



2026 年 7 月 30 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 取締役 CFO 財務企画部長

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、2026 年 7 月 30 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、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 FFO（注 2）年率+2.2%以上の成長目標を掲げ、中期的な目安として 2028 年 1 月期における 1 口当たり FFO：2,500 円の到達を目指しています。また、1 口当たり FFO の成長と合わせて、1 口当たり分配金についても成長を図り、2028 年 1 月期における 1 口当たり分配金：2,300 円の到達を目指しています。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）を推進しています。

キャピタルリサイクルにおける投資対象については、物件取得及び自己投資口の取得を選択肢とし、それぞれの投資効率を考慮したうえで投資先を選択する方針を掲げています。本自己投資口の取得におい



ては、2026年5月27日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（浦安千鳥物流センターⅢ及び川崎物流センター）」にて公表した物件売却による譲渡資金の一部を充当し、キャピタルリサイクルにおける投資の選択肢を確保することとします。

本自己投資口の取得及び消却が行われた場合には、発行済投資口の総口数が減少することで1口当たりFFO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の改善、中長期的な投資主価値の向上につながるものと判断しています。

（注1）「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。

（注2）「1口当たりFFO」とは、以下の計算式で算出される「FFO」を発行済投資口の総口数で除した数値です。

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

## 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 | 21,000口（上限）<br>（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0.76%） |
| (2) 投資口の取得価額の総額 | 2,000百万円（上限）                                         |
| (3) 取得期間        | 2026年8月3日～2026年12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      | 2027年1月29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水準等に鑑み、その規模を決定しました。また、2026年7月30日開催の本投資法人役員会において、2027年1月期（第43期）における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2027年1月期（第43期）中の2027年1月29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

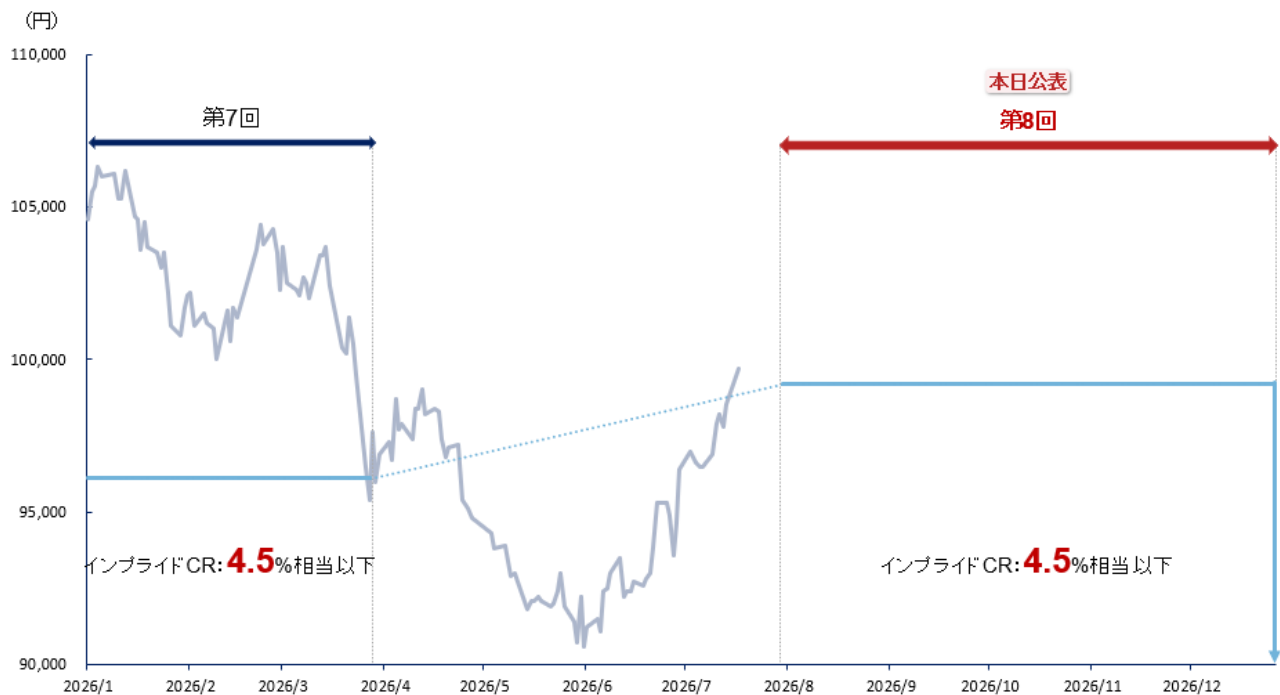
本自己投資口の取得については、全て証券会社との自己の投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより実施する予定です。

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、インプライド・キャップレート（以下「インプライドCR」といいます。）（注1）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2）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。かかる方針のもと、以下のとおり一定のインプライドCR以上に相当する投資口価格の場合において、自己の投資口取得を実施するプログラムとしています。

（注1）「インプライド・キャップレート（インプライドCR）」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）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%台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インプライドCR：4.5%に相当する投資口価格の水準以下に設定しています。

#### 投資口価格推移及び自己投資口買付価格



### 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



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

(ご参考)

2026 年 7 月 30 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。） | 2,745,869 口 |
| 自己の投資口数                  | 294 口（注）    |

（注）全ての自己の投資口を 2026 年 7 月 31 日に消却する予定です。

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>