



2017年6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

棚橋 慶太

(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

棚橋 慶太

問い合わせ先 財務企画部次長

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、2017年6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. 主な変更の内容

今般、物流施設の取得競争が過熱する中での取得機会の拡大を図るため、物流 REIT のパイオニアとして培った実績及び知見等を踏まえ、共有物件等に関する投資態度の一部を変更し、開発案件に係る投資基準を明確化します。また、今後も OBR（Own Book Redevelopment（本投資法人が自ら行う保有物件の再開発をいいます。以下同じです。））の継続的な実施を推進するため、これまで遂行してきた OBR の実績等を踏まえ、OBR 対象物件の選定及び実施に関する投資基準を明確化します（変更の詳細は別紙をご参照ください。）。

本投資法人は、今後も資産運用会社の専門性を活かした取得機会の創出・取得手法の拡大を図り、優良物流施設の取得及び OBR の継続的な実施を推進し、中長期的に安定した収益が期待できるポートフォリオを構築することで、1口当たり分配金の安定と持続的な成長を目指します。

2. 変更日

2017年6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</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②投資態度</p> <p>（イ）取得方針</p> <p>b.重点評価項目</p> <p>（vii）権利関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>共有物件および区分所有物件</u> 原則として対象外とするが、不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況などを勘案して判断する。 ・ <u>信託受益権を準共有する物件</u> 原則として対象外とするが、信託不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の準共有者の状況、信託受託者の状況などを勘案して判断する。 <p>d.（記載省略） （新設）</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>b.重点評価項目</p> <p>（vii）権利関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>共有物件</u> <u>不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者の状況等を勘案して判断する。</u> ・ <u>区分所有物件</u> 原則として対象外とするが、不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の区分所有者の状況等を勘案して判断する。 ・ <u>信託受益権を準共有する物件</u> 信託不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の準共有者の状況、信託受託者の状況等を勘案して判断する。 <p>d.（現行のとおり）</p> <p>e.<u>開発案件への投資</u></p> <p><u>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。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></p> <p><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働して投資する場合（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「開発協働投資」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働投資に関するリスクを慎重に検討の上、開発協働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>



変更前	変更後
<p>(ロ) (記載省略)</p> <p>(ハ) 運用管理方針</p> <p>d. バリューアップ</p> <p>(iii) 増床・増築及び建替え</p> <p>テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を考慮して、物件の増床及び増築を適宜実施することにより、収支条件の改善を図る。また賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わない判断される場合は、必要に応じて建替えを行う。</p>	<p>(ロ) (現行のとおり)</p> <p>(ハ) 運用管理方針</p> <p>d. バリューアップ</p> <p>(iii) 増床・増築及び建替え</p> <p>テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を考慮して、物件の増床及び増築を適宜実施することにより、収支条件の改善を図る。また、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わない判断される場合は、必要に応じて建替えを行う。</p> <p><u>建替えを本投資法人自らが実施する場合 (Own Book Redevelopment : 自己のバランスシートによる再開発。以下「OBR」という。)</u>には、<u>OBRの対象とする物件の選定及び実施にあたり、当該物件の立地やOBR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>