

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

2026年7月期（第42期）
決算説明会資料

2026年9月14日

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
https://8967.jp

投資家の皆様へ

物流リートを取り巻く環境は、大きな転換期を迎えています。

これまで物流リートは、良質な不動産を「保有」することで価値を提供してきました。しかし、インフレと金利上昇が常態化するこれからの時代に問われるのは、「その価値を引き出し、成長へと変えていく力」です。

私たちは、ポートフォリオのキャッシュ創出力を継続的に高めることこそが、投資主価値向上の源泉であると考えています。

物流施設賃貸市場では、空室率の低下が進み、市場賃料の上昇ペースも加速しつつあります。一方で、金利上昇の影響はこれまで以上に強まっています。私たちは、この賃貸市場の追い風を確かな収益へと取り込むと同時に、金利上昇への備えを徹底し、その成果を1口当たりの成長へと結実させてまいります。

JLFが有する首都近郊中心の質の高いポートフォリオ、J-REIT最高水準の含み益率、強固な財務基盤、そして豊富なパイプライン――これらは単なる安定の証ではなく、新たな成長を支える力です。私たちは、これらの特長を最大限に活かし、物流施設を「インフレに強い不動産」へと進化させていきます。

変化の時代だからこそ、目指すべき方向はより明確になります。私たちは、不動産の価値を創造する運用力を通じて、投資主価値の持続的な向上を追求します。そして、投資主の皆様から永く信頼され、選ばれ続ける銘柄を目指してまいります。

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

Executive Summary

2026年7月期 決算	✓ FFOPU成長を継続、売却益も活用しDPUは当初予想から大幅上方修正 ✓ 1口当たりFFO（FFOPU）：2,415円（前年比+2.9%） ✓ 1口当たり分配金（DPU）：2,365円（当初予想比+10%、前期比+2.8%）
業績予想	✓ 金利上昇の影響を織り込みつつ、FFOPU、DPUともに目標に向けて成長を継続 ✓ FFOPU 27/1期：2,440円　27/7期：2,450円 ✓ DPU 27/1期：2,200円　27/7期：2,250円
賃料増額	✓ 市場空室率の低下が継続するとともに、市場賃料の上昇基調が強まる ✓ 27/1期の賃料増額率は+7.8%を見込み、引き続き目標を上回るモメンタム ✓ 空室物件のリースアップでは賃料単価が大幅に向上 ✓ CAPEX plusによる、大幅収益増を実現
キャピタル リサイクル	✓ 26/7期：浦安千鳥物流センターⅢを鑑定評価額+34%の価格で売却 ✓ 27/1期～28/7期：川崎物流センターを4期に亘って売却し、当面の還元原資を獲得 ✓ 自己投資口取得及びパイプライン物件への再投資によって、FFOPU成長を加速

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.22

Appendix

物流不動産マーケット P.27

本投資法人について P.32





Chapter 1

Develop the Value戦略2.0

1口当たりFFO（FFOPU）成長の追求

KPI

- 年平均成長率：+2.2%以上
- 28/1期：2,500円到達

核となる成長戦術

賃料増額	キャピタルリサイクル	コスト抑制
増額率と更改率の向上	資産売却・再投資による資産効率の向上	効率的な財務・ポートフォリオ運営

追加的な成長機会

LTV余力	規律あるPO
段階的な活用	慎重に判断

賃料増額・キャピタルリサイクル効果により、金利上昇を織り込みつつ 28/1期目標（2,500円）に向けて成長を継続

FFOPUの推移

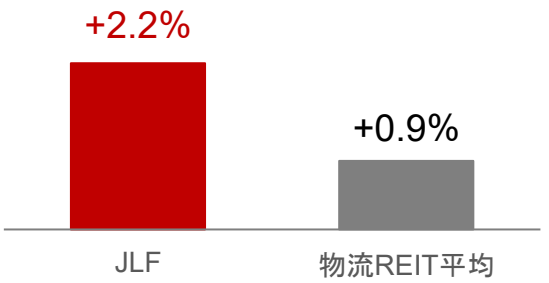
25/7期実績→27/7期予想の内訳

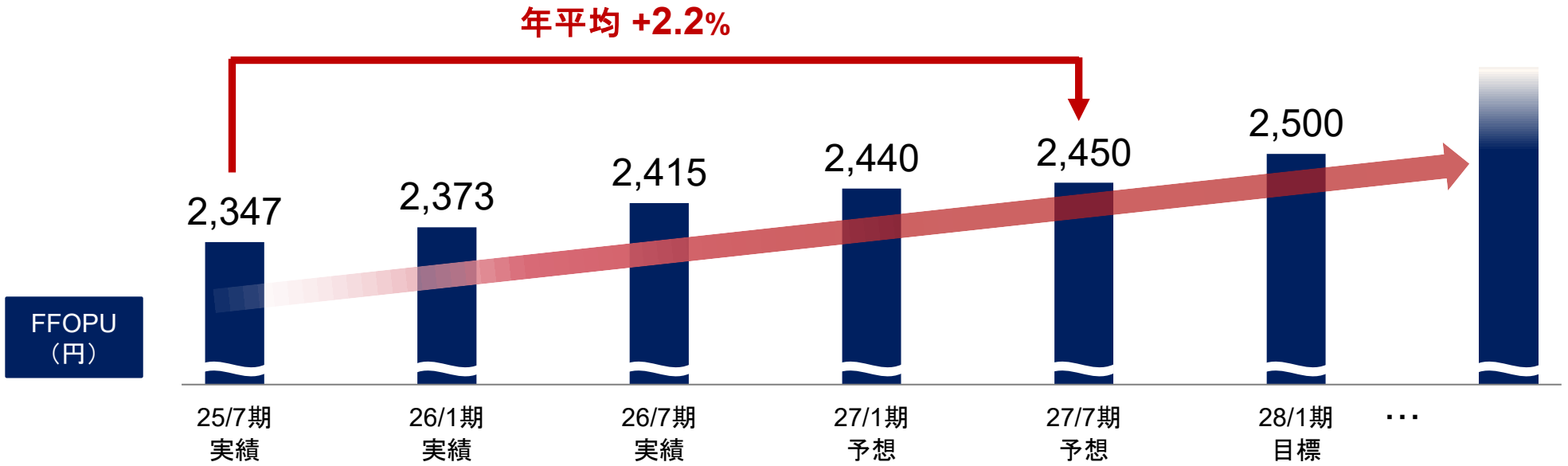
賃料増額等	+1.1%
キャピタル リサイクル	+1.8%
コスト変動等	▲0.8%

業績予想における アップサイド／ダウンサイド

- 稼働改善による アップサイド余地（P12）
- 追加再投資による アップサイド余地（P14）
- 金利上昇による ダウンサイドリスク（P20）

（参考）2年間のFFOPU成長率（年平均）
（2期前実績→予想2期目）

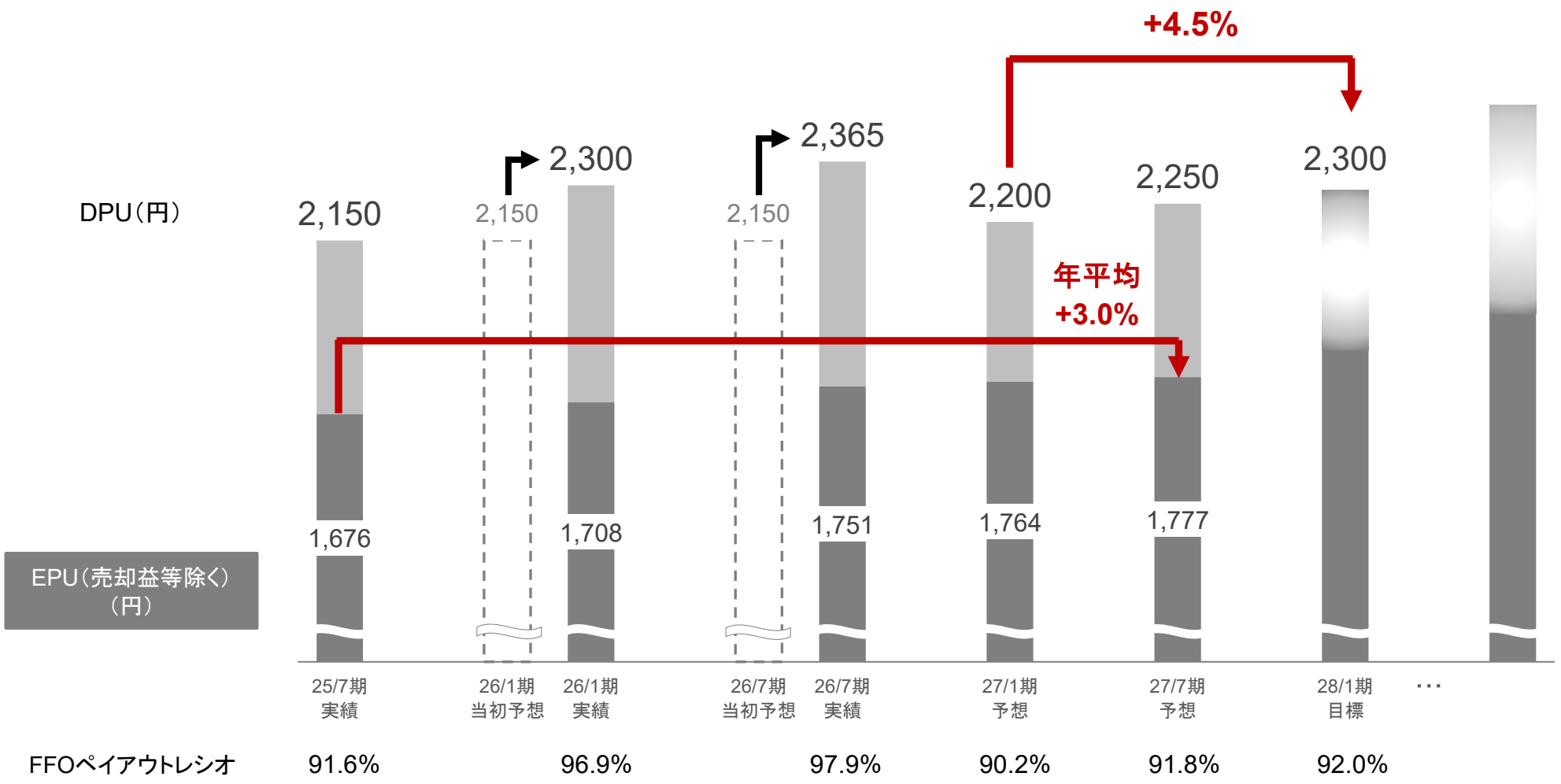




1口当たり分配金（DPU）の成長

キャピタルリサイクルの加速を踏まえ、28/1期目標を2,300円に設定
FFOPU成長に応じてEPU（売却益除く）も成長

DPUの推移

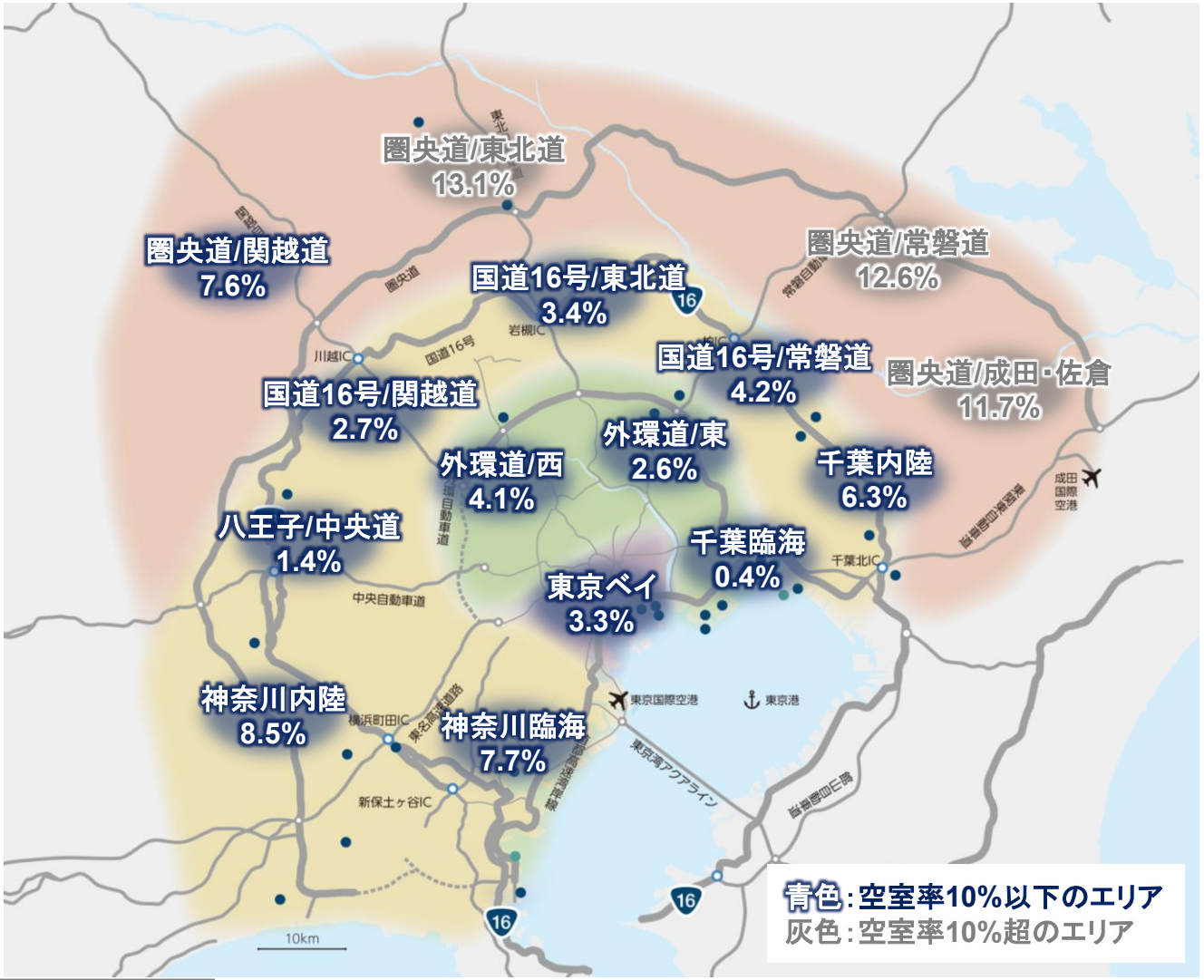


FFOペイアウトレシオ	91.6%	96.9%	97.9%	90.2%	91.8%	92.0%

エリア別空室率

市場空室率の低下は継続、JLF保有物件は需給がタイトなエリアに集中

首都圏におけるエリア別空室率（2026年6月末時点）



ポートフォリオの状況（2026年7月末時点）
（賃貸（可能）面積ベース）

	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	80.8%	19.2%
3年以内に満期を迎える契約	76.6%	23.4%
（首都圏）		
3年以内に満期を迎える契約	90.9%	9.1%

