

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



2025年1月期(第39期)

# 決算説明会資料

2025年3月12日

Prologue

投資家の皆様へ

## 投資家の皆様へ

昨年9月に公表した新成長戦略「Develop the Value 2.0」に基づき、インカムゲイン戦略とキャピタルゲイン戦略を両輪とするDPU成長を推進してまいりました。この半年間、賃料増額の加速、自己投資口の取得、物件入替などの施策を実行し、投資家の皆様へのリターン向上に努めております。

当初3～4年での達成を想定していた目標DPU2,100円(投資口分割後)については、市場環境を踏まえ、1年での達成を目指し、1月に大規模な物件交換・取得を決定しました。

しかし、J-REIT市場全体の評価低迷も影響し、投資口価格の回復は依然として限定的です。DONAV(分配金÷時価純資産)は想定水準に達する見込みですが、一方で分配金要求利回りの上昇により、NAV倍率1倍回復はなお不透明な状況です。

その後の投資家の皆様とのコミュニケーションを通して、売却益を伴って上昇したDPUが一過性と捉えられているのではないかと、そして今後のDPU成長についての訴求が充分ではないのではないかと考えました。この現状を受け、DPUの持続性と成長性への信認を高めることが重要と考えています。

そこで、物件売却がなくてもDPUを維持できるよう、従来の内部留保に加え、利益超過分配を実施する方針としました。また、分配方針を純利益ベースからFFOベースへ変更し、売却益の影響を排除することで、分配金の安定性を高めます。

さらに、キャピタルリサイクルにおいて、物件を高く(低利回りで)売却し、安く(高利回りで)取得することでFFO向上を図り、持続的な成長を実現してまいります。

JLFは今年5月に上場20周年を迎えます。今後も市場環境の変化に柔軟に対応し、JLFの強みを活かした施策を実行しながら、DPUの持続的成長と安定した投資リターンを追求してまいります。

引き続きのご支援を賜りますよう、よろしく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

# 目次

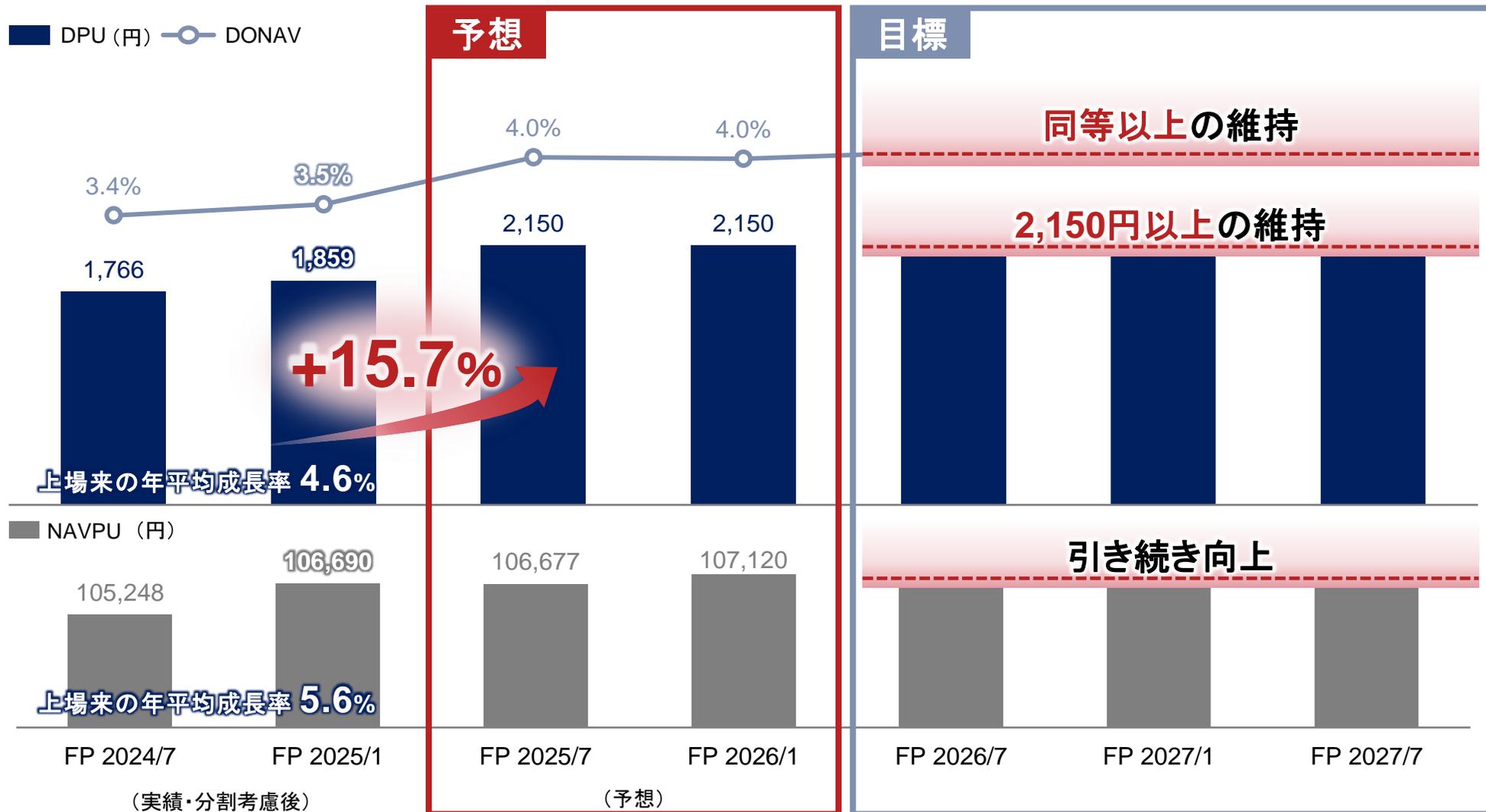
Prologue	
投資家の皆様へ	P.1
Chapter 1	
成長戦略 Develop the Value2.0	P.4
Chapter 2	
ポートフォリオ運用	P.9
Chapter 3	
キャピタルリサイクル	P.14
Chapter 4	
パイプライン	P.23
Chapter 5	
決算及び業績予想	P.27
Chapter 6	
物流不動産マーケット	P.32
Appendix	
	P.37



Chapter 1

成長戦略 Develop the Value 2.0

前倒しでDPU目標(2,100円)を達成見込み  
 戦略に従い、引き続きDPU2,150円以上の継続を目指す



## DONAVは4%まで向上見込み NAV倍率の回復を目指して、分配金要求利回りの低減に注力

### 足許の状況

- NAV倍率の回復を企図して、2024年9月に当時の分配金要求利回りに見合うDPU目標を設定
- 2025年1月にDPU目標を達成見込みであることを公表したもののNAV倍率は回復していない

DONAV		÷	分配金要求利回り	=	NAV倍率
DPU	NAVPU		DPU 投資口価格		投資口価格 NAVPU
2024年7月期実績	3.4%		2024年8月末 4.0%		2024年8月末 0.84倍
2025年7月期予想	4.0%		2025年2月末 4.8%		2025年2月末 0.84倍



### 課題認識

分配金要求利回りの上昇を低下させることを課題として認識

### 対応

以下の蓋然性を示すことで分配金要求利回りの低減を試みる

① DPU水準の持続性 P7へ

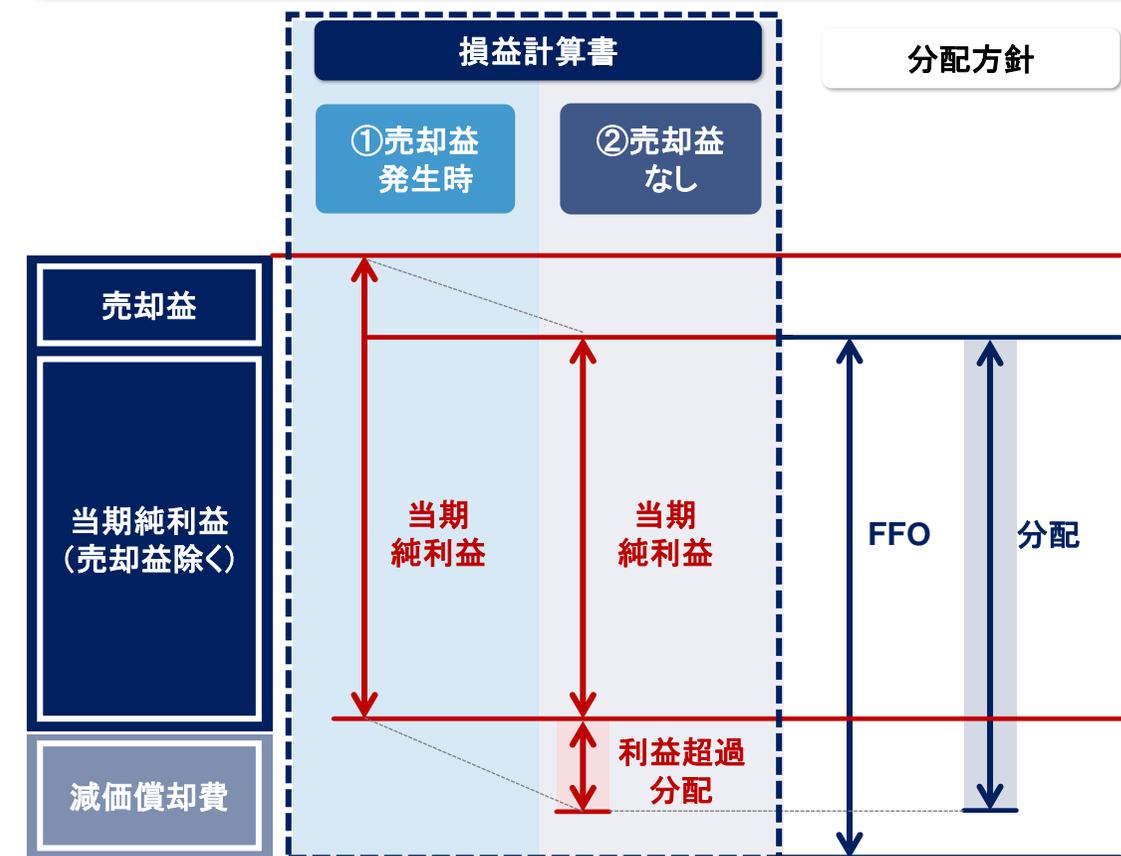
② ポートフォリオの利益成長 P8へ

$$\text{投資口価格} = \frac{\text{① DPU}}{\text{② } (R_f + R_p - g)}$$

リスクフリーレート
リスクプレミアム
成長率

# 1 DPU水準の持続性

継続的な物件売却を実施しつつ、売却がない期においては利益超過分配を実施  
FFOPUを原資としてDPUを拠出する分配方針を設定し、DPU水準の持続性を確保



**メインシナリオ** ①売却益発生時

売却益を分配金に充当

※ 売却益が大きい場合は、内部留保繰入等を活用してFFOペイアウトレシオをコントロール

②売却益なし

利益超過分配を実施  
(2025年4月開催予定の投資主総会にて規約変更を付議)

※ 内部留保がある場合は、内部留保の取崩しを優先的に実施

➡ 売却益の有無の影響を受けない分配方針を設定

分配方針

ポートフォリオ運用収益から分配

$$DPU = FFOPU \times FFOペイアウトレシオ$$

FFOPU = (当期純利益+減価償却費等-不動産売却益) ÷ 発行済投資口数

## ② ポートフォリオの利益成長

**FFOPU成長目標として年平均成長率2.2%を設定**  
賃料増額とキャピタルリサイクルによるFFOPUの成長を図る

### FFOPU成長のアプローチ

1

#### ポートフォリオ運用

- 既存物件のNOI向上（賃料増額等）
- デットコストの抑制

2

#### キャピタルリサイクル

- 売却物件を上回るリターンでの再投資等（物件取得・自己投資口取得）を実施

### 利益・DPU成長目標



Chapter 2

ポートフォリオ運用



## 引き続き力強い賃料増額により金利上昇・インフレに対応

### 再契約等における賃料変動率の推移

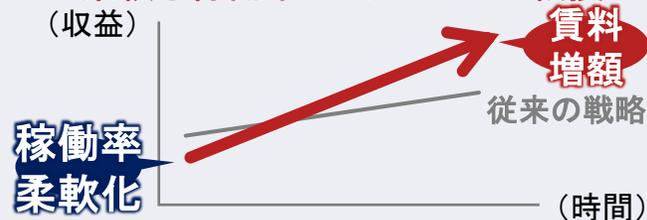
平均4~6%以上の賃料増額を目指す

賃料変動率	+3.2%	+9.7%	+10.0%	+7.9%	+6.3%	+6.3%	+3.8%	+8.3%	+3.9%	+6.4%
-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



### 稼働率柔軟化による賃料増額事例 (2025年7月期)

よりアグレッシブな賃料増額を重視し、柔軟な稼働率コントロールへ転換 (収益)



