



2025年3月12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 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎  
TEL.03-3238-7171

## 分配方針の一部変更に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する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（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日取締役会を開催し、2025年4月24日開催予定の本投資法人の第15回投資主総会において、規約の一部変更に係る議案（注）が承認可決されることを停止条件（以下「本停止条件」といいます。）として、社内規程である財務ガイドラインの制定について決議しました。これに伴い、本停止条件が成就した場合には、2025年4月24日付で本投資法人の分配方針が下記のとおり変更となりますのでお知らせします。

（注） 規約の一部変更に係る議案の詳細については、本日付で別途公表している「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

### 記

#### 1. 分配方針に係る主な変更の内容及び理由

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を実施することとし、本日、本投資法人の役員会において、今後、原則として每期継続的に利益超過分配を行う方針（注1）とし、また、かかる方針の変更と併せて一時的な利益を超えた金銭の分配を行う場合及びその上限等についても変更すること等を含む本投資法人の規約の一部変更に係る議案を2025年4月24日開催予定の本投資法人の第15回投資主総会に付議することを決定しました。また、本資産運用会社の取締役会において、当該規約の一部変更に係る議案が投資主総会において承認可決されることを停止条件として、本投資法人の分配方針等について定める本資産運用会社の財務ガイドラインを制定することを決定しました。



本投資法人では、投資口価格が1口当たりNAV（注2）に対してディスカウントされた水準で推移していることを課題として捉えており、2024年9月に新成長戦略「Develop the Value 2.0」を公表し、当該戦略に沿った運用の結果、2025年7月期の1口当たり予想分配金（2,150円）は、2025年1月期の1口当たり分配金（1,859円（注3））から15.7%向上することを見込んでいます（注4）。しかしながら、本日時点においても、本投資法人の投資口価格は1口当たりNAVに対してディスカウントされた水準で推移しており、本資産運用会社では、投資口価格水準の回復に向けて、従来比で大幅に向上する2025年7月期の1口当たり予想分配金の水準が将来にわたって持続することの蓋然性を訴求する必要があると考えています。本投資法人では今後も継続的な物件売却の実施等によって1口当たり分配金の水準について維持・向上を目指しますが、物件売却が実施されない場合においても1口当たり分配金の安定化を図ることが可能となることを企図して、今回、継続的な利益超過分配の実施に係る方針等を新たに定めるものです。

なお、本投資法人は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には利益超過分配は実施しません（注5）。

- (注1) 但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産の状況並びに財務の状況（対象営業期間の純利益、キャッシュ・フロー、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的な収益の発生状況、利益超過分配を含めた対象営業期間に係る分配総額、本投資法人の負債割合（資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。）及びLTV（運用資産の鑑定評価額等に対して借入額及び投資法人債発行額の残高等が占める割合をいいます。）、信用格付の状況等）等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わないことがあります。
- (注2) 「1口当たりNAV（Net Asset Value）」は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。
- (注3) 本投資法人は2025年1月31日を基準日、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。そのため、2025年1月期の1口当たり分配金は5,578円ですが、当該投資口分割の影響を考慮した金額を記載しています。
- (注4) 2025年7月期の1口当たり予想分配金及び2025年1月期の1口当たり分配金の詳細については、本日付で別途公表している「2025年1月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。なお、2025年7月期の1口当たり予想分配金は現時点のものであり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、実際の分配金の額を保証するものではありません。
- (注5) 但し、対象営業期間の末日時点の内部留保を全額取り崩す場合には、当該対象営業期間において追加的に利益超過分配を実施することがあります。

## 2. 変更日

2025年4月24日

## 3. 今後の見通し

上記のとおり、利益超過分配については、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には実施しない方針です。したがって2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）において、利益超過分配を実施することは予定しておらず、今回の分配方針の一部変更による各期における運用状況の予想への影響はありません。

なお、本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表している「2025年1月期決算短信（REIT）」をご参照ください。



