



日本ロジスティクスファンド投資法人

本日公表のプレスリリースに関する 補足説明資料

「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」

「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」

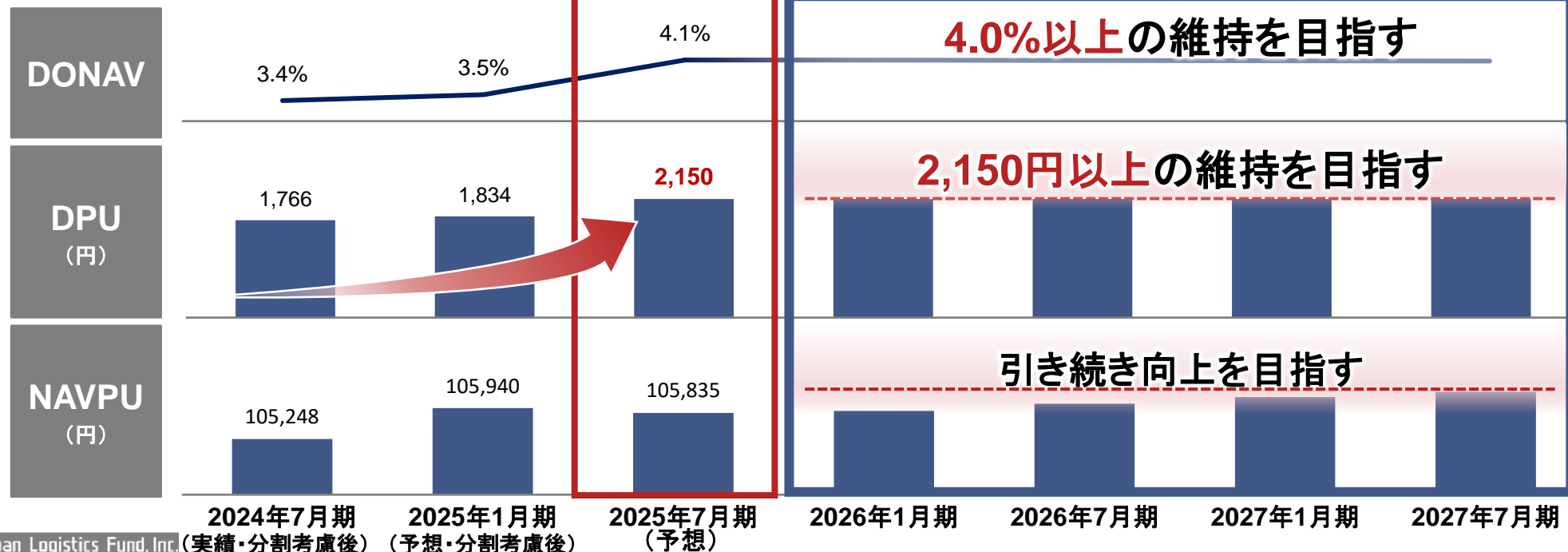
2025年1月16日

キャピタルゲイン戦略(物件売却・再投資)の進展により、NAV倍率の回復に向けたDPU目標(2,100円)を達成見込み

本取引のスケジュール

