

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

ログミーファイナンス IRセミナー

2026年10月31日

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
https://8967.jp

本投資法人の概要

上場日（証券コード）	投資対象	スポンサー
2005年5月9日（8967） **日本初の物流REIT**	主に物流施設	**三井物産（70%）** 三井住友信託銀行（20%） ケネディクス（10%）

ポートフォリオ（2026年7月末時点）

物件数	上場来平均稼働率
54 物件	**98.7 %**

資産規模（鑑定評価額）	パイプライン規模
4,205 億円	**1,000億円超**

財務状況（2026年7月末時点）

時価総額	投資口価格／分配金利回り
2,715 億円	**98,900 円 ／4.4 %**

鑑定LTV	信用格付
29.4%	**JCR：AA／R&I：AA-**

3つの特長

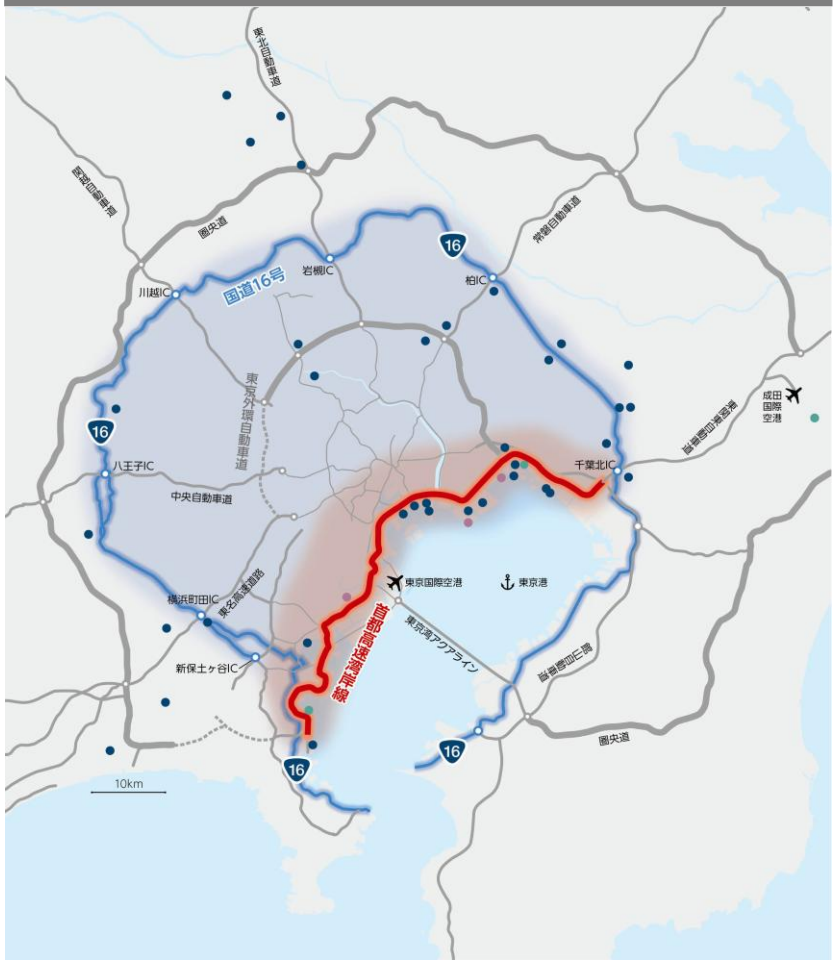
1 **競争力の高いポートフォリオ**
国道16号内比率：64.1%

2 **豊富な含み益の活用**
含み益率：63.8%

3 **独自の成長戦略**
事業パートナーとの協同開発等

首都圏中核立地への重点投資が生み出す高い競争優位性

首都圏　40物件



近畿圏　5物件



中部圏　4物件

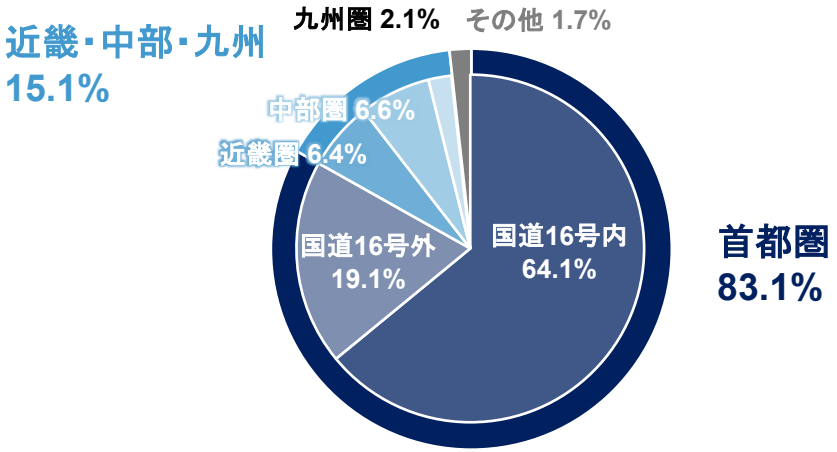


九州圏その他　6物件



ポートフォリオ分散

（2026年7月末時点／取得価格ベース）



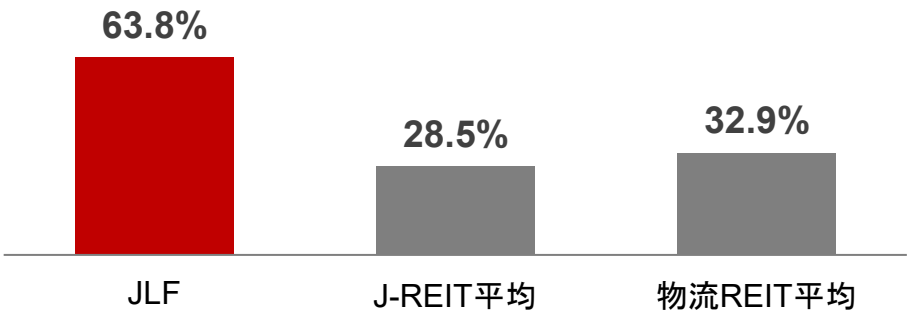
国道16号内に64.1%を投資

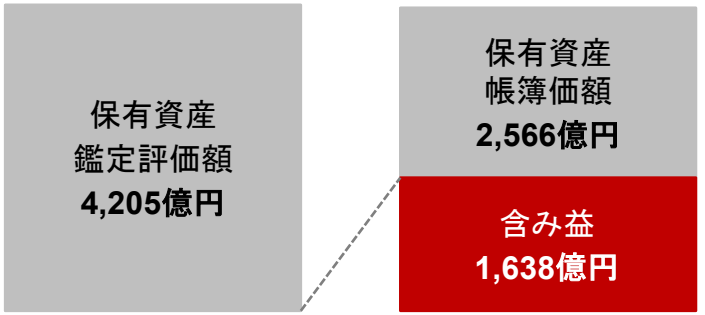
（ポートフォリオマップは2026年8月末時点）

豊富な含み益が生み出す高い投資余力と売却益実現機会

豊富な含み益

含み益率の比較（2026年7月末時点）





含み益 ＝ 鑑定評価額－帳簿価額

含み益の活用

