

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



2025年7月期(第40期)
決算説明会資料

2025年9月12日

この一年、グループのリーシング力を活かした着実な賃料増額や、資産入替えによる収益成長余地の拡大を進め、昨年公表した1口当たり分配金目標を大幅に前倒しで達成することができました。

一方、J-REIT市場が回復基調にある中、物流リートは賃貸市場の需給や賃料成長スピードへの懸念から、投資口価格の回復が限定的です。こうした状況を真摯に受け止め、懸念を払しょくし、投資口価格の向上を早期に実現することが、私たちにとって喫緊の課題であると強く認識しています。

JLFの競争優位性は①首都近郊を中心とした質の高いポートフォリオ、②J-REIT最高水準の含み益率や高い信用格付けに裏打ちされた堅固な財務基盤、③運用会社主導による独自かつ多様な成長戦略にあります。

これらの強みを活かし、ポートフォリオの収益力を高める取り組みと、より付加価値創出力の高いアセットへの資産入替を両輪とした、売却益に依存しない収益拡大モデルを構築し、インフレ・金利上昇下においてもキャッシュフローの持続的成長にコミットしています。

さらに、LTVの活用余地を含む追加的な成長ポテンシャルについても、具体的なシミュレーションを実施し、今後の展開を見据えています。

JLFは、持続的な収益拡大を可能とする明確な成長シナリオを備え、それを着実に実現していくことで、投資家の皆さまから永く信頼され、選ばれ続ける銘柄を目指します。

引き続きのご支援を賜りますようお願い申し上げます。

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表取締役社長 鈴木 靖一

2025年7月期 決算

- ✓ 大規模な物件交換を実施し、
1口当たり分配金(DPU)は前期比+15.7%の2,150円
- ✓ 再契約等による賃料増額率は+6.7%と引き続き堅調

業績予想

- ✓ 25/7期→26/7期の1口当たりFFO(FFOPU*)成長率は+2.4%を見込み、目標(年平均成長率+2.2%)に沿った順調な滑り出し
- ✓ 26/1期において追加の物件売却を計画、売却益計上を見込む

ポートフォリオ 運用

- ✓ 再契約等における賃料増額率目標を+6～7%に上方修正
- ✓ 高水準の賃料増額率×更改率により賃料収入の増加を加速
- ✓ 付加価値創出を企図した「CAPEX plus」の投入により、さらなる賃料増額を追求

キャピタル リサイクル

- ✓ AUM1～2%/年のペースで売却・再投資を継続
- ✓ 再投資においては投資効率の観点から自己投資口取得又は物件取得を選択

賃貸市場

- ✓ 首都圏空室率は頭打ち、サブマーケット毎の需給状況には濃淡あり
- ✓ JLFポートフォリオは需給がタイトなエリアに集中

*FFOPU=(当期純利益+減価償却費等-売却益+売却損)÷発行済投資口数

目次

Chapter 1

成長戦略 Develop the Value2.0 P.5

Chapter 2

決算及び業績予想 P.18

Appendix

物流不動産マーケット P.24

補足資料 P.31

JLFの概要 P.42



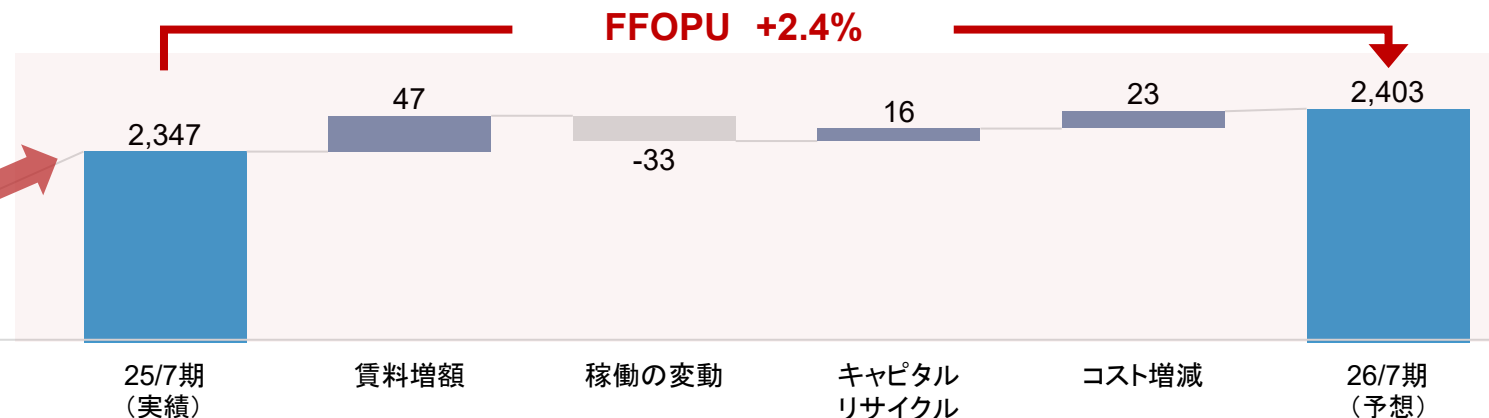
Chapter 1

成長戦略 Develop the Value 2.0

FFOPUの年平均成長率+2.2%を巡航目標として掲げ、 環境に応じて追加的な成長機会の獲得を図る

FFOPU推移(単位:円)

過去実績
年平均成長率 **+1.3%**
(J-REIT平均 +0.9%)



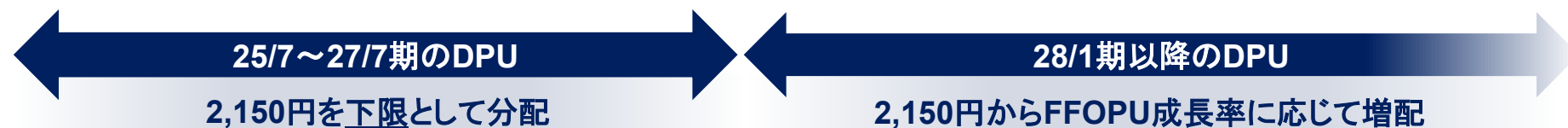
FFOPU成長のための戦術

戦術			FFOPU成長への寄与	
核となる成長戦術	A.賃料増額	■ 増額率と増額機会の向上 →賃料増額率:6~7% × 更改率:17%/年により 賃料収入(トップライン)では年平均成長率+1.1%を目指す	+1.7%/年	+2.2%/年
	B.キャピタルリサイクル	■ FFOPU成長に資する物件売却&再投資の推進 ■ 投資妙味のあるインプライドCR水準での自己投資口取得 ■ 優位な利回りを有するパイプライン物件の取得	+1.7%/年	
	C.コスト増加の抑制	■ 効率的な財務運営と賃貸事業コスト管理を通じて、コスト増加を抑制	▲1.2%/年	
追加的な成長機会	D.鑑定LTV余力の活用	25/7期末鑑定LTV:28.7%を踏まえ活用余地を検討(鑑定LTV:32%~35%を想定)	+70円~110円	
	E.市場賃料の上昇	新規供給の減少、市場空室率の反転により、市場賃料の成長が加速した場合には、更なる賃料増額を志向	+α	
	F.公募増資を伴う物件取得	投資口価格が回復した局面においては、資本効率と既存投資主の利益に配慮し、規律ある公募増資の実施を検討	+α	

「FFOPU×FFOペイアウトレシオ80～85%」の分配方針を設定

- ✓ FFOPU年平均成長率+2.2%以上を継続し、28/1期にFFOPU×85%程度＝DPU2,150円を目指す
- ✓ 25/7期～27/7期にかけては、不動産等売却益等により還元強化し、DPU2,150円を下限として分配
- ✓ 中長期的にはFFOPUの成長に伴いDPUも成長へ

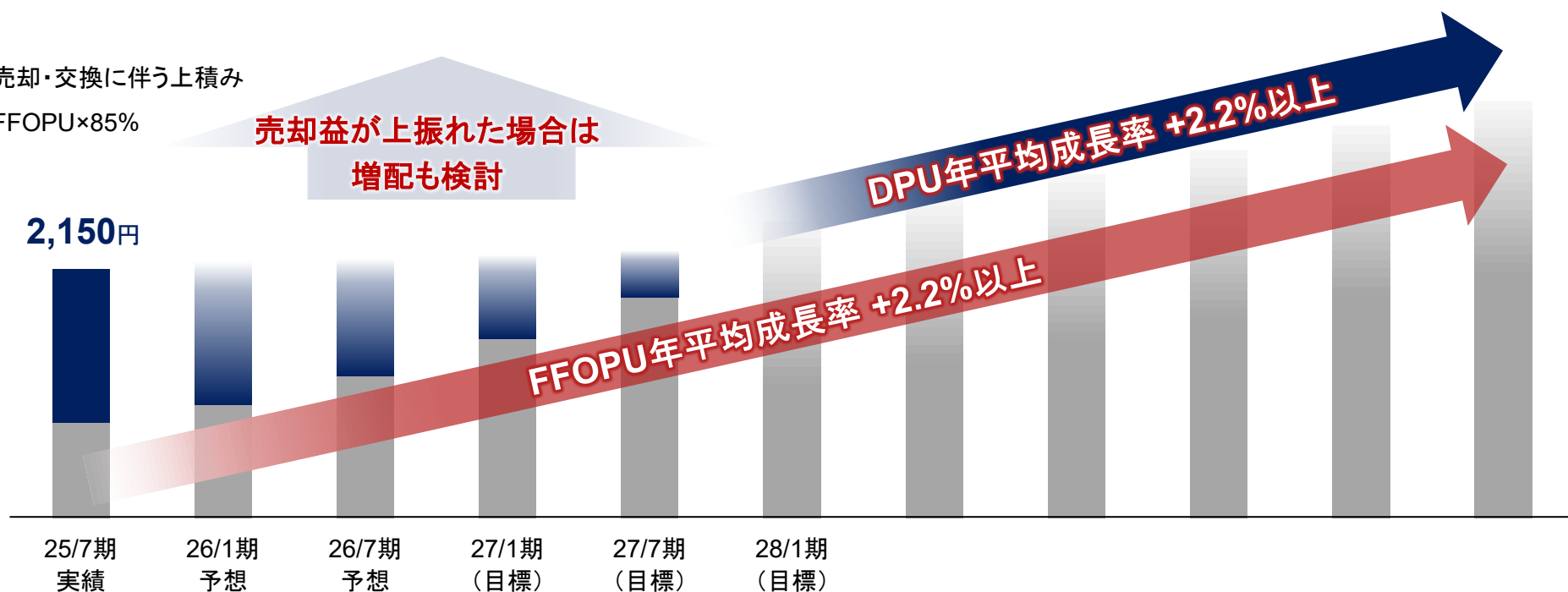
DPU推移のイメージ



- 売却・交換に伴う上積み
- FFOPU×85%

売却益が上振れた場合は
増配も検討

2,150円



賃料収入+1.1%/年の成長を目標とし、賃料増額による**FFOPU成長+1.7%/年寄与**を目指す

賃料収入+1.1%/年 = 賃料増額率6～7% × 更改率17%/年

上記を目安としつつ、賃料増額率と更改率の柔軟な組み合わせで成長を実現

着実な賃料増額実績

定期借家契約満了時の賃料増額率

	21/1期	21/7期	22/1期	22/7期	23/1期	23/7期	24/1期	24/7期	25/1期	25/7期	平均賃料増額率
賃料増額率	+3.2%	+9.7%	+10.0%	+7.9%	+6.3%	+6.3%	+3.8%	+8.3%	+3.9%	+6.7%	+6.7%

1 盤石なリーシング体制

- ✓ スポンサーのリーシングチームと密接に連携
- ✓ 分析力と市場洞察を基盤とした戦略的な提案と柔軟な交渉
- ✓ 成功報酬型の仲介手数料

スポンサーの
直営業率

98%

2 優良立地

良好なエリア需給環境を追い風とした賃料増額

JLF保有物件の
国道16号内比率

65.5%

首都圏
市場空室率

国道16号内側
8.5%

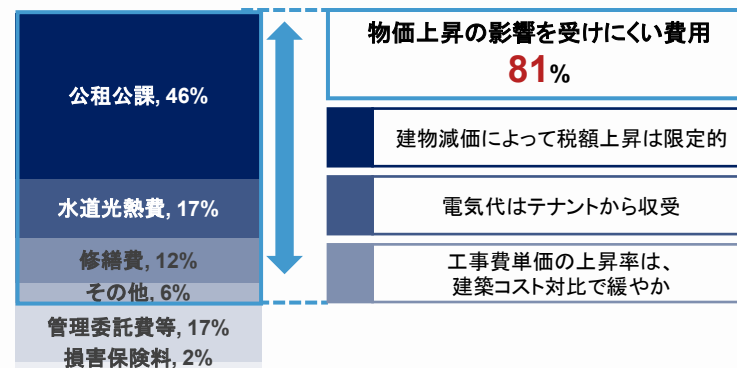
圏央道エリア
18.7%

賃料増額がFFOPU成長に直結しやすい構造

コスト増加の影響を受けにくい構造により、費用インフレに対する一定の耐性を確保

賃貸事業費用(減価償却費除く)の内訳

(2025年1月期～2025年7月期)



賃料増額率の目標:6~7%に上方修正(従来目標:4~6%)

過去から同水準の賃料増額率を継続的に実現しており、今後も力強い成長を見込む

多角的な戦略の展開

① 再契約:戦略的交渉による賃料増額

首都圏内陸エリア所在物件

賃料増額率 **+15.2%**

シングルテナント型

- テナント・荷主の需要を的確に捉えた再契約交渉

首都圏内陸エリア所在物件

賃料増額率 **+9.2%**

マルチテナント型

- 市場賃料上昇と優れた建物仕様を背景とした再契約交渉

② 入替:稼働率の柔軟運用による賃料増額

首都圏内陸エリア所在物件

賃料増額率 **+8.5%**

マルチテナント型

- 既存テナントの増床ニーズを捉えたりテナント対応

近畿圏湾岸エリア所在物件

賃料増額率 **+14.4%**

シングルテナント型

- 希少性の高い立地条件を活かしたりテナント対応

③ CAPEX plusによる賃料増額

CAPEX plus

- 付加価値創出により賃料増額等を狙う

通常のCAPEX

- 建物及び設備の機能維持・価値保全を目的

投資基準を設けて合理的に判断

- ROI(投資利益率) > インプライドCR
- NPV(正味現在価値) > 0

首都圏湾岸エリア所在物件

シングルテナント型

- テナントの照明設備更新ニーズを的確に捉え賃料増額に成功
- CAPEX plus: 10M投入

ROI: **23.1%**NOI増加額: **2M/年**

首都圏湾岸エリア所在物件

マルチテナント型

- テナントの空調機設置ニーズを的確に捉え賃料増額に成功
- CAPEX plus: 67M投入

ROI: **24.2%**NOI増加額: **16M/年**

更改率の目標:17%/年

3年以内の契約満期比率について、
50%程度の維持を目標に
賃料更改機会を積極的に獲得

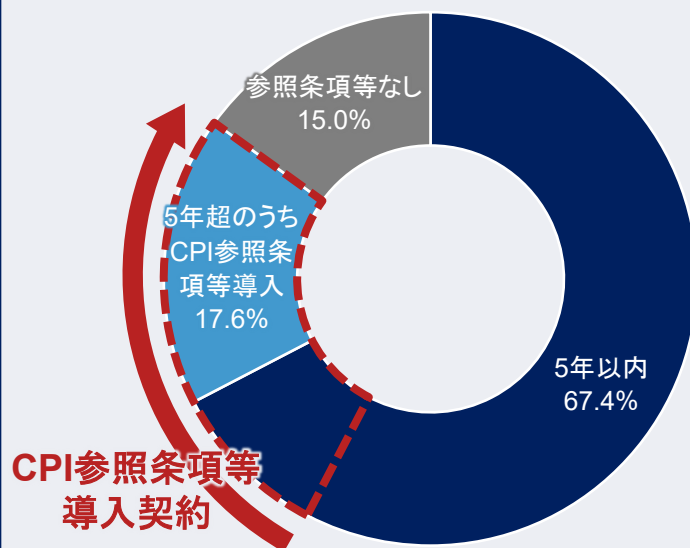
3年以内の
契約満期比率 **50.3%**

3年以内の
CPI参照条項等 **10.6%**
更改到来比率

主な取り組み実績

① 賃料増額機会の拡充

2023年1月期以降に締結した契約の内訳



CPI参照条項等
導入件数

計 **15** 件

期間5年超における
CPI参照条項等の
導入成功率

54%

② 契約満期等の所定の改定タイミング以外での対応

普通借家契約から定期借家契約へ切替
(首都圏湾岸エリア所在物件)

シングルテナント型

賃料増額率

+5.9%

■ テナントの設備投資ニーズを的確に
捉えた交渉

普通借家契約での賃料増額
(首都圏湾岸エリア所在物件)

