

2018年9月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目1番1号
大手町野村ビル8階
ラサールロジポート投資法人
代表者名 執行役員 藤原寿光
(コード番号: 3466)

資産運用会社名
ラサール REIT アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤原寿光
問合せ先 取締役財務管理本部長 石田大輔
(TEL. 03-6367-5600)

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

ラサールロジポート投資法人（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ラサール REIT アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、社内規程である運用ガイドラインを下記のとおり変更することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更理由及び概要

今般、物流施設の取得競争が過熱する中、取得機会の拡大のため投資手段の多様化を図り、より円滑な運営を可能とすることが重要と考えます。以上を背景として、開発物件の投資基準の明確化、底地物件の投資基準の新設、不動産対応証券に投資する際の留意点の新設、その他の資産に投資する際の留意点の新設等の運用ガイドラインの変更を行うものです。

2. 主な変更内容（主な変更のある箇所のみ記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しております。下線部は変更箇所を示します。）

2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資基準 <ポートフォリオの投資基準>

<p>開発物件</p>	<p>竣工安定稼働後に<u>上記の投資基準を概ね充足すると見込まれること</u> <u>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格（変動）リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の、不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及びリスク管理されていること</u> <u>優先出資証券の取得等、投資手法が当該開発物件の特性を踏まえた適切なものであること</u> <u>事業進捗のモニタリングについて適切に行われること</u> <u>開発物件は直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</u> <u>当該開発物件の優先交渉権が得られる見込みがあるなど物件取得の蓋然性を考慮すること</u></p>
<p>底地物件</p>	<p>対象地が、<u>上記「立地」に関する投資基準を充足すること</u> <u>底地上の建物が、上記「規模」「テナント」「建物」「サステナビリティ（持続可能性）」に関する投資基準を充足するか又は再開発を行うことにより将来において上記「規模」「テナント」「建物」「サステナビリティ（持続可能性）」に関する投資基準を充足すると見込まれること</u> <u>現在又は将来の底地上の建物の主たる用途が物流施設の用に供されることが可能なものであること（投資の時点において、当該底地の上に物流施設以外の用途に供される建物が存在する場合であっても、建物の将来的な建替えや転用の可能性と経済合理性等を勘案し総合的に判断する）</u> <u>建物の優先交渉権が得られる見込みがあるなど建物取得の蓋然性を考慮すること</u> <u>なお、開発を前提とする底地物件に投資する場合は上記「開発物件」の投資基準の充足性も考慮すること</u></p>

(オ) 不動産対応証券に投資する際の留意点

裏付けとなる不動産等が2.（1）③（イ）に定める投資基準に適合するものであることを確認することに加え、以下についても確認の上、慎重に検討するものとします。

- a. 当該出資が法規制等の観点から、制限を受けるものではないこと
- b. 不動産対応証券の投資先である法人が、専ら不動産等の取得や譲渡等の取引（開発物件の開発を伴う場合を含む。）を行うことをその目的としていること
- c. 当該法人の各事業年度の配当可能な額のうち、本投資法人の保有する当該法人の投資割合の額や当該不動産対応証券の優先劣後の別等を勘案した適切な額の金銭を本投資法人に支払うこととしていること
- d. ストラクチャー及び関係者の適切性が確認できること

(カ) その他の資産に投資する際の留意点

本投資法人は、規約第29条第1項において、本投資法人が不動産（不動産等及び不動産対応証券の各裏付けとなる不動産を含みます。本（カ）において以下同じです。）に投資する場合には、「その主た

る用途は、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものとする」旨規定しており、かかる規定を遵守した上で、それらの資産を取得することが許容されています。

その他の資産については、資産毎の特性や競争力、不動産との関連性及び不動産の取得可能性等を勘案した上、本投資法人の投資主価値の向上に資すると判断される場合に取得するものとし、具体的な投資基準は設けないこととします。但し、資産毎に、本投資法人の規約及び法令等への適合性に留意し、2. (1) ③ (ア) 及び (イ) に定める投資エリア及び投資基準との親和性も考慮しつつ、適切なデュー・ディリジェンスを行った上、その取得を慎重に検討するものとし、

以上のほか、軽微な変更を行っています。

3. 変更日

2018年9月19日

4. その他

上記運用ガイドラインの変更に伴い、本資産運用会社は、本日、社内規程である利害関係者取引規程について、同規程の対象となる利害関係者取引の範囲及び取引基準を運用資産の種類に応じて具体化し、明確化すること等を目的として、その内容を変更することを決議いたしました。

なお、本件（利害関係者取引規程の変更を含みます。）に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用される法令・規則等に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://lasalle-logiport.com/>