



日本ロジスティクスファンド投資法人

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

## 本日公表のプレスリリースに 関する補足説明資料

「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」

2026年3月17日

# 資産運用報酬体系の変更 (1)

## 新旧比較

|       | 現行体系(上限)                 | 新体系(上限)                           | 変更理由・内容   |
|-------|--------------------------|-----------------------------------|---|
| 運用報酬1 | 前期NOI × 7.0%             | 前期NOI(不動産等資産以外から発生する収益を含む) × 7.0% | <ul style="list-style-type: none"> <li>投資対象の拡大に伴い、多様な投資機会の獲得に対するインセンティブを確保するため、不動産等資産(不動産及び不動産信託受益権等)以外から得られる収益を報酬計算の対象に追加</li> </ul> |
| 運用報酬2 | 調整後利益 × 調整後DPU × 0.0027% | 調整後FFOPU × 135,000                | <ul style="list-style-type: none"> <li>成長戦略との整合性を高め、投資主利益との連動の強化を目的とし、FFOPUに連動する報酬体系へと変更</li> <li>売却益の発生や分配方針の影響を排除</li> </ul>        |
| 取得報酬  | 取得価額 × 0.7%              | 取得価額 × 0.7%                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>投資対象の拡大等を考慮し、報酬の対象を不動産関連資産に変更</li> </ul>   |
| 建替報酬  | 工事価額 × 0.7%              | 工事価額 × 0.7%                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>間接投資による建替は対象外とし、報酬の対象を不動産等資産に限定</li> </ul>   |
| 譲渡益報酬 | -                        | 譲渡益等相当額 × 15%                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>運用報酬2の変更に伴い、投資主価値向上に資する物件売却に対するインセンティブを維持するため新設</li> </ul>                                     |
| 合併報酬  | -                        | 合併時における評価額 × 0.7%                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>資産規模・時価総額・運用効率等の向上を企図する合併機会が生じた場合にその実行へのインセンティブを確保するため新設</li> <li>料率は取得報酬と同様の料率で設定</li> </ul>  |

# 資産運用報酬体系の変更 (2)

## 本変更前後における資産運用報酬額の比較

### 資産運用報酬総額

(単位:百万円)

|             | 変更しない場合 | 変更した場合 | 差異  |
|-------------|---------|--------|-----|
| 2025/7期(実績) | 1,129   | 1,091  | -37 |
| 2026/1期(実績) | 1,173   | 1,220  | 47  |
| 2026/7期(予想) | 1,070   | 1,007  | -62 |
| 2027/1期(予想) | 1,053   | 994    | -58 |

26/7期及び27/1期の業績予想を前提とした報酬は変更しない場合と比較して、やや低廉となる見込み

### <参考>運用報酬1+運用報酬2

(単位:百万円)

|             | 変更しない場合 | 変更した場合 | 差異   |
|-------------|---------|--------|------|
| 2025/7期(実績) | 1,074   | 948    | -126 |
| 2026/1期(実績) | 1,128   | 949    | -179 |
| 2026/7期(予想) | 1,016   | 953    | -62  |
| 2027/1期(予想) | 1,016   | 958    | -58  |

## J-REIT内での水準比較

### 資産運用報酬

|        | JLF<br>2026/7期<br>(予想) | 物流REIT<br>平均<br>(JLF除く) | 中規模REIT<br>平均<br>(JLF除く) |
|--------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 対鑑定評価額 | 0.24%                  | 0.29%                   | 0.22%                    |
| 対NOI   | 12.15%                 | 14.59%                  | 11.01%                   |
| 対純利益   | 18.45%                 | 22.13%                  | 15.67%                   |

変更後の報酬水準は、物流REIT平均と比較して妥当な水準を見込む

### 資産運用報酬+管理報酬(PM報酬、BM報酬等)

|        | JLF<br>2026/7期<br>(予想) | 物流REIT<br>平均<br>(JLF除く) | 中規模REIT<br>平均<br>(JLF除く) |
|--------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 対鑑定評価額 | 0.31%                  | 0.39%                   | 0.46%                    |
| 対NOI   | 15.92%                 | 20.13%                  | 23.83%                   |
| 対純利益   | 24.17%                 | 30.74%                  | 34.62%                   |

