



2026 年 8 月 6 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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(成田物流センター及びひょうご東条物流センター)

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（以下、「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得資産

物件番号	M-46	T-18
物件名称	成田物流センター	ひょうご東条物流センター
契約日	2026 年 8 月 6 日	
引渡予定日（注 2）	2026 年 8 月 12 日	2026 年 10 月 1 日
取得予定価格（注 3）	2,858 百万円	4,500 百万円
鑑定評価額	3,120 百万円	4,810 百万円
鑑定評価額からの ディスカウント（注 4）	8.4%	6.4%
鑑定 NOI 利回り（注 5）	4.6%	4.5%
取得先	リコーリース株式会社	非開示（注 6）
媒介の有無	無	有



- (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。
- (注3) 売買契約書に定める売買代金（消費税及び地方消費税は含まれません。）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＝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。
- (注6) 取得先は国内の特定目的会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示として
います。なお、取得先は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等には該当しません。

(2) 取得資金

- ・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。

2. 本取得の理由

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、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）を推進します。

本取得は、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の譲渡資金の一部を再投資として充当するものであり、2026年7月30日付「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）」にて公表した自己投資口の取得の実施に続く取組みとなります。

成田物流センターは、本投資法人が多様かつ独自のアプローチによる物件取得機会の創出を推進している中で、注力分野として位置付けている「事業パートナーとの協同開発」案件です。成田国際空港周辺に位置し、新空港自動車道及び東関東自動車道へのアクセスに優れることから、航空貨物を取り扱う物流拠点として需要が見込まれ、首都圏の広域配送拠点としても高い利便性を有する立地にあります。また、床荷重 1.5t/m²、天井高 5.5m、荷物用エレベーター2基及び垂直搬送機を備え、効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い物流施設です。本物件の鑑定 NOI 利回りは 4.6%とインプライド・キャップレート（注3）を上回る水準（2026年7月31日時点）であり、鑑定評価額から 8.4%ディスカウントされた価格での取得を予定しています。

ひょうご東条物流センターは、中国自動車道「ひょうご東条」IC に近接し、兵庫県及び大阪府市街地並びに隣接都市圏への広域配送に対応可能な立地にあります。また、床荷重 1.5t/m²、天井高 5.5m、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を各 2 基備えた、効率的な縦搬送オペレーションが可能な汎用性の高い物



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

流施設です。本物件の鑑定 NOI 利回りは 4.5%とインプライド・キャップレートを上回る水準（2026 年 7 月 31 日時点）であり、鑑定評価額から 6.4%ディスカウントされた価格での取得を予定しています。

本投資法人は、本取得が資本コストの改善、1 口当たり FFO の向上等を通じた投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本取得後も、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＋不動産等売却損等－不動産等売却益等

(注3) 「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。

保有物件の前期末時点鑑定 NOI の合計額÷[各日時点の投資口の時価総額＋前期末時点の有利子負債総額＋前期末時点の預り敷金及び保証金＋前期末時点の信託預り敷金及び保証金＋前期末時点の長期預り金－（前期末時点の現金及び預金＋前期末時点の信託現金及び預金）]



3. 取得資産の特長

【M-46 成田物流センター】

<取得ハイライト>

- 本投資法人が注力分野として位置付けている「事業パートナーとの協同開発」案件
- 成田国際空港周辺に位置し、航空貨物を取り扱う物流拠点として需要が見込まれる立地
- 新空港自動車道「新空港」IC 及び東関東自動車道「富里」IC へのアクセスに優れるほか、首都圏中央連絡自動車道の延伸計画により、更なる交通利便性の向上が期待される立地
- 周辺消費地への地域配送にも対応可能であり、24 時間操業が可能な物流適地
- 天井高 5.5m、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を備えた、効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い物流施設