（参考）首都圏以外の空室率

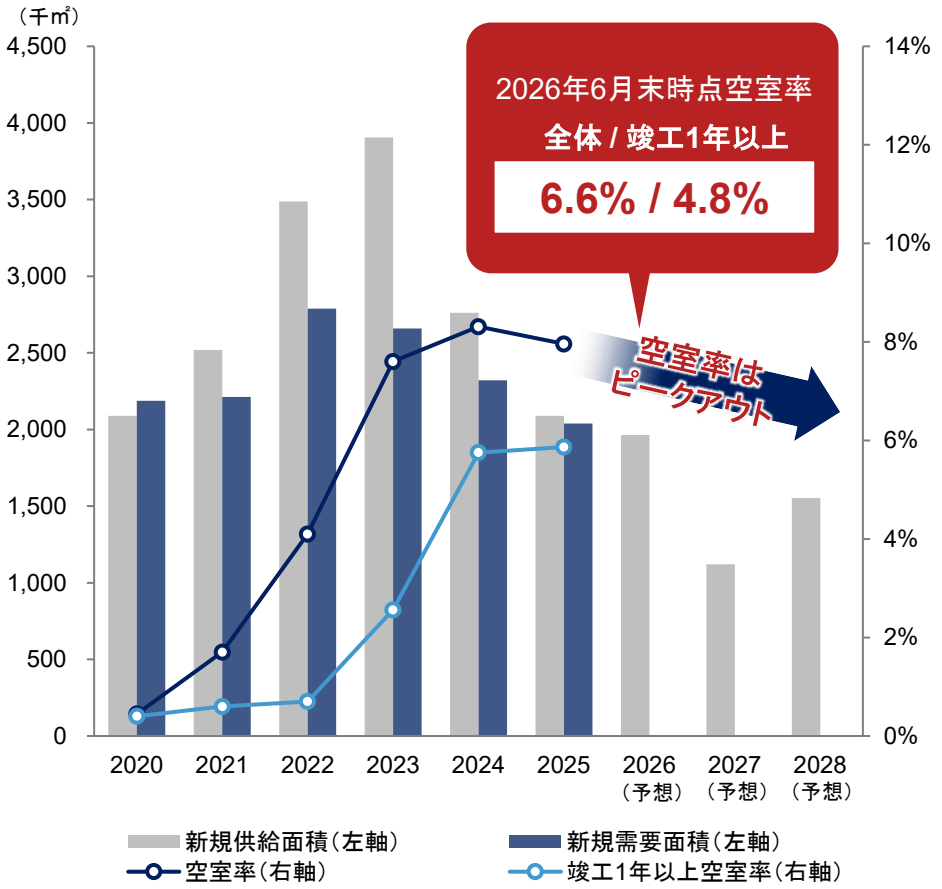
近畿圏 2.4%

中部圏 15.9%　九州圏 11.4%

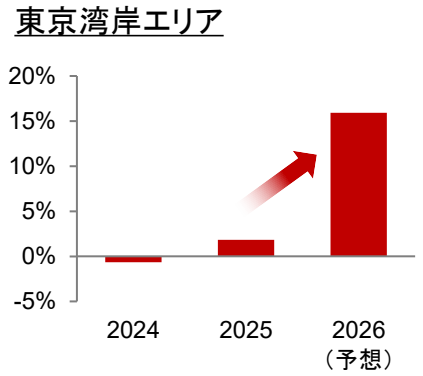
物流施設の需給バランスと市場賃料（首都圏）

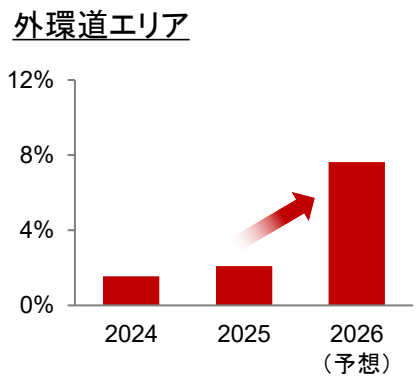
首都圏の空室率はピークアウト、新規供給の減少も背景に市場賃料の上昇が加速

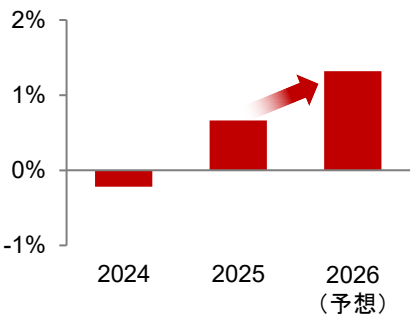
需給動向（2025年12月末時点）

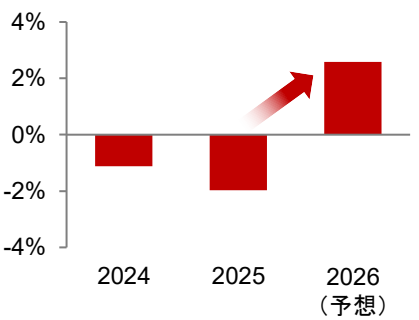


市場賃料推移（対前年同期比）（2026年6月末時点）









賃料増額率のモメンタムは堅調
更改頻度の向上も図り、ポートフォリオ賃料の成長加速を目指す

賃料増額率

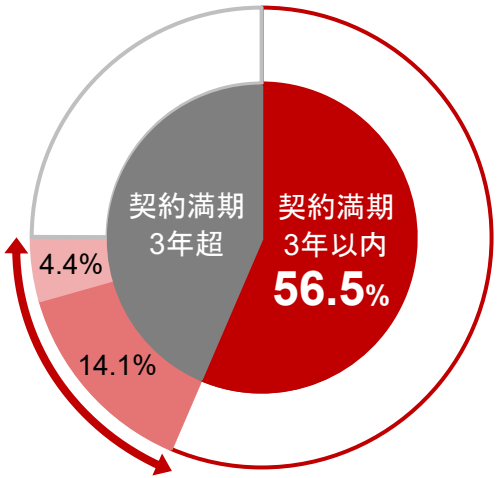
定期借家契約満了時の賃料変動率（フリーレント等を考慮した実質賃料ベース）

23/7期	24/1期	24/7期	25/1期	25/7期	26/1期	26/7期	27/1期
+6.3%	+3.8%	+8.3%	+3.9%	+6.7%	+5.3%	+7.4%	+7.8%見込

目標：+6～7%以上

更改率

賃料更改到来状況



CPI参照条項等導入契約比率

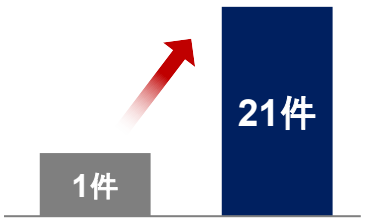
- 更改時期 3年超
- 更改時期 3年以内

目標：20% / 年以上

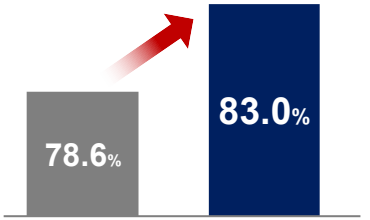
従来目標：17% / 年以上

実質WALE：3.5年

CPI参照条項等の導入件数



定期借家契約割合



リテナントによる賃料増額

ポートフォリオ収益への影響をコントロールしつつ、テナント入替による賃料単価の向上を追求

ポートフォリオ期中平均稼働率

- ✓ 稼働率の柔軟運用により賃料上昇の加速を展開中
- ✓ ポートフォリオでは順次稼働改善を見込む

26/7期実績	27/1期予想	27/7期予想
96.7 %	96.4%	97.7%

98.5%まで上昇した場合の収益インパクト（期当たり）

+29円/口

リテナント対応状況

	対応方針	契約済又は内定区画における賃料単価（旧テナント比）		ポートフォリオ稼働率へのインパクト（期中平均）
八千代Ⅱ	✓ 普通借家契約・シングルテナントから定期借家契約・マルチテナントへ切替	CPI連動条項	+17.4%	26/7期実績 ▲2.3%／27/1期予想 ▲2.1%／27/7期予想 ▲1.4%
横浜町田	✓ 内部増床も含めたリースアップを展開	CPI連動条項	+2.4%	26/7期実績 ▲1.0%／27/1期予想 ▲0.6%／27/7期予想 ―
首都圏内陸エリア所在物件	✓ シングルテナントからマルチテナントへ切替		+8.3%	26/7期実績 ―／27/1期予想 ▲0.9%／27/7期予想 ▲0.9%
		平均	+9.3%	

CAPEX plus による賃料増額

テナントニーズを捉えた設備投資により、大幅賃料増額を実現
引き続き能動的なテナント向け提案を展開中

CAPEX plusとは

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
（巡航CAPEX　500百万円/期）

投資基準：
- ROI（投資利益率）＞インプライド・キャップレート
- NPV（正味現在価値）＞0

- 空調設備設置、LED照明設置等、バリューアッドに資する提案を随時実施
- 2025年以降、8件の提案を実施

直近の事例（その他エリア所在物件）

CAPEX plus　509百万円／冷蔵設備更新

賃料増額率	NOI	ROI
+55.9%	+73百万円/年	14.5%

- ✓ 冷蔵設備付施設を低廉な賃料水準で取得
- ✓ テナントの拠点戦略・ニーズを的確に捉えた提案
- ✓ 早期交渉によって、ダウンタイムなしで工事を実施
- ✓ 賃料増額に加えてCPI連動条項（アップサイドのみ）の導入に成功
- ✓ 自然冷媒（CO2）を採用した設備を導入し環境へも配慮

キャピタルリサイクルの方針と進捗・予定

当面はキャピタルリサイクルのペースが加速中
豊富な再投資余力を活用し、FFOPU成長を推進

キャピタルリサイクル方針

物件売却
売却利回り
（NOI利回り（売却価格ベース））

資産価値を最大化した物件を売却

物件取得（入替）
取得利回り
（NOI利回り（取得価格ベース））

and/or

自己投資口取得
インプライド・キャップレート

投資効率の高い手法を選択

実績・予定

取引	2026年 7月期	2027年 1月期	2027年 7月期	2028年 1月期	2028年 7月期
売却	**浦安千鳥Ⅲ** 市川Ⅱ（18%）	**川崎（25%）** 市川Ⅱ（18%）	**川崎（25%）** 市川Ⅱ（18%）	**川崎（25%）**	**川崎（25%）**
		継続的なリサイクルの検討			
取得	船橋西浦Ⅲ（33%） 鳥栖 横浜鳥浜町（底地） **GK Sasanqua出資**	船橋西浦Ⅲ（33%） **成田 ひょうご東条**	船橋西浦Ⅲ（34%）		
自己投資口取得	買付実施	**買付実施中（上限20億円）**			
		継続的なプログラム設定の検討			

候補物件／ポートフォリオNOI利回り
約 360 億円 ／ 4.1%

パイプライン物件／NOI利回り
1,000 億円超／**4%台後半**

50億円の物件を取得した場合の
収益インパクト（期当たり）
+41円/口

資産価値を最大化した物件を継続的に売却し、価値の顕在化を実現（9期連続での物件売却）

浦安千鳥物流センターⅢ

所在地	千葉県浦安市
建築時期	1998年12月
譲渡時期	2026年6月
譲渡価格	2,400 百万円
鑑定評価額	1,790 百万円
譲渡価格と帳簿価額の差額	1,366 百万円

- ✓ 10年超の運用で資産価値を最大化したと判断
- ✓ 鑑定評価額を34.1%上回る価格での売却を実現
- ✓ 売却利回りは3.1%を確保
- ✓ 保有期間中のIRRは12.3%を達成

川崎物流センター（(1)～(4)：各準共有持分25%）

所在地	神奈川県川崎市
建築時期	1989年7月
譲渡予定時期	(1) 2026年12月 (2) 2027年6月 (3) 2027年8月 (4) 2028年2月
譲渡予定価格	計12,400 百万円 （各 3,100 百万円）
鑑定評価額	12,400 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	計 3,706 百万円

- ✓ 長期にわたって高い収益貢献を享受し、保有期間中のIRRは6.1%を達成見込み
- ✓ 4期に亘る分割売却により、当面の売却益を確保
- ✓ 資産価値向上余地が小さいと判断した物件を鑑定評価額にて売却し、再投資原資を確保（普通借家契約、BTS仕様、CAPEX見通し等）

収益性と成長ポテンシャルを意識した物件取得による再投資を実行

成田物流センター

協同開発



所在地	千葉県山武郡
竣工時期	2025年1月
取得時期	2026年8月
取得価格	2,858百万円
鑑定評価額	3,120百万円
賃貸可能面積	11,715.00㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り	鑑定評価額からのディスカウント	賃貸借契約平均残存期間
4.6%	8.4%	2.0年

■ 成田エリアのポテンシャル

✓ 圏央道の延伸計画により交通利便性向上が期待される

✓ 成田国際空港新貨物地区の整備による貨物取扱量増加のポテンシャル



ひょうご東条物流センター

相対取引



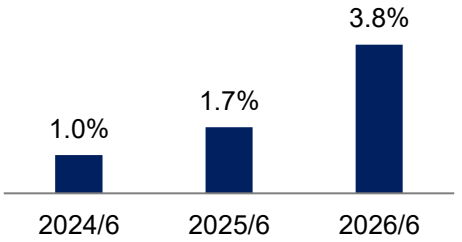
所在地	兵庫県加東市
竣工時期	2024年10月
取得予定時期	2026年10月
取得予定価格	4,500百万円
鑑定評価額	4,810百万円
賃貸可能面積	18,221.84㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り	鑑定評価額からのディスカウント	賃貸借契約平均残存期間
4.5%	6.4%	2.9年