マルチテナント型

賃料増額率

+8.7%

■ 荷主企業による継続利用の蓋然性
を捉え、テナントと協力して
価格転嫁を実現

不動産ライフサイクルに応じた継続的な物件売却を実行、 トータルリターンを最大化を追求

不動産運用の考え方

取得

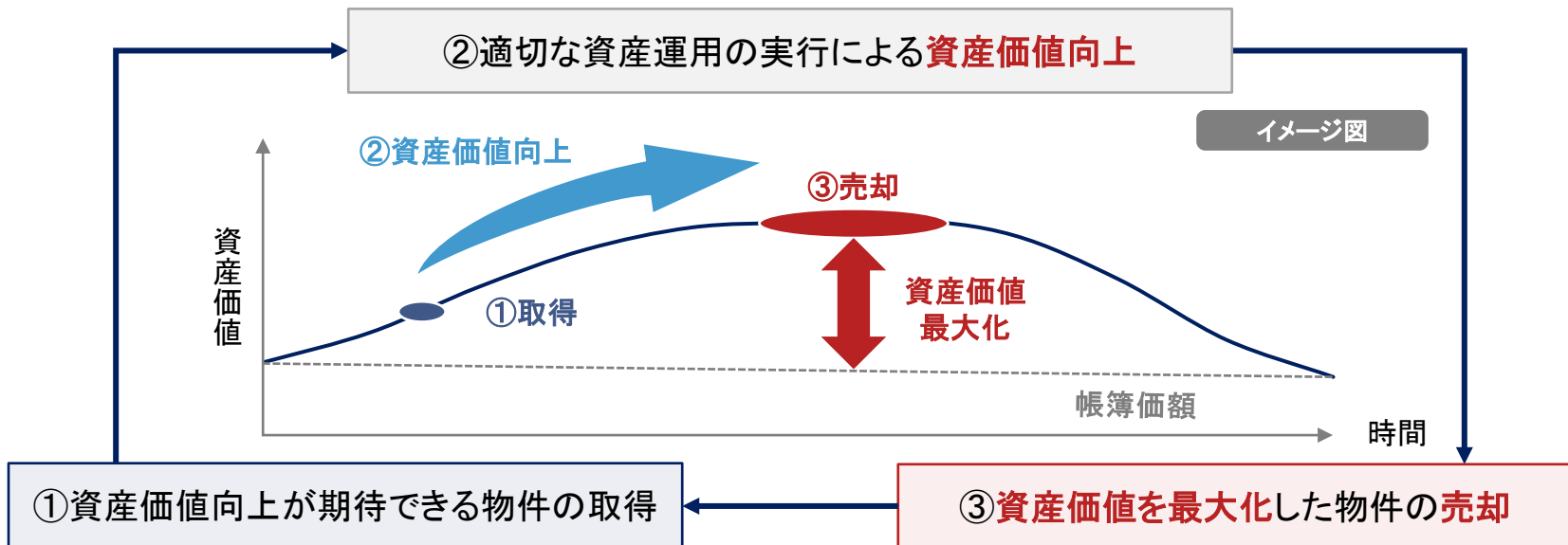
資産価値向上ポテンシャルを有した物件

- レントギャップの存在や短期間での賃料増額機会が見込める物件
- 鑑定評価額に対してディスカウントされた価格での取得機会

売却

資産価値を最大化した物件

- 直近で賃料増額が行われ、市場賃料の上限レンジに到達した物件
- 今後、大規模修繕の実施など費用増が見込まれる物件



売却候補物件：約460億円（鑑定評価額ベース）

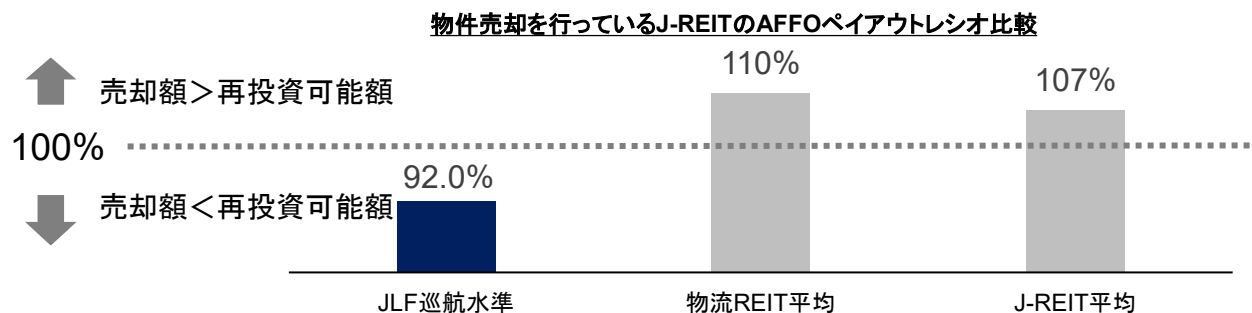
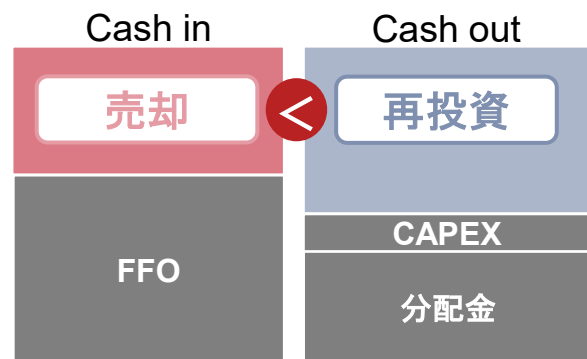
優位な投資リターンと健全なキャッシュマネジメントを背景に
キャピタルリサイクルによって**FFOPU成長+1.7%/年寄与**を図る

$$\text{売却利回り} \times \text{売却額} = \text{売却に伴うFFO減少} < \text{再投資に伴うFFO増加} = \text{再投資利回り} \times \text{再投資額}$$

売却物件を上回るリターンでの再投資(物件取得・自己投資口取得)が可能



分配金・CAPEX支払い後のキャッシュも含めて、資金回収を上回る金額での再投資が可能



*AFFOペイアウトレシオ＝分配金総額÷(当期純利益＋減価償却費等－売却益＋売却損－CAPEX)

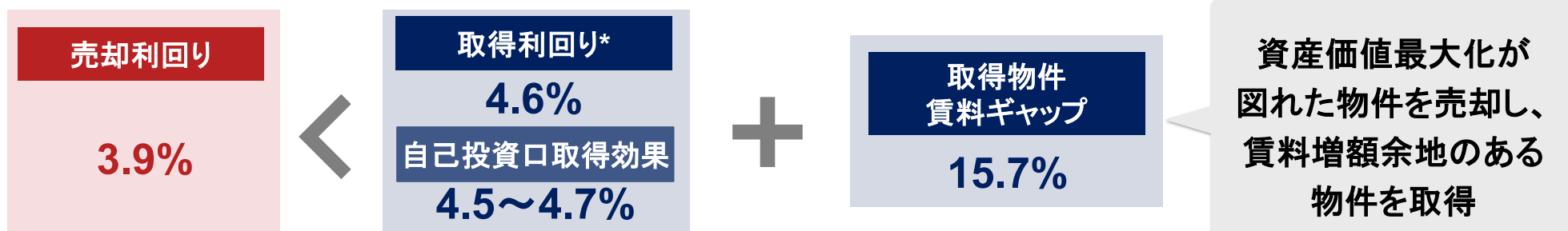
投資効率の高い再投資によってFFOPUの向上と将来の成長ポテンシャルを獲得 引き続き売却候補を活用した効果的なキャピタルリサイクルを実施

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%) (4,940百万円)	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)
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%) (5,300百万円)	継続的なリサイクルの検討		
自己投資口 取得	—	2,652百万円	1,490百万円	上限4,000百万円	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)
					継続的なプログラム設定の検討		

①投資効率を意識したキャピタルリサイクル

②FFOPU成長ポテンシャルの獲得



*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

今後も継続的にプログラム設定を検討し、投資妙味のある価格水準で自己投資口を取得

	取得期間	取得総額	取得総口数(分割考慮後)	発行済投資口数に 対する割合
第1回	2018年3月14日～5月31日	2,436百万円	33,000口	1.2%
第2回	2018年9月13日～10月31日	1,999百万円	26,781口	1.0%
第3回	2023年11月24日～2024年1月12日	936百万円	9,900口	0.4%
第4回	2024年9月12日～12月30日	2,652百万円	29,937口	1.1%
第5回	2025年3月13日～6月30日	1,490百万円	16,000口	0.6%
合計	-	9,515百万円	115,618口	4.2%

本日 公表	第6回	2025年9月16日～12月30日	4,000百万円(上限)	44,000口(上限)	1.6%(上限)
----------	-----	-------------------	--------------	-------------	----------

投資口価格推移及び自己投資口買付価格



2層に分けてプログラムを構築
(取得上限の合計4,000百万円)

第1層 インプライドCR: **4.5%**相当以下
→取得上限: **1,500**百万円

FFOPUインパクト
+0.6%

第2層 インプライドCR: **4.7%**相当以下
→取得上限: **2,500**百万円

FFOPUインパクト
+1.1%

環境に応じて、多様かつ独自のアクイジション手法でパイプラインを積上げ
相対的に優位な利回りでの取得機会を創出

優位な利回りでのパイプライン積上げを実現

	取得物件 パイプライン		直近物流REITの 物流施設取得
鑑定NOI利回り	平均 4%台後半	➤	平均 4.2%
市場取引利回り対比	平均 +70bps程度	➤	平均 +35bps
鑑定ディスカウント	平均 8%程度	➤	平均 5.2%

稼働資産の取得

将来のOBR
素地の取得

スポンサー
開発案件

CRE提案

事業パートナー
からの取得

他プレイヤーとの相対取引

資産運用会社 独自ネットワーク



- 資産運用会社独自のネットワークを活用し、他プレイヤーとの相対取引での取得
- 取得競争を回避することで相対的に高い利回りでの取得が可能

開発案件への関与

OBR

PRE提案

開発ファンド
への出資

更地開発

事業パートナーとの協同開発

ゼネコンやリース会社・物流会社等の
事業パートナーとの協同開発
開発利益相当額を一部享受することで、
相対的に高い利回り、割安な価格での取得が可能

パートナー
ゼネコン



パートナー
リース会社



パートナー
デベロッパー



協同開発案件の取得価格の構造
(イメージ図)

JLFの開発利益
事業パートナーの
開発利益

建築費用

土地価格

取得価格 市場取引価格
(想定)

返済(償還)期限の分散・有利子負債平均調達年限・ 高水準の固定金利比率の維持により金利上昇への耐性を確保

有利子負債調達の方針

① 返済(償還)期限の分散

② 有利子負債平均調達年限の維持

③ 高水準の固定金利比率の維持

デットポートフォリオの変化

		2023/7末	2025/7末
JLF	鑑定LTV	29.2%	28.7%
	有利子負債平均調達年限	8.7年	8.4年
	有利子負債平均残存年数	4.2年	3.5年
	有利子負債平均コスト	0.68%	0.73%
	固定金利比率	100%	97.1%
J-REIT 平均	有利子負債平均残存年数	4.1年	3.8年
	有利子負債平均コスト	0.59%	0.82%
	固定金利比率	89.3%	85.7%
金利指標	TONA SWAP(10年物)	0.81%	1.39%
	10年国債利回り	0.60%	1.55%

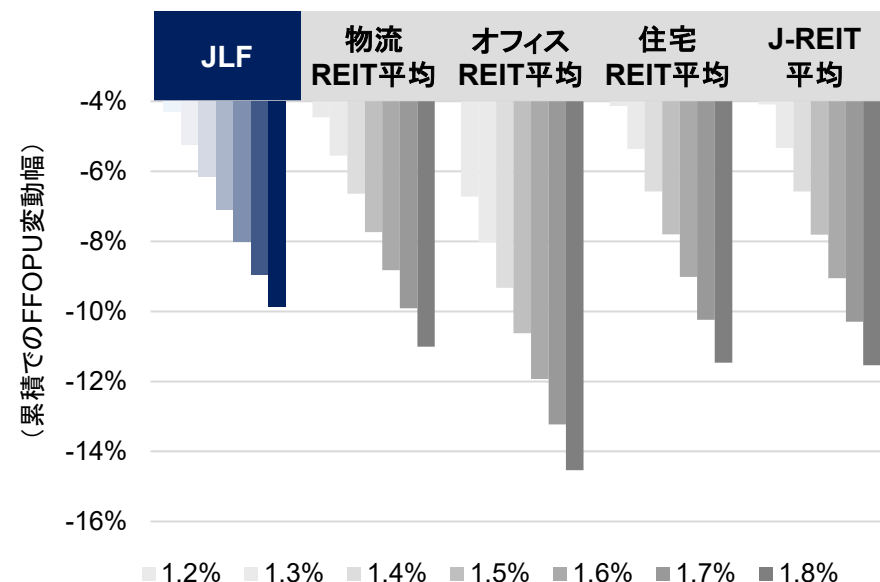
金利コスト低減施策

10%程度を目途に変動金利による借入も実行

FFOPUへのインパクト

金利上昇の影響は段階的に発生するが、
相対的に影響を受けづらい構造

有利子負債平均コストが1.2%~1.8%まで上昇した場合のFFOPUの変動



FFOPU成長+2.2%/年は、LTV水準の維持(約30%)を前提に設計
追加的な成長機会の獲得に向けて、LTV余力の活用(32~35%)を選択肢として検討

LTV余力と追加的なFFOPUの成長余地

LTV余力を活用した物件取得によって追加的なFFOPU成長が可能

業界最低水準の
鑑定LTV(28.7%)相対的に優位な利回りの
パイプライン

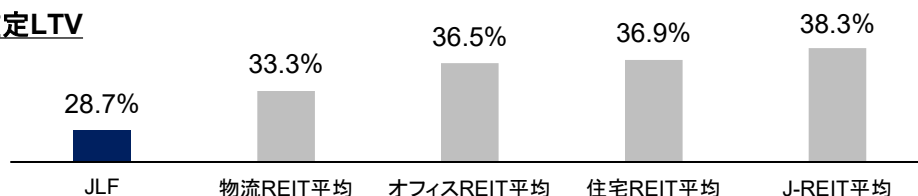
鑑定LTV

32~35%

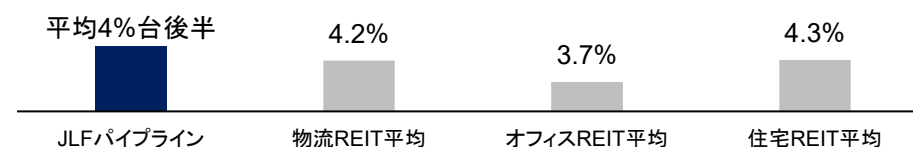
FFOPU成長への寄与

+70~110円

鑑定LTV



直近のJ-REITの取得NOI利回り



リスク管理体制

LTV余力の活用にあたっては資産価値とキャッシュフローの両面を考慮したリスク管理を実施
信用格付の維持にも配慮

不動産価格下落リスクへの対応

- バッファを確保したLTV運営を継続

鑑定LTVが40%となる鑑定CRの変動幅

LTV: 28.7% (25/7時点) → 40%	+150bps
LTV: 32% → 40%	+90bps
(参考) LTV 38% (J-REIT平均) → 40%	+20bps

金利上昇リスクへの対応

- 「金利のある世界」を前提としてキャッシュ・フローも意識

金利上昇時における調整EBITDA インタレストカバレッジレシオの変動

有利子負債平均コスト	現状	現状 × 2.0倍
LTV: 28.7% (25/7時点)	15.6倍	7.8倍
LTV: 32%の場合	14.0倍	7.0倍
(参考) J-REIT平均: LTV 38%	10.3倍	5.1倍

Chapter 2

決算及び業績予想

決算サマリー(2025年7月末時点)

Asset

資産規模 2,915億円
鑑定評価額 4,172億円
物件数 53物件

含み益 1,616億円
含み益率 63.2%

上場来平均稼働率 98.8%
期中平均稼働率 99.2%

NOI利回り 6.4%
償却後NOI利回り 5.0%

賃貸借契約平均残存年数 4.8年
2025/7期再契約等
賃料増額率 +6.7%

Equity

投資口価格 93,800円
NAVPU 107,816円
BPU 51,105円

1口当たり圧縮積立金
2025/7期末実績 445円
2026/1期末予想 681円
2026/7期末予想 919円

DPU
2025/7期実績 2,150円
2026/1期予想 2,150円
2026/7期予想 2,150円

DONAV 4.0%
ROE 8.7%

Debt

有利子負債残高 1,197億円
平均残存年数 3.5年
平均調達コスト 0.73%

鑑定LTV 28.7%
(総資産LTV 44.1%)
取得余力
(鑑定LTV32~35%まで)
約203~405億円

信用格付 JCR: AA(安定的)
R&I: AA-(安定的)

コミットメントライン
極度額 195億円

調整EBITDA インタレスト
カバレッジレシオ 15.6倍

2025年7月期実績

	2025年 1月期 第39期実績 (A) 分割考慮後	2025年 7月期 第40期実績 (B)	対 前期比 (B-A)	2025年 7月期 第40期予想 (2025/3/12時点) (C)	対 予想比 (B-C)
不動産賃貸事業収益 (百万円)	10,129	10,154	(1) +25	10,127	+26
不動産賃貸事業費用 (百万円) (減価償却費等除く)	1,893	1,981	(2) +88	1,908	+72
NOI (百万円)	8,236	8,173	▲62	8,219	▲45
一般管理費等 (百万円)	1,122	1,286	(3) +164	1,291	▲4
営業外費用等 (百万円)	439	441	+1	445	▲3
FFO (百万円)	6,673	6,444	▲229	6,482	▲37
減価償却費等 (百万円)	1,878	1,842	▲35	1,841	+1
売却損益等 (百万円)	608	1,496	+888	1,466	+30
当期純利益 (百万円)	5,404	6,099	+694	6,107	▲8
内部留保取崩、繰入 (百万円)	▲268	▲194	+73	▲166	▲27
分配金総額 (百万円)	5,135	5,904	+768	5,938	▲34
発行済投資口数 (口)	2,762,163	2,746,163	▲16,000	2,762,163	▲16,000
FFOPU (円)	2,416	2,347	▲69	2,347	—
DPU (円)	1,859	2,150	+291	2,150	—
FFOペイアウトレシオ (%)	77.0	91.6	+14.7pts	91.6	—