変更後の管理報酬を含む報酬水準は、物流REIT平均及び中規模REIT平均と比較して低廉な水準を見込む

- 本投資法人は、本資料に記載の資産運用報酬体系の変更を含む投資法人規約の一部変更について、2026年4月23日開催予定の本投資法人の第16回投資主総会に付議することを2026年3月17日開催の本投資法人役員会にて決議しています。なお、規約の一部変更の詳細等については、2026年3月17日付「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。

## P2

- 各資産運用報酬の「現行体系」及び「新体系」は、2026年3月17日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」にて公表した資産運用報酬体系の変更の内容を簡潔に記載したものです。各資産運用報酬体系の具体的な計算式等の詳細については、2026年3月17日付「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。
- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。
- 「FFOPU」とは、1口当たりのFFOを意味し、「FFO」は、以下の計算式で算出されます。  

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

## P3

- 「本変更前後における資産運用報酬額の比較」のうち、2025/7期(実績)及び2026/1期(実績)の「変更した場合」の各数値については、本資料に記載の資産運用報酬体系の変更後の資産運用報酬体系を前提とした場合の本投資法人の2025年7月期(第40期)及び2026年1月期(第41期)の資産運用報酬総額又は運用報酬1及び運用報酬2の合計額として、各期の実際の決算数値に基づいて資産運用会社が試算した数値であり、2025年7月期(第40期)及び2026年1月期(第41期)の実際の資産運用報酬総額又は運用報酬1及び運用報酬2の合計額とは異なります。
- 「本変更前後における資産運用報酬額の比較」のうち、2026/7期(予想)及び2027/1期(予想)の「変更しない場合」及び「変更した場合」の各数値については、現在の資産運用報酬体系又は本資料に記載の資産運用報酬体系の変更後の資産運用報酬体系をそれぞれ前提とした場合の本投資法人の2026年7月期(第42期)及び2027年1月期(第43期)の資産運用報酬総額又は運用報酬1及び運用報酬2の合計額の予測値として、2026年3月17日に発表した同日時点の2026年7月期(第42期)及び2027年1月期(第43期)の業績予想及び当該各業績予想の前提条件に基づいて資産運用会社が試算した数値です。ただし、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の様々な要因により実際の運用状況等は大きく変動する可能性があり、本資料は2026年7月期(第42期)及び2027年1月期(第43期)の資産運用報酬の額を保証するものではなく、今回の資産運用報酬体系の変更を行った場合に、変更を行わなかった場合と比べて資産運用報酬の額が低廉とならない場合もあります。
- 「J-REIT内での水準比較」のうち、「JLF」(本投資法人)の各数値は、2026年3月17日に発表した同日時点の2026年7月期(第42期)の業績予想及び当該業績予想の前提条件を前提に算出した資産運用報酬額、鑑定評価額、NOI、純利益及び管理報酬等の予想値に基づき資産運用会社が試算した比率です。ただし、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の様々な要因により実際の運用状況等は大きく変動する可能性があり、本資料は2026年7月期(第42期)の資産運用報酬額の各数値に対する比率を保証するものではありません。
- 「J-REIT内での水準比較」のうち、「物流REIT平均(JLF除く)」及び「中規模REIT平均(JLF除く)」の各数値は、対象となる各投資法人について2026年1月末日時点で公表されている直近の決算資料等に記載の資産運用報酬額、鑑定評価額、NOI、純利益及び管理報酬等の実績値に基づいて算出した比率を単純平均した数値を記載しています。なお、「物流REIT平均(JLF除く)」は、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人及びラサールロジポート投資法人を、「中規模REIT平均(JLF除く)」は、2026年1月末日時点の運用資産規模(取得価格合計)が2,500~3,500億円規模である本投資法人以外のJ-REIT(NTT都市開発リート投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、スターアジア不動産投資法人、三菱地所物流リート投資法人、日本リート投資法人及び平和不動産リート投資法人)を、それぞれ対象としています。
- 「資産運用報酬+管理報酬(PM報酬、BM報酬等)」においては、資産運用報酬に賃貸事業費用における外注委託費等の管理報酬を加算した金額の各数値に対する比率(本投資法人については予想値に基づく比率)で比較を行っています。

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)