4. その他

本件については、本停止条件が成就した場合に、2025年4月24日付で関東財務局長に臨時報告書を提出する予定です。

【添付資料】 分配方針に関する変更内容

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>



【添付資料】 分配方針に関する変更内容

本停止条件が成就した場合、2024年10月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」の一部が2025年4月24日付で以下のとおり変更されます。

なお、特に断らない限り、2024年10月30日付で提出された有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

(変更前)

第一部 【ファンド情報】

第1 【ファンドの状況】

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

(中略)

②投資態度

(中略)

(チ) 財務方針

(中略)

e. 利益超過分配

本投資法人は、以下の基本方針に基づき、一時的な利益超過分配を実施します。

・ 本投資法人は、以下の2つの場合に利益超過分配を実施し、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わない方針です。

(i) 本投資法人がOBRを実施するにあたり、固定資産除却損その他の会計上の損失が発生し、分配金の金額が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金の総額を平準化するため。

(ii) 本投資法人の利益が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合に、本投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たすため。

・ 本投資法人は、利益超過分配を実施する前に物件取得及び売却並びにコストの見直し等による合理的な運用努力によって、OBRに伴い発生する損失の最小化を図ります。利益超過分配の金額は、本投資法人の運用努力によって最小化させた損失額を基準として、当該計算期間に発生した減価償却費の60% (注1) を上限として決定します。

・ 利益超過分配の金額の決定にあたっては、(i) 保有資産の資産価値維持のために必要な資産の確保、(ii) 利益超過分配実施後の投資法人LTV水準 (50%を上限) (注2)、(iii) 利益超過分配実施後の十分な手元流動性の確保についても考慮されます。

(注1) クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能となっています。(一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)

(注2) 投資法人LTV = (有利子負債合計額 + 敷金リリース合計額) ÷

(保有物件の鑑定評価額の合計額 - 敷金未リリース合計額 + 期末現預金残高 - 予定分配金額)

＜利益を超える金銭の分配（出資（投資元本）の払戻し）を実施する場合のイメージ図＞



f. 自己投資口取得

(中略)

g. グリーンファイナンス

(中略)

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

#### ①利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。）の金額とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えるものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

#### ②利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

なお、一時的な利益超過分配の基本方針については、前記「(1) 投資方針 ② 投資態度 (チ) 財務方針 e. 利益超過分配」に記載のとおりです。

(後略)



(変更後)

第一部 【ファンド情報】

第1 【ファンドの状況】

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

(中略)

②投資態度

(中略)

(チ) 財務方針

(中略)

「e. 利益超過分配」の全文を削除

e. 自己投資口取得

(中略)

f. グリーンファイナンス

(中略)

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

①利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額その他の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）で定める各勘定科目に計上した額を控除して得た額をいいます。）の金額とします（規約第39条第1号）。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えるものとします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第39条第1号）。

②利益を超えた金銭の分配

(イ) 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、上記①（ロ）で定める分配金額に、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財

務状態に十分配慮します。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わないことがあります。

本（イ）に基づく利益を超えた金銭の分配については、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には、当該内部留保を全額取り崩す場合の他は、これを行いません。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る実施方針

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を実施します。なお、下記a. からc. までに基づく利益超過分配は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には実施しません。ただし、対象営業期間の末日時点の内部留保を全額取り崩す場合には、当該対象営業期間において追加的に下記a. からc. までに基づく利益超過分配を実施することがあります。

a. 継続的利益超過分配

本投資法人は、対象営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を利益超過分配金額の上限とし、毎期継続的に利益超過分配を実施することを原則とします。継続的利益超過分配金額の決定に当たっては、運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態（対象営業期間の純利益、キャッシュ・フロー、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的な収益の発生状況、利益超過分配を含めた対象営業期間に係る分配総額、本投資法人の負債割合及びLTV（運用資産の鑑定評価額等に対して借入額及び投資法人債発行額の残高等が占める割合をいいます。以下、本②において同じです。）、信用格付の状況等）に十分配慮するものとし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益超過分配の全部又は一部を行わないことがあります。

