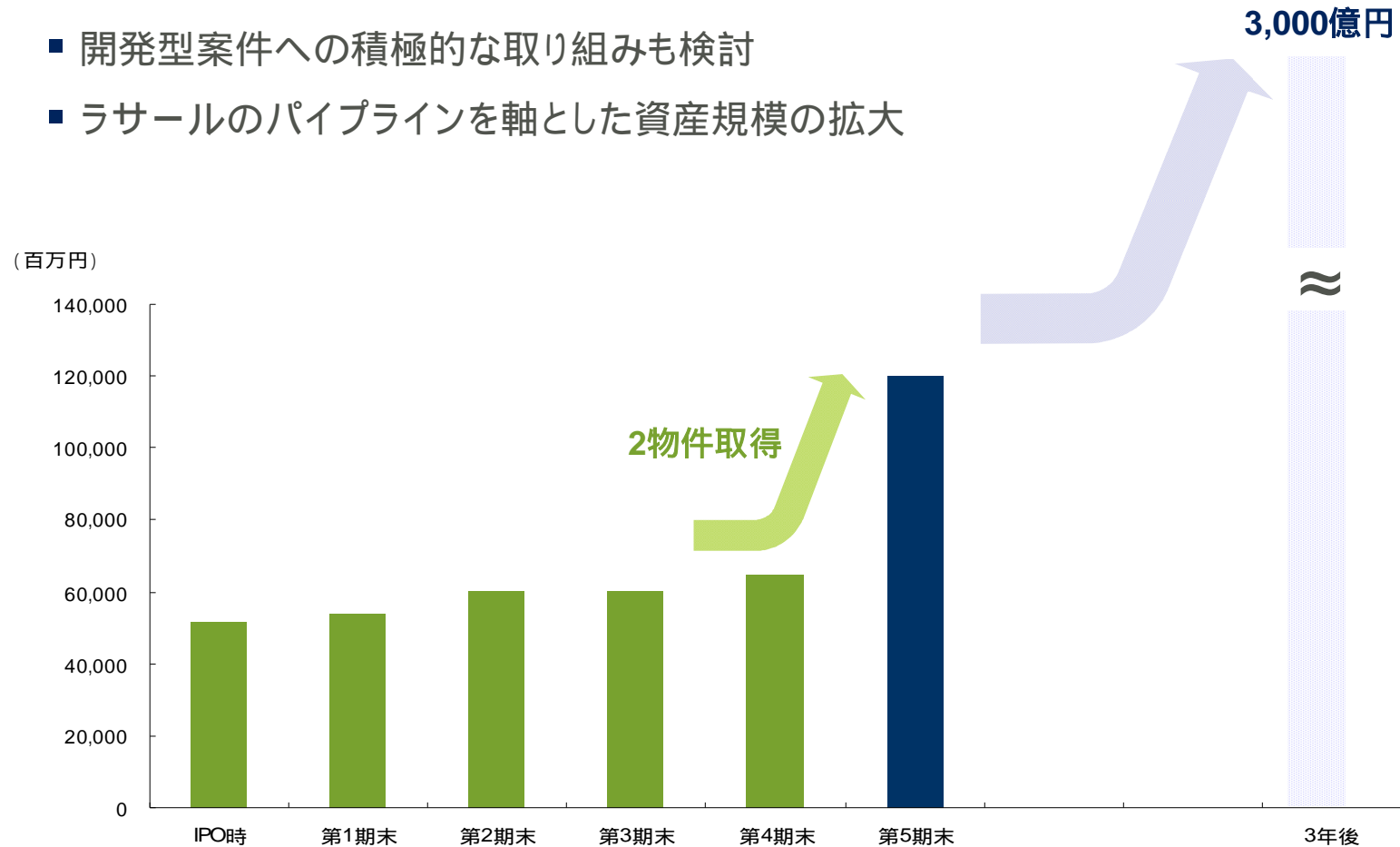
# ラサールによるパイプラインサポート





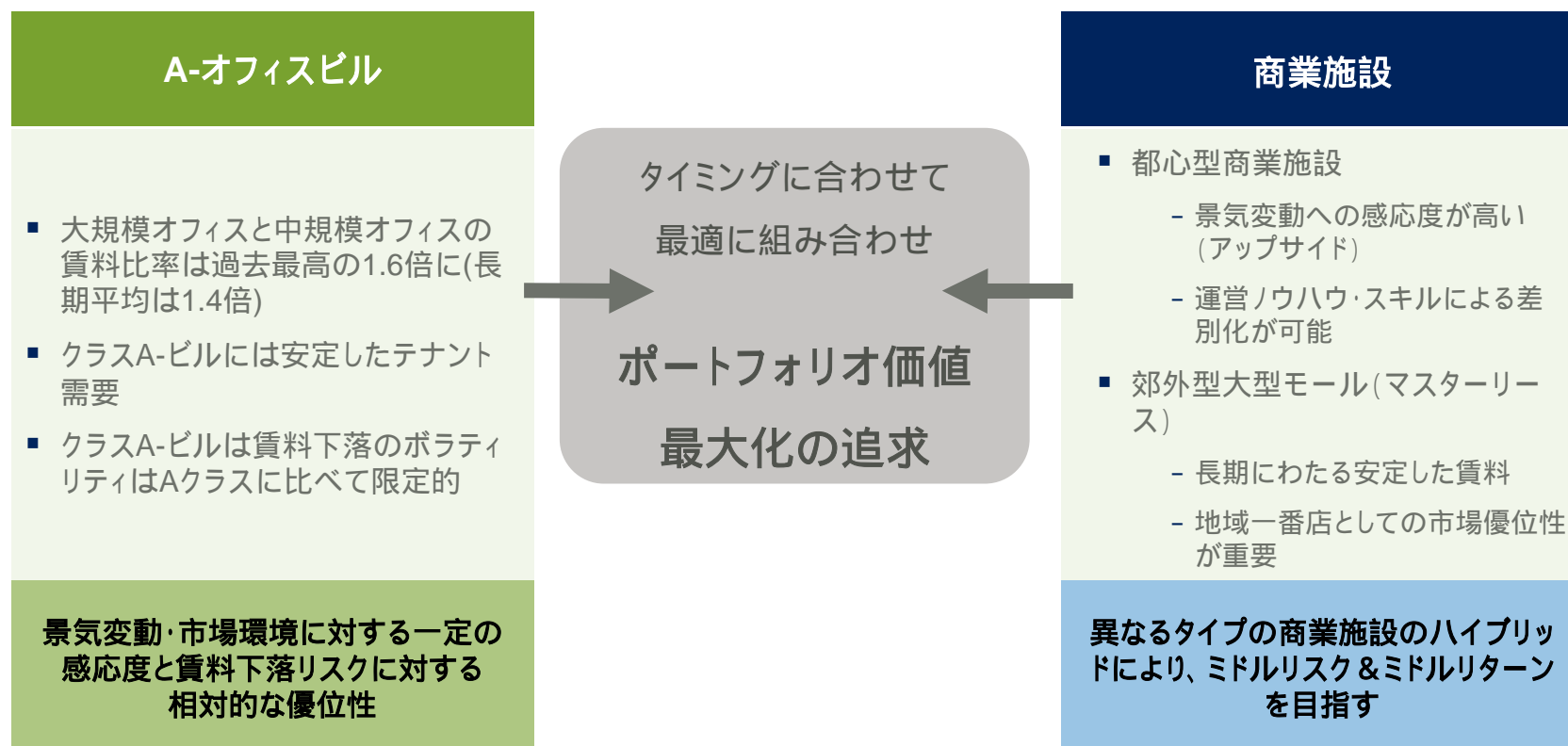
# 外部成長目標

- リサーチをベースとしたA-オフィスビル・商業施設への選別投資
- 開発型案件への積極的な取り組みも検討
- ラサールのパイプラインを軸とした資産規模の拡大



# ポートフォリオ戦略

リサーチに裏付けられたオフィスビルと商業施設の最適なポートフォリオ戦略



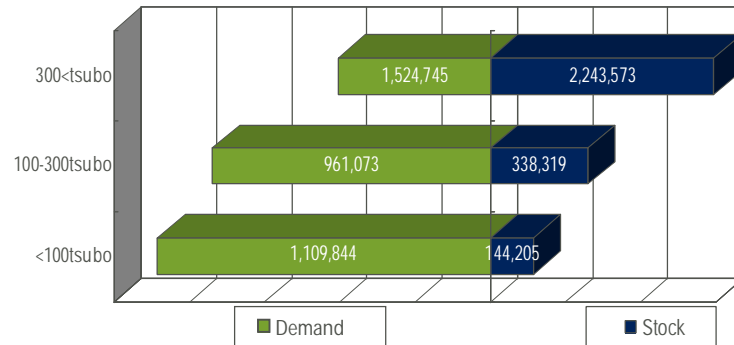
# クラスA-オフィスビルへの投資の意義

## ■ A-(マイナス)オフィスビルの定義

- ハードの品質はクラスAと同等
- 都心5区を中心とする良好立地案件のオフィスビル
- 基準階面積100坪～300坪程度、延床面積1,000坪～3,000坪程度

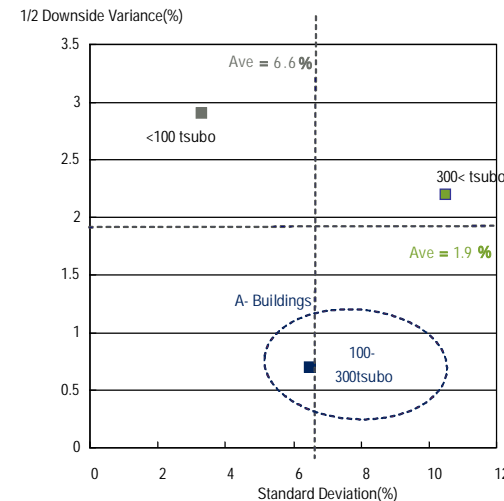
### 投資機会

- 利益源泉たるテナント層の厚み + 不動産のストックとしての厚み + 投資需要の厚み
- ストックに占める築年数分布から老朽化・競争力の低下が見られるが、半永久的な再開発ニーズが存在する 社会資本 (Capital Needs) 整備を担うREIT



### リスク&リターンの観点

- 賃料下落のボラティリティはAクラスに比べて限定的



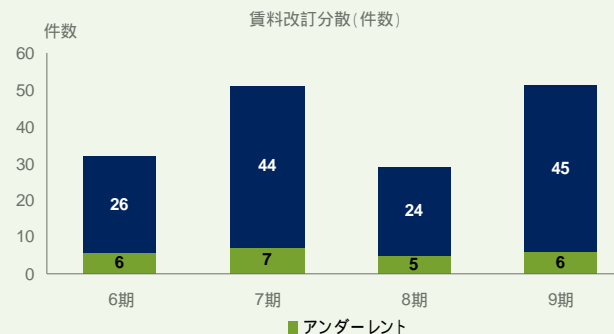
出典: 1999-2007  
ラサール インベストメント マネージメント

テナント需要・取引量・資金需要の厚みからA-ビルディングを中心に投資  
本来REITが持つべきインカム重視・安定志向型の投資プロダクトに

# 内部成長戦略

## 収入増加への取組み

- **オフィスの賃上げ**
  - 契約更改、テナント入替え時における賃上げ
  - 契約状況を詳細に分析、マーケットに対しアンダーレント契約の更改時にあわせ賃上げ交渉
  - 契約更改の分散状況から、第6～9期に2,000㎡程度の賃上げ交渉予定
- **ラポルト青山の売上歩合賃料拡大**
  - ビル全体の売上向上施策(テナント会を通じて実施)
  - 地下店舗集客動線の強化、認知拡大策の実施
  - 売上不振テナントの入替
  - 入替タイミングにおける歩合制賃料導入及び条件交渉実施
- **地方オフィスの稼働面積増による賃料収入拡大**
  - リニューアルによる競争力向上を武器としたリーシング
  - 館内増床の誘導



## コスト削減の徹底

- **PMの集約**
  - オフィス10物件～1社、住居6物件～1-2社 業務効率向上・BM集約によるコスト削減
- **スポンサースケールメリットの追求**
  - ラサールグループのアンブレラ加入による保険料削減と保証内容の充実