#### 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

**+14.9%**

- リテナントによりアグレッシブな賃料増額に成功

#### 近畿圏湾岸エリア所在物件 シングルテナント型

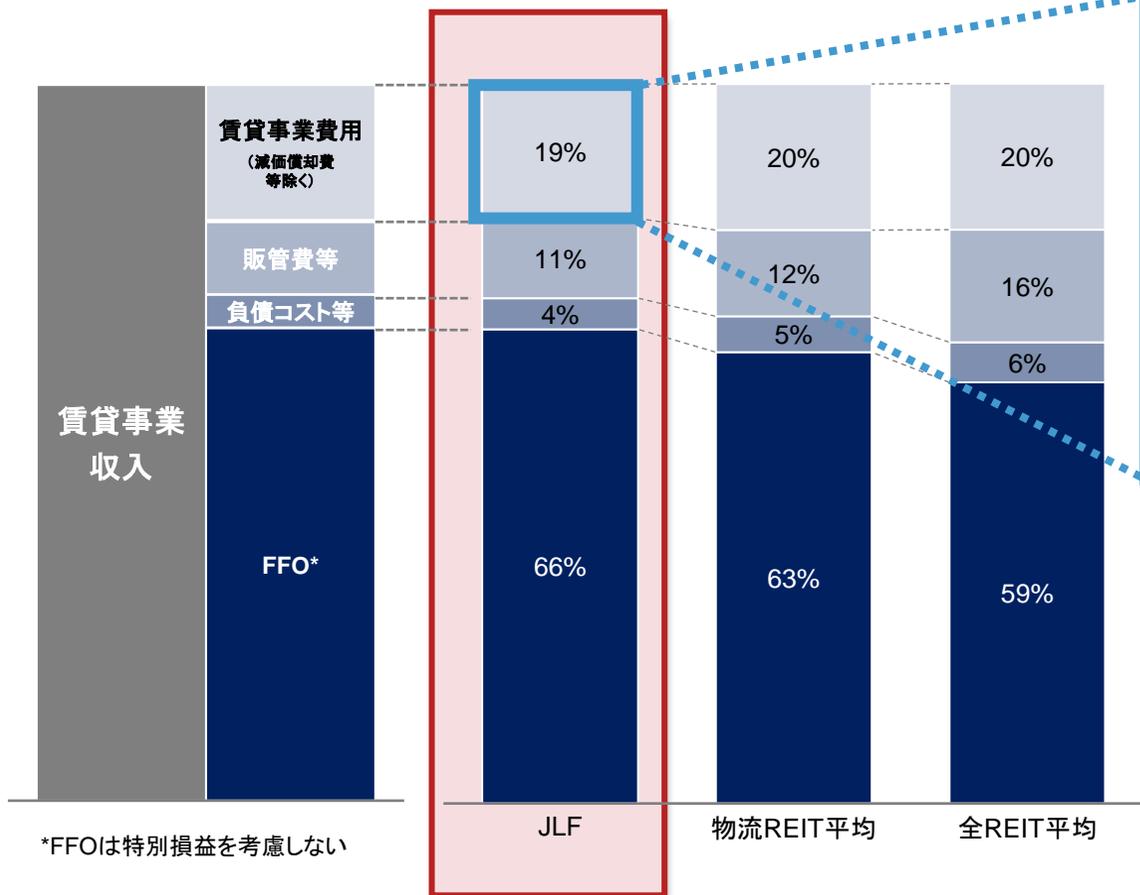
賃料増額率

**+14.4%**

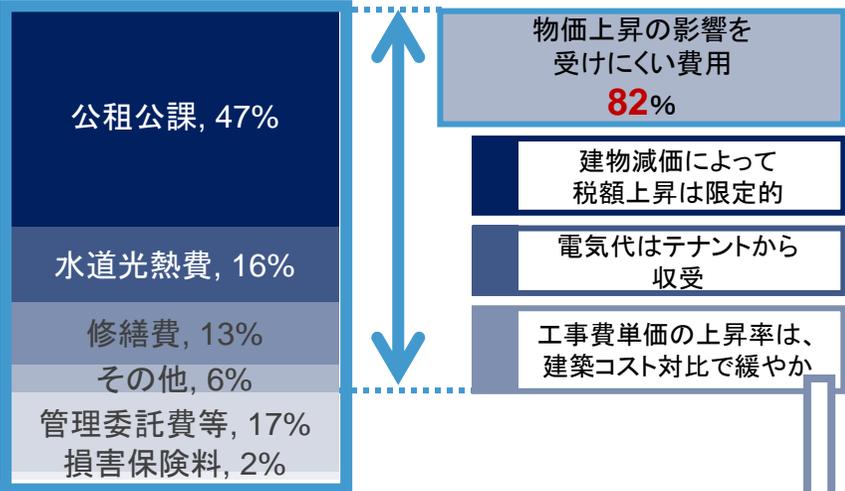
- 好立地を活かしたリテナントに成功
- レントギャップを背景にテナント需要を捉えたリテナント対応
- リテナントによりアグレッシブな賃料増額に成功

効率的な運用によって相対的に高いマージン率を確保  
 インフレ下においても**賃貸事業費用の増加は限定的**

賃貸事業マージン率



賃貸事業費用(減価償却費等除く)の内訳  
 (2024年7月期~2025年1月期)



	工事費		
	約3年前	年平均変動率	直近
LED工事* (m <sup>2</sup> 単価)	100.0	+0.4%	101.5
外壁工事* (m <sup>2</sup> 単価)	100.0	+1.1%	103.8
建設工事費デフレーター (非住宅鉄骨造)	108.6	+4.5%	123.9

\*約3年前の工事=100として指数化 (参考)

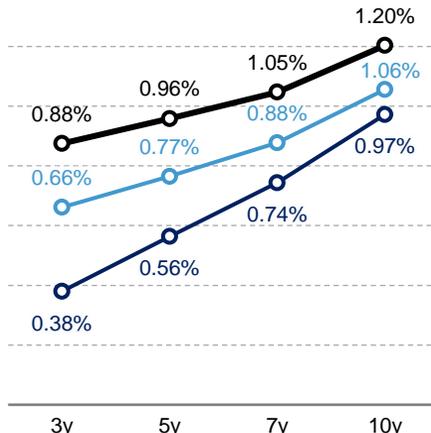
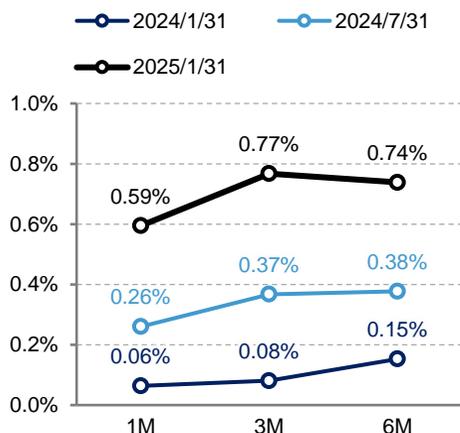
## 返済(償還)期限の分散・有利子負債平均調達年限・高水準の固定金利比率の維持により金利上昇への耐性を確保

### 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

TIBOR

SWAP Rate



一方で、金利コスト低減のため、  
10%程度を目途に変動金利による借入も検討

### デットポートフォリオの変化

	2022/1末	2025/1末
有利子負債総額	114,700百万円	119,700百万円
鑑定LTV	29.9%	29.0%
有利子負債平均調達年限	8.9年	8.4年
有利子負債平均残存年数	4.3年	3.7年
有利子負債平均コスト	0.68%	0.68%
固定金利比率	100%	100%

(参考)

