

日本ロジスティクスファンド投資法人
Japan Logistics Fund, Inc.



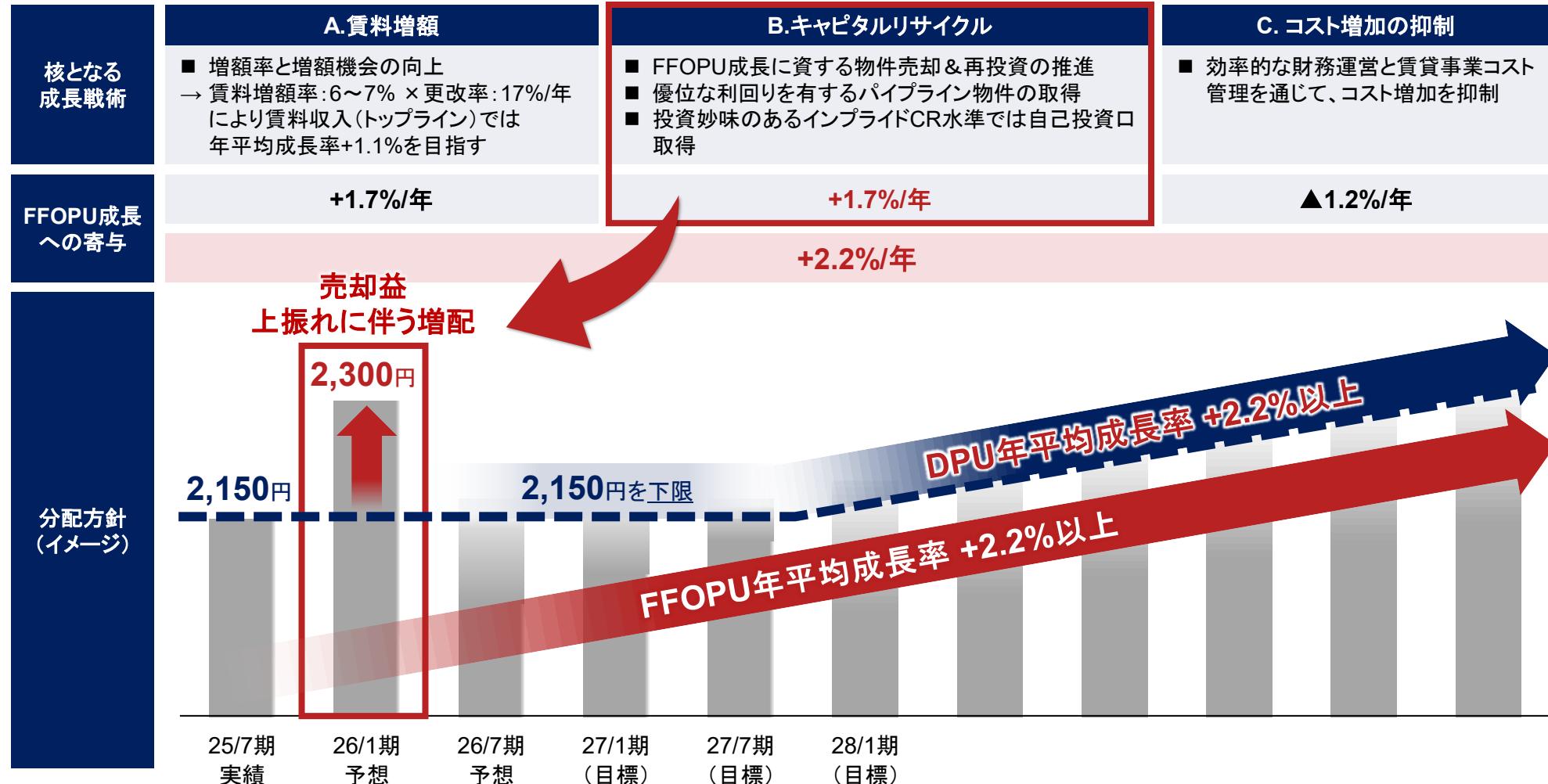
本日公表のプレスリリースに
関する補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(石狩物流センター(準共有持分45%)の取得及び門真物流センターの譲渡)」
「2026年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