## 稼働率の安定化

- **顧客満足度向上による稼働率の安定化**
  - テナント満足度調査による的確なテナントニーズの把握

# 財務戦略

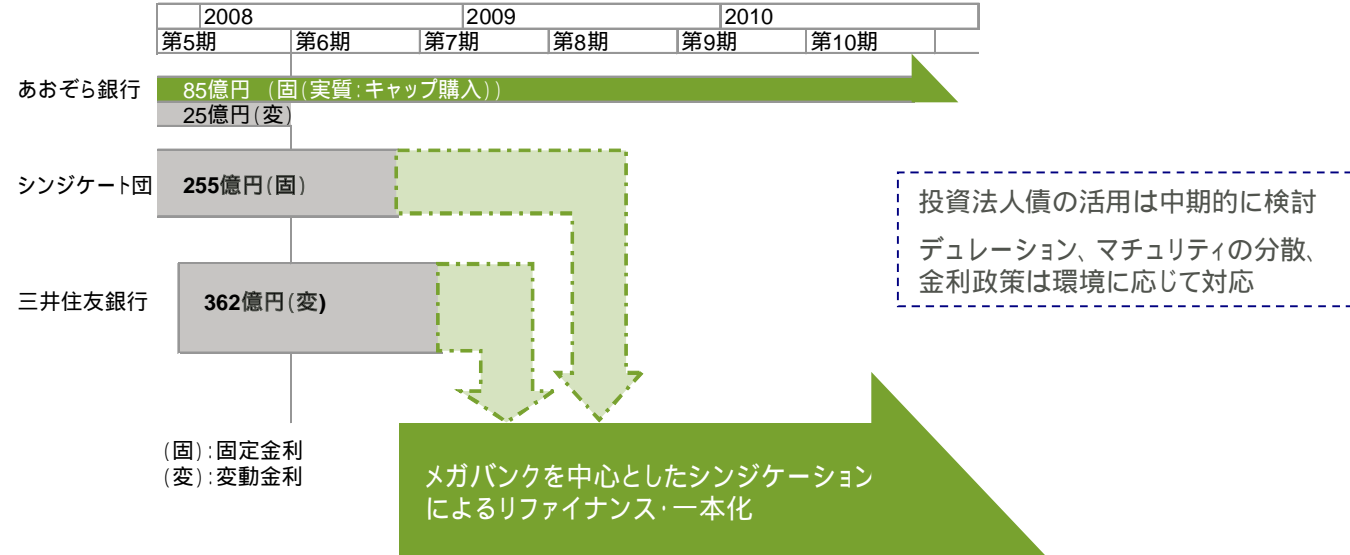
## 財務戦略基本方針

- メガバンクを中心としたバンクフォーメーションによる安定的な財務体質の構築
- 2008年9月及び11月のリファイナンスの確実な遂行
- LTV・長短比率・固定変動比率の改善・マチュリティー分散

## リファイナンス方針

- リファイナンスのタイミングで、財務構造全体をより安定的にすることを志向
- 9月・11月にエンドのローンは、メガバンクを中心としたシンジケーションでのリファイナンスを目指す
- エンドが2010年のローンも活用し、マチュリティーが1～3年で分散した構造に
- 長短比率、固定変動比率等も改善を目指す

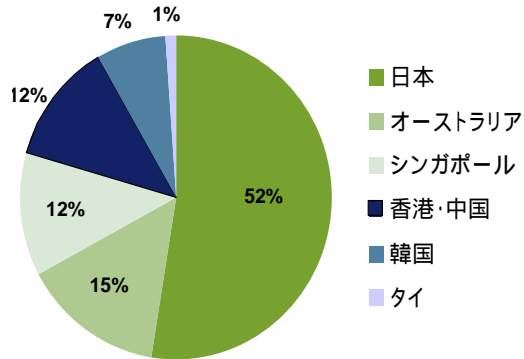
概念図



# (ご参考)ラサールの物件取得実績

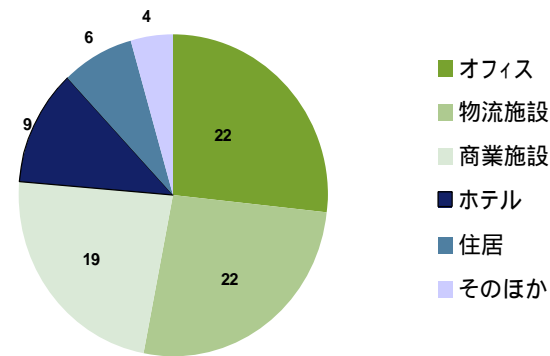
## ■ ラサールの運用資産残高

国別運用資産残高(アジア太平洋地域)



2007年12月末現在

不動産タイプ別運用資産残高(アジア太平洋地域)



単位:億ドル  
2007年12月末現在

## ■ 日本におけるトロフィー案件概要



秋葉原センター  
プレイスビル



千歳アウトレット  
モール・レラ



日本通運  
Tokyo Big Cube



ロジポート柏



天王洲ファーストタワー



イオンモール浜松志都呂SC



ホテルサンルート有明



ロジポート川崎

# (ご参考)ラサールの日本におけるリーシング・運営実績

## オフィスビル



### 秋葉原センタープレイスビル

秋葉原駅直近、大規模再開発エリアに位置するインテリジェントオフィスビル。三菱地所株式会社とのコラボレーションにより事業化に成功

完成後取得

的確なリーシングにより、信用力の高いテナントを高水準の賃料条件で誘致し100%稼動を実現したマルチテナントオフィスビル

## 郊外型GMS SC



### イオンモール浜松志都呂SC

Juscoを各テナントとする地域最大規模のSC



### イトーヨーカドー小港

イトーヨーカドーと初の開発案件

## アウトレットモール



### 千歳アウトレットモール・レラ

多彩な演出空間を創設することによって、長時間滞在型エンターテインメント・アウトレットとしての機能を合わせ持ち、従来のアウトレットモールからさらに進化した北海道随一の本格的リゾート型アウトレットモール

## 都市型商業施設



### VEXA表参道

開発及びリーシングを手がけた案件

# (ご参考)ラサールのグローバルベースにおける主な不動産投資実績



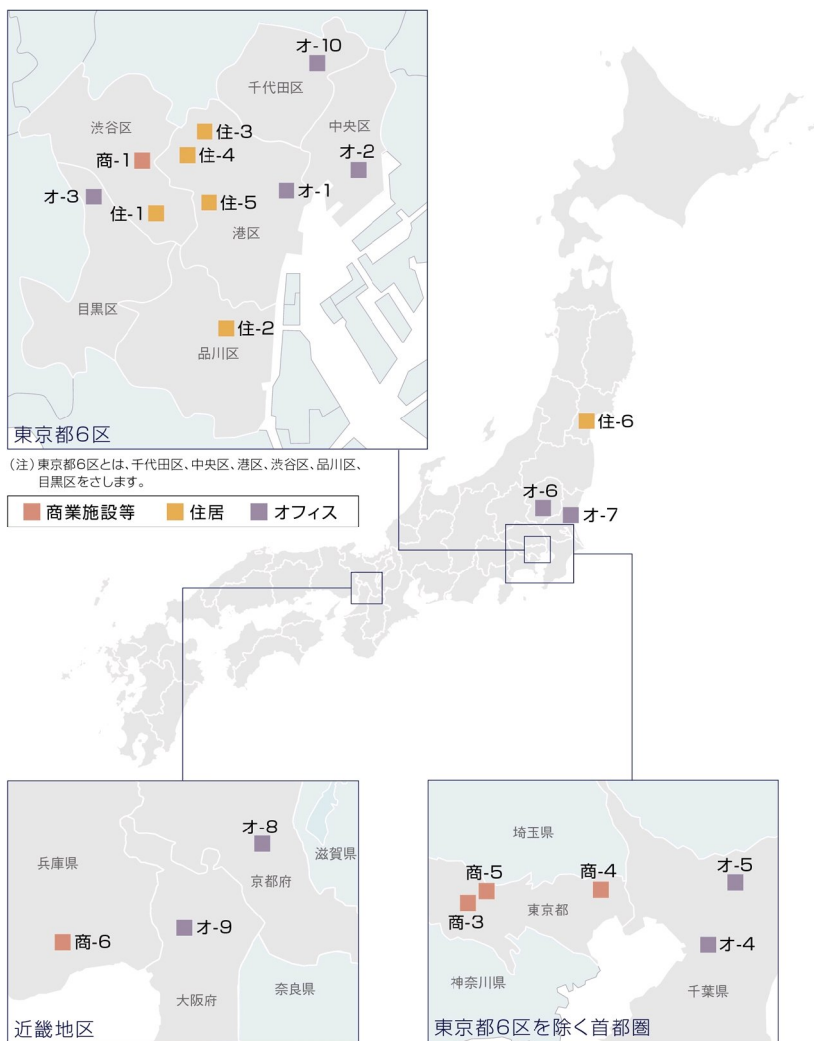
(2007年末現在)





### 3. ポートフォリオ概要

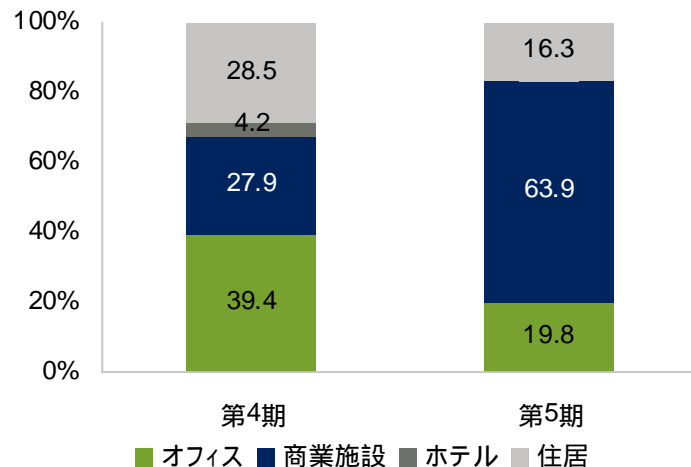
# ポートフォリオマップ



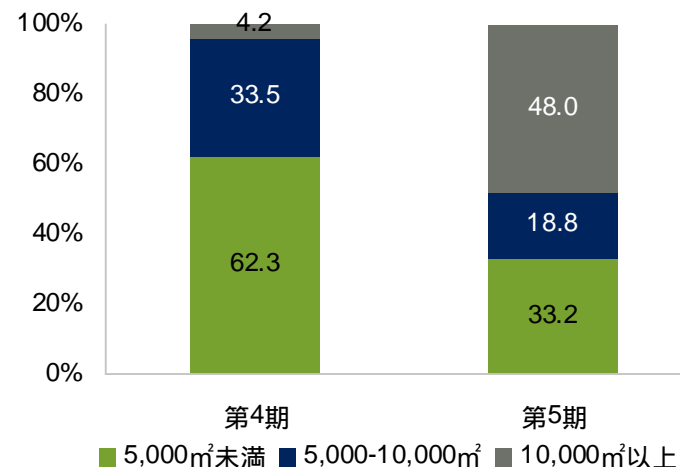
物件NO	用途	物件名
オ - 1	オフィス	新三ビル
オ - 2	オフィス	35山京ビル
オ - 3	オフィス	渋谷ウエストビル
オ - 4	オフィス	千葉ウエストビル
オ - 5	オフィス	成田TTビル
オ - 6	オフィス	宇都宮センタービル
オ - 7	オフィス	サザン水戸ビル
オ - 8	オフィス	堀川通四条ビル
オ - 9	オフィス	KYUHO江坂ビル
オ - 10	オフィス	内神田ビル
商 - 1	商業施設等	ラ・ポルト青山
商 - 3	商業施設等	西野ビル
商 - 4	商業施設等	リーフコンフォート新小岩
商 - 5	商業施設等	イオンモールむさし村山ミュー
商 - 6	商業施設等	イオンモール神戸北
住 - 1	住居	ミルーム代官山
住 - 2	住居	ミルーム白金台
住 - 3	住居	ミルーム乃木坂
住 - 4	住居	ミルーム南青山
住 - 5	住居	ミルーム広尾
住 - 6	住居	フォレスト・ビル仙台青葉

# ポートフォリオサマリー

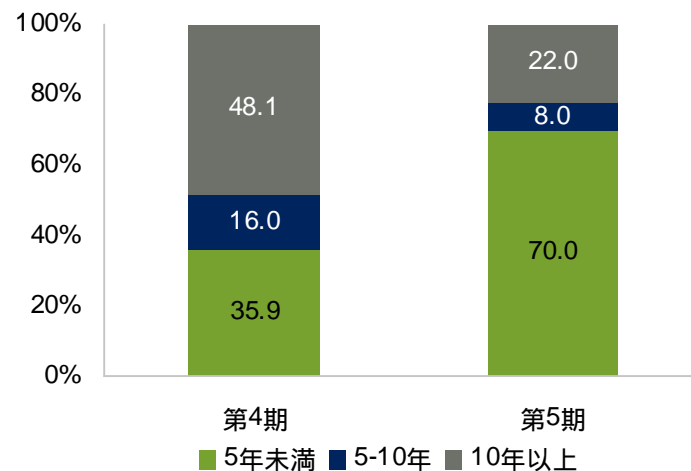
## 用途別分散状況



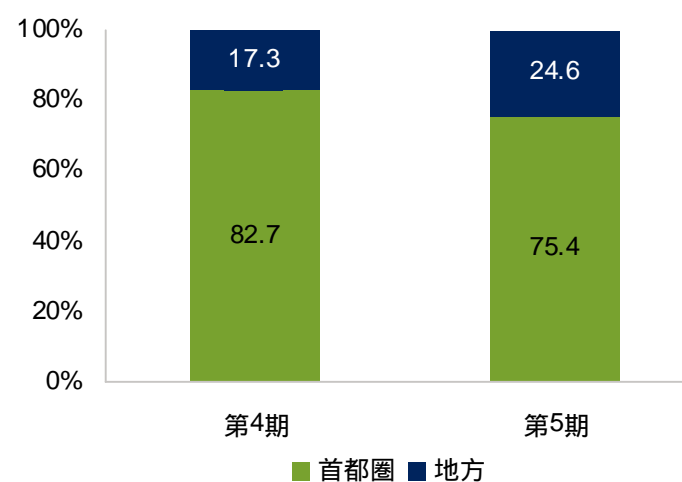
## 規模別分散状況



## 築年数別分散状況



## 地域別分散状況



# 主要ポートフォリオ一覧

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	都市型 商業施設等	郊外型 商業施設等	郊外型 商業施設等	住居	住居
物件名	新三ビル	35山京ビル	渋谷 ウエストビル	ラ・ポルト青山	イオンモール むさし村山ミュー	イオンモール 神戸北	ミルーム代官山	ミルーム白金台
写真								
住所	東京都港区新橋 三丁目5番10号	東京都中央区入 船三丁目7番2号	東京都目黒区青葉 台四丁目7番1号	東京都渋谷区神宮 前五丁目51番8号	東京都武蔵村山市 榎一丁目一番地3	兵庫県神戸市北区 上津台八丁目2番地 1	東京都渋谷区猿楽 町7番1号	東京都品川区上大 崎一丁目1番4号
竣工日	1987年5月18日	1991年8月7日	1990年11月7日	2004年11月12日	2006年10月16日	2006年11月15日	2003年2月10日	2003年9月16日
築年数	21.0	16.7	17.5	3.5	1.5	1.5	5.2	4.6
延床面積	2,833.71	6,413.60	3,747.00	6,572.29	137,466.97	128,031.55	8,192.31	2,797.66
PML値	10.8	14.5	12.5	9.1	15.2	9.9	10.1	12.9
稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0	96.9
取得価格	2,106	4,132	2,017	14,024	38,400	19,200	6,869	2,680

