



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

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）

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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得及び本譲渡の概要

(1) 取得資産（以下「取得資産」といいます。）

物件番号	O-6
物件名称	石狩物流センター（準共有持分 45%）
契約日	2025 年 12 月 12 日
引渡予定日（注 2）	2025 年 12 月 17 日
取得予定価格（百万円）（注 3）	1,042
鑑定評価額（百万円）	1,070
鑑定評価額からのディスカウント（注 4）	2.6%
鑑定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）（注 5）	7.1%
取得先	芙蓉総合リース株式会社
媒介の有無	無

- (注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。
上記%は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、%について同じです。
- (注2) ただし、本投資法人及び取得先が別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。
- (注3) 取得資産の取得に関する売買契約書に定める売買代金（消費税及び地方消費税別）を記載しています。
- (注4) 鑑定評価額からのディスカウント＝（鑑定評価額－取得予定価格）÷鑑定評価額×100
- (注5) 鑑定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝鑑定 NOI÷取得予定価格×100
鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

(2) 譲渡資産（以下「譲渡資産」といい、取得資産及び譲渡資産を個別に又は総称して「本物件」といいます。）

物件番号	T-4
物件名称	門真物流センター
契約日	2025 年 12 月 12 日
譲渡日	2025 年 12 月 12 日
譲渡価格（百万円）（注1）	2,730
帳簿価額（百万円）（注2）	1,101
譲渡価格と帳簿価額の差異（百万円）（注3）	1,628
鑑定評価額（百万円）	1,890
譲渡先	大成有楽不動産株式会社
媒介の有無	無

- (注1) 譲渡資産の譲渡に関する売買契約書に定める売買代金（消費税及び地方消費税別）を記載しています。譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除きます。
- (注2) 譲渡日時点での想定値を記載しています。
- (注3) 譲渡価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(3) 取得資金・譲渡資金

a. 本取得（石狩物流センター（準共有持分 45%））

- ・取得資金：借入金（注）及び自己資金
- ・支払方法：引渡時一括

（注）借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

b. 本譲渡（門真物流センター）

- ・譲渡資金：手元資金及び分配金に充当
- ・支払方法：引渡時一括

2. 本取引の理由

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）を推進します。

かかる状況下で、キャピタルリサイクルの一環として1口当たりFFOの成長に資する物件入替を目的とした本取引を決定しました。

取得資産である石狩物流センターは、札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」地域内に位置し、札幌市及び周辺都市への消費地向け集配送拠点として良好な立地に所在する物件です。本物件は賃料ギャップ（注3）を有しており、将来の収益性向上が期待できる物件であると考えています。本物件の鑑定NOI利回りは7.1%とインプライド・キャップレート（注4）を上回る水準での物件取得であること、また、鑑定評価額からのディスカウント2.6%の取得価格で取得予定であることから、ポートフォリオの収益性向上及び投資主価値の増大に資する取得であると考えています。さらに本物件は本投資法人が2024年3月よりその準共有持分55%を保有し、運用を行ってきた物件であり、今般、準共有持分45%を追加取得し、石狩物流センターのすべてを本投資法人が所有することとなることで運用の柔軟性及び機動性が増すとともに効率的な運用が期待できます。

譲渡資産である門真物流センターは2007年の取得以降、資産価値の最大化を図ってきました。足元では、入居テナントとの賃貸借契約の再契約について、資産運用会社として市場賃料の上限レンジと考える賃料水準で締結できたことから、資産価値が最大化できた物件であると判断し、譲渡の対象としたものです。本譲渡における譲渡価格は鑑定評価額を44.4%上回る水準であり、保有期間中のIRR（注5）は9.1%となる見込みです。なお、本譲渡による影響は2025年9月12日に公表した決算短信における運用状況の予想に織り込んでいましたが、想定を上回る譲渡益の発生が見込まれることから、2026年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想を見直しました（注6）。これにより、2026年1月期の1口当たり分配金は当初予想の2,150円から2,300円へと7.0%増加する見込みです。

