



2026年4月20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 鈴木 靖一
(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 鈴木 靖一
問い合わせ先 CFO 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎
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、本日取締役会を開催し、2026年4月23日開催予定の本投資法人の第16回投資主総会において、規約の一部変更に係る議案（注）が承認可決されることを停止条件（以下「本停止条件」といいます。）として、社内規程である運用ガイドラインの変更について決議しました。これに伴い、本停止条件が成就した場合には、2026年4月23日付で運用ガイドラインが下記のとおり変更となりますのでお知らせします。

（注） 規約の一部変更に係る議案の詳細については、2026年3月17日付で公表している「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 主な変更の内容及び理由

本投資法人の役員会は、本投資法人のより柔軟・多様な投資機会及び投資主価値の向上に資する資産の取得機会の拡大を図るため、本投資法人の投資対象である「不動産関連資産」に、資産の2分の1を超える額を不動産等資産に直接又は間接的に投資することを目的とする投資事業有限責任組合契約に基づく権利及び不動産関連ローン等金銭債権等の資産を追加すること等を含む本投資法人の規約の一部変更に係る議案を2026年4月23日開催予定の本投資法人の第16回投資主総会に付議することを決議しています。

これに合わせて、資産運用会社において、2026年4月23日付で、本投資法人の運用の方針等について定めた資産運用会社の運用ガイドラインについて、本投資法人におけるポートフォリオ構築方針の一部変更に加えて、投資事業有限責任組合契約に基づく権利及び不動産関連ローン等金銭債権等を含む不動産対応資産の取得における確認事項等について新たに規定を設けること等を変更を行います（変更の詳細については添付書類をご参照ください。）。



2. 変更日

2026年4月23日

3. 今後の見通し

本件による本投資法人の2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における運用状況への影響はなく、運用状況の予想に影響はありません。

4. その他

本件については、本停止条件が成就した場合に、2026年4月23日付で関東財務局長に臨時報告書を提出する予定です。

【添付資料】 運用ガイドラインの主な変更内容

以上

（参考プレスリリース）

- ・2026年3月17日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>



【添付資料】

運用ガイドラインの主な変更内容

本停止条件が成就した場合、2025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」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」の一部が2026年4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、2025年10月30日付有価証券報告書で定義された用語は、以下においても同一の意味を有するものとします。また、下線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

(中略)

②投資態度

(中略)

(イ) 取得方針

(中略)

c. ポートフォリオ構築

i. 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等資産とします。

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等資産、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、将来的に物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行うことにより物流施設とし得る不動産等資産（以下、本「②投資態度」において「その他不動産等資産」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等資産及びその他不動産等資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(注)
物流施設（主たる投資対象）	90%以上
<u>その他不動産等資産</u> （従たる投資対象）	10%以下

(注) 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する不動産等資産の取得価格の合計額を本投資法人が保有する全不動産関連資産（後記「(2) 投資対象 ① 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。）の取得価格の合計額で除したものをいいます。

ii. 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 (注1)	投資比率 (注2)
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1)「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。

(注2)「投資比率」とは、各地域区分に該当する不動産関連資産の取得価格の合計額を本投資法人が保有する全不動産関連資産の取得価格の合計額で除したものをいいます。

iii. 投資額

- ・1物件当たりの取得価格(税金を含む必要費用を除きます。)は、原則としてポートフォリオ全体の40%以内とします。
- ・合理的な市場価格に基づいて取得するものとします。また、利害関係者(注1)から不動産又は不動産信託受益権を取得する場合の取得価格(税金を含む必要費用を除きます。)は、不動産鑑定士による鑑定評価額又は価格調査の金額(注2)以下とします。

(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です。

(中略)

(ト) その他不動産等資産の取得

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等資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します。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。

更に、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、将来的に物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行うことにより物流施設として運用し得る不動産等資産に関しても、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不動産等資産の状況、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、物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しく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、その他不動産等資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(へ)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、当該その他不動産等資産の物件特性に応じて個別に判断するものとします。

(チ) 不動産対応資産の取得

不動産対応資産(後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」にて定義されます。以下同じです。)への投資を行う場合には、当該不動産対応資産の最終的な裏付けとなる不動産等資産について、前記「(イ) 取得方針 a. 物流施設のタイプ及び用途」に定める投資基準に適合するものであることの確認及び同「b. 重点評価項目」に記載の重点評価項目についての基本調査を行うことに加えて、以下についても確認の上、投資適否につき慎重に判断するものとします。