a. 立地

- ・ 成田国際空港周辺に位置する山武郡芝山町に所在し、航空貨物を取り扱う物流拠点として需要が見込まれる立地。
- ・ 新空港自動車道「新空港」IC まで約 6.3km、東関東自動車道「富里」IC まで約 10.7km に位置し、東京・千葉をはじめとする首都圏の広域配送拠点として高い利便性を有する。
- ・ 首都圏中央連絡自動車道の延伸計画により、「大栄」JCT から「多古」IC（(仮称)「国道 296 号」IC）及び「松尾横芝」IC への接続が予定されており、更なる交通利便性の向上が期待される。
- ・ 国道 296 号及び国道 464 号等の一般幹線道路も利用可能であり、周辺消費地への地域配送にも対応できる。
- ・ 周辺に住居系建物が少なく、24 時間操業が可能な環境。また、通勤圏内は人口集積が認められるほか、従業員用駐車場も整備されていることから、雇用確保にも配慮された立地。

b. 施設

- ・ 延床面積約 3,544 坪、地上 3 階建のボックス型物流施設。
- ・ 天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m²、柱スパン 10.0m×9.2m 又は 9.5m を確保しており、近年の物流施設に求められる汎用性の高い仕様を備えている。荷物用エレベーター 2 基及び垂直搬送機 1 基を備え、効率的な縦搬送オペレーションが可能な仕様となっている。
- ・ トラックバース 12 台分及びトラック待機所 2 台分を確保しているほか、乗用車駐車場 14 台分を備えており、従業員の自家用車通勤にも対応可能。
- ・ BELS でレベル 5 の評価を取得。



【外観】

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



【立地図】

(広域図)



(詳細図)





【T-18 ひょうご東条物流センター】

<取得ハイライト>

- 中国自動車道「ひょうご東条」IC に近接し、兵庫県及び大阪府市街地並びに隣接都市圏への広域配送が可能な立地
- 「ひょうご東条ニュータウンインターパーク」内に位置し、物流・産業施設が集積する物流適地
- 産業団地内に位置し、24 時間稼働及び多頻度配送等の物流オペレーションに適した環境
- 床荷重 1.5t/m²、天井高 5.5m、荷物用エレベーター及び垂直搬送機を各 2 基備えた、効率的な縦搬送オペレーションが可能な汎用性の高い物流施設

a. 立地

- ・ 神戸市中心部から約 30km、大阪市中心部から約 55km の兵庫県南東部に位置する加東市の「ひょうご東条ニュータウンインターパーク」内に所在し、兵庫県北西部の工業地域を形成する物流・産業集積地に立地。
- ・ 中国自動車道「ひょうご東条」IC まで約 0.9km に位置し、名神高速道路等へ接続する高速道路ネットワークを利用した兵庫県及び大阪府市街地並びに隣接都市圏への広域配送が可能。加えて、新名神高速道路の延伸による高速道路ネットワークの強化が見込まれており、中長期的な交通利便性の向上が期待される。
- ・ 周辺では物流施設投資エリアの拡大が進んでおり、交通利便性の向上や BCP 需要の高まりを背景として、今後の物流需要の拡大が期待される。
- ・ 産業団地内に位置し、24 時間稼働及び多頻度配送等の物流オペレーションに適した環境。
- ・ 周辺に一定の住宅地集積を有しており、雇用確保にも配慮された立地。

b. 施設

- ・ 延床面積約 5,520 坪、地上 2 階建のボックス型物流施設。
- ・ 床荷重 1.5t/m²、天井高 5.5m、柱スパン 11.5m×9.7m を確保しており、近年の物流施設に求められる汎用性の高い仕様を備えている。荷物用エレベーター（3.7t）及び垂直搬送機（1.5t）を各 2 基備え、効率的な縦搬送オペレーションが可能な仕様となっている。
- ・ 乗用車駐車場 76 台分を備えており、従業員の自家用車通勤にも対応可能。
- ・ CASBEE 建築（新築）評価認証で A ランク及び BELS でレベル 6 の評価を取得。



