



日本ロジスティクスファンド投資法人

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)」

「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」

2026年5月27日

1口当たりFFO(FFOPU)成長の追求

KPI

- 年平均成長率: +2.2%以上
- 28/1期: 2,500円到達

核となる成長戦略

賃料増額

増額率と更改率の向上

今回の取り組み キャピタルリサイクル

資産効率の向上

コスト抑制

効率的な財務・ポートフォリオ運営

追加的な成長機会

LTV余力

段階的な活用

規律あるPO

慎重に判断

資産価値を最大化した物件を継続的に売却し、 価値の顕在化を実現(9期連続での物件売却)

浦安千鳥物流センターⅢ

所在地	千葉県浦安市
建築時期	1998年12月
譲渡予定時期	2026年6月
譲渡予定価格	2,400 百万円
鑑定評価額	1,790 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	1,366 百万円

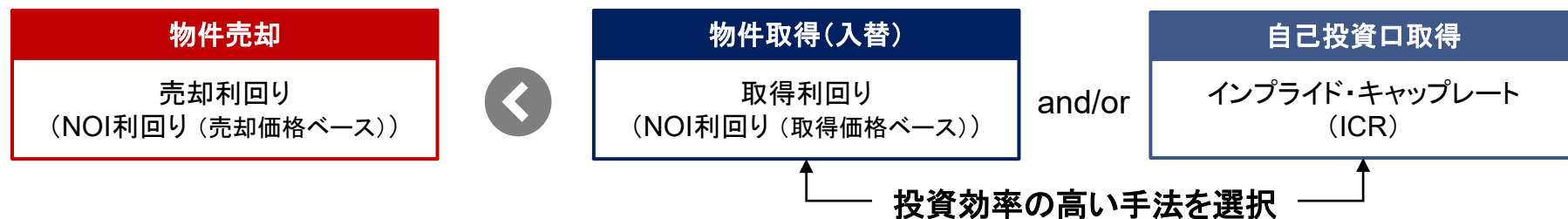
- ✓ 10年超の運用で資産価値を最大化したと判断
- ✓ 鑑定評価額を**34.1%**上回る価格での売却を実現
- ✓ 売却利回りは**3.1%**を確保
- ✓ 保有期間中のIRRは**12.3%**を達成見込み

川崎物流センター((1)~(4):各準共有持分25%)

所在地	神奈川県川崎市
建築時期	1989年7月
譲渡予定時期	(1) 2026年12月 (2) 2027年6月 (3) 2027年8月 (4) 2028年2月
譲渡予定価格	計12,400 百万円 (各 3,100 百万円)
鑑定評価額	12,400 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	計 3,635 百万円

- ✓ 長期にわたって高い収益貢献を享受し、保有期間中のIRRは**6.1%**を達成見込み
- ✓ **4期に亘る分割売却**により、当面の売却益を確保
- ✓ 資産価値向上余地が小さいと判断した物件を鑑定評価額にて売却し、再投資原資を確保(普通借家契約、BTS仕様、CAPEX見通し等)

当面はキャピタルリサイクルのペースが加速中 豊富な再投資余力を活用し、FFOPU成長を推進



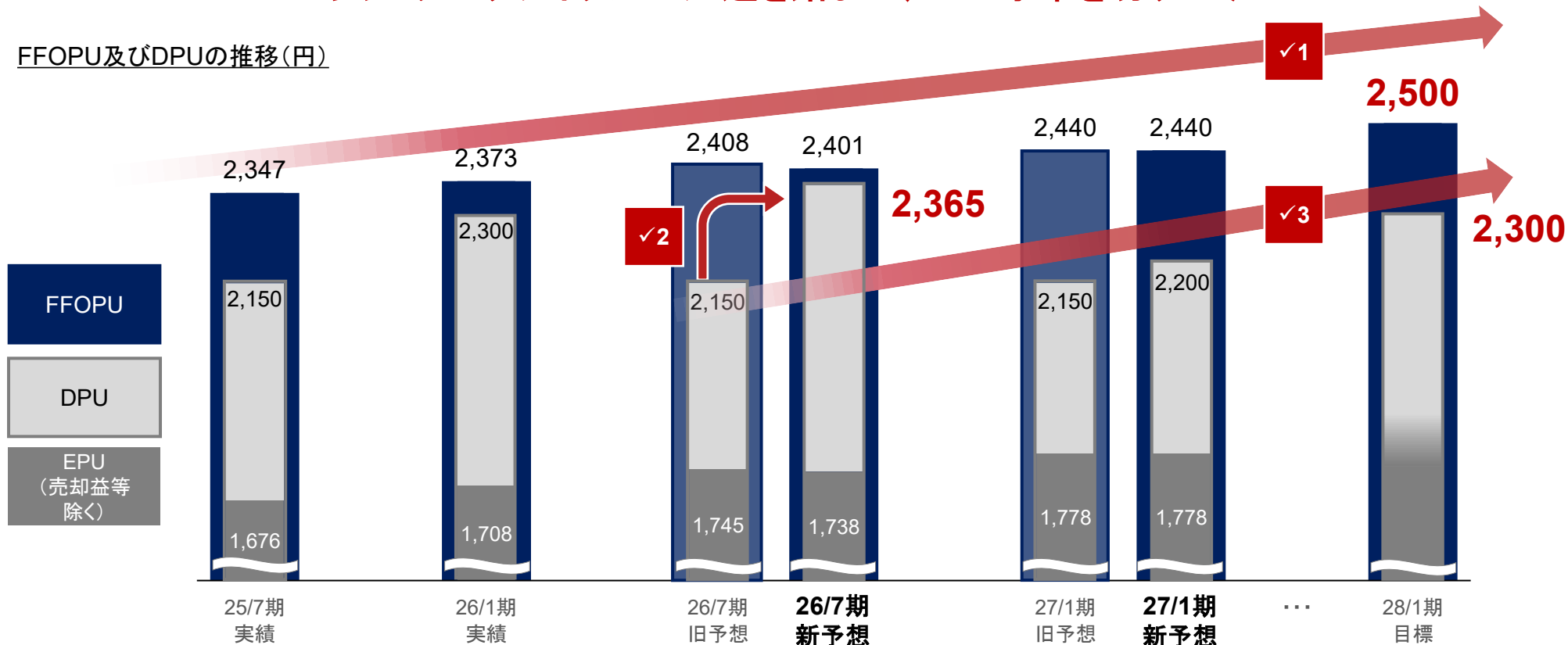
取引	2026年	2027年		2028年		金額合計	リサイクルのポテンシャル
	7月期	1月期	7月期	1月期	7月期		
売却	浦安千鳥Ⅲ 市川Ⅱ (18%)	川崎 (25%) 市川Ⅱ (18%)	川崎 (25%) 市川Ⅱ (18%)	川崎 (25%)	川崎 (25%)	296億円	売却候補物件／ポートフォリオNOI利回り 約320億円 / 4.1%
継続的なリサイクルの検討							
取得	船橋西浦Ⅲ (33%) 鳥栖 横浜鳥浜町 (底地)	船橋西浦Ⅲ (33%)	船橋西浦Ⅲ (34%)	TBD	TBD	181億円	取得パイプライン物件／NOI利回り 1,000億円超 / 4%台後半
継続的なプログラム設定の検討							
自己投資口取得	買付実施	TBD	TBD	TBD	TBD	0.28億円	自己投資口取得 (26/7期買付水準) ICR 4.5%以上