# ポートフォリオ一覧

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	シェア	賃貸可能面積 (㎡)	竣工日	PML
新三ビル	東京都港区	2,106	1.8%	2,460.19	1987年5月	10.8
35山京ビル	東京都中央区	4,132	3.4%	5,248.41	1991年8月	14.5
渋谷ウエストビル	東京都目黒区	2,017	1.7%	2,592.26	1990年11月	12.5
千葉ウエストビル	千葉県千葉市	2,367	2.0%	5,497.38	1996年1月	13.9
成田TTビル	千葉県成田市	1,860	1.5%	3,895.39	1990年3月	19.6
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	2,135	1.8%	5,043.23	1986年1月	10.9
サザン水戸ビル	茨城県水戸市	1,962	1.6%	4,933.27	1985年2月	13.7
堀川通四条ビル	京都府京都市	1,885	1.6%	4,834.56	1992年7月	10.0
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	1,899	1.6%	5,013.66	1993年1月	10.1
内神田ビル	東京都千代田区	3,323	2.8%	3,315.07	1962年5月	13.9
<b>オフィス合計</b>		<b>23,686</b>	<b>19.8%</b>	<b>42,833.42</b>		
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	14,024	11.7%	4,171.26	2004年11月	9.1
西野ビル	東京都八王子市	2,715	2.3%	7,205.78	1990年7月	13.4
リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区	2,320	1.9%	2,439.73	2007年7月	13.9
イオンモールむさし村山ミュー	東京都武蔵村山市	38,400	32.0%	137,466.97	2006年1月	15.2
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	19,200	16.0%	128,031.55	2006年11月	9.9
<b>商業施設合計</b>		<b>76,659</b>	<b>63.9%</b>	<b>279,315.29</b>		
ミルーム代官山	東京都渋谷区	6,869	5.7%	5,338.94	2003年2月	10.1
ミルーム白金台	東京都品川区	2,680	2.2%	2,671.96	2003年9月	12.9
ミルーム乃木坂	東京都港区	2,751	2.3%	2,888.39	2003年1月	8.4
ミルーム南青山	東京都港区	2,575	2.2%	1,905.13	2004年2月	9.9
ミルーム広尾	東京都港区	2,256	1.9%	1,983.12	2004年3月	12.9
フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2,450	2.0%	6,472.40	2007年3月	11.7
<b>住居合計</b>		<b>19,581</b>	<b>16.3%</b>	<b>21,259.94</b>		
<b>ポートフォリオ合計</b>		<b>119,926</b>	<b>100.0%</b>	<b>343,408.65</b>		<b>4.7</b>



## 4. 第5期決算詳細

# 貸借対照表

	前期(第4期) (2007年10月期末)		今期(第5期) (2008年4月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
<b>資産の部</b>				
流動資産	5,218	7.4	10,265	7.9
現金及び預金	1,318	1.9	1,759	1.4
信託現金及び信託預金	3,766	5.3	7,019	5.4
営業未収入金	64	0.1	42	0.0
未収消費税等	27	0.0	1,233	0.9
前払費用	41	0.1	210	0.2
その他流動資産	0	0.0	1	0.0
固定資産	65,455	92.6	120,272	92.1
有形固定資産	65,181	92.2	120,062	92.0
信託建物等	17,873	25.3	44,171	33.9
信託土地	47,308	66.9	75,890	58.1
無形固定資産	-	-	6	0.0
投資その他の資産	274	0.4	203	0.1
デリバティブ資産	50	0.1	51	0.0
長期前払費用	195	0.3	124	0.1
その他固定資産	28	0.0	28	0.0
繰延資産	-	-	30	0.0
<b>資産合計</b>	<b>70,674</b>	<b>100</b>	<b>130,568</b>	<b>100.0</b>

	前期(第4期) (2007年10月期末)		今期(第5期) (2008年4月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
<b>負債の部</b>				
流動負債	26,237	37.1	62,584	47.9
営業未払金	157	0.2	179	0.1
短期借入金	-	-	36,200	27.7
一年以内返済予定長期借入金	25,500	36.1	25,500	19.6
前受金	355	0.5	401	0.3
その他流動負債	224	0.3	303	0.2
固定負債	13,078	18.5	13,063	10.0
長期借入金	11,000	15.6	8,500	6.5
信託預り敷金保証金	2,078	2.9	4,563	3.5
<b>負債合計</b>	<b>39,316</b>	<b>55.6</b>	<b>75,648</b>	<b>57.9</b>
<b>純資産の部</b>				
投資主資本	31,386	44.4	54,947	42.1
出資総額	30,484	43.1	53,284	40.8
当期末処分利益	902	1.3	1,663	1.3
評価・換算差額等	28	0.0	27	0.0
繰延ヘッジ損益	28	0.0	27	0.0
<b>純資産合計</b>	<b>31,357</b>	<b>44.4</b>	<b>54,920</b>	<b>42.1</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>70,674</b>	<b>100</b>	<b>130,568</b>	<b>100.0</b>

# 損益計算書

	前期(第4期) (2007年10月期)		今期(第5期) (2008年4月期)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
営業収益	2,378	100.0	3,951	100.0
賃貸事業収入( )	2,163	91.0	3,574	90.4
その他賃貸事業収入( )	214	9.0	176	4.5
不動産等売却益	-	-	200	5.1
営業費用	1,203	50.6	1,664	42.1
賃貸事業費用( )	997	41.9	1,376	34.8
外注委託費	233	9.8	226	5.7
水道光熱費	153	6.5	145	3.7
修繕費	52	2.2	48	1.2
損害保険料	6	0.3	15	0.4
公租公課	141	5.9	141	3.6
減価償却費	388	16.3	769	19.5
その他賃貸事業費用	21	0.9	29	0.7
資産運用報酬	101	4.3	153	3.9
役員報酬	2	0.1	3	0.1
資産保管委託報酬	9	0.4	10	0.3
一般事務委託報酬	26	1.1	37	0.9
その他営業費用	66	2.8	83	2.1
営業利益	1,174	49.4	2,287	57.9
不動産賃貸事業利益( + - )	1,381	58.1	2,374	60.1
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	1,769	74.4	3,144	79.6
営業外収益	3	0.1	5	0.1
受取利息	3	0.1	5	0.1
その他営業外収益	0	0	0	0.0
営業外費用	274	11.5	627	15.9
支払利息	158	6.7	439	11.1
融資関連手数料	115	4.8	181	4.6
その他営業外費用	-	-	6	0.2
経常利益	903	38.0	1,664	42.1
税引前当期純利益	903	38.0	1,664	42.1
当期純利益	902	37.9	1,663	42.1
当期末処分利益	902	37.9	1,663	42.1



# キャッシュフロー計算書

## キャッシュフロー計算書

	前期(第4期) (2007年10月期)	今期(第5期) (2008年4月期)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,061</b>	<b>3,658</b>
税引前当期純利益	903	1,664
減価償却費	388	770
投資口交付費償却	-	6
受取利息	3	5
支払利息	158	439
営業未収入金の増加・減少	16	22
未収消費税額等の増加・減少	27	1,205
前払費用の増加・減少	163	97
営業未払金の増加・減少	33	15
未払金の増加・減少	9	45
未払消費税等の増減	46	-
前受金の増加・減少	51	45
デリバティブ資産の増加	97	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,374
その他	17	10
小計	1,208	4,054
利息の受取額	3	5
利息の支払額	149	400
法人税等の支払額	1	1
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,139</b>	<b>55,526</b>
信託有形固定資産の取得による支出	5,197	58,006
無形固定資産の取得による支出	-	4
信託預り敷金保証金の増減(ネット)	57	2,484

	前期(第4期) (2007年10月期)	今期(第5期) (2008年4月期)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,003</b>	<b>55,562</b>
短期借入金の借入による収入	-	36,200
短期借入金の返済による支出	6,000	-
長期借入金の借入による収入	11,000	-
長期借入金の返済による支出	-	2,500
投資法人債の発行による収入	-	-
投資法人債発行費の支出	-	-
分配金の支払額	996	901
現金及び現金同等物の増加・減少額	74	3,694
現金及び現金同等物の期首残高	5,159	5,084
現金及び現金同等物の期末残高	5,084	8,778

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(第4期) (2007年10月期)	今期(第5期) (2008年4月期)
当期末処分利益	902,348,900	1,663,799,584
分配金の額	902,335,000	1,663,743,500
(投資口1口当たり分配金の額)	14,210	13,807
次期繰越利益	13,900	56,084

# 物件別収支サマリー(オフィスビル)

(単位:百万円)

	新三ビル	35山京ビル	渋谷 ウエストビル	千葉 ウエストビル	成田TTビル	宇都宮 センタービル	サザン 水戸ビル	堀川通 四条ビル	KYUHO 江坂ビル	内神田ビル
稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
期末稼働率(%)	100	100	100	89.6	100	91.9	90.9	91.4	88.8	100
テナント数	5	7	1	19	8	20	25	11	16	9
取得価格	2,106	4,132	2,017	2,367	1,860	2,135	1,962	1,885	1,899	3,323
賃貸事業収益	88	177	99	110	106	112	106	118	101	116
賃貸事業収入	78	162	73	103	97	104	101	110	89	110
その他賃貸事業収入	9	14	25	7	8	8	5	8	12	5
賃貸事業費用	32	60	36	60	30	70	43	54	64	51
管理委託費	9	12	6	12	8	12	8	10	9	8
公租公課	6	10	4	7	3	7	4	7	8	6
水道光熱費	4	12	14	9	5	10	7	9	8	6
修繕費	0	2	0	0	0	10	0	2	5	16
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	9	19	9	29	10	27	20	24	30	12
その他	0	1	0	0	0	1	1	1	0	1
賃貸事業利益	55	116	62	50	76	41	63	64	37	64
NOI ( + )	65	136	72	79	86	69	83	88	68	76
NOI利回り(%)	6.2%	6.6%	7.2%	6.7%	9.3%	6.5%	8.5%	9.4%	7.2%	4.6%
資本的支出	5	4	12	1	16	0	53	72	1	1
NCF( - )	59	132	59	77	70	69	30	15	66	75

# 物件別収支サマリー(商業施設・住居)

(単位:百万円)

