



2026年5月27日

各位

不動産投資信託証券発行者
日本ロジスティクスファンド投資法人
代表者名 執行役員 鈴木 靖一
(コード番号：8967)

資産運用会社
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 鈴木 靖一
問い合わせ先 CFO 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(浦安千鳥物流センターⅢ及び川崎物流センター)

日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

(1) 譲渡資産（以下「譲渡資産」といいます。）

物件番号	M-29	M-8
物件名称	浦安千鳥物流センターⅢ	川崎物流センター
契約日	2026年5月27日	
譲渡予定日（注2）	2026年6月11日	第1回 2026年12月22日 第2回 2027年6月29日 第3回 2027年8月4日 第4回 2028年2月3日
譲渡予定価格（注3）	2,400百万円	第1回 3,100百万円 第2回 3,100百万円 第3回 3,100百万円 第4回 3,100百万円 計 12,400百万円
帳簿価額（注4）	1,033百万円	8,764百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差異（注5）	1,366百万円	3,635百万円



鑑定評価額	1,790 百万円	12,400 百万円
譲渡先	京阪神ビルディング株式会社	非開示（注 6）
媒介の有無	無	

- (注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。
(注2) ただし、本投資法人及び譲渡先が別途合意した場合には当該合意した日となります。
なお、川崎物流センターについては、信託受益権の準共有持分の譲渡は4回にわたって実施される予定であり、対象となる準共有持分の割合は、各回25%となっています。
(注3) 受益権譲渡契約書に定める売買代金（消費税及び地方消費税は含まれません。）を記載しています。
(注4) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。なお、川崎物流センターについては第1回譲渡予定日時点の想定値です。
(注5) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。
(注6) 譲渡先は国内の投資法人ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等には該当しません。

(2) 譲渡資金の使途

- ・譲渡資金の使途：手元資金及び分配金に充当
- ・支払方法：引渡時一括

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、投資口価格が1口当たりNAV（注1）を下回る水準で推移している現状を課題として捉えています。この課題に対し、ポートフォリオの利益成長に対する信認を高めるため、1口当たりFFO（注2）年率+2.2%以上の成長目標を掲げ、中期的な目安として2028年1月期における1口当たりFFO：2,500円の到達を目指しています。これらの目標達成に向けて、ポートフォリオの収益力を高める取り組み（賃料増額）及び、より付加価値創出力の高いアセットへの資産入替（キャピタルリサイクル）を推進しています。

2024年3月以降、本投資法人は資産価値が最大化できたと判断した5物件を売却する一方、将来の収益性向上が期待できる8物件を取得してきました。本譲渡はこれらに続く取り組みであり、キャピタルリサイクルを通じて、ポートフォリオの収益性及び資産価値の向上を図るものです。

譲渡資産である浦安千鳥物流センターⅢ及び川崎物流センターは、2015年及び2006年の取得以降、資産価値の最大化を図ってきました。浦安千鳥物流センターⅢについては、入居テナントとの賃貸借契約において、資産運用会社として市場賃料の上限レンジと考える賃料水準で締結できたことから、資産価値を最大化できた物件であると判断し、譲渡の対象としたものです。一方、川崎物流センターについては、長期にわたり安定的に高い収益を享受してきたものの、普通建物賃貸借契約を前提とすることから、賃料上昇余地が限定的であり、インフレ環境下における収益成長余地が相対的に小さいと判断し、譲渡の対象としたものです。本譲渡における譲渡価格は、浦安千鳥物流センターⅢについては鑑定評価額を34.1%上回る水準、川崎物流センターについては鑑定評価額と同水準であり、保有期間中のIRR（注3）は浦安千鳥物流センターⅢで12.3%、川崎物流センターで6.1%となる見込みです。

浦安千鳥物流センターⅢ及び川崎物流センターについては帳簿価額を上回る価格で売却されることから、譲渡益の発生が見込まれます。これを踏まえて運用状況及び1口当たり分配金の予想について見直し