2026年7月期以降のリサイクルにおける再投資・還元余力 : **115億円**

投資主還元実施に加え、投資効率を考慮して、**物件取得及び自己投資口取得による再投資**を検討中
(※本日公表の業績予想上は、一部物件の取得を織り込む)

引き続きFFOPU成長を志向 キャピタルリサイクルの加速を踏まえ、DPU水準を切り上げ

FFOPU及びDPUの推移(円)



FFOPU	✓1	賃料増額及びキャピタルリサイクルを通じて成長を継続(28/1期目標は引き続き2,500円)
DPU	✓2	多額の売却益計上により、26/7期は旧予想から10%の増配
DPU	✓3	FFOPUの成長と合わせて成長を図り、新たに28/1期目標を2,300円に設定(26/7期旧予想:2,150円からの年平均成長率は+4.6%)

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。
$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{当期固定資産除却損} + \text{不動産等売却損等} - \text{不動産等売却益等}$$

P.3

- 「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は売却予定価格から売却日時点の想定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ります。
- 「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。
- 譲渡予定資産の「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譲渡予定日までの期間
NCF: 取得日から2026年1月期については実績値、2026年7月期以降については本書の日付時点における想定値

P.4

- インプライド・キャップレート(ICR)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。
$$\text{保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額} \div [\text{各日時点の投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$
- 「リサイクルのポテンシャル」における各数値の前提は以下のとおりです。
 - 「売却候補物件」: 本書の日付時点でJLFが売却候補物件と考える物件の鑑定評価額の総額であり、売却を決定したものではありません。なお、既に売却を決定している物件は含めていません。
 - 「ポートフォリオのNOI利回り」: 2026年1月期末時点の保有物件を対象とし、鑑定NOIの合計を鑑定評価額の合計で除して算出しています。
 - 「取得パイプライン物件」: JLFが取得に係る優先交渉権を有している物件を対象とし、想定取得価格の合計額をもとに記載しています。
 - 取得パイプライン物件に係る「NOI利回り」: 取得パイプライン物件のうち算出可能な物件を対象とし、鑑定NOIの合計を想定取得価格の合計で除して算出しています。
なお、JLFが鑑定評価を取得している物件は当該鑑定評価書に基づいて算出しており、取得していないものについてはブリッジ先が取得している鑑定評価書に基づいて算出しています。
 - 「自己投資口取得(26/7期買付水準)」: JLFが2026年7月期において実施した自己投資口取得において、買付を実施する水準として設定された投資口価格に基づくインプライド・キャップレート

P.5

- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。
- 「EPU(売却益除く)」は、DPUから1口当たり売却益等を控除して算出しています。
「1口当たり売却益等」とは、以下の計算式で算出されます。
$$(\text{不動産等売却益等} - \text{不動産等売却損等} + \text{内部留保取崩額} - \text{内部留保繰入額}) \div \text{発行済投資口数}$$

Disclaimer

金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、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。

本資料は、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いたします。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

表紙等に使用している写真等は「物流」を表象するイメージとして使用しているものであり、必ずしも本投資法人の保有物件・取得予定物件であるとは限りません。

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(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第400号/一般社団法人資産運用業協会会員)