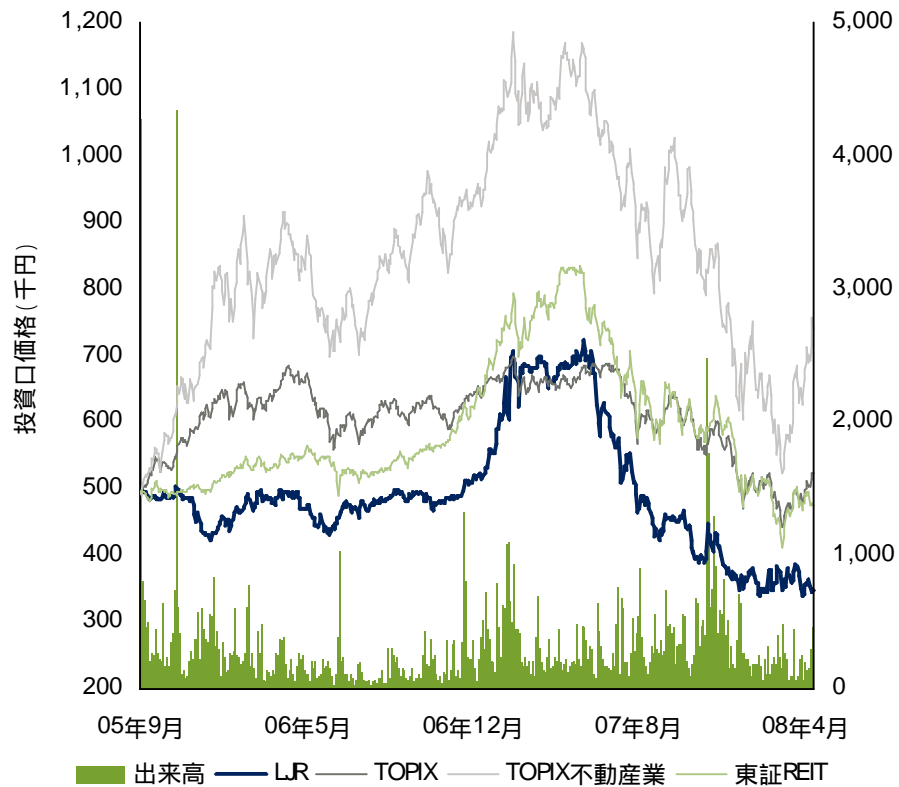
	ラ・ポルト 青山	西野ビル	リーフ コンフォート 新小岩	イオンモール むさし村山 ミュー	イオンモール 神戸北	ミルーム 代官山	ミルーム 白金台	ミルーム 乃木坂	ミルーム 南青山	ミルーム 広尾	フォレスト・ヒル 仙台青葉
稼働日数(日)	182	182	182	163	163	182	182	182	182	182	182
期末稼働率(%)	100	90.2	100	100	100	96.0	96.9	94.1	98.1	78.8	100
テナント数	19	46	30	1	1	78	34	42	46	45	251
取得価格	14,024	2,715	2,320	38,400	19,200	6,869	2,680	2,751	2,575	2,256	2,450
賃貸事業収益	391	109	79	838	517	183	76	75	73	64	96
賃貸事業収入	355	99	74	838	517	178	72	72	69	60	95
その他賃貸事業収入	35	9	4	-	-	5	3	3	4	3	0
賃貸事業費用	124	53	23	211	185	59	23	24	19	19	38
管理委託費	32	8	4	5	2	21	10	9	6	8	10
公租公課	24	8	-	-	-	6	2	2	1	1	-
水道光熱費	31	9	5	-	-	4	0	0	2	0	1
修繕費	2	3	0	-	-	0	0	0	-	0	-
保険料	0	0	0	4	3	0	0	0	0	0	0
減価償却費	30	22	10	200	173	25	8	10	8	7	25
その他	3	1	2	0	5	1	0	0	0	0	1
賃貸事業利益	266	56	55	626	332	123	52	50	53	44	58
NOI ( + )	296	78	66	826	505	149	60	61	61	52	83
NOI利回り(%)	4.2%	5.8%	5.8%	4.8%	5.9%	4.4%	4.6%	4.5%	4.8%	4.7%	6.8%
資本的支出	4	16	1	-	-	-	0	-	-	-	-
NCF ( - )	291	62	64	826	505	149	60	61	61	52	83



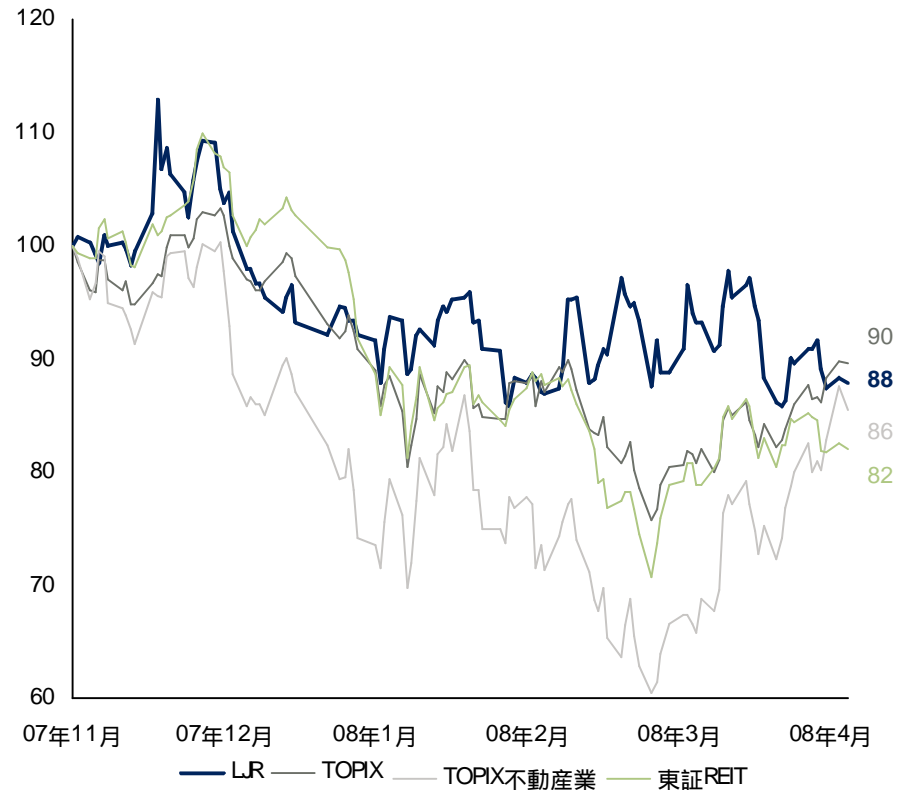
## 5. ラサール ジャパン 投資法人の概況

# 投資口価格の推移

## LJR上場来投資口価格推移



## M&A発表後投資口価格推移

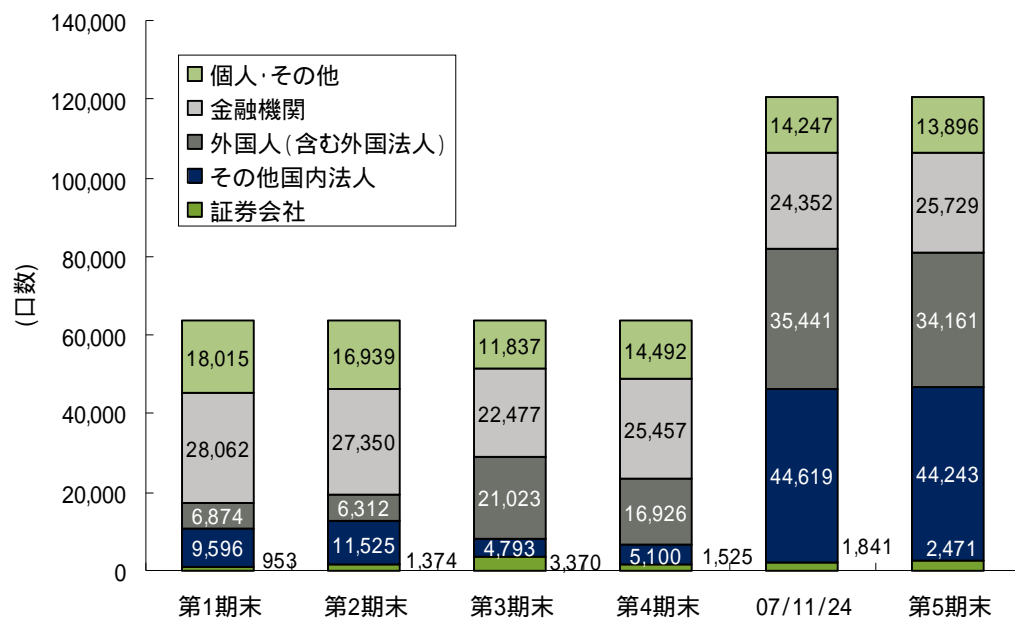


# 投資主の状況

## 所有者区分状況(第5期末)

所有者区分	全株主数	全株主数 比率(%)	全株主株式数	全株主株式数 比率(%)
個人・その他	4,455	95.19	13,896	11.53
金融機関	46	0.98	25,729	21.35
外国人	70	1.49	34,161	28.34
その他国内法人	81	1.73	44,243	36.71
証券会社	28	0.59	2,471	2.05
<b>合計</b>	<b>4,680</b>	<b>100.00</b>	<b>120,500</b>	<b>100.00</b>

## 区分別口数推移




## 上位投資主一覧(第5期末)

投資主名	所有口数	比率 (%)
1 倫敦プロパティ特定目的会社	30,000	24.89
2 エウロペプロパティ特定目的会社	9,500	7.88
3 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,573	7.11
4 タムウィールビュー・ソシエテ・アノニム	6,000	4.97
5 スタンダード・チャーター・ドイステイス マー・アジア・リアル・エステート・オポ チュニティー・ファンド[ピーティーイー・リ ミテッド	6,000	4.97
6 ユービーエス・エイ・ジー・ロンドン支店	5,500	4.56
7 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,299	3.56
8 シー・ジー・エム・エル アイピービー カスタ マー コラテラル アカウント	3,179	2.63
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式 会社(信託口)	2,560	2.12
10 日本マスタートラスト信託銀行株式会 社(信託口)	2,160	1.79
<b>合計</b>	<b>77,771</b>	<b>64.54</b>

# 借入金一覧 (2008年4月30日現在)

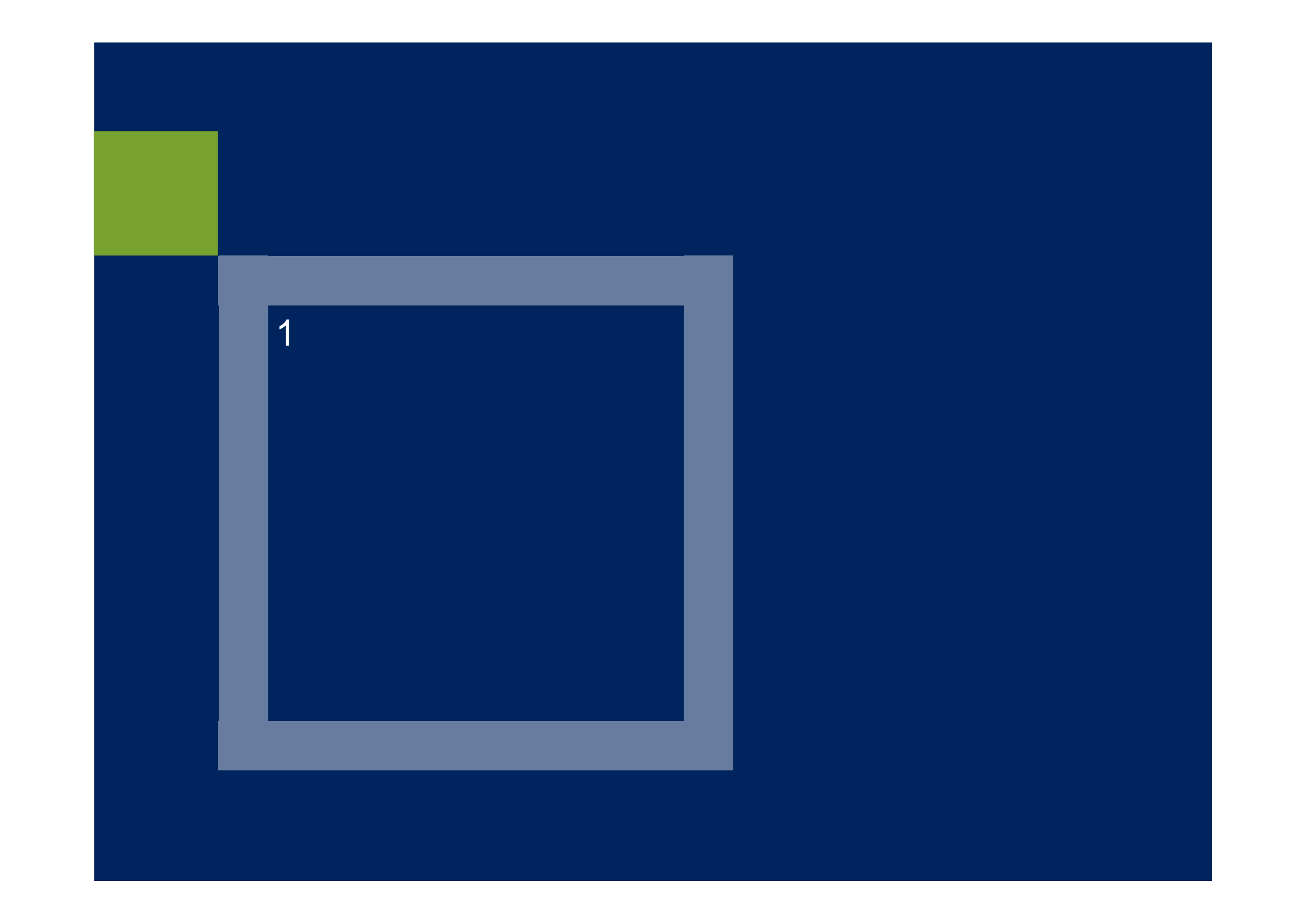
## 借入金の状況

区分	借入先	借入額 (百万円)	金利	借入日	返済期限	適用
タームローン/短期	三井住友銀行	36,200	1.60917%	2007年11月20日	2008年11月20日	有担保・変動金利
	新銀行東京	1,000				
	新生銀行	2,000				
	千葉銀行	1,500				
	中央三井信託銀行	2,000				
	東京海上日動火災保険	1,000				
	西日本シティ銀行	3,000				
タームローン/短期	みずほ銀行	2,000	0.81834%	2005年9月9日	2008年9月30日	有担保・固定金利
	みずほ信託銀行	2,000				
	三井住友海上火災保険	2,000				
	山口銀行	1,000				
	三菱東京UFJ銀行	3,000				
	三菱UFJ信託銀行	2,000				
	りそな銀行	3,000				
短期借入合計		61,700				
タームローン/長期	あおぞら銀行	8,500	1.35917%	2007年9月21日	2010年9月21日	有担保・変動金利
借入合計		70,200				