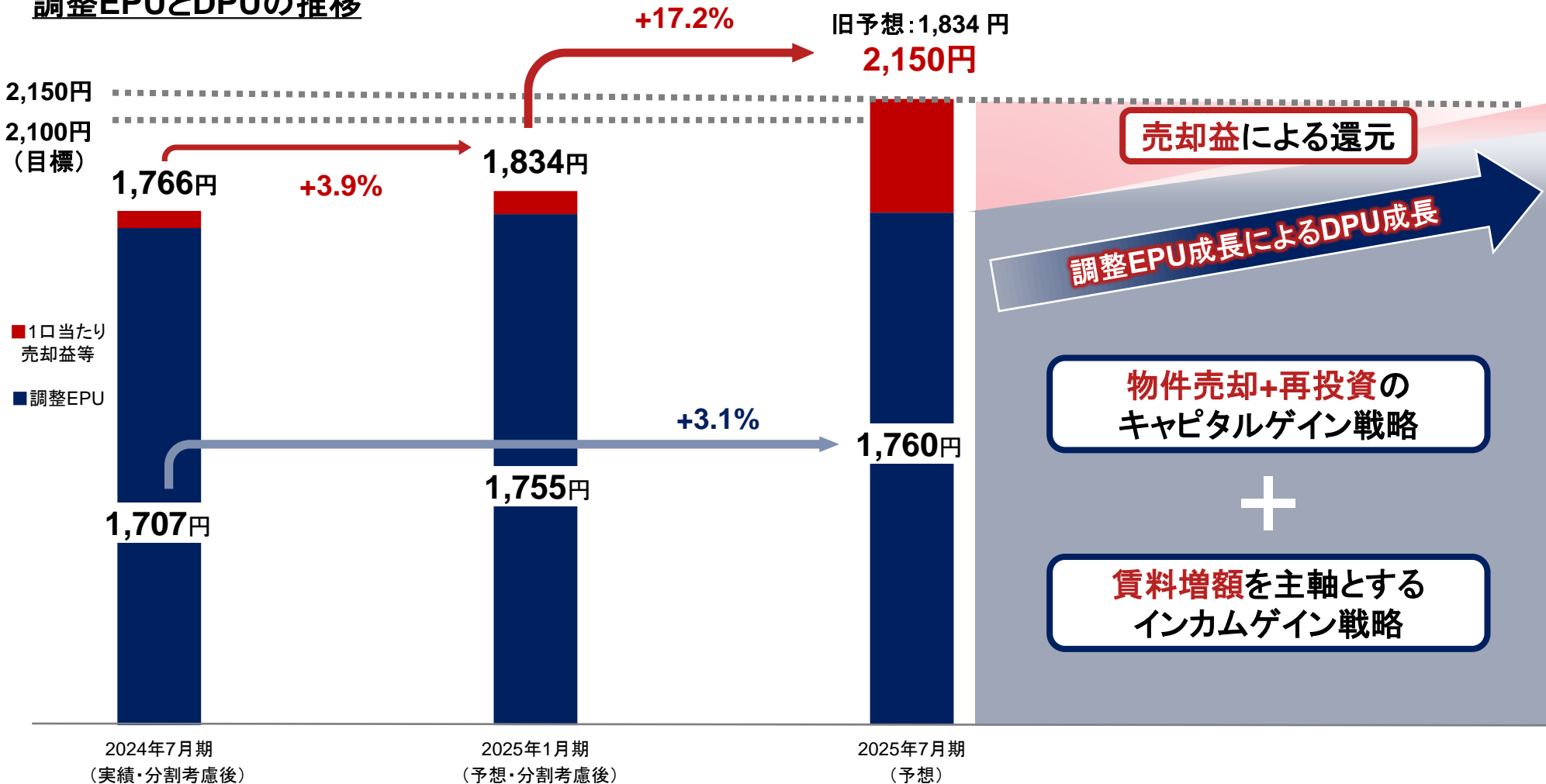
取引	売却 ⇔ 取得	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期	2027年1月期	2027年7月期
交換①	市川Ⅱ(36%) ⇔ 北名古屋	市川Ⅱ 18%⇔ 北名古屋50%	市川Ⅱ 18%⇔ 北名古屋50%			
交換②	市川Ⅱ(54%) ⇔ 船橋西浦Ⅲ			市川Ⅱ 18%⇔ 船橋西浦Ⅲ33%	市川Ⅱ 18%⇔ 船橋西浦Ⅲ33%	市川Ⅱ 18%⇔ 船橋西浦Ⅲ34%
取得①	習志野Ⅱ(10%)	習志野Ⅱ 10%				