前期比

※利益に対する増減 (百万円)

(1) 不動産賃貸事業収益 +25

取得(北名古屋(50%)、習志野Ⅱ(10%)、印西他) +207

売却(市川Ⅱ(18%)、小牧、小牧Ⅱ) ▲186

その他既存物件 +4

賃料・共益費 +63

賃料増額 +32

稼働率の変動(期中平均稼働率:99.2%) +31

その他(解約違約金剥落) ▲37

水道光熱費収入 ▲20

既存物件その他 ▲0

(2) 不動産賃貸事業費用(減価償却費等除く) ▲88

取得(北名古屋(50%)、習志野Ⅱ(10%)、印西他) ▲19

売却(市川Ⅱ(18%)、小牧、小牧Ⅱ) +80

その他既存物件 ▲148

その他費用(仲介手数料等) ▲130

修繕費 ▲21

水道光熱費 19

公租公課 ▲9

既存物件その他 ▲6

(3) 一般管理費等 ▲164

資産運用報酬 ▲128

その他(控除対象外消費税等) ▲36

2026年1月期予想

	2025年7月期 第40期実績 (A)	2026年1月期 第41期予想 (B)	差異 (B-A)
不動産賃貸事業収益 (百万円)	10,154	10,215	(1) +60
不動産賃貸事業費用 (減価償却費等除く) (百万円)	1,981	2,005	(2) +24
NOI (百万円)	8,173	8,209	+36
一般管理費等 (百万円)	1,286	1,257	(3) ▲28
営業外費用等 (百万円)	441	482	+40
FFO (百万円)	6,444	6,469	+24
減価償却費等 (百万円)	1,842	1,826	▲15
売却損益等 (百万円)	1,496	1,437	▲59
当期純利益 (百万円)	6,099	6,080	▲18
内部留保取崩、繰入 (百万円)	▲194	▲206	▲11
分配金総額 (百万円)	5,904	5,872	▲32
発行済投資口数 (口)	2,746,163	2,731,163	▲15,000
FFOPU (円)	2,347	2,369	+22
DPU (円)	2,150	2,150	—
FFOペイアウトレシオ (%)	91.6	90.8	▲0.8pt

前期比

※利益に対する増減 (百万円)

(1) 不動産賃貸事業収益	+60
取得(北名古屋、習志野Ⅱ(10%)、印西他)	+164
売却(市川Ⅱ、小牧他)	▲148
その他既存物件	+44
賃料・共益費	+16
賃料増額	+66
稼働率の変動(期中平均稼働率:98.4%)	▲50
水道光熱費収入	+27
既存物件その他	+0
(2) 不動産賃貸事業費用(減価償却費等除く)	▲24
取得(北名古屋、習志野Ⅱ(10%)、印西他)	▲5
売却(市川Ⅱ、小牧他)	+16
その他既存物件	▲35
その他費用(仲介手数料等)	+79
修繕費	▲76
水道光熱費	▲30
既存物件その他	▲8
(3) 一般管理費等	+28
資産運用報酬	+6
その他	+21

2026年7月期予想

	2026年1月期 第41期予想 (A)	2026年7月期 第42期予想 (B)	差異 (B-A)
不動産賃貸事業収益 (百万円)	10,215	10,219	(1) +3
不動産賃貸事業費用 (減価償却費等除く) (百万円)	2,005	1,922	(2) ▲83
NOI (百万円)	8,209	8,296	+87
一般管理費等 (百万円)	1,257	1,213	(3) ▲44
営業外費用等 (百万円)	482	521	+39
FFO (百万円)	6,469	6,562	+93
減価償却費等 (百万円)	1,826	1,817	▲9
売却損益等 (百万円)	1,437	681	▲756
当期純利益 (百万円)	6,080	5,426	▲653
内部留保取崩、繰入 (百万円)	▲206	443	+650
分配金総額 (百万円)	5,872	5,872	—
発行済投資口数 (口)	2,731,163	2,731,163	—
FFOPU (円)	2,369	2,403	+34
DPU (円)	2,150	2,150	—
FFOペイアウトレシオ (%)	90.8	89.5	▲1.3pts

前期比

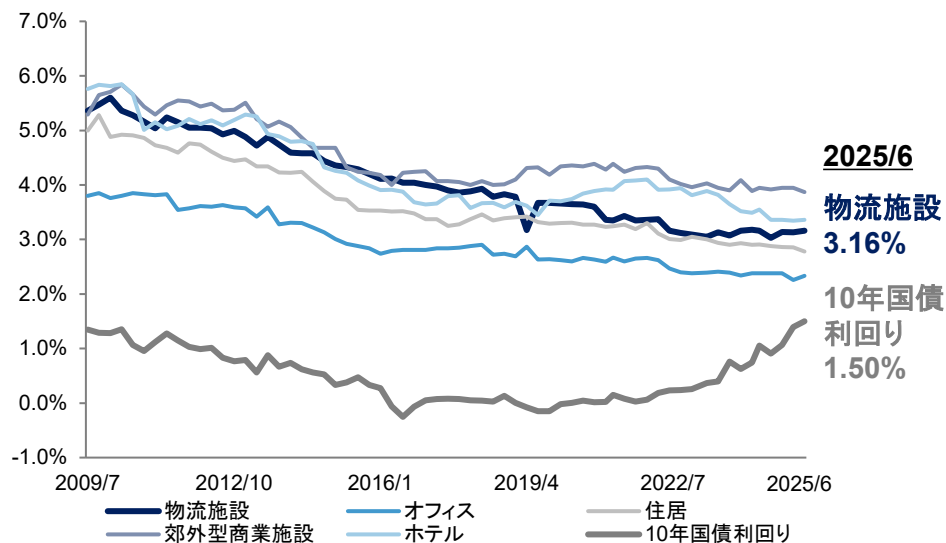
※利益に対する増減 (百万円)

(1) 不動産賃貸事業収益	+3
取得(船橋西浦Ⅲ(33%)他)	+173
売却(市川Ⅱ他)	▲167
その他既存物件	▲1
賃料・共益費	+23
賃料増額	+64
稼働率の変動(期中平均稼働率:98.1%)	▲41
水道光熱費収入	▲25
既存物件その他	+0
(2) 不動産賃貸事業費用(減価償却費等除く)	+83
取得(船橋西浦Ⅲ(33%)他)	▲90
売却(市川Ⅱ他)	+33
その他既存物件	+140
修繕費	+159
その他費用(仲介手数料等)	▲44
水道光熱費	+26
既存物件その他	▲1
(3) 一般管理費等	+44
資産運用報酬	+50
その他	▲5

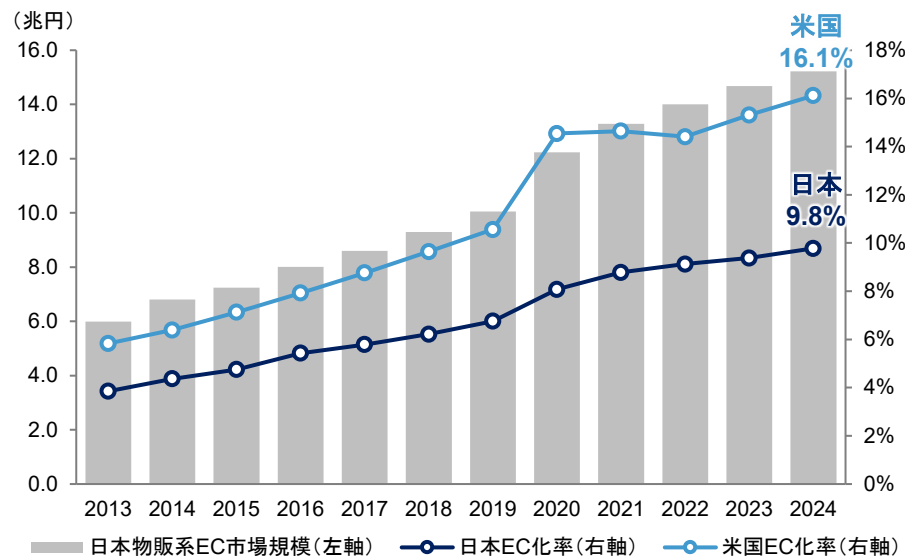
Appendix

物流不動産マーケット

不動産投資家期待利回り／ 10年国債利回り推移



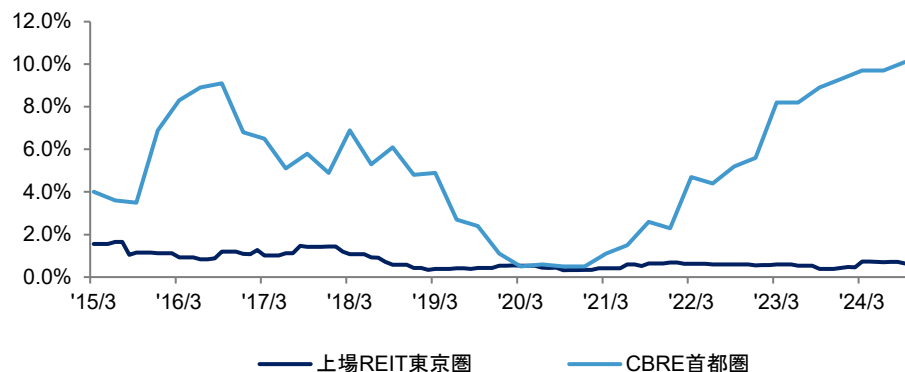
物販系EC市場規模／ 小売事業に占めるEC化率(日本・米国)の推移



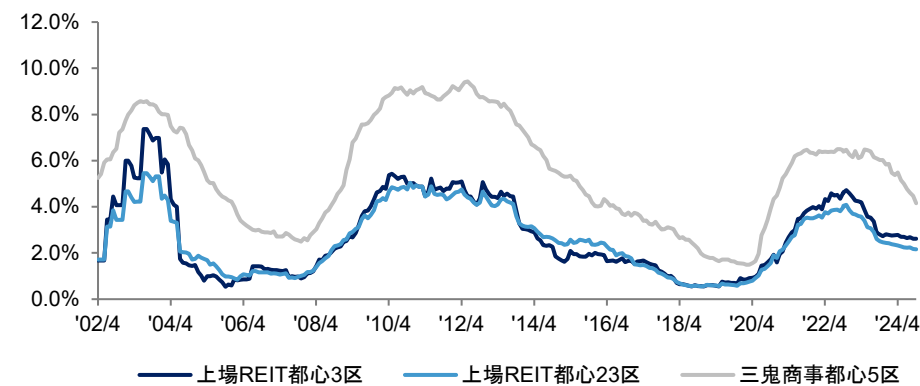
J-REIT保有物件／マクロ統計空室率(物流施設・オフィス)

物流REITが保有する物件は高くオリティかつリーシングの専門性が高い

物流施設

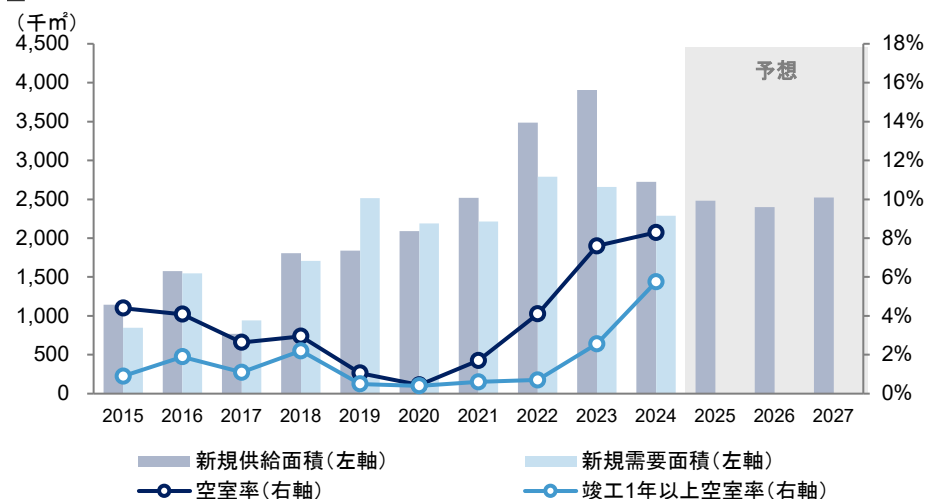


オフィス

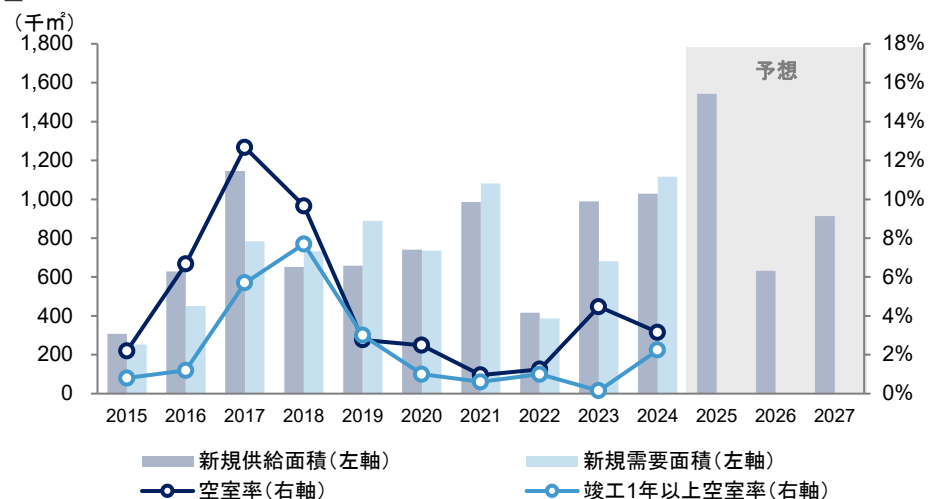


物流施設の需給バランス

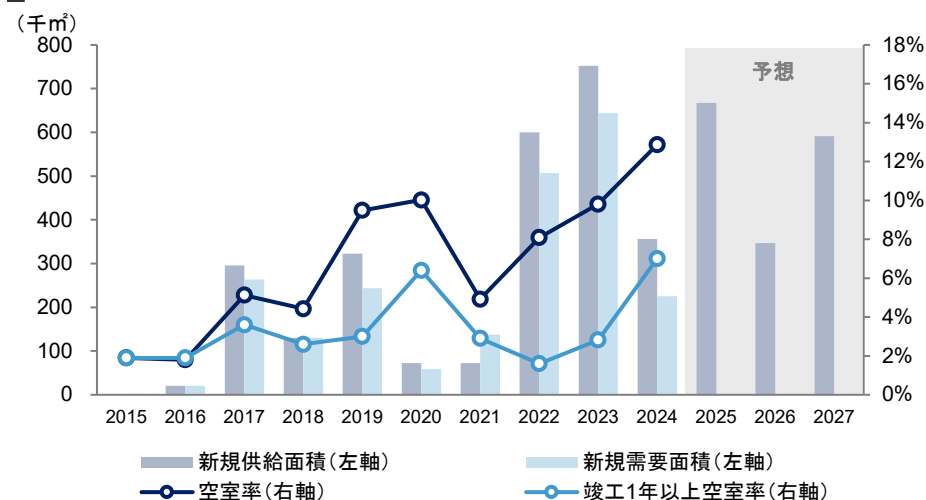
首都圏



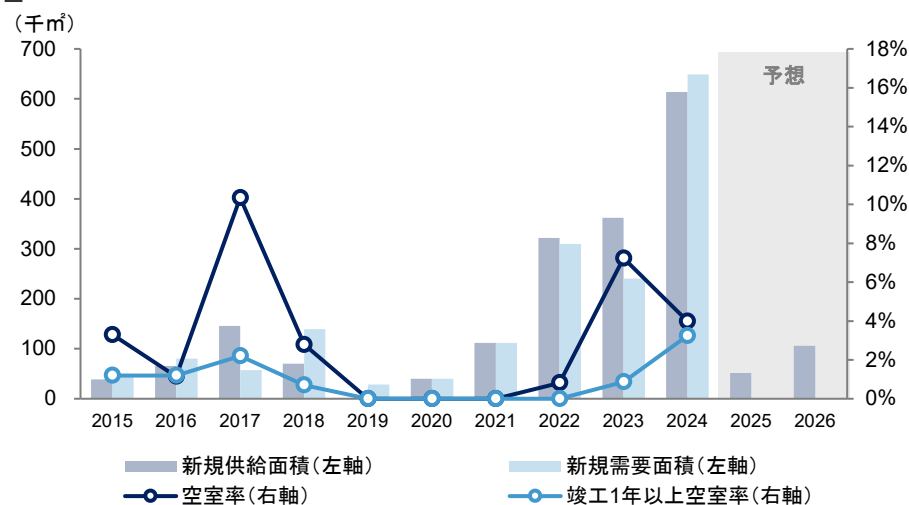
近畿圏



中部圏

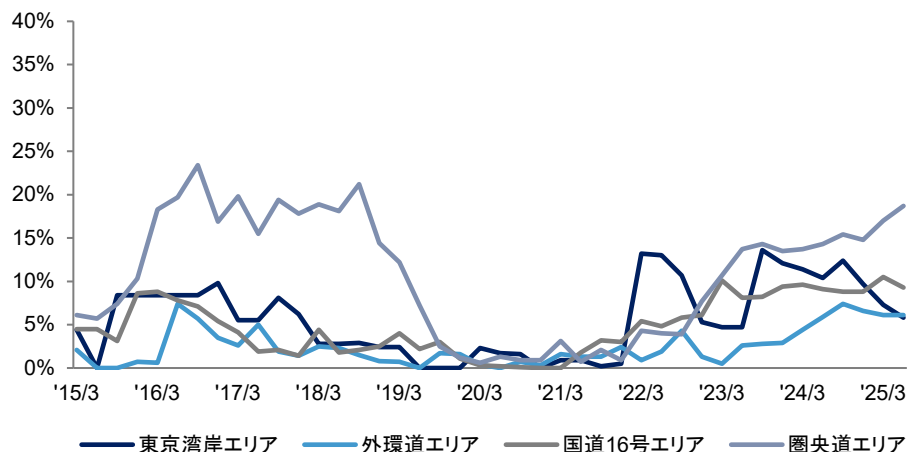


九州圏

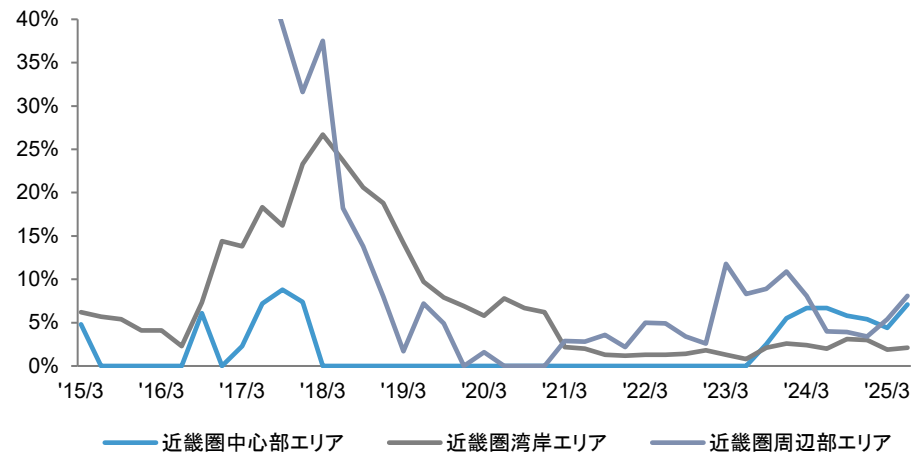


エリア別のテナント需要 (1)