ご参考資料:  
グローバル不動産市場  
におけるラサール  
インベストメント  
マネージメントグループ  
の取り組み





1 ラサール  
インベストメント  
マネージメントとは

# ジョーンズ ラング ラサールグループの組織図

世界中の不動産に注力する不動産サービスプロバイダー



## ジョーンズ ラング ラサールグループのグローバルにおける展開

グループ全体で世界60ヶ国、170超の市場で事業を展開

グループ全体の従業員数30,300名のうち、  
ラサール インベストメント マネージメントでは26拠点で合計725名を擁する

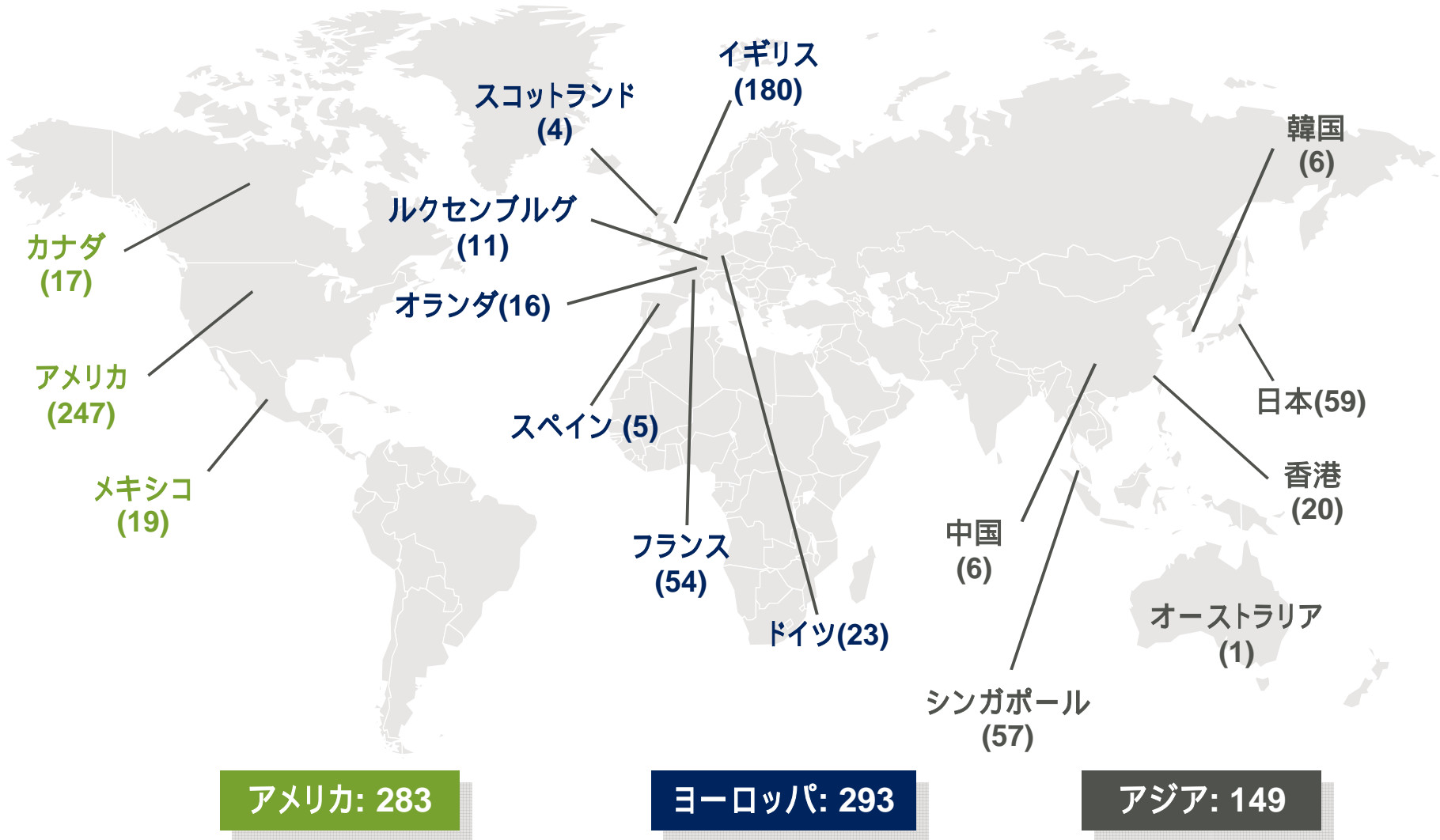
ラサール インベストメント マネージメントの運用資産残高は\$50.4bn (約5兆3千億円)  
- TIAA-CREF・Morgan Stanley Investment Mgmt・JPMorgan Asset Managementに次いで第4位

グループ総勢180名を抱える不動産業界随一のリサーチ陣容

名誉ある数々のアワードを獲得

# ラサールのグローバルにおける拠点

合計725名を世界中の拠点に配置



## グローバル不動産投資ファンドのランキング

2007 ランキング	ファンド名	不動産 AUM* (10億米ドル)
1	TIAA – CREF	75
2	Morgan Stanley Investment Mgmt	54
3	JP Morgan Asset Mgmt	44
4	LaSalle Investment Management	39
5	UBS Global Asset Management, Global Real Estate	35
6	BlackRock	31
7	RREEF Americas	31
8	Prudential Real Estate Investors	30
9	CB Richard Ellis Investors	29
10	Principal Real Estate Investors	29

\*税金控除後残高

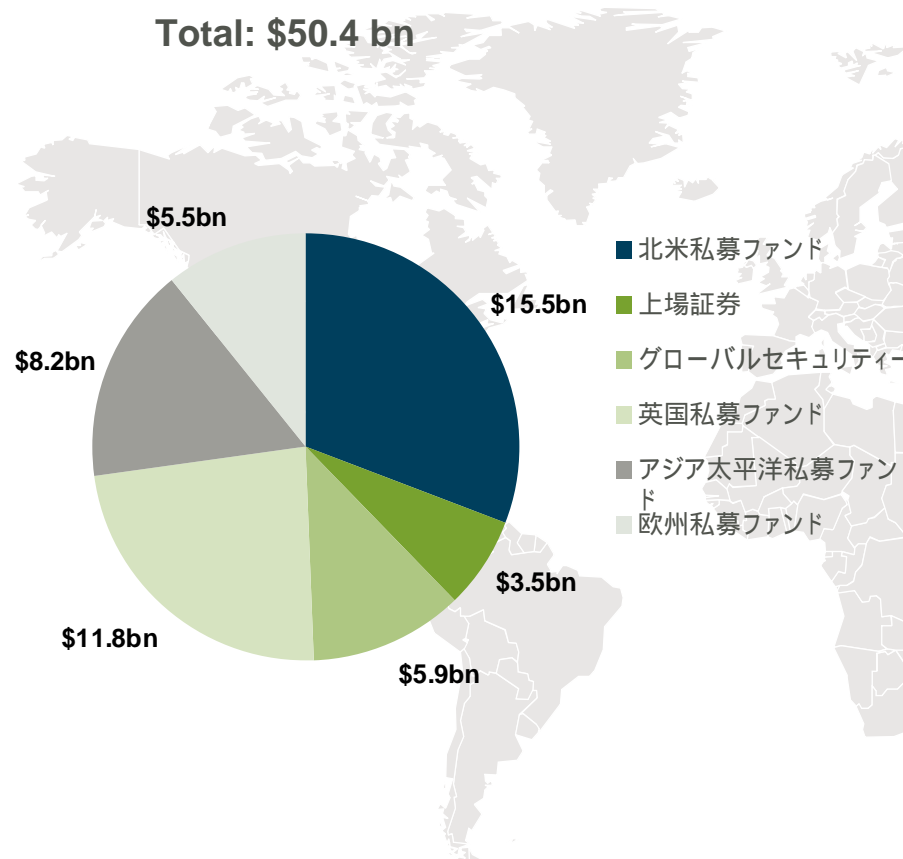
Source from survey by *IREI Investment Guide 08 April*

# ラサールの運用資産残高と投資家区分

グローバルな投資実績を誇り、幅広い投資家層からの資金調達

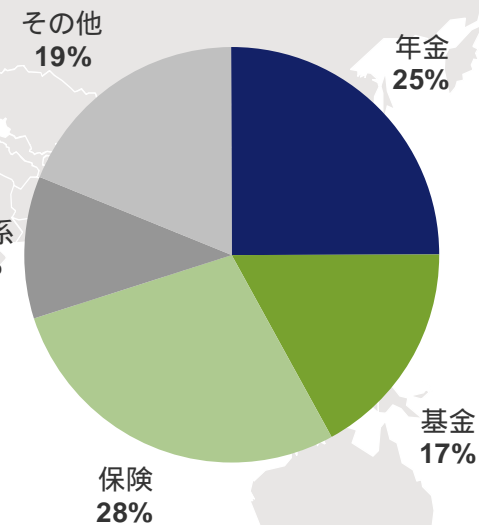
## 運用資産残高

Total: \$50.4 bn



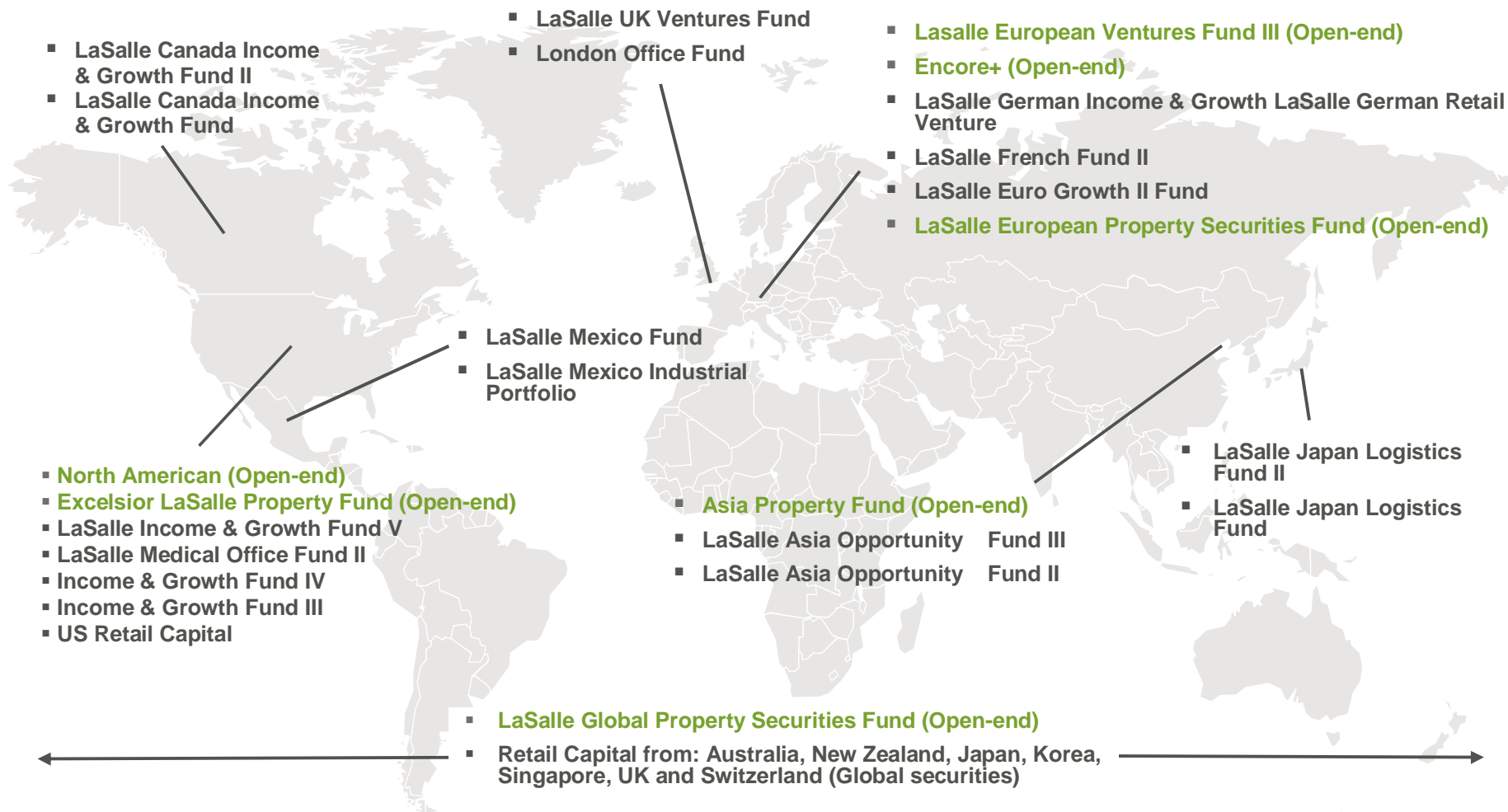
## 投資家区分

アジアファンドの投資家区分



出典:ラサール インベストメント マネージメント(2007年末現在)