■ 近畿圏の良好な需給環境

✓ 低空室率・強固な需要を背景に市場賃料の上昇が加速

近畿圏の市場賃料推移
（対前年同期比）

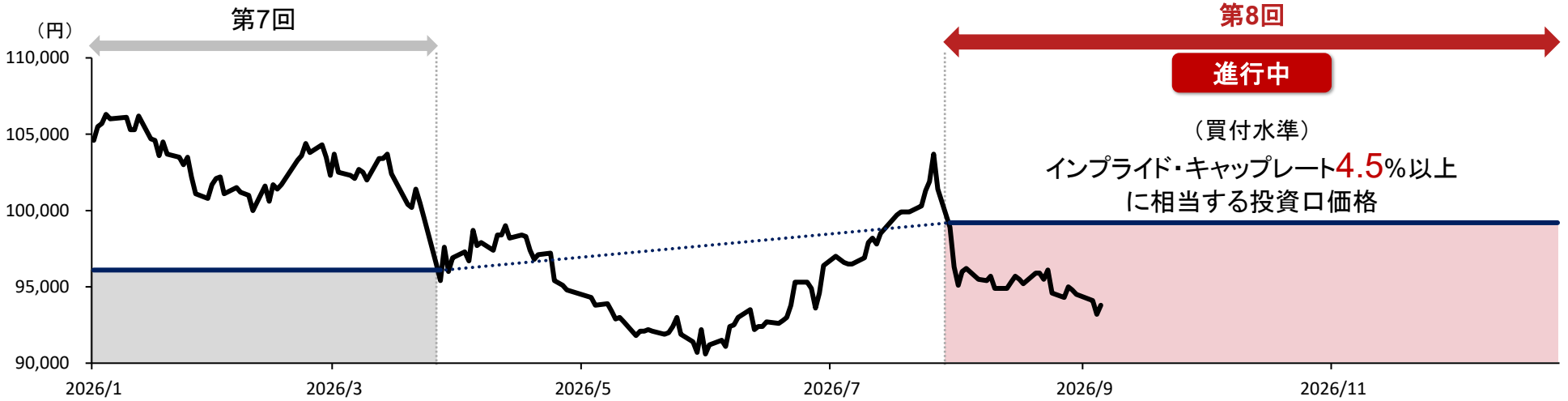


再投資としての自己投資口取得

投資口価格が低位な水準では、自己投資口取得による効率的な再投資を実施

投資口価格推移及び自己投資口買付価格

進行中	取得期間	取得総額	取得総口数	発行済投資口数に対する割合
第8回 ⇒取得状況 （2026年8月末時点）	2026年8月3日～12月30日	2,000百万円（上限） ⇒394百万円	21,000口（上限） ⇒4,133口	0.8%（上限） ⇒0.2%



（参考）自己投資口取得の累計

	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1～7回	～2026年3月31日	9,543百万円	115,912口	4.2%

優位な利回りでのパイプライン創出

多様かつ独自のアプローチにより、パイプラインを構築

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

- 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

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

- 資産運用会社独自のネットワークを活用し、
  取得競争を回避

鑑定NOI利回り

優位な利回りを確保

JLF	物流REIT取得事例
平均 4%台後半	平均 4.2%

ブリッジスキーム

取得時期の柔軟性を確保

1. **リース会社によるブリッジ**
   - ✓ パイプライン総額：700億円超
   - ✓ 取引リース会社：5社程度
2. **ブリッジファンドの活用**
   - ✓ 2026/6に匿名組合出資持分8.5億円（出資持分割合9.0%）を取得
   - ✓ 裏付資産の取得に関する優先交渉権を獲得（総額300億円超）

取得物件パイプライン

分類		物件名	延床面積	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	13,595㎡	～2029/2
		一宮	65,348㎡	～2029/2
		福岡大刀洗	13,118㎡	～2027/6
		一宮Ⅱ	65,047㎡	～2031/6 ブリッジファンド
		加須Ⅱ	15,858㎡	～2028/3
		四日市	29,637㎡	～2028/1（2027年竣工予定）
稼働資産の取得	CRE提案	新木場Ⅲ	19,234㎡	～2031/6 ブリッジファンド
		福山	8,440㎡	～2027/9
		加須Ⅲ	22,489㎡	～2028/3
	スポンサー開発案件	岡山早島	18,589㎡	～2029/3
	スポンサー紹介案件	日高	17,188㎡	～2027/12

分類		物件名	延床面積	ブリッジ期間
稼働資産の取得	他プレイヤーとの相対取引（限定入札）	札幌南	27,796㎡	～2031/6 ブリッジファンド
		群馬太田	42,325㎡	～2027/2
		成田Ⅱ	21,837㎡	～2031/6 ブリッジファンド
		田辺西	18,024㎡	～2028/3
		川越	4,400㎡	～2028/5
		小牧Ⅲ（借地権付建物）	35,605㎡	～2028/6
		厚木（借地権付建物）	20,198㎡	～2029/3
		尼崎Ⅱ（借地権付建物）	13,267㎡	～2029/3
	将来のOBR素地の取得	大阪住之江（底地）	-	～2027/2
		京都宇治（底地） New	-	～2029/6

金利上昇に対応した財務運営

財務健全性を維持しつつ、変動金利の採用等により金利コストの上昇に対応

有利子負債調達方針

1　満期の分散

✓ 各期100億円程度を目安

2　有利子負債平均調達年限の維持

✓ **平均7年程度**を目安

3　高水準の固定金利比率の維持

✓ 業界水準を意識しつつ、足元では
80%まで柔軟化することを目安に対応

有利子負債の状況（2026年7月末時点）

固定金利比率はJ-REIT平均との比較で高位

	JLF	J-REIT平均
鑑定LTV	**29.4**%	38.3%
有利子負債平均残存年数	**3.6**年	3.6年
有利子負債平均コスト	**0.90**%*	1.07%
固定金利比率	**88.7**%	79.2%

*JLFはアップフロントフィーを含む

業績予想の前提

金利環境（～27/7末）

政策金利	1.00%→1.75%へ上昇
長期金利	3%超で推移

調達条件（～27/7末）

平均年限	平均コスト
6年程度	約2.1%

調達コストが想定よりも25bps
上昇した場合の収益インパクト（期当たり）

▲14円/口

追加的な成長機会

LTV余力

不動産価格と金利の変動リスクを管理し、段階的に活用

26/7期末鑑定LTV	27/1期末想定鑑定LTV	鑑定LTV上限目安
29.4%	29.5%	32～35%

借入余力（投資余力）
約160～360億円

✓ **成長の前倒し**：再投資原資への追加拠出
✓ **成長の下支え**：金利上昇局面における収益成長の維持
✓ **成長の上積み**：将来のPO実施時における活用

不動産価格変動へのバッファ確保

CFとCRの変動に対する鑑定LTVの感応度（%）

NCF CR	NCF変動率 +10%	+5%	±0%	-5%	-10%
3.87%	26.7	28.0	29.4	31.0	32.7
4.00%	27.6	29.0	30.4	32.0	33.8
4.25%	29.4	30.8	32.3	34.0	35.9
4.50%	31.1	32.6	34.2	36.0	38.0

金利上昇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（2026年7月期）	13.1倍
有利子負債平均コスト（2026年7月期末）	0.90%

規律あるPO

3つの実施基準を定め、市場センチメントや将来成長への効果も考慮して検討

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



Chapter 2

決算及び業績予想

決算サマリー（2026年7月末時点）

Asset

資産規模	
鑑定評価額	4,205億円
取得価格	2,965億円
物件数	54物件
含み益	1,638億円
含み益率	63.8%
稼働率	
上場来平均	98.7%
26/7期末	96.7%
26/7期中平均	96.7%
NOI利回り	6.5%
償却後NOI利回り	5.1%
賃貸借契約	
実質平均残存年数（実質WALE）	3.5年
再契約等賃料変動率（26/7期）	+7.4%

Equity

1口当たり純資産額	51,502円
1口当たりNAV	108,803円
発行済投資口数	2,745,869口
投資口価格	98,900円
時価総額	2,715億円
1口当たり圧縮積立金	
2026/7期末　実績	872円
2027/1期末　予想	1,143円
2027/7期末　予想	1,275円
1口当たり分配金	
2026/7期　実績	2,365円
2027/1期　予想	2,200円
2027/7期　予想	2,250円
DONAV	4.1%
ROE	9.7%

Debt

有利子負債残高	1,237億円
平均残存年数	3.6年
平均コスト（UFF等含む）	0.90%
LTV	
鑑定LTV	29.4%
総資産LTV	44.8%
借入余力（鑑定LTV32～35%まで）	約160～360億円
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	13.1倍

2026年7月期実績

		2026年1月期 第41期実績 (A)	2026年7月期 第42期実績 (B)	対 前期比 (B-A)	2026年7月期 第42期予想 (2026/5/27時点) (C)	対 予想比 (B-C)
不動産賃貸事業収益	（百万円）	10,215	10,197	(1) ▲18	10,168	+29
不動産賃貸事業費用（減価償却費等除く）	（百万円）	1,920	1,894	(2) ▲25	1,890	+4
NOI	（百万円）	8,294	8,302	+7	8,277	+24
匿名組合分配金	（百万円）	―	―	―	―	―
一般管理費等	（百万円）	1,309	1,160	(3) ▲149	1,158	+1
営業外費用等	（百万円）	467	510	(4) +43	524	▲13
FFO	（百万円）	6,517	6,630	+113	6,593	+36
減価償却費等	（百万円）	1,829	1,822	▲6	1,821	+1
売却損益等	（百万円）	1,718	1,962	+244	1,775	+186
当期純利益	（百万円）	6,406	6,770	+363	6,548	+222
内部留保取崩、繰入	（百万円）	▲89	▲276	▲186	▲51	▲224
分配金総額	（百万円）	6,316	6,493	+177	6,493	―
発行済投資口数	（口）	2,746,163	2,745,869	▲294	2,745,869	―
FFOPU	（円）	**2,373**	**2,415**	**+42**	**2,401**	**+14**
DPU	（円）	**2,300**	**2,365**	**+65**	**2,365**	**―**
FFOペイアウトレシオ	（%）	**96.9**	**97.9**	**+1.0ppt**	**98.5**	**▲0.5ppt**

前期比 ※利益に対する増減 （百万円）

(1) 不動産賃貸事業収益	▲18
25/7期～26/7期取得物件※賃料増額含む	+226
26/1期～26/7期売却物件	▲169
その他既存物件	▲75
賃料・共益費	▲72
賃料増額	+66
稼働率の変動（期中平均稼働率：98.4%→96.7%）	▲138
水道光熱費収入	▲6
既存物件その他	+2
(2) 不動産賃貸事業費用（減価償却費等除く）	+25
25/7期～26/7期取得物件 ※2025年取得物件の固都税の費用化含む	▲93
26/1期～26/7期売却物件	+56
その他既存物件	+62
修繕費	+85
水道光熱費	+7
その他費用（仲介手数料等）	▲20
既存物件その他	▲9
(3) 一般管理費等	+149
資産運用報酬	+172
投資主総会開催費用	▲12
その他（控除対象外消費税の増加等）	▲11
(4) 営業外収益/費用	▲43
預金利息等（定期預金含む）	+19
負債コスト	▲66
平均残高要因（日数差異要因含む）	▲2
平均金利要因	▲63

2027年1月期予想

		2026年7月期 第42期実績 (A)	2027年1月期 第43期予想 (B)	差異 (B-A)
不動産賃貸事業収益	（百万円）	10,197	10,424	(1) +227
不動産賃貸事業費用（減価償却費等除く）	（百万円）	1,894	1,985	(2) +90
NOI	（百万円）	8,302	8,439	+136
匿名組合分配金	（百万円）	―	12	+12
一般管理費等	（百万円）	1,160	1,164	(3) +4
営業外費用等	（百万円）	510	637	(4) +126
FFO	（百万円）	6,630	6,649	+19
減価償却費等	（百万円）	1,822	1,843	+20
売却損益等	（百万円）	1,962	1,107	▲855
当期純利益	（百万円）	6,770	5,913	▲856
内部留保取崩、繰入	（百万円）	▲276	82	+359
分配金総額	（百万円）	6,493	5,994	▲499
発行済投資口数	（口）	2,745,869	2,724,869	▲21,000
FFOPU	（円）	**2,415**	**2,440**	**+25**
DPU	（円）	**2,365**	**2,200**	**▲165**
FFOペイアウトレシオ	（%）	**97.9**	**90.2**	**▲7.8ppt**

前期比 ※利益に対する増減 （百万円）

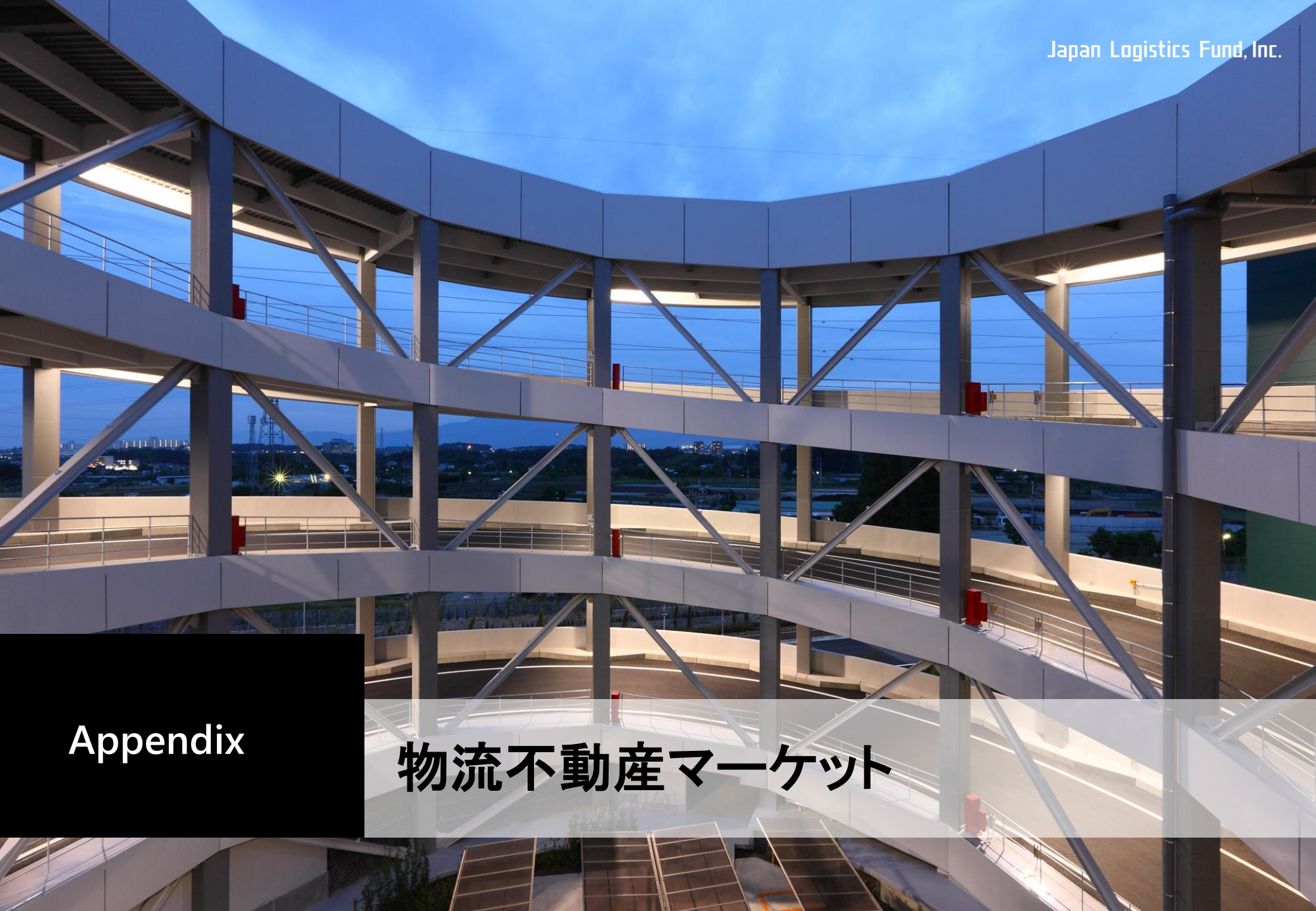
(1) 不動産賃貸事業収益	+227
取得物件（船橋西浦Ⅲ（33%）、成田、ひょうご東条、26/7期取得物件）	+315
売却物件（市川Ⅱ（18%）、川崎（25%）、26/7期売却物件）	▲180
その他既存物件	+92
賃料・共益費	+15
賃料増額	+22
稼働率の変動（期中平均稼働率：96.7%→96.4%）	▲7
水道光熱費収入	+77
既存物件その他	+0
(2) 不動産賃貸事業費用（減価償却費等除く）	▲90
取得物件（船橋西浦Ⅲ（33%）、成田、ひょうご東条、26/7期取得物件）	▲29
売却物件（市川Ⅱ（18%）、川崎（25%）、26/7期売却物件）	+49
その他既存物件	▲110
修繕費	▲29
水道光熱費	▲80
その他費用（仲介手数料等）	+7
既存物件その他	▲7
(3) 一般管理費等	▲4
資産運用報酬	▲4
投資主総会開催費用	+12
その他（専門家報酬等）	▲12
(4) 営業外収益/費用	▲126
預金利息等（定期預金含む）	▲8
負債コスト	▲114
平均残高要因（日数差異要因含む）	▲28
平均金利要因	▲85