TONA SWAP(10年物)	0.22%	1.20%
10年国債利回り	0.17%	1.24%

### LTV運営方針

鑑定LTV30%程度でコントロール



Chapter 3

キャピタルリサイクル

## 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、 トータルリターンの最大化を追求

### 不動産運用の考え方

取得

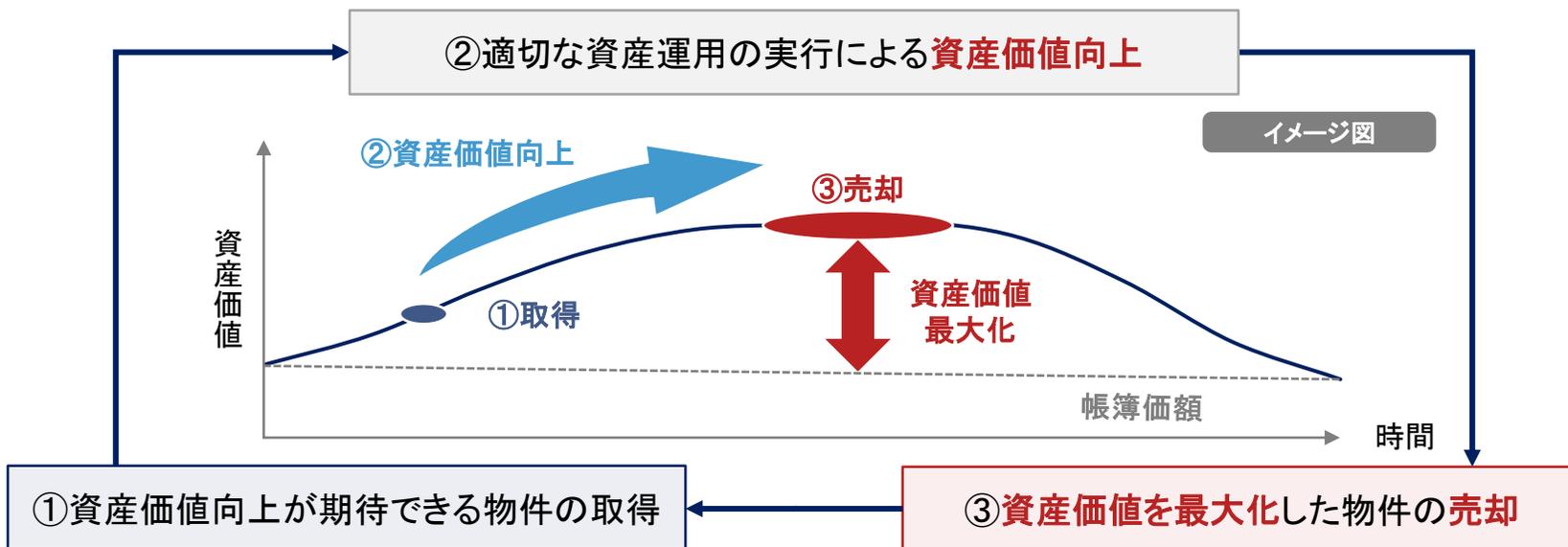
#### 資産価値向上ポテンシャルを有した物件

- 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：443億円（鑑定評価額ベース）

## 売却代金を効率的な再投資に活用 投資リターンを重視することで、FFOPUの向上を図る

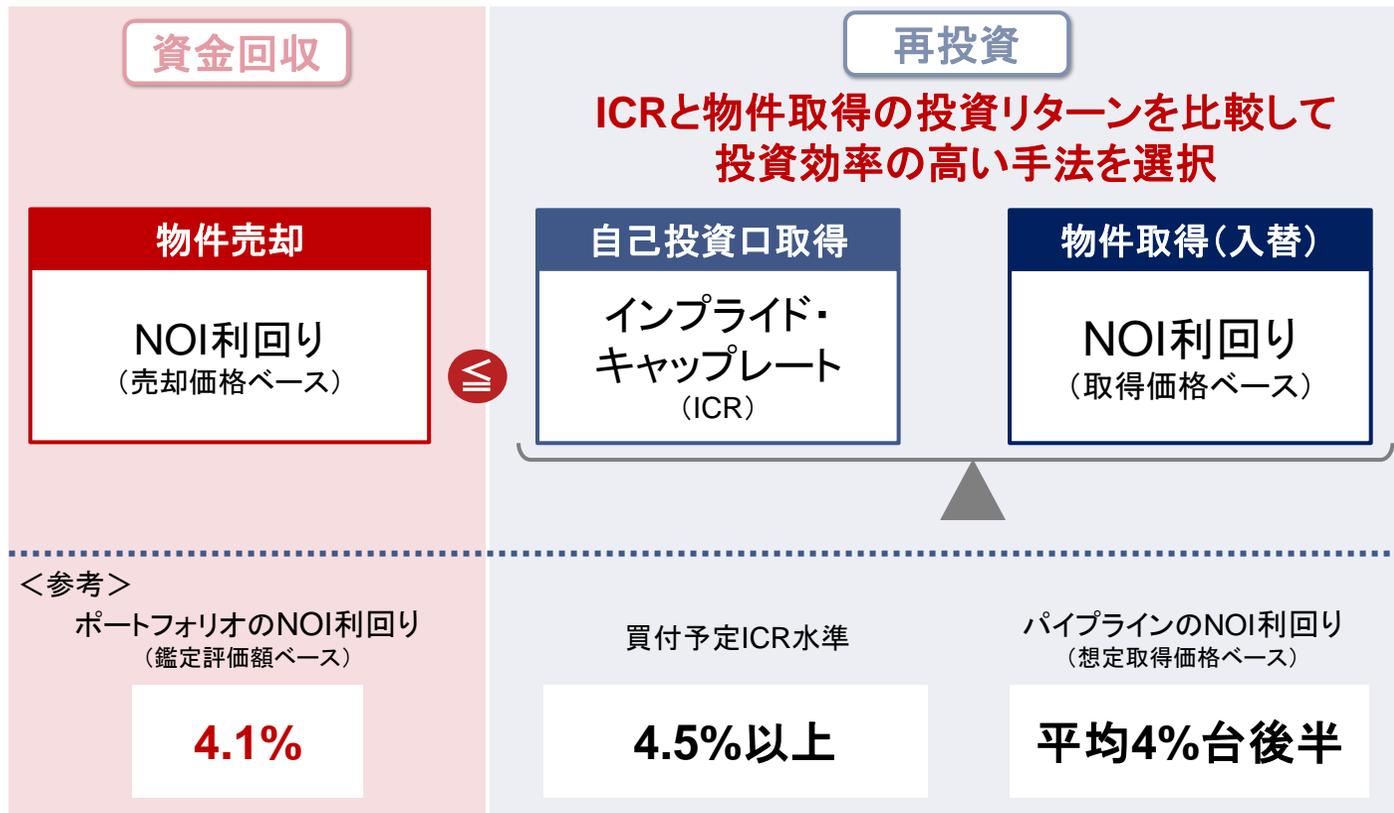
### キャピタルアロケーション

売却代金は再投資に活用



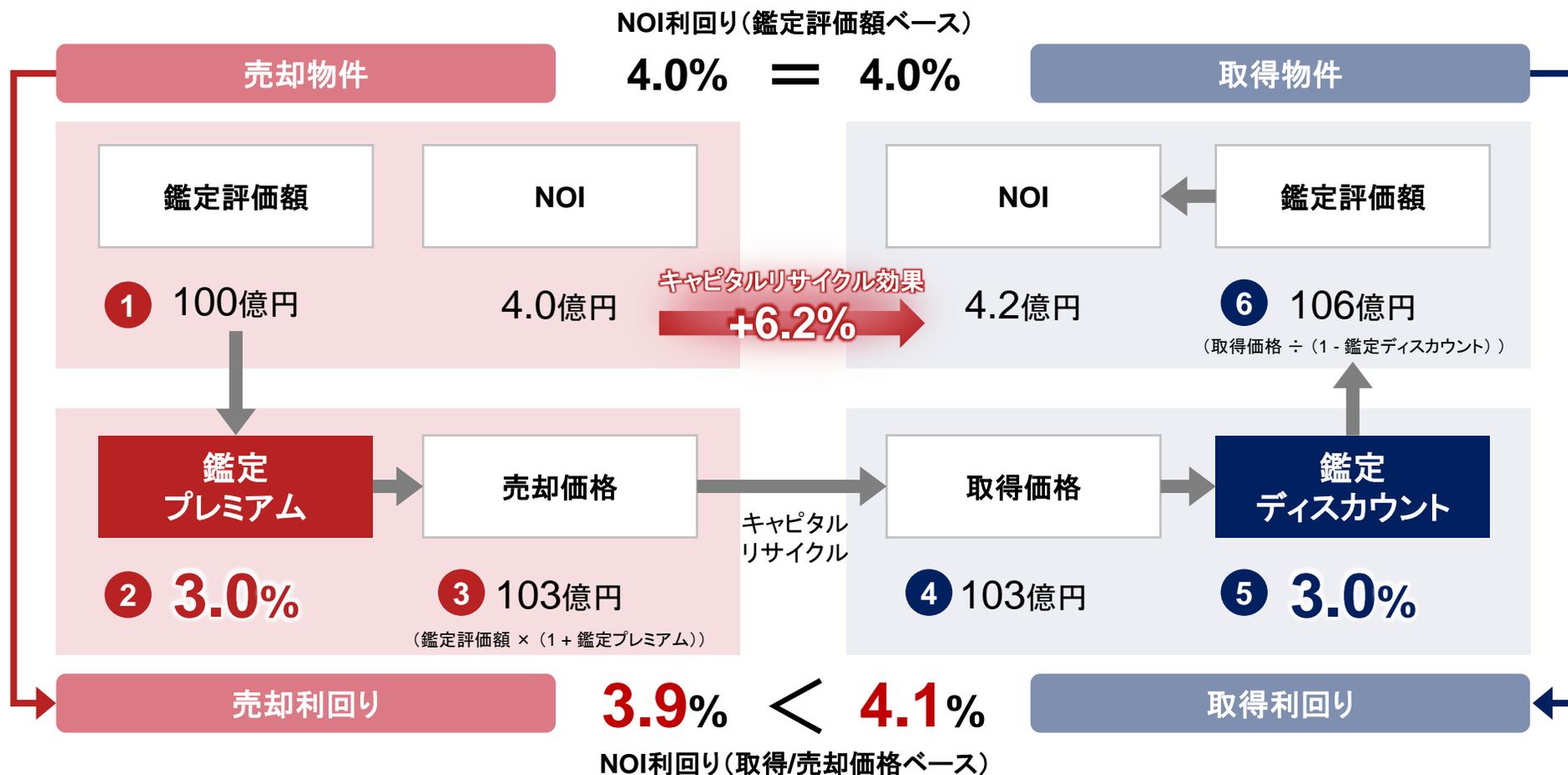
### キャピタルリサイクルの方針

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)を実施



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

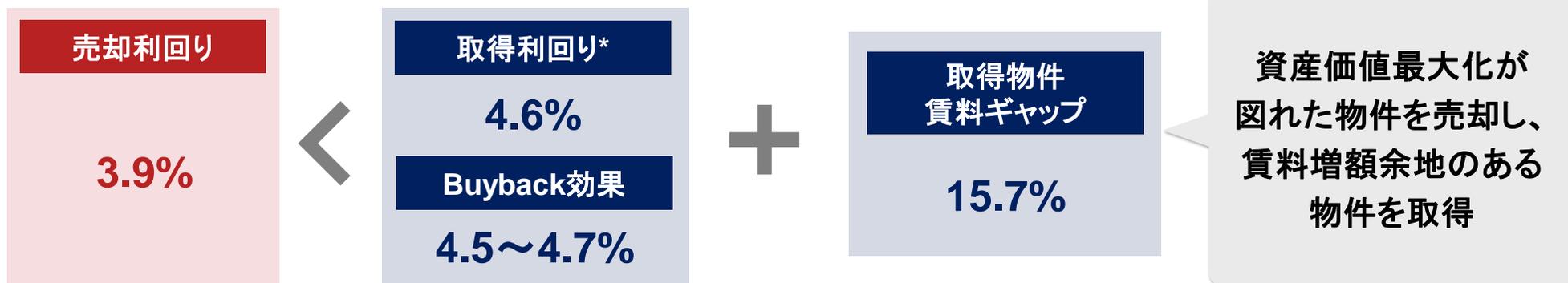


**投資効率の高い再投資によってFFOPUの向上／将来の成長ポテンシャルを獲得  
引き続き売却候補を活用した効果的なキャピタルリサイクルを実施**

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	小牧Ⅱ	市川Ⅱ (18%) 小牧	市川Ⅱ (18%)	市川Ⅱ (18%)	市川Ⅱ (18%)	市川Ⅱ (18%)
取得	石狩 (55%) 摂津	—	北名古屋 (50%) 習志野Ⅱ (10%) 印西	北名古屋 (50%)	船橋西浦Ⅲ (33%)	船橋西浦Ⅲ (33%)	船橋西浦Ⅲ (34%)
自己投資口 取得	—	26億円	上限60億円	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

売却／再投資実績



\*取得利回りについて、交換による圧縮記帳の考慮前の取得価格を用いて算出

# 直近の実績 (1)

## 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%



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8,075百万円)
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)

**5.5%**

償却後NOI利回り  
(圧縮後)

**4.7%**

鑑定ディスカウント  
(圧縮後)

**25.2%**

- **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%



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11,752百万円)
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%**

鑑定ディスカウント  
(圧縮後)

**29.7%**

- **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)



## 直近の実績 (2)

### 取得: 習志野物流センターⅡ

準共有持分10%



所在地	千葉県習志野市
取得時期	2025年2月
取得価格	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%)

**4.0%**

含み益率  
(持分100%)

**79.2%**

- 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)

賃貸借契約  
平均残存期間

**2.0年**

100

習志野Ⅱ  
現行賃料

**123**

査定  
市場賃料

### 取得: 印西物流センター



所在地	千葉県印西市
取得予定時期	2025年3月
取得予定価格	1,313百万円
鑑定評価額	1,430百万円
賃貸可能面積	5,351.15㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り

**4.4%**

償却後NOI利回り

**4.0%**

鑑定ディスカウント

**8.2%**

- 国道16号や東関東自動車道へのアクセスに優れ、首都圏を広域的にカバーする地域配送拠点だけでなく、成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能する利便性の高い立地
- 低層型施設であり、貨物の上下搬送に起因した時間的なロスがなく、高い配送効率性を有する
- 有効天井高や有効柱間隔は、標準的な仕様より保存容量の面で優れており、多様なテナント業種に対応可能

現行賃料と市場賃料の比較(現行賃料=100として指数化)

賃貸借契約  
平均残存期間

**2.9年**

100

印西  
現行賃料

**117**

査定  
市場賃料

# 直近の実績 (3)

## 譲渡: 市川物流センターⅡ

①～⑤: 準共有持分各18%



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

**10,322百万円**

- 鑑定評価額は取得決定時から売却決定時にかけて35.0%上昇、含み益率は71.8%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

## 譲渡: 小牧物流センター



所在地	愛知県小牧市
譲渡予定時期	2025年3月
譲渡予定価格	2,350百万円
鑑定評価額	2,050百万円
賃貸可能面積	9,562.79㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り  
(売却価格ベース)

**4.5%**

鑑定プレミアム

**14.6%**

- 鑑定評価額を14.6%上回る価格で売却予定
- 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5.0%となる見込み

**売却益**

**589百万円**

- 内部留保による将来の投資主還元を活用

効率的な再投資、投資口の需給バランスの是正を企図して**継続的にプログラム**を設定  
投資妙味のある価格水準で自己投資口を取得

## 買付限度額

**方針** 再投資CASH × (1 - 鑑定LTV)

**今期** **60億円 / 69,000口**  
(発行済投資口の総口数に対する割合**2.50%**)

## 買付期間

**方針** 取得規模等に応じた**一定以上の期間**

**今期** **2025年3月13日 ~ 2025年6月30日**

## JLFの投資口価格推移及びBuyback買付価格



Chapter

4

パイプライン

## 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

### 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



福岡大刀洗物流センター

パートナー  
リース会社



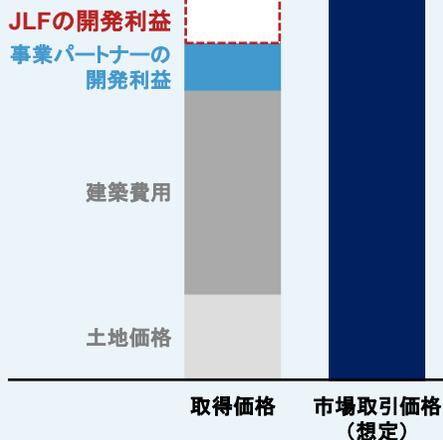
尼崎物流センター

パートナー  
デベロッパー



一宮物流センター

協同開発案件の取得価格の構造  
(イメージ図)



### 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



石狩物流センター



摂津物流センター

- 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

多様な手法により、優位な利回り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 4.1%
市場取引利回り対比	平均 +60bps程度	平均 +24bps
鑑定ディスカウント	平均 8%程度	平均 3.5%

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	 尼崎
	一宮	済	65,348㎡	2023年9月竣工済	～2026年3月	 一宮
	福岡大刀洗	済	13,118㎡	2023年7月竣工済	～2027年6月	 福岡大刀洗
	一宮Ⅱ	-	65,047㎡	2023年11月竣工済	リースアップ後4年間	 加須Ⅱ
	加須Ⅱ	-	15,858㎡	2024年3月竣工済	～2028年3月	
	成田	-	11,715㎡	2025年1月竣工済	～2028年1月	
	四日市	-	29,637㎡	2026年	協議中	

# 取得物件パイプライン (2)

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
他プレイヤーとの 相対取引 (限定入札)	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	21,845m <sup>2</sup>	竣工済	~2026年3月
	群馬太田	済	42,325m <sup>2</sup>	竣工済	~2027年2月
	成田Ⅱ <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">New</span>	済	21,837m <sup>2</sup>	竣工済	~2027年12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) <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">New</span>	済	-	-	~2027年11月
CRE提案	新木場Ⅲ	済	19,234m <sup>2</sup>	竣工済	~2027年3月
	福山 <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">New</span>	済	8,440m <sup>2</sup>	竣工済	~2027年9月
スポンサー開発案件	大阪内陸案件	-	71,806m <sup>2</sup>	竣工済	協議中
スポンサー紹介案件	日高	-	17,188m <sup>2</sup>	竣工済	~2027年12月



群馬太田



新木場Ⅲ



福山



日高

稼働資産の取得

Chapter

5

決算及び業績予想

# 決算サマリー(2025年1月末時点) \*分割考慮後

## Asset

資産規模	2,893億円
鑑定評価額	4,133億円
物件数	52物件
含み益	1,589億円
含み益率	62.5%
上場来平均稼働率	98.8%
期中平均稼働率	99.5%
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
2025/1期再契約等	
賃料変動率	+3.9%

## Equity

投資口価格	89,900円
NAVPU	106,690円
BPU	50,989円
1口当たり圧縮積立金	
2025/1期末実績	442円
2025/7期末予想	663円
2026/1期末予想	663円
DPU	
2025/1期実績	1,859円
2025/7期予想	2,150円
2026/1期予想	2,150円
DONAV	3.5%
ROE	7.6%

## Debt

有利子負債残高	1,197億円
平均残存年数	3.7年
平均調達コスト	0.68%
鑑定LTV	29.0%
(総資産LTV	44.0%)
取得余力	
(鑑定LTV35%まで)	約384億円
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
インタレスト・カバレッジ	
レシオ	15.3倍