b. 一時的利益超過分配

本投資法人は、継続的な利益超過分配に加え、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、一時的な利益超過分配を行うことがあります。特に、新投資口発行等の資金調達、大規模な修繕、災害・事故等の発生、訴訟による和解金の支払い、運用資産における再開発の実施やテナント退去等により、投資口の希薄化、多額の費用増加又は多額の収益減少が発生し、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で一時的な利益超過分配の実施について検討します。

c. 一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配

本投資法人は、税会不一致（減損損失、資産除去債務（利息費用を含みます。）、定期借地権償却、のれん償却等に伴う税会不一致を含みますが、これらに限られません。）が発生した場合、当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等（将来減算一時差異の認容や税務欠損の利用を含みますが、これらに限られません。以下同じです。）を行うことがあります。

d. 利益超過分配額の上限

利益超過分配額の上限は、上記a. の継続的利益超過分配及び上記b. の一時的利益超過分配を合わせて、対象営業期間において計上された減価償却費の60%に相当する金額を上限とします（ただし、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を限度とします。）。

(ハ) 利益を超えた金銭の分配の実施の考え方及び実施するに際して配慮すべき事項

利益を超えた金銭の分配は、利益を超える金銭の分配の金額、長期修繕計画等に基づき想定される運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額を含む中長期的な資金需要等、及び、本投資法人の財務状態等に十分配慮した上で、以下の各号に定める条件を満たす場合に限り、上記（ロ）に従って実施するものとします。

a. 利益を超えた金銭の分配の実施後においても、本投資法人の保有資産に対する資産価値維持のために必要な投資資金が確保されると見込まれること。

b. 利益を超えた金銭の分配の実施後においても、当該利益を超えた金銭の分配を実施する対象営業期間の末日におけるLTVが、本投資法人と本投資法人の借入先との間で合意する借入に係るコベナントに抵触する水準に対して

相応に余裕を有していると判断できること。

- c. 利益を超えた金銭の分配の実施後においても、本投資法人の手元資金について、当面の資金の支出の見込みを考慮の上、十分な流動性が確保されると見込まれること。

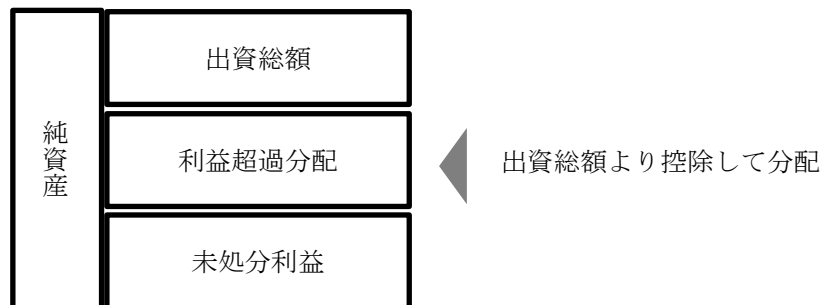
(二) 利益を超えた金銭の分配に係る意思決定等

本資産運用会社は、利益を超えた金銭の分配を本投資法人に対して提案する場合には、本投資法人の執行役員に対し、各期の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（以下、本（二）において「計算書類等」と総称します。）の案と併せて当該提案を行います。計算書類等の案は、関連法令、本投資法人の規約及び諸規則、一般社団法人投資信託協会の諸規則等に従ったものでなければなりません。計算書類等の案の作成にあたっては、本資産運用会社運用管理部長及び本資産運用会社財務企画部長と協議の上、本資産運用会社経理部長が起案し、本資産運用会社代表取締役社長の承認を得るものとします。

(ホ) 収益の分配と利益を超えた金銭の分配の区分開示

利益を超えた金銭の分配を行う場合、収益の分配に係る部分と上記（ロ）a.の継続的利益超過分配、上記（ロ）b.の一次的利益超過分配又は上記（ロ）c.の一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配に係る部分を区分して開示します。

<利益超過分配を行う場合の貸借対照表におけるイメージ図>



(後略)