【外観】

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



【立地図】

(広域図)



(詳細図)





4. 取得資産の内容

【M-46 成田物流センター】

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日		2026 年 8 月 12 日			報告書年月日	2026 年 7 月 6 日
取得予定価格		2,858 百万円			緊急・早期修繕 更新費用	—
鑑定評価額		3,120 百万円			中期修繕更新 予測費用	22,080 千円 (2,208 千円／年)
信託受託者		三井住友信託銀行 株式会社			PML 値	2.6%
信託期間満了日		2036 年 8 月 31 日				
土地	所在地	千葉県山武郡芝山町大里 字於品崎 2831 番 1 他		建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	面積	7,635.22 m ²			建築時期	2025 年 1 月 8 日
	用途地域	地域指定なし (非線引き都市計画区域)			延床面積	11,715.00 m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	11,715.00 m ²
	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		ジョーンズラング ラサール株式会社		担保設定の状況		なし
マスターリース会社 (予定)		日本ロジスティクス ファンド投資法人		マスターリース種別 (予定)		パス・スルー
賃貸借の状況						
テナントの総数		1		テナント名		キューネ・アンド・ナーゲル 株式会社
年間賃料 (消費税別)		非開示 (注)		敷金・保証金		非開示 (注)
賃貸面積		11,715.00 m ²				
稼働率の推移	2022 年 7 月末		2023 年 7 月末	2024 年 7 月末	2025 年 7 月末	2026 年 7 月末
					0.0%	100.0%
特記事項： 該当事項はありません。						
(注) 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。						



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

【T-18 ひょうご東条物流センター】

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディール株式会社
取得予定年月日		2026 年 10 月 1 日			報告書年月日	2026 年 6 月 30 日
取得予定価格		4,500 百万円			緊急・短期修繕更新費用	—
鑑定評価額		4,810 百万円			中長期修繕費	63,353 千円 (6,335 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		2036 年 3 月 31 日		PML 値		5.3%
土地	所在地	兵庫県加東市南山六丁目 6 番 8		建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	面積	17,820.24 ㎡			建築時期	2024 年 10 月 31 日
	用途地域	工業地域			延床面積	18,249.36 ㎡
	容積率	200%			総賃貸可能面積	18,221.84 ㎡
	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		ジョーンズラングラサール株式会社		担保設定の状況		なし
マスターリース会社 (予定)		日本ロジスティクスファンド投資法人		マスターリース種別 (予定)		パス・スルー
賃貸借の状況						
テナントの総数		2		テナント名		①非開示（注） ②非開示（注）
年間賃料 （消費税別）		非開示（注）		敷金・保証金		非開示（注）
賃貸面積		①9,110.92 ㎡ ②9,110.92 ㎡				
稼働率の推移	2022 年 7 月末	2023 年 7 月末	2024 年 7 月末	2025 年 7 月末	2026 年 7 月末	
				50.0%	100.0%	
特記事項： 本土地は、調査の結果、土地の一部に土壤汚染対策法上の基準値を超える有害物質の存在が確認されており、兵庫県から同法に定められている形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壤に対して封じ込め措置等が実施されており、掘削を伴う建設工事等の土地の形質変更を実施する際には兵庫県知事への届出が必要となるものの、現状のまま使用して差し支えないことを専門家に確認しています。なお、汚染土壤を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要になるとのことでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壤を搬出せず敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。						
(注) 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。						



5. 取得先の概要

【M-46 成田物流センター】

名称	リコーリース株式会社
所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 中村 徳晴
事業内容	1. リース&ファイナンス事業 2. サービス事業 3. インベストメント事業
資本金	7,896 百万円 (2026 年 6 月 30 日現在)
設立年月日	1976 年 12 月 21 日
純資産	241,145 百万円 (2026 年 6 月 30 日現在)
総資産	1,480,755 百万円 (2026 年 6 月 30 日現在)
大株主及び持株比率	株式会社リコー (33.57%) みずほリース株式会社 (19.92%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (6.07%) (2026 年 3 月 31 日現在)
本投資法人又は資産運用会社と当該会社との関係	
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	2026 年 1 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、記載すべき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。