# 2025年1月期実績

	2024年7月期 第38期実績 (A)	2025年1月期 第39期実績 (B)	対前期比 (B-A)	2025年1月期 第39期予想 (2024/9/11時点) (C)	対予想比 (B-C)
営業収益 (百万円)	10,714	10,738	+23	10,752	▲14
うち不動産等売却益 (百万円)	677	608	▲68	605	+3
NOI (百万円)	8,090	8,236	+146	8,195	+40
減価償却費等 (百万円)	1,900	1,878	▲21	1,881	▲3
当期純利益 (百万円)	5,320	5,404	+83	5,353	+50
内部留保繰入(▲)／取崩(+) (百万円)	▲387	▲268	+119	▲234	▲34
1口当たり分配金 (円)	5,300	5,578	+278	5,500	+78
1口当たりFFO (円)	7,031	7,249	+218	7,124	+125
FFOペイアウトレシオ (%)	75.4	77.0	+1.6 pts	77.2	▲0.3 pt
発行済投資口数 (口)	930,700	920,721	▲9,979	930,700	▲9,979
物件数 (物件)	53	52	▲1	52	—
期末算定価額 (百万円)	413,080	413,350	+270		
含み益率 (%)	60.6	62.5	+1.9 pts		
有利子負債総額 (百万円)	119,700	119,700	—	119,700	—
鑑定LTV (%)	29.0	29.0	—		
1口当たりNAV (円)	315,745	320,072	+4,327		

## 前期比 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

売却益の減少	▲68
NOI変動要因	
石狩LC(55%)・摂津LCの取得及び浦安千鳥LCⅡ・小牧LCⅡの売却	+10
仲介手数料の減少等	+69
修繕費の減少	+42
賃料・共益費の増加	+20
既存物件その他(清算金の受取、保険料増加等)	+3
減価償却費等の減少	+21
一般管理費の変動(資産運用報酬等)	▲10
営業外損益の変動(自己投資口費用等)	▲5

## 予想比 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

小牧LCⅡの売却益予想差異	+3
NOI変動要因	
石狩LC(55%)・摂津LCの取得及び小牧LCⅡの売却	▲5
その他収入の増加(清算金の受取、保険料収入等)	+36
水道光熱費収支の改善	+7
既存物件その他	+1
減価償却費等の減少	+3
一般管理費の変動	+2
営業外損益の変動	+0

# 2025年7月期予想

	2025年1月期 第39期実績 (A) 分割考慮後	2025年7月期 第40期予想 (B)	差異 (B-A)
営業収益 (百万円)	10,738	11,594	+856
うち不動産等売却益 (百万円)	608	1,466	+857
NOI (百万円)	8,236	8,219	▲17
減価償却費等 (百万円)	1,878	1,841	▲36
当期純利益 (百万円)	5,404	6,107	+702
内部留保繰入(▲) ／取崩(+) 差引 (百万円)	▲268	▲166	+101
1口当たり分配金 (円)	<b>1,859</b>	<b>2,150</b>	<b>+291</b>
1口当たりFFO (円)	<b>2,416</b>	<b>2,347</b>	<b>▲69</b>
FFOペイアウト レシオ (%)	<b>77.0</b>	<b>91.6</b>	<b>+14.7pts</b>
発行済投資口数 (口)	2,762,163	2,762,163	—
物件数 (物件)	52	53	+1
期中平均稼働率 (%)	99.5	99.4	▲0.1pt
期末算定価額 (百万円)	413,350	414,440	+1,090
有利子負債総額 (百万円)	119,700	119,700	—
鑑定LTV (%)	29.0	28.9	▲0.1pt

## 対前期実績比での変動要因 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

不動産等売却益の増加 +857

### NOI変動要因

北名古屋LC(50%)・習志野LCⅡ(10%)・  
印西の取得 +179

小牧LCⅡ・市川LCⅡ・小牧LCの売却及び  
石狩LC(55%)・摂津LCの固都税費用化 ▲103

### その他既存物件

仲介手数料等の増加等 ▲118

賃料共益費収入の増加 +60

その他収入の減少  
清算金受取の剥落等 ▲37

既存物件その他 +1

減価償却費の変動 +36

一般管理費の変動  
運用報酬の増加、投資主総会開催、  
控除対象外消費税等 ▲169

営業外損益の変動  
自己投資口取得費用の発生等 ▲5

# 2026年1月期予想

	2025年7月期 第40期予想 (A)	2026年1月期 第41期予想 (B)	差異 (B-A)
営業収益 (百万円)	11,594	10,873	▲720
うち不動産等売却益 (百万円)	1,466	728	▲737
NOI (百万円)	8,219	8,282	+62
減価償却費等 (百万円)	1,841	1,826	▲15
当期純利益 (百万円)	6,107	5,494	▲612
内部留保繰入(▲) ／取崩(+) 差引 (百万円)	▲166	+443	+610
1口当たり分配金 (円)	<b>2,150</b>	<b>2,150</b>	—
1口当たりFFO (円)	<b>2,347</b>	<b>2,386</b>	<b>+39</b>
FFOペイアウト レシオ (%)	<b>91.6</b>	<b>90.1</b>	<b>▲1.5pts</b>
発行済投資口数 (口)	2,762,163	2,762,163	—
物件数 (物件)	53	53	—
期中平均稼働率 (%)	99.4	98.4	▲1.0pt
期末算定価額 (百万円)	414,440	414,900	+460
有利子負債総額 (百万円)	119,700	119,700	—
鑑定LTV (%)	28.9	28.9	—

## 対前期予想比での変動要因 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

不動産等売却益の減少 ▲737

### NOI変動要因

北名古屋LC、印西LC取得 +140

市川LCⅡ、小牧売却  
収益の剥落 ▲118

### その他既存物件

仲介手数料等の減少等 +80

賃料共益費収入の減少  
期中平均稼働率の低下 ▲46

修繕費の減少 +23

既存物件その他 ▲17

減価償却費の変動 +15

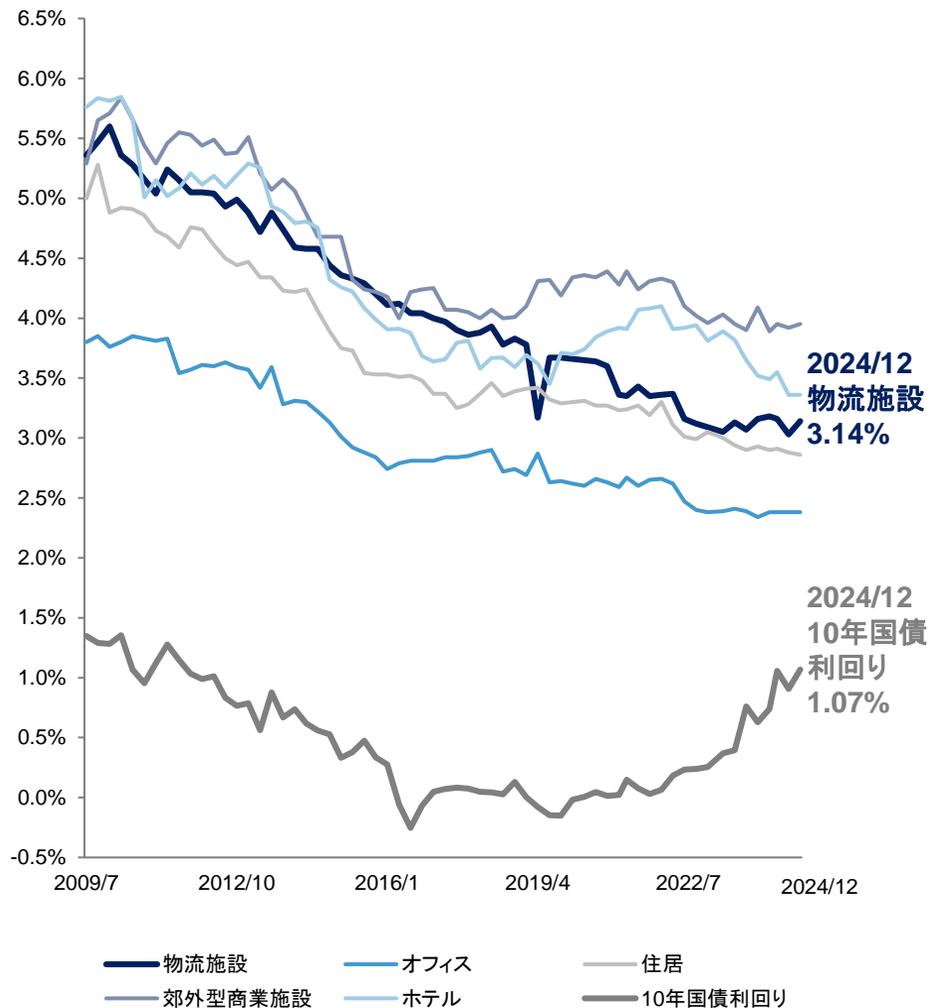
一般管理費の変動  
運用報酬の減少、控除対象外消費税の剥落等 +77

営業外損益の変動  
支払利息の増加等 ▲31

Chapter 6

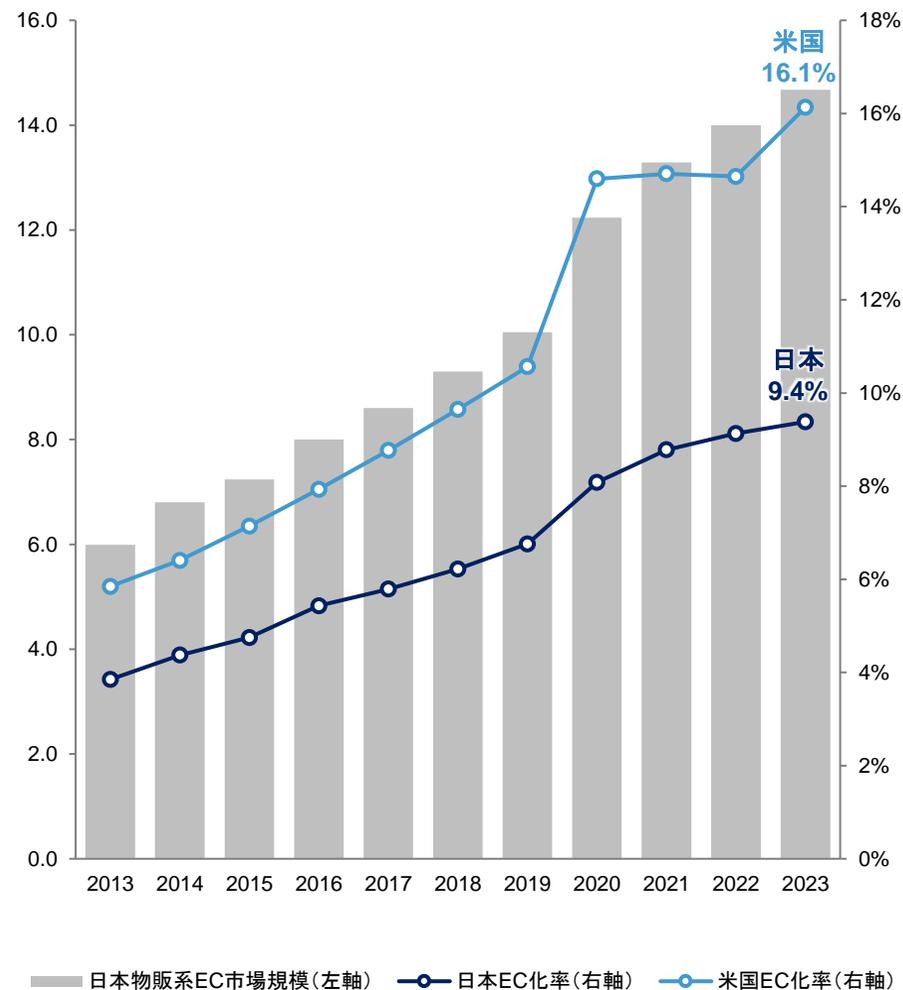
物流不動産マーケット

## 不動産投資家期待利回り／ 10年国債利回り推移



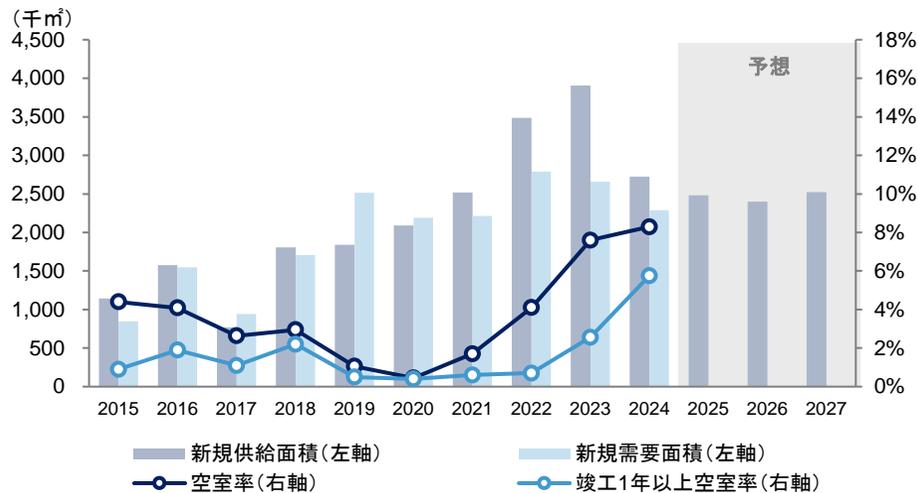
## 物販系EC市場規模／ 小売事業に占めるEC化率(日本・米国)の推移

(兆円)