本投資法人では、2024年3月以降、資産価値が最大化できたと判断した4物件を売却する一方、将来の収益性向上が期待できる5物件を取得してきました。本取引はこれらに続く取り組みであり、キャピタルリサイクルを通じて、ポートフォリオの収益力の向上を企図するものです。なお、譲渡益の投資主還元にあたっては、FFOペイアウトレシオ等を考慮しつつ、鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡が実現した場合には、その超過分を投資主還元する方針です。

本投資法人は、本取引が資本コストの改善、1口当たり分配金の向上を通じた投資主還元及び投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本取引後も、投資口価格及び資本コスト等の状況を注視し、「Develop the Value 2.0」を進展していきます。

（注1） 「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2） 「FFO（Funds From Operations）」は、以下の計算式で算出されます。

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

（注3） 「賃料ギャップ」は、当該物件における市場賃料と本日現在において有効な賃貸借契約にて規定される賃料水準の差額をいいます。市場賃料はあくまで資産運用会社が周辺事例等をもとに想定する参考値です。



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

- (注4) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式にて算出しています。
$$\text{JLF 保有物件の前期末時点鑑定 NOI の合計額} \div [\text{各日時点の JLF の投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$
- (注5) IRR の計算にあたり、保有期間は 2007 年 6 月 27 日から譲渡日までの期間を前提としています。保有期間の NCF は 2007 年 6 月 27 日以降の実績 NCF 及び 2026 年 1 月期の譲渡日までの想定 NCF をもとに算出しています。
- (注6) 2026 年 1 月期の運用状況及び 1 口当たり分配金については、本日付で公表の「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」をご参照ください。

3. 取得資産の特長

【O-6 石狩物流センター（準共有持分 45%）】

<取得ハイライト>

- 資産運用会社独自のネットワークを活用した、他プレイヤーとの相対取引
- 賃料ギャップがあり、将来の収益性向上が期待できる物件
- 札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」地域の企業団地内に位置し、札幌市及び周辺都市への消費地向け集配送拠点として良好な立地
- 新千歳空港へのアクセスにも優れた立地であり、海上貨物から航空貨物に至るまで多岐にわたる貨物の取り扱いが可能
- 効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い仕様であるほか、最小で約 1,500 坪からの棟を分けての賃貸が可能

a. 立地

- ・ 政令指定都市である札幌市に隣接する石狩市内、札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」地域の企業団地に位置し、製造業や流通関連企業等約 750 社以上が集積するエリア。
- ・ 札幌市まで 15km 圏内と札幌市内及びその周辺都市等消費地向けの集配送拠点としてポテンシャルが高い立地。
- ・ 道央自動車道「札幌北」IC まで約 13km に位置し、道央自動車道に乗り入れることで新千歳空港へのアクセスもでき、航空貨物に至るまで多岐にわたる貨物の取り扱いが可能。
- ・ 石狩湾新港地域の企業団地内に位置しており、24 時間稼働・多頻度配送が可能。

b. 施設

- ・ 汎用性の高い 3 棟の低層物流施設にて構成され、最小で約 1,500 坪から棟を分けての賃貸が可能であり、幅広いテナントニーズに対応が可能。
- ・ 3 棟それぞれ、有効柱間隔 8.5m×10.0m／17.7m×8.4m／10.5m×10.0m、有効天井高 7.3m／9.7m／7.0m、床荷重 1.5t/m²／1.0t/m²／1.2t/m²と標準的な設備仕様を備える。
- ・ 3 棟の内 2 棟で「A」、内 1 棟で「B+」の CASBEE 不動産評価認証を取得。
- ・ 敷地内には出入口が各棟 2 箇所設置されており、効率的な庫内オペレーションを行うことが可能。うち 1 棟の敷地内にはトラックの待機スペースや従業員の自家用車駐車スペースが十分に確保され、庫内作業員の利便性にも配慮。

c. テナント

- ・ 地場 3PL 業者等との間で定期建物賃貸借契約を締結し、安定的な稼働及び収益性を確保。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



