



2026年3月17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取得に関するお知らせ
(鳥栖物流センター及び横浜鳥浜町 (底地))

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取得 (以下、「本取得」といいます。) を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得資産

物件番号	T-17	M-45
物件名称	鳥栖物流センター	横浜鳥浜町 (底地)
契約日	2026年3月17日	
引渡予定日 (注2)	2026年3月23日	
取得予定価格 (注3)	751 百万円	1,650 百万円
鑑定評価額	879 百万円	1,970 百万円
鑑定評価額からの ディスカウント (注4)	14.6%	16.2%
鑑定 NOI 利回り (注5)	4.8%	4.6%
取得先	リコーリース株式会社	
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。
上記%は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、%について同じです。
- (注2) ただし、本投資法人及び取得先が別途合意した場合には当該合意した日となります。
- (注3) 売買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) $\text{鑑定評価額からのディスカウント} = (\text{鑑定評価額} - \text{取得予定価格}) \div \text{鑑定評価額} \times 100$
- (注5) $\text{鑑定 NOI 利回り} = \text{鑑定 NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$
鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

(2) 取得資金

- ・取得資金：借入金（注）及び自己資金
- ・支払方法：引渡時一括

（注）借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入（グリーンローン他）に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本取得の理由

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、1口当たり分配金の持続性及びポートフォリオの利益成長に対する信託を高めるため、1口当たり分配金2,150円以上の継続に加え、1口当たりFFO（注2）年率+2.2%以上の成長目標を掲げています。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）と、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）を推進します。

鳥栖物流センターは、九州内陸の交通要衝地として発展してきた「鳥栖」JCTとも近接性を有する広域運送拠点であることに加え、一般道も利用可能のため地域配送にも対応でき、高い利便性を有する物件です。本物件はテナントとの間でアップサイドオンリーのCPI連動条項（注3）を導入しており、将来的な賃料成長が期待できると考えています。本物件の鑑定NOI利回りは4.8%とインプライド・キャップレート（注4）を上回る水準での物件取得であること、また鑑定評価額からのディスカウント14.6%の取得価格で取得予定であることから、ポートフォリオの収益性向上及び投資主価値の増大に資する取得であると考えています。

横浜鳥浜町（底地）は、主要幹線道路へのアクセスに優れており、横浜市中心部のみならず、首都圏全般を管轄し得る集配送拠点としてポテンシャルが高い立地に所在する物件です。底地としての安定的な収益確保に加え、本物件についてもCPI連動条項を導入しており、鑑定NOI利回りは4.6%、鑑定評価額から16.2%ディスカウントした取得価格で取得予定です。加えて、物流適地としての立地優位性を有していることから、将来的な再開発による資産価値向上も期待できる物件であると考えています。

本投資法人では、自己投資口の取得を投資の選択肢の一つと位置づけており、自己投資口の取得については、投資効率を意識し、投資口価格が一定の水準を下回る場合に取得を行うプログラムを設定しています。しかしながら、投資口価格が当該プログラムにおいて設定した水準を上回って推移したことから、2026年3月16日時点で自己投資口の取得は行われていません。

このような投資環境を踏まえ、本投資法人は1口当たりFFOの持続的成長を実現するため、より資本効率の高い投資として、優位な利回りが見込まれるパイプライン物件の取得を決定しました。

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



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

益性向上が期待できる 6 物件を取得してきました。本取得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と資産価値の向上を図るものです。

本投資法人は、本取得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。本投資法人は本取得後も、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) 「CPI 連動条項」とは、賃貸借契約における消費者物価指数を参照して賃料改定を行う旨の条項をいいます。

(注4) 「インプライド・キャップレート」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。

$$\text{保有物件の前期末時点鑑定 NOI の合計額} \div [\text{各日時点の投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$