2025年12月12日

FFOPUの年平均成長率+2.2%以上の継続に向けて資産入替を実施
売却益の上振れに伴い、26/1期の予想分配金を7.0%上方修正

FFOPU年平均成長率+2.2%のための戦術



入替に伴うFFOPUの成長に加えて将来のポートフォリオ賃料増額ポテンシャルを獲得

取得

石狩物流センター(準共有持分45%)

譲渡

門真物流センター

1

投資効率の
高い物件
への入替



鑑定評価額
1,070百万円
取得価格
1,042百万円

+290bps

2.6%
ディスカウント

インプライドCR
4.2%

取得利回り
7.1%



売却利回り
3.2%

44.4%
プレミアム

想定売却益
1,512百万円

譲渡価格
2,730百万円

鑑定評価額
1,890百万円

2

将来の
ポートフォリオ
賃料増額
期待

賃料増額ポテンシャルの高い物件

100%所有により運用が柔軟化

現行賃料と市場賃料の比較

賃貸借契約平均残存期間

2.0年

100

118

現行賃料

査定市場賃料

* 現行賃料=100として指数化

資産価値を最大化した物件

直近の再契約にて市場賃料の
上限レンジの賃料水準での締結

保有期間中のIRR

IRR

9.1%

保有期間

18.5年

キャピタルリサイクルの進捗／予定と効果

**投資効率の高い再投資によってFFOPUの向上と将来の成長ポテンシャルを獲得
引き続き売却候補を活用した効果的なキャピタルリサイクルを実施予定**

売却 / 再投資実績・予定

| 取引 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年 | | 2027年 | |
|---------|-----------------------------|-------------------|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| | 7月期 | 1月期 | 7月期 | 1月期 | 7月期 | 1月期 | 7月期 | |
| 売却 | 浦安千鳥Ⅱ (2,060百万円) | 小牧Ⅱ (2,250百万円) | 市川Ⅱ(18%) 小牧 (7,290百万円) | 市川Ⅱ(18%) 門真 (7,670百万円) | 市川Ⅱ(18%) (4,940百万円) | 市川Ⅱ(18%) (4,940百万円) | 市川Ⅱ(18%) (4,940百万円) | 継続的なリサイクルの検討 |
| 取得 | 石狩(55%) 摂津 (2,173百万円) | — | 北名古屋(50%) 習志野Ⅱ(10%) 印西 (7,857百万円) | 北名古屋(50%) 石狩(45%) (6,342百万円) | 船橋西浦Ⅲ(33%) (5,181百万円) | 船橋西浦Ⅲ(33%) (5,181百万円) | 船橋西浦Ⅲ(34%) (5,338百万円) | |
| 自己投資口取得 | — | 2,652百万円 | 1,490百万円 | 上限4,000百万円 | | | | 継続的なプログラム設定の検討 |

