

**【表紙】**

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成 29 年 6 月 15 日
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 棚橋 慶太
【本店の所在の場所】	東京都千代田区西神田三丁目 2 番 1 号
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 財務企画部次長 関口 亮太
【連絡場所】	東京都千代田区西神田三丁目 2 番 1 号
【電話番号】	03-3238-7171
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

## 1【提出理由】

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。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものです。

## 2【報告内容】

### (1) 変更の理由

平成29年6月15日開催の本投資法人が資産の運用を委託する三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の取締役会において、(i)物流施設の取得競争が過熱する中で取得機会の拡大を図るために共有物件等に関する投資態度の一部を変更すると共に開発案件にかかる投資基準を明確化すること、及び(ii)本投資法人が自ら行う保有物件の再開発（OBR（Own Book Redevelopment））の継続的な実施を推進するため、OBR対象物件の選定及び実施に関する投資基準を明確化すること等を目的として、本投資法人の運用の方針等について定めた本資産運用会社の運用ガイドラインの変更について決議が行われたことに伴い、本投資法人の運用に関する基本方針が平成29年6月15日付で変更されるものです。

### (2) 変更の内容についての概要

平成29年4月27日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が平成29年6月15日付で以下のとおり変更されます。

なお、特に断らない限り、平成29年4月27日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

\_\_\_\_\_の部分は変更箇所を示します。

## 第一部 ファンド情報

### 第1 ファンドの状況

#### 2 投資方針

##### (1) 投資方針

##### ①基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

##### (イ) 物流施設特化型

本投資法人は、物流施設に特化した不動産投資信託として、本資産運用会社の経済・物流動向を見極める専門的能力と物流現場での知識や経験を活用しつつ、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

物流（物的流通）とは、輸送、保管、荷役、包装、流通加工及び情報提供により構成される経済活動であり、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割（ロジスティクス）を担っています（Flow）。物流過程において使用される物流施設は、保管と入出荷に伴う作業を行うためのスペースを提供すると共に、昨今では、施設内において販売に必要な包装、値札付け、配送先別の仕分け（施設内作業）等が行われています（Stock）。このように、物流施設は、国民の経済活動に密接な関係をもつ不動産であり、物流施設に対する根本的な需要は長期的に安定しているものと本投資法人は考えています。

このように、物流施設の保有者としての本投資法人の社会的意義は大きく、また、かかる本投資法人の成長は、本資産運用会社の運用能力並びに本資産運用会社のスポンサーの各種サポートを最大限活用することにより図られるものと考えられます。

(中略)

##### ②投資態度

(中略)

##### (イ) 取得方針

(中略)

b. 重点評価項目

(中略)

vii. 権利関係

・共有物件

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します。

・区分所有物件

原則として対象外としますが、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します。

・信託受益権を準共有する物件

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します。

・借地物件

借地契約の内容と収益性、権利の安定性を勘案して判断します。

・担保権・用益物権付着物件

物件取得に当たり当該不動産に付着している権利関係の完全な解消が可能なものに限定して判断します。

・底地物件

物流立地の優位性、建物所有者との間の土地賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の建物取得や開発の可能性を勘案して判断します。

c. ポートフォリオ構築

i. 投資地域

経済変動及び地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を抑制するため、本投資法人は、ポートフォリオの地理的分散も考慮します。本資産運用会社は、人口分布、域内総生産、消費地と生産地市場、港湾物流等の物流動向及びニーズを測る指標を考慮し、各地域区分の中長期的な投資比率の目標を以下のとおり定めています。

ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、今後の資産取得の過程で当該数値どおりにならない期間もあり得ます。

地域区分		主たる対象地域	投資比率
首都圏	湾岸部	品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市	50～70%
	内陸部	国道16号線周辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部	
近畿地域		大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間、近畿道周辺	30～50%
中部地域		名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市	
九州地域		福岡市	
その他		消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域	5～10%

(中略)

e. 開発案件への投資

開発中又は開発を予定する不動産（以下「開発不動産」といいます。）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します。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します。

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（本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、本投資法人が当該建物を取得する場合を含みます。以下「開発協働投資」といいます。）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します。

(中略)

(ハ) 運用管理方針

(中略)

d. バリューアップ

(中略)

iii. 増床・増築及び建替え

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ります。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います。

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」といいます。）には、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します。

(後略)

(3) 変更の年月日

平成 29 年 6 月 15 日