

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年1月23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 亀岡 直弘
【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

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2020年1月23日開催の取締役会において、（i）本投資法人が2019年10月24日付開催の第10回投資主総会において規約の一部変更を行い、従たる投資対象として、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産等、及び取得の時点では物流施設の用途に供されていないものであっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替え工事を行うことにより物流施設として運用し得る不動産等に投資できることを明らかにしたことを受けて、上記及びの不動産等への投資にあたっての投資比率及び投資判断における留意点等について新たに規定を設けること、（ii）物流施設の市場環境を踏まえ、地域区分の対象地域を一部変更することとし、各地域区分に関する定義を明確化すること、及び地域区分毎の賃貸市場規模等に鑑み、地域区分毎の投資比率の変更を行うこと、並びに（iii）取得方針における重点評価項目の一部変更を行う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2020年1月23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

2019年10月30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2020年1月23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、2019年10月30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

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）投資法人の社会的意義

本投資法人は、物流施設を中心と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。

（ロ）投資戦略

（中略）

・物流施設取得運用戦略

取得物件の選定に当たっては、物流事業に精通した本資産運用会社スタッフの専門性を活用し、立地及び施設仕様等において実用性と汎用性の高い物件の取得を目指します。三井物産株式会社の顧客ネットワーク、及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を中心とした仲介会社との間で構築したネットワークを活用することにより、スペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図ります。

（中略）

投資態度

(中略)

(イ) 取得方針

(中略)

b. 重点評価項目

(中略)

・ 建物の状況

(中略)

・ 主要施設

構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ（防塵機能の有無）、パース（荷物の積み降ろし場所）の特徴（両面・片面、高床・低床）と接車台数、駐車場・ヤードの広さ、庇（ひさし）、事務所、休憩室、スロープ、ランプウェイ

(中略)

・ BCP

災害ハザードマップの状況、BCP（事業継続計画）対応設備の状況

(中略)

・ 権利関係

(中略)

・ 底地（注）物件

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。

（注）「底地」とは、本投資法人が建物の底地のみを保有する物件をいいます。以下同じです。

c. ポートフォリオ構築

・ 投資対象用途

主たる投資対象は物流施設の用途に供されている不動産とします。

その他に、従たる投資対象として、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産、及び、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものの、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設とし得る不動産（以下「その他不動産」といいます。）にも投資できるものとします。

なお、物流施設の用途に供されている不動産及びその他不動産に係る中長期的な投資比率の目標は以下のとおりです。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。

用途	用途別投資比率
物流施設（主たる投資対象）	90%以上
その他不動産（従たる投資対象）	10%以下

・ 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	投資比率
首都圏	50～80%
近畿地域、中部地域、九州地域	20～40%
その他	5～10%

（注）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿地域」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「中部地域」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「九州地域」とは、福岡県及び佐賀県をいい、「その他」とは、上記以外の地域をいいます。

―. 投資額

(中略)

―. 特定不動産の割合等

(中略)

(ロ) デューデリジェンス

a. 投資適格性の判断

本資産運用会社は、投資対象となる不動産関連資産（後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に定義されます。以下同じです。）の投資適格性を判断するために、経済的調査、物理的調査、法的調査の観点から当該投資不動産について、デューデリジェンスを実施します。なお、物流施設の評価事項は以下のとおりとします。

(中略)

評価事項		調査事項
経済的調査	(中略)	(中略)
物理的調査	立地特性	(中略)
	建築・設備・仕様概要	(中略) ・ 物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握 (構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、パースの特徴と接車台数、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ)
	建物・管理診断	(中略)
	耐震性能診断	(中略)
	環境・土壌等	(中略)
	BCP	・ 災害ハザードマップの調査 ・ 施設のBCP（事業継続計画）対応設備の状況

(中略)

(ハ) 運用管理方針

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用管理において、中長期的な優位性の維持・向上と安定した収益の確保を図ります。物流施設の運用管理方針は以下のとおりとします。

(中略)

(ト) その他不動産の取得

従たる投資対象としてデータセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産への選択的な投資により、投資対象の範囲を広げポートフォリオの継続的な成長を目指す。また、立地の汎用性が高いエリアにおいては、物流施設としての収益性よりもデータセンター用途に転用することで収益性が向上する可能性もあるため、このような収益拡大の機会が存在する場合には、これを積極的に捉え運用するものとします。

さらに、従たる投資対象として、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものであっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設として運用し得るものに関しても、戦略的に投資を実施します。この場合、取得の時点におけるテナントとの賃貸借契約の内容及び建物の管理状況等を確認し、物流施設の用途に転用し又は建替えを行い物流施設として運用を開始するまでの期間における運用上のリスクについて慎重に検討を行った上で、投資判断を行うこととします。

なお、その他不動産に関する投資態度については、物流施設固有の事項を除いて上記(イ)から(ハ)までを準用するものとし、物流施設固有の事項については、当該その他不動産の物件特性に応じて個別に判断するものとします。

(チ) 財務方針

(中略)

(リ) 開示方針

(後略)

(3) 変更の年月日

2020年1月23日