1 低LTVに基づく高い投資余力の活用

鑑定LTVの比較（2026年7月末時点）

JLF	J-REIT平均	物流REIT平均
29.4%	38.3%	34.0%

投資余力：160～360億円
（鑑定LTV：32～35%までの余力）

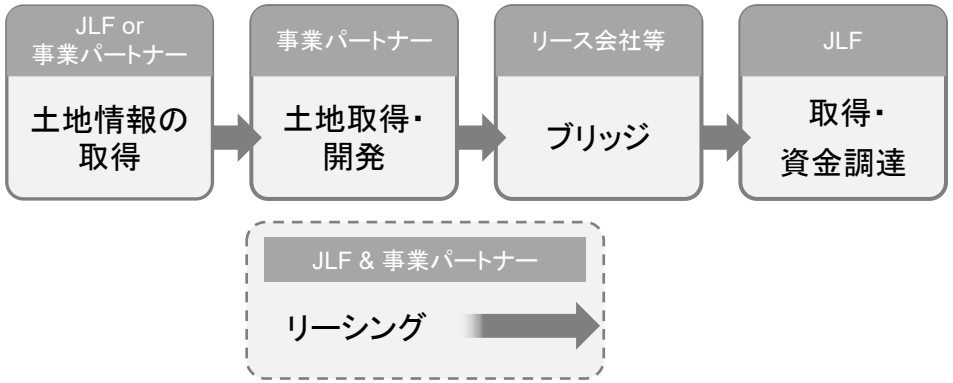
2 物件売却による売却益の実現

1口当たり含み益： 59,665円（2026年7月末時点）

決算期	1口当たり含み益	1口当たり売却益等
25/7期	58,681円	545円
26/1期	59,099円	625円
26/7期	59,665円	714円

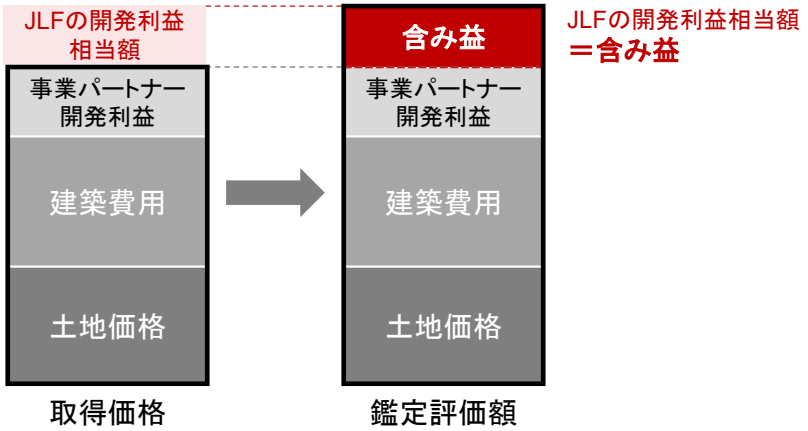
差別化された投資戦略が創出する優位な成長機会

協同開発バリューチェーン



- ✓ 立地、建物仕様、テナント、取得時期を主体的に選択可能
- ✓ 開発期間中の工事費等の資金拠出が不要

協同開発による取得価格の構造



- ✓ 開発利益相当額の一部を享受し、相対的に高い利回りでの取得が可能

協同開発による取得実績（5物件）