3. 取得資産の特長

(1) 【T-17 鳥栖物流センター】

<取得ハイライト>

- 資産運用会社の CRE 提案を起点として実現した取引
- テナントとの間で、アップサイドオンリーの CPI 連動条項を導入した賃貸借契約を締結
- 福岡市中心部への交通アクセスに優れる鳥栖市の東端に位置し、広域配送拠点及び地域配送拠点として高い利便性を有する立地
- 博多港や福岡空港へのアクセスにも優れた立地であり、海上貨物から航空貨物に至るまで多岐にわたる貨物の取り扱いが可能
- 効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い仕様

a. 立地

- ・ 福岡県に隣接し福岡市中心部への交通アクセスにも優れる鳥栖市の東端に位置し、福岡経済圏の一部を形成する立地。
- ・ 物流企業が多数進出している「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」内に立地しており、一帯は倉庫の集積地となっている。
- ・ 長崎自動車道「鳥栖 IC」まで約 1.9km、九州自動車道、長崎自動車道、大分自動車道の結節点であり内陸の交通要衝地として発展してきた「鳥栖」JCT とも近接性を有する広域運送拠点としての活用が期待できることに加え、国道 3 号、500 号などの一般道も利用可能であることから地域配送にも対応でき、高い利便性を有する。
- ・ 陸路に加え「福岡空港」「博多港」へはいずれも 30 分前後でアクセスでき、さらに JR 貨物の「鳥栖貨物ターミナル駅」も近く、モーダルシフトへの対応も取り組みやすい環境。
- ・ 物流施設が集積するエリアで住宅地から一定の距離が確保されていることから、24 時間操業・多頻度配送が可能。

b. 施設

- ・ 延床面積 1,092 坪の 2 層構造の低層物流施設。
- ・ 1 階片側バースを備え、梁下有効天井高は 5.5m 以上を確保しているほか、ドッグレベラー 2 基、荷物用エレベーター、垂直搬送機を設置しており、汎用性の高い仕様となっている。

c. テナント

- ・ 長期の定期建物賃貸借契約を締結し、安定的な稼働及び収益性を確保している。また、アップサイドオンリーの CPI 連動条項を導入しており、将来的な賃料成長にも対応できる契約形態となっている。



【外観】

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



【立地図】

(広域図)



(詳細図)





(2) 【M-45 横浜鳥浜町（底地）】

<取得ハイライト>

- 将来の再開発余地を備え、中長期的な価値向上も見込める物件
- 横浜市中心部および首都圏広域への配送利便性に優れ、主要幹線道路・高速道路・鉄道駅へのアクセスを備えた高い集配送ポテンシャルを有する立地
- テナントとの間で、CPI 連動条項を導入した賃貸借契約を締結

a. 立地

- ・ 工業団地として計画的に基盤整備された鳥浜工業団地、金沢産業団地があり、製造業を中心に、金属・機械工業から最先端の科学・バイオ産業まで多数の企業が集積するエリア。
- ・ 横浜シーサイドライン・金沢シーサイドライン「鳥浜駅」まで約 1.3km、首都高速湾岸線「杉田」IC まで約 3.2km に位置していることに加え、国道 357 号や国道 16 号、環状 2 号線・3 号線などの主要幹線道路へのアクセスに優れており、横浜市中心部のみならず、首都圏全般を管轄し得る集配送拠点としてポテンシャルが高い立地。

b. テナント

- ・ 国内大手の総合物流企業との間で賃貸借契約を締結し、安定的な稼働及び収益性を確保している。また、CPI 連動条項を導入しており、将来的な賃料成長にも対応できる契約形態となっている。



【外観】

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



※本投資法人は土地（底地）のみを保有いたします。

【立地図】

(広域図)



(詳細図)