2027年7月期予想

		2027年1月期 第43期予想 (A)	2027年7月期 第44期予想 (B)	差異 (B-A)
不動産賃貸事業収益	（百万円）	10,424	10,607	(1) +182
不動産賃貸事業費用（減価償却費等除く）	（百万円）	1,985	2,042	(2) +56
NOI	（百万円）	8,439	8,565	+125
匿名組合分配金	（百万円）	12	19	+6
一般管理費等	（百万円）	1,164	1,167	(3) +3
営業外費用等	（百万円）	637	738	(4) +101
FFO	（百万円）	6,649	6,676	+27
減価償却費等	（百万円）	1,843	1,837	▲5
売却損益等	（百万円）	1,107	847	▲260
当期純利益	（百万円）	5,913	5,685	▲227
内部留保取崩、繰入	（百万円）	82	443	+361
分配金総額	（百万円）	5,994	6,130	+136
発行済投資口数	（口）	2,724,869	2,724,869	―
FFOPU	（円）	**2,440**	**2,450**	**+10**
DPU	（円）	**2,200**	**2,250**	**+50**
FFOペイアウトレシオ	（%）	**90.2**	**91.8**	**+1.7ppt**

前期比 ※利益に対する増減 （百万円）

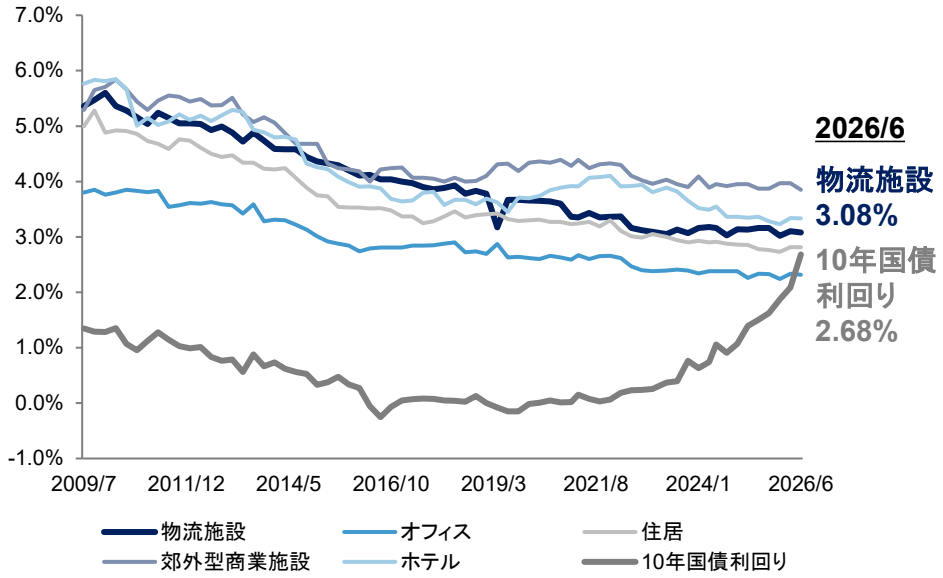
(1) 不動産賃貸事業収益	+182
取得物件（船橋西浦Ⅲ（34%）、26/7～27/1期取得物件）	+187
売却物件（市川Ⅱ（18%）、川崎（25%）、26/7～27/1期売却物件）	▲209
その他既存物件	+203
賃料・共益費	+191
賃料増額	+47
稼働率の変動（期中平均稼働率：96.4%→97.7%）	+143
水道光熱費収入	+12
既存物件その他	▲0
(2) 不動産賃貸事業費用（減価償却費等除く）	▲56
取得物件（船橋西浦Ⅲ（34%）、26/7～27/1期取得物件） ※2026年取得物件の固都税の費用化含む	▲67
売却物件（市川Ⅱ（18%）、川崎（25%）、26/7～27/1期売却物件）	+34
その他既存物件	▲23
修繕費	+45
公租公課（評価替えによる増加等）	▲32
水道光熱費	▲12
その他費用（仲介手数料等）	▲16
既存物件その他	▲7
(3) 一般管理費等	▲3
資産運用報酬	▲12
その他（専門家報酬等）	+9
(4) 営業外収益/費用	▲101
預金利息等（定期預金含む）	▲11
負債コスト	▲93
平均残高要因（日数差異要因含む）	+18
平均金利要因	▲111