白井物流センター

取得価格合計	平均NOI利回り
14,581百万円	5.5％

協同開発パイプライン



一宮物流センター



尼崎物流センター

想定取得価格合計
約42,000百万円

1口当たりFFO（FFOPU）成長の追求

KPI

- 年平均成長率：+2.2%以上
- 28/1期：2,500円到達

核となる成長戦術

賃料増額	キャピタルリサイクル	コスト抑制
増額率と更改率の向上	資産売却・再投資による資産効率の向上	効率的な財務・ポートフォリオ運営

追加的な成長機会

LTV余力	規律あるPO
段階的な活用	慎重に判断

賃料増額・キャピタルリサイクル効果により、金利上昇を織り込みつつ 28/1期目標（2,500円）に向けて成長を継続

FFOPUの推移

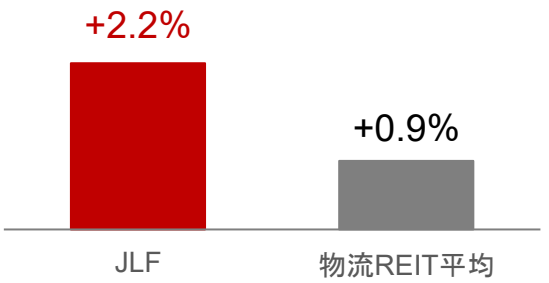
25/7期実績→27/7期予想の内訳

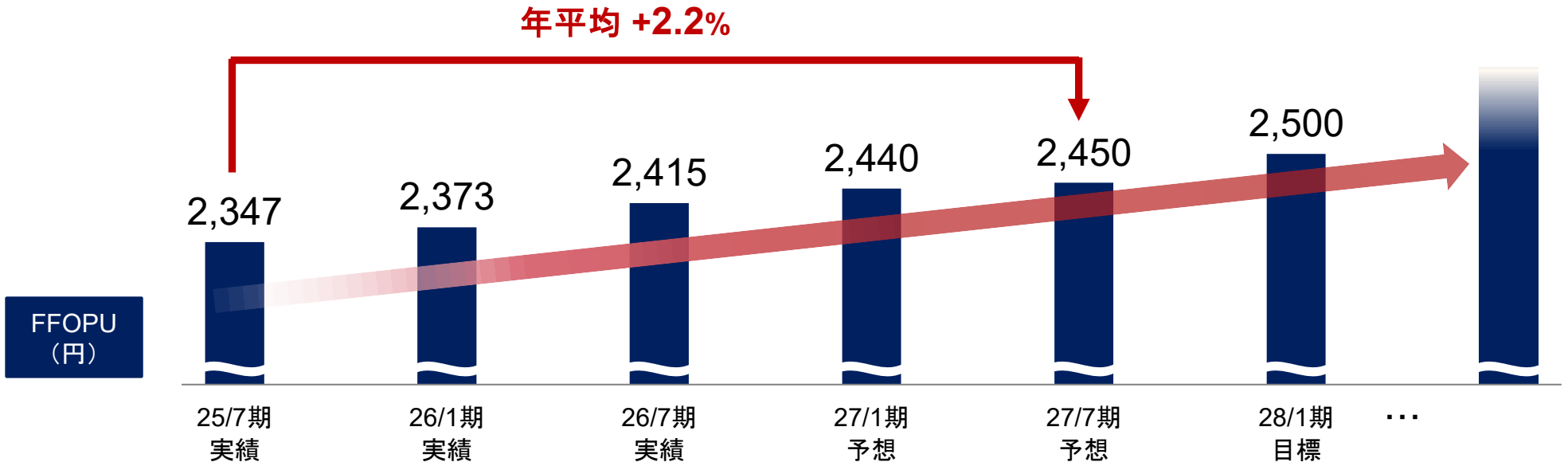
賃料増額等	+1.1%
キャピタル リサイクル	+1.8%
コスト変動等	▲0.8%