各KPIの推移



賃料増額と本取引により調整EPUが成長
 当面はDPU2,150円の維持と調整EPUの成長を目指す

調整EPUとDPUの推移



資産価値向上ポテンシャルが増大

投資効率を意識した再投資(物件取得)で調整EPUの成長も実現見込み

1. 資産価値向上の顕在化×ポテンシャルの増大

取得

資産価値向上ポテンシャルを有した物件

北名古屋

・レントギャップを活かした短期間での賃料増額機会

船橋西浦Ⅲ

・レントギャップ+希少立地による将来の賃料増額ポテンシャル

売却

資産価値を最大化した物件

市川Ⅱ

・鑑定評価額が取得時比+35.0%(保有期間中のIRR7.2%)

・直近での賃料増額による価値最大化

2. 投資効率を意識した再投資

インプライドCRを上回る利回りでの物件取得

鑑定NOI利回り(圧縮後)

インプライドCR

北名古屋

5.6%

船橋西浦Ⅲ

5.7%



2024/9/12~
2025/1/10

4.4%~4.7%

3. 再投資に伴う調整EPU水準の向上

交換に伴って償却後NOI(期当たり)が増加

484
百万円

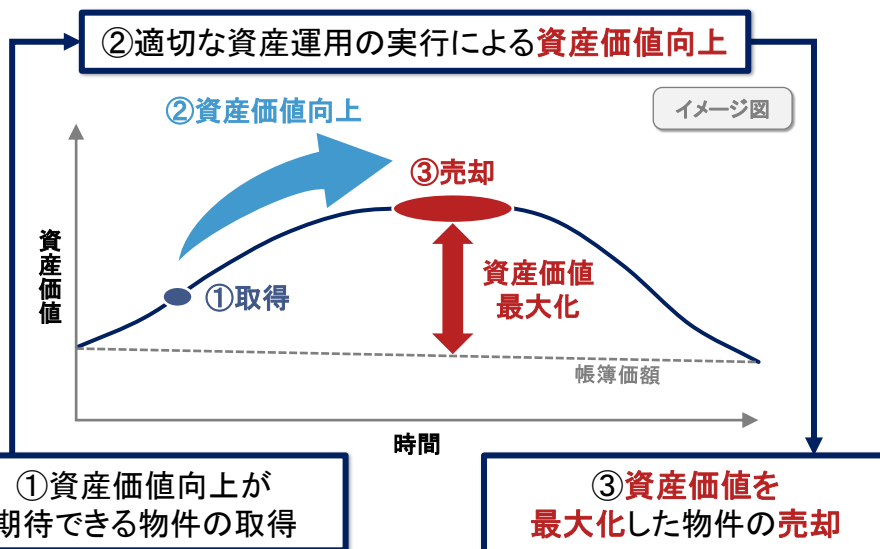
+131
百万円

352
百万円



本交換による取得予定資産
(北名古屋・船橋西浦Ⅲ)

本譲渡予定資産
(市川Ⅱ)



本取引の取得物件

取得: 北名古屋物流センター

①準共有持分50% ②準共有持分50%

交換①



所在地	愛知県北名古屋市
取得予定時期	①2025年2月 ②2025年8月
取得予定価格 (※圧縮後想定)	計10,600百万円 (計7,963百万円)
鑑定評価額	10,800百万円
賃貸可能面積	42,751.60㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り
(圧縮後)

5.6%

償却後NOI利回り
(圧縮後)

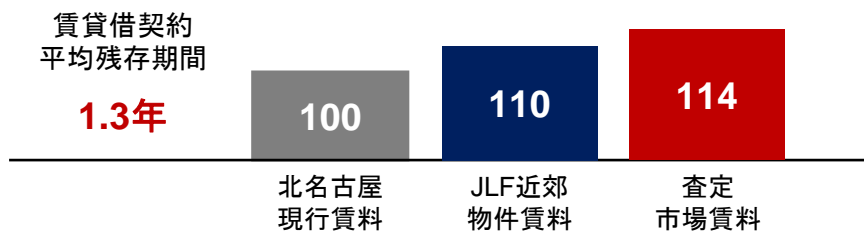
4.7%

鑑定評価額からの
ディスカウント(圧縮後)

