



2013年3月13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 代表取締役社長 川島 高之

問い合わせ先 財務企画部マネージャー 関口 亮太

TEL.03-3238-7171

資産運用会社における利益を超えた金銭の分配に関する規程の制定に関するお知らせ

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、2013年3月13日に取締役会を開催し、「利益を超えた金銭の分配に関する規程」（以下「本規程」といいます。）の制定について下記の通り決議しましたのでお知らせします。

記

1. 制定の背景

本投資法人が投資対象とする物流施設は、国内の大手不動産会社の本格参入と本投資法人に続く「物流施設特化型 REIT」の新規上場により収益不動産としての認識が確立し、国内外のプレイヤーが積極的に投資を検討する状況が続いています。このような環境下、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柱として「OBR（Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発）」を継続的に検討する方針であり、大東物流センターの一部建替事業に続く第2弾として八千代物流センターの再開発事業の実施を決定しました。本事業は J-REIT 初の投資法人による保有物件の全面的な再開発であり、本事業の実施により当該物件の資産価値の最大化（含み益+525 百万円）及びポートフォリオ収益力の向上（不動産賃貸事業損益+129 百万円）を実現できるものと考えています。

「OBR」は外部への「利益流出」を避け資産価値を最大化する手段である一方、既存建物の解体工事等に伴い発生する固定資産除却損等の費用により一時的に利益分配の金額が大幅に減少する可能性があることから、本投資法人では分配金の総額を平準化するための手段として利益超過分配の検討を進め、利益超過分配を実施する際の社内ルールの整備の一環として本規程の制定を決定しました。なお、本規程の制定については、ガバナンス及びコンプライアンスに留意のうえ、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」等に定められた事項に従い、金融商品取引業者向けの総合的な監督指針及びリスク等を慎重に検討し、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。



本投資法人は日本における「物流施設特化型 REIT」のフロントランナーとして、「OBR」を中心とした独自の成長戦略に基づき「stable+Growth」の実現を目指します。

(注) 八千代物流センターの再開発事業については 2013 年 3 月 13 日付「[八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

2. 「一時的な利益超過分配」の実施に関する基本方針

本投資法人は、以下の基本方針に基づき「一時的な利益超過分配」を実施します。

- ・ 本投資法人が利益超過分配を実施するのは以下の 2 つの場合に限定されており、それ以外の場合は原則として利益超過分配を行わない方針です。
 - ① 本投資法人が「OBR」を実施するにあたり、固定資産除却損その他の会計上の損失が発生し、分配金の金額が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金の総額を平準化するため。
 - ② 本投資法人の利益が配当可能利益の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合に、投資法人にかかるとされる課税の特例規定における要件を満たすため。
- ・ 本投資法人は、利益超過分配を実施する前に物件取得及び売却、コストの見直し等による合理的な運用努力によって、「OBR」に伴い発生する損失の最小化を図ります。利益超過分配の金額は、本投資法人の運用努力によって最小化させた損失額を基準として、当該計算期間に発生した減価償却費の 60% (注 1) を上限として決定します。
- ・ 利益超過分配の金額の決定にあたっては、①保有資産の資産価値維持のために必要な資金の確保、②利益超過分配実施後の投資法人 LTV 水準 (50%を上限) (注 2)、③利益超過分配実施後の十分な手元流動性の確保についても考慮されます。
 - (注 1) クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の 100 分の 60 に相当する金額を限度として利益超過分配を行なうことが可能となっています。(投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)
 - (注 2)
$$\text{投資法人 LTV} = \frac{\text{有利子負債合計額} + \text{敷金リリース合計額}}{\text{保有物件の鑑定評価額の合計額} - \text{敷金未リリース合計額} + \text{期末現預金残高} - \text{予定分配金額}}$$

3. 八千代物流センターの再開発事業に係る解体工事への対応

八千代物流センターの再開発事業に係る解体工事を実施する 2013 年 7 月期 (第 16 期) の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる費用 (固定資産除却損 622 百万円) を前提として算出しており、473 百万円 (1 口当たり利益超過分配金 3,200 円) を想定しています。なお、1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針及び本規程に定める方針に従い算出しています。

4. 今後の見通し

八千代物流センターの再開発事業及び利益超過分配の実施を踏まえた本投資法人の 2013 年 7 月 (第 16 期) 及び 2014 年 1 月期 (第 17 期) の運用状況の予想については、2013 年 3 月 13 日に公表した 2013 年 1 月期 (第 15 期) 決算短信をご参照ください。



5. その他

利益超過分配の投資主における税務上の取扱等については、利益超過分配の実施が確定した時点でお知らせする予定です。

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>