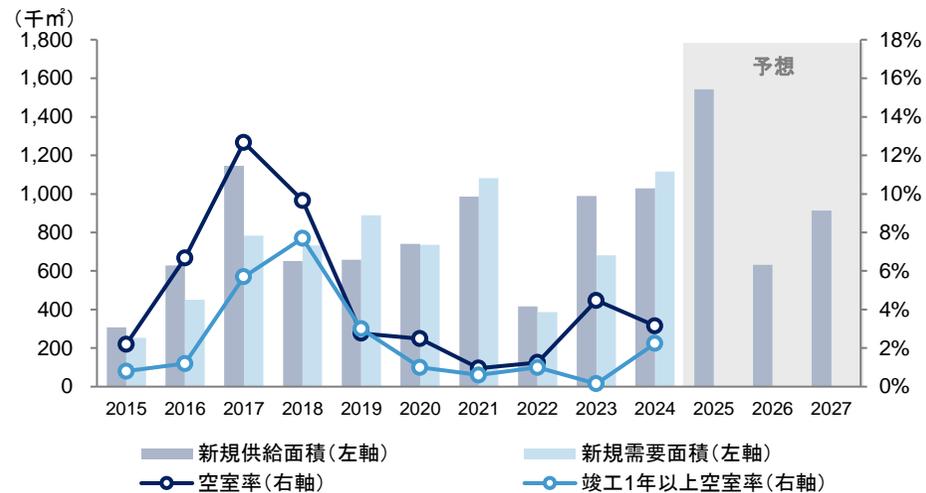


# 物流施設の需給バランス

## 首都圏



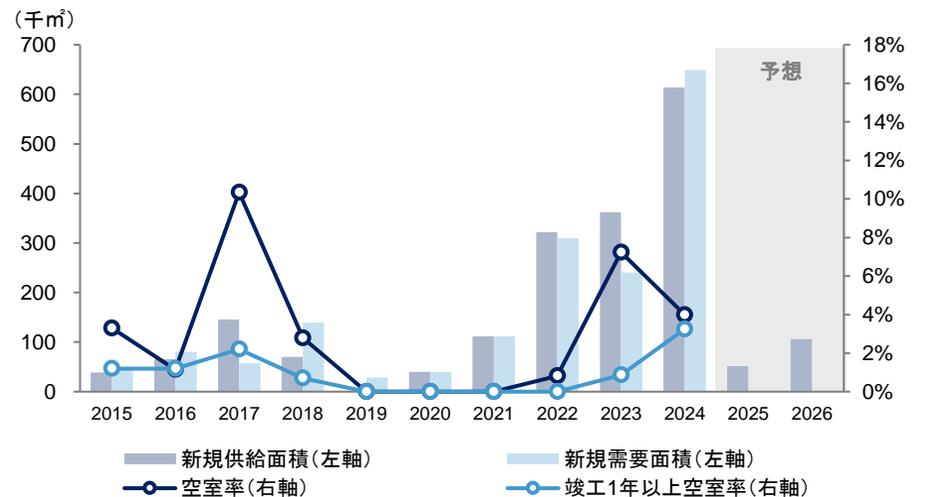
## 近畿圏



## 中部圏

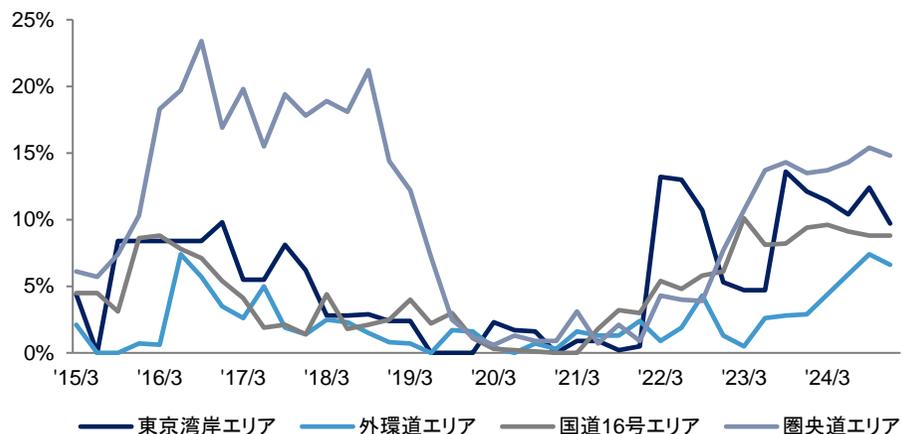


## 九州圏

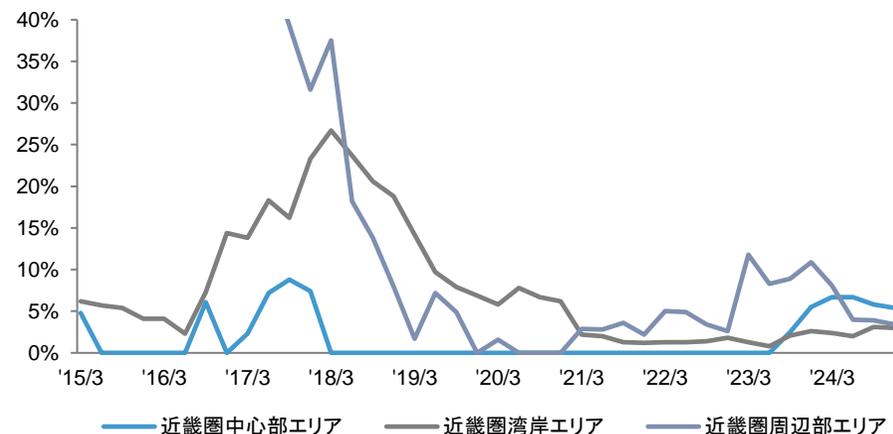


# エリア別のテナント需要

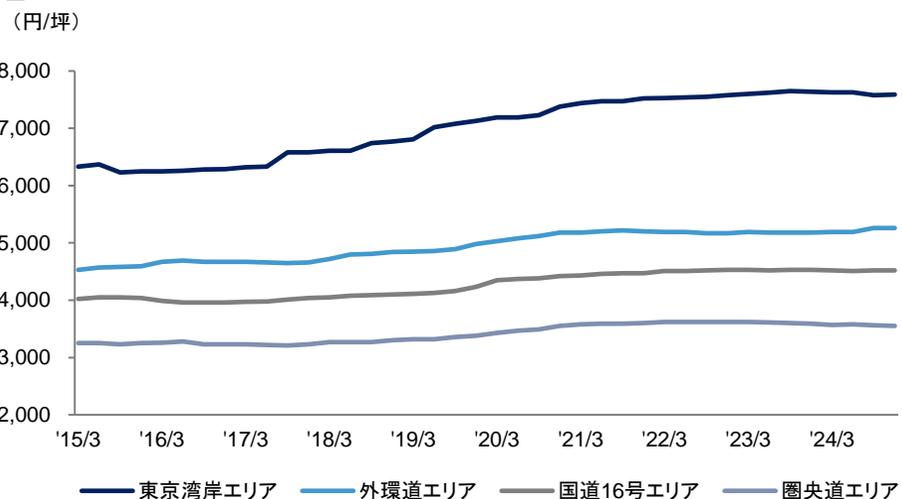
## 首都圏におけるエリア別空室率の推移



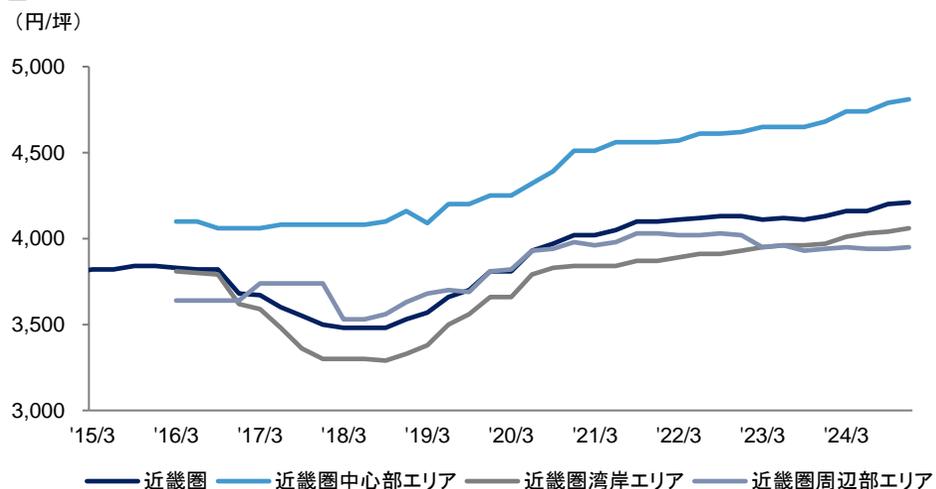
## 近畿圏におけるエリア別空室率の推移



## 首都圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

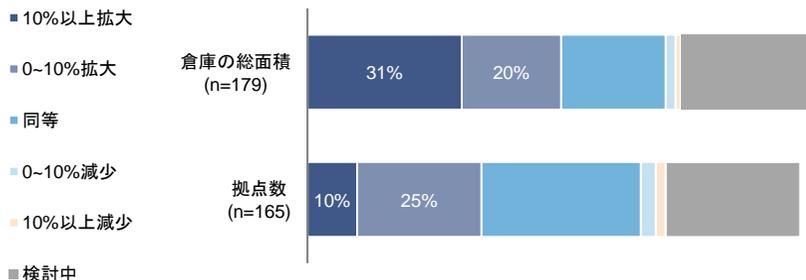


## 近畿圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

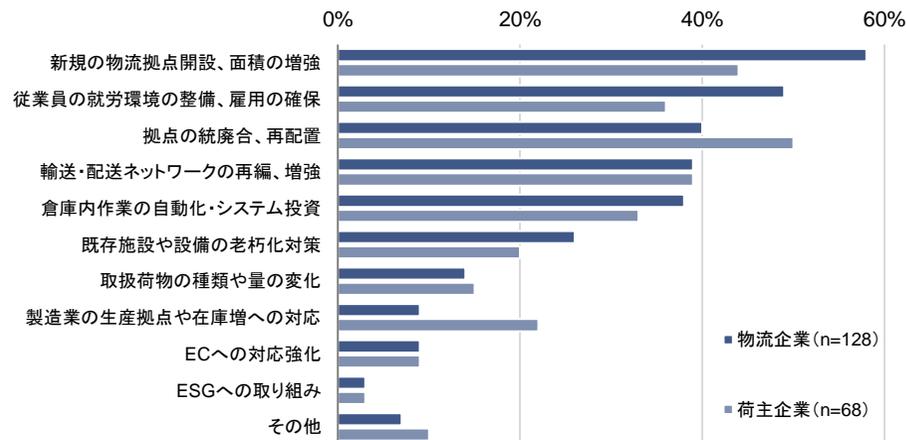


## テナント企業の拡張意欲とその理由

### ① 今後3年間の拡張計画

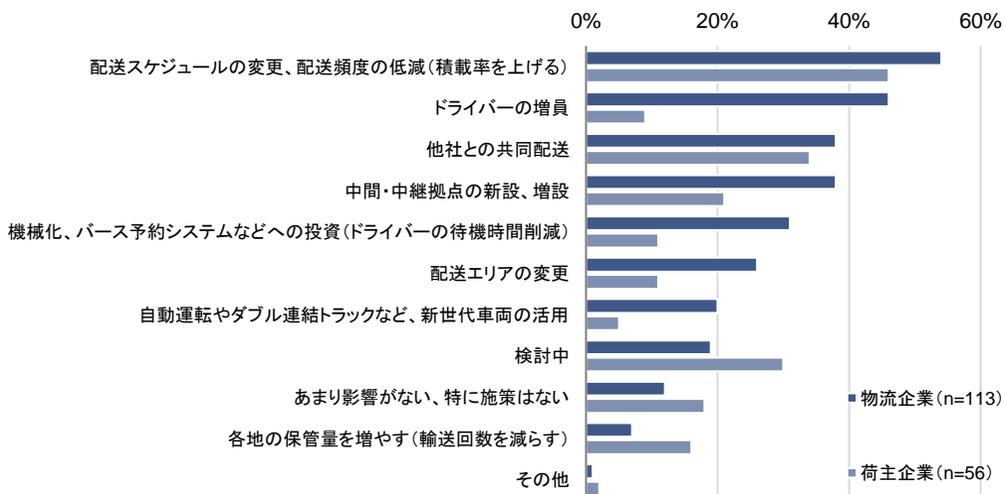


### ② 物流拠点計画の理由 (3つまで選択可)

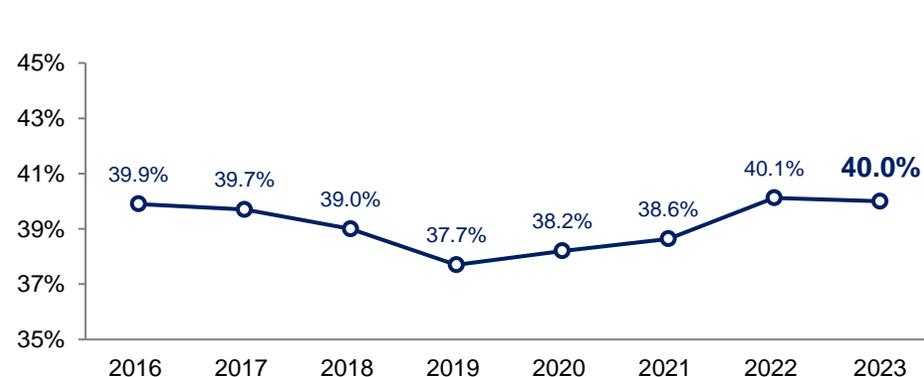


## 2024年トラックドライバー問題に関するデータ

### ③ 「2024年問題」の対策 (複数選択可)



### ④ 日本のトラック積載効率の推移





Appendix

# 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

**292,384**百万円

物件数

**53**物件

保有資産の  
鑑定評価額

**415,060**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 37 物件



近畿圏 6 物件



中部圏 5 物件



保有物件数 53 物件

(2025年3月12日時点)