35.6%

- **賃料ギャップ**があり、短期間での収益向上期待のある物件
- 名神高速や名古屋高速へのアクセスに優れ、名古屋中心部へも近く、広域配送・多頻度配送どちらにも対応可能な高い利便性を有する立地
- 汎用性の高い仕様を備えた4階建スロープ付の大型マルチテナント施設、テナントニーズによって4分割での賃貸が可能

現行賃料と近郊物件・市場賃料の比較(現行賃料=100として指数化)



取得: 船橋西浦物流センターⅢ

①準共有持分33% ②準共有持分33%
③準共有持分34%

交換②



所在地	千葉県船橋市
取得予定時期	①2026年2月 ②2026年8月 ③2027年2月
取得予定価格 (※圧縮後想定)	計15,700百万円 (計11,779百万円)
鑑定評価額	16,720百万円
賃貸可能面積	56,556.95㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り
(圧縮後)

5.7%

償却後NOI利回り
(圧縮後)

5.0%

鑑定評価額からの
ディスカウント(圧縮後)

41.9%

- **賃料ギャップ**があるほか、**希少立地**に所在しており将来の賃料増額ポテンシャルを有する物件
- 東京都心部の大消費地に近接し良好な交通アクセスを備え、都市部への集配送の拠点として優位性のある立地
- 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であるほか、最小で約1,100坪からの賃貸が可能

現行賃料と市場賃料の比較(現行賃料=100として指数化)



本取引の取得物件/譲渡物件

取得：習志野物流センターⅡ

準共有持分10%

取得①

	所在地	千葉県習志野市
	取得予定時期	2025年2月
	取得予定価格	1,244百万円
	鑑定評価額	1,250百万円
	賃貸可能面積	48,342.83㎡ (100%換算)
	稼働率	100%

鑑定NOI利回り
(持分100%)

5.5%

償却後NOI利回り
(持分100%)

4.1%

含み益率
(持分100%)

78.6%

- **賃料ギャップ**に加え、完全所有権化による柔軟かつ機動的な運用へ
- 湾岸道路や東関東自動車道へのアクセスに優れ、東京都心部から京葉湾岸部までをカバーする消費者向け物流に適した立地
- 標準的な仕様を備えた汎用性の高い5階建ランプウェイ付の物流施設
- 約60台分のトラックバースに加え、各階に貨物用エレベーターと垂直搬送機を有しており、高い作業効率性を有する

現行賃料と市場賃料の比較(現行賃料=100として指数化)



譲渡：市川物流センターⅡ

①～⑤：準共有持分各18%

交換①、交換②

	所在地	千葉県市川市
	譲渡予定時期	①2025年2月 ②2025年8月 ③2026年2月 ④2026年8月 ⑤2027年2月
	譲渡予定価格	計24,700百万円
	鑑定評価額	24,700百万円
	賃貸可能面積	74,516.70㎡ (100%換算)
	稼働率	100%

譲渡予定価格と帳簿価額の差額

10,336百万円

- 鑑定評価額は取得決定時から2024年11月末時点にかけて35.0%上昇、含み益率は72.0%にまで増加
- 足許で入居テナントとの間の賃貸借契約について、目標とする賃料水準で再契約を締結できたことから、**資産価値が最大化できた物件**と判断
- 保有期間中のIRRは7.2%となる見込み

交換取引の活用による投資主還元とポートフォリオマネジメント

買替特例圧縮積立金の取崩し
取得簿価の圧縮記帳

- 投資主還元
- 取得物件の利回り向上
- 売却益ポテンシャル獲得

(P7参照)