ており、2026年7月期の1口当たり分配金は当初予想の2,150円から2,365円へと10.0%増加する見込みです。あわせて、2027年1月期についても当初予想の2,150円から2,200円へと2.3%増加する見込みです（注4）。また、川崎物流センターの売却は2027年1月期から4期にわたって実行される予定であることも勘案し、1口当たりFFOの成長と合わせて、1口当たり分配金についても成長を図ることとし、今般新たに2028年1月期の1口当たり分配金目標を2,300円に設定します。

本譲渡によって回収した資金については、分配金への充当のほか、1口当たりFFO及び1口当たり分配金の持続的成長を実現するため、再投資資金へと充当する方針です。再投資においては、優位な利回りが見込まれるパイプライン物件の取得及び自己投資口の取得を選択肢と位置づけ、投資効率を考慮して検討していきます。

本投資法人は、本譲渡が資本コストの改善、1口当たりFFOの向上等を通じた投資主還元及び中長期的な投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本譲渡後も、投資口価格及び資本コスト等の状況を注視し、「Develop the Value 2.0」を進展していきます。

- (注1) 「1口当たりNAV (Net Asset Value)」は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。
- (注2) 「FFO (Funds From Operations)」は、以下の計算式で算出されます。
$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{当期固定資産除却損} + \text{不動産等売却損等} - \text{不動産等売却益等}$$
- (注3) 浦安千鳥物流センターⅢのIRRの計算にあたり、保有期間は2015年9月11日から譲渡予定日までの期間を前提としています。保有期間のNCFは2015年9月11日以降の実績NCF及び2026年7月期の譲渡予定日までの想定NCFをもとに算出しています。
川崎物流センターのIRRの計算にあたり、保有期間は2006年2月9日から譲渡予定日までの期間を想定していません。保有期間のNCFは2006年2月9日以降の実績NCF及び2026年1月期実績NCFをもとにした2027年1月期から2028年7月期までの想定NCFをもとに算出しています。
- (注4) 2026年7月期及び2027年1月期の運用状況及び1口当たり分配金については、本日付で公表の「2026年7月期及び2027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」をご参照ください。



3. 譲渡資産の内容

(1) 【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権			譲渡予定日	2026年6月11日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			譲渡予定価格	2,400百万円	
信託期間満了日	2035年9月30日			帳簿価額(注1)	1,033百万円	
取得年月日	2015年9月11日			譲渡予定価格と 帳簿価額の差額	1,366百万円	
取得価格	1,053百万円					
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥15番19			構造/階数	鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	面積	4,329.30 m ²			建築時期	1998年12月18日
	用途地域	準工業地域			延床面積	5,314.80 m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	5,587.80 m ²
	建蔽率	60%			用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックス			担保設定の状況	なし	
鑑定評価書の概要						
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			価格時点	2026年1月31日	
				鑑定評価額	1,790百万円	
賃貸借の概要						
テナントの総数	1			敷金・保証金	非開示(注3)	
テナント名(注2)	佐志田倉庫株式会社			賃貸面積	5,587.80 m ²	
年間賃料 (消費税等別)	非開示(注3)					
稼働率の推移	2022年1月末	2023年1月末	2024年1月末	2025年1月末	2026年1月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項						
<p>本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①当該有害物質は埋立材として使用された凌濊土に含まれていた可能性が高いこと、②埋立地において人為的な汚染の懸念がなく、埋立材に起因する土壌汚染のみが存在する場合には土地利用の制限は受けないこと、③敷地外に土壌を搬出する場合であっても、土壌の分析調査を実施して有害物質の有無を確認し、適切に取り扱えば環境に関する問題は生じないことから、本土地に土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念が少ないと判断されることを清水建設株式会社に確認しています。</p>						
<p>(注1) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。 (注2) 本日現在におけるテナントを記載しています。 (注3) テナント及び譲渡先の承諾が得られなかったため開示していません。</p>						