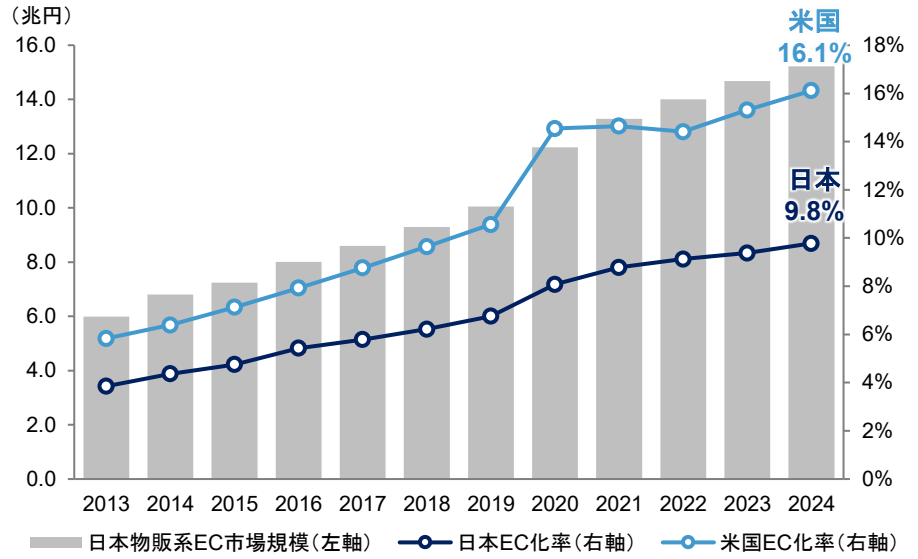
Appendix

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

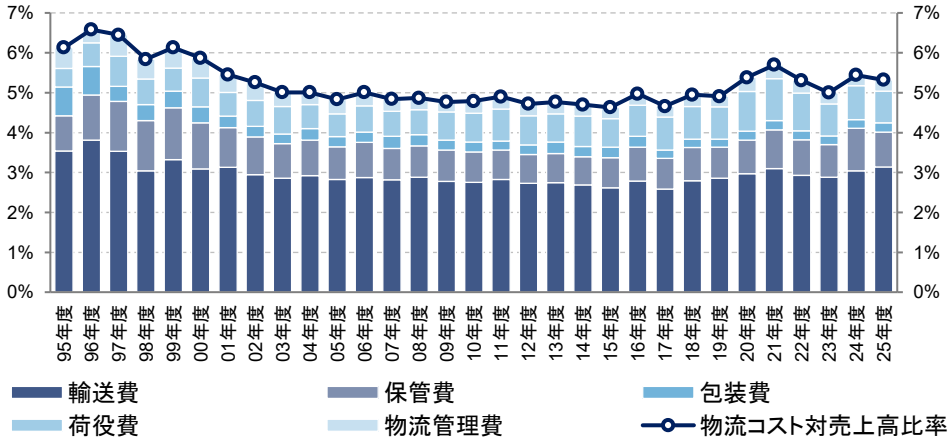


物販系EC市場規模／小売事業に占めるEC化率（日本・米国）の推移



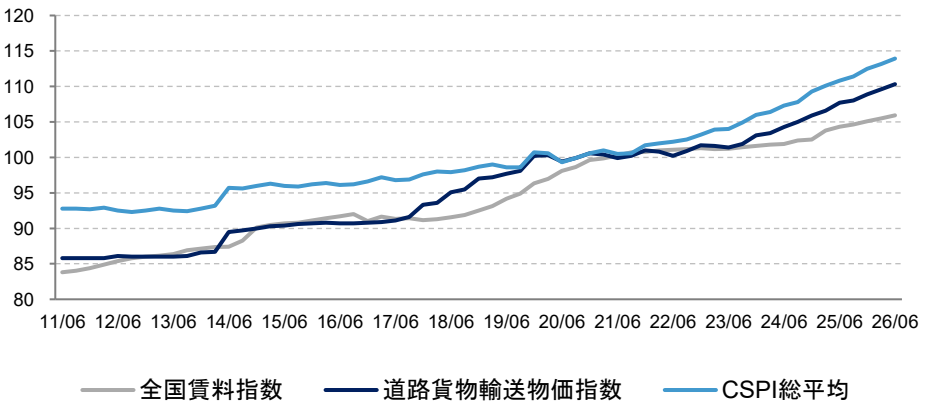
物流コストの内訳

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



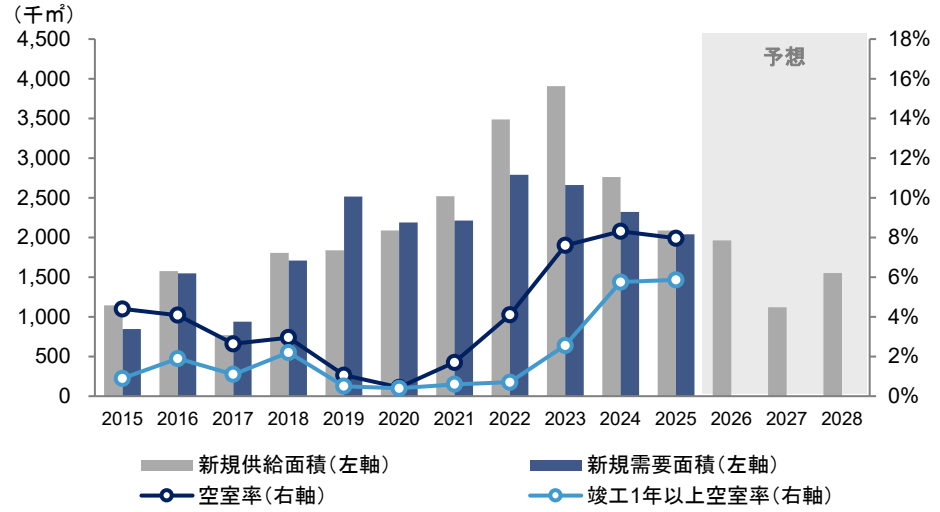
市場賃料と道路貨物輸送価格指数

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

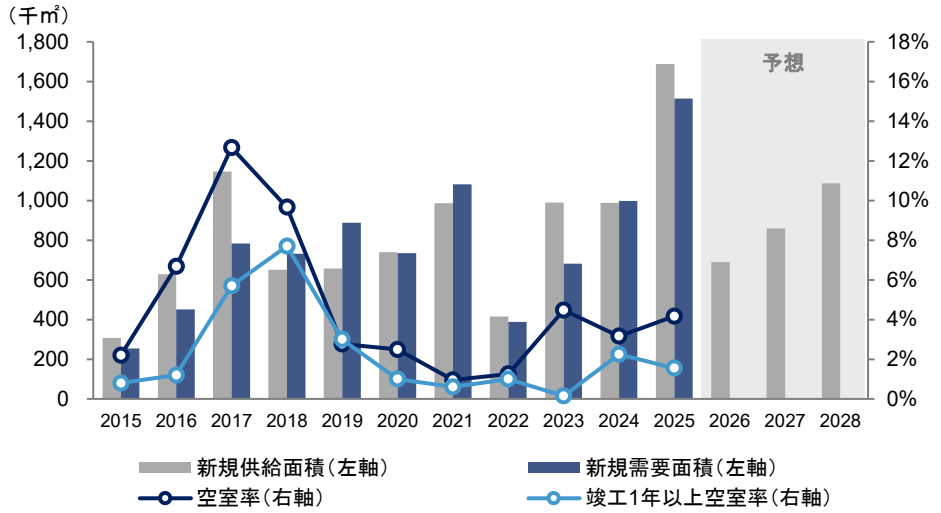


物流施設の需給バランス

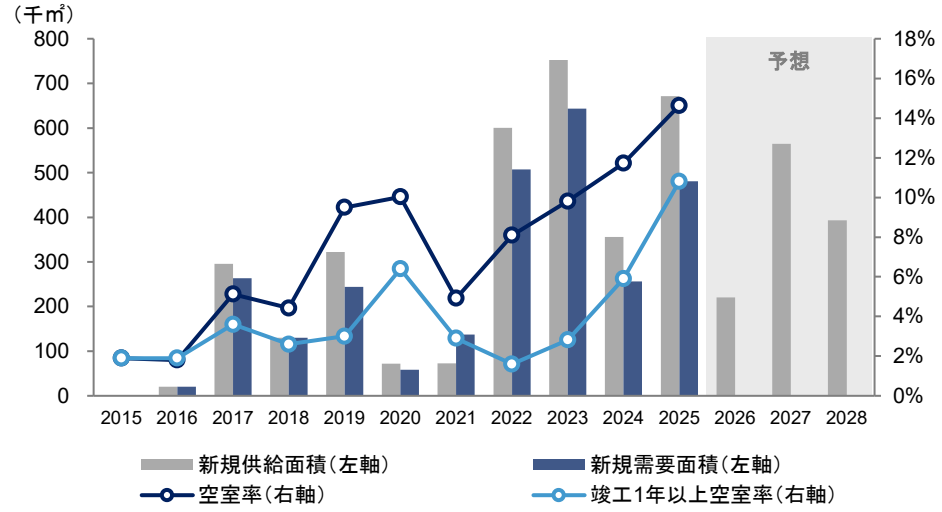
首都圏



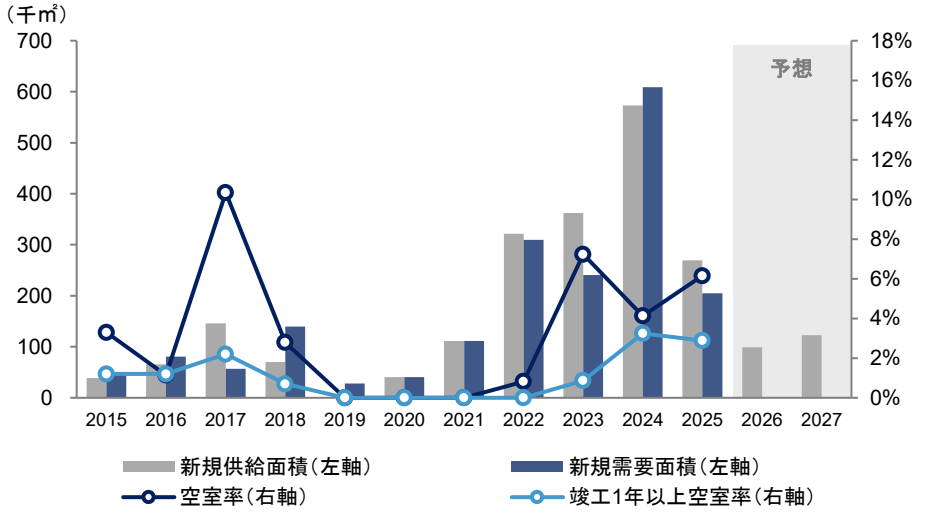
近畿圏



中部圏

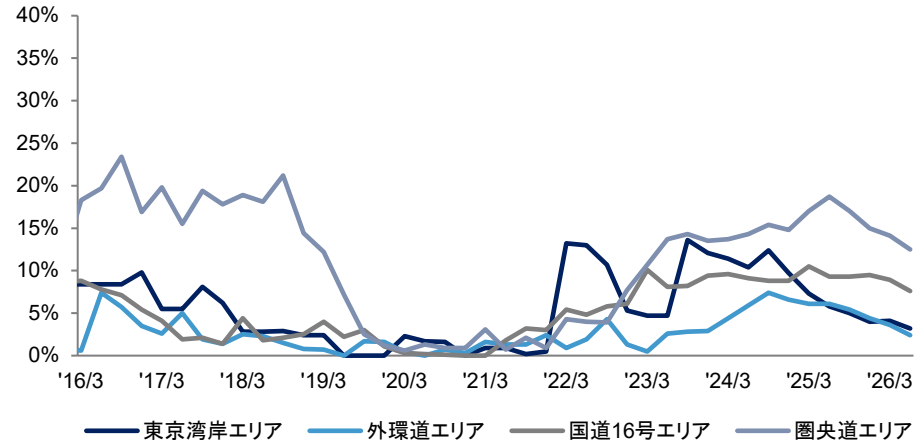


九州圏

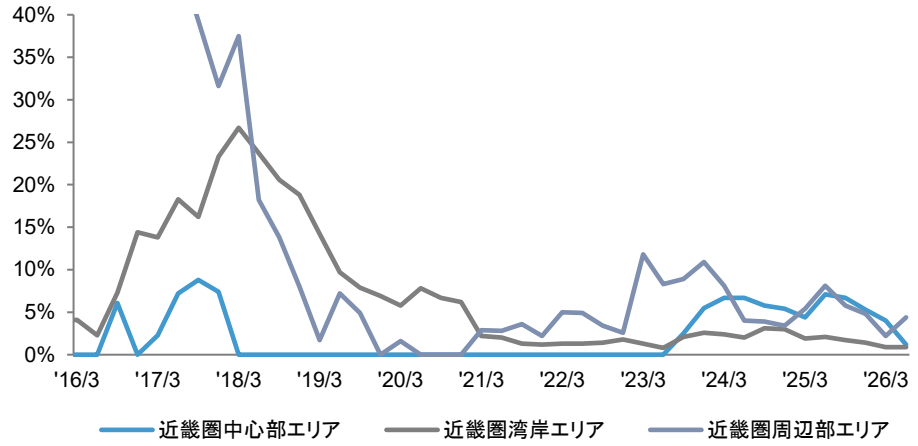


エリア別のテナント需要 (1)

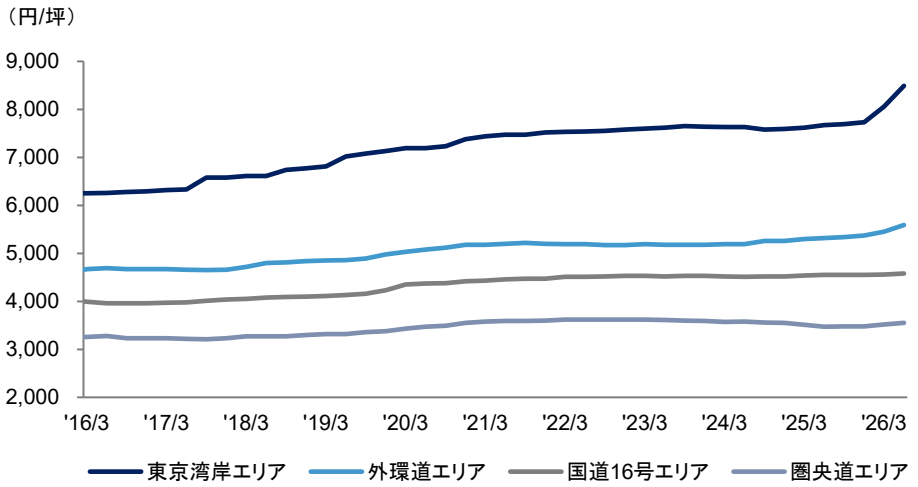
首都圏におけるエリア別空室率の推移



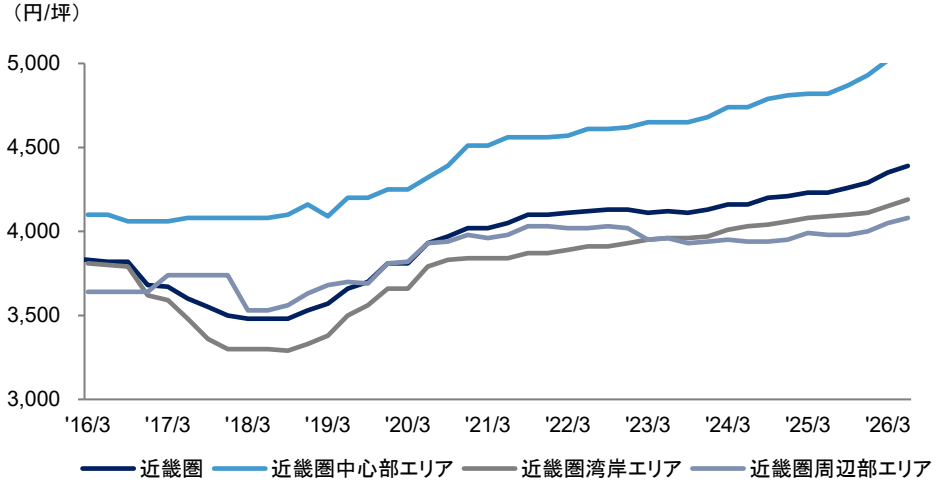
近畿圏におけるエリア別空室率の推移



首都圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

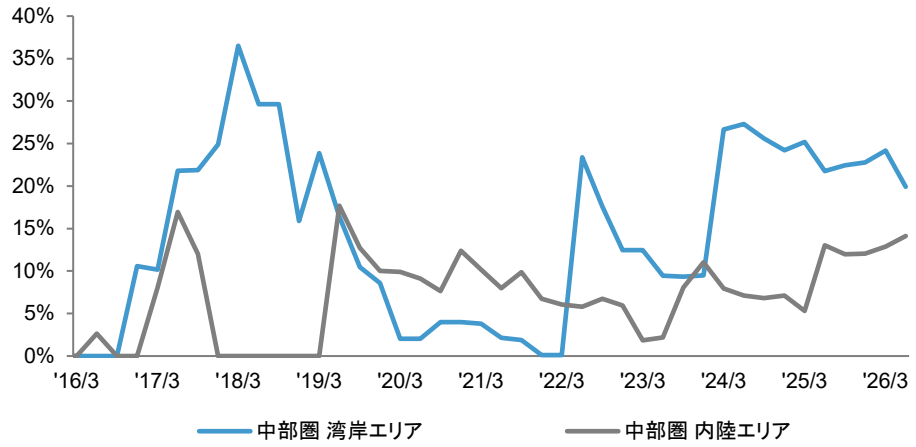


近畿圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

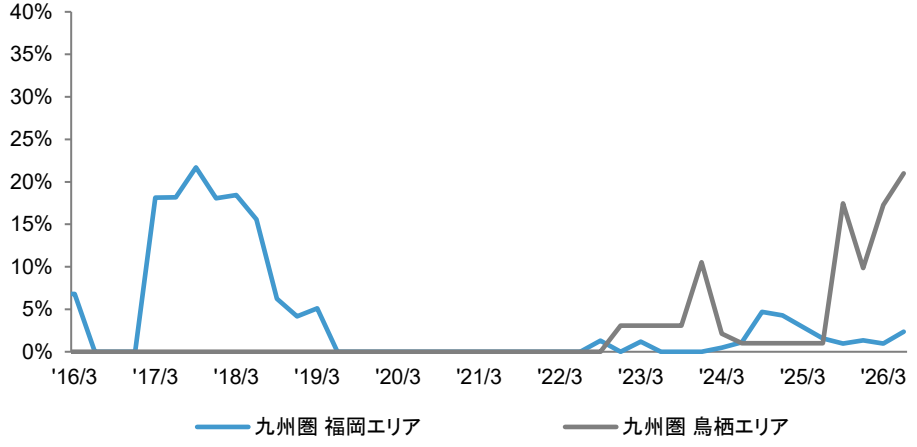


エリア別のテナント需要 (2)

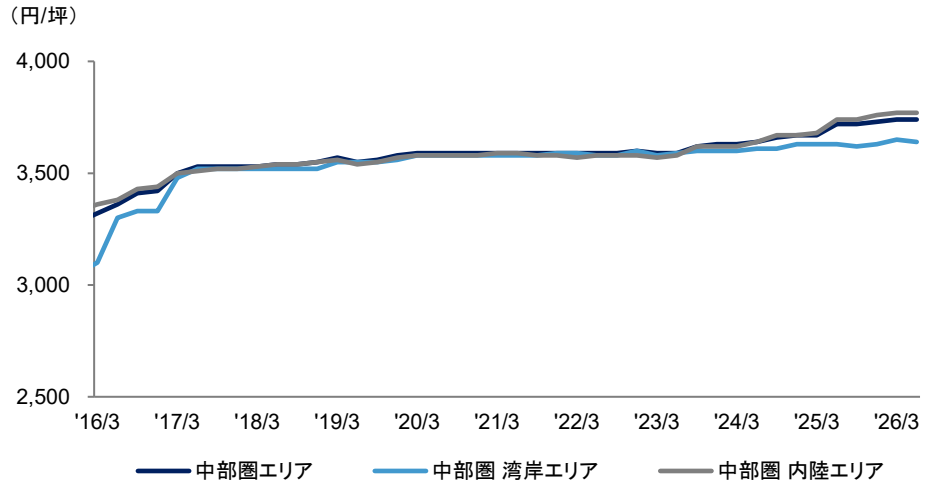
中部圏におけるエリア別空室率の推移



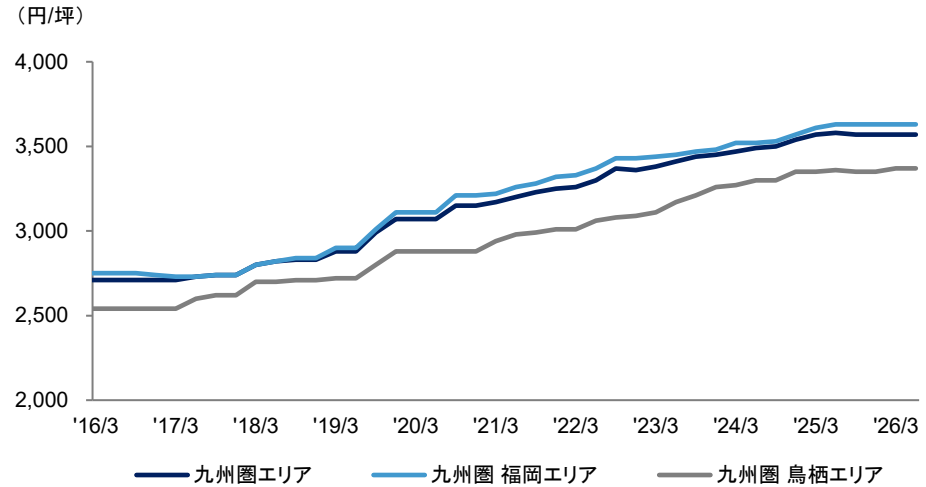
九州圏におけるエリア別空室率の推移

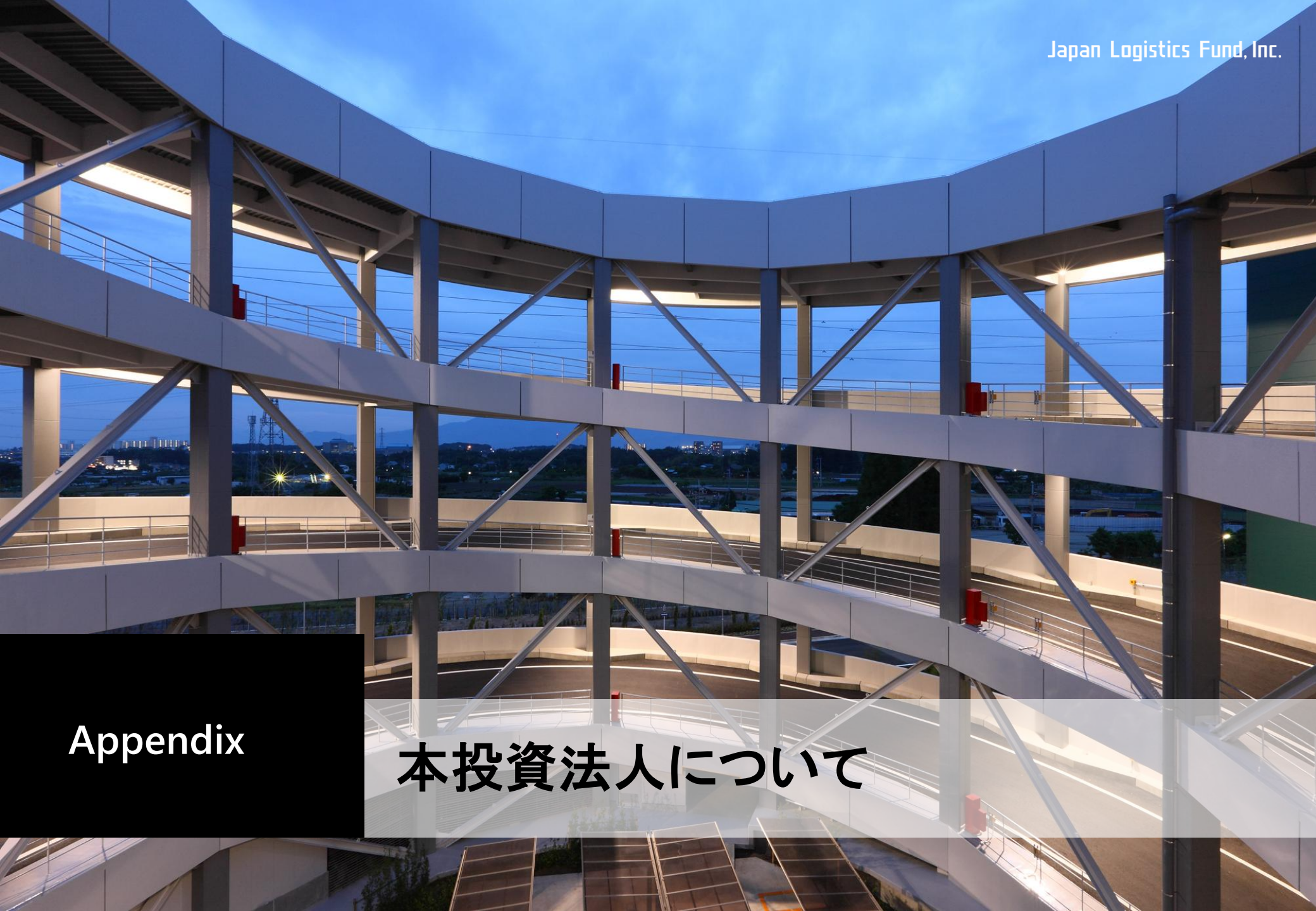


中部圏におけるエリア別実質賃料水準の推移



九州圏におけるエリア別実質賃料水準の推移





Appendix

本投資法人について

本投資法人の概要

上場日（証券コード）	投資対象	スポンサー
2005年5月9日（8967） **日本初の物流REIT**	主に物流施設	**三井物産（70%）** 三井住友信託銀行（20%） ケネディクス（10%）