(参考)ポートフォリオの変化

		本取引前	本取得予定資産				本譲渡予定資産	本取引後
			北名古屋	船橋西浦Ⅲ	習志野Ⅱ (準共有持分10%)	市川Ⅱ (準共有持分90%)		
鑑定評価額	百万円	411,310	10,800	16,720	12,500*	24,700	415,580	
含み益	百万円	157,150	2,836	4,940	5,502*	10,336	154,832	
含み益率	%	61.8	35.6	41.9	78.6*	72.0	59.4	
鑑定NOI利回り	%	5.8	5.6	5.7	5.5*	3.7**	5.8	
償却後NOI利回り	%	4.5	4.7	5.0	4.1*	2.9**	4.5	
*100%持分ベース **譲渡予定価格ベース								
物件数	物件	52	1	1	1	1	53	
テナント数		71	3	4	1	2	76	
総賃貸可能面積	m ²	1,380,826.52	42,751.60	56,556.95	48,342.83*	74,516.70*	1,417,904.34	
稼働率	%	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5	
NAVPU	円	105,940	-	-	-	-	106,308	
鑑定LTV	%	29.1	-	-	-	-	28.8	

投資主還元とポートフォリオの収益性・売却益ポテンシャル確保を両立

適用する税務処理

効果

市川Ⅱ売却に伴う
買替特例圧縮積立金
の取崩し

① 投資主還元(DPUの向上)

- ✓ 2025/7期～2027/7期の各期において160円/口を取り崩し
- ✓ 圧縮後の売却益を投資主還元
2025/7期は283円/口の売却益計上

交換による
取得簿価の圧縮記帳

② 取得物件利回り向上

- ✓ 高位の鑑定NOI利回りの確保
北名古屋:5.6%、船橋西浦Ⅲ:5.7%

③ 将来の売却益ポテンシャル獲得

- ✓ 豊富な含み益の確保
北名古屋:2,836百万円、船橋西浦Ⅲ:4,940百万円

将来的な業績、金額、数値に関する注記

- 本資料における2026年1月期以降の金額・数値については、本書の日付時点において資産運用会社が一定の前提及び条件に基づき算出した試算額に過ぎず、本投資法人の将来における運用状況等によって実際の数値と大きく異なる可能性があります。以下同じです。特に本書の日付時点において、交換②取得予定資産の取得予定価格、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格、及び圧縮額は未定であることから、これらの数値が変動する場合には、それらに基づき算出される金額及び数値(DONAV、DPU、NAVPU、売却益(圧縮後)、投資主還元額、取得予定価格(※圧縮後想定)、鑑定NOI利回り(圧縮後)、償却後NOI利回り(圧縮後)、鑑定評価額からのディスカウント(圧縮後)、譲渡予定価格と帳簿価額の差額、含み益及び含み益率等)も変動することになります。以下同じです。

本書の日付時点における未定の数値

交換②取得予定資産の取得予定価格及び交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格

- 交換②に係る信託受益権交換契約書において、交換②取得予定資産の取得予定価格及び交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格は、いずれも第1回の交換予定日の3か月以内の日を価格時点として本投資法人及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに同信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。そのため、交換②取得予定資産の取得予定価格、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格及び両者の差額である交換差金は、いずれも本日現在未定です。

なお、交換②取得予定資産及び交換②譲渡予定資産の鑑定評価額等に基づき試算した本日現在の交換②取得予定資産の取得予定価格の試算額は合計15,700百万円(第1回及び第2回各5,181百万円、第3回5,338百万円)、交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格の試算額は合計14,820百万円(第1回乃至第3回各4,940百万円)です。当該金額は、一定の前提及び条件に基づき算出された試算額に過ぎず、実際の交換②取得予定資産の取得予定価格及び交換②譲渡予定資産の譲渡予定価格と大きく異なる可能性があります。以下同じです。