**投資口価格動向によって自己投資口取得が進捗しない場合、
優位な利回りのパイプライン物件取得への振り替えも検討**

1 投資効率を意識したキャピタルリサイクル

売却利回り

3.8%

取得利回り*1

4.6%

自己投資口取得効果

4.5~4.7%

2 FFOPU成長ポテンシャルの獲得

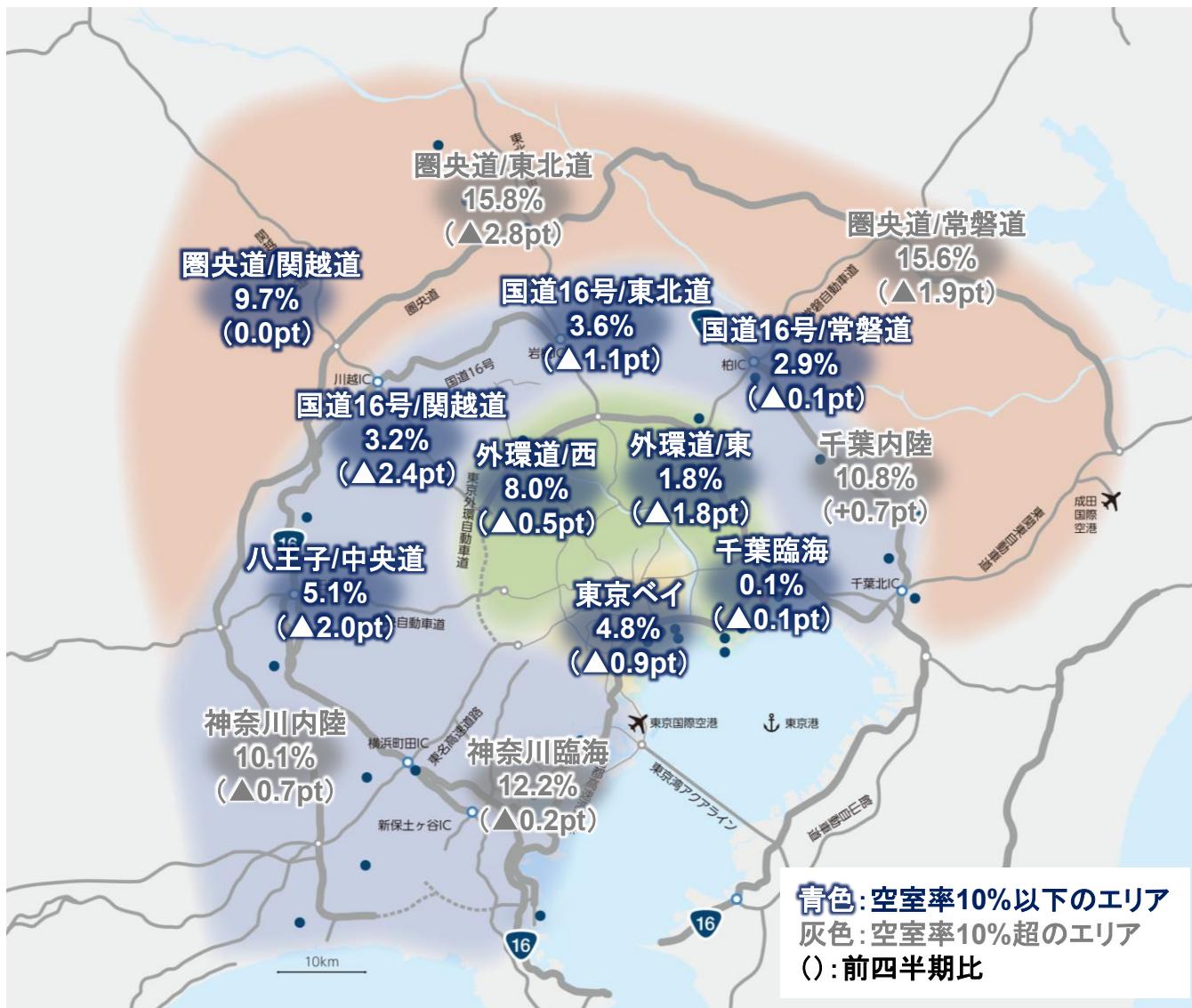
取得物件
賃料ギャップ

15.8%

資産価値最大化が
図れた物件を売却し、
賃料増額余地のある
物件を取得

*1. 取得利回りについて、交換による圧縮記帳考慮前の取得価格を用いて算出

大半のエリアで空室消化が進み、空室率は改善



注記

P.2

- ・「FFOPU」とは、1口当たりのFFOを意味し、「FFO」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
FFO=当期純利益+当期減価償却費+当期固定資産除却損+不動産等売却損等一不動産等売却益等
- ・「FFOPU成長への寄与」については、一定の前提条件のもとに、2025年7月期のFFOPUに対する各成長戦術の寄与度を資産運用会社が試算したものです。なお、実際のFFOPUは変動する可能性があり、本試算の数値は成長率を保証するものではありません。
- ・「賃料増額率」は、各期において満期を迎えた契約の契約更改前後におけるフリーレント等を考慮した実質賃料及び共益費の変動率を、契約更改前の実質賃料及び共益費で加重平均して記載しています。ただし、契約期間が1年以下の契約、普通借家契約及び契約更改にあたり空室期間(ダウンタイム)が発生したものは除いて集計しています。したがって賃料変動率が特定の時期における賃料収入の増減と必ずしも一致しません。以下同じです。
- ・「インプライドCR」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。
JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額 ÷ [各日時点のJLFの投資口の時価総額 + 前期末時点の有利子負債総額 + 前期末時点の預り敷金及び保証金 + 前期末時点の信託預り敷金及び保証金 + 前期末時点の長期預り金 - (前期末時点の現金及び預金 + 前期末時点の信託現金及び預金)]
なお、P3においては、2025年12月5日時点の時価総額に基づいて計算しています。
- ・「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。以下同じです。

P.3

- ・「売却利回り」は売却物件に係る鑑定NOIを売却価格で除して算出します。以下同じです。
- ・「取得利回り」は取得物件に係る鑑定NOIを取得価格で除して算出します。以下同じです。
- ・門真物流センターの「想定売却益」は売却価格から売却諸経費及び売却日時点の帳簿価額を控除した金額を記載しており、実際の不動産売却益とは異なる場合があります。
- ・「ディスカウント」及び「プレミアム」は鑑定評価額と比較した取得価格のディスカウント及び譲渡価格のプレミアムを示しており、以下の計算式にて算出しています。
ディスカウント = (鑑定評価額 - 取得価格) ÷ 鑑定評価額 × 100
