



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

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

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。）は、2026年3月17日に公表した2026年7月期（第42期：2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（第43期：2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正内容

(1) 2026年7月期（第42期）（2026年2月1日～2026年7月31日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	期末発行済 投資口の 総口数
前回発表予想 (A)	百万円 10,934	百万円 5,994	百万円 5,461	百万円 5,460	円 2,150	円 0	口 2,746,163
今回修正予想 (B)	百万円 11,943	百万円 7,073	百万円 6,549	百万円 6,548	円 2,365	円 0	口 2,745,869
増減額 (B - A)	百万円 +1,008	百万円 +1,078	百万円 +1,087	百万円 +1,087	円 +215	円 0	口 △294
増減率 (B - A) / A	% +9.2	% +18.0	% +19.9	% +19.9	% +10.0	% -	% △0.0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,384円（前回発表時は1,988円）



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

(2) 2027年1月期(第43期)(2026年8月1日~2027年1月31日)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	期末発行済 投資口の 総口数
前回発表予想 (A)	百万円 11,021	百万円 6,059	百万円 5,460	百万円 5,459	円 2,150	円 0	口 2,746,163
今回修正予想 (B)	百万円 11,242	百万円 6,304	百万円 5,698	百万円 5,697	円 2,200	円 0	口 2,745,869
増減額 (B - A)	百万円 +221	百万円 +244	百万円 +237	百万円 +237	円 +50	円 0	口 △294
増減率 (B - A) / A	% +2.0	% +4.0	% +4.3	% +4.3	% +2.3	% -	% △0.0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,074円(前回発表時は1,988円)

(注1) 前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注2) 百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。増減率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

2. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、2026年5月27日付「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)」にて公表したとおり、2026年6月11日において不動産信託受益権である「浦安千鳥物流センターⅢ」を、2026年12月22日以降不動産信託受益権である「川崎物流センター」を4回にわたって譲渡することを決定しました。

これに伴い、本投資法人が2026年3月17日付「2026年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した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につき、算出の前提条件が変動したことにより、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>



2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年7月期：2026年2月1日～2026年7月31日 ・2027年1月期：2026年8月1日～2027年1月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在本投資法人が保有する55物件から、以下の取得及び譲渡が行われることを前提としています。 2026年7月期： <ul style="list-style-type: none"> ・2026年6月11日 浦安千鳥物流センターⅢの譲渡 2027年1月期： <ul style="list-style-type: none"> ・2026年8月3日 船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の交換による取得 ・2026年8月3日 市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の交換による譲渡 ・2026年12月22日 川崎物流センター（準共有持分25%）の譲渡 ・本日時点で決定した事項ではないものの、物件取得が行われることを前提としています。その他に2027年1月期末までの間に物件の取得及び売却が行われないことも前提としています。 ・船橋西浦物流センターⅢの交換による取得（第2回及び第3回）に関する信託受益権交換契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の第2回交換（取得）予定日は2026年8月3日、第3回交換（取得）予定日は2027年2月1日です。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数2,746,163口から、2026年7月期末までに消却予定である取得した自己の投資口数294口を控除した2,745,869口を前提とし、2027年1月期末までに、新規投資口の発行並びに自己投資口の取得及び消却がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の有利子負債残高である123,700百万円のうち、2027年1月期に8,500百万円の借入金の返済期限が到来しますが、借入金等により調達を行うことを前提としています。 ・2026年8月3日に実施することを前提としている市川物流センターⅡ（準共有持分18%）と船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の交換に伴う差金の支払い及び2027年1月期に見込む物件取得については、手元現預金により行うものとし、新規の借入金等の調達を行わないことを前提としています。 ・2026年7月期及び2027年1月期の各期末時点における有利子負債残高は123,700百万円となることを見込んでいます。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、本日現在有効な賃貸借契約等（ただし、本日以降に取得を想定している物件については取得日時点で有効な賃貸借契約等）をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 ・2026年7月期において、市川物流センターⅡ（準共有持分18%）及び浦安千鳥物流センターⅢの譲渡に伴う不動産等交換差益及び不動産等売却益として1,775百万円を、2027年1月期において、市川物流センターⅡ（準共有持分18%）及び川崎物流センター（準共有持分25%）の譲渡に伴う不動産等交換差益及び不動産等売却益として817百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、市川物流センターⅡ（2026年7月期：準共有持分18%、2027年1月期：準共有持分18%）と船橋西浦物流センターⅢ（2026年7月期：準共有持分33%、2027年1月期：準共有持分33%）の交換については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。



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

項目	前提条件																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人においては不動産等の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固都税等」といいます。）相当分を取得原価に算入します。2026年7月期において、2026年2月2日に取得した船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）、2026年3月23日に取得した鳥栖物流センター及び横浜鳥浜町（底地）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は合計約34百万円を見込んでいます。また、2027年1月期において、2026年8月3日に取得予定の船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は約10百万円を見込んでいます。 主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期</th> <th>2027年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>918百万円</td> <td>902百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>312百万円</td> <td>313百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>175百万円</td> <td>199百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,819百万円</td> <td>1,819百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損：</td> <td>2百万円</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>484百万円</td> <td>537百万円</td> </tr> </tbody> </table> 減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬については、2026年7月期に953百万円、2027年1月期に957百万円をそれぞれ見込んでいます。 		2026年7月期	2027年1月期	公租公課：	918百万円	902百万円	外注委託費：	312百万円	313百万円	修繕費：	175百万円	199百万円	減価償却費：	1,819百万円	1,819百万円	固定資産除却損：	2百万円	1百万円	その他賃貸事業費用：	484百万円	537百万円
	2026年7月期	2027年1月期																				
公租公課：	918百万円	902百万円																				
外注委託費：	312百万円	313百万円																				
修繕費：	175百万円	199百万円																				
減価償却費：	1,819百万円	1,819百万円																				
固定資産除却損：	2百万円	1百万円																				
その他賃貸事業費用：	484百万円	537百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用は、2026年7月期に550百万円、2027年1月期に613百万円をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2026年7月期に507百万円、2027年1月期に571百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2026年7月期に38百万円、2027年1月期に36百万円をそれぞれ見込んでいます。 																					
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,991百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等の活用により495百万円を内部留保し、支払原資とすることを前提としています。 2027年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,143百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等の活用により101百万円を内部留保し、支払原資とすることを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。 																					
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、2026年7月期及び2027年1月期において、内部留保が存在するため、実施しないことを前提としています。 																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																					