

2025年1月16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 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

2025年7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、2024年9月11日に公表した2025年7月期（第40期：2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想、及び2024年12月26日に公表した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. 2025年7月期（第40期）（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正内容

	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 10,204	百万円 5,237	百万円 4,797	百万円 4,796	円 1,834	円 0	口 2,792,100
今回修正予想 (B)	百万円 10,914	百万円 5,938	百万円 5,495	百万円 5,494	円 2,150	円 0	口 2,762,163
増減額 (B - A)	百万円 +710	百万円 +700	百万円 +698	百万円 +698	円 +316	円 0	口 △29,937
増減率 (B - A) / A	% +7.0	% +13.4	% +14.6	% +14.6	% +17.2	% -	% △1.1

(参考) 1口当たり予想当期純利益 1,989円（前回発表時は5,716円 ※投資口分割考慮前）

(注1) 2024年12月26日開催の役員会において、2025年2月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合で投資口の分割を行うことを決定しています。

(注2) 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3) 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、2025年1月16日付「交換による国内不動産信託受益権の取得・譲渡及び国内不動産信託受益権の取得並びにそれらに伴う運用資産の貸借の解消及び開始に関するお知らせ」にて公表したとおり、2025年1月16日において、交換により不動産信託受益権である「市川物流センターⅡ（準共有持分90%）」を5回にわたって譲渡し、不動産信託受益権である「北名古屋物流センター」及び不動産信託受益権である「船橋西浦物流センターⅢ」をそれぞれ2回、3回にわたって取得すること（以下「本交換」といいます。）並びに不動産信託受益権である「習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）」を追加取得することを決定しました。

これに伴い、本投資法人が2024年9月11日付「2024年7月期 決算短信（REIT）」にて公表した2025年7月期の運用状況の予想及び2024年12月26日付「投資口の分割、規約の一部変更及び1口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」にて公表した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/>

【別紙 1】
2025年7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	・ 2025年7月期：2025年2月1日～2025年7月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人が保有する 52 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。 <ul style="list-style-type: none"> 2025年2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 2025年2月3日 北名古屋物流センター（準共有持分 50%）の交換による取得 2025年2月3日 習志野物流センターⅡ（準共有持分 10%）の追加取得 ・ その他に 2025年7月期末までの間に物件の取得及び売却がなく、信託受益権売買契約を締結している尼崎物流センターの取得が行われないことも前提としています。2025年7月期末の保有物件数の前提は 53 物件です。 ・ 尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約は、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。なお、本物件の取得予定日は未定ですが、2026年4月2日までの期日で本投資法人が指定した日となる予定です。 ・ 本交換のうち、北名古屋物流センターの2回目の交換による取得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 2025年8月1日です。 ・ 本交換のうち、船橋西浦物流センターⅢの交換による取得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1回交換（取得）予定日は 2026年2月2日、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"> ・ 本投資法人は、2025年1月6日付「自己の投資口の取得状況及び取得終了並びに消却に関するお知らせ」にて公表したとおり、2024年9月11日開催の本投資法人役員会の決議に基づき、取得した全ての自己の投資口を 2025年1月31日に消却することを予定しています。また、2024年12月26日付「投資口の分割、規約の一部変更及び1口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」にて公表したとおり、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予定しています。 ・ 2025年7月期の予想期末発行済投資口数は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数 930,700口から、消却予定である取得した全ての自己の投資口数 9,979口を控除した 920,721口に、投資口の分割による増加投資口数 1,841,442口を加算した発行済投資口の総口数 2,762,163口を前提としています。 ・ 上記の他に 2025年7月期末まで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"> ・ 本書の日付現在の有利子負債残高である 119,700百万円のうち、本書の日付以降、2025年7月期に 6,500百万円の借入金の返済期限が到来しますが、借入金等により返済を行うことを前提としています。 ・ 2025年2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%）と北名古屋物流センター（準共有持分 50%）の交換に伴う差金の支払い及び習志野物流センターⅡ（準共有持分 10%）の追加取得については、手許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。 ・ 2025年7月期末時点における有利子負債残高は 119,700百万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、本書の日付現在有効な賃貸借契約等（ただし、北名古屋物流センター（準共有持分 50%）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。 ・ 市川物流センターⅡ（準共有持分 18%）と北名古屋物流センター（準共有持分 50%）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。この結果、市川物流センターⅡ（準共有持分 18%）の譲渡に伴う不動産等売却益として 782百万円を見込んでいます。

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。2025年2月3日に取得予定の北名古屋物流センター（準共有持分50%）及び習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は16百万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="0" data-bbox="411 443 997 712"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">2025年7月期</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td style="text-align: right;">890百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td style="text-align: right;">218百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td style="text-align: right;">1,843百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損：</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td style="text-align: right;">484百万円</td> </tr> </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、1,017百万円を見込んでいます。 	2025年7月期		公租公課：	890百万円	外注委託費：	310百万円	修繕費：	218百万円	減価償却費：	1,843百万円	固定資産除却損：	7百万円	その他賃貸事業費用：	484百万円
2025年7月期															
公租公課：	890百万円														
外注委託費：	310百万円														
修繕費：	218百万円														
減価償却費：	1,843百万円														
固定資産除却損：	7百万円														
その他賃貸事業費用：	484百万円														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用は、443百万円を見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等については、394百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として39百万円を見込んでいます。 														
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。 1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,495百万円に加え、本交換による市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴い、買替特例圧縮積立金の一部（443百万円）を取り崩して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、現時点で行う予定はありません。 														
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。 														