地域区分	物件数	比率	投資方針
首都圏	37	84.3%	50~80%
近畿・中部・九州	13	14.3%	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-36 市川物流センターⅢ
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-37 藤沢物流センター
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-38 羽生物流センター
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-39 埼玉騎西物流センター
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-40 加須物流センター
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-41 久喜物流センター
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-42 板橋物流センター
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-43 船橋西浦物流センターⅢ ●
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-44 印西物流センター ●
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

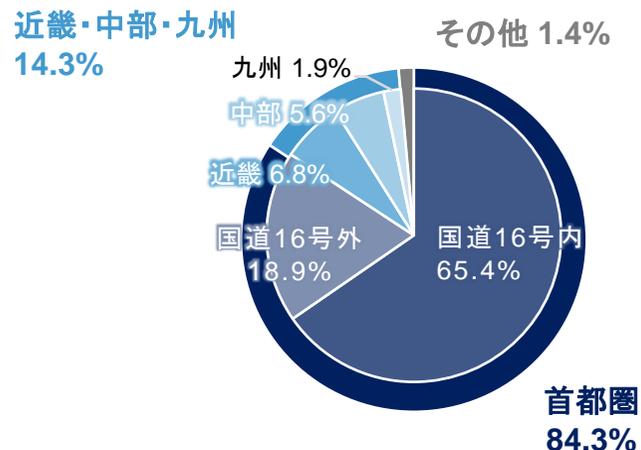
T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター	T-9 福岡香椎浜物流センター
その他	
O-1 前橋物流センター	O-6 石狩物流センター
O-5 仙台北物流センター	

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

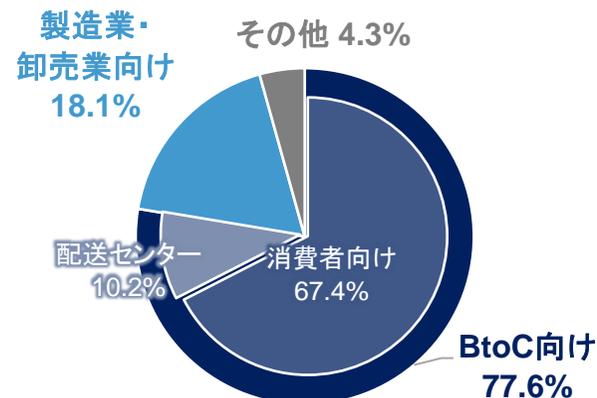
ポートフォリオ状況

2025年1月期末稼働率	上場来の平均稼働率	NOI利回り(2025年1月期)
<b>99.5%</b>	<b>98.8%</b>	<b>6.4%</b>
2025年7月期期中平均稼働率	2026年1月期期中平均稼働率	償却後NOI利回り(2025年1月期)
<b>99.4%</b>	<b>98.4%</b>	<b>5.0%</b>

エリア別分散状況  
(2025年2月28日時点)

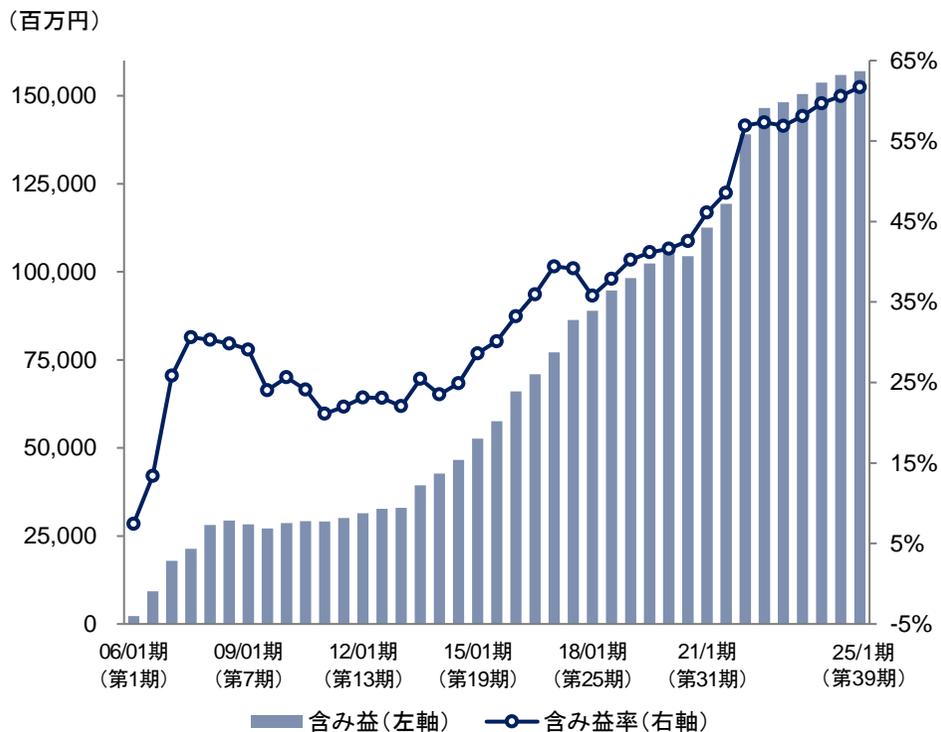


テナントが扱う荷物の分類  
(2025年2月28日時点)



# 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	J-REIT平均	物流REIT平均
<b>62.5%</b> (含み益: 1,589億円)	26.1%	31.0%

## 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 **38.5%** vs. J-REIT平均 20.7%

鑑定LTVが50%となる鑑定評価額の下落率  
JLF **42.1%** vs. J-REIT平均 24.0%

## 含み益とNAV (2025年1月期末時点)

総資産 **2,722億円**

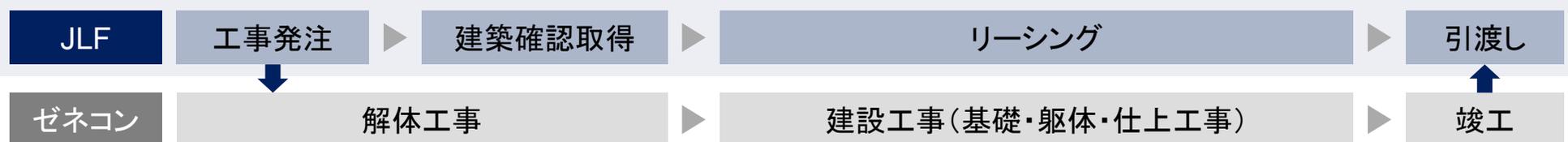


# 独自の成長戦略(OBR①)

## 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

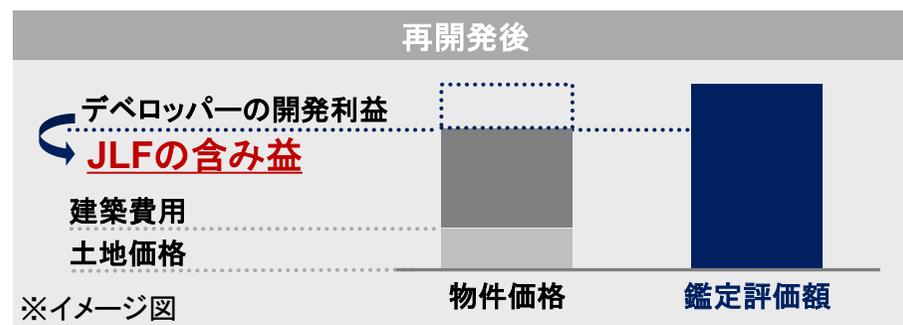
築年数の経過等により  
建物簿価が小さい

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: 8物件**
- 潜在的な延床面積の増加余地は  
**約162,370m<sup>2</sup>**(ポートフォリオの約**11%**相当)

### 潜在候補物件における賃貸借契約の満期

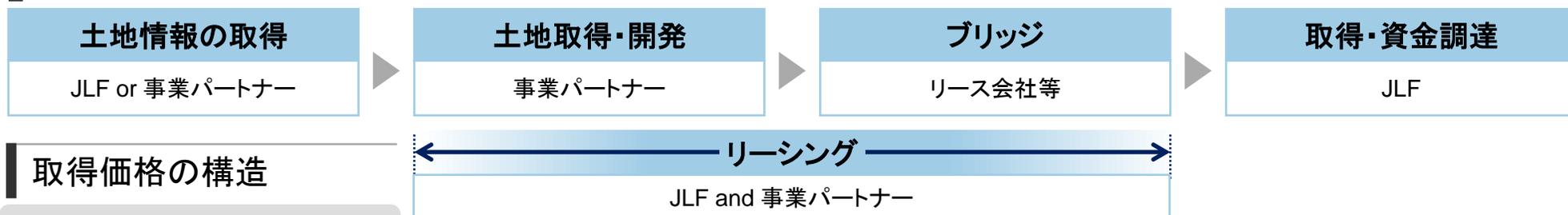
	~2028/1期 (~3年)	~2030/1期 (~5年)	2030/7期~ (5年超)
物件数	3物件	2物件	3物件

# 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

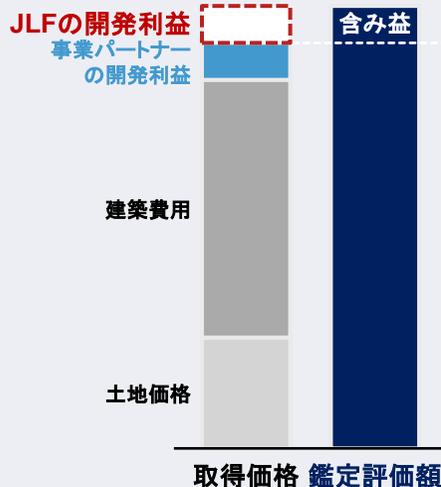
- 開発利益相当額を一部享受できるため、**相対的に高い利回りでの取得が可能**
- 取得する物件のエリア、仕様、テナント、取得時期等を**主体的に選択**することが可能
- 開発期間中の工事費等の**資金拠出なし**

