

2024年10月23日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区銀座六丁目8番7号  
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人  
代表者名 執行役員 浅井 裕史  
(コード番号：3471)

資産運用会社名

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 坂ノ下 忍  
問合せ先 取締役財務本部長 山本 賢二  
TEL. 03-6327-5160

資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン及び利害関係者取引規程）の変更に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（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不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の本資産運用会社の取締役会等において、社内規程である運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を変更することを決定しましたので、お知らせいたします。

これらの変更は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）が2024年8月5日付「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせいたしました、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）、並びに本投資法人及びADLが2024年8月5日付「資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社の吸収分割契約締結、並びに三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社における主要株主の異動に関するお知らせ」でお知らせいたしました、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）からIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）に伴うものであり、本合併及び本吸収分割の効力発生を条件とし、本合併及び本吸収分割の効力発生日である11月1日付で効力が発生することを予定しています。

記

I. 運用ガイドラインの変更について

1. 運用ガイドラインの変更の理由

本合併により、総合デベロッパーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と総合商社である伊藤忠グループ（伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。）のダブルスポンサー体制が構築され、スポンサーサポートが強化されます。本投資法人は、先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）及びアイミッションズパーク（IMP）のダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。かかるダブルスポンサー体制の構築に伴い、運用ガイドラインの変更を行います。

## 2. 運用ガイドラインの変更の内容

運用ガイドラインについて、三井不動産からのスポンサーサポートを活用することを中心に据えた従来の投資方針を維持しつつ、新たに伊藤忠グループからのスポンサーサポートを受けることを踏まえた変更を行います。主な変更内容は、以下のとおりです。

- ① 本投資法人の基本理念として、日本有数の総合デベロッパーである三井不動産に加え、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社の伊藤忠商事とその連結子会社である伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）と物流施設事業における戦略的な協働関係（戦略的パートナーシップ）を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指すこととします。
- ② 本投資法人の基本方針として、伊藤忠グループが有する物流施設事業における「開発・運営・管理」に係る機能も活用することで投資主価値の成長に努めることを追加します。
- ③ 本投資法人の外部成長戦略として、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結した優先情報提供契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用して IMP にも投資することでテナント分散の深耕を図ることを追加します。
- ④ 本投資法人の内部成長戦略として、三井不動産グループ（三井不動産並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。）が長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークに加え、総合商社である伊藤忠グループのスポンサーサポートを最大限有効活用することにより、安定的な運用を目指すこととします。
- ⑤ 本投資法人のポートフォリオ戦略として、MFLP に重点投資を行うことに加え、本投資法人の投資戦略に合致する伊藤忠グループが開発した IMP にも投資を行うこととします。
- ⑥ 本投資法人の運営管理方針として、IMP に係るプロパティ・マネジメント業務に関しては、既存テナントとの信頼関係、リーシングにおける新規テナント営業並びに賃料発生期間及び賃料水準の最大化に向けた活用の蓋然性、管理費用や工事費用の支出に当たっての費用対効果を考慮した効率的な管理運営による利益の最大化に向けた活用の蓋然性といった事由を十分にしん酌した上で、原則として、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する（但し、必要に応じて、プロパティ・マネジメント業務のうちリーシングに関する業務を三井不動産に委託する）ものとします。

## 3. 運用ガイドラインの変更日

本合併及び本吸収分割の効力発生を条件として、本合併及び本吸収分割の効力発生日である 2024 年 11 月 1 日付で実施する予定です。

## II. 利害関係者取引規程の変更について

### 1. 利害関係者取引規程の変更の理由

本吸収分割後、IRM は本資産運用会社の株主（保有議決権割合 23%）となりますが、上記のとおり、本合併後は、IRM の親会社である伊藤忠商事及びその子会社かつ IRM の株主である伊藤忠都市開発が本投資法人に対してスポンサーサポートを提供することが予定されているなど、本投資法人と伊藤忠商事、伊藤忠都市開発又は伊藤忠商事のグループ会社との間で、物件の売買や賃貸借、管理の委託等の一定の取引が生じることが見込まれます。今後は伊藤忠グループが本投資法人にスポンサーサポート機能を提供することに鑑みて、これらの取引における利益相反のおそれを適切に管理するため、利害関係者取引規程の変更を行います。

### 2. 利害関係者取引規程の変更の内容

利害関係者取引規程の主な変更内容は、以下のとおりです。

- ① 本吸収分割により新たに投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）における利害関係人等（同法第 201 条第 1 項で定義される者をいいます。）に該当することとなる伊藤忠商事及び IRM に加え、以下の者を利害関係者取規程の対象となる「利害関係者」に含めることとします。
  - (i) 伊藤忠商事、IRM 及び伊藤忠都市開発が、合計で過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている SPC
  - (ii) 伊藤忠都市開発、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、株式会社日本アクセス、伊藤忠エネクス株式会社その他必要に応じ指定する会社
- ② 利害関係者取引規程の対象となる取引類型である物件の賃貸借契約について、従前、転貸借契約についての定めはありませんでしたが、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合において、(i) 月額賃料が 1 千万円以上の転貸借契約においてエンドテナントが利害関係者に該当する場合、及び(ii) 太陽光パネル設置のための屋根の転貸借契約において屋根転借人が利害関係者に該当する場合を、対象となる取引類型に含めることとします。

### 3. 利害関係者取引規程の変更日

本合併及び本吸収分割の効力発生を条件として、本合併及び本吸収分割の効力発生日である 2024 年 11 月 1 日付で実施する予定です。

### III. 今後の方針等

本件に関しては、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）、投資信託及び投資法人に関する法律その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続を行います。

以 上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mflp-r.co.jp/>