圧縮額(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」の規定を適用した圧縮記帳の金額)

- 本取引において、本投資法人は法人税法第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、交換①及び交換②譲渡予定資産の売却益の一部を活用して圧縮記帳を行う予定です。本投資法人は、各交換が実施される本投資法人の営業期間において実施可能な圧縮記帳の限度額の範囲で圧縮額を決定する予定のため、本投資法人の将来における運用状況等によって想定値から大きく変動する可能性があります。以下、同じです。

P1

- 本投資法人は2025年1月31日付で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消却する予定であるほか、2025年2月1日付で投資口を1口につき3口の割合をもって分割する予定であり、これに伴い「当面の1口当たり分配金目標」を6,300円から2,100円に変更しています。また、2025年1月期以前の情報については、当該分割考慮後の数値にて記載しています。以下同じです。
- 「NAV倍率」とは、投資口価格の1口当たりNAV(NAVPU)に対する倍率をいいます。
- 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。
- 「DONAV」とは、以下の計算式により算出される指標であり、本投資法人がJ-REITの資本効率指標として位置づけているものです。
当該期のDPU ÷ 当該期末時点におけるNAVPU*2
- 「NAVPU」とは、以下の計算式により算出される保有資産の鑑定評価額に基づく投資口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額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。
(当該期末時点の貸借対照表上の純資産額－当該期に係る分配金総額＋当該期末時点における保有資産に係る鑑定評価額の合計－当該期末時点における保有資産に係る帳簿価額の合計) ÷ 当該期末時点の発行済投資口数

P2

- 「調整EPU」とは、各期のDPUから以下に定義する「売却益等／口」を控除した金額であり、物件売却等によるDPUへの影響を調整したEPUです。
- 「売却益等／口」とは、不動産等売却益と保有資産の売却に伴って発生又は変動する費用(資産運用報酬、控除対象外消費税、不動産等売却益の計上に伴い一時的に増加する修繕費等)の差額に圧縮積立金の繰り入れ／取り崩しを考慮した金額を発行済投資口数で除して算出される金額であり、物件売却等による実質的なDPUへの影響を示します。
- 本ページにおける2026年1月期以降の情報については、本書の日付時点における資産運用会社による試算値又は目標値をイメージ化したものであり、実際の数値については変動する可能性があります。

P3

- 資産価値の最大化について明確な判定を行うことは困難ですが、資産運用会社が目標とする賃貸条件等を達成し、本投資法人の運用において資産価値を概ね最大化したと資産運用会社では判断していることを踏まえ、市川Ⅱについて、「資産価値を最大化した物件」と記載しています。
- 市川Ⅱに係る「保有期間中の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(2010年9月3日)から売却予定日(2025年2月3日、同年8月1日、2026年2月2日、同年8月3日、2027年2月1日)までの期間
NCF: 取得日から2024年7月期については実績値、2025年1月期から2027年1月期については本書の日付時点における想定値
- 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI利回りを取得予定価格ベースで加重平均して算出しています。なお、「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。また、北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては、本書の日付時点における圧縮後の取得予定価格の想定値を用いて算出しています。以下同じです。
- 「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、本ページにおいては以下の計算式にて算出しています。
本投資法人保有物件の2024年7月期末時点鑑定NOIの合計額 ÷ [2024年9月12日乃至2025年1月10日時点の本投資法人の投資口の時価総額 + 有利子負債総額 + 預り敷金及び保証金 + 信託預り敷金及び保証金 + 長期預り金 - (現金及び預金 + 信託現金及び預金)]
- 「償却後NOI(期当たり)」は、本取得予定資産(北名古屋・船橋西浦Ⅲ)については、各物件について本書の日付時点における賃貸条件が継続し、かつすべての交換・売買取引が完了したと仮定した場合の不動産賃貸事業利益の想定値、本譲渡予定資産(市川Ⅱ)については2024年7月期の実績値を記載しています。
当該償却後NOI(期当たり)は、上記に基づき算出された試算値であり、本取引がすべて完了した時点における償却後NOI/期の金額を保証又は約束するものではありません。

