



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 25 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

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)

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 12 月 25 日開催の本投資法人役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第 80 条の 5 第 2 項の規定により読み替えて適用される同法第 80 条の 2 の規定に基づき、自己の投資口の取得（以下「本自己投資口の取得」といいます。）に係る事項について決定するとともに、投資信託及び投資法人に関する法律第 80 条第 2 項及び第 4 項の規定に基づき、取得した全ての自己の投資口の消却（以下「本自己投資口の消却」といいます。）について決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本自己投資口の取得を行う理由

本投資法人では、投資口価格が 1 口当たり NAV（注 1）を下回る水準で推移している現状を課題として捉えています。この課題に対し、1 口当たり分配金の持続性及びポートフォリオの利益成長に対する信認を高めるため、1 口当たり分配金 2,150 円以上の継続に加え、1 口当たり FFO（注 2）年率+2.2%以上の成長目標を掲げています。これらの目標達成に向けて、ポートフォリオの収益力を高める取り組み（賃料増額）と、より付加価値創出力の高いアセットへの資産入替（キャピタルリサイクル）を推進しています。

キャピタルリサイクルにおける投資対象については、物件取得及び自己投資口の取得を選択肢とし、それぞれの投資効率を考慮したうえで、投資先を選択する方針であり、2025 年 12 月には門真物流センターを売却するとともに、再投資として石狩物流センター（準共有持分 45%）を取得しています。

また、本投資法人では 2025 年 9 月 16 日から 2025 年 12 月 30 日を取得期間として、自己投資口の取得

(以下「現自己投資口の取得」といいます。)を決定していますが、投資口価格が現自己投資口の取得に関して予め設定した水準よりも高位で推移したため、2025年12月24日時点までで現自己投資口の取得に基づき取得した投資口の総数は0口となっています。2025年12月以降のJ-REIT市況及び本投資法人の投資口価格の推移に鑑み、本投資法人は改めて本自己投資口の取得を決定し、キャピタルリサイクルにおける投資の選択肢を確保することが有用であると判断しました。

また、本自己投資口の取得及び消却が行われた場合には、発行済投資口の総口数が減少することで1口当たり分配金が向上することになります。これらの結果、本投資法人の資本コスト改善、中長期的な投資主価値の向上につながるものと判断しています。

(注1) 「1口当たりNAV (Net Asset Value)」は、保有資産の帳簿価格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2) 「1口当たりFFO」とは、以下の計算式で算出される「FFO」を発行済投資口の総口数で除した数値です。

$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{当期固定資産除却損} + \text{不動産等売却損等} - \text{不動産等売却益等}$$

2. 本自己投資口の取得及び本自己投資口の消却に係る事項の内容

【本自己投資口の取得】

(1) 取得し得る投資口の総数	16,000口 (上限) (発行済投資口の総口数 (自己の投資口を除きます。)に対する割合 0.58%)
(2) 投資口の取得価額の総額	1,500百万円 (上限)
(3) 取得期間	2026年1月5日～2026年3月31日

【本自己投資口の消却】

(1) 消却する投資口の総数	①2026年1月期において本自己投資口の取得により取得した自己の投資口の全口数 ②2026年7月期において本自己投資口の取得により取得した自己の投資口の全口数
(2) 消却予定日	①2026年1月30日 ②2026年7月31日

上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による本自己投資口の取得は終了する予定です。なお、投資口の取得価額の総額については、手元資金の状況、本自己投資口の取得実施後のLTV水準等に鑑み、その規模を決定しました。また、2025年12月25日開催の本投資法人役員会において、2026年1月期(第41期)及び2026年7月期(第42期)における本自己投資口の取得終了後、取得した全ての自己の投資口を各期末までの間に消却することを決定しています。

(注1) 取得期間は2026年1月期決算期末の末日である2026年1月31日以前の5営業日を除きます。

(注2) 本投資法人の投資口価格水準や流動性、市場動向等によっては、取得投資口の口数及び取得価額の総額が上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

(注3) 消却する自己の投資口の数は、本自己投資口の取得完了後、改めてお知らせします。

3. 本自己投資口の取得の方法

本自己投資口の取得については、全て証券会社との自己の投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより実施する予定です。

