



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

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

2026年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2025年9月12日に公表した2026年1月期（第41期：2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

1. 2026年1月期（第41期）（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	期末発行済 投資口の 総口数
前回発表予想 (A)	百万円 11,653	百万円 6,562	百万円 6,081	百万円 6,080	円 2,150	円 0	口 2,731,163
今回修正予想 (B)	百万円 11,982	百万円 6,881	百万円 6,404	百万円 6,403	円 2,300	円 0	口 2,746,163
増減額 (B - A)	百万円 +329	百万円 +319	百万円 +323	百万円 +323	円 +150	円 0	口 +15,000
増減率 (B - A) / A	% +2.8	% +4.9	% +5.3	% +5.3	% +7.0	% -	% +0.5

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,331円（前回発表時は2,226円）

(注1) 前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注2) 百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。増減率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。



## 2. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、2025年12月12日付「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（石狩物流センター（準共有持分45%）の取得及び門真物流センターの譲渡）」にて公表したとおり、2025年12月12日において、不動産信託受益権である「門真物流センター」を譲渡し、2025年12月17日において、不動産である「石狩物流センター（準共有持分45%）」を取得することを決定しました。

これに伴い、本投資法人が2025年9月12日付「2025年7月期 決算短信（REIT）」にて公表した2026年1月期の運用状況及び分配金の予想につき、算出の前提条件が変動したことにより、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>



2026年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2026年1月期：2025年8月1日～2026年1月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付において門真物流センターの譲渡（譲渡価格2,730百万円）が行われ、また、2025年12月17日において石狩物流センター（準共有持分45%）（取得予定価格1,042百万円）の取得が行われることを前提としています。</li> <li>・その他に2026年1月期末までの間に物件の取得及び売却がなく、信託受益権売買契約を締結している尼崎物流センターの取得が行われないことも前提としています。2026年1月期末の保有物件数の前提は52物件です。</li> <li>・尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約は、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。なお、本物件の取得予定日は未定ですが、2026年4月2日までの期日で本投資法人が指定した日となる予定です。</li> <li>・船橋西浦物流センターⅢの交換による取得に関する信託受益権交換契約は、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。なお、本物件の第1回交換（取得）予定日は2026年2月2日、第2回交換（取得）予定日は2026年8月3日、第3回交換（取得）予定日は2027年2月1日です。</li> <li>・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,746,163口から、2026年1月期末まで新規投資口の発行並びに自己投資口の取得及び消却がないことを前提としており、2025年9月12日付で公表した自己投資口取得による影響は見込んでいません。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の有利子負債残高である120,060百万円のうち、本書の日付以降、2026年1月期に3,000百万円の投資法人債の償還期限が到来しますが、借入金等により調達を行うことを前提としています。</li> <li>・2025年12月17日に取得することを前提としている石狩物流センター（準共有持分45%）について、1,040百万円の借入れを行うことを前提としています。</li> <li>・2026年1月期末時点における有利子負債残高は121,100百万円となることを見込んでいます。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益は、本書の日付現在有効な賃貸借契約等（ただし、石狩物流センター（準共有持分45%）については取得日時点で有効な賃貸借契約等）をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。</li> <li>・2026年1月期に門真物流センター及び市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴う不動産等売却益及び不動産等交換差益として1,767百万円を見込んでいます。なお、2025年8月1日に実施した市川物流センターⅡ（準共有持分18%）と北名古屋物流センター（準共有持分50%）の交換については、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。</li> </ul>



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

項 目	前提条件														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人においては不動産等の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固都税等」といいます。）相当分を取得原価に算入します。2025年8月1日に取得した北名古屋物流センター（準共有持分50%）及び2025年12月17日に取得予定の石狩物流センター（準共有持分45%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は12百万円を見込んでいます。</li> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">2026年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>887百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>304百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>280百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,816百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損：</td> <td>10百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>483百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬については、1,128百万円を見込んでいます。</li> </ul>	2026年1月期		公租公課：	887百万円	外注委託費：	304百万円	修繕費：	280百万円	減価償却費：	1,816百万円	固定資産除却損：	10百万円	その他賃貸事業費用：	483百万円
2026年1月期															
公租公課：	887百万円														
外注委託費：	304百万円														
修繕費：	280百万円														
減価償却費：	1,816百万円														
固定資産除却損：	10百万円														
その他賃貸事業費用：	483百万円														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用は、482百万円を見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等については、432百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として43百万円を見込んでいます。</li> </ul>														
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,847百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等の活用により530百万円を内部留保し、支払原資とすることを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>														
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、内部留保が存在するため、実施しないことを前提としています。</li> </ul>														
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>														