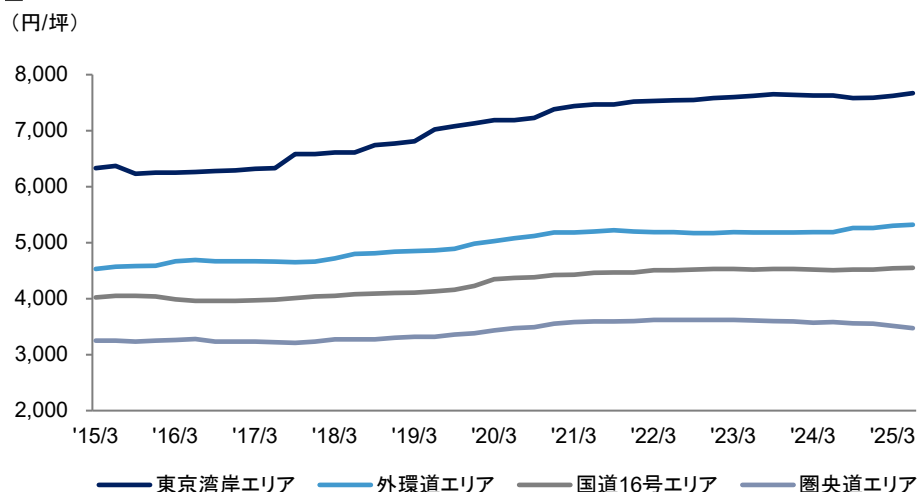
首都圏におけるエリア別空室率の推移



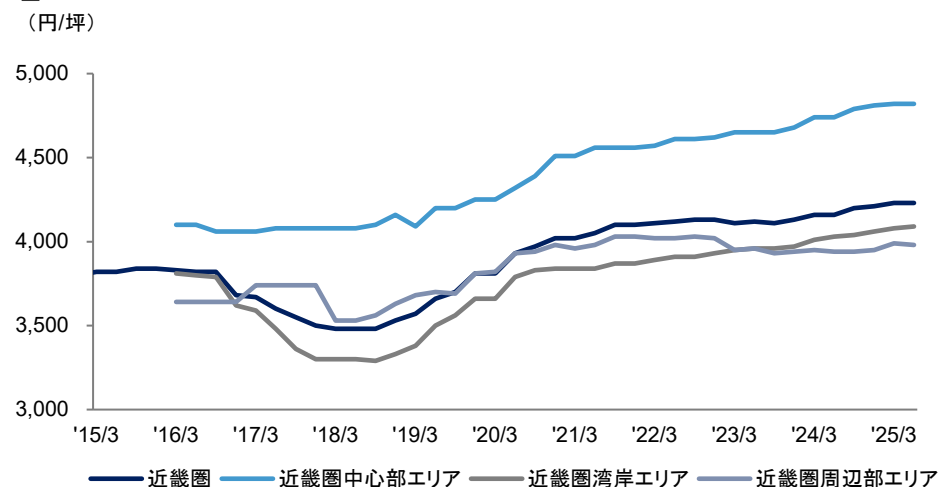
近畿圏におけるエリア別空室率の推移



首都圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

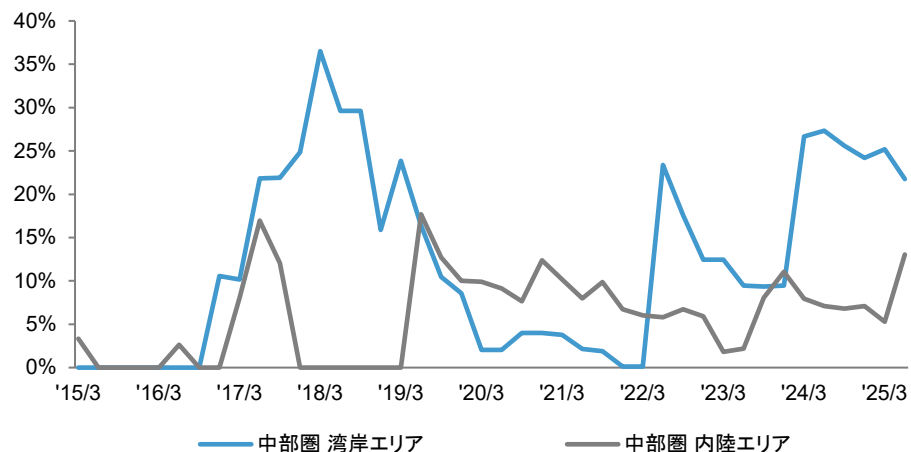


近畿圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

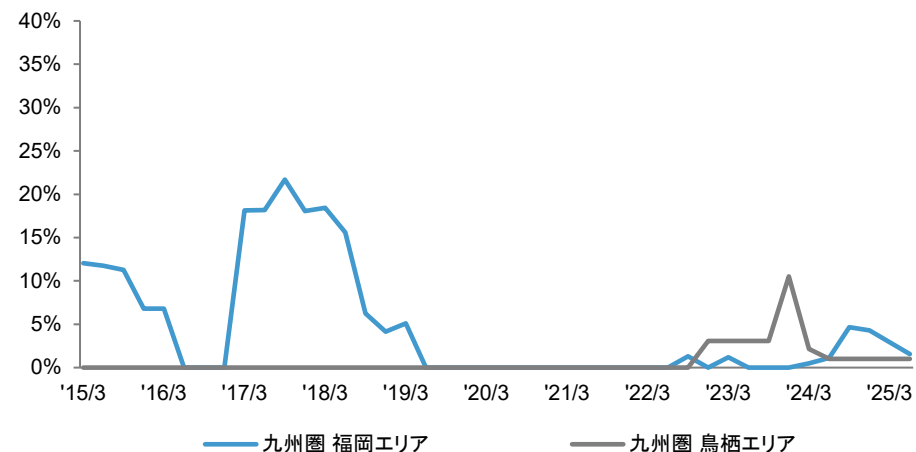


エリア別のテナント需要 (2)

中部圏におけるエリア別空室率の推移

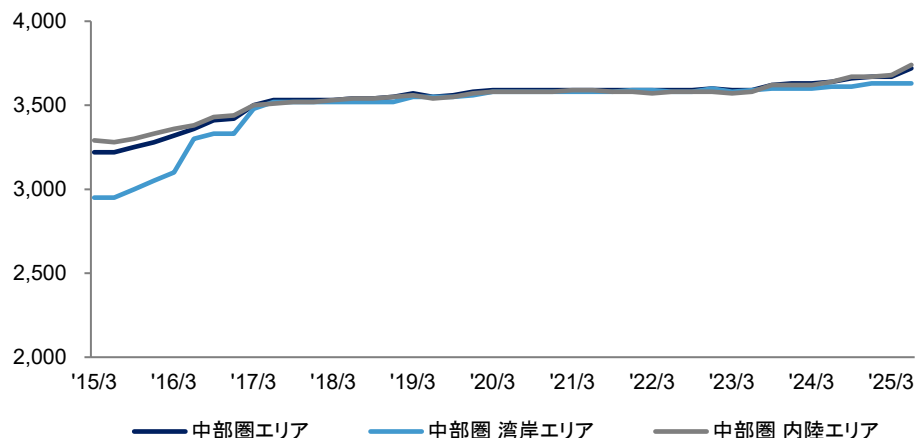


九州圏におけるエリア別空室率の推移



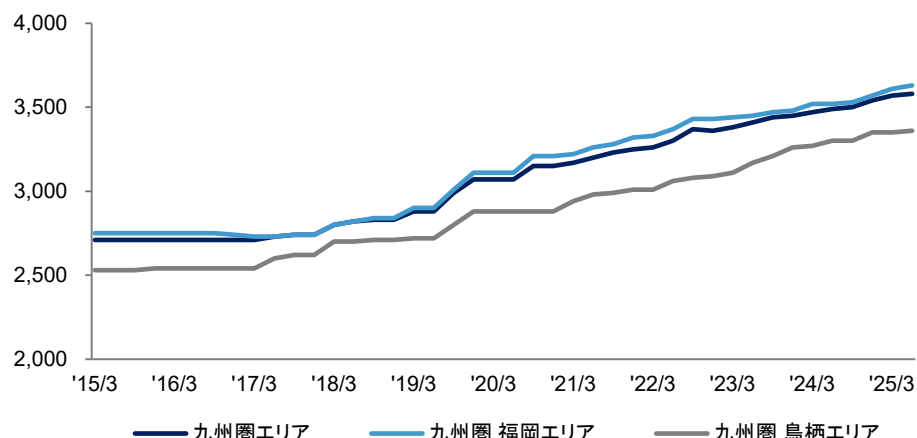
中部圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

(円/坪)



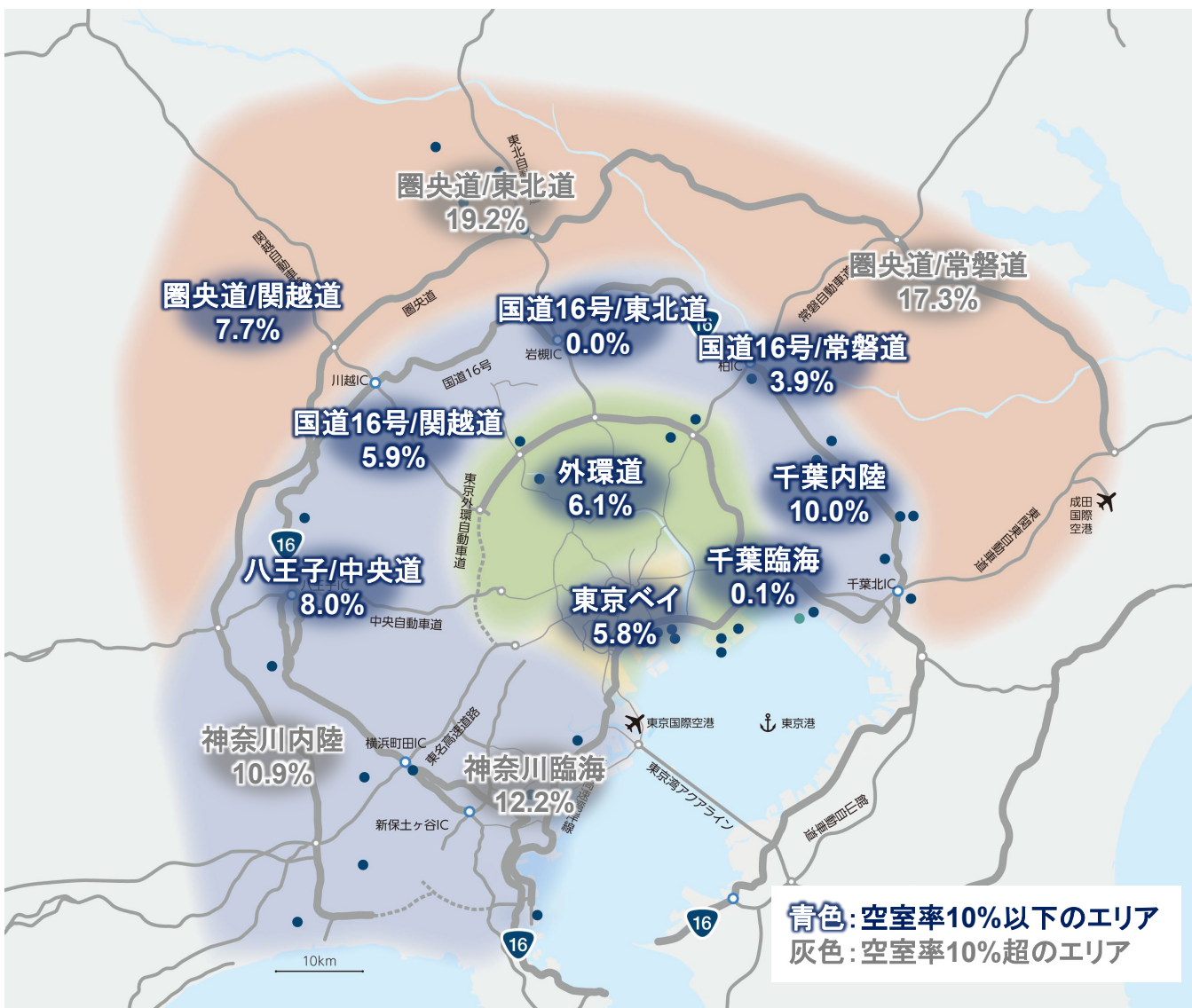
九州圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

(円/坪)



首都圏におけるエリア別空室率と保有物件の動向

JLFの保有割合が高いエリアの空室率は限定的



JLFポートフォリオの状況

	空室率 10%以下 のエリア	空室率 10%超 のエリア
ポートフォリオ 全体	69.0%	31.0%
3年以内の 契約満期割合	78.4%	21.6%
(首都圏)		
3年以内の 契約満期割合	86.0%	14.0%

(参考)首都圏以外の空室率の動向

近畿圏 5.6%

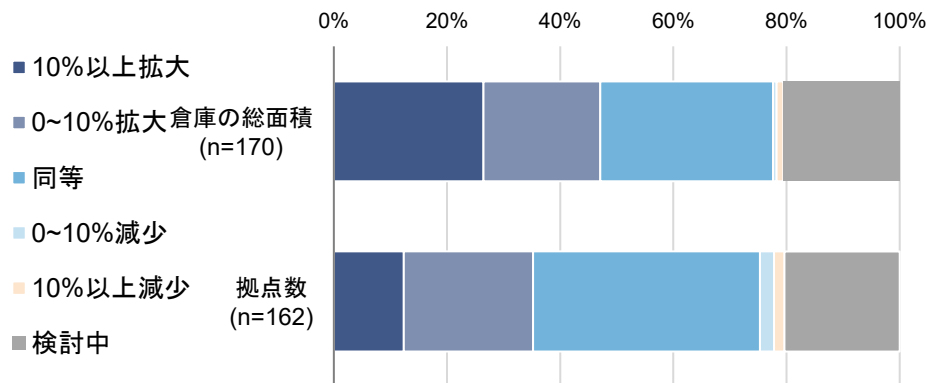
中部圏 15.9%

九州圏 3.0%

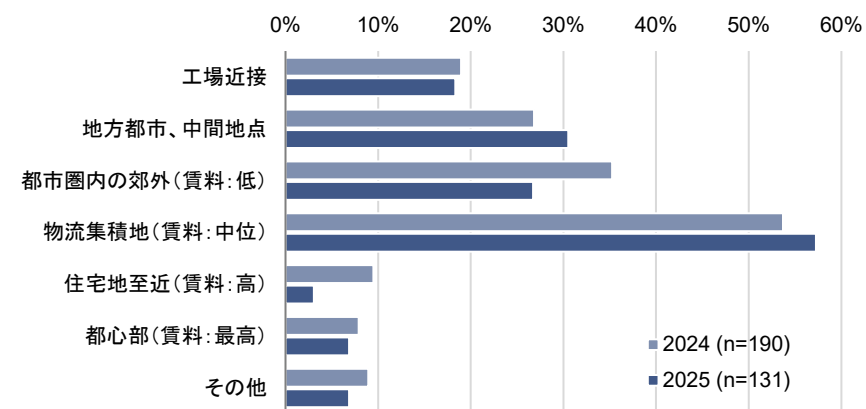
テナント企業の拠点戦略

テナントの物流拠点計画は引き続き強く、JLFの保有割合が高い物流集積地への需要が旺盛

今後2年間の拡張計画

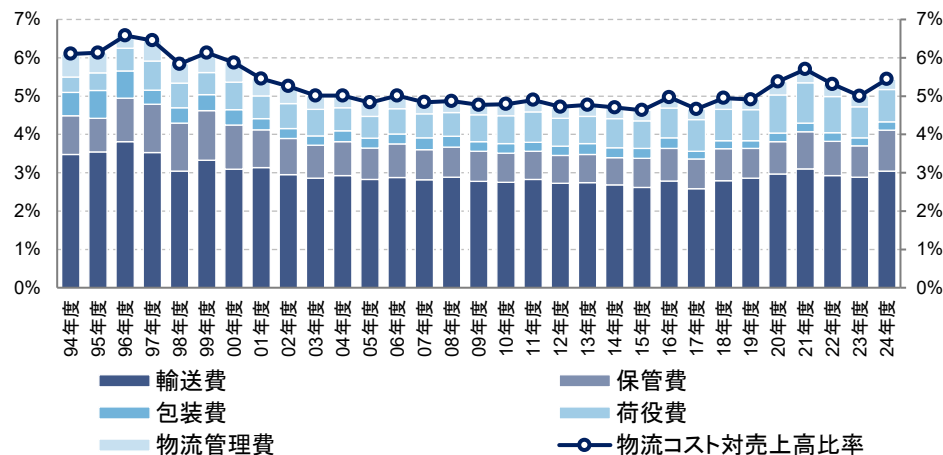


検討中の物流拠点の立地(複数選択可)