4. 取得資産の内容

(1) 【T-17 鳥栖物流センター】

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日	2026年3月23日		報告書年月日	2026年2月6日
取得予定価格	751百万円		緊急・早期修繕費	—
鑑定評価額	879百万円		中長期修繕費	11,940千円 (1,194千円/年)
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		PML 値	5.1%
信託期間満了日	2036年3月31日	土地	所在地	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮 原 1628 番地
			面積	8,057.93 m ²
			用途地域	準工業地域
			容積率	200%
			建蔽率	60%
			所有形態	所有権
			建物	構造/階数
			建築時期	2008年5月28日
			延床面積	3,606.03 m ²
			総賃貸可能面積	3,606.03 m ²
			用途	倉庫・事務所
			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	ジョーンズラングラサー ル株式会社	担保設定の状況	なし	
マスターリース会社 (予定)	日本ロジスティクスファ ンド投資法人	マスターリース種別	パス・スルー	
賃貸借の状況				
テナントの総数	1	テナント名	非開示 (注)	
年間賃料 (消費税別)	非開示 (注)	敷金・保証金	非開示 (注)	
賃貸面積	3,606.03 m ²	稼働率	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。				



(2) 【M-45 横浜鳥浜町（底地）】

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	—
取得予定年月日	2026年3月23日			報告書年月日	—
取得予定価格	1,650百万円			緊急・短期修繕費	—
鑑定評価額	1,970百万円			中長期修繕費	—
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			PML 値	—
信託期間満了日	2036年3月31日				
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区鳥浜町11番2		構造/階数	—
	面積	9,921.05 m ²		建築時期	—
	用途地域	工業専用地域		延床面積	—
	容積率	200%		総賃貸可能面積	—
	建蔽率	60%		用途	—
	賃貸可能面積	9,921.05 m ²		所有形態	—
	所有形態	所有権			
プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズラングラサー ル株式会社		担保設定の状況	なし	
賃貸借の状況					
テナントの総数	1		テナント名	福山通運株式会社	
年間賃料 (消費税別)	非開示(注1)		敷金・保証金	非開示(注1)	
賃貸面積	9,921.05 m ²				
稼働率の推移	2022年2月末	2023年2月末	2024年2月末	2025年2月末	2026年2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
(注1) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。					
(注2) 本物件については、2024年9月に作成された土地利用履歴調査報告書において、対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性が低いとされており、本投資法人は、当該報告書時点から土地利用状況に変化はないことを証する意見書を2025年12月23日付で取得しています。					



5. 取得先の概要

【T-17 鳥栖物流センター／M-45 横浜鳥浜町（底地）】

名称	リコーリース株式会社
所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 徳晴
事業内容	1. リース&ファイナンス事業 2. サービス事業 3. インベストメント事業
資本金	7,896 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1976 年 12 月 21 日
純資産	240,327 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
総資産	1,460,187 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	株式会社リコー (33.57%) みずほリース株式会社 (19.92%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (7.68%) (2025 年 9 月 30 日現在)
本投資法人又は資産運用会社と当該投資法人との関係	
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。

6. 媒介の概要

本取得にあたり、媒介取引はありません。

7. 取得先の状況

本取得の取得先は、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。

8. 利害関係人との取引

本取得に関して、利害関係人等との取引はありません。

9. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表している「2026 年 1 月期決算短信 (REIT)」をご参照ください。



10. 鑑定評価書の概要

(1) 【T-17 鳥栖物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	879 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2026 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	879 百万円	
直接還元法による価格	890 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	0 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	7 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	35 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	35 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	867 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	847 百万円	
土地比率	86.1%	
建物比率	13.9%	
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-45 横浜鳥浜町（底地）】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,970 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	1,970 百万円	
有期還元法（インウッド式）による価格	1,970 百万円	
運営収益	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
PM フィー	非開示（注）	
公租公課	6 百万円	
その他費用	0 円	
運営純収益	75 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
純収益	75 百万円	
割引率	3.7%	
DCF 法による価格	1,970 百万円	
割引率	3.7%	
割合法による価格	1,790 百万円	
土地価格	1,990 百万円	
底地割合	90%	
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/>