

2021年7月21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 亀岡 直弘
(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 亀岡 直弘
問い合わせ先 財務企画部長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

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「資産運用会社」といいます。）は、2021年7月21日に取締役会を開催し、社内規程である運用ガイドラインの変更について下記のとおり決議しましたのでお知らせします。

記

1. 主な変更の内容及び理由

- (1) 本投資法人の開発案件への投資に関する投資態度について、本投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該土地上に投資法人が発注者となって建物を建設し、当該建物を取得すること（いわゆる更地開発）が可能であることを明記するとともに、当該投資における留意点等について新たに規定を設けます（変更の詳細については別紙1をご参照ください。更地開発に伴うリスク管理に係る資産運用会社の考え方については別紙2をご参照ください）。
本投資法人は保有資産の再開発（OBR：Own Book Redevelopment）を過去に4件実施し、収益及び資産価値の増大を実現してきました。また、2020年9月には浦安物流センターの再開発事業の実施について決定し、現在当該事業は順調に進捗中です。資産運用会社がこれらの再開発事業を通じて培った物流不動産の開発に係る知見を開発事業に応用し、更なる投資機会の拡大を図るため運用ガイドラインを変更するものです。
- (2) 本投資法人は2020年10月21日付開催の第11回投資主総会において規約の一部変更を行い、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）の導入に関連して、本投資法人の投資口に係る配当等が当該非課税制度の対象となるよう、所要の変更を行いました。当該規約一部変更を受けて、運用ガイドラインの変更を行います（変更の詳細は別紙1をご参照ください）。

2. 変更日

2021年7月21日

3. 今後の見通し

本件による本投資法人の2021年7月期（第32期）及び2022年1月期（第33期）における運用状況への影響はなく、運用状況の予想に影響はありません。

以上

（参考プレスリリース）

- ・2020年9月14日付「規約の一部変更（資産運用報酬の変更等）及び役員選任に関するお知らせ」

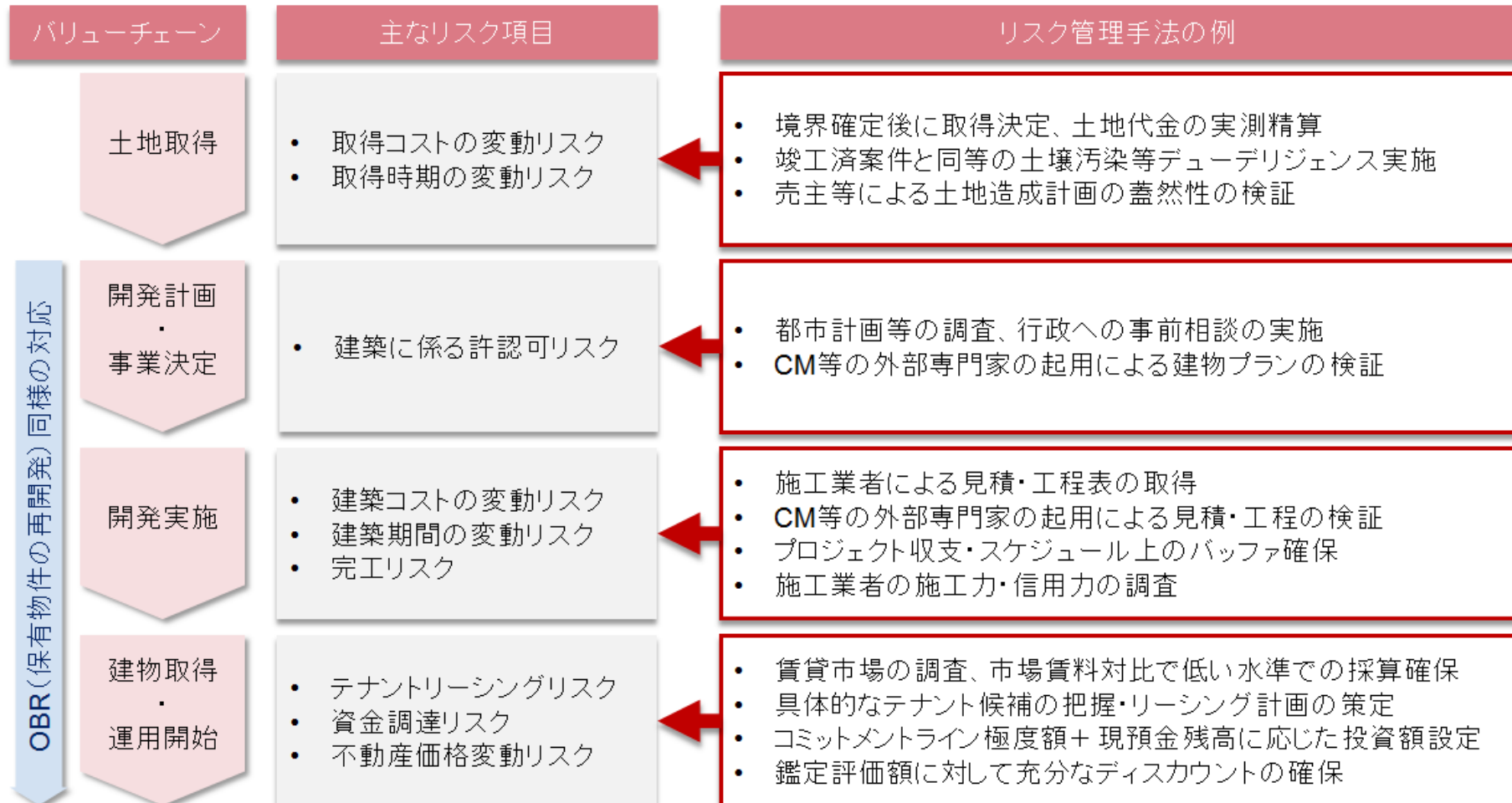
※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