なお、本投資法人は自己の投資口の取得を投資の一環と位置づけ、本自己投資口の取得については、投資効率を意識して投資口価格が低位な水準にて実施する方針です。具体的には、インプライド・キャップレート（以下「インプライド CR」といいます。）（注 1）を自己の投資口の取得による投資リターンと見なし、物件取得において期待する NOI 利回り（注 2）の水準と比較して優位性があると判断する場合には自己の投資口取得を実施します。かかる方針のもと、以下のとおり一定のインプライド CR 以上に相当する投資口価格の場合において、自己の投資口取得を実施するプログラムとしています。

（投資口価格がインプライド CR：4.5%に相当する投資口価格の水準以下の場合）

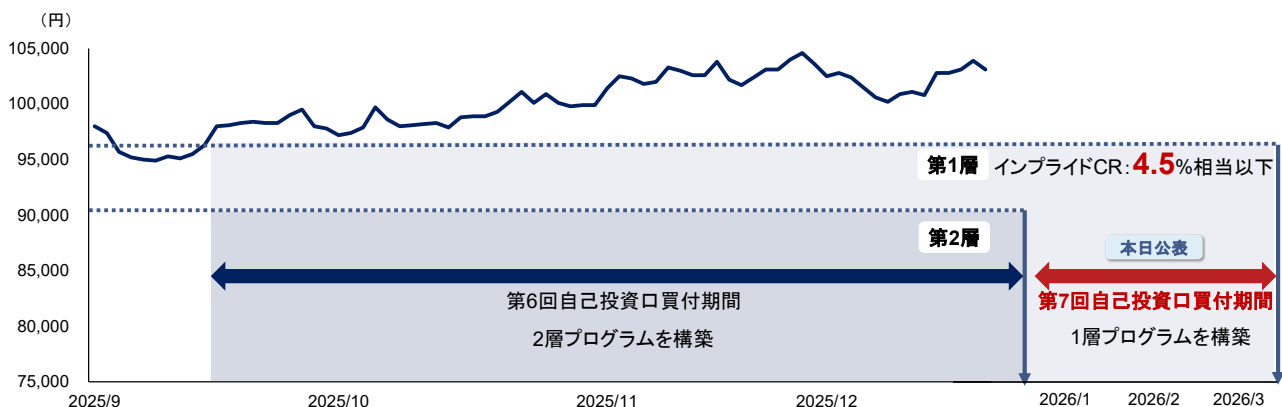
投資口の取得価額の総額：15 億円（上限）

取得し得る投資口の総数：16,000 口（上限）

（注 1）「インプライド・キャップレート（インプライド CR）」とは、年間 NOI を投資口の時価総額、有利子負債総額及び預り敷金及び保証金の合計額で除して算出される、投資口時価総額ベースの投資家の不動産要求利回りです。

（注 2）本投資法人では、足元の物件取得において期待する NOI 利回りについて 4%台前半を想定しています。したがって本自己投資口の取得を実施する投資口価格水準をインプライド CR：4.5%に相当する投資口価格の水準以下に設定しています。

投資口価格推移及び自己投資口買付価格



4. その他

本日付で関東財務局長に臨時報告書を提出しています。

以上



(ご参考)

- ・2025 年 9 月 12 日開催の本投資法人役員会での決議内容

【自己投資口の取得】

(1) 取得し得る投資口の総数	44,000 口 (上限) (発行済投資口数 (自己の投資口を除きます。) に対する割合 1.60%)
(2) 投資口の取得価額の総額	4,000 百万円 (上限)
(3) 取得期間	2025 年 9 月 16 日～12 月 30 日 (約定ベース)

【自己投資口の消却】

(1) 消却する投資口の総数	本自己投資口の取得により取得した自己の投資口の全口数
(2) 消却予定日	2026 年 1 月 30 日

- ・2025 年 12 月 25 日時点の自己の投資口の保有状況

発行済投資口の総口数 (自己の投資口を除きます。)	2,746,163 口
自己の投資口数	0 口

(参考プレスリリース)

- ・2025 年 9 月 12 日付「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)」

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>