【T-18 ひょうご東条物流センター】

取得先は、国内の特定目的会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人又は資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、取得先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。



6. 媒介の概要

【M-46 成田物流センター】

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

【T-18 ひょうご東条物流センター】

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 兼 CEO 坂口 英治 代表取締役社長 兼 COO 辻 貴史
事業内容	1. 事業用不動産（オフィスビル、物流施設、商業施設等）の売買、交換、賃貸借の代理・媒介、信託受益権の売買の代理・媒介、私募の取扱い 2. 不動産戦略・投資に関するコンサルティング（投資顧問、鑑定、デューデリジェンス、アセットマネジメント等） 3. 不動産情報／データ分析提供・出版、マーケットリサーチ・レポート作成、セミナー開催 等
資本金	771 百万円（2025 年 12 月 31 日現在）
設立年月日	1970 年 2 月 21 日
純資産	33,114 百万円（2025 年 12 月 31 日現在）
総資産	62,024 百万円（2025 年 12 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	CBRE Group, Inc.（100.0%） （2025 年 12 月 31 日現在）
本投資法人又は資産運用会社と当該会社との関係	
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	2026 年 1 月期において、当該会社は、本投資法人の保有資産の一部のプロパティ・マネジメント業務等の受託先です。
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。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。
なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限（取得予定価格×3%+6 万円。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）以下の金額です。

7. 取得先の状況

本取得の取得先は、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

本取得に関して、利害関係人等との取引はありません。

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

ひょうご東条物流センターに係る不動産信託受益権契約書（以下「本売買契約」）に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。したがって、本投資法人の責に帰すべき事由により本売買契約を履行できない場合には、違約金の支払により、本投資法人の財務内容等に影響を及ぼす可能性があります。



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

なお、本投資法人はコミットメントラインの借入極度額を 195 億円に設定しており、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保していることから、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことにより当該違約金の支払義務が発生する可能性は低いものと考えています。

- (1) 当事者の一方が本売買契約上の重要な義務に違反したときは、相手方は相当の期間を定めて本売買契約の履行を催告し、当該期間内に履行がされない場合は、本売買契約を解除することができます。
- (2) 当事者の一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに類する倒産手続開始の申立てがあった場合又は銀行取引停止処分を受けた場合には、相手方は催告を要することなく本売買契約を解除することができます。
- (3) 上記 (1) 又は (2) に基づき本売買契約が解除された場合、解除された当事者は、相手方に対し、売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。なお、当該違約金は損害賠償額の予定とされており、本売買契約の解除により被った実際の損害額が本項に定める当該違約金額を上回る場合であっても、それを超える損害賠償請求を行うことはできないものとされています。

10. 今後の見通し

本取得による本投資法人の 2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2026 年 5 月 27 日付の「2026 年 7 月期及び 2027 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」にて公表した運用状況及び分配金の予想に変更はありません。



11. 鑑定評価書の概要

【M-46 成田物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,120 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,120 百万円	
直接還元法による価格	3,230 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	0 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	12 百万円	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	130 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	129 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	3,070 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	2,770 百万円	
土地比率	41.2%	
建物比率	58.8%	
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）	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。	



【T-18 ひょうご東条物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,810 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等	
収益価格	4,810 百万円		
直接還元法による価格	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 百万円	
	修繕費	2 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	27 百万円	
	損害保険料	非開示（注）	
	その他費用	4 百万円	
	運営純収益	200 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	195 百万円	
	還元利回り	4.0%	
	DCF 法による価格	割引率	3.8%
		最終還元利回り	4.2%
積算価格	5,820 百万円		
	土地比率	53.1%	
	建物比率	46.9%	
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/>