4. 取得資産及び譲渡資産の内容

(1) 取得資産

【O-6 石狩物流センター（準共有持分 45%）】

資産の概要							
資産の種類		不動産信託受益権 (準共有持分 45%)		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	株式会社アースアブレイザル	
取得予定年月日		2025 年 12 月 17 日			報告書年月日	2025 年 9 月 5 日	
取得予定価格		1,042 百万円			緊急・短期修繕費	34,367 千円	
鑑定評価額		1,070 百万円			中長期修繕費	507,487 千円 (54,185 千円/年)	
信託受託者		三井住友信託銀行 株式会社					
信託期間満了日		2035 年 12 月 31 日		PML 値	1.6% (注 3)		
土地	所在地	北海道石狩市新港西二丁目 782 番 6 他		建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階 建他	
	面積	28,817.47 m ² (注 2)			建築時期	1992 年 3 月 3 日他 (注 3)	
	用途地域	準工業地域			延床面積	21,844.93 m ²	
	容積率	200%			総賃貸可能面積	21,872.18 m ² (注 3)	
	建蔽率	60%			用途	倉庫	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
プロパティ・ マネジメント会社		株式会社 ザイマックス北海道		担保設定の状況		なし	
賃貸借の状況							
テナントの総数		3		テナント名		①株式会社エース ②株式会社三協輸送サービス ③株式会社パインランド (注 3)	
年間賃料 (消費税別)		非開示 (注 4)		敷金・保証金		非開示 (注 4)	
賃貸面積		①11,369.29 m ² ② 6,582.73 m ² ③ 3,920.16 m ²		稼働率		100.0%	
稼働率の推移	2021 年 7 月末		2022 年 7 月末		2023 年 7 月末	2024 年 7 月末	2025 年 7 月末
	100.0%		100.0%		100.0%	100.0%	100.0%
特記事項：							
本投資法人は、芙蓉総合リース株式会社と本物件を準共有し、同社および本資産運用会社との間で受益者間協定書を締結していましたが、本取得により本投資法人が本物件のすべてを所有することとなることから、当該協定書は終了する予定です。							
(注 1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 45%を取得予定ですが、取得予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体 (100%) について記載しています。なお、本投資法人は、2024 年 3 月 29 日付で本物件の準共有持分 55%を取得しており、2025 年 12 月 17 日付の追加取得により本物件のすべてを所有することとなります。							
(注 2) 上記のほかに、北海道石狩市新港西二丁目 782 番 13 所在の共有地 (私道部分、1 筆、9,106.93 m ²) における持分割合 9,015,397 分の 2,881,747 の共有持分が含まれています。							
(注 3) 2 号棟：テナント名 株式会社エース、PML 値 1.5%、賃貸可能面積 11,369.29 m ² 建築時期 1992 年 3 月 3 日 7 号棟：テナント名 株式会社パインランド、PML 値 1.6%、賃貸可能面積 3,920.16 m ² 建築時期 1995 年 1 月 10 日 10 号棟：テナント名 株式会社三協輸送サービス、PML 値 1.9%、賃貸可能面積 6,582.73 m ² 建築時期 1995 年 8 月 8 日							
(注 4) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。							

(2) 譲渡資産

【T-4 門真物流センター】

資産の概要						
資産の種類		不動産		譲渡日		2025 年 12 月 12 日
信託受託者		－		譲渡価格		2,730 百万円
信託期間満了日		－		帳簿価額（注 1）		1,101 百万円
取得年月日		2007 年 6 月 27 日		譲渡価格と 帳簿価額の差額		1,628 百万円
取得価格		989 百万円				
土地	所在地	大阪府門真市殿島町 9 番 7 号		建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建
	面積	3,975.60 m ²			建築時期	1993 年 3 月 26 日
	用途地域	準工業地域			延床面積	7,416.18 m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	7,416.19 m ²
	建蔽率	60%			用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント 株式会社		担保設定の状況		なし
鑑定評価書の概要						
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		価格時点		2025 年 7 月 31 日
				鑑定評価額		1,890 百万円
賃貸借の状況						
テナントの総数		1		敷金・保証金		非開示（注 2）
テナント名		興和株式会社		賃貸面積		7,416.19 m ²
年間賃料 （消費税等別）		非開示（注 2）				
稼働率の推移		2021 年 7 月末	2022 年 7 月末	2023 年 7 月末	2024 年 7 月末	2025 年 7 月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項						
本土地の地中に、1991 年 10 月に取り壊された建物の埋没基礎杭（73 本）が残存しています。本投資法人は、かかる埋没基礎杭を再構築の際にすべて除去し、搬出するために想定される費用（12 百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。						
（注1） 譲渡日時点での想定値を記載しています。						
（注2） テナント及び譲渡先の承諾が得られなかったため開示していません。						