ポートフォリオ（2026年7月末時点）

物件数	上場来平均稼働率
54 物件	**98.7 %**

資産規模（鑑定評価額）	パイプライン規模
4,205 億円	**1,000億円超**

財務状況（2026年7月末時点）

時価総額	投資口価格／分配金利回り
2,715 億円	**98,900 円 ／4.4 %**

鑑定LTV	信用格付
29.4%	**JCR：AA／R&I：AA-**

3つの特長

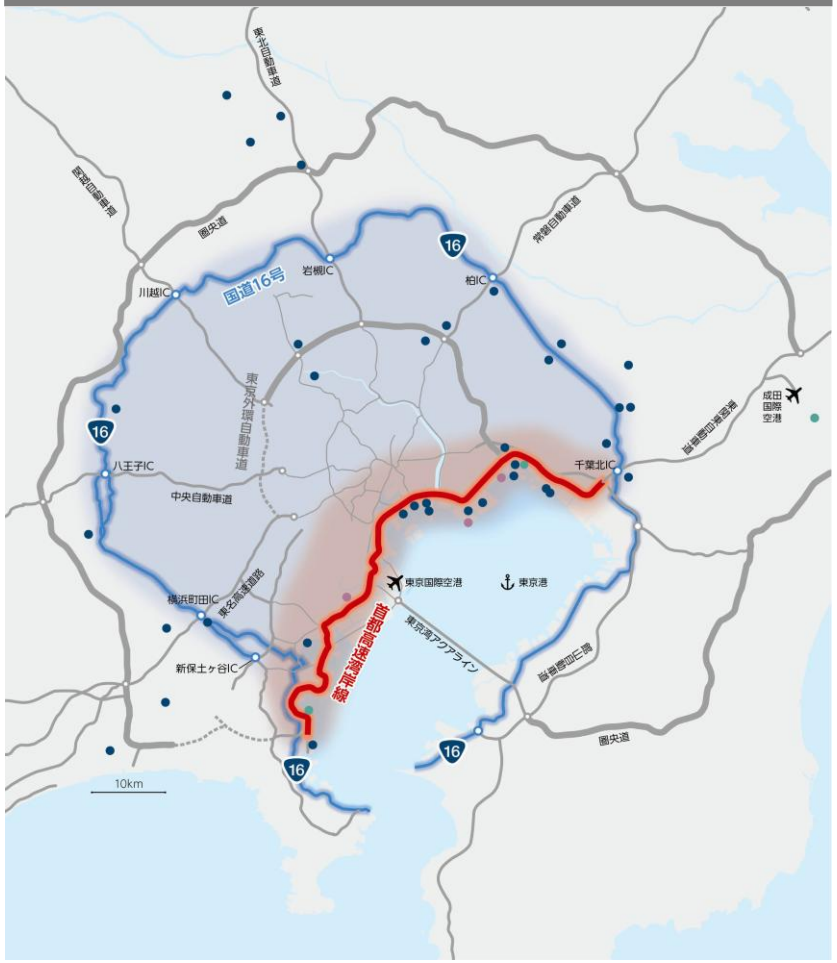
1 **競争力の高いポートフォリオ**
国道16号内比率：64.1%

2 **豊富な含み益の活用**
含み益率：63.8%

3 **独自の成長戦略**
事業パートナーとの協同開発等

首都圏中核立地への重点投資が生み出す高い競争優位性

首都圏　40物件



近畿圏　5物件



中部圏　4物件

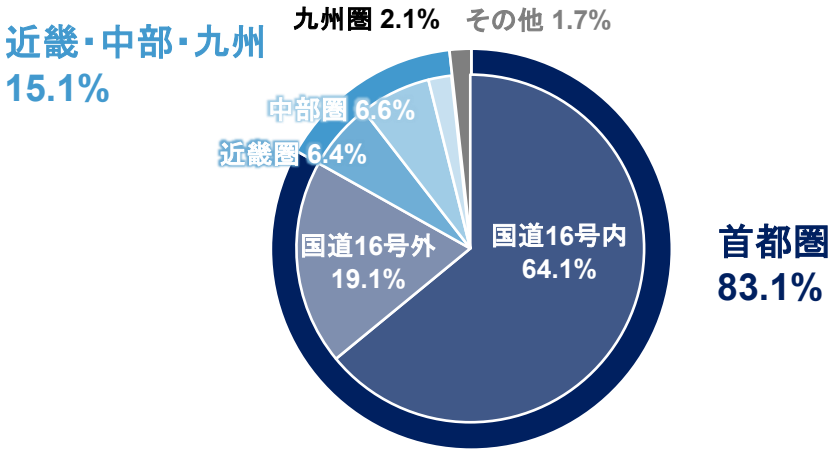


九州圏その他　6物件



ポートフォリオ分散

（2026年7月末時点／取得価格ベース）



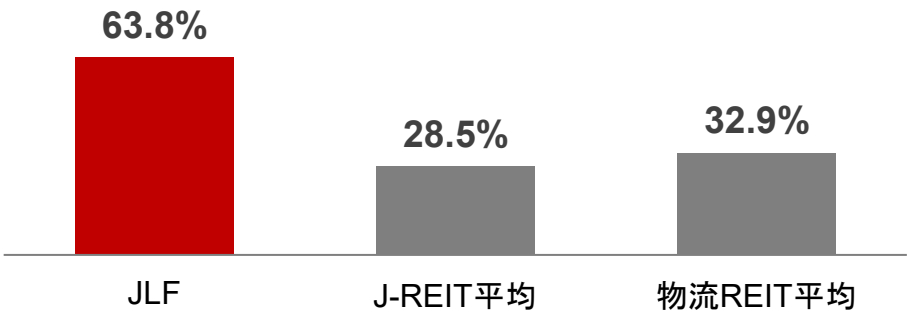
国道16号内に64.1%を投資

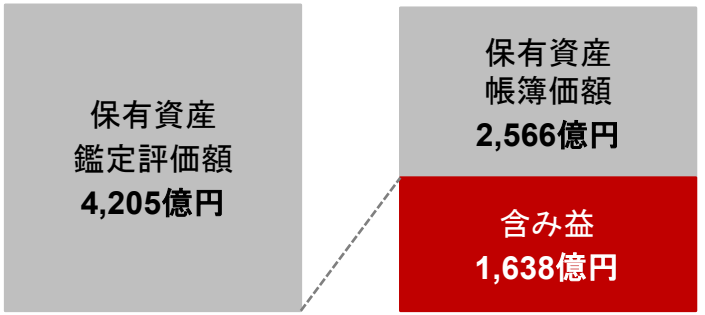
（ポートフォリオマップは2026年8月末時点）

豊富な含み益が生み出す高い投資余力と売却益実現機会

豊富な含み益

含み益率の比較（2026年7月末時点）





含み益 ＝ 鑑定評価額－帳簿価額

含み益の活用

1 低LTVに基づく高い投資余力の活用

鑑定LTVの比較（2026年7月末時点）

JLF	J-REIT平均	物流REIT平均
29.4%	38.3%	34.0%

投資余力：160～360億円
（鑑定LTV：32～35%までの余力）

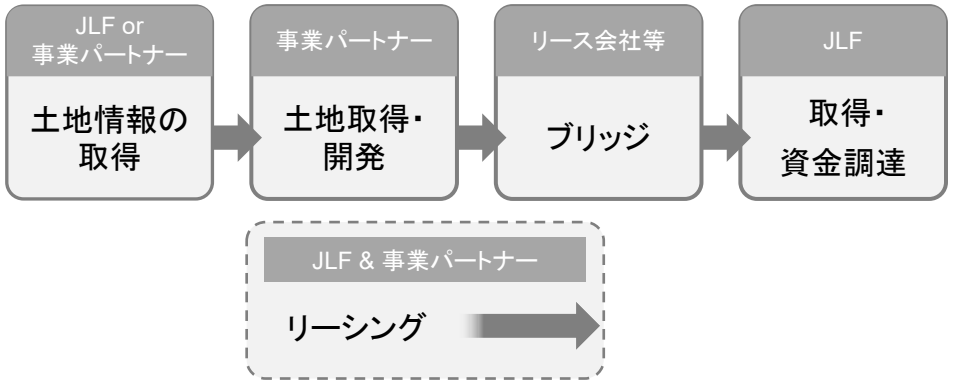
2 物件売却による売却益の実現

1口当たり含み益： 59,665円（2026年7月末時点）

決算期	1口当たり含み益	1口当たり売却益等
25/7期	58,681円	545円
26/1期	59,099円	625円
26/7期	59,665円	714円

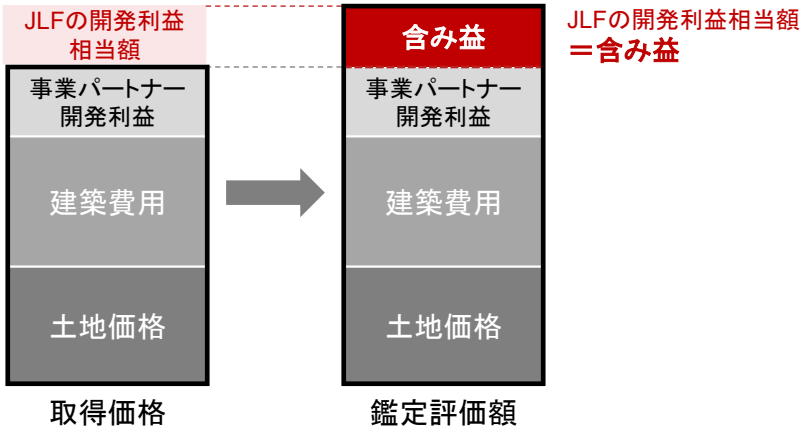
差別化された投資戦略が創出する優位な成長機会

協同開発バリューチェーン



- ✓ 立地、建物仕様、テナント、取得時期を主体的に選択可能
- ✓ 開発期間中の工事費等の資金拠出が不要

協同開発による取得価格の構造



- ✓ 開発利益相当額の一部を享受し、相対的に高い利回りでの取得が可能

協同開発による取得実績（5物件）



白井物流センター

取得価格合計	平均NOI利回り
14,581百万円	5.5％

協同開発パイプライン



一宮物流センター



尼崎物流センター

想定取得価格合計
約42,000百万円

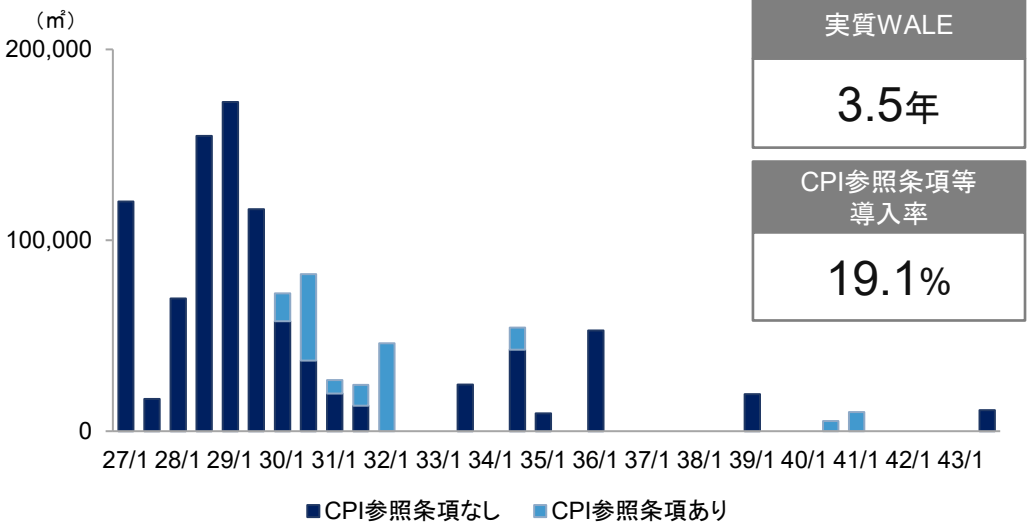
主要指標（2026年7月末時点又は2026年7月期実績）

鑑定評価額	上場来平均稼働率	NOI利回り（対鑑定評価額／対帳簿価額）	平均築年数	資本的支出額
420,519百万円	98.7%	4.0%／6.5%	18.1年	712百万円

