

2012年11月15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 取締役 CFO 松岡 憲一郎
TEL.03-3238-7171

資産運用会社における運用ガイドライン及び利益相反対策ルールの変更に関するお知らせ

本投資法人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、2012年11月15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及び利益相反対策ルールの変更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. 変更の背景

賃料の安定性や通信販売業界を中心とした旺盛な賃貸需要を背景に、本投資法人が投資対象とする物流施設に対する投資家の注目度が高まっており、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、本投資法人では、強固な財務基盤を活かして優良物件を確保するための取組みとしてフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）の利用について検討を進め、フォワード・コミットメント等を行う際の社内ルール整備の一環として運用ガイドライン及び利益相反対策ルールの変更を決定しました。なお、フォワード・コミットメント等に関する社内ルールの整備については、金融商品取引業者向けの総合的な監督指針及び過去の取引事例、独自のリスク等を慎重に検討し、資産運用会社の投資委員会及び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、フォワード・コミットメント等を活用して、売主の売却時期に関するニーズに柔軟に対応することで相対取引の拡大を目指す他、資産運用会社の「目利き力」を活かして開発の初期段階から優良物件を確保する等の取組みを検討しています。個別のフォワード・コミットメント等については、市場環境や資金調達リスク、価格変動リスク等を慎重に検討し、投資主利益の最大化に繋がると判断した場合に限り行います。

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物流施設投資の実績を積み上げ、中長期に安定した収益が期待出来るポートフォリオを構築しており、今後も資産運用会社の専門性を活かした取得手法の拡大を図ることにより更なる成長を目指します。

2. 変更の内容

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との間でフォワード・コミットメント等を行う場合の売買金額について、物件の種類毎に取得する際の上限及び売却する際の下限となる基準を定めるものです。(変更の詳細は別紙をご参照ください。)

3. 変更日

2012年11月15日(木)

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

運用ガイドライン及び利益相反対策ルールの変更内容（下線は変更部分）

(1) 運用ガイドライン

変更前	変更後
<p>2. 投資方針</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②投資態度</p> <p>（イ）取得方針</p> <p>C. ポートフォリオ構築</p> <p>（ii）投資額</p> <p>③合理的な市場価格に基づいて取得する。また、利害関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額以下とする。</p> <p>（注）（記載省略）</p>	<p>2. 投資方針</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②投資態度</p> <p>（イ）取得方針</p> <p>C. ポートフォリオ構築</p> <p>（ii）投資額</p> <p>③合理的な市場価格に基づいて取得する。また、利害関係者から取得する場合の取得価格は、<u>不動産鑑定士による鑑定評価額又は価格調査の金額以下とする。</u></p> <p>（注1）（記載省略）</p> <p>（注2）「<u>価格調査の金額</u>」とは、対象不動産について鑑定評価の要件を満たさない事由が有る場合に、<u>不動産鑑定士（但し、当社から独立したものであることを要する。）が当該要件を満たしたものと想定して不動産鑑定評価基準に則った手法により算定した価格をいう。</u>例えば、対象不動産が未竣工で、詳細な確認を行うことが困難である場合に、<u>不動産鑑定士が調査の基準となった時点で対象不動産が予定通り竣工したものと想定して不動産鑑定評価基準に則して算定した価格が該当する。</u></p>

(2) 利益相反対策ルール

変更前	変更後
<p>第3条（運用資産の取得）</p> <p>当社が、投資法人をして、当社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とする。当社は、投資法人をして、それ以上の金額で運用資産を取得させてはならない。</p> <p>1. 不動産及び不動産信託受益権</p> <p>不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による鑑定評価額。</p> <p>2. （記載省略）</p> <p>第4条（運用資産の売却）</p> <p>当社が、投資法人をして、当社の利害関係者から運用資産を売却させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とする。当社は、投資法人をして、それ以下の金額で運用資産を売却させてはならない。</p>	<p>第3条（運用資産の取得）</p> <p>（現行の通り）</p> <p>1. 不動産及び不動産信託受益権</p> <p>不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による鑑定評価額。</p> <p><u>なお、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。）を行う場合には、物件の種類に応じて次の通りとする。</u></p> <p>・稼働物件</p> <p><u>先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による鑑定評価額。</u></p> <p>・開発物件</p> <p><u>先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による価格調査の金額。</u></p> <p><u>*竣工している物件を稼働物件、それ以外を開発物件とする。</u></p> <p>2. （現行の通り）</p> <p>第4条（運用資産の売却）</p> <p>（現行の通り）</p>



変更前	変更後
<p>1. 不動産及び不動産信託受益権 不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による鑑定評価額。</p> <p>2. （記載省略）</p>	<p>1. 不動産及び不動産信託受益権 不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による鑑定評価額。 <u>なお、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。）を行う場合には、物件の種類に応じて次の通りとする。</u></p> <p>・稼働物件 <u>先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による鑑定評価額。</u></p> <p>・開発物件 <u>先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（但し、当社から独立した者であることを要する。）による価格調査の金額。</u></p> <p>*竣工している物件を稼働物件、それ以外を 開発物件とする。</p> <p>2. （現行の通り）</p>