

2013年5月29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 川島 高之
(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 川島 高之
問い合わせ先 財務企画部シニアマネージャー 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

ファンド匿名組合契約の締結に関するお知らせ

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。）は、2013年5月29日、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（以下「MBRM」といいます。）がファンド・マネージャーを務める私募ファンドである MBRM ロジファンド3号（以下「本ファンド」といいます。）につき、営業者となる予定の合同会社との間でファンド匿名組合契約を締結することを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本契約締結の目的

本投資法人に続く「物流施設特化型 REIT」の新規上場により物流施設の収益不動産としての認識が確立し、国内の大手不動産会社を含む多数のプレイヤーが物流施設への投資を積極的に検討する状況が続いています。本投資法人は、新成長方針「stable+Growth」に基づく今後の成長戦略の一つとして継続的な外部成長を行う方針であり、取得環境が厳しさを増す中、有益な投資機会の逸失を防ぎ将来の優良物件取得に向けたパイプラインを構築するために本契約の締結を決定しました。本投資法人は本ファンドの匿名組合出資を通じて対象不動産の優先交渉権を取得する予定であり、本ファンドの機能を活用することで開発型案件を含む投資対象の拡大及び資金調達タイミングに合わせた柔軟な物件取得が可能になるものと考えています。

<MBRM ロジファンド3号の機能>

- 三井物産グループのサポートを活用した安定的なパイプラインの構築
- 少額の匿名組合出資で強固な優先交渉権を取得
- 開発型案件のパイプラインへの組み入れ
- 出資判断権の行使により出資段階で投資対象の選別が可能

2. 本ファンドの機能

(1) 三井物産グループのサポートを活用した安定的なパイプラインの構築

本ファンドのファンド・マネージャーである **MBRM** は本投資法人のメインスポンサーである三井物産株式会社の 100% 子会社であり、過去 2 回の物流施設特化型私募ファンド（**MBRM** ロジファンド 1 号及び **MBRM** ロジファンド 2 号）の組成を含め多数の物流施設のファンド運営実績を有しています。三井物産株式会社は **MBRM** を含めたアセットマネジメント事業において物流施設への投資を進めており、本ファンドにおいても物流事業及び物流アセットに豊富な知見・実績を積み重ねた三井物産グループの総合力を活用し、本投資法人の求める優良な物流施設の取得・開発を通じて安定的なパイプラインを構築することが期待されます。

<MBRM の会社概要>

社名	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区九段北一丁目 14 番 17 号
設立年月日	2007 年 6 月 7 日
代表者	代表取締役社長 上野 博行
資本金	1 億円
株主	三井物産株式会社（100%）
事業内容	不動産アセットマネジメント事業
主な運用実績	2008 年 9 月 MBRM ロジファンド 1 号 2011 年 3 月 MBRM ロジファンド 2 号 2011 年 12 月 物流ファンド（川越ロジスティクスセンター） 2012 年 3 月 物流ファンド（草加物流センター） ※本投資法人との準共有物件 2012 年 9 月 物流ファンド（横浜町田 IC ロジスティクスセンター）

(2) 少額の匿名組合出資で強固な優先交渉権を取得

本ファンドにおける本投資法人の匿名組合出資のリスクは限定的（出資限度額：5 億円、匿名組合出資持分割合：最大でも 5.5% 未満となる見込み）である一方、付与される優先交渉権は事実上のコール・オプション（一定条件を満たす限りは本投資法人への売却が強制される）であり、少額の匿名組合出資で強固な優先交渉権を取得することが可能です。

(3) 開発型案件のパイプラインへの組み入れ

本ファンドは、土地取得から行う開発型案件も投資対象としており、**REIT** が直接取得することのできない開発型案件をパイプラインへ組み入れると同時に、本投資法人が開発後の優先交渉権を有することにより本ファンドにおける開発リスクが低減され、結果として「良い価格」で取得することができるものと考えています。

(4) 出資判断権の行使により出資段階で投資対象の選別が可能

本ファンドは、匿名組合契約の締結時点で対象不動産が確定しておらず、契約当事者である各投資家が対象不動産を取得する際の出資判断権を有するセミブラインドプール方式を採用しています。本ファンドの投資対象は匿名組合契約に定める投資ガイドラインに準拠して決定され、同ガイドラインは原則として本投資法人の投資基準に合致する内容となっていますが、出資判断権の行使により本ファンドが対象不動産を取得する段階で投資対象の選別が可能です。