取得価格合計	期末稼働率	償却後NOI利回り（対帳簿価額）	PML	減価償却費
296,513百万円	96.7%	5.1%	1.4%	1,820百万円

賃貸借契約満期の分散状況（面積ベース）

（2026年8月末時点／定期借家契約）

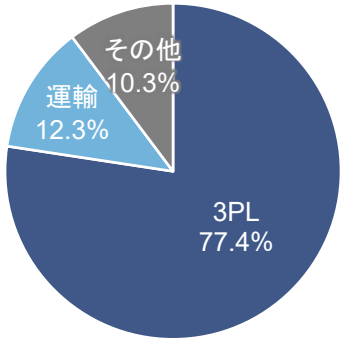


実質WALE
3.5年

CPI参照条項等導入率
19.1%

業種別テナント分散

（2026年7月末時点）



上位テナント

（2026年7月末時点）

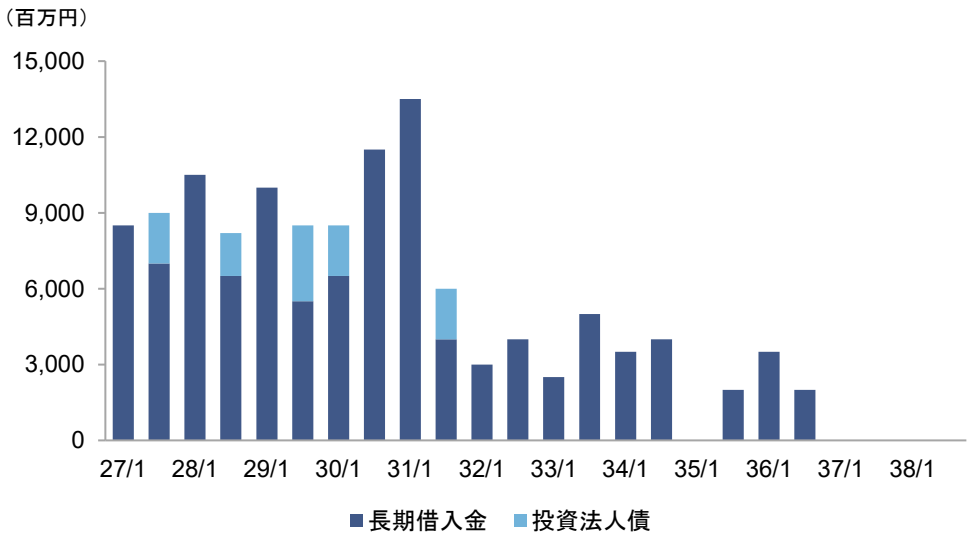
テナント名	比率
ナカノ商会	11.5%
摂津倉庫	8.8%
SBSネクサード	4.6%
ロジスティード東日本	4.5%
佐川急便	4.2%
佐川グローバルロジスティクス	3.9%
三井倉庫ロジスティクス	3.5%
DHLサプライチェーンジャパン	3.1%
バンテック	3.0%
NX・NPロジスティクス	2.7%
上位10社	**49.9%**
その他	**50.1%**
合計（全60社）	**100.0%**

主要指標（2026年7月末時点）

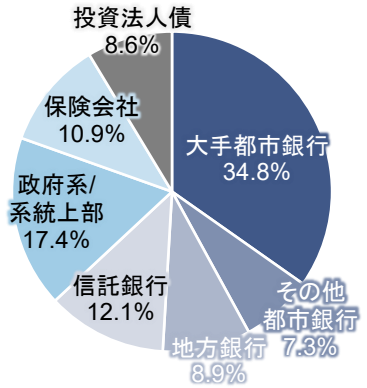
有利子負債総額	鑑定LTV	有利子負債平均コスト（UFF等含む）	WADE（有利子負債平均残存年数）
123,700百万円	29.4%	0.90 %	3.6年

コミットメントライン極度額	総資産LTV	固定金利比率	信用格付
19,500百万円	44.8%	88.7 %	JCR　AA（安定的） R&I　AA-（安定的）

有利子負債満期の分散状況
（2026年7月末時点）



有利子負債調達先の分散
（2026年7月末時点）



上位借入先金融機関
（2026年7月末時点）

借入先	比率
三井住友銀行	15.4%
三菱UFJ銀行	13.3%
日本政策投資銀行	12.9%
三井住友信託銀行	10.5%
日本生命保険相互会社	7.7%
みずほ銀行	6.1%
りそな銀行	4.9%
福岡銀行	3.6%
農林中央金庫	3.2%
SBI新生銀行	2.4%
上位10社	**80.0%**
その他	**11.3%**
投資法人債	**8.6%**
合計（うち借入先20社）	**100.0%**

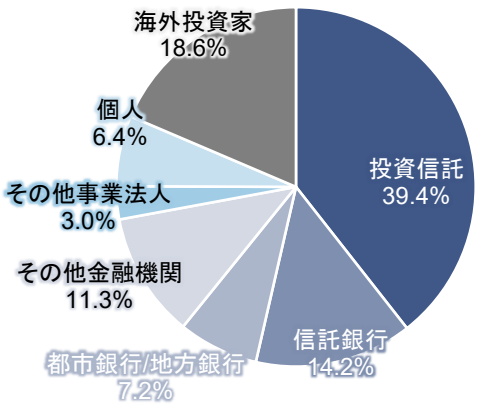
投資口データ

主要指標（2026年7月末時点）

出資総額
130,551百万円

発行済投資口数
2,745,869口

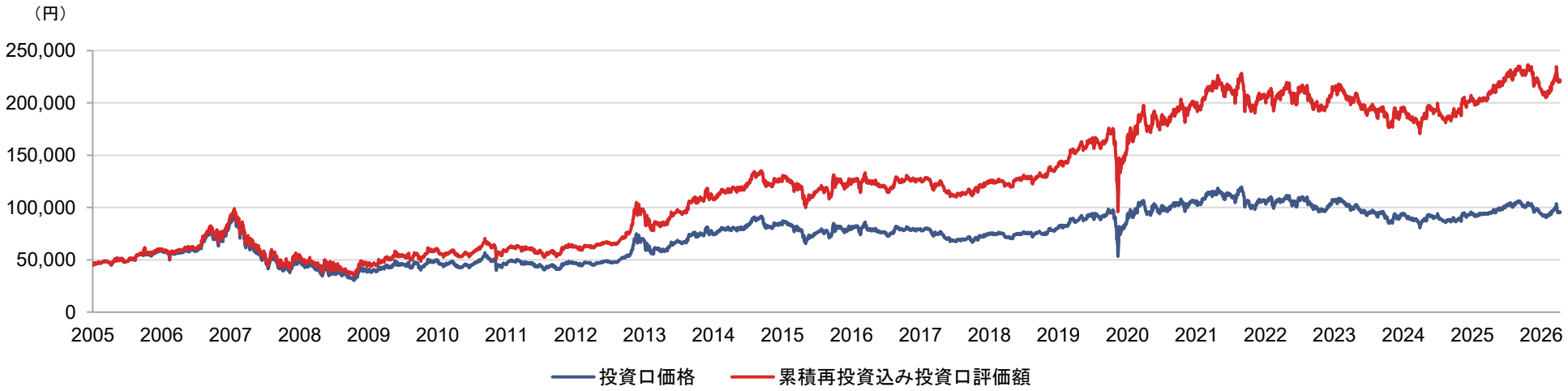
所有者別投資口数の割合
（2026年7月末時点）



主要投資主
（2026年7月末時点）

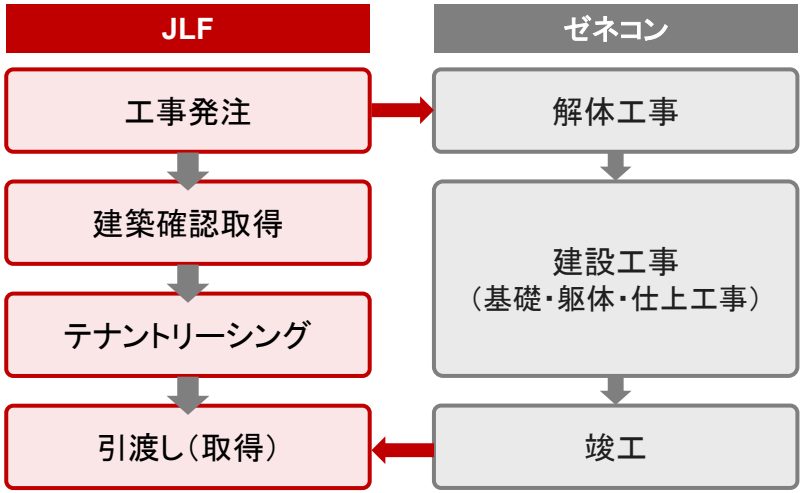
投資主名	比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	29.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	17.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1.6%
明治安田生命保険相互会社	1.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	1.2%
株式会社常陽銀行	1.1%
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	1.0%
メットライフ生命保険株式会社　一般	1.0%
上位10名	**60.2%**
その他	**39.8%**

投資口価格及び累積再投資込み投資口評価額（※）
※上場日（2005年5月9日）に投資口を1口購入し、その後、各期における分配金を各決算日に受け取り、分配金相当額を同日に再投資（終値ベース）したと仮定したときの投資口評価額

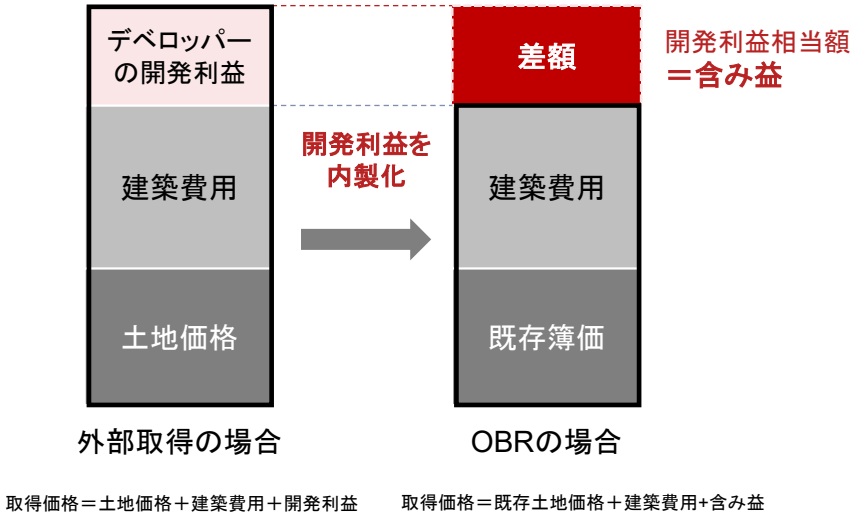


保有物件の再開発（OBR）

バリューチェーン



取得価格の構造



- ✓ **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や賃料単価の向上により、収益性及び資産価値が大幅に成長**
- ✓ **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**

再開発実績と今後のポテンシャル


八千代物流センター


清須物流センター


浦安物流センター

実績

物件数	投資総額	平均ROI
5件	21,412百万円	7.6%

ポテンシャル

候補物件
9件

DONAVを意識した運用による投資主価値向上

分配金要求利回りを上回るDONAVを実現し、投資主価値の向上を目指す

現状認識

	NAV倍率		DONAV		分配金要求利回り
	投資口価格 / NAVPU	=	DPU / NAVPU	÷	DPU / 投資口価格
2024/7末	0.82x		3.4%		4.1%
2026/7末	0.91x		4.1%		4.4%
あるべき姿	**1.00x 超**		↑ **DONAV**	>	**分配金要求利回り** ↓

対応

DONAV = （収益性） FFOPU / 鑑定評価額PU ↑↑ × （財務レバレッジ） 鑑定評価額PU / NAVPU ↑ × （配当性向） DPU / FFOPU ↑

- **賃料増額**
- **キャピタルリサイクル**
- **コスト抑制**

- **LTV余力の活用**

- **キャピタルリサイクル**
- **配当政策**

分配金要求利回り = （リスクフリーレート） Rf + （リスクプレミアム） Rp ↓ − （期待成長率） g ↑

- **運用への信認確保**

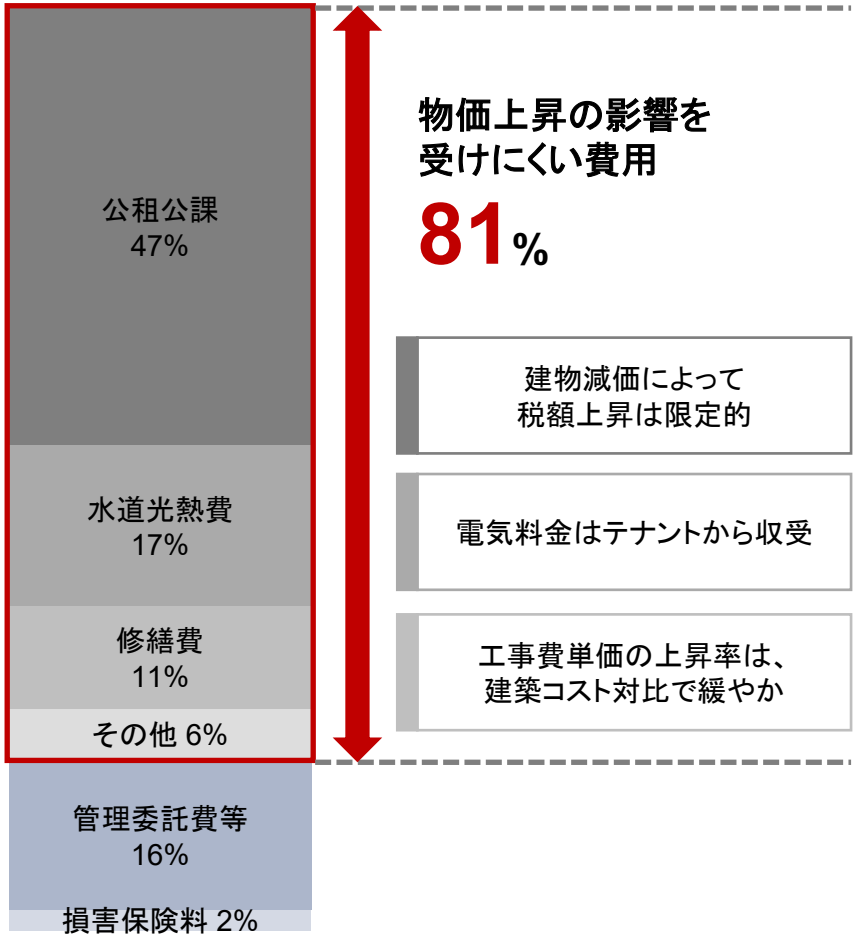
- **利益成長の実現**
- **成長性の訴求**

インフレ耐性を有したコスト構造

コスト構造

費用インフレに対する影響を一定の耐性を確保するストラクチャーを構築

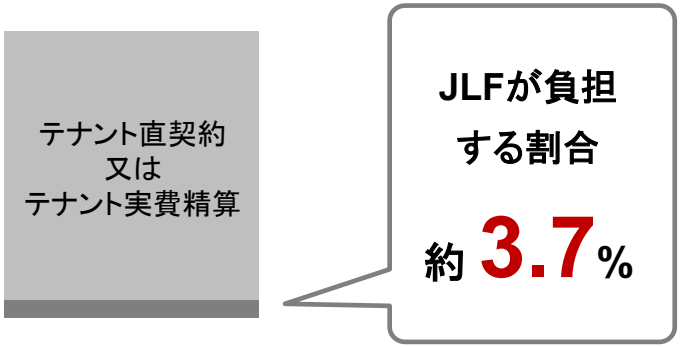
賃貸事業費用（減価償却費等を除く）の内訳
（2026年1月期～2026年7月期）