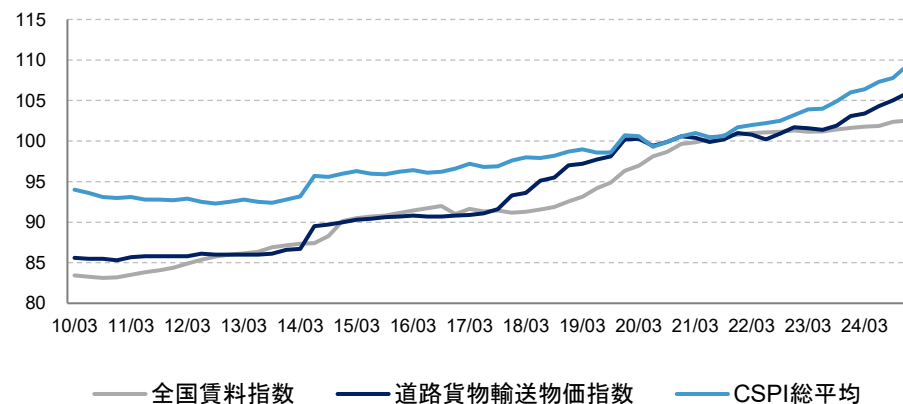
物流コストの内訳

主なコストは運賃等の輸送費、保管費が占める割合は軽微



市場賃料と道路貨物輸送価格指数

賃料水準は道路貨物輸送物価指数から遅行して上昇傾向

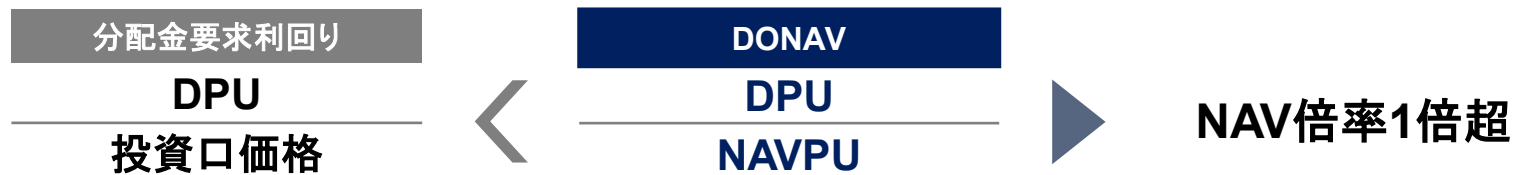


補足資料

FFOPUの成長を訴求することで、**分配金要求利回りの低下**を促し、**NAV倍率の改善**を目指す

目指すもの

分配金要求利回り以上のDONAVを達成することでNAV倍率の改善を目指す



24/7期～25/7期の進捗

DONAV		収益性		財務レバレッジ		配当性向
$\frac{DPU}{NAVPU}$	=	$\frac{FFOPU}{\text{鑑定評価額PU}}$	×	$\frac{\text{鑑定評価額PU}}{NAVPU}$	×	$\frac{DPU}{FFOPU}$
DONAV		FFO利回り (鑑定評価額ベース)		鑑定LTV(逆数)		FFOペイアウトレシオ

24/7期	3.4%	3.2%	29.0%	75.4%
➡ 25/7期(実績)	4.0%	3.1%	28.7%	91.6%

引き上げることで
DONAV向上

25/7期以降の対応

FFOPUの成長(ポートフォリオの利益成長)を訴求して、分配金要求利回りの低減へ

$$\uparrow \text{投資口価格} = \frac{DPU}{(R_f + R_p - g)} \downarrow$$

リスクフリーレート リスクプレミアム 成長率

DONAVの向上にあたってはLTV余力の活用を検討しつつ、収益性向上を推進

DONAV分解

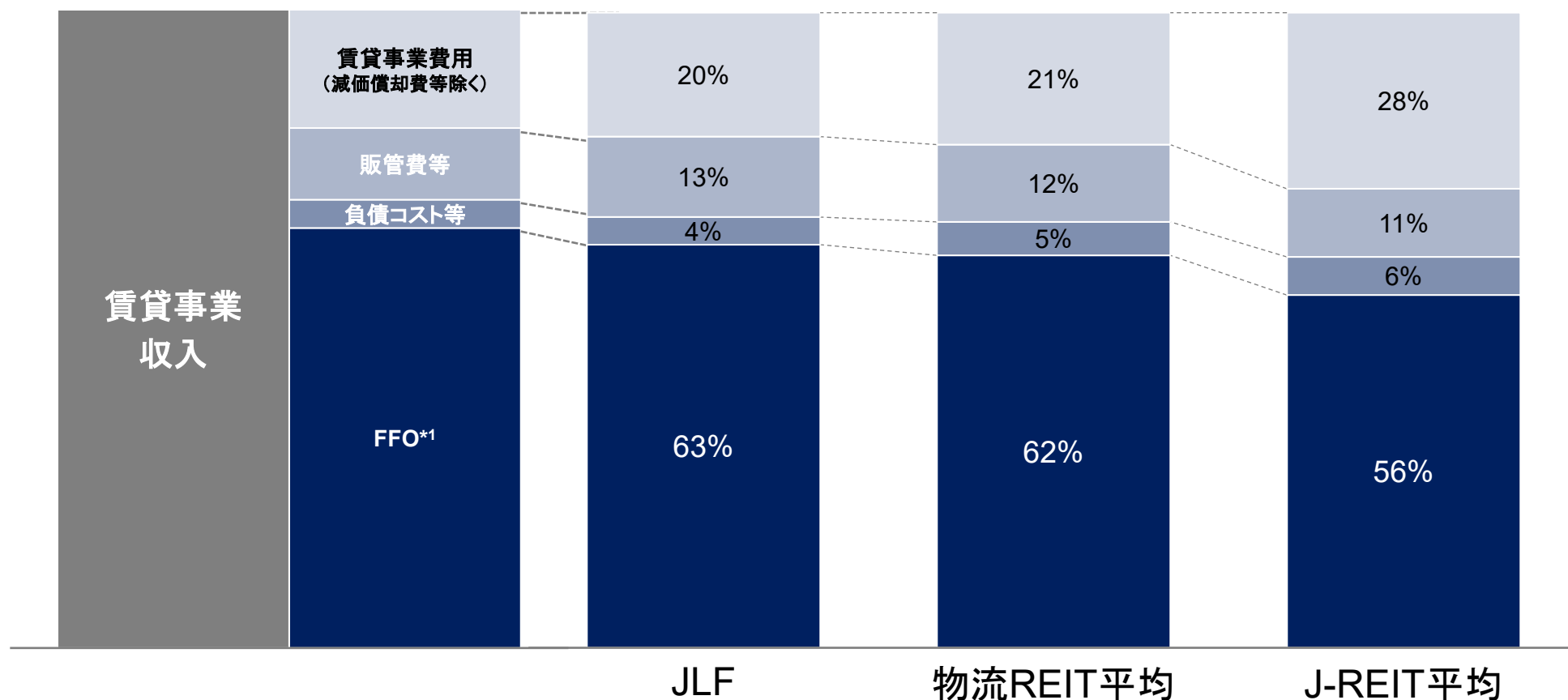
$$\text{DONAV} = \frac{\text{収益性}}{\text{FFOPU}} \times \frac{\text{財務レバレッジ}}{\text{鑑定評価額PU}} \times \frac{\text{配当性向}}{\text{DPU}} \times \frac{\text{FFOPU}}{\text{NAVPU}}$$

他REIT比較

	DONAV	FFO/鑑定評価額	鑑定LTV	FFOペイアウトレシオ
JLF 25/7期(実績)	4.0%	3.1%	28.7%	91.6%
		相対的に高い収益性を確保 ▶ FFOPU成長によって 中長期的に向上を図る	相対的に低位 ▶ LTV余力の活用による DONAV向上余地あり	売却益等により大幅引き上げ ▶ 80~85%を巡航値 としてコントロール
物流REIT平均	4.1%	3.1%	33.3%	90.7%
オフィスREIT平均	4.1%	2.8%	36.5%	91.1%
住宅REIT平均	3.6%	3.0%	36.9%	77.7%

効率的な運用によって相対的に高いマージン率を確保

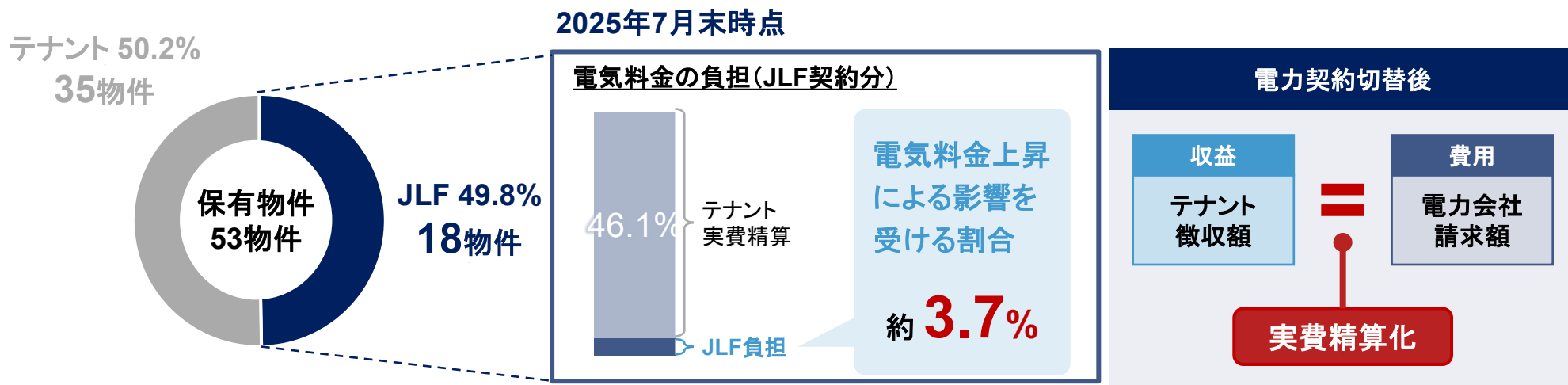
FFOマージン率



*1. FFOは特別損益を考慮しない

インフレ下においても賃貸事業費用の増加は限定的

電力会社との契約者

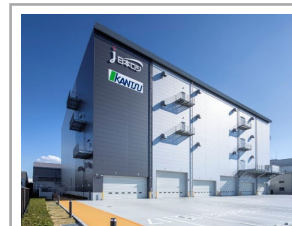


		工事費		
		約4年前	年平均変動率	直近
m単価	LED工事*	100.0	+0.4%	101.5
m単価	外壁工事*	100.0	+2.1%	108.8
参考	建設工事費デフレーター (非住宅鉄骨造)	108.7	+4.5%	129.6

* 約4年前のJLF発注の工事=100として指数化

厳しい取得環境下においても**パイプラインは順調に増加**
ブリッジ機能の活用によって取得時期・規模を調整し、再投資にも活用

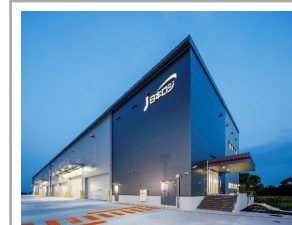
分類	物件名	リース アップ	延床面積	竣工時期	ブリッジ期間
開発案件への関与 事業パートナーとの 協同開発	尼崎	済	13,595㎡	2022年12月竣工済	～2026年4月
	一宮	済	65,348㎡	2023年9月竣工済	～2026年3月
	福岡大刀洗	済	13,118㎡	2023年7月竣工済	～2027年6月
	一宮Ⅱ	済	65,047㎡	2023年11月竣工済	～2029年3月
	加須Ⅱ	-	15,858㎡	2024年3月竣工済	～2028年3月
	成田	済	11,715㎡	2025年1月竣工済	～2028年1月
	四日市	-	29,637㎡	2026年	協議中



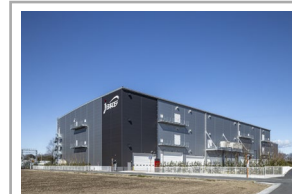
尼崎



一宮



福岡大刀洗



加須Ⅱ

分類	物件名	リースアップ	延床面積	竣工時期	ブリッジ期間
稼働資産の取得	北海道案件	済	非開示	竣工済	～2026年3月
	石狩 (準共有持分45%)	済	21,845㎡	竣工済	～2026年3月
	群馬太田	済	42,325㎡	竣工済	～2027年2月
	成田Ⅱ	済	21,837㎡	竣工済	～2027年12月
	田辺西 New	済	18,024㎡	竣工済	～2028年3月
	川越 New	済	4,400㎡	竣工済	～2028年5月
	小牧Ⅲ (借地権付建物) New	済	35,605㎡	竣工済	～2028年6月
将来のOBR素地の取得	大阪住之江(底地)	済	-	-	～2027年2月
	横浜鳥浜町(底地)	済	-	-	～2027年11月
CRE提案	新木場Ⅲ	済	19,234㎡	竣工済	～2027年3月
	福山	済	8,440㎡	竣工済	～2027年9月
	加須Ⅲ New	済	22,489㎡	竣工済	～2028年3月
	鳥栖 New	済	3,606㎡	竣工済	～2028年3月
スポンサー紹介案件	日高	-	17,188㎡	竣工済	～2027年12月



