

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

「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)」

2025年12月25日

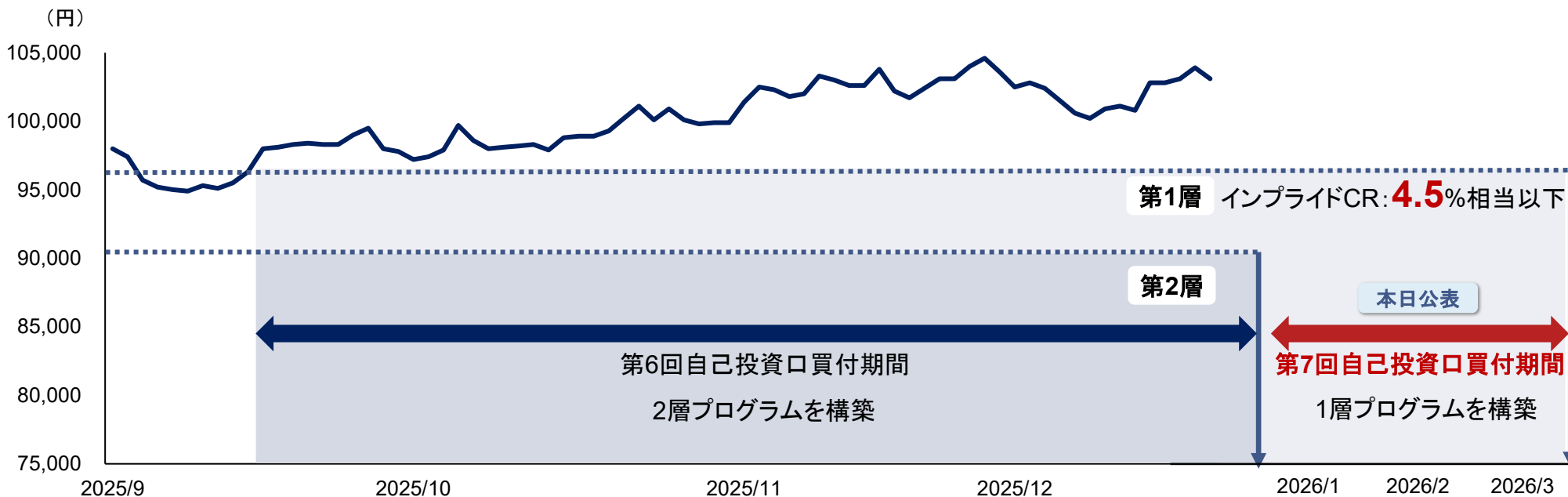


継続的な自己投資口の取得

投資口価格の回復により、現在進行中の自己投資口取得プログラムでは、買付なし
引き続き、プログラムを設定し、投資妙味のある価格水準では自己投資口を取得

	取得期間	取得総額	取得総口数(分割考慮後)	発行済投資口数に対する割合
第1回～5回	～2025年7月期	9,515百万円	115,618口	4.2%
進行中 第6回 ⇒取得状況	2025年9月16日～12月30日	4,000百万円(上限) 0円	44,000口(上限) 0口	1.6%(上限) 0%
本日公表 第7回	2026年1月5日～3月31日	1,500百万円(上限)	16,000口(上限)	0.6%(上限)