電力会社との契約形態

電気料金上昇による影響を受ける割合は限定的

電気料金の負担（JLF契約分）
（2026年8月末時点）



直近取得物件における運用事例 （北名古屋物流センター）

取得後の管理費用について入札方式を導入し合理化

管理委託費用の変動
（取得前＝100として指数化）



ESGの取り組み

外部評価の取得

2025年GRESBリアルエステイト評価で
最高位の「5 Star」を取得

GRESB REAL ESTATE ★★★★★ 2025

イニシアティブへの賛同

責任投資原則（PRI）及びTCFDに賛同

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

ポートフォリオのグリーン化

保有資産の**98.8%**で
グリーンビルディング認証を取得
（2026年7月末時点、面積ベース）

BELS

CASBEE

気候変動への対応

■ GHG排出量（Scope1，2）に係る目標設定

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

2030年度目標について、
中小企業版SBT認定を取得済

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

■ GHG排出量（Scope1，2）削減の進捗

- ➢ 2023年度以降、非化石証書購入により
  ネットゼロを達成（2025年度についても達成）
- ➢ 太陽光パネル設置（オンサイトPPA導入）推進
  により証書購入によらずネットゼロ達成を目指す
  →既存設備拡張を含め6物件で追加設置予定

ESGへの取組みの詳細は2026年サステナビリティレポートをご覧ください。

資産運用報酬体系

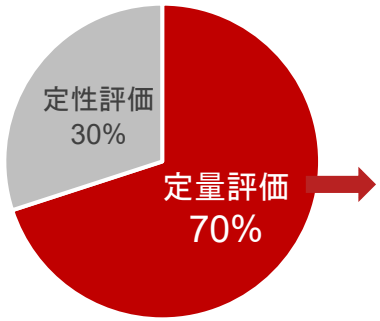
	報酬体系		資産運用会社のインセンティブ
運用報酬1	NOIに連動	➢ ➢	キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大 保有資産の運用を通じたキャッシュフローの成長
運用報酬2	1口当たりFFOに連動	➢	1口当たりFFOの成長
取得報酬	新規取得資産の取得価格に連動	➢	キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大
建替報酬	再開発時の工事金額に連動	➢	OBR（投資法人自らが行う保有物件の再開発）戦略の推進による投資主価値（キャッシュフロー及び資産価値）の向上
譲渡益報酬	保有資産の譲渡益相当額に連動	➢	保有資産の価値向上及び投資主価値向上に資する売却の実行
合併報酬	合併時の承継／保有資産評価額に連動	➢	資産規模・時価総額・運用効率等の向上を通じた、中長期的な投資主価値の向上に資する合併の実行

資産運用報酬+管理報酬（PM報酬、BM報酬等）の水準比較

	JLF 2026/7期（実績）	物流REIT 平均（JLF除く）	中規模REIT 平均（JLF除く）
対鑑定評価額	0.37%	0.37%	0.48%
対NOI	18.5%	19.0%	24.3%
対純利益	22.7%	31.0%	33.2%

*JLF資産運用報酬（26/7期）：1,223百万円

（参考）資産運用会社管理職賞与の構成



JLFのパフォーマンスに連動
- ✓ NOIの上昇、FFOPUの上昇
- ✓ 取得パイプラインの積み上げ
- ✓ 再契約等による賃料上昇
- ✓ 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

注記

P.3
- 「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+不動産等売却損等－不動産等売却益等
- 「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」（以下「賃料変動率」ということがあります。）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（ダウンタイム）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。
- 「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.7
- 「25/7期実績→27/7期予想の内訳」については、一定の前提条件のもとに、FFOPUの変動に対する各成長戦術の寄与度を資産運用会社が試算したものです。なお、実際の将来のFFOPUは変動する可能性があり、本試算の数値は成長率又は寄与度を保証するものではありません。
- 「物流REIT」は、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、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、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。

P.8
- 「EPU（売却益等除く）」は、DPUから1口当たり売却益等を控除して算出しています。
- 「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÷FFOPU

P.9
- 「首都圏におけるエリア別空室率」及び「首都圏以外の空室率」については、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。
- 「ポートフォリオの状況」のうち、「ポートフォリオ全体」については賃貸可能面積ベースで集計したものです。「3年以内に満期を迎える契約」は定期借家契約の賃貸面積ベースで集計したものです。

P.10
- 「需給動向」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より算出した各時点の首都圏における中大型賃貸用物流施設の新規需要面積、新規供給面積及び空室率の推移を示したものです。
- 「市場賃料推移（対前年同期比）」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。

P.11
- 「賃料更改到来状況」のグラフは、2026年8月12日時点の定期借家契約の面積ベースで算出しています。
- 「CPI参照条項等」とは、賃貸借契約における消費者物価指数等を参照して賃料改定を行う旨の規定（以下、個別に「CPI連動条項」といいます。）又は賃料改定に係る協議を行う旨の規定をいいます。以下同じです。
- 「3年以内の契約満期比率」は、定期借家契約のうち2026年8月12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参照条項等導入契約」は、定期借家契約のうち2026年8月12日時点において有効な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。
- 「実質WALE」は、2026年8月31日時点における各賃貸借契約のCPI参照条項等を考慮した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。以下同じです。
- 「CPI参照条項等の導入件数」は各時点において締結されている当該契約の件数です。
- 「定期借家契約割合」は、各時点において締結済みの定期借家契約の割合を各時点の賃貸面積ベースで算出しています。

注記

P.12
- 「ポートフォリオ期中平均稼働率」及び「ポートフォリオ稼働率へのインパクト（期中平均）」は、月次での実績稼働率又は一定の条件の下に算出した2026年9月14日時点における予想稼働率を賃貸可能面積で加重平均しています。
- 「98.5%まで上昇した場合の収益インパクト（期当たり）」は、2027年7月期の期中平均稼働率が上昇した場合の収益増加見込額を発行済投資口総数で除して算出しています。なお、実際の稼働状況は変動する可能性があり、本試算の数値は収益増加を保証するものではありません。
- 「契約済又は内定区画における賃料単価（旧テナント比）」は、旧テナントと契約済又は内定テナントの実質賃料及び共益費の坪単価の変動率を記載しています。

P.13
- 「ROI」は、以下の計算式で算出されます。
  ROI＝（CAPEX plus投資後のNOI－CAPEX plus投資前のNOI）÷CAPEX plus投資額
- 「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、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。
  JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額÷[各日時点のJLFの投資口の時価総額＋前期末時点の有利子負債総額＋前期末時点の預り敷金及び保証金＋前期末時点の信託預り敷金及び保証金+前期末時点の長期預り金－（前期末時点の現金及び預金+前期末時点の信託現金及び預金）]

P.14
- 「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NOI利回り」は2026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。
  ポートフォリオNOI利回り＝鑑定NOIの合計÷鑑定評価額の合計
- 候補物件の「約360億円」は、2026年9月14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。
- パイプライン物件の「合計：1,000億円超」とは、19ページに記載の各物件を対象として算定した想定取得価格の合計額を示しています。以下同じです。
- パイプライン物件の「平均NOI利回り」（以下「鑑定NOI利回り」ということがあります。）は19ページに記載の各物件（底地を除きます。）を対象として以下の計算式にて算出しています。
  パイプラインのNOI利回り＝鑑定NOIの合計÷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。
- 「50億円の物件を取得した場合の収益インパクト（期当たり）」は、一定の前提のもと、50億円の物件取得を実施した場合のNOI増加見込額を発行済投資口総数で除して算出しています。なお、当該物件取得については決定したものではなく、取得が行われた場合のNOI増加額は変動する可能性があり、本試算の数値はNOI増加を保証するものではありません。

P.15
- 「譲渡（予定）価格と帳簿価額の差額」は売却（予定）価格から売却日時点の（想定）帳簿価額を控除した金額を記載しており、実際の不動産売却益とは異なります。
- 譲渡予定資産の「IRR」は以下の前提により算出しています。
  保有期間：取得日から譲渡（予定）日までの期間
  NCF：取得日から2026年7月期については実績値、2027年1月期以降については2026年9月14日時点における想定値

P.16
- 「鑑定評価額からのディスカウント」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。以下同じです。
  ディスカウント＝（鑑定評価額－取得（予定）価格）÷鑑定評価額×100
- 「賃貸借契約平均残存期間」は、2026年9月14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。
- 「近畿圏の市場賃料推移（対前年同期比）」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.17
- 第1回～第7回の「発行済投資口数に対する割合」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。

注記

P.18
- 「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が保有する土地上に存在する建物を取り壊した上で、当該土地上に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が保有する土地上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」ということがあります。）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。
- 「物流REITの物流施設取得事例」は、2024年4月1日から2026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。
- 「ブリッジスキーム」（以下「ブリッジ」ということがあります。）とは、JLFが将来的に取得を希望する物件について、リース会社又はブリッジファンド等で保有し、JLFがリース会社又はブリッジファンド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を行使することで対象物件の取得を企図します。なお、JLFとリース会社又はブリッジファンド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。以下同じです。

P.19
- P19に記載する物件について、JLFは取得に関する優先交渉権を有していますが、2026年9月14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。

P.20
- 「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。
  鑑定LTV＝有利子負債の総額÷鑑定評価額の合計
- 「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（UFF*含む）」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。以下同じです。
- 「J-REIT平均」の鑑定LTVは、2026年7月末時点で公表されているJLF以外のJ-REITの直近の決算資料に基づき保有資産の鑑定評価額で加重平均して算出しています。
- 「J-REIT平均」の「有利子負債平均残存年数」、「有利子負債平均コスト（UFF*含む）」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（26年7月）」に基づくものです。
- 「業績予想の前提」に記載の数値は、一定条件下の元に算出した2026年9月14日時点における前提であり、金利環境及び調達条件を保証するものではありません。

P.21
- 「借入余力（以下「投資余力」ということがあります。）」は、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、有利子負債残高を控除した数値を記載しています。
- 「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。調整EBITDAインタレストカバレッジレシオ＝（営業利益+減価償却費+固定資産除却損±不動産等売却損益等）÷（支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却）
- 「NAVPU」は、1口当たりNAVを意味し、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額に基づく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

注記

P.23
- 「上場来平均稼働率」は、JLFの2006年1月期から2026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。
- 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2026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。
- 「1口当たり純資産額」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。
- 「DONAV」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
  直近期末時点における予想1期目のDPU×2÷直近で公表済のNAVPU
- 「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（年換算）÷（（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。以下同じです。
  総資産LTV＝有利子負債の総額÷貸借対照表上の総資産額
- 「信用格付」については、2026年7月期末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。以下同じです。

P25-26
- 本予想は一定条件の下に算出した2026年9月14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.28
- 「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。
- 「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「道路貨物輸送物価指数」と一致するように指数化しています。

P.29
- 「物流施設の需給バランス」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、新規供給面積及び空室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。

P.30-31
- 「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.33
- 「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。
- 「国道16号内比率」は2026年7月末時点の取得価格ベースで算出しています。

P.35
- 「J-REIT平均」及び「物流REIT平均」の含み益率は2026年7月末時点で公表されているJLF以外のJ-REIT及び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。
- 「J-REIT平均」及び「物流REIT平均」の鑑定LTVは、2026年7月末時点で公表されているJLF以外のJ-REIT及びJLF以外の物流REITの直近の決算資料に基づき保有資産の鑑定評価額で加重平均して算出しています。
- 「1口当たり売却益等」の売却益等は不動産等売却益に不動産等交換差益を加えたものです。

注記

P.36
- 協同開発による取得実績における「平均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、取得価格で加重平均しています。
- 協同開発パイプラインの「想定取得価格合計」は、現時点でJLFが協同開発によって構築したパイプライン物件の想定取得価格合計であり、将来の取得を決定したものではありません。

P.37
- 「平均築年数」は、取得価格ベースで算出しています。
- 「CPI参照条項等導入率」はCPI参照条項等が導入された契約の比率を賃貸面積ベースで算出しています。
- 「業種別テナント分散」及び「上位テナント」の比率は、賃貸面積ベースで算出しています。

P.38
- 「有利子負債調達先の分散」について、大手都市銀行の比率は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行の有利子負債残高が占める比率、その他都市銀行とは、株式会社SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行の有利子負債残高が占める比率をいいます。

P.39
- 「投資口価格」は、投資口の分割を全ての期間に遡って適用させた価格（終値）となります。また、「累積再投資込み投資口評価額」は、投資口の分割を全ての期間に遡って適用された価格（終値）を前提とし、上場日（2005年5月9日）に投資口1口を購入し、各期における分配金は決算日当日に受け取り、分配金相当額を同日に再投資（終値ベース）したと仮定した場合の投資口評価額であり、以下の計算式にて算出しています。
  累積再投資込み投資口評価額＝分配金再投資後の投資口数×投資口価格
  なお、1口に満たない投資口数であっても分配金を受け取り、再投資したと仮定して計算しており、分配金受領に係る税金の発生は考慮していません。
- 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います。

P.40
- 「候補物件：9物件」について、2026年9月14日時点で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。
- 「平均ROI」は以下の計算式で算出されます。
  （再開発後のNOI（年換算）－再開発前のNOI（年換算））÷（OBRに係る建物解体費＋建築費）

P.41
- 「NAV倍率」とは、投資口価格をNAVPUで除した値をいいます。
- 「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。
  直近期末時点における予想1期目のDPU×2÷投資口価格

P.42
- 「賃貸事業費用（減価償却費等除く）の内訳」は、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。
- 「電気料金の負担（JLF負担）」について、2026年8月末時点で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」と区分し算出しています。
- 「管理委託費用の変動」の「2024/6～2024/11（実績）」について、前所有者である日本プロロジスリート投資法人の開示資料に基づき算出しています。「2027/7期（予想）」について、業績予想に基づくJLFが支払う管理委託費等（年換算）を用いて算出しています。

注記

P.43

- 「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。
- 「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。
- 「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℃を十分に下回る水準(Well Below 2℃)に抑え、また1.5℃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。

P.44

- 「資産運用報酬+管理報酬（PM報酬、BM報酬等）の水準比較」においては、資産運用報酬に賃貸事業費用における外注委託費等の管理報酬を加算した金額の各数値に対する比率で比較を行っています。
  「物流REIT平均（JLF除く）」及び「中規模REIT平均（JLF除く）」の各数値は、対象となる各投資法人について2026年7月末時点で公表されている直近の決算資料等に記載の資産運用報酬額、鑑定評価額、NOI、純利益及び管理報酬等の実績値に基づいて算出した比率を単純平均した数値を記載しています。なお「中規模REIT平均（JLF除く）」は、2026年7月末時点の運用資産規模（取得価格合計）が2,500～3,500億円規模であるJLF以外のJ-REIT（NTT都市開発リート投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、スターアジア不動産投資法人、三菱地所物流リート投資法人、日本リート投資法人、平和不動産リート投資法人及びラサールロジポート投資法人）を、それぞれ対象としています。

Memo

8967
日本ロジスティクスファンド投資法人

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/一般社団法人資産運用業協会会員）