



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

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3月12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

本投資法人の投資口価格は、足元ではインプライド・キャップレート（以下「ICR」といいます。）

（注1）、1口当たりNAV（Net Asset Value）（注2）等の水準に照らして割安な状況が継続しているものと考えています。

本投資法人は、このような状況を踏まえ、ICRが高位にある投資口価格水準で自己の投資口の取得及び本自己投資口の消却を行うことは、投資効率の観点で有用であると考えています。また、本自己投資口の取得及び消却により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、本自己投資口の取得及び消却を行うことを決定しました。

（注1） 「インプライド・キャップレート（ICR）」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) 「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。

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	69,000 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 2.50%)
(2) 投資口の取得価額の総額	6,000 百万円 (上限)
(3) 取得期間	2025 年 3 月 13 日～2025 年 6 月 30 日

【本自己投資口の消却】

(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	2025 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 水準及び 2025 年 7 月期 (第 40 期) 中の消却完了までに要する時間等に鑑み、その規模を決定しました。また、2025 年 3 月 12 日開催の本投資法人役員会において、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 2025 年 7 月期 (第 40 期) 中の 2025 年 7 月 31 日 (予定) に消却することを決定しています。

(注 1) 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 2) 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、ICR 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) 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。また、投資口価格水準がより低い場合 (ICR がより高い場合) には取得可能額を増やすことで投資効率を高める方針です。かかる方針のもと、以下のとおり一定の ICR 以上に相当する投資口価格の場合において、3 段階の取得可能額を設定し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。



第1層（投資口価格が ICR4.5%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）

第2層（投資口価格が ICR4.7%に相当する投資口価格の水準以下の場合）

第1層の投資口の取得価額の総額及び取得し得る投資口の総数の総額に以下を追加

投資口の取得価額の総額：20 億円（上限） ※追加後の累計総額：35 億円（上限）

取得し得る投資口の総数：23,000 口（上限） ※追加後の累計総数：39,000 口（上限）

第3層（投資口価格が ICR4.8%に相当する投資口価格の水準以下の場合）

第1層及び第2層の投資口の取得価額の総額及び取得し得る投資口の総数の総額に以下を追加

投資口の取得価額の総額：25 億円（上限） ※追加後の累計総額：60 億円（上限）

取得し得る投資口の総数：30,000 口（上限） ※追加後の累計総数：69,000 口（上限）

(注) 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%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 ICR4.5%に相当する投資口価格の水準以下に設定しています。

JLFの投資口価格推移及び自己投資口の買付価格



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3月12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。）	2,762,163 口
自己の投資口数	0 口

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>