



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

「自己の投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ
(投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己の投資口の取得並びに
同法第80条第2項及び第4項に基づく自己の投資口の消却)」

2023年11月22日

自己の投資口の取得について

資本コスト改善の一手として、自己の投資口の取得を決定
追加での資本コスト改善策の実施も検討中

資本政策の考え方

投資口価格の状況に応じて、各種施策の実施を検討

基本方針

割安な状況が継続する場合

資本コスト改善策を検討
(物件売却/自己の投資口の取得等 [2ページへ](#))

DPU・NAVPUの成長が可能な水準の場合

実施基準に照らして公募増資を検討 [3ページへ](#)

環境認識

本投資法人の投資口価格はボラタイルな状況が継続しており**割安な水準**で推移
(直近1カ月間のP/NAV倍率推移 **0.90~0.93倍**)

→ 機動的に資本コスト改善策を検討、実施

自己の投資口の取得の概要

2023年11月22日決議

1	取得する投資口総数(上限)	3,300口(上限)
2	投資口の取得価額の総額(上限)	10億円(上限)
3	取得期間	2023年11月24日~2024年1月12日

自己の投資口の取得の実施後 想定DPU/LTV

	実施前	実施後	増減
24/1期予想DPU	5,170円	5,190円	+0.4%
24/7期予想DPU	5,180円	5,200円	+0.4%
総資産LTV(想定)	43.5%	43.7%	+0.2pt

資本コストの改善について

投資口価格が割安な状況が継続する場合には、
機動的に資本コスト改善策を検討・実施

物件売却

鑑定評価額以上で売却することで、投資口価格について**NAVPU以上の価値**を訴求
J-REITトップクラスの含み益率(58.1%)を活用して、**投資主還元**を実施

売却物件の選定

賃料増額等のバリューアップで
資産価値の最大化が図れている物件

売却益の活用方法

- ① 投資主への還元
- ② 内部留保(将来の安定運用に活用)

売却資金の活用方法

① 物件取得(入替)

ポートフォリオの質または収益性の向上
に資する物件の取得

自己の投資口の取得

DPUの向上、投資主還元を訴求

自己の投資口の取得効果

取得口数 ↓本件上限口数	DPU効果 (24/1期予想DPU比)
3,300口	約+20円
5,000口	約+30円
10,000口	約+60円
15,000口	約+80円

資金の拠出方法

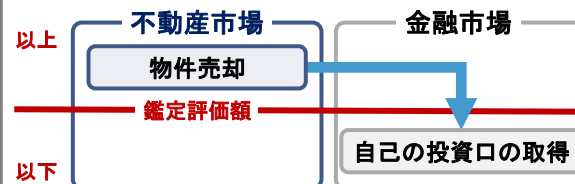
手元資金

豊富な手元資金を活用
現預金残高 **10,139**百万円

② 自己の投資口の取得

不動産市場と金融市場の間の
価格アービトラージを効果的に活用

売却資金



公募増資を伴う外部成長について

資本コスト改善策の実行により、投資口価格の向上を図る
DPUとNAVPUの成長に資すると判断する場合には、公募増資の実施を検討

公募増資の実施基準

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

パイプライン物件の利回り水準とインプライドCRの推移

優位な利回りの確保が構造的に可能な協同開発を中心にパイプラインを積み上げ
ブリッジスキームの活用で資本コストに十分配慮した物件取得を目指す

物件名	尼崎	一宮、一宮Ⅱ 福岡大刀洗、加須Ⅱ	直近J-REITの 物流施設取得
鑑定NOI利回り	4.5~4.7%	平均 4%台後半	平均 4.1%
市場取引利回り 対比	+60~80bps 程度	平均 +70bps程度	平均 +25bps
鑑定 ディスカウント率	10~15% 程度	平均 10%程度	平均 3.1%

インプライドCRの推移



P1

- 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。
- 「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。
(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
- 「P/NAV倍率」は、以下の計算式にて算出しています。なお、「直近1カ月間」とは2023年10月20日から2023年11月20日までの期間を指します。
各日の投資口価格終値÷NAVPU
- 「総資産LTV」は、以下の計算式により求められますが、「実施前」及び「実施後」の各「総資産LTV(想定)」は、一定条件の下に算出した2023年11月22日時点の想定値であり、実際の「総資産LTV」と異なることがあります。
有利子負債の総額÷総資産額
- 各期の「実施前」の「予想DPU」は、2023年9月13日に公表済みの「2023年7月期決算短信(REIT)」に基づくものであり、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。
- 各期の「実施後」の「予想DPU」は、P1記載の「取得する投資口総数(上限)」に達するまで自己の投資口を取得し、取得したすべての自己の投資口を2024年1月期中に消却したと仮定した場合の試算値です。各期の「実施後」の「予想DPU」は、実際の取得投資口の口数その他の事情によって変動する可能性があります。

P2

- 「含み益」とは、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。
(2023年7月期末時点の鑑定評価額－2023年7月期末時点の帳簿価額)÷2023年7月期末時点の帳簿価額
- 「自己の投資口の取得効果」の「DPU効果」は、それぞれ、記載の各取得口数に達するまで自己の投資口を取得し、取得したすべての自己の投資口を2024年1月期中に消却したと仮定した場合の2024年1月期の予想DPUとP1記載の2024年1月期の「実施前」の「予想DPU」との比較に基づく試算値であり、今後のリーシング等の運用状況、ファイナンス状況、実際の取得投資口の口数その他の事情によって変動する可能性があります。
- 「現預金残高」は、2023年7月期末時点の現預金及び信託現預金の合計額から2023年7月期の分配金充当額を控除した数値を記載しています。

P3

- 「インプライドCR」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。
JLF保有物件の2023年1月期末時点鑑定NOIの合計額÷[2023年2月1日乃至2023年7月31日時点のJLF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)]
JLF保有物件の2023年7月期末時点鑑定NOIの合計額÷[2023年8月1日乃至2023年10月31日時点のJLF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)]
- 「協同開発」とは、JLFが物流施設の開発に初期段階から関与して事業パートナーと協同で物件開発することで、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。
- 「ブリッジ」とは、JLFによる金融庁の定める「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(FC)、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。
- 「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。「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを2023年11月22日時点における想定取得価格で除して算出しています。なお、JLFが不動産鑑定評価書を取得しているパイプライン物件は当該不動産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不動産鑑定評価書に基づき算出しています。以下同じです。
- 「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。
直近時点の鑑定NOI利回り－直近時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回り
- 「鑑定ディスカウント率」は、以下の計算式にて算出しています。
(当該資産の鑑定評価額－当該資産の2023年11月22日時点における想定取得価格)÷当該資産の鑑定評価額

P3(続き)

- 「直近J-REITの物流施設取得」は、2023年10月31日時点で公表された2023年4月1日以降にJ-REITが取得した又は取得予定の物流施設についての公表資料を参照し、取得(予定)価格ベースで加重平均して算出しています。
- 「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(FC)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。
- 「一宮」、「一宮Ⅱ」、「福岡大刀洗」及び「加須Ⅱ」について、JLFは開発後の当該物件の取得予定者より当該物件の取得に係る優先交渉権を取得していますが、JLFと取得予定者との間で当該物件に係る売買契約は締結されておらず、今後当該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」、「一宮Ⅱ」、「福岡大刀洗」及び「加須Ⅱ」について、2023年11月22日現在、JLFが取得する具体的な予定はありません。

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。

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)