# ラサールがグローバルで運用するファンド一覧



(2007年末現在)

# ラサールのグローバルにおける主な不動産投資実績



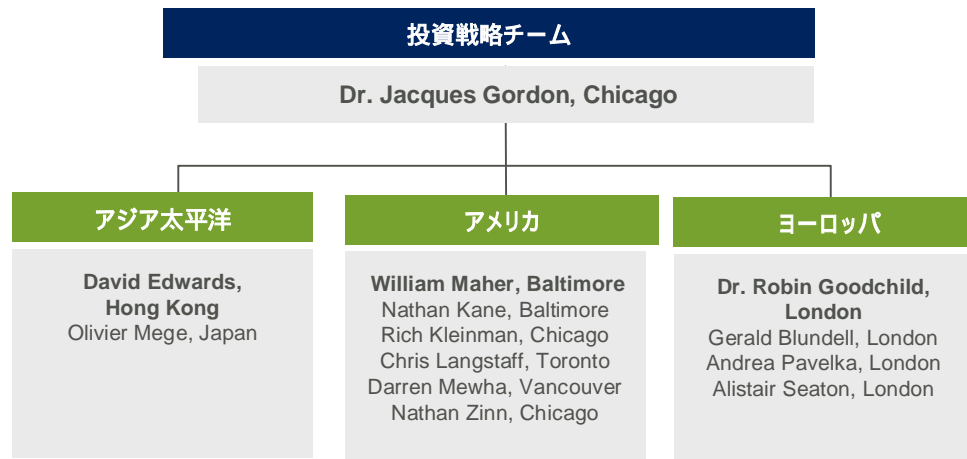
(2007年末現在)



# ジョーンズ ラング ラサールグループのresearch力

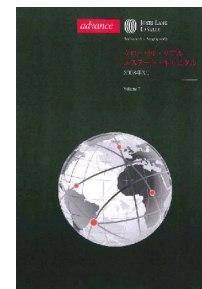
総勢180名を抱えるresearch陣容

■ グローバルresearchチーム



ジョーンズ ラング ラサール research	
アメリカ	36
アジア太平洋	78
ヨーロッパ	66
合計	180

■ researchチーム作成レポート(例)



グローバル・リアル  
エステート・キャピタル



不動産透明度インデックス 不動産投資戦略2008



APPD日本版 2007年第4四半期



Japan Economic Insight

# 不動産業界のベストハウス

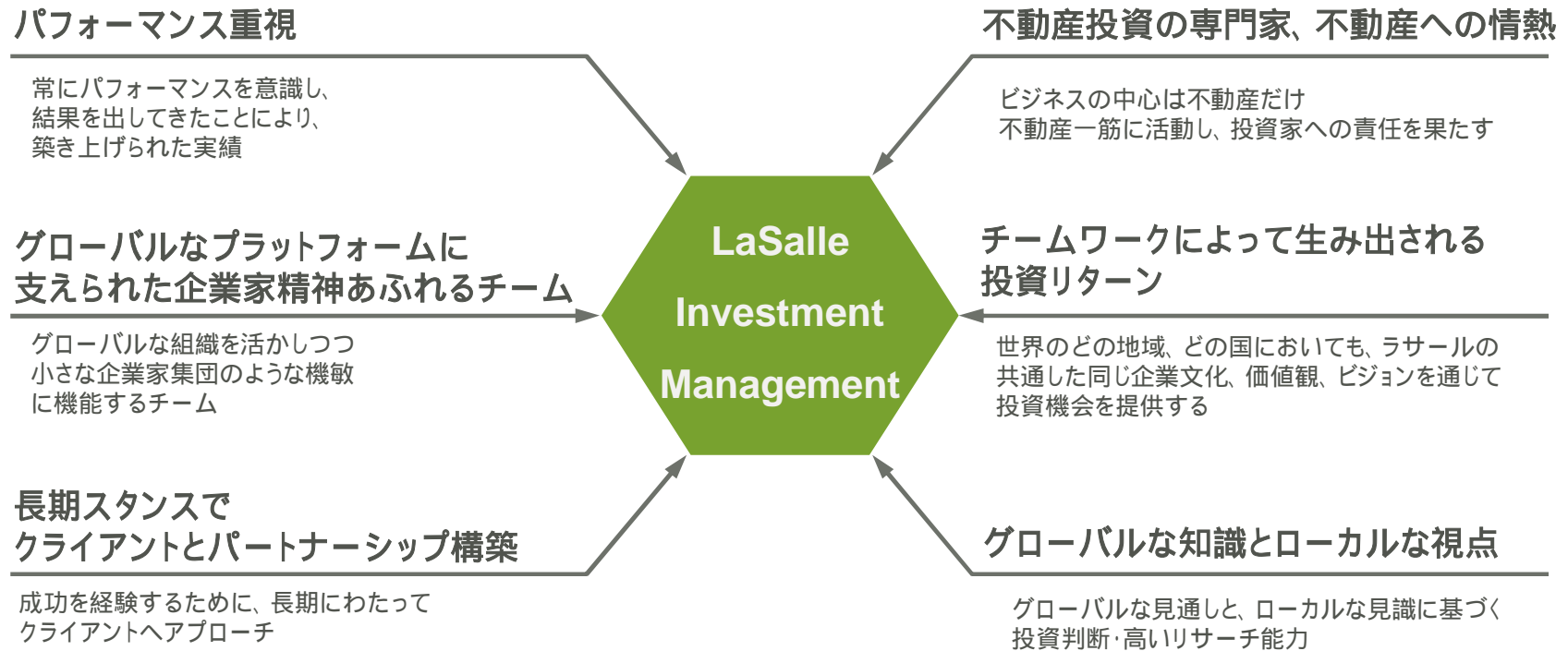
数々の受賞 – 卓越した実力と飽くなきパフォーマンスの追及

2005年	2006年	2007年
<p>Winner of Estates Gazette / IPF TOP PERFORMING PENSION FUND £50M – £250M OVER 3 YEARS</p>	<p>Winner of Estates Gazette IPF/ IPD UK PROPERTY INVESTMENT HOUSE AWARD</p> <p>Constantia European Property Fund AUSTRIA'S TOP PERFORMING INVESTMENT FUND ACROSS ALL ASSET CLASSES</p> <p>Constantia European Property Fund EUROPE'S HIGHEST PERFORMING REAL ESTATE SECURITIES FUND</p>	<p>Winner of Estates Gazette / IPF TOP PERFORMING PENSION FUND £50M – £200M</p>



# ラサールインベストメントマネージメントとは

## “Leading” Global Real Estate Investment Manager

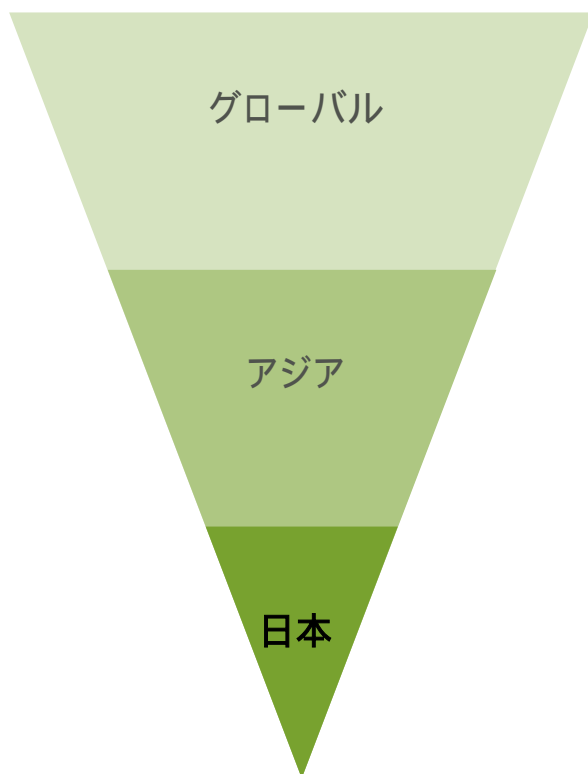




## 2 日本市場の位置付け

# ラサールにとっての日本市場の位置付け

## エリアとしての日本への絞込み



- 成熟した欧米市場に対して、成長性が期待できるアジア市場
  - 法整備・透明性の観点から従来は機関投資家向け市場ではなかったアジア市場が、2000年頃から機関投資家の投資対象へ

- 成長性の高い中国やインド市場はカントリーリスクも存在
  - 今後の成長性では中国、インド等があるがこれらのカントリーリスクを取るためには、透明度の高い市場へのバランス投資が必要

- 永久的に投資対象から外せない日本市場
  - シンガポール・香港・豪州に次いで市場透明性の高い日本は、圧倒的な市場の厚み・ストックを誇ることから、永久的に投資対象から外せない市場

# ラサールの日本に対する見方

## 日本の不動産市場は引き続きグローバルで無視できない存在



「今後、三年間で百五ペンド・マナシは十億から二百億まで伸び、アジアに投資する、うい大不動産投資戦略が中心になる」と、ラサールの上級副社長、ジェフ・ジョンソン氏が発表中。

### ファンド、買い意欲旺盛

「世界の中心的なマーケットである米国、欧州、アジア、北米、南米、オセアニア、そして中東市場。日本もこの中でも重要な市場です。」とラサールの副社長、ジェフ・ジョンソン氏は、2007年10月17日、米不動産投資家・ラサール・グローバル・インベステメント・マネジメント・アソシエーツ（LGI）の年次総会、アジア太平洋地域市場の最新戦略発表会（CEO）で述べた。

### 「3年1兆円企業も」

世界最大の不動産企業「日本不動産投資」の成長戦略を、ラサールが支援している。同社は、今年10月、ラサールの「グローバル・ファンディング・プラットフォーム」に加入した。ラサールは、東亜物産（東亜物産・山形物産）を支援し、同社が今年10月、ラサールの「グローバル・ファンディング・プラットフォーム」に加入した。同社は、今年10月、ラサールの「グローバル・ファンディング・プラットフォーム」に加入した。

### 4面に続く

ラサールの運用資産を拡大させる。

出典：日経産業新聞 2008年4月2日

## Confident contrarian goes big on Japan

**LaSalle Investment Management**  
 Established: Precursors began operating in the US and Europe in the 1970s. LaSalle IM formed in 1999 following merger of Jones Lang Wootton and LaSalle Partners  
 Assets under management: \$20.2b of investments in public and private real estate across Europe, North America and Asia-Pacific  
 Head offices: Chicago and London  
 Number of employees: 701  
 Ownership: Wholly owned but operationally independent subsidiary of Jones Lang Wootton, listed on the New York Stock Exchange



### FACE TO FACE

You can't ignore the world's second largest economy. Jeff Johnson tells Steve Johnson

When Jeff Johnson first walked through the doors of LaSalle Investment Management in 1996 he had no notion he would ever be investing outside Chicago, the real estate specialist's home city.

Two decades on, Mr Johnson, now global chief executive, oversees \$20bn (£25bn, £33.5bn) of investments across Europe, Asia-Pacific and North America. And right now, as the US turns sour, he is probably more glad than ever to have his eggs in many baskets.

"I think we are in a recession," he says of the US. "If you say that the UK [commercial property sector] is down 15-20 per cent peak-to-trough, and the US is down 20-30 per cent today, I would say there could be another 10 per cent [fall in the US]."

The wider real estate sector may look like a dog's dinner to some, but Mr Johnson, who boasts a Masters degree from Stanford University's Food Research Institute and only moved into the hot seat at LaSalle in January 2007, is confident he has not bitten off more than he can chew.

LaSalle witnessed a record \$13bn of inflows in 2007, and although that figure is likely to fall sharply this year Mr Johnson says net flows remain positive, aided by the company's tilt towards institutional investors and its relative lack of open-ended funds, the segment that has seen panic selling in the UK at least. "We saw massive inflows from retail investors in the three years to the full and since then there have been some redemptions," he admits.

But these retail redemptions, which have come from funds investing in listed securities, have apparently been balanced by continuing institutional inflows into listed assets.

Furthermore, money is still flowing into direct bricks and mortar. "Net new inflows from institutions are going down but we have not seen a lot of withdrawals," says Mr Johnson. "Most institutional investors are under-invested in Asia, so we are still seeing inflows."

LaSalle's take on Asia is refreshingly contrarian. While the rise of China and India has sparked an investment frenzy, LaSalle's Asian portfolio is biased towards Japan, one of the planet's most sluggish economies.

"You can't ignore Japan. It's the second largest economy in the world and it's the second largest real estate market. Fifty per cent of the value of real estate assets in the [Asia] region are in Japan, and of tradable assets roughly 80 per cent are in Japan," argues Mr Johnson.

"We have invested half of our [Asian] money, maybe more, in the last six or seven years in Japan. Yields are low but borrowing rates are lower, so you have positive spreads, and property is coming off a bubble that peaked in 1990, so that gives you a margin for error."