業績予想における アップサイド／ダウンサイド

- 稼働改善による アップサイド余地（P12）
- 追加再投資による アップサイド余地（P14）
- 金利上昇による ダウンサイドリスク（P20）

（参考）2年間のFFOPU成長率（年平均）
（2期前実績→予想2期目）

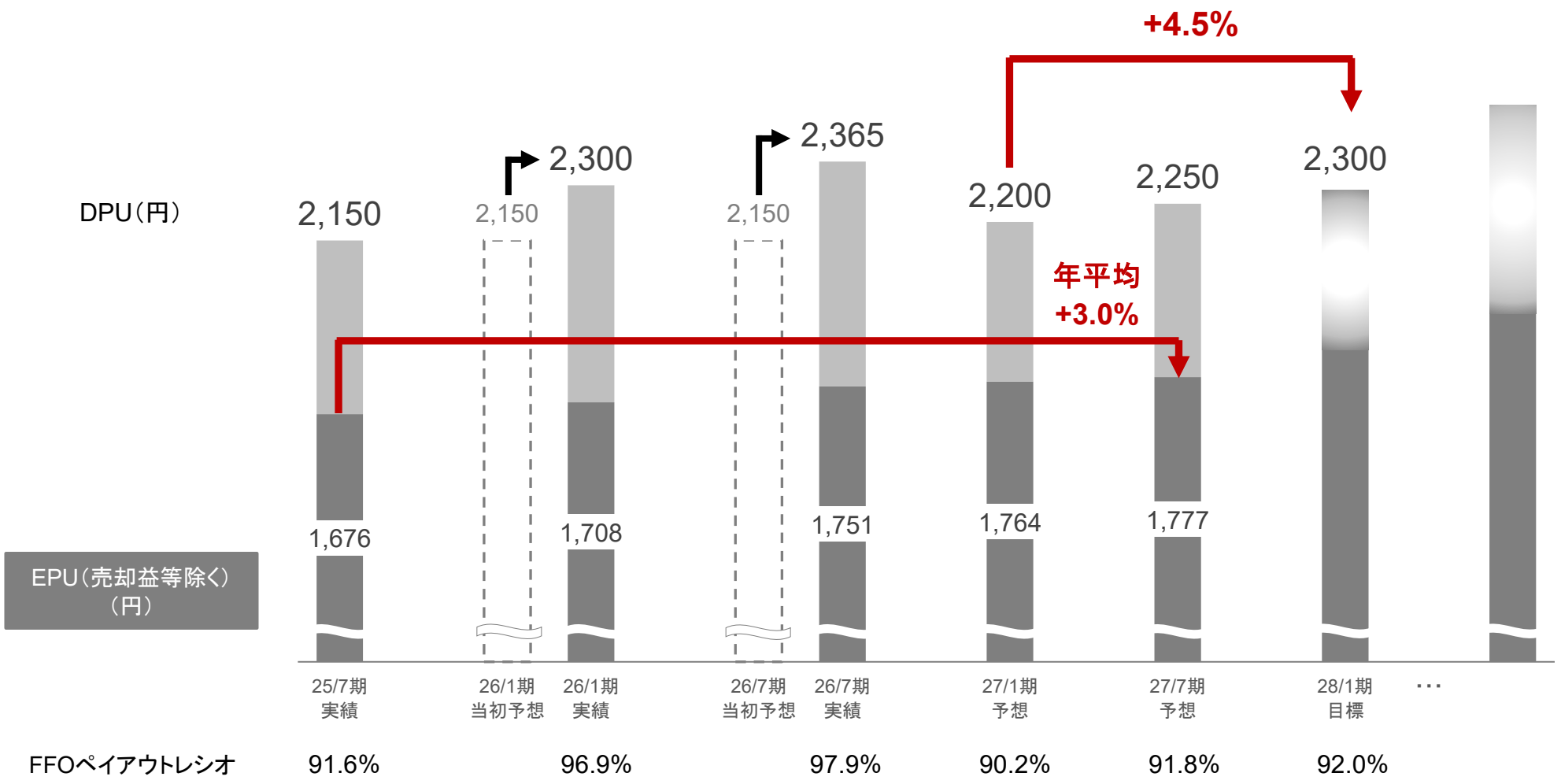




1口当たり分配金（DPU）の成長

キャピタルリサイクルの加速を踏まえ、28/1期目標を2,300円に設定
FFOPU成長に応じてEPU（売却益除く）も成長

DPUの推移



FFOペイアウトレシオ	91.6%	96.9%	97.9%	90.2%	91.8%	92.0%

賃料増額率のモメンタムは堅調
更改頻度の向上も図り、ポートフォリオ賃料の成長加速を目指す

賃料増額率

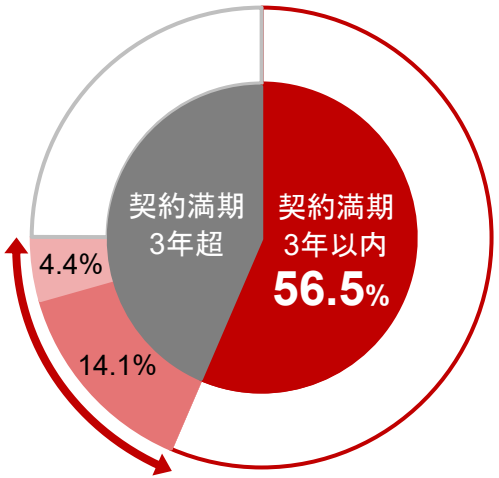
定期借家契約満了時の賃料変動率（フリーレント等を考慮した実質賃料ベース）

23/7期	24/1期	24/7期	25/1期	25/7期	26/1期	26/7期	27/1期
+6.3%	+3.8%	+8.3%	+3.9%	+6.7%	+5.3%	+7.4%	+7.8%見込