運用ガイドラインの主な変更内容（下線は変更部分）

変更前	変更後
<p>2. 投資方針 （中略）</p> <p>②投資態度 （中略）</p> <p>（イ）取得方針 （中略）</p> <p>c. ポートフォリオ構築 （i）投資対象用途 主たる投資対象は物流施設の用途に供されている不動産とする。 その他に、従たる投資対象として、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産、及び、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものの、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設とし得る不動産（以下「その他不動産」という。）にも投資できるものとする。 （中略）</p> <p>e. 開発案件への投資 開発中又は開発を予定する不動産（以下「開発不動産」という。）への投資については、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスクその他の開発不動産に関するリスクを慎重に検討の上、取得不動産としての適否を総合的に判断する。<u>開発不動産の取得にあたっては、原則として建物竣工を取得の条件とする。</u> なお、開発不動産に投資するにあたり、第三者を事業パートナーとして協同して投資する場合（投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該第三者が当該土地上に建物を建設した後に、投資法人が当該建物を取得する場合を含む。以下「開発協同投資」という。）には、対象となる開発不動産における開発の難易度、開発に要する期間及び費用、開発完了後の収益性、当該第三者の与信、物流施設開発に係る実績、専門性、技術力（施工精度、管理能力、設計能力等）等を確認し、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスク、当該第三者のクレジットリスクその他の開発協同投資に関するリスクを慎重に検討の上、開発協同投資による取得不動産としての適否を総合的に判断する。</p> <p>（中略）</p>	<p>2. 投資方針 （中略）</p> <p>②投資態度 （中略）</p> <p>（イ）取得方針 （中略）</p> <p>c. ポートフォリオ構築 （i）投資対象用途 主たる投資対象は物流施設の用途に供されている不動産とする。 その他に、従たる投資対象として、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産、及び、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものの、将来的に<u>物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行うことにより物流施設とし得る不動産</u>（以下「その他不動産」という。）にも投資できるものとする。 （中略）</p> <p>e. 開発案件への投資 開発中又は開発を予定する不動産（以下「開発不動産」という。）への投資については、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスクその他の開発不動産に関するリスクを慎重に検討の上、取得不動産としての適否を総合的に判断する。 なお、開発不動産に投資するにあたり、第三者を事業パートナーとして協同して投資する場合（投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該第三者が当該土地上に建物を建設した後に、投資法人が当該建物を取得する場合を含む。以下「開発協同投資」という。）には、対象となる開発不動産における開発の難易度、開発に要する期間及び費用、開発完了後の収益性、当該第三者の与信、物流施設開発に係る実績、専門性、技術力（施工精度、管理能力、設計能力等）等を確認し、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスク、当該第三者のクレジットリスクその他の開発協同投資に関するリスクを慎重に検討の上、開発協同投資による取得不動産としての適否を総合的に判断する。 <u>また、開発不動産に投資するにあたり、投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該土地上に投資法人が発注者となって建物を建設し、当該建物を取得する場合（以下「単独開発投資」という。）には、対象となる開発不動産における開発の難易度、開発に要する期間及び費用、開発完了後の収益性等を確認し、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスクその他の単独開発投資に関するリスクを慎重に検討の上、単独開発投資による取得不動産としての適否を総合的に判断する。</u></p> <p>（中略）</p>

変更前	変更後
<p>(ハ) 運用管理方針 (中略) <u>(新設)</u></p> <p>(中略)</p> <p>(ト) その他不動産の取得 (中略)</p> <p>さらに、従たる投資対象として、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものであっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設として運用し得るものに関しても、戦略的に投資を実施する。この場合、取得の時点におけるテナントとの賃貸借契約の内容及び建物の管理状況等を確認し、物流施設の用途に転用し又は建替えを行い物流施設として運用を開始するまでの期間における運用上のリスクについて慎重に検討を行った上で、投資判断を行うこととする。</p> <p>(中略)</p> <p>6. 投資制限 ①規約に基づく投資制限 (中略)</p> <p>(ロ) デリバティブ取引に係る制限 本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする（規約第33条第2項）。</p> <p>(後略)</p>	<p>(ハ) 運用管理方針 (中略)</p> <p><u>g. 単独開発投資</u> <u>単独開発投資としての建物の建設を実施する場合には、当該建物の建設にあたり、当該建物の建設の実施決定から竣工までのスケジュールに加え、当該物件の立地や、予定建物プラン図面等に照らして当該建物の竣工後に実現が見込まれる収益性等の事情を総合的に判断して決定する。</u></p> <p>(中略)</p> <p>(ト) その他不動産の取得 (中略)</p> <p>さらに、従たる投資対象として、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものであっても、将来的に物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行うことにより物流施設として運用し得るものに関しても、戦略的に投資を実施する。この場合、取得の時点における不動産の状況、テナントとの賃貸借契約の内容及び建物の管理状況等を確認し、<u>物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行い物流施設として運用を開始するまでの期間における運用上のリスクについて、慎重に検討を行った上で、投資判断を行うこととする。</u></p> <p>(中略)</p> <p>6. 投資制限 ①規約に基づく投資制限 (中略)</p> <p>(ロ) デリバティブ取引に係る制限 本投資法人は、前記の「3. 投資対象①投資対象とする資産の種類 (ハ) m.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の負債に係る価格変動及び金利変動により生じるリスクを減じることを目的としてのみ行うものとする（規約第33条第2項）。</p> <p>(後略)</p>

(参考) 更地開発に係るリスク管理の考え方



**OBR (保有物件の再開発) 同様に適切なリスク管理を実施しつつ、
 物流不動産開発の川上から関与することで、好条件での取得機会の創出を図る**