P4-5

- 北名古屋物流センター及び船橋西浦物流センターⅢについて、準共有持分を各取得予定時期に取得する予定ですが、本ページにおいては本投資法人が取得する合計である100%持分相当の数値を記載しています。
- 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、本投資法人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。
- 「取得予定価格(※圧縮後想定)」について、本投資法人は本譲渡予定資産の売却益の一部を活用して圧縮記帳を行う予定であり、本取得予定資産の取得予定価格から圧縮額(想定)を控除した金額をいいます。
- 習志野物流センターⅡについて、準共有持分10%を取得する予定ですが、賃貸可能面積については建物全体の数値を記載しています。また、鑑定NOI利回り、償却後NOI利回り及び含み益率についても100%所有した後の見込みの数値を記載しています。
- 市川物流センターⅡについて、準共有持分を各譲渡予定時期に譲渡する予定ですが、本ページにおいては本投資法人が譲渡する合計である90%持分相当の数値を記載しています。
- 「現行賃料と(近郊物件・)市場賃料の比較」のグラフにおいて、「現行賃料」については本書の日付時点において有効な賃貸借契約にて規定される賃料を参照しています。なお、船橋西浦物流センターⅢについては、本館の賃料を参照しています。「査定市場賃料」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。北名古屋物流センターのグラフにおいて、「JLF近郊物件賃料」は当該物件の近郊で本投資法人が保有する「清須物流センター」並びにパイプライン物件である「一宮物流センター」及び「一宮物流センターⅡ」の2024年11月末時点において有効な賃貸借契約にて規定される賃料の平均値を参照しています。査定市場賃料及びJLF近郊物件賃料は、本資産運用会社が賃料増額のポテンシャルの有無を判断するための参考として算出した数値に過ぎず、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、当該数値に相応した賃料増額がなされることを保証又は約束するものではありません。
- 「賃貸借契約の平均残存期間」は、本書の日付時点における各賃貸借契約に記載された契約満期までの期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

P6

- 本取引前の情報については、2024年12月31日時点の情報を記載しています。ただし、鑑定評価額及び鑑定NOI利回り、償却後NOI利回りは2024年7月末時点の鑑定評価書に記載の鑑定評価額及び直接還元法におけるNOIを用いて算出しています。市川Ⅱの鑑定NOI利回り及び償却後NOI利回りは譲渡予定価格で除して算出しています。
- 「含み益」については、鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額(差額が負の場合には含み損)をいい、「含み益率」は、以下の計算式にて算出しています。
(鑑定評価額－帳簿価額)÷帳簿価額
ただし、本取得予定資産については、鑑定評価額から取得予定価格(北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては圧縮後の想定値)を差し引いて算出しています。この場合の「含み益率」は、以下の計算式にて算出しています。
(鑑定評価額－取得予定価格(北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては圧縮後の想定値))÷取得予定価格(北名古屋及び船橋西浦Ⅲについては圧縮後の想定値)
- 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。
有利子負債の総額÷鑑定評価額の合計

P7

- 本投資法人は、市川Ⅱ(土地)を対象資産として、買換特例圧縮積立金2,219百万円を計上していますが、本取引に伴い対象資産を売却することとなるため取崩しを行います。当該取崩しについては、対象資産の売却の進捗に応じた金額を各期において取崩し、分配金に充当する予定です。
- 本投資法人は、本交換①②において、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、取得資産について圧縮記帳を行う予定です。2025年7月期においては、北名古屋について2,636百万円の圧縮記帳を行い、帳簿価額は7,963百万円となることを前提としています。2026年1月期以降の取得資産についても同様に圧縮記帳を行う方針ですが、その金額については本書の日付時点では未定です。

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ます。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。)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。