目標：+6～7%以上

更改率

賃料更改到来状況



CPI参照条項等導入契約比率

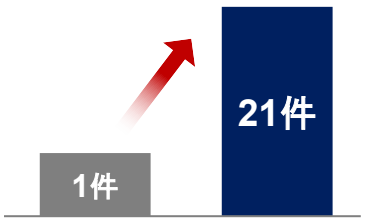
- 更改時期 3年超
- 更改時期 3年以内

目標：20% / 年以上

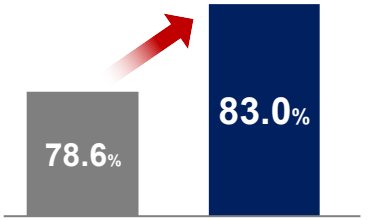
従来目標：17% / 年以上

実質WALE：3.5年

CPI参照条項等の導入件数



定期借家契約割合



キャピタルリサイクルの方針と進捗・予定

当面はキャピタルリサイクルのペースが加速中
豊富な再投資余力を活用し、FFOPU成長を推進

キャピタルリサイクル方針

物件売却
売却利回り
（NOI利回り（売却価格ベース））

資産価値を最大化した物件を売却

物件取得（入替）
取得利回り
（NOI利回り（取得価格ベース））

and/or

自己投資口取得
インプライド・キャップレート

投資効率の高い手法を選択

実績・予定

取引	2026年 7月期	2027年 1月期	2027年 7月期	2028年 1月期	2028年 7月期
売却	**浦安千鳥Ⅲ** 市川Ⅱ（18%）	**川崎（25%）** 市川Ⅱ（18%）	**川崎（25%）** 市川Ⅱ（18%）	**川崎（25%）**	**川崎（25%）**
		継続的なリサイクルの検討			
取得	船橋西浦Ⅲ（33%） 鳥栖 横浜鳥浜町（底地） **GK Sasanqua出資**	船橋西浦Ⅲ（33%） **成田 ひょうご東条**	船橋西浦Ⅲ（34%）		
自己投資口取得	買付実施	**買付実施中（上限20億円）**			
		継続的なプログラム設定の検討			

候補物件／ポートフォリオNOI利回り
約 360 億円 ／ 4.1%

パイプライン物件／NOI利回り
1,000 億円超／**4%台後半**

50億円の物件を取得した場合の
収益インパクト（期当たり）
+41円/口

資産価値を最大化した物件を継続的に売却し、価値の顕在化を実現（9期連続での物件売却）

浦安千鳥物流センターⅢ

所在地	千葉県浦安市
建築時期	1998年12月
譲渡時期	2026年6月
譲渡価格	2,400 百万円
鑑定評価額	1,790 百万円
譲渡価格と帳簿価額の差額	1,366 百万円

- ✓ 10年超の運用で資産価値を最大化したと判断
- ✓ 鑑定評価額を34.1%上回る価格での売却を実現
- ✓ 売却利回りは3.1%を確保
- ✓ 保有期間中のIRRは12.3%を達成

川崎物流センター（(1)～(4)：各準共有持分25%）

所在地	神奈川県川崎市
建築時期	1989年7月
譲渡予定時期	(1) 2026年12月 (2) 2027年6月 (3) 2027年8月 (4) 2028年2月
譲渡予定価格	計12,400 百万円 （各 3,100 百万円）
鑑定評価額	12,400 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	計 3,706 百万円

- ✓ 長期にわたって高い収益貢献を享受し、保有期間中のIRRは6.1%を達成見込み
- ✓ 4期に亘る分割売却により、当面の売却益を確保
- ✓ 資産価値向上余地が小さいと判断した物件を鑑定評価額にて売却し、再投資原資を確保（普通借家契約、BTS仕様、CAPEX見通し等）