(2) 【M-8 川崎物流センター】

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		譲渡予定日	第1回：2026年12月22日 第2回：2027年6月29日 第3回：2027年8月4日 第4回：2028年2月3日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		譲渡予定価格	第1回：3,100百万円 第2回：3,100百万円 第3回：3,100百万円 第4回：3,100百万円	
信託期間満了日	2034年9月10日		帳簿価額（注1）	8,764百万円	
取得年月日	2006年2月9日		譲渡予定価格と 帳簿価額の差額	3,635百万円	
取得価格	10,905百万円				
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	面積	21,622.41 m ²		建築時期	1989年7月14日
	用途地域	準工業地域		延床面積（注2）	41,630.54 m ²
	容積率	200%（一部300%）		総賃貸可能面積	46,667.00 m ²
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックス		担保設定の状況	なし	
鑑定評価書の概要					
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		価格時点	2026年1月31日	
			鑑定評価額	12,400百万円	
賃貸借の概要					
テナントの総数	1		敷金・保証金	非開示（注4）	
テナント名（注3）	佐川グローバルロジスティクス株式会社		賃貸面積	46,667.00 m ²	
年間賃料 （消費税等別）	非開示（注4）				
稼働率の推移	2022年1月末	2023年1月末	2024年1月末	2025年1月末	2026年1月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項					
<p>1. 本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、安藤建設株式会社（現 株式会社安藤・間）から2005年2月17日付で取得しており、当該改良費用見込額510百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を譲渡先の国内の投資法人（以下「譲渡先投資法人」）に対して4回に分けて譲渡することを予定しているため、1回目の譲渡により、譲渡先投資法人との間で本物件を準共有することとなります。本投資法人は、本物件の譲渡に際して、譲渡先投資法人、本資産運用会社及び譲渡先投資法人の資産運用会社との間で受益者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。なお、同協定書は、本投資法人の4回目の譲渡が完了し、譲渡先投資法人が本物件のすべてを所有することとなった時点で終了する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、準共有者全員の合意によって決定するものとされています。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、原則として持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。 ・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。 					
（注1）第1回譲渡予定日時点での想定値を記載しています。					



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

- (注2) 本日現在、上記面積に含まれていない未登記の管理室（床面積合計 24.25 m²）が存在しますが、本投資法人は、本物件の第1回の譲渡に先立ち、当該管理室部分の床面積を本物件の床面積に追加するための表題登記変更登記を実施する予定です。
- (注3) 本日現在におけるテナントを記載しています。
- (注4) テナント及び譲渡先の承諾が得られなかったため開示していません。



4. 譲渡先の概要

【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

名称	京阪神ビルディング株式会社
所在地	大阪府中央区瓦町四丁目2番14号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 若林 常夫
事業内容	1. オフィスビル、データセンタービル、商業施設、物流施設、 場外勝馬投票券発売所（ウインズ）などの賃貸 2. 建物管理
資本金	9,827 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1948 年 12 月 24 日
純資産	81,397 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）
総資産	185,602 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	銀泉株式会社（13.5%） INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP（常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部） （10.3%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（7.7%） （2026 年 3 月 31 日現在）
本投資法人又は資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2026 年 1 月期において、当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【M-8 川崎物流センター】

譲渡先は、国内の投資法人ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 媒介の概要

本譲渡にあたり、媒介取引はありません。

6. 譲渡先の状況

本譲渡の譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

7. 利害関係人との取引

本譲渡に関して、利害関係人等との取引はありません。

8. 今後の見通し

本日付で公表の「2026 年 7 月期及び 2027 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



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

知らせ」をご参照ください。なお、本譲渡により 2026 年 7 月期及び 2027 年 1 月期において譲渡益が発生する見込みですが、その一部を長期保有資産の買換え特例制度を活用した圧縮記帳により、積立金として内部留保を行うことを検討しています。



9. 鑑定評価書の概要

(1) 【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,790 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,790 百万円	
直接還元法による価格	1,810 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	0 円	
修繕費	2 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	8 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	1 百万円	
運営純収益	74 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	66 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	1,780 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	1,680 百万円	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	



(2) 【M-8 川崎物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	12,400 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400 百万円	
直接還元法による価格	12,900 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	0 円	
修繕費	22 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	71 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	594 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	542 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	12,900 百万円	
割引率	3.9%/4.1%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	13,000 百万円	
土地比率	76.5%	
建物比率	23.5%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>