Mr Johnson is excited about LaSalle's Vitolin (Osaka, Osaka, 8484m) Japan logistics fund, an "under-recognized niche". He believes Japan's distribution system is changing "dramatically" as trade with China accelerates and the network of warehouses owned by small retailers breaks down.

Property prices are butressed by land prices so high that it makes sense to build multi-storey earth quake-proofed warehouses, even on the silt and sand of Tokyo Bay.

In contrast, Mr Johnson says of the region's two biggest cities, "The UK has adjusted more sharply and quickly than any other market," says Mr Johnson. "It has gone from looking extremely over-priced on a relative basis to looking quite attractive."

This turnaround has been reflected in LaSalle's UK Venture fund, launched in June 2006. As of November 2007 it was 20 per cent invested, but since has closed or exchanged on \$180m of property. But LaSalle's buying remains selective, irrevocable over the UK economy has caused it to steer clear of City offices and favour more "prime" IT facilities in the M4 corridor west of London.

Mr Johnson also remains keen to develop new offices in France and Germany, where he believes changing occupier requirements mean many older buildings could become obsolete.

Jones Lang LaSalle, LaSalle IM's parent, managed to report record earnings in 2007, despite the ructions in the property sector, and Mr Johnson almost seems to be relishing the bursting of the bubble.

"A blind one-eyed money throwing darts could have made money," as yield compression pushed capital values higher. "But people lost sight of what it is about. Commercial property should be bought for income. Long term it is income and income growth that matters, everything else just goes up and down."

"This correction will prove that financial innovation, in and of itself, is a sustain-

出典：Financial Times 2008年3月3日付

## 1面から

中嶋CEOは「物流や商業施設は不動産投資の中でも主流ではなくユニークな分野の投資に入る」と分析するが、「米況が軟調になった住宅などよりも、むしろ安定しているし、分散投資の1分野に加えたい投資家は多い」と指摘する。

出典：日経流通新聞 2008年4月2日

---

## 新年度はどうなる？ 不動産市場 専門家に聞く

国土交通省が24日発表した公示地価（2008年1月1日時点）は2年連続で上昇したが、昨年後半以降は都市部で伸びが鈍化している。不動産市況の先行きをどうみるか、08年度の見通しを国内と海外の専門家に聞いた。

（聞き手は黄田和宏）

---

## オフィス需要なお伸長

ラサール・インベストメント・マネジメント アジア太平洋地域統括責任者 D・エドワーズ氏

「日本では不動産価格に弱気な見方が増えています。米国の株式下落が投資家心理に影響を及ぼしているが、日本の不動産のファンダメンタルズは悪化していない。小売業などの再編が進み、倉庫や物流施設といった新規の需要が喚起されている。企業の成長率も堅調でオフィス需要も伸びている」

「米国では住宅ローン問題の解決にしばらく時間がかかると思われるが、米欧での不動産投資は厳しいだろう。一方、アジア太平洋地域では2006、07年ほどではないにしても、08年も相対的に高い収益率が期待できる」

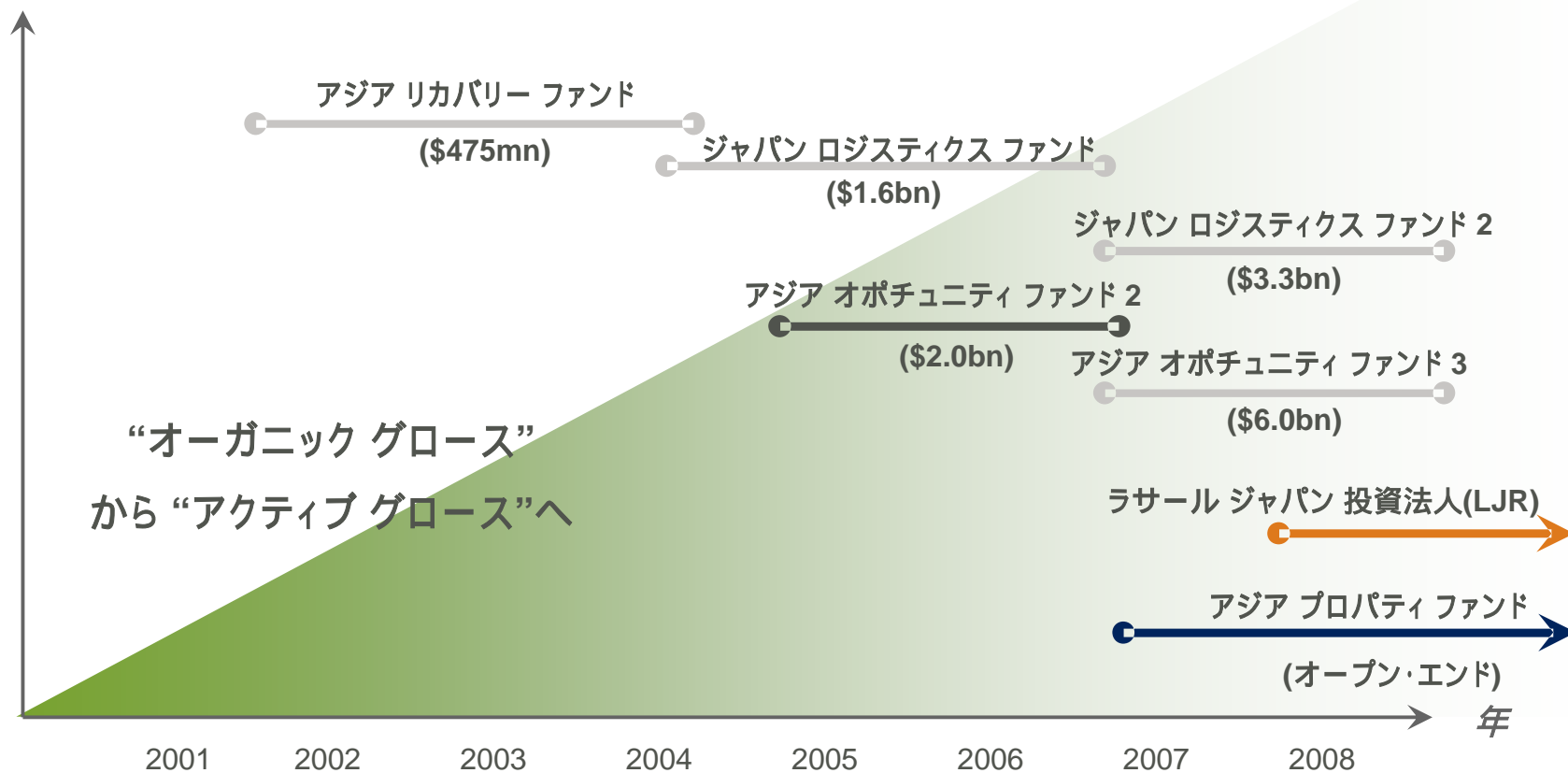
「魅力のある投資対象は、東京でも価値向上の余地がある中古オフィスなどが小さい」

「世界での不動産投資信託（REIT）相場が軟調です。株式相場の下落に過剰反応している。どの市場にリスクを負っているかが無視され、日本でもうまく運営されているREITにミスプライシングが起きることが重要な」

出典：日経ヴェリタス 2008年3月30日付

# ラサールの日本における多様な取り組み

専門性を活かした日本展開

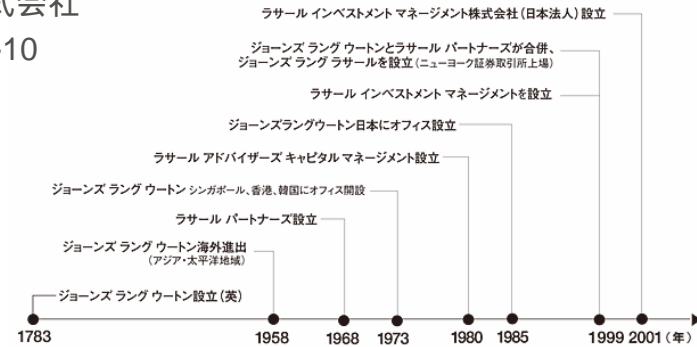


(2008年4月末現在)  
数字は想定投資額

# ラサールの日本における実績

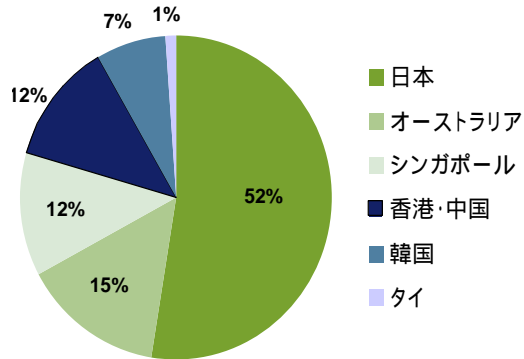
## ■ 会社概要

- 社名 ラサール インベストメント マネージメント株式会社
- 住所 〒100-0014 東京都千代田区永田町2-13-10  
プルデンシャルタワー 4F
- 設立 2001年11月
- 代表者名 代表取締役 内山裕敬
- CEO 中嶋康雄
- URL <http://www.lasalle-japan.com>
- 従業員数 93名 (2008年4月末現在)



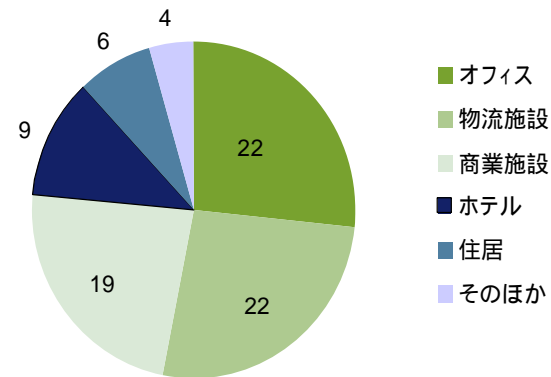
## ■ 運用資産残高: アジア太平洋地域82億ドル

国別運用資産残高



2007年末現在

不動産タイプ別運用資産残高



単位: 億ドル  
2007年末現在



# ラサールの日本における主な実績(オフィス)



秋葉原センタープレイスビル

秋葉原センタープレイス	物件名	天王洲ファーストタワー
4,181	規模(延床 坪)	14,293
2007年	築年	1991年
2007年4月	取得時期	2007年9月
<ul style="list-style-type: none"> <li>三菱地所から完成時に取得</li> <li>秋葉原駅直近、大規模再開発エリアに位置するインテリジェントオフィスビル</li> <li>的確なリーシングによって、信用力の高いテナントを高水準の賃料条件で誘致し100%稼働を実現</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ほぼ満室状態のビルを取得</li> <li>天王洲アイランド直結(東京モノレール・りんかい線)、羽田空港からモノレールで14分、西からの玄関口に位置する</li> <li>長期保有を前提とした内部成長を目指す</li> </ul>



天王洲ファーストタワー

## 三菱地所

- 竣工後にラサールが購入する条件で、入札に参加
- 土地購入と開発資金を調達、資金パートナーとしての役割
- 開発利益を得、グループ会社によるPM業務受注

総合不動産会社とラサールのコラボにより事業化に成功

## ラサール

- 立地の将来性に着目した積極的なプライシング
- リーシングリスクを負担
- 秋葉原の中心地での投資

## 天王洲ファーストタワーの特徴

- リサーチチームとの連携による物件およびマーケットの綿密な精査
- PMとの密な連携によるテナントリレーションシップの向上
- コスト削減、的確なリーシング戦略
- 現況床の使用状況の見直し、専有面積の最有効利用
- 高度なAM力による戦略的な内部成長を目指す

# ラサールの日本における主な実績(商業施設)

## 郊外型GMS SC



### イオンモール浜松志都呂SC

Juscoを核テナントとする地域  
最大規模のSC



### イトーヨーカドー小港

イトーヨーカドーと初の開発案件

## アウトレットモール



### 千歳アウトレットモール・レラ

多彩な演出空間を創設すること  
によって、長時間滞在型エンタ  
ーテインメント・アウトレットとして  
の機能を合わせ持ち、従来の  
アウトレットモールからさらに進  
化した北海道随一の本格的リ  
ゾート型アウトレットモール

## 都市型商業施設



### VEXA表参道

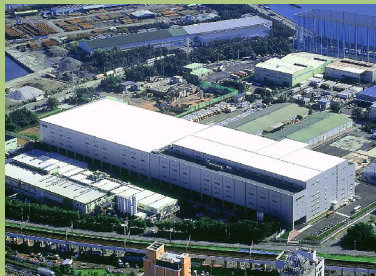
開発及びリーシングを手がけた  
案件

マスターリース型からマルチテナント型まで、  
また開発型から既存施設の購入まで、  
独自の商業ノウハウにより  
幅広いカテゴリで高い投資リターンを実現

# ラサールの日本における主な実績(物流施設)

## ビルド トゥー スーツ

- テナントニーズに合わせて用地を選定
- ラサールが土地購入
- 要望スペックに沿った建物を設計
- ラサールが建物を建設
- 建物完成と同時に建物賃貸開始



日本通運Tokyo Big Cube

## マルチテナント型倉庫

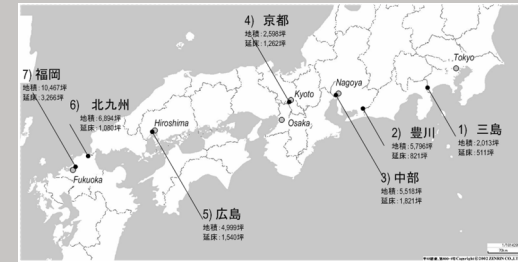
- 物流拠点適地に大型倉庫建設
- 汎用性の高い近代的な倉庫
- 面積、期間等顧客の要望にフレキシブルに対応