収益性と成長ポテンシャルを意識した物件取得による再投資を実行

成田物流センター

協同開発



所在地	千葉県山武郡
竣工時期	2025年1月
取得時期	2026年8月
取得価格	2,858百万円
鑑定評価額	3,120百万円
賃貸可能面積	11,715.00㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り	鑑定評価額からのディスカウント	賃貸借契約平均残存期間
4.6%	8.4%	2.0年

■ 成田エリアのポテンシャル

✓ 圏央道の延伸計画により交通利便性向上が期待される

✓ 成田国際空港新貨物地区の整備による貨物取扱量増加のポテンシャル



ひょうご東条物流センター

相対取引



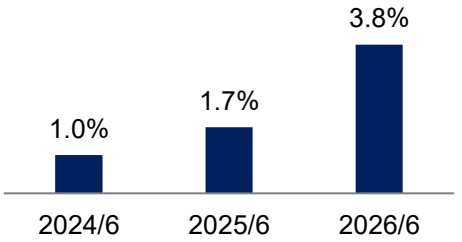
所在地	兵庫県加東市
竣工時期	2024年10月
取得予定時期	2026年10月
取得予定価格	4,500百万円
鑑定評価額	4,810百万円
賃貸可能面積	18,221.84㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り	鑑定評価額からのディスカウント	賃貸借契約平均残存期間
4.5%	6.4%	2.9年

■ 近畿圏の良好な需給環境

✓ 低空室率・強固な需要を背景に市場賃料の上昇が加速

近畿圏の市場賃料推移
（対前年同期比）



金利上昇に対応した財務運営

財務健全性を維持しつつ、変動金利の採用等により金利コストの上昇に対応

有利子負債調達方針

1　満期の分散

✓ 各期100億円程度を目安

2　有利子負債平均調達年限の維持

✓ **平均7年程度**を目安

3　高水準の固定金利比率の維持

✓ 業界水準を意識しつつ、足元では
80%まで柔軟化することを目安に対応

有利子負債の状況（2026年7月末時点）

固定金利比率はJ-REIT平均との比較で高位

	JLF	J-REIT平均
鑑定LTV	**29.4**%	38.3%
有利子負債平均残存年数	**3.6**年	3.6年
有利子負債平均コスト	**0.90**%*	1.07%
固定金利比率	**88.7**%	79.2%

*JLFはアップフロントフィーを含む

業績予想の前提

金利環境（～27/7末）

政策金利	1.00%→1.75%へ上昇
長期金利	3%超で推移

調達条件（～27/7末）

平均年限	平均コスト
6年程度	約2.1%

調達コストが想定よりも25bps
上昇した場合の収益インパクト（期当たり）

▲14円/口

DONAVを意識した運用による投資主価値向上

分配金要求利回りを上回るDONAVを実現し、投資主価値の向上を目指す

現状認識

	NAV倍率 $\frac{\text{投資口価格}}{\text{NAVPU}}$		DONAV $\frac{\text{DPU}}{\text{NAVPU}}$		分配金要求利回り $\frac{\text{DPU}}{\text{投資口価格}}$
2024/7末	0.82x	=	3.4%	÷	4.1%
2026/7末	0.91x		4.1%		4.4%
あるべき姿	**1.00x 超**		**DONAV** ↑	**>**	**分配金要求利回り** ↓

対応

DONAV = （収益性） $\frac{\text{FFOPU}}{\text{鑑定評価額PU}}$ ↑↑ × （財務レバレッジ） $\frac{\text{鑑定評価額PU}}{\text{NAVPU}}$ ↑ × （配当性向） $\frac{\text{DPU}}{\text{FFOPU}}$ ↑

➢ 賃料増額 ➢ キャピタルリサイクル ➢ コスト抑制	➢ LTV余力の活用	➢ キャピタルリサイクル ➢ 配当政策

分配金要求利回り = （リスクフリーレート） Rf ＋ （リスクプレミアム） Rp ↓ － （期待成長率） g ↑

	➢ 運用への信認確保	➢ 利益成長の実現 ➢ 成長性の訴求