プレミアム = (譲渡価格 - 鑑定評価額) ÷ 鑑定評価額 × 100
- ・門真物流センターに係る「保有期間中のIRR」は以下の前提により算出しています。
保有期間:本投資法人による取得日から売却日までの期間
NCF:取得日から2025年7月期については実績値、2026年1月期については本書の日付時点における想定値
- ・「賃貸借契約の平均残存期間」は、本書の日付時点における各賃貸借契約に記載された契約満期までの期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。
- ・「現行賃料と市場賃料の比較」のグラフにおいて、「現行賃料」については本書の日付時点において有効な賃貸借契約にて規定される賃料を参照しています。「査定市場賃料」については、石狩物流センターの取得にあたりシービーアールイー株式会社より取得したマーケットレポートにおける想定新規賃料水準の中央値を参照しています。査定市場賃料は、資産運用会社が賃料増額のポテンシャルの有無を判断するための参考として算出した数値に過ぎず、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なく、当該数値に相応した賃料増額がなされることを保証又は約束するものではありません

P.4

- ・「売却利回り」及び「取得利回り」について、本ページでは、2024年7月期から2027年7月期までに売却済/取得済又は売却予定/取得予定の物件を対象として算出しています。
- ・2026年7月期以降の船橋西浦物流センターⅢの取得予定価格及び市川物流センターⅡの譲渡予定価格は想定金額を使用して合計金額を算出しています。船橋西浦物流センターⅢの取得予定価格及び市川物流センターⅡの2026年2月以降に譲渡する準共有持分の譲渡予定価格は、JLF及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて2026年1月末日までに決定する予定のため、記載の金額から変動する可能性があります。
- ・「自己投資口取得効果」は2025年1月期及び2025年7月期における自己投資口取得を実施していた期間の投資口価格に基づくインプライドCRの幅を示しています。
- ・「取得物件賃料ギャップ」は、2024年7月期から2027年7月期までに取得済又は取得予定の物件の市場賃料と2025年12月12日時点において有効な賃貸借契約にて規定される現行賃料をもとに以下の計算式にて算出しています。
取得物件賃料ギャップ = (市場賃料 - 現行賃料) ÷ 現行賃料

なお、市場賃料については、各物件の取得にあたりシービーアールイー株式会社より取得したマーケットレポートにおける想定新規賃料水準の中央値を参照していますが、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なく、賃料ギャップに相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。

P.5

- ・「首都圏におけるエリア別空室率」については、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、2025年9月末時点でのシービーアールイー株式会社が行った調査に基づくものです。