川越



新木場Ⅲ



福山



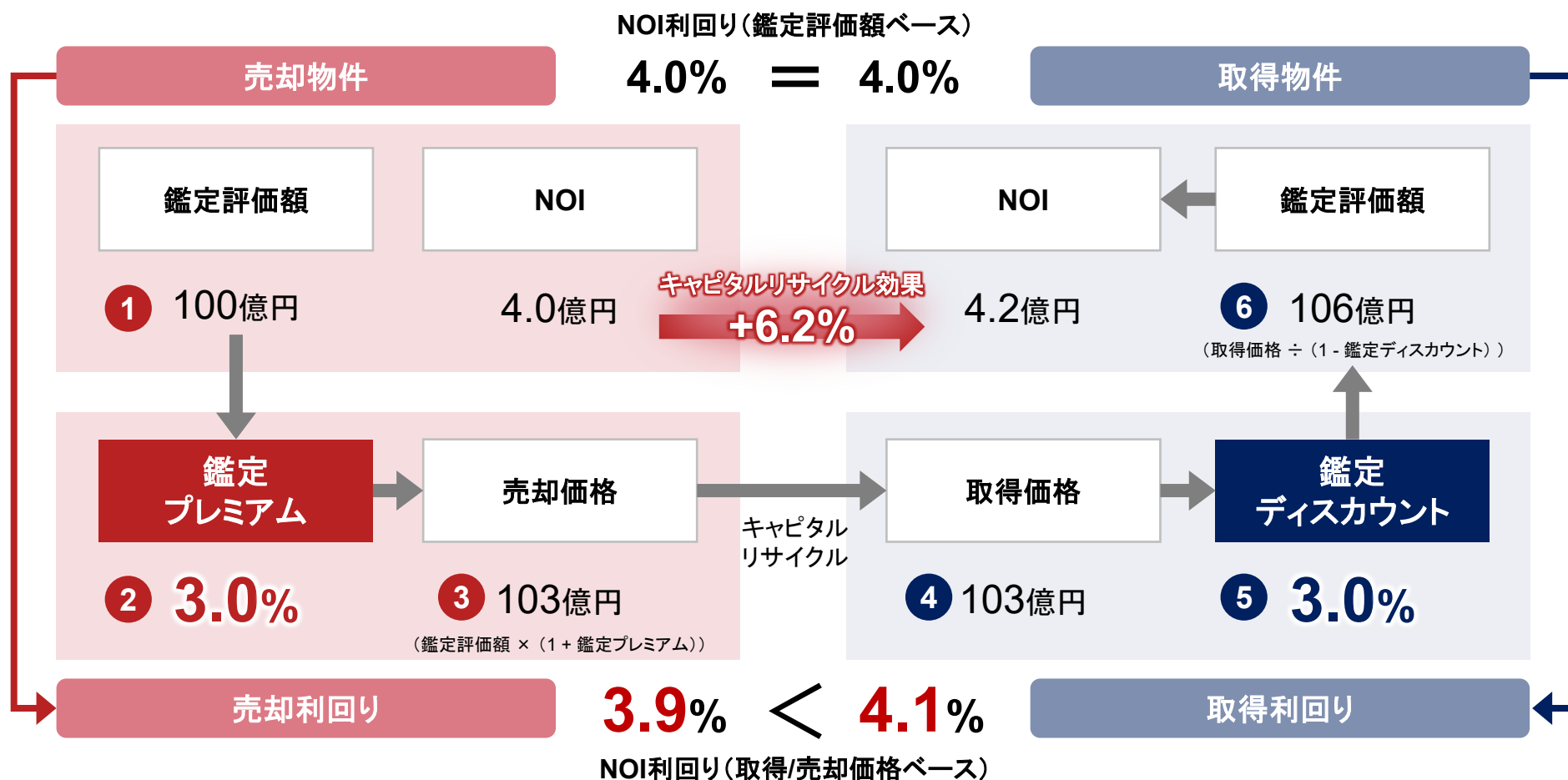
加須Ⅲ



鳥栖

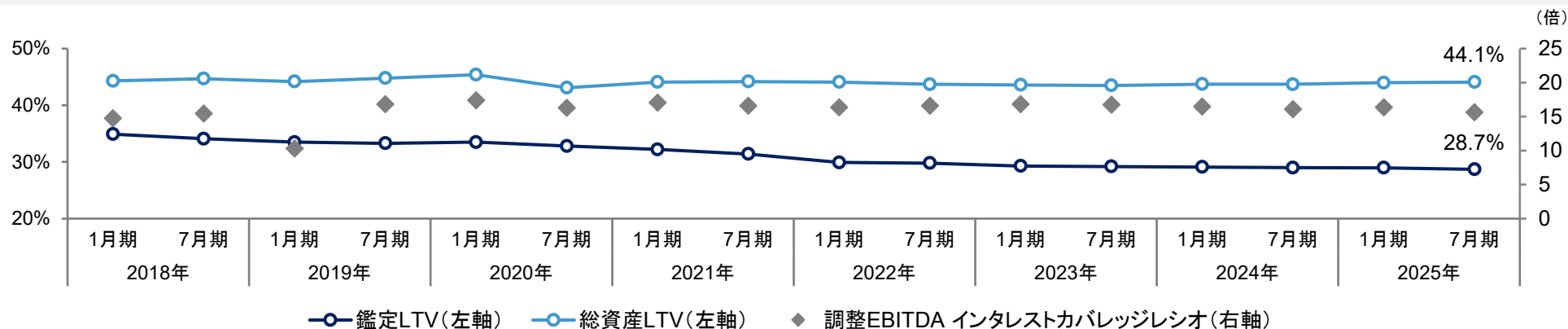
鑑定プレミアムでの売却、鑑定ディスカウントでの取得を実施することで、
ポートフォリオのNOI／FFOPUが向上

シミュレーション：同水準利回りのキャピタルリサイクル



鑑定LTV水準及びインタレストカバレッジレシオ水準については 相対的に優位性を確保

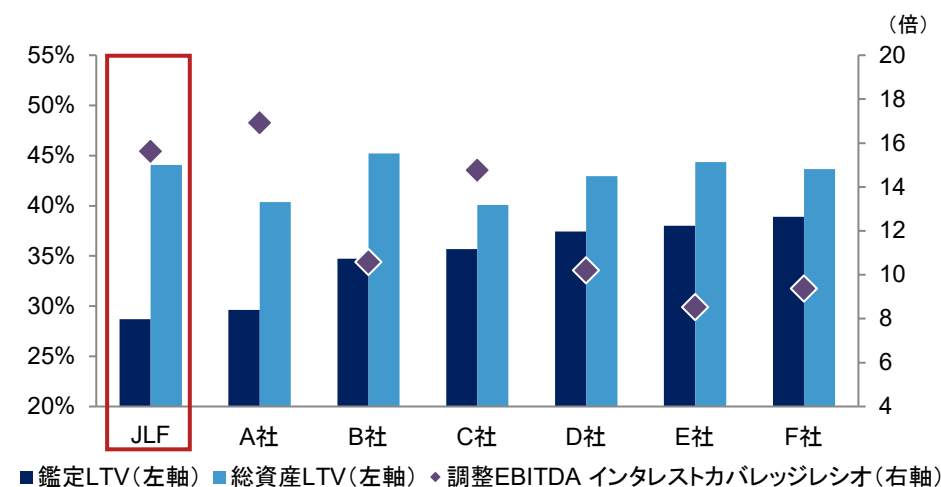
LTV・調整EBITDA インタレストカバレッジレシオの推移



J-REIT比較

	JLF (2025年7月期末)	JLFと同格付以上の 平均(物流REIT除く)
鑑定LTV	28.7%	38.7%
調整EBITDA インタレスト カバレッジレシオ	15.6倍	11.4倍
(参考)総資産LTV	44.1%	46.0%

物流REIT比較



LTV余力の活用にあたっては、 資産価値とキャッシュフローの両面を考慮したリスク管理を実施

不動産価格下落リスクへの対応

✓ バッファを確保したLTV運営

鑑定LTVが40%となる鑑定評価額の変動幅

LTV28.7%→40%	NCF変動率	±0%	-10%	-20%	-30%
-28%					
LTV32%→40%					
-19%					
(参考) LTV38% (J-REIT平均)→40%					
-5%					
	NCF CR				
	3.8%	29%	32%	36%	41%
	4.0%	30%	33%	38%	43%
	4.5%	34%	38%	42%	48%
	5.0%	38%	42%	47%	54%

✓ 「割安な取得」の追求

取得(予定)価格の鑑定評価額に対するディスカウント

取得(予定)物件	6%程度
パイプライン物件	8%程度

✓ 不動産価格動向によっては売却資金による返済

毎期レビューを行い
機動的に対応

売却候補物件
約460億円

金利上昇リスクへの対応

✓ 「金利のある世界」を前提として キャッシュ・フローも意識

調整EBITDA インタレストカバレッジレシオの感応度

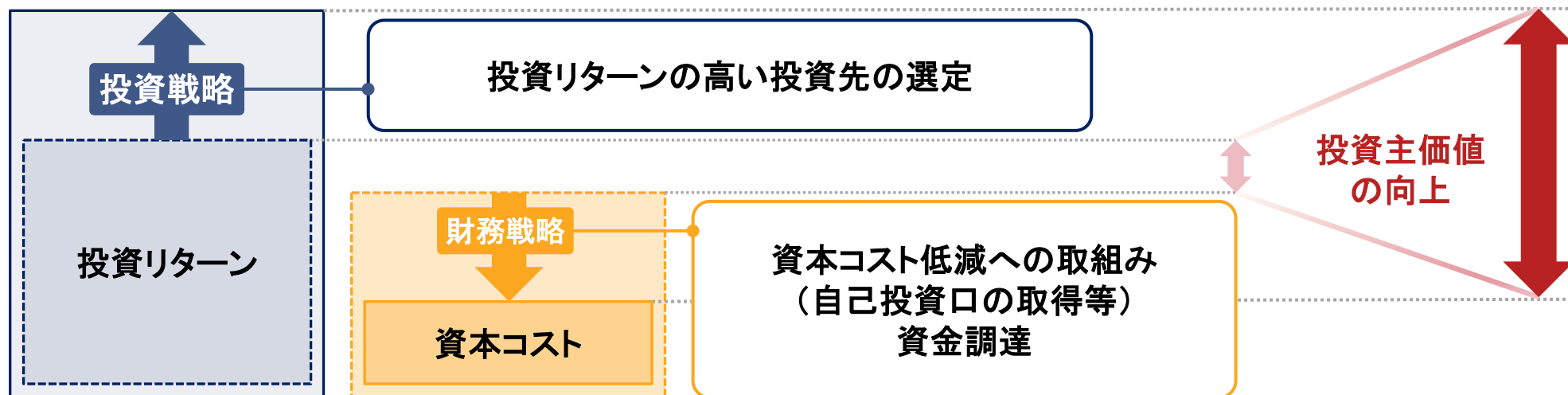
		鑑定LTV水準			
		29%	31%	33%	35%
有利子 負債 平均 コスト	0.7%	15.6	14.5	13.6	12.8
	1.0%	11.5	10.6	10.0	9.4
	1.3%	8.9	8.2	7.7	7.3
	1.6%	7.2	6.7	6.3	5.9

調整EBITDA
インタレストカバレッジレシオ
(2025年7月期)

15.6倍
(期中有利子負債平均コスト
: 0.74%)

投資リターンの高い投資先の選定と**資本コストの低減**を企図した財務戦略を展開
資本コストを上回る投資リターンを得ることで投資主価値の向上を図る

投資・財務戦略のイメージ



公募増資

3つの実施基準を定め、規律を持って実施を検討

1

DPU又はFFOPUの成長

2

NAVPUの成長

3

インプライドCR以上の
利回りでの物件取得

JLFの概要

上場日	2005年5月9日(証券コード:8967)
投資対象	主として物流施設
スポンサー	三井物産(70%)／三井住友信託銀行(20%)／ケネディクス(10%)

資産規模

291,597百万円

物件数

53物件

保有資産の
鑑定評価額

417,230百万円

優良立地、テナント荷物で構成された
競争力の高いポートフォリオ

JLFの3つの特長

質の高いポートフォリオに起因する
豊富な含み益

「事業パートナーとの協同開発」等の
独自の成長戦略

ポートフォリオマップ

首都圏 38 物件



近畿圏 6 物件



中部圏 4 物件



保有
物件数 53 物件

(2025年7月31日時点)

地域区分	物件数	比率	投資方針
首都圏	38	85.0%	50~80%
近畿・中部・九州	12	13.6%	20~40%
その他	3	1.4%	5~10%
合計	53	100%	100%

九州圏
その他 5 物件



● 取得(予定)資産 ● 売却(予定)資産

首都圏

M-2 浦安物流センター	M-15 市川物流センター	M-25 三郷物流センター
M-3 平塚物流センター	M-16 東雲物流センター	M-26 相模原物流センター
M-4 新木場物流センター	M-17 習志野物流センターII ●	M-27 千葉北物流センター
M-5 浦安千鳥物流センター	M-18 市川物流センターII ●	M-28 千葉北物流センターII
M-6 船橋西浦物流センター	M-19 草加物流センター	M-29 浦安千鳥物流センターIII
M-8 川崎物流センター	M-20 辰巳物流センター	M-30 座間物流センター
M-9 習志野物流センター	M-21 柏物流センター	M-31 新木場物流センターII
M-11 八千代物流センター	M-22 武蔵村山物流センター	M-32 横浜町田物流センター
M-12 横浜福浦物流センター	M-23 柏物流センターII	M-34 白井物流センター
M-13 八千代物流センターII	M-24 新子安物流センター	M-35 戸田物流センター

近畿圏

T-1 大東物流センター	T-13 大阪西淀川物流センター
T-2 大阪福崎物流センター	T-14 尼崎物流センター ●
T-4 門真物流センター	T-15 摂津物流センター
T-11 高槻物流センター	

中部圏

T-3 清須物流センター	T-12 愛西物流センター
T-5 小牧物流センター ●	T-16 北名古屋物流センター ●
T-10 春日井物流センター	

九州圏

T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター	T-9 福岡香椎浜物流センター
その他	
O-1 前橋物流センター	O-6 石狩物流センター
O-5 仙台北物流センター	

優良立地、外部環境に左右されにくい安定的なテナント荷物で構成
賃料増額に取り組むことで収益性の向上を図る

ポートフォリオ状況

2025年7月期末稼働率

99.4%

上場来の平均稼働率

98.8%

2026年1月期期中平均稼働率

98.4%

2026年7月期期中平均稼働率

98.1%

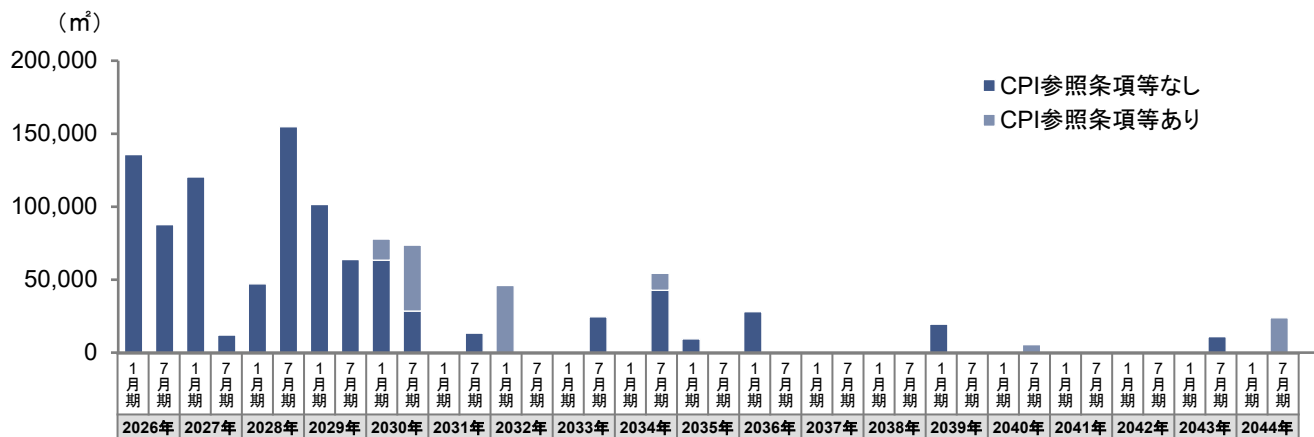
NOI利回り(2025年7月期)

6.4 %

償却後NOI利回り(2025年7月期)

5.0 %

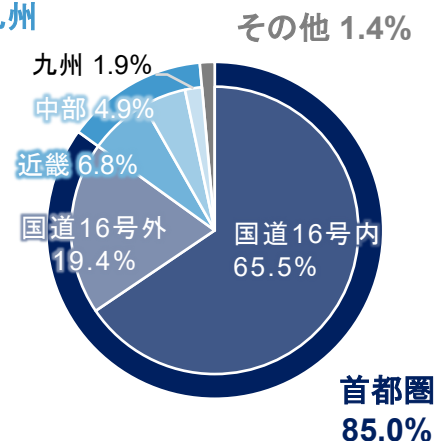
賃貸借契約の満期分散状況(普通借家契約を除く)



エリア別分散状況

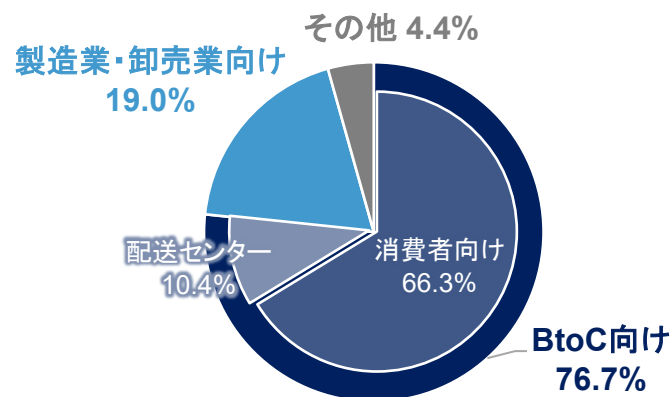
(2025年7月31日時点)

近畿・中部・九州
13.6%



テナントが扱う荷物の分類

(2025年7月31日時点)



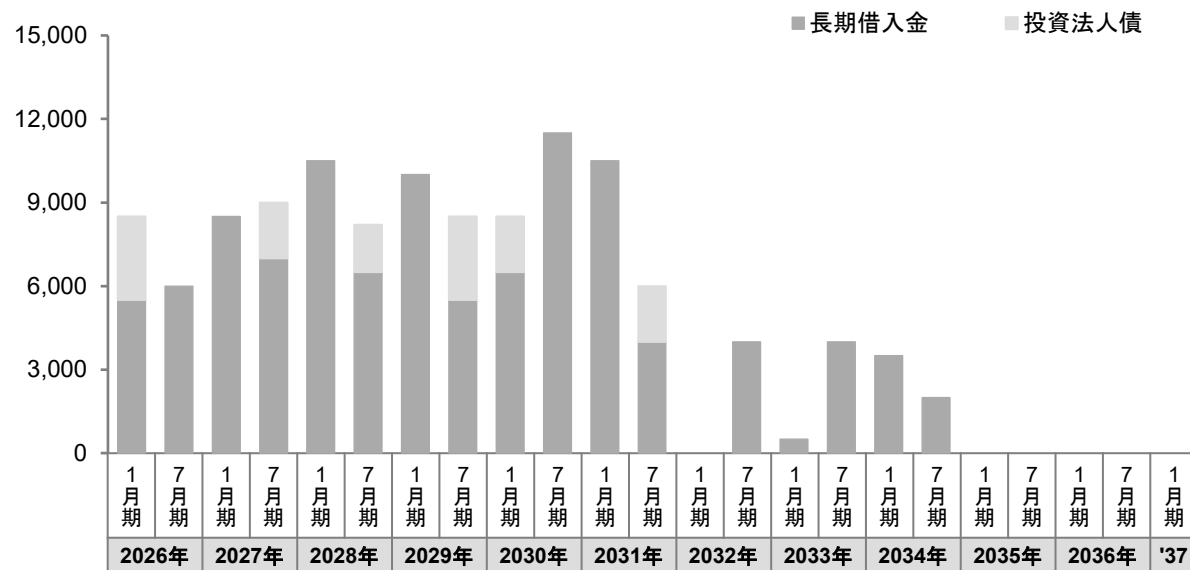
健全な水準でのLTVコントロール等に配慮して安定的な財務基盤の維持に努める
良好なクレジットを背景に多様な金融機関との関係性を構築