- i. 当該投資が法規制等の観点から制限を受けるものではないこと
- ii. 当該投資後において、その他不動産等資産及び不動産対応資産の取得価格の合計額が不動産関連資産の取得価格の合計額の10%以内となること
- iii. 不動産対応資産のうち不動産関連ローン等金銭債権（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)」にて定義されます。以下同じです。）への投資の場合には、以下の条件を充足していること
 - ・直接又は間接的に不動産等資産に投資すること目的としており他の事業を行わない不動産投資エンティティ（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)」にて定義されます。）への貸付債権等の金銭債権であって、返済原資が当該不動産等資産及び当該不動産等資産から生じるキャッシュ・フローのみに限定されていること
 - ・不動産関連ローン等金銭債権の元利金の元本の返済が行われることが相当程度の蓋然性をもって見込まれること
 - ・返済順位において、匿名組合出資等のエクイティ出資よりも優先されていること
- iv. 不動産対応資産の最終的な裏付けとなる不動産等資産が売却される際に本投資法人による取得機会が得られる可能性があること
- v. ストラクチャー及び関係者の適切性が確認できること

(リ) 財務方針

(中略)

(ヌ) 開示方針

(中略)

(2) 投資対象

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として物流施設の用途に供されている下記(イ)に記載する不動産等資産（物流関連インフラの用途に供される不動産等資産を含みます。以下同じです。）に投資します。また、本投資法人は、主として物流施設の用途に供されている不動産等資産を最終的な裏付けとする不動産対応資産（下記(ロ)に記載する特定資産をいいます。以下同じです。）等の特定資産に投資することができます（以下、不動産等資産及び不動産対応資産を併せて「不動産関連資産」といいます。）。なお、本投資法人は、投資環境及び資産規模等に照らし相当と認める場合には、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資産及びかかる不動産等資産を最終的な裏付けとする不動産対応資産等の特定資産にも投資することができます。また、本投資法人は、取得の時点において物流施設の用途に供されていない不動産等資産及びかかる不動産等資産を最終的な裏付けとする不動産対応資産等の特定資産であっても、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を建設可能であると認められる場合には、将来的な転用又は建替えを検討する対象として位置付けた上で、これらの特定資産にも投資することができます（規約第30条、第31条第1項、第32条）。

(イ) 不動産等資産

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

(ロ) 本投資法人は、不動産等資産のほか、次に掲げる特定資産（b. からf. に掲げる資産については、資産の2分の1を超える額を不動産等資産に直接又は間接的に投資することを目的とするものに限り。）に投資することができるものとします。

- a. 当事者の一方が相手方の行う不動産等資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（相手方が当該資産に直接投資するもののほか、当該資産への投資のための特別目的会社を通じ



- て間接的に投資するものを含み、以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- b. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
 - c. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
 - d. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
 - e. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）
 - f. 投資事業有限責任組合契約に基づく権利（投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に規定する権利で、有価証券（投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。本f. 及び下記（ハ）m. において同じです。）に該当するものに限り、
 - g. 直接又は間接的に不動産等資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等（以下「不動産投資エンティティ」と総称します。）に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）」
 - h. 直接又は間接的に不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする不動産投資エンティティ等が発行する社債券
 - i. 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権
 - j. 信託財産を不動産関連資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（ただし、上記e. に掲げる資産に該当するものを除きます。）」
- (ハ) 本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 国債証券
 - d. 地方債証券
 - e. 社債券（ただし、上記（ロ）h. に掲げる資産に該当するものを除きます。）」
 - f. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - g. 譲渡性預金証書
 - h. コマーシャル・ペーパー
 - i. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。）（ただし、上記（ロ）h. に掲げる資産に該当するものを除きます。）」
 - j. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号で定めるものをいいます。）
 - k. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、別途上記（ロ）及び本（ハ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）」をいいます。）
 - l. 信託財産を上記a. からk. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - m. 有価証券（ただし、別途上記（イ）から下記（ニ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）」
 - n. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
 - o. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
 - p. 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に定めるものをいいます。）
- (ニ) 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産関連資産への投資に付随するものに限り、
 - b. 信託財産を上記a. に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - c. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定制当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
 - d. 株式（不動産関連資産への投資に付随する場合に取得する不動産の管理会社等の株式に限り、
 - e. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定める動産（上記（ハ）o. に掲げる資産に該当するものを除きます。）」
 - f. 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資
 - g. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資
 - h. 本投資法人が不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利
- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行され



ていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（ロ）から（三）を適用するものとします。

②投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１）投資方針 ② 投資態度（イ）取得方針」、同「（ト）その他不動産等資産の取得」及び同「（チ）不動産対応資産の取得」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）投資方針 ② 投資態度（イ）取得方針 c. ポートフォリオ構築」をご参照下さい。

（後略）