ロジポート川崎

## セールアンドリースバック

- 荷主企業・物流企業の所有する物流施設をラサールが適正価格にて購入
- 定期借家契約に基づき、賃借としてそのまま継続
- 固定資産(不動産)を経費(賃料)に変換することで財務体質の改善



フットワーク ポートフォリオ



世界・日本における不動  
産マーケット情報

# グローバル不動産マーケットの潮流

## ファンダメンタルズ

- 世界経済成長の減速
- 欧米での信用収縮
- 原油価格の高騰
- 活発な消費動向

## 資本市場

- 主要株価指数の低迷
- 長期金利の低水位 / 下落
- 困難なデット調達
- エクイティは投資意欲継続

不動産取引は、「アジア」「コア」「ディフェンシブ」へ

# 世界経済成長の減速

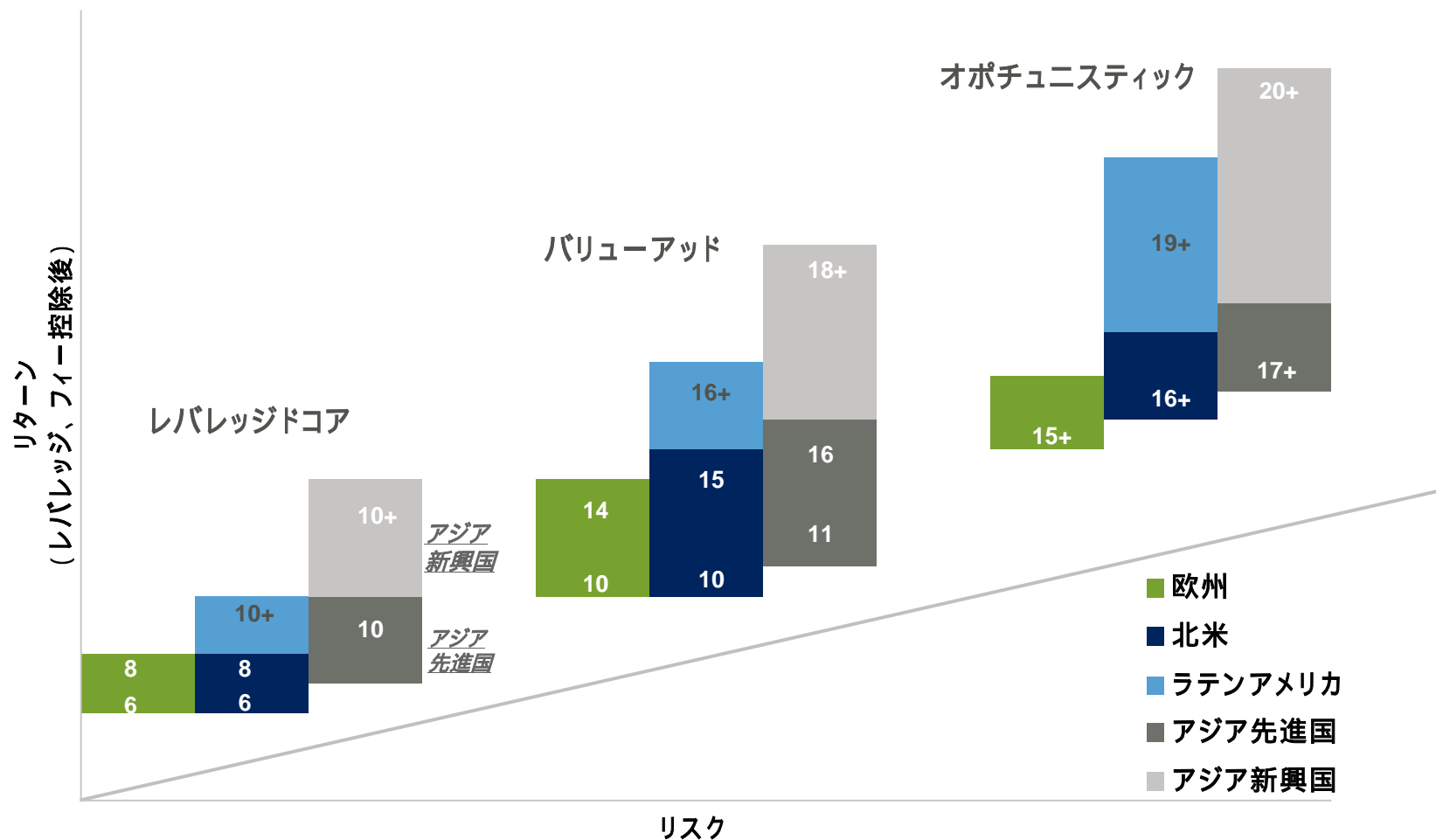
下支え役としてのアジアパシフィック地域

地域/国	経済成長率予測		
	2007	2008 (予測)	2009 (予測)
北アメリカ	2.2%	0.9%	1.6%
ユーロ圏	2.6 %	2.0 %	2.1 %
UK	3.2 %	1.7 %	2.2 %
日本	1.8 %	1.2 %	1.2 %
アジアパシフィック(日本は除く)	7.9 %	7.1 %	6.8 %

# グローバル不動産市場におけるポジショニング

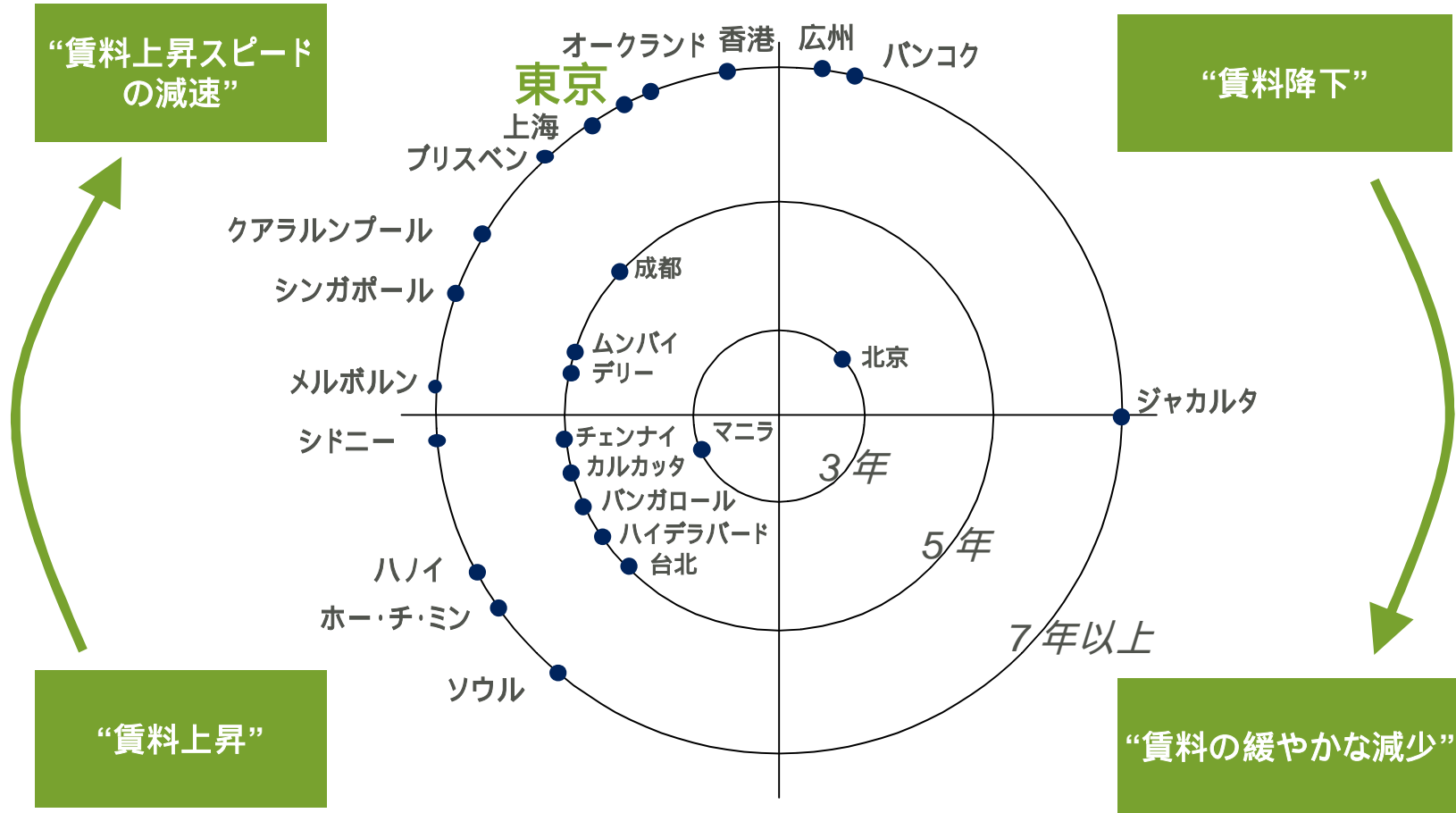
## アジア・日本の相対的な魅力

不動産のトータルリターン 2008年～2009年



# プロパティロック - アジア・オフィス

東京は賃料上昇の余地あり



出典: ジョーンズ ラング ラサール (2007年末現在)



# 日本における不動産マーケットの潮流

## ファンダメンタルズ

- 物価上昇傾向
- 購買力の伸び悩み
- 景気の先行きは不透明

## 資本市場

- 株価の低迷
- 日銀の低金利政策継続
- 困難なデット調達
- 投資資金流入は継続

賃料は穏やかな成長率へ転換  
不動産キャップレート縮小の終息

# 日本に対する投資戦略への影響

## 潮目のなかでもコア・オポチュニティの両者に投資機会

### ■ コア型投資への影響

- アップサイド余地のある安定的な案件に注力
- トロフィーオフィスについては限定的に検討

### ■ オポチュニティ型投資への影響

- イールドコンプレッションの終息
- 割安買い(リファイナンスが困難な案件、資金パートナーを必要とする中堅ディベロッパーとの提携、「逆張り」、事業買収)
- より大きなリスクを追求(大規模案件、新規セクター、中堅オペレーターとの提携(郊外型SC)、リポジショニングが必要な案件、開発、新興市場)
- アセットマネジメント能力の発揮(アクティブ運用、リスクマネジメント)

## ご参考資料についてのご注意

本資料はラサールインベストメントマネージメント株式会社及び関連会社(以下“ラサール”と総称する)又はそのいずれかにより関係者(以下“貴社”)のみに配布されます。ラサールはかかる情報について別途その内容を確認したのではなく、正確性、完全性及び信頼性については、明示されていると否とに関わらず、それらを保証するものではありません。貴社は、本資料のみによって判断するのではなく、独自の検証を得た上で判断されることをお勧めいたします。

本資料中の査定、予測、見積もり、意見には一部主観的な判断、分析が含まれていることをご了承下さい。本資料中に掲載されている内容は事前の通告なく変更されることがあります。また、前提となる条件、基準の違いなどから、ラサールの他のグループによって表明される意見と本資料の意見とは相違または齟齬をみることがあります。本資料に将来の見通しについて言及されている可能性があります。今後起こる出来事の結果を受けてこのような情報を更新すること、また現在ある情報を維持することについてラサールは一切の義務を負うものではありません。将来起こる出来事の予測、見通し(収益、支出、純利益、株価の予測を含む)は貴社、その他の公開情報をもとにしたラサールの本資料作成時における最善の判断に基づくものでこれらの見通しが実現することを保証するものではありません。実際の結果は予測したものと異なりますが、その差異が重大な損失につながる可能性もございます。

本資料には過去、将来について表明もしくは保証をするものは一切ございません。ラサール、その関連会社、役職員、従業員、及び代理人は、本資料のすべてまたは一部の利用から生じるいかなる責任も負いません。但し貴社とラサールとの間で別途契約をしている場合はこの限りではございません。

本資料は情報提供のみを唯一の目的としており、いかなる証券・金融商品に係る売買もしくは勧誘をするものではありません。本資料は法律・税務・会計または投資に関するアドバイスを構成するものではなく、本資料の内容のみを根拠に判断されることのないようお願いいたします。本資料に記載される取引について法律その他の問題については貴社の法律・税務顧問、財務アドバイザーへご相談されることをお勧めいたします。本資料は貴社が投資または財務の決定を行う上で必要となる情報が全て網羅されているわけではありません。

ラサールの書面による事前の承諾なしに、本資料の全部または一部を複製、配布することを禁じます。

(c) 2008 ラサール無断転載を禁ず。当資料の著作権はラサールに帰属します。ラサールは当資料の複製、配布及び転送を禁じ、第三者からの訴訟に対して何ら責任を負いません。

- 本資料には、将来的な業績・計画・経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

資産運用会社：ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第302号、社団法人投資信託協会会員)