(2025年7月31日時点)

有利子負債総額	119,700百万円	有利子負債 平均調達コスト	0.73 %	信用格付	JCR AA (安定的) R&I AA- (安定的)
コミットメントライン 極度額	19,500百万円	有利子負債 平均残存年数	3.5年	LTV	総資産LTV 44.1 % 鑑定LTV 28.7 %

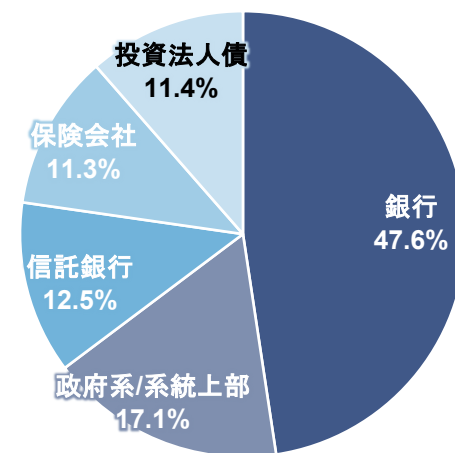
有利子負債の返済(償還)期限の分散状況

(百万円)



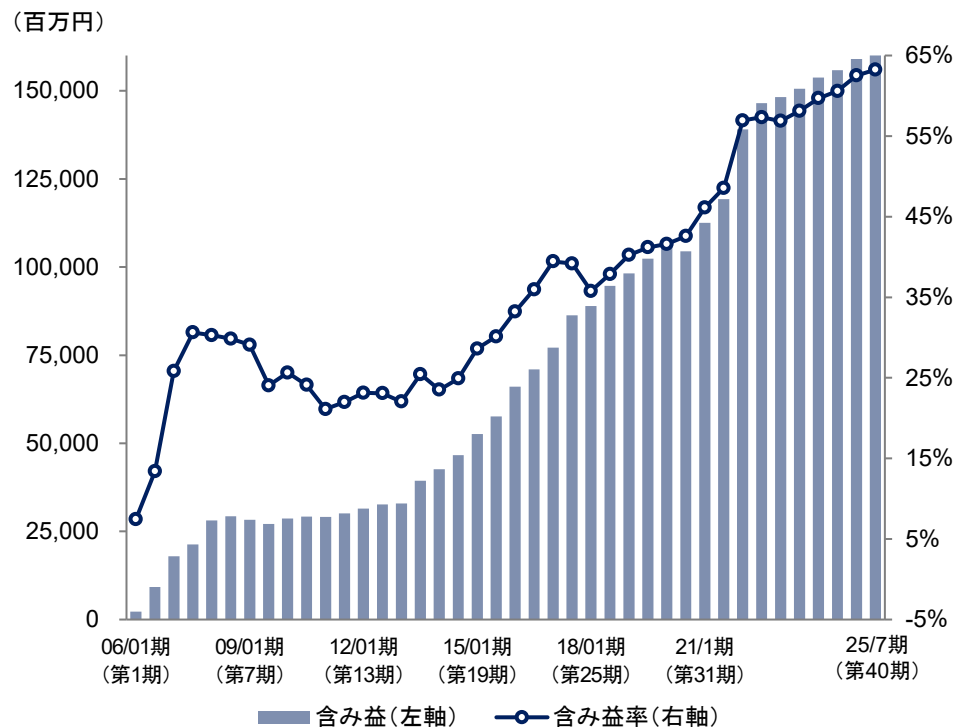
有利子負債調達先

資金調達手法・調達先の多様性



豊富な含み益

J-REITトップクラスの含み益率



J-REITトップクラスの含み益率

JLF

63.2%

(含み益: 1,616億円)

J-REIT平均

27.0%

物流REIT平均

32.9%

環境変化への耐性

含み益がゼロとなる鑑定評価額の下落率
JLF **38.7%** vs. J-REIT平均 21.3%

鑑定LTVが50%となる鑑定評価額の下落率
JLF **42.6%** vs. J-REIT平均 23.4%

含み益とNAV (2025年7月期末時点)

総資産 **2,716億円**



独自の成長戦略(OBR①)

OBRとは

Own Book Redevelopment=投資法人自らが行う保有物件の再開発
→未消化容積率の活用等により、収益力と資産価値の向上を図る

OBRバリューチェーン



OBRの実施基準

優良立地でテナント
ニーズが見込める

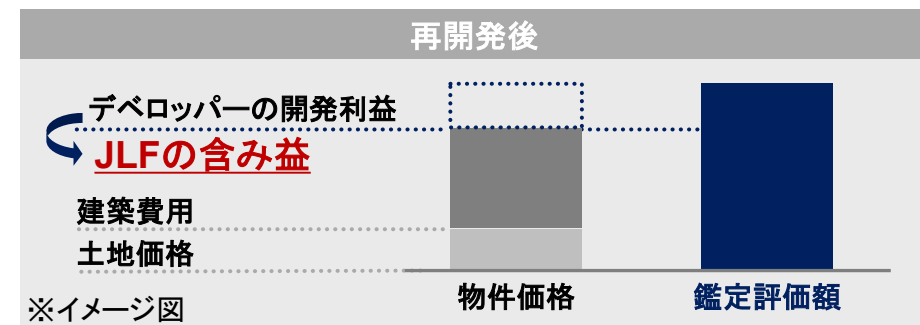
築年数の経過等により
建物簿価が小さい

未消化容積率が
大きい

賃料増額の
ポテンシャルが大きい

取得価格の構造

自ら再開発を行うことにより、
開発利益相当分を含み益として享受



OBRの実績

対象物件					
	大東物流センター	八千代物流センター	清須物流センター	春日井物流センター	浦安物流センター
賃貸可能面積 増加率	+21.7%	+221.6%	+89.0%	+30.3%	+291.7%
OBR後 (実績)NOI利回り	9.8%	6.7%	8.9%	6.6%	7.3%
OBR後 鑑定NCFCR	5.4%	5.2%	4.7%	4.8%	3.8%

OBRのポテンシャル

OBR実施に伴うポートフォリオへの影響も考慮しつつ、最適なタイミングでの実施を検討

- 現時点における**OBRの潜在候補: 7 物件**
- 潜在的な延床面積の増加余地は
約150,000m²(ポートフォリオの**約10%**相当)

潜在候補物件における賃貸借契約の満期

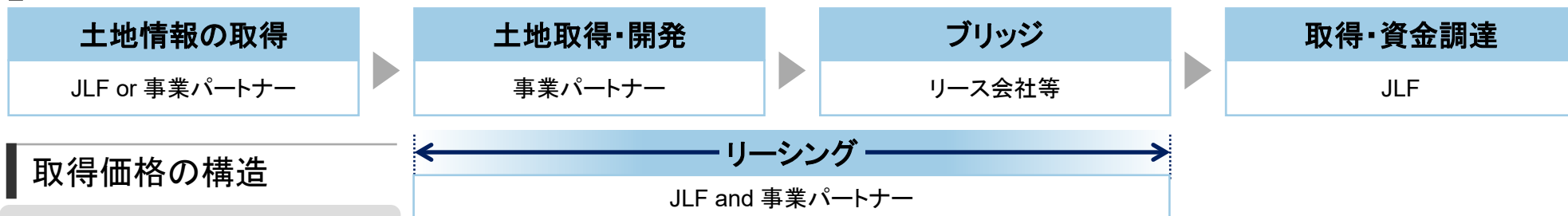
	～2028/7期 (～3年)	～2030/7期 (～5年)	2031/1期～ (5年超)
物件数	3物件	3物件	1物件

独自の成長戦略(事業パートナーとの協同開発)

協同開発の特長

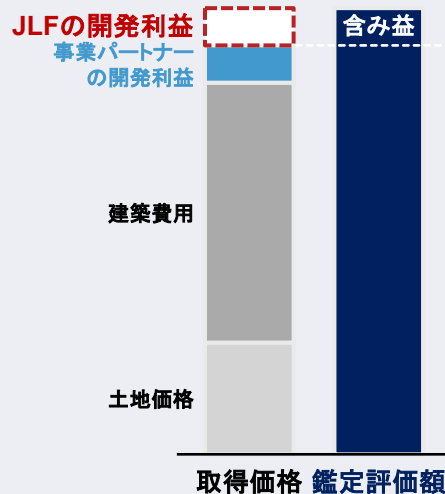
- 開発利益相当額を一部享受できるため、**相対的に高い利回りでの取得が可能**
- 取得する物件のエリア、仕様、テナント、取得時期等を**主体的に選択**することが可能
- 開発期間中の工事費等の**資金拠出なし**

協同開発バリューチェーン



取得価格の構造

優位な利回り確保が可能



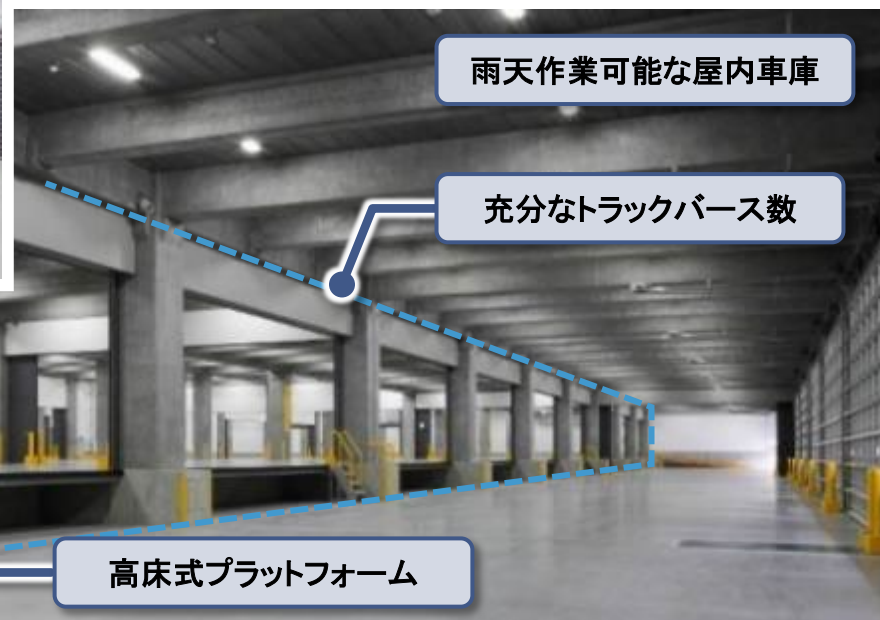
※イメージ図

パートナー	ゼネコン	リース会社	物流会社	物流会社
ソーシング	JLF			テナント
リースング	JLF			(事業決定時テナント決定済)
対象物件	 八千代物流センターⅢ	 白井物流センター	 愛西物流センター	 戸田物流センター
取得時鑑定 NOI利回り	5.9%	6.3%	5.3%	4.7%
取得時鑑定 NCFCR	4.4%	4.7%	4.5%	4.2%

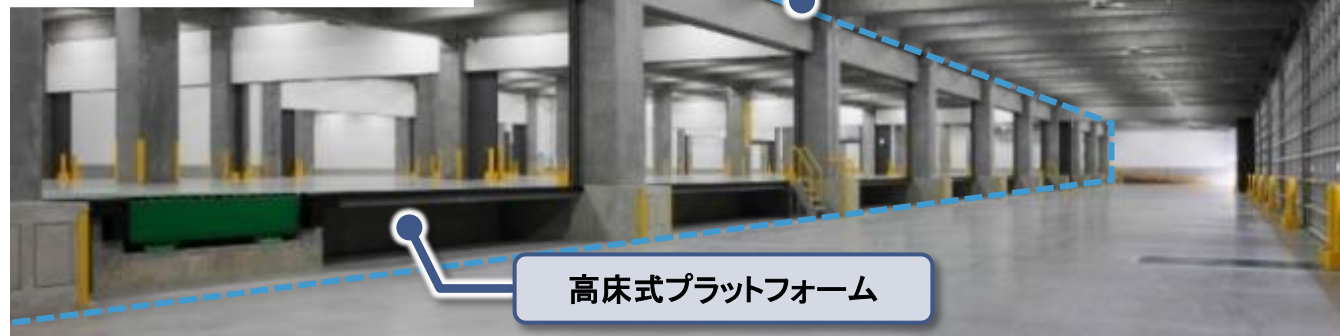
(参考)JLF保有物件の標準スペック



倉庫内



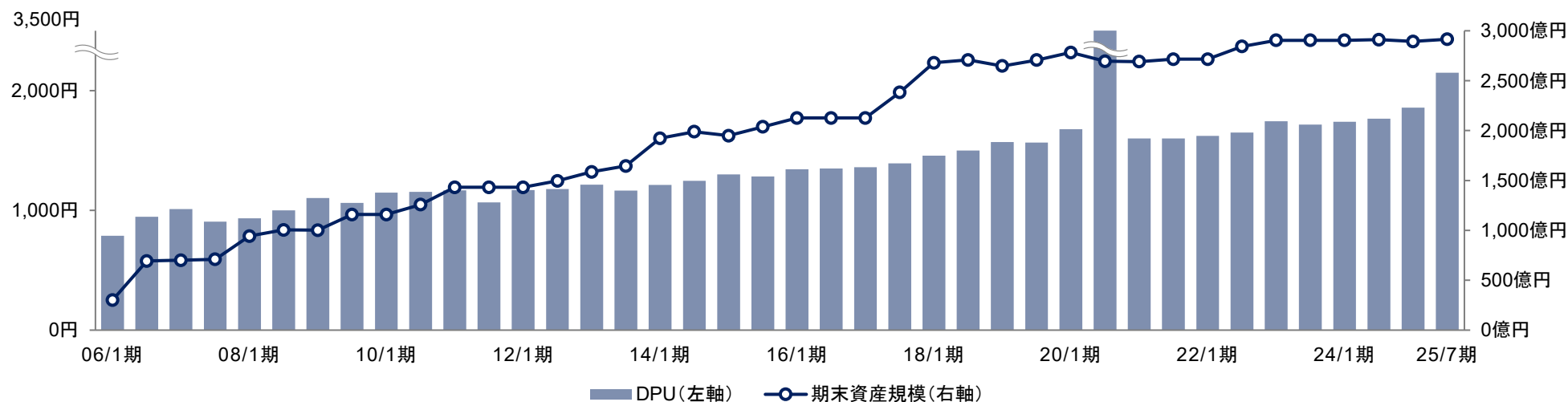
トラックバース



投資口価格と1口当たりNAVの推移



資産規模とDPU実績の推移



P.3

- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。以下同じです。
- 「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。
- 「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。

$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{当期固定資産除却損} + \text{不動産等売却損等} - \text{不動産等売却益等}$$
- 「CAPEX plus」とは、JLFが実施する資本的支出工事のうち、建物及び設備の機能維持や価値保全を目的とするものではなく、付加価値の創出により賃料増額や資産価値の向上を意図して行われるものであり、一定の投資基準に沿って実施の是非が判断されます。

P.6

- JLFは2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年1月期以前の数値は投資口分割考慮後の値を記載しています。以下同じです。
- 「J-REIT平均」は、2025年6月末時点で公表しているJLF以外のJ-REITの直近の決算資料に基づき集計しています。ただし、12か月決算のJ-REIT及び2019年1月以降に上場した又は合併等を行ったJ-REITは含みません。
- 「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に対する各成長戦略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。
- 「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。

$$\text{JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額} \div [\text{各日時点のJLFの投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$
- 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

$$\text{有利子負債の総額} \div \text{鑑定評価額の合計}$$

P.7

- 「FFOペイアウトレシオ」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

$$\text{FFOペイアウトレシオ} = \text{DPU} \div \text{FFOPU}$$
- 分配方針を定めていますが、導管性要件を充たす必要がある場合等には分配方針で定めたFFOペイアウトレシオから乖離する場合があります。
- 2027年1月期以降の「DPUの推移イメージ」については、2025年9月12日時点における目標値であり、実績値については乖離する場合があります。

P.8

- 「スポンサーの直営業率」は、2023年1月期以降にJLFが締結した定期借家契約のうち三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社が媒介業務を行った契約の面積割合を集計しています。ただし、賃貸借契約開始日時点において売却している物件に係る契約、及び準共有物件で準共有者関連企業がリーシングマネジメント業務を受託している物件に係る契約は除いて集計しています。
- 「国道16号内側全体」及び「圏央道エリア」の市場空室率は、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、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。
- 「賃貸事業費用(減価償却費等除く)の内訳」は、2025年1月期及び2025年7月期の賃貸事業費用から減価償却費及び固定資産除却損を控除した実績値合計に占める各科目の割合を示しています。

P.9

- 「ROI」は、以下の計算式で算出されます。

$$(\text{CAPEX plus投資後のNOI} - \text{CAPEX plus投資前のNOI}) \div \text{CAPEX plus投資額}$$