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先

【O-6 石狩物流センター（準共有持分 45%）】

名称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
事業内容	1. 機械・器具・工具類・不動産・商標権等の物件及び権利のリース業 2. リース業関連物件及び権利の売買、割賦販売及び輸出入業務 3. 金融業務 4. 不動産の仲介、鑑定及び管理業務 5. その他付帯又は関連する一切の業務等
資本金	10,532 百万円（2025 年 6 月 30 日現在）
設立年月日	1969 年 5 月 1 日
純資産	529,570 百万円（2025 年 6 月 30 日現在）
総資産	3,595,744 百万円（2025 年 6 月 30 日現在）
大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社（13.95%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（9.46%） 明治安田生命保険相互会社（8.45%） （2025 年 3 月 31 日現在）
本投資法人又は資産運用会社と当該投資法人との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2025 年 7 月期において、当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 譲渡先

【T-4 門真物流センター】

名称	大成有楽不動産株式会社
所在地	東京都中央区京橋三丁目13番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 植草 健史
事業内容	1. 不動産の開発・賃貸、不動産の仲介、鑑定及びコンサルティング業務 2. ビル・マンション等の維持運営管理、警備、リニューアル工事業務 3. 損害保険・生命保険の代理業務 4. その他付帯又は関連する一切の業務等
資本金	10,000 百万円（2025 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1971 年 10 月 1 日
純資産	113,776 百万円（2025 年 3 月 31 日現在）
総資産	200,285 百万円（2025 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	大成建設株式会社（100.0%）（2025 年 3 月 31 日現在）
本投資法人又は資産運用会社と当該投資法人との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2025 年 7 月期において、当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。



6. 媒介の概要

本取引にあたり、媒介取引はありません。

7. 取得先及び譲渡先の状況

本取引の取得先及び譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

8. 利害関係人との取引

本取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「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」をご参照ください。なお、門真物流センターの譲渡により譲渡益が発生する見込みですが、その一部を長期保有資産の買換え特例制度を活用した圧縮記帳により、積立金として内部留保する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得資産

【O-6 石狩物流センター（準共有持分 45%）】（注 1）

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,070 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 9 月 30 日

項目		内容	概要等		
収益価格		1,070 百万円			
	直接還元法による価格		本物件全体（100%）について算出された価格（2,460 百万円）に準共有持分割合（45%）を乗じて算出		
	運営収益	非開示（注 2）			
		可能総収益	非開示（注 2）		
		空室等損失等	非開示（注 2）		
	運営費用	非開示（注 2）			
		維持管理費	非開示（注 2）		
		水道光熱費	0 円		
		修繕費	7 百万円		
		PM フィー	非開示（注 2）		
		テナント募集費用等	非開示（注 2）		
		公租公課	14 百万円		
		損害保険料	非開示（注 2）		
		その他費用	4 百万円		
		運営純収益	163 百万円		
			一時金の運用益	非開示（注 2）	
			資本的支出	非開示（注 2）	
	純収益		115 百万円		
	還元利回り		4.7%		
	DCF 法による価格	1,050 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（2,330 百万円）に準共有持分割合（45%）を乗じて算出		
		割引率	4.4%		
最終還元利回り		4.8%			
積算価格		1,290 百万円	本物件全体（100%）について算出された価格（2,860 百万円）に準共有持分割合（45%）を乗じて算出		
土地比率		76.2%			
建物比率		23.8%			
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項		該当事項なし			
(注 1) 本物件の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。ただし、「直接還元法による価格」の収支については物件全体（100%）の数値を記載しています。					
(注 2) 本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。					

(2) 譲渡資産

【T-4 門真物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,890 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,890 百万円	
直接還元法による価格	1,920 百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	0 円	
修繕費	6 百万円	
PM フィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	13 百万円	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	0 円	
運営純収益	88 百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	74 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	1,880 百万円	
割引率	3.8%/4.0%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	1,430 百万円	
土地比率	61.5%	
建物比率	38.5%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
（注）	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>