## 協同開発バリューチェーン



## 取得価格の構造

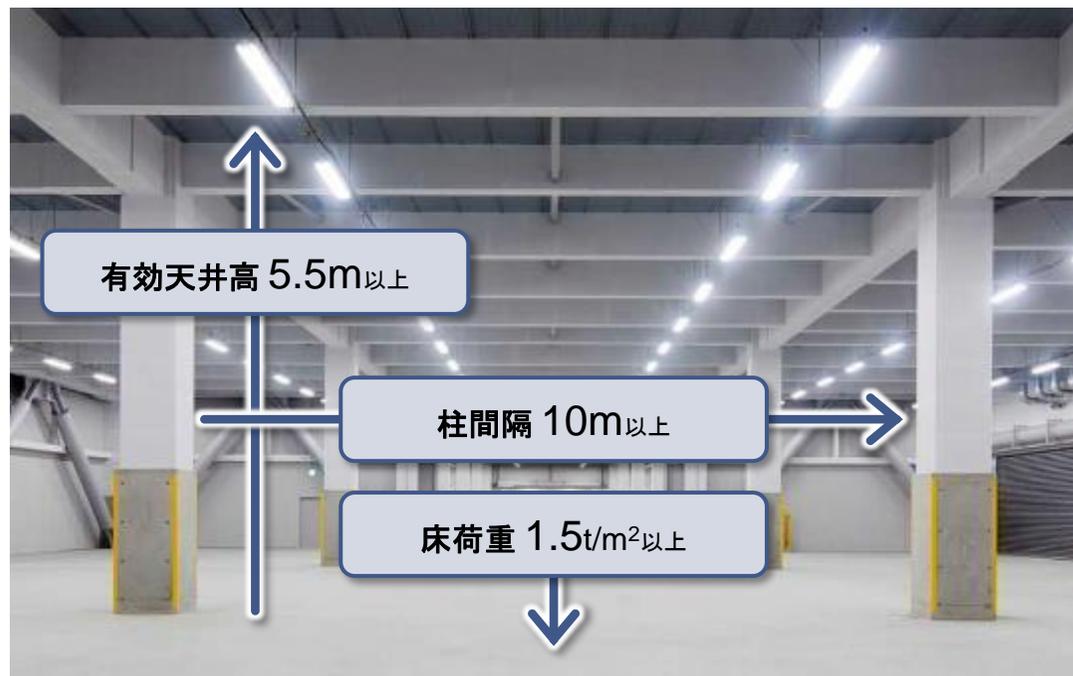
優位な利回り確保が可能



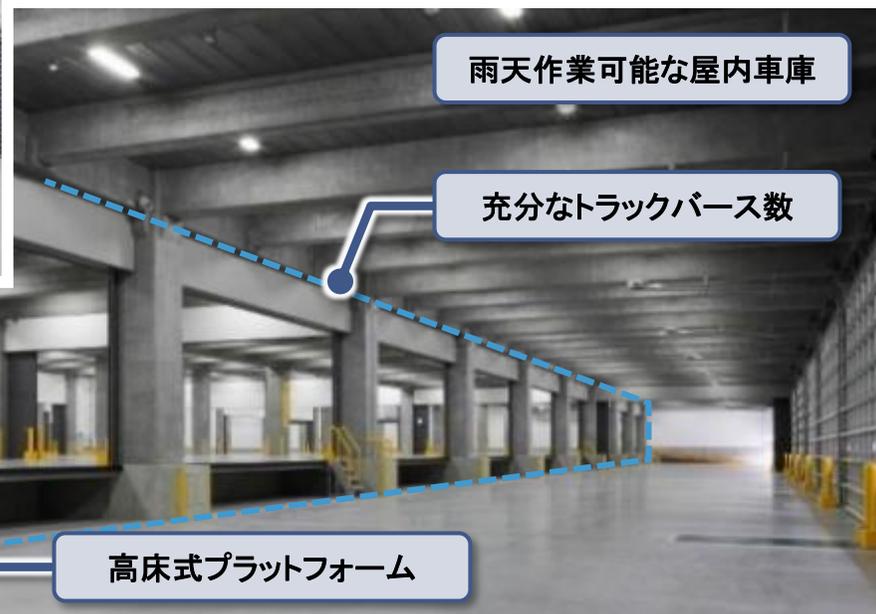
※イメージ図

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



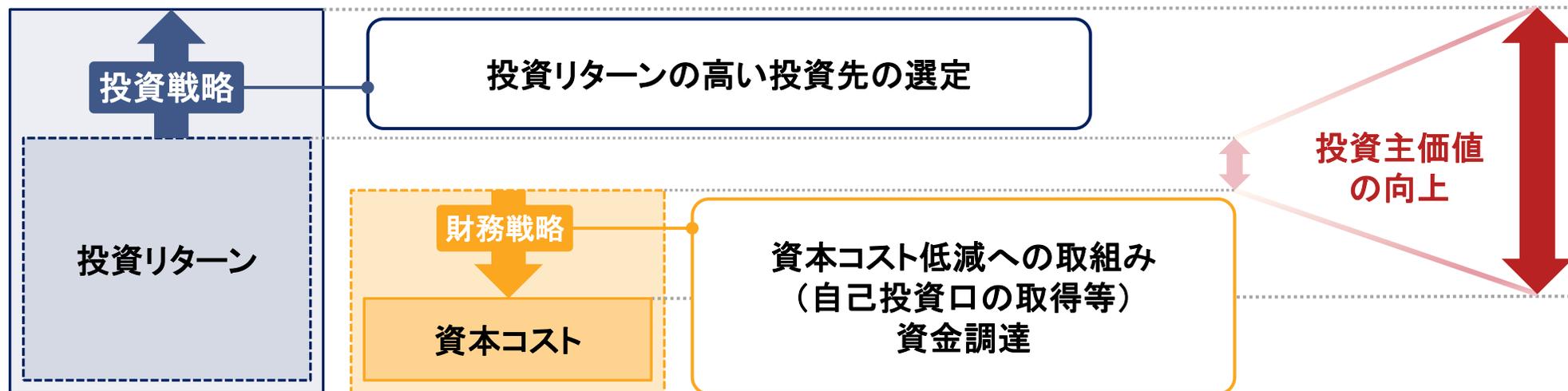
倉庫内



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



## 資金調達

3つの公募増資の実施基準を定め、規律を持って実施を検討

1

DPU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

# 物件パイプラインの紹介

## 尼崎物流センター

協同開発案件



所在地	兵庫県 尼崎市
延床面積	13,595㎡
稼働率	100%

- JA三井リース建物との**2度目の協同開発案件**
- 大阪市・神戸市といった大消費地向け拠点としての立地性
- 阪神本線「出屋敷」駅より750m(徒歩約10分圏内)に立地

## 一宮物流センター

協同開発案件



所在地	愛知県 一宮市
延床面積	65,348㎡
稼働率	100%

- 東京建物との**協同開発案件**
- 名神高速と東海北陸自動車道の結節点に位置し、名古屋中心部へも近いことから、**広域配送・多頻度配送どちらにも対応可能**な物流の要衝として高いポテンシャルを誇る立地
- 標準的な仕様を備え、**幅広いテナントニーズに応じた区画割(最小約1,000坪)が可能**な汎用性の高い大規模マルチテナント型施設

## 福岡大刀洗物流センター

協同開発案件



所在地	福岡県 三井郡 大刀洗町
延床面積	13,118㎡
稼働率	100%

- 建設会社である松尾建設グループとの**2度目の協同開発案件**
- 九州エリアの物流の要衝たる**鳥栖JCTへのアクセスが良好**で、地域配送のみならず広域配送の拠点としても対応可能な競争力の高い立地
- 標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い2層のボックス型物流施設

## 石狩物流センター(準共有持分45%)

他プレイヤーとの相対取引



所在地	北海道 石狩市
延床面積	21,845㎡
稼働率	100%

- 資産運用会社独自のネットワークを活用した**他プレイヤーとの相対取引**
- 石狩湾新港地域は札幌駅まで約15kmと札幌市及び周辺都市へのアクセスに優れた立地
- 札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」を核とする工業流通団地に立地。新千歳空港までのアクセスも良好なことから、**海上貨物や航空貨物の取り扱いも可能**な立地

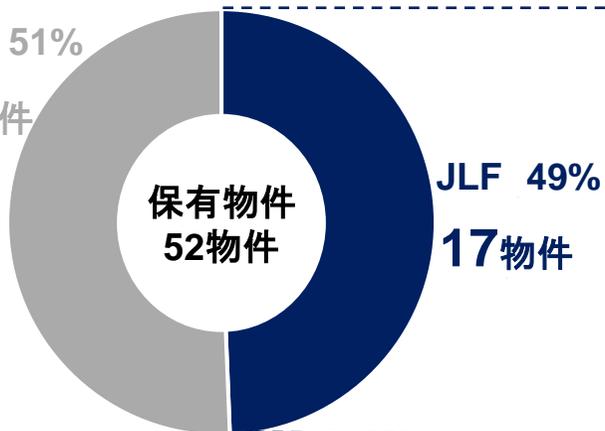
テナントとの契約切替により、電気料金上昇に伴う影響は限定的

保有物件にかかる電力契約

電力会社との契約者

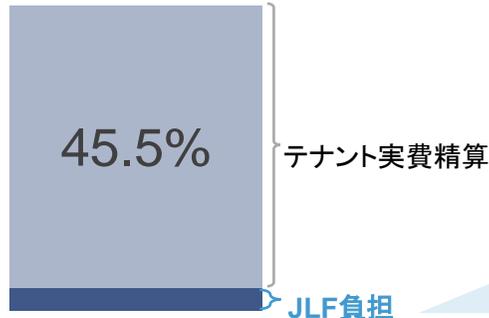
テナント 51%

35物件



2025年1月末時点

電気料金の負担(JLF契約分)



電気料金上昇による影響を受ける割合

約 **3.9%**

電力契約切替前

$$\begin{array}{c}
 \text{JLF} \\
 \text{差損益}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{収益} \\
 \text{テナント徴収額} \\
 \text{単価(一定)} \\
 \times \\
 \text{使用量}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{c}
 \text{費用} \\
 \text{電力会社請求額} \\
 \text{単価(燃料費調整単価等で変動)} \\
 \times \\
 \text{使用量}
 \end{array}$$

電力契約切替後

$$\begin{array}{c}
 \text{収益} \\
 \text{テナント徴収額}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{費用} \\
 \text{電力会社請求額}
 \end{array}$$

実費精算化

## 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



# ESGへの取組み

## ESG課題の改善に継続的に取り組むため、社内体制を整えるとともに、外部のESG評価の取得・イニシアティブへの賛同を実施

### サステナビリティ経営体制

サステナビリティの考え方を経営・事業に組み入れ、持続可能性に配慮した経営体制を構築

1 サステナビリティ方針の制定

2 サステナビリティ経営方針の特定

3 サステナビリティ推進連絡会の設置

4 経営陣も関わる環境等マネジメントシステム(EMS)の構築・運用

### 外部のESG評価の取得

- 2024年GRESBリアルエステイト評価で**最高位の「5 Star」**を取得



G R E S B  
★★★★★ 2024

### イニシアティブへの賛同

#### 責任投資原則(PRI)

- ESG課題を投資の意思決定に取り込むことや持続可能な社会の形成に向けた取組みに賛同

#### TCFD

- 気候変動に関する方針や取組み内容に関する情報開示の継続的な改善を図ることを目的として、2021年7月に賛同

Signatory of:



ESGに関する様々な課題の中で、不動産投資信託として  
JLFが取り組むべき重要課題を特定

項目	重要課題	サステナビリティ経営方針	
E	気候変動への対応	エネルギー消費量・CO2排出量の管理と削減	効率的なエネルギー利用、省エネルギー・創エネルギーに資する技術・設備等の導入、排出係数の低い電力への切り替えを図る等を含めたCO2排出削減の取組み
		環境コンプライアンス	グリーンビルディング認証等の環境認証・評価の取得を継続的に推進
		テナントとの環境配慮における協働	テナントと協働した環境貢献を目指して運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を推進
		レジリエンス(事業継続性)	災害によるポートフォリオ収益性毀損リスクを低減するため災害の激甚化に対するレジリエンシー(強靱性)を高めるための戦略を実施/気象パターンの変化に応じた物件の計画的な修繕工事の実施
	循環型経済への対応	節水への取組みや節水型機器の導入等による水環境保全への取組み	
S	ダイバーシティの尊重・従業員の働きがい・ウェルネス	従業員一人ひとりが心身ともに健康で充実した社会生活を実感できる職場環境の醸成	
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指す	
	地域社会への貢献	地域社会との信頼関係に基づく社会的操業許可を得ることが事業継続の重要課題と認識し地域社会への積極的な貢献の実施	
G	ステークホルダーへの情報開示と対話	ESG関連等の非財務情報を含めた積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた信頼関係の構築	
	ガバナンスの強化	研修の実施を通じたコンプライアンス意識の向上と法令順守の徹底/高度なガバナンス体制の構築と公正な企業統治の実行	

気候変動への対応を中心に環境への各種取組みを実施

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオのうち  
**51** 物件 (**98.6%**) で  
 グリーンビルディング  
 認証を獲得  
 (2025年3月12日時点)



パフォーマンス実績

年度	一次エネルギー消費量(MWh)	GHG排出量(t-CO <sup>2</sup> )	水消費量(m <sup>3</sup> )	廃棄物総量(t)
2023(a)	62,610	24,983	123,787	10,602
2022(b)	64,231	27,958	125,986	10,166
a-b	▲1,621	▲2,975	▲2,199	+435

環境への取組み事例

① 省エネルギー対応

各種照明器具のLED化

累計約 **137.1** 万㎡ 実施  
 (85.0%:延床面積ベース)



② 創エネルギー対応

太陽光パネルの設置

累計 **13** 物件  
 (2023年度年間発電量:6,262MWh)



③ テナントとの取組み

グリーンリースの締結(2025年1月31日時点)

累計 **51** テナントと締結

グリーンリース締結割合  
 (賃貸可能面積ベース)

**73%**



## TCFD提言「戦略」の概要

1 1.5°C、4°Cシナリオで運用にかかる財務リスクと機会を特定

2 財務リスク低減と事業機会創出のため対応策の策定とKPIを設定

シナリオ分析	<p><b>1.5°Cシナリオ</b> 環境に関する規制が強化</p>	<p><b>4°Cシナリオ</b> 風水害等の甚大化</p>
財務リスク	<p><b>移行リスク</b> 環境対応コストの増加</p>	<p><b>物理的リスク</b> 修繕費・保険料の増加</p>
対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グリーンビルディングの割合を増加</li> <li>■ テナント・PM会社とのエンゲージメント強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ BCPスキームの大枠策定</li> <li>■ 長期修繕計画の定期的な見直し</li> </ul>

## TCFD 「指標と目標」

JLFの事業に関わるGHG排出量(Scope1,2)にかかる目標を設定

- **2030年度までに42%削減(2021年度比)**
- **2050年度までにネットゼロ**

**GHG排出量の2030年度削減目標について**  
**2022年に中小企業版SBT認定を取得**  
**→2023年度は非化石証書を購入しネットゼロを実現**



## 資産運用会社の役職員が働きやすい環境を整備 物流施設の運用を通じて地域社会へ貢献

### 資産運用会社の役職員に対する取組み

#### 1 ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン(DEI)の推進

- 互いの個性の受け入れと尊重、機会の提供の公平性の追求、個性が発揮できる組織づくり(DEI)を推進

#### 2 働きやすい職場環境の整備

- 各種制度や文化を通じて働きやすい環境を整備
  - 柔軟な勤務制度、育児・介護休暇や特別有給休暇制度

#### 3 優秀な人材の獲得と育成

- 役職員のスキルアップ支援
  - 資格支援制度、研修の実施

#### 4 資産運用会社役職員とJLFのセムポート

- 役職員とJLFの利害を一致させる制度の導入
  - JLFのDPUに連動した賞与制度
  - JLFの投資口を取得できる制度(投資口累積投資制度)

### 地域社会への貢献

#### 1 物件開発・再開発による地域活性化

- 大型物流施設の開発による地域の雇用創出、地域経済の活性化

#### 2 物流施設従業員が働きやすい職場環境の提供

- カフェテリア等休憩できるスペースの設置
- 売店の設置



共用カフェテリア(久喜物流センター)

#### 3 地域への生活インフラの提供

- 携帯電話会社のアンテナ誘致
- 神奈川県と「災害発生時における物資の保管等に関する協定」を、草加八潮消防組合と「災害時等における施設等の提供協力に関する協定書」を締結

