



2026年1月21日

各位

不動産投資信託証券発行者  
日本ロジスティクスファンド投資法人  
代表者名 執行役員 鈴木 靖一  
(コード番号：8967)

資産運用会社  
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 鈴木 靖一  
問い合わせ先 CFO 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎  
TEL.03-3238-7171

**交換による国内不動産信託受益権の取得予定価格・譲渡予定価格の決定等に関するお知らせ**  
**(取得：船橋西浦物流センターⅢ**  
**譲渡：市川物流センターⅡ (準共有持分 54%))**

日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は本日、2025年1月16日付「交換による国内不動産信託受益権の取得・譲渡及び国内不動産信託受益権の取得並びにそれらに伴う運用資産の貸借の解消及び開始に関するお知らせ」(以下「2025年1月16日付お知らせ」といいます。)に記載の船橋西浦物流センターⅢ(以下、「本取得予定資産」といいます。)の取得及び市川物流センターⅡ(準共有持分54%)(以下、「本譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下、「本交換」といいます。)に関し、交換先である日本プロロジスリート投資法人(以下、「交換先」といいます。)との間で、本日、受益権価額及び交換差金等に関する覚書を締結し、取得予定価格及び譲渡予定価格を決定(以下、「本決定」といいます。)しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本決定の経緯

2025年1月16日付お知らせに記載のとおり、本交換に係る信託受益権交換契約書において、本取得予定資産の取得予定価格及び本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か月前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。今般、本投資法人及び交換先双方において、本取得予定資産及び本譲渡予定資産の鑑定評価額を取得したことから、本日付で覚書を締結の上、本取得予定資産の取得予定価格、本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を決定しています。



## 2. 本決定の概要

	取得予定資産		譲渡予定資産	
物件番号	M-43		M-18	
物件名称	船橋西浦物流センターⅢ		市川物流センターⅡ (準共有持分 54%)	
契約日	2025年1月16日			
交換先	日本プロロジスリート投資法人			
交換予定日等 (注2)	交換予定日	取得予定価格 (注3)	譲渡予定価格 (注3)	交換差金 (注3)
	第1回 2026年2月2日	5,181百万円	4,960百万円	221百万円
	第2回 2026年8月3日	5,181百万円	4,960百万円	221百万円
	第3回 2027年2月1日	5,338百万円	4,960百万円	378百万円
	合計	15,700百万円	14,880百万円	820百万円
鑑定評価額	16,740百万円		14,880百万円(注4)	
媒介の有無	無			
交換資金	借入金及び自己資金(注5)			
支払方法	交換時一括			
交換資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権			

(注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。

(注2) 本交換は、3回にわたって実施される予定です。対象となる準共有持分の割合は、取得については、第1回及び第2回が33%、第3回が34%となっており、譲渡については第1回から第3回までいずれも18%となっています。

(注3) 本交換に係る受益権価額及び交換差金等に関する覚書に定める本取得予定資産及び本譲渡予定資産のそれぞれの金額並びにその差額たる交換差金の金額(いずれも消費税及び地方消費税を除きます。)を記載しています。

(注4) 準共有持分18%に対応する価格を基準とし、本物件の準共有持分割合(54%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 2025年1月16日付お知らせで公表した交換資金の一部を変更しています。

(注6) 本取得予定資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

## 3. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の概要

本取得予定資産及び本譲渡予定資産の詳細については、2025年1月16日付お知らせをご参照ください。

## 4. 今後の見通し

本交換による業績への影響は織り込み済みであり、2025年9月12日付「2025年7月期 決算短信(REIT)」でお知らせした2026年7月期(2026年2月1日～2026年7月31日)における運用状況の予想に変更はありません。



5. 鑑定評価書の概要

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】(注1)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	16,740 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2025 年 12 月 19 日

項目	内容	概要等
収益価格	16,740 百万円	
直接還元法による価格	16,860 百万円	
運営収益	非開示 (注2)	
可能総収益	非開示 (注2)	
空室等損失等	非開示 (注2)	
運営費用	非開示 (注2)	
維持管理費	非開示 (注2)	
水道光熱費	29 百万円	
修繕費	12 百万円	
PM フィー	非開示 (注2)	
テナント募集費用等	非開示 (注2)	
公租公課	81 百万円	
損害保険料	非開示 (注2)	
その他費用	10 百万円	
運営純収益	675 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注2)	
資本的支出	非開示 (注2)	
純収益	659 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	16,620 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	9,950 百万円	
土地比率	79.9%	
建物比率	20.1%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注1)	本館と別棟それぞれで鑑定評価書を取得しており、合算した数値を記載しています。	
(注2)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	



【M-18 市川物流センターⅡ（準共有持分 54%）】（注 1）

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	14,880 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 12 月 19 日

項目	内容	概要等
収益価格	14,880 百万円	
直接還元法による価格	14,580 百万円	準共有持分 18%に対応する価格（4,860 百万円）を基準とした本物件の準共有持分割合 54%に相当する価格
運営収益	非開示（注 2）	
可能総収益	非開示（注 2）	
空室等損失等	非開示（注 2）	
運営費用	非開示（注 2）	
維持管理費	非開示（注 2）	
水道光熱費	72 百万円	
修繕費	21 百万円	
PM フィー	非開示（注 2）	
テナント募集費用等	非開示（注 2）	
公租公課	109 百万円	
損害保険料	非開示（注 2）	
その他費用	1 百万円	
運営純収益	1,015 百万円	
一時金の運用益	非開示（注 2）	
資本的支出	非開示（注 2）	
純収益	970 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	15,000 百万円	準共有持分 18%に対応する価格（5,000 百万円）を基準とした本物件の準共有持分割合 54%に相当する価格
割引率	3.4%/3.5%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	16,620 百万円	準共有持分 18%に対応する価格（5,540 百万円）を基準とした本物件の準共有持分割合 54%に相当する価格
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
（注 1）	準共有持分 18%に対応する価格を基準とし、本物件の準共有持分割合（54%）に相当する数値を記載しています。ただし、「直接還元法による価格」の収支については物件全体（100%）の数値を記載しています。	
（注 2）	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>