P.10

- 「3年以内の契約満期比率」は、定期借家契約のうち2025年8月1日時点において有効かつ3年以内に満期が到来する契約にかかる賃貸面積の割合を算出しています。以下同じです。
- 「CPI参照条項等」とは、消費者物価指数(生鮮食品を除く)を参照して賃料改定又は賃料改定に係る協議を行う旨が定められている賃貸借契約をいいます。
- 「3年以内のCPI参照条項等更改到来比率」は、定期借家契約のうち2025年8月1日時点において有効かつ3年以内にCPI参照条項等によって賃料改定又は賃料改定に係る協議の時期が到来する契約にかかる賃貸面積の割合を算出しています。
- 「2023年1月期以降に締結した契約の割合」は、2022年8月1日から2025年9月12日までの間に締結した賃貸借契約における契約期間及びCPI参照条項等について、面積ベースで算出しています。また、「期間5年超におけるCPI参照条項等の導入成功率」は同期間に締結した契約期間が5年超の契約のうち、CPI参照条項が導入された契約の割合を面積ベースで算出しています。
- 「CPI参照条項等導入件数」は2025年9月12日時点で締結されている当該契約の件数です。

P.11

- 「売却候補物件: 約460億円」は、2025年9月12日時点でJLFが売却候補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については含めていません。以下同じです。

P.12

- 「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。
- 「ポートフォリオのNOI利回り」は2025年7月期末時点の保有物件を対象として以下の計算式にて算出しています。

$$\text{ポートフォリオのNOI利回り} = \frac{\text{鑑定NOIの合計}}{\text{鑑定評価額の合計}}$$
- 「パイプラインのNOI利回り」は「尼崎」、「一宮」、「福岡大刀洗」、「一宮Ⅱ」、「加須Ⅱ」、「成田」、「北海道案件」、「石狩(準共有持分45%)」、「群馬太田」、「成田Ⅱ」、「田辺西」、「川越」、「小牧Ⅲ(借地権付建物)」、「福山」、「加須Ⅲ」、「鳥栖」及び「日高」を対象として以下の計算式にて算出しています。

$$\text{パイプラインのNOI利回り} = \frac{\text{鑑定NOIの合計}}{\text{現時点の想定取得価格の合計}}$$

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。以下同じです。
- 「物件売却を行っているJ-REITのAFFOペイアウトレシオ比較」については、JLF以外のJ-REITのうち、2025年6月末時点で決算情報が公表されている直近の決算期において物件売却を行っているJ-REITを比較の対象とし、2025年6月末時点で公表されている直近の決算資料に基づき集計しています。本グラフのうち「物流REIT平均」は、物流REIT(CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三菱地所物流リート投資法人及びラサールロジポート投資法人を指します。以下同じです。)を対象とし、「J-REIT平均」は、JLF以外のJ-REITの直近の決算資料に基づき集計しています。ただし、12か月決算のJ-REIT及び直近決算において合併等を行ったJ-REITは含みません。以下同じです。

P.13

- 「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9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。

$$\text{取得物件賃料ギャップ} = (\text{市場賃料} - \text{現行賃料}) \div \text{現行賃料}$$

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.14

- 第1回～第5回の「発行済投資口数に対する割合」は各回の自己投資口取得実施前における発行済投資口数に対する取得総口数の割合を示しています。合計については、取得総口数の合計を各回の自己投資口取得実施前における発行済投資口数の平均値で除して算出しています。

P.15

- 「OBR」とは、“Own Book Redevelopment”の略であり、JLFが保有する物件をJLF自ら再開発することをいいます。「再開発」とは、JLFが保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地にJLFが新たに建物を作る行為（JLFが建設会社等と協同し、建設会社等がJLFが保有する土地に新たに建物を作って、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。）をいいます。以下同じです。
- 「協同開発」（以下「事業パートナーとの協同開発」といいます。）とは、JLFが物流施設の開発に初期段階から関与することで、不動産売買市場での入札による取得に比して割安な価格で物流施設を取得することを目的とした取組みをいいます。以下同じです。
- 「直近物流REITの取得」は、2024年1月1日から2025年7月31日までの間に物流REITが取得した物流施設の公表資料を参照し、取得価格ベースで加重平均して算出しています。JLFの取得物流施設は除いて算出しています。
- 「市場取引利回り対比」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{鑑定NOI利回り} - \text{鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回り}$$
- 「鑑定ディスカウント」は、鑑定評価額と比較した取得価格のディスカウントを示しており、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{鑑定ディスカウント} = (\text{鑑定評価額} - \text{取得(予定)価格}) \div \text{鑑定評価額}$$

P.16

- 「有利子負債平均調達年限」は、JLFの有利子負債に係る契約に規定する調達年限を調達金額で加重平均して計算しています。
- 「有利子負債平均残存年数」は、JLFの有利子負債に係る契約に規定する返済（償還）期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。以下同じです。
- 「有利子負債平均コスト」は、各時点におけるJLFの有利子負債に係る適用金利に年率換算して按分したアップフロントフィー及び投資法人債発行費用等の費用を加え、調達金額で加重平均したものをいいます。以下同じです。
- 「固定金利比率」は、有利子負債のうち、支払金利が固定化されているもの（金利スワップ取引を用いて固定化されたものを含みます。）の比率です。
- 「J-REIT」の「有利子負債平均残存年数」、「有利子負債平均コスト」及び「固定金利比率」は、みずほ証券株式会社が公表している「J-REITファイナンスモニター（23年7月）及び（25年7月）」に基づくものです。
- 「TONA SWAP（10年物）」は、RefinitivスクリーンTAFX9154ページに表示されるスワップレート（TONAスワップ）の10年物オファード・レートの数値を参照しています。
- 「10年国債利回り」は、RefinitivスクリーンJP10YT=RRページに表示されるアスク・レートの数値を参照しています。
- 「FFOPUへのインパクト」のうち「物流REIT平均」については、物流REITが2025年6月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。「オフィスREIT平均」は、オフィスREIT（いちごオフィスリート投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、大和証券オフィス投資法人、日本ビルファンド投資法人、森ヒルズリート投資法人及びOneリート投資法人を指します。以下同じです。）が2025年6月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。また、「住宅REIT平均」は、住宅REIT（アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スターツプロシード投資法人及び三井不動産アコモデーションファンド投資法人を指します。以下同じです。）が2025年6月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。

P.17

- 「FFOPU成長への寄与」は、鑑定LTVが32%～35%の範囲で借入金を活用して物流施設を取得した場合における、1口当たりFFOの増加額を示しています。本試算は一定の前提条件に基づいており、市場環境やその他の外的要因の変化により、数値が変動する可能性があります。
- 「鑑定LTV」について、2025年6月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。
- 「直近のJ-REITの取得NOI利回り」は、2024年1月1日～2025年7月31日に物流REIT、オフィスREIT及び住宅REITが取得した物件の公表資料を参照し、取得価格ベースで加重平均して算出しています。
- 「調整EBITDA インタレストカバレッジレシオ」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。

$$\text{調整EBITDAインタレストカバレッジレシオ} = (\text{営業利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} \pm \text{不動産等売却損益等}) \div (\text{支払利息} + \text{融資関連費用} + \text{投資法人債利息} + \text{投資法人債発行費償却})$$

P.19

- ・「上場来の平均稼働率」は、JLFの2006年1月期から2025年7月期の各期末の稼働率を単純平均して算出しています。以下同じです。
- ・「期中平均稼働率」は、JLFの2025年7月期における各月末時点の稼働率を単純平均して算出しています。
- ・「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2025年7月期のNOI及び償却後NOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を期末帳簿価額で除して算出しています。
- ・「賃貸借契約平均残存年数」は、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃料ベースで加重平均した期間を示しています。
- ・「BPU」とは、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額をいいます。
- ・「ROE」とは、「自己資本利益率」のことで、以下の計算式で算出されます。

$$ROE = \text{当期純利益 (年換算)} \div ((\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2)$$
- ・「取得余力」は、2025年7月期末時点の鑑定評価額をベースに、記載の「鑑定LTV」に達するまで有利子負債を調達して同額の鑑定評価額の不動産等を取得したと仮定した場合の当該有利子負債総額から、2025年7月期末時点の有利子負債残高を控除した数値を記載しています。
- ・「信用格付」については、2025年9月12日現在の格付を記載しており、今後変更が生じる可能性があります。

P.20-22

- ・本予想は一定条件の下に算出した2025年9月12日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

P.25

- ・「不動産投資家期待利回り／10年国債利回り」のグラフは、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、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。
- ・「物販系EC市場規模／小売事業に占めるEC化率(日本・米国)の推移」のグラフは、経済産業省及びアメリカ合衆国国勢調査局のデータをもとに、資産運用会社が作成したものです。
- ・「J-REIT保有物件／マクロ統計空室率(オフィス・物流施設)」のグラフは、一般社団法人不動産証券化協会がAJPI-J-REITとして公表しているJ-REITの公表資料、シービーアールイー株式会社が行った調査、及び三鬼商事株式会社の公表資料より資産運用会社が作成したものです。

P.26

- ・「物流施設の需給バランス」の各グラフは、JLF及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した四大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏、九州圏)における中大型賃貸用物流施設の新規需要面積、新規供給面積及び稼働率の推移を示したものです。ただし、九州圏の供給予想は大型賃貸用物流施設の新規供給面積予想を示しています。
- ・「エリア別のテナント需要」の各グラフは、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、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。

P.29

- ・「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6月末時点で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。
- ・「JLFポートフォリオの状況」は、2025年7月末時点のポートフォリオデータに基づくものです。

P.30

- ・「テナント企業の拠点戦略」のグラフは、シービーアールイー株式会社が2025年3月に自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業に対して行った調査レポート「物流施設利用に関するテナント調査 2025」に基づくものです。
- ・「物流コストの内訳」のグラフは、日本ロジスティクスシステム協会が荷主企業を対象に行った「物流コスト調査報告書」に基づくものです。
- ・「市場賃料と道路貨物輸送価格指数」のグラフの「道路貨物輸送物価指数」及び「CSPI総平均」は日本銀行調査統計局が公表している「企業向けサービス価格指数」に基づき資産運用会社が作成し、「全国賃料指数」はJLF及び資産運用会社の依頼に基づき、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。「全国賃料指数」については2012年12月時点で「道路貨物輸送指数」と一致するように指数化しています。

P.32

- 「DONAV」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
実績(予想)DPU×2÷NAVPU
- 「分配金要求利回り」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
予想2期分の1口当たり分配金÷投資口価格
- 「NAV倍率」とは、投資口価格をNAVPUで除した値をいいます。
- 「NAVPU」(以下「1口当たりNAV」)ということがあります。)とは、保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価値に基づく1口当たり純資産額とは異なります。NAVは以下の計算式で算出されます。以下同じです。
NAV＝貸借対照表上の純資産額－分配金総額＋鑑定評価額の合計－保有資産に係る帳簿価額の合計

P.34

- 「FFOマージン率」は賃貸事業収入に占める費用・FFO(特別損益を除く)の割合を示しています。JLFについて、2025年7月期末時点の数値を記載しています。
- 「賃貸事業収入」は、以下の計算式にて算出しています。
営業収益－不動産等売却益
- 「賃貸事業費用(減価償却費等除く)」は、以下の計算式にて算出しています。
賃貸事業費用－減価償却費－固定資産除却損
- 「販管費等」は、以下の計算式にて算出しています。
営業費用－賃貸事業費用
- 「負債コスト等」は、以下の計算式にて算出しています。
営業外費用－営業外収益

P.35

- 「電力会社との契約者」及び「電気料金の負担」の割合は、建築基準法上の延床面積ベースにて算出しています。なお、「電気料金の負担(JLF契約分)」について、2025年7月期末時点でJLFが電気料金を実質的に負担している区画の建築基準法上の延床面積を「JLF負担」と区分しています。
- 「工事費」のうち「LED工事」は、2019年7月期～2020年7月期に実施した工事と2023年1月期～2025年7月期に実施した工事に係る費用(資本的支出及び修繕費)の㎡あたり単価を比較しており、経過年数を4年として年平均増加率を算出しています。
- 「外壁工事」は、2019年7月期～2020年7月期に実施した工事と2025年1月期～2025年7月期に実施した工事に係る費用(資本的支出及び修繕費)の㎡あたり単価を比較しており、経過年数を4年として年平均増加率を算出しています。
- 「建設工事費デフレーター(非住宅鉄骨造)」は、国土交通省が公表している建設工事に関連する名目工事費を基準年度の実質額に変換する指標です。2020年度と2024年度(暫定値)を比較しています。

P.36-37

- 「ブリッジ機能」(以下「ブリッジ」ということがあります。))とは、JLFによるフォワード・コミットメント(以下「FC」ということがあります。))、又はJLFが将来的に取得を希望する物件について、リース会社等で保有し、JLFがリース会社等より優先交渉権を取得する仕組みをいいます。JLFは一定の要件のもと任意のタイミングで当該優先交渉権等を行使することで対象物件の取得を企図します。以下同じです。
- 「尼崎」について、JLFはリコーリース株式会社との間で売買契約を締結しており、当該売買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。JLFによる取得予定日は、2026年4月2日までの期日でJLFが指定した日とされています。
- 「一宮」、「福岡大刀洗」、「一宮Ⅱ」、「加須Ⅱ」、「成田」、「四日市」、「北海道案件」、「石狩(準共有持分45%)」、「群馬太田」、「成田Ⅱ」、「田辺西」、「川越」、「小牧Ⅲ(借地権付建物)」、「大阪住之江(底地)」、「横浜鳥浜町(底地)」、「新木場Ⅲ」、「福山」、「加須Ⅲ」、「鳥栖」及び「日高」について、2025年9月12日現在、JLFが取得する具体的な予定はありません。
- 「ブリッジ期間」とは、JLFがFCにより対象物件の取得が可能な期間、又はJLFが優先交渉権の行使等により対象物件の取得が可能な期間をいいます。なお、JLFが優先交渉権を取得している物件については、JLFとリース会社等との間で対象物件に係る売買契約が締結されることが保証されるものではありません。

P.38

- ・ 当ページはキャピタルリサイクルのイメージを表しており、実際の取引とは異なります。
- ・ 「NOI利回り(鑑定評価額ベース)」はNOIを鑑定評価額で除して算出しています。
- ・ 「NOI利回り(売却価格ベース)」は、売却物件のNOIを売却価格で除して算出しています。
- ・ 「NOI利回り(取得価格ベース)」は、取得物件のNOIを取得価格で除して算出しています。

P.39

- ・ 「総資産LTV」は、以下の計算式により求められます。
「総資産LTV」= 有利子負債の総額 ÷ 貸借対照表上の総資産額
- ・ 「JLFと同格付以上の平均(物流REIT除く)」は、株式会社日本格付研究所の長期発行体格付がAA又は株式会社格付投資情報センターの発行体格付がAA-のJ-REIT(物流REITを除く)よりも高い銘柄を対象として、2025年8月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。

P.43

- ・ 「スポンサー」の各比率はJLFの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への出資比率を示しています。なお、「三井物産(70%)」については、三井物産株式会社の100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の出資比率を記載しています。

P.44

- ・ 「地域区分別の比率」は、2025年7月31日時点の取得価格ベースで算出しています。

P.45

- ・ 「テナントが扱う荷物の分類」について、荷物の積替えや仕分けを主な用途としている施設については「配送センター」に分類しています。
- ・ 「賃貸借契約の満期分散状況(普通借家契約を除く)」のグラフは、2025年8月1日時点で作成しています。

P.46

- ・ 「有利子負債の返済(償還)期限の分散状況」及び「有利子負債調達先」のグラフは、2025年7月31日時点で作成しています。

P.47

- ・ JLFの含み益及び含み益率は2025年7月期末時点の数値を記載しています。また、「J-REIT平均」及び「物流REIT平均」は2025年6月末時点で公表されているJLF以外の物流REITの直近の決算資料に基づき含み益率を算出し、帳簿価額で加重平均しています。

P.49

- ・ 「OBR後(実績)NOI利回り」は以下の計算式にて算出しています。

$$(\text{実績})\text{NOI利回り} = \text{OBR実施後の実績NOI} \times (\text{年換算}) \div \text{期末帳簿価格}$$
- ・ 「OBR実施後の実績NOI」は巡航期の実績を用いています。
- ・ 「OBR後鑑定NCFCR」はOBR実施後の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いています。
- ・ 「OBRの潜在候補」とは、JLF保有物件のうち、既存建物を解体、除却し、法定容積率上限の面積で新建物を建築した場合の収益性及び投資効果等について、資産運用会社による検証の結果、一定以上の投資効果が見込まれると判断される資産をいいます。2025年9月12日現在、将来の再開発を決定したものではありません。
- ・ 「OBRの潜在候補: 7物件」は、現時点でJLFがOBRの潜在候補と考える物件の総数であり、将来の再開発を決定したものではありません。なお、7物件のうち1物件についてはテナントとの間で普通建物賃貸借契約が締結されています。「潜在的な延床面積の増加余地」とは、上記検証によって増加が見込まれる延床面積及び当該面積の2025年9月12日現在、JLFが保有する物件の延床面積の合計に対する比率をいいます。当該比率は、法定容積率の上限となる規模の建物を建設した場合の推計値であり、実際にOBRを実施した場合の床面積と一致するものではありません。
- ・ 潜在候補物件における賃貸借契約の満期については、潜在候補物件に入居するテナントとの間で締結する2025年9月12日時点で有効な賃貸借契約の満期をもとに記載しています。

P.50

- 「取得時鑑定NOI利回り」は、取得決定時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。
- 「取得時鑑定NCFCR」は取得決定時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いています。

P.51

- 本ページの写真はイメージであり、JLFの保有物件のすべてが標準スペックを備えているものではありません。

P.52

- 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。また、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っており、分割による影響を調整した各期末時点における投資口価格、1口当たりNAV及び実績DPUを記載しています。2006年1月期のDPUは、実績値を15で除した金額を実質的な運用期間268日で除した後に、半年分である計算期間182.5日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています。

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/一般社団法人投資信託協会会員)