## 投資主価値を意識した業務運営の実現に向けて ガバナンスを強化する社内体制を整備

### 投資主利益との連動を意識した資産運用報酬

	報酬体系	資産運用会社のインセンティブ
運用報酬1	NOIに連動	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大</li> <li>■ 保有資産の運用を通じたキャッシュフローの成長</li> </ul>
運用報酬2	<b>当期純利益及びDPUに連動</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>DPUの安定と成長</b></li> </ul>
取得報酬	取得価格に連動	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大</li> </ul>
建替報酬	工事金額に連動	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ OBR戦略の推進による投資主価値(キャッシュフロー及び資産価値)の向上</li> </ul>

### 多様な専門性を有する監督役員

2025年4月24日開催予定の投資主総会における監督役員選任候補者

氏名	専門性
大山 剛	リスクマネジメント(元日本銀行金融機構局参事役)
大井 素美	財務会計(公認会計士)
鴨下 香苗	法律(弁護士)

### セიმボートを意識した資産運用会社役職員の報酬

資産運用会社管理職賞与の構成



#### 各担当領域におけるJLFのパフォーマンスに連動

- ✓ 取得パイプラインの積み上げ
- ✓ NOIの上昇、再契約等における賃料上昇
- ✓ 相対投資口価格パフォーマンス
- ✓ サステナビリティ経営目標の進捗

# ESGへの取組みの加速(グリーンファイナンス)

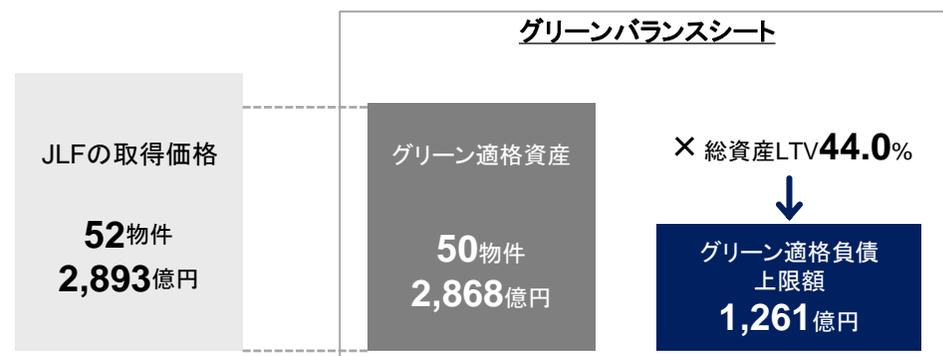
## グリーンファイナンス・フレームワーク

<b>概要</b>	ICMAグリーンボンド原則等に従い、グリーンファイナンス・フレームワークを策定
<b>第三者評価</b>	株式会社日本格付研究所(JCR)より、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の <b>最上位評価である「Green 1 (F)」の評価</b> を取得
<b>グリーンボンド原則</b>	<b>JLF グリーンファイナンス・フレームワーク</b>
① 調達資金の用途	<b>グリーン適格資産の取得資金もしくは改修工事等の資金</b> またはそれらに要した借入金もしくは投資法人債の <b>返済・償還資金に充当</b>
② プロジェクトの評価と選定のプロセス	グリーンファイナンスの対象資産の評価・選定は資産運用会社の代表取締役が決裁
③ 調達資金の管理	<b>グリーン適格資産の取得価格に総資産LTVを乗じて算出</b> されたグリーン適格負債上限額をグリーンファイナンスの上限額と設定
④ レポートニング	<b>GHG排出量・エネルギー使用量等</b> を毎年1回ウェブサイト上で開示

## グリーンファイナンス実績 (2025年1月31日時点)

	調達金額
グリーンボンド	2,000百万円
グリーンローン	15,000百万円
グリーンファイナンス合計	17,000百万円
グリーン適格負債上限額	126,144百万円

(参考)グリーン適格負債上限額 = グリーン適格資産 × 総資産LTV



## P5

- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。以下同じです。
- 「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  $\times 2 \div$  NAVPU
- 「NAVPU」(以下「1口当たりNAV」といいます。 )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
- 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。

## P6

- 「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  $\div$  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。

## P7

- 「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。  
FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益
- 「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。  
FFOペイアウトレシオ = DPU  $\div$  FFOPU
- 「利益超過分配」に関してJLFは2025年4月24日開催予定の投資主総会において、継続的利益超過分配の実施を可能とすること等を目的とした規約変更に係る議案を付議予定です。継続的利益超過分配の実施については、当該議案が承認可決されることが前提であり、2025年3月12日時点において、利益超過分配の実施に関する具体的な予定があるものではありませんが、将来的なDPUマネジメントにおけるオプションとして本書において記載しています。
- 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。

## P8

- 「EPU」とは1口当たり当期純利益を指します。
- FFOPU成長のEPU換算の値については、2025年7月期の予想FFOPU及び予想EPU(不動産等売却益を除きます)をもとに算出しています。

## P10

- 「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2月3日時点で作成しています。
- 「3年以内50.5%\*CPI参照条項等含む」は、2025年2月3日時点において有効かつ3年以内に満期が到来する定期建物賃貸借契約及び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定期建物賃貸借契約にかかる賃貸面積の割合を算出しています。
- 「CPI参照条項等」とは、2025年3月12日時点において締結済みの賃貸借契約のうち、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。
- 「2021年1月期から2025年1月期に開始された賃貸借契約の契約期間別の割合」は、2020年8月1日から2025年1月31日までの間に開始した賃貸借契約における契約期間について、面積ベースで算出しています。
- 「有利子負債の返済(償還)期限の分散状況」のグラフは、2025年1月31日時点で作成しています。

## P11

- 「再契約等における賃料変動率の推移」のグラフは、2020年8月1日から2025年7月31日までの間に満期を迎えた又は満期を迎える予定の賃貸借契約を対象として作成しています。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(ダウンタイム)が発生したものは除いて集計しています。
- 「賃料変動率」は、各期において満期を迎えた又は満期を迎える予定(交渉中の契約を含む)の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。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。

## P12

- 「賃貸事業マージン率」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1月期末時点の数値を記載しています。また、「物流REIT平均」及び「全REIT平均」は2025年1月末時点で公表されているJLF以外の物流REIT及びJ-REITの直近の決算資料に基づき算出しています。
- 「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
- 「FFO」は、以下の計算式にて算出しています。  
経常利益－不動産等売却益＋減価償却費＋固定資産除却損
- 「賃貸事業費用(減価償却費等除く)の内訳」は、2024年7月期及び2025年1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。
- 「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1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3.5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月期に実施した工事に係る工事費(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3.5年として年率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各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2023年度(暫定値)を比較しています。

## P13

- 「Tibor」については、「全銀協TIBORレート」の1か月日本円Tibor、3か月日本円Tibor、6か月日本円Tiborの数値を参照しています。
- 「SWAP Rate」については、RefinitivスクリーンTXFX9154ページに表示されるスワップレート(TONAスワップ)の3年、5年、7年及び10年物オファード・レートの数値を参照しています。
- 「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、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。
- 「TONA SWAP(10年物)」は、RefinitivスクリーンTXFX9154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。
- 「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。  
有利子負債の総額÷鑑定評価額の合計

## P15

- 「売却候補物件:443億円」は、現時点で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、売却予定物件については含めていません。

## P16

- 「インプライド・キャップレート」(以下「ICR」ということがあります。)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。  
$$\text{JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額} \div [\text{各日時点のJLFの投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$
- 「ポートフォリオのNOI利回り」は2025年1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。  
$$\text{ポートフォリオのNOI利回り} = \text{鑑定NOIの合計} \div \text{鑑定評価額の合計}$$
- 「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」、「福山」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。  
$$\text{パイプラインのNOI利回り} = \text{鑑定NOIの合計} \div \text{現時点の想定取得価格の合計}$$
  
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。

## P17

- 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。

## P18

- 「売却／再投資実績」に係る情報のうち、「売却利回り」は、2024年7月期から2027年7月期までに売却済または売却予定の物件の鑑定NOIを売却(予定)価格の総額で除して算出しています。
- 「取得利回り」は、2024年7月期から2027年7月期までに取得済または取得予定の物件の鑑定NOIを取得(予定)価格の総額で除して算出しています。
- 「Buyback効果」は、2025年1月期における自己投資口取得を実施していた期間のICR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月期までに取得済または取得予定の物件の市場賃料と2025年3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。

## P19-21

- 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JLF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、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。
- 「取得(予定)価格(※圧縮後想定)」について、JLFは市川物流センターⅡの売却益の一部を活用して北名古屋物流センター及び船橋西浦物流センターⅢの帳簿価額について圧縮記帳を行う予定であり、各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。
- 「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」については各物件の取得決定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JLF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、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、2025年1月31日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。
- 「含み益率」とは、鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額(以下「含み益」といいます。差額が負の場合には「含み損」となります。)の帳簿価額に対する割合をいいます。
- 習志野物流センターⅡについて、準共有持分10%を取得しましたが、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JLF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。
- 「鑑定ディスカウント」及び「鑑定プレミアム」は、鑑定評価額と比較した取得(予定)価格のディスカウント及び譲渡予定価格のプレミアムを示しており、以下の計算式にて算出しています。  

$$\text{鑑定ディスカウント} = (\text{鑑定評価額} - \text{取得(予定)価格}) \div \text{鑑定評価額} \times 100$$

$$\text{鑑定プレミアム} = (\text{譲渡予定価格} - \text{鑑定評価額}) \div \text{鑑定評価額} \times 100$$
- 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、JLF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、市川物流センターⅡ及び小牧物流センターについて、「資産価値が最大化できた物件」と記載しています。

## P22

- 「再投資CASH」とは、手元現預金(現預金残高、減価償却費見合いの手元流動性及び売却物件の簿価相当額等の合計額)から運転資金等の手元に留保する資金を控除した金額です。

## P24

- 「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が新たに建物を建てる行為(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建て、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～2024年12月31日に物流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おります。
- 「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。  

$$\text{鑑定NOI利回り} - \text{鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回り}$$

## P25-26

- 「ブリッジ機能」(以下「ブリッジ」といいます。 )とは、JLFによるフォワード・コミットメント(以下「FC」といいます。 )、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。
- 「大阪内陸案件」について、JLFは購入意向表明書を提出済みであり、それに対してJLFは三井物産グループから売却意向についての確認書(以下「LOA」といいます。 )を取得しています。「LOA」に法的拘束力はなく、JLFと三井物産グループとの間で大阪内陸案件に係る物件の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。
- 「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」、「大阪住之江(底地)」、「横浜鳥浜町(底地)」、「新木場Ⅲ」、「福山」、「大阪内陸案件」及び「日高」について、2025年3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。

## P28

- 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。1口当たりの数値は投資口分割考慮後の値を記載しています。
- 「上場来の平均稼働率」は、JLFの2006年1月期から2025年1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1月期における各月末時点の稼働率を各月末時点の総賃貸可能面積で加重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1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」= 当期純利益 × 2 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
- 「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
- 「取得余力」は、2025年1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1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3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。
- 「インタレスト・カバレッジレシオ」については、以下の計算式により求められます。  
「インタレスト・カバレッジレシオ」= 営業利益 ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

## P30-31

- 本予想は一定条件の下に算出した2025年3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。
- P30に記載の2025年1月期の実績について、DPU等を含む1口当たりの数値は投資口分割考慮後の値を記載しています。

## P33

- 「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。

## P34

- 「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。

P35

- 「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。

P36

- 「テナント動向等」の①～③のグラフは、シービーアールイー株式会社が2024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 2024」に基づくものです。また、④のグラフは国土交通省が実施した、日本のトラック積載効率の推移に関する調査を掲載した「自動車輸送統計年報」に基づくものです。

P39

- 「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。

P40

- 「地域区分別の比率」は、2025年3月12日時点の取得価格ベースで算出しています。

P41

- 「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。

P42

- JLFの含み益及び含み益率は2025年1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2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。

P44

- 「OBR後(実績)NOI利回り」は以下の計算式にて算出しています。  
(実績)NOI利回り\* = OBR実施後の実績NOI\*(年換算) ÷ 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3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:8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、8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3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3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。

P45

- 「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を用いています。

P46

- 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。

P49

- 「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1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。

P50

- 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。

P52

- 「GRESB」とは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESBレーティング」は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESB評価結果です。
- 「PRI」(責任投資原則(Principles for Responsible Investment))は、2006年にコフィ・アナン国連事務総長(当時)が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、ESGの課題を投資の意思決定に取り組むことが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。
- 「TCFD」(気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosure))は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会(FSB)により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

P54

- 「グリーンビルディング認証」とは、本資料において、「CASBEE®不動産評価認証」、「CASBEE®建築(新築)評価認証」及び「BELS認証」をいいます。
- 「グリーンリース締結割合」は2025年1月期末時点での賃貸借契約のうち、グリーンリース条項を含む契約の割合を賃貸可能面積ベースで集計しています。

P55

- 「SBT(Science Based Targets)」とは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C)に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、5年~15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことです。「中小企業向けSBT」は、SBTの認定を行うSBT事務局が中小企業向けに設定したSBTを指します。
- 「非化石証書」は、再生可能エネルギーなどの非化石電源で発電された電力の「環境価値」部分を証書化したもので、取引は「日本卸電力取引所(JEPX)」を介して行われます。非化石証書を購入した分の電力はCO2排出量がゼロとみなすことができます。

P58

- 「ICMAグリーンボンド原則」とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。
- 「グリーン適格資産」とは適格クライテリアを満たす特定資産を指します。



# Disclaimer

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)