投資口価格推移及び自己投資口買付価格



キャピタルリサイクルの進捗／予定

投資効率の高い再投資によってFFOPUの向上と将来の成長ポテンシャルを獲得
再投資の選択肢として、物件取得と自己投資口取得の機会を確保

キャピタルリサイクルの方針

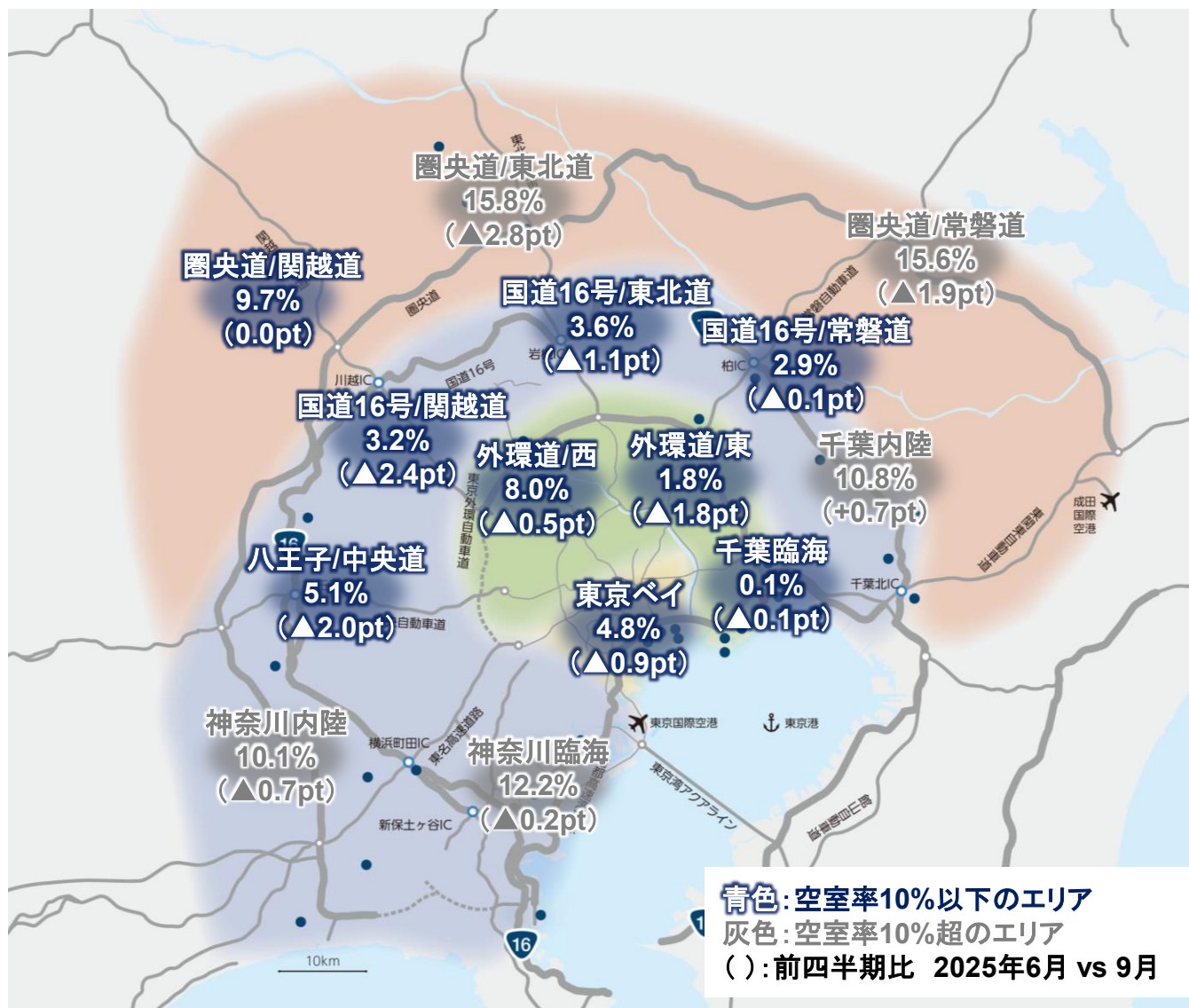


売却 / 再投資実績・予定

取引	2024年		2025年		2026年		2027年	
	7月期	1月期	7月期	1月期	7月期	1月期	7月期	
売却	浦安千鳥Ⅱ (2,060百万円)	小牧Ⅱ (2,250百万円)	市川Ⅱ (18%) 小牧 (7,290百万円)	市川Ⅱ (18%) 門真 (7,670百万円)	市川Ⅱ (18%) (4,940百万円)	市川Ⅱ (18%) (4,940百万円)	市川Ⅱ (18%) (4,940百万円)	
	継続的なりサイクルの検討							
取得	石狩 (55%) 摂津 (2,173百万円)	—	北名古屋 (50%) 習志野Ⅱ (10%) 印西 (7,857百万円)	北名古屋 (50%) 石狩 (45%) (6,342百万円)	船橋西浦Ⅲ (33%) (5,181百万円)	船橋西浦Ⅲ (33%) (5,181百万円)	船橋西浦Ⅲ (34%) (5,338百万円)	
自己投資口取得	—	2,652百万円	1,490百万円	上限4,000百万円 (取得0)	上限1,500百万円	継続的なプログラム設定の検討		

**自己投資口取得のプログラムを再設定し、
 投資効率の高い再投資の選択肢を確保**

大半のエリアで空室消化が進み、空室率は改善



P.2

- 第1回～第5回の「発行済投資口数に対する割合」は各回の自己投資口取得実施前における発行済投資口数に対する取得総口数の割合を示しています。合計については、取得総口数の合計を各回の自己投資口取得実施前における発行済投資口数の平均値で除して算出しています。
- 第6回の自己投資口取得に係る取得状況は、2025年12月24日時点の情報を記載しています。
- 「インプライドCR(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。以下同じです。
$$\text{JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額} \div [\text{各日時点のJLFの投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$

P.3

- 「ポートフォリオのNOI利回り」は2025年7月期末時点の保有物件を対象として以下の計算式にて算出しています。
$$\text{ポートフォリオのNOI利回り} = \text{鑑定NOIの合計} \div \text{鑑定評価額の合計}$$
- 「パイプラインのNOI利回り」は「尼崎」、「一宮」、「福岡大刀洗」、「一宮Ⅱ」、「加須Ⅱ」、「成田」、「北海道案件」、「群馬太田」、「成田Ⅱ」、「田辺西」、「川越」、「小牧Ⅲ(借地権付建物)」、「福山」、「加須Ⅲ」、「鳥栖」及び「日高」を対象として以下の計算式にて算出しています。
$$\text{パイプラインのNOI利回り} = \text{鑑定NOIの合計} \div \text{現時点の想定取得価格の合計}$$

なお、JLFが鑑定評価を取得している物件は当該鑑定評価書に基づいて算出しており、取得していないものについてはブリッジ先が取得している鑑定評価書に基づいて算出しています。
- 2026年7月期以降の船橋西浦物流センターⅢの取得予定価格及び市川物流センターⅡの譲渡予定価格は想定金額を使用して合計金額を算出しています。船橋西浦物流センターⅢの取得予定価格及び市川物流センターⅡの2026年2月以降に譲渡する準共有持分の譲渡予定価格は、JLF及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて2026年1月末日までに決定する予定のため、記載の金額から変動する可能性があります。

P.4

- 「首都圏におけるエリア別空室率」については、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、2025年9月末時点でシービーアールイー株式会社が行った調査に基づくものです。