3. 本ファンドの概要

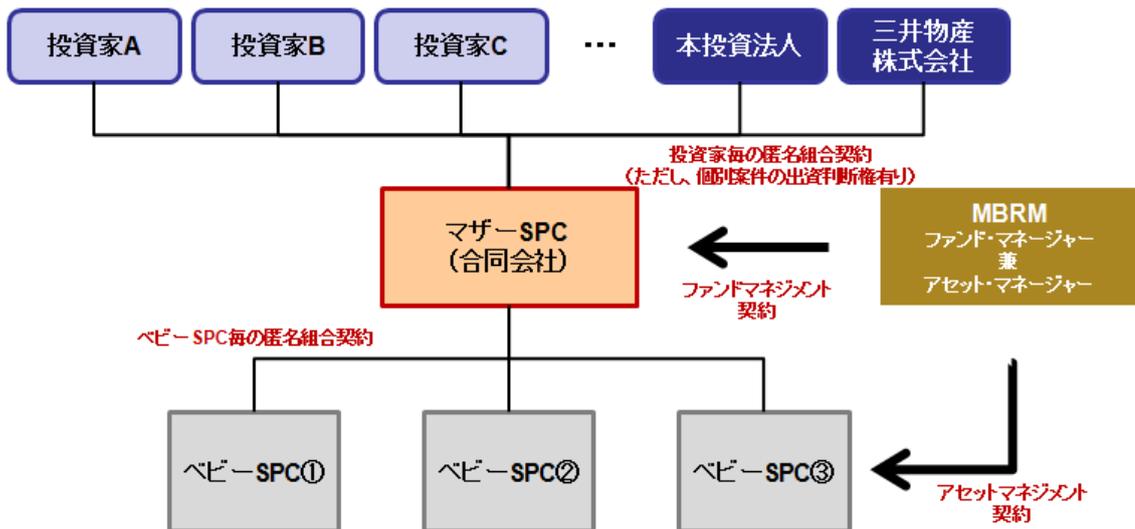
(1) 基本条件

営業者名	ロジファンド・スリー合同会社	
ファンド形態	二層構造型 GK/TK スキーム 投資家は営業者であるマザーSPC に対して匿名組合出資を行い、マザーSPC は、当該出資を用いて各対象不動産に対する投資毎に設立されるベビーSPC に対して匿名組合出資等の形態により投資を行います。	
マザーSPC の ファンド・マネージャー ベビーSPC の アセット・マネージャー	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 (MBRM)	
出資枠総額	100 億円程度 (予定) (うち本投資法人：5 億円、三井物産株式会社：10 億円)	
資産総額	200～250 億円程度 (予定)	
契約締結予定日	2013 年 5 月 30 日	
取得期間	契約締結日より 2 年間	
投資対象	稼働型案件	開発型案件
運用期間	3 年以内	5 年以内
LTV 基準 (注)	80% 未満	70% 以下
優先交渉権の概要	<p>権利の内容： 以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、ベビーSPC が保有する対象不動産を本投資法人が優先的に取得することができます。なお、行使期間中は原則として本投資法人以外の者に対して対象不動産の売却活動を行うことはできません。</p> <p>ただし、ベビーSPC のアセット・マネージャーが市況の悪化等により対象不動産を早期に売却することが適切であると判断し、本投資法人に対して本投資法人以外の者に対して売却する旨の申し入れを行った場合において、①本投資法人が 3 か月以内に買入の申し入れを行わないとき、又は②本投資法人が買入の申し入れを行った日から 5 か月以内に売買契約が締結されないときは、本投資法人以外の者に対象不動産を売却することができるものとします。</p> <p>行使期間： 対象不動産の取得日(開発型案件の場合は建物の竣工引渡日) から 2 年後の応答日までの期間。</p>	

	価格条件： 以下の条件を共に満たすものとします。 ① 本投資法人の取得価格が対象不動産の直近の鑑定評価額の90%以上であること ② 本投資法人への売却により、ベビーSPCの目標利回りを達成できること
出資判断権の概要	マザーSPCの出資枠を有する各投資家は、ベビーSPCが対象不動産を取得する際にファンド・マネージャーが行う出資要請に対して応諾するか判断する権利を有しています。 なお、以下の場合その他匿名組合契約に定める中止事由が発生した場合は出資要請が中止され、ベビーSPCは設立されません。 ① コア投資家である本投資法人及び三井物産株式会社のいずれかが出資判断権に基づき出資要請に応じない場合 ② 出資判断権に基づき出資要請に応じない投資家の出資限度額合計が20億円を超える場合

(注) $LTV = \text{借入金額} \div \text{物件価値}$
 稼働型案件の物件価値 = 取得価額
 開発型案件の物件価値 = 土地取得価額 + 建築工事代金 + 諸費用

※二層構造型 GK/TK スキームのストラクチャー図



(2) 営業者の概要

名称	ロジファンド・スリー合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
設立年月日	2013年4月16日
代表者の役職・氏名	代表社員 エム・ロジ・スリー一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
資本金	100万円(2013年5月29日現在)
出資者	エム・ロジ・スリー一般社団法人
事業内容	1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産又は不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とする会社への投資 3. 上記各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	ロジファンド・スリー合同会社は、ファンド・マネージャーであるMBRMと不動産等に係る一任型の投資顧問契約を締結していることから、本投資法人の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。)の利益相反対策ルールに定義する「利害関係者」に該当します。

4. 利害関係者との取引

本契約の締結先は、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、本契約については利益相反対策ルールに基づき資産運用会社の内部管理委員会の審議を経た上で取締役会の承認を得ています。

5. 今後の見通し

本契約の締結による本投資法人の2013年7月期(第16期)及び2014年1月期(第17期)運用状況への影響はありません。

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>